


23. februar 2018

Side 1 | 10

Hovedbyer på forkant ansøgning
1. Baggrund og formål

TITEL	Fra byrum til naturrum - en levende korridor mellem købstadens bymidte og Nationalpark Vadehavet.
EJENDOM	<p>Der søges støtte til udvikling af et centralt byområde – fra den historiske bymidte med Varde Torv i centrum til åen og engstykket med Slotsbanken i Nationalpark Vadehavet. Der søges således ikke om støtte til en konkret ejendom.</p>  <p>Godsbanearealet længere imod syd, kan drage nytte af projektet og områdebeskrivelsen, idet der fremover kan skabes nye sammenhænge.</p> <p>Projektet vil i øvrigt sammenkoble kommunens øvrige tiltag og investeringer i Varde By – se under 'Hovedbyens udvikling de seneste 5 år'.</p>

PROJEKTEJER	Varde Kommune afdeling Plan og Vækst. Tove Wolff – Planchef, towo@varde.dk tlf. 79947426 Jørgen Nielbæk – Chefkonsulent, joni@varde.dk tlf. 30590595 Martin Sørensen – Byplanarkitekt, mars@varde.dk tlf.79946886
PROJEKTLEDER	Tove Wolff – Planchef, towo@varde.dk
RÅDGIVER	Der vil være store perspektiver i et samarbejde med og mellem tegnestuerne Norrøn og Entasis. De repræsenterer hver især et stærk fokus på strategiske træk, planlægning og det byggede miljø, men samtidig krydser de hinandens arbejdsfelter, så der opstår potentialer for helt nye tanker i forhold til planlægningen, men også den rigtige beskrivelse af det byggede miljø. Norrøn er specielt gode til planlægning og skabe nye løsninger på grundlag af landskabets autenticitet. Entasis har en mere klassisk, men moderne tilgang til den byggede del. Begge tegnestuer indskriver en filosofisk tilgang, som tager udgangspunkt i omgivelserne, men også i historien.
STØTTE	Der ønskes støtte til en strategisk helhedsplan, med det sigte at etablere en tydelig sammenhæng mellem den historiske bymidte, torvet og den unikke natur ved Varde Å der er grundlaget for byens opståen. De endelige løsninger skal fastlægges i helhedsplanen, men et tænkt eksempel kunne være, at koble bymidtens brosten med ådalens materialer i en tværgående allé. Det vil betyde, at der skabes en forbindelse med en glidende overgang fra by til natur. I fald strækningen etableres og der skabes oplevelseslommer vil et sådant tænkt projekt koste anslået 6-7 mio. kr. og blive en del af en 2. call ansøgning.



PROBLEMSTILLING

Helhedsplanen skal løse problemstillinger vedr. områdets fysiske udtryk, behovet for bynære boliger, detailhandlens udfordring og det uforløste potentiale i de mange turister i kommunen.

Projektområdet indeholder en række bebyggelser af forskellig karakter. De gør i øjeblikket ikke noget godt for at forbinde Varde By med Nationalpark Vadehavet, der går helt ind til centrum af byen. Området skal derfor struktureres og der skal findes en række ideer og løsninger til at forbinde Varde By med Nationalpark Vadehavet på en god måde.

Realdanias undersøgelse DREAM viser, at der i kommunen som helhed vil være en befolkningstilbagegang på 5-10% frem til år 2040. Dette henføres til underskud på flytteregnskabet, der dog kompenseres for højere levealder og nettoindvandring. Underskuddet på flytteregnskabet kan henføres til fraflytning af unge, der skal studere. Hovedscenariet og udviklingen i antallet af enlige viser, at der fremover vil være større efterspørgsel efter mindre boliger, og tilsvarende mindre behov for større boliger. I DREAM-analysen påpeges det at prognosen kan vendes eller udjævnes. Hvis det lykkedes at tiltrække højtuddannede eller borgere fra nabokommunerne, vil det tilsvarende påvirke behovet for boliger.

Foreningen af Dansk Internethandel (FDIH), Dansk Erhverv, Erhvervsstyrelsen og CBS har lavet en prognose over fremtidens handelsbyer. Ved 50% stigning af internethandlen, vil der i 2030 kun være Esbjerg tilbage i Sydvestjylland, der har karakter af handelsby. Varde vil, hvis der ikke gøres noget, forsvinde som handelsby.

Varde Kommune er en turistkommune, og antallet af kommercielle overnatninger overgås kun af København. Gæsterne opholder sig især i kystbyerne, og der er i dag få gæster fra strandområderne, der besøger Varde By, jfr. nedenfor.

I august 2016 gennemførte Epinion en shopping-analyse blandt turister i Blåvand, Henne Strand og Varde By, hvor det blev kortlagt, hvilke faktorer turisterne lægger vægt på. Af analysen fremkom det, at der ligger et stort potentiale i at flere turister til at besøge byen og handle.

Af rapportens konklusion fremgår:

- Der ses ydermere et uforløst potentiale i forhold til at tiltrække turisterne i Varde til Varde by, da cirka en tredjedel af disse ikke har besøgt og heller ikke planlægger at besøge Varde by for at shoppe.
- Turisterne i Varde Kommune lægger stor vægt på, at det skal være hyggeligt at gå rundt, når de skal shoppe. Der skal være fokus på at bevare og udvikle købstadsmiljøret og skabe et hyggeligt byrum. Dette fx gennem flere rekreative opholdssteder, hyggelige spisesteder og caféer, legepladser eller andre aktiviteter for børn samt flere intime og grønne områder –samt ikke mindst ved at synliggøre de eksisterende muligheder fx ved at skabe bedre

	<p>forbindelser til de rekreative områder.</p> <p>Undersøgelsen er vedlagt som bilag.</p>
FORMÅL	<p>Der skal udarbejdes en strategisk helhedsplan for området, der på den ene side skal skabe en organisk overgang fra bymidte til nationalpark, men samtidig samle interessenterne i området om planens implementering, finansiering og fremtidige drift.</p> <p>Den strategiske helhedsplan skal indeholde ideer og tiltag til, hvordan projektområdet skal fremstå, så den understøtter udviklingen af bygningsmassen og de offentlige tilgængelige byrum, som opstår når forbindelsen mellem Varde By og Nationalpark Vadehavet forbedres.</p> <p>Planen skal også beskrive hvilke tiltag der kan give en god grobund for udvikling af området til gavn for resten af byen og kommunen.</p> <p>Sidst men ikke mindst skal planen indeholde en forretningsplan for hvordan planen kan realiseres i et samarbejde mellem kommune, private investorer og evt. fonde.</p>
LØSNING	<p>Støtten skal medfinansiere en strategisk helhedsplan for området i Varde midtby.</p> <p>Helhedsplanen skal være retningsgivende for områdets udvikling og løse udfordringen med at skabe sammenhæng mellem bymidten og nationalpark Vadehavet.</p>
AKTØRER	<p>Projektet henvender sig til borgere i Varde By og kommune, fritids- og foreningslivet, ejendommejerere (bygherrer og entreprenører), Udviklingsrådet i Varde By, Varde Handel og erhvervsforeningen ProVarde. Varde Kommune er projektholder.</p> <p>De kommunale institutioner og foreningslivet er vigtige interessenter og aktører, idet en hensyntagen til disse og inddragelse af deres primære aktiviteter i udformningen af arealet vil understøtte aktiviteter og liv i bymidten.</p> <p>Projektet og processen skal skabe grundlaget for et udvidet samarbejde mellem de nævnte aktører ud fra en BID-inspireret tilgang (Business Improvement District). Helhedsplanen, skal derfor understøtte de efterfølgende aktiviteter i området, hvilket skal gøre Varde By både mere attraktiv for borgerne og gæsterne, og i sidste ende skabe øget handel og bosætning.</p>
HOVEDBYENS UDVIKLING DE SENESTE FEM ÅR	<p>Detailhandel:</p> <p>I 2015 var omsætningen i byen været stort set status quo, ift. 2014, i 2016 oplevede man en positiv udvikling, men 2017 har man oplevet et generelt omsætningsfald og for nogle brancher har det været et ekstra hårdt år, 2018 er dog startet positivt.</p> <p>Der kommer fortsat turister i Varde – men det har været faldende i mange år pga. udviklingen i feriebyerne – Varde har mistet noget af sin reason to go effekt.</p>

Bosætning:

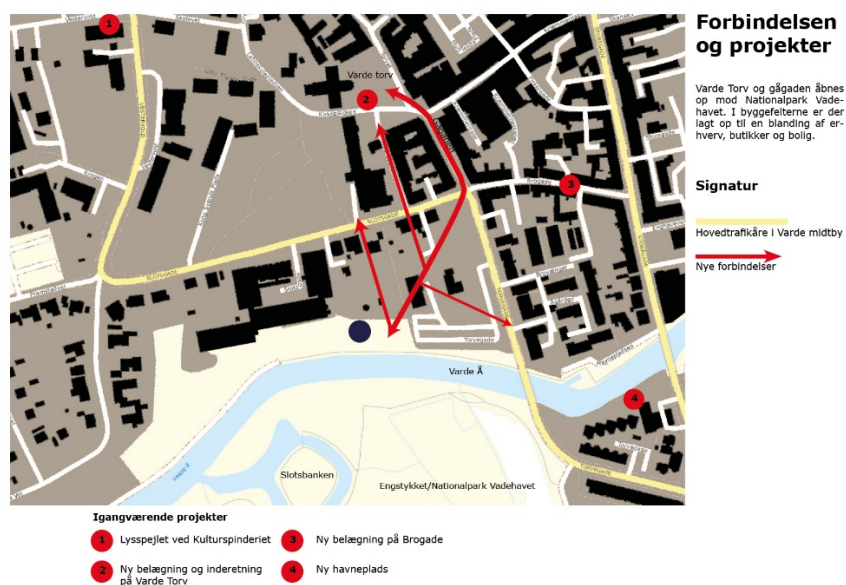
Varde By har gennem de seneste år oplevet en nettotilgang af indbyggere.

Kultur- og erhvervsliv:

Varde By har et alsidigt kulturliv med spillestedet Smedeværkstedet, Musik- og Billedskole og 7-kantens værksted, der er samlet på Kulturspinderiet. Der arbejdes på at etablere et teater samme sted for 7-kanten, der er Danmarks største amatørteater.

Erhvervslivet i Varde By er karakteriseret ved en stabil udvikling baseret på tre større industrivirksomheder og en mangfoldighed af håndværksvirksomheder og butikker.

Der arbejdes i øjeblikket med en række projekter i Varde by, som skal byen mere attraktiv at besøge. Det handler om projekt lydspejlet, der er en udendørs aktivitetsplads ved kulturspinderiet i Varde, Varde Torv bliver fornyet med træer og en bod, området mellem broerne gentænkes ift. ophold ved åen. Brogade m.fl. tilbageføres til den oprindelige stil med brosten for at styrke oplevelsen af Varde som gammel købstad.



2. Gennemførelse – proces og organisering

PROJEKTPERIODE	<p>Den overordnede tidsramme er fra 2018 til 2024, hvor helhedsplanen er implementeret i sin helhed. De enkelte milepæle kan ses nedenfor. Denne ansøgning dækker alene den første fase fra 2018-2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2018 udarbejdelse af strategisk helhedsplan - 2019 anlæggelse af hovedforbindelse mellem Varde Midtby og Nationalpark Vadehavet. - 2019-20 påbegyndelse af byggeprojekter. - 2024 områdets infrastruktur og rekreative faciliteter i det offentlige rum er etableret. Der skal i byrumsplanlægning være rum til løbende udvikling, optimering og detaljering. Dette gøre primært ved at sammentænke projekterne og insistere på en høj kvalitet i kommende nybyggerier.
ORGANISERING	<p>Organiseringen vil bestå af en arbejdsgruppe, der følger projektet i forløbet, og en styregruppe, der sætter retning og beslutter.</p> <p>Arbejdsgruppen er funderet i Varde Kommune med tilknytning til eksterne rådgivere Norrøn og Entasis.</p> <p>Styregruppen består af ejendomsejere, repræsentanter fra Varde Handel, ProVarde, Udviklingsrådet i Varde By, foreningslivet og Varde Kommune.</p> <p>Som beskrevet under aktører og afhængig af forløbet, er der efter helhedsplanen forelagt perspektiver for et mere formaliseret samarbejde på tværs af ejendomsejere, handlende, foreningslivet og kommunen og dennes institutioner i en form for frivilligt BID. Den endelige form på samarbejdet fastlægges, når vi kender planerne og den endelige opgave, men det er hensigten, at det sker i form af en forening eller et partnerskab, der skal stå for områdets drift og udvikling, herunder implementering af helhedsplanen.</p>

3. Forankring og samarbejde

PROJEKTETS FORANKRING I KOMMUNEN	<p>Projektet er forankret i Varde Kommune under direktørområdet, Plan, teknik og Kultur i afdelingen for Plan og Vækst. Afdelingen arbejder både med planlægning, byudvikling, generel erhvervsudvikling, turisme og bosætning.</p> <p>Forankringen blandt de lokale interessenter sker gennem styregruppen og workshops i planfasen.</p>
FORMIDLING OG DIALOG	<p>Da processen tænkes inkluderende, så er det vigtigt, at den er åben for offentligheden, således at der skabes det største ejerskab til det endelige resultat, og dermed opbakning til planens effektivering.</p> <p>Formidling og dialog vil i første niveau ske via deltagerne i styre- og projektgruppen til de respektive baglande, på borgermøder i processen, men også via sociale medier, i aviser og på kommunens hjemmeside</p>

	<p>når projektet går i gang.</p> <p>Formidlingen er primært rettet mod borgere, foreningslivet og forretningsdrivende i Varde By, og sekundært i hele kommunen</p>
INTERESSENER OG PARTNERE	<p>Selve organiseringen af projektet sker i hhv. styregruppen og arbejdsgruppen, som også vil være udgangspunktet for kommunikation. Derudover vil der ske en bredere inddragelse i forbindelse med processen, herunder i nævnte organisationers baglande.</p> <p>På nuværende tidspunkt indgår nedenstående i organiseringen af projektet.</p> <p>Varde Kommune Provarde Varde Handel Varde By Udviklingsråd</p> <p>Derudover vil nedenstående blive en del af projektet.</p> <p>Grundejere Potentielle bygherrer Foreningslivet Borgerne i Varde Kommune</p> <p>De nævnte kommer til at arbejde tæt i forhold udvikling af de ideer som projektet skal indeholde.</p>

4. Forventede effekter

BYENS BETYDNING OG UDVIKLING	<p>Varde er handelscentrum for Varde Kommune, og delvist også for den nordlige del af Esbjerg. Torvet er omdrejningspunkt for en række store arrangementer, men der er også brug for at Varde får forbundet naturen og byen med afsæt i Vardes Kommunes vision "Vi i naturen". Nationalpark Vadehavet går helt ind i Varde Bys centrum og det vil vi gerne bruge aktivt i byens videre udvikling. Varde er centerby i en stor land- og turistkommune og skal være så interessant som besøgsmaal at de mange turister bidrager til at understøtte et bymiljø med butikker, caféer, kulturtilbud mv der sikrer den lokale befolkning en attraktiv by og øger Varde Kommunes attraktion som bosætningssted.</p> <p>Projektet skal på sigt øge udbuddet af boliger på omkring 100 kvm der både er natur og bynære. Der skal være nye opholdsmuligheder og nye muligheder for handels- og cafeliv. Boligpriserne forventes at følge den gængse udvikling i Varde By.</p> <p>De forventede effekter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • En gennemførelse af projektet skal resultere i, at en langt større del af såvel danske som udenlandske turister anser det for en integreret del af ferien, at besøge og shoppe i Varde By (genbesøgsprocenten som feriedestination ligger på 80%).
-------------------------------------	---

- Varde By styrker sit omdømme som Esbjerg Bys hyggelige og trygge forstad/købstad.

Ovenstående vil blive målt i forhold til tomme forretningslokaler i Varde By. Der laves ved projektet opstart en kortlægning. Det forventes, at projektet om 8 – 10 år vil resultere i, at der stadig er liv i alle butikker på Torvet og i Kræmmergade og størsteparten af butikkerne fra torvet og ned af Vestergade. Dette er ambitiøst i forhold til den generelle udvikling i detailhandlen i de mindre provinsbyer.

Derudover skal Varde By fremstå som et attraktivt leve- og bosted for de mange unge, der er taget ud for at uddanne sig og for indbyggerne i de nærliggende kommuner, herunder især Esbjerg, der er Varde Bys og kommunens store pendlingskommune og til- og fraflytterkommune.

Der bliver og vil løbende blive fulgt op på til- og fraflytningsstatistikker, herunder mønstret i forhold til kommunerne Ringkøbing-Skjern, Herning, Vejen, Esbjerg, Kolding, Odense, Århus, Aalborg og København.

Der forventes en stigning på tilbageflyttere på 20% og en øget tilflytning fra nabokommuner på 10%.

NYSKABENDE TIL- TAG

Det nye består i en tænkning lig BIDs (Business Improvement Districts), hvor helhedsplanen udarbejdes i et samarbejde mellem ejendomsjere og Varde Kommune med det mål, at planens anvisninger bygger på fælles ejerskab og er så konkrete, at der ved helhedsplanens afslutning er enighed om mål og midler. Som et led heri også den finansielle konstruktion for etablering, og gerne et fællesskab mellem parterne om den fremtidige udvikling og drift af området.

Det er dermed hensigten, at helhedsplanen bliver så konkret, at den umiddelbart kan danne grundlag for lokalplanlægning, politisk beslutningsgrundlag og samtidigt samarbejdsgrundlag.

POTENTIALER

Det forventes at en overgang fra den gamle købstad til natur i verdensklasse, kan skabe øget nytænkning af livet i byen, såvel som i naturen. Overgangen vil skabe kendskab til den historiske del ved Nationalpark Vadehavet og indbyde til færdsel og ophold på helt nye måder, der også kan inspirere andre steder end i Varde By og Varde Kommune.

MARKED

Som beskrevet under effekter, så er der en forventning om, at projektet vil gøre det mere interessant at handle, leve og bo i Varde By, og byen derfor bevarer sin status som handelsby, samtidig med at bosætningen styrkes.

5. Budget

STØTTEBELØB	293.750 kroner, svarende til 50% af den samlede sum på 587.500 kroner inkl. 17,5% fondsafgift.
SAMLET UDGIFTSBUDGET	<p>Udarbejdelse af en helhedsplan til 500.000 kroner plus fondsafgift på 17,5% eller 87.500 kroner.</p> <p>Budgettet forventes fordelt med 50.000 kroner til procesomkostninger, 450.000 kroner til konsulenter OG 87.500 til fondsafgift.</p>

FINANSIERING

Bidragyder	Beløb i Kr.	Tilsagn / ansøges
Varde Kommune	293.750	Tilsagn
Realdania	293.750	
I alt bevilget	293.750	
I alt ansøgt/ ansøges hos fonde	293.750	

DRIFTBUDGET EFTER GENNEMFØRELSE FOR ET NORMALT ÅR MOMS- OG AFGIFTS-FORHOLD	Driftsbudgettet kan først fastlægges, når aktiviteterne i helhedsplanen er etableret. I øvrigt forventes driftsudgifterne at skulle fordeles mellem Varde Kommune og ejendomsejerne. Beløbene er ekskl. moms.
KOMMENTARER	Det er afgørende at helhedsplanen også er konkret, så den strategiske udviklingsplan fører til nye forbindelser, steder og bygninger.

6. Eventuelle bilag

Følgende bilag er vedlagt ansøgningen:

- CV og projektbeskrivelser fra Entasis og Norrøn
- Varde Kommunes bemærkninger til Realdanias undersøgelse DREAM
- Epinion Shopping-Analyse blandt turister August 2016, Varde Handel, Provarde, Varde Kommune
- Billeder fra projektområdet