



Matr.nr. 7fa og 7ey  
Ølgod by, Ølgod  
j.nr.20021215-96/jk

Anmelder:

## Landinspektørgården I/S



Ndr. Boulevard 93  
6800 Varde  
Tlf. 75 22 01 44  
Fax 75 21 10 04

ORIGINAL 249923 01 0000.0049 29.11.2005 TA  
1:400+00 E



### Lokalplan nr. 1 - 35 - 2

**Kultur- og oplevelsescenter i Ølgod bymidte - Konserveringstjenesten.**

**Ølgod**

Rådhuset – Vestergade 10 – 6870 Ølgod – Telefon 75 24 44 00 – telefax 75 24 77 20  
E-post: [raadhuset@oelgod.dk](mailto:raadhuset@oelgod.dk) -Hjemmeside [www.oelgod.dk](http://www.oelgod.dk)

**REDEGØRELSEDEL** **Side**

|    |                                                      |    |
|----|------------------------------------------------------|----|
| 1. | Baggrunden for lokalplanen                           | 3  |
| 2. | Lokalplanens forhold til den overordnede planlægning | 5  |
| 3. | Området som lokalplanen vedrører                     | 6  |
| 4. | Bebyggelsens og områdets udformning                  | 8  |
| 5. | Lokalplanens forhold til miljøet                     | 11 |
| 6. | Teknisk Forsyning                                    | 13 |
| 7. | Lokalplanens retsvirkninger                          | 13 |
| 8. | Lokalplanens midlertidig retsvirkninger              | 14 |

**VEDTÆGTSDEL**

|     |                                                     |    |
|-----|-----------------------------------------------------|----|
| 1.  | Lokalplanens formål                                 | 15 |
| 2.  | Område- og zonestatus                               | 15 |
| 3.  | Områdets anvendelse                                 | 16 |
| 4.  | Vej-, sti- og parkeringsforhold                     | 16 |
| 5.  | Bebyggelsens omfang og placering                    | 16 |
| 6.  | Bebyggelsens ydre fremtræden                        | 17 |
| 7.  | Skiltning                                           | 18 |
| 8.  | Ubebyggede arealer                                  | 19 |
| 9.  | Ledningsanlæg                                       | 19 |
| 10. | Støjforhold                                         | 19 |
| 11. | Udstykning                                          | 19 |
| 12. | Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse    | 19 |
| 13. | Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder | 20 |
| 14. | Ophævelse af servitutter                            | 20 |
| 15. | Vedtagelsespåtegninger                              | 21 |

**BILAG**

|    |                                                         |
|----|---------------------------------------------------------|
| 01 | Matrikelkort med angivelse af lokalplanens afgrænsning. |
| 02 | Beliggenhedsplan                                        |

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården I/S i Varde for Ølgod Kommune.

## REDEGØRELSESEDEL

### 1.0 BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN.

Hensigten med denne lokalplan er at kunne opføre nye bygningsmæssige rammer til Konserveringstjenesten for museerne i Ribe og Ringkøbing Amter.

Ølgod Kommune ønsker på længere sigt, at opføre et nyt Kultur- og oplevelsescenter i Ølgod by. På baggrund af et ønske fra Biblioteket, Ølgod Museum, Konserveringstjenesten for museerne i Ribe og Ringkøbing Amter og Erhvervskontoret, som sammen med en gruppe borgere har barslet med en plan om at opføre et nyt Kultur- og oplevelsescenter. Det skyldes, at Kulturhusets eksisterende bygninger, med den nuværende indretning og tilbud på ingen måde kan danne ramme for det nye kulturhuskoncept, som Ølgod Kommune har godkendt.

I forbindelse med at aktiviteterne for Konserveringstjenesten for museerne i Ribe og Ringkøbing Amter er blevet samlet i Ølgod, er der brug for mere plads til konserveringstjenesten.

Udarbejdelsen af plangrundlaget for et nyt samlet Kultur og oplevelsescenter afventer ind til videre en afklaring af om bygningerne Vestergade 5 (Erhvervskontoret) og Vestergade 7 (Museet) er bevaringsværdige/fredningsværdige.

Udvidelsen af konserveringstjenestens faciliteter er imidlertid så tiltrængt, at det ikke kan afvente den endelige afklaring af om bygningerne mod Vestergade kan nedrives.

Det er derfor besluttet, at opdele udarbejdelsen af plangrundlaget for et nyt samlet Kultur- og oplevelsescenter i 2 etaper. Eller med andre ord vil der blive udarbejdet 2 lokalplaner, som når de begge er endeligt vedtaget af Byrådet vil blive sammenskrevet til én lokalplan.

Formålet med denne lokalplan er, at muliggøre opførelse af den del af et nyt kultur- og oplevelsescenter, som skal indeholde Konserveringstjenesten. Lokalplanen omfatter derfor kun en del af det fremtidige samlede område. Når spørgsmålet om bevaringsværdien af Vestergade 5 og 7 er afklaret, vil der blive offentliggjort et lokalplanforslag for det resterende Kultur- og oplevelsescenter.

**Det er lokalplanens formål:**

**at** gøre det muligt, at anvende området til Konserveringstjeneste for Museerne for Ribe og Ringkøbing Amter, som en integreret del af et fremtidigt Kultur- og oplevelsescenter herunder med etablering af offentlige og private fælles servicefunktioner.

**at** gøre det muligt at nedrive eller ombygge bebyggelsen indenfor lokalplangrænsen, så der kan opføres et nyt tidssvarende Kultur- og oplevelsescenter, herunder indrettes nye tidssvarende lokaler for Konserveringstjenesten for museerne for Ribe og Ringkøbing amter.

**at** beskrive udformning af et nyt Kultur- og oplevelsescenter, herunder bygningsdelen til Konserveringstjenesten for at muliggøre et integreret og nutidigt udtryk under hensyn til det omgivende bymiljø.

**at** sikre, at området via indretning, beplantning og stiforbindelser mv. indpasses i sammenhæng med den tilstødende bebyggelse, midtbyens trafikale struktur og opholdsarealer.

## 2.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN OVER- ORDNEDE PLANLÆGNING.

Området er i henhold til kommuneplan og regionplan beliggende i byzone uden særlige bestemmelser.

### **Forholdet til Regionplan 2012**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med retningslinjerne i Regionplan 2012.

### **Forholdet til Kommuneplan 1995-2006**

Ifølge Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune er en del af arealet beliggende indenfor rammeområde A1, hvis anvendelse er fastlagt til plejehjem, kommunekontor, brandstation, kulturhus og telefoncentral o.lign. offentlige og private fællesfunktioner. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 70, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage.

En anden del af arealet er beliggende indenfor rammeområde BL1, hvis anvendelse med tillæg nr. 1 til Kommuneplan 1995-2006 fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Byrådet kan give tilladelse til indpasning af mindre butikker og mindre fremstillings- og produktionsvirksomheder, når dette kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Mod Enghavevej må der ikke foretages yderligere udstykninger, og der må kun indrettes én bolig på hver ejendom. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40, og bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.

Det nye Kultur- og oplevelsescenter, herunder den del som omfatter Konserveringstjenesten forventes opført i 1-2 etager. Det er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelse indenfor rammeområde BL1.

Der er derfor parallelt med nærværende lokalplan uarbejdet et tillæg til gældende Kommuneplan 1995-2006 for Ølgod Kommune.

Da der er tale om mindre ændringer i rammedelen, som ikke strider mod kommuneplanens hovedstruktur, indkaldes jf. Planlovens § 23 c ikke forudgående ideer og forslag. Forslaget til kommuneplantillæg offentliggøres i stedet sammen med nærværende lokalplanforslag.

### **Èt rammeområde**

Ved Kommuneplantillæg nr. 20 vil den del af lokalplanområdet, der er omfattet af rammeområde BL1 blive overført til rammeområde A1 med de der gældende rammebestemmelser.

### **Zonestatus**

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver som sådan.

### 3.0 OMRÅDET SOM LOKALPLANEN VEDRØRER.

#### Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 1900 m<sup>2</sup>, og omfatter matr.nr. 7 fa og del af 7 ey, Ølgod By, Ølgod.

Arealet er beliggende mellem det nuværende Kulturhus/Bibliotek og Enghavevej.

Det omfatter ejendommen Enghavevej 4 og en del af Vestergade 5 som er ejet af Ølgod Kommune.

#### Anvendelse

Det nuværende Kulturhus (uden for denne lokalplans område) blev etableret i 1976. Kulturhuset var fra starten rammen for Ølgod Bibliotek, Ølgod Museum og Ølgod-Strellev Lokalhistorisk Arkiv, Terapien og fra 1978 også Konserveringstjenesten for Ribe og Ringkøbing amter.

I 1990'erne overtog Erhvervskontoret Terapiens lokaler i Kulturhuset, og siden da har institutionerne i huset været: Bibliotek, Erhvervskontor, Konserveringstjeneste, Museum og Lokalhistorisk Arkiv. Kulturhuset rummer derudover mødelokaler og sal, som primært benyttes af foreninger og kommunale institutioner. I forhallen er der skiftende kunstudstillinger.

Ejendommen Enghavevej 4 har tidligere været anvendt som kombineret beboelses- og erhvervsejendom. Den er i april 2004 erhvervet af Ølgod Kommune med henblik på en ny anvendelse (Konserveringstjeneste og indkørsel i forbindelse med opførelsen af et nyt Kultur- og oplevelsescenter).

#### Bymæssige forhold

Området ligger i Ølgod Bymidte mellem Vestergade, som er byens hovedfærdselsåre og Enghavevej, som indgår i en sekundær vejforbindelse gennem byen. Lige nord for lokalplanområdet ligger det nuværende Kulturhus og længere mod nord Ølgod Kommunes Rådhus og Demenscenter. Mod øst støder området op til bebyggelsen langs Søndergade. Mod syd og vest grænser området op til et område med både boliger og erhverv.

Nord for lokalplanområdet – ved det nuværende Kulturhus – er der stiforbindelse gennem bebyggelsen til Søndergade, videre af Mølletorvet til Torvet.

Området ligger midt mellem Ølgods ældste bydel, som opstod omkring den middelalderlige kirke, og den senere stationsby, som skød op længere mod øst, da den vestjyske længdebane blev forlænget.



For at bevare oplevelsen af en homogen bymidte er det vigtigt, at bygningsudformningen af et nyt kultur- og oplevelsescenter tilpasses det eksisterende gadebillede. Der lægges derfor vægt på, at der skabe et harmonisk udtryk, som synsmæssigt passer til den øvrige bebyggelse i midtbyen og binder bydelene sammen.

Nybebyggelsen skal i sin arkitektur, ved placering, udformning og materialevalg tilpasses byens skala, men må samtidig gerne udtrykke et nutidigt bygningsudtryk, så bybilledet tilføres nye spændende arkitektoniske kvaliteter.

### **Trafik (veje)**

Kørende adgang til lokalplanområdet vil være med indkørsel både fra Vestergade, over matr.nr. 7ey, og Enghavevej.

Der har tidligere været vejadgang til det nuværende kulturhus via Enghavevej 6. Da Enghavevej 4 inddrages til det nye kultur- og oplevelsescenter bliver vejadgangen fremover via denne grund. Med andre ord får Kultur- og oplevelsescentret (Konserveringstjenesten) direkte vejadgang til/fra både Vestergade og Enghavevej.

#### 4.0 BEBYGGELSENS OG OMRÅDETS UDFORMNING.

Lokalplanområdet er mod Enghavevej bebygget med en gulstensvilla i 1½ etage med rødt tegltag med tilhørende lave erhvervsbygninger i røde sten med eternitbølgetag. Bebyggelsen skønnes opført omkring 1950. Bygningen mod Enghavevej er uden bygningskulturmæssig betydning og nedrives forud for etableringen af et nyt kultur- og oplevelsescenter, for at skabe vejadgang til Konserveringstjenesten og Kultur- og oplevelsescentret fra Enghavevej.



Enghavevej 4

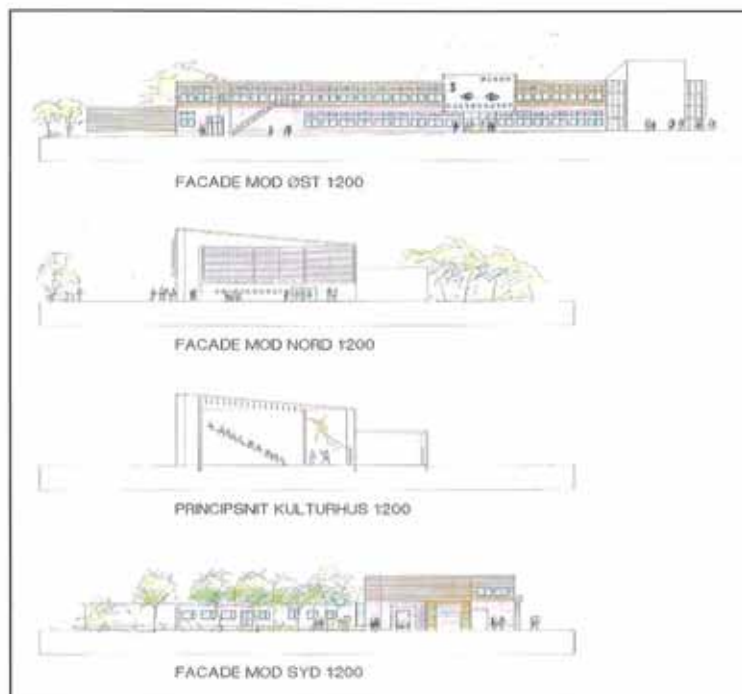
Den ny bebyggelse til Konserveringstjenesten sammenbygges med det nuværende Kulturhus, som ligger lige nord for lokalplanområdet. Det består af et stort sammenhængende byggeri, som er opført indenfor de seneste 30 år, overvejende i røde sten med fladt tag. Bebyggelsen rummer det nuværende bibliotek, museumsudstillingen og eksisterende lokaler til konserveringstjenesten. Denne bebyggelse er uden bygningskulturmæssig betydning og på længere sigt nedrives eller ombygges bebyggelsen i forbindelse med etableringen af et nyt Kultur- og oplevelsescenter.



### Lokalplanens idé.

Den overordnede ide er, at muliggøre opførelsen af ny bebyggelse til Konserveringstjenesten for museerne i Ribe og Ringkøbing Amter, som på længere sigt kan knyttes sammen med et nyt Kultur- og oplevelsescenter i Ølgod bymidte.

Tanken er ved ombygning og nyopførelse at skabe et bygningsværk med et nyt og moderne udtryk. For at afklare bygningsudformningen har arbejdsgruppen bag kulturhuset drøftet muligheder, ideer mv. med to lokale arkitektfirmaer, som i fællesskab har udarbejdet et konkret skitseforslag, som ligger til grund for udarbejdelsen af lokalplanen.



### Skitseforslag til et nyt kultur- og oplevelsescenter.

Facadetegningerne er alene af illustrativ karakter. De er medtaget i lokalplanen for at vise principperne for de nødvendige dimensioner og synliggøre den påtænkte indretning af bebyggelsen.

Al ny bebyggelse forventes udført med facader i en kombination af tegl, glas, træ eller facadeplader med tag af tagsten eller tagpap med listedækning og vinduer i træ, aluminium eller plast, der males i farver, der passer til facaden.

Bebyggelsen opføres i 1-2½ etager med en maksimal højde på 12,5 m med fladt tag eller tage med ensidig taghældning.

Tagrender og nedløb forventes udført i zink eller lignende metal.

Byggeriet skal forinden nedrivning/opførelse godkendes af bygningsmyndigheden (kommunen).

**Veje og stier.**

Inden for området skal færdsels-, parkerings- og opholdsarealer anlægges befæstet med betonsten eller asfalt.

Eventuelle stier (stiforbindelser) skal udformes i betonsten.

Ved alle væsentlige overgange mellem belægninger skal det sikres, at det overalt er udført handicap-/ældrevenlig.

Der skal udlægges areal til mindst 18 parkeringspladser.

**Beplantning.**

Arealer indenfor lokalplanområdet, som ikke anvendes til færdsel, parkering eller ophold, skal henligge som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende med et pænt og ryddeligt udseende.

## 5.0 LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET.

### Drikkevandsinteresser.

Lokalplanens område ligger uden for de zoner, der er udpeget som værende af "særlig interesse for drikkevandet". Det ligger dog indenfor et område med "drikkevandsinteresser.

### Forhold til grundvand.

I konsekvens af ovenstående bør etablering af aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for grundvandet så vidt muligt undgås. Der må ikke foregå aktiviteter, der kan give anledning til forurening af jord og grundvand.

Det sikres gennem en på ejendommen tinglyst deklaration, at der indenfor lokalplanområdet ikke må bruges kunstgødning og sprøjte- og ukrudtsmidler.

### Forhold til støj.

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

| Tilgrænsende områder                                            | Mandag-fredag<br>Kl. 07.00 – 18.00 | Mandag-fredag<br>Kl. 18.00 – 22.00                                           | Alle dage<br>Kl. 22.00 – 07.00 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                 | Lørdag<br>Kl. 07.00 – 14.00        | Lørdag<br>Kl. 14.00 – 22.00<br><br>Søndag og helligdage<br>Kl. 07.00 – 22.00 |                                |
| Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområde. | 55 db(A)                           | 45 db(A)                                                                     | 40 db(A)                       |

### Spildevand.

Lokalplanområdet ligger indenfor Ølgod Kommunes spildevandsplan 2002. Heraf fremgår, at al spildevand og overfladevand skal ledes til offentlig kloak inden for byområdet.

Ølgod Kommune er myndighed for regulering af spildevand.

### **Miljøvurdering af lokalplanen.**

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der i forbindelse med tilvejebringelsen af et lokalplanforslag efter den 21. juli 2004 foretages en vurdering af, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen skal foretages af den myndighed, som udarbejder planforslaget, efter forudgående høring af andre myndigheder hvis område berøres.

Hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering, som kan indgå i planens redegørelse.

Hvis planforslaget antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal afgørelsen med begrundelsen herfor offentliggøres med oplysning om, at afgørelsen kan påklages (jf. planlovens bestemmelser inden 4 uger).

Ølgod Byråd vurderer, at lokalplanforslaget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet – hverken på det internationale naturbeskyttelsesområde eller miljøet i øvrigt, herunder også, at opførelse af bebyggelse til Konserveringstjenesten er uden betydning i kulturarvmæssig henseende.

Byrådet har tillige vurderet, at forslaget til lokalplan ikke berører andre myndigheders område på en sådan måde, at denne afgørelse forudsætter en høring.

Ovenstående afgørelse kan påklages til Naturklagenævnet inden 4 uger fra den dag, lokalplanforslaget, som indeholder afgørelsen, er offentliggjort.

## **6.0      TEKNISK FORSYNING.**

Vandforsyning sker fra Ølgod Vandværk (Ølgod Tekniske Værker, ØTV).

Elforsyning sker via Sydvest Energi's ledningsnet.

Kloaktilslutning sker iht. gældende regler for Ølgod Kommune.

Området forsynes med fjernvarme fra Ølgod Fjernvarmeværk (Ølgod Tekniske Værker, ØTV).

## **7.0      LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.**

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer ved den særlige karakter af det område, der søges skabt eller fastholdt ved lokalplanen.

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

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme og rettigheder, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

## 8.0 LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.

Indtil forslaget 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. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstyknings, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (**d.v.s. fra den 12. juli 2005**) kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra **den 18. maj 2005** til forslaget er endeligt vedtaget, dog senest ind til **den 18. maj 2006**.



## **VEDTÆGTSDEL.**

*I medfør af planloven (jfr. lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 anførte område.*

### **1.0 LOKALPLANENS FORMÅL.**

#### **1.1** Det er lokalplanens formål:

- at gøre det muligt, at anvende området til Konserveringstjeneste for Museerne for Ribe og Ringkøbing Amter, som en integreret del af et fremtidigt Kultur- og oplevelsescenter herunder med etablering af offentlige og private fælles servicefunktioner.
- at gøre det muligt at nedrive eller ombygge bebyggelsen indenfor lokalplangrænsen, så der kan opføres et nyt tidssvarende Kultur- og oplevelsescenter, herunder indrettes nye tidssvarende lokaler for Konserveringstjenesten for museerne for Ribe og Ringkøbing Amter.
- at beskrive udformning af et nyt Kultur- og oplevelsescenter, herunder bygningsdelen til Konserveringstjenesten for at muliggøre et integreret og nutidigt udtryk under hensyn til det omgivende bymiljø.
- at sikre, at området via indretning, beplantning og stiforbindelser mv. indpasses i sammenhæng med den tilstødende bebyggelse, midtbyens trafikale struktur og opholdsarealer.

### **2.0 OMRÅDE- OG ZONESTATUS.**

#### **2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter matrikelnummer:

- 7 fa Ølgod By, Ølgod,

samt del af matrikel nummer:

- 7ey Ølgod By, Ølgod,

samt alle parceller, der efter den 6. april 2005 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres herfra indenfor lokalplanens område.

Lokalplanens område udgør et areal på ca. 1900 m<sup>2</sup>.

2.2 Området ligger i byzone og forbliver som sådan.

### 3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til Kultur- og oplevelsescenter herunder konserveringstjenesten og på sigt - efter vedtagelse af en lokalplan for det resterende Kultur- og oplevelsescenter - f.eks. også øverum og scene til teater og musik, bibliotek, museum med tilhørende magasinfaciliteter, lokal historisk arkiv, musik- og billedskole samt mødelokaler, foreningsfaciliteter, fælleslokaler, internetcafé. Der vil også kunne indrettes Turistinformation, Erhvervskontor, iværksætterfaciliteter, rum for lektiehjælp og andre frivillige tiltag og evt. en afdeling til Syddansk Universitet o.lign.

3.2 Området må ikke benyttes til andre formål end nævnt ovenfor.

### 4.0 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.

4.1 Området vejbetjenes fra Enghavevej og Vestergade via matr. nr. 7ey Ølgod By, Ølgod.

4.2 Eksisterende stiforbindelser skal forblive.

4.3 Der skal etableres mindst 18 p-pladser.

4.4 Der kan højst etableres 1 overkørsel til/fra Enghavevej. Hjørnerne skal ved overkørslerne afskæres efter reglerne om vejtilslutning i lov om offentlige veje.

4.5 Færdselsarealer (interne veje) inden for lokalplanområdet anlægges med bredde på mindst 3,5 m.  
Kun større lastbiler med ærinde til Kulturhuset og Konserveringsanstalten skal have mulighed for gennemkørsel.

4.6 Stier inden for lokalplanområdet anlægges med en mindste bredde på 1,80 m.

### 5.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

5.1 Indenfor området må den eksisterende bebyggelse ved nedrivning og ombygning omdannes til et nyt kultur- og oplevelsescenter som én sammenhængende bebyggelse. Der kan tillige opføres ny bebyggelse til Konserveringstjenesten for museerne for Ribe og Ringkøbing Amter.

- 5.2 Mindre bebyggelse iht. bygningsreglementet til tekniske installationer, renovering mv. må ikke opføres fritliggende. Der kan ikke opføres stakit eller udendørs varegård.
- 5.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.
- 5.4 Bebyggelsen må højst udnyttes i 2½ etage.
- 5.5 Bygningshøjden må ikke overstige 12,50 m målt fra det højeste punkt af det naturlige terræn på den del af grunden, hvorpå bygningen ønskes placeret. Enkelte bygningsdele vil dog kunne tillades opført med større højde.
- 5.6 Bygninger kan opføres med fladt tag. Tage med hældning skal opføres med en hældning på max. 45°.
- 5.7 Indenfor området kan bebyggelsen i princippet opføres som vist på vedhæftede beliggenhedsplan, Kortbilag 2.
- 5.8 Inden for området kan bebyggelse opføres i en afstand af 1,5 m fra naboskel uden hensyn til bygningsreglementets højde og afstandsbestemmelser. Bebyggelsen kan opføres i vejskel.

Langs det vestlige skel mod Enghavevej 6 (matr. nr. 7g Ølgod By, Ølgod) skal bebyggelsen dog holdes i en afstand af mindst 2,8 m fra skel for at muliggøre etableringen af en brandvej.

Bebyggelse indenfor området kan opføres i skel, hvis bebyggelsen opføres sammenhængende med bebyggelse på tilstødende matr. nr.

- 5.9 Der må etableres solenergianlæg inden for lokalplanområdet. Solenergianlæg skal placeres, så det ikke er synligt fra vej og nabo.
- 5.10 Der må etableres udendørs antenner og/eller paraboler. Antenner og/eller paraboler skal placeres, så de ikke er synlige fra vej og nabo.

## **6.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

- 6.1 Bebyggelsen skal gives et udseende, der kan godkendes af Byrådet. Bebyggelsen skal i materialevalg og arkitektur afspejle et nutidigt, moderne udseende og samtidig tilpasses midtbyens og gadebilledets skala og sikre, at der opnås et harmonisk samspil med omgivelserne.

- 6.2 Bebyggelsen kan opføres i tegl, eller som lette facader i form af træ, facadeplader, glas el.lign.  
Mindre bygningsdele kan desuden udføres i zink eller andet materiale.
- 6.3 Blanke og/eller reflekterende materialer må ikke anvendes til udvendige tagflader eller bygningssider, bortset fra eventuelle glasfacader og vinduespartier.
- 6.4 Maling, kalkning eller indfarvning og pudsning af facader må kun foretages efter forudgående godkendelse fra Byrådet, og skal i givet fald udføres i farverne hvis, lys dæmpet gul, lys okker eller lyse grå nuancer.
- 6.5 Vinduer og døre skal udføres i træ, aluminium eller plast. De må ikke fremstå ubehandlet, men skal males i farver, der passer til facaden.
- 6.6 Nedrives den eksisterende bebyggelse ikke, skal bygninger med kulturhistorisk værdi fremover vedligeholdes, så bygningerne, under hensyntagen til den nutidige funktion, fremstår med et oprindeligt udseende for så vidt angår alle udvendige bygningsdetaljer.

Det drejer sig om murværk, røde tegltage, skorstene, kviste, vinduer med sprosser og enkeltlagsglas, sålbænke, døre, trapper, tagrender og nedløbsrør, ornamentering osv.

Synligt udefra må der som udgangspunkt kun anvendes materialer og udformninger, som blev anvendt på opførelsestidspunktet.

- 6.7 Tagbelægning kan udføres som tegl eller tegllignende tagsten, skifer, tagpap eller tagplader i ikke reflekterende materialer. Synligt tagpap skal udføres med listedækning.
- 6.8 Tage kan forsynes med vinduer.
- 6.9 Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller lignende metal.

## 7.0 SKILTNING.

- 7.1 Skiltning, reklamering og lys-installationer af enhver art på de enkelte bygning må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
- 7.2 Der kan skiltes for Kultur- og oplevelsescentrets samlede identitet og de enkelte funktioner på bygninger, såfremt skiltene integreres i/afstemmes med facaden. Skiltene skal tilpasses bygningens og gadestrækningens arkitektoniske helhed. Skilte må ikke ved deres udformning få karakter af facadebeklædning.

7.3 Fritstående skilte må max. være 0,25 m<sup>2</sup>, og skiltes overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn. Henvisningsskilte kan udføres med overkant 2,0 m over terræn. Skiltet må ikke belyses eller udføres af reflekterende materiale.

7.4 Al skiltning, reklame og lys-installationer skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde af Byrådet.

## **8.0 UBEBYGGEDE AREALER.**

8.1 Arealer inden for lokalplanområdet, som ikke anvendes til færdsel, parkering og ophold skal anlægges som grønne friarealer med græs, træer, buske og lignende med et pænt og ryddeligt udseende.

8.2 Inden for lokalplanområdet skal færdsels-, parkerings- og opholdsarealer anlægges befæstet med betonsten eller asfalt.

Eventuelle stier (stiforbindelser) skal udformes i betonsten.

Ved alle væsentlige overgange mellem belægninger skal det sikres, at det overalt er udført handicap / ældrevenlig.

8.3 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

## **9.0 LEDNINGSANLÆG.**

9.1 Alle forsyningsledninger skal udføres som ledninger i jord.

9.2 Der etableres ikke særlige ledningsanlæg til forsyning af området, idet det påregnes forsynet fra eksisterende hovedledningsanlæg.

9.3 Vandforsynings- og afløbsforhold indrettes i overensstemmelse med miljølovgivningen og skal ligesom renovation i øvrigt etableres efter kommunens forskrifter og gældende vedtægter.

## **10.0 STØJFORHOLD.**

10.1 Støj i skel må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## **11.0 Udstykninger.**

11.1 Der må ikke uden Byrådets særlige godkendelse foretages udstykning indenfor lokalplanområdet, bortset fra mindre skelreguleringer, som måtte være ønskeligt.

**12.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE.**

- 12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet Ølgod Fjernvarmeselskabs ledningsnet før ibrugtagning og forblive tilsluttet.

**13.0 TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.**

- 13.1 Vedrørende servitutter bemærkes, at der efter undersøgelse af tingbogen den 11. februar 2005 er tinglyst følgende servitutter, der vedrører lokalplanområdet:

**Matr. nr. 7fa, Ølgod By, Ølgod.**

- 1.) 12/08 1914 Dok. om skel/byggeretligt skel mv.
- 2.) 06/12 1929 Dok. om vej mv.
- 3.) 14/03 1953 Dok. om fjernvarme/anlæg mv.
- 4.) 26/02 1960 Dok. om fjernvarme/anlæg mv.
- 5.) 03/09 1974 Dok. om forbud mod autoværksted mv.
- 6.) 07/11 1979 Dok. om færdselsret mv., benyttelse af areal.

**14.0 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER.**

- 14.1 Følgende servitutter/deklarationer søges ophævet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

**Matr. nr. 7fa, Ølgod By, Ølgod.**

- 2.) 06/12 1929 Dok. om vej mv.
- 6.) 07/11 1979 Dok. om færdselsret mv., benyttelse af areal.

For så vidt angår det område, som omfattes af nærværende lokalplan.



## 15.0 VEDTAGELSESPÅTEGNINGER.

Således vedtaget af Ølgod Byråd den 10. maj 2005.

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/



Bjarne Fly  
Forvaltningsdirektør

I henhold til planlovens kap. 6 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ølgod Byråd, den 13. september 2005

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/



Bjarne Fly  
Forvaltningsdirektør

Nærværende lokalplan begæres i henhold til planlovens §31, stk. 2 tinglyst på matr. nre., 7ey, og 7 fa, Ølgod By, Ølgod,

Ølgod Byråd, den 13. september 2005

P.b.v.



Erik Buhl Nielsen  
Borgmester

/



Bjarne Fly  
Forvaltningsdirektør

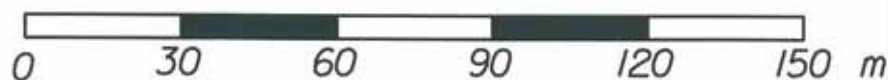




# Kortbilag 1

Lokalplangrænse  
Ølgod Kommune

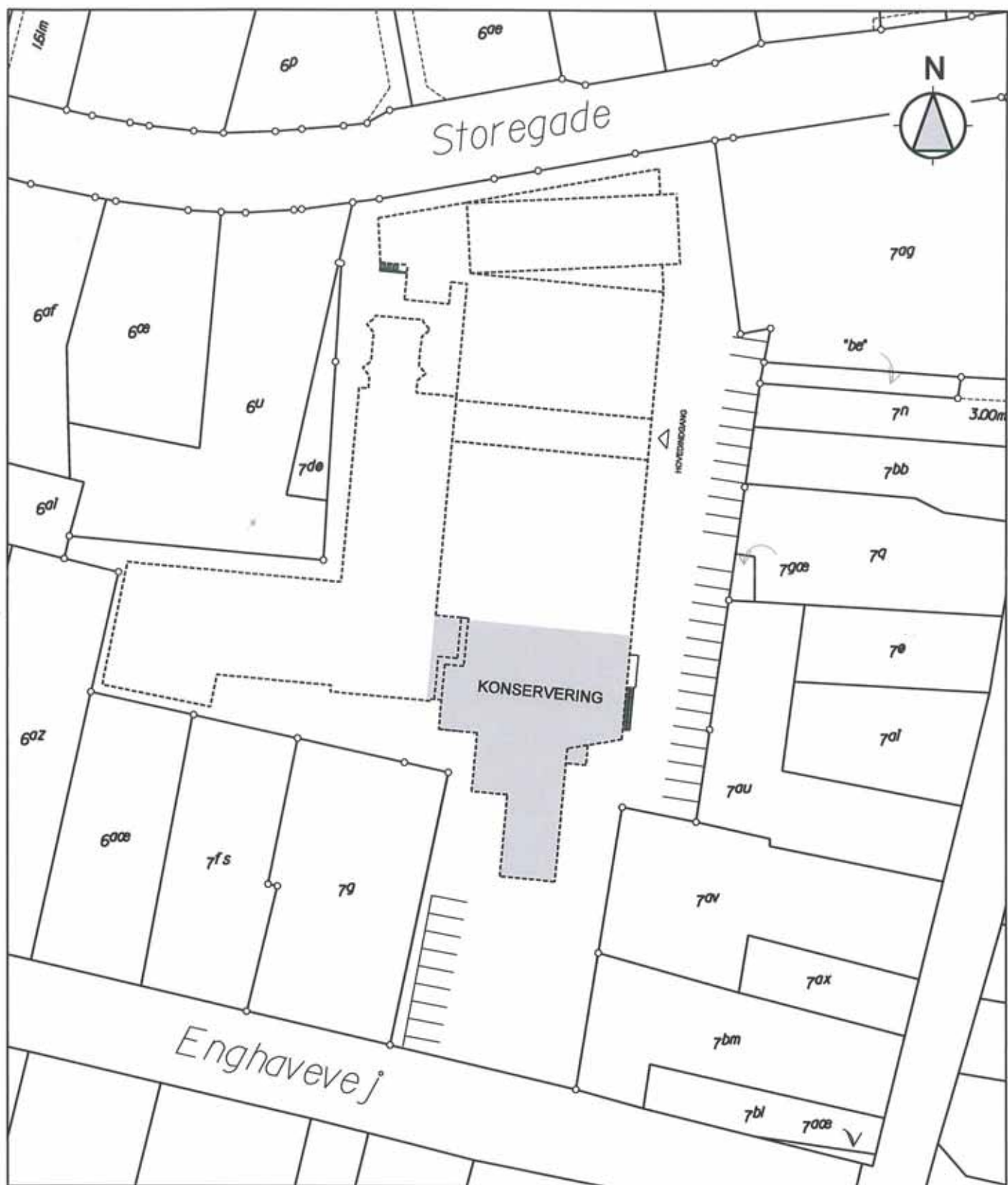
--- Lokalplangrænse



Fremstillet af:



Landinspektørgården I/S  
Ndr. Boulevard 93  
6800 Varde



## Kortbilag 2

### Ølgod Kommune

### Beliggenhedsplan

0 15 30 45 60 75 m

Fremstillet af:



Landinspektørgården I/S  
Ndr. Boulevard 93  
6800 Varde

\*\*\* \* \*\*\*

Side: 24

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Varde

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

N 428

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 7 FA, Ølgod By, Ølgod

Ejendomsejer: Ølgod Kommune

Lyst første gang den: 29.11.2006 under nr. 34250

Senest ændret den : 29.11.2006 under nr. 34250

*m.fl.*  
*m.fl.*

Lyst på 7FA og 7EY Ølgod By, Ølgod

Rids vedhæftet

Retten i Varde den 30.11.2006



Ruth Olesen