

Lokalplan C6

INDHOLDSFORTEGNELSE

2 - INDLEDNING

- 2 - Beskrivelse af området
- 3 - Byplan og lokalplaner
- 5 - Lokalplanens retsvirkninger
- 5 - Kommunale tilladelser til arealanvendelse
- 6 - Borgernes klagemulighed
- 6 - Kommunalvedtægter

7 - REDEGØRELSE

- 7 - Lokalplanens formål
- 8 - Lokalplanens forhold til anden planlægning
- 8 - Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

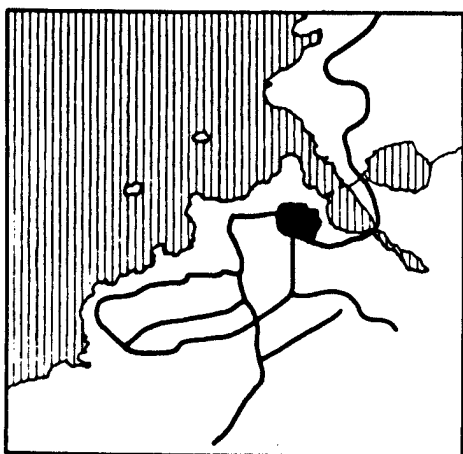
9 - LOKALPLAN

- 9 - Lokalplanens bestemmelser
- 13 - Lokalplanens kortbilag

Lokalplanen er udarbejdet af Ilulissat kommune, teknisk forvaltning.

Det anvendte kortmateriale er med tilladelse fra G.I.O. udarbejdet på grundlag af G.I.O.'s stedplaner.

INDLEDNING



Dette hæfte indeholder en lokalplan for et område i den centrale del af Ilulissat by, omkring kommunekontoret.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre det byplan mæssige grundlag for opførelse af en stor dagligvarebutik. Samtidig indeholder den kommunalbestyrelsens opfattelse af hvordan butikker og offentlige kontorer/institutioner skal indpasses i området i fremtiden, samt en række bestemmelser om bevarelsen af havneområdet med kolonitidsbygninger.

Lokalplanområdets beliggenhed fremgår af kortskitsen til venstre.

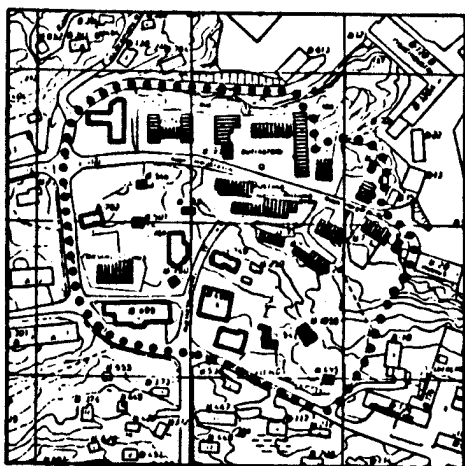
BESKRIVELSE AF OMRÅDET

Eksisterende forhold

Området er et blandet bolig- og erhvervsområde, men antallet af boliger i området opkøbes og nedrives for at give plads for erhvervsbygninger. Der er gennem årene placeret en række offentlige funktioner i området: K.N.I.'s kontor og butik, postkontor og kommunekontor. Disse funktioner trækker daglig mange mennesker til, og området er derfor også blevet attraktivt for detailhandelen.

Den store interesse for området som erhvervsområde har imidlertid den virkning at forholdene for områdets boliger bliver stadig dårligere. Som nævnt opkøbes og nedrives en del, men desuden er der en tendens til at de tilbageblevne boliger bliver klemt inde mellem erhvervsbygninger som stadig udvides.

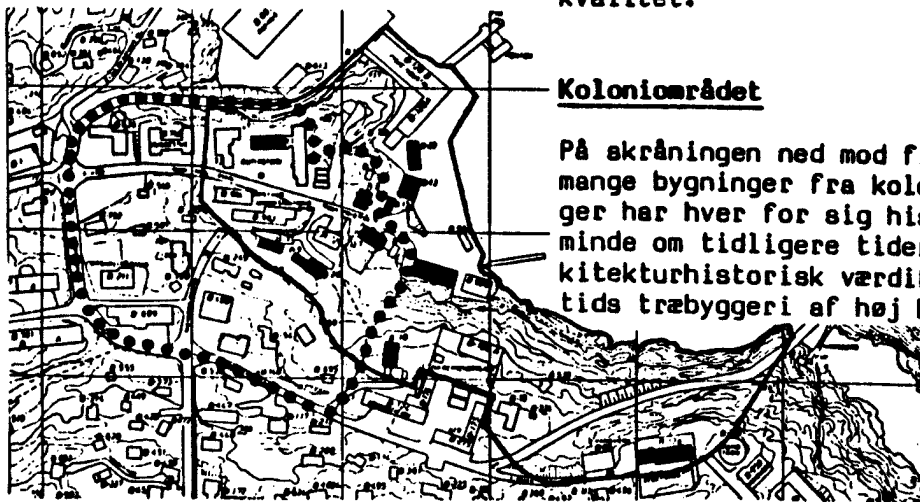
Bebyggelsen i området varierer meget. Nogle af byens ældste og mest værdifulde bygninger er placeret her, men området skæmmes af en del byggeri af ringe teknisk eller arkitektonisk kvalitet.



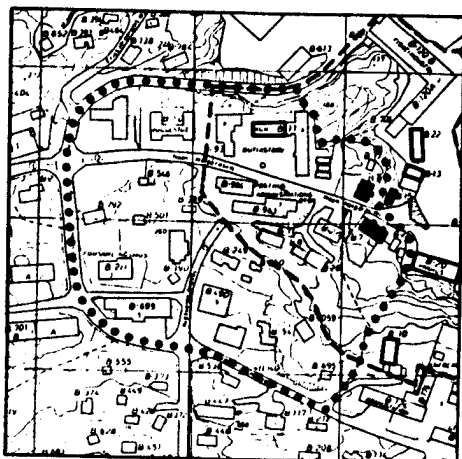
- Bolig
- Privat erhverv
- ▨ Offentlig bygning

Koloniområdet

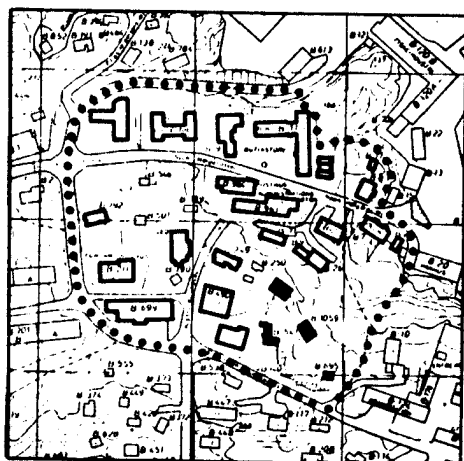
På skråningen ned mod fiskerihavnen er samlet mange bygninger fra kolonitiden. Disse bygninger har hver for sig historisk værdi som et minde om tidligere tiders forhold, og de er arkitekturhistorisk værdifulde eksempler på den tids træbyggeri af høj kvalitet.



INDLEDNING



- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning
- - - Bevaringsområde



- Forbeholdt bolig
- Må benyttes til erhverv

Selv om området er skæmmet en del af senere byggeri, er det stadig et værdifuldt bymiljø, som bør sikres. På illustrationen til venstre er vist det område, som bør sikres med særlige krav til bebyggelsen.

En del af koloniområdet er omfattet af denne lokalplan. Planen indeholder særlige bestemmelser for de bevaringsværdige bygninger og den øvrige bebyggelse i koloniområdet.

Den fremtidige bebyggelse

Planen indeholder regulerende bestemmelser for først og fremmest følgende forhold:

Tætheden. Planen skal sikre at områdets karakter af åben bebyggelse bevares, samtidig med at der sikres udvidelsesmuligheder for flest muligt af de eksisterende bygninger. Det er således fastlagt detaljeret, hvor der må bygges og hvor høje bygningerne må være.

Anvendelsen. Planen fastlægger hvilke bygninger der må benyttes til erhverv og hvilke der forbeholdes til boliger. Det fastlægges også at erhvervsanvendelsen skal være til butikker, kontorer, mindre institutioner og lignende.

Koloniområdet. Planen fastlægger det område hvor bygningsmæssige ændringer kun må ske med særlig hensyntagen til områdets historiske betydning. Desuden udpeger planen de bygninger i området som er så værdifulde at de ikke må ombygges eller nedrives.

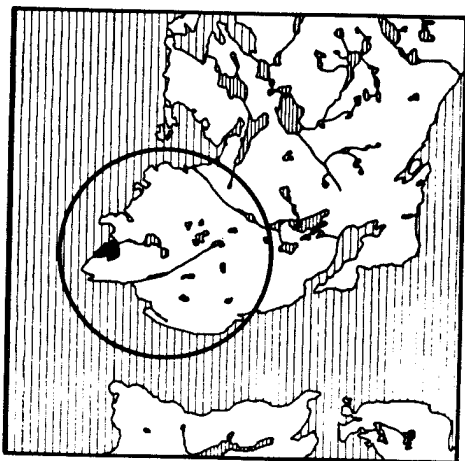
Bebyggelsens udseende. Planen skal sikre at nye bygninger får et udseende som sædvanligt grønlandsk træbyggeri, eller hvis det udformes anderledes så tilpasser sig denne byggeskik.

BYPLAN OG LOKALPLANER

I dette afsnit gennemgås de bestemmelser, som udgør lovgrundlaget for denne lokalplan og byplanlægningen i det hele taget.

I landstingsforordningen om arealanvendelse nr.1, 1981 er det bestemt at kommunalbestyrelsen har ansvaret for byplanlægningen. Det pålægges således kommunalbestyrelsen at udarbejde en samlet overordnet plan for byen, en byplan. I medfør af samme forordning er det endvidere

INDLEDNING



- Byplanens område
- Midlertidige rammer

bestemt at kommunalbestyrelsen skal udarbejde lokalplaner for at sikre at de enkelte områder i byen anvendes i overensstemmelse med byplanens hensigter.

Indtil byplanen foreligger endelig godkendt, skal lokalplanens indhold være i overensstemmelse med de midlertidige byplanmæssige aftaler, som Ilulissat kommune har indgået med landsplanudvalget. Disse midlertidige rammer er godkendt på landsplanudvalgets møde jan. 1983.

Alle planer skal offentliggøres før de godkendes endeligt af kommunalbestyrelsen og landsplanudvalget.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at udarbejde lokalplan inden der udføres et større bygge- eller anlægsarbejde, eller foretages væsentlige nedrivninger. Derudover kan der udarbejdes lokalplan, når kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte nærmere bestemmelser for et områdes anvendelse. Lokalplanen kan således indeholde retningslinier for anvendelse, placering og udformning af nye bygninger, af ubebyggede arealer, 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 overensstemmelse med byplanens mål.

Desuden skal offentliggørelsen af lokalplanforslaget give borgerne kendskab til kommunalbestyrelsens 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 offentliggørelse kan der fremsættes indsigelser og mod- og ændringsforslag til planen.

Der kan opstå en situation, hvor kommunalbestyrelsen 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.

INDLEDNING

des 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 privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Ekspropriation skal 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.

INDLEDNING

BORGERNES KLAGEMULIGHED

Ifølge arealanvendelsesforordningens § 28 kan alle kommunalbestyrelsens afgørelser vedrørende arealanvendelse ankes. Klage skal indgives skriftligt til Landsplanudvalget, Postbox 1015, 3900 Nuuk, senest 2 måneder efter at kommunens afgørelse er modtaget.

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.

Hundevedtægten af 1978 tillader hundehold i området.

REDEGØRELSE

På de følgende sider redegøres for hvilke mål det har været hensigten at nå med lokalplanens bestemmelser. Desuden gøres rede for planens forhold til anden planlægning og til andre myndigheders kompetance.

LOKALPLANENS FORMÅL

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

Anvendelsen af området

Planen skal sikre at området bevares som et blandet bolig- og erhvervsområde, med gode forhold for det eksisterende serviceerhverv og nye velplacerede erhvervsbyggefelter, samtidig med at områdets boliger sikres gode omgivelser.

Havneområdets miljømæssige kvaliteter

Planen skal sikre, at den del af de miljømæssige kvaliteter i koloniområdet i fiskerihavnen, som er beliggende indenfor lokalområde C 6, bevares og styrkes.

Bebyggelsestætheden i området

Planen skal sikre at områdets karakter af åben bebyggelse bevares. Inden for denne ramme skal den dels sikre den størst mulige tæthed, dels fastlægge tilstrækkelige udearealer til at de enkelte bygninger kan udnyttes efter hensigten.

Områdets trafikforhold

Planen skal belyse de overordnede trafiklinier i området og de enkelte bygningers, specielt erhvervsbygningernes adgangsforhold, for at sikre at den fremtidige udnyttelse af området afpasses efter trafik- og adgangsforholdene.

Bebyggelsens udseende

Planen skal sikre at alle bygningsmæssige ændringer i området tilpasser sig eller styrker det eksisterende bybillede.

Kommunale tilladelser til arealanvendelse

Det har været hensigten i planen at samle alle de bestemmelser om arealanvendelse som kræver kommunal tilladelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

De midlertidige rammer og forslag til Byplan

Bestemmelserne i de gældende midlertidige rammer fremgår af teksten til venstre.

Der foreligger forslag til byplan, som har været offentliggjort sommeren 85, men som endnu ikke er godkendt i Landsplanudvalget. Byplanens bestemmelser for området fremgår af teksten til venstre.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne i såvel De midlertidige rammer som i forslag til Byplan.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Planens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelse eller dispensation fra andre myndigheder.

OMRÅDESBESKRIVELSE	C 6
<p>Området er beliggende i den nordlige del af den eksisterende by, mellem Fiakerihavnen og Fredericiavej. Områdets afgrænsning fremgår af rammebilag C 6.</p>	
<p>Anvendelse Området er i disposition planen udlagt til fællesformål. Det skal forbeholdes centerformål.</p>	
<p>Rummelighed Området er 3,5 ha. Bebyggelsens samlede etageareal må ikke overstige 40% af områdets areal. Ny bebyggelse i området forudsætter næjere planlægning.</p>	
<p>Bevaringshensyn Miljøet omkring de gamle kolonitidsbygninger langs østgrænsen af området skal bevares. Ved næjere planlægning skal hele koloniorrådet behandles samlet.</p>	
<p>Bebyggelses ydre udformning Området må bebygges i op til to etager. Nye bygninger skal i udformning, materialevalg, farvevalg og placering tilpasses omgivende bebyggelse i området.</p>	
<p>Vej- og stianlæg Ved næjere planlægning skal vej- og stisystemet i området fastlægges.</p>	
<p>Parkering Der skal i fornødent omfang indrettes parkeringspladser til kunder og ansatte.</p>	

OMRÅDESBESKRIVELSE	C 6
<p>Området er beliggende i den nordlige bydel, mellem Fiakerihavnen og Fredericiavej. Områdets afgrænsning ses af rammebilag C 6.</p>	
<p>Anvendelse Området er i disposition planen udlagt til fællesformål. Området skal forbeholdes til centerformål.</p>	
<p>Rummelighed Området er 3,5 ha. Bebyggelsens samlede bebyggede areal må ikke overstige 40% af områdets areal.</p>	
<p>Bevaringshensyn Miljøet omkring de gamle kolonitidsbygninger langs østgrænsen af området skal bevares.</p>	
<p>Bebyggelse Området kan bebygges i op til 2 etager.</p>	
<p>Nye bygninger skal i udformning, materialevalg, farvevalg og placering tilpasses omgivende bebyggelse i området.</p>	
<p>Parkering Der skal i fornødent omfang indrettes parkeringspladser.</p>	
<p>Lokalplan Arealtildeing til udvidelser og ny bebyggelse i området forudsætter at områdets udformning er fastlagt i en lokalplan.</p>	
<p>I forbindelse med lokalplanlægningen skal hele koloniorområdet behandles samlet.</p>	
<p>Ved lokalplanlægningen skal vej- og stisystemet i området fastlægges.</p>	

LOKALPLAN

Forslag til lokalplan C 6 for et område i den centrale del af Ilulissat by ved det eksisterende kommunekontor.

I medfør af landstingsforordning nr.1, 81 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 nord af Quikasik, mod vest af Fredericiavej, mod syd af Fredericiavej og Lisbeth Hindsgaulsvej, og mod øst af stien langs handelschefboligen til K.N.I's kontor og en linie langs østsiden af K.N.I's butik. Afgrænsningen fremgår af kortbilag 1.

1.2 Området ned mod fiskerihavnen er bevaringsområde. Områdets afgrænsning fremgår af kortbilag 1.

2. OMRÅDETS ANVENDELSE

2.1 Området må anvendes til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål som administration og institutioner. Indenfor området må opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til serviceerhverv, som ikke medfører gener for omgivelserne. Serviceerhvervene kan omfatte kontorer, butikker, evt. med mindre værksted, mindre institution o.lign.

2.2 Uanset bestemmelserne i 2.1 skal de på kortbilag 1 med 'B' mærkede byggefelter anvendes til beboelse.

2.2.1. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade, at der på disse ejendomme drives en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, under forudsætning af at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom, og drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke forandres.

2.3 Langs Kugssangajanguaq må kun placeres erhverv, hvis forsyningstrafik er begrænset.

2.4 Ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af eksisterende bygninger skal kommunalbestyrelsen godkende anvendelsesformålet.

3. VEJ- OG STIFORHOLD

3.1 Veje og stier.

3.1.1 Områdets veje og stier fremgår af kortbilag 2. Kortbilag 2 må alene betragtes som en illustrationsplan, som kan være retningsgivende for den efterfølgende detailplanlægning i området.

3.1.2 Kugssangajanguaq er bydelssti fra Fredericiavej til kommunekontoret. Den er fortrinsvis for gående, men forsynings- og nødtrafik er tilladt.

3.2 Parkeringsforhold.

3.2.1 Såfremt en erhvervsvirksomhed/bolig medfører forøget parkering i et omfang, så den er til gene for områdets øvrige trafik, kan kommunalbestyrelsen kræve, at ejeren af den pågældende virksomhed, gælder både erhverv, boliger, offentlige kontorer og institutioner, indretter parkeringspladser i et omfang, så genen afhjælpes.

4. LEDNINGSANLÆG

4.1 Overordnede ledningsanlæg.

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

4.2 Tilslutninger.

4.2.1 Ny bebyggelse i området skal tilsluttes byens hovedkloaksystem.

4.2.2 Tilslutning til helårsvand uden tilslutning til byens hovedkloaksystem forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse.

5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

5.1 Området må højst bebygges med 10.000 m² etageareal.

5.2 De på kortbilag 1 med skravering angivne bygninger må ikke nedrives, udvides eller på anden måde ændres.

5.3 Øvrige bebyggelser i området.

5.3.1 Bebyggelsen må kun placeres inden for de på kortbilag 1 viste byggefelter og byggelini-

er. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade at der i forbindelse med en bolig på et byggefelt mærket med 'B', opføres et udhus på højst 25 m² uden for byggefeltet.

5.3.2 Ingen bygning må placeres nærmere end 10 m fra en eksisterende bolig.

5.3.3 Bygninger må opføres i op til 2 etager. Dog må bygninger på de med 'B' mærkede byggefelter højst opføres i 1 1/2 etage med udnyttet tagetage.

5.3.4 Bygningshøjden må højst være 7,5 m, målt fra fundamentets laveste terrænpunkt. Kommunalbestyrelsen kan tillade en større bygningshøjde i lokalplanområdet, dog max. 11,5 m på grundlag af en nærmere projektbeskrivelse, fremlagt af bygherren, og når det kan ske i harmoni med den omgivende bebyggelse.

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

5.3.6 Forinden nye arealtildelinger i lokalplanområdet kan kommunalbestyrelsen for delområde A eller for de enkelte byggefelter lade udarbejde en bebyggelses- og terrenplan i overensstemmelse med principskitzen som vist på kortbilag 2.

6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

6.1 Nybyggeri og udvidelser skal udformes så de tilpasses omgivelserne. De skal således udformes så de fremstår som malede bygninger i de traditionelle farver, og med saddeltag beklædt med træspåner eller tagpap.

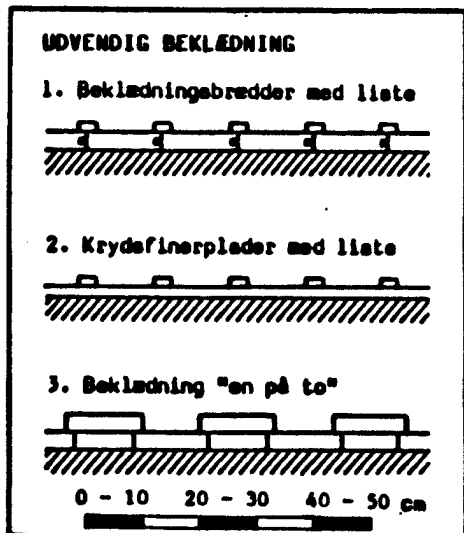
6.2 I bevaringsområdet jvf. 1.2 må bygningers ydervægge dog kun udføres med malet træbeklædning, som vist på skitsen til venstre, tagene skal udføres med en vinkel med vandret plan mellem 45° og 50°, og døre og vinduer skal være hvidmalede.

6.3 De på kortbilag 1 med skravering angivne bygninger skal ved istandsættelse bevare deres oprindelige udseende.

6.4 På grundlag af et skitseprojekt, der dokumenterer at bebyggelsen tilpasser sig omgivelserne, kan kommunalbestyrelsen dog godkende en udformning der afviger fra bestemmelserne i 6.1, 6.2 og 6.3.

7. UBEBYGGEDE AREALER

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



LOKALPLAN

7.2 Udendørs oplagring må kun ske med kommunal bestyrelsens 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 ska terrænet ryddes og bevoksede arealer retable-res.

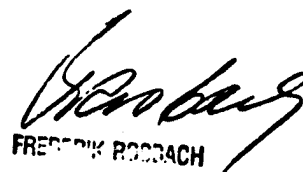
7.4 Sprængninger og opgravninger i forbindelse med ledningsføringer må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse (opgravningstilladelse).

8. BYGGEODNING

8.1 For delområde A kan kommunalbestyrelsen lade udføre et byggeodningsprojekt fælles for de fremtidige brugsretsindhavere i delområdet.

8.2 Vilkårene for anlægsforpligtelser i delområde A vil blive stillet ved arealtildelinger og/eller byggetilladelser i delområdet, på grundlag af et projekt med tilhørende C-over-slag efter retningslinier udarbejdet af kommunalbestyrelsen.

Således vedtaget af Ilulissat kommunalbestyrelse den



FREDERIK RØDDACH

25 MRS. 1906

Borgmester