

## Omdannelseslandsbyer

Varde Kommune har bedt LE34 om at udarbejde en redegørelse for udpegning af omdannelseslandsbyer, jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 23. I det følgende redegøres for forudsætningerne for udpegning af omdannelseslandsbyer samt hvilke ændrede planlægningsforhold, udpegningen giver mulighed for. Endelig gennemgås mulighederne for udpegning af omdannelseslandsbyer i Varde Kommune i forhold til kommunens befolkningsudvikling og gældende planlægning.

Redegørelsen skal danne grundlag for forvaltningens videre arbejde med omdannelseslandsbyer i den kommende kommuneplanrevision.

### Resume

Omdannelseslandsbyer er landsbyer, hvor kommunen har mulighed for at anlægge en lempeligere praksis for landzonetilladelser, herunder i forhold til bebyggelsens placering, med henblik på at skabe attraktive bosætningsmuligheder og etableringen af småerhverv. Afgrænsningen af omdannelseslandsbyer samt retningslinjer herfor skal fremgå af kommuneplanen. Der kan ved landzonetilladelser lægges særlig vægt kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer, og kommunalbestyrelsen kan herigennem fastsætte en ønsket retning for den enkelt omdannelseslandsbys udvikling, fx fokus på alternative bosætningsmuligheder eller småerhverv.

En landsby skal opfylde flere krav for at kunne blive udpeget som omdannelseslandsby: Landsbyen skal ligge i landzone samt i et område med befolkningstilbagegang. I Varde Kommune er der relativt store landområder med befolkningstilbagegang, og en lang række landsbyer opfylder derfor kravene til udpegning til omdannelseslandsby. Flere landsbyer er dog omfattet af lokalplaner, der på et detaljeret niveau fastlægger rammerne for byernes udvikling, lige som flere landsbyer er eller ligger inden for udpegede kulturmiljøer, hvor bebyggelsens placering er blandt de bærende bevaringsværdier. Det vurderes derfor ikke hensigtsmæssigt at udpege disse byer til omdannelseslandsbyer. Følgende byer kan udpegedes til omdannelseslandsbyer: Asp, Bjerremose, Grønfelt, Gårde, Harkes, Hjortkær, Hodde, Houstrup, Karlsgårde, Krusbjerg, Kærbæk, Kærup, Lindbjerg, Lydum, Stausø, Strellev, Thorstrup, Vester Starup, Vesterlund, Vittarp, Vrenderup og Øse.

### Baggrund for udpegning af omdannelseslandsbyer

Formålet med omdannelseslandsbyer er at skabe mulighed for vækst og udvikling i landdistrikter ved at skabe attraktive landsbyer til bosætning samt forbedre muligheder for småerhverv i landsbyerne. Med indførelsen af begrebet omdannelseslandsbyer i planloven gives kommunerne mulighed for at anlægge en lempeligere praksis for landzonetilladelser i og omkring landsbyer, der i kommuneplanen er udpeget som omdannelseslandsbyer. Der kan i hver planperiode udpeges to omdannelseslandsbyer.

Erhvervsstyrelsen har endnu ikke udsendt en vejledning for omdannelseslandsbyer, men såvel kriterier for udpegning af som muligheder i omdannelseslandsbyer fremgår tydeligt af bemærkningerne til lovforslag nr. L 121 som fremsat den 25. januar 2017<sup>1</sup>:

”For indførelse af omdannelseslandsbyer i kommuneplanen gælder følgende:

– Kommunalbestyrelserne kan udpege op til to omdannelseslandsbyer i kommuneplanen.

<sup>1</sup> Lovforslag nr. L 121 som fremsat den 25. januar 2017; [http://www.ft.dk/ripdf/samling/20161/lovforslag/121/20161\\_121\\_som\\_fremsat.pdf](http://www.ft.dk/ripdf/samling/20161/lovforslag/121/20161_121_som_fremsat.pdf)  
Landinspektørfirmaet LE34 A/S | Medlem af Praktiserende Landinspektørers Forening | DS/EN ISO 9001 Certificeret

- Udpegning af omdannelseslandsbyer skal ske i kommuneplanens hovedstruktur (ved retningslinjer og udpegning på kort med konkret afgrænsning).
- Kommunalbestyrelsen kan udarbejde kommuneplanrammer (jf. § 11 b) for de udpegede omdannelseslandsbyer med henblik på eventuelt efterfølgende at lokalplanlægge for disse.
- Der kan ikke ske egentlig byudvikling inden for omdannelseslandsbyen.

Afgrænsningen af en omdannelseslandsby foretages af kommunalbestyrelsen og skal iagttage de nationale interesser og overholde gældende regler i medfør af anden lovgivning.

Udpegningen af omdannelseslandsbyer skal ske på baggrund af følgende kriterier:

- En omdannelseslandsby skal omfatte en landsby i landzone.
- Omdannelseslandsbyer kan udpeges, hvis der i området, f.eks. i et eller flere sogne, de seneste år har været en befolkningstilbagegang, der kan begrunde behovet.
- Afgrænsningen af en omdannelseslandsby skal udgøre en hensigtsmæssig afrunding og kan f.eks. ikke udgøre et langstrakt areal ud langs en vej væk fra den eksisterende landsby.
- En omdannelseslandsby kan arealmæssigt overlape med potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser i Grønt Danmarkskort.
- Udpegningen af omdannelseslandsbyer skal ske under hensyntagen til produktionserhvervene, såsom landbrug og vindmøller m.v.
- For udpegningen af omdannelseslandsbyer i hovedstadsområdet gælder, at reglerne for planlægningen i hovedstadsområdet skal respekteres. Det gælder f.eks. de grønne kiler.

Kommunale redskaber i omdannelseslandsbyer:

- Inden for omdannelseslandsbyen kan der meddeles landzonetilladelse til opførelse af enkelte boliger og til mindre erhverv.
- Der kan meddeles tilladelse til at erstatte forfaldne bygninger, der nedrives, med nye bygninger med ændret placering, størrelse og udformning andetsteds inden for afgrænsningen.
- Der kan meddeles tilladelse til at placere mere end én bolig på samme grund og til udstykning til enkelte nye boliger”.

Kommunerne har allerede i dag mulighed for at fastsætte landsbyafgrænsninger i kommuneplanen. Denne mulighed ses anvendt i bl.a. Randers Kommune, Sønderborg Kommune og Holbæk Kommune, hvor landsbyafgrænsningerne fremgår af kort i kommuneplanerne. Afgrænsning af landsbyer er ikke bundet op på planlovens bestemmelser for kommuneplaner, men har afsæt i planlovens generelle bestemmelser for landzone. Zoneinddelingen i planloven har til hensigt at sikre mod spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Landzonen skal derfor friholdes for anden bebyggelse, end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Hensynet til landsbyers udvikling og en beskrivelse af landsbyer i kommuneplaner fremgår af bl.a. landszonevejledningens<sup>2</sup> kap. 2.1 Boliger. Lignende beskrivelser ses i udkastet til den landzonevejledning<sup>3</sup>, der var i høring frem til 26. januar i år. På denne baggrund kan det være hensigtsmæssigt at afgrænse landsbyerne i kommuneplanen.

Udpegningen af omdannelseslandsbyer er en udvidelse af ovenstående mulighed for afgrænsning af landsbyer i landzone og skal i øvrigt ses i sammenhæng med de ændrede regler for anvendelsen af tiloversblevne landbrugsbygninger til andre formål. For omdannelseslandsbyer kan kommunen ”foretage en videre afgrænsning for omdannelseslandsbyerne, end hvad der gælder for øvrige landsbyer”. Dette fremgår af udkastet til en landzonevejledning, der var i høring frem til 26. januar i år, hvori det uddybes:

”En landsby kan således f.eks. omdannes ved, at landsbyens afgrænsning ændres med henblik på, at bebyggelse på trafikbelastede arealer nedrives, og at nye boliger m.v. som erstatning for det nedrevne placeres inden for en ny og mere rummelig afgrænsning af landsbyen. Samtidig kan der ikke ske egentlig byudvikling inden for omdannelseslandsbyen, og afgrænsningen må ikke give mulighed for spredt bebyggelse i det åbne land, ligesom de nationale interesser og overholdelse af gældende regler i medfør af anden lovgivning skal iagttages”.

Kommunens muligheder for planlægning i omdannelseslandsbyer består således af to dele: 1) friere rammer til fastsættelse af landsbyafgrænsningen, 2) lempeligere praksis for landzonetilladelser inden for den fastsatte landsbyafgrænsning.

<sup>2</sup> Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34-38, Miljøministeriet, Landsplanafdelingen, oktober 2002; <http://naturstyrelsen.dk/media/nst/attachments/92324/landzonevejledning2002.pdf>

<sup>3</sup> Vejledning om landzoneadministration – Planlovens §§ 34-38, Erhvervsstyrelsen, Erhvervsministeriet. Vejledningen var i høring fra 19. december 2017 til 26. januar 2018; [https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/hoering\\_-\\_udkast\\_til\\_vejledning\\_om\\_landzoneadministration.pdf](https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/hoering_-_udkast_til_vejledning_om_landzoneadministration.pdf)

Ved sidstnævnte skal der dog lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for de udpegede omdannelseslandsbyer.

”Fordelen ved at indføre omdannelseslandsbyer i kommuneplanlægningen er, at der ved udpegning af en omdannelseslandsby på forhånd er taget stilling til kommunalbestyrelsens muligheder for at give landzonetilladelser inden for en større afgrænsning omkring landsbyer”, som det fremgår af bemærkningerne til ændringsloven<sup>4</sup>.

Det bemærkes, at kommuneplanen for Varde Kommune ikke indeholder landsbyafgrænsninger. Enkelte landsbyer er dog omfattet af et eller flere rammeområder, lige som flere landsbyer delvist ligger i byzone. For disse landsbyer kan de dele af landsbyen, der ligger i landzone, fortsat udpeges som omdannelseslandsby<sup>5</sup>.

### Omdannelseslandsbyer i praksis

Ved denne redegørelses udarbejdelse var Morsø Kommune og Sønderborg Kommune de eneste kommuner, der i kommuneplanen havde udpeget omdannelseslandsbyer og indarbejdet retningslinjer herfor.

I Sønderborg Kommune drejer det sig om de to landsbyer Gammelgab og Tørsbøl. Af redegørelsen til Sønderborg Kommunes kommuneplan fremgår det, at udpegningen af omdannelseslandsbyer er sket i samarbejde med landsbyernes lokalråd. De to omdannelseslandsbyer er udpeget med henblik på etableringen af hhv. bofællesskab i form af tæt-lav boligbebyggelse i tilknytning til en nedlagt landejendom samt mindre boliger målrettet ældre eller flere generationer i for- ening.

Udpegningen af de to omdannelseslandsbyer argumenteres bl.a. med, at der inden for en 10-årig periode har været befolkningstilbagegang i de to sogne, hvori landsbyerne ligger. Dog har der i samme periode været en beskeden befolkning- fremgang i den ene landsby med syv personer. Af Danmarks Statistik fremgår det dog, at befolkningstallet har været svin- gende for begge sogne. Således har der inden for Kværs Sogn, hvori Tørsbøl ligger, faktisk været en beskeden befolkning- fremgang, hvis der alene fokuseres på de seneste to år. Ifølge den praksis, der er blevet lagt af Sønderborg Kommune, skal der altså blot kunne argumenteres for, at der over en længere periode på fx 10 år samlet set har været tilbagegang i befolkningstallet, uanset at denne måtte være beskeden. Befolkningstallet for Kværs Sogn var i 1. kvartal 2007 på 1019. I 1. kvartal 2018 var det faldet til 990. Der er således forsvundet 29 indbyggere over de seneste 11 år. Befolkningstallet top- pede dog med 1059 i 3. kvartal 2009. Det skal retfærdigvis fremhæves, at de 990 indbyggere er det laveste tal set over hele perioden.

Kommuneplan 2017 for Sønderborg Kommune indeholder følgende retningslinjer for omdannelseslandsbyerne:

- ”Der gives tilladelse til et begrænset antal nye boliger, mindre erhverv og butikker mv.
- Inden for omdannelseslandsbyen gives tilladelse til at erstatte faldefærdige bygninger, der nedrives, med nye bygninger -med en anden størrelse og udformning og på en anden placering.
- Der gives tilladelse til at placere mere end én bolig på samme grund, så der kan arbejdes helhedsorienteret med fx store parceller til bofællesskaber med tæt/lav byggeri i tilknytning til fx en nedlagt landbrugsejendom.
- Der gives tilladelse til udstykning til enkelte nye boliger, så længe der ikke er tale om egentlig byvækst.
- Nyt byggeri skal afvejes med kommuneplanens øvrige retningslinjer, natur- og miljøinteresser. Der bør ske en vis tilpasning til væsentlige stedbundne værdier så som landskabelige, kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, so- ciale værdier og tungtvejende nabohensyn”.<sup>6</sup>

Bestemmelserne ligger op ad bemærkningerne til ændringsloven.

I Morsø Kommunes kommuneplan er landsbyerne Frøslev og Sillerslev/Sønderby udpeget til omdannelseslandsbyer. Kom- muneplanen indeholder ikke en videre redegørelse for udpegningen, lige som retningslinjerne for omdannelseslandsbyer alene siger, at ”Morsø Kommune vil udpege udvalgte landsbyer til omdannelseslandsbyer, hvor friere rammer kan med- virke til at skabe udvikling”.<sup>7</sup>

### Landsbyer i Varde Kommune

Af redegørelsens bilag A er oplistet samtlige byer og landsbyer i Varde Kommune. Listen omfatter alle byer nævnt i kom- muneplanens planhæfter samt landsbyerne Grønfelt, Harkes, Houstrup, Karlsgårde, Tarp, Vester Janderup, Vesterlund, Vrenderup og Øse, der ikke beskrives i kommuneplanen, men som kan betragtes som afgrænsede landsbyer. Billum Kir-

<sup>4</sup> Lovforslag nr. L 121 som fremsat den 25. januar 2017; [http://www.ft.dk/ripdf/samling/20161/lovforslag/1121/20161\\_1121\\_som\\_fremsat.pdf](http://www.ft.dk/ripdf/samling/20161/lovforslag/1121/20161_1121_som_fremsat.pdf)

<sup>5</sup> Bekræftet af Erhvervsstyrelsen den 3. maj 2018 telefonisk.

<sup>6</sup> Kommuneplan 2017, Sønderborg Kommune. Retningslinje 8.1.4 Omdannelseslandsbyer; <http://sonderborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/31#/19144>

<sup>7</sup> Kommuneplan 2017, Morsø Kommune. Retningslinje RL2 pkt. 4; <http://morsoe.viewer.dkplan.niras.dk/plan/19#/4897>

keby behandles i kommuneplanen som en del af Billum, men fremstår som landsby i landzone. Det sammen gør sig gældende for Vester Starup syd for Holme Å. Derfor medtages disse to byer på listen. Følgende landsbyer ligger helt eller delvist i landzone:

- Asp
- Billum Kirkeby
- Bjerremose
- Fåborg; et boligområde er dog byzone
- Grønfelt
- Gårde; et mindre erhvervsområde er dog byzone
- Harkes
- Henne Kirkeby
- Hjortkær
- Ho
- Hodde
- Houstrup
- Karlsgårde
- Krusbjerg
- Kærbæk
- Kærup
- Lindbjerg
- Lydum
- Lønne; omgivet af et større sommerhusområde
- Mejls
- Orten
- Roust; syd for den oprindelige landsby ligger et større erhvervsområde i byzone
- Roushøje
- Stausø
- Strellev
- Tarp
- Thorstrup
- Tinghøj
- Toftnæs
- Vester Janderup
- Vester Starup
- Vesterlund
- Vibæk
- Vittarp
- Vrenderup
- Øse

I Gårde er et mindre erhvervsområde langs jernbanen beliggende i byzone. Den øvrige del af landsbyen, der har sin oprindelse i Gårde Station, ligger i landzone.

I Fåborg er et parcelhusområde beliggende i byzone, mens den øvrige landsby, der har sin oprindelse mellem Præstebrovej og Fåborg Kirke, ligger i landzone.

Landsbyen Lønne er omgivet af sommerhusområde mod syd, øst og nordvest. Landsbyens er opstået omkring Lønne Kirke og krydset mellem Houstrupvej og Vesterhavsvej.

Syd for landsbyen Roust ligger et større erhvervsområde i byzone. Erhvervsområdet fremstår med sin egen karakter, der adskiller sig fra den oprindelige vejkantsby, der er opstået langs Roustvej og ved dennes kryds med Midtgårdsvej.

### **Befolkningsudvikling**

Redegørelsens bilag B indeholder en oversigt over befolkningsudviklingen i sognene i Varde Kommune. Af tabellen fremgår sognenes folketal i 1. kvartal fra 2007 til 2018. I perioden er Ho, Mosevrå og Oksby Sogne blevet lagt sammen til Blåvandshuk Sogn, mens Roushøje Sogn er blevet udskilt fra Grimstrup Sogn.

Mens Ho, Mosevrå og Oksby Sogne alle oplevede befolkningstilbagegang i perioden 2007-2016, har Blåvandshuk Sogn i den efterfølgende periode oplevet en befolkningsfremgang. Alt i alt vurderes landsbyerne i Blåvandshuk Sogn i den samlede periode at have været omfattet af befolkningstilbagegang.

Siden udskillelsen af Roussthøje Sogn fra Grimstrup Sogn i 2010 har Roussthøje Sogn oplevet befolkningsfremgang, mens det modsatte er tilfældet for den tilbageværende del af Grimstrup Sogn.

Med ovenstående bemærkninger har følgende sogne oplevet befolkningstilbagegang i perioden 2007-2018:

- Ansager Sogn
- Billum Sogn
- Fåborg Sogn
- Grimstrup Sogn (siden delingen i 2010)
- Henne Sogn
- Ho Sogn (i dag Blåvandshuk Sogn)
- Hodde Sogn
- Horne Sogn
- Janderup Sogn
- Kvong Sogn
- Lunde Sogn
- Lydum Sogn
- Mosevrå Sogn (i dag Blåvandshuk Sogn)
- Nørre Nebel Sogn
- Oksby Sogn (i dag Blåvandshuk Sogn)
- Outrup Sogn
- Thorstrup Sogn
- Tistrup Sogn
- Vester Starup Sogn
- Ølgod Sogn
- Øse Sogn
- Ål Sogn

Ses på befolkningstallet for flere sogne samlet vil der kunne argumenteres for, at landsbyer i Agerbæk Sogn, Lønne Sogn, Skovlund Sogn og Strellev Sogn ligger i områder med befolkningstilbagegang. Dette begrundes med, at der i sognene som kombineret herunder samlet set har været befolkningstilbagegang i perioden 2007-2018:

- Agerbæk Sogn, Vester Starup Sogn og Fåborg Sogn (-117 indbyggere)
- Lønne Sogn og Nørre Nebel Sogn (-41 indbyggere)
- Skovlund Sogn og Ansager Sogn (-184 indbyggere)
- Strellev Sogn og Ølgod Sogn (-109 indbyggere)

I realiteten er der altså kun landsbyer i de fem sydlige sogne, Alslev Sogn, Næsbjerg Sogn, Roussthøje Sogn, Varde Sogn og Årre Sogn, der ikke kan udpeges til omdannelseslandsbyer.

Sammenholdes landsbyernes zonestatus med befolkningsudviklingen inden for det enkelte sogn samt i sogne sammenlagt som beskrevet herover, opfylder følgende landsbyer kriterierne for at blive udpeget til omdannelseslandsby (teknisk bruttoliste):

- Asp
- Billum Kirkeby
- Bjerremose
- Grønfelt
- Gårde
- Harkes
- Henne Kirkeby
- Hjortkær
- Ho
- Hodde
- Houstrup
- Karlsgårde

- Krusbjerg
- Kærbæk
- Kærup
- Lindbjerg
- Lydum
- Lønne
- Roust
- Stausø
- Strellev
- Tarp
- Thorstrup
- Vester Janderup
- Vester Starup
- Vesterlund
- Vittarp
- Vrenderup
- Øse

Det skal bemærkes, at der i ovenstående liste alene er taget hensyn til landsbyernes zonestatus og den lokale befolkningsudvikling.

### **Omdannelseslandsbyer, lokalplanlægning og kulturmiljøer**

Flere af bruttolistens landsbyer er helt eller delvist omfattet af lokalplaner, lige som flere ligger inden for bevaringsværdige kulturmiljøer.

#### *Lokalplaner*

I Billum Kirkeby er et område omfattet af en lokalplan med tillæg, der udlægger arealet til økologiske storparceller.

I Gårde er et langstrakt areal umiddelbart øst for jernbanen omfattet af en lokalplan, der udlægger området til erhvervsformål. Arealet er ligeledes byzone. Med arealets størrelse og beliggenhed taget i betragtning vurderes lokalplanen ikke at være i konflikt med en eventuel udpegning til omdannelseslandsby.

Henne Kirkeby er omfattet af en bevarende lokalplan, der har til hensigt bl.a. ”at sikre de arkitektoniske og bygningskulturelle kvaliteter indenfor det bevaringsværdige landsbymiljø”<sup>8</sup>. Det vurderes derfor ikke hensigtsmæssigt at udpege byen til omdannelseslandsby, da byens udviklingsmuligheder allerede er fastsat på et detaljeret niveau gennem lokalplanen.

Ho er ligeledes omfattet af en bevarende lokalplan samt flere lokalplaner, der udlægger forskellige arealer til forskellige formål. Det vurderes derfor ikke hensigtsmæssigt at udpege byen til omdannelseslandsby, da byens udviklingsmuligheder allerede er fastsat på et detaljeret niveau gennem lokalplanerne.

I Hodde er et mindre areal omfattet af en lokalplan, der giver mulighed etableringen af nye overnatningsfaciliteter i tilknytning til kroen. Lokalplanen vurderes ikke at være i konflikt med en eventuel udpegning til omdannelseslandsby.

Der gælder en lokalplan for erhvervsområdet syd for Roust, mens selve landsbyen ikke er omfattet af en lokalplan.

I Stausø er et område i den nordlige ende af landsbyen omfattet af en lokalplan til store parcelhusgrunde. Arealet er ubebygget, og lokalplanen vurderes ikke at være i konflikt med en eventuel udpegning til omdannelseslandsby.

I Vrenderup er såvel arealet omkring Helle Hallen som genbrugspladsen omfattet af lokalplaner. Lokalplanerne vurderes ikke at være i konflikt med en eventuel udpegning til omdannelseslandsby.

Landsbyerne Asp, Bjerremose, Grønfelt, Harkes, Houstrup, Karlsgårde, Krusbjerg, Kærbæk, Kærup, Lindbjerg, Lydum, Lønne, Strellev, Tarp, Thorstrup, Vester Janderup, Vester Starup, Vesterlund, Vittarp og Øse er hverken helt eller delvist omfattet af lokalplaner.

<sup>8</sup> Lokalplan 07.10.L01 Bevarende lokalplan for Henne Kirkeby; [http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_1425046\\_APPROVED\\_1339569619892.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_1425046_APPROVED_1339569619892.pdf)

### *Kulturmiljøer*

Landsbyerne Billum Kirkeby, Tarp og Vester Janderup ligger inden for det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Varde Ådal. Her er bebyggelsens placering blandt de bærende bevaringsværdier, og da et af formålene med omdannelseslandsbyer netop er at give mulighed for flytning af boliger og bygninger, vil en udpegning af disse byer til omdannelseslandsbyer være i strid med kommuneplanens retningslinjer. Billum Kirkeby er desuden omfattet af et selvstændigt bevaringsværdigt kulturmiljø med stationsbyen Billum. Landsbyerne vurderes derfor ikke egnede som omdannelseslandsbyer. Det samme gør sig gældende for Lønne, hvor netop samlingen af bygninger omkring kirken og den klare grænse til det åbne land er blandt bevaringsværdierne.

Vesterlund ligger inden for samme udpegede kulturmiljø som Lønne. "Området er meget sårbart over for ny bebyggelse, anlæg, tilplantning mv., der kan sløre den klare grænse mellem de lavtliggende enge og bebyggelsen på de højereliggende strøg. Man bør specielt undgå bebyggelse og beplantning, der kan hindre de åbne kig mellem bebyggelsesklyngerne ud over mærskengene"<sup>9</sup>. Det vurderes dog, at dette ikke er til hinder for udpegning til omdannelseslandsby, så længe der tages højde for kig mellem by og mærskenge.

Hodde er ligeledes et udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø. "Kulturmiljøet er sårbart over for bebyggelse, anlæg og beplantninger, der kan sløre de oprindelige strukturer"<sup>10</sup>. Dette vurderes dog ikke at være til hinder for, at bygninger, der ikke indgår i den oprindelige struktur, kan flyttes under hensyntagen til bevaringsinteresserne. Det vurderes derfor, at en udpegning af Hodde til omdannelseslandsby ikke nødvendigvis vil være i strid med bevaringsinteresserne.

Karlsgårde er et udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø. Landsbyen er opbygget omkring de tidligere medarbejderboliger. Området er dog "så forandret med tilbygninger og nybyggeri, at det ikke har afgørende betydning for værkets kulturhistoriske fortælleverdi, at husene bevares efter nogen særlige vilkår"<sup>11</sup>. Det vurderes derfor, at en udpegning af Karlsgårde til omdannelseslandsby ikke nødvendigvis vil være i strid med bevaringsinteresserne.

Landsbyerne Vester Starup og Øse er begge udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer, som der endnu ikke er udarbejdet mål- og sårbarhedsvurderinger for. Udarbejdelsen af mål- og sårbarhedsvurdering kan med fordel ske i forbindelse med udpegning af omdannelseslandsbyer, og byerne kan derfor ikke på forhånd udelukkes at kunne udpeges som omdannelseslandsbyer.

Henne Kirkeby og Ho er udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer. Bevaringsinteresserne sikres gennem de bevarende lokalplaner for landsbyerne.

Lydum er ligeledes et udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø. Bevaringsværdierne relaterer sig dog primært til enkelte bygninger, og en udpegning af Lydum til omdannelseslandsby vurderes derfor ikke at være i strid med bevaringsinteresserne.

### *Bruttoliste*

På baggrund af ovenstående vurderes følgende landsbyer at kunne udpeges som omdannelseslandsbyer (funktionel bruttoliste):

- Asp
- Bjerremose
- Grønfelt
- Gårde
- Harkes
- Hjortkær
- Hodde
- Houstrup
- Karlsgårde
- Krusbjerg
- Kærbæk
- Kærup
- Lindbjerg
- Lydum

<sup>9</sup> Kommuneplan 2017 – Varde Kommune, Redegørelse s. 146; [http://www.vardekommune.dk/sites/default/files/borger/bolig\\_og\\_byggeri/plan\\_og\\_byudvikling/kommuneplan\\_2017/kp17\\_endelig\\_redegoerelse\\_opdateret\\_februar\\_2018.pdf](http://www.vardekommune.dk/sites/default/files/borger/bolig_og_byggeri/plan_og_byudvikling/kommuneplan_2017/kp17_endelig_redegoerelse_opdateret_februar_2018.pdf)

<sup>10</sup> Kommuneplan 2017 – Varde Kommune, Redegørelse s. 157; [http://www.vardekommune.dk/sites/default/files/borger/bolig\\_og\\_byggeri/plan\\_og\\_byudvikling/kommuneplan\\_2017/kp17\\_endelig\\_redegoerelse\\_opdateret\\_februar\\_2018.pdf](http://www.vardekommune.dk/sites/default/files/borger/bolig_og_byggeri/plan_og_byudvikling/kommuneplan_2017/kp17_endelig_redegoerelse_opdateret_februar_2018.pdf)

<sup>11</sup> Kommuneplan 2017 – Varde Kommune, Redegørelse s. 152; [http://www.vardekommune.dk/sites/default/files/borger/bolig\\_og\\_byggeri/plan\\_og\\_byudvikling/kommuneplan\\_2017/kp17\\_endelig\\_redegoerelse\\_opdateret\\_februar\\_2018.pdf](http://www.vardekommune.dk/sites/default/files/borger/bolig_og_byggeri/plan_og_byudvikling/kommuneplan_2017/kp17_endelig_redegoerelse_opdateret_februar_2018.pdf)

- Stausø
- Strellev
- Thorstrup
- Vester Starup
- Vesterlund
- Vittarp
- Vrenderup
- Øse

Det skal bemærkes, at der i ovenstående liste alene er taget hensyn til eksisterende lokalplaner og udpegede kulturmiljøer i og omkring de pågældende landsbyer. Øvrige forhold, herunder hensynet til produktionserhverv og landbrug, skal desuden tages i betragtning ved udpegningen af omdannelseslandsbyer.

Der skal ved udpegning af omdannelseslandsbyer samt ved afgrænsningen af disse tages højde for de lokale natur- og landskabsforhold og øvrige planforhold. Flere af landsbyerne grænser op til områder udpeget som eksisterende natur og økologiske forbindelser i Grønt Danmarkskort.

Udpegningen til omdannelseslandsby giver kommunen mulighed for at anlægge en lempeligere praksis ved landzonetilladelser og gennem afgrænsningen og kommuneplanens retningslinjer at fastsætte retning og rammer for landsbyernes udvikling. Den egentlige udvikling vil ske på andre initiativer, og det anbefales derfor, at udpegningen af omdannelseslandsbyer sker i samarbejde med de enkelte landsbyers beboere og lokalråd. Der skal fortsat søges om landzonetilladelse i omdannelseslandsbyer, og det bør derfor overvejes, om udpegningen til omdannelseslandsby med fordel kan erstattes af eller suppleres med en landzonelokalplan.



## Bilag A – Byoversigt, Varde Kommune

<b>Bynavn</b>	<b>Zonestatus</b>	<b>KP-område</b>	<b>Sogn</b>
Agerbæk	Byzone	01	Agerbæk
Alslev	Byzone	02	Alslev
Ansager	Byzone	03	Ansager
Asp	Landzone	09	Horne
Billum	Byzone	04	Billum
Billum Kirkeby	Landzone	04	Billum
Bjerremose	Landzone	09	Horne
Blåvand	Byzone, sommerhusområde	05	Oksby
Børsmose	Landzone (campingplads)	16	Ål
Fåborg	Delvist byzone, landzone	06	Fåborg
Grærup	Sommerhusområde	16	Ål
Grønfelt	Landzone	-	Ølgod
Gårde	Delvist byzone, landzone	21	Tistrup
Harkes	Landzone	-	Ølgod
Henne Kirkeby	Landzone	07	Henne
Henne Stationsby	Byzone	07	Henne
Henne Strand	Byzone, sommerhusområde	07	Henne
Henneby	Sommerhusområde	07	Henne
Hjortkær	Landzone	25	Grimstrup
Ho	Delvist byzone, landzone, sommerhusområde	08	Ho
Hodde	Landzone	21	Hodde
Horne	Byzone	09	Horne
Houstrup	Sommerhusområde	13	Henne
Houstrup (landsby)	Landzone	-	Henne
Janderup	Byzone	10	Janderup
Jegum	Sommerhusområde	16	Ål
Karlsgårde	Landsby	-	Thorstrup
Krusbjerg	Landzone	24	Ølgod
Kvie Sø	Sommerhusområde	03	Ansager
Kvong	Byzone	11	Kvong
Kærbæk	Landzone	03	Ansager
Kærup	Landzone	10	Janderup
Lindbjerg	Landzone	24	Ølgod
Lunde	Byzone	11	Lunde
Lydum	Landzone	11	Lydum
Lønne	Landzone, sommerhusområde	13	Lønne
Mejls	Landzone	20	Varde
Mosevrå	Sommerhusområde	05	Mosevrå
Nordenskov	Byzone	12	Øse
Nymindegab	Byzone	13	Lønne
Næsbjerg	Byzone	14	Næsbjerg
Nørre Nebel	Byzone	15	Nørre Nebel
Oksbøl	Byzone	16	Ål

Orten	Landzone	20	Varde
Outrup	Byzone	17	Outrup
Roust	Delvist byzone, landzone	25	Grimstrup
Roushøje	Landzone	25	Roushøje
Sig	Byzone	18	Thorstrup
Skovlund	Byzone	19	Skovlund
Starup-Tofterup	Byzone	22	Vester Starup
Stausø	Landzone	07	Henne
Strellev	Landzone	24	Strellev
Tarp	Landzone	-	Billum
Thorstrup	Landzone	18	Thorstrup
Tinghøj	Landzone	20	Varde
Tistrup	Byzone	21	Tistrup
Toftnæs	Landzone	02	Alslev
Varde	Byzone	23	Varde
Vejers	Byzone, sommerhusområde	05	Mosevrå
Vester Janderup	Landzone	-	Janderup
Vester Starup	Landzone	22	Vester Starup
Vesterlund	Landzone	-	Lønne
Vibæk	Landzone	-	Alslev
Vittarp	Landzone	17	Outrup
Vrenderup	Landzone	-	Fåborg
Vrøgum	Byzone	16	Ål
Ølgod	Byzone	24	Ølgod
Øse	Landzone	-	Øse
Årre	Byzone	25	Årre

#### Bemærkninger

Ho, Mosevrå og Oksby Sogne blev den 27. november 2016 sammenlagt til Blåvandshuk Sogn.

Roushøje Sogn blev i 2010 udskilt fra Grimstrup Sogn.

**Bilag B - Folketal den 1. i kvartalet efter sogn og tid**

Enhed: antal

	2007K1	2008K1	2009K1	2010K1	2011K1	2012K1	2013K1	2014K1	2015K1	2016K1	2017K1	2018K1
8738 Skovlund (Varde Kommune)	877	880	874	849	863	868	858	833	812	870	886	878
8787 Strellev (Varde Kommune)	326	333	321	321	333	326	314	334	329	335	332	333
8867 Thorstrup (Varde Kommune)	1189	1195	1201	1180	1183	1171	1184	1184	1184	1173	1175	1172
8868 Horne (Varde Kommune)	1283	1253	1238	1231	1231	1217	1210	1186	1185	1168	1164	1161
8869 Hodde (Varde Kommune)	325	336	322	319	321	328	319	312	299	306	314	307
8870 Tistrup (Varde Kommune)	2273	2262	2251	2230	2216	2207	2177	2154	2146	2172	2141	2177
8871 Ølgod (Varde Kommune)	5414	5396	5432	5441	5371	5339	5305	5207	5239	5213	5297	5298
8872 Ansager (Varde Kommune)	1950	1929	1909	1903	1898	1831	1781	1833	1828	1827	1769	1765
8873 Varde (Varde Kommune)	13930	14170	14290	14311	14478	14620	14670	14826	14947	14994	15130	15129
8874 Janderup (Varde Kommune)	1398	1414	1413	1397	1379	1366	1340	1374	1372	1375	1379	1374
8875 Billum (Varde Kommune)	859	865	872	883	874	877	844	863	847	856	840	845
8876 Lunde (Varde Kommune)	1039	1038	1046	1087	1036	1019	991	983	1016	982	982	958
8877 Ovtrup (Varde Kommune)	1664	1683	1694	1673	1667	1638	1642	1653	1643	1679	1631	1646
8878 Kvong (Varde Kommune)	564	550	558	551	561	552	541	541	507	524	530	532
8879 Nørre Nebel (Varde Kommune)	1550	1549	1589	1556	1570	1562	1589	1547	1566	1567	1572	1509
8880 Lydum (Varde Kommune)	314	316	322	311	309	304	296	299	290	277	277	276
8881 Henne (Varde Kommune)	856	888	883	869	857	836	823	805	819	864	852	812
8882 Lønne (Varde Kommune)	445	447	464	472	475	466	471	447	435	433	432	445
8883 Ål (Varde Kommune)	3734	3720	3774	3745	3712	0	0	0	0	0	0	0
8884 Ho (Varde Kommune)	200	190	197	205	202	202	198	200	188	186	0	0
8885 Oksby (Varde Kommune)	436	429	436	435	424	409	309	308	322	333	0	0
8898 Vester Starup (Varde Kommune)	1179	1181	1182	1184	1168	1156	1126	1130	1103	1091	1104	1099
8910 Øse (Varde Kommune)	1433	1436	1489	1482	1472	1455	1431	1410	1440	1435	1431	1413
8911 Næsbjerg (Varde Kommune)	1060	1052	1083	1066	1061	1057	1057	1087	1101	1111	1125	1108
8912 Grimstrup (Esbjerg Kommune, Varde Kommune)	1432	1465	1460	1472	1053	1046	1035	1037	1047	1065	1040	1047
8914 Fåborg (Varde Kommune)	804	810	783	801	832	786	784	773	768	769	762	743
8915 Årre (Varde Kommune)	878	873	890	869	878	876	906	903	930	937	922	919
8920 Alslev (Varde Kommune)	1511	1526	1532	1563	1586	1579	1609	1608	1642	1642	1652	1649
9153 Agerbæk (Varde Kommune)	1571	1598	1618	1611	1587	1602	1577	1585	1605	1577	1592	1595
9196 Blåvandshuk (Varde Kommune)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	638	652
9271 Mosevrå (Varde Kommune)	0	0	0	0	0	0	134	104	111	114	0	0
9273 Roushøje (Varde Kommune)	0	0	0	0	412	425	419	405	412	429	434	441
9291 Aal (Varde Kommune)	0	0	0	0	0	3723	3673	3677	3640	3632	3664	3669

Kilde: Danmarks Statistik (Statistikbanken)