

Program Områdefornyelse I Ølgod Bymidte

Varde Kommune



Områdefornyelse: Materialet er udarbejdet på basis af fokusgrupper og nedsatte borgerarbejdsgrupper. Borgerforum har behandlet det samlede projekt. Byrådet har herefter godkendt nærværende Program.



Indholdsfortegnelse

Formål, succeskriterier & resumé	Side 3
Problemer & Potentialer	Side 4
Borgerdeltagelse, proces & organisation	Side 6
Renovering af Torvet og P-pladsen	Side 8
Sociale og Kulturelle aktiviteter	Side 9
Passager og P-plads ved Fakta	Side 10
Partnerskab med Banedanmark	Side 11
Ungdomshus	Side 12
Investeringsredegørelse: Bolig- og Erhvervsudvikling - Partnerskabsprojekt	Side 16
Tværsæktorielt samarbejde, Budget & Tidsplan	Side 20
Høringsfase	Side 21
Kort over Ølgod by	Side 21

Program er udarbejdet af

IC BYFORNYELSE
V/arkitekt m.a.a. Inger Callisen



i samarbejde med Varde Kommune

Illustrationer på side 1, 9, 10 og 22
Illustration på side 14:
Illustrationer på side 8, 12, 13, 16 og 19
Øvrige illustrationer:

Ark. m.a.a. Helene Plet
John Åboe
IC Byfornyelse
Varde Kommune

29. august 2007

Formål, succeskriterier & resumé



Områdefornyelse har i lighed med øvrige aktiviteter til hensigt at styrke Ølgod Bymidte ved at skabe attraktive rammer at leve og færdes i. Områdefornyelse er baseret på aktiv medvirken fra borgerne.

De hidtidige og allerede planlagte investeringer i bymidten som led i Helhedsplan for Ølgod Bymidte, betragtes under samme synsvinkel. Bymidten søges forskønnet og gjort mere attraktiv med flere tilbud, der kan understøtte væksten og understøtte realiseringen af målet om en aktiv bosætningsstrategi. Det sker for det første ved at skabe en velfungerende og attraktiv bymidte også med indsatser for unge. For det andet ved en højnelse af erhvervs- og boligkvaliteten og for det tredje ved en styrkelse af grundlaget for private investeringer i en bæredygtig fortætning og byomdannelse.

Programmet beskriver områdefornyelsesprojekt i Ølgod Bymidte, bestående af sociale- og kulturelle projekter, byforskønnelsesprojekter samt partnerskabsprojekter.

Succeskriterier

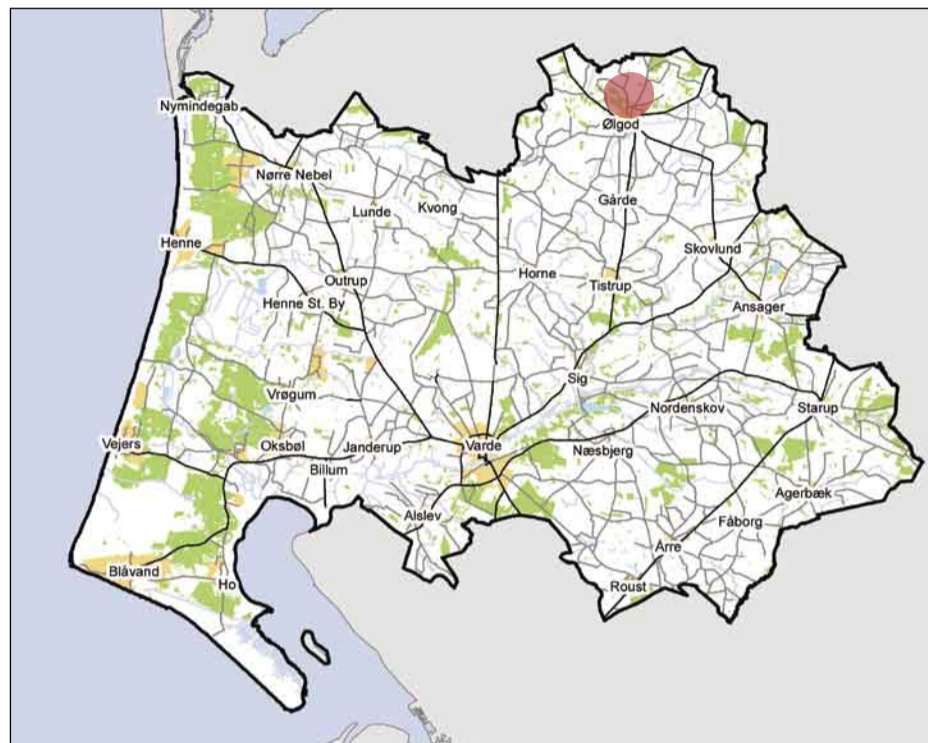
Projekterne gennemføres efter intentionerne i programmet og fortsat er i god drift 5 år efter projekternes fysiske færdiggørelse.

Resumé

Socialministeriet har meddelt reservation på 2,5 mio. kr. i statsligt tilskud til områdefornyelse i Ølgod Bymidte. Baggrunden herfor er en ansøgning på 3,3 mio. kr. i statsligt tilskud. Det svarer til en bruttoramme for ansøgningen på 10,3 mio. ekskl. moms. Herudover har Socialministeriet reserveret en særlig ramme til bygningsfornyelse på brutto 2,5 mio. kr. til brug i projektområdet. I 2007 og 2008. Statstilskudet forudsætter, at Varde Kommune bruger et tilsvarende beløb på 2,5 mio. kr. Den samlede statslige og kommunale investering i projektområdet beløber sig til 15,3 mio. kr. Hertil kommer skønnede private investeringer i bygningsrenoveringer, om- og tilbygninger samt nybyggeri for skønsmæssigt 51 mio. kr.

I programfasen har der været en meget stor interesse blandt borgerne for områdefornyelse i Ølgod Bymidte, gennem engagement i fokusgruppemøder, borgermøde, arbejdsgruppemøder samt møder i Borgerforum. Områdefornyelsesprojekterne bygger i høj grad på frivillighed og et forpligtende samarbejde. I forbindelse med renovering af Torvet og P-pladsen vil private initiativtagere undersøge, om det er rentabelt at etablere en P-kælder til private, der ønsker en garage i byen. Udviklingsrådet og byens foreninger har taget initiativ til at organisere og koordinere aktiviteter i byens rum - det gælder f.eks. aktiviteter på Torvet og Pagoden, et kommende Ungdomshus samt aktiviteter i kultur- og idrætsinstitutioner. Kommunen har indgået partnerskabsaftale med Banedanmark om naturstier og forskønnelse langs banen. For at få gang i visionerne om fortætning samt bolig- og erhvervsudvikling i bymidten er der indgået partnerskabsaftale mellem kommunen og Ølgod Detalinvest A/S, Ølgod Håndværker- og Handelsstandsforening og boligforeningen (BSB). Endvidere har en række lodsejere vist stor interesse for at renovere, ombygge og i nogle tilfælde nedrive ejendomme til fordel for nybyggeri.

Gyilling Haahr
Borgmester



Borgmester Gyilling Haahr



Problemer & Potentialer



Storegade



Tung trafik på Amtsvejen i Storegade



Møllepladsen

Nedslidt bymidte - områdemæssige problemer

Byudviklingen i Ølgod, der tog fart i slutningen af 1800-tallet kan i høj grad tilskrives jernbanen – den vestjyske længdebane. I beskrivelser fra år 1900 kaldes Ølgod ligefrem købstadslignende. I dag er det industrien, som byen lever af. Butikkerne har oprindelig udviklet sig omkring den tidligere amtsvej Storegade, men tendensen har gennem de senere år været, at butikkerne i højere grad koncentrerer omkring Torvet syd for Storegade.

Problemerne omkring en fysisk nedslidt bymidte, med stedvis tomme butikker og problematiske trafikale forhold kombineret med sociale problemer gør det vanskeligt at leve op til den overordnede målsætning i Planstrategien om, at i Ølgod er erhvervslivet og familien i centrum, herunder ikke mindst at tiltrække og fastholde børnefamilierne.

Det synlige tegn på problemer startede med butikslukninger. I foråret 2004 var ca. 20% af butikkerne i bymidten tomme, og en del udviklede sig til egentlige tomme ejendomme. Ud over konkurrencen fra andre byers centre forstærker ge-

nerationsskifte problemer rækkevidden af dette problem i henhold til analyser fra Retail Institute of Scandinavia. Selv om antallet af tomme butikker er reduceret med den fokus, der allerede har været omkring problemet, er der fortsat behov for langsigtede løsninger og et beredskab mod tomme butikker og ejendomme. Disse er symptom på, at store dele af bymidten er nedslidt og trænger til en kraftig revitalisering. En del af bygningerne er gamle og utidssvarende, og den nødvendige fornyelse har vanskelig ved at ske på almindelige vilkår, hvorfor målet er, at partnerskabsprojektet om bolig- og erhvervsudvikling, skal løfte dette. Af »Registrering af historiske huse i Ølgod Bymidte 2005«, fremgår, at en række ejendomme i bymidten ikke er bevaringsværdige. Nedslidningen har ofte en sådan karakter, at den enkelte ejendoms ejer ikke kan magte de nødvendige investeringer i ejendommene for at leve op til Helhedsplanens og lokalplanens visioner om revitalisering og fortætning af byen. Det er disse områder, der er udpeget til partnerskabsprojekter mellem erhvervslivet, byen og Boligselskab.

Bymidten har også betydelige trafikale

problemer. Der er ingen ringvej. Den tidligere amtsvej gennem bymidten og Storegade – der har smalle fortove - er byens hovedfærdselsåre med meget trafik også tung trafik. Jernbanen deler byen på modsatte led og vanskeliggør at komme på tværs i byen. Også tung trafik til byens store industriområde ved Herringvej går gennem byen.

Der er i Ølgod by behov for større samarbejde mellem de mange foreninger: Borgerforening, idrætsforeninger, virksomhedsnetværket for den store industri, detailhandlen og håndværket har behov for større samarbejde. Problemstillingen omkring koordination, engagement og initiativ forstærkes i fremtiden, hvor Ølgod har status som et lokalområde.

På det sociale område har der været konstateret betydelige konflikter mellem lokale unge og unge nydanskere. I POA-projekt 2004/2005 - samarbejde mellem politi og socialforvaltningen (SSP regi) er problemet formuleret således »Ølgod by har som kommunens (det tidligere Ølgod Kommunes) største by udviklet sig til et tilholdssted for et stort antal kriminelle fra et område langt ud over kommunens grænser. Problemet synes at samle



Ungdomscafé og Juniorklub i tidligere stationsbygning



Problemer & Potentialer



sig om Hotel Ølgod med »Gasolin« og »Shakspere« og giver anledning til et uforholdsmæssigt stort antal lovovertrædelser med hovedvægt lagt på vold og narko med efterfølgende berigelseskriminalitet og sociale problemer«

Der har været »uenigheder« på åben gade mellem nydanske og lokale unge, chikanerier af borgere på åben vej, samt tæskehold fra Ølgod der tager til Skjern/Tarm. Dette er tillige med tilkendegivelser i interviews blandt de unge selv, baggrunden for at et ungdomshus/værested for unge indgår i områdefornyelsen.

Udviklingen i beskæftigelsen er præget af de store industrivirksomheder – f.eks. køkkenfirmaet HTH - der samlet set har været i vækst i de senere år, men iværksætterkulturen ønskes styrket. De mange pendlere til byens industriarbejdspladser er vanskelige at få til at bosætte sig.

Samlet set tegner der sig et billede af et bymidteområde, der har brug for en kraftig saltvandsindsprøjtning både procesmæssigt, socialt og økonomisk for at undgå en forslumring/negativ spiral, der igen kan føre til endnu større problemer

med bosætning for byen som helhed.

Potentialer til udvikling

Den frivillige foreningsaktivitet er meget klart til stede i området ikke bare på traditionelle fritidsaktiviteter, men også på voksen- og kulturområdet, hvor der er masser af ildsjæle. En af grundstenene er Kulturdageforeningen, en græsrodsbevægelse, som kun styres af den enkeltes engagement og en årlig generalforsamling. I dette regi arrangeres der en årlig kulturuge med et væld af arrangementer fra uorganiserede grupper over debatarrangementer til optræden af Schauffus-balletten, der ikke blot optræder i Sydney-operaen, men nu 7 år i træk har gæstet Ølgod.

Kommunen og byen har allerede aktivt forsøgt at starte en positiv spiral ved i 2004 at igangsætte en detailhandelsanalyse og et planarbejde med betydelig borgerinddragelse i form af udarbejdelse af en Planstrategi og Kommuneplan og Helhedsplan for Ølgod Bymidte, hvis visioner efterfølgende er fastlagt i en udviklingsorienteret lokalplan for bymidten med bevaringshensyn - vedtaget december 2005.

På det sociale område er der også en

åben og engageret holdning, der viser sig på mange forskellige måder. Interview: »Det er legalt at gå med rolator og komme til aktiviteter selv om byen ikke er specielt ældre venlig.« Forsøg via fondsmidler med søndagscafé for folk med psykiske sygdomme, - som det imidlertid ikke er lykkedes at videreføre i driften.

Hvad angår gensidigt forpligtende samarbejde herunder økonomisk samarbejde og mobilisering af andre ressourcer, så hviler mange tiltag i Ølgod samfundet på dette. Ølgod Detailinvest, Ølgod Håndværker- og Handelsstandsforening og Borgeligt Socialt Boligselskab, vil gennem partnerskabprojekter i forbindelse med områdefornyelsen spille en aktiv rolle for imødegåelse af tomme butikker og ejendomme.

Selv om Ølgod absolut ikke er en hverken uddannelses- eller forskningsby er man også på disse områder med i initiativer på højeste niveau. Konserverings-tjenesten for museerne i Ribe og Ringkøbing Amter, med beliggenhed i Ølgod, indgår i et samarbejde med Syddansk Universitet i Esbjerg, om et internationalt miljø for undervandsarkæologi.



Storegade



Østerbro 5



Gård bag Storegade 23-27



Storegade 25



Borgerdeltagelse proces & organisation

Borgerdeltagelse og proces

På baggrund af Socialministeriets meddelelse om reservation af områdefornyelsesmidler til Ølgod Bymidte vedtager Ølgod Byråd i august 2006 med senere godkendelse i sammenlægningsudvalget for Ny Varde Kommune et kommissorium for områdefornyelsen, og at der ansøges om, at programarbejdet udskydes til 2007, idet man forinden lægger vægt på at få afklaret beliggenheden af projektet om Ungdomshuset.

Socialministeriet imødekommer udsættelsen af programarbejdet.

I efteråret 2006 har der været afholdt forberedende arbejde omkring ungdomshuset for at bringe det på niveau med de øvrige aktiviteter i projektet. Der har været foretaget overordnet registrering af en mulig beliggenhed på Lindeallé.

Der er afholdt forberedende møder og interviews afsluttende med borgermøde/workshop, hvor ca. 30 børn/unge og ca. 30 voksne i forening har udarbejdet kravspecifikation til indholdet af et ungdomshus.

På mødet er også drøftet beliggenhed, hvilket borgerne ikke har haft en helt entydig holdning til, idet der både er blevet

argumenteret for Lindeallé og nybyggeri ved Idrætshallen, hvorimod borgermøde/workshoppen har vist, at andre placeringer ikke er hensigtsmæssige.

Ølgod Byråd har i december 2006 vedtaget, at beliggenheden af ungdomshuset tages med i det videre programarbejde i Varde Kommune.

I foråret 2007 igangsættes programarbejdet i den nye kommune Varde Kommune. Der gennemføres 3 fokusgruppemøder med udvalgte personer fra erhvervsliv, kulturliv og foreninger samt embedsmænd fra Varde Kommune.

Fokusgruppernes synspunkter har dannet input til arbejdet i arbejdsgrupperne. Herefter indkaldes til et borgermøde, hvor alle interesserede har været velkomne.

På borgermødet nedsættes arbejdsgrupper blandt interesserede borgere samt et Borgerforum. Debatten på borgermødet har desuden vist, at borgerne ud over områdefornyelsen tillige lægger vægt på, at der findes en løsning, så Storegade kan renoveres.

Debatten på borgermødet drejer sig tillige om, at Varde Kommune grundet kommunesammenlægningen på dette

tidspunkt ikke har afsat anlægsmidler til områdefornyelsen, idet den nye kommune på daværende tidspunkt ikke har anlægsbudgetter for de pågældende år. Derfor er der ikke på forhånd sikkerhed for, at borgernes arbejde kan følges op med midler til gennemførelse.

Programarbejdet får således også den funktion at medvirke til et godt beslutningsgrundlag og til at høre borgernes synspunkter, forinden Varde Kommunes anlægsbudget for de kommende år afklares herunder beløb til områdefornyelse.

Der har været nedsat følgende 3 arbejdsgrupper

- Arbejdsgruppen om byforskønnelse og kulturelle aktiviteter i Pagoden. Denne arbejdsgruppe har behandlet projekterne: Renovering af Torvet og P-pladsen, Sociale og Kulturelle Aktiviteter, Passager og P-plads ved Fakta samt Partnerskab med Banedanmark
- Arbejdsgruppen om Ungdomshuset
- Arbejdsgruppen om Bolig- og Erhvervsudvikling, partnerskabsprojekt

Arbejdsgrupperne har over 3 aktive møder i hver arbejdsgruppe – suppleret med en række individuelle ejermøder - formuleret projektindholdet.



Ungdomshuset - møder den 16. og 19. april og den 2. maj 2007

Arbejdsgruppe 1 - Ungdomshuset

• 16 deltagere

Centrale emner:

- Placering
- Ansatte - frivillige, åbningstid
- Organisering
- Aktiviteter



Forskønnelse og kulturelle aktiviteter i Pagoden møder den 16. og 19. april 2007

Arbejdsgruppe 2 - Byforskønnelse og Kulturelle aktiviteter i Pagoden og partnerskabsprojekt mellem Varde Kommune og Banedanmark

• 12 deltagere

Centrale emner:

- Indretning af passager og torveområde
- Hvad skal der foregå
- Sti langs banen



Partnerskabsprojekt repræsenteret ved: Preben Friis Hauge, formand for Plan og Miljø, Lisbet Rosendahl, formand for Kultur og Fritid, Anita G. Hansen, Håndværker- og Handelsstandsforening, Egon Thomsen, Ølgod Detailinvest og Carl Veber Nielsen BSB (ikke med på foto)

Arbejdsgruppe 3 - Bolig- og Erhvervsudvikling med Partnerskabsprojekt mellem Varde Kommune, Ølgod Detailinvest, Ølgod Håndværker- og Handelsstandsforening samt Borgeligt Socialt Boligselskab

• 11 deltagere

Centrale emner:

- Konkrete ejendomme, P-forhold, ejer medvirken

Borgerdeltagelse proces & organisation



Arbejdsgruppernes bearbejdning af forslagene er herefter blevet fremlagt i Borgerforum, som er borgernes repræsentantskab for områdefornyelsen. I Borgerforum kigger man modsat arbejdsgrupperne mere på tværs, og ser på helhedsbilledet af projekterne.

Herefter er materialet blevet behandlet i fagudvalget for kultur og fritid og fagudvalget for plan og miljø og i byrådet, der har tilsluttet sig høringsmaterialet uden bemærkninger.

Byrådet har herefter udsendt forslagene i form af en debatavis inkl. de to alternativer vedr. placeringen af Ungdomshuset. Debatavisen er udsendt til samtlige husestande i Ølgod By. Der er indkommet 3 bemærkninger/indsigelser.

Den grundige borgerinddragelse og politiske proces synes således at have resulteret i en bred opbakning til forslagene.

Efterfølgende er det samlede program udarbejdet af styregruppen, behandlet i Borgerforum og godkendt i byrådet.

I hele borgerdeltagelsesprocessen har den manglende afklaring af placeringen af Ungdomshuset og argumenterne for de alternative placeringer fyldt ganske

meget.

Styregruppen

Der er nedsat en kommunal styregruppe for områdefornyelsen bestående af de to relevante udvalgsformænd og tilsvarende stabschefer samt den kommunale tovholder og konsulentfirmaet i projektet. Styregruppen er nærmere beskrevet i afsnittet om tværsektorielt samarbejde og kommunal forankring side 20.

Styregruppen har haft den løbende ledelse af projektet.

Borgerforum og arbejdsgrupper

Borgerforum og arbejdsgruppernes opgave har været at komme med forslag og kommentarer. Formelt virker begge organer ved deres argumenter og dialog. Borgerforums og arbejdsgruppernes forslag indgår i den offentlige høring, og de har herigennem mulighed for at øve indflydelse forinden den politiske behandling. Byrådet/Varde Kommune har på sædvanlig måde den endelige afgørelse f.eks. af, hvad der udsendes i offentlig høring og af godkendelse af det endelige program.

Borgerforum

- Virker som en form for repræsentantskab for det samlede projekt
- Behandler det samlede projekt dels

forinden den offentlige høring og dels i forbindelse med udarbejdelsen af det endelige program

Arbejdsgrupper

Deres formål er at være sparringspartner og medvirke til udviklingen af indholdet af det konkrete projekt.

Tværgående forvaltnings- og konsulentgruppe

Gruppen består af kontaktpersoner fra de steder i fagstabene, hvor projekterne i driftsfasen naturligt hører hjemme eller som i øvrigt har naturlig interesse i projekterne tillige med den kommunale tovholder og konsulentfirmaet. Kontaktpersonerne fungerer som sekretærer og ressourcepersoner for arbejdsgrupperne og Borgerforum.



Borgerforum 31. maj 2007

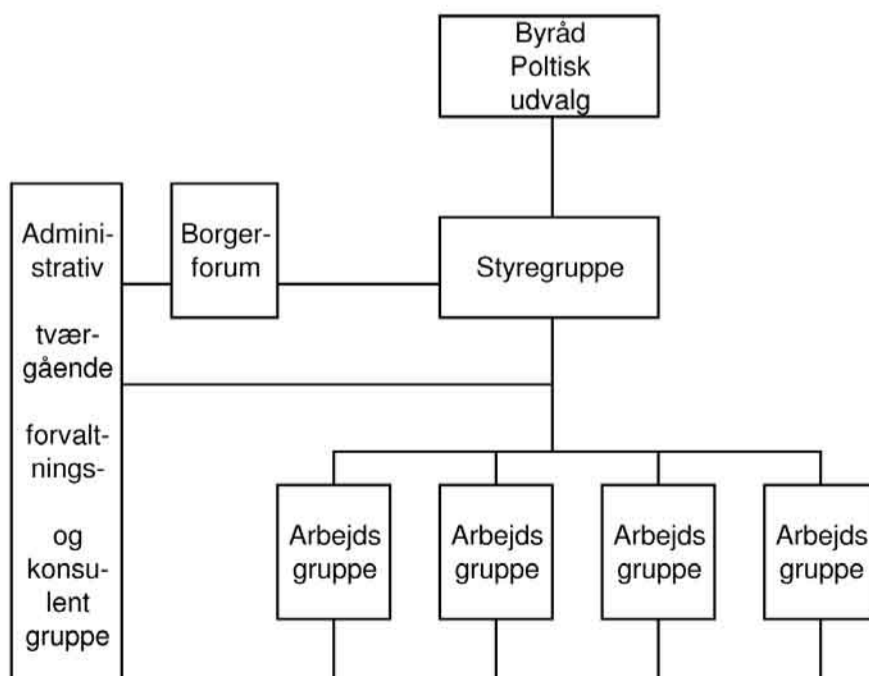


Bolig - og Erhvervsudvikling - ejermøde 11. maj 2007



Byforsknelse - Partnerskabsprojekt med Banedanmark
Besigtigelse med Banedanmark den 9. maj 2007

Organisering





Renovering af Torvet og P-pladsen



Ideskitse - arbejdsgruppens forslag til indretning af Torvet

Baggrund

Torvet er den store parkeringsplads med pagoden i midten. Torvet er ikke udformet, så det kan rumme store arrangementer. Ølgod mangler pladser store som små, hvor der kan udfolde sig bymæssige arrangementer. Her kan et egentligt byliv udfolde sig med udeservering, torvehandel, markedsplads med boder, friluftkoncerter, drive-in bio m.v. Derfor er et væsentligt element en forbedring af det eksisterende »Torvet« med en Torveallé inkl. pagoden – som omdrejningspunkt for Torvet.

Torvets parkeringsareal og Torvealléen

Torvets parkeringsarealer omdannes, så Torvet er multifunktionelt og kan indgå i forskellige sammenhænge ud over at være parkeringsplads. Torvet deles af en grøn Torveallé med pagoden som centrum med mulighed for scenefunktion og parkeringspladserne (Torvet) som

tilskuerpladser. Ved at etablere en grøn allé formindskes skalastørrelsen, og det bliver et mere venligt rum at opholde sig i. Parkeringsarealet reduceres i begrænset omfang.

Private initiativtagere undersøger om det er økonomisk rentabelt at etablere en P-kælder til private, der ønsker en garage centralt i byen. P-kælderen skal ikke anvendes offentligt. Den placeres under Torvet, hvorfor P-kælderprojektet skal være afklaret forinden Torvet renoveres. Torvet bliver et multifunktionelt, smukt og rart byrum/parkeringsareal. Der placeres flytbare plantekummer forskellige steder på Torvet, alt afhængig af de enkelte arrangementer.

Parkeringsarealerne forbliver, som de er, men beplantningen på tværs fjernes og erstattes med belægningssten. Fra de to parkeringsafsnit skabes et fint kig ind i den grønne Torveallé. Træer og hække på parkeringsarealet fjernes for

at give plads til egentlig pladsdannelse med mulighed for diverse aktiviteter. Helhedsindtrykket af parkeringsrummene på hver sin side af alleen vil dog fortsat være grønt.

Der skabes et anlæg, som med tiden kan udvikle sig, efter en langsigtet kunstnerisk plan f.eks. med legekunst i de 4 hjørner af torvearealet eller anden form for kunstneriske elementer til leg og ophold – alt efter økonomi. Arbejdsgruppen har foreslået, at der etableres trapper og lave mure i det sydvestlige hjørne af Torvet. Genbrugscontainere kan evt. indbygges i murene. Containere på Torvet skal placeres diskrete »være gemt væk«.

Der skabes mulighed for at bygge ensartede permanente boder i hvert hjørne af alleen med mulighed for at leje sig ind til pølsevogn, diverse udeservering, mulighed for at have en lille udsalgsbod m.m. Derudover skabes

Projekter vedr. Områdefornyelse

1. Ungdomshus / værested
2. Pagoden og Pagodepladsen på Torvet
3. Torvet og P - pladsen
4. Passager nord for Storegade og P-plads ved Fakta
5. Kulturpassagen – fra Kulturhuset til Pagoden

Partnerskabsprojekt med Banedanmark:
6. Æstetisk løft af Banearaler

Partnerskabsprojekt mellem Varde Kommune, Ølgod Detailinvest, Ølgod Håndværker- og Handelsstandsforening og Borgerligt Socialt Boligselskab:

A,B,C,D,E,F og G fortætning bolig / erhverv

H,I,J og K fortætning - boliger ovenpå erhverv

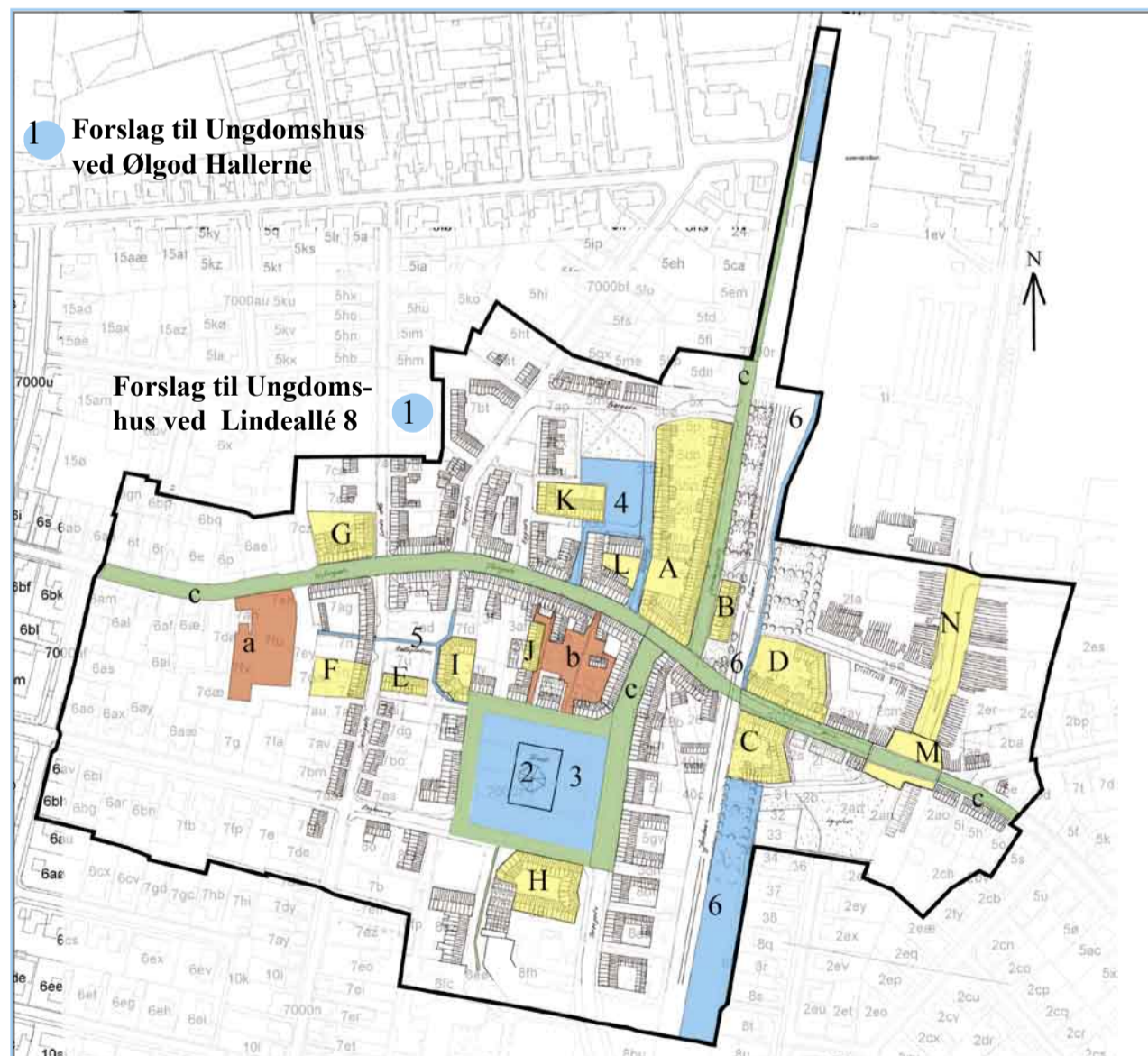
L Gårdanlæg ved Hotellet

M Industripladsen - skulpturanlæg og beplantning

N Grønt Parklignende strøg langs Industrivej

Gennemførte projekter

- a Renov. Kulturhus og udv. Konserveringstjenesten
- b Fælles friareal - byfornyelsesprojekt



1 Forslag til Ungdomshus ved Ølgod Hallerne

Forslag til Ungdomshus ved Lindeallé 8

Sociale og Kulturelle aktiviteter



der mulighed for at stille små boder op til kræmmerdage, grøntdage m.m.

Torvealléen er et grønt strøg med blomsterløg i foråret, og hvor der med tiden står store opstammede fuldkronede allé træer. Det vil blive et allé, der giver det store torverum en grøn karakter.

Vanding af planter i kummer.

Kommunen arbejder på at inddrage beboere på Bofællesskabet Rosenvang og bofællesskabet Østbæk-hjemmet til pasning og vanding af store flytbare kummer på Torvet. Plantekummerne planlægges anvendt som rumdelere.

Økonomi:

Renovering af P-plads og etablering af Torveallé 2,9 mio. kr.

Pagoden / Pagodepladsen

Den renoverede Pagode og Pagodepladsen vil sammen med Torvealléen være nye elementer i bymidten, som binder byen sammen på tværs. Anlægget er tænkt som multianvendeligt og samtidig enkelt og kunstnerisk. Pagodepladsen med scene placeres mod øst, idet sammenkomster og ophold traditionelt foregår på torvets nordøstlige hjørne, formentlig grundet læ og sol. På arbejdsgruppemøderne fremkom følgende forslag til fremtidige aktiviteter på Torvet ud fra en renoveret Pagode med scene og Pagodeplads: Pagoden skal fortsat ligge centralt på pladsen.

Parkeringspladsen skal være en åben plads delt af torvealléen med mulighed for store events, f.eks. drive-in bio, fælles torvedag, hvor Pagoden evt. kan anvendes til torveboder. Der ønskes fortsat mulighed for gennemgang i Pagoden evt. i form af automatiske dørpartier. Desuden ønskes storskærm i Pagoden til at vise fodboldkampe og reklamer fra de handlende mv. En af arbejdsgruppens medlemmer opfordrede til, at Pagoden skal være til fest, farver og eventyr (jf. Paladsbiografen i København). Pagoden foreslås pudset indvendig, så den virker lys og venlig gerne med ovenlys. Det er vigtigt med lys og sol i Pagoden. Pagodepladsen anvendes periodisk til musik, teater og andre kulturelle aktiviteter – evt. musikøvested. Mulighed for at lukke og åbne siderne, så der kan indrettes boder inde i pagoden. Presenninger eller sejl til at give læ omkring Pagodepladsen ved arrangementer. Krukker på hjul kan afgrænse Pagodepladsen og give mulighed for at udvide eller indskrænke pladsen efter behov. Foreninger kan skiftes til at bruge stedet, så der altid er aktivitet om lørdagen. Måske findes der er en eksisterende restaurant/café, som kan drive café eller lignende i Pagoden. Foreningerne skal fortsat have mulighed for at sælge kaffe, æbleskiver osv. ved forskellige byarrangementer. Flexibilitet er kodeordet: Der skal være både gode p-pladser og hyggelige rum i

og omkring Pagoden.

Når bymidten får et løft er visionen, at der herved skabes andre og mere spændende oplevelser end i dag. Det vil skabe større interesse for borgere i oplandet og turister for at besøge byen.

Organisering af aktiviteter

Udviklingsrådet og byens foreninger tager initiativ til at organisere og koordinere aktiviteter i byens rum. Det gælder f.eks. aktiviteter på Torvet, et kommende Ungdomshus og aktiviteter i kultur- og idrætsinstitutioner. I juni måned er der inviteret 70 foreningsledere for bl.a. at præsentere dem for ideen om, at foreningerne skal sørge for aktiviteter i Pagoden og på Pagodepladsen på faste tidspunkter. Visionen er, at der hver lørdag foregår aktiviteter / arrangementer. Foreningerne vil blive opfordret til at fremkomme med særlige ønsker omkring indretning af Pagoden og Pagodepladsen.

Borgerforums bemærkninger

Borgerforum fremhævede samarbejdet på tværs omkring aktiviteter og den deraf følgende forankring af projektet. De fremtidige Lokale Aktions Grupper (LAG) peger i samme retning

Borgerforums vigtigste bemærkning er, at en renovering af Storegade som en del af Helhedsplan for Ølgod Bymidte ikke må glemmes, selv om det ikke er en del af områdefornyelsen.



Illustration - renovering af Pagoden og Pagodepladsen



Luffoto - før renovering af Torvegade og Torvevejen



Pagoden før renovering



Passager og P-plads ved Fakta

Storegade er fortsat helt central for et løft af bymidten. Håndværker- og Handelsstandsforeningen vil med opbakning fra Borgerforeningen og Udviklingsrådet tage initiativ til en henvendelse til Varde Kommune. Det sker for at få medtaget Storegade i Kommunens anlægsbudget.

*Økonomi:
Renovering af Pagoden og etablering af Pagodepladsen 2,9 mio. kr.*

Kulturpassagen

Passagen fra Kulturhuset til Pagodepladsen mangler kobling til Møllepladsen. Passagen fra Møllepladsen til Kulturhuset gøres indbydende med integreret kunst og grønt samtidig med, at den visuelt kobles til Møllepladsen. Det hvide plankeværk erstattes af mure beklædt med keramiske fliser, der belyses nedefra. På strækningen Kulturhuset - Søndergade plantes der bunddækkeplanter/stauder langs hegnet og klatreplanter op ad pergolaen, så man går under et løvloft. Fra Møllepladsen fordeler Kulturpassagen sig videre til henholdsvis Torvet og Storegade.

Hotelpassagen

Hotelpassagen mangler grønt og opfordrer ikke til ophold. Passagen er en af flere bindeled til Storegade og Torvet. Passagen bearbejdes, så den

både virker rekreativ og som bindeled. Der plantes to kuglehorn i hver ende som en indramning/port til passagen. Der etableres en skridsikker træterrasse til udeservering for at skabe en særlig ramme – på denne kan hotellet og bageren sætte krukker. Niveauspring skal undgås, alternativt kan der anvendes ramper. Langs væggene plantes klatreplanter, og der udspændes wirer, så klatreplanterne kan klatre over passagen og danne et løvloft, som man går under. Der opsættes glasafskærmninger for læ. Lyset indgår som et kunstnerisk element. Der etableres lys under træterassen, som giver et lidt frækt lys gennem terrassens sprækker. Som kontrast hertil skabes der et poetisk lys i »løvgangen«.

Mejerivej

Mejerivej mangler ligeledes noget grønt. Mejerivej er en af flere bindeled til Storegade og Torvet. Vejen bearbejdes, så den både virker rekreativ og som bindeled. Der plantes klatreplanter op ad muren ved Storegade 21. Ud for parkeringspladsen etableres klatrevægge (evt. rionet på stolper), så parkeringen bliver afskærmet af grønne vægge. Videre ned gennem gaden plantes træer i højre side.

Begrønning af P-plads ved Fakta

Parkeringsarealet ved Fakta ligger hen som en gold stenørken. Parkeringsarealet afgrænses mod nord

af et lille kommunalt grønt anlæg, mod vest af Fakta, mod øst af Mejerivej og mod syd af bygninger langs Storegade. Kigget fra syd til nord frem til Ølgod Bryghus i det gamle elværk, brydes ikke af noget grønt/højere, og dermed virker hele skalaen i rummet for stort til byens størrelse – rummet kræver at blive brudt for at give en god fornemmelse og stemning. Parkeringspladsen foreslås begrønnet, der etableres partier med løvtage i form af stålsøjler og stålwirer, hvor der klatrer grønt op ad. Derudover foreslås det, at der i partier lægges en anden belægning for at bryde den store ensartede flade. Som baggrund for det lille grønne anlæg plantes en stammehæk i skel mod parkeringsarealer – noget som samtidig deler rummet op.

*Økonomi:
Etablering af Kulturpassagen 0,4 mio kr.*

Etablering af Hotelpassagen, Mejerivej og Begrønning af P-plads ved Fakta 1,0 mio kr.

Byinventar og tilgængelighed

Arbejdsgruppen ønsker at der anvendes ensartede lamper og byinventar i bymidten, svarende til det anvendte i Torvegade, Torvevejen og i det fælles friareal. I alle projekterne vil der blive fokuseret på, at der sikres tilgængelighed for alle.



Illustration - Kulturpassagen - Fra Kulturhuset mod Søndergade



Illustration - Mejerivej



Illustration - Storegade, Hotelpassagen, Mejerivej og P-plads



Eks. forhold Hotelpassagen



Illustration - Hotelpassagen

Partnerskab med Banedanmark



Kulturguide

Arbejdsgruppen foreslår, at der gennem byen opstilles skilte med beretning om byens historie. Hver aktivitet sit særpræg gennem farve eller belægningstype (kulturrute, butiksroute, grøn rute) med Informationstavle der viser ruterne. Lokalthistorisk Arkiv har interesse i at gå ind i en arbejdsgruppe for videre udvikling af ideen. Varde Kommune, Staben Børn, Unge, Familier, Fritid og Kultur er tovholder i det videre arbejde omkring Kulturguide.

Borgerforums bemærkninger

Udenfor områdefornyelsen opfordrede Borgerforum til, at det grønne anlæg nord for Fakta gøres mere anvendeligt til leg og ophold. Gennemførelsen af ændringerne på Mejerivej tilpasses andre aktiviteter, så det gennemføres i en hensigtsmæssig rækkefølge.

Sti og byforskønnelse langs Banen

Banedanmark indgår Partnerskabsaftale med Varde Kommune, om etablering af rekreative stier på sidearealer til jernbanetraceen. Ændringerne må ikke medføre begrænsninger for Banedanmark i forhold til spordriften. Banedanmark deltager med det formål at organisere en styrket drift og vedligeholdelse af arealerne. Disse kan med fordel indgå i et bredere anvendelsesformål og dermed i revitaliseringen af Ølgod bymidte.

Banedanmark deltager i udvikling af projektet; men deltager ikke økonomisk.

Banedanmark og Varde Kommune udarbejder fælles drifts- og vedligeholdelsesplan for de banearealer, der forskønnes. Det vil sige den offentlige natursti og arealerne omkring baneoverskæringen.

Der indgås herudover aftale om areal-erhvervelse til P-plads (projekt nr. 10) syd for Østerbro og etablering af natursti (projektnr. 9-10) øst for banen ved Industriområdet. Disse projekter kan realiseres når Varde Kommune måtte ønske det.

For Områdefornyelsesprojektet omfatter aftalen følgende projekter:

Forskønnelse af baneoverskæringen:

Oprydning, beplantning, belægning på Banedanmarks parkeringsplads m.v.

Strækning 1-2:

Sti på stolpekonstruktion. Da skellet går ved kranekanten, skal stien etableres på baneskråningen.

Strækning 2-3:

Rydning af træer og bundvegetation.

Strækning 4-5:

Rydning af træer og bundvegetation.

Strækning 5-6:

Beskæring af træer, opsætning af hegn og evt. forstærkning af skråning.

Strækning 6-7:

Rydning af træer og bundvegetation.

Strækning 7-8:

Beskæring af træer, opsætning af hegn og evt. forstærkning af skråning.



Foto - strækning 9 -10

Borgerforums bemærkninger

Uden for projektet opfordrer Borgerforum som et ønske til at medtænke en gangbro over banen. Det vil forhindre en ikke ubetydelig ulovlig »gedesti« trafik over banen. Det har tidligere været drøftet blandt borgerne ved lokalplanen. Da blev konklusionen, at en gang- og cykelbro må placeres nord for Storegade/Østerbro, idet det ikke er realistisk med to broer.

Økonomi:

Etablering af natursti og forskønnelse af arealer langs banen 0,4 mio. kr.

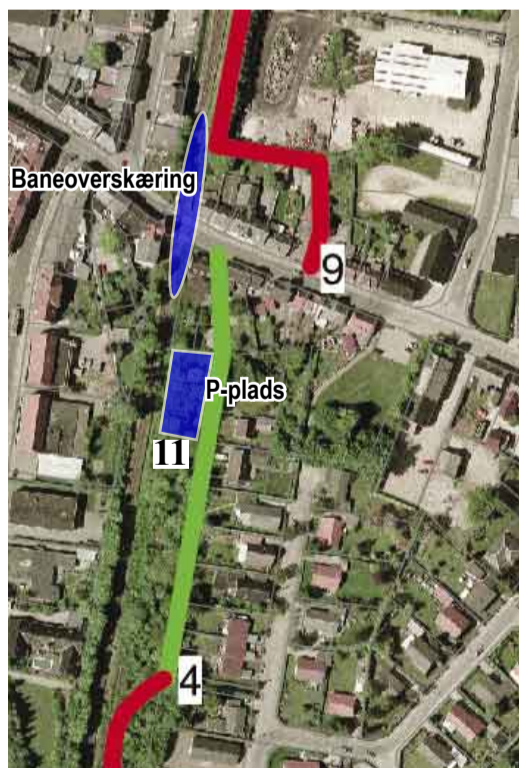


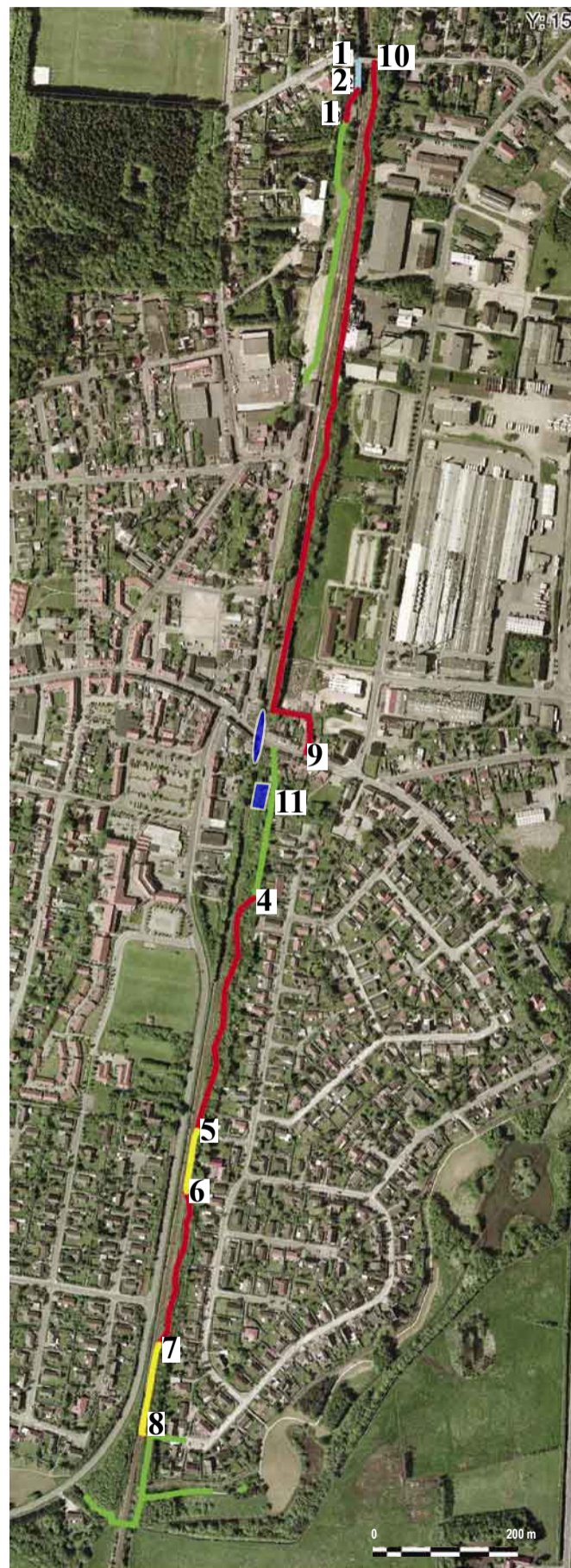
Illustration - natursti og byforskønnelse langs Banetraceen



Foto - P-plads ved jernbaneoverskæring



Foto - strækning 4-5



Signatur

- Ny sti.
- Ny sti. Strækning hvor der opsættes hegn langs jernbanen.
- Ny sti. Strækning hvor stien etableres på stolpekonstruktion.
- Eksist. sti.

Illustration - natursti og byforskønnelse langs Banetraceen



Ungdomshus



Lindeallé 8

Indendørs aktiviteter

- Café
- Billard, poolbord, bordfodbold, dart og Airhockey
- Spille syng musik: Musikvelokale til Bands, lydstudie og musikanlæg
- Computer muligheder, spil- netcafé
- Storskærm - filmuligheder
- Hygge/video aften/pyjamas aften
- Hyggerum/krog (snak og musik) slap af møbler
- Lektiehjælp - lektiecafé
- Beauty salon - make up kurser evt. i forbindelse med Ungdomsskolen
- Festrøm - Teatermuligheder/rollespil
- Festarrangementer
- Boksepuder/afreagering med puder
- Trykkanon med skumbolde
- Værkstedsfaciliteter i samarbejde med andre: Motorcykler, knallerter
- Værkstedsfaciliteter til maling - gæste lærer
- Graffiti rum
- Arbejdsplads til Ungdomsskolen

Udendørs aktiviteter

- Street basket /hockey
- Multibane
- Paintball
- Fræs. Bil, gocart, scooter, knallerter - asfaltbane
- Mountainbike
- Klatrevæg
- Hoppepude
- Rampe
- Badminton, tennis, skøjtning og curling
- Grønt aktivitetsområde
- Pagoden som aktivitetsområde

Ture

- Ungdomshuset kan være basen, men aktiviteterne kunne foregå andre steder f.eks. Rapelling, seje kano (friluftseller naturvejleder)
- Arrangere fælles ture f.eks. Paintball tur, motorbanetur, skøjtetur og biograf-tur

Baggrund og proces

Baggrunden for ønsket om at etablere et ungdomshus er at forebygge de konstaterede problemer blandt unge herunder kriminalitetsproblemer og at leve op til ønsket om, at Ølgod er en familievenlig by.

Ungdomshuset er drøftet i to omgange. I efteråret på en workshop i november med deltagelse af ca. 30 voksne og 30 unge. Her har fokus især været på indholdet af et Ungdomshus (aktiviteter) og i et vist omfang organisering og beliggenhed. I foråret har fokusgrupper og en arbejdsgruppe bestående af forældre, udviklingsråd, aktive professionelle inden for problemramte børn og unge samt en enkelt bruger over 3 møder arbejdet videre. Her har fokus især været på beliggenhed, Ungdomshusets praktiske hverdag og organisering. I gennemførelsesfasen vil der blive gjort en ekstra indsats for at involvere de unge.

Målsætning

Ungdomshuset er et fristed, hvor de unge har lyst til at komme samtidig med, at det giver de unge ansvar ved at deltage i afviklingen af husets aktiviteter f.eks. være ansvarlig for cafeen samt at medvirke i styringen af Ungdoms-

huset gennem deltagelse i Husrådet. Ungdomshuset udvikler de unges evner til indbyrdes forståelse og dialog ikke mindst mellem unge med anderledes holdninger eller adfærd. Der er enighed om, at Ungdomshuset er et åbent hus uden medlemskort. Specielle aktiviteter f.eks. ture kan kræve betaling. I forlængelse heraf er Ungdomshuset også åbent for gæster udefra f.eks. unge turister fra strandområderne.

Ambitionen er at skabe et Ungdomshus hvor alle grupper af unge har lyst til at komme og blande sig med hinanden. Samtidig er der en bevidsthed om, at baggrunden især er at skabe et aktiv for de foreningsløse unge.

Ungdomshuset samarbejder med øvrige, der arbejder på ungdomsområdet omkring aktiviteter især Ungdomsskolen, men også andre som det måtte være naturligt f.eks. spejderne og idrætten m.fl..

Ungdomshuset er et åbent hus, der kan anvendes af andre foreninger uden for åbningstiden. Det gælder børnehaverne og dagplejemødrene, men også voksne foreninger der har interesse i aktiviteterne f.eks. kvinderne i den etniske forening. Derved sikres den bedst mulige udnyt-

telse af husets faciliteter.

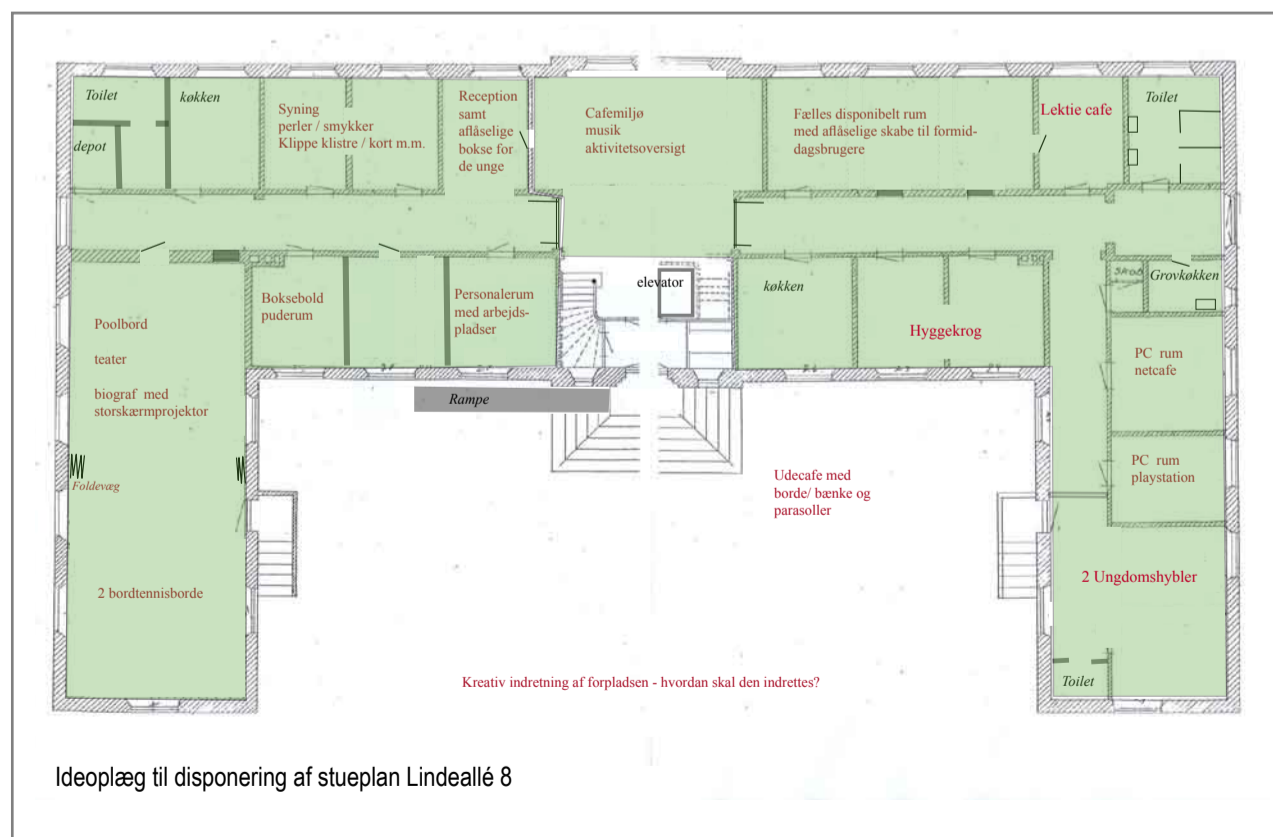
Aldersgruppen der sættes på er de 12-20 årige. I Ølgod sammenhæng er det vigtigt med den brede aldersgruppe. En eftermiddags- og aften åbningstid kan give en naturlig aldersspredning

Aktiviteter - hvad skal der foregå

Der etableres et levende Ungdomshus. Stedet skal være omdrejningspunktet for en bred vifte af aktiviteter med link ud til byens aktivitets- og kulturliv. I husets hjerte tænkes placeret en digital aktivitetskalender. Her indtastes tilmelding til arrangementer og aktiviteter. Fleksibilitet er vigtigt. Aktiviteterne kan ændres over tid.

De konkrete aktiviteter som Ungdomshuset kan bestå af, er anført i skemaet til venstre opdelt i indendørs og udendørs aktiviteter.

Som noget unikt foreslås indrettet 2 hybler til midlertidig brug for unge med familieproblemer indtil permanent løsning er fundet. Der vil være tilknyttet særspecialt personale til unge, der bor i hyblerne. Forslaget giver muligheder for integration mellem forskellige ungdomskulturer.



Ungdomshus



Åbningstider, ansatte og frivillige

Der ønskes åbent mest muligt og i hvert fald alle hverdage fra kl. 13-16 og fra kl. 19-22. Det påpeges, at der må arbejdes på at finde en løsning for åbent i ferietiden, hvor et åbningstilbud er særligt vigtigt. Eftermiddagstiden dækker behovet for de yngste og aftenåbningen for de ældste. Derimod vurderes det, at den mellemliggende tid i givet fald bedst kan undværes.

Ressourcerne har ligeledes været drøftet. Udgangspunktet for den oprindelige ansøgning har i Kommunen alene været, at der afsættes beløb til anlægsudgiften ikke til driften ud over eksisterende driftsbudget. Resten måtte baseres på frivillige som aktivitetsvejledere og de unge. Alle har i hele borgerinddragelsesfasen afvist dette. Der må være mindst én ansat i hele åbningstiden. Derfor foreslås Ungdomshuset bemandet med samme bemanding, som hvis det havde været en kommunal ungdomsklub i Varde Kommune, der blev etableret i Ølgod. Disse ressourcer foreslås tilført Ungdomshuset. De lønnede timer fra den eksisterende juniorklub, der har åbent i alt 8 timer om ugen foreslås ligeledes overført til Ungdomshuset.

De frivillige tænkes at supplere de ansatte, idet der i praksis er brug for mere end 1 ansvarlig i hele åbningstiden. Ungdomshuset baseres således på et samspil mellem ansatte (basis) og frivillige.

Organisering

Krumtappen i dagligdagen er Husrådet. Det er sammensat af de ansatte, repræsentanter for frivillige og alle unge, der har lyst til at præge husets udvikling. Husrådet har den løbende styring. Her drøftes opfølgning af løbende drift og løsning af evt. problemer, koordinering af Ungdomshusets aktiviteter og idéudvikling af nye aktiviteter. Husrådet er baseret på medansvar og dialog med brugerne/de unge. Mødehyppighed ca. 1 gang om måneden.

Repræsentantskabet består af repræsentanter for det lokale ungdomsmiljø f.eks. idrætslivet, frivillige ungdomsorganisationer, skolerne, elevrådene, ungdomsskolen, Lokalrådet, Varde Kommune m.fl. Her drøftes budget og nye aktiviteter og andre generelle forhold. Formålet er at støtte op om og følge Ungdomshuset, og vigtigst af alt bistå aktivt med løsninger såfremt, der opstår alvorlige driftsmæssige problemer. Mødehyppighed 1 til 2 gange årligt.

Det formelle bevillings- og arbejdsgiveransvar for Ungdomshuset hører under Varde Kommune.

Eksisterende forhold

Den eksisterende kommunale ungdomscafé og juniorklub er beliggende i den gamle stationsbygning. Ejendommen er i dårlig stand og mangelfuld vedligeholdt og vurderes til at være uegnet til fremtidig anvendelse som Ungdomshus. Størrelsen af lokalerne, som i praksis anvendes i dag er 88 m² i stuetagen og 142 m² på 1. sal i alt 230 m². I alt 150 forskellige i café og juniorklub vurderes at komme på årsbasis og typisk 25 til 30 af gangen. Der er betydelige pladsproblemer i eksisterende lokaler.

Med et helt nyt koncept og bedre faciliteter skulle antallet af unge gerne forøges.

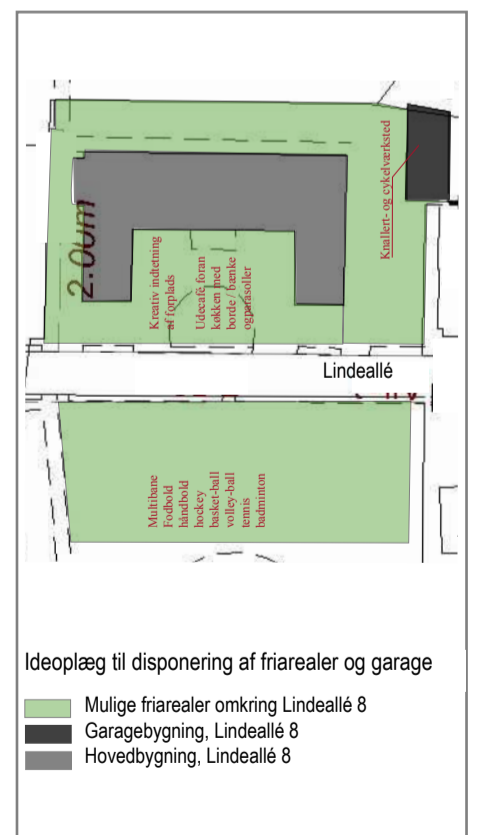
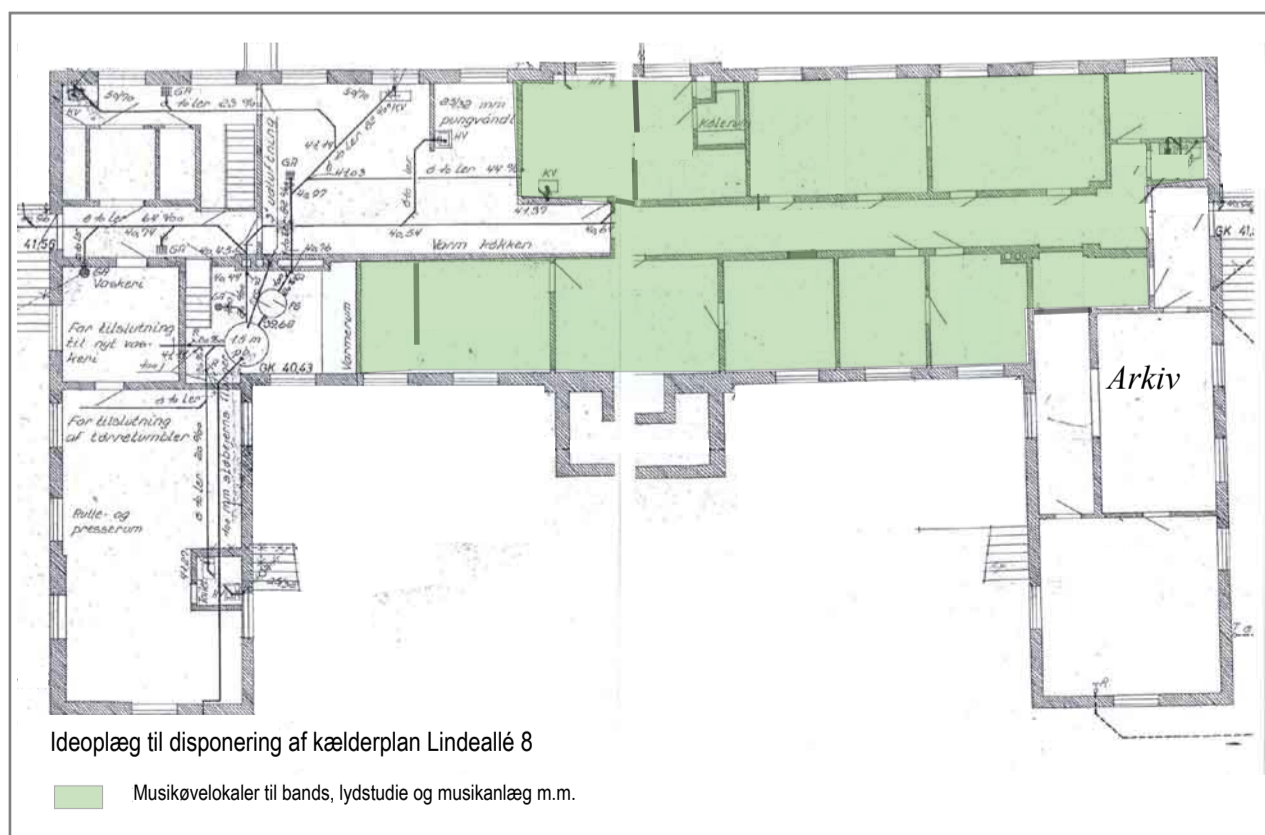
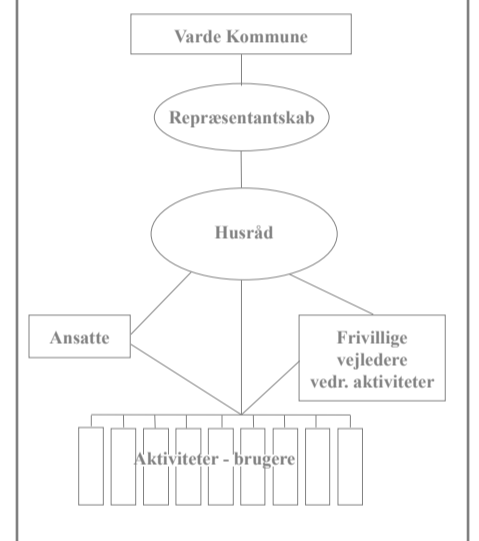
Ungdomshusets placering

Der er to muligheder. Enten beliggende i stuetagen og kælderetagen på Lindeallé 8 eller beliggende ved Ølgod Hallerne. Argumenterne for de to mulige placeringer fremgår af venstre margen side 14. Den forskellige økonomi fremgår side 14.



Ølgod Hallerne

Organisationsdiagram





Ungdomshus

Lindeallé 8

Fordele

- Fine forhold. Velegnet godt vedlige holdt bygning ekskl. tag.
- Økonomisk realistisk plan. Budgettet på 1,6 mio. kan række langt.
- Stort areal - mange m2
- Forskellige rumstørrelser - mange muligheder
- Tæt på centrum og ikke langt til idræt
- Mulighed for sameksistens og samarbejde med voksne foreninger på 1. sal. Med børnehaverne om formiddagen kan det kan blive en slags generationernes hus
- Kælderplan indrettes til musik og tilige værkstedfunktioner
- Eksisterende kommunal bygning.
- Klar til indflytning
- Godt med alternativ til hal, som ikke alle har lyst til at bruge

Ulemper

- Støjproblemer?
- Kan man skaffe frivillige?

Lindeallé 8 eksisterende forhold

Der er 411 m2 stueplan og 198 m2 kælderplan, som i Varde Kommune på forhånd har reserveret til et Ungdomshus. Eksisterende anvendelse af stueplan er alene af midlertidig karakter. Stueplanlokalerne, der har været anvendt til kommunale kontorer, er af fin standard. De er lige til at flytte ind i, ud over de rumændringer, der er nødvendige.

1. sal er beboet af forskellige foreninger: On the road again, Ølgod Cykelmotion, Ølgod Tværfaglig efterløn- og Pensionistklub og Ølgod Forsvarsbrødreforening. De har udtrykkelig givet udtryk for, at naboskabet og evt. støj fra et Ungdomshus ikke vil være noget problem. De glæder sig til muligt samvær og samarbejde med Ungdomshuset. Kælderplan rummer ud over museets magasiner 198 m2, der er ledigt. Kælderen har tidligere været anvendt af musikskolen. Herudover er der ca. 50 m2 værksted. Foruden udearealer rundt om bygningen indgår et kommunalt grønt areal overfor Lindeallé 8 som udeareal. Principskitser for indretning side 10 og 11.

Nybyggeri ved Ølgod Hallerne

Bygningen er ikke endelig placeret, men nedenstående skitse viser et eksempel på, hvordan det kan lade sig gøre. Bygningen skal kunne lukkes af i forhold til hallen og fungere selvstændigt.

Økonomi ved de to placeringer

Lindealle 8 udgifter inkl. omkostninger	
Stueplan, kælder (inkl. lydstudier og lydudstyr), værksted, og multiarena	2.455.000
Multibane udgår	-591.000
	<u>1.864.000</u>
Særskilt finansiering:	
Lydvægge og lydudstyr (fonde)	-350.000
Hybler (Varde Kommune)	-184.000
Til rest til anskaffelser	270.000
Korrigeret i alt	<u>1.600.000</u>

Anlægsbudgettet ekskl. moms for Ungdomshuset i ansøgningen til staten er på 1,6 mio. kr., inkl. statsstilskud. Varde Kommunes andel skal i givet fald afsættes i Kommunes budget for de kommende år.

Nybyggeri ved hallen - udgifter inkl. omkostninger

Ved nybyggeri har man anført, at der kan anvendes store rum og spares gangarealer. Derfor er nybyggeriet beregnet med samme areal som Lindeallé ekskl. gangareal. Da færdelsarealer ikke kan undgås, vil det anvendte nybyggeris areal være mindre end på Lindeallé. Håndværkerudgiften er overslagsmæssig af teknikker beregnet til 8.000 kr. pr. m2 ekskl. moms. Herefter fås:

Nybyggeri ved hallen udgifter inkl. omkostninger	
Nybyggeri som Lindeallé uden gangareal: 308 m2 stueplan og 198 m2 kælder uden multibane og uden værksted	4.448.000

Arbejdsgruppen har drøftet muligheden for indsamling af en del af beløbet.

Anlægsudgiften på 4.448.000 kan sammenlignes med anlægsudgiften i Lindeallé uden Multibane ca. 1.864.000.

Det har i debatten været anført, at Varde Kommune i tilfælde af nybyggeri i princippet har mulighed for at sælge Lindeallé 8, og denne salgssindtægt må medtages i udgiftssammenligningen mellem de to alternativer. I dag anvender Varde Kommune Lindeallé 8 til andet end Ungdomshus. Det er derfor kun Ungdomshusets andel af bygningen, der i princippet kan medtages i et beregnet salg. Det vurderes lokalt, at Ungdomshusets andel af Lindeallé 8 på grund af størrelsen vil skulle opdeles i 2-3 enheder i tilfælde af salg. Der vil skulle tages højde for denne udgift ved et salg og tages højde for, at bygningens tilstand konkret skal vurderes. Endelig vil

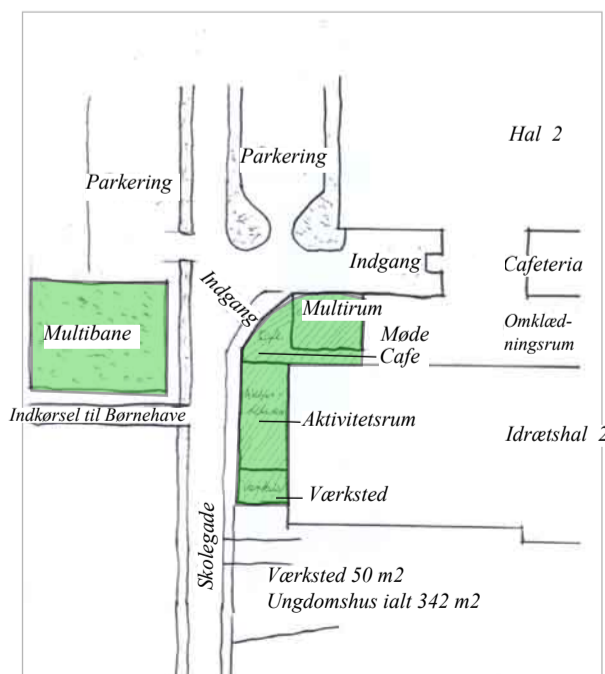
Nybyggeri ved idrætshallen

Fordele

- Skabe ét samlet ungdomsmiljø i ét hus ved idrætshal, svømmehal, fodbold, skole og SFO - Forene ungdomskulturene
- I Ølgod ikke sprede, men samle miljøet
- Vekselvirkning mellem idræt (bevægelse) og Ungdomshus
- Synergi i forhold til hal f.eks. i ydertider - måske på sigt delestillinger
- Beliggenhed ved skoven giver mange muligheder
- Gode muligheder for frivillige
- Ingen transport mellem forskellige funktioner
- Bruge den nødvendige tid på optimal løsning

Ulemper

- Økonomi betydeligt over budget
- Tvivl om man kan få de foreningsløse med op i dette område.
- Hvornår kan det realiseres?
- Hallen ejer grund - der skal ske grundkøb eller der etableres en anden ordning



Principskitser nybyggeri ved Ølgod Hallerne fremlagt på arbejdsgruppemøde

Ungdomshus



salgsprisen skulle fratrækkes salgs- og handelsomkostninger.

Når der ses bort fra disse forhold, skønnes værdien for Ungdomshusets andel af Lindeallé 8 at være i størrelsesordenen 1,4 mio. kr.

det vil kunne give en fin vekselvirkning og støtte hinanden. Det vil derfor kunne give et kraftfuldt ungdomsmiljø med de synergier, det vil muliggøre.

Arbejdsgruppens holdning

Ca. 70% af arbejdsgruppen går ind for nybyggeri ved Ølgod Hallerne og ca. 30% går ind for Lindeallé 8.

Nybyggeri placering i sammenhæng med øvrige aktiviteter

Ideen med placeringen af Ungdomshuset i området omkring Ølgod Hallerne fremgår af nedenstående oversigtskort. En række ungdomsaktiviteter, skolerne og SFO er placeret i området, hvorfor

Borgerforums bemærkninger

Debatten i Borgerforum afspejlede de forskellige holdninger og argumenter til placeringen af Ungdomshuset.



Forslag til placering af nybyggeri ved Ølgod Hallerne



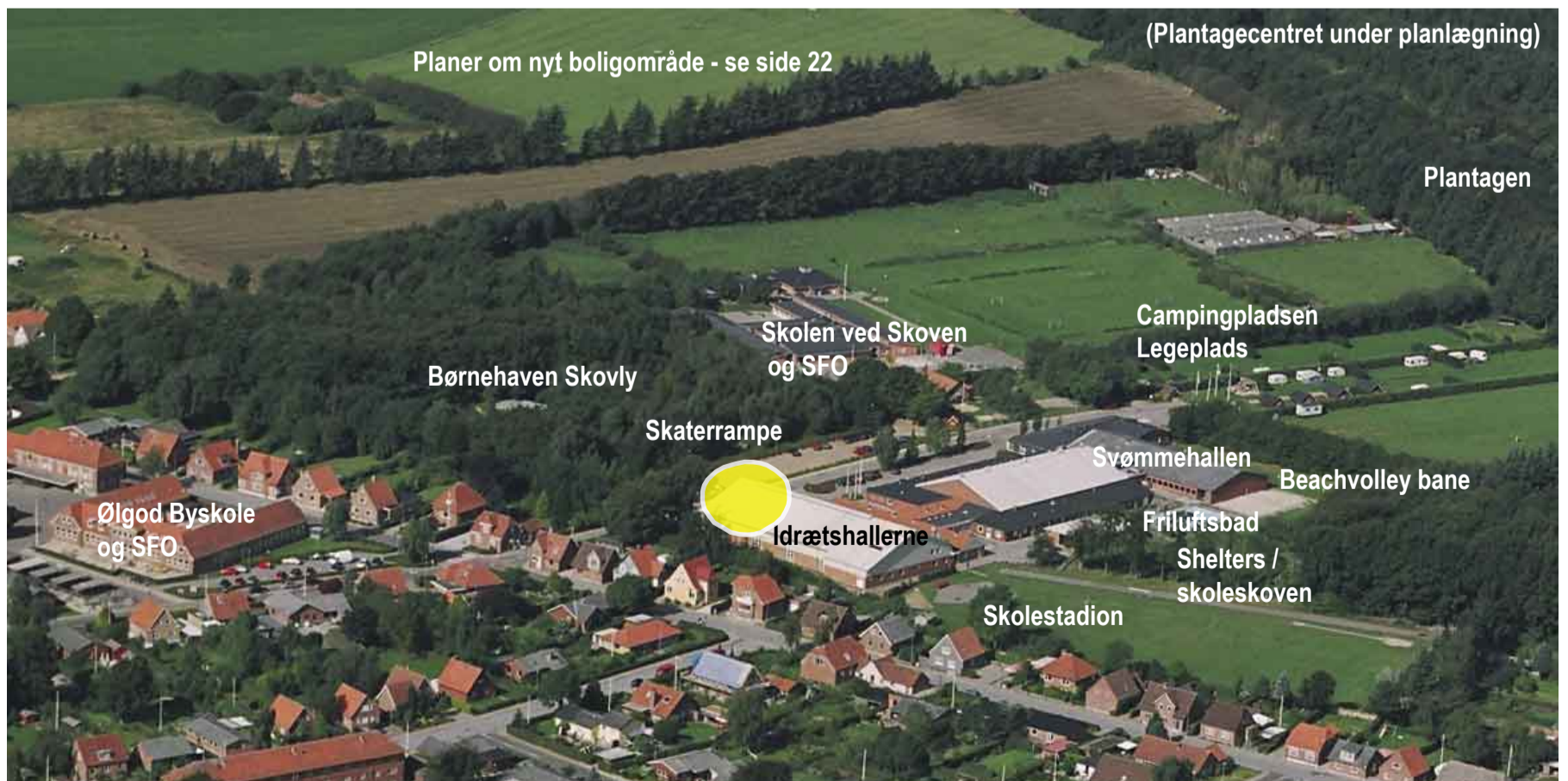
Ølgod Skole set fra Bjergegade



Ølgod Hallerne set fra Skolegade



Skolen ved Skoven





Investeringsredegørelse

Bolig- og Erhvervsudvikling - Partnerskabsprojekt



Storegade 10



Storegade 17



Storegade 21

Problemstilling

Problemerne omkring en fysisk nedslidt bymidte med stedvis tomme butikker kombineret med problematiske trafikale forhold og sociale problemer gør det vanskeligt for byen at være attraktiv og fastholde/tiltrække beboere. Nedslidningen har ofte en sådan karakter, at den enkelte ejendoms ejer enten ikke magter eller ikke kan overskue de nødvendige investeringer i ejendommene for at leve op til Helhedsplanens og lokalplanens visioner om revitalisering og fortætning af byen. Det er disse områder, der er udpeget til partnerskabsprojekter mellem erhvervslivet (Ølgod Detailinvest A/S), byen (Ølgod Håndværker- og Handelsstandsforening), boligselskab (BSB) og Kommunen. Det sker for at få gang i bolig- og erhvervsudviklingen i bymidten og forebygge problemerne omkring tomme butikker. I projektet indgår også, at der afsættes en særlig bygningsfornyelsesramme til brug for projekter indenfor områdefornyelsens område. Det vil være naturligt at lade denne indgå aktivt i udviklingsprojektet.

Perspektivet

Ideen er, at lokale private interessenter i partnerskab tager hånd om bymidstens udvikling. Det er private, der går i front og gennemfører en ønsket byudvikling. Den er fastlagt via lokalplanen og til gavn for lokalsamfundet og de private investorer. En udvikling som hverken

kommunen eller de individuelle lodsejere alene magter. I gennemførelsesfasen vil målet være at få denne fælles interesse til at række længst muligt i de konkrete tiltag,

Programfasen

Der er etableret enighed om hvilke ejendomme, der er fokus på samtidig med at planens budskab er kommunikeret til en større kreds af ejendomsjere og private investorer. Der er afholdt en række individuelle møder med private lodsejere for at få dem til positivt at gå med ind i projektet. Tanken er at vække deres interesse for investeringer i overensstemmelse med de overordnede planer for bymidstens udvikling. Ligeledes er der påbegyndt drøftelser om, at en af deltagerne i partnerskabet nemlig Ølgod Detailinvest vil påtage sig helt afgørende investeringer for den samlede plan, som ikke vil være naturligt privatøkonomisk på kort sigt. En anden af partnerne BSB har erklæret sig positivt overfor boligbyggeri i bymidten, som er væsentlig mere besværligt end normalt, og som i visse tilfælde ikke vil kunne gennemføres individuelt på grund af for lidt volumen. BSB's grundopfattelse er, at der vil være efterspørgsel efter det øgede udbud af attraktive boliger i bymidten. De private lodsejere er, ud over at tænke på bybilledet gennem renovering af deres facader, blevet præsenteret for en

plan om, at private går sammen om et fælles udbud for at sikre billigst mulige priser og sikre tilstrækkelig volumen til, at BSB kan gå ind som medinvestor. Byens detailhandel og erhvervsliv sikres bedst mulige vilkår ved, at præmissen er, at der bygges i 2½ etage, men med butiks/erhvervsareal i stuetagen. Der sikres en levende bymidte gennem flere beboere, og der sikres attraktive handelsmuligheder gennem konvertering af tomme nedslidte butikker/ejendomme til attraktive forretninger med moderne boliger ovenpå. Samtidig tænkes der i detailhandlen i generationsskifte og bytninger/flytninger af erhvervslejemål, hvor det måtte være hensigtsmæssigt og praktisk muligt.

Resultater i programfasen

I arbejdsgruppen og i partnerskabsgruppen er der enighed om en samlet ønskelig udvikling (plan) for investeringer i bymidten.

Planens investeringer er ligeledes prioriteret. Højeste prioritet har dels Torvet 6 beliggende i passagen i det etablerede fælles friareal og dels området mellem Mejerivej og Jernbanegade. Det sidste vil involvere en række forskellige lodsejere muligvis i et samlet udbud. Begge projekter har et omfang, der sikrer BSB's hovedkrav, at antallet af boliger er tilstrækkelig til at bære en elevatorinvestering (16-20 boliger).

Partnerskabsprojekt mellem Varde Kommune, Ølgod Detailinvest, Ølgod Håndværker- og Handelsstandsforening og Borgerligt Socialt Boligselskab:

A,B,C,D,E,F og G fortætning bolig / erhverv

H,I,J og K fortætning - boliger ovenpå erhverv

L Gårdanlæg ved Hotellet

M Industripladsen - skulpturanlæg og beplantning

N Grønt Parklignende strøg langs Industrivej



Investeringsreddegørelse

Bolig- og Erhvervsudvikling - Partnerskabsprojekt



Der er ligeledes enighed om at prioritere nogle projekter lavt af hensyn til støjgener for fremtidige boliger og af hensyn til de vedligeholdelsesmæssigt ikke trænger helt så meget. Det drejer sig om byggeri ovenpå Superbrugsen og renovering af Storegade 26/28.

De øvrige ejendomme i investeringsplanen prioriteres sideordnet.

Parkeringsproblemstillingen indgår aktivt i byudviklingen. De eksisterende parkeringsforhold i bymidten er problematiske. Der mangler generelt parkeringspladser til eksisterende medarbejdere med arbejde i bymidten og eksisterende lejere. Ølgod har en positiv konkurrenceparameter i en række detailhandelsnære p-pladser i bymidten, men de anvendes i praksis af eksisterende medarbejdere m.v. og kan derfor ikke anvendes af kunderne, hvilket burde være formålet. Desuden skal der skaffes parkeringspladser til de nye boliger, der er en del af investeringsplanen.

Der er enighed om en række parkeringsinitiativer:

- Området mellem Jernbanegade og jernbanen ses som p-pladser med dobbeltfunktion: Parkering til boliger og kundeparkering i butikkernes åbningstid, til dækning af p-krav i forbindelse med nybyggeri langs Jernbanegade og Mejerivej. Dette vil medføre køb af 1 til 2 ejendomme.
- P-kælder under torvet. En gruppe arbejder videre med undersøgelse af rentabiliteten for p-kælder finansieret af nuværende private lejere og ejere i bymidten samt evt. nybyggeri med indbetaling til p-kælder iht. kravene i lokalplan 1-36.
- Areal beliggende syd for bebyggelsen i Østerbro vil Banedanmark afhænde til parkeringspladser jf. side 7.
- Adfærdændring. Ølgod Håndværker- og Handelsstandsforening vil søge at påvirke medlemmerne og deres ansatte til at parkere længere væk fra deres fysiske arbejdsplads, til gavn for omsætningen og kunderne.

Ølgod Detailinvest vil overveje at købe og ligge inde med ejendomme til senere brug for parkering for nybyggeri, forudsat p-pladserne kobles hertil. BSB er villig til at acceptere forhåndsaftaler, så disse p-pladser i dagtimerne også kan anvendes til kundeparkering.

BSB er villig til sammen med lodsejerne at se på et samlet projekt for investeringer i boliger i området mellem Mejerivej og Jernbanegade. Et antal lodsejere i området Mejerivej - Jernbanegade er villig til at indgå i det videre projekt om beregning af nybyggeri og til at overveje et fælles udbud. De bakker op om lokalplanens visioner om fælles friareal og parkering ved banen.

Såfremt der skal ske en fuldstændig gennemført byomdannelse af Mejerivej - Jernbanegade må friarealerne medtænkes. Det vil være naturligt, at der med byfornyelsesmidler etableres et fælles friareal. Det vil i givet fald være et eksempel på strategisk byfornyelse. Varde Kommune har ikke taget stiling hertil.

Et antal lodsejere langs Storegade samt Østerbro med bevaringsværdige ejendomme er indstillet på at indgå i et projekt med facaderenovering, hvortil der ydes byfornyelsesstøtte. Ofte vil ejerne samtidig udføre understøttede renoveringsarbejder af butik- og boligarealer.

Investeringsmuligheder i øvrigt i Ølgod Bymidte

De konkrete investeringsplaner ud fra møder med de enkelte ejere er beskrevet i foregående afsnit »Resultater i Programfasen«.

Herudover er investeringsmulighederne i øvrigt angivet i lokalplan 1-36. Den bygger på en vision om fortætning og revitalisering af bygningsmassen. Her angives hvilke ejendomme, der er bevaringsværdige samtidig med, der sikres mulighed for udvikling og nytænkning. Udtjente ikke bevaringsværdige bygninger kan nedrives og erstattes af nybyggeri tilpasset byrummet

Lokalplanen angiver samtidig de præcise muligheder for investering i fortætninger i form af byggeri op til 2½ etage.

Det fremgår af lokalplanen, at Torvet skal være omdrejningspunktet for detailhandlen i Ølgod, men koblet med Storegade, Mejeripladsen og passagerne. Byrådet går ind for en omdannelse af Torvet, Storegade, Østerbro og Vestergade med tilgrænsende gaderum og stier i overensstemmelse med Helhedsplan for Ølgod Bymidte. Realisering af vej-, sti- og parkeringsprojekter indenfor lokalplanområdet skal ske ud fra en trafikal

helhedsvurdering og med respekt for den gennemførte trafikanalyse september 2005.

Renovering af bevaringsværdige bygninger

Ølgod bymidte rummer mange bevaringsværdige bygninger jf. »Registrering af Historiske huse i Ølgod Bymidte - juni 2005«.

Det er vigtigt at bevare/renovere de fine gamle bygninger i midtbyen, da det er dem, som giver byen karakter.

Lokalplanen indeholder retningslinjer for facader og skiltning i Ølgod bymidte, så de bevaringsværdige bygninger ikke ændres med nye materialer/former eller, at ejerne hjælpes på vej med at føre husene tilbage til oprindeligt udseende, at bygningerne får en smuk skiltning, får fjernet baldakiner, undgår underlige tagformer og vinduesformater m.v.

Nybyggeri og fortætning - erhverv og boliger

Der skabes mulighed for etablering af blandet bolig- og erhvervsjendom langs Mejerivej og en fortætning af bebyggelsen langs Jernbanegade, omkring Torvet, Møllepladsen, hjørnet af Vestergade og Linde Alle, samt nord og syd for Østerbro. Der kan bebygges op til 2½ etage jf. kortbilag 2 og 5 på modstående side.

Nybyggeri i bymidten skal tilpasse sig eksisterende bebyggelse. Man skal ikke forsøge at plagiere gamle bygninger – der skal være plads til fornyelse, så Ølgod også viser, at det er en by, der ser fremad.

Større attraktive erhvervsgrunde

Arealerne på begge sider af Industrivejs udmundning i Østerbro samt den kommunale materialgård udlægges til større attraktive erhvervsgrunde for mindre generende erhverv. Ny erhvervsbebyggelse skal ved udformning, materialevalg og arkitektur afspejle et nutidigt, moderne formsprog for erhvervsbyggeri og samtidig tilpasses midtbyens skala.



Storegade 25



Storegade 27



Jernbanegade 11



Jernbanegade 17 og 17



Østerbro 5



Torvet 6 Møbelforretning



Investeringsredegørelse

Bolig- og Erhvervsudvikling - Partnerskabsprojekt

Fremtidige investeringer

De mulige fremtidige investeringer fremgår af nedenstående investeringsoversigt. Konklusionen er, at der vil være private investeringer for ca. 51 mio. kr. I henhold til investeringsoversigten vil der blive etableret ca. 2.520 m² nyt boligareal, ca. 1.545 m² renoveret bolig- og erhvervsareal med facaderenovering og ca. 1.150 m² nyopført service- og erhvervsareal.

Forhåbentlig vil de samlede foranstaltninger offentlige og private i forlængelse af områdefornyelsen medføre øget aktivitet og omsætning hos detailhandel og erhverv samt en spændende bymidte. Sammen med byens store industriområde kan det skabe grobund for yderligere investeringer f.eks. i form af større arealkrævende kædebutikker.

Status for offentlige initiativer i Helhedsplanen for Ølgod Bymidte

I Helhedsplanen er prioriteret 15 større og mindre offentlige initiativer og 2 andre initiativer, der støtter op om helhedsplanen. Når områdefornyelsen er gennemført fuldt ud vil følgende offentlige initiativer være gennemført

- Fæles friareal mellem Torvet og Storegade med passager syd for Storegade (er gennemført)
- Torvevejen og Torvegade (er gennemført)
- Renovering af Kulturhuset (er gennemført)
- Bygningsfornyelse Storegade 16 og 18 (er gennemført)

- Torvet inkl. Torveparken samt renovering af pagoden (områdefornyelse)
- Passager nord for Storegade – Passagen fra Kulturhuset til Pagodepladsen, Hotelpassagen, Mejerivej og P-plads ved fakta (områdefornyelse)

I forhold til Helhedsplanen har borgerdebatten om områdefornyelse vist, at det vigtigste udestående er en renovering af Storegade. Dette ønske fra borgere og ikke mindst detailhandel er ikke p.t. indarbejdet i Varde Kommunes budget. Det indgår i kommende års kommunale budgetprioriteringer.

Områdefornyelsen indeholder et ungdomshusprojekt, som har høj prioritet blandt borger og byråd. Ungdomshuset er et nyt initiativ, der er kommet til efter Helhedsplanen

Støttemuligheder - særlig pulje til bygningsfornyelse

Der er ud over Varde Kommunes ordinære årlige pulje til bygningsfornyelse i forlængelse af områdefornyelsen afsat en særlig pulje på 5 mio. kr. til bygningsfornyelse og fælles friarealer indenfor området finansieret ligeligt af stat og kommune.

Herudover er der som led i områdefornyelsesprojektet i gennemførelsesfasen afsat konsulentbistand til at videreføre resultaterne i programfasen i investeringsammenhæng specielt vedr. bolig- og erhvervsudvikling og de beskrevne partnerskabsprojekter mellem erhvervs-

livet, byen, boligselskab og Kommune samt mellem Banedanmark og Kommunen.

Forbedring af områdets attraktivitet for private investeringer

Områdefornyelsen og andre allerede gennemførte projekter vil forbedre bymidten væsentligt og derigennem forhåbentlig øge områdets attraktivitet for private investeringer.

Lige så vigtigt er perspektivet om, at partnerskabsprocessen forhåbentlig vil medvirke til at ruste lokalsamfundet til i fællesskab at tage initiativer omkring fremtidige muligheder og problemer.

Tids og investeringsforløb

Det udmeldte investeringsløb på 51 mio. kr. har karakter af investeringer som - såfremt partnerskabsprojekterne lykkes - i princippet ifølge investorerne kan bearbejdes til konkrete projekter på kort sigt. Heroverfor står det normale hensyn til en afbalanceret udvidelse af bolig- og erhvervsarealet i en mindre stationsby.

Investeringsredegørelsens status og videre udvikling

Denne investeringsredegørelse er koblet til en integreret del af et af områdefornyelsesprojekterne bolig og erhvervsudvikling, partnerskabsprojekt. Derfor vil der i de kommende år fortsat være fokus på investeringsredegørelsens vigtigste formål nemlig at få omsat partnerskaberne i konkrete investeringsprojekter.

Skønnet investeringsoversigt Ølgod Bymidte ud fra ejermøder og arbejdsgruppemøder

	Investering ekskl. moms kr.	Nybyggeri boligareal	Renoveret facader & boligareal	Renoveret facader & erhvervsareal	Nybyggeri Service- & erhvervsareal
I alt skøn over mulige investeringer	51.000.000	2520 m ²	901 m ²	644 m ²	1150 m ²

Følgende ejendomme har der været afholdt møde med:

Storegade 10	Storegade 27
Storegade 17	Jernbanegade 11
Storegade 19	Jernbanegade 17 og 19
Storegade 21	Jernbanegade 23
Storegade 24	Østerbro 5
Storegade 25	Torvet 6
Herudover forventes yderligere ejendomme Storegade/Jernbanegade, der senere måtte melde sig som interesseret	

Investeringsredegørelse


Bolig- og Erhvervsudvikling - Partnerskabsprojekt

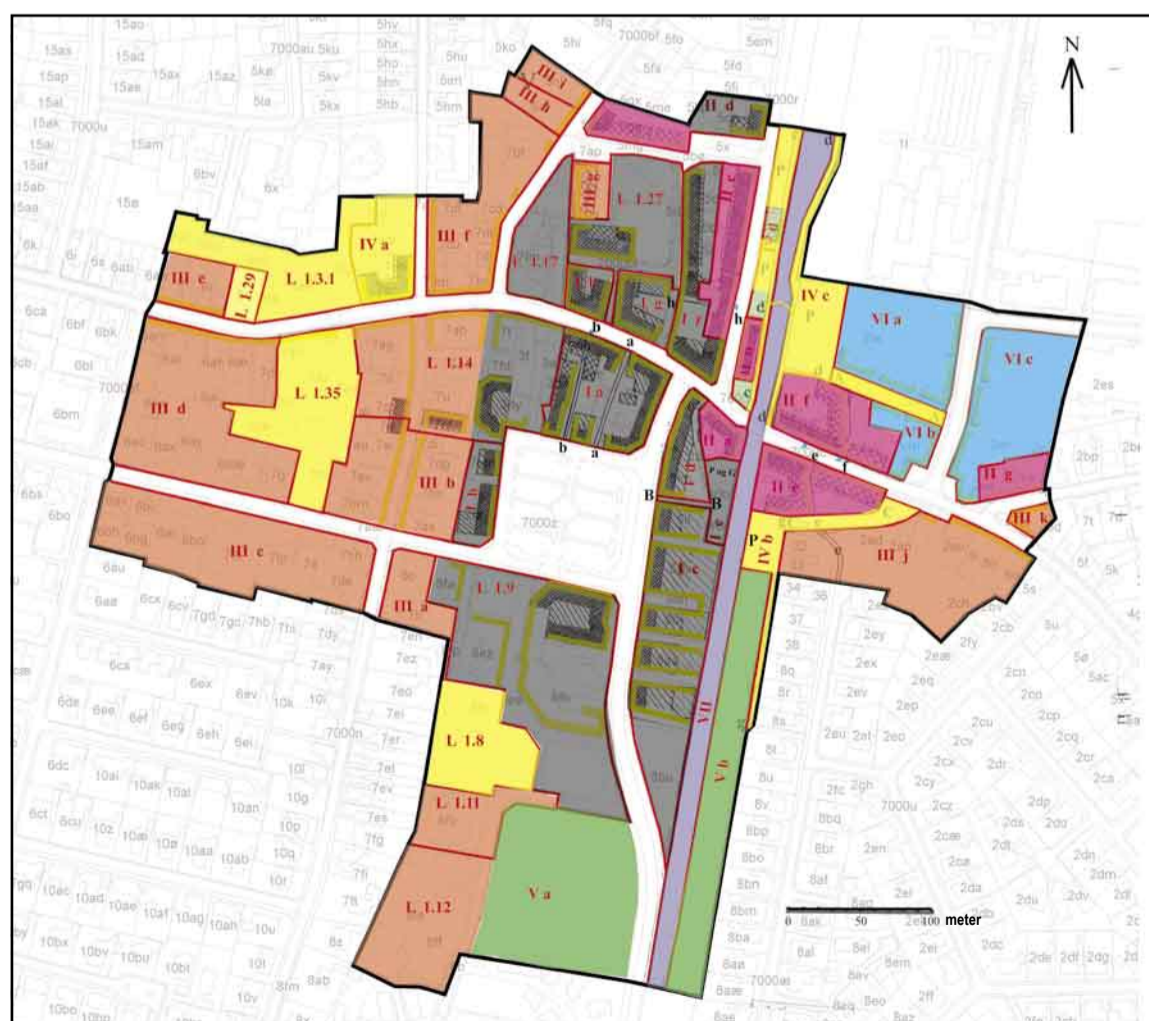


Kortbilag 1
Lokalplan 1.36

Matrikelkort og
bevaringsværdige ejendomme

Signatur

-  Lokalplangrænse
-  Bevaringsværdige ejendomme



Kortbilag 5
Lokalplan 1.36

Områdets anvendelse

-  Lokalplangrænse
-  Områdegrænse
-  **Stueplan:** Publikumsfunktioner som butiksførmål / detailhandel, kollektive anlæg og institutioner. *Byrådet kan dog i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til liberale erhverv og mindre generende fremstillings- og servicevirksomheder i Kl. 1.*
-  **Øvrige etager:** Boliger. *Byrådet kan dog i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at 1 sal anvendes til liberale erhverv og lign.*
-  **Stueplan:** Boliger, liberale erhverv, kollektive anlæg og institutioner samt til mindre generende fremstillings- og servicevirksomheder i Kl. 1.
-  **Øvrige etager:** Boliger. *Byrådet kan dog i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at 1 sal anvendes til liberale erhverv og lign.*
-  Offentlige formål
-  Offentlig tilgængeligt formål
Rekreation og fritid
-  Erhvervsområde
-  Tekniske Anlæg



Tværasektorielt samarbejde Budget & Tidsplan

Tværasektorielt samarbejde kommunal forankring

Styregruppen har som faste medlemmer bestået af formændene for de to mest involverede udvalg kultur og fritid samt plan og miljø tillige med den respektive souschef/chef for de tilsvarende fagstabe i form af fagstaben Børn, unge, familie, fritid og kultur samt fagstaben Plan, teknik, miljø, natur og forsyning. Desuden har deltaget kommunens planlægger og byfornyelsesmedarbejder, der er tovholder for områdefornyelsesprojektet samt kommunens byfornyelseskonsulent IC Byfornyelse.

Til støtte for det løbende arbejde og forberedelse af arbejdet i styregruppen er der etableret en projektgruppe bestående af de ikke politiske repræsentanter

i styregruppen.

I den intensive arbejdsfase med fokusgruppemøder og arbejdsgruppemøder er områdefornyelsen tillige forankret i den kommunale organisation ved, at der yderligere har været tilknyttet kontaktpersoner fra de respektive steder i Kommunens fagstabe, hvor projekterne efter gennemførelsen driftsmæssigt vil høre hjemme eller, som har naturlig interesse i projekterne. Kontaktpersonerne har fungeret som sekretær for arbejdsgrupperne.

Oprindeligt var det tanken, at programfasen blev gennemført i 2006. Det ville på grund af Kommunalreformen have vanskeliggjort forankringen betydeligt, idet den nye Kommune ikke var etableret på

daværende tidspunkt, hvorfor projektet både politisk og administrativt ville have haft en meget problematisk forankring i relation til fremtiden. Derfor besluttedes at udsætte programfasen til 2007.

Forankringsmodellen har suppleret den egentlige kerne i arbejdet bestående af den kommunale tovholder og Kommunens byfornyelseskonsulent.

Budget og Tidsplan

Sideløbende med udarbejdelsen af programmet arbejdes der i Varde Kommune med indpasning af projektets anlægsudgifter i Kommunens anlægsbudget. Når Varde Kommune har truffet beslutning om programmet, og det er godkendt i Socialministeriet, har Varde Kommune 5 år til at gennemføre projekterne.

Budget og tidsplan - Områdefornyelse Ølgod Bymidte

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I alt	Statsrefusion 24,3%	Varde Kom. udgifter
	mio.kr.	mio.kr.	mio.kr.	mio.kr.	mio.kr.	mio.kr.	mio.kr.		mio.kr.
Sociale- og Kulturelle projekter:									
** Ungdomshuset		1,0	0,6				1,6	0,4	1,2
Pagoden og Pagodepladsen				0,9	2,0		2,9	0,7	2,2
Byforskønnelse:									
Renovering af Torvet og P-pladsen						2,9	2,9	0,7	2,2
Passager og P-plads ved Fakta			1,0				1,0	0,2	0,8
Kulturpassagen				0,4			0,4	0,1	0,3
Partnerskabsprojekter:									
Sti langs banen og rekreative arealer				0,4			0,4	0,1	0,3
* Bolig- og Erhvervsudvikling									
Program, adm. & partnerskabsudvikling	0,7	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	1,1	0,3	0,8
Områdefornyelse i alt	0,7	1,2	1,7	1,8	2,1	3,0	10,3	2,5	7,8
Varde Kommunes udgift	0,5	0,9	1,2	1,3	1,6	2,2	7,8		
Statsrefusion Socialministeriet	0,2	0,3	0,4	0,4	0,5	0,7	2,5		
* Bygningsfornyelse / Bolig og Erhvervsudvikling									
		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	5,0	2,5	2,5
Varde Kommunes udgift	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	2,5		
Statsrefusion Socialministeriet	0,0	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	2,5		
Total	0,7	2,2	2,7	2,8	3,1	4,0	15,3	5,0	10,3

* Bygningsfornyelsesmidler ses i sammenhæng med partnerskabsprojekt Bolig- og Erhvervsudvikling. 95% af den kommunale andel på 2,5 mio. kr. kan lånefinansieres d.v.s. 2.375.000 kr. kan lånefinansieres og 5% eller 125.000 kr. skal afholdes kontant af kassen.

** Udgifter til Ungdomshus ud over 1,6 mio. kr. er ikke indeholdt i områdefornyelsesbudgettet.

Høringsfase



Debatavisen har været udsendt til samtlige husstande i Ølgod by det vil sige ikke blot bymidten som områdefornyelsen vedrører, men hele Ølgod by. Der er modtaget 3 bemærkninger/indsigelser.

Ølgod Borgerforening

Ølgod Borgerforeningen har afholdt borgermøde den 07.08.07. Af henvendelsen fremgår

- Tilslutter sig de overordnede ideer om områdefornyelse.
- Parkeringsproblematikken i midtbyen må ikke overses.
- Tilslutning til placering af ungdomshus i tilknytning til byens skoler og haller (Ølgod Hallerne).
- Nødvendigheden af at Storegade/Østerbro bliver renoveret.

Varde Kommunes behandling af bemærkningen indsættes efter byrådsbehandling

Beboerne i Lindeallé

Beboerne i Lindeallé har indsendt fælles indsigelse med underskriftsindsamling imod placering af Ungdomshuset i Lindeallé. Det fremgår at

- Lindeallé skal forblive et roligt boligområde.
- Tidligere støj- og affaldsproblemer fra daværende ungdomsklub.
- Støjgener i aften/nattetimer fra daværende Musikskole.
- Forslag til udendørs aktiviteter såsom gokart m.v. er fejlplaceret.
- Naturligt at placere et ungdomshus i tilknytning til Ølgod Hallerne.
- Opfordres til at der tages kontakt til de unge, herunder skolerne for at få de unges tilkendegivelse af, deres ønske om placering af et ungdomshus.
- Bilag med underskriftsindsamling imod placering af Ungdomshus i Lindeallé.

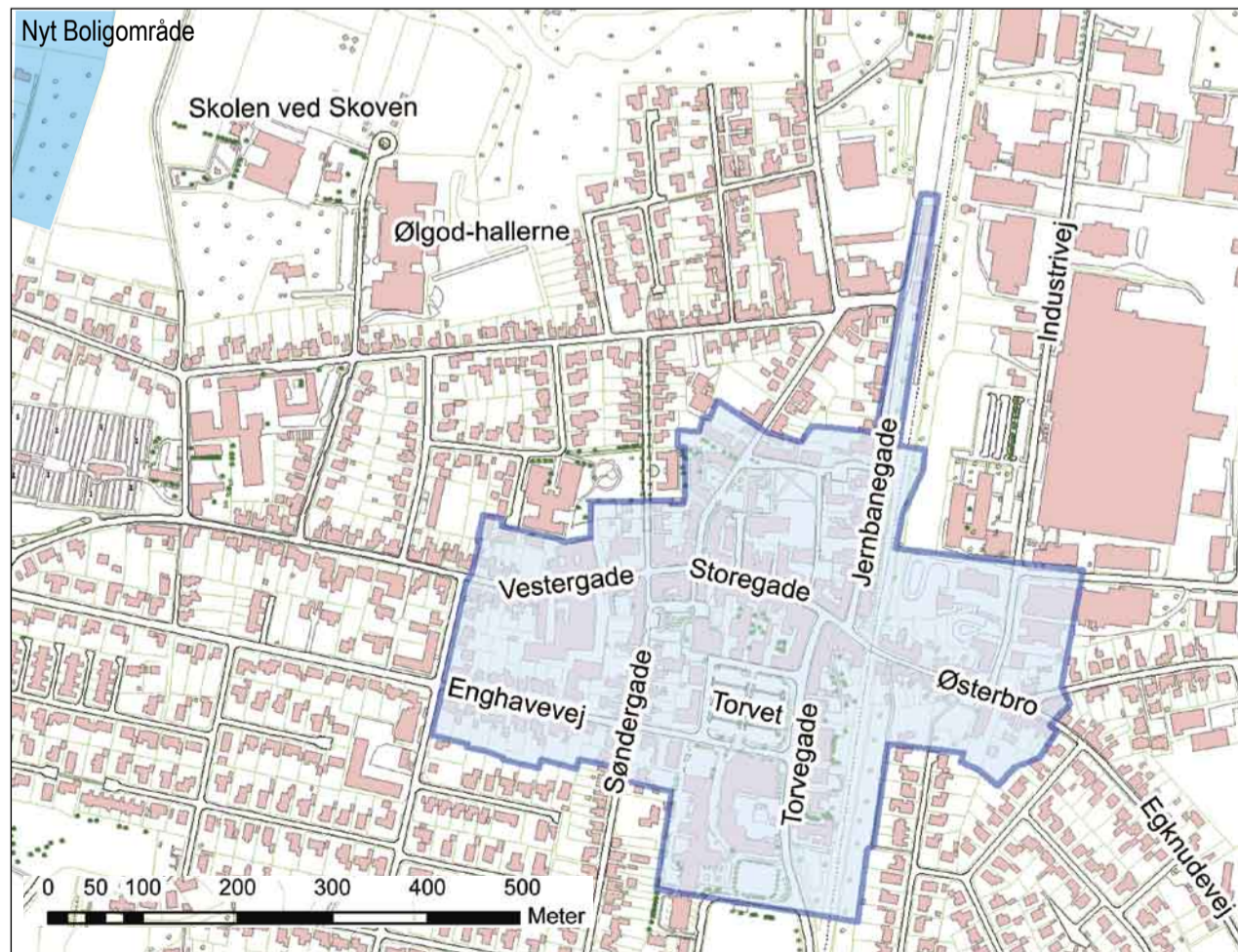
Varde Kommunes behandling af bemærkningen indsættes efter byrådsbehandling

Ølgod Udviklingsråd

Henvendelsen fra Ølgod Udviklingsråd

- Bakker op omkring tankerne om projektet områdefornyelse i Ølgod Midtby
- Vedrørende placering af Ungdomshus har der ikke været fuld enighed om i Udviklingsrådet, selvom et flertal foretrækker en placering ved Ølgod Hallerne.

Varde Kommunes behandling af bemærkningen indsættes efter byrådsbehandling



Andre byudviklingsaktiviteter



Planlagt nyt boligområde tæt på skoler, Ølgod Halleme og skoven