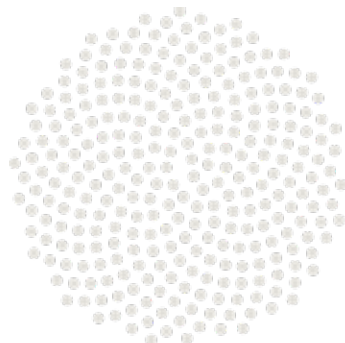


Områdeplan for Agerbæk





**Varde
Kommune**



Indholdsfortegnelse

| | | |
|-----------------------|---|-------|
| Intro | Hvad er en Områdeplan? | 4 |
| Udviklingsplan | Udviklingsplan Agerbæk 2015..... | 5 |
| | Indsatsområder | 5 |
| | Byrum i forandring | 5 |
| | Ud i naturen | 5 |
| | Spot på | 5 |
| Områdeplan | Eksisterende forhold..... | 6 |
| | Grundidé | 6 |
| | Områdeplanens afgrænsning | 6-7 |
| | Planforhold | 6 |
| | Fokusområder..... | 8 |
| | Banen - byens nye rygrad, forbindelser på tværs | 8 |
| | bagsider bliver til forsider - potentialerum | 9 |
| | Trafik -Viadukten | 10 |
| | Aktiviteter i fredskoven | 11 |
| | Byggemuligheder i bykernen | 12-14 |
| | Tydeliggørelse af bymidten | 15-16 |

Hvad er en områdeplan?

En områdeplan er en plan for en del af en by og sætter fokus på et områdes fysiske udviklingsmuligheder. Områdeplanen har fokus på bestemte fysiske sammenhænge i et område og intentionerne fra planen skal efterfølgende realiseres igennem lokalplanlægning.

En områdeplan er en strategi for områdets udvikling og vil kunne danne rammen for fremtidig udvikling og lokalplaner. Områdeplaner indeholder forskellige illustrationer af muligheder, men ikke færdige projekter eller forslag.

Retslighed

Områdeplanen er en så kaldt 'blød plan'. Det vil sige, at planen ingen retslig gyldighed har, men alene tjener som en intention for områdets udvikling. Varde Kommune udarbejder områdeplaner som led i sammenkoblingen af de lokale udviklingsplaner og lokalplanlægningen. Fremtidige lokalplaner inden for denne områdeplans udstrækning vil således tage udgangspunkt i planens intentioner.

"Vores lokalsamfund vil være imødekommende og bygge på et aktivt sammenhold blandt borgere, foreninger og handelsliv."

-en del af byens vision i udviklingsplanen



Udviklingsplan Agerbæk 2015

Udviklingsplanen er udarbejdet i 2015 og er opbygget med en vision og de tre nedenstående temaer:

Byrum i forandring, Ud i naturen og Spot på.

Vision

"I 2020 har vi sammen skabt en by i balance med mange muligheder og aktiviteter for alle. Vores lokalsamfund vil være imødekommande og bygge på et aktivt sammenhold blandt borgere, foreninger og handelsliv. Agerbæk vil i 2020 være kendt for den perfekte beliggenhed for den aktive familie, og hvor det ved fælles indsats er attraktivt for alle at bo."

Indsatsområder

Til hvert af de tre temaer er tilknyttet projekter, som understøtter temaerne.

Byrum i forandring

Indsatsområdet handler om at skabe en samlet by der fremstår som en helhed med et centrum, som naturligt omfatter både torvet og skolen. Byens aktiviteter søges samlet på en måde, så det sikres, at der er aktiviteter flere steder i byen.

Under indsatsområdet "byrum i forandring" er bl.a.; Et projekt om at skabe et samlingspunkt på tværs af alder og foreninger i form af et multihus i den tidligere fabrik på Fabriksvej, Et projekt der handler om at udvikle

mulighederne for idræt ved skolen i form af en multifunktionel hal og et projekt handler om nedlæggelsen af banen og anvendelsen af banearealet på forskellig vis.

Ud i Naturen

Indsatsområdet har fokus på sikker trafik og forskellige muligheder for den aktive familie.

Under indsatsområdet arbejdes bl.a. med; Et projekt om at etablere og synliggøre en natursti, et projekt, som arbejder for etablering af en cykelsti fra Storgade og til Helle Hallen, et projekt, som handler om at etablere et rekreativt område ved det tidligere dambrug og et projekt, som indeholder etablering af et aktivt grønt område ved den gamle kartoffelfabrik.

Spot på

Handler om at markedsføre byen ud ad til og gøre opmærksom på byens aktiviteter indad til.

Et af projekterne handler om at skabe et kontorfællesskab, et andet projekt beskæftiger sig med at genskabe Varde Marathon og et projekt handler om at samle og udgive information om, hvad der forgår i Agerbæk.



Eksisterende forhold

Fokuspunkter

Områdeplanen bygger videre på projektet omkring nedlæggelse af banetracéet og etablering af en stiforbindelse for bløde trafikanter, som skaber en bedre sammenhæng i byen.

områdeplanen bygger på følgende fokuspunkter:

At få skabt en mere samlet by ved etablering af fysiske forbindelser fra byen til banetracéet.

At åbne den grønne korridor gennem byen og få skabt visuelle forbindelser mellem banetracéet og byen.

At gøre de grønne skovområderne op til banen mere aktive og anvendelige

At få skabt en attraktiv og aktiv bymidte.

At synliggøre byggemuligheder og behov for fremtidige investorer.

Områdeplanen vil danne rammen for fremtidig udvikling og lokalplaner, men indeholder ikke færdige projekter eller forslag. Der er ligeledes ikke truffet beslutning om økonomisk bevilling.

Områdets afgrænsning

Områdeplanen behandler bymidten i Agerbæk med den kommende stiforbindelse på det nedlagte banetracé som omdrejningspunkt. Planen har fokus på torvet, Storegade, Fåborgvej og Jernbanegade; byens centerområde, hvor der er mulighed for etablering af butikker.

Derudover medtages den gamle grunden hvor kartoffelcentralen er placeret, Fredskovsarealet og det grønne område mellem skolen og kartoffelcentralen.

Udgangspunktet for områdeplanen er banetracéet og muligheder for at knytte byen sammen på tværs samt udnytte attraktive byggemuligheder i midtbyen.

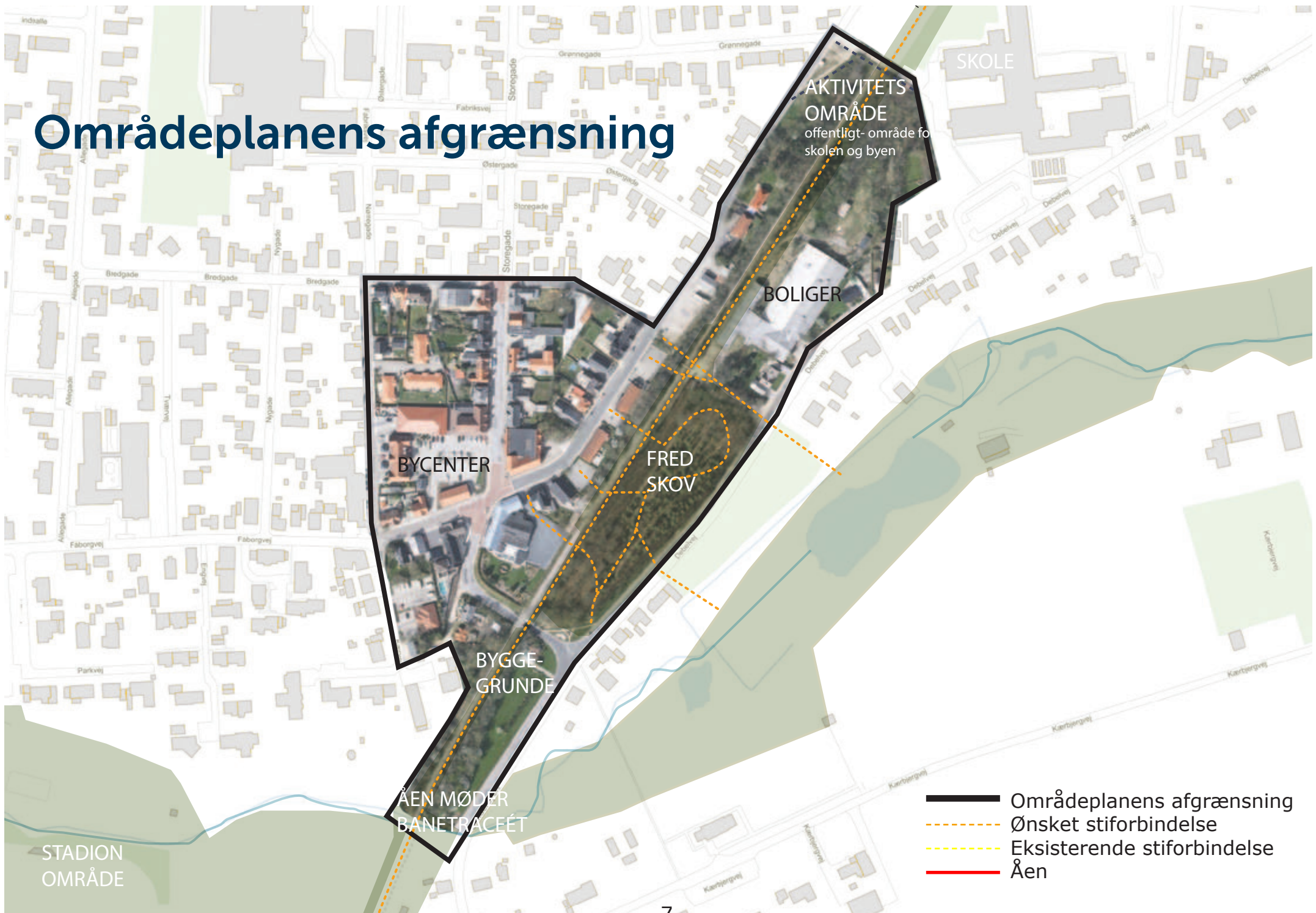
Planforhold

Områdeplanen bygger videre på udviklingsplan Agerbæk 2020. Nogle af projekterne i udviklingsplanen er således blevet vidrebehandlet og herved ændret og udviklet.

Planområdet ligger henholdsvis i byzone og i landzone. Banetracéet og kartoffelcentralen ligger i landzone, mens den øvrige del af området ligger i byzone.

Områdeplanen vil danne grundlag for revision af kommuneplanens rammebestemmelser

Områdeplanens afgrænsning



Fokuspunkter

Byens nye rygrad - forbindelser til og fra

Banen går fra at være et opdelende element i byen, til at blive en grøn forbindelsesåre gennem Agerbæk, der skaber nye sammenhænge på tværs i byen for de bløde trafikanter.

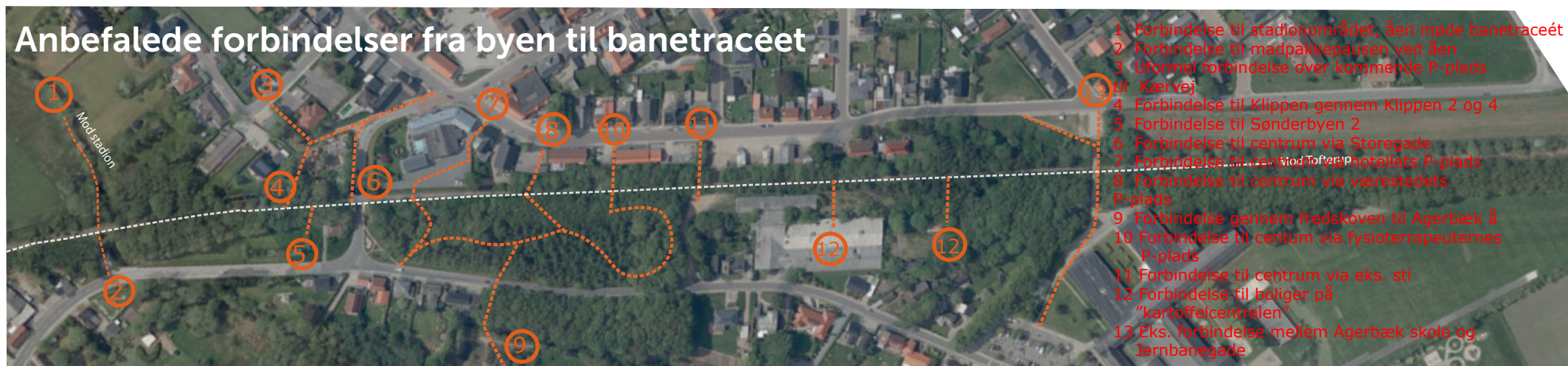
Cykelstien bliver den naturlige forbindelse mellem bycenteret, evt. kommende aktiviteter i kartoffelfabrikken, skolen, stadion og det rekreative grønne område syd for byen. Med skolen som tyngdepunkt i den ene ende og stadion i den anden bliver stien den hurtige og sikre smutvej i hverdagen, der skaber forbindelse til bycenteret og naturen.

For at den nye forbindelsessti gennem byen reelt kommer til binde byen bedre sammen, er det vigtigt, at der knyttes forbindelser fra byen til stien, alle de steder, hvor det er muligt.



Illustration: Forbindelse nr. 11, stien åbnes og der skabes fysisk og visuel kontakt mellem banetracéet og byen

Anbefalede forbindelser fra byen til banetracéet



1. Forbindelse til stadionområdet, åben møde banetracéet
2. Forbindelse til madpakkepausen ved åen
3. Uformel forbindelse over kommende P-plads til Kærvej
4. Forbindelse til Klippen gennem Klippen 2 og 4
5. Forbindelse til Sønderbyen 2
6. Forbindelse til centrum via Storegade
7. Forbindelse til centrum via Mod Torfvej P-plads
8. Forbindelse til centrum via værestedets P-plads
9. Forbindelse gennem fredskoven til Agerbæk å
10. Forbindelse til centrum via fysioterapeuternes P-plads
11. Forbindelse til centrum via eks. sti
12. Forbindelse til heliger på "kartoffelcentralen"
13. Eks. forbindelse mellem Agerbæk skole og Jernbanegade

Byens bagside bliver til forside - visuelle forbindelser



Illustration: Eksempel på potentialerum og en ny forside ved hotellet- etablering af siddepladser på skråningen

Den grønne tunnel omkring banen åbnes op og der skabes visuel forbindelse mellem byen og banen alle de steder, det er muligt.

Bebyggelse langs banen, som før vendte bagsiden mod banelegemet, skal have fokus på, at der nu også ankommer gæster til byen fra

denne side. Steder, som før fremstod som bagsider i byen, bliver til forsider.

Langs banen opstår således nogle rum, hvor virksomhederne op til banen har mulighed for at synliggøre sig og for at invitere de forbi-passerende til ophold og et besøg i byen.



Trafik - Viadukten

I forbindelse med processen omkring udviklingsplanen og det senere arbejde med områdeplanen, er viadukten blevet nævnt af borgere og af Agerbæk Udvikling, som et tilbagevendende problem i forhold til trafikken gennem byen.

En gruppe af borgere finder det problematisk, at viadukten fungerer som en trafikals flaskehals.

Store traktorer og lastbiler har problemer med at komme igennem pga. højden og må ofte tage en længere omvej.

De bløde trafikanter føler sig utrygge, når de passer, viadukten, fordi der ingen cykelsti er og de derfor er nødsaget til at benytte vejbanen.

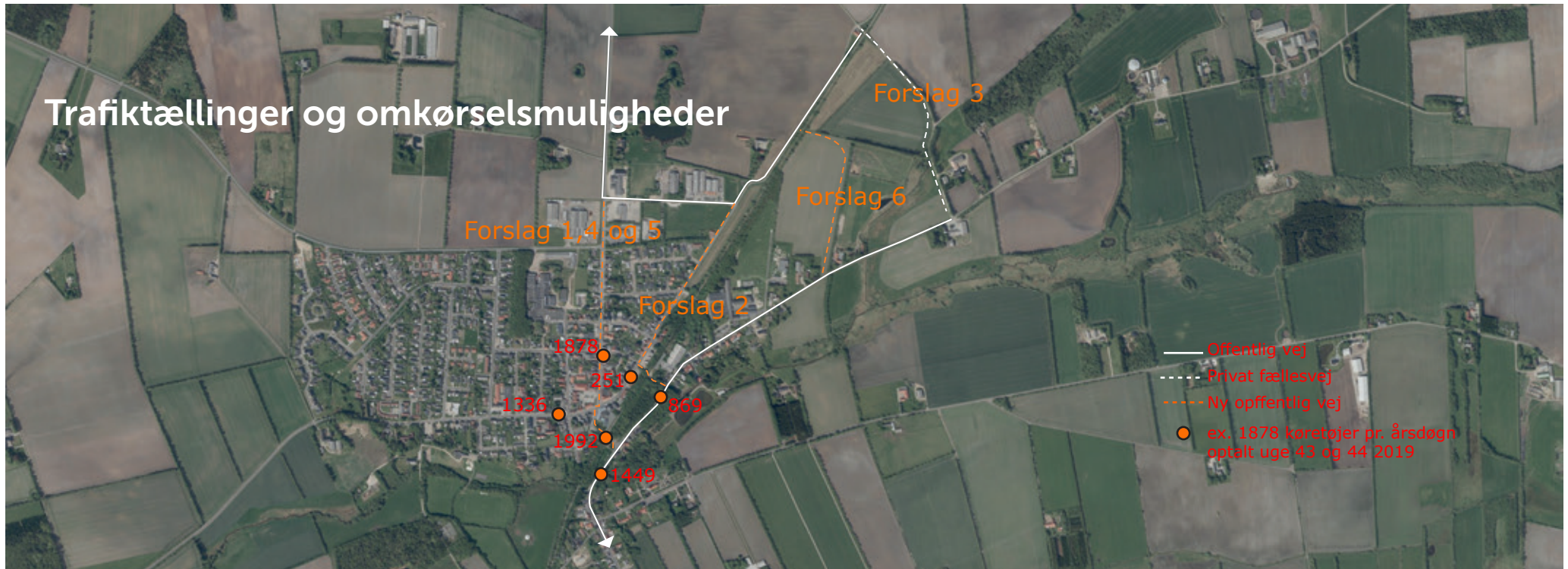
I forbindelse med områdeplanen er lavet trafiktællinger forskellige steder i Agerbæk. Trafiktællingen kan ikke fortælle noget om, hvor mange større køretøjer der kører uden om Agerbæk, men om antallet af køretøjer gennem byen. Kortet viser den beregnede årsdøgnstrafik ud fra de ca. 9 målte dage i uge 43-44 2019. Tallene viser bl.a.:

At ca. 11 % af trafikken under viadukten er større køretøjer, hvilket svarer til omkring 130 køretøjer i døgnet gennemsnitligt, og at der kører lidt flere større køretøjer i sydgående retning mod Glejbjerg end i nordgående retning.

Hastigheden gennem Storegade på hverdage ligger gennemsnitlig på, 37,4 km/t, mens den ad Jernbanegade ligger på 37,6 km/t og ad Fåborgvej 31,4 km/t.



Trafiktællinger og omkørselsmuligheder



3 landmænd, 2 maskinstationer i området og et enkelte erhvervsdrivende bemærker, at viadukten er forbundet med stor daglig gene, fordi viadukten koster store ressourcer både i mandetimer, økonomi og nogen gange også skader på maskinerne. Landmændene er nødsaget til at køre en omvej på 4-12 km med de maskiner, der er for høje til at passere viadukten. De har sammen estimeret en merudgift på omkring 290.000 kr. om året afledt af viadukten

Med den kommende stiforbindelse langs banen, vil de bløde trafikanter i fremtiden ikke skulle igennem viadukten og det vil være med til at afhjælpe den del af problemet der omhandler den blandede trafik gennem viadukten.

I forhold til de tunge køretøjer har Agerbæk Udvikling drøftet følgende løsninger, som er beskrevet og vurderet i det vedlagte notat;

- 1) Ny vejføring ved viadukten.
- 2) Ny vej i bycenteret over BaneDanmarks areal
- 3) Opgradering af eksisterende omvej
- 4) Udskiftning af eksisterende bro til en anden type bro
- 5) Fjernelse af broen
- 6) Ny vej øst for skolen

Varde Kommune har vurderet de forskellige løsninger og på baggrund af trafiksikkerhed, omkostninger og ønskerne om at skabe en attraktiv bymidte, ønsker Varde Kommune at arbejde for en løsning, hvor de tunge køretøjer ikke skal gennem bymidten.

En af indsatserne i områdeplanen for Agerbæk handler om, at skabe sammenhæng på tværs af det tidligere banetracé og således en mere sammenhængende by for bløde trafikanter og herunder en bymidte som indbyder til ophold. –

En forøgelse af antallet af store tunge køretøjer gennem bymidten strider imod intentionerne om, at få skabt en attraktiv og aktiv bymidte, hvor børn og voksne har lyst til ophold.

Undersøgelser viser at der er meget større sandsynlighed for at forbigående fodgængere eller cyklister benytter butikker og caféer frem for forbigående bilister.

Forslaget med omkørsel for større køretøjer af en eksisterende grusvej, er den mest rentable løsning pt. Løsningen kræver at vejen opgraderes fra privat fællesvej til offentlig vej og udbygges med vigepladser.

Løsningen med en gennemgående vej i forbindelse med evt. byggemodning af matr. nr.8a Agerbæk By, Fåborg, har længere udsigter, da andre arealer er fundet mere egnede til boligområder i første omgang.

Byrådet har ikke taget stilling til omkørselsens endelige vejføring.

Aktiviteter i fredskoven



Underskoven åbnes og der anlægges stier i fredskoven

Borgerne i Agerbæk ønsker at fredskoven, som ligger midt i byen, i højere grad kunne anvendes som et rekreativt område for byen. Skoven er, som den står idag, ufremkommelig og uden egentlige stisystemer.

Fredskovsarealerne hører under skovloven som administreres af Miljøstyrelsen. Det betyder ikke, at man ikke må fælde træer, men arealet skal altid forblive skov. Der kan søges tilladelse hos Miljøstyrelsen til at anlægge

stier og etableres primitive shelters. Varde Kommune er sammen med de andre kommuner langs den den forhenværende Bramming-Grinstedbane i dialog med Bane Danmark omkring overtagelse af banearealet. Såfremt der opnås enighed med Bane Danmark er Varde kommune er positivt instillet på, at borgerne i Agerbæk vil arbejde for, at området bliver gjort mere tilgængeligt, at der skabes mulighed for etablering af stier og ophold i fredskoven, så skoven får større rekreativ værdi for skolen, turister og byens borgere.



Shelters



Shelters



Shelters



Stiforløb

Byggemuligheder i bykernen - "Kartoffelfabrikken", "busgrunden" og ved viadukten"

Når man ser på befolkningsstatistikkerne fra 2014-19 tegner der sig et billede af, at unge i 20'erne og 30'erne ikke flytter fra Agerbæk, på samme måde, som de gør i kommunens øvrige byer. Der er samtidig i Agerbæk en større gruppe af ældre fra 50-70 år sammenlignet med kommunens øvrige byer.

Dialog med borgere og intressenter i Agerbæk har vist, at der er et ønske om flere boliger tæt på bymidten med let adgang til indkøb herunder lejeboliger, seniorfællesskaber og parcelhuse.

Ifølge ejendomsmæglere, er der pt. stor efterspørgsel på 70ér parcelhuse blandt førstegangsskøbere og børnefamilie. Med et øget fokus på at bygge lejligheder og tæt-lav bebyggelse i bymidten i form af seniorboliger, lejeboliger og mindre række/klyngehuse, er intentionen, at seniorerne vælger at udskifte parcelhuset med en mindre bolig tættere på indkøbsmuligheder.

I forhold til bebyggelse i udkanten af byen understreges, at det for mange er en drøm med en lidt større grund, hvor der er masser af plads til opbevaring.

I forbindelse med udviklingsplanen og områdeplanen er blevet drøftet, hvorvidt det er en mulighed at flytte stadionområdet ud til skolen og efterfølgende udstykke det nuværende stadion til byggegrunde. Området ligger ned til åen og er meget fugtigt. Byggemodning vil derfor være omkostningstungt og er dermed ikke egnet. I Agerbæk er der forskellige po-



tentielle byggegrunde tæt ved bymidten, som ikke idag er mulige at bebygge, men som ved en ændret planlægning, ville kunne udnyttes. Varde Kommune vil arbejde for, at planlægningen ændres og byggemulighederne foldes ud.

"Busgrunden"

Jernbanegade 23

Grunden ligger i Byzone, og delvist i centerområde. Jernbanegade er en del af den tættere bykerne, der er i Jernbanegade flere eksempler på bebyggelse i 2 etager. Derfor ville man fint kunne agumenter for, at udvikle etagebebyggelse eller tæt-lav bebyggelse i 2 etager evt. med udnyttet tagetage på Jernbanegade 23.

Grunden ligger idag inden for 2 kommuneplanrammer, hvor der åbnes for blandet bolig og erhverv. En del af området kan bebygges med 2 etager, en del i en etage. Varde Kommune



vil i forbindelse med kommuneplanrevisionen se på muligheder for etagebebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage indeholdende 6-8 lejligheder .

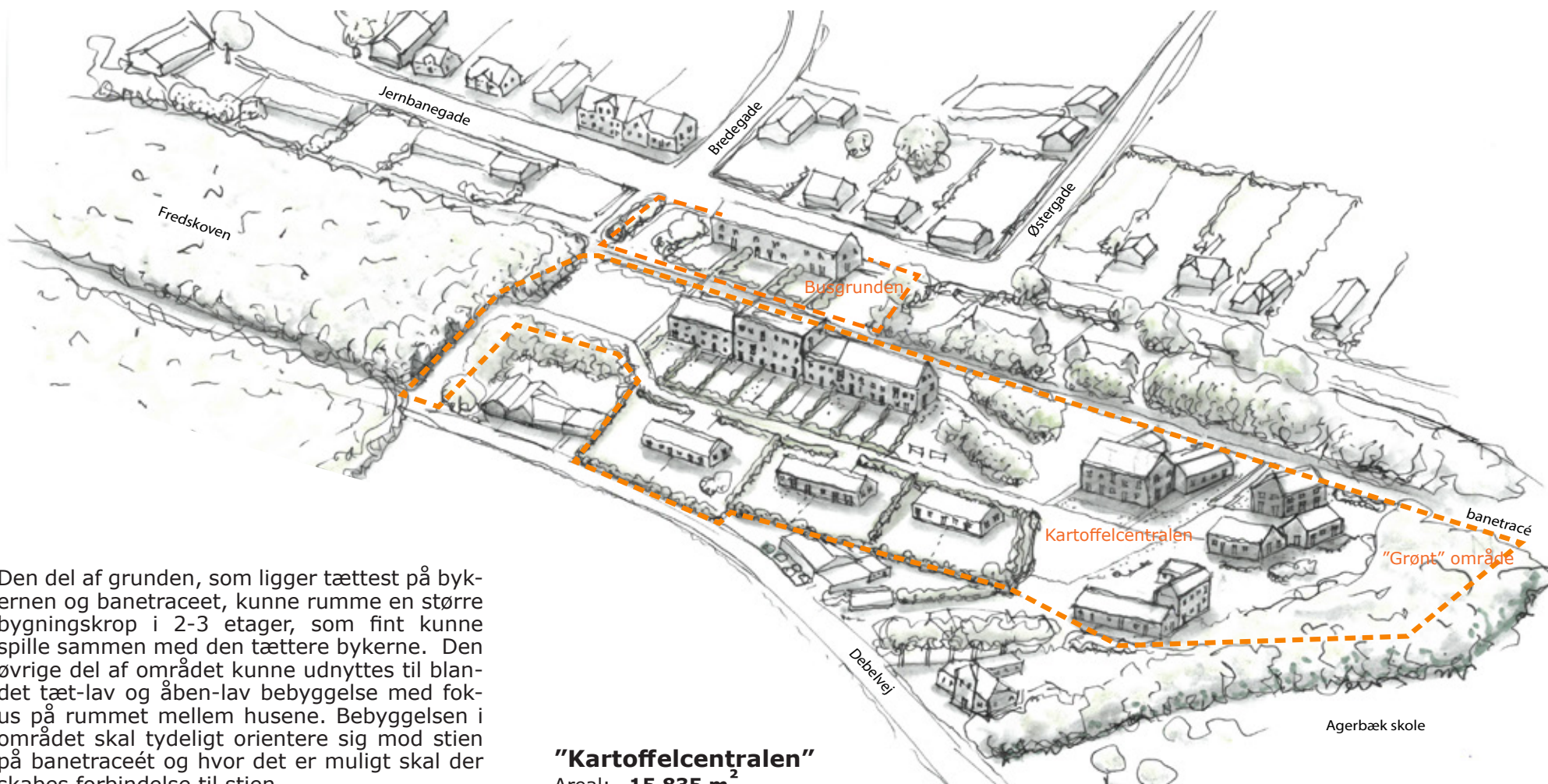
"Kartoffelcentralen"

Debelvej 15 og Jernbanegade 29

Grunden ligger idag i landzone og er bevokset med en del selvsåede træer og buskads. Som grunden ligger idag, er den med til at koble skolen og byen syd for Debelvej fra den øvrige by. Med den kommende sti for bløde trafikant-er på banetraceét, vil der fra grunden være gode adgangsmuligheder til bykernen og omkring 300 m til indkøb.

Set i lyst af grundens størelse og placering mellem Jernbanegade, Debelvej, fredskoven og Agerbæk Skole, er der gode agumenter for, at bebygge grunden med blandede boligtyper.

Byggemuligheder i bykernen - "Kartoffelcentralen" og "Busgrunden"



Den del af grunden, som ligger tættest på bykernen og banetracéet, kunne rumme en større bygningskrop i 2-3 etager, som fint kunne spille sammen med den tættere bykerne. Den øvrige del af området kunne udnyttes til blandet tæt-lav og åben-lav bebyggelse med fokus på rummet mellem husene. Bebyggelsen i området skal tydeligt orientere sig mod stien på banetracéet og hvor det er muligt skal der skabes forbindelse til stien.

Grunden ligger idag i landzone og inden for en kommuneplanramme til erhverv. Varde Kommune vil i forbindelse med kommuneplanrevisionen se på muligheder for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i 2 etager.

"Kartoffelcentralen"

Areal: **15.835 m²**

Boligtype: Blandet åben-lav og tæt-lav bebyggelse
Illustrationen er et eksempel mulig fordeling af boligtyper: 3 parcelhuse/6 dobbelthuse og ca. 26 rækkehuse/klyngehuse. En del af området evt. op til skolen og banetracéet, fastholdes som grønt område og reserveres til ophold, evt. skovlegeplads udendørs fitness eller lign.

"Busgrunden"

Areal: **1415 m²**

Boligtype: Tæt-lav og etagebebyggelse i 2 etager,
Illustration:
6-8 lejligheder af 80-100m²

"Ved viadukten"

Klippen 1,2 og 4

Grunden ligger i byzone og omfatter sammenlagt ca. 1620 m².

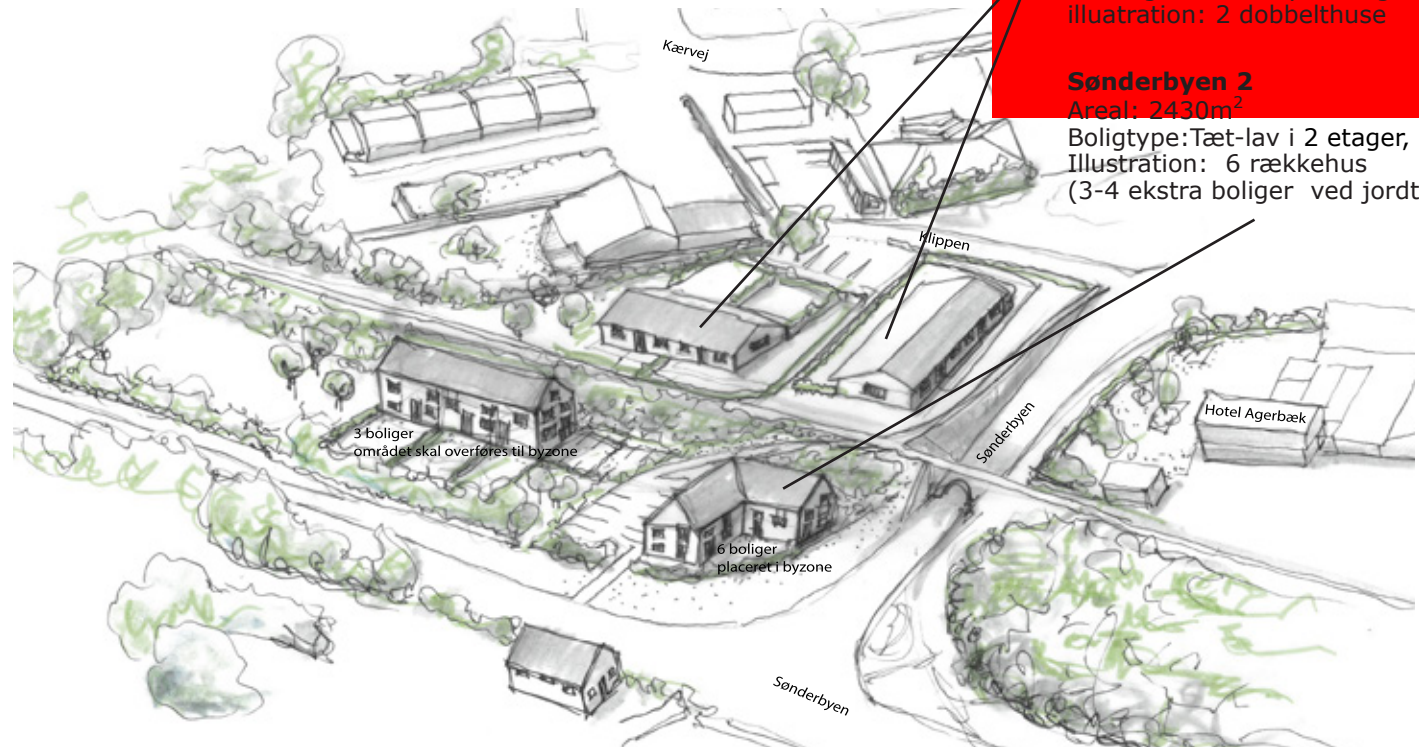
Grunden ligger forholdsvis højt og ret eksponeret lige op til viadukten. To etagers bebyggelse i området, vil blive meget dominerende, hvorimod bebyggelse i en etage evt. med udnyttet tagetage, vil være i tråd med den omkringliggende bebyggelse. Tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse på dette sted, vil være i tråd med intentionen om, at lave mindre boliger i bymidten. Dobelthuse vil fint falde ind i karakteren af det omkringliggende parcelhusområde.

Opførselse af to dobbelthuse vil kræve, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som ændrer rammebetingelserne og skaber mulighed for tæt-lav bebyggelse i området. Kommuneplantillægget er i høring sideløbende med denne områdeplan.

For at banetracéet ikke fortsat kommer til at fremstå som et element, der deler Agerbæk i to, vil det være vigtigt, at der fra dobbelthusene knyttes en forbindelse til banetracéet. Derudover undersøges muligheden for at knytte en cykelforbindelse fra Debelvej og til banen.

Sønderbyen 2

Grunden ligger før viadukten ved indkørslen til Agerbæk og omfatter 2430 m². Grunden ligger 5 m lavere end banetracéet og 3-4 m



Klippen 1,2 og 4

Areal: 1620 m²

Boligtype: Tæt-lav bebyggelse i en etage med udnyttet tagetage
illustration: 2 dobbelthuse

Sønderbyen 2

Areal: 2430 m²

Boligtype: Tæt-lav i 2 etager,
Illustration: 6 rækkehus
(3-4 ekstra boliger ved jordtilkøb)

lavere end bebyggelsen på Klippen 1,2 og 4. Bebyggelse i to etager i dette område, vil med den lavere beliggenhed harmonere fint og være med til at skabe en tydeligere tæthed i bykernen.

En del af matriklen ligger idag i landzone, omkring 650 m² ligger i byzone og kan bebygges, det kræver dog at kommuneplanrammen ændres, så der er mulighed for tæt-lav bebyggelse i området. Vuderes et kommende projekt at være en væsentlig ændring af det bestående miljø, kræves at der udarbejdes en lokaplan. Der vil kunne bygges op til 6 boliger

som tæt-lav. Det øvrige område mellem banetracéet, Sønderbyen, åen og viadukten er ejet af Bane Danmark, og ligger i landzone. Med lokalplan vil hele området kunne overføres til byzone og bebygges. Det samlede areal anslås til omkring 3900 m² og vil kunne bebygges med omkring 8-10 boliger som tæt-lav bebyggelse .

Det vil være vigtigt at knytte forbindelse fra Sønderbyen og det kommende boligområde til banetracéet for at få byen til at hænge bedre sammen på tværs og skabe bevægelses frihed for bløde trafikanter.

Tydeliggørelse af bymidten- aktivering af torvet

Torvet er Agerbæks bymæssige hjerte. En åben plads i byen, hvor der er mulighed for større samlinger og lign. i forbindelse med byfester.

Når torvet på et tidspunkt skal have ny belægning, kunne Storegade og Fåborgvej inddrages i torvepladsen. Belægningskiftet vil være med til at sætte hastigheden ned for de forbigående og være med til at understrege torvet som centrum i byen.

En stor del af torvet fremstår idag som P-plads, men i Agerbæk er netop det, at kunne køre lige til døren vigtigt for borgerne, ifølge udviklingsrådet. Derfor skal mulighed for parkering fastholdes på en del af torvet.

For at give torvet mere liv, kunne arbejdes med mulighed for ophold og leg samt mulighed for at et sundhedshus kunne samles i en af de eksisterende bygninger omkring torvet.

Området bagerst på pladsen kunne omdannes til legezone, et sted hvor børn og voksne har lyst at holde en pause på vej hjem fra dagens indkøb. Med mulighed for at oplade telefonen, hængekøjer eller ling., kunne de unge mennesker i byen måske også fristes til et ophold på pladsen.

Generelt kunne, ved en renovering, arbejdes med, at det "grønne" på torvet fik et mere "vildt" udtryk med græsser og vilde blomster.

