

Varde Kommune
Plan- og Teknikudvalget
Bytoften 2
6800 Varde

Dato: 23.05.2016
Sag: 15059

Områdefornyelse Varde midtby.

På vegne af Ejendomsaktieselskabet Varde v/ ejendomsmægler Poul Erik Bech fremsendes projektforslag med anmodning om principiel godkendelse.

Bygningsprojektet skal ses i sammenhæng med byfornyelsesprojektet som et samlet projekt for området der understøtter hinanden, herunder også kultur loopet.

Det er hensigten at opføre nye bygninger i området som indeholder:

- Pavillon bygning i kunsthaven med køkken og sekundære rum i baghuset Brogade 9.
- Brogade 3 nyt byhus med 2 boligenheder i 1 etage med udnyttet tagetage.
- Krostuen nyt byggeri i tilknytning til baghuset Brogade 9, opført i gamle genbrugsmaterialer.
- Orangeri nyt byggeri til især kræmmerboder, som kan anvendes hele året.

Pavillon i Kunsthaven:

Ny kileformet bygning i tæt visuel forbindelse med kunsthaven, der tager hensyn til og opføres i passende afstand til det gamle bøgetræ.

Bygningen indeholder restaurant og selskabslokaler og opføres i lette materialer fortrinsvis glas- og træfacader i lyse naturtræsfarver.

Taget er med kobberdækning, der vil give bygningen en eksklusiv karakter. Der er foroven i den del som er højere end den eksisterende bygning og lidt ned af tagfladen regnet med ovenlys, som belyser den bagerste del af rummene i pavillonen med strejf lys fra syd.

Sternkanten minimeres i højden så bygningen fremtræder så let som mulig. Den kileformede bygning giver varieret stjernhøjde og facadevinduer samt et overdækket udeareal mod vest.

Facadepartierne er med foldepartier udført i glas og lyse naturfarvede træelementer.

Gavlen mod orangerigården beklædes med kobber som vil spille godt med hegnsmure mv. i gamle sten.

Restauranten kan deles op i mindre rum som alle har separat indgang fra køkken/fordelergang. Arealet er på ca. 220 m² med plads til ca. 150 personer.

Køkkenet, toiletter, personalefaciliteter indrettes i den eksisterende bagbygning til Brogade 9.

Arealet er på ca. 200 m²

Køkkenet betjener også krostuen med "simple" retter.

Adgang til køkkengård tilstræbes så det kan foregå uden at passere kunsthaven.

Kunsthaven med mange skulpturer og kunstværker, hvortil der er offentlig adgang, skal for at beskytte mod hærværk kunne aflåses med porte ved indgangen fra Fiskergade og fra Orangerigården. Porte vil blive udført i et enkelt og moderne udtryk og således, at publikum kan se gennem porten til Kunsthaven.

Brogade 3:

Et nyt byhus med 2 boligenheder med en stueetage, udnyttet tagetage og gårdhave. Boligareal i alt ca. 220 m², hver bolig enhed ca. 110 m².

Bygningen opføres traditionel i stil og harmoni med den øvrige bebyggelse i Brogade.

Taget med røde vingetegl og facader med pudset overflade i afstemt farve.

Vinduer udføres med enkelt glas og kitfals og koblede rammer. Facadedør dobbeltfyldingsdør.

Mod Brogade og gården udføres zinkkviste.

Gårdhaverne hegnes med mure i gl. genbrugstegl.

Det eksisterende hus Brogade 3 nedrives.

For at beskytte mod hærværk isættes port ved indgangen fra Brogade til Orangerigården.

Porten vil blive udført i et enkelt og moderne udtryk og således, at publikum kan se gennem porten til Orangerigården.

Orangeriet:

Orangeriet opbygges i isolerede konstruktioner, så der er mulighed for god anvendelse året rundt.

Boderne overdækkes med glas med taghældning i lette konstruktioner med bevoksning se inspirationsbilleder.

Væggene omkring udføres med isolerede hulmure i gl. genbrugsteglsten.

Gulvet med isolering og teglsten.

Orangeriets areal er på ca. 180 m²

Adgang fra orangerigården til Torvegade er en vigtig passage for projektet, som går via boderne, æblehaven og videre til gården Torvegade 3 og herfra adgang til Torvegade.

Krostuen:

Krostuebygningen opbygges i gamle genbrugsmaterialer både ude og inde.

Indvendig etableres balkon mod den nordlige væg. Der skal være adgang til separate toiletter og mulighed for at hente "enkle" retter i pavillonens køkken. Der er tænkt samdrift af krostue og pavillon.

Udvendig og indvendig blank fuget murværk i gamle sten. Gulvet teglsten eller planker og loftet gamle planker.

Facadeforslag med gammel port og gamle jernvinduer se inspirationsfoto arbejdes der videre med. Bag den gamle port isættes hærdede glasdøre så porten kan stå åben når krostuen er

åben.

Gulvet placeres i nuværende niveau med indgangen til den eksisterende bygning i Brogade 9, hvor der bliver 2 til 3 trin ned. Såfremt der skal etableres handicapvenlig indgang skabes dette ved adgang til haven mod syd og indgang til krostuen herfra.

Vinduerne mod syd bliver gl. jernvinduer tilsvarende vinduerne mod vest, så der bliver en vis ensartethed, dog kan størrelserne godt variere.

Krostuens areal er på ca. 80 m²

Mod syd inddrages et mindre areal af haven til Brogade 7, som bruges til krostuen, det forberedes så der kan opsættes et drevet markise.

Der etableres et udeareal i orangerigården mod vest.

Arealer anslås til:

○ Pavillon	220 m ²
○ Køkken, toilet mv i bagbygning Brogade 9	200 -
○ Brogade 3	220 -
○ Krostue	80 -
○ Orangeri	180 -

Intentionen med projektet er at skabe et attraktivt og oplevelsesrigt område for såvel beboere, Vardes borgere som turister.

Poul Erik Bech har ved tidligere møder nævnt over for kommunens repræsentanter, at når en stor del af arealerne fremtidig skal anvendes til offentlige formål eksempelvis hele Kunsthaven, så bør dette kunne aflæses på grundværdierne. Dette ansøges der samtidig om.

Den fremtidige vedligeholdelse af arealerne er også drøftet. Det er ansøgers håb, at der kan findes en passende fordeling omkring driftsudgifter til Kunsthaven og vedligeholdelse og renholdelse af kulturloppet. Det kunne for eksempel være i form af, at kommunen lader beskæftigelsesressourcer indgå under ledelse af de medarbejdere, der er ansat af ansøger til varetagelse af drift og vedligeholdelse.

På vegne af Ejendomsaktieselskabet Varde v/ ejendomsmægler Poul Erik. Bech

Med venlig hilsen

Niels Grønne

Grønne & Jessen

ARKITEKTER M.A.A

Toldboden, Storegade 1

6800 Varde

Tlf: 75222233

Mob: 40151298

ng@gronne-jessen.dk

www.gronne-jessen.dk

Bilag: Projektmappe med ovennævnte byggerier.