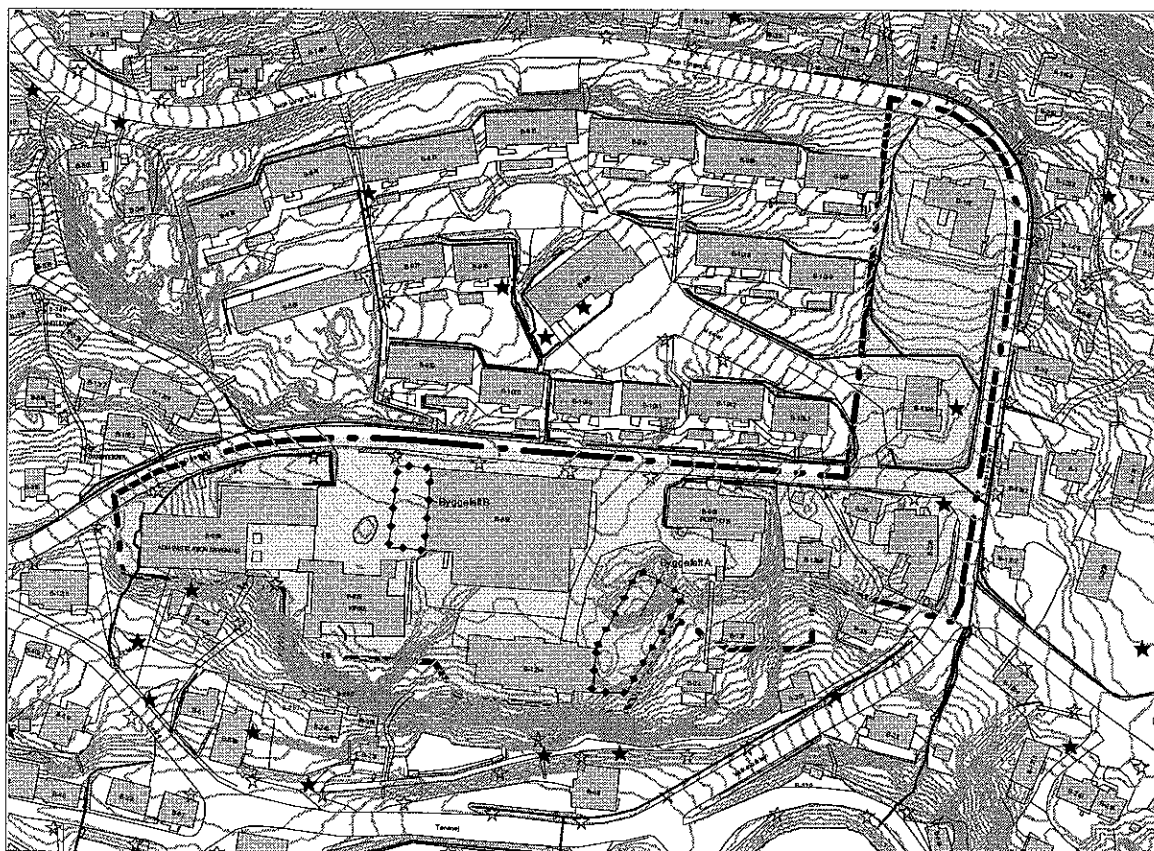




QAQORTUP KOMMUNIA

LOKALPLAN C3-2

LOKALPLAN FOR CENTEROMRÅDET C3 VED ANDERS OLSENSVEJ OG AUGO LYGESVEJ



Sekretariatet
Maj 2007

FORORD

Hvad er en lokalplan?

Den kommunale planlægning består af to plantyper: kommuneplaner og områdeplaner (lokalplaner). Disse to plantyper er lovbestemte i Landstingsforordning nr. 1 af 18. juni 1987 om arealanvendelse og planlægning. Lokalplanen udarbejdes i henhold til Hjemmestyrets bekendtgørelse nr. 23 af 18. november 1992 om arealanvendelse og planlægning.

Hvor kommuneplanen udgør det overordnede styringsinstrument, udgør lokalplanen det egentlige gennemførelsesinstrument. Kommuneplanen består af en række rammeområder med hver sin tilhørende rammebeskrivelse, der angiver bestemmelser for disse områders anvendelse. Indenfor disse områder er det kommunalbestyrelsens ret og pligt, ved større bygge- og anlægsopgaver, at udarbejde lokalplaner.

Offentlighedsbestemmelser

I Loven er det bestemt, at kommunalbestyrelsen umiddelbart efter endelig godkendelse af et lokalplanforslag, skal offentliggøre forslaget.

Forslaget skal være fremlagt til offentlig gennemsyn på et for borgerne bekvemt sted i mindst 6 uger.

I Lokalplan C3-2's tilfælde skete dette i kommunens administration og i byens bibliotek i perioden mellem den 8. januar 2007, til og med den 19. februar 2007.

I samme periode var det muligt for borgerne at komme med indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanen.

Der indkom ingen indsigelser mod lokalplanforslaget og kun bemærkninger af vejledende karakter fra Direktoratet for Natur og Miljø. De betød at forsiden på lokalplanen er gjort mere informativ.

QAQORTUP KOMMUNIA
LOKALPLAN C3-2

Lokalplan for rammeområde C3

INDHOLDSFORTEGNELSE

A. LOKALPLANENS REDEGØRELSE

1.	Lokalplanens formål	1
2.	Indledning og baggrund	1
3.	Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning	1
4.	Lokalplanens midlertidige retsvirkning	1
5.	Lokalplanens endelige retsvirkning	2
6.	Dispensationsmuligheder	2
7.	Debatperiode og vedtagelse	2

B. LOKALPLANENS VEDTÆGTER

§ 1.	Lokalplanens formål	3
§ 2.	Afgrænsning.....	3
§ 3.	Anvendelse.....	3
§ 4.	Veje, parkering og adgangsforhold	4
§ 5.	Byggelinier	4
§ 6.	Bebyggelsens omfang og placering.....	4
§ 7.	Bebyggelsens ydre fremtræden	5
§ 8.	Ubebyggede arealer.....	5
§ 9.	Miljøbeskyttelse	6
§ 10.	Afvanding og tekniske anlæg.....	6
§ 11.	Vedtagelsespåtegning.....	8

KORTBILAG

Kort nr. 1 Lokalplankort

A. LOKALPLANREDEGØRELSE

1. Lokalplanens formål

Det er lokalplan C3-2's formål:

- a) at fastlægge lokalplangrundlaget for opførelse af offentlige og private serviceerhverv, offentlige og private fællesanlæg og boliger i tilknytning hertil.
- b) at lave en helhedsplan for rammeområde C3.
- c) at fastlægge arealanvendelse og bebyggelsesprincipper for område C3-2, herunder at udlægge delområder til forskellige bebyggelsesarter og friholde grønne arealer.
- c) at udforme bestemmelser der sikrer, at fremtidig bebyggelse i rammeområde C3 indpasses i det eksisterende miljø.

2. Indledning og baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et behov for at opdele et til Hotel Qaqortoq tildelt areal og fordele dette areal mellem hotel og Brugs på det centrale strøg, så der derved skabes mulighed for udvidelse af både Brugs og hotel. Samtidig ønskes det at lave en helhedsplan for rammeområdet og derved sikre, at fremtidig bebyggelse indpasses i det eksisterende.

3. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning

Lokalplan C3-2 omfatter hele rammeområde C3 i Kommuneplan Qaqortup Kommunua 2004-2014.

Rammebeskrivelsen for C3 angiver, at området kan anvendes til offentlige og private serviceerhverv, offentlige og private fællesanlæg og boliger i tilknytning hertil. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og ingen bygningshøjde må overstige 12 meter over laveste terrænniveau.

Der er ingen kommuneplantillæg knyttet til denne lokalplan.

Ved vedtagelsen af Lokalplan C3-2 ophæves tidligere Lokalplan C3-1, der omfatter serviceejendomme ved det centrale strøg.

4. Lokalplanens midlertidige retsvirkning

Når forslaget til denne lokalplan er offentliggjort, må arealer, bygninger og anlæg der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde, som skaber risiko for en foregribelse af den endelige lokalplans indhold.

Såfremt der efter offentlighedsperiodens udløb ikke er kommet rettidige indsigelser kan Kommunalbestyrelsen tillade, at et areal, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller i øvrigt udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget.

De midlertidige retsvirkninger er gældende indtil lokalplanforslagets endelige vedtagelse eller godkendelse er bekendtgjort.

5. Lokalplanens endelige retsvirkning

Indenfor den endeligt vedtagne lokalplans områdegrænse må der ikke iværksættes aktiviteter, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Eksisterende lovlig aktivitet kan fortsætte som hidtil.

6. Dispensationsmuligheder

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere for mindre afvigelser, der ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere betydende afvigelser kræver, at der forinden tilvejebringes en ny lokalplan for området.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at arealer, bygninger og anlæg, som er indeholdt i planen, *skal* etableres eller tages i anvendelse.

Eksisterende lovlig aktivitet kan fortsætte som hidtil.

7. Debatperiode og vedtagelse

Forslag til Lokalplan C3-2 var fremlagt til offentlig debat i perioden mellem den 8. januar 2007 til og med den 19. februar 2007. Der er i debatperioden mulighed for at fremkomme med bemærkninger og kommentarer til lokalplanforslaget. Rettidigt indkomne bemærkninger og kommentarer indgår i Kommunalbestyrelsens endelige behandling af lokalplanforslaget.

Efter udløbet af offentlighedsperioden tager kommunalbestyrelsen stilling til den endelige vedtagelse af lokalplanen, herunder om der skal ske ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Der indkom ingen indsigelser mod lokalplanforslaget i debatperioden og kun bemærkninger af vejledende karakter fra Direktoratet for Natur og Miljø. De betød at forsiden på lokalplanen er gjort mere informativ.

B. LOKALPLANENS VEDTÆGTER

§ 1. Lokalplanens formål

Stk. 1.1 Lokalplanen skal sikre, at de udlagte byggefelter anvendes til udvidelse af hotel og Brugs.

Stk. 1.2 Lokalplanen skal fastlægge principper for arealanvendelse og bebyggelse for lokalplanområdet i henhold til Kommuneplanens bestemmelser for rammeområde C3.

Stk. 1.3 Lokalplanen skal fastlægge parkeringsforhold ved det centrale strøg.

Stk. 1.4 Lokalplanen skal sikre, at fremtidig bebyggelse opføres i harmoni med det eksisterende miljø.

§ 2. Afgrænsning

Stk. 2.1 Lokalplanområdet afgrænses af rammeområde C3. Afgrænsningen er vist på lokalplankort nr. 1.

Stk. 2.2 Lokalplanområdet omfatter to byggefelter, som vist på lokalplankort nr. 1.

Området er opdelt i to udbygningsområder benævnt byggefelt A og B. Arealerne udgøres af et tidligere tildelt areal til Hotel Qaqortoq, som efter et revideret og reduceret udbygningsprojekt er blevet opdelt i to mindre arealer. De to mindre arealer er fordelt mellem Brugsen og Hotel Qaqortoq således, at det samlede areal svarer til Hotellets oprindelige tildelte udvidelsesareal.

§ 3. Anvendelse

Stk. 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til offentlige og private serviceerhverv, offentlige og private fællesanlæg og boliger i tilknytning hertil. Der kan ske udvidelser af Brugs og hotel indenfor de udlagte byggefelters grænser. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og ingen bygningshøjde må overstige 12 meter over laveste terrænniveau.

Stk. 3.2 Kommunalbestyrelsen kan efter ansøgning tillade, at der i nær tilknytning til den enkelte service- og beboelsesejendom opføres garage, carport, mindre udhus, hundegård m.v. så længe gældende afstandsregler respekteres og naboer ikke påføres gener.

Stk. 3.3 Der må ikke opføres ny bebyggelse i lokalplanområdet, men der kan foretages erstatningsbyggeri af eksisterende bebyggelse.

Stk. 3.4 Byggefelt A må anvendes til udvidelse af eksisterende hotel. Byggefelt B må anvendes til udvidelse af eksisterende Brugs.

Stk. 3.5 Ved ansøgning om arealtildeling indenfor et byggefelt i området, skal der udarbejdes et dispositionsforslag (plan og facade i målforhold 1:100) som skal offentliggøres sammen med ansøgningen og godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 4. Veje, parkering og adgangsforhold

- Stk. 4.1* Primærvej kaldet bydelsvej forefindes i området med Anders Olsensvej, Majavej samt Augo Lyngesvej. De primære adgangsveje til lokalplanområdet er via Anders Olsensvej, Augo Lyngesvej og Vatikanbakken.
- Stk. 4.2* Der er indrettet parkeringspladser ved Anders Olsensvej mellem posthus og Brugs samt mellem Brugs, kommunekontor og kirke. Udvidelse af parkeringspladsen mellem Brugs, kommunekontor og kirke, i forbindelse med udvidelse af Brugsen, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- Stk. 4.4* Nye mindre stier kan anlægges i en bredde af 2 m.
- Stk. 4.5* Veje, vendeplads samt P-pladser asfalteres. Skråning, og grøft beklædes med sten, grøftebundselementer og beton.
- Stk. 4.6* Det centrale strøg ved byggefelt A er forbeholdt fodgængertrafik, men det tillades at af- og pålæsning af gæster og varer til hotel samt servicebygninger i øvrigt kan ske med bil fra parkeringspladsindkørslen. Kørsel med bil på strøget sker på de gåendes præmisser. Varetilkørsel til Brugsen må kun ske fra den nuværende bygning nordside fra Anders Olsensvej.
- Stk. 4.7* Der må ske affaldskørsel til hotellet og de øvrige serviceejendomme.

§ 5. Byggelinier

- Stk. 5.1* Langs med bydelsvejene pålægges byggelinier i en afstand af 7 m. fra vejmidte.
- Stk. 5.2* Området mellem en byggelinie og vejens afgrænsning skal anvendes til tekniske formål (parkering, grøfter m.v.) og må ikke bebygges.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 6.1* Bebyggelser opføres efter retningslinier som vist på lokalplankortet.
- Stk. 6.2* Bebyggelse må kun opføres indenfor de på lokalplankortet viste byggefelter.
- Stk. 6.3* Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager og ingen bygningshøjde må overstige 8 m. Dog må underetage der opstår pga. terrænforhold også udnyttes. Der skal ved fastlæggelse af endelig højde for det enkelte byggeri tages hensyn til eksisterende naboers udsynsmuligheder.
- Stk. 6.4* Fundamenter må ikke gives større højde end nødvendigt. Synligt betonfundament må max. være 1 m. Ved højere fundament skal disse beklædes som bygningen.
- Stk. 6.5* Bygningers tag skal være saddeltag.
- Stk. 6.6* Brugs og hotel skal have deres hoved-/adgangsfacader ud mod det centrale strøg. Dette forstås som vindues- og døråbninger ud mod strøget.
- Stk. 6.7* Brugs og hotel skal udvendigt være beklædt og have sort tagpapbelægning på taget.
- Stk. 6.8* Bebyggelserne og disses udenomsanlæg skal tilpasses det eksisterende terræn.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 7.1 Bebyggelse skal fremtræde arkitektonisk således at det er i harmoni med omgivelserne. Fremtidigt byggeri skal således i videst udstrækning opføres med træbeklædning, som de eksisterende bygninger i området.

Stk. 7.2 Valg af farver, materialer og bygningsformer skal godkendes af teknisk udvalg i hvert enkelt tilfælde.

Stk. 7.3 Bygningernes farver må ikke ændre områdets karakter af centralt, repræsentativt centerområde og må således ikke males i farver, der lader den enkelte bygning træde ud af det sammenhængende helhedsbillede (farver som pink, lilla, sort, græsgøn, mørkebrun og mintgrøn skal derfor undgås).

Stk. 7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 8.1 Arealerne mellem bygningerne skal reguleres i rimeligt omfang, så afvanding sker til grøft og områderne ser ryddelige ud.

Stk. 8.2 Ubebyggede grønne områder skal henligge i deres naturlige tilstand og må ikke benyttes til andre formål end til rekreative områder.

Stk. 8.3 Arealerne indenfor lokalplanområdet må i øvrigt ikke anvendes til oplag, ligesom der ikke må henstilles både, opføres skure, henkastes affald og lignende.

Stk. 8.4 Bortset fra de nødvendige arbejder indenfor et byggefelt må terrænet ikke ændres ved flytning eller bortsprængning af sten og jord; dette gælder ikke mindst vandreblokke i området samt stenfigurer indhugget i fjeldet mellem Brugs og hotel.

Stk. 8.5 Ejeren af en bygning er forpligtet til at holde ubebyggede arealer omkring byggegrund ryddede. Udenomsplads må ikke tjene til oplagsplads.

Stk. 8.6 Ubebyggede arealer hvis vegetation eller overflade er ødelagt pga. byggeri eller anden aktivitet skal genetableres.

Stk. 8.7 Fjeldet eller terrænet må ikke ødelægges. Der må ikke uden særlig tilladelse sprænges fjeld eller flyttes sten.

Stk. 8.8 Ubebyggede arealer skal holdes ryddede og bibringes et ordentligt udseende.

Stk. 8.9 Sprængning af fjeld, terrænregulering og flisebelægning på det centrale strøg mellem Brugs, kirke samt parkeringsplads mellem Brugs og posthus skal udføres og betales i fællesskab af hotel, Brugs og kommune i henhold til de nuværende aftaler.

§ 9. Miljøbeskyttelse

Stk. 9.1 Gældende miljøbestemmelser skal overholdes.

Stk. 9.2 I området er beliggende en bygning der er fredningsværdig. I bevaringsplanens bind 1 er den i kategori 1 og har B-nr. 25.

Stk. 9.3 I byggefelt A forefindes stenmonumenter, udført i forbindelse med projekt Sten og Menneske. Disse skal bevares uanset om der bebygges i byggefeltet eller ej. Bevaring kan evt. ske med en flytning af enkelte stenmonumenter.

§ 10. Afvanding og tekniske anlæg

Stk. 10.1 Samtlige bygninger skal aflede husspildevand til offentlig kloaksystem i området. Afløbssystemet for begge byggefelter skal så vidt muligt ske i kommunikationsbælter langs med veje og stier.

Stk. 10.2 Overfladevand, herunder tagvand, må ikke tilsluttes kloak, men skal bortledes ad grøfter, således at der ikke opstår gener for omkringliggende bebyggelser, arealer, stier, pladser m.v.

Stk. 10.3 Etablering af vandledning, kloakledning, fjernvarmeledning, tele- og elkabler skal ske langs med veje og stier. Eksisterende forsyningsledninger skal respekteres i hvert enkelt tilfælde.

§ 11. Vedtagelsespåtegning

Lokalplan C3-2 ophæver tidligere lokalplan C3-1.

Lokalplanforslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. november 2006.


Simon Simonsen
Borgmester


Jørgen Vetterlajn
Kommunaldirektør

Lokalplan C3-2 blev endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. april 2007.


Simon Simonsen
Borgmester


Jørgen Vetterlajn
Kommunaldirektør

Lokalplan C3-2 blev offentligt bekendtgjort som gældende den 16. maj 2007.

Lokalplanforslag C3-2 for rammeområde C3

