

## Idéoplæg

# Økolandsby ved Oksbøl

Dette er et idéoplæg. Teksten beskriver de tanker som ligger til grund for idéen om etablering af en økolandsby ved Oksbøl. Der er indtil videre nogle afsnit bestående af stikord.

Vi arbejder med at få lavet udkast til vedtægter for en andelsforening samt for en fond. Derudover er vi ved at beskrive et principprogram for området.

Vi arbejder på sammen med Varde Kommune at finde frem til egnede lokaliteter i nærheden af Oksbøl.

Derudover samler vi viden og inspiration fra andre økosamfund.

## Drejbog for opstart af Økolandsby

- 1) Indsamle viden og erfaringer. Kontakt andre som har erfaringer med opstart af økosamfund.
- 2) Deltage i relevante kurser.
- 3) Indlede samarbejde med Kommunen og andre lokale organisationer.
- 4) Lave oplæg til projektbeskrivelse.
- 5) Lave udkast til vedtægter.
- 6) Indkredse lokaliteten.
- 7) Åbne op for at andre interesserede kan henvende sig.
- 8) Danne forening – og arbejde videre med projektbeskrivelsen samt vedtægter.
- 9) Lokalplan.
- 10) Opkøb af jord.
- 11) Byggemodning.
- 12) Opstart af byggeri – fællesfaciliteter samt privatboliger.

## Tidsplan for opstart af Økolandsby

Januar – marts 2015:	Indledende møder og kontakt til diverse myndigheder, organisationer, økosamfund. LØS, Varde Kommune, ProVarde, Udviklingsråd Vest, Lokalråd i Oksbøl, Friland m.fl.
Marts – april 2015:	Udarbejde projektbeskrivelse samt udkast til vedtægter.
April – juni 2015:	Finde en egnet lokalitet og afklare ejerforhold og muligheder for køb af arealet.
Juli – september 2015:	Fremlægge projektidéen og åbne op for interesserede.
Efterår/vinter 2015:	Danne forening.

24. marts 2015

Forår 2016:	Arbejde i foreningen med projektbeskrivelse og vedtægter.
Sommer 2016:	Dialog med lokalbefolkning samt udarbejdelse af lokalplan.
Efterår/vinter 2016:	Køb af grund.
Forår 2017:	Byggemodning samt opstart af byggeri.
2019:	Evt. opstart af fase 2.

## Værdier

Nærhed/familie:	At bo tæt på familie og venner. At leve et liv med tid og overskud til at være sammen med sin familie, sine venner, naboer mv. At kunne give sine børn en tryk og god opvækst, hvor de ikke skal puttes ind i travl hverdag med mange timer i daginstitution mv.
Fællesskab:	At bo i et område, hvor beboerne er sammen om at træffe beslutninger om udviklingen af lokalområdet. Muligheder for at danne tætte relationer til dem der bor lige omkring en selv. Fællesskab omkring nogle grundlæggende værdisæt eller principper.
Bæredygtighed:	At bygge, bo og leve bæredygtigt både økonomisk, socialt, menneskeligt og økologisk (Bæredygtighedscirklen). Og at være med til at eksperimentere og finde løsninger til en bæredygtig fremtid for vores børn.
Gældfrihed:	At leve et liv, hvor man ikke er bundet af gæld. Gældfrihed giver mennesker mulighed for at udvikle sig og kreativt bidrage til udvikling af kulturen, fællesskabet, lokalområdet og erhvervet.
Selvforsyning:	At producere og bruge lokale fødevarer, beklædning, byggematerialer mv.
Liv/aktivitet:	At der er et rigt kulturliv, erhvervsliv og fællesskab.
Affaldsfrihed:	At leve et liv med bevidsthed omkring sit ressourceforbrug med fokus på minimering af affaldsproduktion. Anvendelse af fødevarer, byggematerialer mv. som giver meget lidt eller ingen affald samt indtænkning af genbrug hvor det kan lade sig gøre.
Tilskudsfrihed:	At landsbyens aktiviteter foregår på en økonomisk selv bærende måde og at landsbyens aktiviteter ikke er afhængige af tilskud fra offentlige forvaltninger og lignende.

## Formål

At skabe rammerne omkring et økologisk, socialt og økonomisk bæredygtigt landsbysamfund samt at fremme medlemmernes personlige og sociale udvikling.

Endvidere er det formålet:

- At udvise en bæredygtig praksis for byggeri og adfærd.
- At undgå at skabe unødvendigt affald.
- At skabe gode muligheder for etablering og drift af selvstændig virksomhed.
- At etablere et bolig- og erhvervsområde der ikke er baseret på gæld og tilskud.

- At udvikle det enkle og gennemskuelige liv samtidig med at der anvendes teknologier som understøtter foreningens overordnede formål.

## Organisering

### Model 1: Frilandsmodellen

Der oprettes en fond. Fonden ejer jorden og har til formål at låne jorden ud til en andelsforening som har alle beboere i landsbyen til medlemmer.

Andelsforeningen bygger på nogle vedtægter. I vedtægterne lægges låg på priserne ved salg af boliger i området, så der ikke kan spekuleres i prisstigninger. Derved sikres billige bæredygtige boliger til næste generation.

Hver beboer/medlem køber brugsretten til et stykke jord hvorpå der må bygges hus mv. Brugsretten købes ved at indbetale et engangsbeløb til andelsforeningen og derefter indbetales årligt et medlemskontingent. Priser mv. er nærmere fastsat i andelsforeningens vedtægter.

Udover vedtægterne skal der gælde en række principper for området. Disse principper kan være beskrevet i fondens vedtægter. Eksempler på disse principper kunne være noget omkring bæredygtighed, gældfrihed, fællesskab, tilskudsfrihed mm.

Ved denne model er det andelsforeningen som forestår køb af jord samt byggemodningen af området med anlæg af grusveje, indlæggelse af byvand, elektricitet samt fibernet. Ligeledes vil det være andelsforeningen som forestår udgifter til byggeri af fælleshus og andre fællesfaciliteter.

### Model 2: Ny model

I denne model er det kommunen som køber jorden og står for byggemodningen. Herefter sælger kommunen jordlodderne til andelsforeningen efterhånden som der kommer nye medlemmer til. Andelsforeningen skal altså have forkøbsret på jordlodderne. Efterhånden som jordlodderne sælges overtager andelsforeningen også gradvist ejerskabet af de fælles områder.

Risikoen ved denne model er, at jorden risikerer at blive dyrere end ved model 1. Model 2 kræver også, at kommunen ser projektet som et foregangsprojekt, hvor den ønsker at bidrage med særlige forhold som ikke gør sig gældende ved andre udstykningsprojekter.

Andelsforeningen bygger på nogle vedtægter. I vedtægterne lægges låg på priserne ved salg af boliger i området, så der ikke kan spekuleres i prisstigninger. Derved sikres billige bæredygtige boliger til næste generation.

Hver beboer/medlem køber brugsretten til et stykke jord af andelsforeningen, hvorpå der må bygges hus mv. Brugsretten købes ved at indbetale et engangsbeløb til andelsforeningen og derefter indbetales årligt et medlemskontingent. Priser mv. er nærmere fastsat i andelsforeningens vedtægter.

## Proces

Vi ønsker i første omgang at nå følgende delmål inden vi inviterer andre borgere ind i projektet:

- Lave organiseringsforslaget færdigt.
- Lave vedtægter til en eventuel fond.
- Lave udkast til foreningsvedtægter.
- Finde en egnet lokalitet som er realistisk at købe til den rigtige pris.

Først når disse ting er på plads vil vi informere bredere omkring projektet. Herunder afholde borgermøde i lokalområdet og indkalde til stiftende generalforsamling.

Når foreningen er dannet skal medlemmerne i fællesskab arbejde videre med etableringen af landsbyen ud fra de vedtagne vedtægter.

Her kan der eksperimenteres med forskellige arbejdsformer som flertalsdemokrati, konsensusdemokrati, sociokrati eller andre former for beslutningsprocesser.

## Fællesfaciliteter

De fleste økolandsbyer har et centralt placeret fælleshus. Det skal økolandsbyen ved Oksbøl også have. Et fælleshus har stor betydning for en økolandsby, da det skal danne rammen om fællesskabet. Selvfølgelig skal et fælleshus bruges til kulturelle arrangementer, fællesspisninger, arbejdsdage osv., men fælleshuset skal også danne rammen om fællesskabets organisatoriske arbejde. Et økosamfund er organiseret i en form for forening og der skal selvfølgelig være en god ramme til afholdelse af møder, workshops, arbejdsgrupper og andet.

En del af en bæredygtig handler om minimering af affaldsprodukter og der skal tænkes i genbrug. Derfor er det oplagt at affald og genbrugsmaterialer organiseres i fællesskab. Eventuelt kan der oprettes en lille genbrugs/affaldsstation.

For at spare på strøm og energi kan vaske- og tørrefaciliteter også med fordel samles i små stationer. Man kunne tænke sig et lille fælles vaske/tørrerum for hver 5 – 10 husstande.

Der skal fra starten tænkes muligheder for selvforsyning ind i projektet. Der skal være arealer hvor der er plads til at udvikle projekter som fx have dyrkning, frugtlund, nøddelund og mindre dyrehold til produktion af kød, æg, uld mv.

Spildevandet fra beboelsen skal behandles lokalt og ses som en ressource. Der kan etableres forskellige spildevandsanlæg som fx nedsivningsanlæg, pileanlæg mm. Regnvand kan ligeledes ses som en ressource som kan opsamles og bruges til vanding af afgrøder i haver og på mark, til vanding af dyr eller måske til toiletskyl, vaskemaskine mm.

Der skal etableres veje og stier i området. Vejene skal være grusveje som skal kunne tåle tungere trafik, da det må forventes at der vil skulle transporteres byggematerialer til området. Området skal være bilfrit og

dvs. at bilerne kun kan køre ind i boligområdet, hvis det er nødvendigt for at transportere tungere gods. Ellers kan biler og andre larmende køretøjer parkeres på parkeringsplads i udkanten af området. Stierne kan være trampestier.

Elektricitet skal for så vidt muligt komme fra bæredygtige kilder. Der kan eksperimenteres med forskellige muligheder. Derudover skal det også være muligt for de enkelte husstande at vælge om de ønsker at kobles på det offentlige el net. Derfor skal der graves kabler ned i forbindelse med byggemodningen.

Også varmekilder kan der eksperimenteres med forskellige løsninger som fx solfangere, solvarme, jordvarme, flexovne, masseovne osv. Der skal ikke lægges fjernvarme ind i området. Varmekilderne kan være individuelle eller mindre anlæg i fællesskab imellem flere husstande.

Brugsvand skal kunne tilkobles den lokale vandforsyning. Derudover kan der eksperimenteres med brug af regnvand til forskellige formål samt genanvendelse af vand i fx vaskemaskine, opvaskemaskine mv.

Der skal lægges fibernet ind i området i forbindelse med byggemodningen så alle husstande har mulighed for at tilkoble sig internettet.

I landsbyen skal grønne områder udgøre en væsentlig del. Imellem hvert jordlod skal der fx være en grøn bræmme på 2-3 meter som gør at det er let at komme rundt i området til fods, men dette vil også mindske risikoen for nabostridigheder. Ellers skal de grønne områder bruges af områdets beboere til de aktiviteter som man beslutter på medlemsmøderne. Det kunne være legeplads, fælles køkkenhave, frugthave, dyrehold, beplantninger, naturprojekter eller andet.

## **Byggeri**

Da en af de grundlæggende principper for projektet er gældfrihed og økonomisk selv bærende løsninger uden tilskud vil husene i området skulle bygges af billige bæredygtige materialer.

Området skal være eksperimenterende indenfor byggeri og give bud på bæredygtige løsninger indenfor byggematerialer, design, energi, spildevand mv.

Sandsynligvis vil de fleste huse blive opført som selvbyg eller medbyg. Dette er nødvendigt for at holde priserne nede.

Der skal ikke være regler for hvilke materialer der må anvendes osv. i forbindelse med byggeriet. De enkelte byggerier skal dog i videst muligt omfang leve op til de principper som ligger til grund for projektet. Dette betyder, at man skal beskrive sine byggeplaner, når man søger optagelse i foreningen. På den måde kan foreningens bestyrelse være med til at sikre at foreningens formål og principper efterleves.

## Beboerne

Der skal være plads til mangfoldighed i området. Sammensætningen af beboerne kan sigte imod et miks af forskellige erhverv og kulturelle baggrunde. Dette er for at der sikres mangfoldighed og dynamik. Desuden tilstræbes det, at der skabes balance imellem hoved, hånd og hjerte. Der skal altså lægges vægt på både praktiske, intellektuelle og medmenneskelige egenskaber hos de mennesker som optages i foreningen. Dette er for at sikre at der er mange forskellige kompetencer og kvaliteter til stede i landsbyen.

## Erhverv

Landsbyen skal være et område, hvor der er liv. Et af virkemidlerne til at opnå det er, at der til hver bolig skal være tilknyttet erhverv. Altså mindst en person i hver husstand skal drive selvstændig virksomhed fra bopæls adresse.

Alle typer af erhverv som kan drives fra bopælen uden at overskride de grundlæggende principper for området kan finde sin plads i området. Der skal altså i lokalplanen for området gives tilladelse til etablering af mindre erhverv i området.

Der kan også etableres et decideret erhvervsområde i forbindelse med landsbyen. Her vil udefrakommende virksomheder kunne etablere sig. Men virksomheder skal også kunne leve op til de grundlæggende værdier og principper for området. Denne idé kan ses i praksis på Friland, hvor man har oprettet FrilandErhverv som en selvejende institution. Et erhvervsområde må anses for at være et projekt som ligger længere ude i fremtiden.

## Beliggenhed

Vores udgangspunkt er at Økolandsbyen skal ligge i tæt tilknytning til Oksbøl by. Det vil sige at man skal kunne cykle til Oksbøl centrum på cirka 5 minutter.

Det er vigtigt at Økolandsbyen ligger tæt på servicefaciliteter som idrætsfaciliteter, svømmehal, skole, børnehave osv. Oksbøl har faciliteter som opfylder disse behov.

Derudover skal Økolandsbyen være placeret så der er let adgang til indkøbsmuligheder. Oksbøl har indtil flere dagligvarebutikker, en trælasthandel og diverse andre små butikker.

I Oksbøl findes også lægehus samt tandlæger.

Der hvor Økolandsbyen placeres skal det tænkes ind at der skal være mulighed for at dyrke landbrug/havebrug i mindre skala samt mulighed for mindre dyrehold som fx ænder, høns, får, heste etc.

Fra Oksbøl er let og fri adgang til naturen, da de store skov og hede arealer mod vest ligger helt op til byen og disse er ejet af staten.

Fra Oksbøl kører Vestbanen som giver borgerne mulighed for let at komme med offentlig transport mod Varde, Esbjerg, Nørre Nebel osv.

24. marts 2015

Oksbøl by er tilpas stor til, at der findes en del arbejdspladser i byen.....

Turister som tiltrækkes af vesterhavet og naturen langs vestkysten kan danne grundlag for småerhverv i landsbyen.

## Lokalsamfundet

Ved etablering af en økolandsbyen ved Oksbøl vil lokalområdet blive beriget. Dels vil der komme flere beboere til området og dels vil en økolandsby også virke som trækplaster for besøgende til gavn for byens øvrige erhvervsliv.

Tanken om, at bosætte sig i et fællesskab med fokus på bæredygtighed, økonomisk frihed og det gode liv vil sandsynligvis tiltrække nye beboere til området. På Friland, hvor man netop har solgt den sidste grund i landsbyens tredje udstykning har man venteliste på over 60 interesserede familier.

Uanset om økolandsbyen bliver placeret som et nyt boligområde i tilknytning til den eksisterende by eller om den bliver placeret i landzonen som en ny udstykning er tilknytningen til Oksbøl by meget vigtig. Den eksisterende by og den nye del skulle gerne virke forstærkende på hinanden og samarbejde i størst muligt omfang.

## Samarbejde

I forbindelse med planlægningen og etableringen af økolandsbyen er det vigtigt at lokalrådet eller borgerforeningen inddrages i processen så snart det giver mening. Det er vigtigt at borgerne i Oksbøl er med på ideén om en økolandsby ellers vil projektet mislykkes. Derfor skal borgerne også indkaldes til informationsmøde om projektet når det giver mening.

Derudover er det vigtigt at der er et konstruktivt samarbejde med Varde Kommune som er en vigtig medspiller, hvis projektet skal lykkes. Kommunen står jo blandt andet for udarbejdelse af lokalplan for området og her skal kommunen være indstillet på, at gøre nogle ting anderledes end man normalt gør. Men der er en del inspiration at hente rundt om i landet, da der efterhånden findes en hel del økosamfund. Dog ingen i Vestjylland.

Andre relevante samarbejdspartnere:

- ProVarde
- Udviklingsråd
- Bank
- Landsforeningen for Økosamfund
- Landsforeningen for Økologisk Byggeri



## **Kommunikation**

Der skal tidligt i forløbet opbygges en hjemmeside, som beskriver projektideén. Her kan vedtægter principgrundlaget, lokalplan osv. lægges ind.

## **Visioner**

Visionen for økolandsbyen kunne være, at udvikle økolandsbyen til et bolig og erhvervsområde, som rummer alle aldersgrupper fra vugge til grav. Dvs. at der med tiden kan opføres ungdomsboliger og ældreboliger samtidig med at nogle boliger er lejeboliger mens andre er andelsboliger eller ejerboliger.

Derudover kunne der laves et decideret erhvervsområde som huser mindre erhverv indenfor service, produktion, håndværk, kunst, rådgivning, behandling mv.

Eksempler på ovenstående visioner kan blandt andet ses på Friland på Djursland samt i Dyssekilde på Sjælland.