

Nye boliger ved Ho Bugt?

Ideoplæg til nye boligtyper og muligheder for at indrette et nutidigt bosætningslandskab ved Ho Bugt.

URLAND



VARDE KOMMUNE



Indhold

Et boliglandskab ved Ho Bugt?	3
Landskab, natur og kultur	5
Nyt byggeri i landskabet?	8
BUGTEN	12
FÆLLEDEN	18
BILLUM	24
SØLAND	30
DALEN	36
Øvrige delområder	42
Perspektiver og planlægning	43

Et boliglandskab ved Ho Bugt?

Varde Kommune ligger i et udfordret hjørne af Danmarkskortet. I landområderne, langt fra de store bysamfund i Østjylland og Hovedstadsområdet, er sammenhængskraften og mulighederne i dag radikalt anderledes, end hvad de var for bare 10, 20 eller 30 år siden. Der er brug for at tænke nyt.

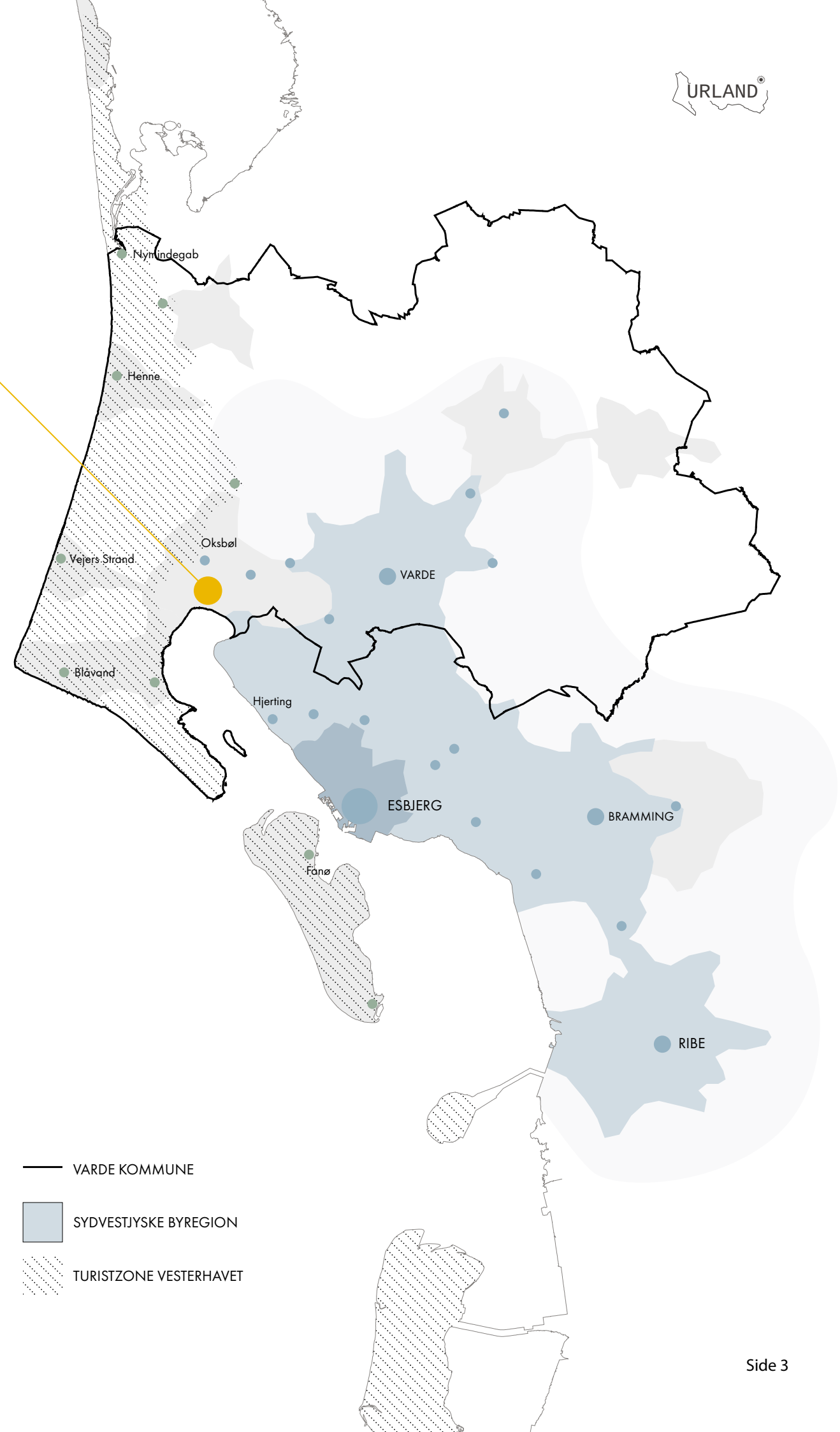
Den sydlige del af Varde Kommune, i landsbyer og landområder omkring Varde By og ned mod Esbjerg-området, udgør kommunens vigtigste bosætningspotentiale. I hjertet mellem de store natur- og turistområder mod vest, Varde mod øst og Esbjerg-området mod sydøst, ligger landområderne ned mod Ho Bugt. Tager man på den anden side af Varde Å, til Esbjerg Kommune, og fortsætter ind mod Hjerding og Sædding Strandvej, finder man her mange af de mest attraktive boliger i hele Vestjylland. På Varde-siden er landskabet, ud over den gode udsigt, derimod mest præget af landbrug, der har svært ved at finde plads nok til en rentabel produktion samt et stort råstofområde, der helt har ændret på det oprindelige landskab her.

Landområderne syd for Oksbøl og Billum rummer potentielt nogle meget spændende og attraktive muligheder i forhold til bosætning. Et rigtigt stærkt supplement til de andre boligmuligheder, som allerede findes i og omkring Esbjerg, med nogle af de helt rigtige elementer, der skal til for at tiltrække nye skatteborgere til Esbjerg-området. Det er et potentiale, som Varde Kommune,

og regionen i det hele taget, knap kan tillade sig at lade ligge, hvis man for alvor vil have folk til ikke kun at arbejde, men også at bo i Vestjylland.

Kataloget her er et ideoplæg til, hvordan nye boligmuligheder kan blive en integreret del af landskabet i Ho Bugt området. Landområderne her er i dag bygget op omkring en historisk og forældet bebyggelsesstruktur, baseret på tidligere tiders landbo- og landbrugskultur. Der er både brug for fornyelse af sammenhængen mellem skel, bebyggelser og infrastruktur, og der er brug for nye forståelser af landskabets funktionelle betydning som bosted. Nogle af delementerne i kataloget kan man forestille sig blive til virkelighed nogenlunde inden for rammerne af den eksisterende planlovgivning. Andre skal betragtes som langsigtede visioner, som forhåbentlig kan de være første skridt mod nye retningsvisere for, hvordan vi kan indrette et mere velfungerende landskab, der kan styrke og udvikle bosætningsmulighederne i landområderne lidt længere væk fra de store byer.

PROJEKTOMRÅDE
VED HO BUGT





Projektområde

OKSBØL

URLAND

Projekt område

Landskab, natur og kultur

Projektet tager udgangspunkt i landområderne omkring den nordlige ende af Ho Bugt. Projektområdet er naturlig afgrænset mod syd af bugten og mod øst af Varde Å. Mod nord afgrænses den af Rute 431 forbi Janderup, Billum og Oksbøl og mod vest af de lavtliggende engområder omkring Oksbøl Eng.

Naturgeografisk udgør de centrale dele af projektområdet den sydligste del af Varde Bakkeø. De vestjyske bakkeøer er morænelandskaber fra forrige istid, som generelt ligger højere med et mere kuperet og leret underlag, end de omgivende landområder. I denne del af Vestjylland grænser morænebakken op mod Vadehavet. I de lavere, omkringliggende landområder, langs Varde Å og langs de mindre bæksystemer længere vestpå, dominerer marsken, som et meget åbent og fladt landskab. Hvor terrænet oprindeligt har været mere vådt og i tæt forbindelse med den lavbundede bugt længere ude, har drænsystemer i dag gjort mange af landområderne her til mere tør og fast eng.

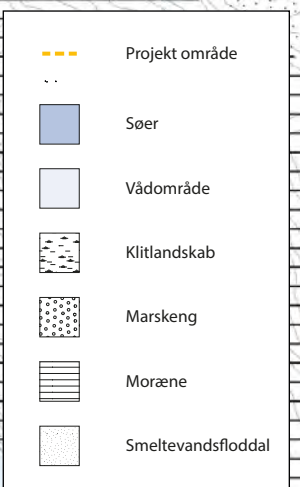
Kulturhistorisk er der gjort masser af for-tidsfund i og omkring projektområdet, særligt på de højereliggende moræner-ræner, som indikerer, at landområderne her har dannet grundlag for bosætning i tusinder af år. Kirkerne i Janderup, Billum og Oksbøl (Aal) står stadig som vidner om, at her har været faste bebyggelser siden den tidlige middelalder. Bebyggelserne har dog formentlig bestået af relativt få og spredte landbrug, og området har ikke på samme måde som andre dele af landet været præget af mere tæt bebyggede herregårdslandskaber. Efter landboreformerne fra sidst i 1700-tallet er her sket en tidlig udflytning af landbrug ud i det åbne land – først og fremmest ud på den mere højtliggende og frugtbare Varde Bakkeø. Her blev der både plads til fritliggende selvejergårde og mindre husmandssteder, som det for eksempel ses langs Ho Bugt Vej. Langt det meste af den bebyggelsesstruktur, som stadig findes i Ho Bugt området i dag, er et resultat af de udflytninger af fritliggende landbrug, som skete op gennem 1800-tallet. Med jernbanen mellem Varde og Nr. Nebel (1903) udvikler de

spredte bebyggelser ved stationerne sig hurtigt til egentlige landsbysamfund ved Janderup, Billum og Oksbøl. Andels-samfundets samspil mellem landbrug og landsby har herfra sat et væsentligt præg på landskaberne op gennem 1900-tallet.

Dræningsteknikker har efterhånden inddraget en større del af marsken til mere lettilgængelige dyrknings- eller engstykker. De lavtliggende engområder langs Varde Ådal og langs de øvrige lavtliggende bæksystemer har dog aldrig haft stor dyrkningsmæssig betydning, og er fortsat stort set ubebyggede i dag. Strukturudviklingerne i landbruget har, særligt fra 1960'erne og frem, betydet, at landbrugene i området er blevet koncentreret på stadig færre og større brug. De mindre, nedlagte landbrug har i stedet fået en ny rolle som beboelser for pendlere med job andetsteds; nogle som fritidsbrug med mindre jordtilliggender og andre som fritliggende beboelser i det åbne land. Projektområdet rummer i dag, særligt i den nordlige del, en håndfuld mellemstore landbrug. For egentlige intensive storlandbrug er plad-

sen mellem naturområder og landsbyer dog noget begrænset. De bymæssige miljøer i Janderup, Billum og Oksbøl vokser fortsat og har en stadig stigende betydning som bosætningsområde i Varde Kommune. Det har samtidig stillet stigende krav til de oplevelsesmæssige og rekreative kvaliteter i de omkringliggende landområder.

Det naturgeografiske landskab



Kultur landskabet

- Projekt område
- Bebyggelse
- Veje
- Råstofområde
- Skovområde
- Markstrukturer
- Gamle markstrukturer

Nyt byggeri i landskabet?

Nye muligheder for at skabe gode, attraktive bosteder i Ho Bugt området handler først og fremmest om transformation. I den korte, forenkede udgave er vi i et gammelt landbrugslandskab, hvor veje, skel og bebyggelsesstrukturer er indrettet til gård- og husmandssteder, som de så ud i 1800-tallet. Med landbrugets langvarige strukturlægning mod vore dages helt anderledes drifts- og produktionsmetoder, er landområderne blevet overladt med store mængder overflødiggjort landbrugsbyggeri.

Der er stadig masser af landbrug i landområderne her i dag, men de er i stigende grad koncentreret på færre, større gårdanlæg. I det længere perspektiv vil de næste generationer af effektive storlandbrug formentlig udvikle sig andre steder i Vestjylland, på længere afstand af byområderne, hvor der er mere plads til at brede sig. På den anden side ses en lokal udvikling, hvor en stadig større del af fuldtidslandbrugene overgår til mindre del- og fritidslandbrug. Det er typer af landbrug, som på en helt anden

måde end de store produktionsanlæg, kan fungere som en indbygget en del af et bosætningsmiljø. Infrastrukturen, som den ser ud i dag: bebyggelser, veje, forbindelser, skel, er dog ret tilfældig og ofte ikke særlig velfungerende, for hverken den ene eller anden type landbrug.

Bebyggelsesstrukturen, som den ser ud i dag, er simpelthen forældet. Det er derfor også naturligt, at der er behov for modernisering og omlægning, så den kommer til at give bedre mening i forhold de funktioner, landområderne reelt udfylder i dag. Transformation, en sanering og tilpasning af de nedlagte landbrugsanlæg og omlægning til beboelse, er et nøgleord for mange af de skitserede forslag her. I dette hjørne af Vestjylland er der stærke potentialer for at skabe et attraktivt boliglandskab som en del af den større sydvestjyske byregion. Landbruget i Ho Bugt området har gode forudsætninger for i stigende grad at udvikles mod agerbrug og mindre nicheproduktioner, med et landskab præget af mindre og mellemstore markstykker. Det vil åbne for mange muligheder for,

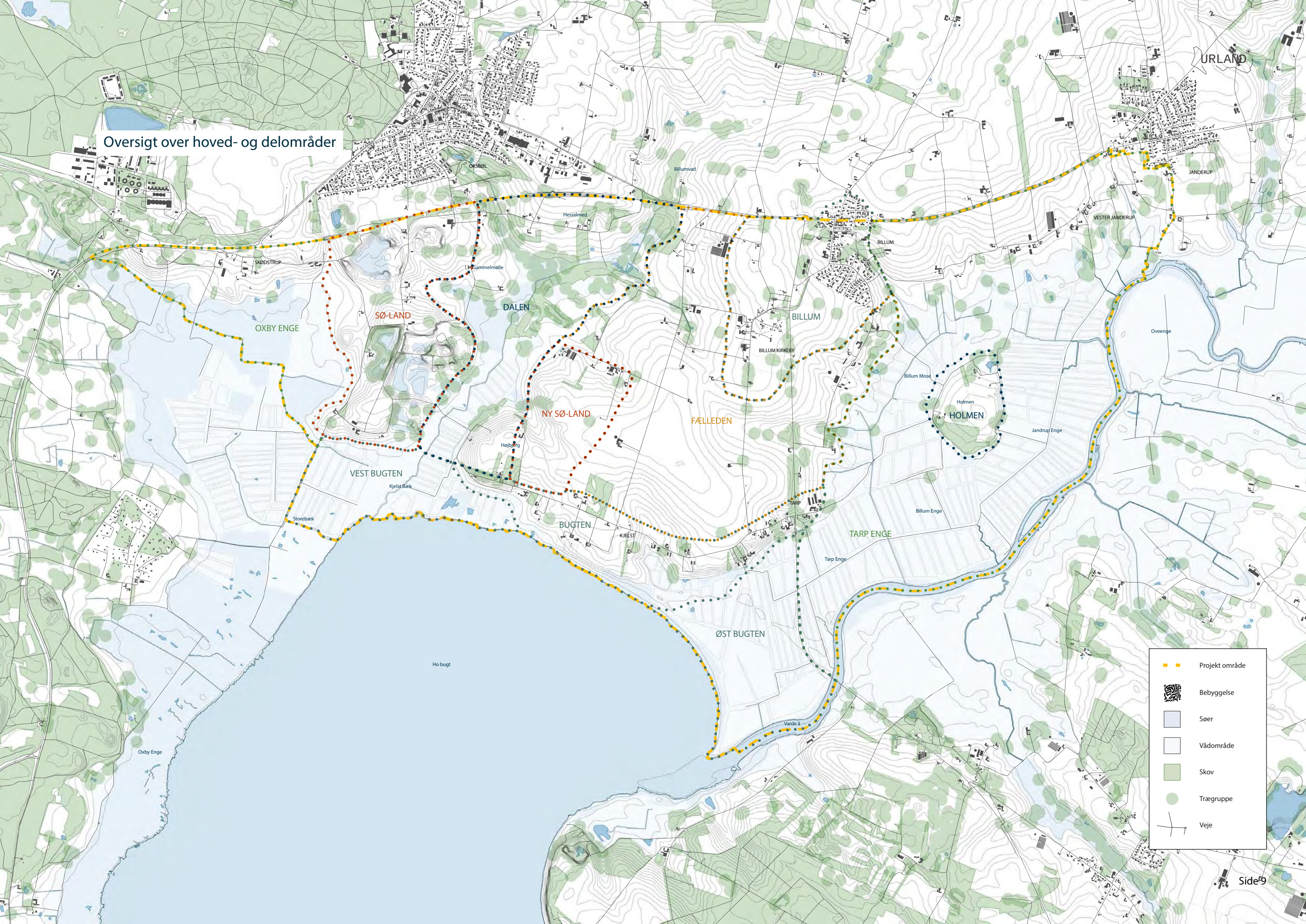
at fritid, natur og landbrug kan smelte sammen i en velfungerende helhed.

Flere boligenheder er et andet omdrejningspunkt for flere af de skitserede forslag. I landskabet, som det ser ud i dag, er antallet af ejendomme baseret på et oprindeligt behov for jordtilliggende omkring det enkelte gård- eller husmandsted. Boliger har ikke på samme måde som landbrug et stort omkringliggende arealbehov, og derfor har de også mange andre muligheder for at indrette sig i forhold til hinanden. Samtidig har en bolig et betydeligt mindre fodaftryk end et helt gårdanlæg. Der kan derfor naturligt være flere boligenheder i et landområde i forhold til landbrugsanlæg, uden at landskabets samlede bebyggelsestæthed øges.

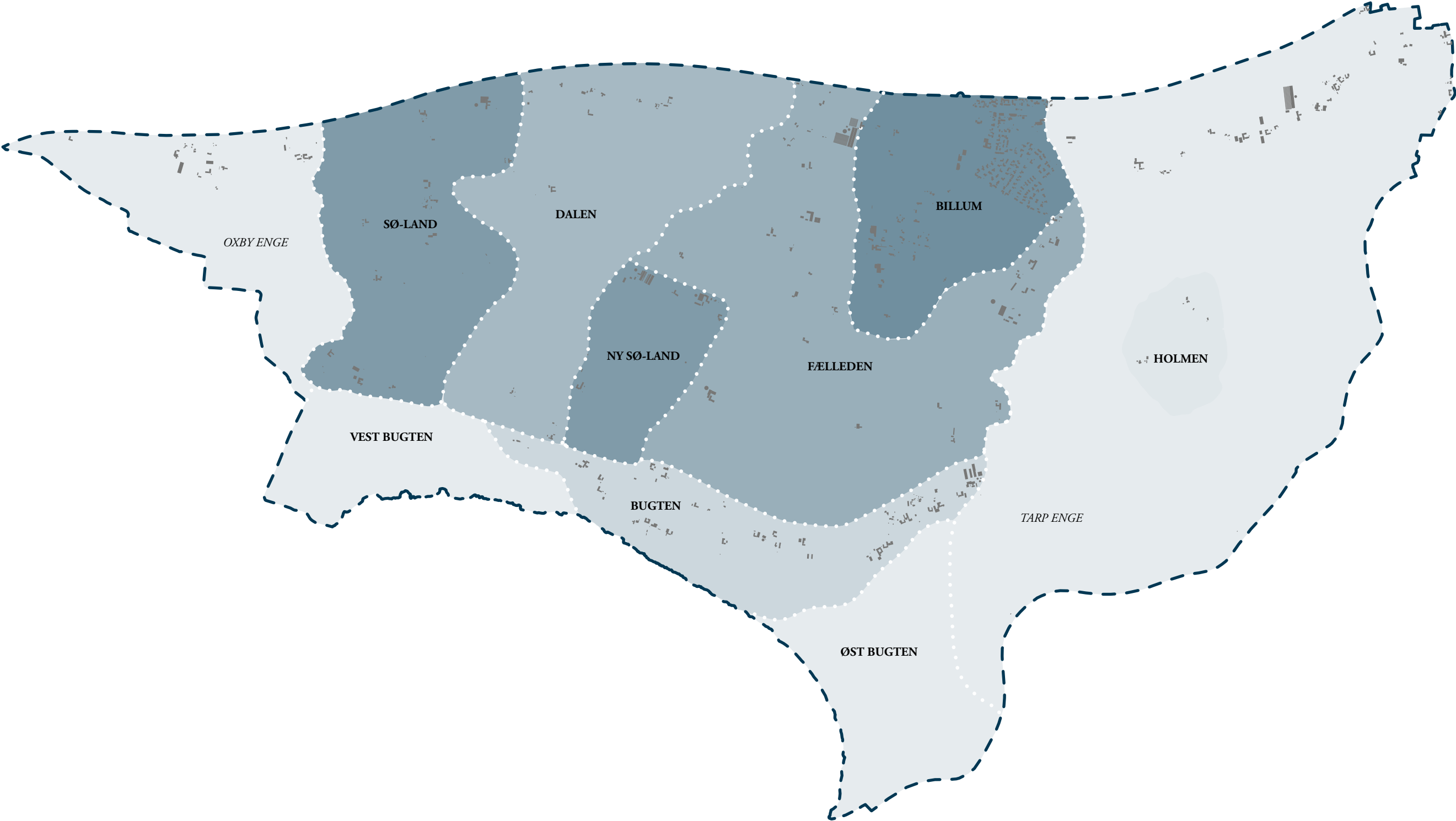
Bebyggelsestæthed har været et vigtigt spørgsmål for os gennem udviklings- og skitseprocessen. Det er væsentligt for os at fastholde oplevelsen af det åbne land, med åbne områder og spredte bebyggelser, som en kontrast til det tættere by- eller landsbymiljø. Men hvor mange,

og hvor store, bebyggelser kan et landskab rumme og stadig være 'åbent'? Hvor går grænsen for, hvornår oplevelsen af det oprindelige landskab begynder at udviskes? Man kan ikke bygge ens alle steder, men må tilpasse sig landskabets karakter og den enkelte situation. Projektområdet består ikke af én homogen landskabstype, men er en sammensætning af en række mindre områder, som hver for sig er ret forskellige. For at kunne arbejde mere præcist med bebyggelsesstrukturer, har vi derfor taget udgangspunkt i den overordnede landskabskarakterkortlægning af kommunen, hvor Ho Bugt området består af Varde Bakkeø, Oksbøl Marsklandskab og Varde Ådal Vest (jf. Varde Kommuneplan 2013), og fininddelt projektområdet i samlet 11 mindre delområder. Forudsætningerne for at gentænke bebyggelsesstrukturerne i hvert af delområderne er så forskellige, at vi for enkelte af områderne foreslår at øge bebyggelsestætheden en del, mens vi for andre foreslår, at der slet ikke skal være byggeri eller anlæg.

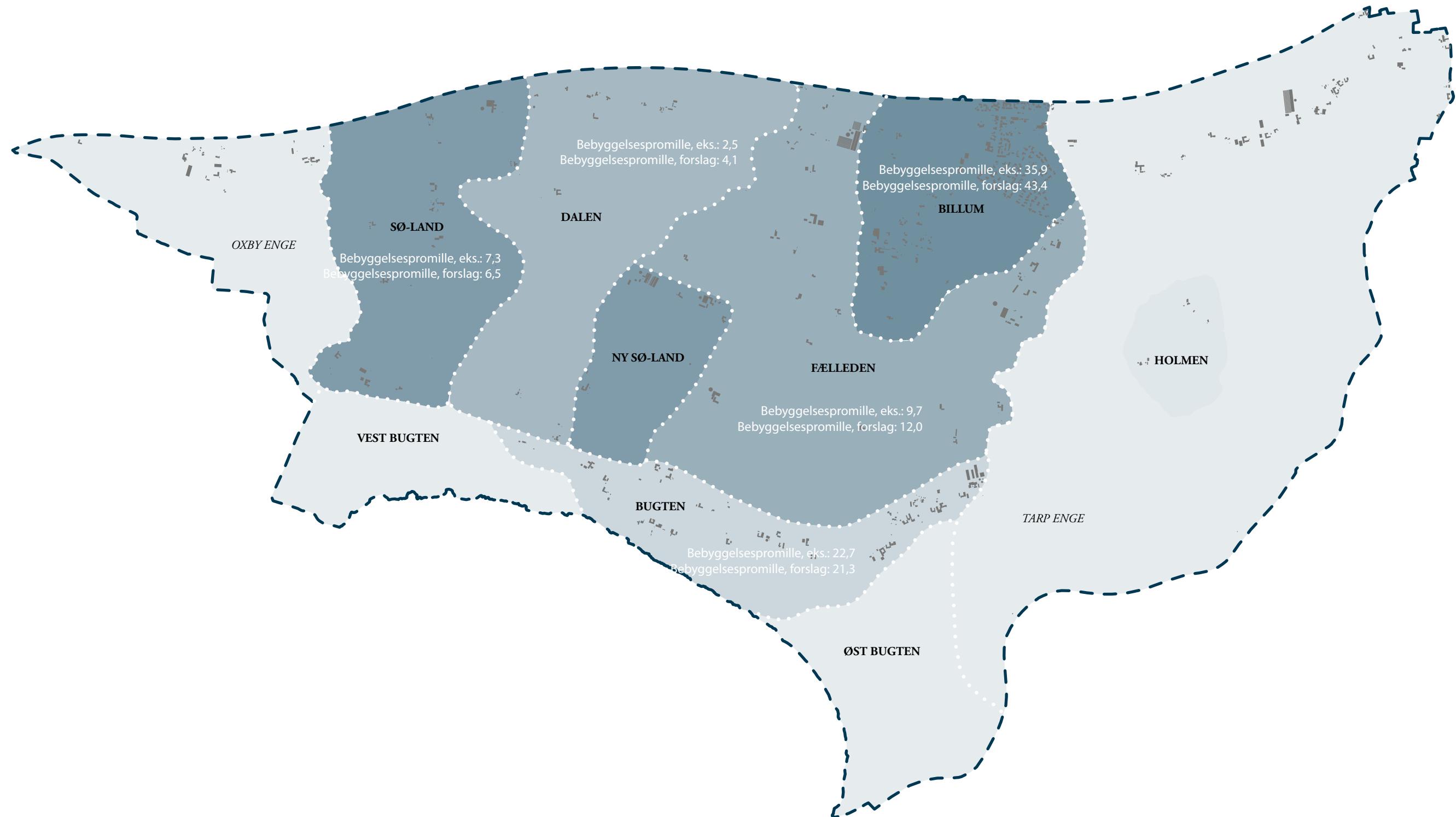
Oversigt over hoved- og delområder



Oversigt over hoved- og delområder



Overblik over forslag til ændringer af den eksisterende bebyggelsesstruktur

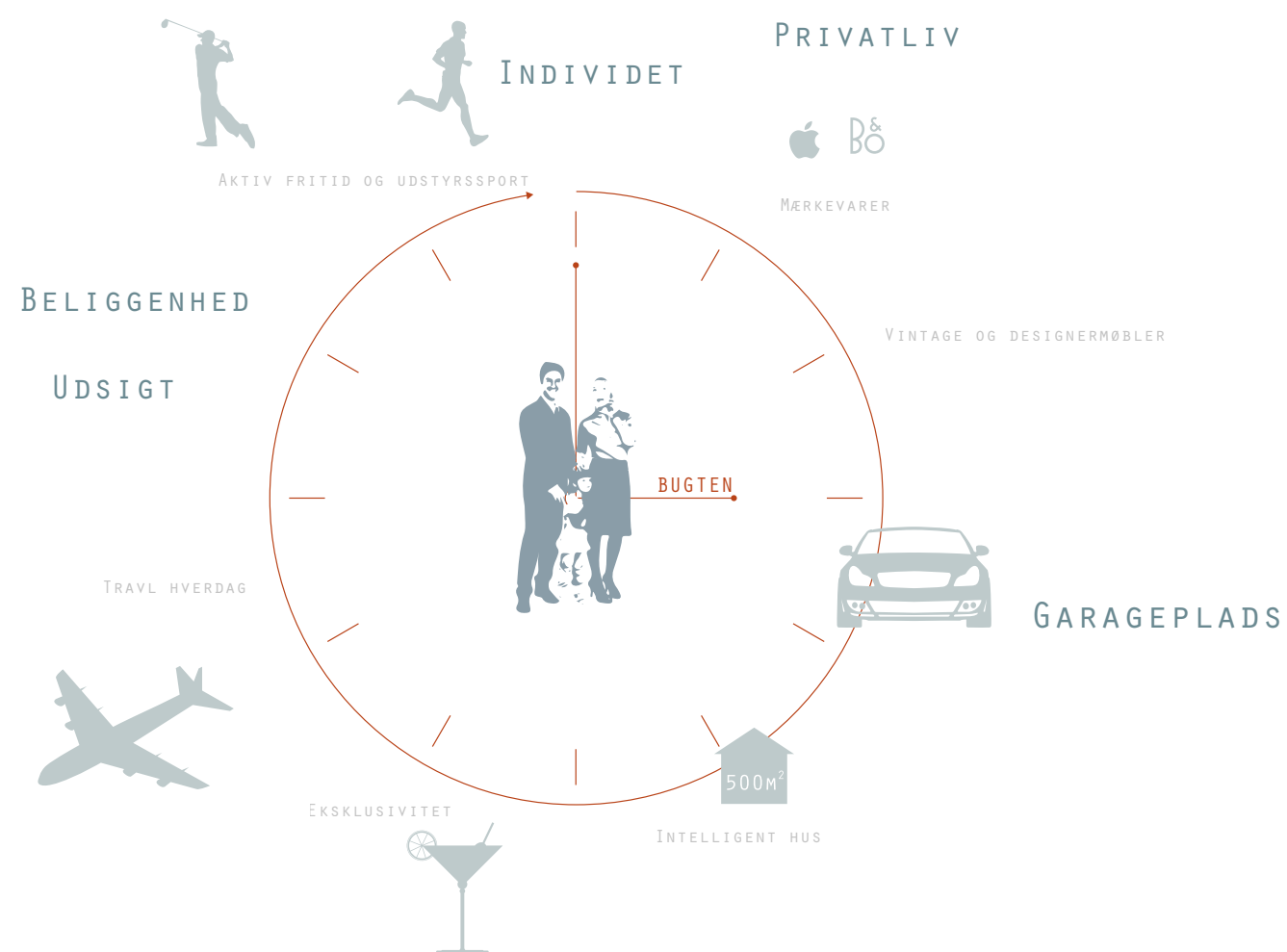




Bugten



Landskabssnit - 1 km (1:2.500)



Bugten

Bugten ligger som et bælte langs Ho Bugt Vej i den sydligste del af projektområdet, og delområdet her udgør de nærmeste arealer til selve Ho Bugt. Nærheden til kysten gør på samme tid Bugten til et af de mest naturfølsomme arealer og et af de mest spændende og attraktive områder for bosætning og rekreativt indhold i Sydvestjylland.

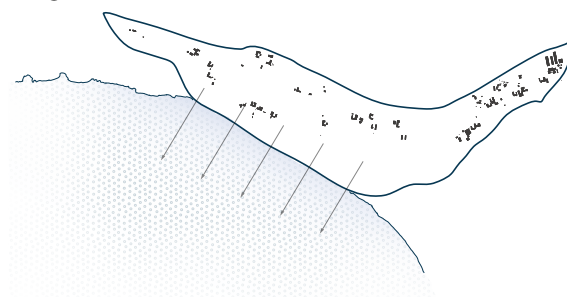
Hvem skal bo her?

Området ligger som en naturlig landlig forlængelse af de kystnære boligområder op langs Esbjerg's vestlige forstæder: Sædding, Hjerting og videre mod Sjelborg og Koksang - og dermed også som en forlængelse af nogle af de dyreste og mest eksklusive adresser i hele den sydvestjyske byregion. Det er derfor også naturligt at se på området som Varde Kommunes landlige alternativ til direktørboliger i bymiljøerne længere inde mod Esbjerg. Man kan fornemme den begyndende interesse for området i dag, uden at det dog (endnu) tåler sammenligning med for eksempel Kokspang. Fremadrettet giver landområdets placering og karakter kun grobund for en meget begrænset udbygning med

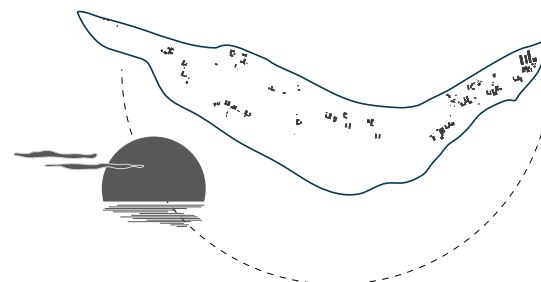
nye boliger. Det taler for at satse på færre, men mere eksklusive boliger her, frem for mange boliger. Udfordringen bliver til gengæld at sikre tilgængeligheden for offentligheden, så de kystnære arealer langs bugten - også i højere grad end i dag - bliver en del af områdets fælles landskabsoplevelser.



Orientering mod vandet



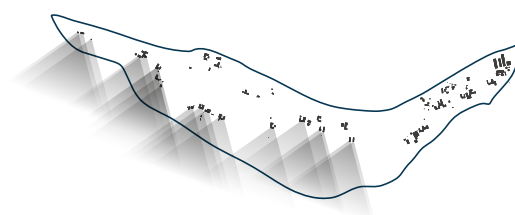
Solens bane



Kote 5



Frit 70 graders udsyn til alle



Udbygningskoncept

De eksisterende bebyggelser er fra gammel tid placeret naturligt i en halvbue langs Ho Bugt Vej, lidt oppe på det højereliggende terræn, hvor man kommer fri af kysten og marsken. Over tid er gårdene knopskudt, og mange ligger i dag som en broget bebyggelse af forskellige, udtjente landbrugsanlæg, men stadig på de omtrent samme placeringer. Det giver stadig rigtig god mening at følge koterne rundt langs kanten af morænebakken, når man bygger om og bygger til. Til gengæld kan udsynsforholdene mod syd, som aldrig har haft stor betydning for landbrugsfunktionen, sættes mere i centrum, hvis der skal være en logisk sammenhæng med det boliglandskab, som allerede er ved at udvikle sig her i dag. Ved fortsat at holde bebyggelser på lidt afstand af kystlinjen, er der på sigt mulighed for at indrette stisystemer og lignende, der kan sikre en bred, offentlig tilgængelighed for arealerne helt ned mod vandet.

Landområdet i Bugten har en meget åben karakter, som er følsom for en tæt bebyggelsesstruktur, som lukker af for landskabets åbenhed. Bebyggelsespromillen er i dag på knap 50, og der er ikke grundlag

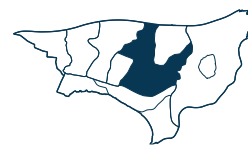
for at øge denne væsentligt, uden at det vil begynde at påvirke oplevelsen af det eksisterende landskab væsentligt. Der findes dog samtidig en del overflødiggjorte landbrugsbygninger i delområdet i dag. En omlægning til flere boliger kan derfor lade sig gøre, uden at bebyggelsestætheden bliver væsentligt højere, hvis der samtidig gennemføres en strategisk sanering af den eksisterende bebyggelsesstruktur. Ikke kun de faste bygninger, men også den store mængde tilplantning omkring ejendommene spærrer for meget af de længere udsyn i dag. Der kan derfor også med fordel sættes fokus på at sikre en jævnlig tilpasning og udtynding i beplantningen, som en del af den samlede bebyggelsesstruktur. Det vil forventeligt give mere "vind i håret" for nye beboere her, men det kan måske betragtes som et rimeligt vilkår for at få lov til at bo med en meget eksklusiv udsigt.

Faktaboks Bugten	
Areal	1,32 km ²
Nuværende bebyggelsespromille	22,7 ‰
Fjernet m ²	4.400 m ²
Tilføjet m ² (10 nye boliger)	2.500 m ²
Ny bebyggelsespromille	21,3 ‰

Bebyggelsesplan Bugten
1:10.000

Ny bebyggelse ■
Eksisterende bebyggelse ■
Nord ▲

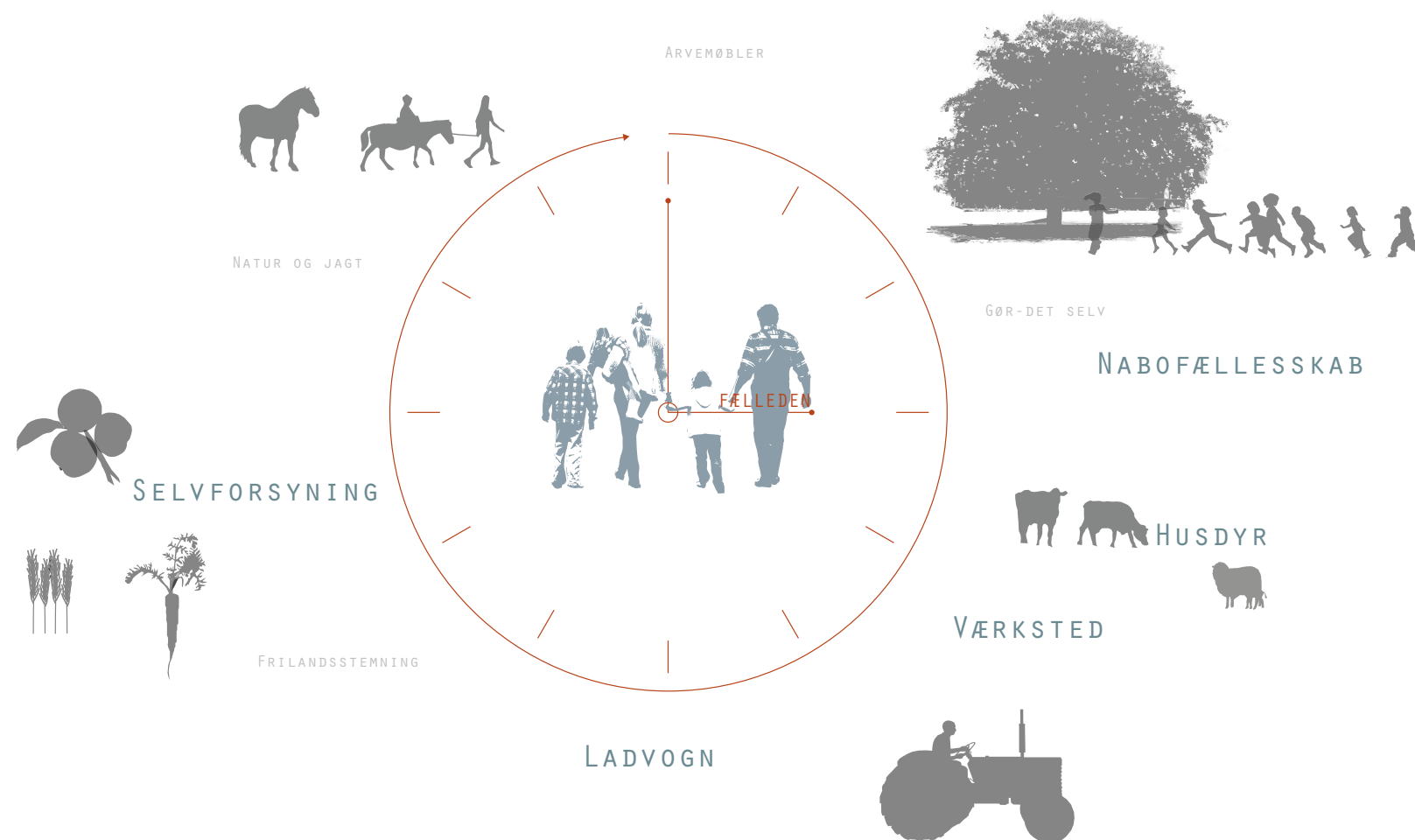




Fælleden



Landskabssnit - 1 km (1:2.500)



Fælleden

Fælleden er arealmæssigt det største af de seks delområder, hvor der foreslås udlæg til nye bebyggelser. Det er også det område, hvor de dyrkede markstykker og betydningen af landbruget, som det findes i området i dag, står mest tydeligt frem.

Hvem skal bo her?

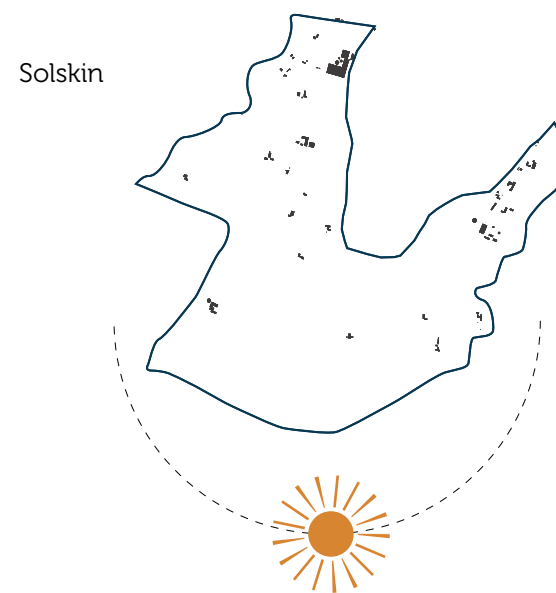
Landområderne her giver rigtig spændende muligheder for eksempelvis børnefamilier, der prioriterer den plads og de muligheder, der følger af at bo på landet. Boligerne her er ikke kun et hus med fire vægge og et tag, men en del af en ejendom, hvor små jordstykker til hesten, fårene, grøntsagerne eller pladskrævende gør-det-selv projekter er et spændende alternativ til de mere låste rammer i et traditionelt parcelhuskvarter. Her behøver der ikke nødvendigvis at være "pænt" eller "dyrt", men til gengæld er det vigtigt, at der er luft og plads til at dyrke fritiden og hobbyerne. Fælleden ligger samtidig med Billum By som nærmeste nabo mod nordøst, og dermed er man tæt på hverdagsfunktioner som for eksempel skolen og fritidsanlægget ved kirken, som gør det lettere at være børnefamilie her. En styrkelse af landsbyen Billum med nye

boligmuligheder mod syd, ned mod vandet og væk fra trafikvejen, kan være vigtigt for på sigt at fastholde de lokale services, der findes i byen i dag.

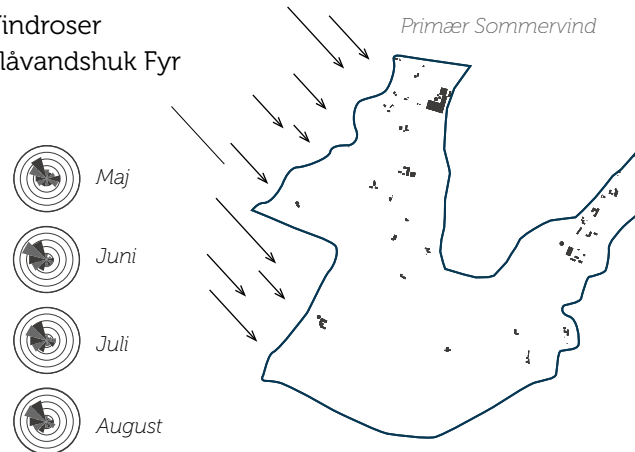


URLAND®

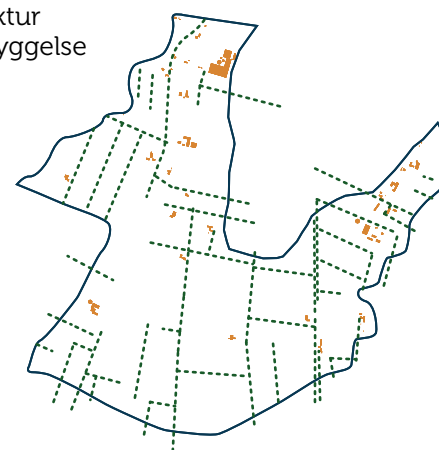




Vindroser
Blåvandshuk Fyr



Eksisterende struktur
Læbælter og bebyggelse



Udbygningskoncept

Historisk set har landskabets funktionelle rolle altid været vigtig her. Det synes vi fortsat, det skal være, men med fokus på landskabet som ramme for både landbrug og velfungerende bosætningsmuligheder. Nye bebyggelser kan udlægges som selvstændige ejendomme med mulighed for omkringliggende jordstykker orienteret omkring små lokale samlingsområder, efter omtrent samme principper som fortjen mellem gårdene i tidligere tiders landsbyfælleskaber.

Med en eksisterende bebyggelsespromille på omkring 10 er der rigtig god plads mellem ejendommene her – til sammenligning har delområdet Bugten, længere ned mod kysten, næsten 3 gange så høj bebyggelsestæthed i dag. Bebyggelsespromillen trækkes endda væsentlig op af kun en lille håndfuld større landbrugsejendomme. Mindre markstykker, flere hegn og spredte beplantninger samt et større antal boligenheder inden for området, vil både øge bebyggelsestætheden og ændre landskabsudtrykket – fra det store, åbne og lidt tekniske landbrugspræg, det har i dag, til

et tættere, mere blandet kulturlandskab af boliger, smålandbrug og natur.



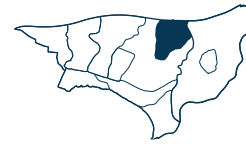
Faktaboks Fælleden

Areal	3,54 km ²
Nuværende bebyggelsespromille	9,7 ‰
Fjernet m ²	3.300 m ²
Tilføjet m ² (46 nye boliger)	11.450 m ²
Ny bebyggelsespromille	12 ‰

Bebyggelsesplan Fælleden
1:10.000

- Ny bebyggelse ■
- Eksisterende bebyggelse ■
- Nord ▲

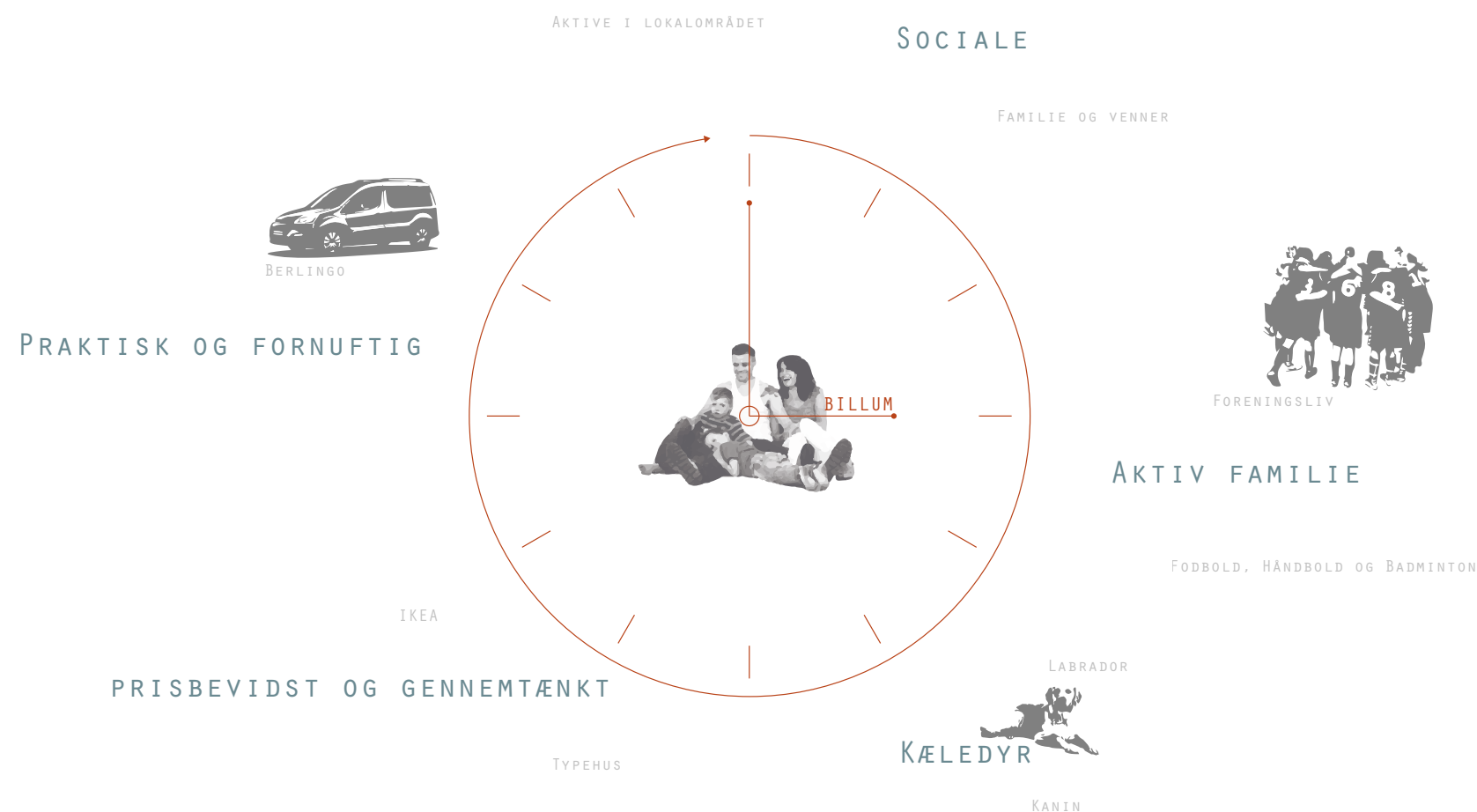




Billum



Landskabssnit - 1 km (1:2.500)



Billum

De landsbybære arealer omkring Billum er en noget anderledes situation. Her er der en naturlig mening i, afhængigt af boligbehovet, at tilbyde nye boligmuligheder i tilknytning til den eksisterende landsbystruktur.

Hvem skal bo her?

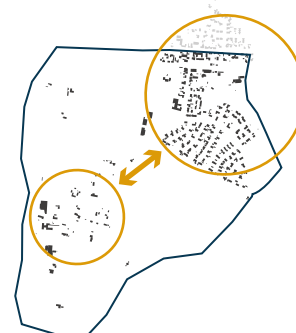
Ligesom Fælleden kan det udvidede boligområde omkring Billum være en attraktiv mulighed for almindelige børnefamilier. Hvor landområderne mod syd tilbyder plads og dyrkningsmuligheder, er området her derimod tænkt som mindre parceller, hvor der stadig er plads til, at familien kan "slå sig lidt løs" i uhøjtidelige, naturprægede omgivelser, men uden at behøve at investere al energien i en meget stor grund med have, grøntsager og dyr.



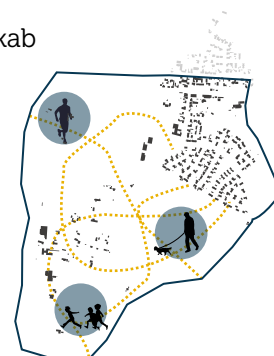
Koterne - en top i landskabet



Kobling mellem gamle Billum og ny Billum



Rekreativt landskab



Udbygningskoncept

En udbygning af landsbyen kan ske på rigtig mange forskellige måder. Vi har i forslaget her sat fokus på nye boligtyper, der både sætter landskabsressourcerne omkring boligen i centrum, og arbejder med en meningsfuld overgang mellem by og land. Skovplantning har den dobbelte styrke, at det både giver mulighed for nye unikke "skovboliger", og samtidig kan fungere som et stærkt rekreativt element for alle de øvrige landsbybeboere. Tilplantning med skov på de lidt højereliggende terræner har historisk været en naturlig måde at udnytte de mere tørre terræner med de sværeste dyrkningsforhold. I Vestjylland har etableringen af plantager som et værn mod den kraftige vind samtidig sin egen historie. I dag kan ny skov, særligt længere inde på land, hvor der ikke er nogen videre visuel kontakt med kystlinjen, udfylde en logisk funktion som både vindafskærmning og et spændende rekreativt element.



Faktaboks Billum	
Areal	1,66 km ²
Nuværende bebyggelsespromille	35,9 ‰
Fjernet m ²	0 m ²
Tilføjet m ² (50 nye boliger)	12.500 m ²
Ny bebyggelsespromille	43,4 ‰

Bebyggelsesplan Billum
1:10.000

Ny bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

Nord

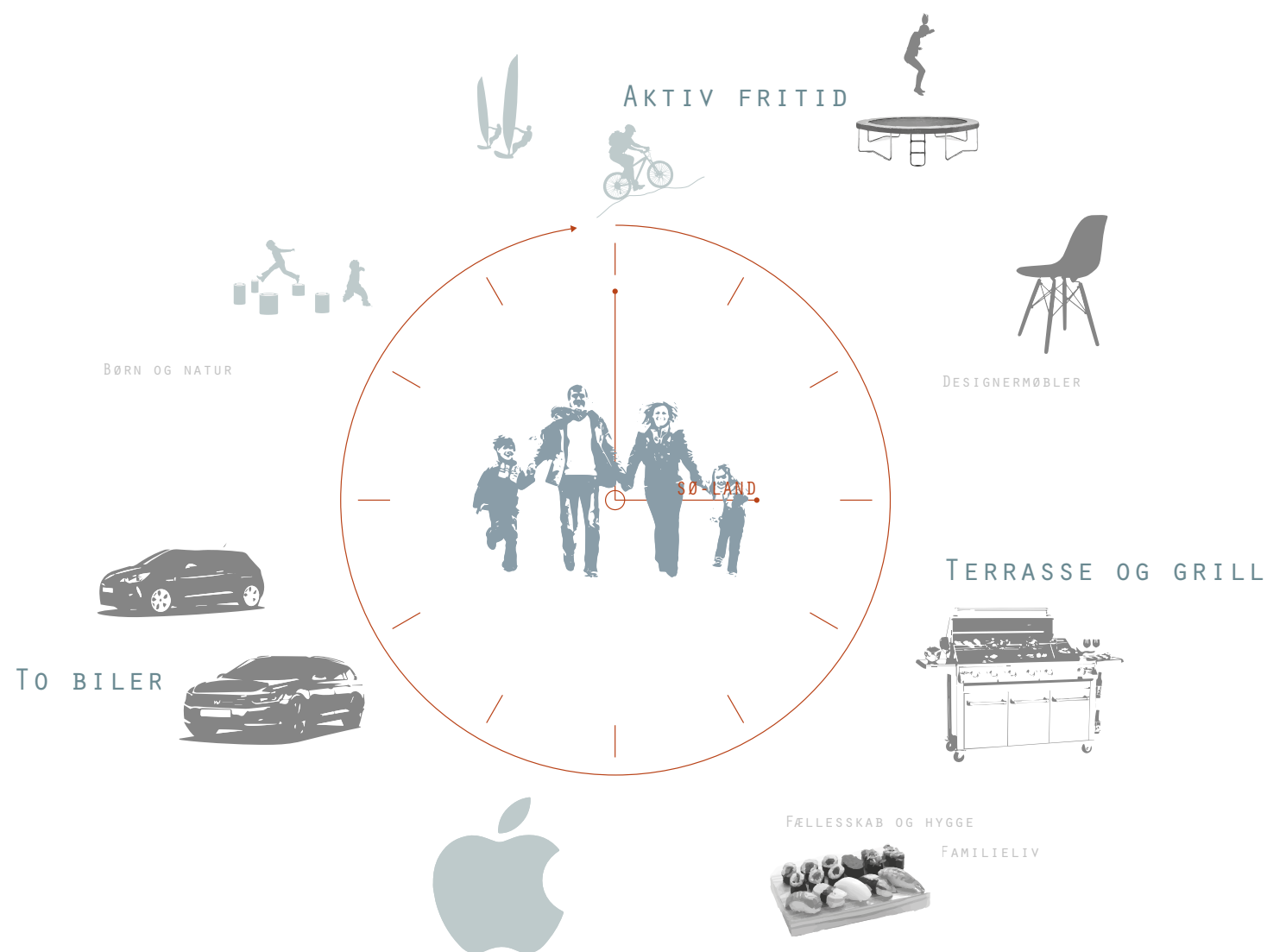




Søland og Ny Søland



Landskabssnit - 1 km (1:2.500)



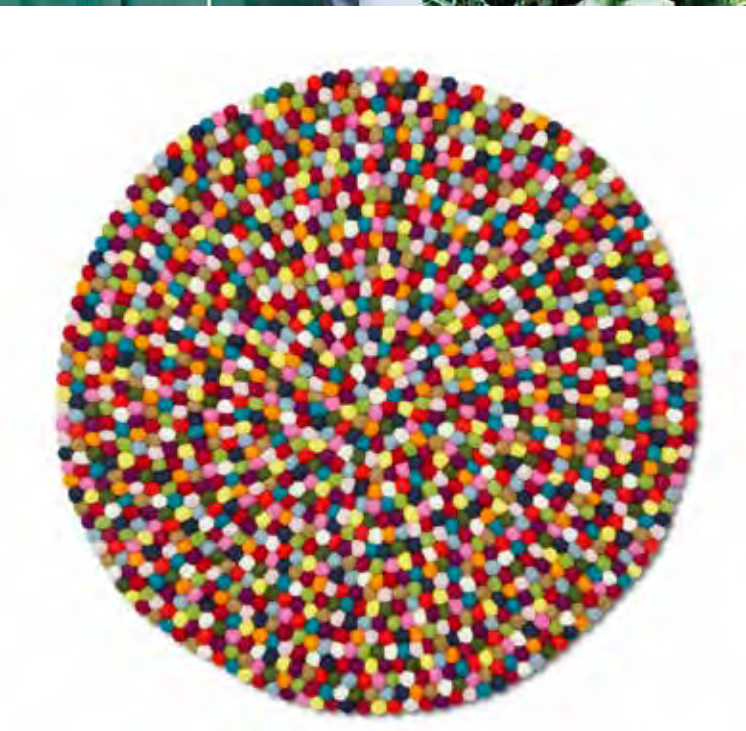
Søland

De to delområder, Søland og Ny Søland, tager navn efter de nyeste og væsentligste landskabselementer her: de markante terrænformer og småsøer, der følger af de betydelige gravearbejder efter råstoffer. Det er i naturgeografisk forstand "kunstige" landskaber, hvor traditioner og landskabs-historisk kultur er sat ud af kraft. Samtidig er det dog også nogle potentielt meget attraktive bolandskaber, som over tid kan udvikle sig i en meget spændende landskabs- og naturmæssig retning.

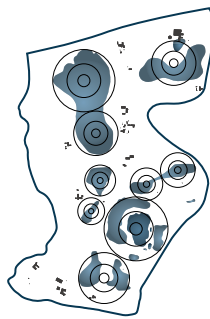
Hvem skal bo her?

Søland-områderne er ligesom Fælleden arealmæssigt store områder, som tilbyder god plads i og omkring boligen. Også her er der plads til, at børnefamilierne kan få plads til at boltre sig, men gerne for en lidt anden målgruppe. Hvis Fælleden er for dem, der "vil det hele selv", kan Søland nærmere rettes mod travle børnefamilier, der gerne vil bo i frisk luft på landet, men også har behov for en praktisk hverdag. Det er her tænkt – lidt forenklet - i retning mod dem, der foretrækker velfungerende

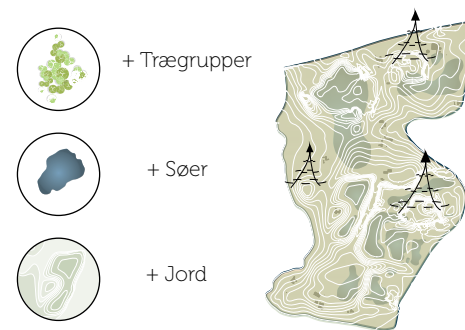
nybyggeri og Weber-grill frem for selvbyg og bålplads.



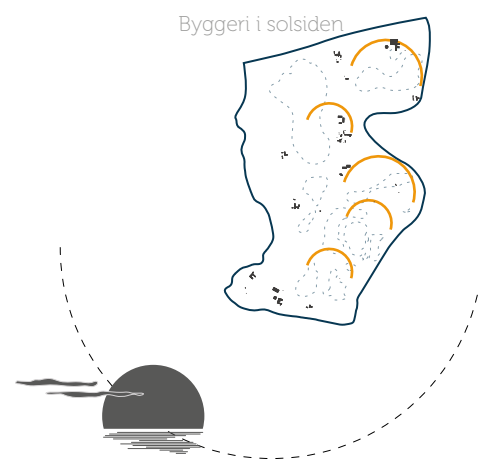
Søerne som centrum



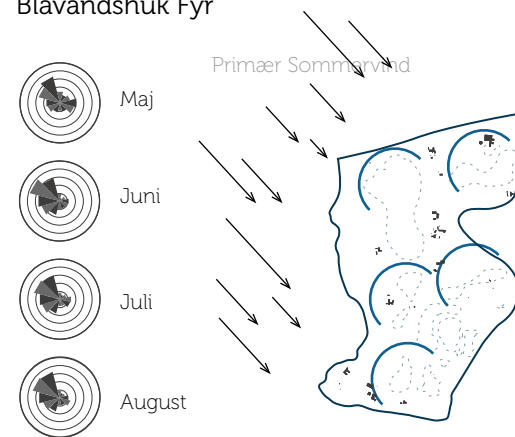
Forstærk/tilpas terræn



Solens bane



Vindroser
Blåvandshuk Fyr



Udbygningskoncept

Også her er der med en relativt lav bebyggelsestæthed i dag mulighed for at bygge en del til, uden at det får alvor vil få betydning for den fortsatte oplevelse af det åbne land, med spredte bebyggelser og god plads mellem hinanden. Bebyggelserne her retter sig først og fremmest mod de nye "kunstige" naturelementer, hvor skråninger, småsøer, småskov og krat over tid vil komme til at udgøre store boligmæssige attraktioner og bokvaliteter i sig selv. Hvor nogle ejendomme ligger sig fælles i et lidt tættere naboskab med hinanden, trækker andre sig lidt mere væk og giver mere plads til privatliv.

Faktaboks Søland	
Areal	1,68 km ²
Nuværende bebyggelsespromille	7,3 ‰
Fjernet m ²	7.000 m ²
Tilføjet m ² (40 nye boliger)	5.600 m ²
Ny bebyggelsespromille	6,5 ‰



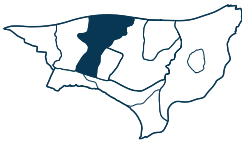
Bebyggelsesplan Søland
1:10.000

Ny bebyggelse 

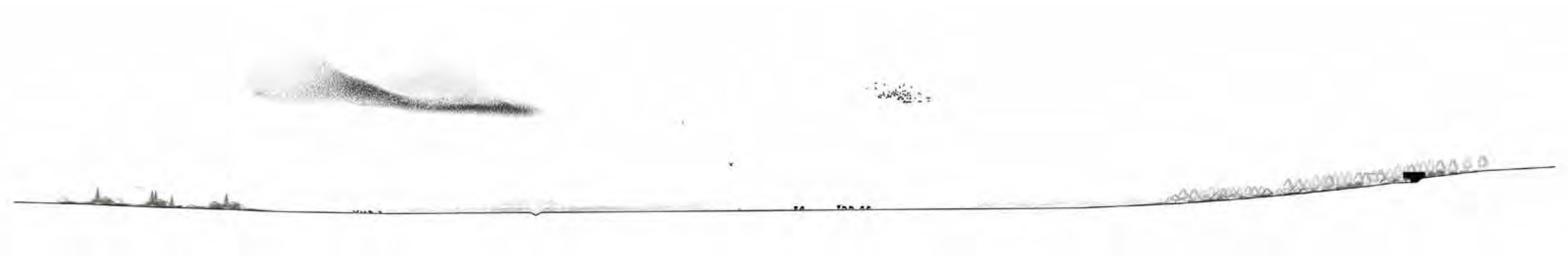
Eksisterende bebyggelse 

Nord 

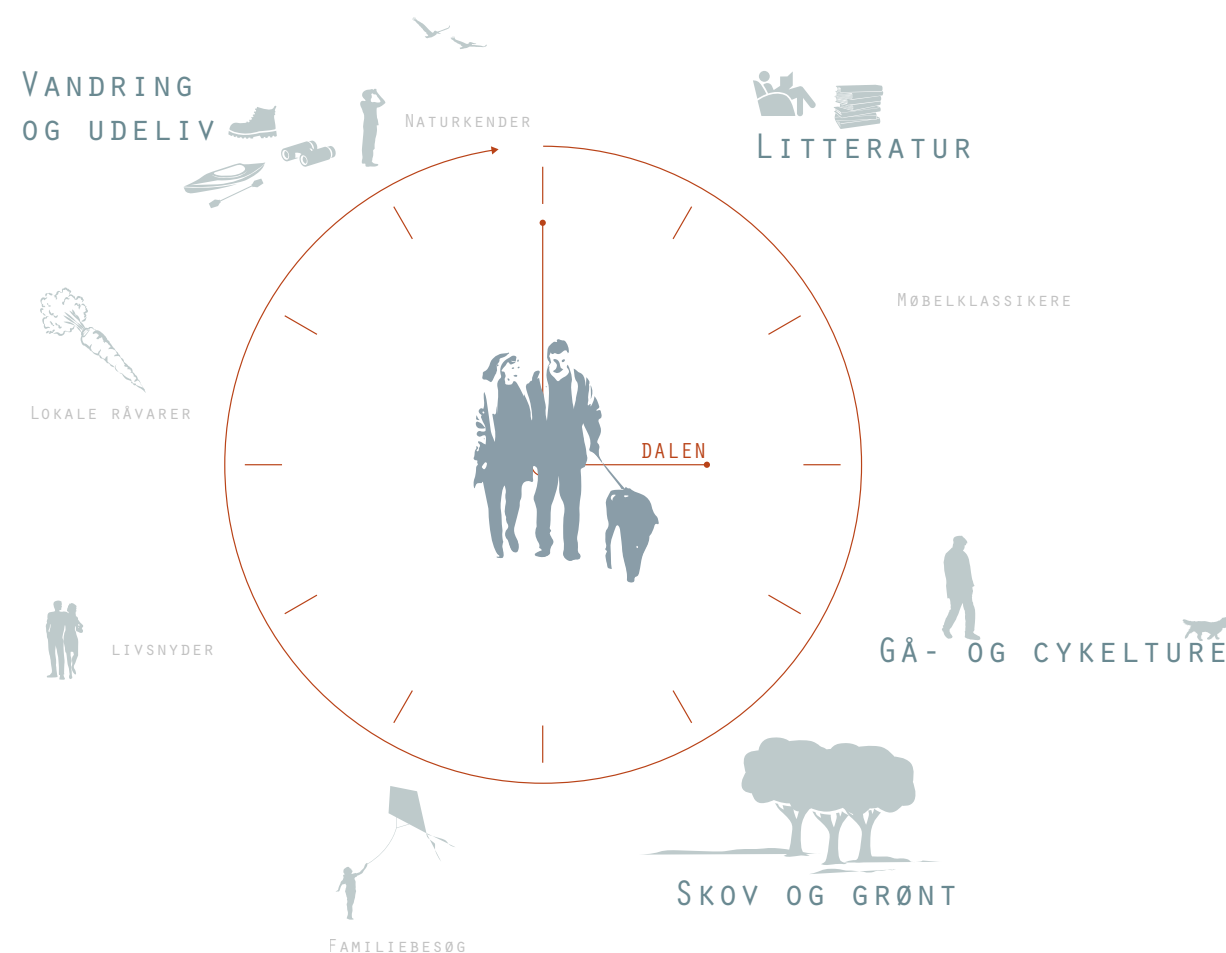




Dalen



Landskabssnit - 1 km (1:2.500)



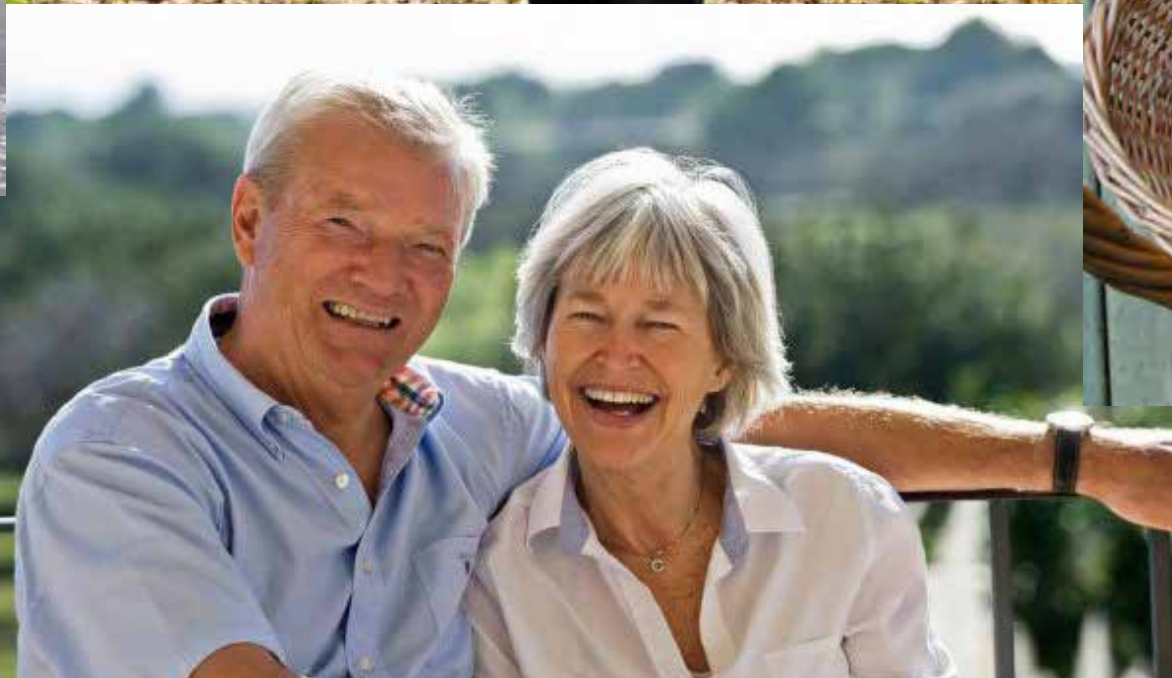
Dalen

Dalen ligger sig omkring et skarpt landskabsstrøg, der skærer sig ind i bakkeøen fra syd, og op mod det sydøstligste Oksbøl. Da en væsentlig del af området er flad, lavtliggende bækdal, som binder det sammen med bugten og Vadehavet mod syd, har der historisk set aldrig været meget bebyggelse her. Skråningerne på begge sider af dalen har derimod været mark- og landbrugsområder siden gammel tid.

Hvem skal bo her?

Med sin særlige landskabskarakter er der kun meget begrænsede udbygningsmuligheder i Dalen, og derfor vil boligejendomme her naturligt rette sig mod en mere begrænset målgruppe. Som for Bugten, kan de særlige naturkvaliteter tiltrække mere eksklusive bosættere. Men hvor det længere mod syd er selve kysten og vandet, der er i fokus, er det her nærmere udsigtsmulighederne ud over bækdalen og de spredte skov- og naturstykker langs denne, som er vigtige for oplevelsen af det, der ligger uden for boligens fire vægge. Målgrupper, som foretrækker natur-

prægede grunde med få omkringliggende arealer, der kræver pasning og vedligehold, og som samtidig sætter pris på at kunne dyrke deres naturinteresser lige uden for døren, er oplagte bosættere her.

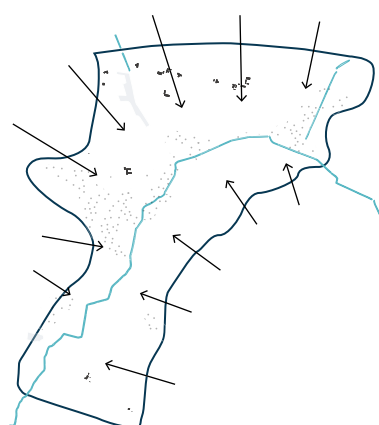




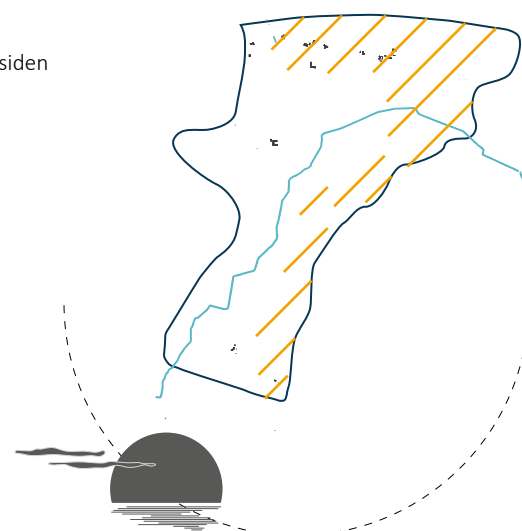
Ådalen



Terræn og orientering



Solsiden



Udbygningskoncept

Det er naturligt at bygge lidt oppe på skråningerne her, på begge sider af det lavtliggende marskområde, og på den måde får man samtidig fremragende udsigtsmuligheder ud over det omkringliggende landskab. Set som helhed har Dalen en relativ åben og ubebygget karakter, og bebyggelsestætheden kan ikke øges væsentligt, uden at det vil påvirke oplevelsen af det åbne landskab og det lange kig ned gennem dalstrøget.



Faktaboks Dalen	
Areal	2,46 km ²
Nuværende bebyggelsespromille	2,5 ‰
Fjernet m ²	700 m ²
Tilføjet m ² (14 nye boliger)	4.700 m ²
Ny bebyggelsespromille	4,1 ‰

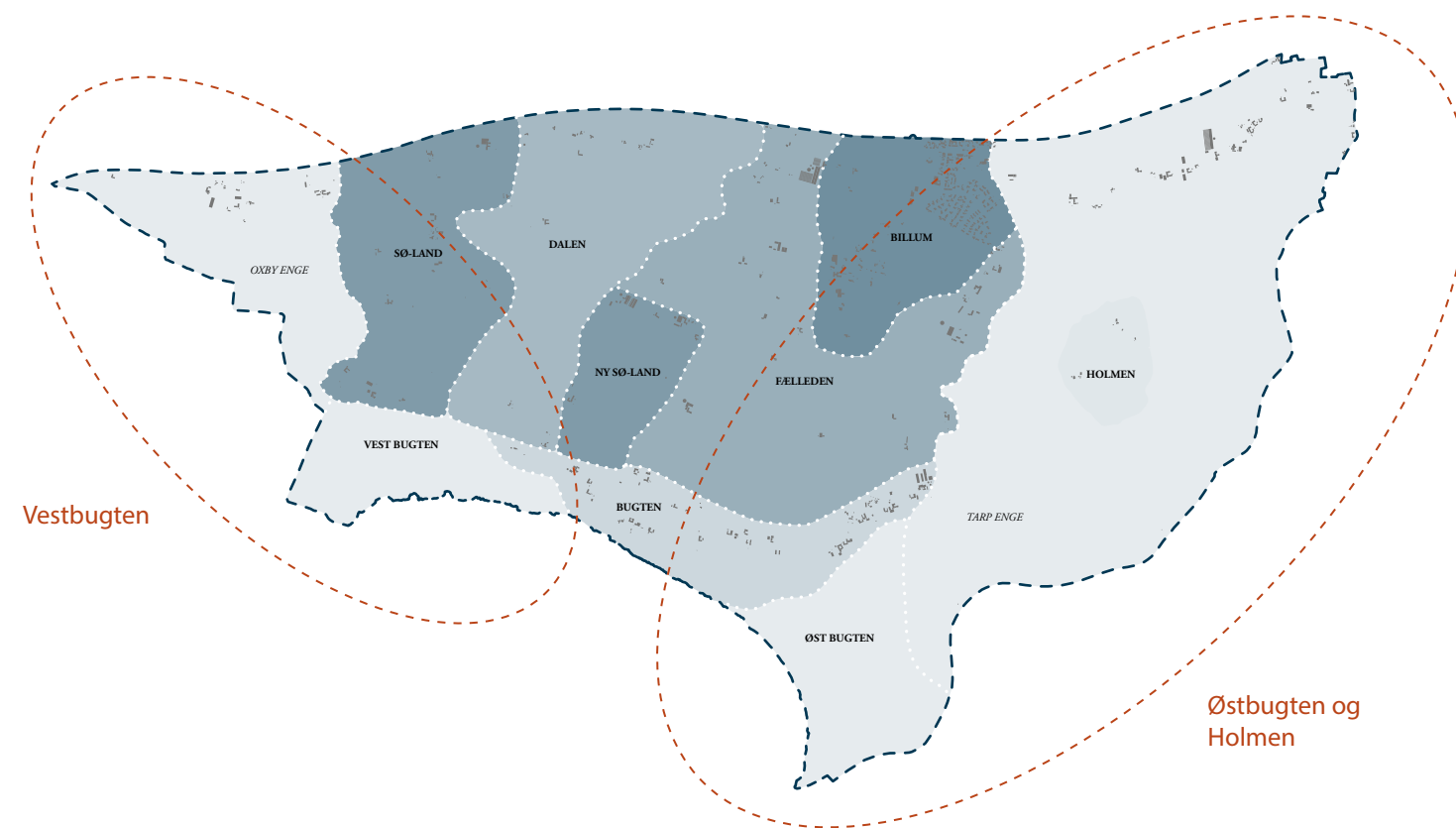
Bebyggelsesplan Dalen
1:10.000

Ny bebyggelse

Eksisterende bebyggelse

Nord





Øvrige delområder

I de tre resterende delområder: Vestbugten, Østbugten og Holmen har vi ikke foreslået nye bebyggelser. Områderne ligger alle i meget tæt forbindelse med Vadehavet. Historisk set har det altid været ulogisk at bygge i det våde terræn her, og det er det for så vidt stadig. De flade åbne marsklandske her er samtidig særdeles følsomme overfor nye anlæg, som ligger sig i vejen for de langstrakte, frie udsyn.

Over tid kan man tværtimod forestille sig, at bebyggelsestætheden i områderne her vil falde, hvis man arbejder med en målrettet indsats for at tilpasse og sanere overflødig landbrugsbyggeri. Det kan på lang sigt være med til at understrege et mere differentieret landskab omkring Ho Bugt som helhed, hvor der både findes egentlige landsbymiljøer, tættere bebyggede landområder, mere åbne lavtbebyggede landområder og helt ubebyggede naturområder.

Perspektiver og planlægning

Nye muligheder for at bruge landskabernes bomuligheder er meget vigtigt for fortsat at kunne fastholde og tiltrække borgere til Vestjylland. Et stærkere bosætningsgrundlag i et af kommunens mest attraktive landområder er en hjørnesten i et Varde Kommune, der samlet er stærkere rustet til at modstå de udfordringer med affolkning, der er virkeligheden i dag. Det handler også om at bidrage med nye, alternative bomuligheder i den større region. Et stærkt bosætningsmiljø i Ho Bugt området vil ikke kun styrke Varde Kommune, men hele den sydvestjyske byregion omkring Esbjerg som helhed.

Vores nutidige plansystem er baseret på en underliggende ideologi om begrænsning. Begrænsning af det bebyggedes tilsyneladende ubegrænsede vækst, som den så ud i årtierne efter 2. verdenskrig, hvor plansystemet blev født. I dag er situationen væsentligt anderledes. De store bysamfund har fortsat stor vækst og tilflytning (og derfor behov for en begrænsende planforvaltning), men til gengæld går udviklingen i mange landområder i den stik modsatte retning. Særligt de yderste landområderne har ikke brug for begrænsning, men derimod omstrukturering. Omlægning af landområder og landsbyer, så de bliver mere rettet mod nutidige, meningsfulde formål: områder, der fungerer godt som natur;

områder, der fungerer godt til landbrug; områder, der fungerer godt til produktion og forsyning; områder der fungerer godt til bosætning.

Boliger omkring Billum

Enkelte af de perspektiver, som er slået op her, kan nogenlunde lade sig gøre inden for gældende lovgivningsmæssige rammer. Det gælder særligt den foreslåede zone med nye boliger omkring Billum. I praksis kan nye boligmuligheder planlægges som en udvidelse af Billum By mod syd og vest, hvor områderne overgår til byzone, og kvaliteten af en ny, samlet bebyggelsesstruktur sikres gennem en ny lokalplan for området. Der er dog også udfordringer:

Skovrejsning er en del af de overordnede statslige interesser, og muligheden for at opføre skov i området kræver afklaring i samarbejde med de statslige myndigheder. Mere bynær skov har dog i en række år været et klart mål på nationalt plan, og tanken om at kombinere dette med spændende boligmuligheder bør ikke ligge langt væk. Vi har ikke planlægningsmæssig tradition for denne type boliger herhjemme – man kan dog for eksempel se det mod Sverige, hvor hybrider mellem skov og boligområder blandt andet ses i Skåne. Skov på de højereliggende bakkepartier er et naturligt dansk landskabstræk, som

særligt ses i mange ældre landområder, for eksempel herregårdslandskaberne. Ny skov på bakkedragene omkring Billum bygger videre på denne tradition, også selv om områderne her har været ryddet og brugt til landbrug i mange år.

Billum By ligger i dag på grænsen til kystnærhedszonen. Zonen har til formål at bevare oplevelsen af de åbne kystlandskaber. I praksis administreres den dog som en forsimplet afstandsgrænse, der trækker en linje 3 km inde over land fra alle landets kyster, og det kan derfor ofte være svært at genkende formålet i de reelle, lokale udpegninger. Kystnærhedszonen kan således dække over vidt forskellige landskabstyper, hvoraf nogle opleves som i meget tæt forbindelse med kysten og havet, mens andre opleves som tydelige indlandsområder. Begrebet har da også været omstridt i det seneste års diskussioner om en revision af planloven. Med kataloget her vil vi opfordre til en mere nuanceret debat om de kystnære landskaber, baseret på de reelle, landskabsmæssige forskelle, disse gemmer på. Ho Bugt området er et godt eksempel på et landskab, hvor indlandsområderne nogle steder dominerer i relativ kort afstand af kysten, og på moræneøen omkring Billum har det ikke stor mening at tale om et kystlandskab. Omvendt kan vi andre steder finde områder, hvor kyst-

landskaberne trækker meget længere ind på fastlandet. Vadehavet, for eksempel med Varde Ådal lige øst for projektområdet, er et godt eksempel på en landskabstype, som trækker oplevelsen af kystlandskaberne langt ind over land, ofte også et godt stykke længere end 3 km grænsen for kystnærhedszonen.

Boliger i det åbne land

Hvor nye boliger omkring Billum kan ses som en forlængelse af det eksisterende bymiljø her, er de nye, foreslåede boliger på Fælleden derimod tænkt som landboliger i et udpræget landområde, præget af luft og åbne vidder. Området er landzone i dag, og med de foreslåede boligtyper og sammenhængen med det åbne land, de opføres i, giver det fortsat mening at betragte Fælleden som landzone. Som Planloven fungerer i dag, skal områder i landzonen som udgangspunkt friholdes for anden bebyggelse, end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Boliger, det at man kan bo i landzonen, hvad end det er som landmand, selvstændig, ansat, pendlerfamilie eller andet, er på den måde ikke tænkt ind i planlovens grundlæggende formål med vores landområder. Som udgangspunkt er der altså behov for en anden måde at tænke planlægning i landzone på, end de nuværende lovgivningsmæssige rammer tillader,

hvis det overhovedet skal være muligt at arbejde seriøst med landområder som en ressource for bosætning.

Planlovgivningen har i dag nogle undtagelser i forhold til særligt overflødigt landbrugsbyggeri, som muliggør indretning af både nye typer erhverv og, under visse omstændigheder, boliger i tidligere landbrugsbyggeri. Det er en mulighed at arbejde videre med hjemmel i undtagelsesmulighederne ovenfor, for på den måde at komme et skridt nærmere et egentligt boliglandskab på Fælleden, som giver mulighed for at bo og bruge de landlige omgivelser som en del af hjemmet. Administrationen i landzone er dog samtidig baseret på, at kun allerede opførte bygninger kan tænkes ind i nye funktioner (et sokkel-princip), og der er ikke rum til at tænke nye boligheder ind i dette. De skitserede scenarier her kræver derfor en mere grundlæggende ændring i forståelsen af den måde, vi forstår og forvalter landzonen på i dag.

Undtagelserne i forhold til de generelle principper giver ikke et egentligt grundlag for at gennemføre den gennemgribende omstrukturering af landskabet, som mange landområder, ikke mindst områderne omkring Ho Bugt, har brug for, for at kunne tilpasse sig vore dages funktioner og behov.

Man kan ud fra de skitserede scenarier og muligheder for nye boligtyper, som er vist i kataloget her, diskutere, om vi har brug for en ny type landzone? Det kan være en variant af den generelle landzone, som anerkender tilstedeværelsen af beboelse og giver mulighed for at transformere og nyindrette en ny slags landområder - en landzonetype, som kan tage udgangspunkt i beboernes behov og ønsker om ikke kun bolig, men også luft, plads, fælles landskabsrum og mødesteder, rekreative faciliteter og en generel høj oplevelsesmæssig kvalitet af den nære, omgivende landskab og natur.

En klar grænse mellem land og by
Forholdet mellem land og by fastholdes i dag af en meget simpel fordeling: i byzonerne må der opføres nye boliger – i landzonerne må der ikke opføres nye boliger. Oplevelsen af tydeligt definerede by- og landsbybebyggelser med en klar grænse til det omgivende land, er et gennemgående markant træk i det danske landskabsbillede – og sammenlignet med mange andre europæiske lande, hvor planlægningen over tid har været tænkt anderledes, er det et ret unikt træk. Det må være et formål fortsat at sikre en forvaltning af vores by- og landområder, som fastholder dette markante, veldefinerede klare skel mellem land og by som en ”grundbestand-

del” i vores fælles landskabsbillede. Det er dog ikke ensbetydende med, at vi skal forbyde alt nyt boligbyggeri i landzone. Derimod kræver det en dybereliggende forståelse af forskellen på land og by, og et behov for nye forvaltningsredskaber, der kan fastholde dette skel, når man planlægger for nye bebyggelser. Vi har i arbejdet med dette katalog interesseret os meget for bebyggelsestæthed som en vinkel til at komme dette nærmere.

Bebyggelsesprocenter er allerede et almindeligt anvendt redskab i så godt som al bebyggelsesplanlægning i byzone. Det er også den enkleste måde at definere forskellen mellem by og land på. Bebyggelsesprocenten i landområder er simpelthen mange gange lavere end i et byområde. Reelt giver det bedre mening at tale om bebyggelsespromiller i forhold til landzoners tæthed. Går man dybere ind i bebyggelsespromillen i forskellige typer landskaber og landområder vil man opdage, at bebyggelsestætheden har utrolig stor variation. Eksempelvis har et østjysk herregårdslandskab typisk en langt højere bebyggelsespromille end en vestjysk ådal. Det kan der være mange naturmæssige og kulturhistoriske forklaringer på, men uanset hvilke vil de begge, på hver sin måde, opleves som udprægede landområder, som står i klar kontrast til et tæt bymiljø. Nogle

typer landområder kan rumme forholdsvis mange boligenheder, uden at man går på kompromis med oplevelsen af det åbne land, med et klart skel mod de nærmeste bysamfund. I andre typer landområder præger de store vidder med langstrakte udsyn, og disse kan omvendt være særdeles skrøbelige i forhold til flere/mange bebyggelser, som bryder med de store, åbne landskabsrum.

Vi har i kataloget her arbejdet med en differentieret, finmasket tilgang til de forskelligartede landskabstyper, der findes i det større landområde omkring Ho Bugt. Det giver grundlag for at give konkrete bud på en passende bebyggelsespromille, som ikke går på kompromis med oplevelsen af hver landskabstype, som den er i dag. Tværtimod vil vi mene, at en omstrukturering, med omtanke og forståelse for det lokale miljø, kan danne baggrund for en stærkere understøttelse af de iboende landskabskvaliteter, sammenholdt med den megen tilfældige udbygning med generationers landbrugsanlæg, som præger mange landskaber i dag. Nyt byggeri i en ny type landzone kræver styringsredskaber. Masterplanlægning som dette kan danne grundlag for at fastsætte en maksimal tilladt bebyggelsespromille for et på forhånd velafgrænset landskabsområde, som ét væsentligt redskab i værktøjskassen.

Som opgørelserne af bebyggelsespromillen også viser, kan det for en række af delområderne i de viste scenarier her faktisk lade sig gøre at tilføje betydeligt flere boligenheder uden at øge den samlede bebyggelsespromille. Det gælder særligt, fordi store mængder overflødiggjort landbrugsbyggeri tænkes saneret som en del af en ny, samlet helhedsplanlægning. Ved alene at arbejde med en transformation af eksisterende byggeri, kan vi altså helt omlægge et landområde til et attraktivt boliglandskab, uden at det øger bebyggelsespromillen, og dermed den vigtigste indikator af en fastholdelse af oplevelsen af det åbne land. Selve omlægningen af et landområde til en ny funktion (fra landbrug til bosætning) kræver også stillingtagen til andre hensyn. Eksempelvis bør man føre en bevidst strategi for beplantning, herunder de private ejendommers muligheder for tilplantning på egen grund, for at undgå, at et større antal boligenheder leder et landområde til at ”springe i skov” - hvis det da er imod det tilsigtede. Reelt er denne omlægning til boligformål som den primære funktion allerede indtruffet i mange landområder, men uden overordnet styring eller formål. Resultatet er typisk et tilfældigt patchwork landskab af modstridende interesser, som giver grobund for konflikter mellem natur-, bosætnings- og landbrugshensyn. Det er

en hovedpointe for kataloget her, at hvis vi skal have det bedste ud af de rammer, det underliggende landskab naturligt lægger ud, så er der behov for at træde et skridt tilbage, og have bredere muligheder for sanering og en ny, hensigtsmæssig bebyggelsesstruktur, end rammerne for landzoneforvaltning tillader i dag. Omvendt er der så samtidig behov for at ambitiøs planlægnings- og landskabsarkitektonisk bevidsthed om, hvordan vi udformer fremtidens landskabsområder. Det kræver fokus på, og ressourcer til, at arbejde seriøst med en sammenhængende helhedsplanlægning i landzonerne.

Den kommende Planlov

Der er for nylig indgået aftale mellem Regeringen og et flertal i Folketinget om en revision af den gældende Planlov (Aftale om Danmark i bedre balance - Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet, juni 2016). Med forbehold for, at den præcise udformning af lovgivningen ikke er kendt endnu, ligner aftalen på flere punkter et udtryk for nogle af de samme tankegange, som ligger bag dette idekatalog. Det kan derfor også være sandsynligt, at dele af projektforslagene her har en lettere vej gennem plansystemet, når det nye planlovsparadigme vedtages. Det gælder særligt i forhold til byggeri i kystnærhedszonen og i forhold til friere rammer for udlæg af nye byområder i landzone.

Aftalen fokuserer blandt andet på en ny forvaltning i kystnærhedszonen. Kommunerne får mulighed for at udlægge udviklingszoner inden for kystnærhedszonen, hvor der blandet andet kan ske byudvikling. Udgangspunktet er de dele af kystnærhedszonen, som ligger fjernest fra kystlinjen, og hvor de natur- og landskabsmæssige interesser er mindst. Landområderne omkring Billum, i den nordlige ende af projektområdet, opfylder, som vi læser teksten, begge dele.

Aftalen lægger op til, at kommunerne fremover i højere grad selv forvalter udlæg af byudviklingsområder i land-områder, med færre indsigelser fra staten. Egentlig byudvikling skal fortsat ske med udgangspunkt i eksisterende byområder, men med friere rammer for byområdernes fremtidige afgrænsning. Det kan have direkte betydning for mulighederne for byudvikling omkring Billum, men måske også, nok i en anden udformning end i projektforslaget her, for nogle af landområderne tættest på Oksbøl, lige syd for Blåvandvej.



Udarbejdet for



af

