



LOKALPLAN 24.01.L01

Centerområde nord for Storegade i Ølgod bymidte

OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden den 13. juli 2010 til den 8. september 2010. Varde Kommune har i den forbindelse modtaget 10 bemærkninger til lokalplanforslaget. Bemærkningerne omhandler: Oversigtsforhold, byggefelter, detailhandel, antal etager, fortætning, bevaringsværdige bygninger og lokalplanens retsvirkninger. De indkomne bidrag har medført følgende ændringer i forhold til det offentliggjorte planforslag:

Således tillades opførelse af boliger på enkelte ejendomme inden for delområderne 2 og 3. En bagbygning udgår som bevaringsværdig bygning og medfører at kortbilag 2 er revideret. Bemærkninger vedrørende samlede bruttoetageareal til butikformål medfører tilføjelser.

LOKALPLANENS OPBYGNING

Lokalplanen består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser suppleret med et eller flere kortbilag.

I redegørelsen beskrives lokalplanens formål og hovedindhold. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede retningslinier for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i højre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i venstre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Eksisterende lovlige forhold kan således fortsætte som hidtil - også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. Med andre ord gælder bestemmelserne kun i de tilfælde, hvor en ejer selv vælger at ændre forholdene i området.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

I REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	3
OMRÅDETS BELIGGENHED	3
EKSISTERENDE FORHOLD	4
LOKALPLANENS INDHOLD	5
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	7
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING.....	9
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE	12
SERVITUTTER.....	12

II BESTEMMELSER

1. LOKALPLANENS FORMÅL	13
2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	13
3. OMRÅDETS ANVENDELSE	13
4. UDSTYKNING	16
5. VEJE, STIER OG PARKERING	17
6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	19
8. UBEBYGGEDE AREALER	23
9. TEKNISKE ANLÆG	25
10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	25
11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	25
12. RETSVIRKNINGER.....	25
VEDTAGELSESPÅTEGNING	26

III KORTBILAG

KORTBILAG 1: OVERSIGTSKORT MED MATRIKELGRÆNSER
KORTBILAG 2: EKSISTERENDE FORHOLD, DELOMRÅDER OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER
KORTBILAG 3A: FREMTIDIGE BYGGEFELTER OG FACADEBYGGELINIER
KORTBILAG 3B: PLACERING AF BYGGEFELTER
KORTBILAG 4: VEJE OG STIER, PARKERINGS- OG OPHOLDSAREALER
KORTBILAG 5: OMRÅDETS ANVENDELSE
KORTBILAG 6: ILLUSTRATIONSPLAN – PARKERINGS OG FRIAREALER
KORTBILAG 6A: ILLUSTRATIONSPLAN – FRIAREALER NORD OG SYD
KORTBILAG 6B: ILLUSTRATIONSPLAN – MEJERIPLADSEN
KORTBILAG 6C: ILLUSTRATIONSPLAN – STI D-D (HOTELPASSAGEN)

IV BILAG

BILAG A: EJENDOMME DER UDGÅR AF REGISTRERING AF HISTORISKE HUSE I ØLGOD MIDTBY
BILAG B: EJENDOM DER INDGÅR I REGISTRERING AF HISTORISKE HUSE I ØLGOD MIDTBY

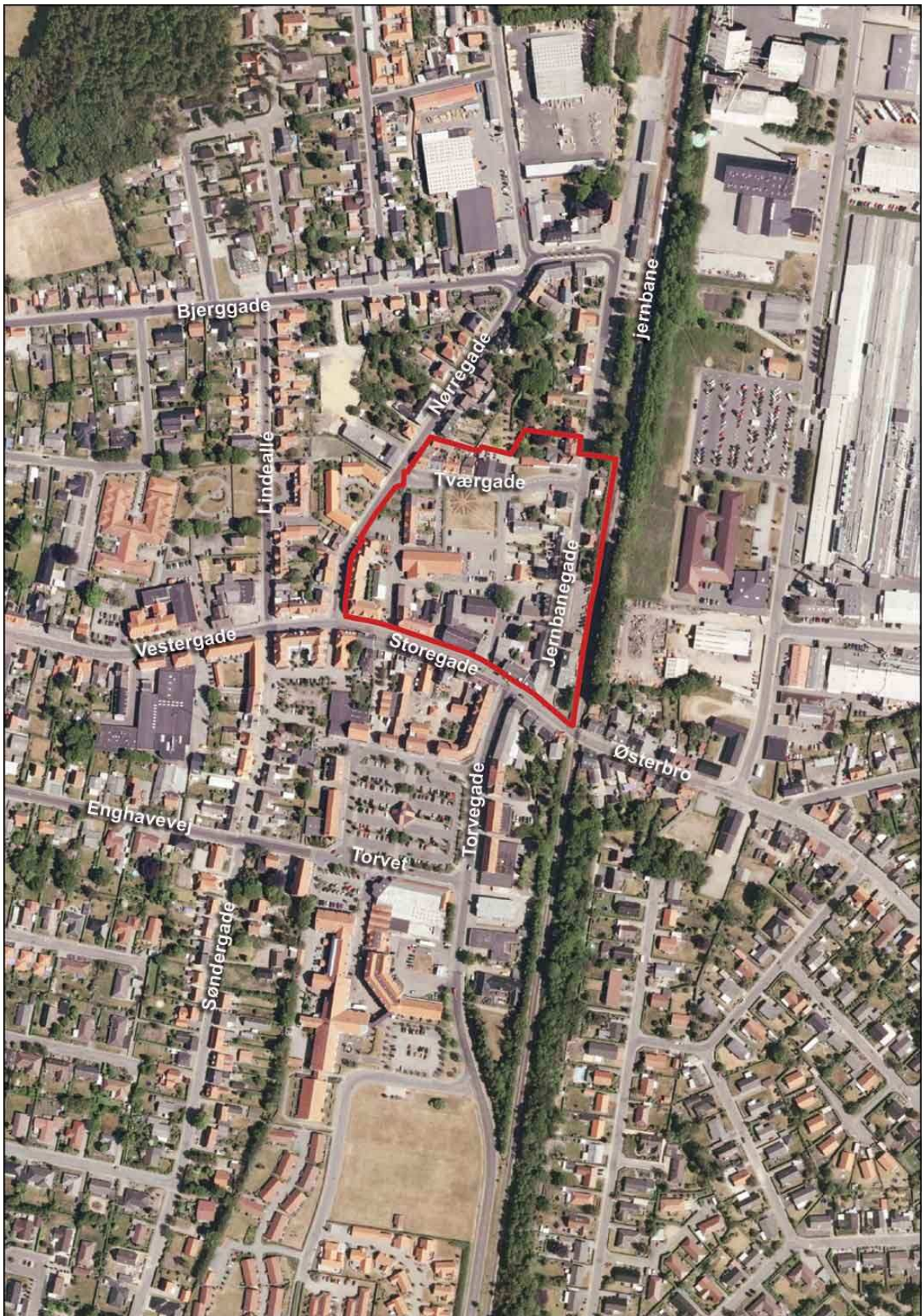
Illustrationer kortbilag 6A og 6c

Moos+looft aps, Landskabsarkitekterne MDL PLR

Illustrationer kortbilag 6B

GBL Gruppen for by & landskabsplanlægning aps

Det anvendte kortmateriale er udarbejdet af Varde Kommune.
Grundmateriale: Blandt andet KMS copyright.



Lokalplanområdets afgrænsning Storegade, Jernbanegade, Tværgade og Nørregade

BAGGRUND OG FORMÅL

Gl. Ølgod Byråd har i januar 2006 fået tilkendt støtte fra Velfærdsministeriet, efter ansøgning om "Områdefornyelse" under lov om byfornyelse og udvikling af byer, til realisering af projekter i henhold til "Helhedsplan for Ølgod Bymidby.

De projekter der er omfattet af "Områdefornyelsen" i Ølgod Bymidte består af sociale- og kulturelle projekter, byforskønnelsesprojekter og partnerskabsprojekter.

Derudover har kommunen fået tildelt en særlig pulje inden for områdefornyelsen. Varde Kommune har tidligere vedtaget, at den særlige pulje anvendes til projekter, der blandt andet omfatter etablering af fælles friarealer, renovering af bevaringsværdige ejendomme og opførelse af nybyggeri til erstatning for udtjente beboelses- og erhvervsjendomme.

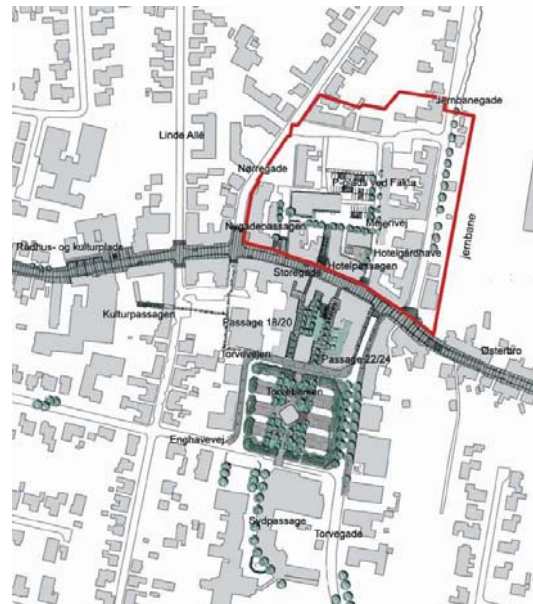
Områdefornyelsesprojekterne er ikke i overensstemmelse med den eksisterende Lokalplan 1.36 for delområderne If, Ig og Ilc. Dette skyldes at der i områdefornyelsesprojekter ønskes en samlet regulering af lokalplanen for karreen omkring Storegade, Jernbanegade, Tværgade og Mejerivej ud fra en helhedsbetragtning.

Realisering af projekterne forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan, således at der sikres overensstemmelse imellem de forskellige byfornyelsesprojekter med hensyn til visioner for fælles friarealer, bolig- og erhvervsbyggeri og parkering.

Et af formålene er også at samle 3 eksisterende lokalplaner til 1 lokalplan. De gældende bestemmelser er for hovedparten af området opretholdt. Dog er den planlagte bebyggelse mod Mejerivej ændret fra 2½ etage til 1½ etage.

Lokalplanen skal ligeledes sikre en opfølgning af visionerne i "Helhedsplan for Ølgod Bymidte – februar 2005", der blev til i forbindelse med byomdannelse i Ølgod Bymidte.

Helhedsplanen og nærværende lokalplan er udarbejdet ud fra et ønske om, at sikre bymiljøet ud fra et helhedssyn, hvor smukke, kulturhistoriske ejendomme og byrum bevares samtidig med, at der sikres mulighed for udvikling og nytænkning. Udtjente og ikke bevaringsværdige bygninger erstattes af nybyggeri tilpasset de enkelte byrum.



Uddrag af helhedsplan. Rød streg er afgrænsning af lokalplanområdet.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i det centrale af Ølgod. Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Nørregade, mod nord af Tværgade, mod øst afgrænses af Jernbanegade og mod syd af Storegade.

Storegade er byens hovedfærdselsåre med megen trafik herunder også tung trafik. Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Storegade og Jernbanegade, mens vareindlevering primært foregår fra Tværgade.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Ølgod omkring 1871

Omkring århundredeskiftet voksede Ølgod til en mangesidet stationsby, hvis gader var præget af store butiksruder.



Ølgod omkring 1911



Storegade omkring 1920



Vestergade/Storegade 2005

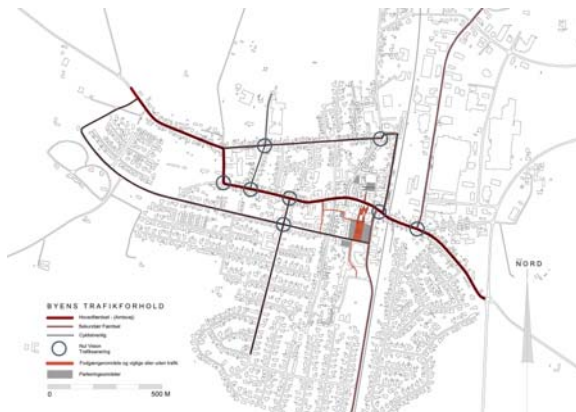
Områdets anvendelse er præget af facadebebyggelse langs de veje, der omkranser lokalplanområdet. Langt den største del af facadebe-

byggelsen er opført i 2½ etage i røde mursten og røde tegltage. Enkelte tage fremstår i naturskifer.

Den bagvedliggende bebyggelse består hovedsaglig af baggårdsbygninger, der typisk tidligere indeholdt mindre håndværksvirksomheder, men som nu er præget af forfald.

Centralt i området er placeret en dagligvarebutik på den tidligere mejergrund.

Hovedfærdselsåren gennem byen og lokalområdet er den tidligere amtsvej – Vestergade, Storegade og Østerbro. Der kører megen tung trafik gennem byen herunder store landbrugsmaskiner.



Byens trafikforhold – den kraftige røde streg er den tidligere "amtsvej" Vestergade, Storegade og Østerbro

Ølgod handelscentrum har gennem årene udviklet sig omkring Storegade, men tendensen har gennem de senere år været, at butikkerne i højere grad har koncentreret sig omkring Torvet, der ligger syd for Storegade. De butikker der tidligere lå i Jernbanegade, er flyttet ned til Torvet. Derudover er en dagligvarebutik placeret nord for Storegade.

I området syd for Tværgade er der i forbindelse med nedrivning af Hjædding Mejeri i 1998 etableret en byhave. Om arealets fortid: "Hjædding Mejeri" blev som verdens første andelsmejeri etableret i Hjædding helt tilbage i 1882. Da pladsforholdene i Hjædding blev for trange, flyttedes mejeriet i 1905 op i den nye stationsby, hvor den lå indtil 1997. Der er således ikke tale om et almindeligt mejeri, men et andelsmejeri, der dannede skole utallige andre steder og blev begyndelsen på en bevægelse, der har været vital for Danmarks udvikling som et af verdens førende landbrugslande. Derfor er der ved udformning af arealet indarbejdes træk, som refererer til stedets historie.

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet kan udelukkende ske som erstatningsbyggeri for bygninger, der bliver nedrevet.

Lokalplanområdet ligger i byzone og anvendes til centerformål.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen bygger på en vision om fortætning i form af nybyggeri i op til 2½ etage 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 er opdelt i 8 delområder hvilket fremgår af kortbilag 2.



Registrering af historiske huse i Ølgod Bymidte

Renovering af bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanområdet forefindes flere bevaringsværdige ejendomme jf. "Registrering af historiske huse i Ølgod Bymidte – juni 2005". Det er vigtigt at bevare og renovere de fine gamle bygninger i bymidten, da de giver byen karakter. Lokalplanen indeholder retningslinier for facader og skiltning, så de bevaringsværdige bygninger ikke ændres med nye materialer og arkitektur.

Inden for lokalplanområdet er følgende ejendomme registreret som bevaringsværdige:

Vejledende bevaringsværdi 1-4:

Historiske bygninger med væsentlig kulturhistorisk og arkitektonisk værdi for Ølgod. Se de med rødt markerede bygninger på udsnittet af registreringen til højre. Bygningerne omfattes af bevarende lokalplanbestemmelser.

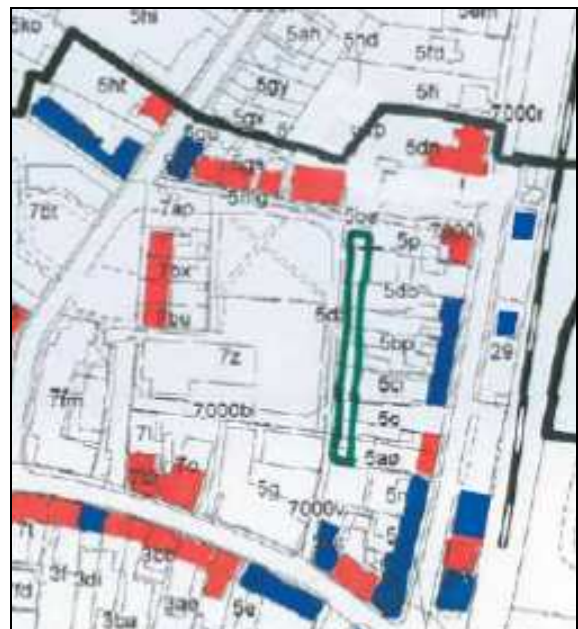
- Storegade 17, 19 og 25

- Jernbanegade 2 (bolig), 7, 23 og 27
- Tværgade 1, 3, 5 og 7
- Nygade 12, 14, 16 og 18

Vejledende bevaringsværdi 5-9 (blå farve):

Historiske bygninger med mindre betydende kulturhistorisk og arkitektonisk værdi for Ølgod. Se de med blå markerede bygninger på udsnittet nedenfor stående registrering. Bygningerne omfattes ikke af bevarende lokalplanbestemmelser. Lokalplanbestemmelser for ejendommene giver mulighed for om-, tilbygninger og nybyggeri tilpasset den omkringliggende bebyggelses arkitektur og skala og omhandler følgende ejendomme:

- Storegade 21 og 27
- Jernbanegade 1, 2 (lager), 3, 4, 5, 10, 11, 12, 13, 15, 17 og 19
- Nørregade 2b



Udsnit af kortbilag med registrering af historiske huse inden for lokalplanområdet

Samtidig med udarbejdelse af nærværende lokalplan er der foretaget en opdatering af de registrerede huse med en vejledende bevaringsværdi 1-4. Det har resulteret i, at 4 ejendomme udgår af registreringen og 1 ejendom tilføjes hvilket fremgår af bilagene A og B. Efter vedtagelse af Lokalplan 24.01.L01 er de 4 ejendomme ikke længere omfattet af bevarende lokalplanbestemmelser, mens det modsat vil være gældende for ny ejendom.

Følgende ejendomme udgår af registreringen:
Tværgade 1, 3, 5 og Storegade 25.

Følgende ejendom indgår af registreringen:

Storegade 19.

Ovenlysvinduer

Ovenlysvinduer, for eksempel "Velux"-vinduer, er fremmede for alle ældre huse, uanset arkitekturtype. Imidlertid er hensynet til muligheden for at skaffe lys og luft i boligen tungtvejende. Der tillades derfor i lokalplanen at sætte ovenlysvinduer i de fleste hustyper, dog sådan at der kun må etableres små ovenlysvinduer (maksimum 60 cm i bredden og 80 cm i højden) i tagflader mod offentlige veje. De store ovenlysvinduer, som også er store nok til at fungere som brandredningsveje, må kun placeres i tagflader væk fra offentlig vej.

Nybyggeri og fortætning – erhverv og boliger

Med lokalplanen bliver der skabt mulighed for at opføre blandet bolig- og erhvervsbyggeri langs Mejerivej op til 1½ etage og en fortætning af bebyggelsen langs Jernbanegade og Storegade op til 2½ etage. Se kortbilag 3.

Nybyggeri skal tilpasse sig eksisterende bebyggelse.

Detailhandel

Inden for lokalplanområdet må bruttoarealet for den enkelte butik ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker. Det samlede bruttoetageareal til butikker i lokalplanområdet må ikke overstige 4.500 m².

Den planlagte anvendelse til butikformål er uændret i forhold til den gældende Lokalplan 1.36. Det vurderes derfor ikke at påvirke bymiljøet herunder den eksisterende bebyggelse og de trafikale forhold i området.

Lokalplanen åbner mulighed for, at stueetagen kan anvendes til butikformål og institutioner. Derudover kan stueetagen i nogle ejendomme anvendes til mindre ikke generende fremstillings- og servicevirksomheder i miljøklasse 1. Se kortbilag 5.

Der kan i delområde 5 etableres et supermarked, en discountbutik eller lignende. Yderligere placering af denne type butikker tillades ikke, da det kan medføre trafikale problemer med vareleverancer og kundeparkering.

Parkering

Realiseres lokalplanens byggemuligheder vil det betyde et øget behov for parkering, da eksisterende baggårdsarealer kan bebygges og derved tilføre området flere funktioner. Eksisterende

lovlig anvendelse får ikke med lokalplanen ændrede parkeringsvilkår.

Parkeringsmuligheder

Området mellem Jernbanegade og jernbanen udlægges som parkeringspladser med dobbelt funktion. Parkering til boliger, kundeparkering i butikkernes åbningstid og til dækning af parkeringskrav i forbindelse med nybyggeri langs Jernbanegade, Tværgade, Mejerivej og Storegade. Dette vil medføre nedrivning af 1 – 2 ejendomme øst for Jernbanegade.

Virkeliggøres lokalplanens byggebestemmelser, kan det, afhængig af de enkelte bygningers anvendelse, blive svært at opfylde både parkerings- og opholdsnormen for lokalplanområdet som helhed og de enkelte ejendomme. Ved en sådan en konflikt skal opholdsarealerne prioriteres over parkeringsarealerne. Dette skyldes, at opholdsarealerne kan bidrage væsentlig til bymiljøet og forøge ejendommens brugsværdi, samt at opholdsarealerne for at have værdi som private rum, skal ligge i tilknytning til bebyggelsen.

Udformning af udearealer og bebyggelse

Lokalplanen indeholder illustrationer omkring udearealernes udformning og anvendelse.

Mejeripladsen

Stedets fortid afspejles i den figur, som andelselskaberne benytter som symbol: *mange ligeværdige, der står sammen om fællesskabet*. Med udgangspunkt heri, er der skabt en lille lidt formel byhave. Beplantningen skaber harmoni og karakter og samtidig refererer til historien. Dette gøres bl.a. ved at vælge hvidblomstrende vækster ved at der i græsarealet sættes et stort antal hvide krokus, som blomstrer tidlig forår. De tætte afskærmende bevoksninger mod vest og øst er hvidtjørn. De klippede hække består af avnbøg, som er smukke hele året rundt og passer godt til den røde klinkebelægning.

Diagonalstierne og den cirkulære plads er anlagt i røde klinker i harmoni med Ølgod's udprægede teglarkitektur.



Plan af Mejeripladsen

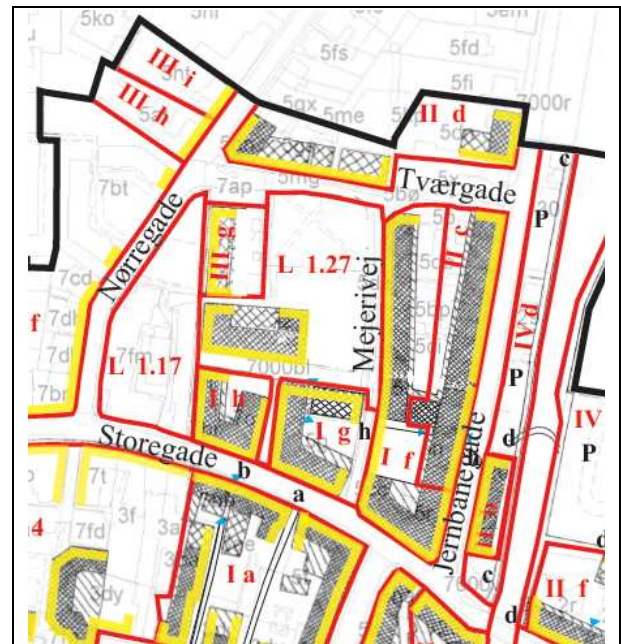
Inden for lokalplanområdet udlægges et gårdanlæg til fælles opholdsarealer for bebyggelsens beboere. Se kortbilagene 6 og 6A.

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

Lokalplan

Nærværende lokalplan er omfattet af følgende tre lokalplaner gl. Ølgod Kommune:

- Lokalplan 1.17: Hjørneejendommen Nørregade 2/Storegade 9 og Nygade 1,
- Lokalplan 1.27: Mejerivej 1, offentligt grønt område og hotelpassagen,
- Lokalplan 1.36
 - delområde If: Jernbanegade 1, Storegade 21, 25, 27 og Mejerivej 12
 - delområde Ig: Storegade 19
 - delområde Ih: Nygade 2, 4 og Storegade 11, 15 og 17
 - delområde Iib: Jernbanegade 2 og 4
 - delområde Iic: Jernbanegade 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23
 - delområde Iid: Jernbanegade 27 og Tværsgade 1, 3, 5 og 7
 - delområde IIIg: Nygade 12, 14, 16, og 18
 - delområde IVd: Jernbanegade 10 og 12



Udsnit af kortbilag 2 i Lokalplan 1.36

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse ophæves følgende lokalplaner:

- Lokalplan 1.17, Lokalplan 1.27 og
- delområderne If, Ig, Ih, Iib, Iic, Iid, IIIg og IVd i Lokalplan 1.36

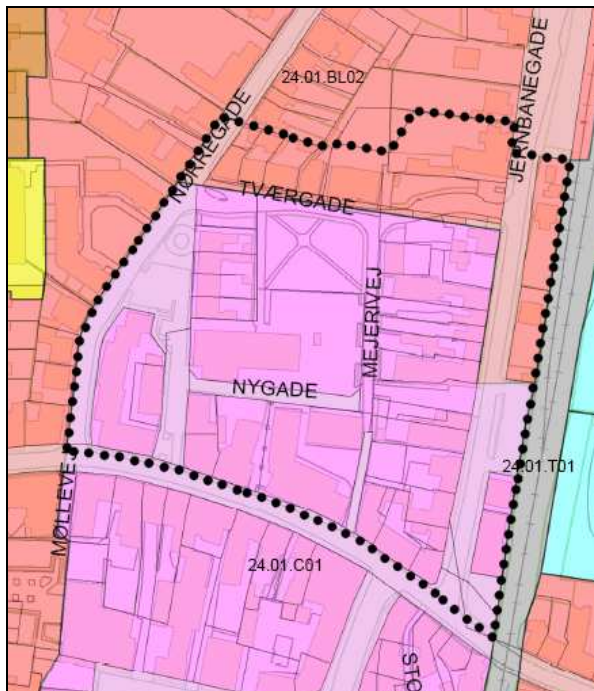
Kommuneplan

Lokalplanområdet er i byzone, og er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 24.01.BL02 og 24.01.C01 i Kommuneplan 2010-2022, Varde Kommune.

Områdets anvendelse er fastlagt til:

- 24.01.BL02:
 - Blandet bolig og erhverv, max. bebyggelseshøjde 8,5 m, max. 2½ etage, bebyggelsesprocent 50 for området under ét.
- 24.01.C01
 - Centerområde, max. bebyggelseshøjde 13 m, max. 2½ etage, bebyggelsesprocent 80 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen strider imod bebyggelsesprocenten fastlagt i enkeltområde 24.01.C01. Der udarbejdes derfor et Tillæg 06 til kommuneplanen, der ændrer bebyggelsesprocenten i enkeltområde 24.01.C01 fra 80 % til 200 % for den enkelte grund. Derudover udgår 4 ejendomme med høj bevaringsværdi, og 1 ejendom bliver tilføjet. Vedtagelse af Lokalplan 24.01.01 forudsætter derfor, at Tillæg 06 til Kommuneplan 2010-2022 vedtages forud herfor.



Udsnit af Kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområderne 24.01.BL02 og 24.01.C01 og afgrænsning af Lokalplan 24.01.L01

En del af lokalplanområdet er omfattet af Helhedsplan for Ølgod Bymidte.

Registrering af historiske huse

Registrering af historiske huse i Ølgod Bymidte – juni 2005 danner grundlag for Lokalplan 24.01.L01.



Bymidteplan



Helhedsplanen kan ses på til Varde Kommunes hjemmeside

GI. Ølgod Kommune vedtog i 2005 en Helhedsplan for Ølgod Bymidte og heraf fremgår det bl.a., at Ølgod by vil være et sted, hvor der både for erhvervsliv og familie er et godt miljø. Det er for bosætningen vigtigt, at der er en attraktiv bymidte. Bymidten har i Ølgod i de senere år, udviklet sig i forskellige retninger. Der er kommet flere detailhandels kvadratmeter samtidig med, der er ledige butikslokaler og en hovedgade med tung trafik. Dette er baggrunden for, at det daværende Ølgod Byråd har udarbejdet en Helhedsplan for Ølgod Bymidte bl.a. i forlængelse af en detailhandelsanalyse.

Forslagene til byforskønnelse i Helhedsplan for Ølgod Bymidte sætter især fokus på Torvet som en multianvendelig plads med en ombygget pagode, hyggelige passager, en nyspændende Storegade og et løft af byens porte samt mange andre projekter. Overalt indgår træer og grønt sammen med trafikdæmpning som et vigtigt element. Der er samtidig forslag til nybyggeri på markante steder i byen.

Planen er en Helhedsplan, der også indeholder rent private projekter. Tanken er, at der skabes en sammenhængende plan, der kan investeres efter. Planen er en langtidsplan, da det ikke er muligt at magte alle projekter på én gang, ligesom den vil kræve udbredt samarbejde mellem alle både kommune, borgere, butiksejere, forretningsdrivende og erhvervslivet i øvrigt.

Helhedsplanen er tilvejebragt i samarbejde med en arbejdsgruppe bestående af 17 borgere

Af Helhedsplan for Ølgod Bymidte fremgår en projektlister på side 31 og heraf indgår følgende projekter i nærværende lokalplan:

3) Passager nord for Storegade inkl. parkeringsområdet ved:

- Fakta,

- Hotelpassage og
- Mejerivej

17) Byfornyelsesstøtte til bevaringsværdige ejendomme primært i form af støtte til udvendig renoveringsarbejder. Støtten afhænger af årlige statslige udmeldinger. Ejerne fremsender ansøgning herom til Varde Kommune.

Varde Byråd har i 2007 vedtaget at støtte renovering af hjørneejendommen Storegade 17. Ejendommen ligger ud til den offentlige passage – Hotelpassagen - som er renoveret i foråret 2010 som led i realiseringen af Områdefornyelse i Ølgod bymidte under byfornyelsesloven.

Gl. Ølgod Byråd har i januar 2006 fået tilkendt støtte efter ansøgning om Områdefornyelse, fra (dåværende Socialministeriet) Velfærdsministeriet til realisering af projekter i henhold til Helhedsplanen.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger i vandforsyningsområdet for Ølgod Vandværk (Ølgod Tekniske Værker, ØTV).

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet skal ifølge kommunens varmeplanlægning fjernvarmesynes fra Ølgod Fjernvarmeværk (Ølgod Tekniske Værker, ØTV).

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er dog ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, forudsat at husene opfylder de i bygningsreglementet fastsatte energirammer for lavenergibygninger.

Der kan kun meddeles tilladelse til jordvarmeanlæg, hvis anlægget benytter IPA-sprit eller mindre forurenende kølemidler.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, og spildevand skal ledes til centralrenseanlægget i Skovlund.

Trafik- og miljøhandlingsplan

Realisering af projekter inden for lokalplanområdet skal ske ud fra trafikal helhedsvurdering og med respekt for den gennemførte trafikanalyse i september 2005

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer for at se om der er behov for at foretage en miljøvurdering.

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Miljøscreeningen foreligger i et selvstændigt notat, der kan rekvireres ved Team Plan, Varde Kommune, samt ses på Varde Kommunes hjemmeside: www.vardekommune@varde.dk

Internationalt naturbeskyttelsesområde – Natura 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (Bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

at planen skader Natura 2000-områder, at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 25 km fra nærmeste Natura 2000-område. Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

Planen vil således ikke kunne påvirke Natura 2000-områder eller forekomsten af bilag IV-arter.

Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede.

Lokalplanområdet ligger inden for byzone og er dermed områdeklassificeret som lettere forurenede.

Region Syddanmark har kortlagt 2 grunde på vidensniveau 2, fordi de er forurenede fra industri-

virksomheder. Det drejer sig om matr. nr. 5db og 5gt Ølgod By, Ølgod.



Forurenede grunde matr. nr. 5db og 5gt, Ølgod By Ølgod

Ifølge jordflytningsbekendtgørelsen gælder anmelde- og analysepligt for opgravning og flytning af al jord fra:

- offentlige vejarealer,
- arealer som er områdeklassificeret og
- arealer som er kortlagte som forurenede af Region Syddanmark.

Støjforhold

Da lokalplanområdet grænser op til Storegade, der er en trafikvej med deraf følgende støjbelastning, skal der ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledning herom.

I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 om Trafikstøj i boligområder.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder".

Vejloven

Der skal i forbindelse med byggeansøgning fremsendes et vejprojekt med en plan for vejprojektet og parkeringsarealer, belægning, befæstelse, afvanding mv.

Museumsloven

I forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, hvorved anlægsarbejdet ifølge museumsloven skal stoppes og fundet anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste stats-

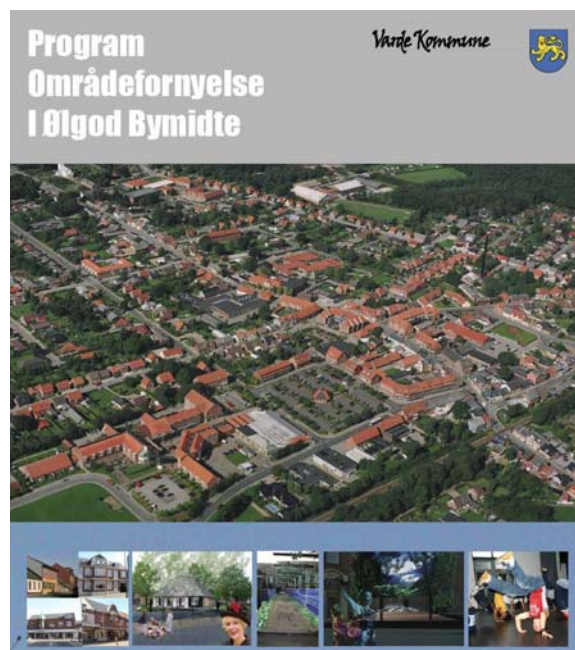
lige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

Fundene kan ifølge Museumsloven forlanges undersøgt for bygherrens regning. Med henblik på at undgå forsinkelse af anlægsarbejdet og uforudsete udgifter, er der mulighed for at få foretaget en forundersøgelse, inden anlægsarbejdet i gang sættes.

I henhold til museumsloven skal Varde Museum foretage en omkostningsfri arkivalisk kontrol i forbindelse med lokalplanforslag, og såfremt de bliver anmodet herom forud for større bygge- og anlægsarbejder.

Varde Museum fremkommer efter den arkivaliske kontrol og evt. en mindre forundersøgelse med en udtalelse om, hvorvidt eventuelle anlægs- og byggearbejder indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder, og om det vil være nødvendigt at gennemføre arkæologiske undersøgelser, inden anlægs- eller byggearbejdet gennemføres.

Lov om byfornyelse og udvikling af byer



Programmet kan ses på til Varde Kommunes hjemmeside.

Det vedtagne Program for Områdefornyelsen, vedtaget af Byrådet den 25. september 2007 har i lighed med øvrige aktiviteter til hensigt, at styrke Ølgod Bymidte ved at skabe attraktive rammer at leve og færdes i. Områdefornyelse er

i høj grad baseret på aktiv medvirken fra borgerne.

De hidtidige og allerede planlagte investeringer i bymidten som led i Helhedsplan for Ølgod Bymidte, omtalt på side 8, 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 ved:

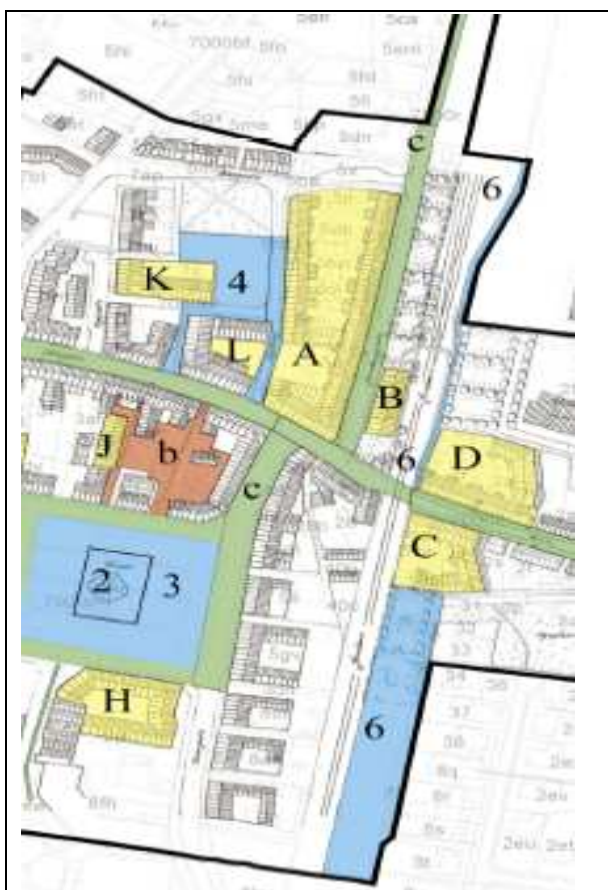
- at skabe en velfungerende og attraktiv bymidte herunder også med indsatser for unge,
- at højne erhvervs- og boligkvaliteten og
- at styrke grundlaget for private investeringer i en bæredygtig fortætning og byomdannelse.

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

- 4) passager nord for Storegade og P-plads ved Fakta,
- 6) sti langs banen og
- A) fortætning af bolig/erhverv – et partnerskabsprojekt mellem Varde Kommune og Ølgod Detailinvest A/S, Ølgod Håndværker- og Handelsstandsforening samt boligforeningen (BSB).



Illustration Hotelpassagen projekt 4)



Projekterne 4, 6 og A

Følgende projekter fra Områdefornyelse i Ølgod Bymidte (side 8 i Programmet) indgår i nærværende lokalplan:

Fælles Friarealer

Inden for området har der været afholdt møder med alle ejere og samarbejdspartnerne i partnerskabsprojektet. Som resultat heraf har Varde Byråd vedtaget, at den særlige pulje til områdefornyelse anvendes til fælles friareal i området omkring Storegade, Mejerivej og Jernbanegade, samt bygningsfornyelse i samme område.

Oplæg til fælles friarealer åbner desuden op for nybyggeri til erstatning for udtjente og dårlige ejendomme i området.

Det nordlige fælles friareal omfatter ejendomme langs Jernbanegade, Tværgade og Mejerivej og medfører et attraktivt grønt område for den nuværende og fremtidige boligbebyggelse.



Det nordlige fælles friareal - illustrationsplan

I modsætning til de lige linjer fra bygninger, er der anvendt runde, men dog stramme linjer i den overordnede disposition. Da pladsen er ret begrænset, har det været nærliggende at inddrage den tredje dimension, højden i anlægget, således at beboerne både oplever grønne elementer vertikalt som loft, enten i form af begrønnede konstruktioner eller som træer der danner løvtag.

Det sydlige fælles friareal omfatter ejendomme langs Storegade, Mejerivej og Jernbanegade



Det sydlige fælles friareal - illustrationsplan

Med behovet for varer og anden kørsel, vil Mejerivej blive ensrettet på strækningen fra Storegade til Fakta p-plads. Da vejen kun tilbyder begrænsede muligheder for begrønning, placeres de grønne elementer langs med vejen, hvor de kan gro optimalt og tilføre det ønskede grønne præg. Som i nordgården inddrages den vertikale dimension i anlægget, således at beboerne både oplever grønne elementer som vægge og skærme og hvor muligt også som loft, enten i form af begrønnede konstruktioner eller træer der danner løvtag.

Bygningsfornyelsesstøtte til følgende ejendomme:

- Jernbanegade 1 og Mejerivej 12 - støtte til nedrivning.
- Jernbanegade 11 og Jernbanegade 23 – støtte til renovering samt

- Storegade 25 – støtte til kondemnering. Ejendom er i meget dårlig fysisk stand, hvorfor ejendommen foreslås kondemneret. Ejendommen er bevaringsværdig. Bevaringsbestemmelsen anbefales ophævet.

Det samlede forslag åbner dermed mulighed for nybyggeri på ejendommene Storegade 21, Storegade 25 og Jernbanegade 1 samt Jernbanegade 21, Jernbanegade 23 (på ubebyggede arealer) og Mejerivej 12.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ikke tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Varde Kommune.

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder flere deklarerationer.

Der vurderes ikke at forekomme formålsuforenelighed mellem lokalplanens hovedformål og de private tilstandsservitutter, der gælder inden for lokalplanområdet.

Ejere og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarme-, gas og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Følgende lokalplaner aflyses, da de strider imod lokalplanen:

- Lokalplan 1.27 vedtaget den 13.08.2002 aflyses
- Lokalplan 1.17 vedtaget den 10.12.1996 aflyses
- Lokalplan 1.36 delområderne If, Ig, Ih, IIb, IIc, IIId, IIIg og IVd.

LOKALPLAN 24.01.L01 – CENTEROMRÅDE OMKRANSET AF

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. LOKALPLANENS FORMÅL**1.01**

Lokalplanen har til formål:

- at** fastlægge lokalplanområdet til centerformål med mulighed for detailhandel, liberale erhverv, restauranter, private og offentlige kunde- og publikumsfunktioner samt boliger,
- at** der skabes mulighed for fortætning i bymidten gennem nyt erhvervs- og boligbyggeri ved opfølgning af den vedtagne "Helhedsplan for Ølgod Bymidte – februar 2005",
- at** sikre bevaringsværdige bygninger den oprindelige arkitektur,
- at** fastlægge retningslinjer for udformning og materialevalg af ny bebyggelse, så denne tilpasse den eksisterende bebyggelse og gedeforløbet, således området fremstår som en arkitektonisk bymæssig helhed,
- at** sikre mulighed for centralt beliggende p-pladser,
- at** sikre etablering af fælles friarealer i fortættede centrale byrum og
- at** samle tre eksisterende lokalplaner i én lokalplan.

2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**2.01**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel numre:

Ølgod By, Ølgod

Hele 25, 5g, 5i, 5k, 5k, 5l, 5n, 5o, 5r, 5x, 7l, 7o, 7z, 31a, 5as, 5aø, 5bp, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5ci, 5cn, 5cy, 5db, 5dh, 5dn, 5ee, 5ev, 5gn, 5gs, 5gt, 5gu, 5ke, 5kp, 7ap, 7br, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7eø, 7fm, 7000m, 7000bf.

Del af 5fg og 5me

Offentlige vejarealer Ølgod By, Ølgod

Hele 5ag, 5bt, 5bø, 5dz, 5mg, 7000i, 7000ab, 7000bl og 7000v

Del af 5p, 7000k og 7000q

Østbæk By, Ølgod

20, 22, 29, 30 og 32a.

Offentlige vejarealer Østbæk By, Ølgod

7000r og 7000r

2.02

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

2.03

Lokalplanområdet opdeles i 8 delområder, som vist på kortbilag 2 og omfatter matrikel nummer.

- Delområde1
Ølgod By Ølgod
hele 5cn, 5ee og

- del af 5l, 5n, 5o, 5p, 5as, 5aø, 5bp, 5ci, 5cy, 5db, 5dh, 5gt
Østbæk By, Ølgod
hele 20 og 22
- Delområde 2
Ølgod By Ølgod
hele 5dn, 5ev, 5fg, 5gn, 5gs, 5gu og
del af 5o, 5as, 5aø, 5bp, 5ci, 5cy, 5db, 5dh, 5gt og 5me
 - Delområde 3
Ølgod By, Ølgod
hele 5g, 5i, 5k, 5r, 7l, 7o, 5cb, 5cc, 5cd, 5ce, 5ke, 7br, 7fm,
7eø, 7000v og
del af 5l, 5n og 7000bl
 - Delområde 4
Ølgod By, Ølgod
hele 7bu, 7bv, 7bx og 7by
 - Delområde 5
Ølgod By, Ølgod hele 7z
del af 7000bl
 - Delområde 6
Ølgod By, Ølgod del af 7000k
Østbæk By, Ølgod hele 29, 30 og del af 7000r, 7000v
 - Delområde 7
Ølgod By Ølgod
del af 5dz, 7ap og 7000k
 - Delområde 8
Ølgod By, Ølgod
hele 5x, 5ag, 5bt, 5bø, 5mg, 7000i, 7000k, 7000ab og
del af 5p, 5dz, 7ap, 7000m og 7000bl
Østbæk By, Ølgod
del af 7000v

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.01

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til centerformål med detailhandel, boliger og offentligt formål samt fællesarealer, herunder vejareal og opholdsarealer. Delområdernes overordnede anvendelse er følgende:

- Delområde 1 udlægges til boliger, liberale erhverv m.v. i 2½ etage.
- Delområde 2 udlægges til detailhandel, boliger, liberale erhverv m.v. i 1½ etage.
- Delområde 3 udlægges til detailhandel, boliger, liberale erhverv m.v. i 2½ etage.
- Delområde 4 udlægges til boliger i form af sammenbyggede rækkehuse.
- Delområde 5 udlægges til detailhandel, boliger, liberale erhverv m.v. i 2½ etage.
- Delområde 6 udlægges til sti- og parkeringsarealer.
- Delområde 7 udlægges til offentlige grønne opholdsarealer.
- Delområde 8 udlægges til vejarealer.

Delområdernes anvendelse fremgår af kortbilag 5.

**Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til sådanne former for erhverv, som sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.*

***Servicevirksomheder er ikke butikker, men virksomheder der sælger serviceydelse.*

****Jf. Miljøhåndbogen er kl. 1 virksomheder forretninger,, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik.*

*****Der er f.eks. mulighed for at etablere bageri i tilknytning til bagerbutik, værksted i tilknytning til keramikbutik eller microbryggeri i tilknytning til et værtshus.*

3.02 Delområde 1

Stueetagen må kun anvendes til boliger*, liberale erhverv, og institutioner samt mindre ikke generende fremstillings- og servicevirksomheder** i miljøklasse 1 hvor dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Øvrige etager må kun anvendes til boliger. 1. sal kan desuden anvendes til liberale erhverv.

Delområdet anvendelse fremgår af kortbilag 5.

3.03 Delområde 2

Stueetagen:

- Ejendomme beliggende nord for Tværgade må kun anvendes til boliger.
- Ejendomme beliggende øst for Mejerivej må anvendes til boliger, butikker og institutioner.

Derudover må stueetagen anvendes til liberale erhverv og mindre generende fremstillingsvirksomhed**** i miljøklasse 1***, hvor dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Etagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 2.000 m² for udvalgswarebutikker og 3.500 m² for dagligvarebutikker.

Det samlede butiksareal til butiksformål inden for lokalplanens område må ikke overstige 4.500 m².

Øvrige etager må kun anvendes til boliger. 1. sal må derudover anvendes til liberale erhverv.

Delområdet anvendelse fremgår af kortbilag 5.

3.04 Delområde 3

Stueetagen må kun anvendes til butikker og institutioner dog med undtagelse af:

- Hjørneejendommen Storegade/Nørregade matr. nr. 7 fm, Ølgod By Ølgod. På denne ejendom må stueetagen mod Nørregade kun anvendes til boliger, hvilket fremgår af kortbilag 5.
- Ejendommene Storegade 21-27 (matr. nr. 5cb, 5cc, 5cd, 5ce) og Jernbanegade 1 (matr. nr. 5k, 5r) og Nygade 2-4 (matr. nr. 7l) kan tillades anvendt til boliger.

Derudover må stueetagen anvendes til liberale erhverv og mindre generende fremstillings-**** og servicevirksomhed i miljøklasse 1***, hvor dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Etagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 2.000 m² for udvalgswarebutikker og 3.500 m² for dagligvarebutikker.

Det samlede butiksareal til butiksformål inden for lokalplanens område må ikke overstige 4.500 m².

Øvrige etager må kun anvendes til boliger og servicevirksomhed i form af hoteldrift.

1. sal må derudover anvendes til liberale erhverv.

Der skal sikres passage fra Storegade til Nygade i skellet mellem matrikel nr. 7^o og 5^o Ølgod By, Ølgod.

Delområdets anvendelse fremgår af kortbilag 5.

3.05 Delområde 4

Der må kun opføres boliger i form af rækkehuse, der sammenbygges i skel.

Delområdets anvendelse fremgår af kortbilag 5.

3.06 Delområde 5

Stueetagen må kun anvendes til butikker og institutioner, dog med enkelte undtagelser som fremgår af kortbilag 5.

Derudover må stueetagen anvendes til liberale erhverv og mindre generende fremstillings-* og servicevirksomhed i miljøklasse 1**, hvor dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Etagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 2.000 m² for udvalgsvarebutikker og 3.500 m² for dagligvarebutikker.

Det samlede butiksareal til butiksformål inden for lokalplanens område må ikke overstige 4.500 m².

Øvrige etager må kun anvendes til boliger. 1. sal må derudover anvendes til liberale erhverv.

Området må anvendes til parkering.

Delområdets anvendelse fremgår af kortbilag 5.

3.07 Delområde 6

Området skal anvendes til parkerings- og opholdsarealer samt offentlig sti. Der må ikke opføres bebyggelse inden for arealet.

Delområdets anvendelse fremgår af kortbilag 5.

3.08 Delområde 7

Området skal anvendes til offentligt grønt område med tilhørende stier. Der må ikke opføres bebyggelse inden for arealet.

Delområdets anvendelse fremgår af kortbilag 5.

3.09 Delområde 8

Området skal anvendes til offentlige veje.

Delområdets anvendelse fremgår af kortbilag 5.

**Der er f.eks. mulighed for at etablere bageri i tilknytning til bagerbutik, værksted i tilknytning til keramikbutik eller microbryggeri i tilknytning til et værtshus.*

***Jf. Miljøhåndbogen er kl. 1 virksomheder forretninger,, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik.*

4. Udstykning

4.01

Der må ikke ske yderligere udstykninger. Dog kan tillades mindre skelreguleringer samt sammenlægning af matrikler.

5. VEJE, STIER OG PARKERING**5.01 Vejadgang**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Jernbanegade, Tværgade, Nørregade, Nygade, Storegade og Mejerivej, se kortbilag 4.

Omlægning og nyanlæg af veje inden for lokalplanområdet fremgår af kortbilag 4.

Delområde 4 vejbetjenes fra Tværgade via vej E-E.

Vejadgang for vareindlevering til delområde 5 skal ske fra Tværgade via Mejerivej (vej C-A)..

Den sydlige del af Mejerivej (vej A-A) og Nygade (vej B-B) ensrettes med indkørsel fra Storegade.

5.02 Vejbredde og vendepladser

Det eksisterende gade- og vejnet samt stier skal bevares med nuværende udlæg og beliggenhed, se kortbilag 4.

5.03 Stier

Stier skal etableres som på kortbilag 4.

**I delområde IV i Lokalplan 1.36 er der reserveret et areal "e" til en gang- og cykelbro i en bredde på 3,5 m over jernbanesporet. Anlæg af offentlig tilgængelige sti samt gang- og cykelbro sker efter nærmere forhandlinger med Bane Danmark.*

Stier, passager samt gang- og cykelbro udlægges i:

- sti a-a i en bredde på 3,5 m
- sti b-b i en bredde på 3,5 m
- sti c-c i en bredde på 3,5 m
- sti d-d i en minimumsbredde på 5 m
- gang- og cykelbro* e-e i en bredde på 3,5 m
- passagen f-f i en bredde på 8 m
- passagerne g-g, og h-h i en bredde på 3,5 m

5.04 Parkering

Større parkeringsarealer skal etableres som vist på kortbilag 5.

***Hvis der på den enkelte ejendom ikke kan tilvejebringes areal til såvel parkeringsareal som opholdsareal, skal opholdsarealet udlægges før parkeringsareal. Hvis der ikke kan skaffes de nødvendige parkeringspladser på en ejendom, kan søges om dispensation mod indbetaling til kommunens parkeringsfond efter reglerne i cirkulæret om kommunale parkeringsfonde (Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære nr. 10 af 17. juni 1997).*

Ved nybyggeri skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr.:

30 m² butiksetageareal

60 m² erhvervsetageareal i øvrigt**.

60 m² offentlig areal til kollektive anlæg og institutioner.

1 bolig

0,5 ungdoms- og ældrebolig.

For hver påbegyndt 10 parkeringspladser skal der etableres 1 handicap-parkingsplads.

I delområde 3 skal anlægges 9 parkeringspladser på den sydlige del af Nygade mod matr. nr. 5g, se kortbilagene 5 og 6.

I delområde 5 skal anlægges parkeringspladser, som vist på kortbilagene 5 og 6. Parkeringspladsen skal begrønnes som vist på kortbilag 6 og beskrevet i § 8.05.

I delområde 6 skal anlægges parkeringspladser som vist på kortbilagene 5 og 6. Parkeringspladsen skal begrønnes som vist på kortbilag 6 og beskrevet i § 8.05.

5.05 Belægning af vej-, sti- og parkeringsareal

Vejarealerne A-D og A-C udføres i grå SF-sten.

Øvrige veje udføres i grå asfalt.

Parkeringsarealet i delområde 5 udføres i grå SF sten.

Parkeringsarealer i delområde 6 udføres i grå asfalt.

Sti c-c langs med banen i delområde 6 udføres som en trampesti med en overflade af grus eller lignende.

Øvrige stier og passager skal tilpasses det enkelte byrum og gadeforløb.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**6.01 Bebyggelsens placering**

Bebyggelsens placering, herunder også udhuse og lignende mindre bygninger, skal placeres inden for de viste byggefeltet med de i kortbilag 3 fastlagte mål.

Side- og baghusbebyggelse samt udhuse, skure, drivhuse og lignende skal placeres mod gårdsiden inden for de viste byggefeltet på kortbilag 3.

Der må ikke etableres garager og carporte indenfor lokalplanområdet. Dette gælder ikke for delområde 4.

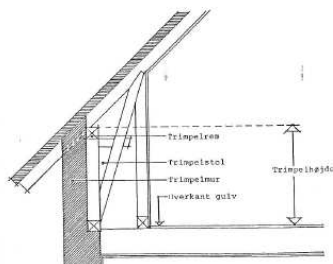
6.02 Bebyggelsens omfang generelt

Side- og baghusbebyggelse samt udhuse, skure, drivhuse og lignende må maksimalt udgøre 1/3 af facadelængden. Dette gælder ikke for delområde 4.

Ny side- og baghusbebyggelse skal opføres i 1 etage og må have en maksimumshøjde på 5 m.

Udhuse, skure, drivhuse og lignende må opføres i en maksimumshøjde på 3,5 m.

Der kan tillades en trimpelhøjde* på max 1,25 m. Dette gælder ikke for delområde 4.



*Trimpelhøjden er afstanden fra færdigt gulv i tagetagen til overkant trimpelræn

**Med 2½ etage menes en bygning med to fulde etager og én udnyttet tagetage.

***Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.

****Bebyggelse skal opføres i facadelinie som vist på kortbilag 3.

6.03 Bebyggelsens omfang delområde 1

Facadebebyggelse skal opføres i:

- 2½ etage**,
- maksimumshøjde på 13,5 m*** fra eksisterende terræn og
- maksimumsdybde på 11,5 m fra facadelinie****.

6.04 Bebyggelsens omfang delområde 2

Facadebebyggelse skal opføres i:

- 1½ etage,
- maksimumshøjde på 8,5 m*** fra eksisterende terræn

- maksimumsdybde på 11,5 m fra facadelinie****.

6.05 Bebyggelsens omfang delområde 3

Facadebebyggelse skal opføres i:

- 2½ etage** eller 1 etage, se kortbilag 3.
- maksimumshøjden for bebyggelse i 2½ etage og 1 etage må ikke overstige henholdsvis 13,5 m*** og 5 m fra eksisterende terræn og
- maksimumsdybden fra facadelinie* som vist på kortbilag 3.

**Bebyggelse skal opføres i facadelinie som vist på kortbilag 3.*

Hvis ejendommene Storegade 21-27 (matr. nr. 5cb, 5cc, 5cd, 5ce) og Jernbanegade 1 (matr. nr. 5k, 5r) anvendes til boliger jf. § 3.04 skal overkant af sokkel være 60 cm over gadeterræn.

6.06 Bebyggelsens omfang delområde 4

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 80 %.

Bygninger skal opføres i 1½ etage** langs facadebyggelinien**** og må have maksimumhøjde på 8,5 m***.

***Med 1½ og 2½ etage menes en bygning med to fulde etager og én udnyttet tagetage.*

****Skorstene, antenner og lignende er ikke omfattet.*

*****Bebyggelse skal opføres i facadelinie som vist på kortbilag 3*

Bag- og sidehusbebyggelse samt garager, udhuse, skure, drivhuse og lignende må have en:

- maksimumhøjde på 3,6 m,
- bygningsbredde på maksimum 4 m og
- bygningsdybde på maksimum 5 m.

Garager, udhuse, skure, drivhuse og lignende med ensidig taghældning må have maksimum højde på 3 m i skel.

6.07 Bebyggelsens omfang delområde 5

Bebyggelse skal opføres i:

- 2½ etage** langs facadebyggelinien eller i 1 etage, se kortbilag 3.
- maksimumshøjden for bebyggelse i 2½ etage og 1 etage må ikke overstige henholdsvis 13,5 m*** og 5 m fra eksisterende terræn og
- dybden for bebyggelse i 2½ etage må ikke overstige 11,5 m fra facadelinie**** se kortbilag 3.

Anvendes delområde 5 til dagligvarebutik skal der etableres en varegård som beskrevet i § 8.04

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

**Med kalklignende menes en mat overflade, som opnås ved silikatbaseret maling eller ved kalkning.*

***Farverne er angivet med farvens nummer i NCS-farveindexet (NCS = Natural Colour System). NCS-nummeret er entydigt.*

Udvalgte jordfarver: guldokker, terra de sienna, umbra, engelskrød, italienskrødt, grønjord, ultramarinblå, jernvitriolkalk og

7.01 Facadematerialer, form og -farver delområde 1, 2, 3 og 5

Ny bebyggelse skal opføres i røde blødstrøgne teglsten, der fremstår som blank mur, vandskuret eller pudset facade bemalet med en kalklignende* overflade i afdæmpede farver af jordfarveskalaen med følgende farvekoder**:

- Sort: S8502-B, S9000-N, S2005-R80B, S1502-Y50R
- Hvid: S1005-Y20R, S1000-N, S0500-N, S0510-Y40R, S1020-Y30R, S2040-Y30R
- Grå: S4502-B, S4005-Y20R, S2005-Y20R, S3000 – N, S1002-Y, S3502-G, S2005-Y50R, S5500-N, S7500-N, S5010-R70B, S6020-R80B, S8005-R80B
- Gul: S1030-Y30R, S1020-Y30R, S1036/1020-Y30R

dodenkop kan anvendes i deres rene form (ikke blandinger af jordfarver). Der henvises i øvrigt til Center for Bygningsbevaringsvisninger farvesætning af facader

Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.

*Vandretliggende, fremstående bånd, der danner overgang mellem to facadedele eller mellem tag og facade.

** Med bræddehuse menes huse, hvis ydervægge er beklædt med brædder af ca. 2 cm tykkelse.

- Grøn: S6030-G30Y, S7020-G10Y
- Rød: S4050-Y90R, S4050-Y80R, S5040-Y80R, S3060-Y70/80R, S2020-Y70R, S1020/40-Y70/60R, 7020-Y90R
- Brun: S3060 - Y50R, S6030 - Y50R, S3050-Y20R, 8010-Y10R
- Blå: S4050-R90B

Om- og tilbygninger af eksisterende facader skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og facadeinddeling samt de omkringliggende facader. Facader skal fremstå i følgende farver:

- bygningens oprindelige farve eller
- i ovenstående afdæmpede jordfarver.

Facader kan udformes med gesims

Skure og udhuse skal opføres:

- i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller
- som en let konstruktion beklædt med brædder** som klinkbygget eller udført som 1 på 2. Brædderne skal males i sort ikke laserende, mat jordfarve (glans 5-10), som defineret ovenfor.

Hegnsmure skal opføres i:

- samme materiale som beboelsesbygningen og
- samme materiale som skure og udhuse, de steder hvor disse bygninger opføres og
- højden på hegnsmure må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn, og skal afdækkes med samme materiale som taget på beboelsesbygningen, dog undtaget hegnsmure opført i træ.

Butiksfacader og facader i forbindelse med liberale erhverv i stueetagen skal udformes, så bygningen fremstår harmonisk:

- Facadebebyggelse skal opføres som en selvstændig bebyggelse for hver maksimum 20 m.
- Bygningens faginddeling skal respekteres, idet der ikke må anbringes store gennemgående butiksvinduer
- Faginddelingen sker under hensyntagen til husets facade, herunder vinduesplaceringen på overliggende etager.

7.02 Facadematerialer og -farver delområde 4

Hovedhusets gavle og facade mod Nygade skal fremstå i blank mur af røde blødstrøgne teglsten i en farve, der passer ind i eksisterende farvenuancer.

Øvrige facader herunder side- og baghusbebyggelse, garager, skure, udhuse og hegnsmure skal fremstå vandkuret eller pudset bemalet med en kalklignende* overflade i en afdæmpet hvid farve efter jordfarveskalaen se § 7.01.

Mellem parcellerne må der etableres hegnsmure afdækket med røde tegltagsten i en højde af maksimum 1,8 m. De røde teglsten skal opfylde kravene i § 7.05.

7.03 Tagform delområde 1, 2, 3 og 5

Tage skal udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på mellem 40-50 grader uden udhæng.

Tage på 1 etages side- og baghus skal udføres med:

- ensidig taghældning uden udhæng med en hældning på mel-

- lem 10-45 grader. eller
- som fladt tag uden udhæng, hvor der kan etableres tagterrasse til ophold for beboelseslejligheder.

Fritstående gavle ved hovedhuset skal udformes som halvvalm med samme taghældning som taget i øvrigt.

7.04 Tagform delområde 4

Tage på hovedhuset skal udføres som symmetrisk saddeltage med en hældning på mellem 40-50 grader uden udhæng men med gesims.

Tage på 1 etages side-, baghuse, garager, skure og udhuse skal udføres med:

- en ensidig taghældning på mellem 10-50 grader eller
- symmetrisk saddeltage med en hældning på mellem 10-15 grader og
- uden udhæng men med gesims.

7.05 Tagmaterialer

Tage som udføres med hældning* skal beklædes med matte røde vingetegl, sort skifer eller sort cementskifer uden afskårne hjørner. De matte røde vingetegl skal opfylde følgende:

NCS-farvekode**:

- 3050 Y60R eller
- 4040 Y70R eller
- 3040 Y70R (dette er rød tegl)

Glans*** < 10

Flade tage skal beklædes med sort tagpap.

7.06 Placering af døre, vinduer, porte, altaner, kviste med mere

Vinduer i facadelinie skal være opretstående og rektangulære, se kortbilag 3.

Kviste og ovenlysvinduer**** skal placeres i forhold til vinduerne på facadens langside, som vist på skitserne til venstre. Kviste og ovenlysvinduer må maks. udgøre 1/3 af tagfladens længde og skal placeres symmetrisk i tagfladen.

Kvistvinduerne skal være mindre end langsides vinduer, og kvistflunkerne (siderne) skal beklædes med zink. Pladebeklædning tillades ikke.

Ovenlysvinduer skal tilpasses bygningen herunder bygningens arkitektur og placering så f.eks. indbliksgener mindskes.

Altaner og svalegange skal etableres mod gårdsiden på nye bebyggelse. Der må etableres indbyggede altaner i facadebebyggelsen dog kun mod vest i delområde 3. Altanerne må maks. have en bredde, der svarer til 1/3 af den enkelte boligs facadelængde. Altaner og svalegange skal etableres inden for byggefeltene, se kortbilag 3.

Der må ikke etableres porte mod Storegade.

**Dette gælder ikke flade tage.*

***Varde Kommune kan være behjælpelig med eksempler på de nævnte farvekoder.*

****Glansen skal være testet efter ISO 2813 metoden fra 1994.*



*****Kviste og ovenlysvinduer placeres symmetrisk i tagfladen, "i fag" med langsides vinduer, men med mindst ét fag fra frie gavle og mindst 3 tagsten over huset gesims – dvs. inden for den stiplede linie, som vist på figuren.*

7.07 Materialer for døre, vinduer, porte, tagrender mv.

Vinduer, døre og garageporte skal udføres i træ eller i et materiale, der visuelt harmonerer med og dimensionsmæssigt svarer til trævinduer.

Vinduer, døre og garageporte skal have samme jordfarve for den enkelte ejendom, se § 7.01. Mod Storegade skal vinduer og døre være hvide, se § 7.01

Der må ikke isættes tonede eller buede ruder og vinduer må ikke tilklæbes eller blændes.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

7.08 Parabolantenner, skilte og markiser

Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantenneerne skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må max. have en diameter på 1 m. Parabolantenner må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1 m over terræn.

Skilte, markiser med mere skal følge hovedreglerne i publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte"*, og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Skiltning, reklamering og lysinstallationer af enhver art, skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning og må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Skiltning, reklamering og lysinstallationer må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske elementer, som f.eks. udvendige døre, gesims, bånd, indfatninger og pilastre eller have karakter af facadebeklædninger, vinduesblændinger og lignende.

Som udgangspunkt skal facadeskilte udformes med enkeltbogstaver og opsættes direkte på facaden, hvor dette er muligt.

Skiltetekst på butiksrunder må kun udføres med enkeltbogstaver. Der må ikke opsættes streamers, bortset fra midlertidige oplysninger om udsalg og lignende.

På butiksfacader må kun anvendes lærredsmarkiser over vinduer og døre, dvs. over de enkelte fag. Markiser udføres i sammenrullelige eller sammenklappelige konstruktioner i en af ovenstående jordfarver, der harmonerer med facaden.

Markiser skal generelt udføres i samme afdæmpede jordfarve for den enkelte bygning, se § 7.01.

7.09 Bevaringsværdig bebyggelse

Bevaringsværdige bygninger fremgår af kortbilag 2.

Udvendige bygningsændringer

Bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet må ikke ændres for så vidt angår**:

- Etablering af nye vinduer.
- Udskiftning af vinduer, tage og døre.

**De væsentligste hovedregler i publikationen "Bymiljø, facader og skilte. Vejledning for Varde Bymidte" med hensyn til skiltning er, at skiltningen skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne i øvrigt. Derudover skal skilte placeres på stueetagens facade og begrænses til "et minimum", så skiltningen ikke dominerer facaden. Endelig skal skiltning for forskellige butikker mv. i samme bygning samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning. Formålet med disse hovedregler er at bevare og styrke det karakteristiske købstadsmiljø i Varde by, ved at sikre at bygningerne fremstår tydelige i gadebilledet – og ikke gemt bag skilte og markiser mv.*

***For bevaringsværdige bygninger skal der søges om dispensation til udvendige bygningsændringer.*

- Ændring af facade (farve, sålbænke, murværk mv.)
- Etablering af nye kviste eller ovenlysvinduer i bygninger.
- Udvendig isolering af gavle.
- Opsætning af skilte, markiser og altan.
- Ændring af udvendige trapper.
- Nedrivning.
- Etablering af sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med bevaringsværdig bygning som vist på kortbilag 2.

Sekundære bygninger

Sekundære bygninger som carporte, udhuse, skal tilpasses hovedbygningens arkitektur og fremstå i samme materialer, farver, tagformer mv., som er angivet under § 7.01-7.07.

**Bygherre skal dokumentere, hvordan bygningen oprindeligt har set ud. Dokumentation anses for at være originale bygningstegninger eller fotos, der er taget omkring bygningens opførelsetidspunkt.*

At føre huset tilbage til dets oprindelige udtryk

Bevaringsværdige bygninger skal føres tilbage til dets oprindelige udseende på opførelsetidspunktet*. Hvis der mangler dokumentation for bestemte farver, materialer, vindues- og tagformer eller andre bygningsdetaljer, gælder § 7.01-7.07.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.01 Delområde 1 og delområde 2 langs med Mejerivej

Fælles friareal i karreen Jernbanegade og hjørnet af Tværgade og Mejerivej

Skal etableres som vist på kortbilagene 6 og 6A.

Øvrige opholdsarealer

Arealerne etableres med maksimum 40 % fast belægning.

8.02 Delområde 2 langs Tværgade og delområde 4

Ubebyggede arealer er private haver uden særlige bestemmelser, se kortbilag 6.

8.03 Delområde 3

Passagen d-d

Den sydlige del af passagen d-d** (ca. 7 x 8 m) udformes som et torveareal med træbelægning og et bøgepur. Træplankerne skal bestå af ca. 70 % træfibre og en miljøvenlig termoplastisk lim. Der opsættes en mast til belysning af torvets gulv.

I den resterende del af passagen (ca. 26 m) lægges planker som en sti i en bredde på 1,5 m. På begge sider af denne sti plantes et bunddække bestående af vinterglans, se kortbilag 6 og 6C.

I den nordlige del af passagen opstilles trådhegn, der beplantes med slyngplanter.

Der opstilles møbler af fiberbeton.

Fælles friareal i karreen Storegade og Jernbanegade**

Skal etableres som vist på kortbilagene 6 og 6A.

Øvrige opholdsarealer

Arealerne etableres med maksimum 40 % fast belægning.

Parkeringsareal ved Nygade

Parkeringsarealet begrønnes med bøgepur og opstammede soli-

***Passagen d-d og det fælles friareal Storegade og Jernbanegade etableres som to byfornyelsesprojekter..*

tære træer, som vist på kortbilag 6.

8.04 Delområde 5

I tilknytning til dagligvarebutikker i delområdet skal der etableres en varegård, der afskærmes og begrønnes.

Parkeringsarealet begrønnes med bølgepur og opstammede solitære træer, se kortbilag 6.

8.05 Delområde 6

Parkeringsplads ved Nygade

Eksisterende belægning og beplantning bibeholdes, som vist på kortbilag 6.

Parkeringsplads ved Jernbanegade*

Der skal etableres bølgepur og solitære træer som vist på kortbilag 6.

8.06 Delområde 7

Mejeripladsen på hjørnet mellem Tværgade og Mejerivej skal beplantes som vist på kortbilagene 6 og 6B. Stier anlægges i en bredde på 1,6 m. I stiernes krydsningspunkt anlægges en cirkulær plads med 14 m i diameter, opdelt af klippede bølgepur. Langs stierne placeres et par bænke med tilhørende affaldsstativer.

Diagonalstierne og den cirkulære plads anlægges i røde klinker** i harmoni med Ølgod's udprægede teglarkitektur.

Nytorv på hjørnet mellem Nørregade og Tværgade

Eksisterende beplantning og belægning skal bibeholdes, som vist på kortbilag 6.

8.07 Delområde 8

Der etableres beplantning som vist på kortbilag 6.

8.08 Terrænregulering

Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænufligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

8.09

Der kan indrettes plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer inden for parkeringsarealet i delområde 5 og 6.***

8.10

Afskærmning af skraldespande mv. skal i materialevalg indpasses hovedbygninger, jf. § 7.01 eller skure og udhuse.

8.11

Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for

*Parkeringspladsen ved Jernbanegade etableres som et byfornyelsesprojekt.

**Der kan eksempelvis anvendes Gørding haveklinker type M8.

***Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ, det samme gælder for private skraldespande. Plan over placering og indretning af standpladsen fremsendes til Varde Affald A/S. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af standsplads.

****Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

dertil indrettede parkeringspladser****.

****Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder". I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen dog fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3 fra 1984 om Trafikstøj i boligområder.

8.12

Støjniveauet for de udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, hvilket for et blandet bolig- og erhvervsområde, centerområde og for udendørs opholdsarealer for boliger er et maksimum støjniveau på 55 dB(A).****

9. TEKNISKE ANLÆG

9.01

Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i vej- og parkeringsarealer.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.01

Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:

- Bebyggelse er tilsluttet Varde Kommunes varme-, vand- og spildevandsforsyning.
- Det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj, jf. § 8.12
- Der er anlagt veje, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i §§ 5.01-5.05.
- Der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. §§ 8.04 og 8.10.

11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.01

Følgende lokalplaner ophæves i lokalplanområdet, jævnfør afgrænsningen i § 2.03:

- Lokalplan 1.17 endelig godkendt den 10. december 1996 af Ølgod Byråd
- Lokalplan 1.27 endelig godkendt den 13. august 2002 af Ølgod Byråd
- Lokalplan 1.36 delområderne If, Ig, Ih, I Ib, IIc, IId, IIIg og IVd, endelig godkendt den 13. december 2005 af Ølgod Byråd

12. RETSVIRKNINGER

15.01

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge lov om planlægning, § 19, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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

Byrådet skal derimod dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus, jf. lov om planlægning § 19, stk. 4.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

I henhold til § 47 i lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

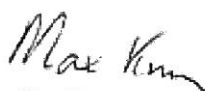
VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget i henhold til § 24 i lov om planlægning.

Varde Byråd, den 29. juni 2010

P.b.v.


Gylling Haahr
Borgmester


Max Kruse
Kommunaldirektør

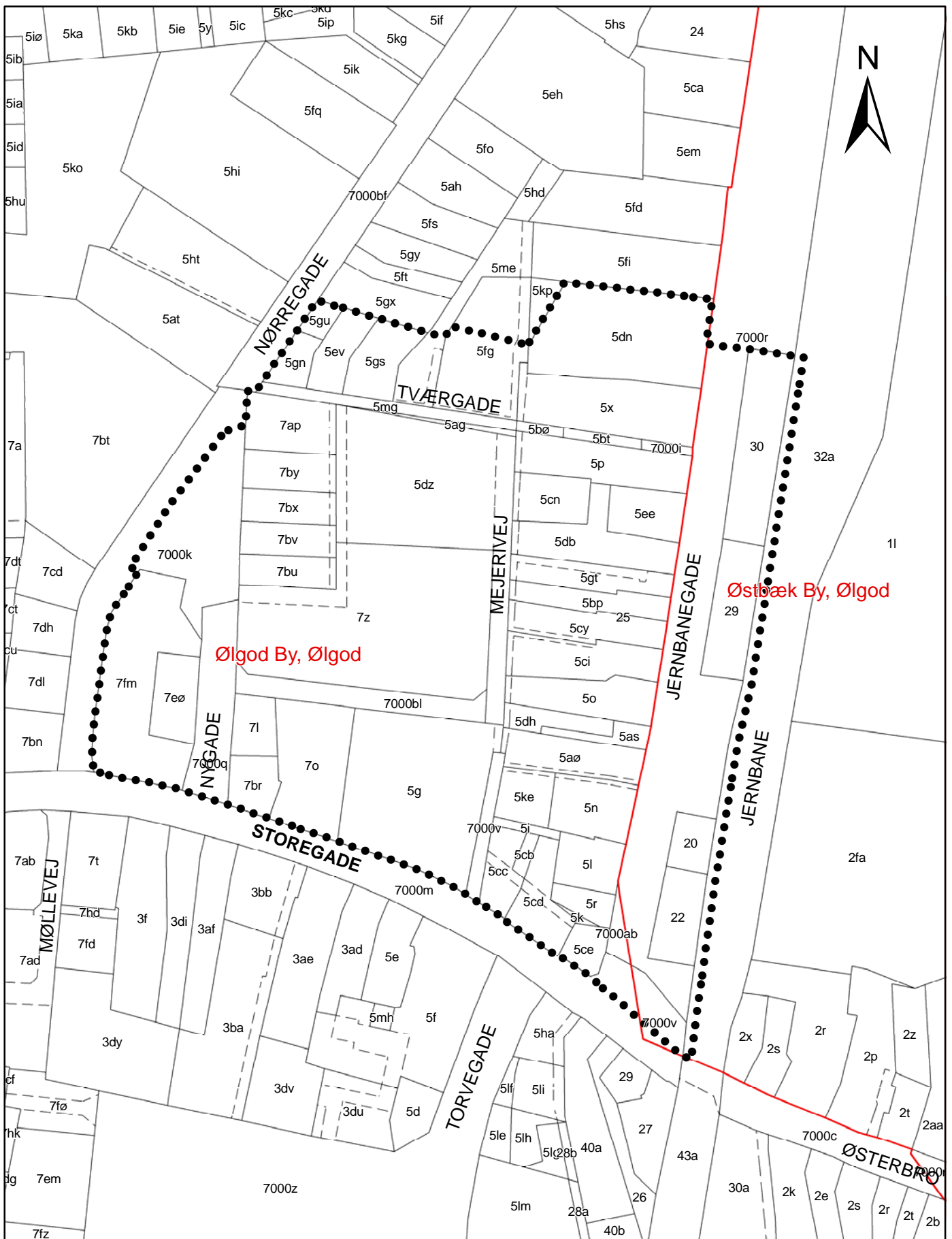
Lokalplanen er endelig vedtaget i henhold til § 27 i lov om planlægning.

Varde byråd den 2. november 2010

P.b.v.


Gylling Haahr
Borgmester


Max Kruse
Kommunaldirektør



Østbæk By, Ølgod

Ølgod By, Ølgod

Lokalplan 24.01.L01 kortbilag 1

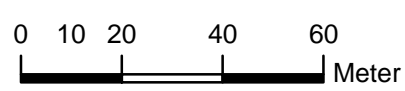
Oversigtskort med matrikelgrænser

Signaturforklaring

 områdeafgrænsning

 ejerlavsgrense

ejerlav: Ølgod By og Østbæk By, Ølgod



Maj 2010



Lokalplan 24.01.L01 kortbilag 2

Delområder og
bevaringsværdige bygninger

Signaturforklaring



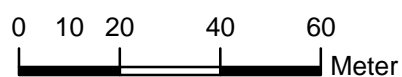
lokalplanens afgrænsning



afgrænsning af delområder









bevaringsværdige bygninger kategori 1-4



September 2010

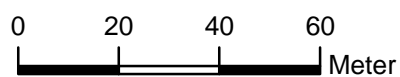


Signaturforklaring

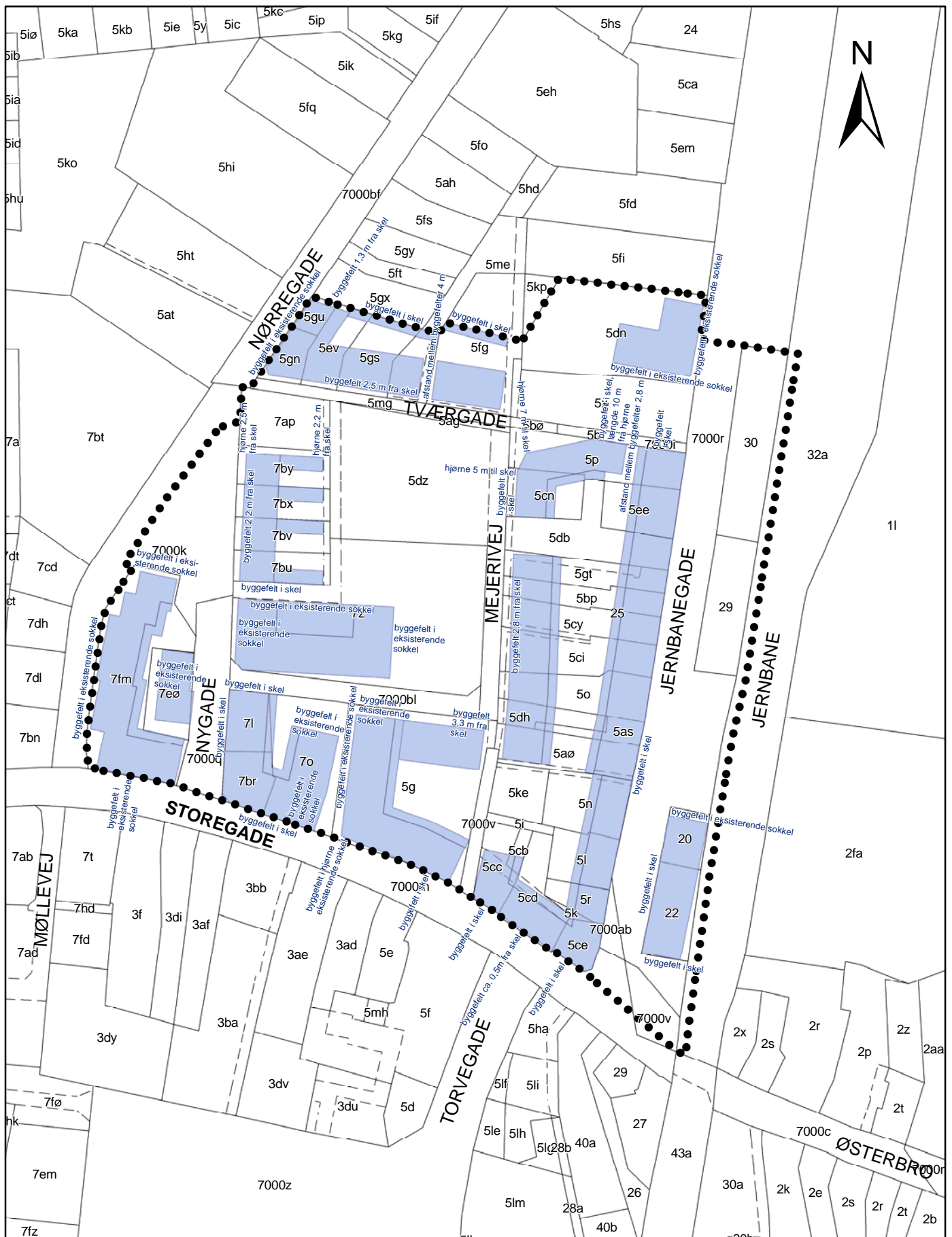
-  lokalplanens afgrænsning
-  afgrænsning af delområder
-  byggefelt 1 etage
-  byggefelt 1½ etage
-  byggefelt 2½ etage
-  facadebyggelinie

Lokalplan 24.01.L01 kortbilag 3A

Byggefelter og facadebyggelinier





September 2010

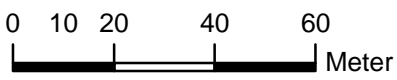


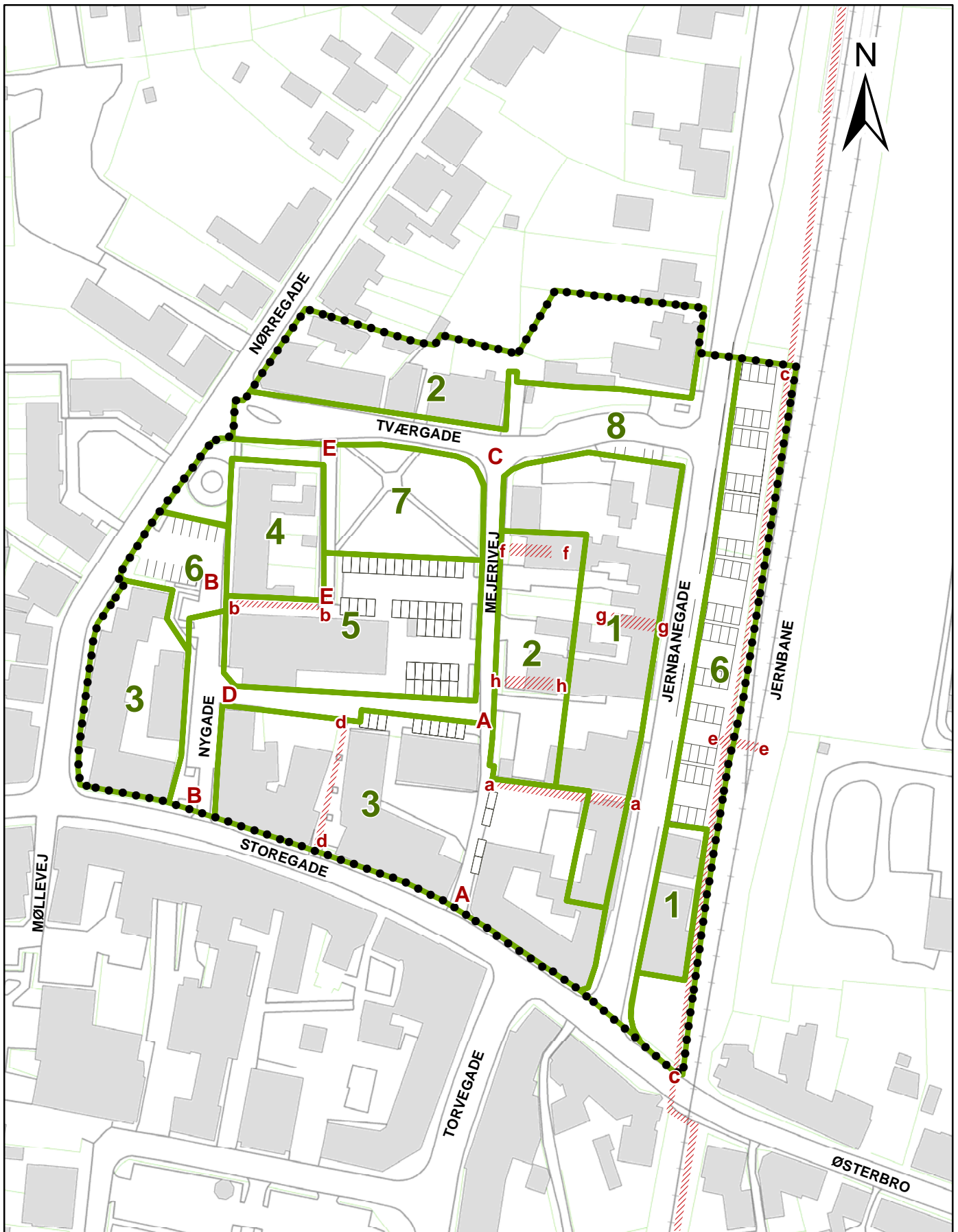
Lokalplan 24.01.L01 kortbilag 3B

Placering af byggefelter

- Signaturforklaring
-  områdeafgrænsning
 -  byggefelt

byggefelt i skel angiver byggefelternes placering, mindre afvigelser kan godkendes







Lokalplan 24.01.L01 kortbilag 4

Veje og stier

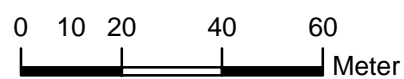
Signaturforklaring

 lokalplanens afgrænsning

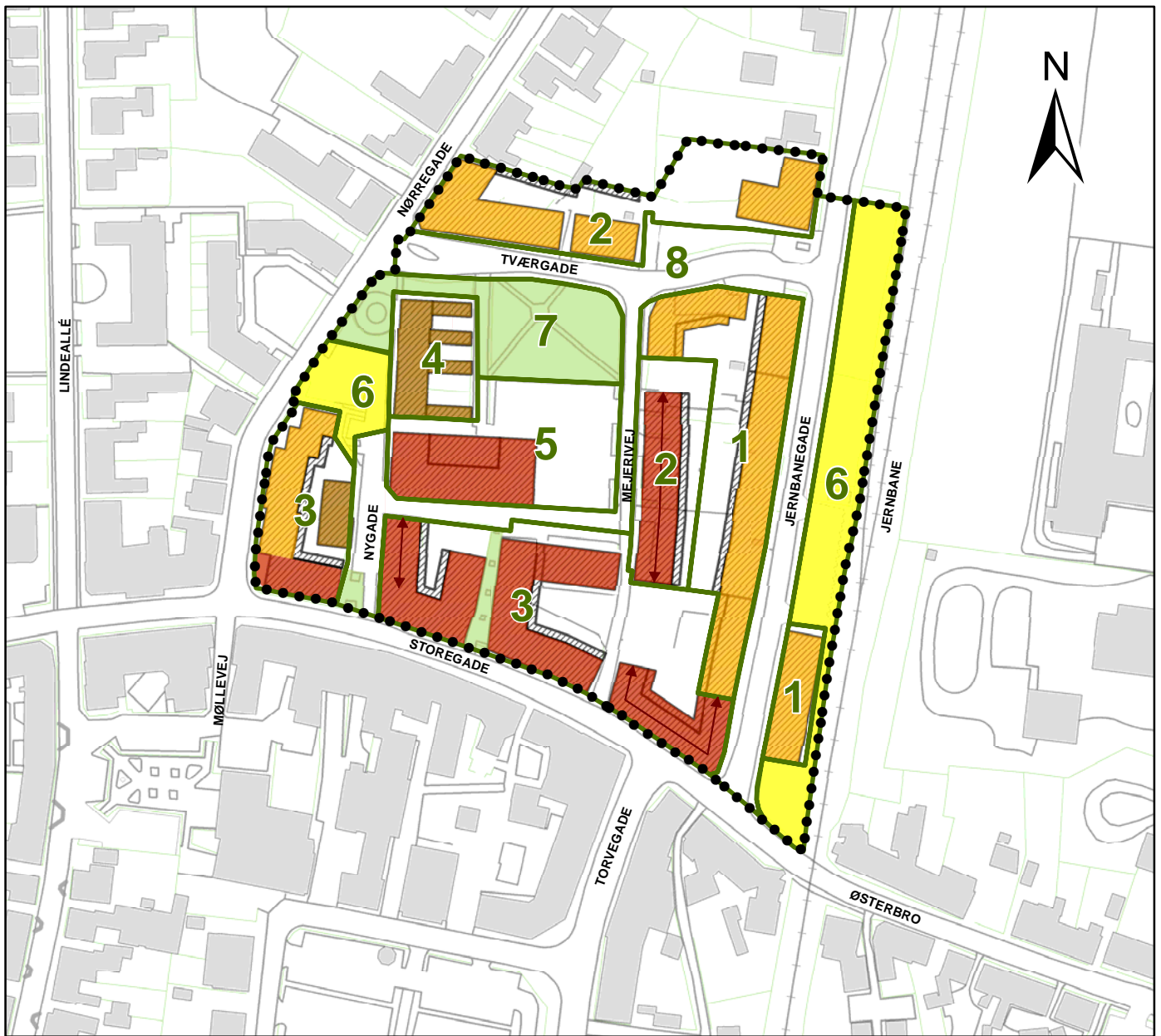
 afgrænsning af delområder

A veje

 stier



Maj 2010



Signaturforklaring

Lokalplanens afgrænsning

Stueplan:
Anvendes til butikker og institutioner.
Derudover må stueetagen anvendes til liberale erhverv og mindre, ikke-generende fremstillings- og servicevirksomheder i miljøklasse 1

derudover må stueetagen anvendes til boliger

Øvrige etager:

Boliger

1. sal må derudover anvendes til liberale erhverv og lignende

Stueplan:

Boliger, liberale erhverv og institutioner samt til mindre, ikke-generende fremstillings- og servicevirksomheder i miljøklasse 1

Øvrige etager:

Boliger

1. sal kan anvendes til liberale erhverv

Stueplan:
Boliger og liberale erhverv

Øvrige etager:

Boliger

Offentlig tilgængeligt formål
Parkeringsareal

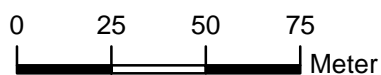
Offentlig tilgængeligt formål
Rekreation og fritid

Afgrænsning af delområder

Byggefelter






Lokalplan 24.01.L01 kortbilag 5

Områdets anvendelse





Signaturforklaring

-  lokalplanens afgrænsning
-  byggefelt
-  opholdsarealer
-  bøgepur/træer
-  stiarealer

- A** se detaljeret plan på kortbilag 6A
- B** se detaljeret plan på kortbilag 6B
- C** se detaljeret plan på kortbilag 6C

Lokalplan 24.01.L01 kortbilag 6

Illustrationsplan Parkerings- og opholdsarealer

0 20 40 60 Meter

September 2010

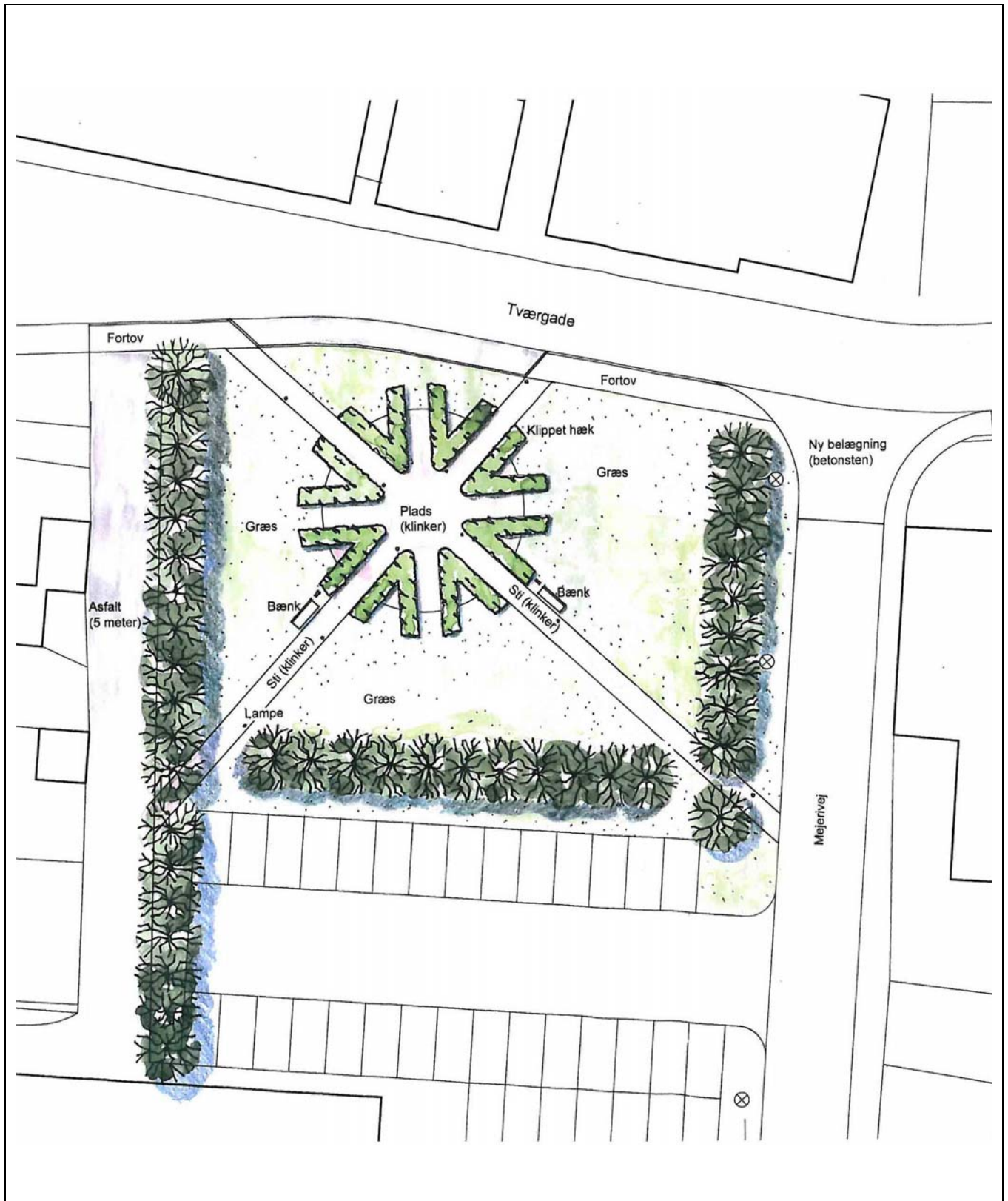
Illustrationsplan
friareal "nord"



Illustrationsplan
friareal "syd"

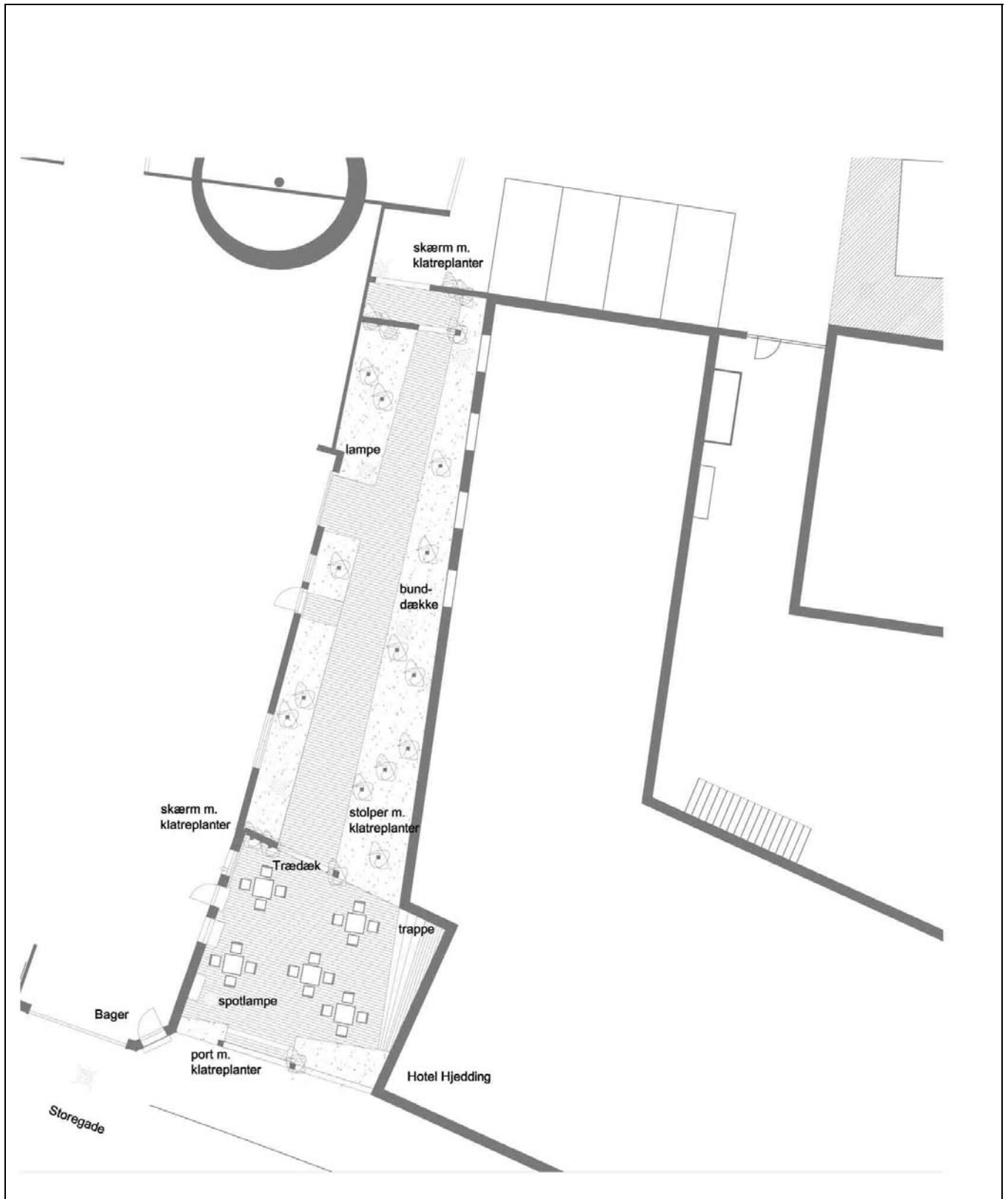


Lokalplan 24.01.L01 Kortbilag 6A



Lokalplan 24.01.L01
Kortbilag 6B

Illustrationsplan
"Mejeripladsen"



Lokalplan 24.01.L01 Kortbilag 6C

Illustrationsplan
"Hotelpassagen", sti d-d

BILAG A

Ejendomme der udgår af Registrering af historiske huse i Ølgod Bymidte

Storegade 23 -25



Ejendommen er i meget dårlig tilstand og embedslægen konkluderer følgende i rapport af 10.10.2008:
"Lejlighederne og værelserne på adressen Storegade 23/25 er præget af fugtskader som har medført betydelig skimmelsvampevækst. Der er endvidere væsentlige bygningsmæssige fejl og mangler. Lejlighederne og værelserne må betragtes som sundhedsfarlige. Ud fra en sundhedsmæssig vurdering bør boligerne ikke anvendes som bolig før der er sket en gennemgribende istandsættelse hvor fugtproblemerne elimineres og alt mug og skimmelsvampevækst er fjernet. "

Med baggrund i ejendommens stand anbefales en beslutning om kondemnering, med forbud om at bygningen kan benyttes til beboelse og ophold for mennesker iht. § 76, stk. 1 i lov om byfornyelse og udvikling af byer, idet undersøgelser af ejendommen iht. lovens § 75 dokumenterer, at den er sundhedsfarlig, jf. embedslægens rapport.

En kondemneringsbeslutning medfører at ejendommens lejligheder og erhvervslejemål ikke kan benyttes til beboelse og ophold for mennesker.

Ejendommen fremstår i dag ubeboet.

Tværgade 1



Uautentiske vinduer, kviste og tagbeklædning

Tværgade 3



Utilpassede ombygninger

Tværgade 5 uautentiske vinduer og tagkonstruktion.



BILAG B

Ny ejendom der indgår i Registrering af historiske huse i Ølgod Bymidte

Storegade 19



Ejendommen er ikke omfattet af "Registrering af historiske huse i Ølgod Bymidte". Ejendommen er blevet revurderet og fået tildelt en vejledende vurdering på 4 hvilket medfører, at ejendommen herefter er omfattet af den bevarende bestemmelse i lokalplanen.

BYGNINGSBESKRIVELSER

Ydervæg	Sokkeltype	Byggestil
Murværk	Støbt	-
Tagbeklædning	Kviste type / antal	Gesims type / antal led
Skiferelernit		Muret / 2
Vinduer type / antal	Vinduer type / antal	Tagvinduer type / antal
Termovinduer / 31		Velux / 2
Døre type / antal	Døre type / antal	
Vinduesdøre / 2		
Øvrige	Øvrige	Øvrige

SITUATIONSPLAN



FOTO

Registrerings dato 24. november 2009



Bygningsregistrering

Kortlægning og registrering af bevaringsværdier

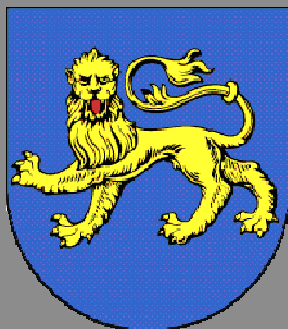
IDENTIFIKATION			Registreringsdato 24. november 2009
Kommune Varde Kommune	Kommune nr. 573	Post nr. 6870	By Ølgod
Adresse Storegade	Hus nr. 19	Bygnings nr. 1 / 1	
Landsejerlav Ølgod by, Ølgod	Matrikel nr. 5 g	Ejendoms nr. 109972	Zone Byzone
Planoplysninger Varde kommuneplan 2010-2022, 24.01.C01, Lokalplan nr. 1.36			
Betegnelse Forretningsejendom (Hotel)			
Bygningstype Etageejendom			

VURDERING

Arkitektoniskværdi 5	Begrundelse Enkel og basant bygning.
Kulturhistoriskværdi 4	Begrundelse Gammelt Hotel. Væsentlig bygning i byens historie.
Miljømaessigværdi 3	Begrundelse Bygningen er vigtig i gadebilledet.
Originalitet 4	Begrundelse Nyere vinduer og døre. Uautentiske sålbænke.
Titelænd 5	Begrundelse Middel.
Bevaringsværdi 4	Begrundelse Enkel og velproportioneret bygning. (ingen)

BBR - OPLYSNINGER

Oplørselsår 1936	Til / ombygningsår 1988
Anvendelse Hotel, restaurant, vaskeri, frisør eller anden servicevirksomhed	Ejerforhold Aktie-, anparts- eller andet selskab (ikke interessentskab) HJEDDING HOLDING A/S
Ydervægs materiale Mursten	Tagdækning Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skiferelernit)
Antal etager 2	Samlet bygningsareal 897 (1251)
	Bebygget areal 537



Varde Kommunes byvåben

"Et blåt skjold med en gående guld-leopard med rød tunge"
Byvåbnet er formentlig det ældste i Danmark.
Det stammer fra tiden omkring 1442, året hvor Varde fik sine første købstadsrettigheder.