

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

OPHÆVELSE AF OMRÅDE A 20 OG NY AFGRÆNSNING AF OMRÅDERNE A 21, A 22 OG D3

1. KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

Hermed foreligger det af Ilulissat Kommunalbestyrelse endeligt vedtagne "Kommuneplantillæg nr. 7".

Formål. Kommuneplantillægget har til formål at fastlægge en ny sydlig afgrænsning af bydelen Qilakitsoq i forhold til Sermermiut dalen og de friholdte arealer omkring Qilakitsoq bydelen, der danner overgang til Isfjordslandskabet. Se figur 1.

Kommuneplan og kommuneplantillæg. Denne nye afgrænsning forudsætter en ændring af kommuneplanen, se figurer 5 og 6.

Inden der kan foretages ændringer af kommuneplanen, er kommunalbestyrelsen i henhold til planlovgivningen (jvf. §11 i "Hjemmestyrets Bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning" med senere ændringer), forpligtet til at fremlægge et forslag til de påtænkte ændringer – et såkaldt forslag til kommuneplantillæg – til debat. Hensigten hermed er at gøre det muligt for borgere, offentlige myndigheder og andre interesserede at få indsigt i og indflydelse på den kommunale planlægning og at fremkomme med bemærkninger eller ændringsforslag til planforslaget.

Efter udløbet af offentlighedsfasen skal kommunalbestyrelsen vurdere eventuelle bemærkninger, inden planforslaget vedtages endeligt, og herefter skal planforslaget godkendes af landsstyret. Kommuneplantillægget træder så i kraft ved den offentlige bekendtgørelse af landsstyrets godkendelse af planen.

2. OFFENTLIGGØRELSE, VEDTAGELSE OG GODKENDELSE

Et forslag til "Kommuneplantillæg nr. 7" blev vedtaget af Ilulissat Kommunalbestyrelse den 19.09.2001 og offentliggjort i perioden 15.05.2002 – 14.08.2002. Der indkom ikke bemærkninger til planforslaget under offentliggørelsen, og tillægget blev herefter endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 02.09.2002.

Planforslaget blev imidlertid ikke tilsendt landsstyret til godkendelse, og tillægget er derfor ikke trådt i kraft.

Området omfattet af tillægget er dog blevet udbygget i den mellemliggende periode, og det er således sket uden det lovpligtige kommune- og lokalplanmæssige grundlag.

Kommunalbestyrelsen har derfor drøftet mulighederne for at lovliggøre forholdene med landsstyret, og der er opnået enighed om, at landsstyret vil godkende tillægget som grundlag for en lokalplan for området, uanset at der er gået flere år siden, at tillægget blev offentliggjort.

Baggrunden herfor er, at landsstyret har besluttet at se bort fra de almindelige regler om kommune- og lokalplaner og dispensationer, så områdets udbygning kan lovliggøres på grundlag af nærværende "Kommuneplantillæg nr. 7" og den "Lokalplan nr. 10", hvori der er fastsat mere detaljerede bestemmelser for området. De to planer vil træde i kraft ved offentliggørelse af landsstyrets godkendelse af kommuneplantillægget og ved offentliggørelse af kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen.



ILULISSAT KOMMUNEAT

SEPTEMBER 2006

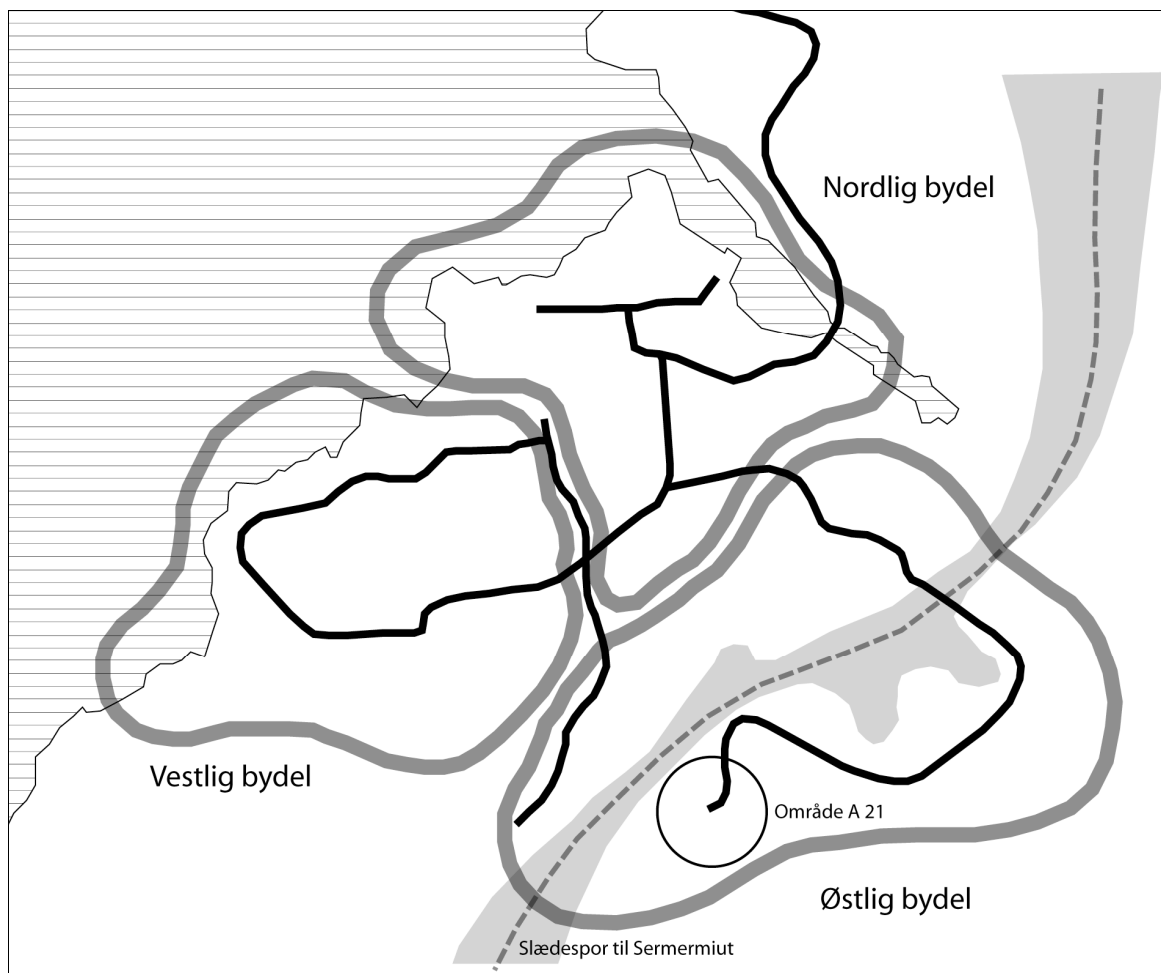


Fig. 1 – Kommuneplanens bydelsinddeling

Landsstyret har dog stillet som betingelse for kommuneplantillæggets ikrafttræden, at restrummeligheden i området skal sættes til "0", hvilket indebærer, at der ikke kan etableres bygninger i området udover dem, der er givet byggetilladelse og/eller arealtildeling til i dag.

Kommunalbestyrelsen har på denne baggrund besluttet at vedtage tillægget endeligt påny med landsstyrets krav indarbejdet (se side 7) og med enkelte redaktionelle ændringer i forhold til det forslag, der blev vedtaget den 02.09.2002.

3. REDEGØRELSE

Kommuneplan. Kommuneplanen, som er den overordnede plan for udviklingen i Ilulissat kommune, fastlægger en inddeling af Ilulissat by i tre overordnede bydele : de "ældre" nordlige og vestlige bydele samt den "nye" østlige bydel, Qilakitsoq bydelen. Den overvejende del af de senere års boligbyggeri er opført i Qilakitsoq bydelen, der nu er ved at være fuldt udbygget. Se figur 1.

Tværs igennem denne bydel løber et lavtliggende dalstrøg og det vigtigste slædespor igennem byen, der forbinder området omkring Isfjorden syd for byen med de lave, hedeagtige arealer nordøst for byen. Der er i stort omfang tale om vandlidende arealer, der er uegnede for byggeri, og derfor anvendes en række af de mest bynære arealer i dalstrøget til hundehold. Dalstrøget munder mod syd ud i det historiske Sermermiut område og skaber en enestående, landskabelig forbindelse mellem byen og det unikke Isfjordsområde.

Sermermiut dalen er således byens vigtigste åbning mod det fantastiske sceneri omkring Isfjorden, og derfor påkalder området sig en særlig planlægningsmæssig opmærksomhed. I overensstemmelse hermed fastslås det i kommuneplanen, at mulighederne for en yderligere byudvikling i sydlig retning i Qilakitsoq bydelen skal afvejes i forhold til de interesser, der knytter sig til det følsomme landskab omkring Sermermiut og Isfjorden.

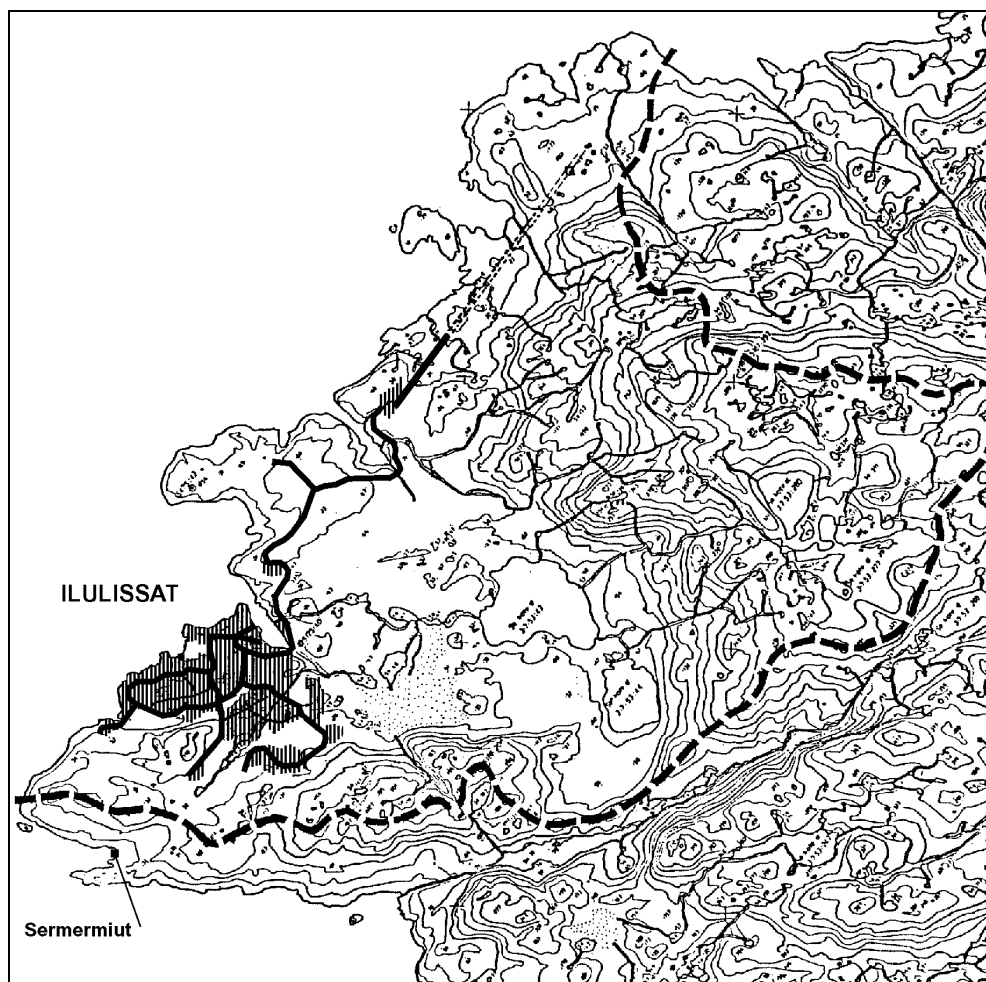


Fig. 2 – Byzonen omkring Ilulissat. Syd for Ilulissat løber byzonegrænsen langs hovedvandskellet mellem Isfjorden og byen.

Fredning og verdensarv. I forbindelse med fredningen af Isfjordsområdet og optagelsen af området på UNESCO's Verdensarvsliste over enestående naturlokaliteter, har spørgsmålet om Ilulissat bys sydlige afgrænsning mod Sermermiut været nærmere vurderet.

Figur 2 viser byzonens udstrækning omkring Ilulissat by. Mod syd følger byzonegrænsen hovedvandskellets forløb mellem Isfjorden og området nord herfor omkring Ilulissat by. I de friholdte arealer syd for dette vand-skel – og det vil sige syd for fjeldtoppene – er byen ikke synlig. Byen kommer kun visse steder til syne i lavningen i dalstrøget, når man fra dalens vestlige skrænt ser mod nordøst og hen imod bebyggelsen i område A 22. Se figur 3 og 4.

Samspillet mellem det bebyggede og det ubebyggede. Det er af afgørende betydning for opfattelsen af Sermermiut dalens landskabelige kvaliteter at det sikres, at byudviklingen i Qilakitsoq bydelen ikke breder sig for langt i sydlig retning og ind i Sermermiut dalen, således at billedet af den bymæssige bebyggelse "i det fjerne" og Sermermiut dalen som overgangsled mellem det bebyggede og det ubebyggede fastholdes.

Byens afgrænsning mod Isfjordsområdet. Hovedformålet med dette kommuneplantillæg er derfor at fastlægge retningslinjer for en harmonisk, landskabeligt betinget afrunding af byen mod syd i forhold til Sermermiut dalen og landskabet omkring Isfjorden.

I den forbindelse er den karakteristiske nord-syd gående fjeldryg, der slutter sit forløb mellem den eksisterende by mod nord og campingpladsen mod syd udpeget som en naturlig grænse for byens udstrækning mod syd. Se punkt 2 på figur 4. Nord for fjeldryggen kan der inddrages areal til boligbebyggelse som en naturlig afrunding af bebyggelsen i område A 22 (se figur 5 og 6). Syd for fjeldryggen åbner landskabet sig mere mod syd og vest, hvorved eventuel bebyggelse på disse arealer vil fremstå uhensigtsmæssigt eksponeret i dalstrøget.



Fig. 3 – Den sydligste del af bebyggelsen i Qilakitsoq området skimtes i lavningen i Sermermiut dalen

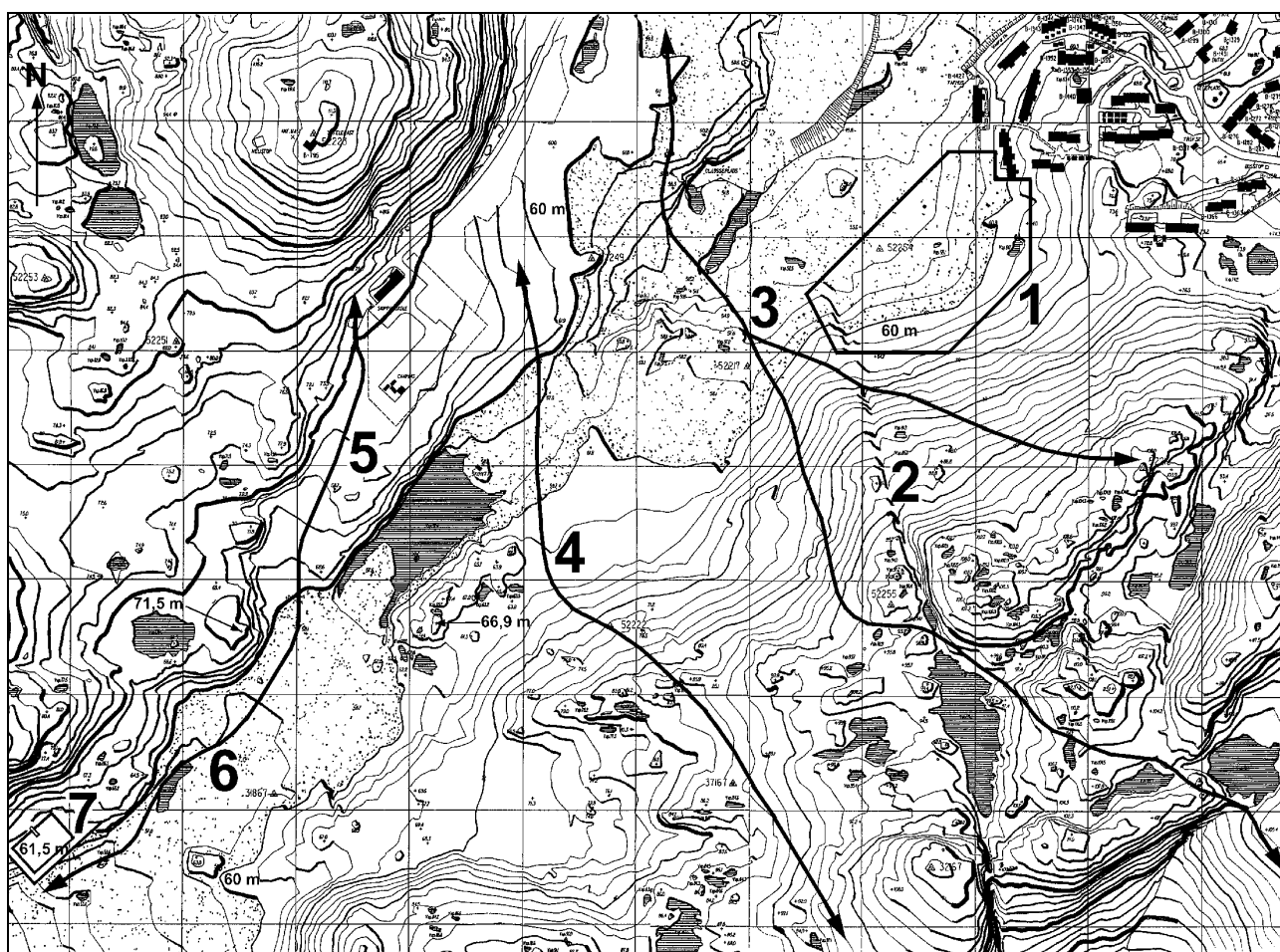


Fig. 4 – Den sydligste del af Qilakitsoq bydelen (øverste højre hjørne) grænser op til Sermermiut dalen (vist med priksig-natur). 1 : Område A 21. 2 : Nord-sydgående fjeldryg. 3 : Stier mod henholdsvis udsigtspunkt over byen (nordligst) og vandreruterne ind i Isfjordsområdet. 4 : Sti til "Holms Bakke". 5 : Eksisterende campingplads. 6 : Sti til Sermermiut bo-pladsen og Isfjorden. 7 : Placeringsforslag til eventuelt nyt center for Isfjords området

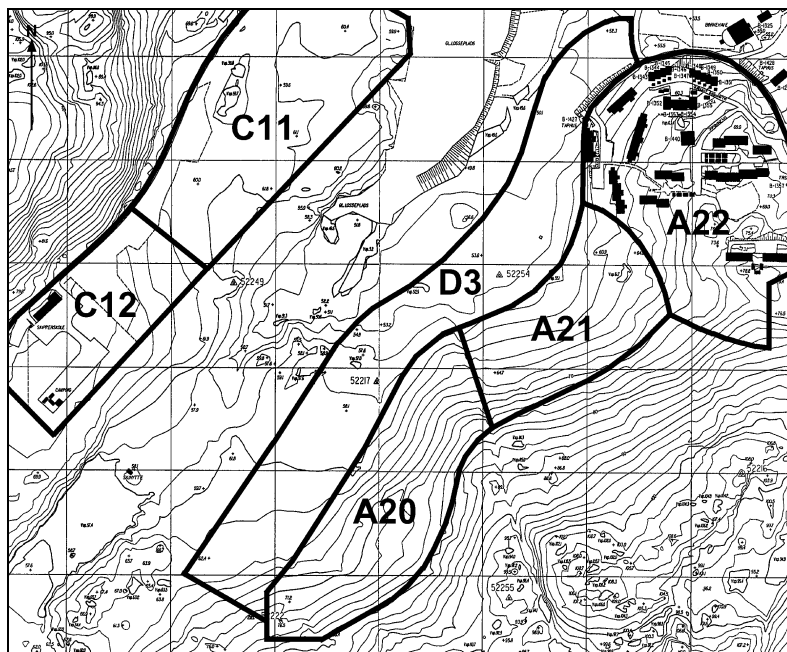


Fig. 5 – Kommuneplanens aktuelle arealudlæg.

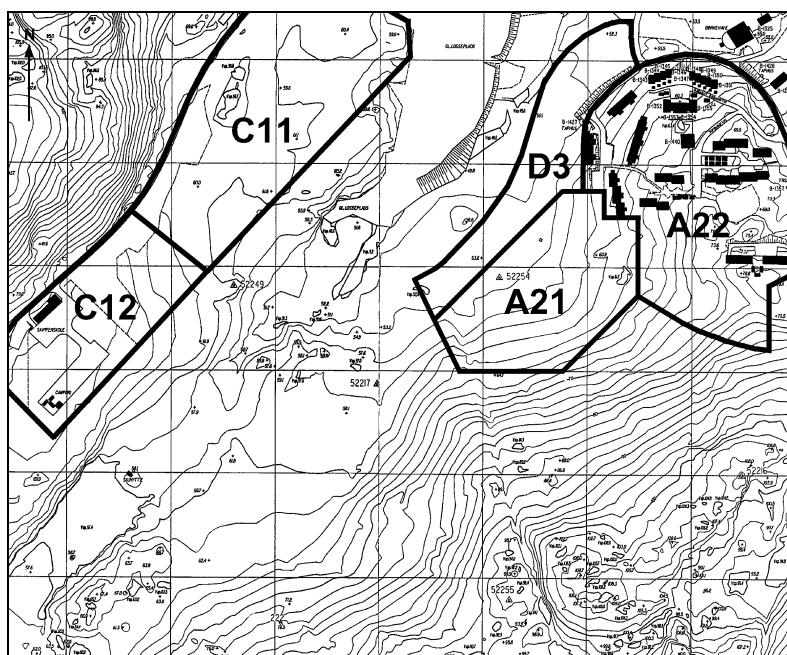


Fig. 6 – Kommuneplantillæggets forslag til justering af arealudlæg

For at sikre, at ny bebyggelse fremtræder lavt i forhold til landskabet – se figur 3 – er 62 meter koten fastlagt som højeste terrænniveau for opførelse af ny bebyggelse i område A 21.

Det er Kommunalbestyrelsens opfattelse, at der på denne måde er foretaget den mest hensigtsmæssige afvejning af byudviklingsinteresserne i området i forhold til de særlige landskabelige hensyn, der bør tages i denne overgangszone mellem by og landskab.

Ændringer af kommuneplanens arealudlæg. Figur 5 viser kommuneplanens aktuelle arealudlæg, og figur 6 viser de arealudlæg, der er resultat af de ovenfor nævnte overvejelser. Som det fremgår, foreslås område A 20 taget ud af kommuneplanen og afgrænsningen af områderne A 21, A 22 og D 3 justeret i forhold hertil.

Lokalplan nr. 10. Som anført ovenfor har kommunalbestyrelsen i tilknytning til dette tillæg endeligt vedtaget en "Lokalplan nr. 10", hvori der er fastlagt mere detaljerede retningslinjer for områdets anvendelse og for bebyggelse i området.

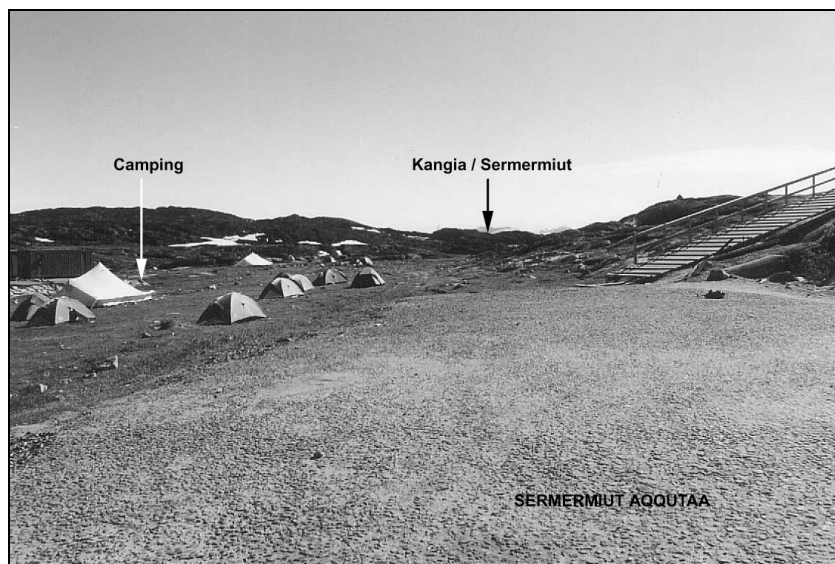


Fig. 7 – Campingpladsen set fra nord mod syd (Isfjorden)

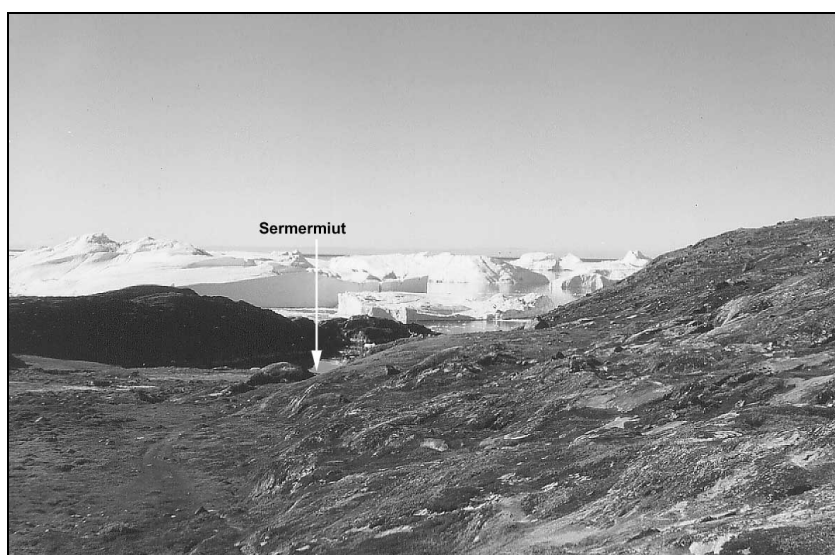


Fig. 8 – Sermermiut dalens udmunding mod Isfjorden

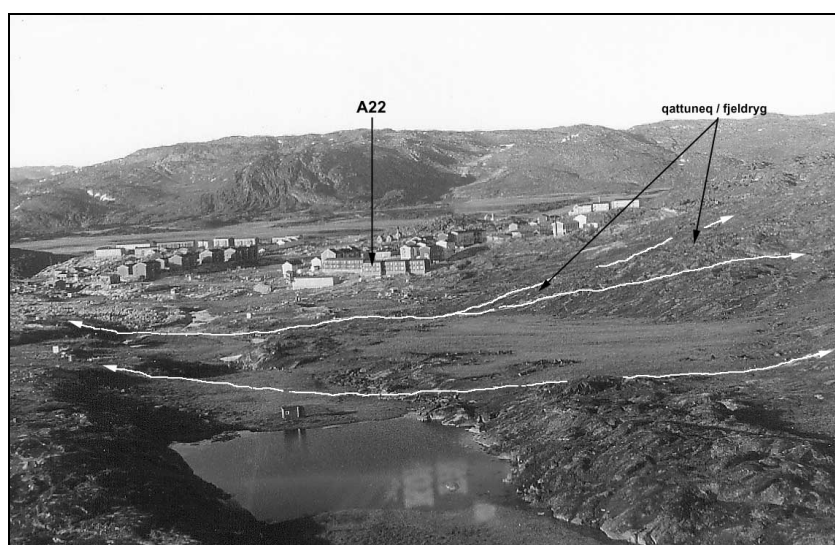


Fig. 9 – Luftfoto af Sermermiut dalens udmunding mod byen

4. ÆNDRINGER AF "ILULISSAT KOMMUNEPLAN 1994-2004"

4.1. Ændringer af kommuneplanens afsnit "Hovedstruktur, Ilulissat by"

Med ikrafttræden af nærværende "Kommuneplantillæg nr. 7" vil afgrænsningen af kommuneplanens delområder A 20, A 21, A 22 og D 3 blive ændret, som det fremgår af figur 5 og 6.

4.2. Ændringer af kommuneplanens afsnit "Rammer for lokalplaner, Ilulissat by"

Med ikrafttræden af nærværende "Kommuneplantillæg nr. 7" vil der blive fastlagt følgende ændringer af kommuneplanens bestemmelser (rammer) for indholdet af lokalplaner:

4.2.1. Kommuneplanens rammebestemmelser for område A 20 ophæves.

4.2.2. Kommuneplanens rammebestemmelser for område A 21 ændres som det fremgår af nedenstående afsnit.

Nugældende bestemmelser for udnyttelse af område A 21 :

BESKRIVELSE

- *Beliggenhed.* Området er beliggende i den sydvestlige del af Qilakitsoq.
- *Størrelse og rummelighed.* A 21 er på cirka 2,2 ha og forventes at kunne rumme 80-100 boliger.
- *Eksisterende forhold.* Området henligger i naturtilstand.

OMRÅDEBESTEMMELSER

- *Anvendelse.* A 21 er udlagt til blandet boligbyggeri i tæt/lavt og tæt bebyggelse. Der kan etableres institutionsbyggeri og lokalbutik i området.
- *Bebyggelsens udformning.* Bebyggelse skal udformes som tæt/lave og tætte boliggrupper, og på en sådan måde, at gode udsigtsforhold opnås. Der må højst bygges i 3 etager, og der skal sikres en god tilpasning til den omliggende natur og et ensartet bygningsudtryk.
- *Trafik og teknik.* Der skal etableres P-pladser, så Sisorarfik kan friholdes for parkering. Holdepladser til hundeområde undtaget. Området skal byggemodnes, al bebyggelse skal tilsluttes offentlig byggemodning.
- *Friholdte arealer og fritidsanlæg.* Der skal mellem bygningsgrupper sikres åbne friholdte naturområder. Legepladser kan indrettes i disse områder.
- *Områdets etapevise udbygning.* Området A 21 skal udbygges fra nord mod syd.

Nye bestemmelser for udnyttelse af område A 21 :

BESKRIVELSE

- *Beliggenhed.* Området er beliggende i den sydvestlige del af Qilakitsoq.
- *Størrelse og rummelighed.* A 21 er cirka 1,8 ha, og området er fuldt udbygget.
- *Eksisterende forhold.* Området er under udbygning.

OMRÅDEBESTEMMELSER

- *Anvendelse.* A 21 er udlagt til blandet boligbyggeri i tæt/lavt og tæt bebyggelse.
- *Restrummelighed.* Det er med landsstyret aftalt, at restrummeligheden i område A21 sættes til "0", hvilket indebærer, at der ikke kan etableres bygninger udover dem, der er givet byggetilladelse og/eller arealtildeling til ved planens endelige vedtagelse.¹

¹ Bestemmelsen om restrummelighed er aftalt med landsstyret, jvf. brev af 16.06.2006 fra Direktoratet for Miljø og Natur.

- *Bebyggelsens udformning.* Bebyggelse skal udformes som tæt/lave og tætte boliggrupper, og på en sådan måde, at gode udsigtsforhold opnås. Der må højst bygges i 1 etage med udnyttet tagetage, og der skal sikres en god tilpasning til den omliggende natur og et ensartet bygningsudtryk.

Bebyggelse må i princippet ikke placeres på terræn, der ligger over kote 62 meter.

- *Trafik og teknik.* Der skal etableres P-pladser, så nye veje i området kan friholdes for parkering. Området skal byggemodnes, og al bebyggelse skal tilsluttes offentlig byggemodning.
- *Friholdte arealer og fritidsanlæg.* Der skal mellem bygningsgrupper sikres åbne friholdte naturområder. Legepladser kan indrettes i disse områder.
- *Områdets etapevise udbygning.* Området A 21 skal udbygges fra nord mod syd.

5. KOMMUNALBESTYRELSENS VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således endeligt vedtaget af Ilulissat Kommunalbestyrelse.

Den

Borgmester Anthon Frederiksen

Kommunaldirektør Henrik Rafn

6. LANDSSTYRETS GODKENDELSESPÅTEGNING