



# OMRÅDEPLAN

## OKSBØL



Varde  
Kommune

# Indholdsfortegnelse

<b>Hovedtanke og proces</b> .....	4
<b>Nedslagspunkter</b> .....	5
<b>Eksisterende forhold</b> .....	6
<b>Planforhold</b> .....	7
<b>Områder og anvendelse</b> .....	8
Aktivering af Oksbøl bymidte I .....	9
Aktivering af Oksbøl bymidte II .....	10
Aktivering af Oksbøl bymidte III .....	11
Aktivering af Oksbøl bymidte IV .....	12
Stiforhold - og parkeringsforhold.....	14
Omkringliggende infrastruktur .....	15



# Hovedtanke og proces



## PROCES OG BORGERINDDRAGELSE

Varde Kommune udarbejdede sammen med en styregruppe under Oksbøl Borger- og Erhvervsforening et oplæg til områdeplanens grundidé. Grundidéen blev præsenteret på en workshop d. 27 marts 2017. Forslaget fungerede som grundlag for en debat om byens udviklingsmuligheder. Byens borgere og interessenter blev inddraget i idéskabelsen til områdeplanens endelige skelet og fik på den måde mulighed for at præsentere egne synspunkter omkring byens udfordringer og potentialer. De fremkomne synspunkter er så vidt muligt søgt indarbejdet i den endelige områdeplan. Indholdet i den endelige områdeplan er efterfølgende blevet præsenteret i Oksbøl den 12. juni 2018.

## HOVEDTANKER

Områdeplanen for Oksbøl bygger på fem hovedtanker. Tanken om:

1. at sikre, at besøgende i højere grad gøres opmærksomme på Oksbøl Bymidte,
2. at synliggøre mulighederne for den fremtidige bygningsmasse for potentielle investorer,
3. at binde byens midtpunkt sammen med de omkringliggende faciliteter, rekreative områder, kultur og historie mm.,
4. at en god indretning af bymidten medvirker til at gøre byen attraktiv i forhold til bosætning og
5. at nyskabelse generer initiativer og idéer for et øget by-, handels- og foreningsliv.

Områdeplanen er en strategi for området udvikling og vil danne rammen for fremtidig udvikling og lokalplaner. Områdeplanen indeholder ikke færdige projekter eller forslag, og der er ligeledes ikke truffet beslutning om økonomisk bevilling til disse.

# Nedslagspunkter

Aktivering af Oksbøl bymidte I - Vestergade øst

└ Handelsstrøget

Aktivering af Oksbøl bymidte II -Vestergade midt

└ Byggefelter

Aktivering af Oksbøl bymidte III -Vestergade midt

└ Plads til toraktiviteter  
└ Legeplads  
└ Vandkunst

Aktivering af Oksbøl bymidte IV -Vestergade vest

└ Oasen og midtpunkt for den grønne forbindelse  
└ Alternativt forslag til midtpunkt for den grønne forbindelse  
└ Pit-Stop, borde og bænke i midtbyen og pagode i oasen  
└ Parkareal syd for biblioteket og medborgerhuset

Stiforhold - og parkeringsforhold

└ Parkering  
└ Stiforhold - Grønne kiler og flygtningesti  
└ Strandvejen - Etablering af grønne forbindelser

Omkringliggende infrastruktur

└ Trafikken i området generelt  
└ Flygtningemuseet: Hvordan bliver trafikken?

# Eksisterende forhold

## BYENS HJERTE

Områdeplanen dækker Oksbøl bymidte med hovedfokus på dennes borgerrettede og kommercielle funktioner. Bymidten afgrænses af og er i samspil med Strandvejen, Torvegade, Sønderport samt Dalgårdsvej. Planområdet har historisk set været centrum i Oksbøl. Med anlæg af hovedvejen syd om Oksbøl, med forbindelse til sommerhusområderne mod vest, samt Strandvejens funktion som en form for indre omfartsvej i Oksbøl; er der opstået udfordringer omkring det, at få nok besøgende ind til Oksbøls bymidte, der kan skabe et attraktivt by- og handelsliv.

## ARKITEKTUR

Området er en sammensætning af bygninger til detailhandel, boliger, kultur, offentlige bygninger samt parkeringspladser.

Den nordøstlige del af Vestergade består generelt af en ensartet bygningsmasse i 1½ til 2 plan, der giver gaden en sammenhængende karakter. Der er et åbent areal mod hotellet, som kunne bebygges, og dermed medvirke til at forbedre sammenhængen med den øvrige bygningsmasse.

Midt på Vestergade, lige efter brugsen, åbner gaden sig op i en stor åben plads og et mindre grønt område. Her findes også det forhenværende ravmuseum, som står tomt, da museet i 2017 flyttede sine aktiviteter til Tirpitz ved Blåvand.

I det sydvestlige hjørne af Vestergade går gaden over i beboelsesejendomme i 1½-2 plan, samt to bevaringsværdige bygninger til offentlige formål.

Fire ejendomme i og omkring Vestergade er i Kommuneplan 2017 angivet som værende bevaringsværdige med SAVE-værdier på 3-4.



*Bevaringsværdige bygninger i planområdet*

# Planforhold

## UDVIKLINGSPLAN

Områdeplanen henter inspiration fra Udviklingsplan Oksbøl 2020 – Tryghed midt i naturen.

## KOMMUNEPLANRAMMER I PLANOMRÅDET

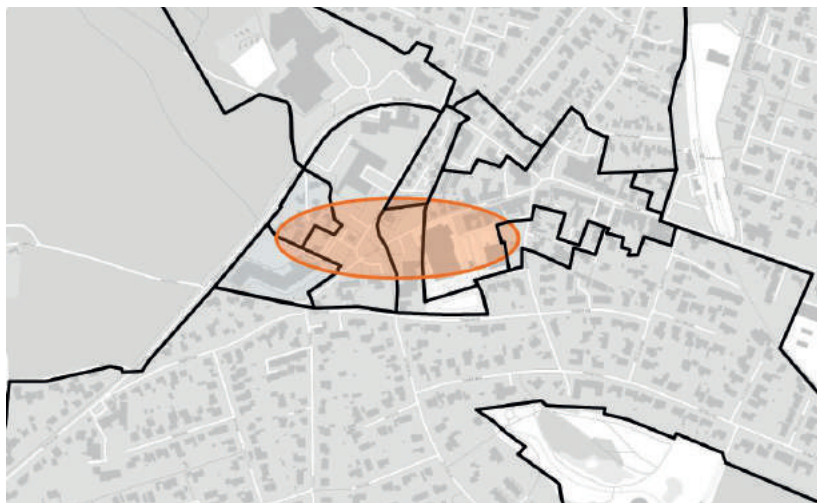
Planområdets hovedfokus omfatter Kommuneplan 2017s rammeområder 16.01.-C01, -C04, -C05, -C06. Derudover inddrages omkringliggende områder med henblik på at sikre sammenhænge mellem byens forskellige interesseområder og trafikale opmærksomhedspunkter.

## LOKALPLANER I PLANOMRÅDET

Lokalplan 01.008.82, som dækker området mellem Vestergade, Søndergade, Dalgårdsvej samt stien mellem Vestergade og Dalgårdsvej.

Lokalplan 01.019.01, som dækker området mellem Vestergade, Kirkegade og Torvegade.

Hele planområdet er beliggende i byzone.



*Illustration: Områdeplanens fokuspunkte - Vestergade*

# Områder og anvendelse

## Funktioner

Der er i planområdet en diversitet, der i nogen grad kan sløre områdets potentialer, men forskelligheden kan netop også udgøre en del af områdets værdier og kvaliteter. Byrummets værdier og kvaliteter bør derfor understøttes, så både sammenhænge og forskelligheder tydeliggøres i bybilledet.

Skulle der blive etableret et Flygtningemuseum ved Oksbøl kan det vise sig relevant at se nærmere på flere af byens trafikale knudepunkter. Interaktionen mellem omfartsvejen Strandvejen/Torvegade og bymidten bør i den forbindelse være til overvejelse.

Bygningsmassen i Vestergade skal udfordres ved indtænkning af samlende funktioner, der sikrer liv i bymidten og aktivitet i byens hovedstrøg og handelscenter.

## Strategi

Et af områdeplanens mål er en konstruktiv udnyttelse af områdets forskellighed. Dette skal, med små og relativt let tilgængelige greb, ske gennem forstærkning af den eksisterende anvendelse og en udbygning af de grønne forbindelser i og omkring midtbyen.

I midtbyen arbejdes med følgende funktionsopdeling:

### Handelsstrøg

Den østlige del af Vestergade karakteriseres som "handelsstrøg", med mulighed for en fremtidig udvidelse mod vest. Handelsstrøget skal indbyde til længere ophold.

### Kultur, natur og aktiviteter

I vestlige halvdel af Vestergade foreslås konvertere nogle af de eksisterende pladser til grønne- oaser og kiler, der skal binde midtbyen sammen med de omkringliggende attraktioner og funktioner, og medvirke til et roligt og sammenhængende udtryk for den besøgende.

### Byggefelter

Områdeplanens visualiseringer indeholder byggefelter, der angiver placering af, hvor der tænkes mulighed for udvikling af nye byggeprojekter, som kan understøtte udviklingen af Oksbøl bymidte, med handel, gastronomi, rekreation, beboelse og borgerrettede funktioner.

### Byumsindretning

Hvert områdes anvendelse bør understøttes af passende byrumsinventar, belægning og indretning, der kan medvirke til at samle bybilledet.

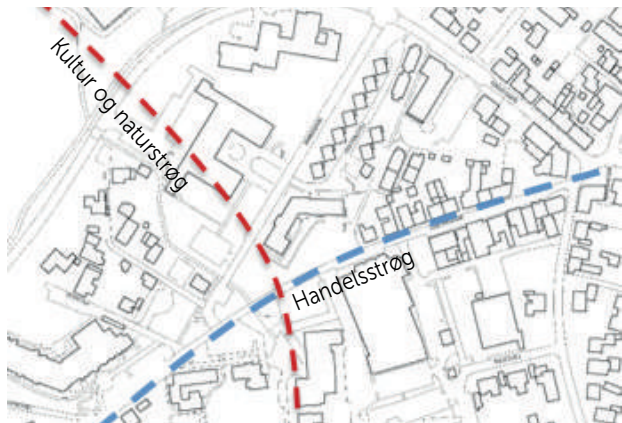


Illustration: Planens hovedindgreb



Illustration: Områdets udformning



# AKTIVERING AF OKSBØL BYMIDTE I

Illustration  
Handelsstrøget Vestergade



## VESTERGADE ØST

Handelsstrøget Vestergade tænkes, i den østlige halvdel, at kunne gøre ensrettet for biltrafik, således at al biltrafik foregår fra øst mod vest. Handelsstrøget ensrettes til lige vest for brugsen.

Der kan eksempelvis arbejdes med at inddrage ca. 1,5 m af det eksisterende vejareal langs vestergades sydlige del, til handelsstrøget. Dele af de eksisterende parkeringsarealer indarbejdes i handelsstrøget, således at der kan skabes større sammenhængende øer til butikker og caféer. De resterende parkeringspladser langs Vestergade kunne markeres med tidsbegrænset parkering. Tidspunkter med varelevering til butikkerne kunne gøres til undtagelsen. På denne måde kunne det muliggøres, at der i højere grad kunne omfordeles vejareal til butikker og caféers anvendelse, der kunne medvirke til skabelsen af et egentligt handelsstrøg i Oksbøl.

Handelsstrøget Vestergade kunne eventuelt suppleres med en lettere begrønning på gaden

sydlige side; en opfriskning af de enkeltstående træer på gaden nordlige side og en mindre grad af byrumsinventar såsom bænke, skulpturer mv., således at gaden opleves som en forlængelse af Aal Plantage tværs igennem midtbyen via Oasen ved Kulturtorvet. På denne vis bindes pladsen ved krydset Sønderport sammen med Vestergades vestlige halvdel med pladser, lommer og oaser til kultur og rekreation.

# AKTIVERING AF OKSBØL BYMIDTE II



Illustration Byggefelter i Oksbøl bymidte

## BYGGEFELTER

Midt på Vestergade finder vi det sted i områdeplanen, hvor der i første omgang ses størst mulighed for nyindretning af bygningsmassen.

Ved Kirkegade 2 angives et byggefelt. Byggefeltet tænkes at kunne bruges til etagebyggeri og/eller en fortsættelse af handelsområdet i Vestergade. Syd for Vestergade ligger det forhenværende ravnemuseum. Her er også angivet et muligt byggefelt.

Byggefeltet tænkes at kunne indeholde en kombination af beboelse og borgerrettede funktioner, der kan bidrage til livet i bymidten.

Nybyggeri og omdannelse i byggefelterne vurderes at kunne afstedkomme yderligere erstatningsbyggeri i Oksbøls bymidte.

Generelt bør der i underetagerne i bymidten tænkes i retning af butikker, caféer, kultur og borgerrettede funktioner, hvormed disse kan underbygge Vestergades funktion som handelsgade samt agere understøttende funktion for torvets aktiviteter. Dermed skabes bedst mulige rammer for at bymidten kan indbyde til ophold for både lokale og gæster.

# AKTIVERING AF OKSBØL BYMIDTE III

Illustration

Øverst: Plads til torveaktiviteter

Nederst: Vandkunst -Plads ved brugsen

## PLADS TIL TORVEAKTIVITETER

Parkeringspladsen lige nord for det forhenværende ravmuseum tænkes anvendt som torveareal med mulighed for anvendelse til byens samlende og pladskrævende aktiviteter, som f.eks. de allerede etablerede torvedage i sommerhalvåret eller andre publikumsorienterede arrangementer, hvor en mindre scene kunne opstilles på pladsen. Pladsens ca. 13 parkeringspladser inddrages og der søges skabt lidt variation i pladsens belægning. Dette kan eventuelt gøres ved genanvendelse af belægningen fra de inddragede parkeringspladser langs den ensrettede del af Vestergade. Pladsens grønne element udbygges, således at den får præg af at hænge sammen med Oasen og midtpunktet for de grønne forbindelser. Der skal vækkes en følelse af, at skoven bliver trukket ind i byen.

## LEGEPLADS

I forlængelse af handelsstrøget Vestergade, som del af byggefeltet ved Kirkegade 2, ligger nord for vejen et grønt opholdsareal med en mindre legeplads. Opholdsarealet og legepladsen kan omarrangeres og hækken tænkes at kunne klippes i ca. 2 meters højde, således at denne omkranser legepladsen og skaber et rum med trygge legerammer. Derudover kan hækken medvirke til at forstærke gadens facadelinje. Eksempelvis kan der i hækken udklippes vindueshuller og isættes rammer, således at hækken opleves som et grønt byhus.



## VANDKUNST

Pladsen ved indgangen til brugsen kan friskes op. Grøn beplantning kunne afgrænse den eksisterende stikvej til parkeringspladserne. Vandarrangementet kunne forstærkes med lav mur med siddepladser, og belægningen kunne tilpasses en eventuel ændring af pladsen. En mindre informationstavle kunne fortælle om historien bag vandkunsten, eller fungere som oversigt over byens arrangementer.

# AKTIVERING AF OKSBØL BYMIDTE IV

Illustration

Øverst: Udformning af oase og grøn  
forbindelse

Nederst: Alternativ udformning af oase og  
grøn forbindelse



## OASEN OG MIDTPUNKT FOR DEN GRØNNE FORBINDELSE

Lige vest for det forhenværende ravmuseum og Kirkegade 2 lægges fokus på forbindelsesled mellem det mulige fremtidige Flygtningemuseum og Blåvandshuk Sportspark mod nordvest og Oksbøl Bypark mod syd. Området ved Vestergade tænkes at kunne fungere som oase og midtpunkt for den grønne kile.

Omkring Vestergade udbygges det grønne element ved parkeringspladserne til det forhenværende ravmuseum og de offentlige ejendomme. I forlængelse heraf skabes langs stien til Blåvandshuk Sportspark mod nordvest en grøn oase, som inddrager plænen sydvest for Kirkegade 2 samt parkeringspladsen og plænen sydvest for det forhenværende rådhus. Mellem 10 og 20 parkeringspladser kan tænkes at indgå i park-/oasearealet alt efter hvilken størrelse oasen tænkes udført. Oasen kunne tage form af en grøn park med en dam, en solplads og/eller evt. med en pavillon.



## ALTERNATIVT FORSLAG TIL MIDTPUNKT FOR DEN GRØNNE FORBINDELSE

Skulle der ske en alternativ indretning af arealerne vest for Kirkegade 2 og det forhenværende Rådhus i Oksbøl med eksempelvis boliger eller parkering, søges den grønne kile i videst mulig omfang tilpasset ændringerne. Dette kan ske ved en omplacering af funktioner til andre dele af planområdets midte og et fokus på optisk set at bevare og udbygge kilens grønne element langs den eksisterende sti fra by-

midten til Aal Plantage og Blåvandshuk Sportspark. Der kunne arbejdes med en inddragelse af arealet omkring Kirkegade 3 til oase, samt en anvendelse af den eksisterende ejendom som mødested i og midtpunkt for kilen. I sammenhæng med dette areal kunne der ske en tilpasning af græsarealet vest for ejendommen, således at der fra dette areal oplevedes en sammenhæng med oasen og den grønne kile.

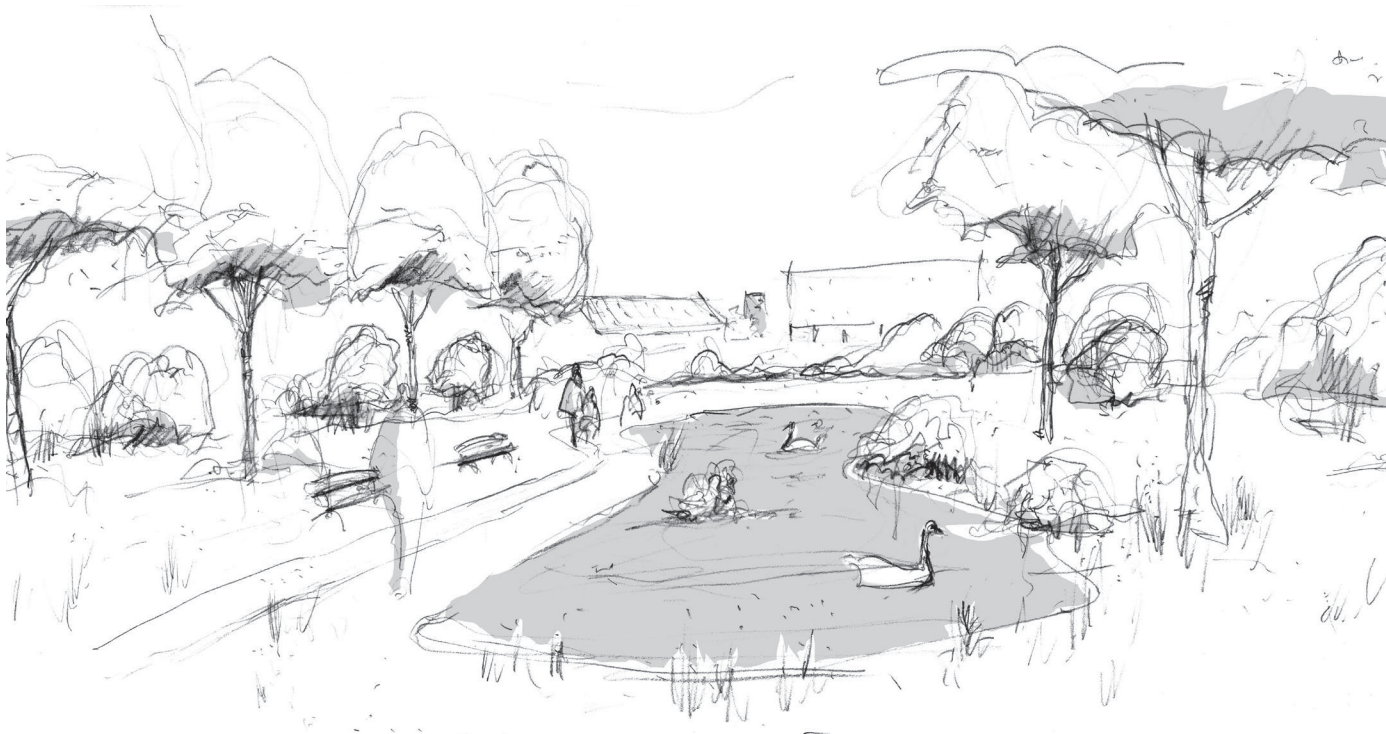


Illustration  
Park/oase i Oksbøl bymidte

#### PIT-STOP, BORDE OG BÆNKE I MIDTBYEN OG PAGODE I OASEN

I direkte sammenhæng med byens oase kunne de mange cykelturister, der lægger vejen forbi Oksbøl, med fordel indtænkes. Med en Pit-Stops mulighed for cyklisterne, hvor de kan få ny luft i dækkene og en optankning på energi. Der gives hermed den besøgende mulighed for et lidt længere ophold i Oksbøl. Her kunne gæsten få mulighed for at opleve, hvad byen har at byde på. Flere borde og bænke og/eller en pagode ved oasen vil kunne medvirke til at anspore den besøgende til at bruge netop Oksbøl som en mulighed for en pause på ruten. Pausen ville kunne nydes enten under åben himmel ved borde og bænke eller måske med tiltrængt ly fra sol eller regn i pagoden. Faciliteterne i tilknytning til oasen og den korte afstand til legepladsen lige øst herfor, vil også kunne indbyde lokale borgere til længere ophold i bymidten.

#### PARKAREAL SYD FOR BIBLIOTEKET OG MEDBORGERHUSET

Mellem Vestergade og Dalgårdsvej bibeholdes det grønne område, som er beliggende syd for de to eksisterende bevaringsværdige ejendomme indeholdende Oksbøl Bibliotek og Oksbøl Medborgerhus. Det grønne område består af en græsplæne med store og gamle solitære træer. Skulle byggefeltet ved Kirkegade 2 blive udnyttet på en måde, hvorpå den eksisterende legeplads i bymidten inddrages, kunne parkarealet syd for Oksbøl Bibliotek og Medborgerhus tænkes som alternativ placering for en legeplads. Legepladsen skulle i så fald harmonere med områdets eksisterende udtryk.



Billede  
Mulig Pit-Stop café

# STIFORHOLD - OG PARKERINGSFORHOLD

Illustration til højre

Øverst: Parkeringsområder er markeret med blå. Røde markeringer viser områder, hvor der kunne tænkes forbindelsesportaler.

Nederst: Illustration af forbindelsesportal



## PARKERING

Der er en del parkeringspladser i Oksbøl. Områdeplanen lægger op til, at parkeringspladserne i andet geled mod Dalgårdsvej, dvs. bag butikkerne mod syd, samt størstedelen af parkeringspladserne i den vestlige del af Vestergade bevares. Sammenlagt tænkes områdeplanen potentielt set at kunne have indflydelse på ca. 30-40 parkeringspladser. Det vurderes, at der fortsat vil være parkeringskapacitet i Oksbøl, såfremt der, som ønsket, skulle komme flere besøgende til bymidten.

Via vejen mellem brugsen og det forhenværende Ravmuseum kan indtænkes mulighed for passage til parkeringsarealerne bag brugsen, samt mulighed for parkering.



## STIFORHOLD- GRØNNE KILER OG FLYGTNINGESTI

En grøn kile fra Oksbøl Bypark til det mulige fremtidige Flygtningemuseum kan med fordel arbejde med at kunne tilbyde forskellige opholds- eller aktivitetsmuligheder. Herunder kunne tænkes sammenhænge med flygtningemuseet, mindre sportsaktiviteter eller udvikling af en voksenlegeplads med aktiviteter, der kan pirke til de voksnes legegen. Inspiration til en multifunktionel udformning af stien kunne eventuelt tage afsæt i Superkilen på Nørrebro.

Stien kunne eventuelt markeres i fortovsbelægningen, så den besøgende ikke kommer i tvivl om,

hvorvidt denne fortsat er på rette vej, når denne går via Gl. Møllevej.

En optimal løsning for kilens forløb ville være en sti langs den pt. nedgravede bæk, Hesselmed bæk. Forbindelsen til byparken ville være væsentligt kortere end via Gl. Møllevej og der ville være mulighed for, med en sti langs et åbnet bæk-forløb, i højere grad at integrere naturelementet i kilens samlede forløb. Forløbet vil dog ske over flere privatejede matrikler, hvorfor forløbet ikke indgår i planen.

## STRANDVEJEN - ETABLERING AF GRØNNE FORBINDELSESPORTALER

Der kunne lokalt arbejdes med udformning af en grøn forbindelsesportal ved fodgængerovergangen på Strandvejen nær

Blåvandshuk Sportspark. Portalen kunne eventuelt markere forbindelsen til et fremtidigt museum eller til Aal Plantage. En grøn forbindelsesport/portal kunne udformes i vedbend eller efeu på bro/tagkonstruktion. Al passage skulle fortsat foregå i gadeplan. En ændret belægning i vejbanen kunne fungere som tidlig varsling for bilisten, og dermed være med til at skabe opmærksomhed om de svage trafikanter som krydser vejen. En eventuel grøn forbindelsesport/portal nr. 2 kunne tænkes placeret således, at den ledte den besøgende i retning af Oksbøl Bypark og i fremtiden muligvis i retning af arealet ved Broeng Grusgrav.

# OMKRINGLIGGENDE INFRASTRUKTUR

Illustration  
Øverst: Øvrige forhold  
Nederst: Flygtningemuseum

## TRAFIKKEN I OMRÅDET GENERELT

Tidligere gik næsten al trafik til sommerhusområderne vest for Oksbøl gennem Vestergade, som derfor var meget trafikeret. Efter anlæg af Blåvandvej syd om Oksbøl går det meste af trafikken nu uden om Oksbøl.

I Oksbøl fungerer Strandvejen og Torvegade derudover i høj grad som en indre omfartsvej, hvorved også trafikken til Jegum, Henne samt områdets idrætsfaciliteter ledes udenom og væk fra bymidten.

Kun ved Sønderport anes bymidten umiddelbart af trafikanter, der kommer fra øst. Bymidten i Vestergade er dog også meget svær at opfange visuelt fra Sønderport-krydset, hvormed det generelt kun i meget begrænset omfang lykkes at skabe opmærksomhed omkring bymidtens tilbud.

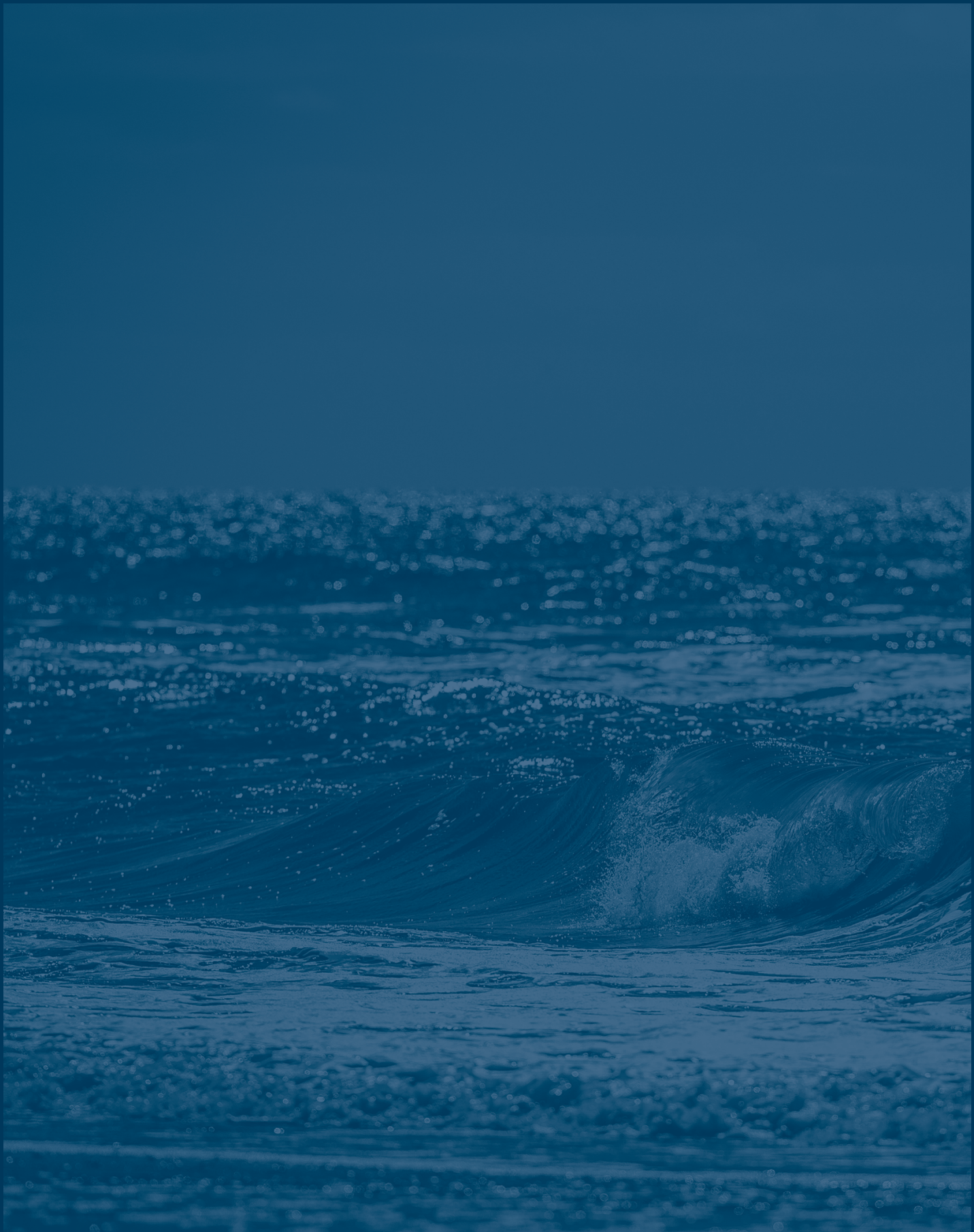
## FLYGTNINGMUSEET: HVORDAN BLIVER TRAFIKKEN?

Mængden af trafik til og fra et muligt nyt museum er endnu ikke vurderet og der er derfor på nuværende tidspunkt ikke tænkt i konkrete infrastrukturforandringer/-løsninger i områdeplanen. Arbejdet med områdeplanen har peget på øvrige forhold, som det kunne være relevant at have fokus på i fremtiden.



Det drejer sig om følgende:

- Kryds ved Sønderport  
På Østergade bør der, samtidig med en god trafikafvikling, sikres en passende markering af Oksbøls Bymidte, eksempelvis via skiltning eller arbejde med pladsdannelse ved Sønderport.
- Kryds ved Kirkegade-Strandvejen-Torvegade  
Ud over en god trafikafvikling, bør der i krydset være fokus på at gøre bilisten/gæsten opmærksom på faciliteterne og indkøbsmulighederne i bymidten.
- Sammenspillet mellem forgreningerne Strandvejen-Dalgårdsvej og Dalgårdsvej-Vestergade  
Ved forgreningerne Strandvejen - Dalgårdsvej og Dalgårdsvej - Vestergade kunne der arbejdes på at få flere besøgende til at vælge at besøge og aktivere bymidten.



**Varde  
Kommune**