

LOKALPLAN NR. 22

NYT DELOMRÅDE A-7 TIL BOLIGFORMÅL

FORSLAG



ILULISSAT KOMMUNEAT

FEBRUAR 2006

1. INDLEDNING

Hermed fremlægger Ilulissat Kommunalbestyrelse et forslag til *"Lokalplan nr. 22 – Nyt delområde A-7 til boligformål"*.

Formålet med lokalplanen er Kommunalbestyrelsens ønske om at åbne mulighed for, at der kan opføres boliger på det areal ved Jørgen Sverdrupip Aqqutaa, der tidligere blev anvendt til fiskeindustri og oplagsplads. Områdets centrale placering og beliggenheden direkte ud til kysten åbner mulighed for at udforme et nyt, attraktivt boligområde med enestående udsigtsforhold.

1.1. Hvad er en lokalplan?

I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen retningslinjer for, hvilke formål et nærmere afgrænset område må anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og lignende i området skal udformes.

I henhold til planlovgivningen skal Kommunalbestyrelsen tilvejebringe en lokalplan, inden der gives arealtildeling til større eller væsentlige bygge- eller anlægsarbejder (jvf. §13 stk. 3 i *"Hjemmestyrets Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning"* med senere ændringer). Hensigten hermed er dels at sikre, at den bymæssige udvikling sker på et planlægningsmæssigt grundlag, dels at gøre det muligt for offentligheden at få indsigt i og indflydelse på den kommunale planlægning.

Inden en lokalplan træder i kraft skal Kommunalbestyrelsen derfor fremlægge et forslag til lokalplan til offentligt gennemsyn i mindst 6 uger, således at borgere, offentlige myndigheder og andre interesserede kan diskutere og indsende bemærkninger eller ændringsforslag til planforslaget.

Efter udløbet af offentlighedsfasen vil Kommunalbestyrelsen vurdere indkomne bemærkninger og ændringsforslag, inden planforslaget vedtages endeligt.

Lokalplanen består af to dele: en redegørelsesdel og en vedtægtsdel.

- I *redegørelsesdelen* beskrives blandt andet lokalplanens formål og sammenhæng med anden planlægning for området samt de retsvirkninger, der knytter sig til planen.
- I *vedtægtsdelen* fastlægges bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse.

1.2. Offentliggørelse

Et forslag til "Lokalplan nr. 22 – Nyt delområde A-7 til boligformål" blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 13.02.2006, og forslaget er offentliggjort i perioden:

20.02.2006 – 03.04.2006

Planforslaget er i dette tidsrum fremlagt til offentligt gennemsyn på kommunekontoret i Ilulissat og på biblioteket, hvor det kan gennemses. Der er i denne periode mulighed for at fremsende bemærkninger til planforslaget. Disse skal senest den 03.04.2006 sendes til:

**ILULISSAT KOMMUNEAT
FORVALTNINGEN FOR TEKNIK, MILJØ & BOLIGER
POSTBOKS 520
3952 ILULISSAT**

Lokalplanen er offentliggjort i tilknytning til offentliggørelsen af et forslag til "Kommuneplantillæg nr. 18". Der henvises til afsnit 2.2 nedenfor.

2.1. Lokalplanens baggrund, formål og intentioner

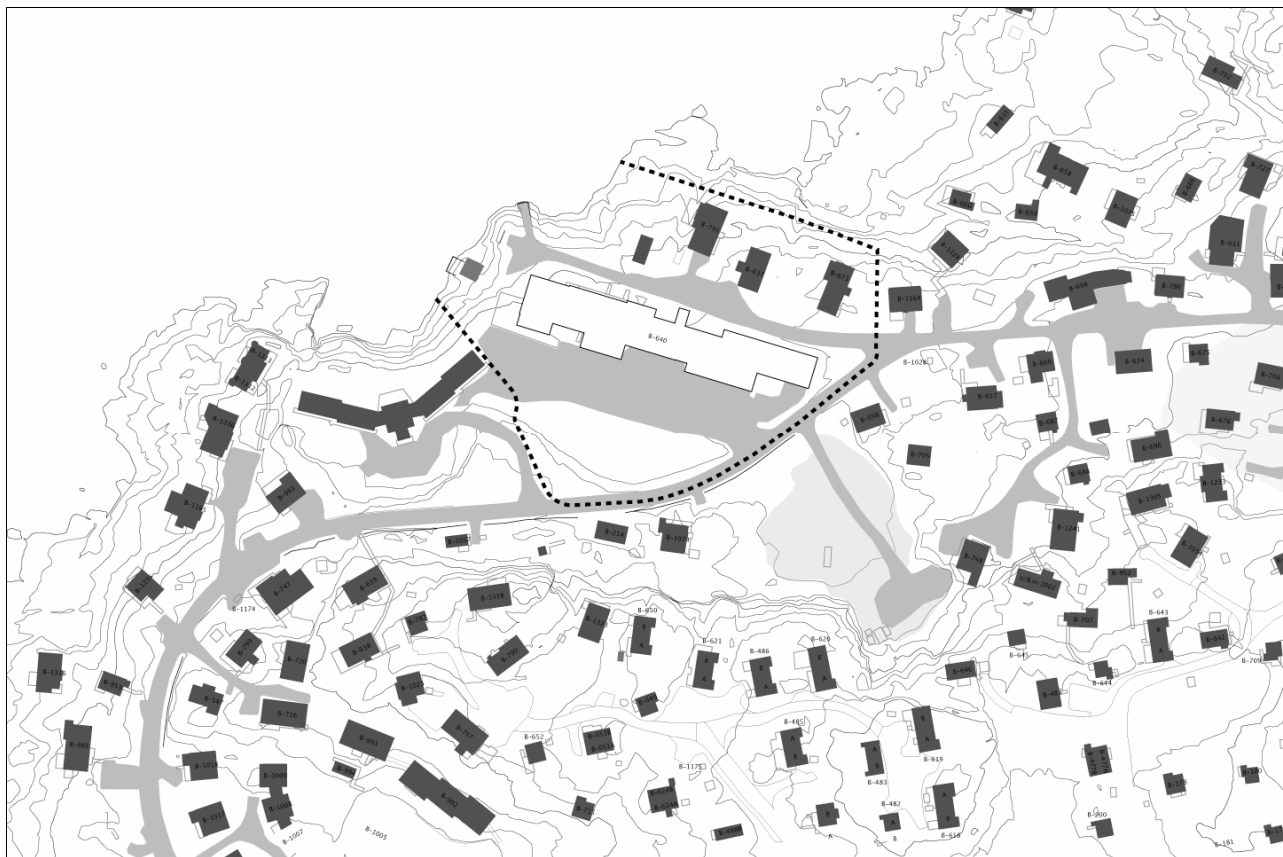


Fig. 1 – Eksisterende forhold og bebyggelsesstruktur samt afgrænsning af lokalplanområdet

Område. Denne lokalplan omfatter et areal ved Jørgen Sverdrupip Aqqutaa, der tidligere blev anvendt til fiskeindustri og oplagsplads.

Med nedlæggelsen af fiskerifabrikken har Kommunalbestyrelsen ønsket at udnytte arealet til boligformål, idet områdets placering i forhold til byens øvrige funktioner og beliggenheden direkte ud til kysten åbner mulighed for at udforme området til et nyt og attraktivt boligområde med enestående udsigtsforhold.

Baggrund. Baggrunden for lokalplanen er den store efterspørgsel efter arealer til boligbyggeri generelt, der er et resultat af de senere års boligmangel i Ilulissat, og mere specifikt efterspørgselen efter centralt beliggende og attraktive byggegrunde.

Formål. Lokalplanen har derfor til formål dels at sikre mulighed for, at der kan inddrages areal til nyt boligbyggeri – så at sige – inden for bygrænsen, dels at sikre, at områdets attraktive beliggenhed med direkte udsigt over havet udnyttes på en sådan måde, at området og dets bebyggelse tilfører byen en bymæssig kvalitet.

Boligområdets disponering. Lokalplanområdet ligger mellem stikvejen Qupaloraarsuk og Hotel Icefiord og omfatter det eneste resterende, sammenhængende areal i byen med mulighed for at udforme et nyt boligområde med direkte tilknytning til og udsigt over kysten og havet. Se figur 1.

Når bortses fra Hotel Icefiord er den nærmeste bebyggelse såvel mod nord, øst og syd primært kendetegnet af den traditionelle, åbne bebyggelsesstruktur med individuelt placerede enkeltbygninger i form af enkelt- og dobbelthuse, der så vidt muligt orienterer sig mod havet. Med lokalplanen vil denne karakteristiske bebyggelsesstruktur blive søgt fastholdt og udbygget. Se figur 2.



Fig. 2 – Eksempel på mulig udformning af fremtidig bebyggelse indenfor lokalplanområdet

Den nye bebyggelse foreslås trafikbetjent af to stikveje fra Jørgen Sverdrupip Aqqutaa, hvorfra der vil være direkte adgang til de enkelte boliger. Boligerne skal udformes med en åben struktur, der tillader udsyn mellem husene, så havet kan opfattes i glimt mellem bebyggelsen. Husene orienteres, så der opnås maksimale udsigtsforhold.

I den nordlige del af lokalplanområdet er der åbnet mulighed for at placere lav bebyggelse i form af traditionelle rækkehuse og enfamiliehuse.

I den sydligste del af området er der åbnet mulighed for at placere boligbyggeri i op til 3 etager for at sikre en mere intensiv udnyttelse af lokalplanområdet. Da terrænet umiddelbart syd for lokalplanområdet rejser sig stejlt over Jørgen Sverdrupip Aqqutaa, vil etageboligerne ikke medføre udsigtsgener for den bagvedliggende bebyggelse, der vil kunne se hen over etageboligerne. Se figur 4.

Et eksempel på en mulig udformning af etageboligbebyggelsen med 2 værelses lejligheder i stueetagen og med 5 værelses lejligheder i to plan herover fremgår af figur 3. Der vil være fine udsigtsforhold fra de store lejligheder.

For at sikre et helhedspræg i den fremtidige bebyggelse og en sammenhæng med den eksisterende bebyggelse, er der i lokalplanen fastlagt et enkelt sæt retningslinjer for bygningernes udformning med hensyn til materialevalg, farver og placering.

Bebyggelse i området skal tilsluttes offentlig kloak- og vandforsyning, og byggemodningsudgifter skal fordeles blandt de fremtidige arealrettighedsindehavere på grundlag af betalingsvedtægt.

Friarealer og fællesanlæg. Det er forudsat, at der skal udarbejdes en særskilt plan for udformning af friarealer og fællesanlæg, og at udgifter i den forbindelse skal pålignes de fremtidige arealrettighedsindehavere.

Lokalplanen fastlægger et principgrundlag herfor, hvor der peges på mulighed for at udnytte den eksisterende anløbsbro til kortere anløb af fritidsbåde og friarealforbedringer generelt i forbindelse med bortsprængning af fjeldpartier og efterfølgende tilførsel af muld og græssåning, herunder af rabatter efter behov. Eksempelvis langs østsiden af stikvejen til Hotel Icefiord, og befæstelse af adgangsarealer til boligerne.

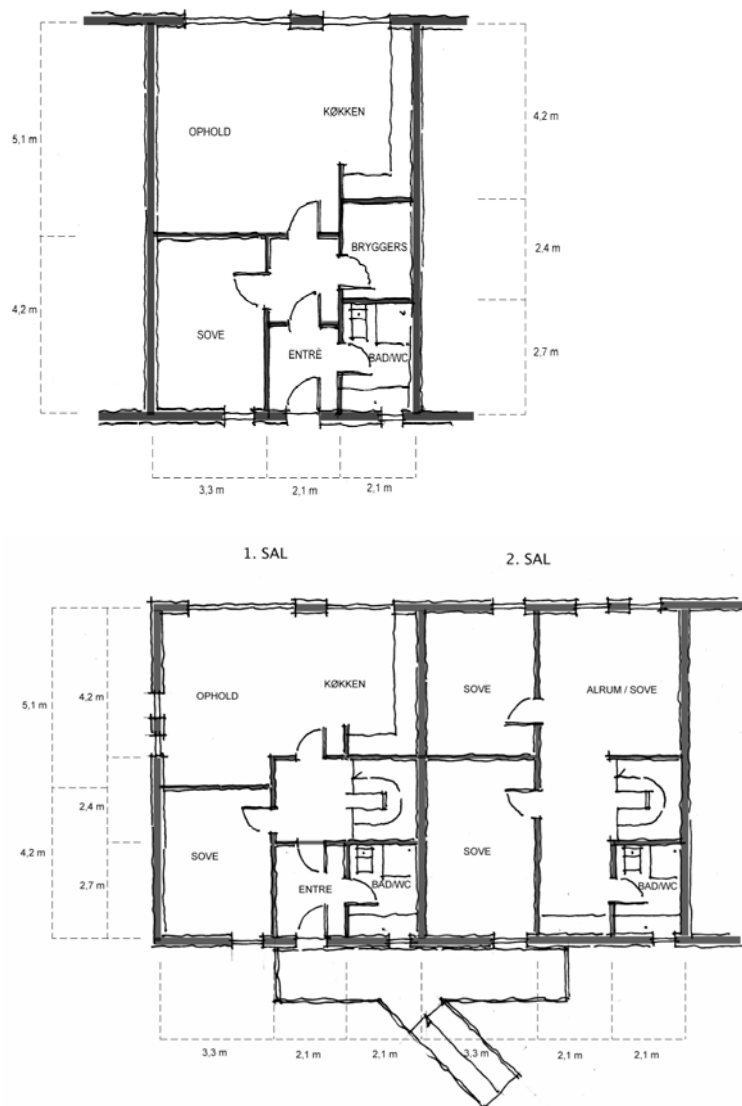


Fig. 3 – Eksempel på mulig indretning af etageboliger – 2 værelses lejligheder i stueplan og 5 værelses lejlighed i 2 plan på 1. og 2. sal

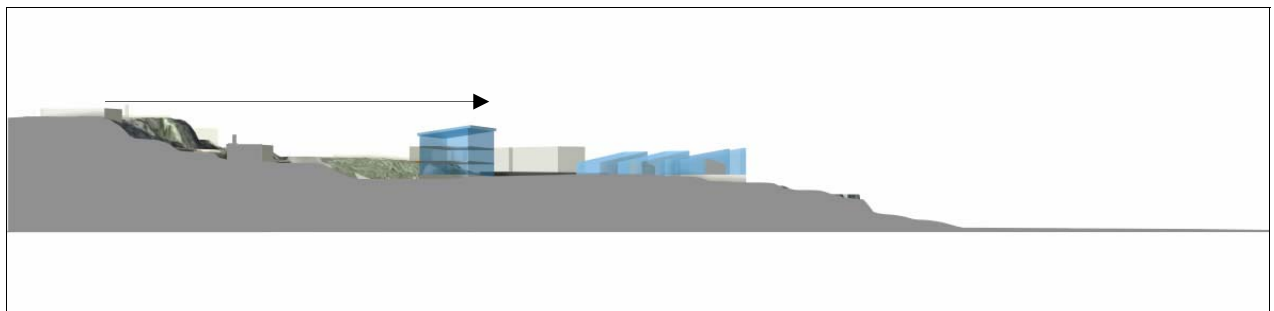


Fig. 4 – Nord- sydgående snit med eksempel på fremtidig bebyggelse



Fig. 5 – Retningsgivende illustrationsplan

2.2. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan. Da denne lokalplan inddrager et areal til boligformål, der i kommuneplanen er udlagt til erhvervsformål, har det været nødvendigt at ændre kommuneplanen på dette punkt, så der ikke opstår modstrid mellem den overordnede plan – kommuneplanen – og den mere detaljerede plan – lokalplanen.

Ændringen af kommuneplanen er gennemført med landsstyrets godkendelse af "Kommuneplantillæg nr. 18", hvori erhvervsområdet, kommuneplanens område B-5, er inddraget i et nyt område A-7 til boligformål.

2.3. Lokalplanens retsvirkninger

En lokalplan regulerer den fremtidige anvendelse af et nærmere afgrænset område. For at sikre, at der kan gennemføres en debat af et offentliggjort lokalplanforslag er der fastlagt såkaldte *midlertidige retsvirkninger*.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget træder de såkaldte *endelige retsvirkninger* i kraft.

- **Midlertidige retsvirkninger.** Indenfor lokalplanforslagets områdegrense må der ikke iværksættes aktiviteter, der vanskeliggør offentlighedens mulighed for indflydelse på planlægningen, eller som foregriber indholdet af den endelige lokalplan.

Efter indsigelsesperiodens udløb kan der under visse omstændigheder gives tilladelse til aktiviteter, der er i overensstemmelse med lokalplanforslagets bestemmelser.

Eksisterende lovlige aktiviteter kan fortsætte som hidtil.

- **Endelige retsvirkninger.** Indenfor den endeligt vedtagne lokalplans områdegrense må der ikke iværksættes aktiviteter, der er i strid med lokalplanens bestemmelser. Under visse omstændigheder kan der dispenseres for mindre betydende afvigelser. Mere betydende afvigelser kræver, at der forinden tilvejebringes en ny lokalplan.

Eksisterende lovlige aktiviteter kan fortsætte som hidtil.

3. LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til §18 i "Hjemmestyrets Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning" med senere ændringer fastsættes herved følgende bestemmelser for det af lokalplanen omfattede område:

§1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplan nr. 22 har til formål at sikre,

- det udlagte areal som boligområde med blandet boligbebyggelse,
- at den fremtidige bebyggelse på en harmonisk måde tilpasser sig den eksisterende, åbne bebyggelsesstruktur i bydelen; det vil sige, at ny bebyggelse skal udformes som individuelt orienterede enkeltbygninger, der i skala og materialevalg forholder sig til den eksisterende bebyggelse,
- at der så vidt muligt sikres gode udsigtsforhold,
- at området fremstår som et nyt, attraktivt boligområde, og
- at området vejbetjenes fra Jørgen Sverdrupip Aqqutaa og tilsluttes eksisterende vand- og kloaknet.

§2. Områdets afgrænsning

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

§3. Områdets anvendelse og opdeling i delområder

3.1. Området må kun anvendes til boligformål og opdeles i 4 delområder som vist på kortbilag 1, idet

- delområde 1, der omfatter eksisterende boligbebyggelse, udlægges til enfamilieboliger i 1 etage,
- delområde 2 udlægges som fælles friareal,
- delområde 3 udlægges til boligbyggeri i højst 1 etage, dog med undtagelse at et byggefelt tættest på Hotel Icefiord, den bygges i 2 etager, og
- delområde 4 udlægges til etageboliger i højst 3 etager.

3.2. Der kan i området drives erhvervsvirksomhed i tilknytning til boligen under forudsætning af, at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

§4. Bebyggelse

4.1. Bebyggelse skal så vidt muligt placeres inden for de på kortbilag 1 viste byggefeltet.

4.2. Bebyggelse skal så vidt muligt opføres i overensstemmelse med den på figur 5 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

4.3. Fundamenter må ikke gives en større højde end nødvendigt for at holde hovedetagen fri af terræn.

4.4. Der kan opføres én mindre bygning på højst 6 m² i form af udhus eller lignende til den enkelte bolig. Bygningen skal sammenbygges med boligen eller opføres i samlede grupper orienteret mod intern vej.

§5. Bebyggelsens ydre fremtræden

5.1. Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan og udføres således, at der opnås en arkitektonisk god helhedsvirkning.

5.2. Bebyggelse skal i princippet udføres med træbeklædte facader og gavle i traditionelle farver og med tagpakklædte tage. Fravigelser må kun ske, såfremt det dokumenteres, at der derved opnås et positivt arkitektonisk udtryk.

5.3. Der må ikke etableres kviste.

5.4. Udhuse skal tilpasses bygningernes arkitektoniske udtryk.

5.5. Transformeranlæg og lignende tekniske anlæg skal placeres og udformes under hensyn til områdets helhedspræg.

5.6. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

§6. Vej- og stiforhold samt parkering

6.1. Den vestlige del af eksisterende stikvej Qupaloraarsuk skal nedlægges og indrettes med parkering og vendemulighed til betjening af delområde 1 i princippet som vist på kortbilag 1 og figur 5. Vejen skal gives en bredde på 5,0 meter.

6.2. Delområde 3 og 4 skal vejbetjenes af ny fælles stikvej fra Jørgen Sverdrupip Aqqutaa i princippet som vist på kortbilag 1 og figur 5. Vejen skal gives en bredde på 5,0 meter.

6.3. Der skal anlægges 1 parkeringsplads per bolig. Parkeringspladserne skal samles i parkeringsarealer i princippet som vist på figur 5.

6.4. Langs Jørgen Sverdrupip Aqqutaa pålægges byggelinie 10 meter fra vejmidte som vist på kortbilag 1.

§7. Ubebyggede arealer

7.1. Delområde 2, se kortbilag 1, udlægges som fælles friareal. Området skal friholdes for anlæg, der ikke knytter sig til områdets anvendelse som friareal.

7.2. Delområde 2 og ubebyggede arealer i øvrigt skal fremtræde i naturtilstand eller befæstes, så der opnås et ordentligt udseende.

7.3. Udformning af friarealer, opholdsarealer, ubebyggede arealer i øvrigt samt veje, parkeringsanlæg og belysning skal ske på grundlag af en samlet plan for området under eet.

7.4. Eksisterende muldjord, der vil blive berørt af anlægsarbejde, skal lægges i depot forud for anlægsarbejdets start til brug for efterarbejder af terræn.

7.5. Eksisterende terræn må ikke beskadiges unødigt under anlægsarbejder, og eventuelle terrænbeskadigelser skal reableres ved anlægsarbejdets afslutning.

7.6. Arealer, der berøres af sprængningsarbejder eller transport, skal renses for sprængsten og andet overskudsmateriale.

7.7. Udendørs oplag, herunder oplæg af både, samt placering af hundehold må ikke finde sted.

§8. Tekniske anlæg

8.1. Al ny bebyggelse skal tilsluttes offentlige vand- og afløbsledninger.

8.2. Ledningsanlæg skal fremføres nedsprængt.

8.3. Overfladevand, herunder tagvand, må ikke føres til kloak, men skal bortledes således, at der ikke opstår gener for omliggende bebyggelse, vej, friarealer mv.

8.4. Parabolantennener må ikke opsættes på bygninger.

§9. Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

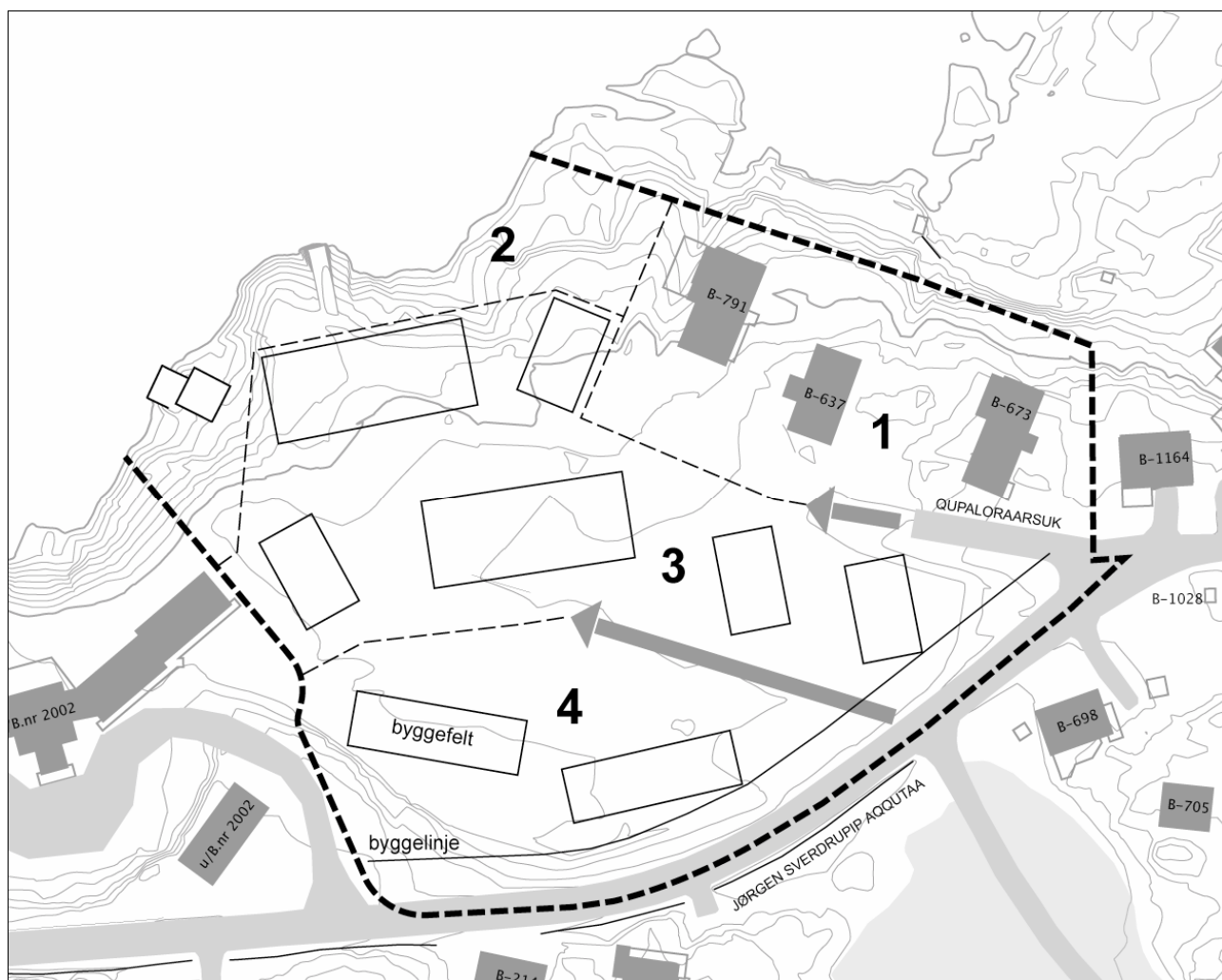
9.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før terræn er reableret, se §§7.5. og 7.6..

KOMMUNALBESTYRELSENS VEDTAGELSESPÅTEGNING

Dette forslag til "Lokalplan nr. 22 – Nyt delområde A-7 til boligformål" er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Ilulissat Kommunalbestyrelse den 13.02.2006.

1. Viceborgmester Bendt B. Kristiansen

Kommunaldirektør Henrik Rafn



Kortbilag 1 – Afgrænsning af delområde A-7, mål cirka 1:1250.

- Området er opdelt i 4 delområder, delområde 1, der omfatter eksisterende bebyggelse, udlægges til enfamilieboliger i højst 1 hovedetage, delområde 2 skal friholdes for nyt byggeri mv., delområde 3 udlægges til åbent, lavt boligbyggeri i højst 1 etage med undtagelse af et byggefelt og delområde 4 til etageboligbyggeri i højst 3 etager.
- Byggefelter i delområderne 3 og 4 er vist med konturstreg.
- Med pile er vist adgangsveje til området
- Byggelinje 10 meter fra vejmidte på Jørgen Sverdrup Aqqutaa er vist med tynd streg.