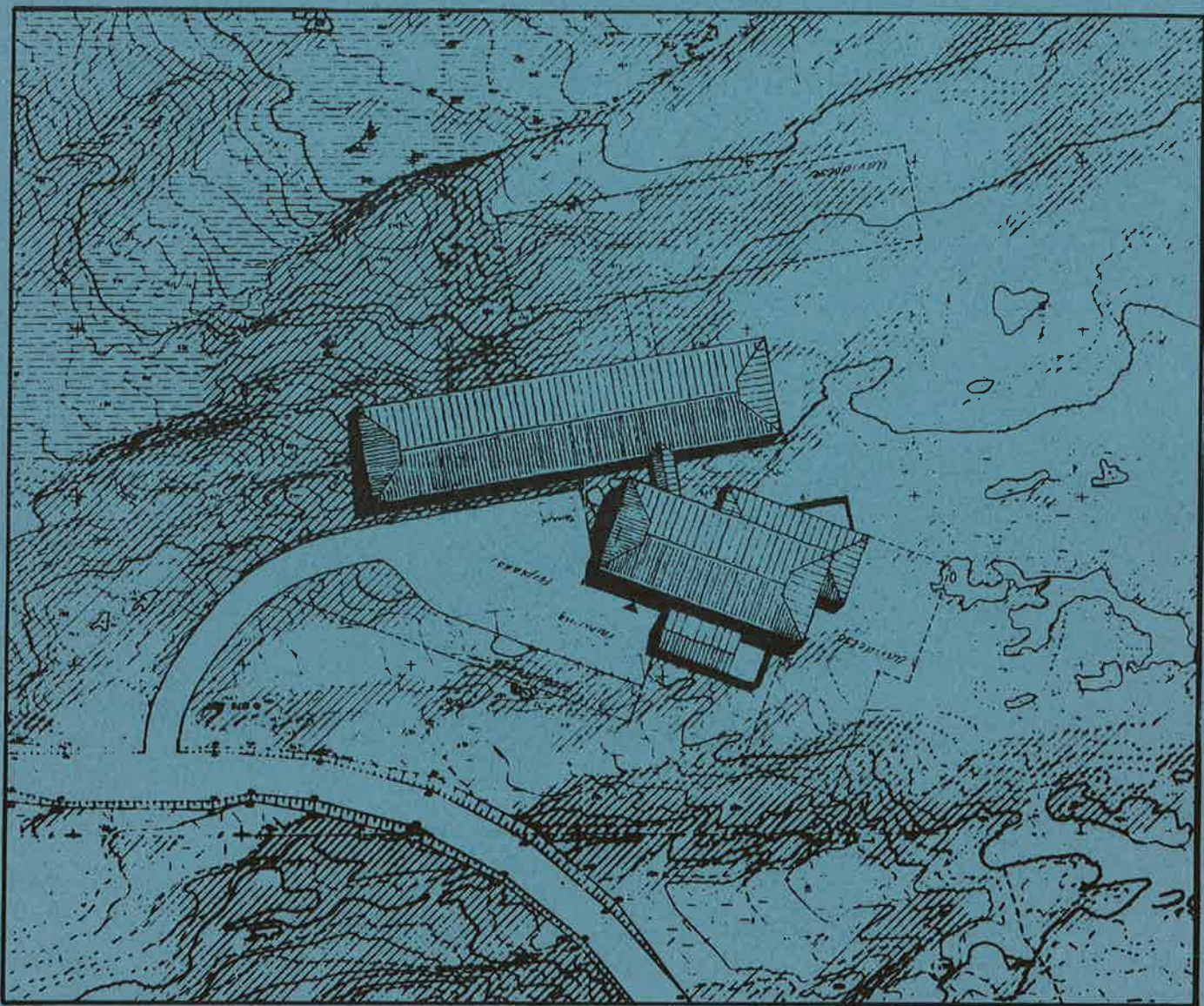


LOKALPLAN

C13

for et område øst for Nuussuartaap Qaava



ILULISSAT KOMMUNE 1984



INDLEDNING

Beskrivelse af området

Byplan og lokalplaner

Lokalplanens retsvirkninger

Kommunale tilladelser til arealanvendelse
Kommunalvedtægter

REDEGØRELSE

Lokalplanens formål

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Tilladelser og dispensationer fra andre myndig-
heder

LOKALPLAN

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens kortbilag

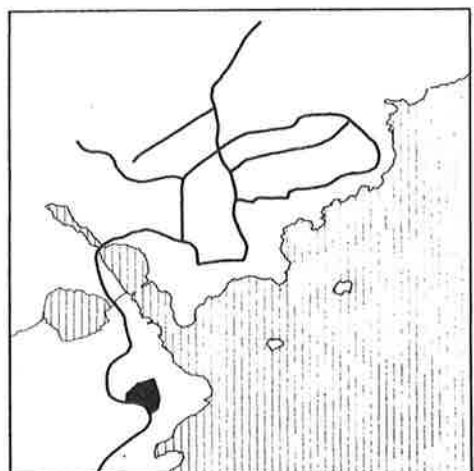
Lokalplanen er udarbejdet af Ilulissat kommune,
teknisk forvaltning.

Det anvendte kortmateriale er med tilladelse
fra G.T.O. udarbejdet på grundlag af G.T.O.'s
stedplaner.

Dette hæfte indeholder en lokalplan for et område nord for havneindsjlingen. Området er placeret øst for Nuussuaartaap Qaava ved luft-havnsvejen.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre det by-planmæssige grundlag for opførelse af Grønlandsfly's hotel. Herudover indeholder planen regulerende bestemmelser for udvidelser af hotellet og opførelse af en tjenestebolig til hotellet.

Lokalplanområdets beliggenhed fremgår af kortskitsen til venstre.



BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Ekisterende forhold

Lokalplanområdet er placeret uden for den øvrige by og der er ikke bebyggelse i området bortset fra Grønlandsfly's hotel der er under opførelse. Området er attraktivt for hotellet med udsigt over Isfjeldsbanken og den eksisterende by. Desuden ligger området op til luft-havnsvejen.

Lokalplanens formål

Planen indeholder regulerende bestemmelser for først og fremmest følgende forhold:

Anvendelsen. Planen fastslår at området er forbeholdt til Grønlandsfly's hotelbygget og at yderligere bygget kun er tilladt, hvis det er af betydning for hotellets funktion.

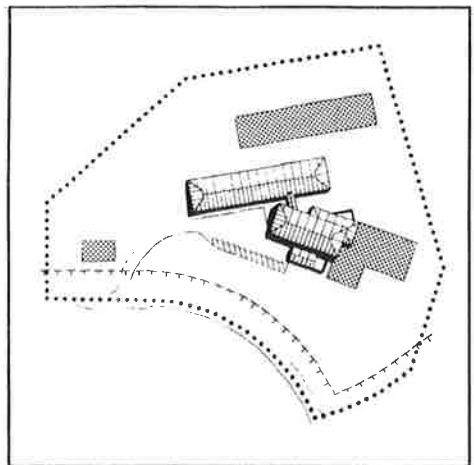
Tættheden. Planen fastlægger placeringen og omfanget af fremtidige udvidelser af hotellet. Desuden fastlægges placeringen af endnu en bygning forbeholdt til tjenestebolig eller en mindre servicefunktion i forbindelse med hotellet.

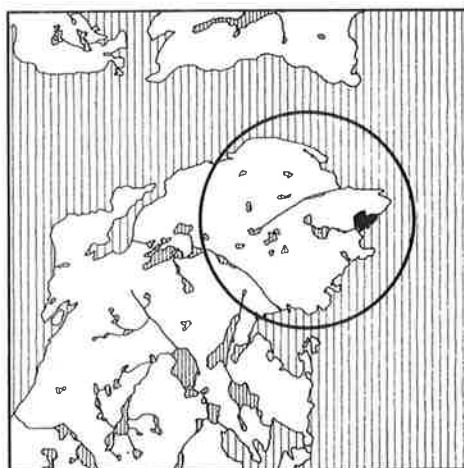
Vand og kloak. Planen bestemmer at alle bygninger i området skal tilsluttes et eventuelt fremtidigt offentligt vand- og kloakledningsnet. Indtil da skal hotellets spildevand opsamlles i tank og bortkøres.

BYPLAN OG LOKALPLANER

I Landsstingsforordningen om arealanvendelse nr. 1, 1981 er det bestemt at kommunalbestyrel-

..... Områdegrense
 Byggefelt til udvidelser
 Det aktuelle hotelbygget





○ Byplanens område
● Midlertidige rammer

sen har ansvar for byplanlægningen. Det på-
lægges således kommunalbestyrelsen at udarbejde
en samlet overordnet plan for byen, en byplan.
I medfør af samme forordning er det endvidere
bestemt at kommunalbestyrelsen skal udarbejde
lokalplaner for at sikre at de enkelte områder
i byen anvendes i overensstemmelse med bypla-
nens hensigter.

Indtil byplanen foreligger, skal lokalplanens
indhold være i overensstemmelse med de midler-
tidige byplanmæssige aftaler, som Iulissat
kommune har indgået med landsplanudvalget. Dis-
se midlertidige rammer er godkendt på lands-
planudvalgets møde jan. 1983.

Alle planer skal offentliggøres før de godken-
des endeligt af kommunalbestyrelsen og lands-
planudvalget.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at udar-
bejde lokalplan inden der udføres et større
bygge- eller anlægsarbejde, eller foretages væ-
sentlige nedrivninger. Derudover kan der udar-
bejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skøn-
ner det nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsæt-
te nærmere bestemmelser for et områdes anven-
delse. Lokalplanen kan således indeholde ret-
ningslinier for anvendelse, placering og ud-
formning af nye bygninger, af ubebyggede area-
ler, veje og stier samt tekniske anlæg. Desuden
kan der fastsættes bestemmelser om bevaring af
enkeltbygninger og bymiljøer.

Udarbejdelse af en lokalplan skal sikre at der
sker en samlet planlægning af et område i over-
ensstemmelse med byplanens mål.

Desuden skal offentliggørelsen af lokalplanfor-
slaget give borgerne kendskab til kommunalbe-
styrelsens hensigter med området, og derigennem
give mulighed for at øve indflydelse på planen
inden den vedtages endeligt.

For at sikre borgerne en rimelig tid til at
vurdere og diskutere lokalplanforslaget skal
det fremlægges offentligt i mindst 3 uger, og
inden for en frist af 6 uger fra planens of-
fentliggørelse kan der fremsættes indsigelser
og mod- og ændringsforslag til planen.

Der kan opstå en situation, hvor kommunalbesty-
relsen ønsker at udarbejde en lokalplan med et

Indhold som ikke er i overensstemmelse med byplanen. I sådanne tilfælde skal byplanen ændres. Det sker ved at der udarbejdes et tillæg til byplanen som skal offentliggøres og godkendes af landsplanudvalget. I praksis sker det ved at tillægget og lokalplanen offentliggøres og godkendes samtidigt.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter landsplanudvalgets godkendelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge arealanvendelsesforordningens § 24 ikke bebygges eller i øvrigt anvendes i strid med planens bestemmelser. Efter samme forordnings § 23 har planen tilsvarende midlertidige retsvirkninger fra den bliver offentliggjort. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil, og lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 27 i arealanvendelsesforordningen kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Ekspropriation skal dog ske efter reglerne i lov for Grønland om ekspropriation.

KOMMUNALE TILLADELSER TIL AREALANVENDELSE

Ifølge arealanvendelsesforordningens § 3 kræver det tilladelse fra kommunalbestyrelsen at tage et areal i brug til bebyggelse eller på anden måde, hvorved det unddrages almen benyttelse. Der skal derfor søges arealtildeling til alt byggeri og alle anlægsarbejder før de påbegyndes. Herudover skal der søges opgravningstilladelse før der påbegyndes grave- eller sprængningsarbejder.

De nærmere retningslinier for disse tilladelser fremgår af lokalplanens bestemmelser.

KOMMUNALVEDTÆGTER

Der findes en del kommunalvedtægter som vedrører arealanvendelsen af ubebyggede arealer:

Renovationsvedtægten af 1982 indeholder bl.a. nærmere bestemmelser om hvordan ubebyggede arealer skal holdes ryddede.

Kommunalvedtægten om bådoplæg af 1981 indeholder nærmere bestemmelser for bades placering på land.

Og Hundevedtægten af 1978 tillader hundehold i området.

På de følgende sider redegøres for hensigten med lokalplanens bestemmelser. Desuden gøres rede for planens forhold til anden planlægning og til andre myndigheders kompetence.

LOKALPLANENS FORMÅL

Ved udarbejdelsen af denne lokalplan har det været hensigten fortrinsvis at belyse og regulere følgende forhold:

Områdets anvendelse

Planen skal sikre at området forbeholdes til funktioner der er væsentlige for den daglige drift og funktion af Grønlandsfly's hotel. Det er således ikke hensigten at der kan tillades anden bymæssig bebyggelse i området.

Områdets trafikforhold

Planen skal sikre at lufthavnsvejen holdes fadelføs, at der kun tilsluttes en stikvej med gode oversigtsforhold og at al parkering sker på indrettede parkeringspladser.

Vand og kloak

Planen skal sikre at al bebyggelse pålægges tilslutningspligt til et eventuelt fremtidigt hovedledningsnet for vand og kloak.

Bebyggelsens udseende

Planen skal sikre at fremtidig bebyggelse tilpasser sig den eksisterende.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

De midlertidige rammer

Området er ikke omfattet af de gældende midlertidige rammer for lokalplanlægningen. Der er derfor udarbejdet et tillæg til de midlertidige rammer, hvis godkendelse er en forudsætning for godkendelsen af denne plan. Forslaget til tillæg er medtaget som bilag til denne plan.

Højdegrenseplan for flytrafik

Planens højdebestemmelser er i overensstemmelse med Luftfartsdirektoratets bestemmelse om at intet byggeri må overstige kote 73 m.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIG-
HEDER

Der er i planen udlagt et byggefelt til tjene-
stebolig. Ind til det er afklaret i hvilket om-
fang der er støjgener i området forudsætter
denne anvendelse hjemmestyrets godkendelse.

Forslag til lokalplan C 13 for et område øst for Nuussuaartaq Qaava ved Lufthavnsvæjen. I medfør af Landstingsforordning nr. 1, 1981 om arealanvendelse, lands- og byplanlægning og bebyggelse fastsættes herved følgende bestemmelser for det under punkt 1.1 nævnte område.

1. OMRÅDE

1.1 Lokalplanen omfatter et område begrænset mod øst af Lufthavnsvæjen. Den øvrige afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

2. OMRÅDETS ANVENDELSE

2.1 Området må kun anvendes til hotelformål. Inden for området må kun opføres hotel og mindre servicehverv samt en tjenestebolig her til. Servicehvervene kan være kiosk, rejsetur og lign.

2.1.1 Det på kortbilag 1 med 'B' mærkede byggefelt må anvendes til opførelse af tjenestebolig til hotellet eller en mindre bygning med servicehverv. De øvrige byggefelter må kun anvendes til hotelformål.

2.2 Ved nybyggeri eller ved andet anvendelse af eksisterende bygninger skal kommunalbestyrelsen godkende anvendelsesformålet.

3. VEJ- OG STIFORHOLD

3.1 Vej.

3.1.1 Områdets vej fremgår af kortbilag 1. Veje skal udlægges i overensstemmelse hermed.

3.2 Parkeringsforhold.

3.2.1 Kommunalbestyrelsen kan kræve at hotellet indretter parkeringspladser i et omfang så hotellets eget parkeringsbehov til enhver tid er dækket.

3.2.2 Opføres der andre erhvervsbygninger i området som medfører øget parkering, kan kommunalbestyrelsen kræve at ejeren bidrager til indretning af parkeringspladser svarende til det øgede parkeringsbehov.

3.2.3 De i punkt 3.2.1 og 3.2.2 nævnte parkeringspladser skal anlægges som vist på kortbilag 1.

4. LEDNINGSANLÆG

4.1 Overordnede ledningsanlæg.

4.1.1 Der udlægges areal til tekniske forsyningsanlæg som vist på kortbilag 1.

4.2 Tilslutninger.

4.2.1 Al bebyggelse i området skal tilsluttes et fremtidigt hovedledningsnet for vand og kloak.

4.2.2 Indtil hotellet kan tilsluttes offentlig kloak skal alt spildevand opsamlles i tank og bortkøbes.

5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.1 Bebyggelse må kun placeres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelter.

5.1.1 Dog kan kommunalbestyrelsen tillade at der i forbindelse med en bolig opføres et udhus på højst 25 m² uden for byggefeltet.

5.1.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade at der opføres mellemgange mellem hotellets byggefelter.

5.2 Det på kortbilag 1 med 'B' mærkede byggefelt må højst bebygges i 1 1/2 etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjden må højst være 7,5 m, målt fra fundamentets laveste terrænpunkt.

5.3 De øvrige byggefelter må højst bebygges i 2 etager. Bygningshøjden må højst være 12,5 m målt fra fundamentets laveste terrænpunkt.

5.4 Alt byggeri og nyt anlæg samt ombygning eller nedrivning af eksisterende bygninger og anlæg forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse (arealtildeling).

6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.1 Nybyggeri og udvidelser skal udformes så de tilpasses den eksisterende bebyggelse.

7. UDBYGGEDE AREALER

7.1 Ejeren af en bygning er forpligtet til at holde ubebyggede arealer omkring bygningen rydde.

7.2 Udenbørs oplagring må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse. Dog må bådoplæg ske efter bestemmelserne i kommunalvedtægten om bådoplæg.

7.3 Fjeldet og terrænet må ikke ødelægges. Således må der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse sprænges i fjeld. Efter byggeri skal terrænet ryddes og bevoksede arealer reetableres.

7.4 Sprængninger og opgravninger i forbindelse med ledningsføringer må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse (opgravningstilladelse).

Således vedtaget af Iulissat kommunalbestyrelse den

Tillæg nr. 1 til de af landsplannudvalget den 18. februar
1983 endeligt godkendte midlertidige rammer for lokalplan-
lægningen i Iulissat by.

Dette tillæg til de midlertidige rammer for lokalplanlægning i lullissat by er udarbejdet for at sikre det byplanmæssige grundlag for en lokalplan for Grønlandsfly's hotelbyggeri.

Den omfatter en beskrivelse af byområdet, en beskrivelse af de klausulerede zoner der gælder for området, og en områdebeskrivelse for område C 13.

BYOMRÅDET

Lokalplanområdet er placeret i et område nord for havneindsjølingen, som i øvrigt er ubebygget.

Det er ikke hensigten at dette byområde skal bebygges i den nærmeste tid. Lokalplanområdet er derfor udformet så det alene omfatter funktioner der er nødvendige for driften af hotellet.

Der er dog afsat areal til vej og tekniske forsyninger af et eventuelt fremtidigt byområde vest for lokalplanområdet.

Bebyggelsen er placeret i dette byområde på grund af områdets storslåede udsigtsforhold og hensigtsmæssige placering i forhold til luffthavnen.

INDSIGTSSZONER

Lokalplanområdet er placeret i luffthavens indflyvningsområde. Området er derfor pålagt klausuler i overensstemmelse med Luftfartsdirektoratets krav til indflyvningszonen. Bebyggelse der overstiger kote 73 m forudsætter således dispensation.

Da det endnu ikke er afklaret i hvilket omfang der er støjgener i området, fastsættes det desuden at boligbebyggelse i planområdet forudsætter dispensation.

Hjemmestyret har indseende med at bestemmelserne overholdes og virker som dispensationsmyndighed.

OMRÅDE C 13

OMRÅDEBESKRIVELSE

Område

Området er beliggende nord for byen, øst for Nuussuaartaap Qaava ved vejen til lufthavnen. Grænserne for området fremgår af kortbilletaget til denne ramme.

Anvendelse

Området er udlagt til fælles formål og er reserveret til hotelbyggeri.

Hervedover kan der opføres mindre servicehverv og tjenesteboliger i tilknytning til hotellet.

Rummelighed

Området er ca. 1,9 ha.

Klausuler

Alt byggeri i området skal respektere et vandret hindringsfrit plan i kote 73 m. Hjemmestyret kan give dispensation fra denne bestemmelse efter afhandling med Luftfartsdirektoratet.

Boligbebyggelse i området forudsætter dispensation fra hjemmestyret.

Langs lufthavnsvejen udlægges et kommunikationsbælte på 25 m symmetrisk om vejmidten.

Bebyggelse

Inden området uddygges skal der udarbejdes lokalplan for hele området.

Lokalplanen skal bl.a. sikre:

at bebyggelsen hensigtsmæssigt kan vejforsynes.

at bebyggelsen pålægges tilsætningspligt til offentlig kloak- og helårsvandledning.

at bebyggelsen pålægges pligt til etablering af parkeringspladser i fornødent omfang.

at højde- og afstandsbestemmelser fastlægges, såfremt kravene i Grønlands Bygningsskema 1982 fraviges.

Tilsætninger

Der må kun etableres en vejtilsætning til lufthavnsvejen.

