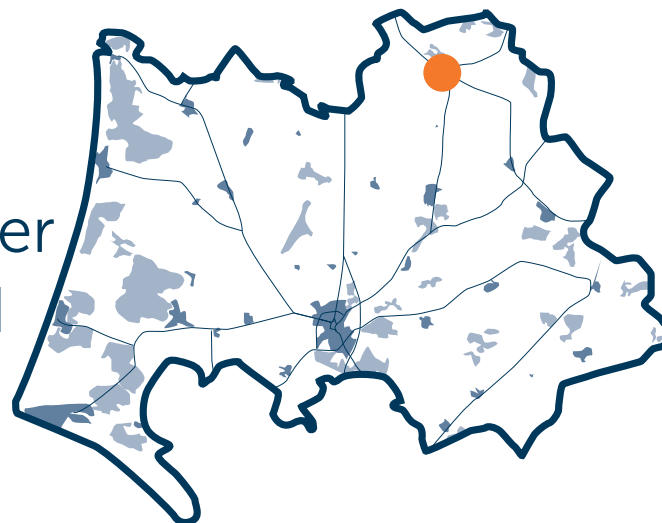




Lokalplan
24.01.L09
samt aflysning af lokalplaner
i den centrale del af Ølgod



ØLGOD MIDTBY

Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Et forslag til denne lokalplan har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra d. 6. maj 2020 til 11. juni 2020.

LOKALPLANENS OPBYGNING

En lokalplan består af en redegørelse og juridisk bindende bestemmelser, som er suppleret med et eller flere kortbilag.

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der blandt andet 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 retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse. Afsnittet er opbygget, så de juridisk bindende bestemmelser står i venstre spalte, og eventuelle uddybende bemærkninger står i højre spalte.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

En lokalplan 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".

INDHOLDSFORTEGNELSE

BAGGRUND OG FORMÅL	4
OMRÅDETS BELIGGENHED	5
EKSISTERENDE FORHOLD.....	5
§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL	7
§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	7
§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE	8
§ 4. UDSTYKNING.....	9
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	9
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	11
§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	14
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	23
§ 9. TEKNISKE ANLÆG.....	26
§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.....	27
§ 11. GRUNDEJERFORENING	27
§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	28
§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT	28
§ 14. RETSVIRKNINGER	28
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	30
FORHOLD TIL ANDRE PLANER.....	31
FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING	37
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE.....	39
SERVITUTTER	39

KORTBILAG 1, 2, 3, 3a, 3b, 4a, 4b, 4c og 5

BILAG A: Oversigt tinglyste deklARATIONER

BILAG B: Oversigt bevaringsværdige bygninger

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Nærværende lokalplan er udarbejdet dels for at sikre det bestående bymiljø ud fra et kulturhistorisk helhedssyn, og dels, at der gives mulighed for udvikling og nytænkning.
- + At give mulighed for en varieret og levende bymidte.
- + At give mulighed for en sammenhængende bymidte.
- + Berørte lokalplaner, heriblandt lokalplan 1-36 for Ølgod bymidte, ophæves, og nye sammenfattede bestemmelser træder i stedet.
- + De områder som tidligere har været omfattet af Lokalplan 1-36, og som ikke er omfattet af nærværende lokalplan, vil herefter være styret af henholdsvis gældende lokalplaner og kommuneplanrammer.

BAGGRUND OG FORMÅL

Ølgod bymidte er omfattet af flere lokalplaner, hvoraf flere er inkluderet i en overordnet Lokalplan 1-36 for Ølgod bymidte med mange særbestemmelser for delområder. Udviklingen i Ølgod ændrer sig, og mange af lokalplanerne vurderes derfor at være utidssvarende, hvorfor det har været et ønske fra Varde byråd at samle Ølgod midtby under en ny tidsvarende lokalplan.

Lokalplanens område omfatter følgende Kommuneplanrammer: 24.01.C01, 24.01.C02, 24.01.C05, 24.01.C06, som er centerområde, og 24.01.E20, som er erhvervsområde. Udarbejdelse af nærværende lokalplan har medført ændringer i de hidtidige rammebestemmelser og deres omrids.

Den oprindelige hensigt med Lokalplan 1-36 var at sikre opfølgning af visionerne i "Helhedsplan for Ølgod Bymidte-februar 2005" i forbindelse med byomdannelse i Ølgod Bymidte.

Torvet skulle her være omdrejningspunktet for detailhandlen i Ølgod, men koblet med Storegade via anlagte passager og pladser gennem bygningskarreer.

Det er målet med nærværende lokalplan at videreføre de oprindelige intentioner med Ølgod midtby, men dog sikre en større fleksibilitet i konvertering af ejendomme og byrum til andre formål, og give mulighed for at ejendomme, efter en vurdering af eventuel bevaringspligt, kan fjernes og udskiftes med ny bebyggelse.

Det er desuden formålet med lokalplanen, at der forsat vil være ejendomme som kan indeholde publikums- og kundeorienterede funktioner.

Handelslivet i Ølgod oplever samme tendens som mange andre handelsbyer; at e-handel vokser og der er en øget konkurrence fra dagligvarebutikker i større oplandsbyer, og som derfor skærper kravene til de fysiske butikkers etablering i bymidten.

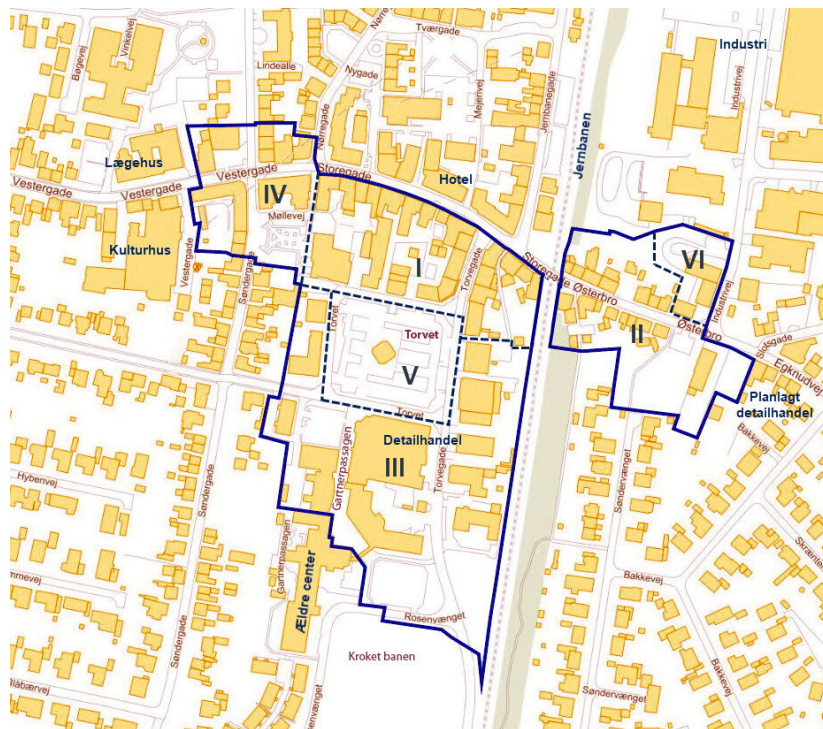
Dette kan resultere i, at butikker kommer til at fylde relativt mindre, mens cafeer, restauranter, take-away m.v. kommer til fylde mere.

En forudsætning for en levende bymidte er derfor, at handelslivet samles centralt og at man her i fællesskab kan tiltrække flere besøgende, og medvirke til at Ølgod kan "skabe sin egen fortælling om et aktivt byliv".

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger i Ølgod midtby, og omfatter byens torv, samt de omkringliggende gader og bebyggelser.

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 8 ha og omfatter de matrikler, som er angivet under §2: Områdets afgrænsning og zonestatus.



Lokalplanområde for Ølgod midtby.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Ølgod kulturhus og bibliotek, samt lægehuset. Herefter er der boligområder på begge sider af Vestergade og Enghavevej.

Mod nord flankeres området af butiksfacader langs Storegade, med bagvedliggende karré bebyggelser, samt et hotel.

Mod øst gennemskæres lokalplanområdet af den nord-sydgående jernbane.

På den østlige side ligger Østerbro, som er boligkvarter og nabo til et større industrikvarter i den nordøstlige bydel.

Mod syd er beliggende et ældrecenter samt et større grønt friareal (kroketbanen).

Området vejbetjenes overordnet via Storegade, som er byens store færdselsåre. Gaden forbinder Vestergade i vest og Østerbro/Egknudvej i øst. For enden af Egknudvej ved rundkørslen ligger Herningvej, som forbinder Ølgod med Herning og Varde i nordsyd gående retning.

Fra Storegade i nordlig retning ligger Nørrgade, som går forbi byens trælasthandel, Ølgod sportsplads og Ølgod plantage. Via Jernbanegade forbindes midtbyen med Ølgod jernbanestation, hvorfra der er timeafgange mod Ringkøbing og Herning, samt mod Varde.

Mod syd er indfaldsvejen Torvegade, som via Vestkærvej forbinder Ølgod med Varde.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

ligger i byzone, og er bymidte med centerfunktioner, såsom butikker og mindre institutioner i stueplan. Der er blandt andet liberalt erhverv og boliger i de øvre etager.

Med jernbanens anlæggelse i slutningen af det 19. århundrede, voksede Ølgod og blev en driftig handelsby op gennem første halvdel af forrige århundrede. Ved etablering af et større køkkenfirma i midten af tresserne har Ølgod formået at bevare arbejdspladser og fastholde en byudvikling.

Ølgod handels- og kulturcentrum, med Kulturhuset, Rådhuset og butikker, har udviklet sig langs Storegade og omkring torvet. Derudover er der planlagt to dagligvarebutikker på begge sider af indfaldsvejen Egknudvej - udenfor lokalplanområdet.

Ølgod er i Kommuneplanen karakteriseret som værende områdeby med udviklingspotentiale indenfor bosætning, erhverv og detailhandel. Der findes en bred vifte af offentlige servicetilbud i byen samt kulturelle institutioner såsom bibliotek, sportsstadion, kulturhus, samt musikskole, friluftsscene, golfbane m.v.

Storegade er byens store færdselsåre tværs igennem midtbyen. Gaden har beplantede trafikchikaner, som dels sikrer at hastigheden nedsættes, og dels at gaden har et grønt udtryk.

BESTEMMELSER



*Byens overordnede trafikforhold: Den kraftige røde streg er den gennemgående hovedfærdselsåre; Tarmvej, Grønnegade, Vestergade, Storegade og Østerbro og Egknudvej.
De blå linjer markerer de større sekundære veje mod midtbyen.
Den stiplede linje markerer jernbaneforbindelsen, som blev anlagt i 1875 mellem Varde og Ringkøbing.*

Facaderne i bymidten er primært opført i røde teglsten, hvoraf enkelte har stilhistoriske detaljer, såsom karnapper, indrammede vinduer, pudsede relieffer og murværksdetaljer, som giver en varieret fortælling om byens velstand, som er fulgt med jernbanens ankomst i slutningen af det 19. århundrede.

Tagene har primært været belagt med skifer eller belagt med tegl. Bygningsfremspring såsom karnapper har været dekorativt afsluttet med forskellige tagpladebeklædninger.

En del af disse bygninger er omfattet af "Registrering af Historiske huse i Ølgod Bymidte-juni 2005", og er bygninger, som har medvirket til at give byen karakter.

Der er i 2019 udført en gennemgang og opdatering af SAVE værdier på de bevaringsværdige huse i Ølgod midtby, og udarbejdede stilblade med anbefalinger til istandsættelse, og som er vedlagt nærværende lokalplan.

De nyere ejendomme, som er opført i bymidten, forholder sig til byggeskikken i valg af materialer, om end i et mere enkelt udtryk.

REDEGØRELSE



*t.v. Storegade i begyndelsen af forrige århundrede – ved jernbaneoverskæring.
t.h. Storegade set fra samme vinkel.*

Generelt er midtbyen fint beplantet, hvor der har været mulighed for begrønning. Planter og byrummets indretning tager hensyn til befordring rundt i midtbyen, og det vurderes overordnet at medvirke til at skabe gode rum for ophold og hvile.

De sekundære færdselsåre, som går gennem byen, benyttes hovedsagelig som fordelingsveje til lokal trafik, dog er Torvegade også indkørsel sydfra til byen.

Torvet er den store parkeringsplads omkranset af bøgepur, og med et anlagt grønt frirum i midten, som også huser et spisested.



t.v. Storegade set fra øst – t.h. Torvet set fra Torvegade.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanen har til formål *:

At fastlægge lokalplanområdets anvendelse til centerformål og erhverv,

at sikre en varieret og sammenhængende bymidte med butikker,

at sikre, at bevaringsværdige bygninger renoveres, om- og tilbygges i respekt for den oprindelige arkitektur og det håndværksmæssige særpræg, og

at ophæve lokalplaner som helt eller delvis er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1** og omfatter matrikel nr. 2p, 2r, 2s, 2t, 2x, 2z, 2ø, 2z, 2aa, 2ad, 2an, 2am, 2ay, 2az, 2cm, og 2eø, Østbæk By, Ølgod, samt:

2b, 2e, 2k, 2r, 2s, 2t, 3f, 3ad, 3ae, 3af, 3ba, 3bb, 3di, 3dn, 3du, 3dv, 3dy, 5bf, 5d, 5e, 5f, 5gv, 5ha, 5le, 5lf, 5lg, 5lh, 5li, 5ll, 5lm, 5mi, 5mh, 7n, 7t, 7u, 7ab, 7ad, 7ag, 7bb, 7bn, 7cv, 7cx, 7cy, 7dm, 7ec, 7ed, 7em, 7ep, 7fd, 7fz, 7fø, 7hd, 7n, 7u, 8ø, 8aa, 8bt, 8bu, 8ez, 8eø, 8fa, 8fh, 8fp 26, 27, 28a, 28b, 29, 30a, 30b, 40a, 40b, 40c og 46 Ølgod By, Ølgod.

Herunder er omfattet vejbane i matrikel 8fc, Ølgod by, Ølgod for den del som ligger inden for lokalplanområdet.

Herunder er omfattet offentlig vej i matrikel 7000n, -m, -c, -z, -at, -bb og -be Ølgod by, Ølgod for den del som ligger inden for lokalplanområdet.

Herunder er omfattet offentlig vej i matrikel 7000m, Østbæk by, Ølgod for den del som ligger inden for lokalplanområdet.

* Hensigten med denne lokalplan er at fortsætte visionerne i "Helhedsplan for Ølgod Bymidte-februar 2005", og "Udviklingsplan Ølgod 2020". Nærværende lokalplan er derfor udarbejdet ud fra et ønske om at sikre og udvikle bestående bymiljøer ud fra et helhedssyn af midtbyen.

Centerformål er butikker, service, boliger, kontorer, liberale erhverv, og restauration, der traditionel er placeret i den indre by.

** En mindre strækning af jernbanetracé på matrikel 43a Ølgod by, Ølgod krydser lokalplanområdet, men er ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som vist på kortbilag 1.*
- Delområde I omfatter matr. nr.:
3f, 3ad, 3ae, 3af, 3ba, 3bb, 3di, 3du, 3dv, 3dy, 5d, 5e, 5f, 5ha, 5le, 5lf, 5lg, 5lh, 5li, 5lm, 5mh, 7t, 7hd, 7fd, 26, 27, 28a, 28b, 29, 40a, 40b samt del af 7000z Ølgod by, Ølgod.
- Delområde II omfatter matr. nr.:
2p, 2r, 2s, 2t, 2x, 2z, 2ø, 2aa, 2ad, 2an, 2am, 2ay og 2az samt del af 7000m Østbæk By, Ølgod
- Samt 30a, 30b, 2b, 2e, 2k, 2r, 2s, 2t og 7000c Ølgod by, Ølgod.
- Delområde III omfatter matr. nr.:
3dn, 5bf, 5gv, 5ll, 5mi, 7em, 7fz, 7fø, 8ø, 8aa, 8bt, 8bu, 8ez, 8eø, 8fa, 8fh, 8fp, 40c, 7000bb og del af 7000z og 7000at Ølgod by, Ølgod, samt mindre vejstrækning af matr. 8fc Ølgod by, Ølgod.
- Delområde IV omfatter matr. nr.:
7ab, 7ad, 7ag, 7bb, 7bn, 7cv, 7cx, 7cy, 7dm, 7ec, 7ed, 7ep, 7n, 7u, samt 7000be og del af 7000m og 7000n Ølgod by, Ølgod.
- Delområde V omfatter matr. nr.:
46 og hovedparten af 7000z Ølgod by, Ølgod.
- Delområde VI omfatter matr. nr.
2eø og 2cm Østbæk by, Ølgod.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.0 GENERELT

Områdets specifikke anvendelse er til centerformål og erhvervsformål, inkl. fællesarealer såsom vejareal og opholdsarealer.

3.1 DELOMRÅDER

Delområde I, II, III og IV udlægges til centerformål, som blandt andet omfatter butikker, erhverv og boliger m.v. **

Delområde V udlægges til torv med restaurant og café m.v.

Delområde VI er udlagt til erhvervsformål.

* Se i øvrigt bilag 3, 3a og 3b

** Jf. bygningsreglementet må en del af boligen anvendes til liberalt erhverv. Eksempler på erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig er f.eks. frisør, dagpleje, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lign.

§ 4. Udstykning

- 4.1 Området må udstykkes, ligesom skelreguleringer og matrikulære sammenlægninger tillades. *

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.0 GENERELT

- 5.01 Stier, passager og pladser inden for lokalplanområdet, eller som er etableret med offentlig adgang i forbindelse med områdefornyelse i Ølgod midtby, må ikke nedlægges eller ændres. **

5.1 VEJADGANG

- 5.1.1 Der må i etableres 1 overkørsel til hver matrikel fra hver tilstødende offentlig vej. Ejendomme kan dele overkørsel.
- 5.1.2 Nye adgange og ændret brug af eksisterende adgange til offentlige veje eller private fællesveje, må ikke udføres uden vejmyndighedens tilladelse, jævnfør bestemmelserne i Vejloven og Privatvejsloven.

5.2 OFFENTLIGE VEJE

- 5.2.1 Indretning af veje, vendepladser og parkeringspladser skal udføres i henhold til vejloven.
- 5.2.2 Ubebyggede arealer mellem vejskel og bygningsfacader langs Storegade, Østerbro og omkring torvet, skal være i fast belægning.

5.3 BELYSNINGSARMATUR

- 5.3.1 Belysningsarmatur langs offentlige veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og sikre oplysning af veje og stier. ***
- 5.3.2 Belysning i gårdmiljøer og passager må maks. være 4 meter høje og give en jævn og ikke blændende nedadrettet belysning.

* Lokalplanområdet vurderes at være fuldt udstykket omkring de enkelte funktioner i midtbyen. Det er dog muligt at opdele og/eller sammenlægge ejendomme ved matrikelsammenlægning for bedre udnyttelse af de nuværende erhvervslokaler og udearealer, og såfremt at det ikke strider mod anden byggeslovgivning. En bygning skal som udgangspunkt altid være selvstændig enhed, som er placeret inden for egen matrikelafgrænsning.

** Se kortbilag 5.

*** Belysningsarmatur og lysstyrke besluttet af Varde Kommune ud fra en overordnet strategi for vejbelysning og trafiksikkerhed for Ølgod midtby.

5.4 PARKERING

- 5.4.1 Ved opførelse af ny bebyggelse, ombygning eller ændret anvendelse skal der etableres parkeringspladser efter følgende regler:
- 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhvervs- og butikformål.
 - 1 p-plads pr. 10 siddepladser i restaurationer.
 - 1 p-plads pr. boligenhed, dog ½ p-plads pr. ungdoms- og ældreboliger.
- 5.4.2 For delområde I og IV gælder, at såfremt at der ikke kan tilvejebringes areal til såvel parkering og opholdsareal, kan parkeringspladser etableres uden for matriklen. *
- Parkering udenfor egen grund skal anlægges på private arealer efter indgåelse af aftale med ejeren.
- Offentlige parkeringspladser kan ikke indgå i krav om min. antal udlagte parkeringspladser, som er beskrevet under §5.4.1.
- Kantstensparkerings langs veje kan ikke medregnes i udlagte fælles p-pladser.
- 5.4.3 Parkering kan foregå som udlagte fælles parkeringsområder, og underjordisk, og hvor det ikke er i strid med anden lovgivning.
- 5.4.4 For hver påbegyndt 25 parkeringspladser skal der etableres 1 handicap-parkeringsplads.

* Opholdsareal går forud for parkeringspladser.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 BUTIKKERS PLACERING

6.1.1 I de skraverede arealer, som er vist på kortbilag 3a og 3b, kan der i stueetage kun placeres butikker og kunderelaterede formål. *

Der må ikke etableres butikker langs Vestergades sydlige strækning og langs Søndergade, som vist på kortbilag 3a. **

På øvrige strækninger kan stueetage benyttes til butikker, erhverv og boliger m.v.

Rammen for de enkelte butikkers størrelse er 5000 m² for dagligvarebutikker og 2000 m² for udvalgsvarebutikker.

6.1.2 Der kan i stueplan etableres fremstillingsvirksomhed i nær tilknytning til den godkendte anvendelse, som er nævnt under §6.1.1. Fremstillingsvirksomhed skal være i miljøklasse I, og må ikke, eller kun i ubetydelig grad medføre genevirkninger til omgivelser i form af lugt, støj og vibrationer m.v.***

6.2 BEBYGGELSENS PLACERING

6.2.1 Facader langs offentlig vej skal ligge parallelt med vejskel eller byggelinje. Facader langs offentlig vej må maks. trækkes 1 meter tilbage fra vejskel eller byggelinje. ****

6.2.2 Delområde I:
Langs Storegade og Torvegade skal bygninger tilstøde hinanden i skel.

6.2.3 Delområde II:
På den nordlige side af strækningen langs Østerbro er udlagt en byggelinje på 5,0 meter tilbager trukket fra vejskel. *****

Areal mellem byggelinje og vejskel skal anlægges som beskrevet under §8.2.3.

* Det er intentionen, at lokalplanen skal sikre et velfungerende og varieret butiksliv i bymidten. Derfor er fastlagt områder, hvor der skal være butikker i stueetagen, for at sikre et handelsliv tværs gennem bymidtens gader, pladser og torve. Der kan i særlige tilfælde gives mulighed for at dispensere fra krav om butiksførmål i stueetage, som for eksempel, at butikker har stået tomme i en længere periode, og at opretholdelse krav til butiksfunktion ikke mere er hensigtsmæssigt. Herefter kan gives mulighed for at benytte stueetagen til boligformål, for at imødekomme at ejendomme ikke henligger ubenyttede i lange perioder.

Beslutning om konvertering af butikker til boliger, skal være afstemt mellem butiksejer, den lokale handelsstandsforening og Ølgod udviklingsråd.

** Området er i Kommuneplan 2017 ikke udpeget til detailhandel.

*** Fremstillingsvirksomhed er små værksteder for samling og reparation af kunstartikler og brugsgenstande, tilberedning af mad-, og brødvarer, m.v.

**** Der er er hensigten at sikre oplevelsen af en sammenhængende facadelinje i de gader som er karakteriseret som midtby.

***** På den nordlige side skabes et større byrum på strækningen mellem Industrivej og jernbanen. På strækningen kan der for eksempel udstilles butiksvare, indrettes et cafémiljø eller anvendes til andre uderelaterede aktiviteter.

Der bør tilstræbes en sammenhængende bebyggelse langs den nordlige strækning af Østerbro, som understøtter de nævnte uderumsfunktioner.

- 6.2.4 På strækningen i matr. 2cm, langs vejskel mod matr. 2eø, Østbæk by, Ølgod, fastholdes en deklareret byggelinje på 2,5 meter.
- 6.2.5 I delområde V er matrikel 46 Ølgod by, Ølgod udlagt til rekreativt areal med bebyggelse. Øvrige areal er udlagt til parkering og vej.
- 6.2.6 Delområde VI
På strækningen langs Østerbro og Industrivej er udlagt en byggelinje 5,0 meter tilbagetrukket fra vejskel.
Erhverv i delområde VI skal opfylde gældende miljøkrav i forhold til afstand til beboelsesbygninger og tilknyttede opholdsarealer.
- 6.2.7 Mellem vejskel og byggelinjer må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.
- 6.2.8 En-, eller flere sammenbyggede bygninger kan dele facade, som skal være lodret opdelt i selvstændige facader, som ikke overstiger en samlet længde på 15 meter.*
Facader skal fremstå tydeligt separerede med lodret deling, i en længde af min. 2 meter.**

- 6.2.9 Udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere vejskel end 5 meter.



Eksempler på opdelt byggeri jf. bestemmelse i 6.1.8

6.3 BEBYGGELSENS OMFANG*

6.3.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige:

Delområde I, II og IV: 150 %

Delområde III: 80 %

Delområde VI: 60 %

For delområde V gælder særskilt: Maks. 250 m² for matrikel 46, Ølgod by, Ølgod.

6.3.2 DELOMRÅDE I

Bebyggelse skal opføres som overvejende sluttet bebyggelse med en højde på maks. 13½ meter og med en bygningsdybde på maks. 12 meter. *

Langs Storegade og Torvegade og langs torvet skal facadehøjde være min. 6 meter. **

6.3.3 DELOMRÅDE II, III og IV

Bebyggelse må opføres som overvejende sluttet bebyggelse med en højde på maks. 11,5 meter og en bygningsdybde på maks. 12 meter. ***

Bestemmelse om maks. bygningsdybde er undtaget for matrikel 8ø og 7ed, Ølgod by, Ølgod. Undtagelse gælder kun for bebyggelse i stueetage niveau. ****

6.3.4 DELOMRÅDE V

På matrikel 46, Ølgod by, Ølgod må opføres en bygning med en højde på maks. 8,5 meter.

På øvrige torv i matrikel 7000z Ølgod by, Ølgod må der ikke opføres mure eller bygninger uden Varde Kommunes tilladelse.

* Nærværende bestemmelser fastlægger bygningers volumen ud fra maks. højde og bredde, samt taghældninger fastlagt under afsnit 7.3 således at der sikres et sammenhæng mellem nuværende som fremtidige bygninger i Ølgod midtby.

Bestemmelse om maks. bygningsdybde sikrer, at der er et proportionelt forhold mellem tagflade og facader.

Indretning af etager er derfor bestemt af volumenstørrelser på bygninger og den forudsatte anvendelse.

** Der er hensigten, at bebyggelsen har en forholdsvis ensartet facadehøjde, og at bevare det bygningsmæssige udtryk som kendetegner midtbyen.

*** Bygningsdybde måles på bygningens gavlside.

**** Begge matrikler er udlagt til henholdsvis tidligere brandstation, samt dagligvarebutik, med en stor bygningsdybde.

6.3.5 **DELOMRÅDE VI**

Bebyggelse må opføres som overvejende sluttet bebyggelse med en højde på maks. 8,5 meter og en bygningsdybde på maks. 10 meter. *

6.3.6 **SIDE- OG BAGHUSE I DELOMRÅDE I og IV**

Side-, og baghusbebyggelse må opføres med en bygningshøjde på 6 meter og med en bygningsdybde på maks. 5 meter. **

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 GENERELT

7.1.1 For bevaringsværdige bygninger gælder afsnit 7.9 samt bilag B.

7.1.2 Langs Storegade skal bebyggelse have et udtryk med referencer til de historiske og bevaringsværdige bygninger i Ølgod. ***

7.1.3 Facader skal fysisk afspejle den faktuelle anvendelse. ****

7.1.4 For boliger som ligger langs skel til offentlig vej gælder:
At indgangsdøren skal udtrykke privat adgang i form og placering.
At ind- og udbliksgener gennem facadevinduer skal undgås i en højde af min. 1,1 m over terræn. *****

* Delområde VI er omfattet af kommuneplanramme for erhvervsområde som fastlægger en maks. bygningshøjde på 8,5 meter.

** Der gives her mulighed for fortætning af bymidte til bolig og erhvervsformål, hvor dette er muligt.

*** Ølgod bymidte langs Storegade rummer en del bevaringsværdige bygninger, som det er intentionen at nyopført bebyggelse understøtter fortællingen af. Det er vigtigt at kunne fastholde de gamle bygninger i midtbyen, da de medvirker til at give karakter og genfortælle Ølgods bygningshistorie.

Der skal være plads til fornyelsen, hvor Ølgod også følger de arkitektoniske strømninger. Byggeri kan have et moderne formsprog, og samtidig tilpasse sig Ølgods nuværende facadearkitektur.

Den østlige del af lokalplanområdet, delområde II og VI, skal ses som et udviklingsområde, hvorfor der ikke er fastlagt bevaringsbestemmelser her.

**** Det er ikke hensigtsmæssigt at facaden signalerer en anvendelse, som bygningen ikke indeholder. En gade og bygning bør af hensyn til beboere være let-aflæselig i bymidte.

Det gælder også ved konvertering af butiklokaler til beboelse.

***** Der kan f.eks. udføres brystning under vinduer langs offentlig vej således at beboere har mulighed for at indrette boligen helt til ydervæg.

Klimaskærmen skal i øvrigt overholde gældende lovgivning med hensyn til energitab, lysindfald, udsigt, flugtveje m.v.

7.2 FACADEMATERIALER OG FARVER

7.2.1 Facader som opføres i synlig blank mur, skal være i røde eller gule blødstrøgne teglsten og være jævnt farvede.

Der tillades spor og nuanceskift på 5% af facaden.

Der tillades blank mur i andre formater.

Glatte maskinsten, eller med bratte nuanceskift samt præget og mønstret overflade, tillades ikke.*

7.2.2 I delområde I skal facader som opføres i blank mur være i røde blødstrøgne mursten og være jævnt farvede.**

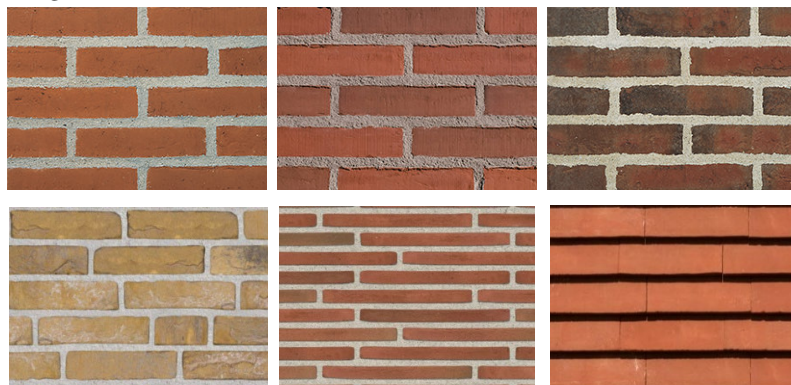


Eksempler på boliger i gadeplan; Storegade i Varde og Storegade i Ølgod.

** Eksempel på teglsten:*

Sten er jævnt farvede med maks. 5% nuanceskift.

Gule mursten kan for eksempel anvendes i baggårde, eller som facadesten i øvrige delområder.



Eksempel på glatte eller prægede sten, som ikke tillades:



*** I delområdet er den røde mursten fremherskende, som derfor søges bevaret i facader af hensyn til den kulturhistoriske bygningsarv.*

7.2.3 I delområde I kan facade over stueetage pudses, efter fordelingsprincip: Maks 40% pudset facade og min. 60% blank teglmur.

Pudset facade og bygningsfremspring skal udføres efter princip; at hvis nicher pudses, skal der være flankerende fremspring i blank mur, og hvis bygningsfremspring pudses, skal nicher fremstå i blank mur.

Stueetage må udføres i kvadersten eller i falsk puds. *

7.2.4 I øvrige delområder II til VI skal facader være opført i blank-, eller pudset mur, eller beklædning i træ, sten-, stålprofilplader eller som glasfacader.

7.2.5 I delområde II til VI kan der etableres vegetation på facader mod offentlig vej. **

Der kan etableres vegetation på gårdfacader i alle delområder I til VI.

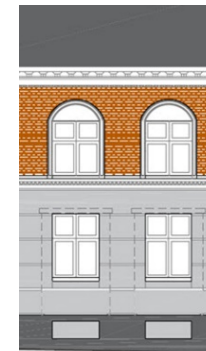
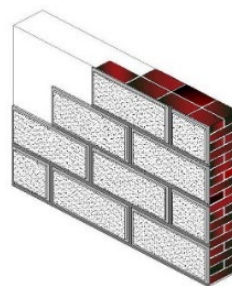
7.2.6 Pudsede og beklædte facader skal udføres i matte dæmpede farver, med +/- 10 % farvetolerance med min 10 % sort, samt i farverne mat sort og hvid. ***

Signalfarver tillades ikke.

Træ og metalbeklædninger må desuden fremstå i natur eller malet overflade.

7.2.7 Ingen farve, facadebeklædning, synlig påsætning eller installation må give generende genskin til naboer, og skal have en glans <20.

* Falsk puds er en pudset væg, hvorpå med ridsejern er imiteret fuger og struktur i pudsoverfladen som gengiver det ønskede udtryk i facaden.



Eksempel på imiterede kvader og pudset facade.

** Det er vigtigt for oplevelsen af byen, at de grønne tiltag varetages, og der løbende sker en udvikling og benyttelse af grønne elementer. Der gives derfor mulighed for, at der kan indtænkes grønne elementer i nye som ældre bygninger i midtbyen. For bevarelsesværdige bygninger vil det forudsætte en tilladelse fra Varde Kommune i hvert enkelt tilfælde.

*** Tolerance beregnes som afvigelse på mængden af henholdsvis kulør og sort. Sortindhold er beregnet efter NCS farveskala.

Der henvises i øvrigt til Varde Kommune og Center for Bygningsbevarings med hensyn til farvesætning af facader.

Okker S 1040 - Y10R	Grønjord S 4550 - G60Y
Lys okker S 1530 - Y20R	Grøn umbra S 7005 - G20Y
Hvid S 0500 - N	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Lysegrå S 2500 - N	Sand grøn S 4010 - G50Y
Mørkegrå S 5000 - N	Mat grøn S 6010 - G30Y

Eksempel på dæmpede farver i NCS

7.2.8 Garager, skure og udhuse skal udføres i samme materialer og farver som beboelsesbygningerne eller som en let konstruktion beklædt med bræddebeklædning opført som klinkbygget eller som 1 på 2 beklædning. *

7.2.9 Udvendige trapper mod gade skal fremstå med pudsede overflader eller som granittrin. Puds kan indfarves eller males iht. §7.2.6.

7.2.10 Trapper som forbinder flere etager, inkl. flugtvejstrapper skal være omsluttet af facadevægge.

7.3 TAGFORM

7.3.1 Tage på hovedbygning skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på 40-50 grader.

Tage på hovedbygninger med maks. bygningshøjde på 8,5 meter, kan udføres med hældning på 35-50 grader.

Delpartier som sammenlagt udgør mindre end 25% af tagfladen, kan udføres med andre taghældninger.

7.3.2 I delområde III og IV tillades flade tage over større erhverv i stueetage.

Flade tage skal skjules mod offentlig vej med skråtliggende tag i min. 3 m. dybde fra facadelinje og med taghældning på 35-50°. **

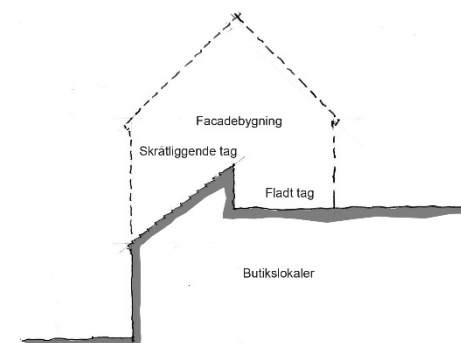
7.3.3 I delområde V tillades pyramidetage med en hældning på mellem 35-50 grader.

7.3.4 På side- og bagbygninger tillades taghældninger på 20-40 grader. Der tillades ensidig taghældning på side- og bagbygninger.

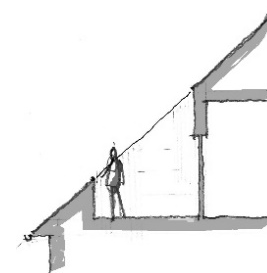
7.3.5 Der må etableres udhæng på maks. 50 cm inkl. tagrende.

7.3.6 Tagterrasser skal være integreret i tag ***

* Med bræddebeklædning menes facader, som er beklædt med brædder af min. 2 cm tykkelse.



** Eksempel på fladt tag med foranliggende tagopbygning eller bygning.



*** Eksempel på integreret terrasse i tag

7.3.7 Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må renoveres og ombygges med nyt i samme udtryk.
Der må afsluttes med skorstensrør, som føres maks. 20 cm over skorstenens ydre afslutning.

7.3.8 Garager, carporte, udhuse og lignende skal have minimum taghældning på 15 grader.

7.4 TAGMATERIALER

7.4.1 Tage på hovedbygninger må kun udføres i røde matte tagsten, skifer eller fibercementskifer.

7.4.2 Overflader skal fremstå helmatte uden overfladebehandling, med en glanstal <20.*

7.4.3 Tage på side- og bagbygning, kan desuden beklædes med bølgeeternit, sort tagpap eller etableres med grøn vegetation.

Der kan etableres integrerede solenergianlæg i flugt med tagmaterialet.

7.4.4 Synlige tagrender og nedløb skal være af zink, stål eller kobber.

7.4.5 Tage og sider (flunke) på kviste skal beklædes som hovedhus, eller alternativt med skifer, zink eller kobber.

7.4.6 Tage på skure, udhuse skal beklædes med skifer, sort tagpap eller bølgeeternit.

7.4.7 Tag i delområde V må desuden udføres i kobber.

7.5 PLACERING AF PORTE, ALTANER, KVISTE M.M.

7.5.1 Kviste på bygninger skal etableres som rytter- eller taskekvist.
Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside. Kvistvinduerne skal være mindre end langsides vinduer.

7.5.2 Ovenlysvinduer må maks. være 100 cm brede og 140 cm høje.
Ovenlysvinduer må maks. udgøre 1/3 af tagfladens længde og skal placeres harmonisk i tagfladen. Der må sammenbygges ovenlys med maks. 3 ovenlys åbninger pr. sammenbygget enhed.

7.5.3 Kviste og ovenlysvinduer skal trækkes min. 1 meter tilbage fra bygningens facadelinje, og må maks. udgøre 2/3 af facadelængden inkl. front- og kastelkviste.

* Glansen skal være testet efter ISO 2813:2014.

7.5.4 Der må udføres front- og kastelkviste i flugt med facadelinje, hvis samlede længe maks. må udgøre 1/3 af tagfladens længde.

Kastelkviste på udføres i flugt med udhæng.
Front og kastelkviste må maks. have en længde på 5 meter.

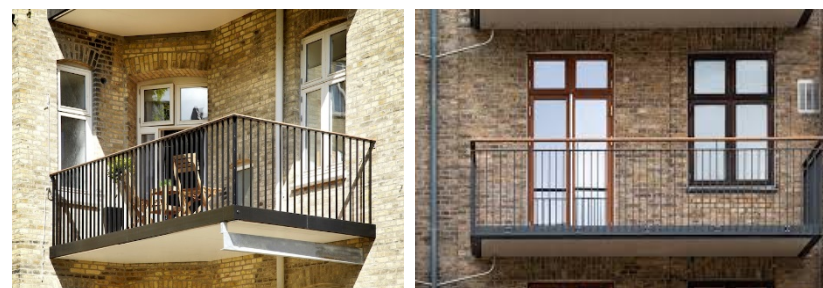


tv. eksempel på almindelige kviste i tagflade samt frontkvist - og th. kastelkvist.

7.5.5 I delområde I må altaner kun etableres mod gårdsiden.

I delområde I gives mulighed for franske altaner mod offentlig vej, som maks. må føres 30 cm ud over facadelinje.

I øvrige delområder må der etableres altaner på alle facader.



Eksempel på fint detaljerede altaner.

7.6 MATERIALER FOR DØRE, VINDUER OG PORTE

7.6.1 Langs Storegade skal vinduer og døre udføres i et materiale, der visuelt harmonerer med og dimensionsmæssigt svarer til et traditionelt karmprofil. *

7.6.2 Vinduer, døre og porte skal være i matte dæmpede farver, med +/- 10 % farvetolerance med min 20 % sort, samt i farverne mat sort og hvid. **

Signalfarver tillades ikke.

7.6.3 Der må ikke isættes tonede eller konveks udadbuet glas i vinduer. Vinduer må ikke afblændes.

7.6.4 Vinduer må være buede horisontalt omkring bygningshjørner.

* En traditionel karm og vinduesprofil er opbygget med ca. 35 mm karm, og ca. 50-60 mm vinduesramme.

** Tolerance beregnes som afvigelse på mængden af henholdsvis kulør og sort. Sortindhold er beregnet efter NCS – farveskala.

7.7 PARABOLANTENNER

- 7.7.1 Parabolantenner og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej. Der skal ved placeringen, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne således at parabolantennen skæmmer mindst muligt. Parabolantenner må maks. have en diameter på 1 meter. * Synlig parabolantenne, som opsættes på tag, skal fremstå i mørke farver, defineret ved en NCS-kode indeholdende min. 30% sort.

Der må ikke opsættes parabolantenner eller andre antenneanlæg på altaner, samt på bevaringsværdige bygninger.

7.8 SKILTE, MARKISER OG FLAGSTÆNGER

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

Der gives ikke mulighed for skiltning på den øvrige facade, over stueetage i gadeniveau

- 7.8.2 Skiltning, reklamering og lys-installationer må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske elementer i facaden, som f.eks. døre, vinduer, gesimser, bånd, indfatninger og pilastre eller have karakter af facadebeklædning og vinduesafblænding m.v.

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

- 7.8.4 Der kan etableres maks. 1 skilt på facade ved indgang til butikker og lign. Skiltet må ikke være større end 0,5 m², og må ikke placeres uden for skel på offentlig vej-, og fortovsareal uden vejmyndighedens tilladelse.

- 7.8.5 På butiksfacader må kun anvendes lærredsmarkiser over vinduer og døre, dvs. over de enkelte fag. Markiser udføres i sammenrullelige eller sammenklappelige konstruktioner i en jordfarve, der harmonerer med facaden. Plastbelagte markiser tillades ikke.

- 7.8.6 Fremspringende skilte og markiser skal fra laveste punkt til overkant af fortov have en min. afstand på 2,3 meter.

- 7.8.7 Der må ikke opstilles flagstænger langs vej uden Varde Kommunes forudgående tilladelse. Opstilling skal følge gældende vejlov. ***

* Parabolantenner kan for eksempel placeres i tagrum under tagfladen.

** Der henvises til "Facader og skilte, vejledning for Varde bymidte", som reference til udformning og placering af skilte.

*** Flagstænger, som er eksisterende lovlig anvendelse, er undtaget af denne bestemmelse.

7.9 BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

7.9.1. Bestemmelser under §7.9 gælder for bevaringsværdige bygninger, som er stilartsklassificeret som:

- Historicistiske etagehuse (HE)
- Nationalromantiske etagehuse (NE)
- Bygninger uden klassificering af stilart (BU)
- -samt tilbygninger til disse

7.9.2 Udvendige om- og tilbygninger samt facadeændringer på bevaringsværdige bygninger skal ske under hensyntagen til bebyggelsens helhedspræg og med respekt for bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk og materialer.

Bygherre skal dokumentere, hvordan bygningen oprindeligt har set ud. Dokumentation anses for at være originale bygningstegninger, eller fotografier, der er taget omkring bygningens opførelsestidspunkt. Hvis der mangler dokumentation, såsom farver, materialer og bygningsdetaljer, gælder bestemmelser i nærværende afsnit 7.9, samt stilartsbestemmelser i bilag B, som omhandler bebyggelsens udseende for den pågældende stilart. *

7.9.3 Nedrivning af bevaringsværdige bygninger, som vist på kort oversigt i bilag B, må ikke foretages uden Varde Kommune forudgående tilladelse.

7.9.4 FACADER:

Facader skal udføres som pudsede med bemaling eller i blankt murværk. Eksisterende facader i blankt murværk må ikke vandskures, pudses eller males. Ornamentik i facaden, såsom stik over vinduer og døre, friser og stuk m.v., skal bevares eller erstattes med kopier.

7.9.5 TAGE:

Taget skal udføres som husets oprindelige tag. **

Eksisterende udsmykkede vindskeder, sternbrædder og tagudhæng skal bevares eller udskiftes med kopier.

Taghældningen skal være som den oprindelige taghældning.

Tagrender skal fremstå af zink, stål eller kobber.

Eksisterende skorstene, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal udføres som opmurede og skal placeres i tagrygningen. Rygningssten skal lægges i mørtel.

* Bestemmelsen betyder, at en bygning kan føres tilbage til sin oprindelige form uden at overholde alle bestemmelser til den pågældende stilart. Det giver mulighed for at tilbageføre bygninger, der oprindeligt ikke har været helt stilrene i forhold til den stilart, huset er klassificeret i, jf. bilag B.

Bilag B omfatter kortoversigt over bevaringsværdige huse inden for lokalplanområdet, som er klassificeret med en bevaringsværdi (SAVE) og deraf også er stilartsbestemte.

** Oprindelige tage er som udgangspunkt med "naturrøde vingetegl" uden overfladebehandling herunder engobering, glasering eller lignende, samt skifer eller fibercementskifter uden afskårne hjørner.

Der findes i dag firmaer, som fremstiller vingetegl med fals. Ønskes der anvendt vingetegl med fals kræves det, at tagstenen har samme form, farve og overflade som gammel dansk vingetegl.

- 7.9.6 VINDUER OG DØRE:
Eksisterende originale vindues-, og dørpartier skal søges bevaret. *
Ved energiforbedring af originale vinduer kan isoleringsevnen løses med forsats-, eller koblede rammer.
Ved udskiftning af vinduer, døre og porte, skal disse udformes som husets oprindelige partier med hensyn til størrelse, format, sprosseopdeling, materialer og farve.
Vinduessprosser skal have en bredde på 25-28mm.
Termoglas skal være isat med trekantede glaslister i træ eller kit. Vinduer, døre og porte skal fremstå malede med en dækkende maling. Eksisterende oprindelige vinduer, døre og porte må ikke blændes af.
Vinduer, døre og porte må ikke udføres med fremtrædende drypnæse i eksempelvis aluminium.
Der må ikke isættes tonede eller mattede ruder.
Vinduer, døre og porte skal være af træ.
Sålbænke skal udføres som de oprindelige.
Vinduer, døre og porte må ikke blændes af.
- 7.9.7 KVISTE OG OVENLYSVINDUER:
Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares.
Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset eller tilpasses bygningens arkitektur. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside.
Kvistvinduerne skal være mindre end langsides vinduer.
Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.
- 7.9.8 TRAPPER OG ALTANER:
Udvendige trapper skal udføres som pudsede eller i granit. Oprindelige granittrin skal bevares.
Der må ikke opsættes altaner, balkoner eller lignende på bygningssider mod offentlig vej.
Der kan i særlige tilfælde tillades balkoner og altaner på øvrige facader under følgende forudsætninger:
- Altanen er placeret i baggården.
 - Altanen er tilpasset bygningens størrelse og arkitektur.

* Eksisterende vindues-, og dørpartier i ældre ejendomme før midten af forrige århundrede er typisk af en god beskaffenhed og kvalitet, som det kan svare sig at restaurere. Derudover er de oprindelige partier ofte mere velproportionerede og karakterfulde, som understøtter helhedsudtrykket i facaden, som nye partier i formudtryk, materiale og med float-glas ikke kan.

I særlige tilfælde, og hvor det vurderes at bygningens arkitektur eller gadebilledet ikke påvirkes negativt, kan der dispenseres for sprosser, kitning og hængseltype.

- Altaner skal være udført i malet stål, afsluttet med træhåndliste.
- Der tillades ikke galvaniserede håndlister og balustre, eller glasgelænder/udfyldninger.

7.9.9 FARVER PÅ FACADER, VINDUES OG DØRPARTIER:

Pudsede facader og facadepartier skal udføres i henhold til §7.9.2 og som angivet under §7.2.6, 7.2.7 og §7.6.3.

Ved manglende dokumentation for oprindelig farve, vil udgangspunktet være de farver som bygningen er udført med, ved ansøgningstidspunktet.

7.9.10 BAGHUSE, TILBYGNINGER OG SEKUNDÆRE BYGNINGER:

Bagbygninger, tilbygninger og sekundære bygninger skal udføres, således at de harmonerer med hovedhuset med hensyn til proportioner, materialer og farve. *

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 GENERELT

8.1.1 Ved byggeri skal der etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 25 % af boligetagearealet og mindst 10 % af erhvervssetagearealet. **

Ved almennyttigt byggeri med mulighed for børnefamilier, skal der etableres en fælles legeplads i størrelse af min. 6 m² pr. boligenhed. ***

8.1.2 Belægning på fælles færdselsveje skal udføres i fast og plan belægning, inkl. arealer mellem vejskel og bygningsfacader langs Storegade og omkring torvet.

* Med sekundære bygninger forstås mindre bygninger såsom garager, carporte, skure, terrasser og lignende.

** Når der foreligger en lokalplan, træder lokalplanens bestemmelse om opholdsarealer i stedet for bestemmelsen i bygningsreglementet.

Opholdsareal skal udlægges på grundens friareal. Altaner og tagterrasser med gode opholds kvaliteter kan medregnes til de i pkt. 8.1 nævnte opholdsarealer. Udlæg af opholdsarealer ved erhvervsbebyggelser skal være anvendelige for virksomhedens ansatte.

Lokalplanen definerer friarealet som en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Ved fællesgårdarealer er tinglysningen en grundlæggende forudsætning for at fastholde gårdene som fælles. Gårdlauget i en tinglyst fællesgård vil blive hørt i byggesager, der væsentligt påvirker brugen eller indretningen af gården.

*** Krav til legeområde kan være del af fælles opholdsareal.

Der skal søges om byggetilladelse til opførelse af en legeplads, selvom den reelt ikke er en bygning.

8.2 BEPLANTNING

8.2.1 Træer på offentligt areal:

Alle træer der er ældre end 25 år eller har en stammeomkreds på minimum 80 cm, eller er vej-/gadetræer inden for alle delområder i denne lokalplan skal bevares og må ikke beskæres kraftigt eller fældes uden tilladelse fra Varde Kommune. *

Alle nye gadetræer som der tilføjes bybilledet enten som nyplantning eller som erstatning skal have en minimumstørrelse på 16-18 cm i stammeomkreds.

Al beplantning på offentlige og semi-offentlige arealer skal sikres rodvenlig befæstelse.

8.2.2 Delområde I

Langs Storegade skal bevares en grøn struktur.

8.2.3 Delområde II og VI

I det byrum, som vil opstå efter af ny bebyggelse trækkes tilbage til byggelinje langs den nordlige side af Østerbro og langs Industrivej, skal der plantes træer. Disse skal plantes med ensartet rytme med indbyrdes afstand på maks. 8 meter. **

Der skal vælges træsort, som kan beskæres og fastholdes i en maks. højde på 10 meter.

Som udgangspunkt kan området etableres med græs, buske og prydsblomster.

Der må etableres hæk langs vejskel i en maks. højde på 1 meter. Hæk skal være min. 30 cm tilbagetrukket fra vejskel.

Der må etableres terrasse i terrænniveau.

Ved etablering af fast belægning mellem vejskel og byggelinje kan der etableres grønne oaser med buskbevoksning på strækningen langs Østerbro og industrivej i dimension ca. 2x2 meter, og med maks. plantehøjde på 1 meter.

Der kan etableres en grøn oase pr. antal frirum mellem træer.

8.2.4 Delområde III, IV og V

Den grønne diversitet og struktur skal bevares og tilpasses områdets anvendelse.

* Træerne i byen er med til at give et sundt miljø.

Det er vigtigt at sikre en stor variation i beplantningen og samtidig have enkelte gennemgående beplantningselementer, som eksempelvis gadetræer, der knytter den enkelte bydel sammen og adskiller den fra andre bydele.

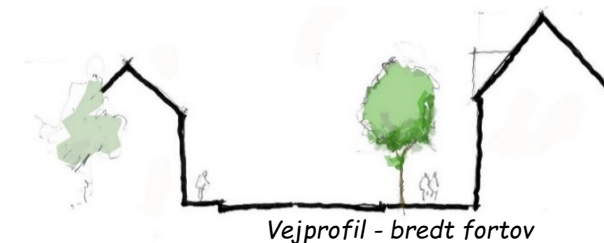
Træerne understreger årstidernes skiften, de giver rumlighed, karakter og identitet, ligesom de skaber tilhørsforhold og samlingssteder

Træernes stammeomfang måles 1 meter over jorden på plantetidspunktet.

Der gives mulighed for yderlig begrønning i delområder i form af vertikal beplantning, som beskrevet under afsnit 7.2 og 7.4

** Ved at flytte byggelinje 5 meter væk fra vejskel gives mulighed for etablering af et byrum med plads til fodgængere, og aktiviteter, samlet langs et grønt gadeforløb som medvirker til at give kvarteret både karakter, og give et indbydende ansigt udadtil. Det udvidede byrum giver desuden bedre visuel forbindelse mellem Industrivej ved erhvervsområdet og Ølgod midt-by.

Det er ikke bestemt hvilken træart der skal bruges, men i valget skal der tages højde for diversitet i forhold til andre træer i centrum, så der opnås en forskellighed og identitetsskabende beplantning for Østerbro.



Princip tværsnit gennem Østerbro

8.3 BYRUM INVENTAR

- 8.3.1 Der må ikke opstilles by-inventar på offentlig vej og plads, uden Varde kommunes forudgående tilladelse.

8.4 TERRÆNREGULERING

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

Terrænudligning skal ske indenfor den enkelte grund. Terrænet skal udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer.

Der må ikke etableres støttemure og lignende i skel, som udelukkende sikrer fastholdelse af terræn.

8.5 RENOVATION

- 8.5.1 Der kan indrettes lettilgængelig plads til fællesopsamling af genanvendelige materialer.*

Der skal sikres venderadius for renovationsvogne.

- 8.5.2 Kørearealer ved opsamlingsanlæg skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej, i forbindelse med brug og tømning af anlæggene.

- 8.5.3 Skraldespande, oplag, haveaffald og lignende skal afskærmes mod vej med hæk eller let væg konstruktion.

Skraldespande, haveaffald og lign. må ikke placeres nærmere end 2 meter fra skel mod offentlig vej.

* Placering, indretning og adgang skal ske i henhold til gældende dagrenovationsregulativ. Det samme gælder for private skraldespande.

Plan over placering og indretning af renovationspladsen fremsendes til Varde Kommune affald og renovation. Ud fra denne plan aftales endelig placering og indretning af renovationsplads.

Opsamlingsanlæg kan være nedgravet i terræn.



*Eksempel på opsamlingsanlæg:
"sorteringskuber" fra Vest-forbrænding.*

8.6 OPLAG

- 8.6.1 Oplag af både, campingvogne og lastbiler samt u-indregistrerede køretøjer må ikke finde sted på ubebyggede arealer eller uden for dertil indrettede parkeringspladser.*

8.7 KLIMASIKRING

- 8.7.1 Der kan etableres regnvandsbede og forsinkelsesbassiner. Regnvandsbede og andre åbne regnvandsanlæg skal integreres i områdets landskabsarkitektoniske udtryk.
- 8.7.2 Der må ikke udføres faskiner, eller andre former for anlæg til afledning af regnvand uden forudgående tilladelse fra Varde Kommune.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Forsyningsledninger skal ved nyanlæggelse placeres i fortov og/eller under køre- og vendearealer.
- Føring under offentligt areal udføres efter anvisning fra Varde Kommune.
- Afløbsledninger udføres efter anvisning fra Varde Kommune.
- 9.2 Installationsboks og lign. mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet ved skel, og være diskret udformet.
- 9.3 Solenergianlæg skal være indarbejdet som integrerede elementer i beklædning på tagfladen eller facaden.**
- Elementerne skal samles, for at give et så enkelt udtryk som muligt. Farven på anlægget skal være tilpasset tagfladen og må ikke afgive generende refleksioner til omgivelserne.
- I delområde I, må der kun udføres solenergianlæg på tage over bagbygninger.

* Lokalplanområdet indeholder ikke parkeringsplads til større køretøjer.

(Kommunen har som vejmyndighed og jf. "Bekendtgørelse om standsning og parkering i Varde Kommune" mulighed for med samtykke fra politiet og med hjemmel i færdselslovens § 92, at forbyde parkering af indregistrerede campingvogne og lastbiler i bestemte tidsrum, og som ikke har forudgående tilladelse fra vejmyndighed)



Eksempel på byrumsintegreret regnvandshåndtering i Stockholm.

** Med 'integreret' menes, at elementer skal ligge plant med og flugte tag- eller facadebeklædning, og må således ikke være monteret oven på denne.

Der må ikke opsættes solfangere og solceller på bevaringsværdige bygninger, klassificeret HE, NE og BU.

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Ny bebyggelse på de enkelte ejendomme må ikke tages i brug før:
- At bebyggelse er tilsluttet kollektiv vandforsyning og kloak, og at bygningen er tilsluttet varmforsyning, og
 - at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs støjniveau for boliger, som placeres inden for 25 meter fra jernbanetracéen, overholder Miljøstyrelsens grænseværdier, og
 - at der er anlagt indkørsel, adgangs- og parkeringsarealer, som beskrevet i under § 5, og
 - at der er etableret udendørs opholdsarealer og beplantning i overensstemmelse med § 8,1 og
 - at der er etableret afskærmning af udendørs oplag, herunder skraldespande, jf. pkt. 8.5.3.

§ 11. GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der kan etableres grundejerforening med medlemspligt for ejere af grunde indenfor lokalplanområdet. **
- 11.2 Grundejerforeninger, som er etableret i forbindelse med Lokalplan 1-36's bestemmelser, skal fortsat være gældende.

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

** Grundejer skal altid sikre almindelig rydning, samt feje og fjerne ukrudt på veje og stier, samt rydde fortovet for sne og salte/gruse, så fortovet ikke er glat. Der henvises til Varde Kommunes regulativ for vinter og rengøring af veje, cykelstier, fortove og pladser.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Lokalplan 1-36 som er godkendt af Ølgod byråd d. 13. dec. 2005, ophæves i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse.
- Lokalplan 1.14 som er godkendt af Ølgod byråd d. 13. marts 1990, ophæves i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse.
- Lokalplan 1.14.1 som er godkendt af Ølgod byråd d. 9. april 1990, ophæves i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse.
- Lokalplan 1.8 som er godkendt af Ølgod byråd d. 14. marts 2000, ophæves i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse.
- Lokalplan 1.9 som er godkendt af Ølgod byråd d. 31. januar 1986, ophæves i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

§ 13. AFLYSNING AF SERVITUT

- 13.1 Tilstandsservitutter som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen. *
- Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. **
- Servitutter ved lokalplanens vedtagelse, som vedrører adgangs-, færdsels- og naboforhold er anført på bilag A.

§ 14. RETSVIRKNINGER

- 14.1 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.

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

** 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, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

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.

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.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Se nærmere i redegørelsen.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24, samt § 33, stk. 2 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 28.04 2020

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt, i henhold til § 27 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 13.08.2020.

På byrådets vegne



Erik Buhl Nielsen

Borgmester



Mogens Pedersen

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende Lokalplaner nr. 1-36, 1.14, 1.14.1, 1.8 og 1.9, der udlægger arealet til enten bolig-, institutions- og erhvervsformål. Se kortbilag 4a, 4b og 4c.

Lokalplan 1-36, 1.14, 1.14.1, 1.8 og 1.9 ophæves i deres helhed ved byrådets endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 24.01.L09, som herefter gælder for et afgrænset område af Ølgod midtby.

De dele af lokalplan 1-36, 1.14, 1.14.1, 1.8 og 1.9, der ligger indenfor den nye Lokalplan 24.01.L09, erstattes af denne. På denne måde sikres et opdateret og administrerbart plangrundlag for bymidten i Ølgod. Indenfor Lokalplan 24.01.L09 ophæves de nævnte nuværende lokalplaner og forslaget vedtages efter §24.

De dele af lokalplan 1-36, 1.14, 1.14.1, 1.8 og 1.9, der ligger udenfor den nye Lokalplan 24.01.L09, aflyses, da de kun udgør mindre delområder, og da bestemmelserne ikke længere er tidssvarende, hvorfor administrationen af lokalplanerne ikke kan udføres på en hensigtsmæssig måde. Udenfor Lokalplan 24.01.L09 ophæves de nævnte lokalplaner efter Planloven §33, stk. 2.

Øvrige lokalplaner som tidligere var omfattet af områderids i Lokalplan nr. 1-36, og som er beliggende uden for lokalplanområde 24.01.L09, er fortsat gældende.

Lokalplan 1-36 var udarbejdet med henblik på at sikre en opfølgning af visioner i helhedsplanen for Ølgod bymidte af februar 2005. Lokalplanen ligger som et tæppe over tidligere og stadig gældende lokalplaner, og skulle knytte flere by-funktioner sammen med hensyn til by-fortætning, dimensioner, udformning og materialevalg. Heriblandt skulle torvet være omdrejningspunktet for detailhandel i Ølgod. I 2010 udgik et større område nord for Storegade af lokalplan 1-36, efter vedtagelsen af Lokalplan 24.01.L01 i forbindelse med et større byfornyelsesprojekt.

Ved ophævelse af lokalplan 1-36 vil enkelte delområder herefter ikke være omfattet af en lokalplan, og skal styres af bestemmelser i Kommuneplanrammer, indtil der eventuelt vedtages ny en plan for området.

Lokalplan 1-36 indeholder en udvidet oversigt over bevaringsværdige bygninger, som i flere tilfælde er kategoriseret i høj bevaringsinteresse. Flere bygninger er i den mellemliggende periode forfaldet til en stand, at det ikke er muligt at opretholde den høje bevaringstilkendegivelse. På denne baggrund er der foretaget en ny vurdering af de bevaringsværdige bygninger i området.

Lokalplan 1.14 og tillæg 1.14.1 blev udarbejdet i 1990, med henblik på lokalt byfornyelsesprojekt, samt give mulighed for etagebyggeri med boliger, samt detailhandelsbutikker fortrinsvis i stueetagen. Med Lokalplan 24.01.L09 gives i nogle områder mulighed for etablering af boliger i stueetagen.

Kommuneplanens detailhandelsbestemmelser giver ikke mulighed for butikker i området syd for Vestergade, hvorfor Lokalplan 24.01.L09 ikke kan give mulighed for at placere butikker i dette område.

Lokalplan 1.8 blev udarbejdet i 1985, med henblik på etablering af centerområde med butikker, kunde og publikumsorienterede funktioner, samt plejecenter/institution og boliger.

Det primære fokus i lokalplanen har været delområde I, hvor muliggøres etablering af plejecenter. Delområde II har karakter af rammelokalplan for fremtidig byggemodning, og i øvrigt som parkeringsareal, lednings- og oplagsplads.

Lokalplan 1.9 blev udarbejdet i 1986, med henblik på udbygning af centerområde i forhold til lokalplan 1.8, samt sikre at plejecenteret indgår i det omkringliggende bymiljø.

Ølgod torv er omfattet af denne lokalplan.

Hovedparten af området vil fremover være styret af nærværende lokalplan 24.01.L09. Den resterende del vil blive styret af kommuneplanrammerne, indtil en ny lokalplan eventuelt vedtages.

KOMMUNEPLAN



Kommuneplan 2017, Varde Kommune.

Rammebestemmelser:

Vedtægelse af lokalplan 24.01.L09 forudsætter at der udarbejdes og vedtages et tillæg til kommuneplanen, hvori foretages regulering af rammegrundlaget for de berørte områder, som har været omfattet af Lokalplan 1-36 m.fl., som efterfølgende vil indgå i nærværende lokalplan.

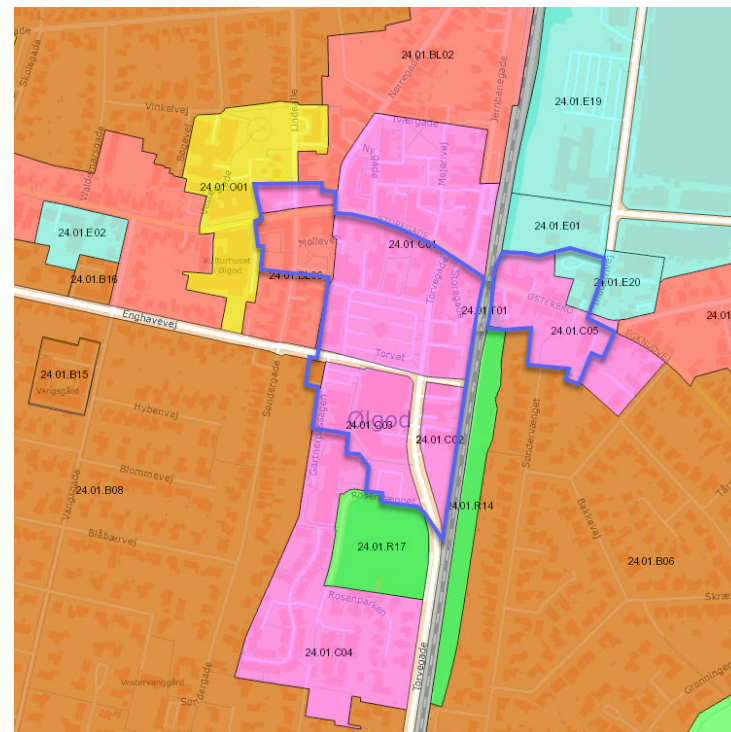
Kommuneplantillæg 34:

Regulering af rammeområder for Ølgod midtby.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur og herefter beskrevne reguleringer i kommuneplantillæg 34 som vedrører rammerne 24.01.C01, 24.01.C02, 24.02.C03 og 24.01.C05, samt 24.01.BL06 og 24.01.B08.

Der oprettes et nyt rammeområde 24.01.C06, som udgør cirka halvdelen af rammeområde 24.01.BL06.

Der udføres desuden mindre justeringer i bestemmelser i kommuneplanrammerne 24.01.BL01, 24.01.BL02, 24.01.R14 og 24.01.R17 samt 24.01.E09, som er beskrevet i Tillæg 34.



Kort: Udsnit af kommuneplanens rammekort for Ølgod bymidte med indtegnede områder af nærværende lokalplan 24.01.L09

Området fra Tværgade til Torvets nordlige strækning:

24.01.C01

- udsnit af rammebestemmelser.

Anvendelse generelt: Centerområde og butikker.

Maks. bebyggeshøjde er uændret 13,5 m.

Maks. antal etager angives ikke.

Maks. bebyggelsesprocent 200 %, for den enkelte ejendom og maks. 20.000 m² areal til butik for delområder under ét: C01, C02 og C03 samt nye rammer C05 og E20 – samt maks. 5000 m² udlagt til dagligvarebutik og maks. 2000 m² udlagt til udvalgsvarer.

Notat: Bevaringsværdige bygninger er fastlagt i Varde kommunes Kommuneplan. Området er omfattet af en helhedsplan for Ølgod.

Området fra torvets sydlige strækning til krocketbanen:

24.01.C02

- ændres ved nyt Kommuneplantillæg 34 til yderligere at omfatte rammeområde 24.01.C03, samt matrikel 8fa, Ølgod by, Ølgod, som tidligere var omfattet af Kommuneplanramme 24.01.B08.

- udsnit af rammebestemmelser:

Anvendelse generelt: Centerområde og butikker

Maks. bebyggelseshøjde fra 8,5 m, ændres til 11,5 m.

Maks. antal etager angives ikke.

Maks. bebyggelsesprocent ændres til 80%, for den enkelte ejendom.

Maks. 20.000 m² butik for delområder under ét C01, C02 og C03 samt nye rammer C05 og E20, samt maks. 5000 m² dagligvarebutik og maks. 2000 m² udvalgsvarer.

24.01.C03

- ophæves ved nyt Kommuneplantillæg 34, og området vil indgå i rammeområde 24.01.C02.

Ejendom ved Enghavevej:

24.01.B08

- matr. 8fa, Ølgod by Ølgod overgår til rammeområde 24.01.C02
Nuværende bestemmelser vil være uændret.

Området øst for banelegemet:

24.01.C05

- området planrids ændres ikke.

- udsnit af rammebestemmelser:

Centerområde og butikker

Maks. bebyggelseshøjde 8,5 m ændres til 11,5 m.

Maks. antal etager angives ikke.

Maks. bebyggelsesprocent 150 %, for den enkelte ejendom og maks. 20.000 m² areal til butik for delområder under ét: C01, C02 og C03 samt nye rammer C05 og E20 – samt maks. 5000 m² udlagt til dagligvarebutik og maks. 2000 m² udlagt til udvalgsvarer.

Området mellem Nørregade og kulturhuset:

24.01.C06

Oprettet af den nordlige del af 24.01.BL06

- udsnit af rammebestemmelser:

Anvendelse generelt: Centerområde

Specifik anvendelse sættes til Boligområde, etagebebyggelse og kontor- og serviceerhverv.

Maks. bebyggelsesprocent sættes til 150%.

Maks. højde sættes til 11,5 m.

Maks. antal etager angives ikke.

24.01.BL06

- reduceres ved nyt Kommuneplantillæg 34 til at omfatte fra torvet til matr. 7q og 7cf Ølgod by, Ølgod, og vil herefter ikke omfatte dele af nærværende lokalplan.

Der udføres mindre justeringer i forhold til Erhvervsstyrelsens vejledninger for anvendelses kategorier.

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Detailhandel planlægning

Varde Kommune har i oktober 2018 beregnet, at der benyttes ca. 10.900 bruttokvadratmeter til detailhandel indenfor den eksisterende bymidte. Der tillades på nuværende tidspunkt 20.000 brutto m² til detailhandel, hvilket efterlader en restrummelighed på 9100 brutto m².

Det samlede areal til detailhandel i Ølgod er defineret i planhæfte 5 i Kommuneplan 2017 for Varde Kommune.

Ølgods eksisterende bymidte er tildels fuldt udbygget.

Ved etablering af 2 nye dagligvarebutikker på hver side af Østerbro, forventes anvendt ca. 2500 brt. m² til butik med et opland, som forventes at strække sig 5-15 km.

Det resterende areal giver frihed til nyetablering af butikker, f.eks. ved in-fill byggeri i Storegade eller omkring torvet, samt for eksempel ved etablering af ny bebyggelse langs den nordlige strækning af Østerbro, hvor enkelte ejendomme står foran nedrivning.

Udtjente butikker i enkelte ejendomme i midtbyen kan konverteres til bolig- eller andre formål, og således frigive areal anden placering af detailhandel.

Udpegninger

Ølgod er udpeget til områdeby blandt flere i Kommuneplan for Varde Kommune 2017.

Områdebyen er karakteriseret ved at have potentiale inden for bosætning og detailhandel, samt inden for erhverv eller turisme.

Særligt i Ølgod, der sammen med Varde, rummer den største koncentration af industriarbejdspladser, skal der sættes på at udnytte erhvervspotentialet. Det er derfor vigtigt at sikre at produktion og omsætning udvikles i Ølgod, med tilbud som både trækker investorer og handlende til byen. En bedre tilknytning til erhvervsområdet er her et potentiale, som kan indtænkes, for at tiltrække flere arbejdspladser samt tilflyttere.

Det er forhåbningen, at bygningsmassen i Ølgod midtby kan konverteres til varierede boligformer med henblik på at tilvejebringe attraktive bosætningsmuligheder. Boliger i midtbyen kan indrettes med attraktive fælles opholdsarealer, som placeres og indrettes, så der opnås en reel brugsværdi, og efter principper, som sikrer ekstensiv drift og biologisk mangfoldighed.

Nord for Ølgod er skovarealet bag stadion, samt golfbanen ved Skærbæk mølle udpeget til rekreativt areal.

Den tidligere 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.

Helhedsplan for Ølgod Bymidte



Ølgod Kommune februar 2005

Bymidten har i Ølgod i de senere år udviklet sig i forskellige retninger. Der er kommet flere detailhandelskvadrater samtidig med, at der er ledige butikslokaler og en hovedgade med tung trafik.

Dette var baggrunden for, at det daværende Ølgod Byråd udarbejdede en Helhedsplan for Ølgod Bymidte bl.a. i forlængelse af en detailhandelsanalyse.

Forslagene til byfornyelse sætter især fokus på Torvet som en multi- anvendelig plads med en ombygget pagode, hyggelige passager, en spændende Storegade samt et løft af byens indfaldsveje kombineret med andre projekter. Overalt indgår træer og grønt kombineret med hastighedsdæmpende zoner som et vigtigt element.

Der er samtidig flere forslag til nybyggeri på markante steder i byen.

Grundvand

Lokalplanens område ligger uden for de zoner, der er udpeget som indvindingsoplande til vandværker og områder med særlige drikkevandsinteresser.

Varde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke har nogen væsentlig indvirkning på nuværende grundvandsforhold, da den overvejende del af området allerede er befæstet, og fordi den fremhærskende del af overfladevand ledes til regnvandsafledning. Der gives mulighed for lokal regnvandsafledning eller faskiner i området.

Støjforhold

Jf. kommuneplanens retningslinjer om støjbeskyttelse vil der blive stillet krav om, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende retningslinjer for støj overholdes.

Da lokalplanområdet grænser op til Storegade og Østerbro, der er trafikveje med større 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".

Ved anlæggelse af nye boliger langs jernbanen, skal der tages hen-

syn til Miljøstyrelsens vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner, anden udgave 1997, hvis der skal udlægges nye boliger i nærheden af jernbanen. Det vil f.eks. sige, at der bør være 25 fra spor midte til boliger.

Områdetype	Mandag-fredag Kl. 07.00 – 18.00	Mandag-fredag Kl. 18.00 – 22.00	Alle dage Kl. 22.00 – 07.00
	Lørdag Kl. 07.00 – 14.00	Lørdag Kl. 14.00 – 22.00	
		Søndag og helligdage Kl. 07.00 – 22.00	
Boligområder med åben og lav bolig- bebyggelse	45 db(A)	40 db(A)	35 db(A)
Etageboligområder	_____	_____	_____
Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde. (virksomhedsklasse 01-03)	50 db(A)	45 db(A)	40 db(A)
	_____	_____	_____
	55 db(A)	45 db(A)	40 db(A)

Kulturmiljø

Kulturmiljøet er afgrænset til området omkring Stationspladsen og Jernbanegade, samt strækningen Østerbro, Storegade, Vestergade frem til Ølgod kirke. Storegades bugtede forløb er usædvanligt for stationsbyernes hovedstrøg, men afspejler i Ølgod en gammel landevejs forløb. Det generelle indtryk er, at bevaringstilstanden af bygninger indenfor kulturmiljøet er i rimelig, men der kræves øget vedligehold for at holde niveauet ved enkelte bygninger, som henstår ubeboet eller med tomme lokaler.

Store ændringer i byens facaderække vil forringe fortælle værdien og ikke mindst reducere de synlige vidnesbyrd om Ølgods historie og udvikling. En udvikling som handels-, og industriby som satte Ølgod i forbindelse med det øvrige Danmark og den øvrige verden.

Kulturmiljøet har derfor stor lokal betydning.

Lokalplanen skal bistå med at opretholde de stedbundne arkitektoniske og bymilmæssige kvaliteter, som der i udarbejdelsen er fastlagt retningslinjer for.

Der skal generelt tages hensyn til de kulturhistoriske elementer for eksempel karakteristiske bebyggelsesforhold, bygningsplaceringer, gamle vejforløb og kirkeomgivelsernes egenart.

Mange huse, værksteder og forretninger har gennem tiden ændret udtryk efter funktion og mode, og det skal også fortsat være muligt. Det anbefales, at man gør det nænsomt og så vidt det er muligt - i overensstemmelse med det oprindelige udtryk.

I juni 2005 blev der i Ølgod foretaget en registrering af historiske huse med bevaringskvaliteter, i forhold til husets form, valg af materialer og som del af byens historie.

Siden nævnte registrering, er flere huse blevet forsømt i en grad at bygningsstanden er vurderet så ringe, at det ikke er muligt at sikre en bevaring af disse. I 2019 er der udført en ny vurdering og klassificering af de bevaringsværdige huse, inden for Ølgod bymidte, som vil blive indarbejdet i Kommuneplantillæg 34.

STILARTER OG STILBLADE

Bilag B indeholder en kort beskrivelse af de karakteristiske træk ved de bevaringsværdige bygninger i Ølgod, samt en oversigtsplan.

Der skal tages udgangspunkt i vedlagte beskrivelse af bygningskategorier og beskrivelse ved vedligehold, om- og tilbygninger samt restaureringsarbejder af bevaringsværdige bygninger.

Der henvises i øvrigt til Varde Kommune, samt center for Dansk Bygningsbevaring.

Kilde til beskrivelse af de enkelte stilblade: *Bygningskultur Danmark*.

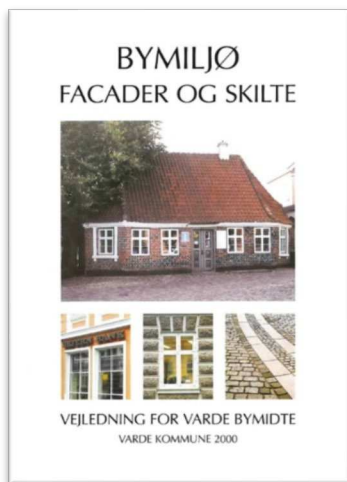
STILARTER – INDHOLDSFORTEGNELSE

HE	Historicistiske etagehuse
NE	Nationalromantiske etagehus (skønvirke)

FACADE- OG SKILTEVEJLEDNING

Lokalplanen er ikke omfattet af facadevejledningen for Varde By-midte men vejlednings retningslinjer kan anvendes som inspiration i forbindelse med opsætning af skilte og reklamer.

Der henvises til afsnit 7.8 vedr. skiltning



Vejledning for Varde bymidte

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 m.v.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Varde Kommunes Vandforsyningsplan.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

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

Nye boliger, der opføres som lavenergihuse, er ikke omfattet af kravet om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, 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.

Efter Tilslutningsbekendtgørelsens §15 og §16 gives andre forudsætninger for fritagelses af tilslutningspligt, ligesom kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan forlænge tilslutningspligten.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er separatkloakeret eller planlagt separat kloakeret og spildevand skal ledes til renseanlægget.

TRAFIKSIKKERHEDSPPLAN



Realisering af projekter inden for lokalplanområdet skal ske ud fra en trafikal helhedsvurdering og i forhold til senest udførte trafikanalyse "Skoletrafik i Ølgod" af 2012, og fremtidige trafikanalyser.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

Der er foretaget screening efter LBK om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, for at vurdere, om der er behov for at udarbejde en miljørapport.

Screening er foretaget for et område som tidligere har været lokalplanlagt, og som er fuldt udbygget.

Konklusionen af screeningen derfor, at lokalplanbestemmelser for et allerede planlagt område ikke vil få yderlige indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene.

I screeningen blev der fokuseret på bymiljø, hvordan sikre arkitektoniske og kulturelle værdier i forhold til skabe en harmonisk bymidte med udviklingspotentiale, og med mulighed for konvertering af erhverv til boliger.

Der er ingen fredede bygninger eller arkæologiske fortidsminder. Der er dog enkelte bygninger i midtbyen, som er bevaringsværdige, i form og stilart, samt at de medvirker til fortællingen om Ølgods udvikling i slutningen af det 19. århundrede og frem mod midten af forrige århundrede.

I screeningen er der også fokuseret på trafik til- og fra midtbyen, og mulig luft- og støjforurening i forhold til industriområdet, og den generelle trafik.

Der er allerede udført en del begrønnede pladser og passager i midtbyen, som der gives yderligere mulighed for etablering af grønne lommer og vertikal bevoksning i planen. Det vurderes, at den samlede indsats vil have en positiv effekt på bymiljøet og den generelle velvære og livskvalitet.

Planforslaget vil øge antallet af mennesker i området i dag- og tidlige aftentimer, langs Østerbro, Storegade og omkring torvet, hvilket kan forventes at øge trygheden ved færden i nærområdet. Der vurderes ikke at planen vil medføre nogen negativ effekt for menneskelig aktivitet i området.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 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.

Området er ikke beliggende i Nature 2000 interesseområde.

Lokalplanområdet ligger ca. 9 km fra nærmeste Natura 2000-område, som ligger mellem Tarm og Sønder Felding.

Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området. På grund af områdets udprægede bymæssige karakter forventes det heller ikke, at der findes bilag IV-arter.

Varde Kommune vurderer derfor, at lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arter.

JORDFORURENINGSLOVEN

Inden for lokalplanområdet er der ejendomme, som grænser op til arealer hvor der kan have foregået aktiviteter, der kan have givet anledning til jordforurening. Det drejer sig om området langs industrivej, samt langs Jernbanen.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og kommunens tekniske forvaltning underrettes. Regionsrådet vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde.

Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71. Den største del af lokalplanområdet er områdeklassificeret, bortset fra matriklerne 8fp, 8ez, 8fh, 8eø og 8bu Ølgod By, Ølgod i den sydøstligste del. Områdeklassificeret jord betragtes som lettere forurenet, og i områdeklassificerede områder er der anmeldeligt ifm. forflytninger.

Region Syddanmark har kortlagt matrikel 8ø Ølgod By, Ølgod, beliggende Torvet 20, Ølgod som forurenet på vidensniveau 1, fordi

der har været servicestation fra 1968-2001.

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 79 94 68 00, eller på mail: teknik@varde.dk.

STØJFORHOLD

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og vejledning nr. 3 fra 1984 "Trafikstøj i boligområder", samt miljøstyrelsens vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner nr. 1 rev. 2 af 1997.

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

VEJLOVEN

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

MUSEUMSLOVEN, ARKÆOLOGI OG SKJULTE FORTIDSMINDER

Fortidsminder som for eksempel bopladser og grave fra oldtiden er beskyttet af Museumsloven og må ikke ødelægges uden at en forudgående arkæologisk vurdering og eventuel undersøgelse har fundet sted. Måske er der allerede kendskab til fortidsminder i et bestemt område, men ofte er fortidsminderne skjult under muldlaget, og er derfor ikke registrerede i forvejen.

ARKVEST har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet, og vurderer ikke at der er skjulte fortidsminder, og at planforslaget derfor ikke har indflydelse på arkæologien i området. Det begrundes med, at området er fuldt udbygget og at arkæologiske fund i så fald ville være registreret tidligere.

ARKVEST vurderer derfor ikke, at der skal foretages forundersøgelse ved grave- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet.

Generelt gælder, at findes der fortidsminder under anlægsarbejdet, vil arbejdet skulle standses og fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum, der derefter træffer beslutning om det

videre forløb, jf. § 27, stk. 2 og 3 i museumsloven.

En sådan henvendelse vil ikke medføre udgifter for bygherren, da ARKVEST har fravalgt forundersøgelser i området. Eventuelle udgifter vil i stedet blive afholdt af Kulturministeriet.

Spørgsmål vedrørende museumsloven eller de arkæologiske undersøgelser kan rettes til ARKVEST, Varde Museum, Lundvej 4, 6800 Varde, tlf. 75 22 08 77, eller pr. mail post@arkvest.dk.

Se i øvrigt folderen "Vejledning til bygherrer - arkæologi og Museumsloven" om Museumsloven og anlægsarbejde. Folderen kan ses på ARKVEST hjemmeside: www.arkvest.dk.

LANDBRUGSPLIGT OG LANDZONE

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er ikke omfattet af landbrugspligt.

LOV OM BYFORNYELSE OG UDVIKLING AF BYER

Hele eller dele af lokalplanområdet har været omfattet af "Program for Områdefornyelsen i Ølgod bymidte", vedtaget af Varde Byråd d. 25. september 2007.

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

EKSPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF EN LOKALPLAN

Se vejledning om ekspropriation efter planloven april 2019.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almentvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

REDEGØRELSE

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

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 deklARATIONER.

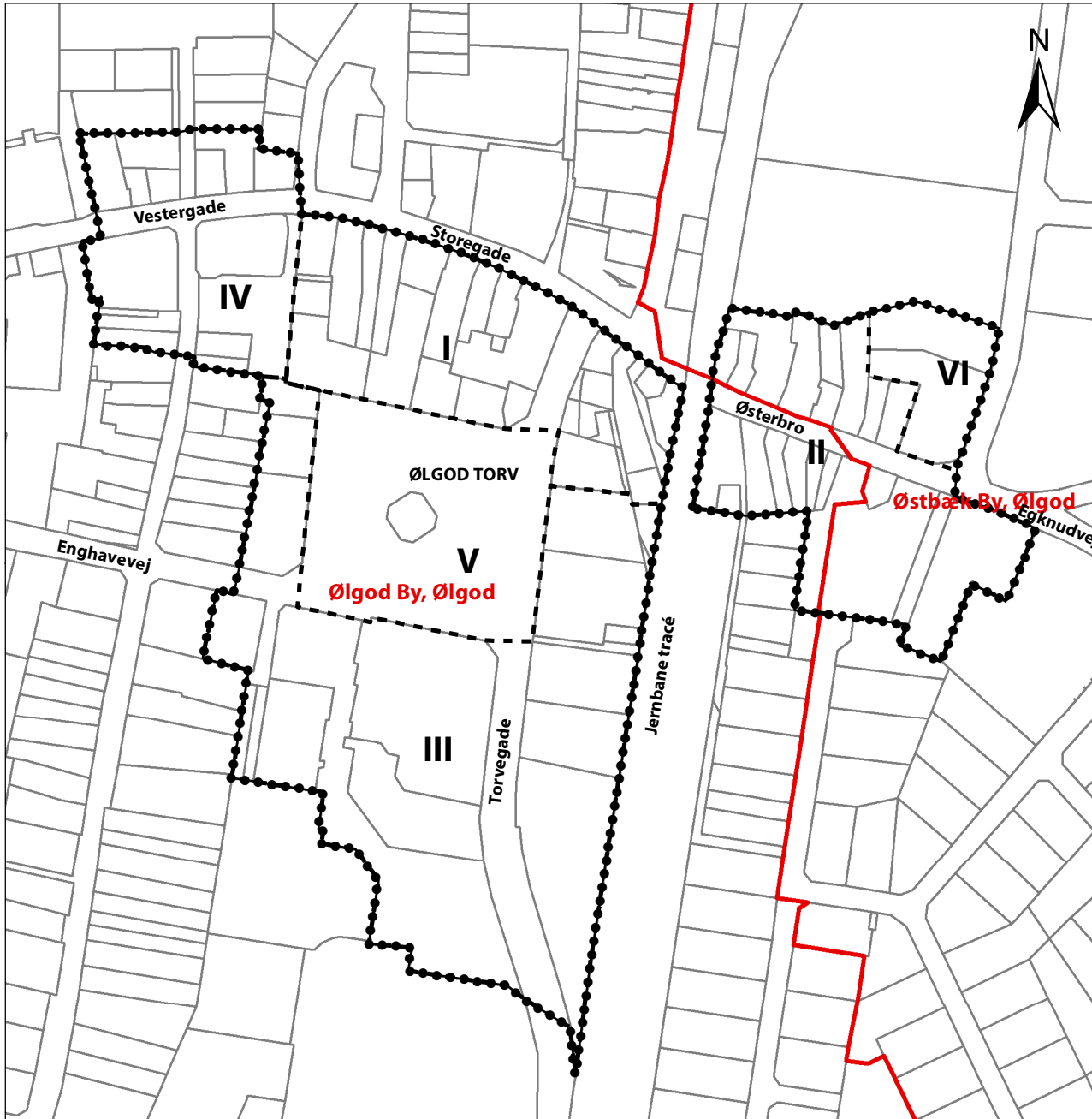
Heraf har nogle betydning i forhold til områdets disponering m.v., da de fastlægger visse bindinger. Disse er:

Overblik over gældende servitutter er vedlagt i bilag 1.

Der vurderet ikke, at der er deklARATIONER, der strider imod lokalplanen.

LOKALPLAN 24.01.L09
FOR ØLGOD MIDTBY

KORTBILAG 1



Signaturforklaring:

- Lokalplanafgrænsning
- Ejerlav
- II — Delområder



målestok 1.3000 juni 2020

LOKALPLAN 24.01.L09 FOR ØLGOD MIDTBY

KORTBILAG 2



Signaturforklaring:

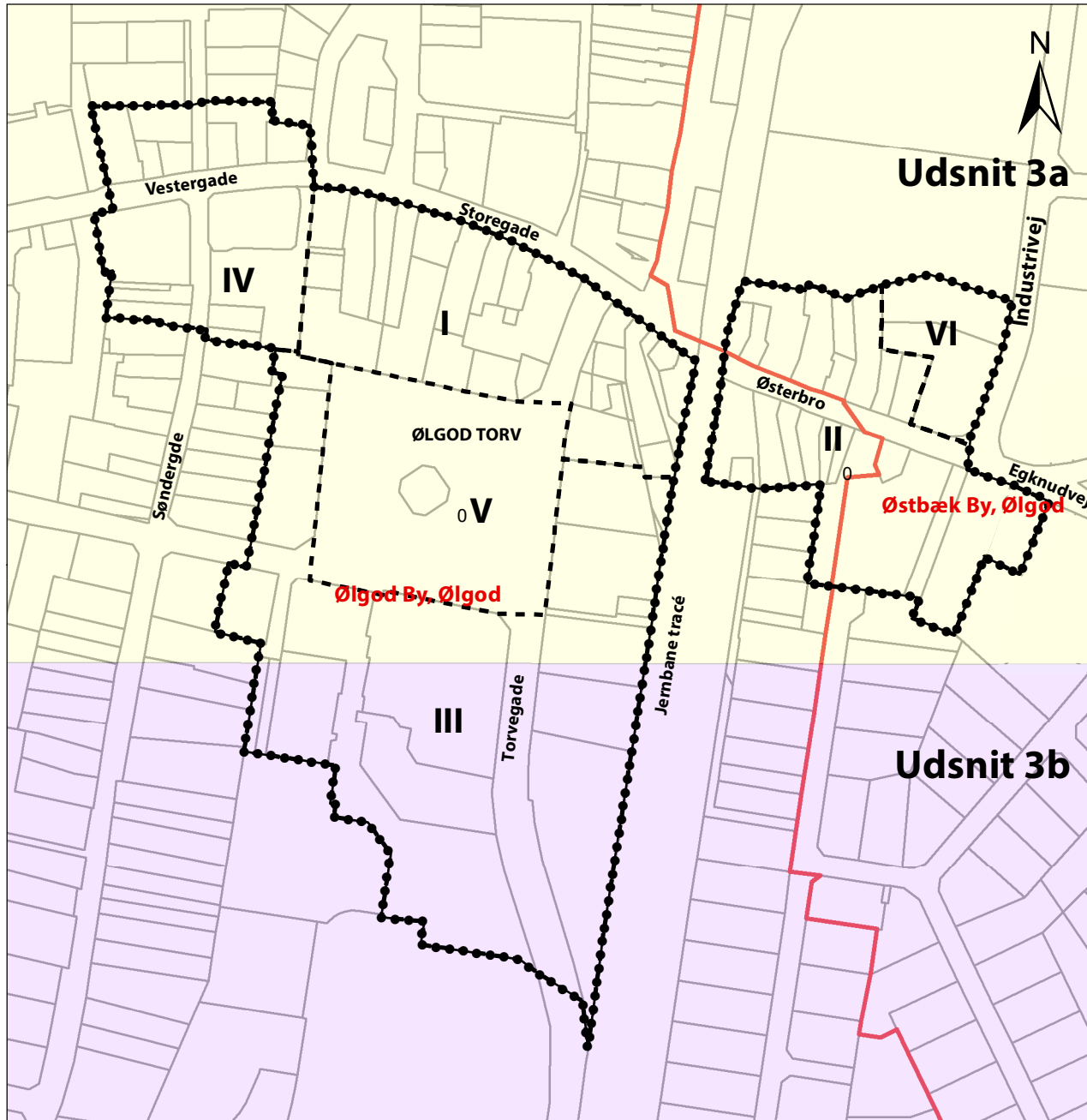
-  Lokalplanafgrensning
-  Ejerlav

målestok 1.3000 juni 2020

LOKALPLAN 24.01.L09 FOR ØLGOD MIDTBY

KORTBILAG 3

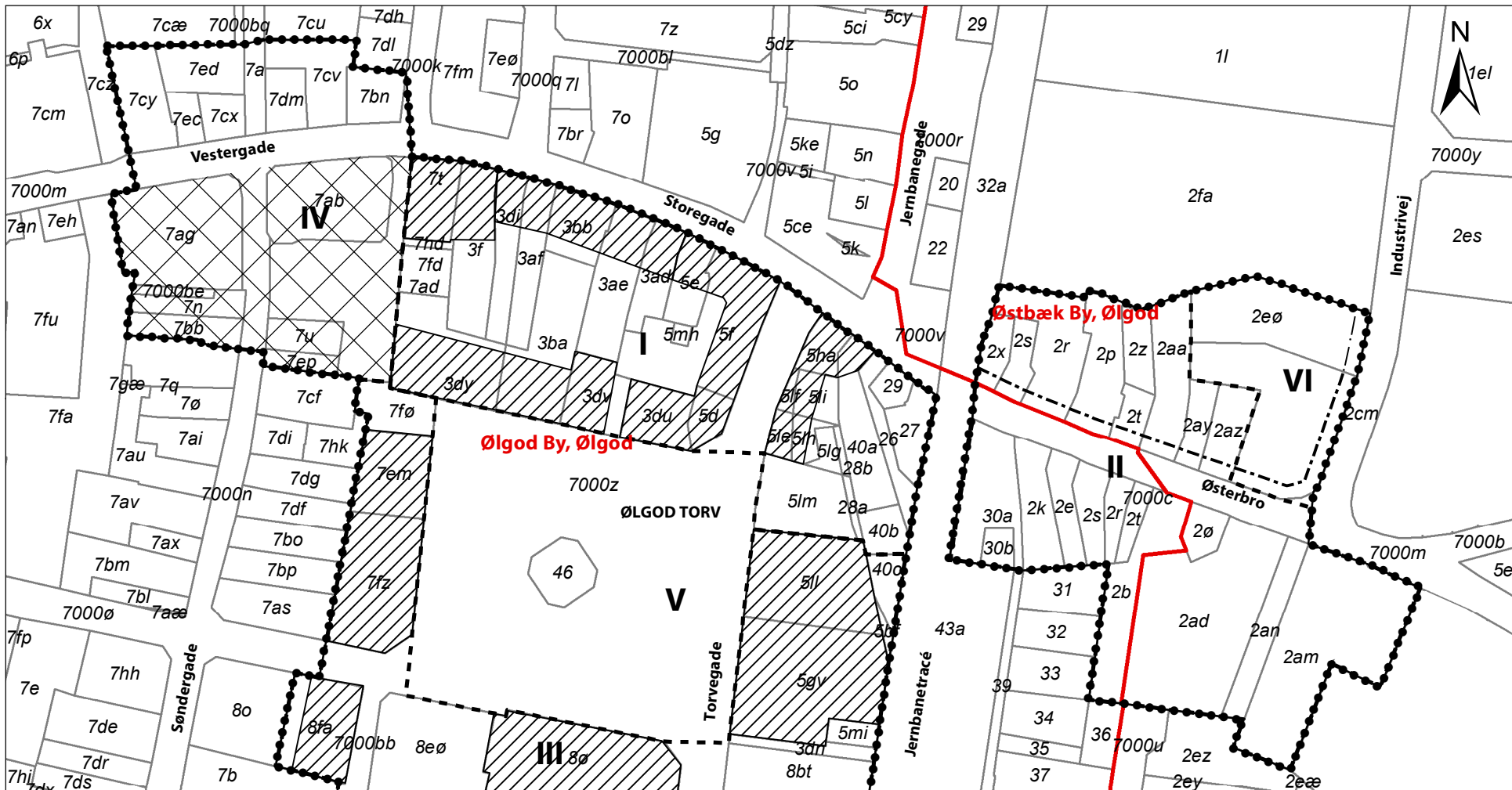
Deludsnit i skala 1:2000
Se kortbilag 3a og 3b



Signaturforklaring:

- Lokalplanafgrensning
- Ejerlav
- Deludsnit 3a
- Deludsnit 3b

målestok 1.3000 juni 2020



Copyright: Geodatastyrelsen, SDFE, COWI, Varde Kommune

KORTBILAG 3a

Deludsnit 3a i skala 1:2000

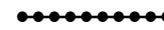
målestok 1.2000

juni 2020

LOKALPLAN 24.01.L09 FOR ØLGOD MIDTBY



Her må ikke etableres butikker.



Lokalplanafgrensning



Ejerlav



Matrikelnummer



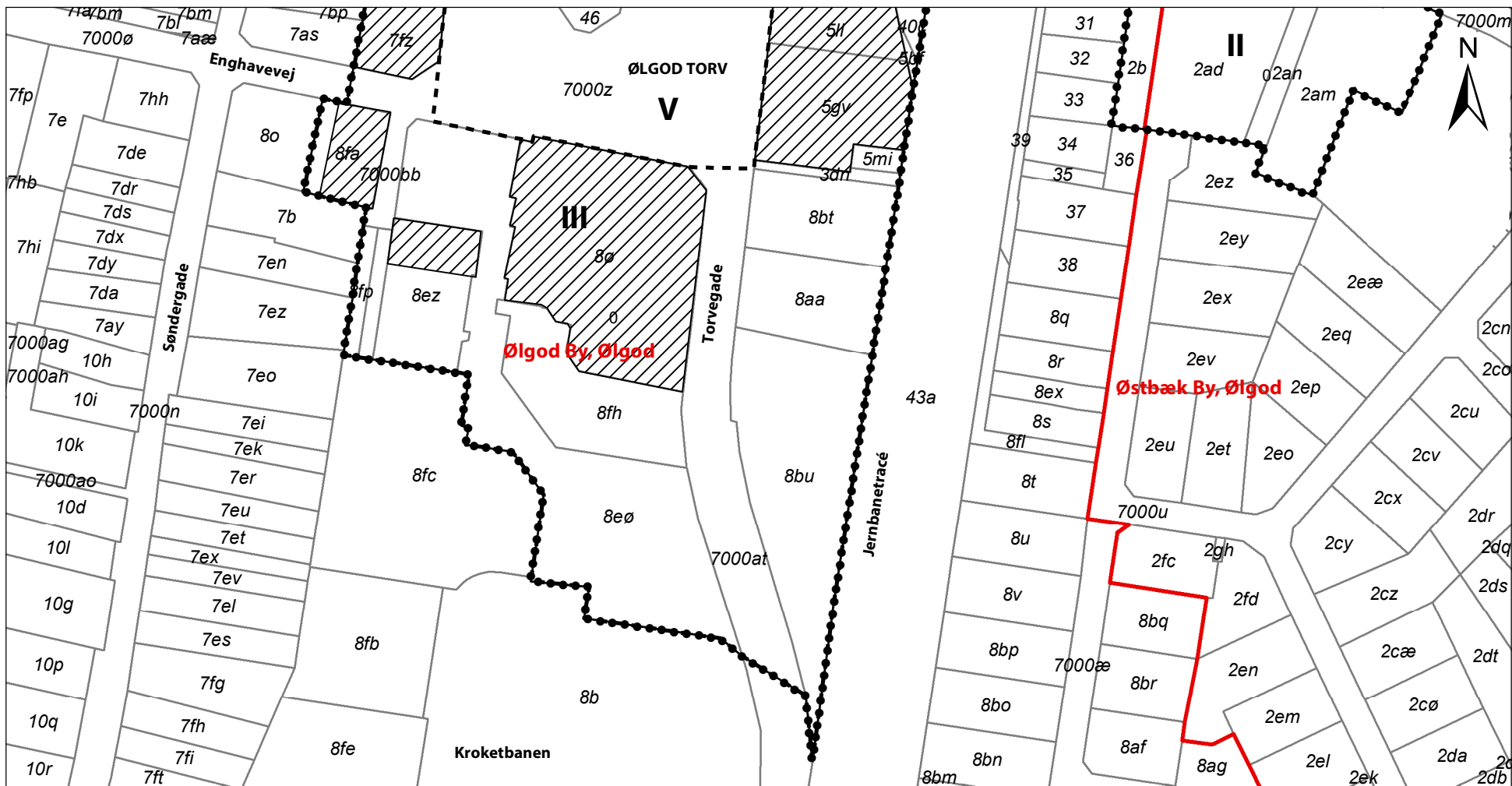
Delområde



Byggelinje



Butiks- og kunderelateret erhverv.



Copyright: Geodatastyrelsen, SDFE, COWI, Varde Kommune

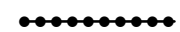



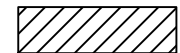
KORTBILAG 3b

Deludsnit 3b i skala 1:2000

målestok 1.2000

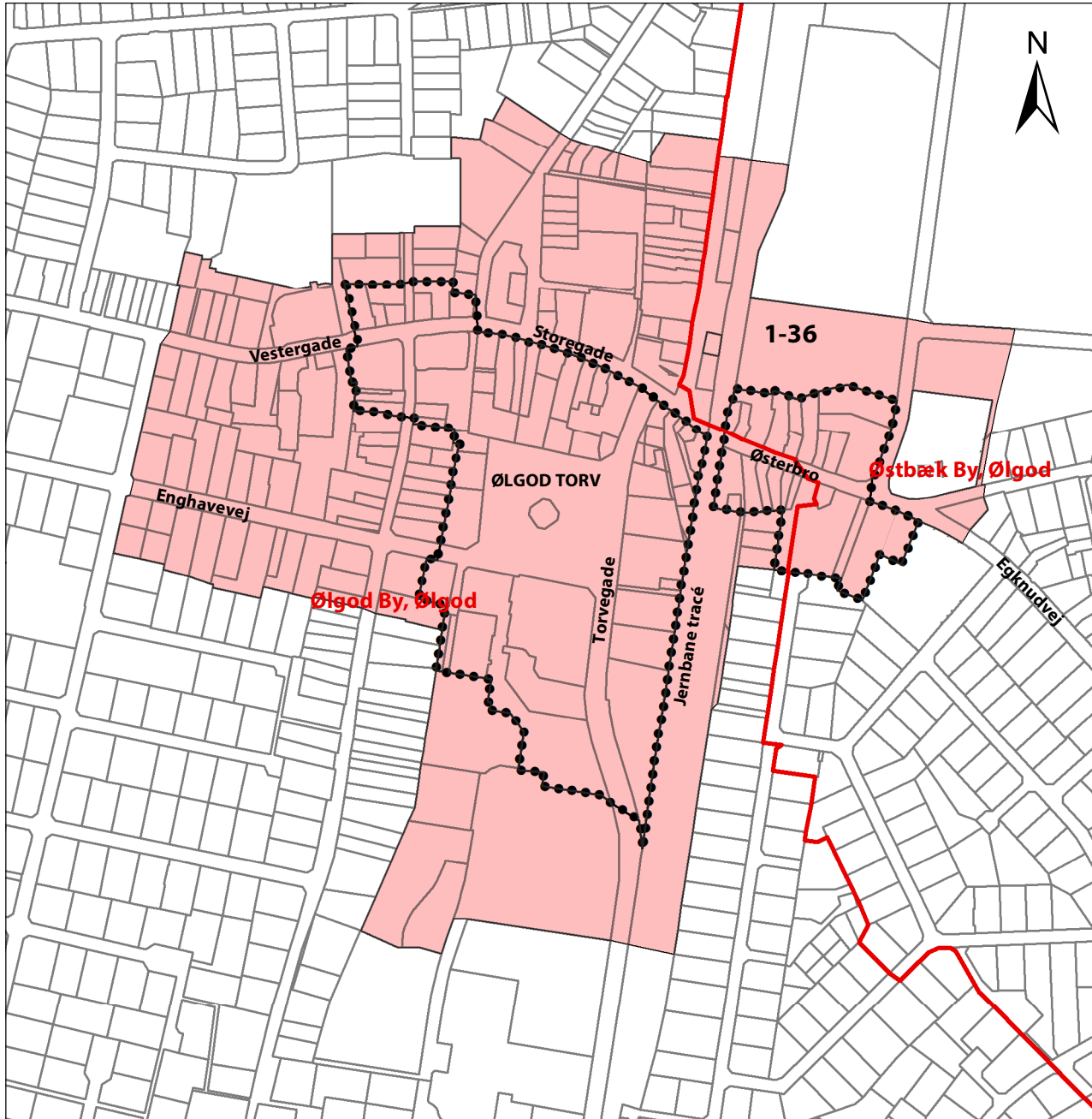
juni 2020

LOKALPLAN 24.01.L09 FOR ØLGOD MIDTBY

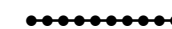
-  Lokalplanafgrensning
-  Ejerlav
-  5ml
-  Delområder
-  Butiks- og kunderelateret erhverv.

LOKALPLAN 24.01.L09
FOR ØLGOD MIDTBY

KORTBILAG 4a



Signaturforklaring:



Lokalplanafgrensning



Ejerlav



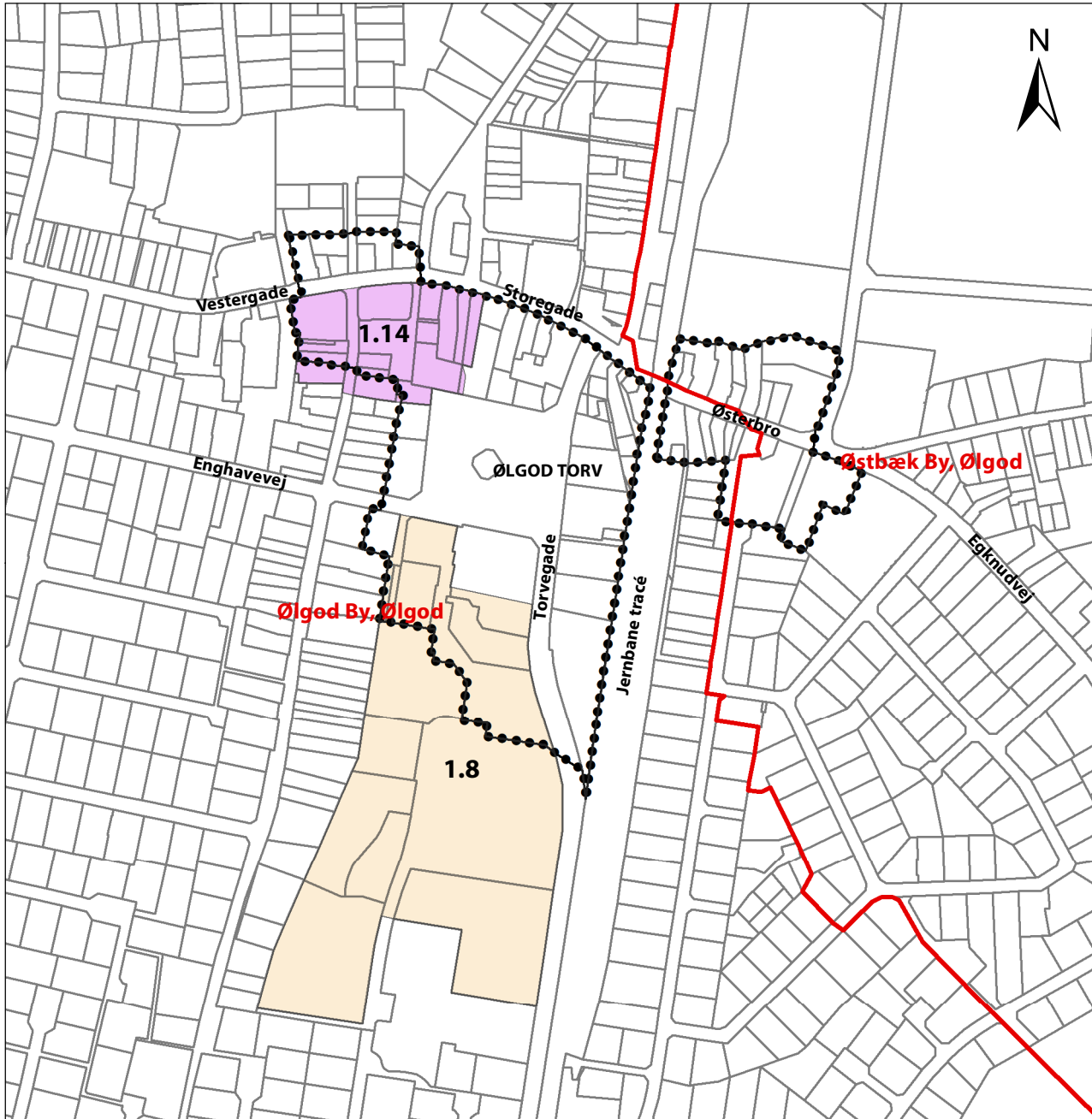
Lokalplan 1-36 som ophæves

målestok 1.5000

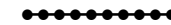
juni 2020

LOKALPLAN 24.01.L09
FOR ØLGOD MIDTBY

KORTBILAG 4b



Signaturforklaring:



Lokalplanafgrænsning



Ejerlav



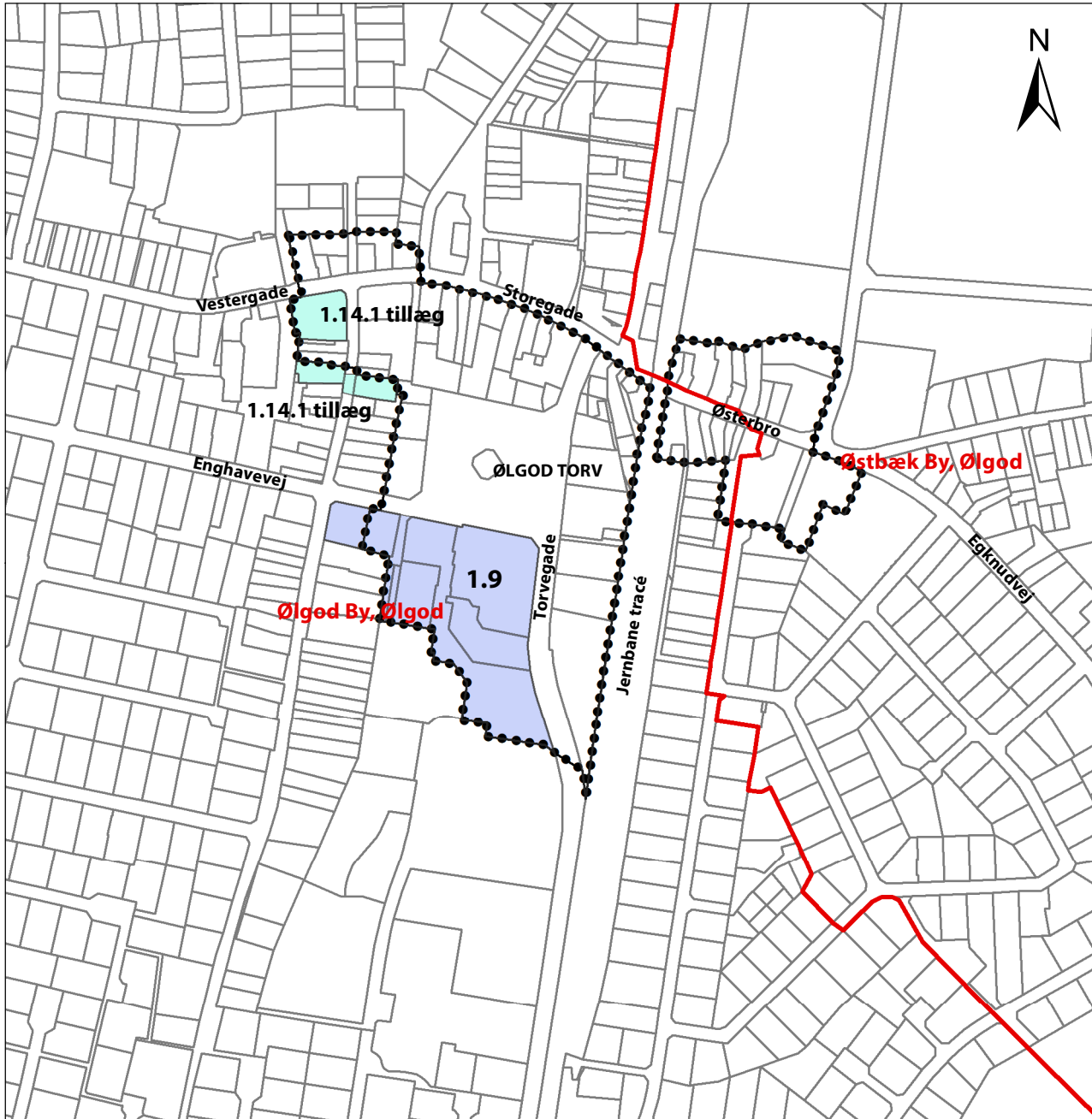
Lokalplaner 1.14 og 1.8
som ophæves

målestok 1.5000

juni 2020

LOKALPLAN 24.01.L09 FOR ØLGOD MIDTBY

KORTBILAG 4c



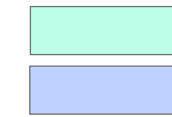
Signaturforklaring:



Lokalplanafgrensning



Ejerlav



Lokalplaner 1.14.1 og 1.9
som ophæves

målestok 1.5000

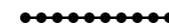
juni 2020

LOKALPLAN 24.01.L09
FOR ØLGOD MIDTBY

KORTBILAG 5



Signaturforklaring:



Lokalplanafgrænsning



Stier, passager og pladser, som skal sikres offentlig adgang.

målestok 1.3000

juni 2020

BILAG A - SERVITUR OVERSIGT
Lokalplan 24.01.L09 for Ølgod bymidte

nr.	dato	matr. nr.	Ejerlav	Angående
1	19.12.1894	3f, 3di	Ølgod by, Ølgod	Dok. om bebyggelse, benyttelse og fælles brandmur/gavl
2	19.08.1896	29, 27	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl m.v.
3	03.02.1897	2x, 2s	Østbæk by, Ølgod	Dok om brønd mv., fælles brandmur/gavl
4	03.03.1897	26, 27 og 29	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles færdselsvej, og brandmur/gavl m.v.
5	16.02.1898	2k, 2e	Ølgod by, Ølgod	Dok om brønd mv., fælles brandmur/gavl
6	14.12.1898	2e	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
7	18.01.1899	7ab, 7ad	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles færdselsret og brandmur/gavl
8	22.11.1899	7ad	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
9	10.01.1900	7ab	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl og brønd
10	20.03.1901	7ad	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
11	26.06.1901	7t	Ølgod by, Ølgod	Dok. om byggeforhold
12	08.01.1902	30a, 2k	Ølgod by, Ølgod	Dok. om vej
13	16.04.1902	3bb, 3ba og 3ae	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
14	27.08.1902	7ad	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
15	13.04.1904	30a, 2k -samt 2am	Ølgod by, Ølgod Østbæk by, Ølgod	Dok. om vej
16	04.05.1904	3ae, 3ad	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
17	03.05.1905	7ad, 7ep	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret og fælles brandmur/gavl
18	10.10.1906	2ad	Østbæk by, Ølgod	Dok. om færdselsret
19	30.10.1907	7bb	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
20	04.08.1909	2ø	Østbæk by, Ølgod	Dok. om skelkonstatering
21	15.09.1909	3af, 3bb, 3ba, 3ae	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl, samt dok. om forsynings- /afløbsledninger m.v. og brønd
22	12.01.1910	3bb	Ølgod by, Ølgod	Dok. om brønd
23	21.09.1910	29, 27	Ølgod by, Ølgod	Dok. om overkørsel, fællesarealer og brønd
24	12.04.1911	2ao	Østbæk by, Ølgod	Dok. om vej
25	15.11.1911	7ab	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
26	14.02.1912	3bb, 3ba	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
27	17.04.1912	2t	Østbæk by, Ølgod	Dok. om brønd

BILAG A - SERVITUR OVERSIGT
Lokalplan 24.01.L09 for Ølgod bymidte

28	11.03.1914	7ag	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
29	12.08.1914	7ag, 7ab, 7ad, 7bb, 7n, 7u, 7fø, 7em, 7fz, 7t, 7hd, 7fd, 3dy, 3f, 3di, 3af, 3bb, 3ba, 3ae, 3dv, 3ad, 3du, 5e, 5f, 5d, 5ha, 5lf, 5li, 5le, 5lh, 5lg, 5ll, 5gv, 5bf, 40a, 40b, 40c, 26, 29, 27, 30a, 2k, 2e, 2s, 2r, 2t og 2b -samt 2x, 2s, 2r, 2p, 2t, 2z, 2aa, 2ay, 2az, 2cm, 2eø, 2an og 2ad	Ølgod by, Ølgod Østbæk by, Ølgod	Dok. om skel/byggeretsligt skel
30	17.03.1915	7ag, 7n	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl og forsyn.-/afløbsledn. og færdselsret
31	08.08.1917	2r	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
32	31.10.1917	2t, 2b	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
33	28.11.1917	5e	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
34	06.02.1918	2r, 2t	Ølgod by, Ølgod	Dok om færdselsret og fælles brandmur/gavl
35	17.04.1918	5ha, 5lf, 5li, 5le, 5lh, 5lg og 40b	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
36	04.09.1918	5e, 5f	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
37	16.10.1918	2aa, 2ay, 2az, 2cm og 2eø	Østbæk by, Ølgod	Dok. om færdselsret og fælles brandmur/gavl
38	06.11.1918	27	Ølgod by, Ølgod	Dok. om gangsti
39	28.01.1920	2ay, 2az	Østbæk by, Ølgod	Dok. om vej mv., fælles brandmur/gavl
40	11.07.1923	5ha, 5lf, 5li, 5le, 5lh, 5lg, 5lm, 5ll, 5gv, 5mi og 40b	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
41	21.01.1925	7t, 7hd og 7fd	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
42	25.02.1925	5d, 5ha	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret og fælles brandmur/gavl
43	15.04.1925	7ag	Ølgod by, Ølgod	Dok. om vej
44	09.09.1927	7dm, 7cv	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl m.v., og vinduesret
45	01.02.1928	7ag, 7n og 7bb	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret og fælles brandmur/gavl
46	17.07.1930	7cv, 7bn	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
47	23.12.1930	3bb, 3ba,	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret og fælles brandmur/gavl
48	03.06.1932	7cy, 7ed	Ølgod by, Ølgod	Dok. om vej

BILAG A - SERVITUR OVERSIGT
Lokalplan 24.01.L09 for Ølgod bymidte

49	22.05.1935	7t, 3f	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
50	13.08.1937	7u	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
51	12.05.1939	2r	Østbæk by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
52	06.12.1944	7bb	Ølgod by, Ølgod	Dok. om forsynings-/afløbsledninger
53	22.03.1955	7ed	Ølgod by, Ølgod	Dok. om forbud mod bygn. til beboelse, butikker, kontor og lager
54	08.10.1955	7ed	Ølgod by, Ølgod	Dok. om oversigt
55	01.10.1956	3di, 3af	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
56	23.06.1958	3ad, 5e	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret mv, §11 not. vedr. matr. 3ad
57	18.03.1960	2cm, 2eø	Østbæk by, Ølgod	Dok. om oversigt mv., vedr. matr. 2cm
58	19.10.1961	2t, 2aa	Østbæk by, Ølgod	Dok. om vej
59	15.10.1962	2az, 2cm og 2eø	Østbæk by, Ølgod	Dok. om færdselsret
60	21.11.1962	5ha, 5lf, 5li, 5le, 5lh, 5lg, 5lm, 40a, 40b og 40c	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
61	18.09.1963	5le, 5lh, 5lg og 5lm	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
62	07.12.1964	7ag	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl, forsyn.-/afløbsledn. m.v.
63	07.05.1965	7ag, 7n	Ølgod by, Ølgod	Dok. om forsynings-/afløbsledninger
64	12.01.1967	5d	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
65	17.08.1967	3dv, 3ad, 3du, 5e, 5f og 5d	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret og fællesareal
66	20.10.1967	8ø	Ølgod by, Ølgod	Dok. om oversigt
67	08.08.1968	3dy, 3di, 3af, 3ba og 3bb	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fællesarealer mv, fælles adgangsvej
68	22.03.1969	5f, 5d	Ølgod by, Ølgod	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., ret til tagudhæng
69	14.05.1969	7ad	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
70	19.11.1970	5gv, 5mi	Ølgod by, Ølgod	Dok. om bebyggelse af naboejendom
71	17.04.1975	3dv	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
72	24.09.1975	5gv, 5mi	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret
73	27.05.1981	7ad	Ølgod by, Ølgod	Dok. om arealets benyttelse
74	22.12.1982	8eø	Ølgod by, Ølgod	Dok. om oversigt
75	14.12.1983	7em, 7fz	Ølgod by, Ølgod	Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil mv.
76	30.08.1984	7em	Ølgod by, Ølgod	Dok. om bebyggelse, benyttelse
77	06.12.1984	7dm, 7cv	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur/gavl
78	16.01.1989	3bb	Ølgod by, Ølgod	Dok. om skel/byggeretsligt skel

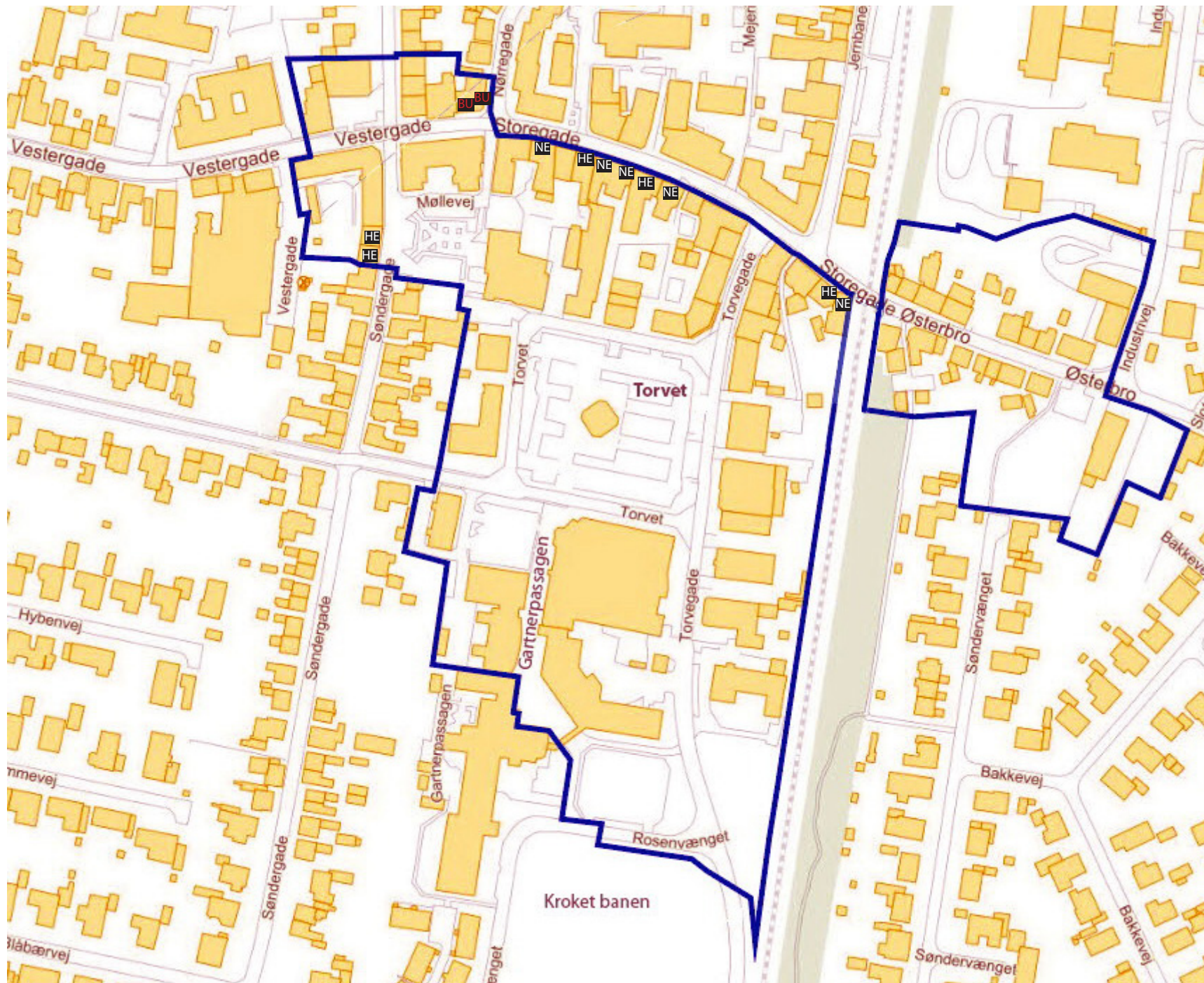
BILAG A - SERVITUR OVERSIGT
Lokalplan 24.01.L09 for Ølgod bymidte

79	26.01.1989	2b 2ø	Ølgod by, Ølgod Østbæk by, Ølgod	Dok. om skel/byggeretsligt skel
80	04.07.1991	7ab, 7ad, 7fø og 3dy	Ølgod by, Ølgod	Dok. om magelæg bebyggelse
81	12.07.1991	7n	Ølgod by, Ølgod	Dok. om portgennemgang og offentlig sti
82	06.10.1992	7ag, 7ab	Ølgod by, Ølgod	Tillæg II til byfornyelsesbeslutning
83	26.04.1994	7t, 3f	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles opholdsarealer
84	30.11.1995	3bb	Ølgod by, Ølgod	Dok. om gavludsmykning
85	20.04.1999	2eø	Østbæk by, Ølgod	Dok. om skel/byggeretsligt skel
86	01.11.2004	3bb, 3ba	Ølgod by, Ølgod	Dok. om fælles brandmur
87	17.03.2006	3bb, 3ba, 3ae, 3ad, 3du, 5e, 5f og 5d	Ølgod by, Ølgod	Beslutningsdokument vedr. byfornyelse og udvikling af byer
88	14.07.2011	5mi	Ølgod by, Ølgod	Dok. om færdselsret

Vedrørende nærværende servituroversigt bemærkes, at oplysninger er udtaget fra tingbogen i perioden juni til august 2019. Tinglysninger efter oplyste periode er ikke indeholdt i oversigten.

Bilag B

Stilarter
Bygningernes arkitektoniske
stilarter



— LP afgrænsning

HE Historicistisk etagehus

NE Nationalromantisk etagehus

BU Bygning uden klassificering af stilart

Stilarter og stilblade

Stilbladene beskriver karakteristiske træk ved bevaringsværdig bebyggelse i Ølgod. De giver en overordnet ide om periodens træk og der gives overordnede anbefalinger til hvordan husene kan renoveres, bygges om eller udskifte bygningsdele uden at gå på kompromis med den enkelte stilarts formsprog. Der er taget udgangspunkt i stilbladene ved udarbejdelse af lokalplanens bestemmelser vedrørende bevaringsværdigt byggeri.

Stilbladene fungerer som anbefaling til bestemmelserne i lokalplanen. Ændringer foretages dog altid med udgangspunkt i det enkelte byggeri.

De bevaringsværdige bygninger er optaget i Kommuneplan 2017- planhæfte for Ølgod med en bevaringsværdi mellem SAVE 1-4. Her er de vist som vurderet på tidspunktet for udarbejdelse af denne lokalplan. SAVE vurderingerne kan ændre værdi og der henvises til, at undersøge den for tidspunktet givne SAVE vurdering i planhæftet for Ølgod.

Varde Kommunes bevaringsværdier er baseret på en SAVE vurdering. SAVE vurderinger baseres på en overordnet forståelse for et områdes arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter. I hidtidige praksis har Varde Kommune ladet de bygninger, der har fået bevaringsværdierne 1-4 være dem, der skal passes på, og udpeget dem som bevaringsværdige.

Bevaringsværdien er udtryk for den samlede vurdering på besigtigelsestidspunktet. Når der senere sker ændringer med bygningen, vil karaktererne ændre sig og bevaringsværdien skal muligvis korrigeres. En bygning kan ved en god istandsættelse eller renovering opgraderes.

Betydningen af SAVE bevaringsværdier er som følger:

1 : Bygninger vil som oftest, men ikke altid, være fredede bygninger eller folkekirker.

2-4 : Bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie, og håndværksmæssige udførelse er lokal fremtrædende eksempler inden for deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er umistelige for en helhed.

5-6 : Jævne og pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Her vil enkle og gennemtænkte udskiftninger eller renoveringsarbejder ofte kunne styrke bygningernes udtryk.

7-9: Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden særligt arkitektoniske udtryk eller uden væsentlig historisk betydning. Det kan også være bygninger, der er ombygget eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Bygningstypologier beskriver en stil, men der er også bygninger indenfor lokalplanen, som ikke ligger i en bestemt kategori. De er dog stadig vurderet bevaringsværdige for Ølgod. Der er anvendt følgende stilarter og betegnelser:

- Historicistiske etagehuse (HE)
- Nationalromantiske etagehuse (NE)
- Bygning uden klassificering af stilart (BU)

Historicistiske etagehuse indenfor lokalplanen:

- Søndergade 6 - SAVE 3
- Søndergade 8 - SAVE 3
- Storegade 14 - SAVE 4
- Storegade 20 - SAVE 4
- Storegade 40 - SAVE 4

Nationalromantiske etagehuse indenfor lokalplanen:

- Storegade 10 - SAVE 4
- Storegade 16 - SAVE 3
- Storegade 18 - SAVE 3
- Storegade 22 - SAVE 4
- Storegade 42 - SAVE 3

Bygning uden klassificering af stilart indenfor lokalplanen:

- Storegade 5 - SAVE 4
- Storegade 7 - SAVE 4

Bygningerne på Østerbro 7, 8, 11, 14 og 20 er registreret med en SAVE værdi på 4, men der optages ikke bestemmelser om bevaring for disse bygninger idet Varde Kommune har vurderet at delområde II er et udviklingsområde.

For restaureringsteknikker på bevaringsværdige huse henvises der til publicationen "Bevaringsværdige bygninger - sikring af bevaringsværdier" udgivet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Historicistiske etagehuse

Industrialiseringen skabte i slutningen af 1800-tallet en folkevandring fra land til by, hvilket skabte et byggeboom, hvor gader og hele kvarterer i løbet af få årtier blev bebygget af håndværksmestre. Det var økonomisk byggeri og til tider ren spekulation, men også byggeri med ambitioner om godt håndværk og med lyst til dekoration. Hustypen er kendetegnet ved dens regulære, taktfaste vinduesopdeling, som afspejlede lejlighedsstørrelserne, samt de ensartede etagehøjder, der akkurat overholdt myndighedernes minimumsmål. De ensartede volumener gav gadebilledet et homogent udseende, men enkeltvis adskilte bygningerne sig ved individuelle dekorationer, farve- og materialevalg. Facaderne fulgte renæssancens facadeskema; en markeret tung sokkel, indramning af vinduer og indgangsdør samt facade- og taggesims.

Udsmykningerne skulle fremstå i kontrast til facademuren og med reliefvirkning. Soklen blev udført i murværk eller med cementforstærket pudsoverflader, der illude-rede ru eller glatte kvadersten. Indramninger og gesimser blev også udført i teglsten eller cementpuds.

Teglstensudgaven kunne være med traditionelle sten eller de populære specialsten med kurvede, kantede former og i alternative farver - til tider glaserede eller med reliefmønster. Den cementpudsede variant kunne suppleres med industrielt fremstillede støbte figurer og dekorationsfragmenter. Facademurværket var i blanke teglsten eller pudset murværk.

Tagetagen blev udnyttet til beboelse enten med traditionelle lette kviste eller med store frontkviste af murværk og bindingsværk; en kvisttype, der er et særkende for stilarten. Håndværkerhusene kunne via de regulære konstruktioner, den traditionelle proportionering af facaderne og en kultiveret materialeglæde fremstå som en optimering af en økonomisk hustype. Denne enkle hustype blev dog også opført i ekstravagante udgaver med karnapper, hjørnetårn eller spir.

Anbefalinger

Facade

Gårdfacaden er mere sparsom og ofte udført i gule teglsten uden udsmykning, mens gadefacaden er dekoreret. Facadeudsmykningen kan udføres i mange variationer, understøttet af dekorative tegl- eller cementelementer.

Tag

Taget, som typisk er omkring 45 grader i hældning, bør være beklædt med skifer, røde tegl- eller cementtagsten.

Vinduer/døre

Vinduer skal være i træ. Kvist- og facadevinduer bør være sidehængte i to eller tre fag og have en enkelt dannebrogsovpdeling med eller uden mindre sprosser. Indgangsdørene kan være trærammedøre opdelt i felter og suppleres med rosetter, træsøjler eller felter med farvet glas.

Mur

Facademurværket er oftest i røde eller gule maskinsten. Murværk kan renoveres med afvaskning og omfugning såfremt murværk ikke er forvitret. Forvitrede mursten kan udskiftes, mens slidte pudsede murflader kan filtzes, malerbehandles eller mørteloppudsdes. Der anbefales ikke tyndpudsning eller vandskuring af facadevægge da det slører husets stoflighed samt oprindelige udtryk og er sart overfor fugt i murværket. Ved facaderenovering er det vigtigt at fremhæve det enkelte hus' karakteristika. Ved valg af farver til vinduer, døre og indramninger ønsker man oftest at skabe en kontrastfuld facade.

Bygningsændringer og tilbygninger

Ændrer man vinduernes proportioner og profileringer, facadens stoflighed eller indgangsdørens håndværksmæssige finish, forringer man hustypens arkitektur. Hustypen kan tilbygges med nabohus, når sokkel- og taggesimshøjde, facaderytme, materialitet og stoflighed afstemmes.



Søndergade 8



Storegade 14

Nationalromantiske etagehuse

Nationalromantikken var en livlig og grænsebrydende stilart. Den brød igennem i 1890'erne. Inspireret af tidens store interesse for dansk og nordisk kultur og historie fandt man nye nationale og regionale ideer og motiver til en historicistisk stilart. De rustikke middelalderborge, de regulære bindingsværkshuse, de kulørte svenske landhuse, de norske stavkirker o.l. blev nye arkitektoniske motiver. Stofligheden i det malede træværk, den røde teglsten og den robuste granit inspirerede. De nedarvede regionale byggeskikke blev værdsat. På fabulerende vis kunne facaden bygges op med romantiske effekter som tårne, spir, udkragede karnapper, tagkviste, bindingsværk, sokler af kampesten.

Bygningernes ornamentik tog afsæt i vikingetidens symboler og i den simple geometri med cirkler og kvadrater. Stilarten turde bryde den traditionelle stramme facadesymmetri; stuetagen kunne have store vinduer med buede murstik, mens overetagerne havde små rektangulære vinduer; karnapper, frontispicer, facadegavle, indgangsdøre mm. kunne placeres asymmetrisk i facaden, når en praktisk indretning af bygningerne talte for det eller man ønskede at skabe en effektiv facade.

Facaderne var sammensatte med flere arkitektoniske former. Man prioriterede det karakterfulde udtryk. Bygningerne var individualistiske, ofte unikke. De bedste fremstod uhøjtideligt med en smittende materiale- og formglæde. Begejstringen for den røde teglsten, et "nationalt" materiale, førte til en teglstensarkitektur med store buede murstik, cirkulære frontispicer, markant mønstermurværk. Rundbuer fra ældre nordisk arkitektur og svungne gavle fra nybarok kunne også indgå i stilen. Udtrykket i facaden kunne skifte fra rå granit i soklen til glatte granitfacadebånd og mønstermurværk i etagerne afsluttet med groft tømmer i kvistens bindingsværk.

Anbefalinger

Facade

De røde teglsten, glatte eller blødstrøgne er stilartens primære facademateriale. Murværket kan dekorerer med mønstre af formsten eller kulørte teglsten. Karnapper kan have et bindingsværk af tømmer eller natursten eller være i mursten og pudsede. Sokler kan være udført af kampesten eller af ensartet granit. Granitten anvendes også som indmurede facadebånd, vinduesoverligger, konsoller til karnapper eller tagkonstruktionen – ofte udsmykket med ornament. I stedet for granit er det typiske materiale i Ølgod anvendelse af beton til sokkel og overlæggere. Overlæggere og deltaljer omkring vinduer kan være i mursten eller pudsede. Overfladebehandlingen kan variere fra det groft tilhuggede til det fint slebne.

Tag

Saddeltag kan beklædes med tagsten eller naturskifer og have en gesims med murede konsoller, granitkonsoller eller murede rundbuestik. Taget kan også have et stort udhæng med synlige spær og dekorerede vindskeuder. Tavlene i kvistens bindingsværk kan være pudsede eller med mønstermurværk.

Vinduer/døre

Vinduer kan være sprosseopdelte i ensartede små felter eller opdelt i store rundefelter suppleret med små felter foroven. Vinduesoverligger kan være vandrette granitbjælker eller murstik, som ofte er cirkulære. Træværkets farvesætning kan være kontrastfyldt; vinduerne kan være hvide, mens sort og klare gule, røde og grønne farver kan bruges på udhæng mm. Detaljer som vandspyr og tagrendejern kan udformes som dragehoveder og synlige etageankre udformet som rosetter på facaden. Indgangsdøre kan være i lakeret naturtræ eller malede, indrammet af portaler i murværk eller granit.

Bygningsændringer og tilbygninger

De nationalromantiske huse er komplekse kompositioner. De mange materialer og de forskelligt formede bygningsdele fungerer i en kontrastfuld helhed. Bygningsændringer vil svække denne stærke helhed. At tilbygge hustypen med et nabohus kræver en nøje indlevelse i den enkelte bygningsspecielle forudsætninger – stoflighed, kontraster, facadeskema, højder og bygningsfremspring m.v.



Storegade 42



Storegade 16



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 7994 6800
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk