

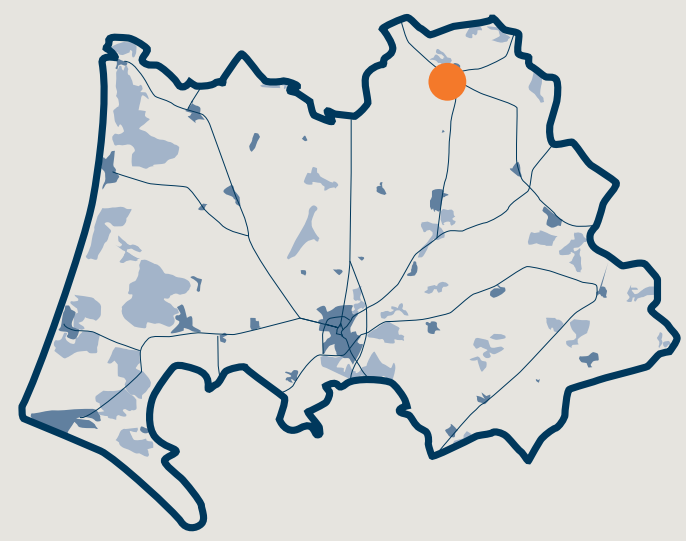


Forslag
I offentlig høring



Lokalplan
24.01.L13

ØLGOD KULTURHUS



Varde
Kommune



OFFENTLIG HØRING

Byrådet fremlægger hermed forslag til lokalplan 24.01.L13 i offentlig høring i 4 uger, fra den 10. januar 2025 til den 07. februar 2025.

Lokalplanforslaget giver mulighed for modernisering af Ølgod Kulturhus.

I høringsperioden har borgere, interesseorganisationer og andre myndigheder mulighed for at komme med synspunkter, kommentarer eller indsigelser. Eventuelle bidrag skal være Varde Kommune i hænde senest:

Fredag den 07. februar 2025

Bidrag kan sendes via høringsportalen på hjemmesiden eller som brev til Plan & GIS, Varde Kommune, Bytoften 2, 6800 Varde. Mærk bidraget med "Lokalplan 24.01.L13, Varde Kommune".

DET VIDERE FORLØB

Når høringsperioden er slut, vil alle bidrag blive behandlet, inden der tages endelig stilling til planen. Der kan foretages ændringer af det offentliggjorte forslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved

indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Efter den endelige behandling vil ejere og bidragydere blive orienteret om beslutningen.

LOKALPLANENS OPBYGNING

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

En redegørelse beskriver formål og hovedindhold i en lokalplan. Herudover redegøres der bl.a. for de miljømæssige forhold, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne indeholder de detaljerede 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..... | 8 |
| § 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS..... | 9 |
| § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE..... | 9 |
| § 4. Udstykning..... | 10 |
| § 5. VEJE, STIER OG PARKERING..... | 10 |
| § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING..... | 12 |
| § 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN..... | 15 |
| § 8. UBEBYGGEDE AREALER..... | 20 |
| § 9. TEKNISKE ANLÆG..... | 25 |
| § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE..... | 26 |
| § 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT..... | 26 |
| § 12. AFLYSNING AF SERVITUT..... | 26 |
| § 13. RETSVIRKNINGER..... | 26 |
| § 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER..... | 27 |
| VEDTAGELSESPÅTEGNING..... | 29 |
| FORHOLD TIL ANDRE PLANER..... | 30 |
| FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING..... | 35 |
| TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE..... | 37 |
| SERVITUTTER..... | 37 |

LOKALPLANENS INDHOLD

- + Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre en ombygning og renovering af kulturhuset i Ølgod.
- + For at skabe rum for nye funktioner i kulturhuset kan ny bebyggelse opføres i op til 10 m, dog fastlægger lokalplanen begrænsninger på bygningshøjden for en del af bebyggelsen, som grænser op til nabogrunde og bevaringsværdig bebyggelse.
- + Hovedideen i forhold til bebyggelsens fremtræden er at sikre, at ny bebyggelse harmonerer med eksisterende bygninger i og omkring lokalplanområdet, men med mulighed for et karakteristisk og nutidigt præg gennem materialevalg samt mulighed for genanvendelse af facadematerialer i renoveringen.
- + I lokalplanen udlægges et område til forplads mod Vestergade. Forpladsen vil fungere som velkomstareal, og lokalplanen fastsætter bestemmelser, der skal sikre, at pladsen får urbant udtryk tilpasset omgivelserne.
- + I fælles opholdsarealer er der mulighed for lokal håndtering af regnvand ved etablering af grønne regnvandsbede og lignende.
- + Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse. Dog sikres bevaring af den bevaringsværdige bygning Vestergade 5, som er en del af kulturhuset.

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen udmønter visionerne om et nyt og tidssvarende kulturhus i Ølgod bymidte. Ønsket er at renovere og ombygge det eksisterende "husfællesskab" i Vestergade, som i dag rummer bibliotek, museum og erhvervskontor, så der bliver mulighed for at samle og integrere de eksisterende kulturtilbud og samtidig skabe rum for nye kulturelle oplevelser for borgerne. Visionen om et kulturhus har tidligere været fremlagt af Byrådet og engagerede borgere i bl.a. Helhedsplan for Ølgod Bymidte 2005 og Ølgods Udviklingsplan 2026.

Ligeledes blev der i 2005 vedtaget en lokalplan for at muliggøre ombygning og anvendelse af en del af bygningen til konserveringstjeneste som en integreret del af et fremtidigt kultur- og oplevelsescenter. Lokalplanen blev udarbejdet som en forløber for en lokalplan for det resterende kulturhus, da konserveringstjenesten havde akut brug for mere plads. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan fastsættes et nyt opdateret plangrundlag for hele kulturhuset, og lokalplanen for konserveringstjenesten aflyses.

Der har været afholdt arkitektkonkurrence om moderniseringen af Ølgod Kulturhus, og der er udvalgt et vinderprojekt. Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre denne modernisering ved ombygning og renovering af den eksisterende bebyggelse.



Visualisering fra vinderprojektet af arkitektkonkurrencen om modernisering af kulturhuset.

Lokalplanen har også til formål at muliggøre nedrivning af den bevaringsværdige bygning Vestergade 7-9 samt at sikre fortsat bevaring af den bevaringsværdige bygning, Vestergade 5. Begge huse udgør en del af det eksisterende kulturhus.

Derudover har lokalplanen til formål at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens udformning, materialer og ubebyggede arealer, så området udvikles i sammenhæng med den tilstødende bebyggelse og midtbyens trafikale struktur og byrum.

OMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Ølgod by mellem Vestergade mod nord og Enghavevej mod syd.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 7dæ, 7an, 7eh, 7fa, 7fu og 7fv Ølgod By, Ølgod, og udgør et areal på ca. 6.500 m².



Lokalplanområdets beliggenhed og omgivelser.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Den eksisterende bebyggelse i området rummer bibliotek, museum, erhvervslokaler samt musikskole. Bebyggelsen består af gadehuse sammenbygget af en større modernistisk bygning.

Det ene gadehus, Vestergade 5, er opført i 1920. Bygningen har røde teglfacader med hvide vinduer, der er placeret symmetrisk

INDLEDNING

og taktfast på facaden ud mod Vestergade. Mansardtaget, der er karakteristisk med de to skråninger med forskellige vinkler, er udført med røde tagsten.



Vestergade 5



Vestergade 7-9

Det andet gadehus, Vestergade 7-9, er opført i 1890 og udvidet i 1905. Bygningen har hvide pudsede facader med lysegrå døre og vinduer. Bygningen har sadeltag belagt med røde teglsten.



Indgang til biblioteket mellem Vestergade 5 og 7-9.



Kulturhuset set fra sydøst. Midt i billedet ses biblioteket fra 1970'erne. Til venstre ses tilbygningen fra 00'erne. Tilbygningens facademateriale (grå sinusplader) er videreført på den modernistiske biblioteksbygning. I baggrunden ses taget på gadehuset Vestergade 5.

Gadehusene er bygget sammen af en modernistisk biblioteksbygning fra slutningen 1970'erne. Tilbygningen består af et

INDLEDNING

solidt modulbyggeri i beton med fladt tag. Bygningen blev udvidet i 00'erne. Facaderne er beklædt med røde teglsten og mørkegrå sinusplader i metal og har flere større vinduespartier.



Lokalplanområdet set fra syd.

De ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet anvendes til vej og parkering. Foruden enkelte mindre bøgepur langs bygningens østfacade er området fuldt befæstet med asfalt og fliser. Dog er den sydlige parkeringsplads belagt med grå granit-skærver. Området er afgrænset med hegn og stakit mod de tilstødende ejendomme og mod Enghavevej mod syd.

Omkringliggende områder

Lokalplanområdet er centralt beliggende i Ølgod bymidte. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Vestergade, som er en hovedfærdselsåre igennem byen. Vestergade forbinder Ølgod Kirke i vest med Torvet og stationen i øst. Bebyggelsen langs Vestergade er relativ tæt og rummer boligformål, centerformål og offentlige formål, som f.eks. sundhedshuset, der ligger overfor lokalplanområdet. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af

Enghavevej, hvor den eksisterende bebyggelse primært udgøres af villaer. Mod øst og vest grænser lokalplanområdet op til baghaver og baggårde til de omkringliggende boliger.



Lokalplanområdets afgrænsning.

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 223, 01/03/2024) 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 offentlige og kulturelle formål,

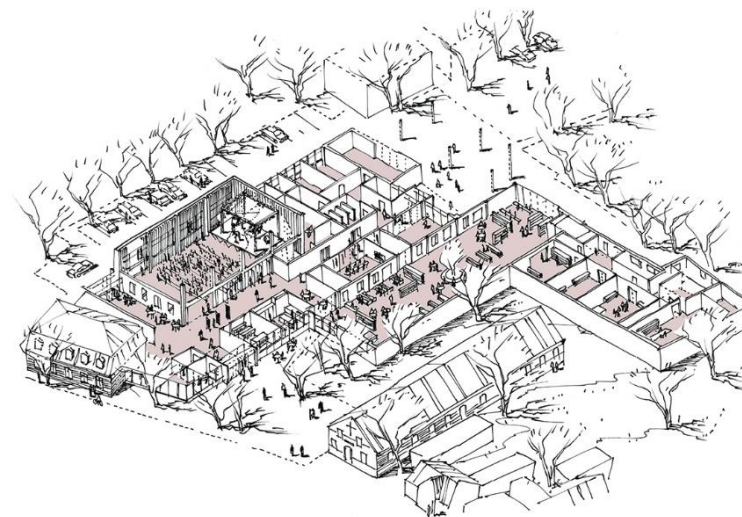
at muliggøre renovering og ombygning af eksisterende bebyggelse til kulturhus med tilhørende udearealer,

at give mulighed for nedrivning af eksisterende bebyggelse, herunder Vestergade 7-9,

at sikre, at lokalplanområdets bebyggelse og ubebyggede arealer tilpasses den omkringliggende bebyggelse og det værdifulde kulturmiljø langs Vestergade.

FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet ud fra ønsket om revitalisering af biblioteksbygningen i Ølgod. Som beskrevet i lokalplanens indledning er nærværende lokalplan resultatet af en længere udviklingsproces, der bl.a. har omfattet en arkitektkonkurrence. Lokalplanen har til formål at give mulighed for renovering og ombygning af den eksisterende bebyggelse i overensstemmelse med arkitektkonkurrencens vinderforslag. Lokalplanen skal samtidig være robust og fastsætte rammerne for eventuelle fremtidige ombygninger og moderniseringer, der ligger udover de aktuelle planer.



Skitse af det moderniserede kulturhus med de indre funktioner og ubebyggede arealer fra vinderprojektet af arkitektkonkurrencen.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 7dæ, 7an, 7eh, 7fa, 7fu og 7fv Ølgod By, Ølgod.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i og forbliver som byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål i form af kulturelle institutioner samt offentlige og private servicefunktioner og tilknyttede fællesarealer som vej-, parkerings- og opholdsarealer.

Inden for lokalplanområdet skal bebyggelsen kunne anvendes til kulturhus med bl.a. bibliotek, lokalarkiv og museum, musikskole, værksteder, undervisningslokaler, øverum, kontorer, mødelokaler og publikumssal med scene. Kulturhuset skal også kunne anvendes til offentlige/private servicefunktioner som turistinformation, erhvervskontor, iværksætterfaciliteter og lignende.

Lokalplanen fastsætter rammerne for renovering og ombygning af den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen skal kunne opføres med et nutidigt præg gennem et materialevalg, der giver bebyggelsen karakter, men samtidig harmonerer med de eksisterende bygninger i lokalplanområdet og i de omkringliggende områder.

Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af eksisterende bygninger. Forhuset Vestergade 7-9, der er registreret som en bevaringsværdig bygning, kan søges nedrevet. Lokalplanen sikrer fortsat bevaring af den bevaringsværdige bygning Vestergade 5.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanen omfatter matriklerne tilhørende kulturhuset. Udover selve kulturhusets bebyggelse omfatter arealerne befæstede arealer, der anvendes til vej, sti og parkering.

ANVENDELSE

Siden etableringen i 1970'erne har der i kulturhuset været indrettet bibliotek, museum, konserveringstjeneste, lokalhistoriske arkiv, musikskole m.m. Det er hensigten, at området fortsat skal kunne anvendes til disse aktiviteter. Områdets anvendelse fastsættes derfor til

§ 4. UDS TYKNING

- 4.1 Ingen bestemmelser.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestergade og Enghavevej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Inden for lokalplanområdet skal der være mulighed for gennemkørsel mellem Vestergade og Enghavevej.
- Ejendommen Søndergade 16 skal have mulighed for kørende adgang via lokalplanområdet.
- 5.3 Der skal etableres min. 30 parkeringspladser inden for lokalplanområdet, hvoraf min. 2 skal etableres som handicapparkering. Derudover skal der etableres min. 1 parkeringsplads til handicapbus.
- 5.4 Der skal etableres et passende antal cykelparkeringspladser ved bybyggelsens indgange.
- 5.5 Lokalplanområdet betjenes med stier som vist i princippet på kortbilag 2. Stierne skal forbinde bebyggelsen med Enghavevej og den eksisterende sti til Torvet.

Stier skal anlægges eller markeres med en bredde på min. 1,5 m.

offentlige formål i form af kulturelle institutioner. Herudover kan der indrettes offentlige og private servicefunktioner som café, kontorer m.m.

UDSTYKNING

Lokalplanen hindrer ikke udstykning eller sammenlægning af matrikler. Der er eksisterende bebyggelse på tværs af matrikelskel i lokalplanområdet.

VEJ OG VEJADGANG

Både Vestergade og Enghavevej er eksisterende kommuneveje, hvor lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra. Lokalplanområdet har allerede i dag eksisterende overkørsler til Vestergade og Enghavevej. Gennemkørsel mellem de to overkørsler skal være mulig, da der ikke findes areal til vendepladser inden for området. Gennemkørsel kan evt. gøres ensrettet, der er med lokalplanen ikke taget stilling til kørselsretningen i området.

Ejendommen Søndergade 16 har vejadgang via lokalplanområdet. Denne vejadgang skal opretholdes.

Der skal sikres tilstrækkelige oversigtsarealer omkring overkørslerne. Den endelige placering og udformning af overkørsler, oversigtsarealer og intern vej skal fastlægges i et vejprojekt, som skal godkendes af vejmyndigheden.

BESTEMMELSER

Hvor stier krydser intern kørevej, skal stierne være visuelt tydeliggjorte med skiltning og/eller markering i belægningen, f.eks. belægningsskifte.

- 5.6 Veje, stier og handicapparkering skal udføres med fast jævn belægning som asfalt eller betonbelægningssten.
- 5.7 Belysningsarmatur langs veje, stier og øvrige udearealer må have en lyspunkthøjde på maks. 4 m over eksisterende terræn. Lyset skal være nedadrettet og afskærmet.
- Belysningsarmatur på forpladsen, jf. pkt. 8.1, må uanset ovenstående have en lyspunkthøjde på maks. 9 m over eksisterende terræn. Lyset skal være afskærmet og fokuseret på pladsen.
- 5.8 Uanset pkt. 5.7 på belysningsarmatur langs stier og på forpladsen må også være nedfældet i stierne eller belægningen.
- Nedgravet belysning må udføres med spot med en diameter på maks. 8 cm og skal udføres med hvidt matteret glas.
- 5.9 Belysningsarmatur langs veje, stier og på opholdsarealer skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

REDEGØRELSE

STIER

I lokalplanområdet anlægges stier, som skal være med til at sikre en god og sikker adgang igennem området for bløde trafikanter.

Der skal skabes stiforbindelse til den eksisterende sti til Torvet igennem "Kulturpassagen" mod øst.

Hvor stiforbindelser krydser intern kørevej, skal stien være markeret tydeligt, så der tages hensyn til de bløde trafikanter, f.eks. ved skiltning, farveskift i asfalten eller anden forskel i belægningen. Skiltning og evt. markering skal efterleve gældende vejregler og afmærkningsbekendtgørelser.

Adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap. Der henvises i øvrigt til Bygningsreglementets bestemmelser for adgangsforhold og tilgængelighed.

BELYSNING

Belysningen er en vigtig faktor for et velfungerende miljø, så området fremstår imødekommende og trygt – også om aftenen. Lys skal være nedadrettet, og lyspunkthøjden må være maks. 4 m over eksisterende terræn. Herved tages hensyn til omkringliggende boliger. På forpladsen tillades dog belysning med en lyspunkthøjde på maks. 9 m over eksisterende terræn, hvorved der gives mulighed for en mere kunstnerisk belysning, der vil understøtte pladsens brug og karakter. Forpladsen grænser ikke op til eksisterende nabobeboelse.

Udover gadelamper og pullertbelysning må der laves ledelys som eksempelvis spots nedgravet i stier. Spots må ikke være større end 8 cm, så de ikke får karakter af lysprojektører, lige som deres lysudbredelse skal dæmpes via matteret glas.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltter. Uden for byggefeltet må der kun placeres sekundær bebyggelse.
- Bebyggelse inden for byggefeltet må opføres i skel.
- 6.2 Bebyggelse må etableres i maks. 2 etager med udnyttet tagetage.
- Bebyggelse inden for byggefelt A må have en bygningshøjde på maks. 10,0 m fra eksisterende terræn.
- Bebyggelse inden for byggefelt B må have en bygningshøjde på maks. 6,0 m fra eksisterende terræn.
- Bebyggelse inden for byggefelt C må have en bygningshøjde på maks. 3,5 m fra eksisterende terræn.
- Sekundær bebyggelse uden for byggefeltterne må opføres i 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 3,0 m fra eksisterende terræn.
- 6.3 Uanset bestemmelserne om bygningshøjde i pkt. 6.2 må sammenbygninger med den bevaringsværdige bygning (Vestergade 5) som vist på kortbilag 2 ikke skærme for gesimsen ved tagfoden.
- 6.4 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 80.
- 6.5 Eksisterende bygninger må nedrives. Undtaget er dog den bevaringsværdige bygning (Vestergade 5) som vist på kortbilag 2.
- Bygningen Vestergade 7-9 som vist på kortbilag 2 må søges nedrevet.

BYGGEFELTER

Byggefelterne er udlagt, så de følger den eksisterende bebyggelse. Nogle steder er der tillagt en margin, som tillader mindre tilbygninger som f.eks. vindfang. I lokalplanområdets sydvestlige hjørne er den eksisterende bebyggelse opført helt op til naboskellet. For at give mulighed for at denne del af bebyggelsen også kan moderniseres, grænser byggefeltet her op til naboskellet. Alle andre steder holder byggefelterne min. 2,5 m afstand til naboskel. Byggefelterne afgrænses, så lokalplanområdets nordvestlige hjørne friholdes for bebyggelse. Det er intentionen, at det friholdte areal skal indrettes som en offentlig forplads til kulturhuset.

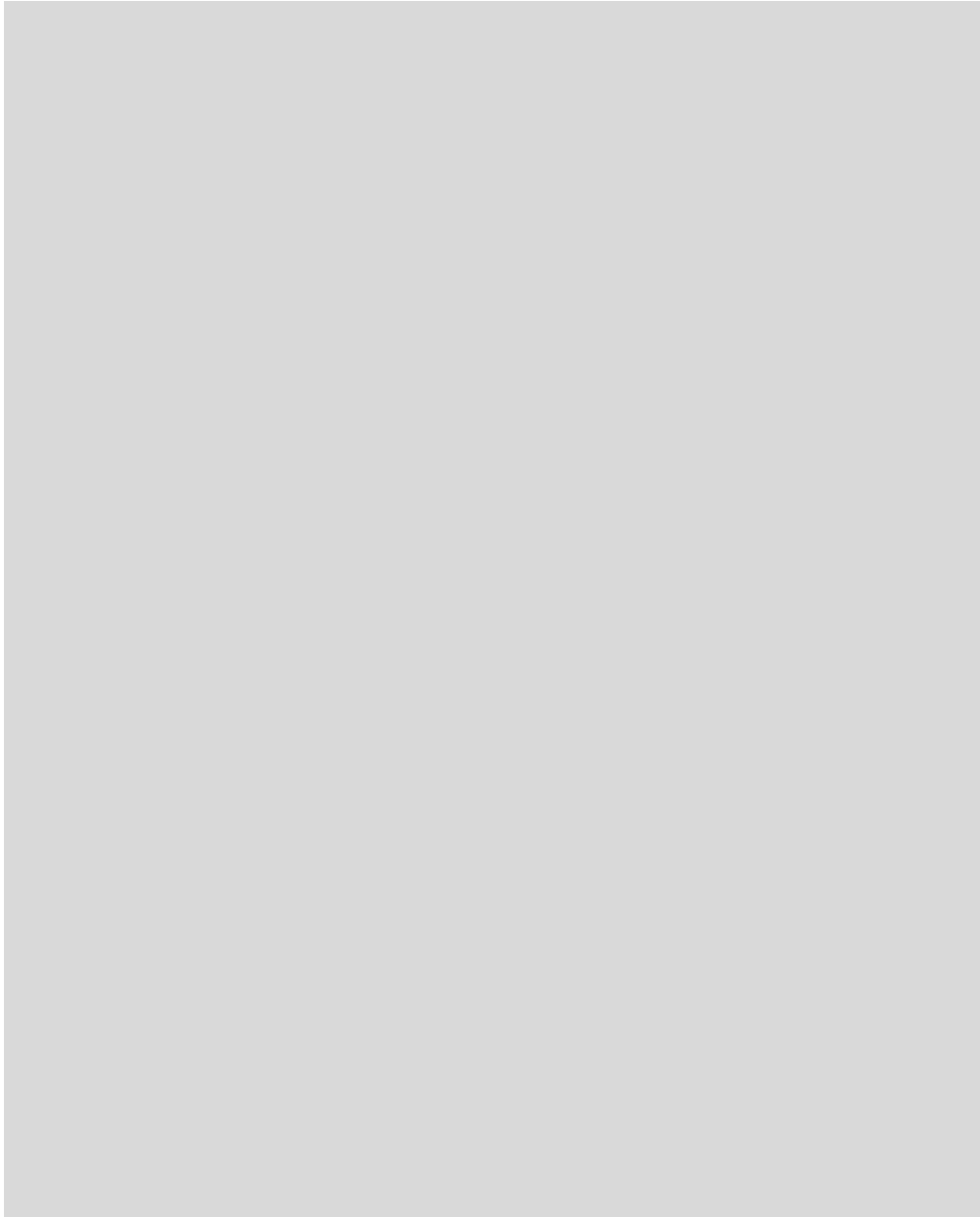
Udenfor byggefelterne må der kun placeres sekundær bebyggelse. Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

NEDRIVNING AF BEBYGGELSE

En modernisering af kulturhuset i overensstemmelse med arkitektkonkurrencen vinderforslag vil medføre nedrivning af dele af den eksisterende bygningsmasse, herunder Vestergade 7-9, som er udpeget som bevaringsværdig med bevaringsværdi (SAVE-værdi) 4. Lokalplanen ændrer ikke på bygningens bevaringsværdi, men bygningen må søges nedrevet. Dette kræver nedrivningstilladelse.

Desuden foreslås en tilbygning til biblioteket fra år 2000 nedrevet for at give plads til en ny forplads, lige som dele af konserverings-tjenestens tidligere lokaler mod syd nedrives eller ombygges til overdækkede udearealer.

BESTEMMELSER



REDEGØRELSE

BEBYGGELSENS OMFANG

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 80, hvilket tilsvarende bestemmelserne for lignende områder i Ølgods bymidte.

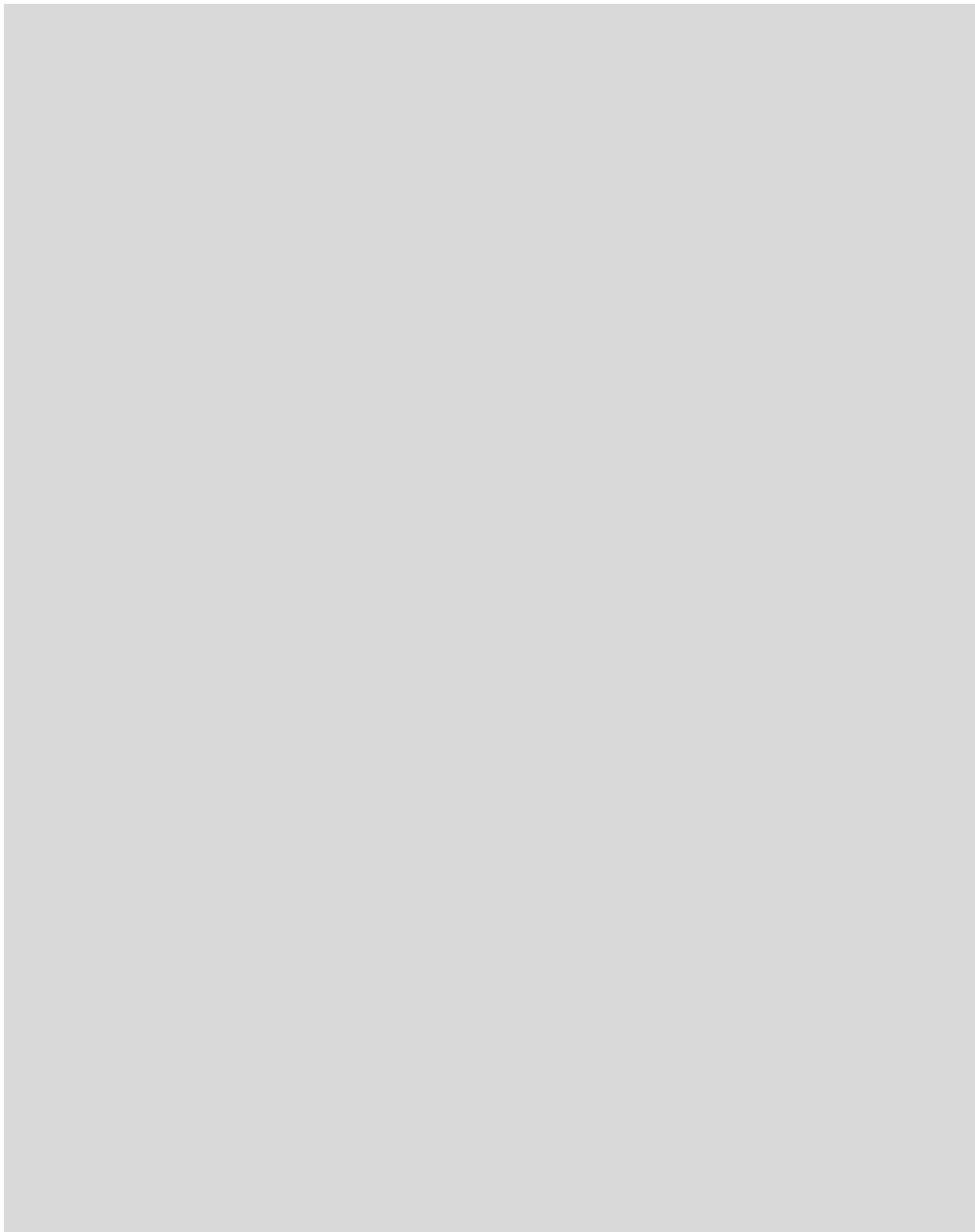
Lokalplanen giver mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres i maks. 2 etager med udnyttelig tagetage og med en bygningshøjde på op til 10,0 m, hvorved der vil være mulighed for, at der bl.a. kan opføres et dobbelthøjt rum til teater- og koncertsal.

Det eksisterende forhus på Vestergade 5, som skal bevares, har en bygningshøjde på ca. 10 m, og ombygningen af kulturhuset vil derfor ikke være højere end forhuset. Således vil om- og tilbygninger ikke vil virke dominerende i forhold til forhuset, der fortsat vil udgøre kulturhusets front mod Vestergade.



Eksempel på indretning af teater- og koncertsal ved ombygning af den eksisterende bebyggelse. Visualiseringen stammer fra vinderprojektet af arkitektkonkurrencen om modernisering af kulturhuset.

BESTEMMELSER



REDEGØRELSE

Det er kun inden for byggefelt A, der ligger centralt i området, at bebyggelse må have en højde på 10,0 m. Mellem byggefelt A og forhuset på Vestergade 5 udlægges et byggefelt C, hvor bebyggelse højst må være 3,5 m, hvilket svarer til den eksisterende lave mellembygning. Således sikres det, at bebyggelsen vil være under gesims-højden på den bevaringsværdige bygning.

Langs forhusets gavl gives dog mulighed for højere bebyggelse. Således kan der etableres ensartet bebyggelse omkring forpladsen, og det eksisterende indgangsparti kan forhøjes, så der skabes sammenhæng i de indendørs rum og gangarealer. Et billede af indgangspartiet kan ses på side 6.



Den eksisterende lave tilbygning bag forhuset på Vestergade 5 holdes under tagfodens gesims. Lokalplanen stiller krav om, at fremtidig bebyggelse ligeledes holdes under tagfodsgesimser langs såvel bygningens sydfacade som vestgavl.

Mod syd og vest, hvor bebyggelsen ligger nærmest naboskel, udlægges byggefelt B, hvor bygningshøjden fastsættes til maks. 6,0 m af hensyn til naboejendommene. Den tilladte bygningshøjde overstiger ikke væsentligt højden på den eksisterende bebyggelse. Der

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Bestemmelserne i pkt. 7.1-7.3 gælder ikke for Vestergade 5, der er udpeget som bevaringsværdig. Se pkt. 7.4.

7.1 FACADER

7.1.1 Facader skal udføres i tegl, metalplader, som pudsede facader eller som en kombination foranstående. Ny bebyggelse kan desuden udføres med glaspartier.

Mindre facadeelementer kan udføres i andre materialer.

7.1.2 Teglfacader skal udføres som blank mur, i røde blødstrøgne teglsten eller med røde skærmtegl.

7.1.3 Metalplader og andre beklædte facader skal fremstå i røde, sorte eller grå nuancer eller i materialets oprindelige farve og udtryk. Træ må olieres.

Pudsede facader skal fremstå i sorte, hvide, grå eller røde nuancer.

7.1.4 Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glans højere end 20, dog må vinduer, døre og glaspartier have et højere glanstal.

Drivhuse og orangerier skal opføres i glas.

vil dog være mulighed for f.eks. efterisolering og etablering af solceller på den eksisterende bebyggelse.

FACADER

Lokalplanområdets nærmeste omgivelser er præget af både nyere og ældre bebyggelser, hvoraf de fleste har det fælles træk, at de er opført i tegl. Især røde teglstensbygninger er kendetegnende for hele bymidten. Den eksisterende bygning, Vestergade 5, som udgør en del af kulturhuset, fremstår også med facader og tag i rød tegl.

For at skabe en harmonisk sammenhæng med områdets omgivelser og understøtte identiteten i området fastlægger lokalplanen, at ny bebyggelse skal opføres i røde tegl eller som træ-, metal- eller puds-facade. Herved er der bl.a. mulighed for at genanvende sinusplader af metal fra den eksisterende bebyggelse som facademateriale i renoveringen af kulturhuset.

Træ- og metalfacader skal udføres i røde, sorte eller grå nuancer. Pudsede facader må desuden udføres i hvid. Farveskalaen vil sikre, at facaderne tilpasses den omkringliggende bebyggelse og arkitekturen i Ølgods bymidte generelt.

Teglfacader skal udføres som blank mur i blødstrøgne tegl eller med skærmtegl. En blødstrøgen teglsten er en maskinel eftergøring af den håndstrøgne sten. Den blødstrøgne sten har ikke en så jævn og ensartet overflade som maskinstenen. Skærmtegl er let facade, der monteres uden på den bærende konstruktion. Skærmtegl har samme farvespil og -nuancer som murstenen, hvorved facaderne vil være tilpasset omgivelserne.

7.2 TAGE

7.2.1 Tage skal udføres som fladt tag, sadeltag eller tag med ensidig taghældning. Sadeltage skal udføres med en hældning på 25-45° og tage med ensidig taghældning må udføres med en hældning på 15-25°.

7.2.2 Tage skal udføres i sort tagpap, rød vingetegl eller metalplader i sorte eller mørkegrå nuancer.

Tage må desuden udføres som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende.

Tage på drivhuse, orangerier og lignende må desuden udføres i glas.

7.2.3 Til tage med hældning må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer.

Tagmaterialer må have et glanstal på maks. 20.

Bestemmelsen gælder ikke for ovenlysvinduer, drivhuse og orangerier i glas.

7.2.5 Tage må også udføres som antirefleksbehandlet sort solcelletag.

Solenergianlæg, der monteres på tag, skal være antirefleksbehandlet og placeres parallelt med tagfladen med maksimalt 10 cm frirum ml. overkant tag og underkant panel. Ramme og panel skal være matte og have samme farve – sort eller samme farve som taget. Dette er dog ikke et krav for solenergianlæg på flade tage.

Glanstal skal være testet efter ISO 2813:2014.

TAGE

Ved at tage udføres som flade tage skabes der sammenhæng med den eksisterende bebyggelse. Ved at tage udføres med ensidig taghældning indføres en tagform, som er ny i forhold til konteksten, hvilket skaber mulighed for, at kulturhuset kan gives et selvstændigt og karakteristisk udtryk. Tage må desuden udføres som sadeltage, hvilket er mest relevant inden for byggefelt A. Herved gives der mulighed for en arkitektur, der spiller sammen med den omkringliggende bebyggelse i bymidten – herunder Vestergade 5, der skal bevares.

Ved at tage udføres i sorte eller mørkegrå nuancer skabes der sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og en farvemæssig ensartethed inden for området. Røde tegltage vil have reference til den omkringliggende bebyggelse.

Området er tæt befæstet. Grønne tage kan tilbageholde regnvand, integreres i regnvandshåndteringen, lige som de vil kunne fungere i samspil med begrønningen af udearealer. Se pkt. 8.

Tagmaterialer skal være matte, og glanstallet må derfor ikke overstige 20. Glanstallet skal være testet efter ISO 2813:2014.

Ved at have solceller og solenergianlæg integreret i tagfladen eller indbygget i tagmaterialet vil tagfladen fremstå som en samlet tagflade, som ikke vil vække opsigt.

Solenergianlæg kræver vinkling, hvilket der gives mulighed for på fladt tag. Solenergianlæg på flade tage skjules bag facade (murkrone), så de ikke er synlige fra terræn.

Rammen, som omslutter panelet, må maksimalt have en genskærsværdi på 5 %. Selve solenergianlægget må maksimalt have en genskærsværdi på 3 %.

Enten skal anlægget fylde hele taget eller friholde min. 50 cm hele vejen rundt om anlægget. Det skal fremstå som ét rektangel eller kvadrat uden 'huller' til vinduer, udluftning m.v.

Solenergianlæg på flade tage må have en højde på maks. 1,0 m over underliggende tag. Solenergianlæg må ikke være højere end bygningens kronekant.

7.3 FACADESKILTE

7.3.1 Der må kun skiltes for kulturhusets samlede identitet og de enkelte funktioner og aktiviteter.

7.3.2 Skilte skal afstemmes med facaden, og skiltning og lysinstallationer af enhver art må ikke være til gene eller virke skæmmende på omgivelserne. Facadeskilte må have en størrelse på maks. 1,2 x 3,0 m.

7.3.3 Som udgangspunkt skal facadeskilte udformes som enkeltbogstaver og opsættes direkte på facaden, hvor dette er muligt. Bannere og anden reklame for midlertidige aktiviteter i kulturhuset er undtaget.

7.4 BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

7.4.1 Den bevaringsværdige bygning (Vestergade 5) som vist på kortbilag 2 må ikke nedrives eller ændre nedenstående bygningsdele uden tilladelse fra Varde Kommune:

- Udskiftning af vinduer og døre
- Ændring af facaden (murværk og farve)
- Ændring af tagkonstruktionen, tagform, tagbeklædning og skorsten

SKILTE

Lokalplanen indeholder relativt frie bestemmelser for facadeskiltes størrelse. Facadeskilte skal dog som udgangspunkt udføres som enkeltbogstaver, hvorved lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for den øvrige del af Ølgods bymidte.

Kravet om skilte som enkeltbogstaver gælder dog ikke for bannere og lignende reklame for midlertidige aktiviteter i kulturhuset.

VESTERGADE 5

Ændringer af den bevaringsværdige bygning skal foretages med respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, som bygningen repræsenterer, og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Vestergade 5 er et historicistisk gadehus med klare nybarokke træk. Historicismen dækker en periode fra midten af 1800-tallet til begyndelsen af 1900-tallet, hvor man valgte frit og blandede de forskellige

BESTEMMELSER

- Etablering af nye kviste
- Opførelse af tilbygninger

Tilladelse skal opnås før arbejdets igangsættelse.

Uanset nedenstående bestemmelser må huset føres tilbage til sit oprindelige udseende som ved husets opførelse.

7.4.2 FACADE

Facader skal bevares, vedligeholdes og restaureres i deres oprindelige byggeskik og formsprog.

Murstik ved vinduer og gesims i facade og gavl skal bevares.

Facader skal udføres i blankt murværk i røde teglsten som de oprindelige.

Der må ikke opsættes markiser og solenergianlæg på facader. Der må ikke opsættes skilte på bygningens nordfacade. Skiltning på øvrige facader må ikke skærme for bygningsdetaljer som øregesimser og skal i øvrigt følge pkt. 7.3.

7.4.3 TAG OG SKORSTEN

Tagform og -hældning, tagfod og tagdækning skal opretholdes i overensstemmelse med husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg.

Den eksisterende skorsten, som bygningen er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal være murede, føres op i tagryggen og have samme overflade som husets facade.

Der må ikke opsættes solenergianlæg og skilte på tage.

7.4.4 VINDUER OG DØRE

REDEGØRELSE

historiske stilarter. Det enkelte hus kunne derfor have elementer fra flere stilarter. Mansardtaget er karakteristisk for bygningen og giver bygningen et voluminøst udtryk. Bygningssymmetrien, vinduerne og kvistenes taktfaste placering mod Vestergade og de profilerede trekantfrontispicer på mansardkvistene giver bygningen en nybarok fremtræden.

FACADE

Bygningen er mod syd og vest bygget sammen med den 70'er-modernistiske biblioteksbygning. Der har tidligere været en tilbygning mod øst også, og kun nordfacaden mod Vestergade fremstår derfor original. Der bør derfor udvises de største bevaringshensyn overfor nordfacaden, mens de øvrige facader er mere robuste overfor forandringer.



Vestergade 5, nordfacade mod gaden.

Karakteristisk for facaden er symmetrien og vinduernes og kvistenes taktfaste placering mod Vestergade, den markante hovedgesims, øregesimserne i gavlene og de relativt simple murstik over vinduerne, der står i kontrast til profilerede bygningsdetaljer omkring

BESTEMMELSER

Eksisterende originale vinduer med kitfals skal søges bevaret. Ved energiforbedring af originale vinduer skal de gældende krav til isoleringsevne løses ved forsatsrammer, koblede rammer eller lignende løsninger.

Ved udskiftning af originale vinduer skal disse erstattes af kopier, dog tillades tilføjelse af indbyggede koblede rammer.

Nye vinduer eller udskiftning af uoriginale vinduer skal udformes i stil med bygningens oprindelige vinduer med hensyn til størrelse, opdeling, materiale og farve.

Vinduer og døre skal udføres i træ

Vinduessprosser skal have en bredde på 24-28 mm. Vinduessprosser skal fremstå med trapezformet profil. på yderste glaslag. Glaslisterne skal være trekantede eller firkantede. Ved termoruder skal afstandsprofilen mellem sprosserne i termoruden gives en hvid eller lys metalfarve. Toned, matterede eller buede ruder er ikke tilladt.

Vinduer og døre skal fremstå malede med en dækkende maling.

Vinduesrammer skal være hvide, mens karme skal være hvide, mørkebrune, mørkegrønne eller sorte.

Sålbænke skal udføres med gule teglklinker som de oprindelige.

Vinduer og døre må ikke udføres med fremtrædende drypnæse.

Vinduer og døre må ikke blændes af.

7.4.5 KVISTE

De eksisterende originale kviste skal bevares.

Der må ikke påsættes kviste på mansardtagets øvre del.

REDEGØRELSE

taget. De røde murstenfacader er karakteristiske for Ølgods bymidte og de øvrige huse i den bynære del af Vestergade.

TAG, KVISTE OG VINDUER

Det teglhængte mansardtag er en sjældenhed i lokalområdet og det eneste af sin slags i Ølgods bymidte. Brættet mellem tagets øvre og nedre del er profileret og hvidmalet, hvilket giver det karakter af gesims. Taget er belagt med røde vingetagsten. De røde tage er typisk for Ølgods bymidte, og det bør derfor fastholdes – lige som den centralt placerede skorstenspipe i tagryggen.

Mansardkvistene med Vestergade er udført med fronter, sider og tag i zink. Kvistene er fint detaljeret med trekantfrontispicer og gesims mellem flunk og tag. De dobbeltrammede trævinduer er småsprossede.



Vindue og kvist på Vestergade 5.

Stueetagens korspostvinduer er ligeledes småsprossede og udført i træ. Såvel facade- som kvistvinduer er hvidmalede. Af ældre

Nye kviste skal udføres som de oprindelige og i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur.

7.4.6 TAGVINDUER

Der må ikke isættes tagvinduer i tagfladerne mod nord, øst og vest.

Tagvinduer på tagfladen mod syd skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden. Tagvinduer må have en bredde på maks. 65 cm og en højde på maks. 85 cm. Tagvinduers rammer og karme skal være grå, sorte eller teglrøde.

7.4.7 ALTANER OG UDVENDIGE TRAPPER

Der må ikke opsættes altaner og udvendige trapper på bygningen. Eksisterende altan på bygningens sydside må fastholdes.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 FORPLADS

8.1.1 Der udlægges et areal til forplads som vist på kortbilag 2.

8.1.2 Forpladsen skal etableres med belægning i røde eller sorte teglsten.

Områder til leg og lignende må desuden anlægges med rød eller sort gummibelægning eller sand.

Der må desuden indrettes plantebede med buske, løg, græsser og stauder.

8.1.3 Der skal på forpladsen plantes min. 3 træer.

For at sikre træerne gode vækstbetingelser skal hvert træ have min. 8-12 m³ tilgængeligt nettojordvolumen.

fotografier fremgår det dog, at rammerne har været hvide, mens karmene var malet i en mørk farve.

På bygningens sydside er to mansardkviste lig kvistene på nordsiden, dog er vinduerne blevet udskiftet med moderne, enrammede vinduer. Der er desuden etableret en indeliggende altan. Vinduerne og altanen fremstår fremmede for bygningen, men er dog mindre synlige, da de ligger over den modernistiske biblioteksbygning. Med lokalplanen gives derfor mulighed for, at altanen kan bevares. Der kan ligeledes isættes tagvinduer på mansardtagets øverst del mod syd. Isætning af tagvinduer vil øge bygningens anvendelsesmuligheder.

FORPLADS OG NY ANKOMST TIL BYEN

Vestergade 7-9 samt en nyere tilbygning fra år 2000 kan nedrives, og arealet reserveres til en forplads til kulturhuset. Dette areal må således ikke anvendes til vej eller parkeringspladser.

Vestergade 7-9 er bymidtens sidste gadehus, før bebyggelsen overgår til villaer og mere spredt bebyggelse langs Vestergade. Vejen slår et lille sving, og Vestergade 7-9 ligger i sigtelinjen, når man ankommer til bymidten ad Vestergade fra vest.

BESTEMMELSER

Dybden af plantehullet skal være min. 1 m, og jordsammensætningen skal have en struktur, der gør at den kan holde på vand, samtidig med at det sikres, at der er dræn under plantehullet. Åbne plantebede skal have en bredde på min. 2,5 m.

For at undgå komprimering af jorden omkring træernes rødder, skal træer i befæstede arealer plantes i et rodvenligt bærelag.

Plantes der i vej- eller parkeringsarealer skal der desuden bruges rodvenlige befæstelser i hele eller dele af plantebedet.

- 8.1.4 Forpladsen skal indrettes på en sådan måde, at beplantning, byrumsinventar eller belægning markerer Vestergade 5's gadefacades forlængelse eller gadefacaden på Vestergade 7-9, så gadeforløbet markeres.

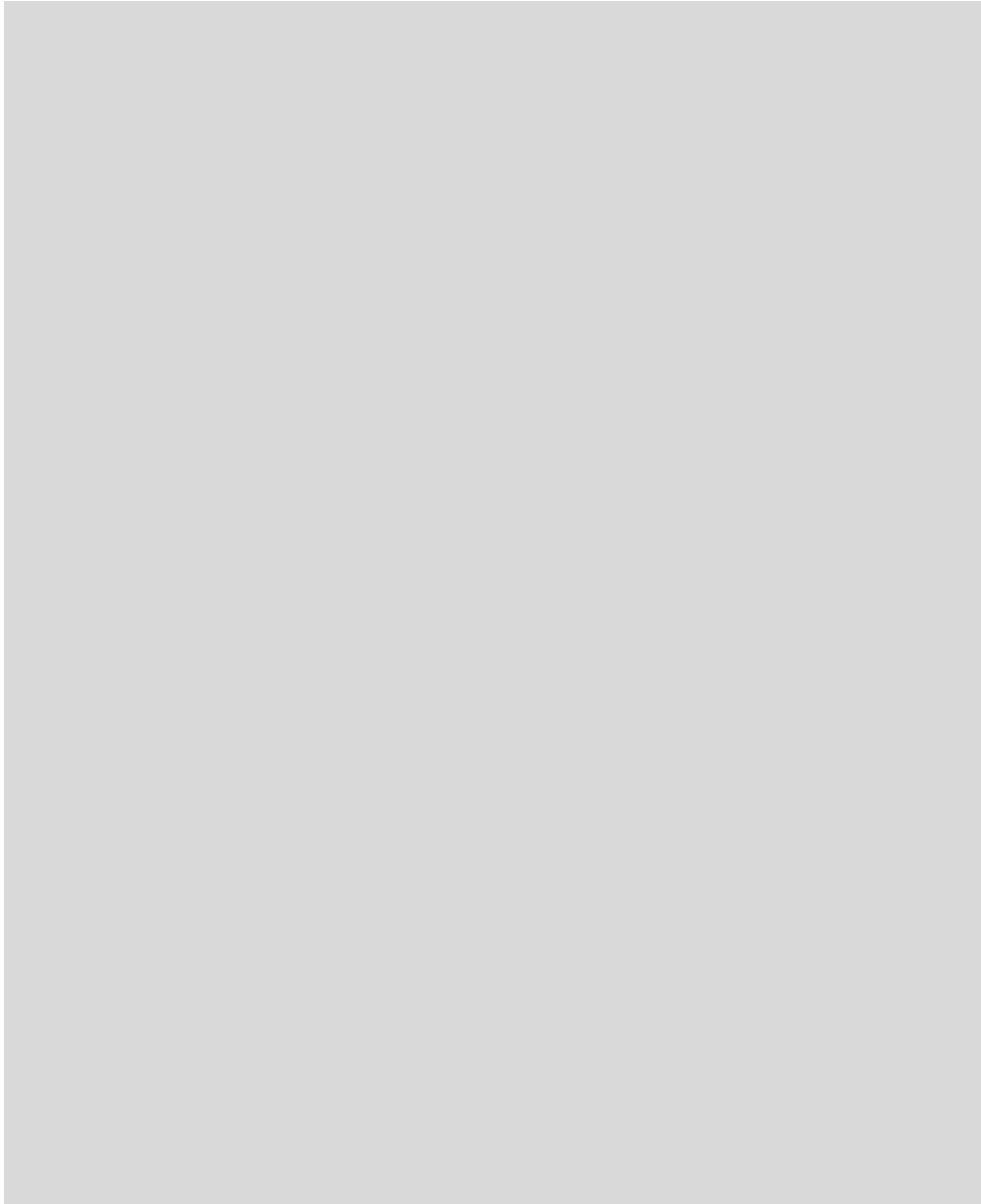
REDEGØRELSE



Lokalplanområdet set fra Vestergade fra vest.

Indgangen til kulturhuset ligger i dag klemt inde mellem Vestergade 5 og 7-9, og kulturhuset er derfor ikke synligt i bybilledet. Vestergade 7-9 foreslås derfor nedrevet. Med lokalplanen udlægges arealet til en ny forplads til kulturhuset. Kulturhuset vil dermed fremstå tydeligere i bybilledet, og forpladsen vil fungere som en ny åben ankomst til bymidten.

Med lokalplanen gives mulighed for bebyggelse i op til 10,0 m ud til forpladsen. Herved kan kulturhuset få en markant facade mod forpladsen og øget synlighed mod Vestergade. Bebyggelsen vil ligeledes være med til at indramme pladsen. Bebyggelsen syd for forpladsen må kun have en højde på 6,0 m, og der friareal mod bebyggelsen vest for lokalplanområdet. Således sikres gode solforhold på forpladsen fra middag og frem.



Bebyggelse og byrum nord for lokalplanområdet.

FORPLADSENS UDTRYK

Forpladsens belægning skal give pladsen et urbant udtryk og samtidig tilpasses områdets bebyggelse og omgivelser. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser, der sikrer, at forpladsens belægning vil udføres i røde eller sorte teglsten, hvorved pladsens belægning i materiale og farve tilpasses kulturhuset og den omkringliggende bebyggelse.

På modsatte side af Vestergade set fra lokalplanområdet ligger den tidligere tekniske skole og kommunale forvaltning – i dag sundhedshus. Foran bygningen er en markant træække, som ses på billedet herunder. Vest for bygningen er et åbent område med parkering og træer mod Vestergade. Disse ses til venstre på billedet side 19. Gaderummet omkring Vestergade har derfor en grøn karakter ud for lokalplanområdet. For at understøtte den grønne karakter stilles der med lokalplanen krav om plantning af mindst 3 træer på eller i tilknytning til forpladsen.

8.2 BELÆGNING OG BEPLANTNING

8.2.1 Færdsels- og parkeringsarealer må belægges med asfalt, tegl, fliser eller grus.

Parkeringspladser må desuden udføres med græsarmering.

8.2.2 Områder, som ikke anvendes til forplads, jf. pkt. 8.1, sti, færdsels- og parkeringsareal, skal gives et grønt udtryk med en kombination af træer, buske, græsser og stauder.

8.2.3 Der skal på eller i tilknytning til arealer til bilparkering plantes min. 1 træ for hver 5 parkeringspladser.

8.2.4 For at sikre træer gode vækstbetingelser skal hvert træ ved plantning have et tilgængeligt nettojordvolumen på min. 8-12 m³, dybden af plantehullet skal være min. 1 m, og jordsammensætningen



Eksempel på torvebelægning i sorte og røde teglsten.

TRÆER OG BEGRØNNING

Foruden to mindre områder med bølgepur er der ingen beplantning inden for lokalplanområdet. Lokalplanen stiller derfor krav om, at arealer, som ikke anvendes til forplads, sti, færdsels- og parkeringsarealer skal gives et grønt udtryk med græs, træer eller anden beplantning. Dette vil være med til at give området et mere grønt og indbydende udtryk.

Af samme grund må hegn inden for området kun udføres som grønne hegn i form af hæk eller lignende, og der skal plantes mindst 1 træ for hver 5 parkeringspladser.

For at sikre gode vækstbetingelser for nyplantede træer indeholder lokalplanen bestemmelser om opbygningen af plantebede og krav til jordsammensætning. Med plantebede menes arealet overplantehullet samt den samlede nettojordvolumen under jodoverfladen.

BESTEMMELSER

skal have en struktur, der gør, at den kan holde på vand. Det skal samtidigt sikres, at der er dræn under plantehullet.

For at undgå komprimering af jorden omkring træers rødder, skal træer i befæstede arealer plantes i et rodvenligt bærelag. Ved plantning i vej- eller parkeringsarealer skal der desuden benyttes rodvenlig befæstelse i hele eller dele af plantebedet.

8.3 BYRUMSINVENTAR OG SKILTE

8.3.1 Byrumsinventar som bænke, skraldespande og lignende skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

8.3.2 Der inden for lokalplanområdet opsættes maks. 2 faste skilte i form af ét skilt mod Vestergade og ét mod Enghavevej.

Faste skilte må have en højde på maks. 3,0 m og en bredde på maks. 1,0 m.

8.3.3 Faste skilte må kun omhandle kulturhusets samlede identitet og de enkelte funktioner og aktiviteter.

Skilte må ikke indeholde blinkende eller løbende tekst eller lignende. Skilte må være indvendigt belyste.

8.4 HEGN

8.4.1 Der må ikke etableres faste hegn i vejskel mod Vestergade og Enghavevej.

8.4.2 Hegn inden for lokalplanområdet må kun udføres som levende hegn eller fast hegn med en højde på maks. 1,8 m.

Faste hegn skal udføres i træ eller begrønnes med stedsegrøn beplantning i form af vedbend eller lignende.

REDEGØRELSE

BYRUMINVENTAR

Byrumsinventar skal have et ensartet arkitektonisk udtryk for at give byrummet et sammenhængende udtryk.

TERRÆN OG REGNVAND

I forhold til terrænregulering må der ikke kunne opstå situationer, hvor regnvand fra egen grund ledes til nabogrund, og der må ikke forekomme terrænspring mod nabogrunde, vej m.v.



Eksempler på grøfter og grønne regnvandsbede.

I friarealer er der mulighed for at etablere mindre regnvandsbassiner, fordybninger, regnvandsbede og lignende til håndtering af regnvand, der understøtter områdets rekreative værdi. Der kan også etableres faskiner, hvorigennem regnvandet stille og roligt synker ned i undergrunden uden om regnvandssystemet.

Området er tæt udnyttet, og det er derfor vigtigt, at regnvandsanlæg gives et grønt udtryk eller på anden vis integreres arkitektonisk i uderummene.

BESTEMMELSER

8.4.3 Områder til renovationsbeholdere og lignende skal afskærmes.

8.5 REGNVANDSHÅNTERING

8.5.1 Ved en befæstelsesgrad på mere end 70 % skal der indrettes foranstaltninger til håndtering af regnvand inden for området i form af forsinkelse eller nedsivning.

8.5.2 Ved håndtering af regnvand på overfladen skal løsningen gives et grønt udtryk eller integreres i området landskabsarkitektur.

8.6 TERRÆNREGULERING

8.6.1 Der må foretages terrænregulering på maks. +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn. Undtaget er dog regnvandsanlæg, jf. pkt. 8.5.

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

8.7 OPLAG

8.7.1 Der må ikke etableres oplag inden for området.

8.7.2 Opbevaring af både, campingvogne og lastbiler samt uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted inden for området.

§ 9. TEKNISKE ANLÆG

9.1 Forsyningsledninger skal ved ny anlæggelse placeres i vejarealer.

9.2 Elledninger, herunder til vejbelysning, skal fremføres som jordkabler.

REDEGØRELSE

BEFÆSTELSESGRAD

Befæstelsesgraden er defineres som den procentdel af et givent område, der er dækket med tætte overflader, hvorfra vandet ledes til kloaksystemet. I praksis har alle overflader en individuel tæthedsgrad (afløbskoefficient), og befæstelsesgraden beregnes ved at sammenholde de enkelte overfladetyper andel af det samlede område med overfladetyperens afløbskoefficient. Der tages udgangspunkt afløbskoefficienterne i skemaet herunder:

| <i>Overfladetype</i> | <i>Afløbskoefficient</i> |
|--|--------------------------|
| Tagflader | 1,0 |
| Tætte belægninger (asfalt, beton etc.) | 1,0 |
| Belægninger med grus- eller græsfulger | 0,8 |
| Grusbelægninger | 0,6 |
| Grønne områder uden belægning | 0,1 |

Der kan på baggrund af konkret dokumentation benyttes andre afløbskoefficienter.

TEKNISKE ANLÆG

Ved tekniske anlæg forstås anlæg til affaldshåndtering, pumpe- og transformerstationer og lignende til områdets tekniske forsyning.

9.3 Inden for området kan der placeres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning. Tekniske anlæg skal placeres, så de passer ind i området som helhed.

9.4 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

Der må ikke opstilles energiproducerende anlæg med synlige bevægelige dele.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Der er indrettet plads til håndtering af affald, jf. pkt. 8.4.3.
- Der er etableret belægning, træer og beplantning på forpladsen i henhold til pkt. 8.1.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

11.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophæves Lokalplan 1.35.2 endelig vedtaget d. 13. september 2005 af Ølgod Byråd i sin helhed.

§ 12. AFLYSNING AF SERVITUT

12.1 Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

§ 13. RETSVIRKNINGER

13.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om

planlægning § 18 kun udstykses, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

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

§ 14. MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

- 14.1 Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

BESTEMMELSER

Der gælder efter lov om planlægning, § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Forbuddet gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af forslaget, berøres ikke.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde mv., der er lokalplanpligtigt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst 1 år.

REDEGØRELSE

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget med henblik på offentlig høring, i henhold til § 24 i lov om planlægning, af Varde Byråd den 27. november 2024.

På byrådets vegne

Mads Sørensen

/

Henning Haahr Pedersen

Borgmester

Kommunaldirektør

FORHOLD TIL ANDRE PLANER

LOKALPLAN

Eksisterende lokalplan En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 1.35.2 for Kultur- og oplevelsescenter i Ølgod bymidte – Konserveringstjenesten. Nærværende lokalplan erstatter Lokalplan nr. 1.35.2, som vil blive aflyst ved Byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.

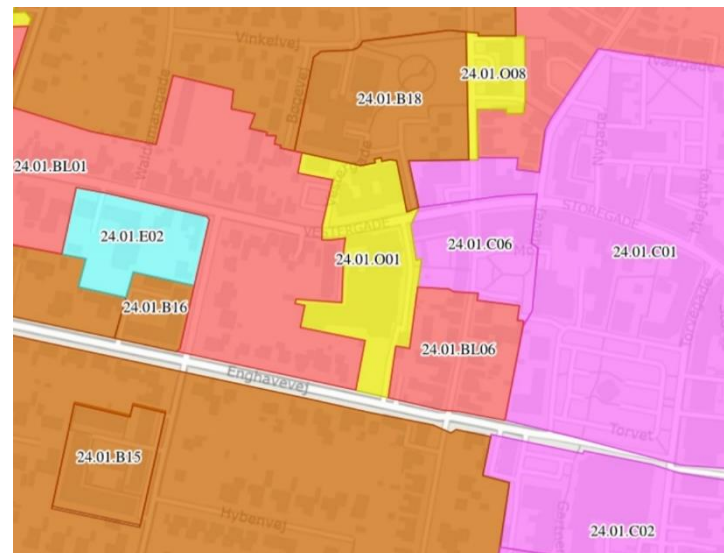
KOMMUNEPLAN

Kommuneplanrammer



Kommuneplan 2021, Varde Kommune

Lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for rammeområde 24.01.O01 i "Kommuneplan 2021", Varde Kommune.



Udsnit af kommuneplanens rammekort

Anvendelsen af rammeområde 24.01.O01 er fastlagt til offentlige formål. Området ligger i byzone, og den specifikke anvendelse er:

- Sundhedsinstitutioner, bebyggelsesprocent maks. 300, bygningshøjde maks. 12,5 m, etageantal maks. 2,5 etage.
- Kulturelle institutioner, bebyggelsesprocent maks. 300, bygningshøjde maks. 12,5 m, etageantal maks. 2,5 etage.
- Offentlig administration, bebyggelsesprocent maks. 300, bygningshøjde maks. 12,5 m, etageantal maks. 2,5 etage.

Områdets anvendelse

Ud over kontor og offentlig administration forefindes læge- og sundhedshus i rammeområdet samt kulturhus.

Opholds- og friarealer

Fastlægges ved lokalpanelægning.

Infrastruktur

Min. 1 p-plads pr. 50 m² erhvervsareal, medmindre andet fastlægges ved lokalplanlægning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 24.01.001.

Bymiljø og arkitektur

Varde Kommune vil sætte rammerne for arbejdet med bymiljø og byfornyelse samt fremtidigt og eksisterende byggeri med fokus på arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed. Nye større projekter skal bidrage til et spændende og varieret bybillede ved at have fokus f.eks. detaljering af facader og belægninger.

De ældre gader og pladser – byens rum – er særligt sårbare over for omlægninger. Valg af materialer, belægning, byinventar og kunst skal derfor foretages med omhu og med respekt for bymiljøet. Ved placering af skilte og belysning samt planlægning af trafikafviklingen skal der lægges særlig vægt på, at dette sker med respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier samt den samlede oplevelse af byrummet.

Nye projekter skal tilpasses områdets karakter og bygningsproportioner, så mødet mellem det eksisterende og det nye spiller sammen i en harmonisk helhed.

Disse intentioner er udmøntet i kommuneplanens retningslinjer 7.1-7.2 og 7.5-7.6 inden for temaet bymiljø og arkitektur.

Derudover skal udviklingen af byer og om- og nybyggeri ske med omtanke og forståelse for fremtidens behov og muligheder, og klimaløsninger og optimal udnyttelse af ressourcerne skal så vidt muligt indtænkes, jf. retningslinje 7.7-7.9.

Lokalplanen sikrer med bestemmelser om bebyggelsens omfang og ydre fremtræden, at kulturhuset tilpasses omgivelserne og styrker identiteten og kvaliteten i bymidten. Lokalplanen fastlægger ligeledes bestemmelser for udendørsarealer, herunder særligt forpladsen, som sikrer, at der opnås en arkitektonisk helhed i byrummet. Lokalplanen lægger op til en opgradering og styrkelse af eksisterende bygninger samt til dels genanvendelse af facadematerialer i renoveringen, hvilket bidrager til den bæredygtige udvikling af bymidten.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for bymiljøer og arkitektur.

Værdifuldt kulturmiljø

Lokalplanområdet grænser op til Vestergade, som er en del af det værdifulde kulturmiljø "Ølgod Stationsby", som er udpeget i Kommuneplan 2021.

Ølgod er en af de mange stationsbyer, der skød op langs Den Vestjyske Længdebane, som blev anlagt i 1870'erne. Ølgod fremtræder i dag stadig med den bystruktur, som blev grundlagt med jernbanens komme. Det gælder bl.a. Jernbanegade/Storegade/Vestergade, der forbinder stationsbyen med det gamle centrum i Ølgod omkring kirken.

Lokalplanområdet grænser op til Vestergade og ligger omtrent midt imellem kirken og stationen. Iht. kommuneplanens redegørelse anbefales det, at der ikke foretages væsentlige

REDEGØRELSE

ændringer på det oprindelige gadeforløb, der kom til at forbinde stationsbyen med kirkebyen.

I henhold til kommuneplanens retningslinje 8.2 skal der i områder, der grænser op til de bevaringsværdige kulturmiljøer, lægges vægt på, at de kulturhistoriske værdier og landskaber ikke tilsidesættes i forbindelse med byggeri, anlægsarbejde og andre ændringer.

Lokalplanen ændrer ikke ved selve gadeforløbet, men muliggør etableringen af en ny forplads ud mod Vestergade og fastlægger bestemmelser, som sikrer, at pladsens belægning og indretning skaber en god helhed med det kulturmiljø, som den grænser op til. Gadeforløbet skal markeres med enten belægning, beplantning eller byrumsinventar. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.



Værdifuldt kulturmiljø (turkis markering)

Bevaring Inden for lokalplanområdet ligger to bevaringsværdige bygninger; Vestergade 5 fra 1920 og Vestergade 7-9 fra 1890. De to bygninger er udpeget i Kommuneplan 2021.

Bevaringsværdige bygninger må, jf. retningslinje 8.6, kun nedrives med tilladelse fra Byrådet. I forbindelse med ombygning eller anden ændring af en bevaringsværdig bygning skal bygningsens oprindelige arkitektur søges bevaret, jf. retningslinje 8.7.

Ved behandling af sager om nedrivning vurderes det, om ejendommens bevaringsvurdering kan ligge til grund for mulig nedrivning, eller om der skal foretages en ny vurdering af ejendommen. Ejendomme med en SAVE-værdi på 3 eller derover kan ikke forventes nedrevet. For bygninger med en SAVE-værdi på 4 beror en evt. nedrivningstilladelse på en konkret vurdering.

Lokalplanen sikrer bevaring af bygningen på Vestergade 5, som har en SAVE-værdi på 3.

Der er ikke optaget bestemmelser om bevaring af bygningen på Vestergade 7-9, som har en SAVE-værdi på 4. Dette beror på en konkret vurdering af, at det i den samlede realisering af lokalplanområdet er mest hensigtsmæssigt at give mulighed for, at der kan etableres en forplads til kulturhuset ud mod Vestergade. Vestergade 7-9 kan således søges nedrevet, og der skal gives en nedrivningstilladelse, før arbejdet begynder.

Lokalplanens bestemmelser for bevaring af bebyggelse omfatter ikke Vestergade 7-9, idet Varde Kommune i dette særlige tilfælde vurderer, at muligheden for etablering af en offentlig forplads til kulturhuset er vigtigere end at optage bestemmelser om bevaring af Vestergade 7-9. Forpladsen prioriteres for at skabe en åben og imødekommende ankomst til kulturhuset, som vil koble sig til midtbyens hovedfærdssåre, Vestergade, og bidrage til en forskønnelse af gaderummet med ny belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar. Helhedsplanen for Ølgod Bymidte præsenterer allerede i 2005 visionen om en pladسدannelse og et grønt gaderum i forbindelse med kulturhuset.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

De bevaringsværdige bygninger er omfattet af "Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer", se afsnittet herom under "Forhold til anden lovgivning".

Ved ansøgning om nedrivning vil sagen skulle følge procedure for nedrivning af bevaringsværdige bygninger, jf. bygningsfredningsloven § 18.

Kultur og fritid Byrådets mål er at udvikle de kulturelle tilbud i kommunen, så tilbuddene er så tæt på borgerne som muligt, for at understøtte det nære, den lokale identitet og ejerskab. Kommuneplanen fastlægger således, at der skal sikres mulighed for at bevare og udbygge kultur- og samlingssteder i kommunens byer og landsbyer, jf. retningslinje 11.1 og 11.2. Lokalplanen er i overensstemmelse med dette.

Oversvømmelse og vandhåndtering Varde Byråd vedtog den 3. februar 2015 Tillæg 05 til kommuneplan 2013. Tillægget omfatter Klimatilpasningsplanen for Varde Kommune. Denne klimatilpasningsplan er stadigvæk gældende og indgår i administrationsgrundlaget i forhold til forskellige typer af vand, da klimatilpasningsplanen omhandler vandtyperne: Grundvand, nedbør, vandløb og stormflod.

Klimatilpasningsplanen kortlægger områder, hvor der er risiko for oversvømmelse som følge af højere vandstand i havet, åer og søer samt stigning i grundvandsspejlet. Lokalplanområdet er ikke udpeget som risikoområde eller indsatsområde i klimatilpasningsplanen.

Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der tages stilling til lokal håndtering af regnvand, enten som nedsivning eller forsinkelse, jf. retningslinje 13.5.

Ved lokalplanlægning i nedsivningsegneede områder stilles krav om, at der etableres Lokal Afledning af Regnvand (LAR-løsninger), jf. retningslinje 13.6. Lokalplanområdet er beliggende på jord af smeltevandssand og -grus, som er egnet til nedsivning.

Ved lokalplanlægning for fortætning (øget befæstelse) i byområder kan der stilles krav om dokumentation for, at fortætningen ikke giver øget risiko for oversvømmelser fra regnvand. Hvis fortætningen giver øget risiko for oversvømmelse fra regnvand, skal der etableres afværgeforanstaltninger, jf. retningslinje 13.7. Der skal med andre ord søges tilbageholdt og forsinket så meget vand inden for området, at der ikke opstår større sandsynlighed for oversvømmelse uden for lokalplanområdet, end før lokalplanen blev vedtaget.

Lokalplanen medfører ikke en øget sandsynlighed for oversvømmelse, idet andelen af bebyggede og befæstede arealer inden for området ikke forøges i forhold til de eksisterende forhold. Lokalplanen giver dog alligevel mulighed for at fælles opholdsarealer kan indrettes med områder til håndtering af klimavand i forbindelse med ekstremregn, så længe disse gives et grønt udtryk eller på anden vis bidrager til områdets rekreative værdi.

Drikkevand Lokalplanområdet er omfattet af drikkevandsinteresser, men ligger uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. En realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke drikkevandsinteresserne. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens afsnit 24.

HELHEDSPLAN FOR ØLGOD BYMIDTE 2005

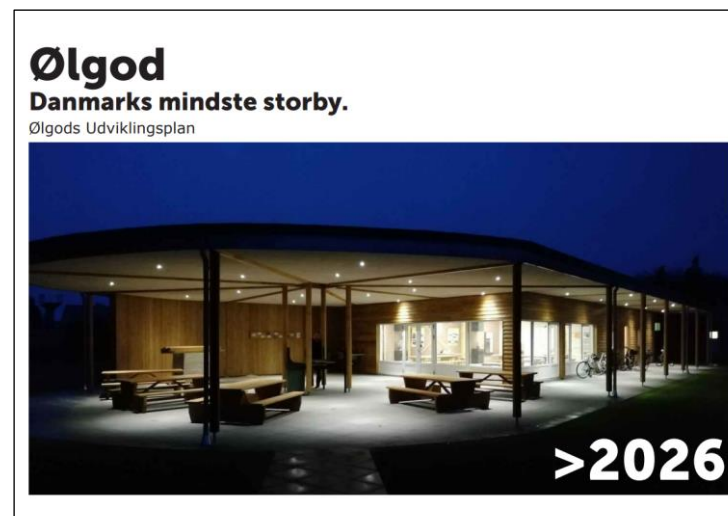


Helhedsplan for Ølgod Bymidte 2005.

Lokalplanområdet er omfattet af Helhedsplan for Ølgod bymidte 2005. Helhedsplanen præsenterer blandt andre tiltag også visionen om et nyt kulturhus, der samler og integrerer de eksisterende kulturtilbud og samtidig skaber rum for nye kulturelle oplevelser for borgerne. Konkret er der afsat midler til en renovering af det eksisterende "husfællesskab", som består af biblioteket, museet, erhvervskontoret og konserveringstjenesten.

Helhedsplanen foreslår, at de bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet (og i bymidten i øvrigt) facaderenoveres for at være med til at skabe et smukt gadebillede og en attraktiv bymidte. Helhedsplanen har også fokus på at gøre byens gader, passager og pladser mere grønne. Bl.a. nævnes en pladsdannelse i forbindelse med kulturhuset og en forskønnelse af gaderummet med ny beplantning.

ØLGODS UDVIKLINGSPLAN



Ølgods Udviklingsplan 2026

Lokalplanområdet er omfattet af Ølgods Udviklingsplan 2026, som er udarbejdet af engagerede og interesserede borgere fra Ølgod i samarbejde med Varde Kommune i 2022.

Udviklingsplanen er et katalog over forskellige idéer og projekter, der kan sikre en god udvikling for byen. Kultur er et af fokusområderne i planen, og det nye kulturhus er med som et projekt, der skal danne rammerne for fællesskaber, socialt samvær og aktiviteter på tværs af generationer og etnicitet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Ølgods Udviklingsplan 2026.

VANDFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger inden for vandforsyningsområdet for Ølgod Vandværk.

VARMEFORSYNINGSPPLAN

Lokalplanområdet ligger inden for Ølgod Fjernvarmeselskabs forsyningsområde.

SPILDEVANDSPPLAN

Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan, opland ØG03. Området er separatkloakeret, og spildevand ledes til Skovlund Renseanlæg.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

MILJØVURDERING

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

Konklusionen af screeningen er, at lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der ikke er behov for en nærmere undersøgelse af miljøforholdene. Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, jf. § 10 LBK nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Denne beslutning har været forelagt berørte eksterne myndigheder, der havde følgende bemærkninger.

Vardemuseerne bemærker, at Vestergade 7-9 er bevaringsværdig, men vurderer ikke, at bygningen er enestående, eller der er tale om tab af vigtig kulturarv, hvis bygningen fjernes.

ARKVEST vurderer, at der kun vil være lille risiko for at støde på ukendte fortidsminder inden for området.

Sydvestjysk Brandvæsen gør opmærksom på, at der ved byggeriet skal være fokus på Bygningsreglementets Kapitel 5 - Redningsberedskabets indsatsmuligheder. Særligt emnet høje bygninger, hvor det på baggrund af bygningshøjden/murkroner skal afklares hvorvidt der skal etableres plads til håndstigeredningsareal, plads til kørbare stiger eller er opsat trapper til adgang til taget. Forhold, som ikke er indsatstaktisk traditionelt (ITUT), skal afklares med Sydvestjysk Brandvæsen.

Begrundelse:

I screeningen blev der fokuseret på, at moderniseringen af kulturhuset vil have en positiv effekt for bylivet i Ølgod, samt lokalplanens betydning for det værdifulde kulturmiljø i Ølgod.

På baggrund af screeningen vurderes det, at realiseringen af lokalplanen vil påvirke kulturmiljøet og den arkitektoniske kulturarv. Det vurderes dog, at påvirkningen ikke er væsentlig, idet gadestrukturen bevares og gade- og byrum begrønnes og styrkes som mødested i og på kanten af bymidten.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil have væsentlig indvirkning på det nærmest beliggende Natura 2000-område.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

INTERNATIONALT NATURBESKYTTelsesOMRÅDE – NATURA 2000 OG BILAG IV-ARTER

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.

Lokalplanområdet ligger ca. 9 km fra det nærmeste Natura 2000-område, Borris Hede. Varde Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i området, og der findes ingen træer inden for området, som kan være hjemsted for flagermus.

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

JORDFORURENINGSLOVEN

Spørgsmål vedrørende jordforurening rettes til Miljø - Jord og Grundvand, tlf. 7994 6800, eller på mail: teknik@varde.dk.

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

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.

STØJFORHOLD

Lokalplanområdet grænser op til Vestergade, der fungerer som den vestlige indfaldsvej til bymidten. Der skal ved nybyggeri sikres, at støjniveauet på udendørs opholdsarealer og i bygningen overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

VEJLOVEN

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

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.

For at sikre at eventuelle fortidsminder ikke berøres af et anlægsarbejde, anbefales det bygherren at kontakte ARKVEST for at få en udtalelse for området. En udtalelse er museets arkæologiske vurdering af det pågældende område. Udtalelsen kan resultere i en frigivelse af området, fordi museet ikke vurderer sandsynligheden for skjulte fortidsminder som høj.

Området er fuldt udbygget, og i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse har ARKVEST vurderet, at der vil være lille risiko for at støde på ukendte fortidsminder. ARKVEST ønsker ikke at udføre forundersøgelse.

ARKVEST skal straks kontaktes, hvis der dukker noget op af arkæologisk interesse under jordarbejdet. En undersøgelse, i den forbindelse, skal ikke betales af bygherre, såfremt der forinden er indhentet en museal udtalelse, og arealet er blevet frigivet.

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

LOV OM BYGNINGSFREDNING OG BEVARING AF BYGNINGER

En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.

En bevaringsværdig bygning må ikke nedrives, før en nedrivningsanmeldelse har været offentligt bekendtgjort, jf. bygningsfredningslovens § 18. Kommunalbestyrelsen skal offentligt bekendtgøre nedrivningsanmeldelsen med en frist på min. 4 uger og maks. 6 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette bygningsejer og brugere, det lokale museums- og/eller kulturråd, hvis det findes, og eventuelle foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold, som har interesse i bevaringssspørgsmål.

Senest 2 uger efter fristens udløb skal kommunalbestyrelsen meddele ejeren, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14. Nedlægger kommunalbestyrelsen ikke forbud, foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse af sin beslutning.

En nedrivningsansøgning for Vestergade 7-9 skal således i offentlig høring, jf. § 18, og vil herefter blive behandlet af Byrådet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER END VARDE KOMMUNE

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

SERVITUTTER

For lokalplanområdet gælder følgende deklarerationer.

Matr.nr. 7dæ Ølgod By, Ølgod

| Nr | Akt og sidetal | Tinglysningsdato og løbenummer | Titel |
|----|-------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 50_F_357 s. 25 - 51 | 12.08.1914-920150-50 | Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv |
| 2 | 50_T_30 | 14.03.1953-920151-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 3 | 50_T_30 s. 25-28 | 27.09.1962-920152-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 4 | 50_T_30 s. 30-32 | 23.10.1963-920153-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 7FU, 7FV |
| 5 | 50_L_3 s. 32-33 | 03.09.1974-13025-50 | Tillægstekst Dok om benyttelse mv |
| 6 | 50_F_226 s.19-21 + s.24 | 02.09.1993-13883-50 | Tillægstekst Dok om mur mv |

Matr.nr. 7eh Ølgod By, Ølgod

| Nr | Akt og sidetal | Tinglysningsdato og løbenummer | Titel |
|----|------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 50_F_357 s. 25 - 51 | 12.08.1914-920156-50 | Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv |

REDEGØRELSE

| | | | |
|---|----------------------------|----------------------|---|
| 2 | 50_G_552 s. 2-7 | 21.02.1917-920157-50 | Tillægstekst Dok om vej mv |
| 3 | 50_T_30 | 14.03.1953-920158-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 4 | 50_T_30 s.25-28 | 27.09.1962-920159-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 7EY |
| 5 | 50_L_3 s.32-33 | 03.09.1974-13025-50 | Tillægstekst Dok om benyttelse mv |
| 6 | 50_O_273 s. 14-15 | 28.11.1979-32937-50 | Tillægstekst Dok om bygningshøjde- og afstand mv, Vedr 7EY |
| 7 | 50_N_428 s.2 + s.20 | 28.11.1979-32938-50 | Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 7EY |
| 8 | 50_F_226 s.19-21 + s.24 | 02.09.1993-13883-50 | Tillægstekst Dok om mur mv |

Matr.nr. 7fa Ølgod By, Ølgod

| Nr | Akt og sidetal | Tinglysningsdato og løbnummer | Titel |
|----|------------------------|-------------------------------|--|
| 1 | 50_F_357 s. 25 - 51 | 12.08.1914-920198-50 | Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv |
| 2 | 50_G_552 s. 2-7 | 21.02.1917-920157-50 | Tillægstekst Dok om vej mv |
| 3 | 50_T_30 | 14.03.1953-920200-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 4 | 50_T_30 s. 17-19 | 26.02.1960-1385-50 | Tillægstekst Vedtægter for andelselskabet Ølgod |
| 5 | 50_T_30 s.25-28 | 27.09.1962-920159-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 7EY |

| | | | |
|---|----------------------------|---------------------|---|
| 6 | 50_L_3 s.32-33 | 03.09.1974-13025-50 | Tillægstekst Dok om benyttelse mv |
| 7 | 50_O_273 s. 14-15 | 28.11.1979-32937-50 | Tillægstekst Dok om bygningshøjde- og afstand mv, Vedr |
| 8 | 50_N_428 s.2 + s.20 | 28.11.1979-32938-50 | Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 7EY |
| 9 | 50_F_226 s.19-21 + s.24 | 02.09.1993-13883-50 | Tillægstekst Dok om mur mv |

Matr.nr. 7fu Ølgod By, Ølgod

| Nr | Akt og sidetal | Tinglysningsdato og løbnummer | Titel |
|----|----------------------------|-------------------------------|---|
| 1 | 50_F_357 s. 25 - 51 | 12.08.1914-920150-50 | Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv |
| 2 | 50_T_30 | 14.03.1953-920151-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 3 | 50_T_30 s. 25-28 | 27.09.1962-920152-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 4 | 50_T_30 s. 30-32 | 23.10.1963-920153-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 7FU, 7FV |
| 5 | 50_L_3 s. 32-33 | 03.09.1974-13025-50 | Tillægstekst Dok om benyttelse mv |
| 6 | 50_F_226 s.19-21 + s.24 | 02.09.1993-13883-50 | Tillægstekst Dok om mur mv |

Matr. nr. 7fv Ølgod By, Ølgod

| Nr | Akt og sidetal | Tinglysningsdato og løbnummer | Titel |
|----|------------------------|-------------------------------|---|
| 1 | 50_F_357 s. 25 - 51 | 12.08.1914-920150-50 | Tillægstekst Dok om skel/byggeretsligt skel mv |
| 2 | 50_T_30 | 14.03.1953-920151-50 | Tillægstekst |

REDEGØRELSE

| | | | |
|---|---------------------|----------------------|--|
| | | | Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 3 | 50_T_30 s. 25-28 | 27.09.1962-920152-50 | Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv |
| 4 | 50_T_30 s. 30-32 | 23.10.1963-920153-50 | Tillægstekst |

| | | | |
|---|-------------------------------|---------------------|---|
| | | | Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 7FU, 7FV |
| 5 | 50_L_3 s. 32-33 | 03.09.1974-13025-50 | Tillægstekst Dok om benyttelse mv |
| 6 | 50_F_226 s.19-21 + s.24 | 02.09.1993-13883-50 | Tillægstekst Dok om mur mv |

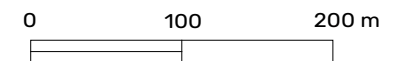
Lokalplan 24.01.L13
Kortbilag 1

Lokalanplens afgrænsning



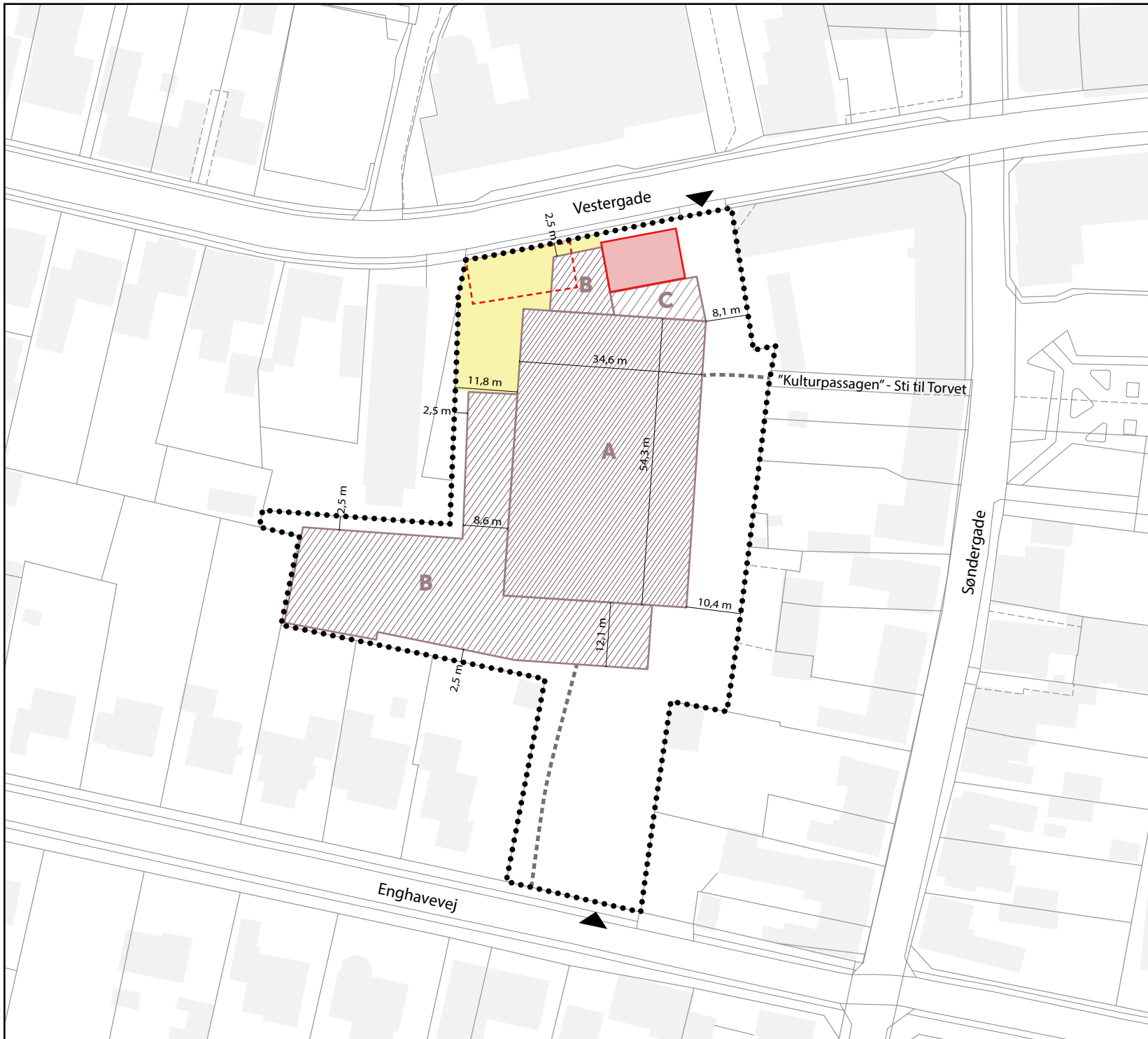
Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- Optaget vej
- 7fa** Matrikelnummer
- Eksisterende bygning



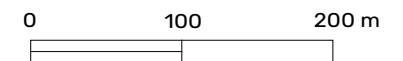
Måleforhold 1:1000 (A4)

Ølgod By, Ølgod
Oktober 2024



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- Bevaringsværdig bygning
- ▭ Vestergade 7-9, som må søges nedrevet
- ▨ Byggefelt A - maks. 10,0 m
- ▨ Byggefelt B - maks. 6,0 m
- ▨ Byggefelt C - maks. 3,5 m
- Areal til forplads
- ▶ Vejadgang, princip
- Stiforbindelse, princip



Måleforhold 1:1000 (A4)

Ølgod By, Ølgod

Oktober 2024



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk

MILJØSCREENING



Plan og GIS
Bytoften 2
6800 Varde

Tlf. 79946800
www.vardekommune.dk
vardekommune@varde.dk

SAGSFAKTA

Lokalplan 24.01.L13 for Ølgod Kulturhus
Sagsnr.: GEO-2024-05853
Dok.nr.: 8856194
Sagsbehandler: AHUN

BAGGRUND FOR SCREENINGEN

Den 16. maj 2017 trådte bestemmelser om "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" i kraft. Lovens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til at miljøhensyn integreres i udarbejdelsen af blandt andet planer. Dette sker med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Overstående planforslag er omfattet af "Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter". Der er derfor foretaget en indledende vurdering jf. § 8, stk. 2, nr. 2 og § 10 i forhold til de relevante kriterier i lovens bilag 3 og høring af berørte myndigheder, jf. § 32.

Formålet med nærværende screening er at afklare, om der efterfølgende skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering eller ej.

PLANFORSLAGET GÅR UD PÅ

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Ølgod by mellem Vestergade mod nord og Enghavevej mod syd. Lokalplanen omfatter matr.nr. 7dæ, 7an, 7eh, 7fa, 7fu og 7fv Ølgod by, Ølgod. Området udgør et samlet areal på ca. 6.500 m². Lokalplanområdet ligger i byzone. Den eksisterende bebyggelse i planforslaget omfatter bibliotek, museum samt en musikskole. Den eksisterende bebyggelse består af to gadehuse, der er sammenbygget til en større modernistisk bygning.

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på vedlagte kortbilag fra udkastet til lokalplan.

Planforslaget har til formål at muliggøre ombygning og modernisering af Ølgod Kulturhus. Således udlægges området til offentlige formål i form af kulturelle institutioner samt offentlige og private servicefunktioner og tilknyttede fællesarealer som vej-, parkerings- og opholdsarealer. Offentlige og private servicefunktioner kan være café, kontorer m.m.

I forbindelse med moderniseringen vil flere bygninger og bygningsdele blive revet ned, herunder gadehuset Vestergade 7-9, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Lokalplanen sikrer bevaring af den ligeledes bevaringsværdige bygning Vestergade 5, og ombygninger og renovering skal ske i overensstemmelse med husets arkitektoniske stilart og bevaringsværdier. Begge huse udgør en del af det nuværende kulturhus i Ølgod.

Med lokalplanen fastlægges bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering, udformning og materialer samt for parkering og ubebyggede areal. Der udlægges areal til en forplads mod Vestergade. Forpladsen skal belægges med teglsten, og der skal plantes mindst tre træer på pladsen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at fremtidig bebyggelse udformes i materialer og farver, som er tilpasset arkitekturen i Ølgods bymidte.

KONKLUSION

Der er foretaget en screening i overensstemmelse med kriterierne angivet i lovens bilag 3. I screeningen er der anvendt et skema, som omfatter en række miljømæssige temaer, herunder de temaer, som ifølge lovens § 10 skal inddrages i en miljøvurdering. Dette skema kan ses på de efterfølgende sider.

Da lokalplanen alene skal give mulighed for ombygning af et eksisterende kulturhus, vurderes det, at planforslaget ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, og at det derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Lokalplanen omhandler en modernisering af det eksisterende kulturhus i Ølgod by. Hermed fastholdes arealernes nuværende anvendelse med kun få

ændringer, som ikke vurderes at have en betydelig effekt på bystrukturen eller bymiljøet. Lokalplanens formål er således at bevare lokalplanområdets funktion som byens centrale kulturhus.

Den mest markante ændring i lokalplanen vedrører Vestergade 7-9, hvor der gives mulighed for, at den eksisterende bygning, som er registreret som bevaringsværdig, kan ansøges nedrevet. Dette vurderes ikke at få væsentlig betydning for bymiljøet, da målet er at skabe ny forplads til kulturhuset. Samtidig bevares Vestergade 5, lige som gadestrukturen fastholdes.

| | | | | | | |
|---|--------------|-------------------|---------------------|---------------------------|---|--|
| <p>LOKALPLAN 24.01.L13 ØLGOD KULTURHUS</p> <p>Dato: 23. september 2024</p> <p>Udfyldt af: André Hundahl Esbersen</p> | Ikke aktuelt | Ingen indvirkning | Positiv indvirkning | Nogen negativ indvirkning | Væsentlig negativ indvirkning (medfører miljørapport) | <p>Tjeklisten har til formål at foretage en vurdering af, hvorvidt et planforslag har væsentlige miljømæssige konsekvenser.</p> <p>Miljøkonsekvenserne kan være både positive og negative, og der skal tages hensyn til både kortsigtede, langsigtede, direkte og indirekte effekter.</p> <p style="text-align: right;">Begrundelser/bemærkninger: (Inkl. initialer/afd./dato for kommentar) Medmindre andet står beskrevet, er feltet udfyldt af sagsbehandler den anførte dato.</p> |
| BY- OG KULTURMILJØ & LANDSKAB | | | | | | |
| <p>BYARKITEKTONISK VÆRDI</p> <p>Fx: Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel/æstetisk påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv.</p> | | X | x | | | <p>Bebyggelse skal opføres i røde tegl eller som metal- eller pudsfacade. Herved er der bl.a mulighed for at genanvende sinusplader af metal. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at bebyggelse holdes i rødlige eller grålige nuancer, sort eller hvid, hvorved bebyggelsen vil være tilpasset bymidtens arkitektur generelt.</p> <p>Den bevaringsværdige bygning Vestergade 5 omfattes af forbud mod nedrivning. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at bygningen skal vedligeholdes og istandsættes i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur og udseende. For at sikre dette indeholder lokalplanen beskrivelse af bygningsdetaljer, stilart m.m. Således fastholdes bygning med sit nuværende udtryk i gadebilledet.</p> <p>Med lokalplanen udlægges et areal til en forplads til kulturhuset. På arealet er i dag en bygning (Vestergade 7-9), som er udpeget med bevaringsværdi (SAVE-værdi) 4 i kommuneplanen. Etablering af forpladsen kræver nedrivning af bygningen, hvilket vil skabe et hul i rækken af huse langs Vestergades sydlige side. Vestergade 7-9 er bymidtens sidste gadehus, før bebyggelsen overgår til villaer og mere spredt bebyggelse langs Vestergade. Vejen slår et lille sving, og det er derfor et naturligt sted til en pladsdannelse. Pladsen vil markere ankomsten til bymidten fra vest. Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for høj bebyggelse (op til 10 m) ud til pladsen, hvorved bebyggelsen vil markere det nye byrum. Der er i forbindelse med arkitektkonkurrencen udarbejdet visualiseringer af en mulig indretning af forpladsen. Forpladsen vil fungere som et samlende udeareal mellem kulturhuset og byen.</p> |

| | | | | | |
|---|---|--|---|---|--|
| | | | | | <p>Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der skal plantes tre træer på forpladsen. Træerne vil sammen med træækken på nordsiden af Vestergade danne et grønt gaderum, der ligeledes vil markere ankomsten til byen.</p> <p>Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelse om, at forpladsen skal indrettes på en sådan måde, at beplantning, byrumsinventar eller belægning markerer Vestergade 5's gadefacades forlængelse eller gadefacaden på Vestergade 7-9, så gadeforløbet markeres. Herved vil gadestrukturen fortsat være synlig.</p> <p>Det vurderes, at lokalplanen vil have positiv indvirkning på bystrukturen.</p> |
| <p>LANDSKABSARKITEKTONISK VÆRDI</p> <p>Fx: Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning, større uforstyrrede landskaber,</p> | x | | | | <p>Planlægningen berører ingen særlige landskabsinteresser.</p> |
| <p>KULTURARV OG ARKÆOLOGISKE FORHOLD</p> <p>Fx: Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinie, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.</p> | | | x | x | <p>Realisering af lokalplanen vil medføre nedrivning af Vestergade 7-9, som er udpeget som en bevaringsværdig bygning. Den ældste del af bygningen er opført i 1890, og bygningen er i Varde Kommunes Kommuneplan 2021 opført med bevaringsværdi (SAVE-værdi) 4. Det fremgår af kommuneplanens redegørelse, at bygninger med en SAVE-værdi på 3 eller derover ikke kan forventes nedrevet. For bygninger med en SAVE-værdi på 4 beror en evt. nedrivningstilladelse på en konkret vurdering. Det er kommunens vurdering, at bygningen kan nedrives til fordel for etablering af en forplads til kulturhuset, idet bygningen ikke repræsenterer en umistelig værdi for bymiljøet eller den lokale arkitektoniske kulturarv. Bygningen er derfor ikke omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplanen.</p> <p>Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at den bevaringsværdige Vestergade 5 bevares, og at renovering sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur og byggeskik.</p> <p>Lokalplanområdet grænser op til Vestergade, som er en del af det i kommuneplanen udpegede værdifulde kulturmiljø "Ølgod stationsby". Bærende for kulturmiljøet er gadestrukturen. Lokalplanen ændrer ikke ved selve gadeforløbet, men muliggør etableringen af en ny forplads ud mod Vestergade og fastlægger bestemmelser, som</p> |

| | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|
| | | | | | sikrer, at gadestrukturen fortsat vil være markeret. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil have væsentlig indvirkning på kulturmiljøet. |
| GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING | | | | | |
| Fx: Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Medfører projektet indgreb i et grønt landskab/område? Driftsformer, plantevalg og beplantning ift. bebyggelse | | | x | | Lokalområdet stiller krav til at arealer, som ikke anvendes til forplads, sti, færdsels- og parkeringsarealer, skal gives et grønt udtryk med græs, træer eller anden beplantning. Ligeledes skal der i tilknytning til arealer til bilparkering plantes min. 1 træ for hver 5 parkeringspladser. Dette vil medføre, at lokalområdet vil få et mere grønt og indbydende udtryk. |
| NATURBESKYTTELSE | | | | | |
| DYRE- OG PLANTELIV SAMT BIOLOGISK MANGFOLDIGHED | | | | | |
| Fx: Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet. Spredningskorridor for vilde dyr, Bilag 4 arter | | | x | | Lokalplanen omfatter et eksisterende bebygget område, og lokalplanen vil ikke ændre på områdets anvendelse. Lokalplanområdet er tæt befæstet, og foruden to mindre områder med bøgepur er der ingen beplantning i området. Der er ikke registreret fredede arter/Bilag IV-arter i lokalplanområdet eller i nærheden af området. |
| NATURBESKYTTELSESINTERESSER | | | | | |
| Fx: § 3-sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinie, Strandbeskyttelseslinie. Særligt beskyttelsesområde, Natura 2000 | | | x | | Der er ingen § 3-områder inden for lokalplanområdet. De nærmeste § 3-områder er eng, som mere end 800 m fra lokalplanområdet. Det nærmeste Natura 2000-område er Borris Hede, som ligger mere ca. 9 km væk. Det vurderes ud fra afstanden til Natura 2000-området og lokalplanens karakter, at realisering af lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-området. |
| SKOVREJSNING | | | | | |
| Fx: skabes eller fjernes der skov? | x | | | | Lokalplanområdet ligger i byzone. |
| KLIMATISKE FAKTORER OG FORURENING | | | | | |
| KLIMA | | | | | |
| | | | x | | Lokalplanen giver mulighed for etablering af grøfter, grønne regnvandsbede og lignende til håndtering af regnvand. Det vurderes, at andelen af bebyggede og befæstede arealer inden for området ikke forøges i forhold til de eksisterende |

| | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|--|
| Fx: klimatilpasningsplan | | | | | | forhold. Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimal befæstelsesgrad, og det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil medføre en øget sandsynlighed for oversvømmelse. |
| LUFT Fx: luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug? | | x | | | | Lokalplanen ændrer ikke områdets anvendelse eller væsentligt i de planlægningsmæssige rammer herfor. Det vurderes derfor, at lokalplan ikke vil medføre påvirkning af de nærliggende omgivelser. Der er ikke registreret industri eller lignende, der vil påvirke området. |
| LYS OG/ELLER REFLEKSIONER Fx: Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafikantlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboområder og trafikanter | | x | | | | Der må ikke anvendes reflekterende materialer med en glans højere end 20, dog må vinduer, døre og glaspartier have et højere glanstal. Belysning skal være nedadrettet, og lyspunkthøjden må være maks. 4 m over eksisterende terræn. Der er dog mulighed for etablering af belysning nedfældet i stier og belægning. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at sådan belysning skal være med spot med en diameter på maks. 8 cm, og udføres med matteret, hvorved lysudbredelsen dæmpes af hensyn til naboer. På forpladsen mellem kulturhuset og Vestergade må lyspunkthøjden dog være maks. 9 m over eksisterende terræn. Lyset skal være afskærmet og fokuseret på pladsen. Forpladsen grænser ikke op til beboelse. Således er der med lokalplanen taget hensyn til omkringliggende boliger. I lokalplanens fastslås det, at der må opsættes lyskunst på facader. Lokalplanen indeholder ikke nærmere bestemmelser om belysning af facader, idet der skal gælde de samme regler for belysning af øvrige facader i Ølgods bymidte. Som beboer i byen må forventes en kontinuerlig baggrundsbelysning. Belysning af facader på kulturhuset må som belysning af øvrige facader ikke medføre gener over den naboretlige tålegrænse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om størrelsen af facadeskilte, lige som der inden for området kun må opsættes på to faste skilte i form af ét skilt mod Vestergade og ét mod Enghavevej. Ovenstående betragtninger om lyset i byen gør sig gældende, og det vurderes samlet, at lokalplanen ikke vil medføre væsentligt miljøpåvirkning ift. lys og refleksion. |

| | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|---|
| <p>JORD</p> <p>Fx: Kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion. Jordhåndtering, områdeklassificering</p> | | x | | | | <p>Anvendelsen giver ikke anledning til forurening af jorden.</p> <p>Lokalplanområdet ligger inden for områdeklassificeringen iht. jordforureningsloven.</p> <p>Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.</p> |
| <p>GRUNDEVAND</p> <p>Fx: 300 m beskyttelseszone til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver. OSD-område, Fremtidig vandforsyningsområde. Indvendingsopland til vandværker</p> | | x | | | | <p>Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser, men uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. En realisering af lokalplanen vurderes ikke at påvirke drikkevandsinteresserne.</p> |
| <p>OVERFLADEVAND</p> <p>Fx: Udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb, vandmiljøplan, vådområder</p> | | x | | | | <p>Området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan, opland ØG03. Området er separatkloakeret, og spildevand ledes til Skovlund Centralrenseanlæg. Afløbskoefficienten i området er fastlagt til 49 %. Ved en byfortætning gælder en befæstelsesgrad på maks. 70 %. Med lokalplanen fastsættes befæstelsesgraden for området til maks. 70 %. Ved en befæstelsesgrad på mere end 70 % skal der indrettes områder til håndtering af klimavand i forbindelse med ekstremregn, og vandet skal tilbageholdes eller nedsives inden for området.</p> <p>Området er stærkt befæstet, og det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil medføre væsentlige ændringer i områdets befæstelse.</p> |
| <p>UDLEDNING AF SPILDEVAND</p> <p>Fx: Mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet</p> | | x | | | | <p>Hele området er omfattet af Varde Kommunes spildevandsplan kloakopland ØG03. Lokalområdet er separatkloakeret, og spildevand ledes til Skovlund Renseanlæg. Det vurderes, at planlægningen ikke giver anledning til ændringer i spildevandsbelastningen fra området. Skovlund Renseanlæg kan klare belastningen, og udledningstilladelsen vil fortsat kunne overholdes.</p> |
| <p>STØJ OG VIBRATIONER</p> <p>Fx: støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne?</p> | | x | | | | <p>Lokalplanområdet grænser op til Vestergade, der fungerer som den vestlige indfaldsvej til bymidten. Lokalplanområdet udlægges til offentlige formål i form af</p> |

| | | | | | | |
|---|--|---|---|--|--|--|
| Trafikstøj! Støjgrænser i og uden for planområdet | | | | | | kulturelle institutioner samt offentlige og private servicefunktioner og andre ikke støjfølsomme anvendelser. |
| LUGT Fx: Udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne? | | X | | | | Planlægning giver ikke anledning til lugtgener. Der findes ingen omkringliggende virksomheder, som vil påvirke lokalplanområdet med luftforurening. |
| TRAFIK OG TRANSPORT | | | | | | |
| SIKKERHED/TRYGHEDE Fx: Oversigtsforhold, trafikstøj, skolevej | | X | | | | Lokalplanen vil ikke medføre ændringer i vejstrukturen. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at stier skal anlægges eller markeres med en bredde på min. 1,5 m, og hvor stier krydser intern kørevej, skal stierne være visuelt tydeliggjorte med skiltning og/eller markering i belægningen. Markering af stier skal efterleve gældende vejregler og afmærkningsbekendtgørelser, så man undgår forvirring og farlige situationer. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil ændre i den trafikale sikkerhed i området. |
| TRAFIKAFVIKLING/-KAPACITET Fx: Tilgængeligheden til området med bil eller kollektiv transport samt for cyklende og gående. Øget trafikmængder? | | X | | | | Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestergade og Enghavevej. Lokalplanen ændrer ikke forholdene ved de eksisterende overkørsler til Vestergade og Enghavevej. Lokalplanen stiller krav til, at der skal være mulighed for gennemkørsel mellem de to overkørsler, således undgås eventuel bakning for lastbiler. Planlægningen giver ikke anledning til væsentlige ændringer i trafikmønster og øget trafikmængder. Der anlægges også stier, som skal sikre en god og sikker adgang igennem området for bløde trafikanter. |
| RESSOURCEANVENDELSE – OG EFFEKTIVITET | | | | | | |
| AREALFORBRUG | | | X | | | Lokalplanen giver mulighed for istandsættelse og opgradering af det eksisterende kulturhus, hvor anvendelsen af eksisterende bebyggelse og byområde sikres. |
| ENERGIFORBRUG | | X | | | | Planlægningen giver ikke anledning til væsentlige ændringer i energiforbrug. |

| | | | | | | |
|---|---|---|--|--|--|---|
| VANDFORBRUG | | x | | | | Planlægningen giver ikke anledning til væsentlige ændringer i vandforbrug. |
| PRODUKTER, MATERIALER, RÅSTOFFER | | x | | | | <p>Med planlægningen bevares dele af eksisterende bebyggelse. Der vil dog være brug for materialer til renovering af Ølgod Kulturhus samt fornyelse af vej- og stianlæg.</p> <p>Det vurderes, at mængden af produkter, materialer og råstoffer vil være begrænset til opførelse af ny bebyggelse.</p> <p>Realisering af lokalplanen vil medføre nedrivning af eksisterende bebyggelse. Lokalplanens bestemmelser er formuleret på en sådan måde, at nyere facademateriale fra bygningsdele, der nedrives, kan anvendes i renovering af kulturhuset.</p> |
| AFFALD Fx: Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer, arbejdstilsynsforhold for renovationsmedarbejdere | | x | | | | Affald skal håndteres iht. kommunens affaldsregulativ. Planlægningen vil ikke ændre væsentligt på affaldsmængder. |
| BEFOLKNING OG SUNDHED | | | | | | |
| MENNESKER Fx: belastningsfaktorer som støj, luftforurening og stresspåvirkning, det fysiske arbejdsmiljø, det psykosociale arbejdsmiljø, tryghed i lokalområdet, materielle goder | x | | | | | Lokalplanen vil ikke give væsentlige ændringer ift. menneskers sundhed. |
| SUNDHED Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for livsstilsfaktorer herunder: Rygning, Alkohol- og stofmisbrug, Fysisk inaktivitet eller Øvrigt misbrug | x | | | | | Det forventes, at lokalplanen ikke vil have en negativ påvirkning på befolkningens sundhed. Emnet vurderes derfor ikke aktuelt. |

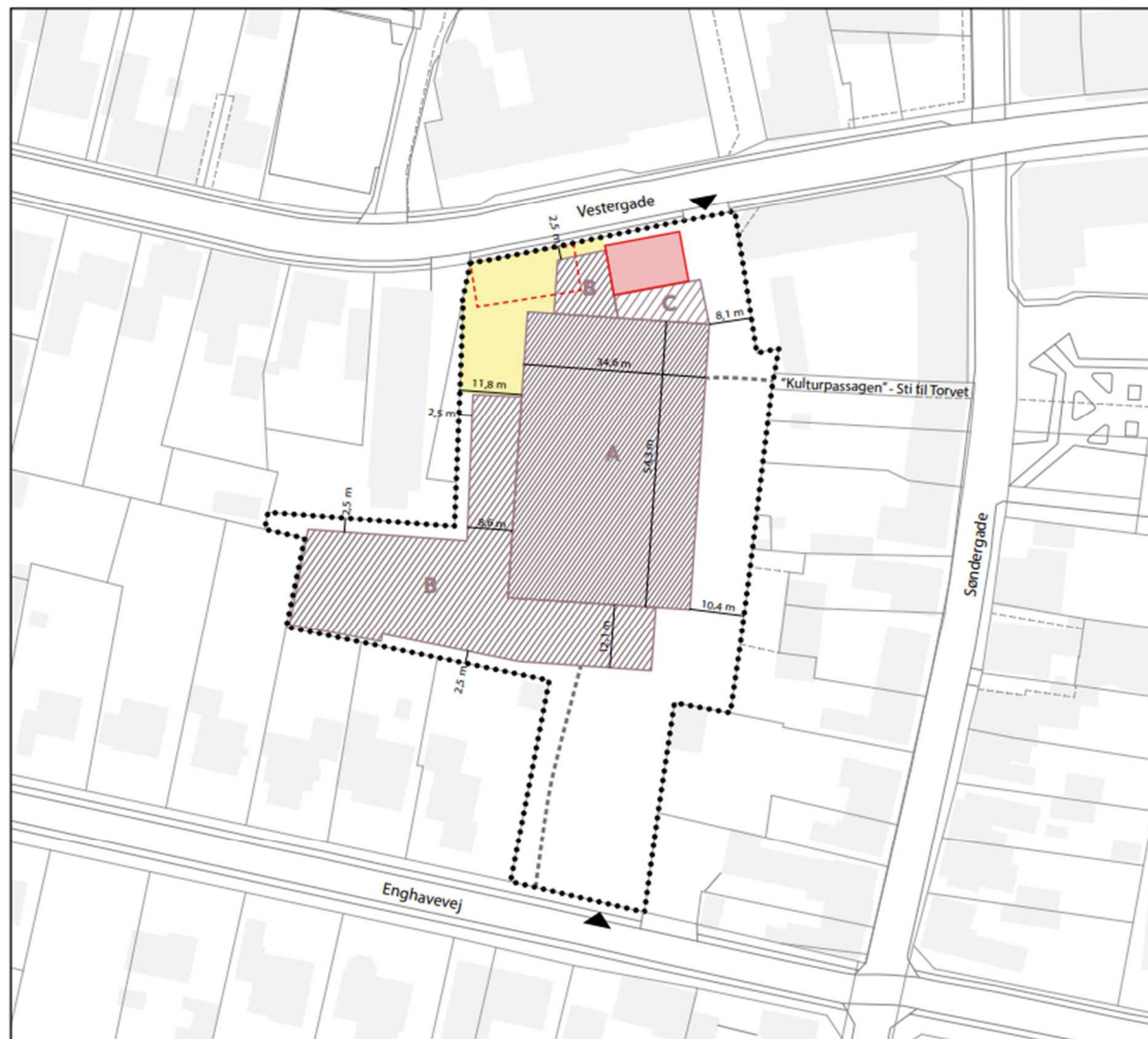
| | | | | | | |
|---|---|---|---|--|--|---|
| <p>BOLIGMILJØ</p> <p>Fx: Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer og påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for nærområdets beboere.</p> | | x | | | | <p>Realisering af lokalplanen vil ikke ændre væsentligt i områdets brug. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil få væsentlige konsekvenser for nærområdets beboere og boligmiljøet.</p> |
| <p>FRILUFTSLIV/REKREATIVE INTERESSER</p> <p>Fx: Skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser</p> | | x | | | | <p>Lokalplanen giver mulighed for istandsættelse og modernisering af det eksisterende kulturhus med tilhørende udearealer.</p> |
| <p>SVAGE GRUPPER</p> <p>Fx: Børn, ældre og borgere med handicap, tilgængelighed for alle?</p> | | | x | | | <p>Der vil blive sikret adgang og tilkørselsarealer, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.</p> |
| <p>SOCIALE KONSEKVENSER</p> <p>Fx: Forventes det, at forslaget vil have væsentlige konsekvenser for borgernes sociale deltagelse herunder: Deltagelse i foreningsliv, Benyttelse af lokalområdets muligheder, Socialt netværk generelt</p> | | | x | | | <p>Lokalplanen giver mulighed for istandsættelse og modernisering af det eksisterende kulturhus, hvilket vurderes at kunne få en positiv betydning for det kulturelle og sociale liv i Ølgod.</p> |
| <p>BRAND, EKSPLOSION, GIFTPÅVIRKNING, STØRRE MENNESKE- OG NATURSKABTE KATASTROFERISICI OG ULYKKER</p> <p>Jf. beredskab ang. fx risikobekendtgørelsen.</p> | x | | | | | <p>Lokalplanen giver mulighed for istandsættelse og modernisering af det eksisterende kulturhus. Emnet vurderes derfor ikke aktuelt.</p> |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| BEHOV FOR MILJØVURDERING | |
| NEJ | JA |
| x | |

| SAMMENFATNING | BEMÆRKNINGER |
|---|--------------|
| <p>I screeningen blev der fokuseret på, at moderniseringen af kulturhuset vil have en positiv effekt for bylivet i Ølgod, samt lokalplanens betydning for det værdifulde kulturmiljø i Ølgod.</p> <p>På baggrund af screeningen vurderes det, at realiseringen af lokalplanen vil påvirke kulturmiljøet og den arkitektoniske kulturarv. Det vurderes dog, at påvirkningen ikke er væsentlig, idet gadestrukturen bevares og gade- og byrum begrønnes og styrkes som mødested i og på kanten af bymidten.</p> <p>Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke vil have væsentlig indvirkning på det nærmest beliggende Natura 2000-område.</p> <p>Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.</p> | |
| | |

BILAG 1 KORT OVER PLANOMRÅDET

Lokalplan 24.01.L13 Ølgod Kulturhus

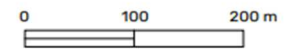


Lokalplan 24.01.L13
Kortbilag 2
Lokalplankort



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- Bevaringsværdig bygning
- - - - - Vestergade 7-9, som må søges nedrevet
- ▨ Byggefelt A - maks. 10,0 m
- ▨ Byggefelt B - maks. 6,0 m
- ▨ Byggefelt C - maks. 3,5 m
- Areal til forplads
- ▶ Vejadgang, princip
- Stiforbindelse, princip



Måleforhold 1:1000 (A4)

Ølgod By, Ølgod
Oktober 2024