

Idéoplæg

Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning af nyt bykvarter ved Varde Remise, Svinget 9, 6800 Varde

BAGGRUND

Varde Kommune har modtaget en ansøgning om igangsættelse af planlægning for et nyt bykvarter med blandet bolig, kultur og erhverv i Varde By.

Idéfasen er første fase i en lang række aktiviteter frem mod realisering af projektet. I denne fase har alle borgere, foreninger, interesseorganisationer og myndigheder mulighed for at komme med forslag og idéer, herunder til indholdet i det kommuneplantillæg, som efterfølgende skal udarbejdes. Med dette idéoplæg indkalder Varde Kommune idéer og forslag til den videre planlægning. Det ansøgte projekt har således endnu ikke været behandlet indgående af Varde Kommune, og har ligeledes ikke været behandlet politisk.

BESKRIVELSE AF PROJEKTET

Bøgh Jensen Feriecentre Invest ApS. Ortenvej 80, 6800 Varde, ønsker at lave et nyt bykvarter, med blandet bolig, kultur og erhverv i Varde By, i tilknytning til eksisterende Vestbane Stationsområde på adressen Svinget 9, 6800 Varde.

Den samlede bygningsmasse på matriklen skal udføres under hensyntagen til beboelsesmæssige påvirkninger. Derfor kan der forventes eksempelvis krav om belysning, valg og ensartethed af materialer og farve, placering af bygninger og beplantning.

Projektet forventes at bestå af bebyggelser, der følger grundens længderetning langs banen. Mod vest som en tættere bymæssig struktur og mod øst i et mere landskabeligt udtryk.

Der søges om en maks. etagehøjde på 18m i op til 5 etager. Herunder en maks. bebyggelsesprocent omkring 60-70% og et samlet etageareal på ca. 6.800m². Antallet af boliger kommer til at ligge imellem 40-70 boliger.

Ved den eksisterende remisebygning arbejdes der med et byggeri, der bygges sammen med og ind i de historiske bygninger. Anvendelsen er her tænkt som boliger og offentligt henvendte funktioner så som fælles faciliteter for beboere og brugere i området med udgangspunkt i remisens garagerum. Omkring drejeskiven tænkes der et offentligt rum med boliger omkring, der danner et attraktivt byrum.

Langs sporene mod nord-øst arbejdes der med spredte byhusbebyggelser med terrasser samt for – og baghave. Adgangen til området kan i fremtiden ske fra 2 sider. Fra øst ved overskæringen ved banen med biladgang og fra Svinget som primært adgang med blød trafik for cykler og gående.

OMRÅDET

Projektet tager udgangspunkt i de eksisterende arealer og bygninger omkring remisen ved Vestbanens stationsområde. Projektet søger at omdanne området til et aktivt by- og boligområde med nye attraktive boliger på kanten af Varde indre by og villabyen mod nord. De eksisterende bygninger og anlæg er sammen med de landskabelige kvaliteter projektets rammer og skaber områdets identitet.



Projektområdet omkring remisen.

DIFFERENTIERING AF ETAGEANTAL

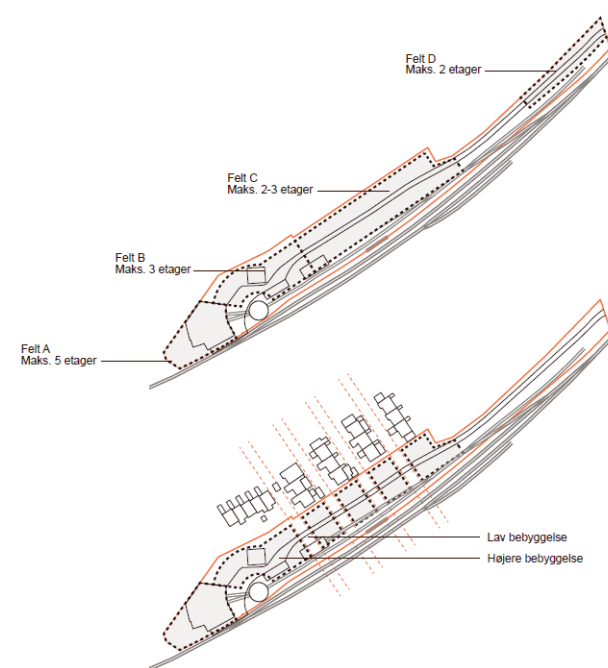
Der opereres med et forskelligt antal etager i de enkelte delområder. Antallet af etager udspringer fra analyse af området, som består af en gradvis tilpasning fra tættere by til landskabelig haveby.

Den sydvestlige del af projektområdet vil med remisebygningen og drejeskiven blive det lokale urbane centrum, og gradvist mod nordøst vil området få mere karakter af haveby omgivet af grønne uderum. Denne graduering vil også finde sted i etageantallet, der gradvist vil

nedtrappe fra fem etager ved remisebygningen til to etager i projektområdets nordøstligste hjørne.

Analysen af det nordlige nabo område er fokuseret omkring en serie af bygninger placeret med faste mellemrum, som sikrer lys og luft omkring boligerne. Mellemrummene angiver retningen for udkig fra boligerne, og fungerer som intime nærmiljøer, hvor naboskab kan opstå og dyrkes.

Disse mellemrum fungerer som inspirationskilde for projektområdet, både for at fastholde gode forhold for nabo-bebyggelsen, men også for at sikre de rumlige kvaliteter ved disse mellemrum. Der må ikke opføres høj bebyggelse i mellemrummene. På den måde dikterer nabo området, hvor der på projektområdet må bygges højt og lavt.



EKSISTERENDE PLANLÆGNING

Projektområdet ligger i byzone og er udlagt til tekniske anlæg, jævnfør kommuneplanramme 23.02.T01 i Varde Kommuneplan 2017.

Kommuneplanens rammer giver ikke i deres nuværende form mulighed for boliger og kultur. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor der vil blive fastlagt

retningslinjer og rammebestemmelser for området, samt en ny lokalplan med detaljerede bestemmelser for indretningen af det kommende bykvarter.

Planlægningen omfatter en række hensyn til øvrige interesser i nærområdet, blandt andet:

- Bevaringsværdige kulturmiljøer. Vestbanegården og herunder det samlede stationsmiljø, der i Kommuneatlas Varde er udpeget som en bevaringsværdig sammenhæng og helhed
- Eksisterende huse bevares og vedligeholdes under hensyn til bebyggelsens helhedspræg med respekt for husets oprindelige udtryk og med udgangspunkt i husets oprindelige materiale og konstruktion.
- Naboer i forhold til støj og trafik.
- Spredningsveje for dyr og planter.

HVILKE FORHOLD SKAL UNDERSØGES NÆRMERE?

En række hovedspørgsmål vil sammen med relevante idéer og forslag fra idéfasen blive belyst i arbejdet med lokalplan og kommuneplantillæg:

1. Hvilke foranstaltninger skal der tages i forbindelse med oprensning af jord på remisegrunden?
2. Hvilke foranstaltninger skal der tages i forbindelse med reduktion af støjgener i bygningerne.
3. Hvordan vil anlægget påvirke nærliggende boligområder?
4. Hvordan vil boligerne påvirke eksisterende kloaknet?
5. Hvordan afvikles transporten til og fra boligerne?
6. Hvordan udformes bygningerne ift. adgang for brandvæsen?
7. Hvordan afværges potentielle oversvømmelser på en hensigtsmæssig måde?

Hvilke forhold mener du skal undersøges nærmere i forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten for projektet?

Idéoplæg

Indkaldelse af idéer og forslag i forbindelse med planlægning af nyt bykvarter ved Varde Remise, Svinget 9, 6800 Varde

LOV- OG PLANGRUNDLAG

Projektets realisering forudsætter politisk vedtagelse af et kommuneplantillæg og en lokalplan med tilhørende miljøvurdering.

DEN VIDERE PLANLÆGNING OG KRAV

Når denne idéfase er afsluttet, vurderes de indkomne idéer og forslag af Byrådet i forbindelse med principbehandlingen af ansøgningen om udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan for området. Beslutter Byrådet, at planarbejdet kan igangsættes udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg og lokalplan samt miljøscreening. I en 8 ugers høringsperiode får borgerne mulighed for at komme med bemærkninger til kommuneplantillæg, planforslag og miljøscreeningen. Indkomne bemærkninger fra den 8 ugers høringsperiode vil indgå i Byrådets endelige behandling af kommuneplantillæg og lokalplan.

HØRINGSPERIODE

Idéoplægget er i offentlig høring i 2 uger fra onsdag den 27. februar 2019 til torsdag den 14. marts 2019.

FORSLAG, IDEER OG KOMMENTARER SENDES TIL:

Idéer og forslag til emner, der ønskes belyst i den videre planlægning, skal være modtaget hos Varde Kommune

senest den 14. marts 2019.

Bemærkningerne skal være skriftlige og sendes til:

E-mail: planogby@varde.dk

eller

Varde Kommune
Plan og Vækst
Bytoften 2
6800 Varde

OPLYSNINGER KAN FÅS VED HENVENDELSE TIL:

Plan og Vækst, Varde Kommune

Telefon: 7994 6886 eller e-mail planogby@varde.dk

