

REKREATION

# Masterplan Varde Midt

>> Omdannelse af området ved  
Varde Handelsskole og Shell-grunden



## >> Forord

Dette hæfte er udarbejdet med det formål, at opstille en samlet fremtidsvision for området ved Varde Handelsskole og Shell-grunden. Området ligger centralt i Varde, og omdannelsen kan få betydning for såvel butikslivet, turismen og erhvervslivet i Varde.

Planen er blevet til på baggrund af et inddragelsesforløb, der opstillede tre scenarier for udviklingen. Disse scenarier er nu bearbejdet til en samlet plan, som giver mulighed for at området kan udvikles med boliger, wellness-faciliteter, oplevelsescenter, samt park, havneplads og pontonbroer, der opfordrer til en aktiv brug af områdets kvaliteter.

Hæftet er udarbejdet af:

**COWI**

Thulebakken 34  
9000 Aalborg

Tel +45 99 36 77 00  
Fax +45 99 36 77 01  
[www.cowi.com](http://www.cowi.com)

## >> Indhold

Vardes nye rolle i Sydvestjylland	4	Byggefelt 1: Oplevelsescenter og butikker	22
Nationalpark Vadehavet som katalysator	6	Oplevelsescenter	23
Varde Å som kobling til Nationalparken	6	Butikker, restauranter, caféer	23
Sundhed og bevægelse understøttes	7	Erhverv/boliger	23
		Visualisering af området	24
Koncept - oplevelsesLOOP	10	Byggefelt 2: Boligområde og wellness-center	26
Disponering af området	12	Boligområde	27
Byggefeltene	12	Wellness-center	27
		Parken	27
Helhedsplan	14	Byggefelt 3: Havnepladsen	28
Bebyggelseskarakter og anvendelse	15	Indretning	29
Offentlige arealer	15	Funktioner og aktiviteter	29
Bebyggelsesstruktur	16		
Adgangsveje og parkering	17		
Visuelle forbindelser	17		
Bevægelse/flow og rumlige sammenhænge	18		
Belægning og beplantning	19		
Bebyggelsens anvendelse	20		
Boliger	20		
Publikumsorienterede funktioner	20		
Butikker, restaurant, café, erhverv	20		
Lys og skyggeforhold	21		

## >> Vardes nye rolle i Sydvestjylland

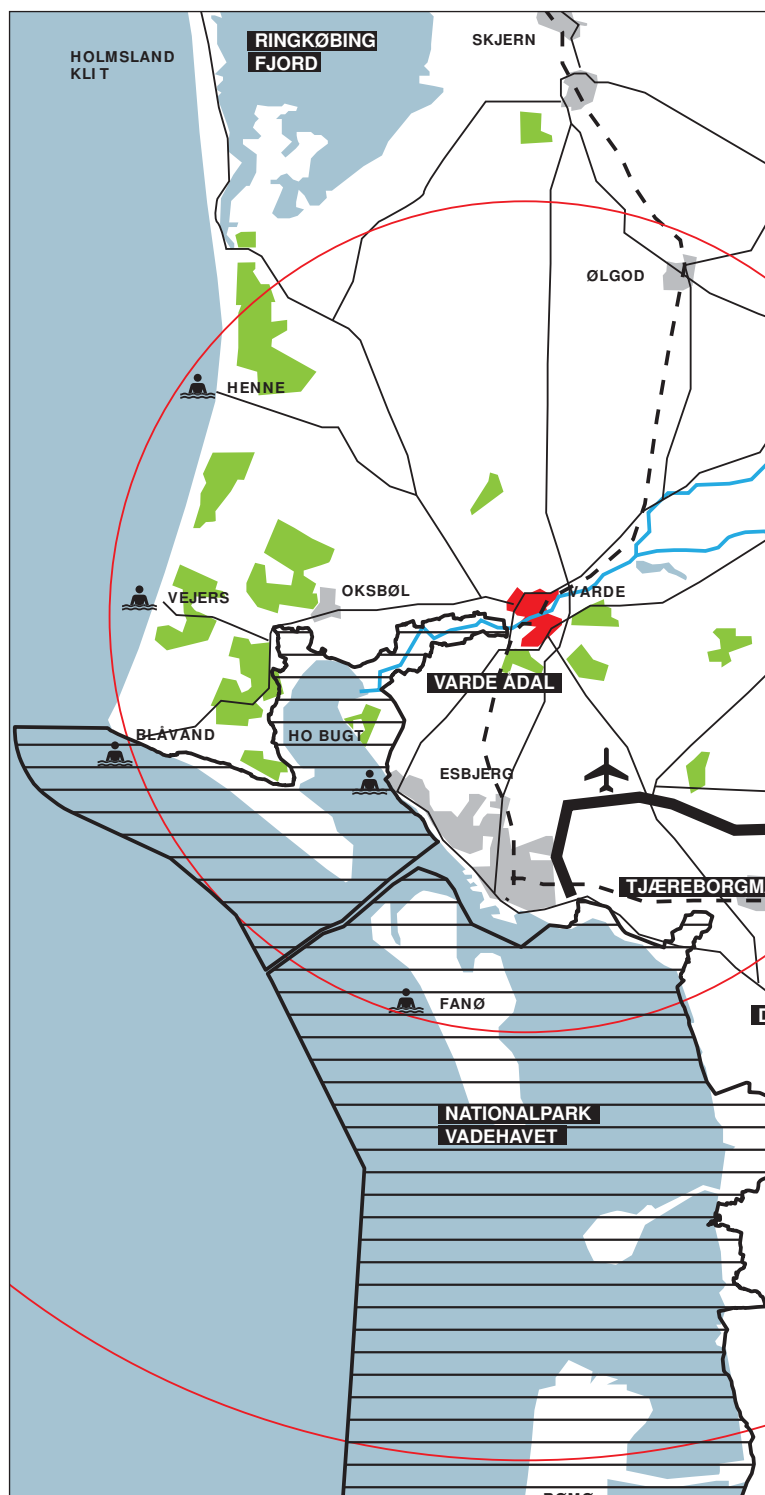
Der er fuld fart på udviklingen i Varde by, hvor flere konkrete omdannelses- og byudviklingsprojekter betyder, at en række centralt beliggende grunde i Vardes historiske midtby står overfor en mulig omdannelse inden for nær fremtid. Varde Kommune har derfor grebet muligheden og igangsat en sammenhængende og langsigtet planlægning for midtbyens fremtidige udvikling udmøntet i en konkret plan for Varde Midtby.

Udviklingen af Varde midtby hænger uløseligt sammen med åen, der er en del af Vadehavet. Heri ligger nøglen til opbygningen af en tydelig oplevelsesprofil, som både lokale og turister kan få glæde af.

Varde indgår i en større regional sammenhæng, som kan kvalificere udviklingen af såvel byens omdannelsesområder som de omgivende landområder. Byen har en central placering i forhold til de store sommerhusområder ved Blåvand, Henne og Vejers strand, og har derfor et stort opland for turister. Tidligere var Varde Sommerland en attraktion, der kunne tiltrække turister i sommermånederne, men efter lukningen af Sommerlandet er attraktionerne i området indskrænket til Vardes butiksliv i bymidten samt kulturelle oplevelser som Varde Museum, Varde Miniby og Artillerimuseet.

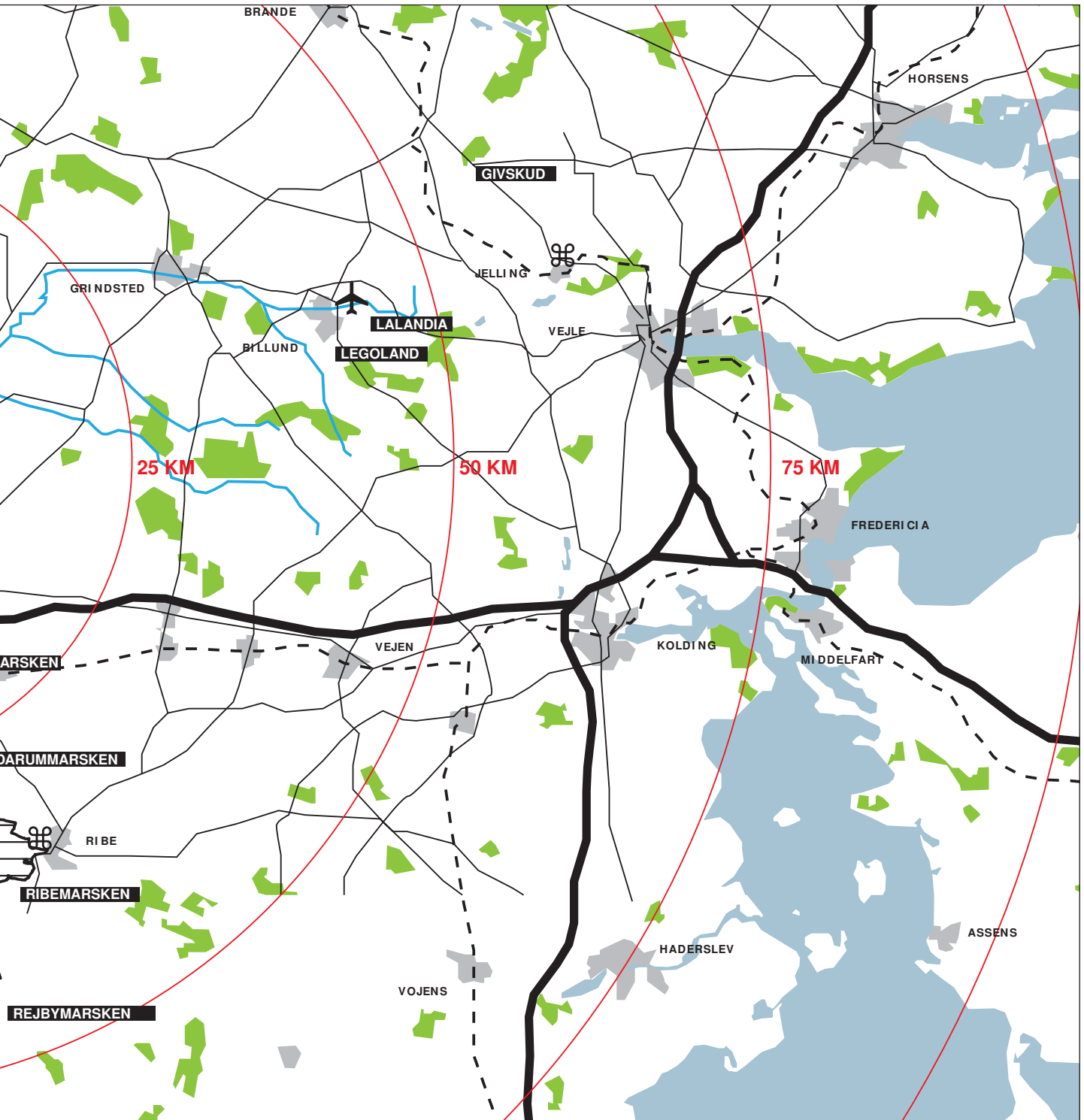
Sydjylland har flere store turistattraktioner som eksempelvis Lalandia og Legoland i Billund samt Givskud Løvepark, der alle har en både national og international tiltrækningskraft for turisme. På samme måde kan Ribe og Jelling nævnes som byer med stor national historisk betydning.

I området omkring Blåvand, Varde og Esbjerg findes ikke i samme grad attraktioner med så stor tiltrækningskraft, til trods for det store turismeopland ved vestkysten. Der ses derfor et uudnyttet potentiale for nye oplevelsesmuligheder i Varde!





De store sommerhusområder Blåvand, Vejers og Henne er et kæmpe turistopland for Varde. Området mangler en **REGIONAL ATTRAKTOR** for turismen!



Der ligger et uudnyttet **TURISMEPOTENTIALE** i krydsfeltet mellem Varde Å, Nationalpark Vadehavet og Varde midtby!

## >> Nationalpark Vadehavet som katalysator

### Vadehavet skal være nationalpark i 2010!

Vadehavet blev i 2008 udpeget som pilotprojekt med henblik på at undersøge mulighederne for at skabe en nationalpark. Området omfatter selve Vadehavet, øerne og Skallingen samt Varde Ådal og flere af de inddigede marskarealer (Tjæreborgmarsken, Ribemarsken, Margrethekogen og det ydre dige i Tøndermarsken).

### Varde Å som kobling til Nationalparken

Varde Å har sit udløb i Ho Bugt og det gør Varde - og i særdeleshed projektområdet - til et oplagt sted for formidling af Nationalparken. Her kan læring om området historie, landskab og dyreliv kombineres med aktive oplevelser af vadehavet med ture til lands og til vands.

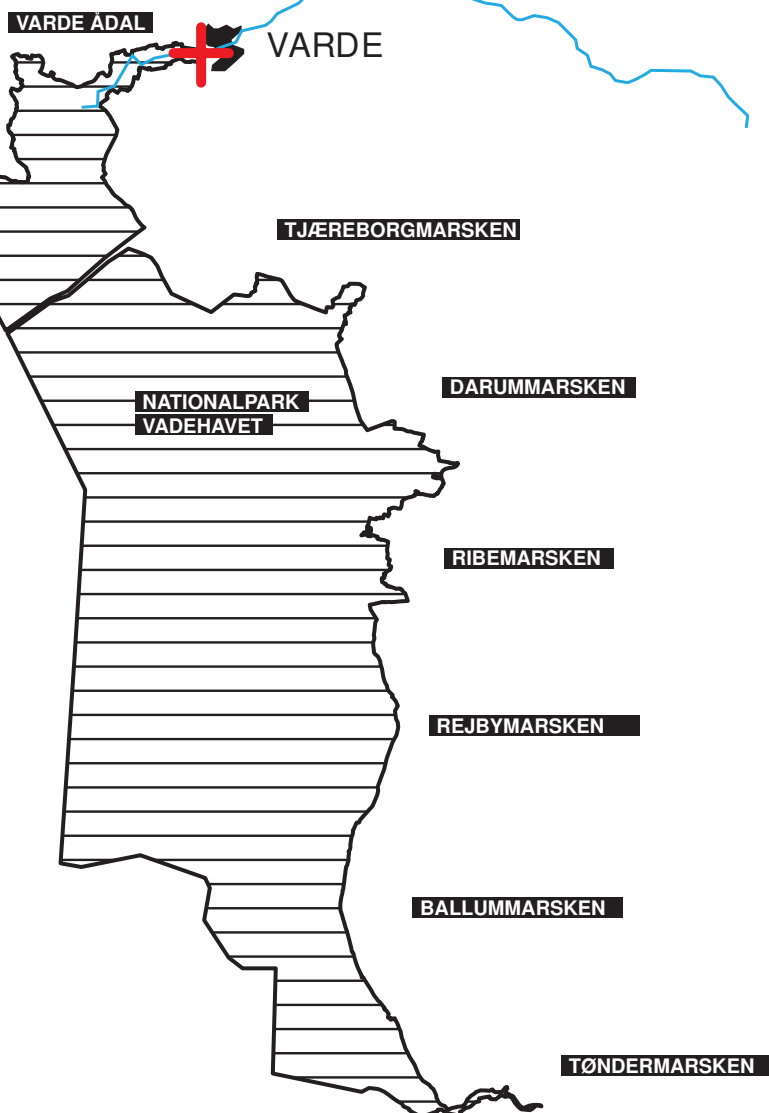
Vadehavet har afgørende international betydning for millioner af fugle på træk og er af vital betydning for ynglefugle, fisk og havpattedyr. Området omfatter desuden en række eng- og marskarealer, som har stor betydning for fuglelivet. Der er et stort potentiale for at styrke mulighederne for friluftsliv, formidling og naturoplevelser i området, ligesom en nationalpark kan gavne den lokale udvikling gennem en øget turisme. For at skabe potentiale for helårsturisme på Vardeegnen, er det vigtigt, at tænke på tværs af målgrupper og i attraktioner. Nedenfor er illustreret en række muligheder for nye oplevelser i området:

**Wellness og Spa** - et sted med wellness og spa kan være med til at bidrage til byturismen i Varde og sikre flere weekendovernatninger

En fælles butik for områdets **kunsthåndværkere** og/eller små arbejdende værksteder kan vise det kreative potentiale

Et **Eksperimentarium** i relation til Nationalparkprojektet kan formidle naturen omkring Varde Ådal og Vadehavet.

**Overnatningsmuligheder og spisesteder** giver mulighed for at tilbringe mere tid i området



**Kano og kajak faciliteter** med start/slut i Projektområdet giver mulighed for at udvikle fritidslivet og lave turismeoplevelsespakker til en aktive ferieform.

**Øvrige idrætsfaciliteter** kan danne synergier og styrke Vardes sundhedsprofil.

Varde Å + Nationalpark Vadehavet + Varde midtby = NYE OPLEVELSER!

"Varde Kommune vil arbejde for aktiv sundhed og livskvalitet livet igennem, og for at det sunde valg skal være det lette valg". Visionen for sundheden i Varde Kommune.

### Sundhed og bevægelse understøttes

Varde Kommune har en ambitiøs sundhedspolitik, med en række overordnede målsætninger, som skal være styrende for sundhedsindsatsen:

- Den generelle sundhedstilstand i befolkningen øges
- Livsstilssygdomme og ulykker forebygges
- Den sociale ulighed i fht. sundhed mindskes
- Den enkeltes evne til at tage vare på egen sundhed og omsorg øges
- Det sunde valg bliver det lette valg i alle kommunale sammenhænge

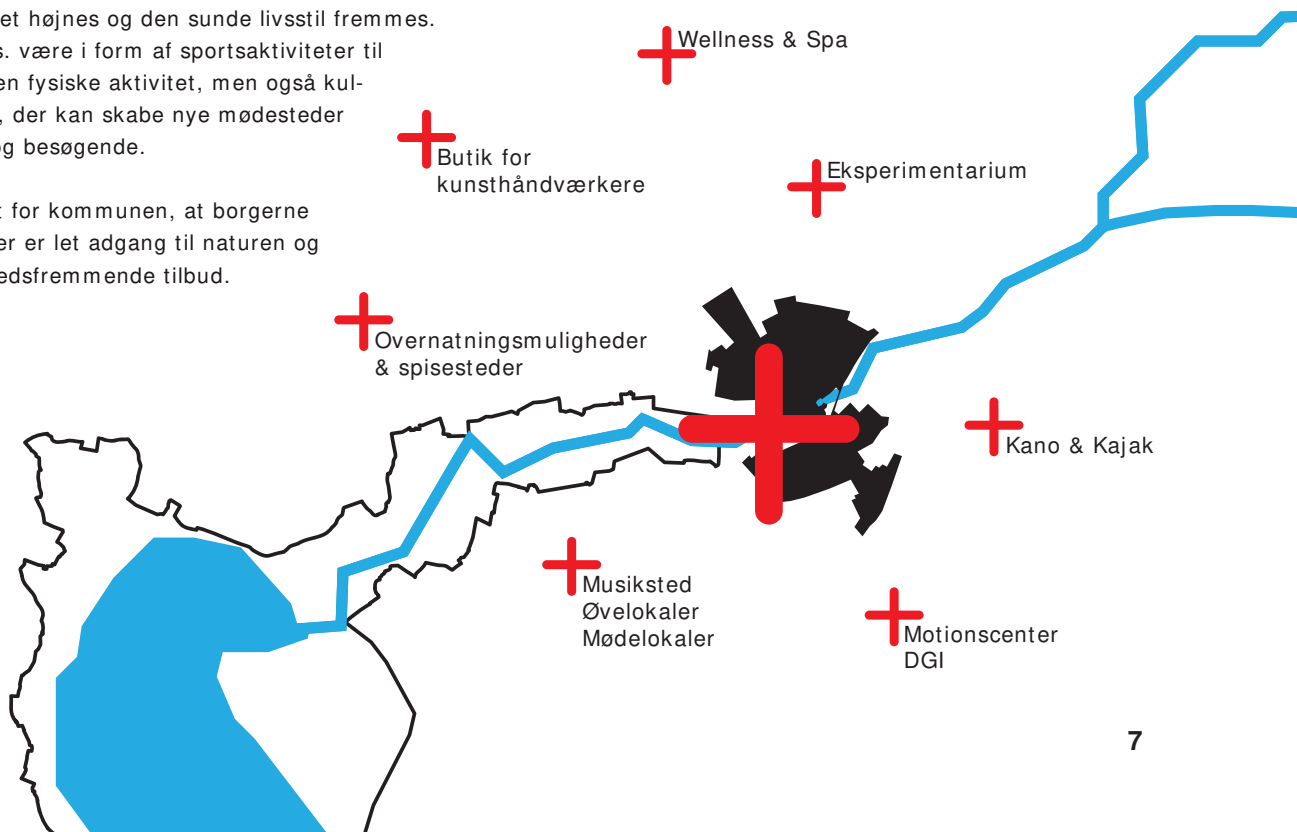
Flere af disse målsætninger vil kunne imødekommes i projektområdet, hvis der planlægges for aktiviteter, der giver motion, friluftsoplevelser og velvære. Borgernes velbefindende i dagligdagen har en afgørende betydning for, om man vælger at leve sundt, og ikke mindst har overskud til det! Derfor er det også Varde Kommunes mål at skabe gode rammer for et aktivt fritidsliv, og dermed skabe rammerne for at borgernes livskvalitet højnes og den sunde livsstil fremmes. Det kan f.eks. være i form af sportsaktiviteter til fremme af den fysiske aktivitet, men også kulturelle tilbud, der kan skabe nye mødesteder for borgere og besøgende.

Det er vigtigt for kommunen, at borgerne oplever, at der er let adgang til naturen og andre sundhedsfremmende tilbud.

### FAKTA

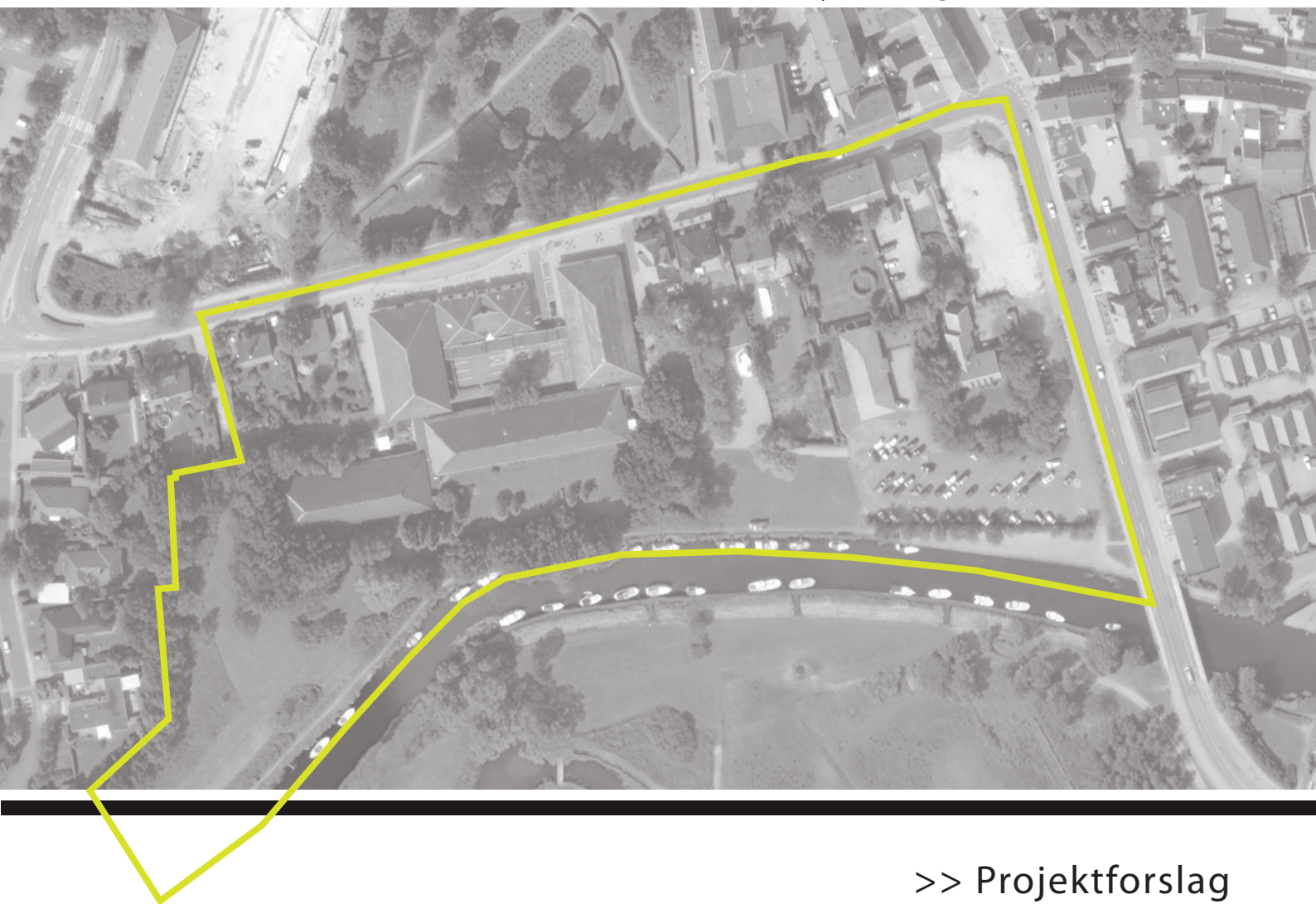
- Varde Kommune ligger på 2. pladsen blandt alle Danmarks kommuner når det gælder antal fritidsfaciliteter pr. indbygger.
- Varde Kommune udbetaler medlemstilskud til 16.909 medlemmer under 25 år.

I Varde har man med Varde Å naturen helt tæt på, men i "Varde på spil" kom det frem, at borgerne ikke betragtede Varde Å som en synlig del af bybilledet, og at det rekreative område langs åen ikke indbyder til aktivitet i så høj grad, som det burde. En omdannelse af arealet langs åen har derfor i høj grad fokus på at skabe tilgængelighed for offentligheden, synlighed til åen og indbyde til en aktiv brug af området!





**VISION:** Der skal skabes sammenhæng mellem midtbyen og åen!



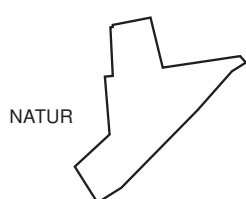
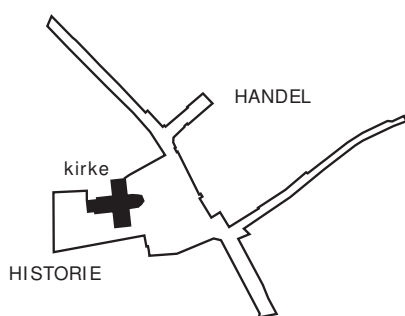
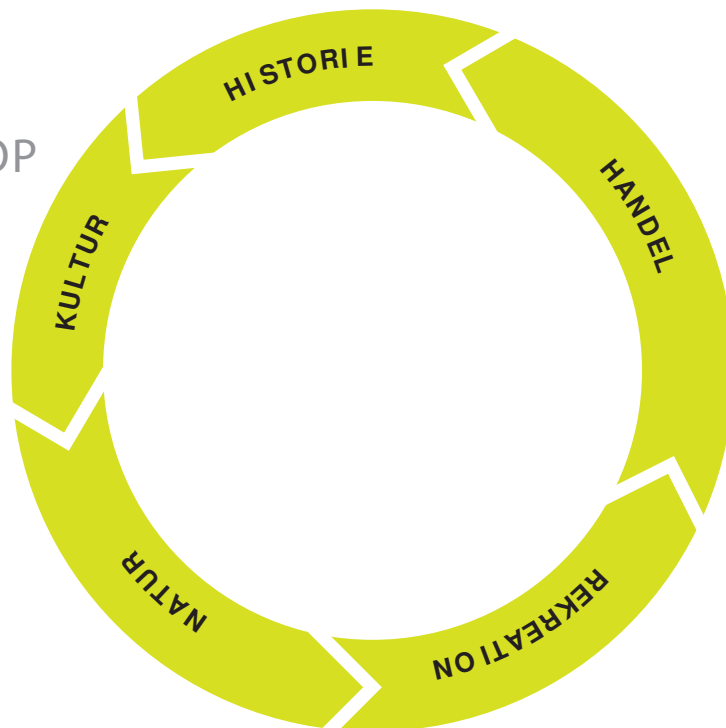
>> Projektforslag

## >> Koncept - oplevelsesLOOP

Projektområdet skal indgå som en brik i et sammenhængende forløb af oplevelser i den indre by - et oplevelsesLOOP - der aktiverer og styrker byens fortællinger og tilbud. LOOP'et skal danne overgang fra nationalpark til kultur- og handelsby.

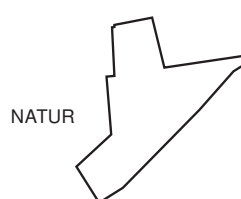
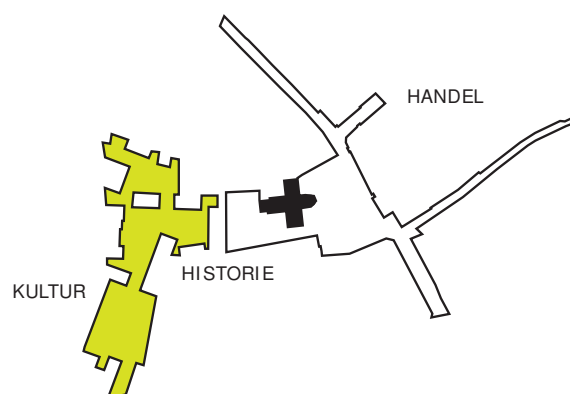
Omdannelsen af projektområdet skal resultere i en ny bebyggelse og nye by- og landskabsrum, der sammen med Jacobi kvarteret, kirken, gågaderne og åen danner et oplevelsesrigt by- og naturområde med alle oplevelser inden for rækkevidde.

Der skal skabes visuelle og fysiske forbindelser, og områdets mange kvaliteter skal styrkes og bindes sammen - både lokalt og regionalt.



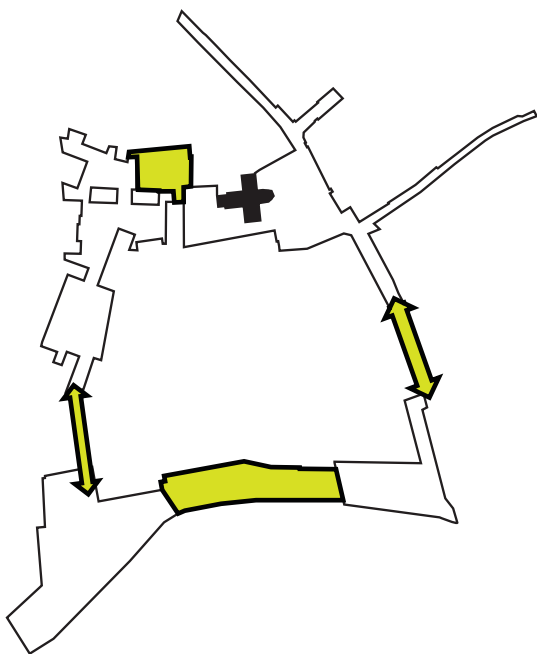
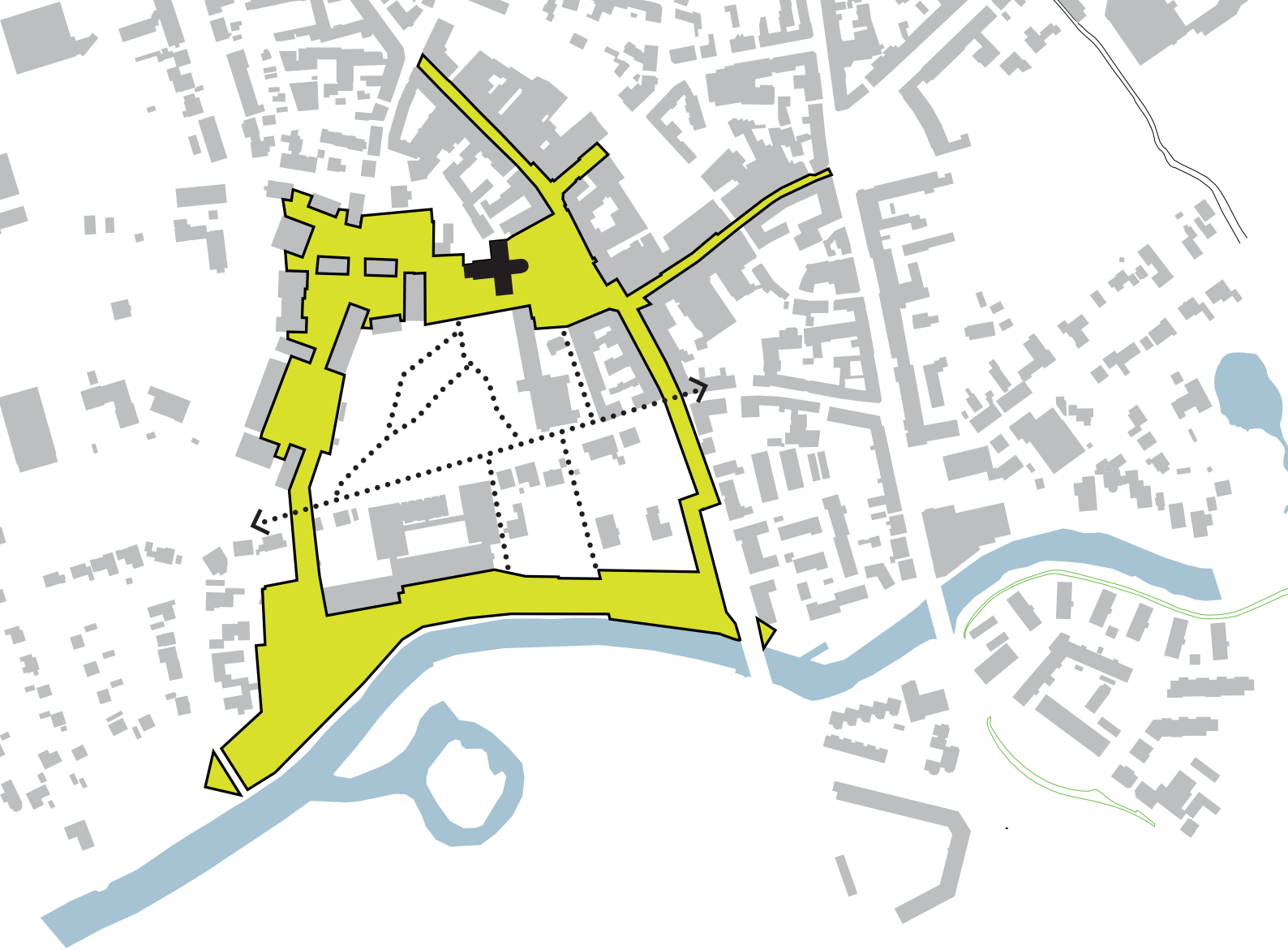
### I DAG: FRAGMENTER!

Der er i dag kun ringe visuel og funktionel sammenhæng mellem bymidten og åen. Byens og åens rum ligger som løsrevne fragmenter



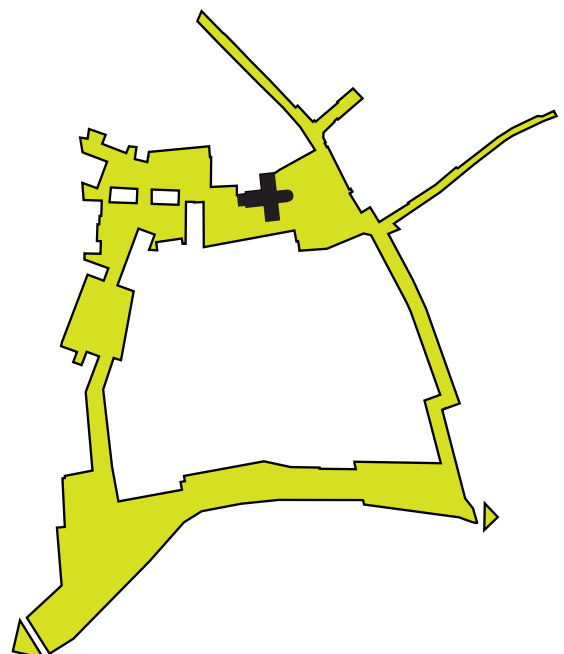
### SCT. JACOBI KVARTERET

Med omdannelsen af området omkring den gamle Sct. Jacobi Skole tilføjes bymidten et nyt lag.



**NYE FORBINDELSER**

Nye forbindelser skaber sammenhæng mellem byens forskellige dele.



**DET NYE LOOP!**

Det nye loop skaber forbindelse mellem handelsbyen, den historiske by omkring kirken, den nye kulturby ved Sct. Jacobi og de rekreative naturområder langs åen.



## >> Disponering af området

Projektområdet er opdelt i tre byggefelter, der tilsammen giver rammerne for den fremtidige omdannelse af området. Hvert byggefelt indeholder retningslinjer i forhold til den fremtidige bebyggelseskarakter, bygningsstruktur, anvendelse, adgangsveje, forbindelser, mm..

Byggefelterne er således retningsgivende for den kommende planlægning i området, og skal være med til at sikre, at intentionerne i planen kan realiseres. Byggefelterne fremkommer som negative udsparringer, når arealer langs åen, udlæg til veje og pladser samt vigtige forbindelser mellem midtbyen og åen og Sct. Jacobi og åen friholdes for bebyggelse, som vist på nedenstående diagrammer.

Det grundlæggende formål med planen er at sikre offentlig adgang til området - både i forhold til at forbedre sammenhængen mellem Varde midtby og åen, men også i forhold til at synliggøre Varde Å i det samlede bybillede. Samtidig er det essentielt, at de attraktive arealer langs Varde Å omdannes til rekreative formål af høj kvalitet for byens borgere.

### Byggefelterne

De tre byggefelter afspejler alle omgivelserne i deres karakter og udformning. Byggefelt 1 har en bymæssig karakter, der "forlænger" købstadens tætte karréstruktur. Byggefelt 2 har en mere åben bebyggelsesstruktur, der er med til at skabe en overgang til den åben-lave bebyggelse mod vest. Byggefelt 3 angiver det offentlige areal, der binder bebyggelsen sammen, og skaber sammenhæng til både midtbyen og Varde Å.

Byggefelt 1 udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde samt til offentlige formål. Her skal være mulighed for at opføre en større bebyggelse indeholdende oplevelsescenter, café, detailhandel (udvalgsvarer og dagligvarer), mm., og samtidig skal der være mulighed for at opføre en ny bebyggelse med erhverv og boliger. Den nye bebyggelse skal i sin disposition, tæthed, materialer og form afspejle købstaden, og således være med til at videreføre købstaden ned til Varde Å. Området udformes som en karréstruktur, hvor den eksisterende bebyggelse langs Slotsgade kan indgå som en del af karréen, og formidle overgangen til købstaden mod nord.

Byggefelt 2 opdeles i 2a og 2b, hvor byggefelt 2a udlægges til boligområde, og byggefelt 2b udlægges bredt til bolig, erhverv og detailhandel. Boligområdet skal opføres i en åben struktur, der sikrer en visuel kontakt til åen fra Slotsgade. Byggefelt 2b, øst for boligområdet, skal give mulighed for en større bebyggelse, der kan indeholde funktioner til offentlige formål eller en større dagligvarebutik.

Byggefelt 3 er det "grønne" byggefelt, der skal sikre de offentlige områder i planen. Området har et særligt vigtigt formål i at skabe en bedre kontakt til åen i form af en ny attraktiv havneplads. Havnepladsen skal udformes, så den giver rammerne for aktivitet og ophold i området. Den eneste bebyggelse i byggefelt 3 er Slotsgade 9, der i dag rummer forskellige publikumsorienterede funktioner. Denne bygning skal i højere grad sættes i fokus som offentlig bebyggelse, hvor bygningens indhold kan spille sammen med udearealerne langs åen.



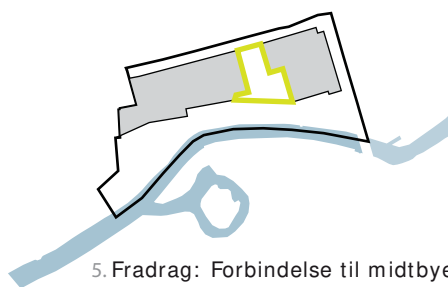


+



4. Fradrag: Havneplads.

+



5. Fradrag: Forbindelse til midtbyen

+

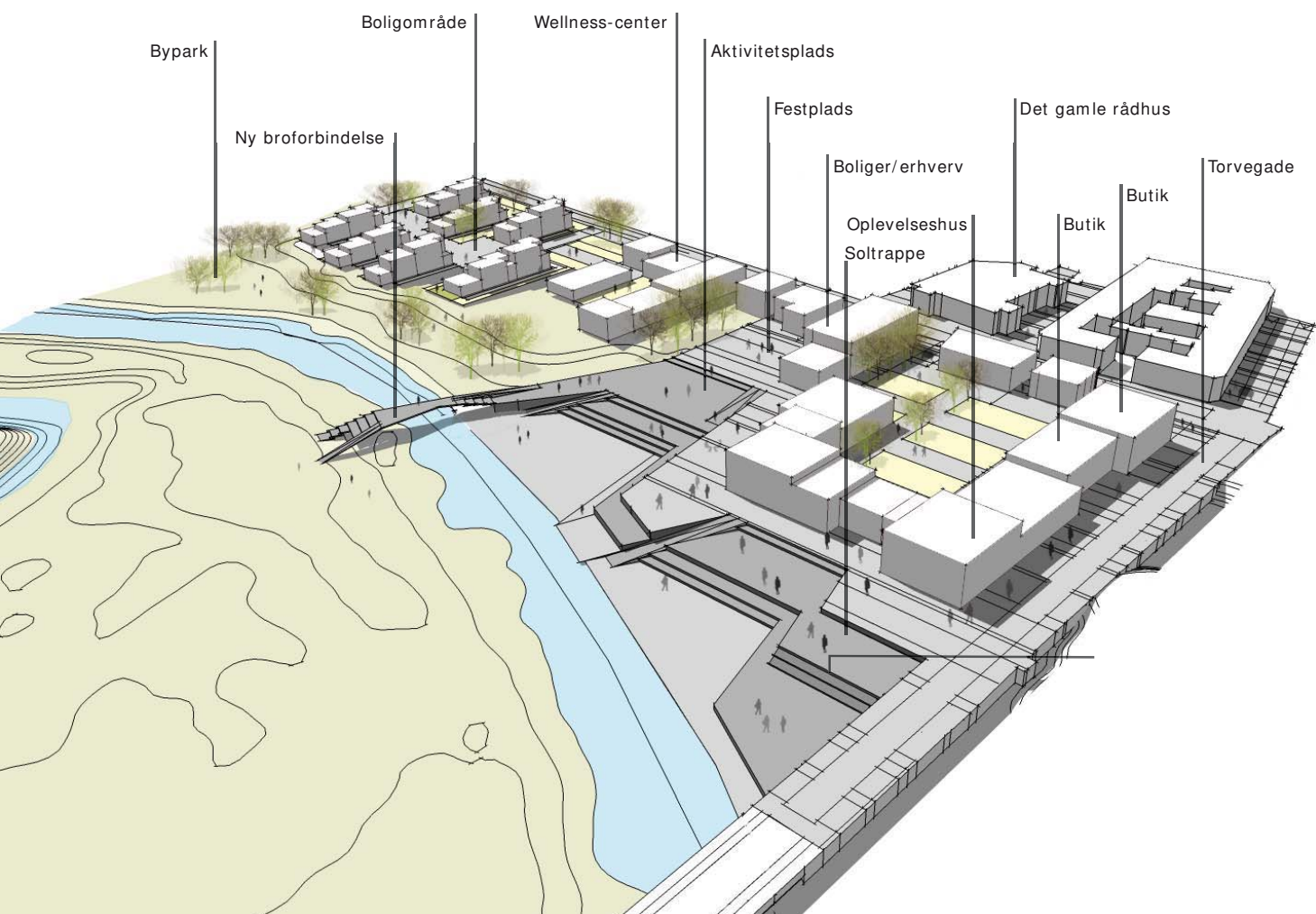


6. Fradrag: Forbindelse til Sct. Jabobi

## >> Helhedsplan







Helhedsplanen viser, hvorledes området kan udformes inden for de fastlagte rammer. Nedenfor er de overordnede linjer i planen beskrevet, og på de følgende sider gives en mere detaljeret beskrivelse af de enkelte delområder.

### Offentlige arealer

De offentlige arealer skal have en sammenbindende karakter, og skal være med til at skabe forbindelse til de nærliggende arealer. Som helhed har området et åbent udtryk, og de offentlige arealer skal inspirere til en aktiv brug af området.

Udearealerne har to forskellige udtryk og karakterer. Området mod øst har en bymæssig karakter med fast belægning, der skaber sammenhæng til torveområdet mod nord. Området skal betragtes som en del af oplevelsesloopet, der går gennem handelsstrøget i Vardes gamle købstad, forbi det nye kulturområde ved Sct.

Jacobi skole, gennem parkområdet ved den gamle Handelsskole og forbi den nye havneplads, hvor Torvegade skaber forbindelse til byen.

Den vestlige del af området har en mere parklignende karakter med klippet græs og fritstående træer, som skaber en rumlig og visuel sammenhæng med engene mod syd og kirkegården mod nord.

### Bebyggelsesstruktur

Området er opdelt med to forskellige bebyggelsesstrukturer, der afspejler bebyggelsens funktion. Den østlige del af projektområdet har en bymæssig og tæt udformning med funktioner af en offentlig karakter såsom oplevelsescenter, butikker, café, restaurant o. lign., der spiller sammen med funktionerne i midtbyen. Bebyggelsen i den østlige del af projektområdet lægger sig op ad den eksisterende karréstruktur i midtbyen, og fortsætter således bymidtens tætte struktur ned mod Varde Å.

Den nye karréstruktur er opbrudt og bygningskroppene er forskudte i forhold til hinanden, så der dannes mindre rumdannelser og brudte facadelinier.

Den vestlige del af området har en åben bebyggelsesstruktur, der orienterer sig i en nord-sydgående retning. Bebyggelsen refererer til den åben-lave bebyggelsesstruktur vest for projektområdet, og indrettes med

funktioner af mere privat karakter såsom boliger og wellness-center. Denne bebyggelse har en mere lukket karakter, der omslutter et indre gårdrum. De bevarelsesværdige ejendomme skal bevares og indgår i den nye karréstruktur, og er med til at formidle overgangen mellem den gamle købstad og den nye bebyggelse ved åen.



#### ANVENDTE PARKERINGSNORMER:

Udvalgsvarebutik	1 pl. pr. 75 m <sup>2</sup>
Dagligvarebutik	1 pl. pr. 50 m <sup>2</sup>
Kontor, værksted	1 pl. pr. 75 m <sup>2</sup>
Boliger	1 pl. pr. bolig
Restaurant, Café	1 pl. pr. 10 siddepladser
Wellness-center	1 pl. pr. 100 m <sup>2</sup>
Oplevelsescenter	1 pl. pr. 10 gæster

#### ANTAL NYE PARKERINGSPLADSER:

Boligområde, vest	32 pladser
Wellness-center	18 pladser
Kontor, værksted	11 pladser
Boliger, øst	23 pladser
Restaurant, Café	5 pladser
Oplevelsescenter	13 pladser

#### Eksisterende parkeringspladser (integreres)

Værstedet	12 pladser
Lægehus	2 pladser

### Adgangsveje og parkering

Området indeholder i dag en stor offentlig parkeringsplads med ca. 100 parkeringspladser. Der skal ikke i fremtiden være offentlig parkering i området, og offentlig parkering skal i stedet henvises til stålværksgrunden, Jacobihallen mm.

Parkeringsarealet i projektområdet skal derfor kun dække de behov, der genereres af den nye bebyggelse, samt de eksisterende bygningers parkeringsbehov. Al parkering i området skal placeres så det optager så lidt af de attraktive arealer som muligt, og bør i videst mulig omfang "skjules" af bebyggelsen.

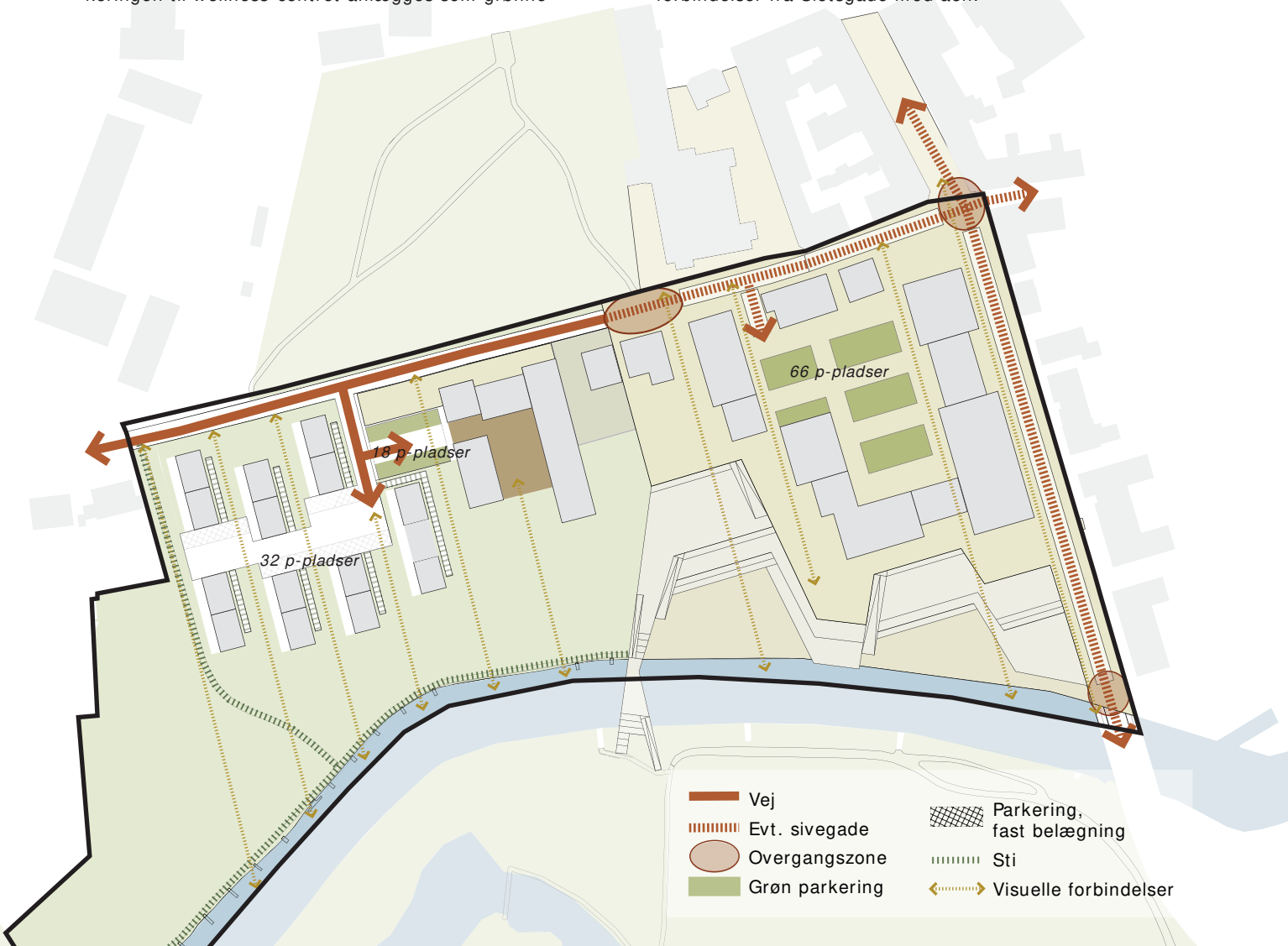
Parkeringen i den østlige del af området, samt parkeringen til wellness-centret anlægges som grønne

parkeringspladser, så de fremstår som grønne arealer for bebyggelsen.

Adgang for biler til området sker fra nord ad Slotsgade. Den store parkeringsplads i den østlige del af området betjenes af en ny stikvej vest for Slotsgade 5 (Værestedet).

### Visuelle forbindelser

Den visuelle sammenhæng mellem Varde midtby og åen har stor betydning, i forhold til at få genskabt kontakten til vandet. Det er derfor vigtigt at der skabes en åben og gennemtrængelig struktur i området. Bebyggelsen er disponeret således at den i store træk følger en nord-sydgående retning, så der skabes visuelle forbindelser fra Slotsgade mod åen.



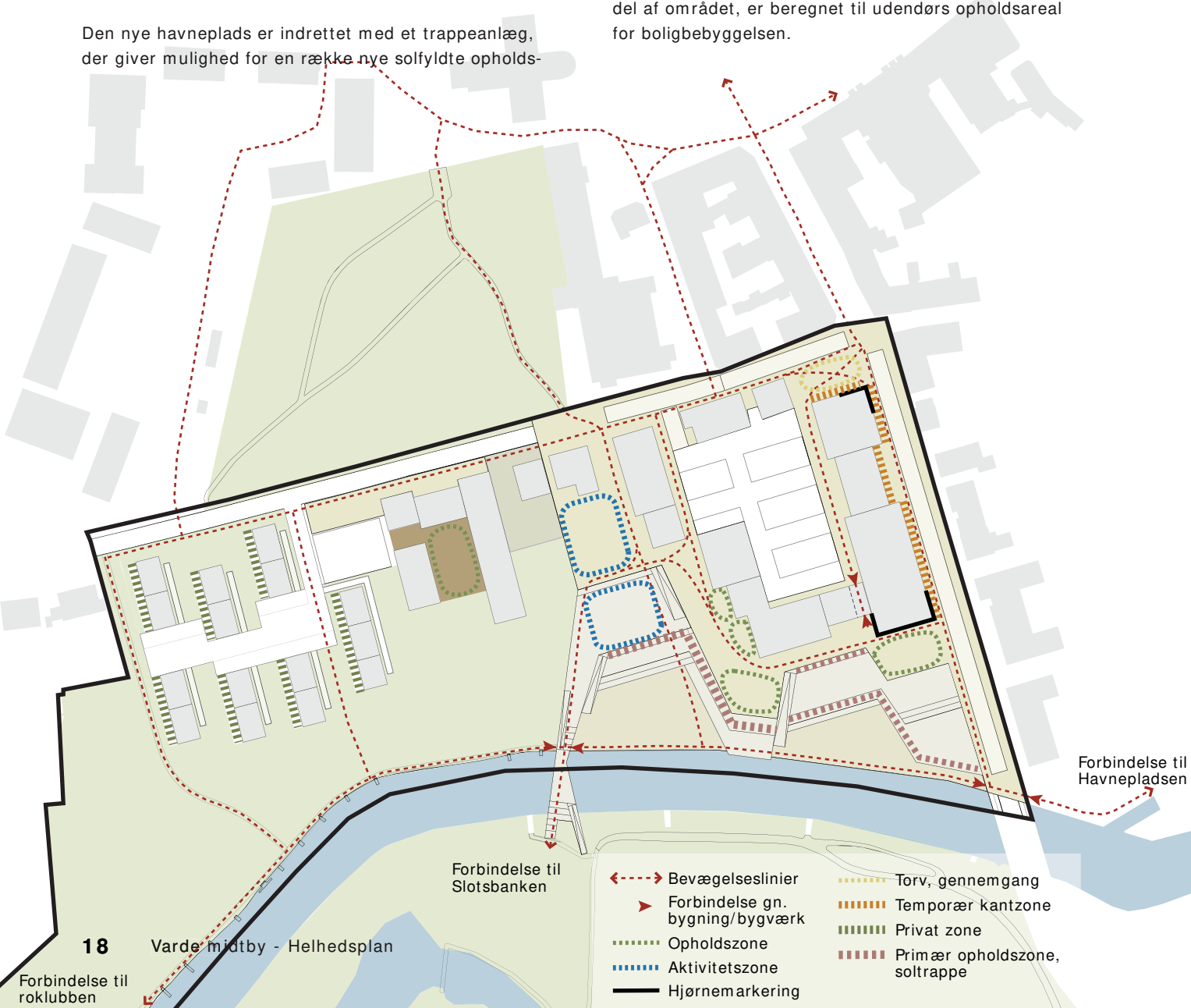
## Bevægelse/flow og rumlige sammenhænge

Det offentlige areal er udformet således, at der med belægninger, passager, stier og en række af pladser, kan dannes forbindelser på tværs af området. Det er vigtigt, at der er et samspil med de omkringliggende områder, så der kan skabes et naturligt flow igennem området, der vil blive en del af bevægelsesmønstret i byen. På denne måde kan området bidrage til en helhedsoplevelse af byens kulturliv, handelsliv, rekreative områder og naturoplevelser.

Den nye havneplads er indrettet med et trappeanlæg, der giver mulighed for en række nye solfyldte opholds-

arealer, på den sydvendte trappe ned mod åen. På det øverste plateau af trappen kan der naturligt dannes en række mindre pladser, opholdsrum og aktivitetszoner, der knytter sig til funktionerne i bebyggelsen.

En zone langs bebyggelsen mod Torvegade kan benyttes til at udstille de aktiviteter, der foregår inde i bebyggelsen, eksempelvis gennem butiksudstillinger. Dette er med til at aktivere facaden og skabe liv langs Torvegade. En privat zone langs boligbebyggelsen i den vestlige del af området, er beregnet til udendørs opholdsareal for boligbebyggelsen.





Et gennemgående strøg langs åen, skaber forbindelser på tværs af området, og forbinder området til havnepladsen mod øst og roklubben mod vest. I den centrale del af området er der en bro, der giver adgang til naturområdet syd for åen, med det historiske mindesmærke, Slotsbanken.

### Belægning og beplantning

Belægninger og beplantning i det offentlige areal, er med til at skabe sammenhæng til de omgivende områder. Parkområdet i den vestlige del af området videreføres som en græsflade, og de gamle træer er i videst muligt omfang bevaret. Græsfladen fortsættes helt op til boligområdet, så boligerne integreres i parken.

Havneområdet mod øst er via sin belægningskarakter bundet sammen med midtbyen, så der skabes et ensartet udtryk i området. Selve trappeanlægget er udført i beton, som er et hårdført materiale, der samtidig har en glat overflade, der kan anvendes til boldspil, skatere og lignende. Denne betontrappe strækker sig ud mod åen, og bliver samtidig til en bro, der fører til engarealet mod syd.

Trapperne leder ned til det nederste plateau på havnen, der har en overflade af grus.



## NØGLETAL FOR BEBYGGELSE

Samlet grundareal:	43.200 m <sup>2</sup>
Byggefelt 1	6.600 m <sup>2</sup>
Byggefelt 2	8.700 m <sup>2</sup>
Byggefelt 3	27.900 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL BEBYGGELSE</b>	<b>14.070 m<sup>2</sup></b>
<b>Bebyggelsesprocent (Samlet)</b>	<b>32 %</b>

## >> Bebyggelsens anvendelse

Nedenfor er anvist et eksempel på en disponering af området med boliger, offentlige formål, erhverv, butikker, restauranter, caféer m.m. Bebyggelse markeret med gråt angiver den eksisterende bygningsmasse i området.

### Boliger

Hele den vestlige del af området anvendes til boligformål i form af lejligheder i en bebyggelse op til 2½ etager. I den østlige del af området kan der indrettes lejligheder i de øverste etager af bebyggelsen.

<b>Boligareal, vest:</b>	<b>3.600 m<sup>2</sup></b>
<b>Boligareal, øst:</b>	<b>2.740 m<sup>2</sup></b>

### Publikumsorienterede funktioner

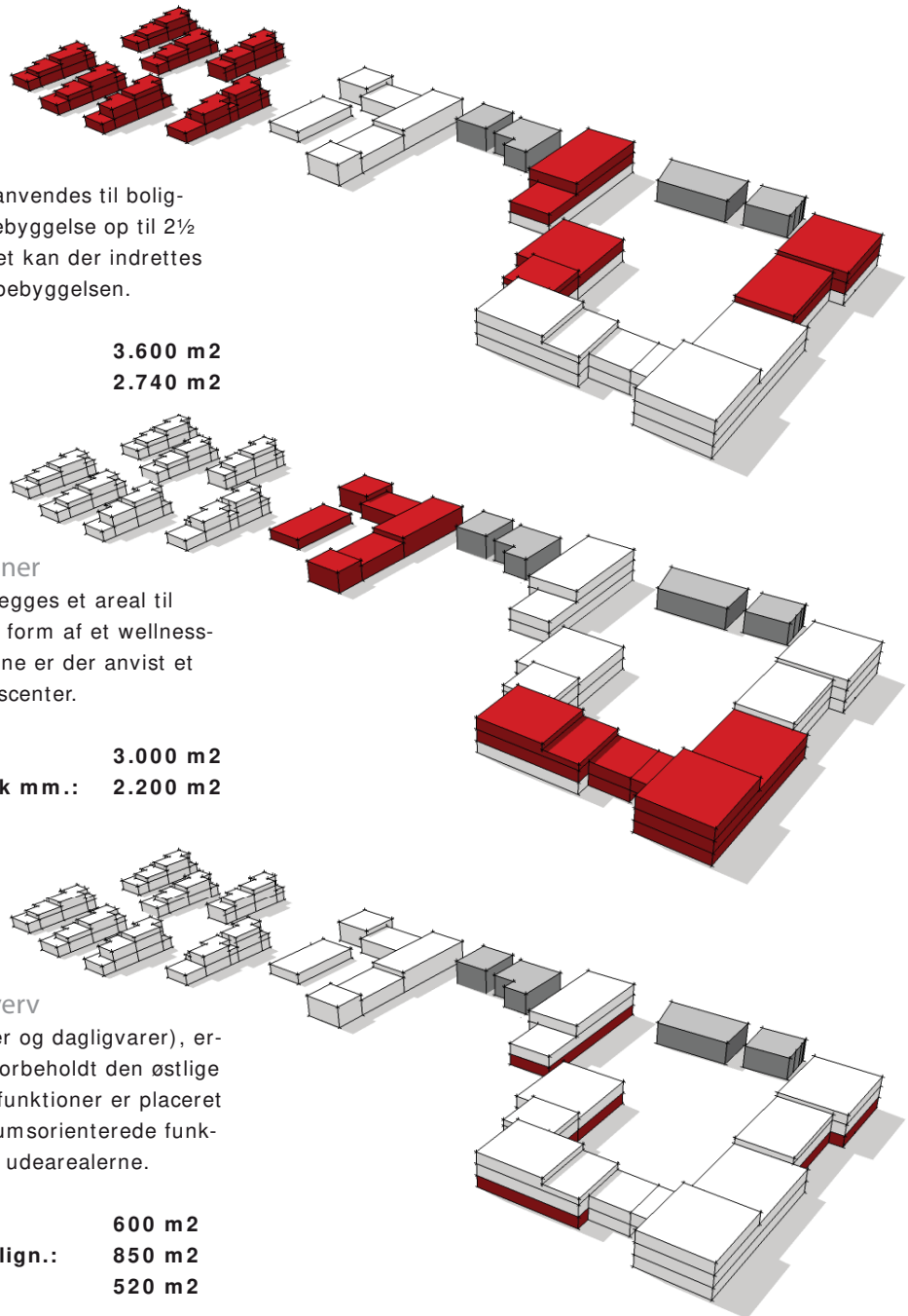
I den centrale del af området udlægges et areal til publikumsorienterede funktioner i form af et wellness-center. På det syd-øst vendte hjørne er der anvist et areal til indretning af et oplevelsescenter.

<b>Areal til oplevelsescenter:</b>	<b>3.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Areal til Wellness-center, klinik m.m.:</b>	<b>2.200 m<sup>2</sup></b>

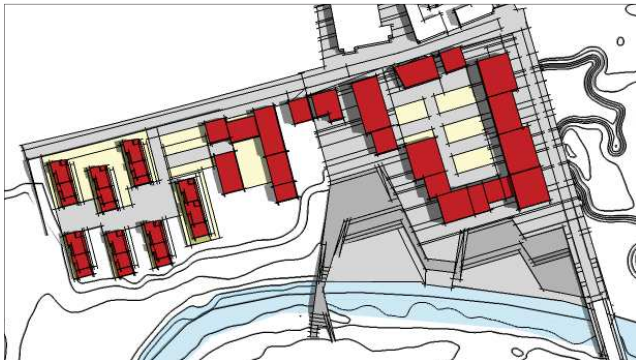
### Butikker, restaurant, café, erhverv

Areal til detailhandel (udvalgsvarer og dagligvarer), erhverv, restaurant, café o.lign. er forbeholdt den østlige og bynære del af området. Disse funktioner er placeret i de nederste etager, og er publikumsorienterede funktioner, der er med til at aktivere udearealerne.

<b>Detailhandel:</b>	<b>600 m<sup>2</sup></b>
<b>Kontorerhverv, værksteder, o.lign.:</b>	<b>850 m<sup>2</sup></b>
<b>Restaurant, café, kiosk, m.m.:</b>	<b>520 m<sup>2</sup></b>



## >> Lys og skyggeforhold



21. juni kl. 9

De vestvendte facader er skyggebelagte, men størstedelen af opholdsarealerne på havnepladsen er solfyldte fra morgenstunden. Facaderne langs Torvegade ligger i sol.



21. juni kl. 12

Ved middagstid står solen højt, og hele området er solfyldt.



21. juni kl. 15

I eftermiddagssolen er de attraktive pladser med udsigt over engdalen, solbeskinnede og indbyder til ophold.



21. juni kl. 19

Om aftenen trækker solen lange skygger mod øst, men pladserne i den centrale del af havnepladsen er stadig solfyldte.

## >> Byggefelt 1: Oplevelsescenter og butikker





Den nye bebyggelse langs Torvegade skal markere byens front mod åen, og bliver den nye, moderne indgang til den gamle købstad. Bebyggelsen skal både i sin form, arkitektur og indhold formidle overgangen mellem den gamle købstad og det rekreative område langs Varde Å, og får således en særlig vigtig position i byen.

Området har en tæt struktur, der afspejler den tætte karréstruktur i midtbyen. Der sker således en bymæssig fortætning i området, hvor midtbyens funktioner fortsættes ned mod åen. Den del af Torvegade, der ligger nord for Slotsgade, har i dag karakter af sivegade, med flere små butikker og spisesteder. Denne karakter ønskes fortsat ned mod broen, ved at omlægge Torvegade med en ny sammenbindende belægning.

### Oplevelsescenter

En stor del af bebyggelsen foreslås udnyttet til et nyt oplevelsescenter, der kan blive et nyt fyrtårn i byen. Der lægges op til et nyt center, med fokus på at formidle landskabet, dyrelivet og kulturhistorien i Nationalpark Vadehavet, og på den måde udnytte områdets særlige placering i den nordlige port til vadehavet. Centret kan desuden have tilkøbt et "ud i naturen" tema, hvor der er mulighed for at komme med en naturvejleder ud i nationalparken, enten i kano eller med "Æ Skiw". Havnepladsen vil være det naturlige opsamlingssted!

Oplevelsescentret har fået en meget central placering i byen, som en kobling mellem den gamle købstad og det rekreative område ved åen. Placeringen på den store hjørnegrund betyder stor synlighed i bybilledet - både fra gågademiljøet og fra syd. Det er derfor også vigtigt, at bygningen i sin arkitektur og udformning udstråler, at her sker noget særligt.

### Butikker, restauranter, caféer

Der gives mulighed for et butiksareal i den nordøstlige del af området, i forlængelse af det eksisterende handelsstrøg langs Torvegade. Der lægges op til at der kan etableres enkelte store butikker, der kan tiltrække nye butikstyper til midtbyen.

Det vil være naturligt at have kano/kajakudlejning i forbindelse med oplevelsescentret, ligesom der kan være en café eller restaurant, der udnytter den attraktive plads mod syd.

### Erhverv/boliger

Den vestlige del af karréstrukturen er forbeholdt kontorerhverv i den nederste etage. Det kan f.eks. være kreative erhverv med åbne værksteder, der er publikumsorienterede og kan være med til at aktivere pladsen. Boliger placeres i de øverste etager.



## >>Byggefelt 2: Boligområde og wellness-center





## Boligområde

I den vestlige del af området kan der placeres en ny boligbebyggelse, der kan opføres som etagebebyggelse i 2-3 etager. Bebyggelsen er placeret i en nord-sydgående retning, der sikrer en visuel kontakt til ådalen fra Slotsgade. Boligerne er placeret på et sydvendt plateau og bebyggelseskroppene er forskudt i forhold til hinanden og skyder sig ud i parkområdet ned mod åen. Herved er der både attraktive udsigts- og solforhold for boligerne.

Planen rummer plads til ca. 30 nye boliger fordelt som lejligheder i syv boligblokke i 2-2½ etager.

Boligerne opføres i en moderne arkitektur med et let og enkelt udtryk, der ikke virker dominerende i forhold til den omgivende park.

Boligerne placeres omkring et indre torve- og parkeringsareal, hvorfra stier fører ud til de enkelte boliger. Langs bebyggelsens vestvendte facade er der reserveret et mindre areal til private haver for de nederste lejligheder.

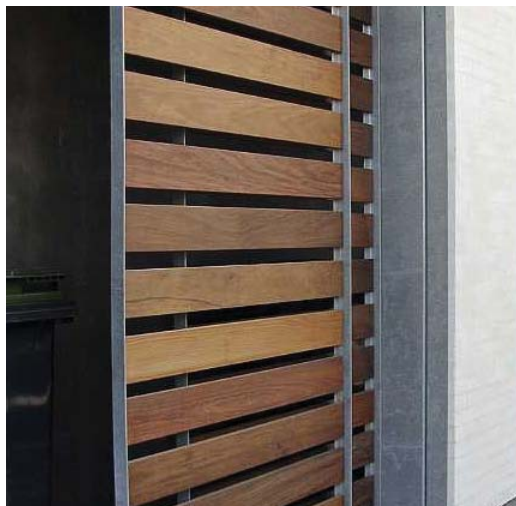
## Wellness-center

Øst for boligområdet er der placeret et mindre wellness/spa område, med mulighed for både indendørs og udendørs spabade. I tilknytning til wellness-centret kan der placeres mindre klinikker til f.eks. fysioterapeuter, skønhedsklinikker, alternative behandlere o.lign.

Som et alternativ til et wellness-center kan der gives mulighed for at placere en dagligvarebutik i området, der kan servicere boligområderne i bymidten og i den vestlige bydel. Dagligvarebutikken kan opføres i op til 1.000 m<sup>2</sup> butiksareal, og genererer derved et parkeringsbehov på ca. 40 p-pladser inden for området.

## Parken

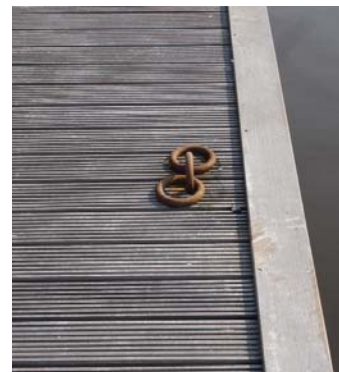
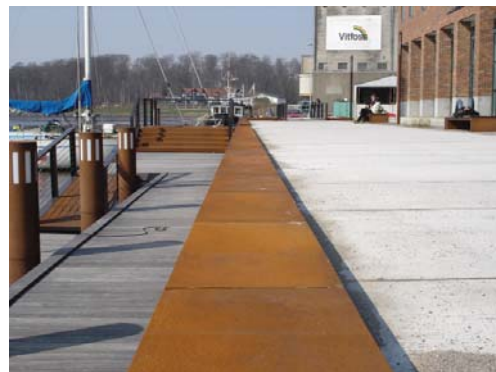
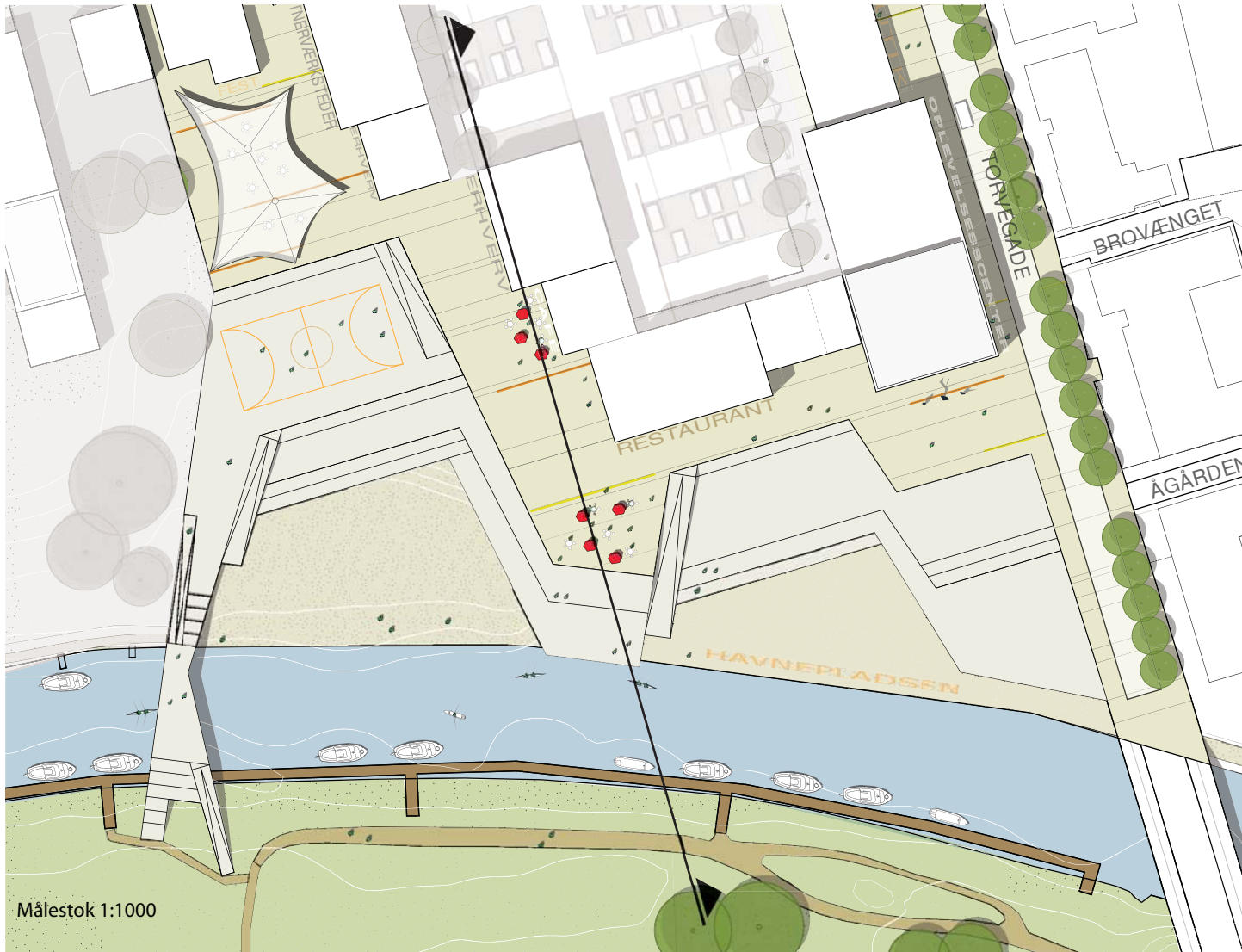
Parken ved den gamle handelsskole bevarer i store træk sin karakter som plejet parkområde med enkelte store træer. Dog bør der foretages en oprydning af den afskærmende beplantning mod syd, så der åbnes op og skabes frit udsyn mod åen. De store træer skal i videst mulig omfang bevares, men beplantningen omkring træernes udtyndes, så de i højere grad fremstår som fritstående træer på græsfladen. Desuden kan der føres en offentlig sti gennem parken, der giver forbindelse mellem åen og Slotsgade.

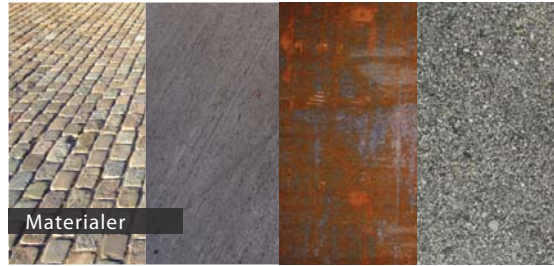


Arkitekt: C. F. Møllers Tegnestue



## >> Byggefelt 3: Havnepladsen





## Indretning

Den nye havneplads er indrettet i tre niveauer, der skyder sig ned mod åen, og formidler overgangen mellem det bebyggede område og åen. Den sydvendte beliggenhed udnyttes til at skabe nye attraktive aktivitets- og opholdzoner. Et nyt trappeanlæg giver mulighed for at sidde og nyde udsigten over ådalen.

Havnepladsen er opdelt i flere mindre rum, der giver mulighed for at udnytte pladsen til flere forskellige formål på samme tid. Det øverste niveau benyttes som udendørs opholdsarealer for oplevelsescentret, restaurant og cafémiljø, og plateauet og bebyggelsen er udformet således, at der dannes flere mindre pladser/ rum af mere intim karakter.

Det midterste niveau på pladsen er en siddezone med brede trappetrin, der skyder sig ned mod åen, og er med til at formidle kontakten til åen, og skabe forbindelse til eng-området mod syd i form af en bro i den vestlige del af pladsen. Midt på havnepladsen skyder trappen sig ud i åen, og giver mulighed for kontakt til vandet, hvor der blandt andet kan foregå isætning af kanoer eller kajaker.

Den nederste del af havnepladsen består af en grusflade, der skaber sammenhæng til havneområdet øst for

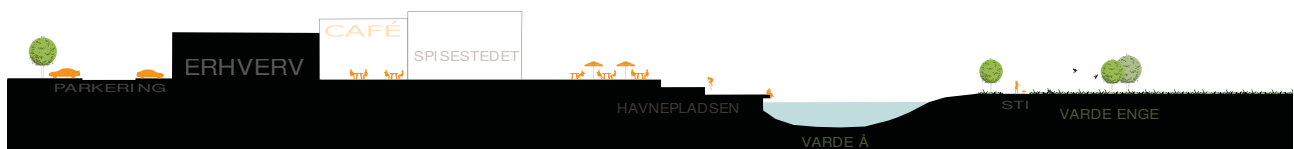
broen, og parkområdet mod vest. Denne del af pladsen har et mere rå udtryk, der skal kunne klare at blive oversvømmet.

## Funktioner og aktiviteter

Den vestlige del af området har det primære formål at fungere som festplads til Slotsgade 9, der er indrettet med festlokaler. Festpladsen er primært på det øverste niveau, men med mulighed for at udvide mod syd efter behov. Ved at integrere huller til teltstænger i belægningen, kan pladsen overdækkes til afholdelse af fester udendørs, hvilket vil være med til at skabe liv og aktivitet i området på flere tider af døgnet.

På det mellemste niveau af pladsen er der afmærket et areal for en multibane, der skal lægge op til en aktiv udnyttelse af pladsen. Denne del af pladsen anlægges i beton, som med sin glatte overflade er ideel for rulleshockey, skatere o.lign.

Den nederste del af pladsen har to store rumdannelser, der lægger op til flere forskellige anvendelsesmuligheder. F.eks. kan området benyttes til afholdelse af udendørs arrangementer, hvor trappen kan anvendes som tilskuerplads. Her kan også være skøjtebane om vinteren, så der kan lægges op til brug af pladsen hele året rundt.



KULTUR

NATUR