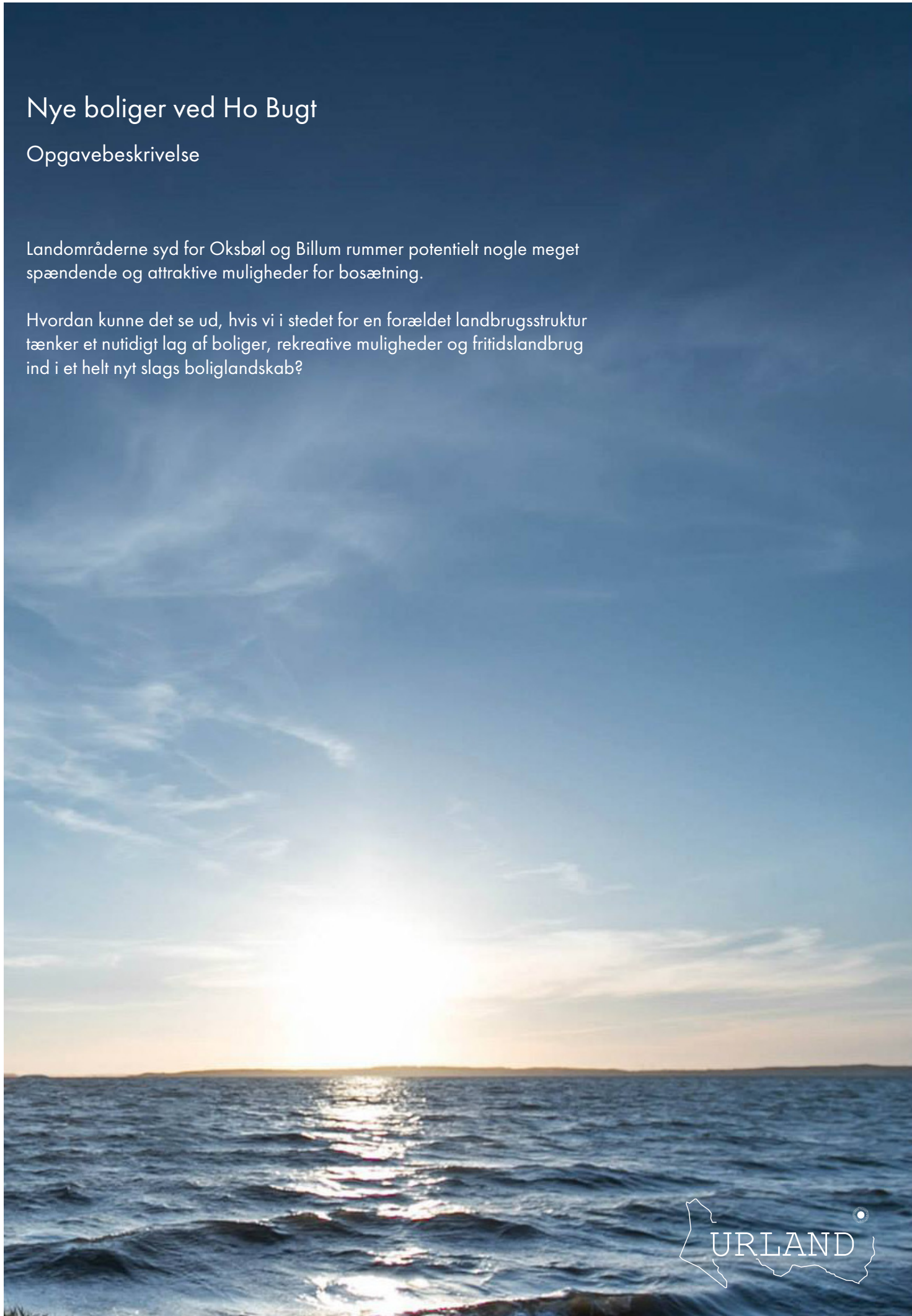


# Nye boliger ved Ho Bugt

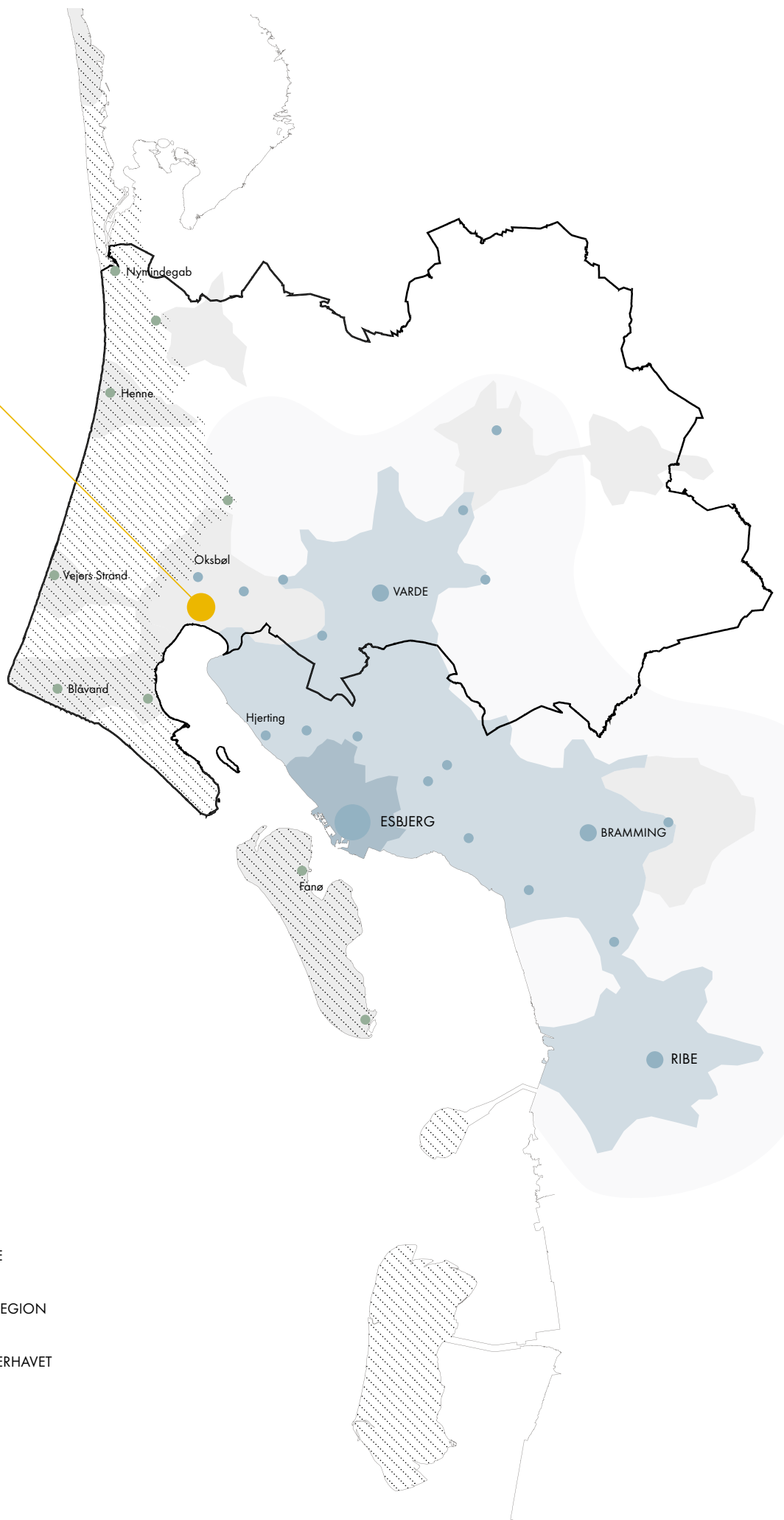
## Opgavebeskrivelse

Landområderne syd for Oksbøl og Billum rummer potentielt nogle meget spændende og attraktive muligheder for bosætning.

Hvordan kunne det se ud, hvis vi i stedet for en forældet landbrugsstruktur tænker et nutidigt lag af boliger, rekreative muligheder og fritidslandbrug ind i et helt nyt slags boliglandskab?



PROJEKTOMRÅDE  
VED HO BUGT



- VARDE KOMMUNE
- SYDVESTJYSKE BYREGION
- ▨ TURISTZONE VESTERHAVET

# Nye boliger ved Ho Bugt

## Opgavebeskrivelse

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. Hvis man ser på de hårde fakta, tegner der sig nogle voldsomme demografiske skævheder i mange små landsbysamfund, og på ejendomsmarkedet ser vi i stigende grad tegn på hele lokale ejendomsmarkeder, som er under hårdt pres. Der er brug for at tænke nyt.

Den vestjyske virkelighed er dog samtidig mere kompleks. Den sydvestjyske byregion omkring Esbjerg rummer spændende udviklingsmuligheder, ikke mindst i forhold til de mange nye arbejdspladser, der er skabt inden for eksempelvis offshore industrien. Ser man på byregionen som helhed: fra Esbjerg mod Varde og de omkringliggende landsbyer mod nord, mod Bramming og motorvej E20 i øst og mod Ribe i syd, har den både et befolkningsgrundlag med en vis pondus og mange potentielle muligheder i de forskellige landskaber, byområder og erhvervmiljøer. Mod vest, ud mod Vestkysten, ligger samtidig nogle af landets mest spændende turistmiljøer.

Alligevel har kommunen svært ved at fastholde og tiltrække nye borgere. Landområderne byder simpelthen på alt for ringe boligmuligheder. Huse, veje og skel ligger stadig, som da alle på landet var afhængige af landbrug, og den forældede bebyggelsesstruktur lever hverken op til kravene i det moderne landbrug eller til vore dages ønsker og forventninger til det sted, hvor vi gerne vil bo. For en stor landkommune som Varde er det meget afgørende, at ikke kun bymidterne og parcelhusområderne, men også landområderne uden for byerne er attraktive steder at bo. Det kræver en gennemgribende modernisering og omstilling af de nedslidte landskaber, hvor forskelligrettede interesser inden for landbrug, teknik, natur og bosætning ødelægger mulighederne for hinanden. På de rigtige steder skal der sættes på at udvikle landområder, hvor man som tilflytter for alvor kan få øje på de gode boligmuligheder.

Den sydlige del af Varde Kommune, i landsbyer og landområder omkring Varde By og ned mod Esbjergområdet udgør kommunens vigtigste bosætningspotentiale. Mod vest, via Billum og Oksbøl, kommer man ud til de store turistområder ved Vesterhavet. I hjertet af det hele ligger landområderne ned mod Ho Bugt. Hvis man kommer ned på den anden side af Varde Å, til Esbjerg Kommune, og fortsætter ind mod Hjerting 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 råstoflandskab, der helt har ændret det oprindelige udtryk 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 stærke skatteborgere til Esbjergområdet mange nye specialiserede arbejdspladser. 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.

Hvis man da ellers kunne få lov til at bygge boliger her! En række grundlæggende bestemmelser i Planloven – og i planlægningssystemet i det hele taget – vil som udgangspunkt sige blankt nej til at udstykke nye landejendomme i for eksempel et tidligere grusgravsområde. Omvendt er planlægningssystemet under kraftig beskydning fra stort set alle hjørner i de her år. Planloven virker forældet og ude af stand til at kunne håndtere affolkning fra landområderne til de store byer, men omvendt kan det også umiddelbart være svært at se, hvad der kan træde til i stedet, hvis vi også skal sikre, at landskaberne ikke forsvinder i tilfældigt byggeri.

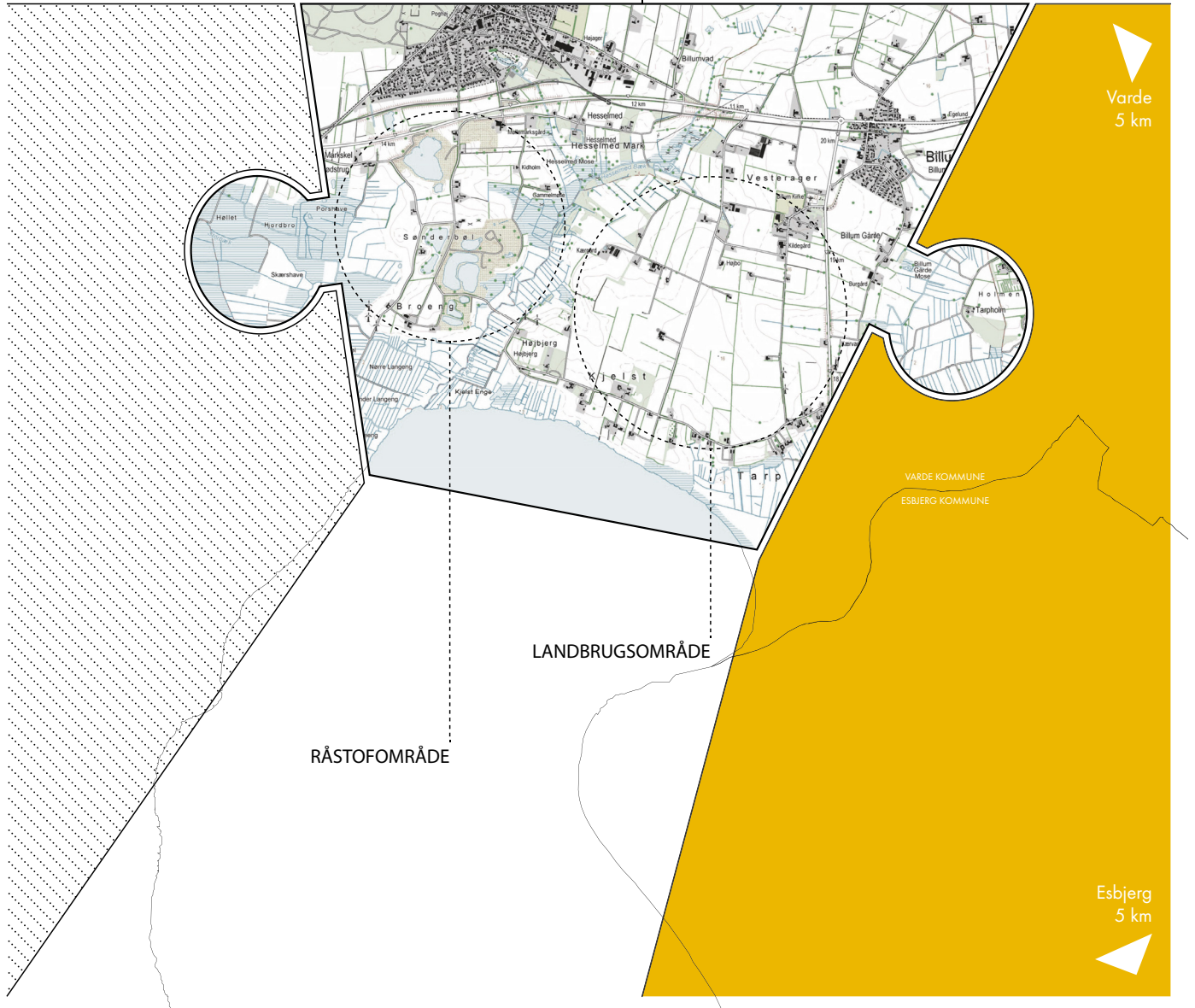
Der er brug for nye visioner, og konkrete forståelige forbilleder, der kan vise de fantastiske muligheder, der ligger i at tænke i nye attraktive landejendomme og boliger i landområderne. Kan de store, forældede landbrugsbygninger fjernes eller ombygges til nye meningsfulde bolig- og fritidsformål? Kan råstofgraveområderne tænkes ind i en ny landskabelig sammenhæng, med boliger som naturlig del af et fremtidigt, harmonisk landskab? Hvor kan man bygge nyt, og hvor bør de åbne vidder fortsat friholdes som en afgørende del af landskabsbilledet? Historisk set har der i århundreder boet mennesker, og eksisteret landbrug, på de tørre, højereliggende landområder ned mod Ho Bugt. Hvordan kunne det se ud, hvis vi i stedet for en forældet landbrugsstruktur tænker et nutidigt lag af boliger, rekreative muligheder og fritidslandbrug ind i et helt nyt slags boliglandskab?

# PROJEKTOMRÅDE VED HO BUGT

TURISME

Oksbøl

BYREGION



## Produkt

Projektet tænkes udformet som et visionsoplæg for et nyt boliglandskab ved Ho Bugt. Dels som et konkret forslag til udbygning, uanset planbestemmelserne i øvrigt, og dels som en kvalificeret kommentar til hele den revision af plansystemet, som er under kraftig debat. Urland vil forestå udarbejdelsen af et bud på en helhedsplan for landområderne ned mod Ho Bugt, suppleret med illustrationer og visualiseringer af, hvordan man kunne forestille sig, at forskellige typer af nye boliger/landejendomme kunne tage sig ud i det lokale landskab. Det er vigtigt, at arbejdet gennemtænker og tager aktivt stilling til nogle grundlæggende landskabsmæssige problemstillinger omkring bebyggede/ubebyggede zoner og bebyggelsestæthed i forhold til det lokale landskab. Vi forestiller os, at arbejdet kunne gennemføres i samarbejde med Varde Kommunes planafdeling, for eksempel ved afholdelse af 1-2 fælles arbejdsgruppemøder før aflevering af det endelige visionsoplæg.

Projektet foreslås færdiggjort og afleveret i en letlæselig rapportform. Rapporten skal både give mulighed for nem distribution – rundt i huset og til andre relevante parter uden for – og give plads til store illustrationer og visualiseringer. Det overordnede indhold af rapporten kan indeholde omtrent disse emner:

- Vigtigheden af nye, konstruktive planredskaber til at fastholde og tiltrække nye borgere til landområderne. Ho Bugt området set i forhold til den sydvestjyske region.
- Områdets naturgeografiske grundlag og kulturhistoriske baggrund
- Områdets naturlige byggeskel. Helhedsplan for nye byggezoner.
- Forskellige lokale landskabstyper og bebyggelsestæthed
- Nye boligtyper. Variation, målgrupper og forskellige bygningstypologier for nye attraktive boliger

## Budget

Arbejdet, som beskrevet ovenfor, foreslås gennemført for et fast honorar på kr. 80.000 (eks. moms og udlæg).

Et spændende, udfordrende arbejde som dette vil erfaringsvis kræve mange arbejdstimer til afprøvning og finpudsning af forskellige scenarier. Det kan derfor på forhånd være svært at forudsæ det præcise timeforbrug, udover at det hurtigt kan blive meget højt. I vores daglige virke i Urland er vi dog samtidig meget interesserede i nytænkende udviklingsmuligheder for landområderne, og vi vil gerne investere særlig tid og kræfter i modige projekter, som tør gå foran og vise forbilleder frem, når det er påkrævet.

Vi bruger derfor meget gerne de ekstratimer i projektet, der måtte være nødvendige for at skabe et så færdigt og overbevisende materiale som muligt.



Kigkurren 8G, 4. sal  
2300 København S

[www.urland.dk](http://www.urland.dk)