

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Varde Kommune
Plan og GIS
Bytoften 2
6800 Varde

Lundvej 4
6800 Varde
tlf 7522 0877
e-post bevardet@outlook.dk
www.bevaringvarde.dk

dato: 03.02.2023

Vedr: bemærkninger til forslag til tillæg nr. 6 til kommuneplan 2021 og lokalplan 23.01.L06 – område til centerformål ved Slotsgade

Bevaringsforeningen for Varde undrer sig i udgangspunktet over ikke at have fået tilsendt forslag til tillæg nr. 06 til kommuneplan 2021, da tillægget omfatter en bevaringsværdig bygning (Slotsgade 9) og desuden omfatter værdifuldt kulturmiljø inden for del af tillæggets rammeområde.

Bevaringsforeningens tilgang i høringssvar.

Bevaringsforeningen skal ifølge vedtægterne blandt andet virke for at bevare byens og omegnens arkitektoniske og miljømæssige særpræg med hensyn til såvel gadebilledet samt enkelte bygninger og deres omgivelser. Endvidere at give borgerne større mulighed for at fremføre deres synspunkter vedrørende ændringer af by- og landskabsbilledet samt gennem oplysende virksomhed at søge at stimulere den lokalhistoriske og æstetiske interesse.

Bemærkninger til forslag til tillæg nr. 06 til KP21

Baggrund og formål (s. 3)

I bevaringsforeningen undrer vi os over, hvorfor byrådet har et ønske om at skabe mulighed for en fortætning langs Slotsgade. Hvorfor ikke et ønske om at tilpasse ny bebyggelse til den allerede eksisterende parcel-/villabebyggelse og skabe visuel sammenhæng mellem Varde Midtby og Varde Å og videre til Slotsbanken? Nu hvor handelsskolen er nedrevet ses denne akse mellem bymidten og Slotsbanken tydeligt. Af tilknyttet forslag til lokalplan ses konsekvensen af en fortætning med bebyggelse i 4 etager tydeligt (s. 38).

Områdets beliggenhed (s. 3)

Afgrænsningens præcision

Det fremgår ikke af tillæggets side 3 – områdets beliggenhed – at rammeområdet omfatter del af matr. 46a. Men det fremgår imidlertid af afgrænsningen på forslagetets forside og figur1 på side 4. måske en teknisk tegnefejl?

Eksisterende forhold (s. 3)

Hvorfor fastholdes centerformål når de eksisterende centerområder allerede har svært ved at fastholde og tiltrække centerformål? Bevaringsforeningen finder, at de eneste relevante formål, der kunne åbnes op for (ud over eventuelt bolig – og grønne formål), er årelaterede funktioner som eksempelvis restaurations-/caféformål og bådudlejning.

Kommuneplantillæggets indhold (s. 3)

Afgrænsning af rammeområde

Når man alligevel laver ændring af kommuneplanens rammer er det lidt uforståeligt, at man ikke samtidigt ændrer rammeafgrænsningen. Umiddelbart virker det ulogisk, at de 3 ejendomme mod øst (matr. nr. 46e, 46h og 48a) ikke ligger i samme rammeområde (23.01.C08) som den øvrige villabebyggelse langs sydsiden

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



af Slotsgade og at de 2 ejendomme mod vest (matr. nr. 46g og 46d) ikke ligger i samme rammeområde (23.01.B09), som den øvrige parcelhusbebyggelse.

Dette giver umiddelbart ingen mening når rammeafgrænsningen heller ikke følger lokalplanafgrænsningen.

Miljøvurdering (s. 4)

Af forslag til kommuneplantillægget fremgår følgende på side 5: *I screeningen blev der fokuseret på, at omdannelsen af området fra skole til boliger vil have en positiv effekt på by- og **kulturmiljøet** samt arealforbruget til nye boliger i byen.*

*Der er sket justeringer af planforslaget på baggrund af screeningsprocessen mht. by- og landskabsarkitektonisk værdi, klimatilpasning, **kulturarv**, grønne områder og beplantning, støj, trafik: Sikkerhed og tryghed, trafikmængde: Trafikafvikling samt boligmiljø, hvilke ikke vurderes at have en væsentlig indvirkning på omgivelserne.*

Af miljøscreenings side 3 fremgår det under byarkitektonisk værdi, at fremtidig bebyggelse vil have reference til omkringliggende bebyggelse. Bevaringsforeningen har svært ved at genkende denne reference. Hverken i bebyggelseskarakter, etageantal eller højde.

Det fremgår ikke af miljøscreenings side 4 (kulturarv mm), at der ligger en bevaringsværdig ejendom (save værdi 4) inden for rammeområdet og heller ikke hvorles planforslaget kan påvirke denne ejendom. Endvidere fremgår det ikke, at dele af rammeområdet ligger iden for værdifuldt kulturmiljø og derfor heller ikke hvorles planforslaget påvirker kulturmiljøet.

Rammebestemmelser (s. 6)

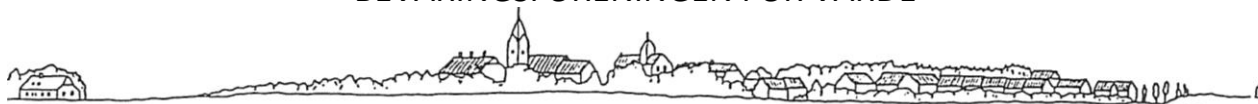
Ændring af rammebestemmelserne

Vi har nedenfor – for at gøre det overskueligt - angivet de gældende og foreslåede ændringer.

	Gældende kommuneplan	Forslag til KP tillæg	Gældende lokalplan (07.D15.01)	Gældende lokalplan mod øst (07.D14.01)	2 ejendomme mod vest (ingen lokalplan, muligvis en servitut)
Etageantal	Max 2,5	Max 4	Max 1,5	Max 1,5	
Højde	Max 13	Max 15,5	Max 8,5	Ingen bestem.	
Anvendelse		ændres så der også er mulighed for publikumsorienterede erhverv			
Bebyggelsesprocent (etageboliger)	80	80	40	25	

På modsatte side af Slotsgade ligger kirkegården uden bebyggelse mod rammeområdet.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Hvis man ønsker at fastholde en harmonisk bebyggelse langs Slotsgade kan etageantal udelades (eller fastsættes til max 2) og erstattes af en max højde på 8,5 m (som svarer til højden i gældende lokalplan for området) og formentligt også nogenlunde til kiphøjde på de to viste bygninger – Slotsgade 9 og 11.



Slotsgade 9 og 11



Slotsgade 21 og 23

Forslag til lokalplan 23.01.L06 – etagebebyggelse ved Slotsgade

Indhold, baggrund og formål (s. 4)

Det oplyses, at lokalplanforslaget er udarbejdet efter et ønske fra en privat bygherre om etablering af et boligprojekt på den tidligere handelsskole grund og at lokalplanens bestemmelser er udformet på baggrund af det konkrete projekt med mulighed for mindre justeringer.

Der er fastlagt byggefelter der bl.a. sikrer sigtelinjer på tværs af bebyggelsen. Endvidere oplyses det, at lokalplanbestemmelserne ved fastsættelse af bygningshøjder, tag- og facadematerialer er søgt tilpasset omgivelserne.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af op til 68 boliger samt erhvervslokaler mod Slotsgade. Af erhvervsmuligheder nævnes bank og publikumsorienterede virksomheder som restaurant. Det nævnes

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



desuden at lokalplanen skal sikre at de eksisterende træer på og omkring det offentlige rekreative område fastholdes bl.a. af hensyn til **kulturmiljø**.

Bemærkninger til forslag til lokalplan 23.01.L06 – etagebebyggelse ved Slotsgade

Lokalplanafgrænsning

Indledningsvis bemærker vi den noget upræcise afgrænsning af lokalplanområdet. Vi har ikke umiddelbart kunne se en argumentation for, hvorfor afgrænsningen ikke følger matrikelskel. Og når den ikke gør det, bør koordinater indsættes, så der ikke er tvivl om lokalplanens afgrænsning.

Anvendelse

Det fremgår af lokalplanens § 3 at der inden for delområde D1 udover etageboliger må etableres liberale erhverv som kontor- og serviceerhverv. I redegørelsesdelen er dette præciseret som bank, café, restaurant, frisør, klinikker mm. Herudover mulighed for øvrige erhverv med publikumsadgang.

At området hidtil har været udlagt til centerområde er nok historisk betinget. Fra en tid hvor der var brug for udvidelsesmuligheder for bymidten. I dag kan vi med butikslukninger se, at der måske mere er brug for en reducere i centerområde-udlæg. Det giver derfor ikke mening at give mulighed for eksempelvis bankfunktion uden for bymidten. Som beskrevet under bemærkninger til forslag til kommuneplantillæg vil det kun give mening at åbne mulighed for årelaterede funktioner såsom restaurations-/caféformål og bådudlejning.

Bebyggelsens omfang – bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde

Der redegøres i kommuneplantillæg og lokalplanforslag ikke nærmere for hvilke byplanmæssige eller arkitektoniske overvejelser, der ligger til grund for at hæve bebyggelsesprocenten og etagehøjder i lokalplanområdet ud over, at det er et bygherre ønske.

I Varde bymidte fremstår bebyggelsen relativt ensartet og varierer (med få undtagelser) i princippet fra 1½ etages huse til 2½ etages huse. Eksisterende bebyggelse langs den sydlige del af Slotsgade er opført i 1-1½ etage.

At en ændring af det tidligere fastlagte etageantal på 2½ etager til 4 etager (åbner mulighed for ca. 15 meter høj in-fill byggeri langs Slotsgade) i et gadeforløb der består af 1-1½ etages bebyggelse vurderes som ikke væsentlig påvirkning af den arkitektoniske værdi forekommer i sagens natur ikke plausibel.

Opførelse af bygninger i 4 etager langs Slotsgade vil efter bevaringsforeningens vurdering opleves dominerende og utilpasset i gadeforløbet. Bebyggelsen vil eksempelvis set fra kirkepladsen og den Gamle Kirkegård opleves som en barriere og en væsentlig forringelse af kikket mod Varde Å og Slotsbanken. Dette fremgår da også tydeligt af lokalplanforslaget illustration på side 38. Bevaringsforeningen finder derfor, at skalaforhold (bygningshøjder) ikke er tilpasset områdets karakter og at bebyggeshøjden derfor bør reduceres væsentligt.

At ændre byggemulighed til det dobbelte af hvad hidtil gældende lokalplan har åbnet mulighed for – fra bebyggelsesprocent 40 til 80 - medfører også en væsentlig ændring i det bestående miljø. I stedet for at skabe bedre kontakt mellem bymidten, åen og Slotsbanken giver lokalplanforslaget mulighed for en fortætning og en utilpasset mur, der adskiller byen fra åen osv.

Kortbilag

Der savnes et skyggediagram, der viser hvilken påvirkning den projekterede bebyggelse har på omgivelserne. Og sådan set også på den projekterede bebyggelse og dens opholdsarealer.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Miljøscreening

I forbindelse med planforslagene er der gennemført en miljøscreening af projektet og det vurderes på baggrund af screeningen, at planforslagene generelt ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Det fremgår af screeningen af de byarkitektoniske værdier (for eksempel bystruktur, byprofil, visuel/æstetisk påvirkning og sammenhænge) at den øgede bebyggelse der både er tættere og højere end i dag ikke får væsentlig indvirkning på de arkitektoniske værdier. Det begrundes med, at der i lokalplanen fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering, proportioner, placering, materialevalg og den grønne bearbejdning.

For god ordens skyld bemærkes, at der ikke er overensstemmelse mellem screeningen og lokalplanforslaget for så vidt angår antallet af boliger i planområdet. Det fremgår af screeningen, at der åbnes mulighed for at realisere et boligprojekt med op til 60 boliger. I henhold til lokalplanforslaget åbnes der mulighed for 68 boliger.



Konklusion

Da handelsskolen lukkede, havde Varde Kommune en enestående mulighed for at skabe en bedre forbindelse mellem bymidten, Varde Å og Slotsbanken. Visuelt og funktionelt. På den måde, at inddrage å og Slotsbanke bedre som en del af byens historiefortælling. At udlægge området eller dele heraf som et grønt område. Evt. med grønne parkeringspladser langs områdets nord-sydgående kanter. En videreførelse af det grønne kik over den gamle kirkegård og ud mod Slotsbanken og ved en mindre omlægning af sti over kirkegårdsarealet.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



I stedet ser vi nu et forslag som skaber en mur mellem bymidten, åen og Slotsbanken. Vi finder at byrådet bør overveje om projektet beriger byen og området som helhed eller om det blot er et projekt, der lukker sig om sig selv og måske blot kan tilfredsstillende den købestærke del af befolkningen. Giver det mening at have en Slotsgade uden nævneværdig mulighed for et kik til Slotsbanken?

Set fra Slotsbanken og Varde Å, som er en del af Nationalpark Vadehavet og på Unescos Verdensarvsliste, så vil byen blive gemt bag en 4 etagers bebyggelse placeret på grundens højeste punkt ca. 4-5 m over åløbet. Som fastsat i § 6.1.2 med max bygningshøjde på 15,3 m svarende til kote 21,1 m.

Men hvis byrådet vælger ikke at skabe mulighed for det grønne kik, så bør ny bebyggelse i højere grad underlægge sig den eksisterende bygningsstruktur langs Slotsgade. Bebyggelser med en max højde på 8,5 m og med luft mellem bygningerne.

Bevaringsforeningen mener afslutningsvis, at det er en fejl og mangel at forslag til kommuneplantillæg og lokalplan øjensynligt alene er udformet på baggrund af et konkret projekt. Især med en så vigtig placering mellem bymidte og å bør der, som en del af forslagernes redegørelsesdel, indgå en byplanmæssig og arkitektonisk vurdering af projektet.



Lokalplanområdet med Bleggaarden (Slotsgade 15) – nedrevet

Med venlig hilsen

Henning Jensen
formand