



Bilag 1 til redegørelsen:

Bybeskrivelser

Kommuneplan 2025

Varde
Kommune



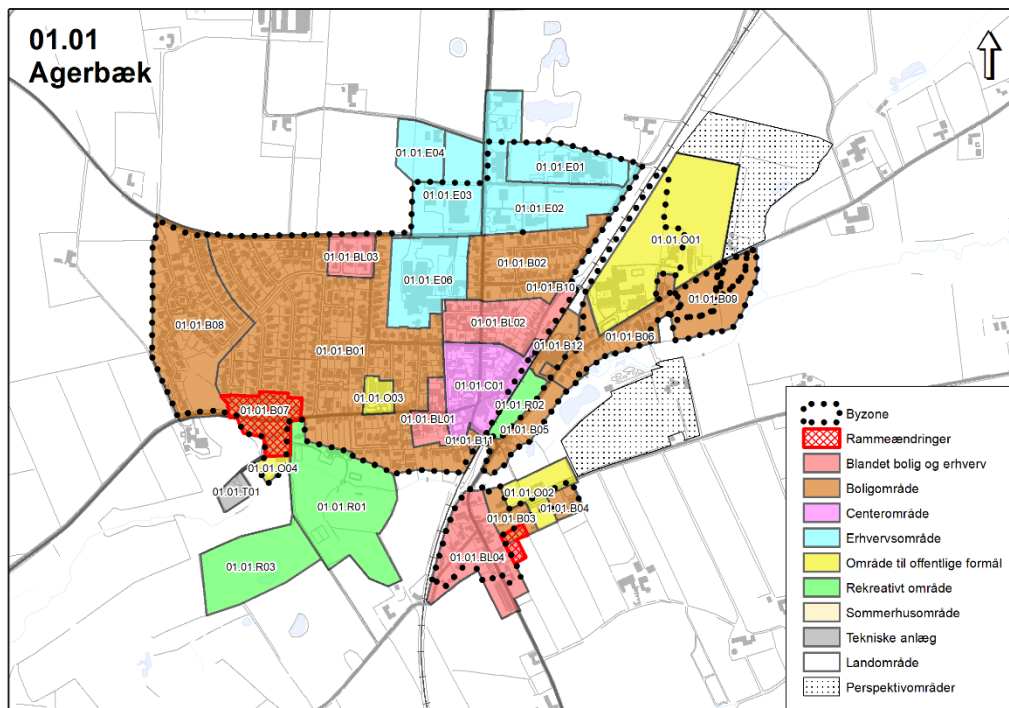
Strategisk planlægning for landsbyer – Byerne i Varde Kommune

Indhold

01.01. Agerbæk.....	3
02.01. Alslev	5
03.01. Ansager.....	7
03.02. Kvie Sø	9
03.03. Kærbæk	10
04.01. Billum	11
05.01. Blåvand.....	13
05.02. Vejers.....	15
05.03. Mosevrå.....	17
06.01. Fåborg.....	18
07.01. Henne Stationsby.....	20
07.02. Henne Strand	21
07.03. Henneby	23
07.04. Stausø.....	24
07.05. Henne Kirkeby.....	25
08.01. Ho	26
09.01. Horne.....	28
10.01. Janderup.....	30
10.02. Kærup	32
11.01. Lunde.....	33
11.02. Kvong.....	35
11.03. Lydum	36
12.01. Nordenskov	37
13.01. Nymindegab	39
13.02. Houstrup	41
13.03. Lønne.....	42
14.01. Næsbjerg	43
15.01. Nørre Nebel.....	45
16.01. Oksbøl	47
16.02. Vrøgum.....	49

16.03. Jegum	50
16.04. Grærup	51
17.01. Outrup	52
18.01. Sig	54
19.01. Skovlund	56
20.01. Tinghøj	58
20.02. Orten	60
20.03. Mejls	61
21.01. Tistrup	62
21.02. Gårde	64
21.03. Hodde	65
22.01. Tofterup	66
23.01. Varde	68
23.02. Varde Nord	72
23.03. Varde Syd	75
24.01. Ølgod	77
24.02. Strellev	79
24.03. Lindbjerg	80
24.04. Krusbjerg	81
25.01. Årre	82
25.02. Roust	84
25.03. Rousthøje	85
25.03. Hjortkær	86

01.01. Agerbæk



Agerbæk: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Agerbæk – før, nu og på sigt

Før – Agerbæk ligger i den østlige del af Varde Kommune ca. 20 km øst for Varde og ca. 20 km sydvest for Grindsted. Agerbæk er opstået omkring år 1480 med centrum omkring kirken. Siden har landsbyen udviklet sig til en typisk stationsby, hvor centrum er flyttet fra kirken til jernbanens krydsning af de gennemgående veje i byen. Denne udvikling er stadig tydelig at aflæse i byens struktur og betyder, at den oprindelige landsby, som ligger omkring kirken, er lidt isoleret fra den øvrige by.

Byen gennemskæres af den nu nedlagte Grindsted-Bramming bane. Med opførelsen af jernbanen flyttede centrum mod nordvest, hvor jernbanen krydsede de centrale vejstrukturer. Siden voksede Agerbæk voldsomt i 1970'erne med en stor udbygning mod vest.

Nu – Agerbæk er karakteriseret som værende områdeby med udviklingspotentiale inden for bosætning. Agerbæks bymidte indeholder forskellige forretninger og liberale erhverv.

De centrale gader i byen, Allégade, Skovgårdsvej, Bredgade, Fåborgvej og Jernbanegade, er karakteriseret ved facadebebyggelse, mens bebyggelsen langs flere af allé-gaderne er placeret i en facadebyggelinje. Denne facadebyggelinje er i en ensartet struktur, der er kendetegnende for de første parcelhuskvarterer. Bevarelse af by- og bebyggelsesstrukturen er et vigtigt element for at bibeholde byens identitet og sikre, at Agerbæk forbliver en attraktiv bosætningsby.

By- og bebyggelsesstrukturen i centrum skal ses som modvægt til de nyere boligområder, der hovedsageligt består af parcelhuskvarterer med større variation i forhold til husenes orientering, placering samt

materialevalg.

På sigt – Det skal sikres, at Agerbæk kan udvikles som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

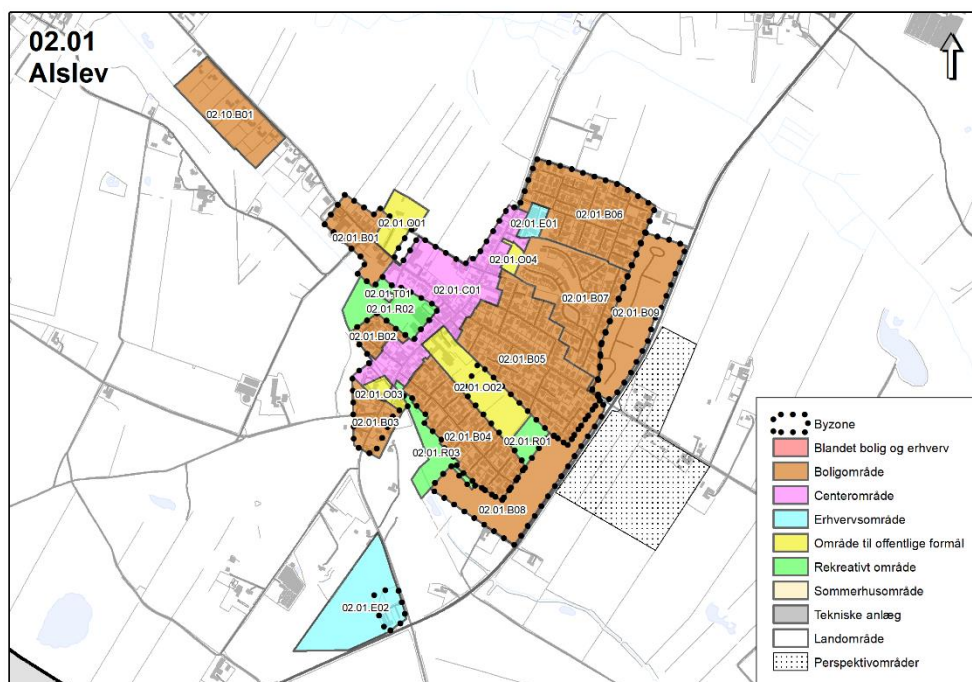
Den karakteristiske bebyggelsesstruktur i bymidten skal fastholdes, og bymiljøet skal styrkes gennem en fortætning i bebyggelsen samt en sammenhængende facadebebyggelse langs Storegade, Nørregade, Bredgade og Fåborgvej.

Arbejdet med udviklingsplanens projekter en mulighed for at drive udviklingen af Agerbæk i en retning, som passer beboerne i byen.

Der er i 2019/20 udarbejdet en områdeplan, der arbejder med at forbinde Agerbæk hen over den forhenværende Grindsted-Bramming jernbane samt udlæg af nye boligområder.

Agerbæk har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

02.01. Alslev



Alslev: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Alslev – før, nu og på sigt

Før – Alslev ligger ca. 6 km sydvest for Varde og er en af de få gamle landsbyer i området, der ikke senere er blevet udviklet som stationsby.

Byen kan, som by, føres tilbage til omkring 1312 og blev udskiftet i 1795. Byen ligger i et fladt terræn på sydsiden af Varde Ådal. Den oprindelige landsbybebyggelse ligger langs Kirkegade (vest for Alslev kirke) og langs Bredgade.

Kirken er bygningshistorisk interessant og er formodentlig opført i 1200-tallets første del.

Byvæksten er primært sket efter 1960'erne og hovedsageligt i begyndelsen af 1970'erne. Byen er derfor præget af parcelhusbebyggelse fra denne periode, men er grundet de senere års vokseværk blevet udbygget med mange nyere huse.

Nu – Alslev er en lokalby med særligt udviklingspotentiale inden for bosætning.

Byen gennemskæres af en nord/sydgående hovedgade (den gamle Hjertingvej Landevej, i dag kaldet Bredgade). Hjerting Landevej er i dag forlagt øst om byen. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse øst for Bredgade. Denne vurderes ikke at være så trafikalt belastet, at det medfører væsentlige gener for byens borgere, da vejen primært fungerer som fordelingsvej internt i byen.

Byens største erhvervsområde ligger sydøst for byen ved den sydlige indfaldsvej. Mod nord findes et mindre erhvervsareal. Erhvervsområderne er udlagt til håndværksprægede virksomheder.

Kirken ligger i den nordvestlige del af byen og er placeret midt på kirkegården, som er omkranset af et bredt stendige med åbent land mod nord, øst og vest. Fra det åbne land markerer kirken sig bedst fra de nordlige retninger mod Alslev Å.

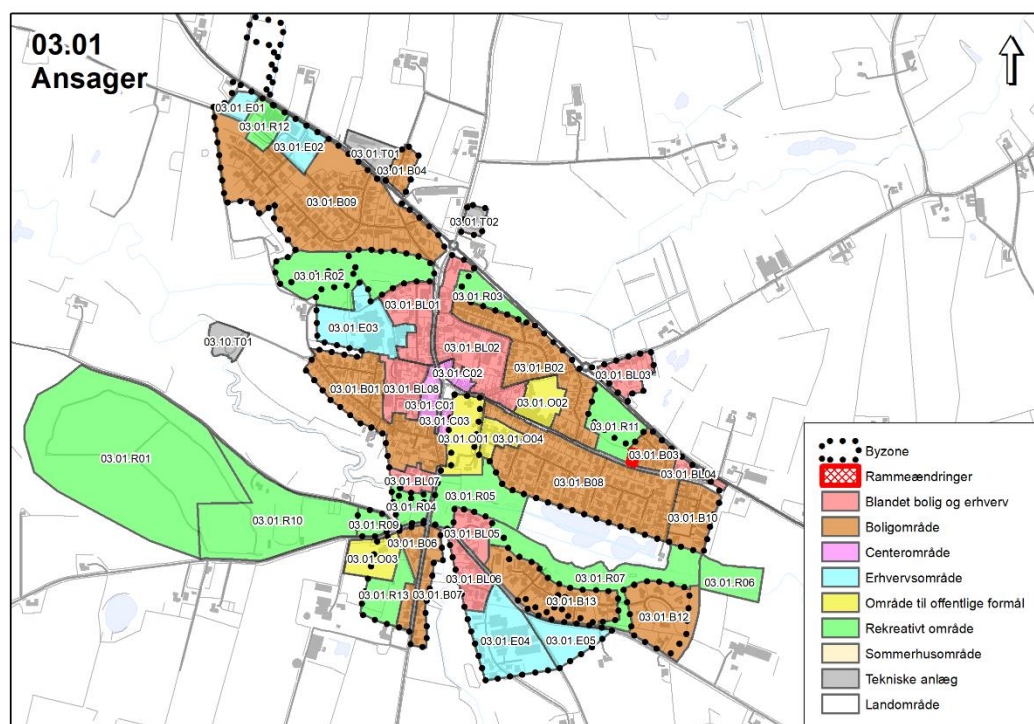
På sigt – Det skal sikres, at Alslev by kan fastholdes og udvikles som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

Miljøet omkring kirken søges bevaret, og der skal tages hensyn til de karakteristiske træk ved kirken og dens nærmiljø. Byudviklingen skal ske ved udbygning af de eksisterende udlagte områder til byformål. Der må ikke udlægges areal til byggeri, anlæg med videre, der væsentligt forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

Såfremt det bliver aktuelt at inddrage yderligere areal til byformål, skal der endvidere tages særligt hensyn til de store landskabelige værdier langs Alslev Ådal.

Alslev har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

03.01. Ansager



Ansager: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Ansager – før, nu og på sigt

Før – Ansager ligger i den nordøstlige del af Varde Kommune, ca. 20 km nordøst for Varde og ca. 15 km sydøst for Ølgod. Selvom byen først opstod omkring år 1481, kan Ansager føres helt tilbage til omkring 1291. I 1785 blev byen udskiftet.

I 1919 blev jernbanen mellem Varde og Grindsted indviet. Jernbanen mellem Varde og Grindsted gik gennem Ansager, men modsat andre byer blev stationen i Ansager placeret nær det eksisterende centrum ved kirken. Bystrukturen i Ansager ligner derfor ikke typiske stationsbyer, men har derimod bevaret den gamle landsbys landsbystruktur med en pladsdannelse centralt i byen. Ansager Station lå midt på banen, der lige som resten af banen blev nedlagt igen i 1972. Byen er blevet udbygget langs med de centrale indfaldsveje og vandløbene, i en struktur, der i høj grad har underbygget landsbystrukturen.

Nu – Ansager er karakteriseret som værende områdeby med udviklingspotentiale indenfor bosætning, turisme og kultur. Torvet er byens centrum. Bymidten indeholder enkelte butikker, hotel, spisesteder og andre liberale erhverv.

Byen kan karakteriseres som en uregelmæssig vejforteby. I en forteby er bebyggelsen lokaliseret omkring en fælles plads (forten), hvor forskellige veje krydses. For Ansagers vedkommende er denne centrale plads torvet, hvor vejen fra syd mødes med vejene fra øst og nord. Ansager Kirke ligger ved torvet, hvor byens hovedgader mødes. Kirken ligger højt placeret i byen og markerer sig derfor fint over pladsen med de

tilhørende huse. I dag er infrastrukturen karakteriseret med Mølbyvej-Kroagervej, der leder trafikken nord om byen.

Ansager er placeret på en forhøjning i landskabet mellem de to vandløb Kærbæk og Ansager Å. Bymidten ligger umiddelbart øst for åernes sammenløb. Langs de to vandløb er der udlagt rekreative områder. Byen er omkranset af åbent land og langs åerne ligger enge og moser. Syd for byen ligger Ansager Plantage og Elbæk Plantage.

På sigt – Ansager skal udvikles som bosætnings-, kultur- og turistby med tilhørende servicefunktioner, butikker og lettere erhverv.

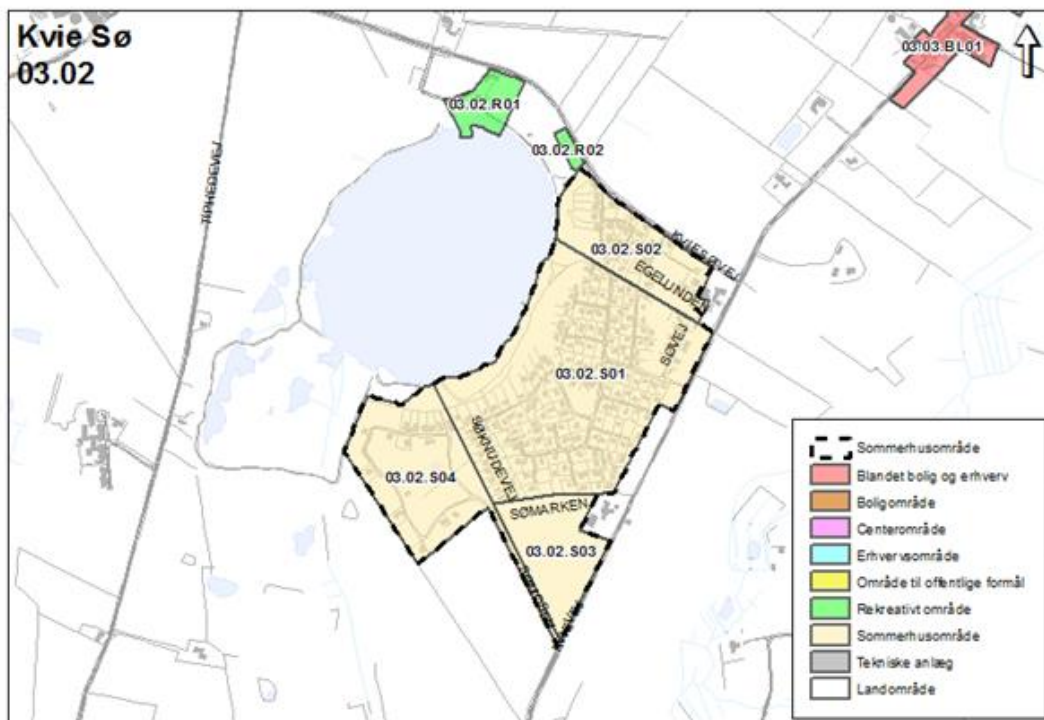
Bebyggelsen i centerområdet ud mod Torvet, Søndergade og Vestergade består hovedsageligt af facadebebyggelse. Ny bebyggelse skal i videst muligt omfang opføres som facadebebyggelse, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse i højde, taghældning samt materialevalg. Byens karakteristiske landsbystruktur skal fastholdes og bevares ved udbygning af byen.

De grønne strukturer omkring vandløbene Ansager Å og Kærbæk samt Ansager og Elbæk Plantage mod sydvest og sydøst skal bevares ved udbygning af byen. Offentlighedens adgang til at opleve disse grønne strukturer skal sikres.

Derudover er arbejdet med udviklingsplanen en mulighed for at drive udviklingen af Ansager i en retning, som passer beboerne i byen.

Ansager har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

03.02. Kvie Sø



Rammekort for Kvie Sø

Områdebeskrivelse – Kvie Sø

Kvie Sø og sommerhusområdet af samme navn ligger i den nordøstlige del af kommunen. Fra Kvie Sø er der ca. 21 km til Varde, ca. 14 km til Ølgod, ca. 13 km til Grindsted og ca. 2,5 km til Ansager.

Sommerhusområdet Kvie Sø er anlagt i den gamle Søgård Plantage fra slutningen af 1970'erne og frem. Området har en traditionel sommerhusbebyggelsesstruktur med Søknudevej og Søgårdvej som hovedveje med tilhørende sideveje. Både syd og nord for det oprindelige sommerhusområde er udstykket sommerhusgrunde.

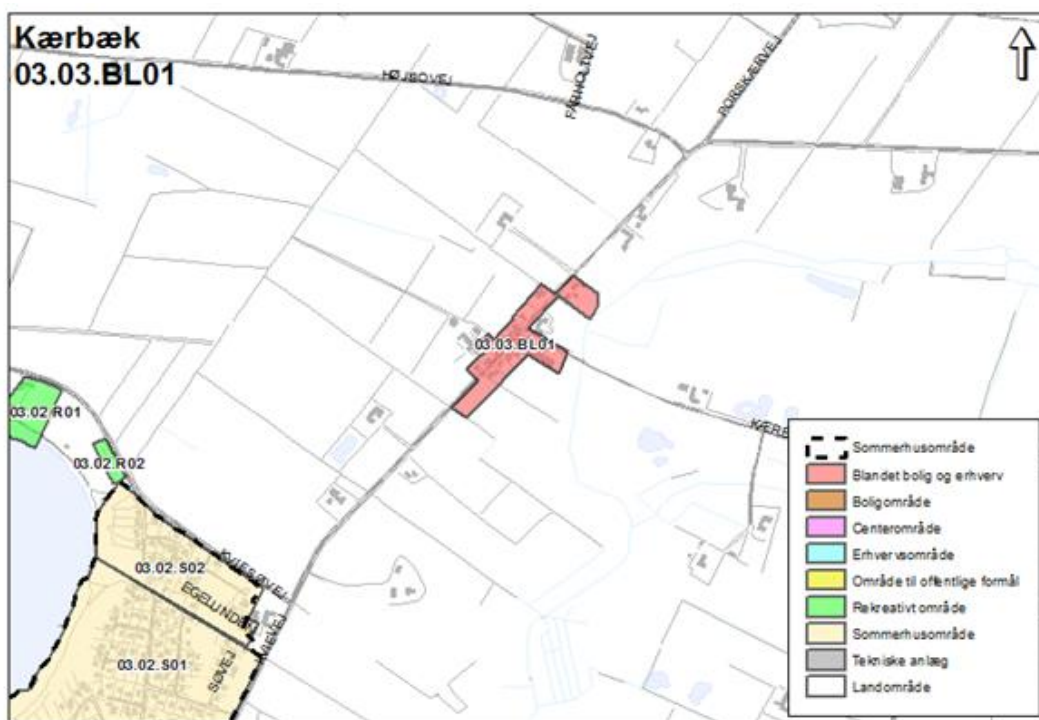
Nordvest for sommerhusområdet ligger Kvie Sø, mens sommerhusområdet afgrænses af åbent land mod de øvrige sider. Nord for Kvie Sø ligger et rekreativt område, hvor badning er tilladt, og sydøst for sommerhusområdet er anlagt et nyt privat skovområde.

Der er ingen offentlige servicetilbud i Kvie Sø, men nord for Kvie Sø ligger restauranten Pandekagehuset ved badestranden.

Der er stadig restrummelighed inden for de eksisterende lokalplanlagte sommerhusområder, hvorfor sommerhusområdet ikke udvides.

På sigt – Området mellem rammeområde 03.02.S04 og Kvievej kan på sigt overvejes udlagt til sommerhusområde, hvis der skulle blive behov herfor, samt at det kan dokumenteres, at det er miljømæssigt forsvarligt i forhold til Kvie Sø's flora og fauna.

03.03. Kærbæk



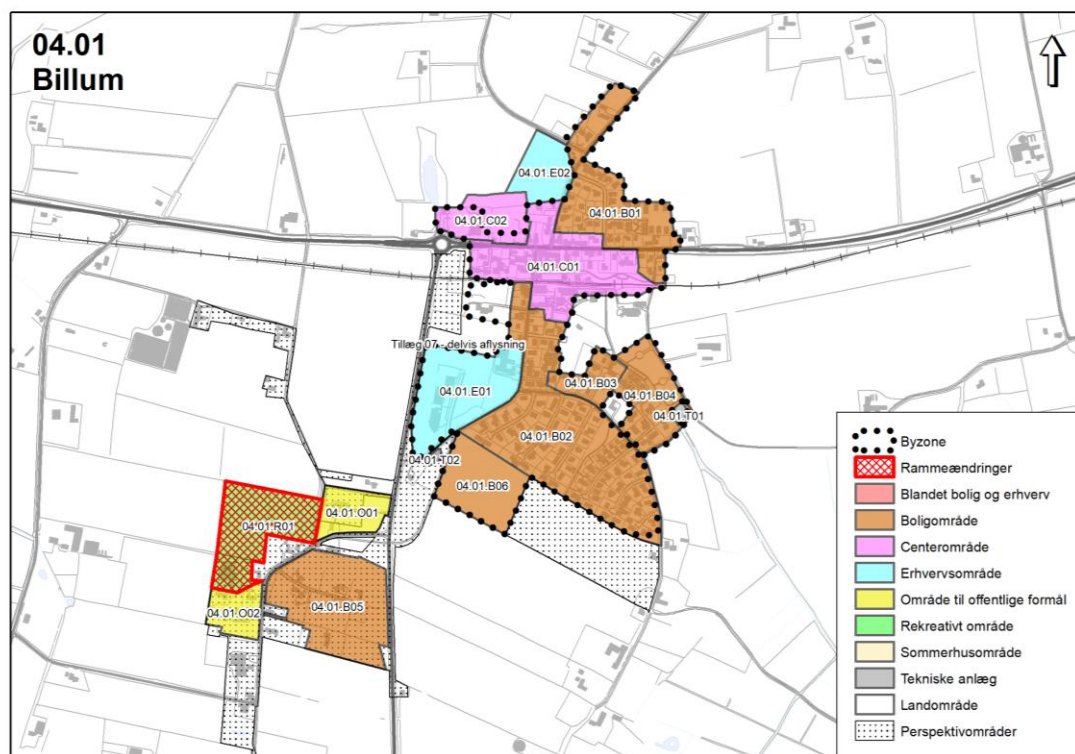
Rammekort for Kærbæk

Områdebeskrivelse – Kærbæk

Kærbæk, der ligger i den nordøstlige del af Varde Kommune, er en traditionel vejlandsby. Husene er placeret langs Kvievej, der forbinder Kærbæk med sommerhusområdet ved Kvie Sø samt Ansager. Der er ca. 0,9 km til Kvie Sø og ca. 3,9 km til Ansager.

På sigt – Det vurderes, at der pt. ikke er behov for udlæg af nye arealer i tilknytning til byen.

04.01. Billum



Billum: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Billum – før, nu og på sigt

Før – Billum ligger ca. 10 km vest for Varde og ca. 15 km nord for Esbjerg.

Billum kan føres tilbage til 1324 og blev udskiftet i 1797. Billum by er oprindeligt bygget op omkring Billum Kirke, som ligger sydvest for Tarphagevej. I 1903 åbnede Varde – Nørre Nebel Jernbanen. I den forbindelse blev en station anlagt i Billum nordvest for den eksisterende bebyggelse. Derfor består Billum i dag af en stationsby og en kirkeby adskilt af Tarphagevej.

Byen gennemskæres af en øst-/vestgående landevej (Vesterhavsvej) og af jernbanen mellem Varde og Nørre Nebel. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse nord og syd for landevejen. Centerområdet ligger langs landevejen og ved Tarphagevej. Byens erhvervsområde ligger i den vestlige del af byen ud til Tarphagevej og i den nordøstlige del af byen. Billum er omkranset af åbent land.

Nu – Billum er en lokalby med udviklingspotentialer inden for bosætning.

Billum ligger i den sydvestlige del af Varde Kommune, og er placeret i et fladt terræn på nordsiden af Varde Ådal. Den oprindelige kirkeby ligger klart adskilt fra stationsbyen. Kirken er opført i tufsten med senromansk apsis, kor og skib. Kirken ligger frit i landskabet og fremtræder derfor som et dominerende og vigtigt kulturhistorisk element. Der er i dag uhindret udsigt til kirken fra Vesterhavsvej og fra dele af Tarphagevej.

Den historiske vejstruktur kan stadig aflæses. Billum har haft karakter af en vejklungeby, hvor gårde og huse ligger langs Kirkebyvej og Billumgårdevej. Udbygningen af byen er primært sket langs den nævnte vejstruktur og nord for den gennemgående landevej. I kirkebyen er der ikke sket en egentlig byudvikling bortset fra planlægning af et område syd for forsamlingshuset.

To vigtige lokaliseringsfaktorer for den oprindelige kirkeby har været de gode græsningsmuligheder ved Varde Å og muligheden for sejlads i ældre tid. Etablering af jernbanen Varde - Nørre Nebel i år 1903 har bestemt placeringen af stationsbyen Billum. Stationsbyen har udviklet sig nord og syd for den øst-/vestgående landevej og syd for jernbanen. Bebyggelsen består primært af parcelhuse opført efter år 1960. Langs Kirkebyvej ligger en del karakteristiske "stationsbyshuse".

På sigt – Billum skal fastholdes som en bosætningsby, hvor der også kan udvikles tilbud til turister og andre besøgende.

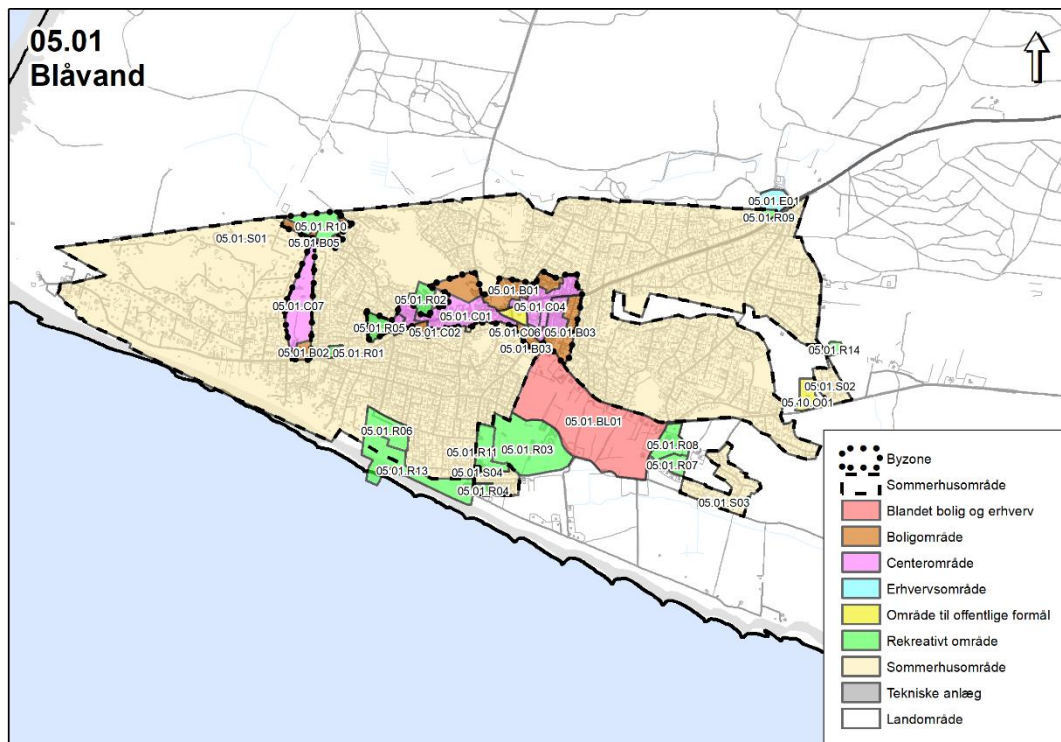
Der skal i planlægningen tages hensyn til natur- og landskabsværdierne. Hensynet gælder særligt for arealer inden for kystnærhedszonen samt området vest og nord for Billum Kirke, der skal friholdes for ny bebyggelse.

Ved Billum er der via landsplandirektiv udlagt to udviklingsområder. Udviklingsområdernes afgrænsninger anvises her som perspektivareal.

I forbindelse med udvikling af detailhandel nord for rundkørslen ved Billum, er der sikret mulighed for at forlænge vejen mod nord, såfremt dette i fremtiden skulle blive nødvendigt.

Billum har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

05.01. Blåvand



Blåvand: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Blåvand – før, nu og på sigt

Før – Sommerhusområdet blev grundlagt i begyndelsen af 1900-tallet, da pengestærke københavnere igangsatte byggeri af ferie- og fritidshuse ved Vestkysten. Efterhånden har den centrale del af Blåvand fået karakter af et byområde, der fungerer som handelscenter for det omkringliggende sommerhusområde.

Hovedvejen blev i starten af 1990'erne reguleret på hele strækningen gennem Blåvand By. Hastighederne blev derved nedsat kraftigt. Der er dog stadig meget trafik gennem byen, specielt på "skiftedagene" for feriehusudlejningen. På den baggrund er der udfærdiget en masterplan, der skal bidrage til at afhjælpe eventuelle trafikale udfordringer i Blåvand.

Byområdet i Blåvand har især siden 1980'erne gennemgået en stor udvikling i takt med det øgede byggeri af nye feriehus og mere helårsturisme. Blåvandvej er den centrale gade, og bebyggelsen langs vejen består primært af butikker og restauranter og fremstår som en tætbebygget forretningsgade.

Nu – Turistområdet Blåvand ligger sydvest for Varde og Oksbøl. Midt i området ligger Blåvand byområde. Afstanden fra byområdet til stranden er 1-1,5 km.

Blåvand byområde er et handelscenter, hvor mange forretninger holder åbent hele året rundt. Byområdet indeholder mange butikker og herunder dagligvarebutikker. Der er restauranter, cafeer og lignende samt en

række liberale erhverv. I Blåvand findes ingen former for egentlig offentlig service, derimod findes der bl.a. en campingplads, en mindre zoologisk have, turistinformation, et museum (Tirpitz), udstillinger, naturcenter, medborgerhus mv.

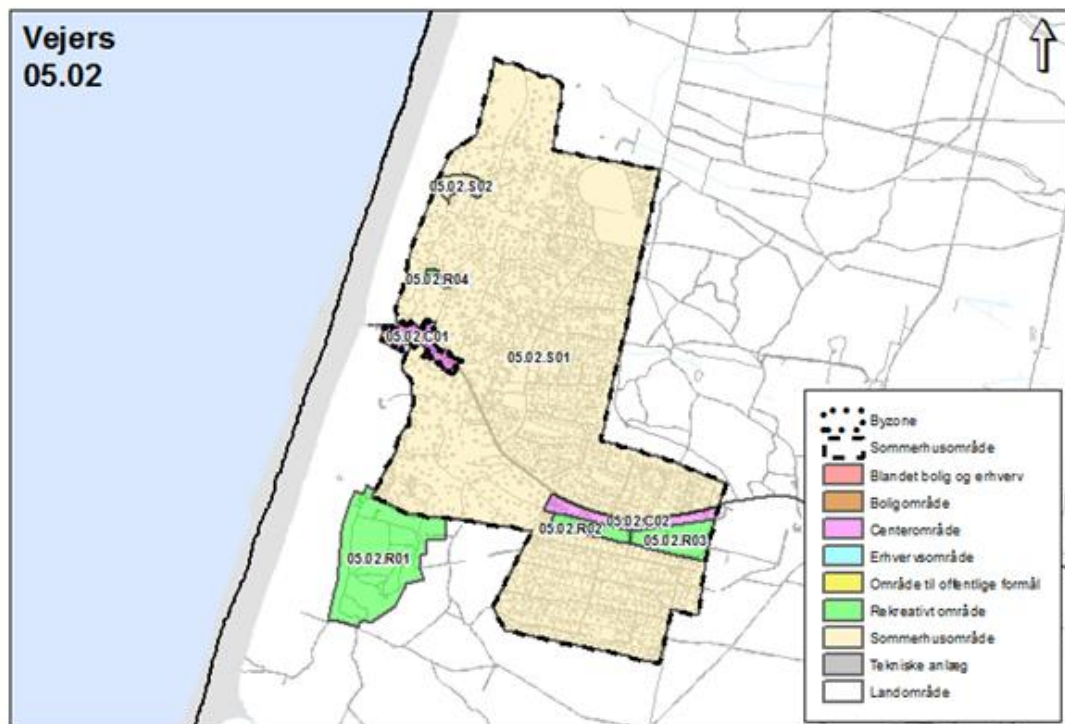
Blåvand er omgivet af hav, klitter samt store plantager og heder herunder Oksby Klitplantage og Kallesmærsk Hede. Sidstnævnte ejes af staten og er en del af Oksbøl Skyde- og Øvelsesterræn. På Danmarks vestligste punkt står Blåvandshuk Fyr, som et vartegn for hele området.

På sigt – Blåvand er en kystby med udviklingspotentialer inden for turisme og kultur.

Det skal sikres, at Blåvand kan videreudvikles som en turistby med tilhørende detailhandel og varierede overnatningsfaciliteter. Udvikling af byområdet skal ske ved fortætning inden for de eksisterende arealmæssige rammer og ved at udvikle centrale områder i byen, så oplevelsen af byens centrale placering tæt ved havet og klitlandskaberne forstærkes. Det bymæssige præg med tæt bebyggelse ud mod Blåvandvej skal bevares og forstærkes. Yderligere udvikling af Blåvand skal ske ved fortætning i udvalgte områder med det formål at styrke helårsturismen. Ny bebyggelse og anlæg skal indpasses i den bymæssige helhed mht. placering, højde og volumen, og der skal sikres en harmonisk overgang til de omkringliggende sommerhus- og naturområder.

Blåvand har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

05.02. Vejers



Bybeskrivelse - Vejers – før, nu og på sigt

Før – Vejers er beliggende i den vestlige del af Varde Kommune ca. 23 km vest for Varde.

Før århundredeskiftet var Vejers Strand udgangspunkt for et omfattende sæsonfiskeri, hvor fiskerne om sommeren boede ved stranden i esehytter. Fiskeriet ebbede ud i slutningen af 1800-tallet, hvorefter Vejers udviklede sig til badeby. Det var her, de allerførste feriehuse blev bygget omkring 1910. Mange af husene fra dengang står stadig. Derfor har området bevaret meget af fortidens charme.

Nu – Vejers er omgivet af store plantager og heder herunder Vejers Klitplantage og Kallesmærsk Hede. Arealerne øst for Vejers ejes af staten og er en del af Oksbøl Skyde- og øvelsesterræn. Lidt nord for Vejers ligger turistområderne Grærup og Børsmose, som begge er meget fredfyldte områder omgivet af strand, klitter, skov og hede. Grærup er et feriehusområde med egen fiskesø. Børsmose råder over en campingplads, der er placeret i yderste klitrække.

Centralt ved Vejers ligger et mindre byområde med indkøbsmuligheder. Lidt øst herfor ligger der en mindre samling af indkøbsmuligheder og fællesfunktioner. I Vejers byområde er der enkelte butikker herunder købmand.

Området er karakteriseret ved en del gamle feriehuse fra starten af 1900-tallet. Disse huse er med til at give området sin karakter og er karakteristiske i bebyggelsesstruktur og kvalitet. Vejers by har en forholdsvis tæt bebyggelse ud mod Vejers Havvej, som er med til at give bymidten sin karakter fra det øvrige sommerhusområde.

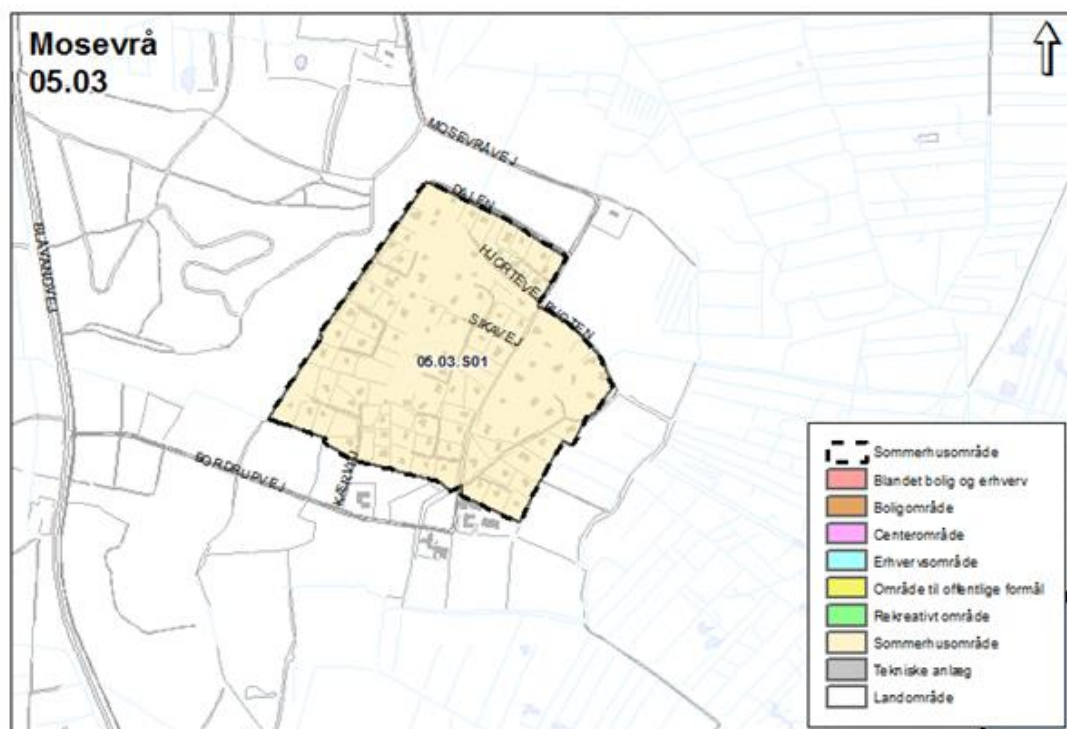
På sigt – Vejers er en kystby med udviklingspotentiale inden for turisme.

Der lægges vægt på at bevare og videreudvikle de mange gamle sommerhuse og de gamle områders karakteristiske bebyggelsesstruktur og kvaliteter.

Udvikling af byområdet skal ske ved fortætning inden for de eksisterende arealmæssige rammer eller i umiddelbar tilknytning til den eksisterende byzone. Byindtrykket med forholdsvis tæt bebyggelse ud mod Vejers Havvej skal bevares og forstærkes. Ny bebyggelse og anlæg skal indpasses i den bymæssige helhed med hensyn til placering, højde og volumen, og der skal sikres en harmonisk overgang til de omkringliggende sommerhusområder. Servicefunktioner mv. for turister og fastboende skal som hovedregel placeres i Vejers Strand byområdet.

Vejers har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

05.03. Mosevrå

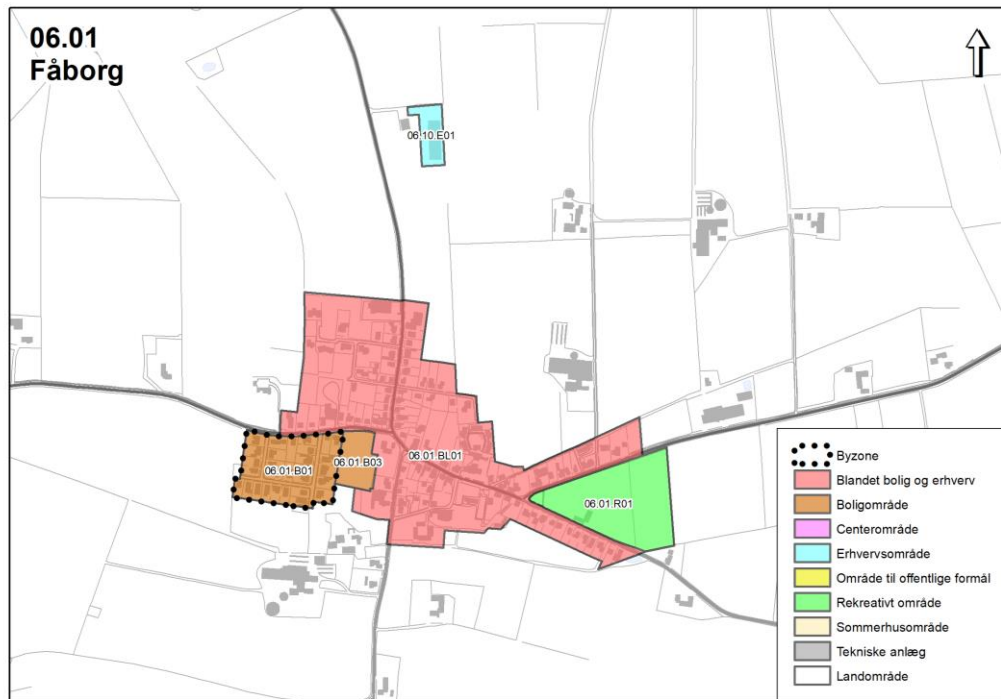


Områdebeskrivelse - Mosevrå

Mosevrå er et sommerhusområde, der ligger 15,5 km vestsydvest for Varde, 4,5 km sydvest for Oksbøl og 9 km nordøst for Blåvand. I Mosevrå forefindes "Tavlbjerg" en af Varde Kommunes små lokale perler, med udsigt ud over vandet.

Sommerhusområdet har sin oprindelse i 1970'erne, men der er løbende blevet opført nye bygninger og sommerhuse i området. Mosevrå sommerhusområde er en karakteristisk sommerhusudstyknings fra 1970'erne med enkelte stamveje og tilhørende sideveje. Området er afgrænset mod syd, øst og nord af det åbne land, mens området mod vest afgrænses af vådområder samt Mosevrå Plantage og Bordrup Klitplantage. Sommerhusområdet Mosevrå ligger ca. 1,5 km vest for Ho bugt og umiddelbart øst for Blåvandvej, som forbinder Blåvand og Oksbøl.

06.01. Fåborg



Fåborg: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Fåborg – før, nu og på sigt

Før – Fåborg er en mindre landsby placeret ca. 20 km sydøst for Varde, ca. 20-25 km nordøst for Esbjerg – tæt ved motorvejsnettet og ca. 25 km sydvest for Grindsted med god forbindelse via Tingvejen.

Byen er opstået omkring år 1330 som en vejklungeby omkring et slynget vejforløb i landskabet. Vejforløbet består henholdsvis af Fåborgvej, der forbinder Agerbæk og Årre samt af Vrenderupvej/Præstebrovej, der forbinder Vrenderup og Hjortkær. Byens struktur er derfor i høj grad tilpasset landskabet. Fåborg blev udskiftet i perioden 1781 til 1787.

Nu – Byen er karakteriseret ved, at det meste af byen er udlagt som blandet bolig og erhvervsområde, mens der mod vest er udlagt to rammeområder til boliger. Fåborg Kirke ligger i den sydøstlige del af byen og ligger højt i forhold til de nærmeste omgivelser. Kirken danner sammen med den gamle kro et idyllisk og fint nærmiljø. Kirken ligger med bebyggelse mod vest, nord og øst, hvorimod der mod syd er åbent land. Fra kirken er der mod syd en fin udsigt over marker og engområder. Derfor markerer kirken sig fint i landskabet mod syd.

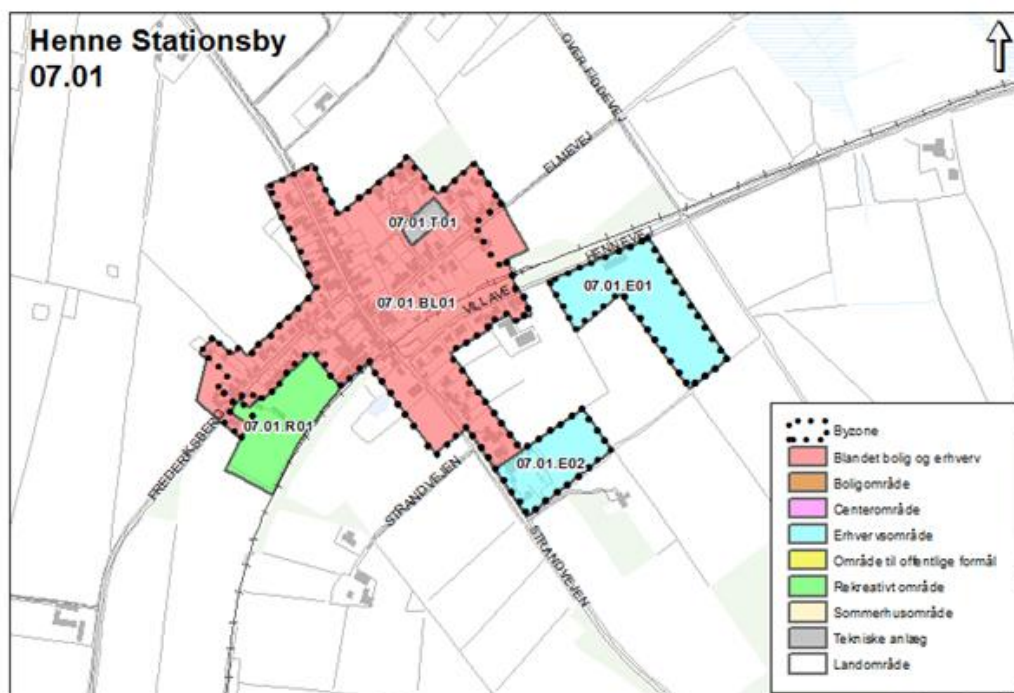
Fåborg er omkranset af åbent land og syd for byen løber Fåborg – Gestlund Bæk.

På sigt – Fåborg er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling i Fåborg, udover de i forvejen planlagte områder, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den

eksisterende bebyggelse. Derudover bør nærmiljøet ved kirken bevares og kirkens markering i landskabet mod syd bevares.

Fåborg har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

07.01. Henne Stationsby



Bybeskrivelse – Henne Stationsby

Henne Stationsby er et mindre bysamfund, der ligger naturskønt i den nordvestlige del af Varde Kommune.

Henne Stationsby er beliggende ca. 8 km øst for Henne Strand og ca. 14 km nordvest for Varde.

Som bynavnet signalerer, er Henne en stationsby. Byen ligger ved banestrækningen Varde – Nørre Nebel. Bysamfundet kan karakteriseres, som en vejklungeby opbygget omkring den gennemgående vej Strandvejen og de tilhørende sideveje. Henne Stationsby er omkranset af åbent land.

Henne Stationsby indeholder en af Varde Kommunes små lokale perler "Banehaven" og en legeplads.

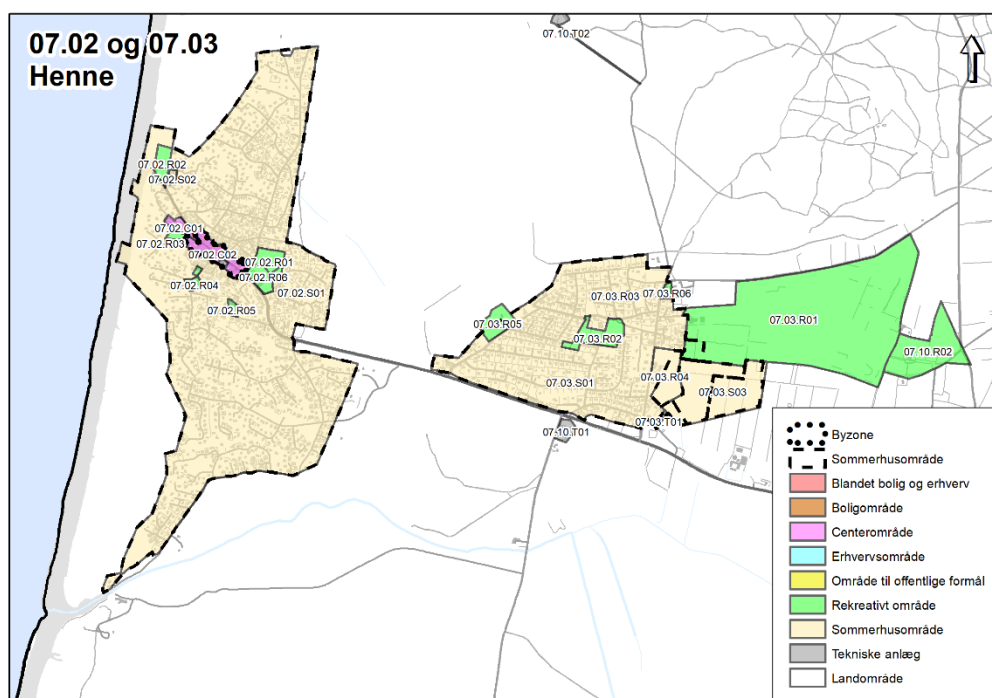
Lige mellem Henne Stationsby og Henne Kirkeby findes også den lokale perle "Kløvbakken" med udsigt ud over Filsø. Henne Stationsby er præget af trafik til og fra sommerhusområderne ved blandt andet Henne Strand og Henneby.

På sigt – Ved planlægningen og udviklingen af Henne Stationsby skal der være fokus på potentialet turisme og at udnytte byens beliggenhed ved sommerhusområderne på Vestkysten.

Den fremtidige udvikling af bosætning og turisme skal ske ved at omdanne og indpasse bebyggelse og anlæg i den eksisterende bystruktur og ved mindre udvidelse af byen. Dette skal sikre, at byens karakteristiske kvaliteter respekteres og styrkes.

Byens servicefunktioner for blandt andet turisterne skal placeres langs eller i nær tilknytning til hovedgaden, Strandvejen.

07.02. Henne Strand



Henne Strand: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Henne Strand – før, nu og på sigt

Før – Henne Strand byområde indgår som en integreret del af sommerhusområdet Henne Strand og ligger ved Vestkysten. Afstanden fra byområdet til stranden er ca. 400 m og afstanden til Varde er ca. 23,5 km.

Sommerhusområdet blev grundlagt i begyndelsen af 1900-tallet, da pengestærke københavnere igangsatte byggeri af ferie- og fritidshuse ved Vestkysten. Efterhånden har den centrale del fået karakter af et byområde, der fungerer som handelscenter for det omkringliggende sommerhusområde.

Strandvejen er den gennemgående vej gennem sommerhusområdet med tilhørende sideveje. Sommerhusområdet afgrænses mod nord, øst og syd af hedearealer. I umiddelbar nærhed af sommerhusområdet ligger Filsø Plantage og Blåbjerg Klitplantage.

Byområdet har især siden 1980'erne gennemgået en stor udvikling i takt med det øgede byggeri af nye feriehuse og mere helårsturisme. Området har således ændret status fra at være et typisk sommerhusforretningsområde, hvor de fleste butikker og restauranter kun var åbne i en begrænset periode, til et handelscenter, hvor mange forretninger nu holder åbent det meste af året.

Nu – Det oprindelige gaffelformede vejnet mod stranden bestående af Strandvejen og Klitvej kan stadig ses og udgør sammen med den oprindelige bebyggelse fra først i 1900'tallet et karakteristisk bymiljø. Bymiljøet er karakteriseret ved spredt bebyggelse på relativt store strandgrunde.

Samtidig er den centrale del af Henne Strand byområde karakteriseret ved forholdsvis tæt bebyggelse

bestående af forskellige boligtyper og funktioner. Den tætte bebyggelse adskiller Henne Strand byområde fra det øvrige sommerhusområde. Bebyggelsen ud mod den gennemgående vej Strandvejen er særlig tæt og karakteristisk for byområdet.

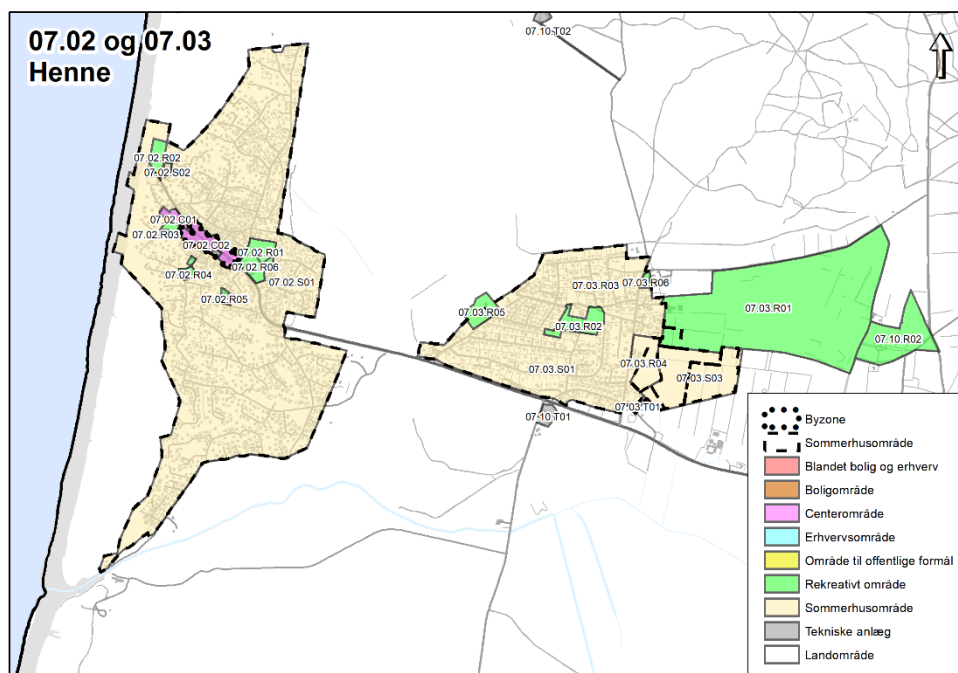
På sigt – Henne Strand er karakteriseret som kystby med potentiale indenfor turisme, og det skal sikres, at byen kan udvikles som en turistby med fokus på helårsturisme og detailhandel. Dette sikres ved, at den centrale del af Henne Strand byområde fortsat skal kunne byde på en varieret blanding af boliger, specialbutikker, cafeer, restauranter, overnatningssteder, arbejdende værksteder og fritidsaktiviteter.

Da byområdet er omkranset af sommerhusområder, er der ikke umiddelbart mulighed for en arealmæssig udvidelse af byområdet.

Nybyggeri skal derfor primært ske ved fortætning inden for den eksisterende byzone. Nybyggeri i Henne Strand byområde skal som udgangspunkt tage hensyn til den forholdsvis tætte bebyggelse ud mod Strandvejen, der gerne må bevares og forstærkes. Nybyggeri skal dog samtidig tage hensyn til områdets oprindelige vejstruktur. Ny bebyggelse og anlæg skal indpasses i den bymæssige helhed med hensyn til placering, højde og volumen. Derudover skal der sikres en harmonisk overgang til de omkringliggende sommerhusområder med mere spredt bebyggelse på relativt store grunde.

Henne Strand har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

07.03. Henneby



Områdebeskrivelse – Henneby

Henneby er et sammenhængende sommerhusområde med tilhørende rekreative områder. Området er zonemæssigt udlagt til sommerhusområde.

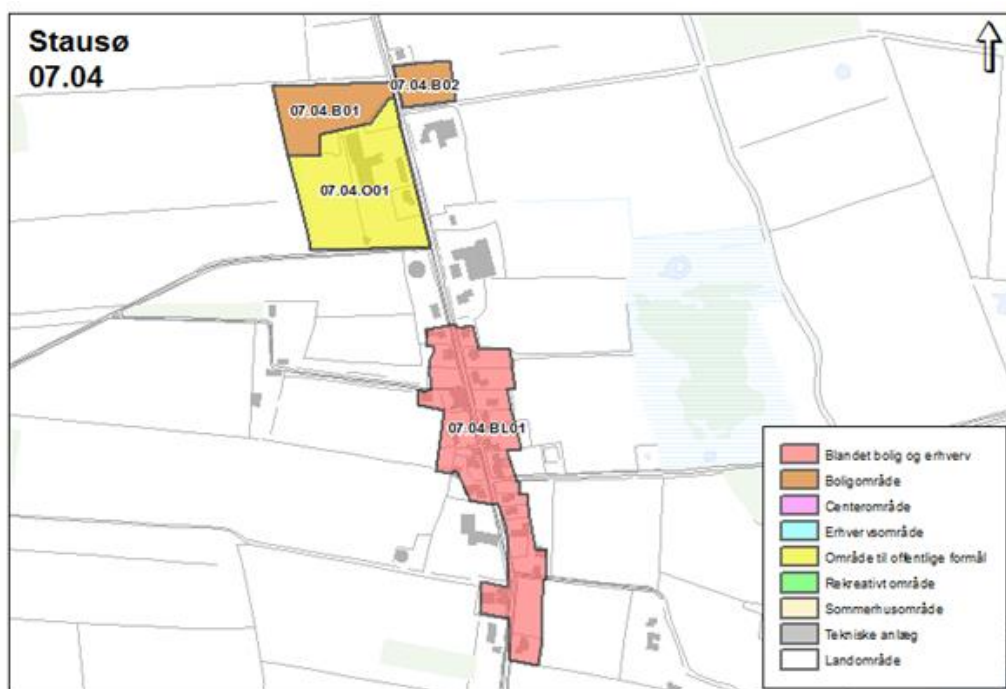
Henneby ligger i den vestlige del af Varde Kommune med kun 3 km til Vesterhavet (ved Henne Strand) og 21 km til Varde.

Sommerhusområdet er oprindeligt fra starten af 1970'erne og hovedparten af sommerhusene er bygget i dette årti. Sommerhusområdet er opbygget omkring den gamle strandfogedgård, som er anlagt i midten af 1900-tallet.

Henneby ligger nord for den gennemgående vej Strandvejen, der forbinder Henne Stationsby og Henne Strand. Vejstrukturen i sommerhusområdet anvender Strandfogedvej som stamvej med tilhørende sideveje.

Henneby er omkranset af Lyngbos Hede mod vest, Blåbjergklit Plantage mod nord, Henne Golfklub mod øst samt Strandvejen og Filsø Plantage mod syd.

07.04. Stausø



Områdebeskrivelse – Stausø

Stausø ligger 3,5 km nordvest for Henne Stationsby, 6 km vest for Outrup og ca. 16 km nordvest for Varde.

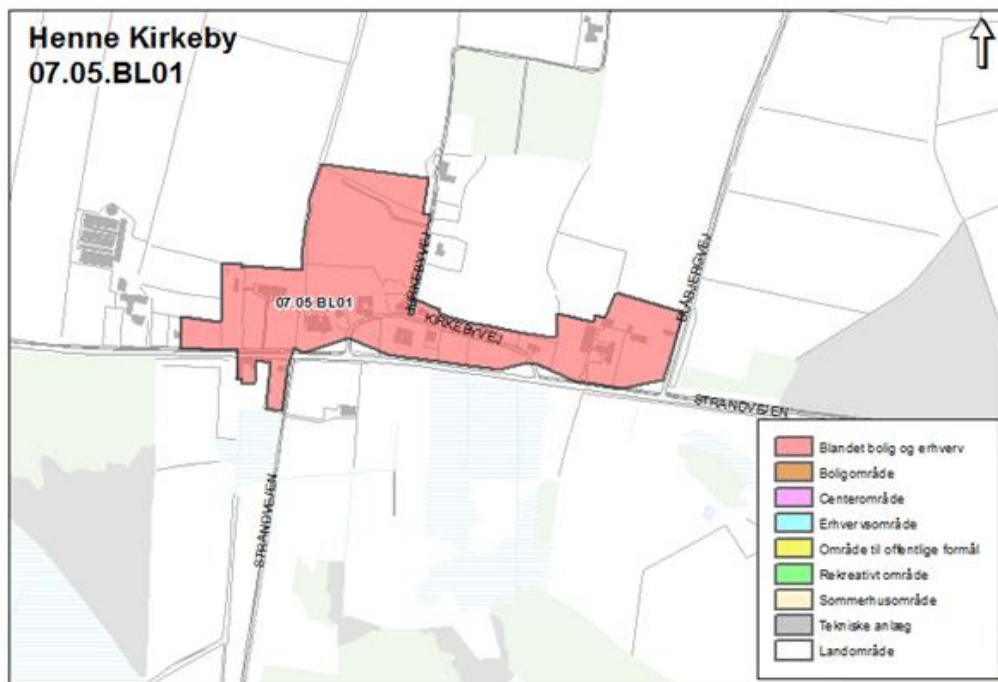
Landsbyen Stausø er oprindeligt grundlagt syd for den gamle Stausøgård i slutningen af 1800-tallet og starten af 1900-tallet.

Stausø kan karakteriseres som en reguleret vejby anlagt omkring den gennemgående vej Klintingvej. Landsbyen er omkranset af åbent land. Skallebæk løber parallelt med Klintingvej i en afstand af 0,5 km og danner enge og moseområder langs vandløbet. Blåbjerg Klitplantage ligger nord for landsbyen.

På sigt – Stausø er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for mere egentlig byudvikling end den i forvejen udlagte, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

Stausø er udpeget som omdannelseslandsby (Se kommuneplanens tema 2)

07.05. Henne Kirkeby

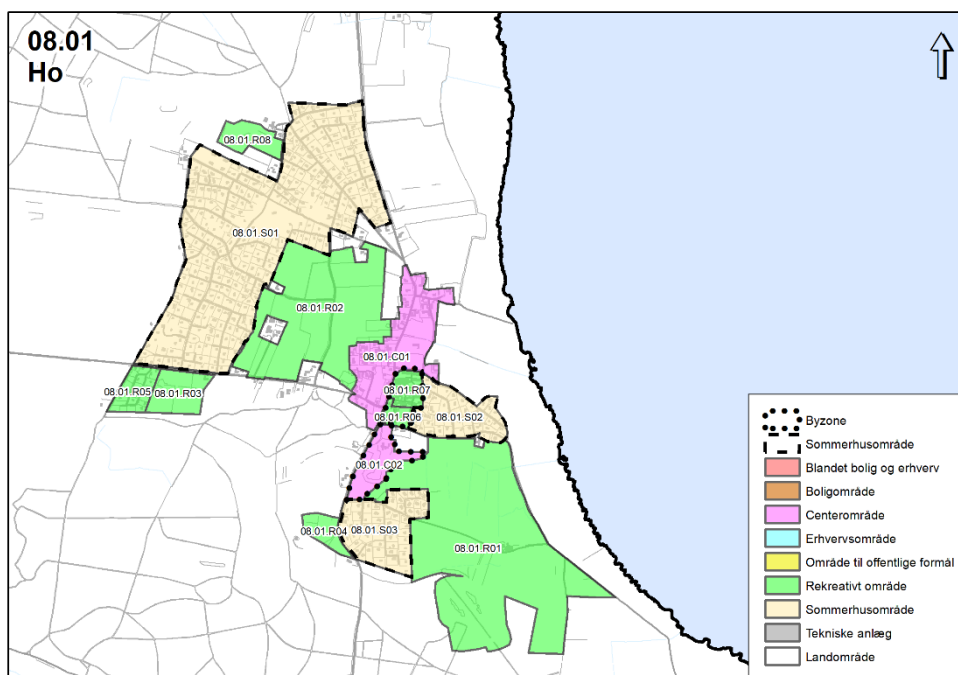


Områdebeskrivelse – Henne Kirkeby

Henne Kirkeby er udlagt til blandet bolig og erhverv. Henne Kirke har en fremtrædende rolle i bybilledet og suppleres med Henne Kirkeby Kro, som indgår i Michelin-guiden (i 2024 med 2 stjerner).

På sigt – Henne Kirkeby er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

08.01. Ho



Ho: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Ho – før, nu og på sigt

Før – Ho ligger ved Vadehavet i det sydvestlige hjørne af Varde Kommune. Afstanden til Varde er ca. 18 km, mens afstanden til Blåvand er ca. 6 km.

Ho kan dateres tilbage til perioden fra 1330 til 1348 og blev udskiftet i perioden fra 1794 til 1797.

Landsbyen ligger på kanten af det opdyrkede klitlandskab, hvorfra der er en smuk udsigt ud over marsken, Ho Bugt og i det fjerne, Esbjerg og Varde Ås udmunding. Landsbyens kirke ligger midt i byen og fungerer som pejlemærke for hele området. Byen og arealerne ned mod Ho Bugt er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.

Ho er omsluttet af Naturpark Vesterhavet, som breder sig mod nordvest, hele vejen til Nymindesgab, 30 km nord for Ho. Mod syd og øst ligger naturområdet Skallingen og Ho Bugt, som er en del af Nationalpark Vadehavet, som strækker sig via Tyskland til Den Helder i Holland. En stor del af klitlandskabet vest og nordvest for Ho anvendes til sommerhusområde. Lidt øst for byen ligger en lille havn.

Ho har en åben karakter med store ubebyggede områder mellem husene og er smukt præget af store træer og beplantninger. Ho er i sin struktur en velbevaret landsby med en del velbevarede ejendomme. I den sydlige ende af Ho, der kaldes Nørballe, er der opført et feriecenter. En del andre villaer og forretningsejendomme er også opført syd for Nørballe i 1950'erne og senere.

Nu – Ho er en kystby med udviklingspotentiale inden for turisme og kultur.

Ho er en vejkllyngeby med en åben karakter, hvor der er store ubebyggede områder ind imellem husene. Derfor er der mulighed for udsyn imellem husene ud over engene, Ho bugt og tofterne. Byen er præget af træer og beplantninger. Ho er velbevaret i sin landsbystruktur med en del velbevarede huse og har et karakteristisk slynget vejforløb. Desuden er vejene enkle i deres udformning i og med, at de ikke har meget udstyr i form af fortove, gadelamper med mere. Bystrukturen i Ho er sikret gennem en bevarende lokalplan.

Ho ligger i et fladt landskab, hvor større bygninger, anlæg, beplantninger og tilgroning kan ses på lang afstand. Ho Kirke ligger midt i byen og fungerer som følge af det flade landskab som plejemærke for hele området.

Ho kirke ligger omtrent midt på kirkegården. Kirkens nærmiljø består hovedsageligt af ældre gårde og stuehuse og fremstår velplejet. Vest for kirken er der et åbent areal, og kirken markerer sig derfor godt i det åbne land mod vest. Derudover markerer kirken sig flot fra øst ad Fjordvej.

På sigt – Det bevaringsværdige kulturmiljø i og omkring Ho skal bevares og styrkes, da det er et værdifuldt grundlag for den videre udvikling af turisme og kultur i den sydvestlige del af kommunen.

Herunder skal det blandt andet tages hensyn til bystrukturens åbne karakter, det slyngede vejforløb, den karakteristiske beplantning i byen, kirkens funktion som pejlemærke og sammenhængen med det åbne land mod vest.

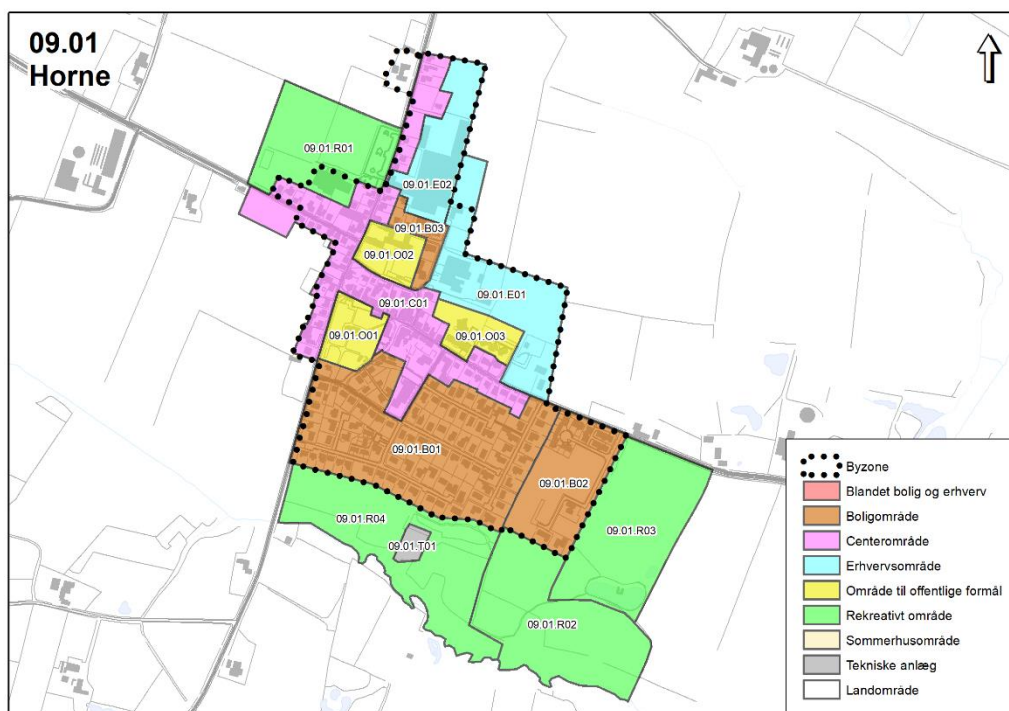
I planlægningen og udviklingen af Ho skal der være fokus på at udnytte byens attraktive landskabelige beliggenhed med skov- og hedeområder mod vest og det værdifulde landskab ned mod Ho Bugt syd for byen.

Servicefunktioner rettet mod de mange turister skal så vidt muligt placeres i eller i nær tilknytning til Ho.

Der er en række bindinger for udbygningsmulighederne i Ho. Hele byen og de omkringliggende arealer ligger inden for kystnærhedszonen, og arealerne omkring byen indeholder blandt andet landskabs- og naturmæssige interesser.

Der skal i den fremtidige udvikling af Ho være fokus på at fremme bosætning og turisme af høj kvalitet. Dette skal ske ved at omdanne og indpasse bebyggelse og anlæg inden for de eksisterende rammer således, at det værdifulde kulturmiljø bevares og styrkes.

09.01. Horne



Horne: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Horne – før, nu og på sigt

Før – Horne ligger ca. 12 km. nordøst for Varde og ca. 12 km. syd for Ølgod.

Stednavnet Horne kan dateres tilbage til 1291, men byen er primært vokset frem siden 1850.

Landsbyen er vokset op ved kirken, skolen og kroen som ligger placeret i området omkring vejene Gunderupvej og Hornelund samt Kirkebakken og Stadionvej.

Nu – Horne er en landsby med særligt udviklingspotentiale inden for bosætning.

Horne Kirke ligger placeret midt på kirkegården. Kirkegården er omkranset af et stendige med undtagelse mod syd, hvor en hæk afgrænser kirkens område. Kirken ligger som dominant kulturhistorisk bygning i den vestlige del af byen, da den ligger hævet over dalstrækningen syd for Horne.

De primære veje i byen er Kirkebakken/Stadionvej (Ølgodvej), som danner forbindelse til henholdsvis Varde og Ølgod. Hovedparten af de lidt ældre bygninger i Horne ligger ud mod disse veje. Mod syd er der opført et parcelhuskvarter, der danner en klar overgang mellem byen og det åbne land.

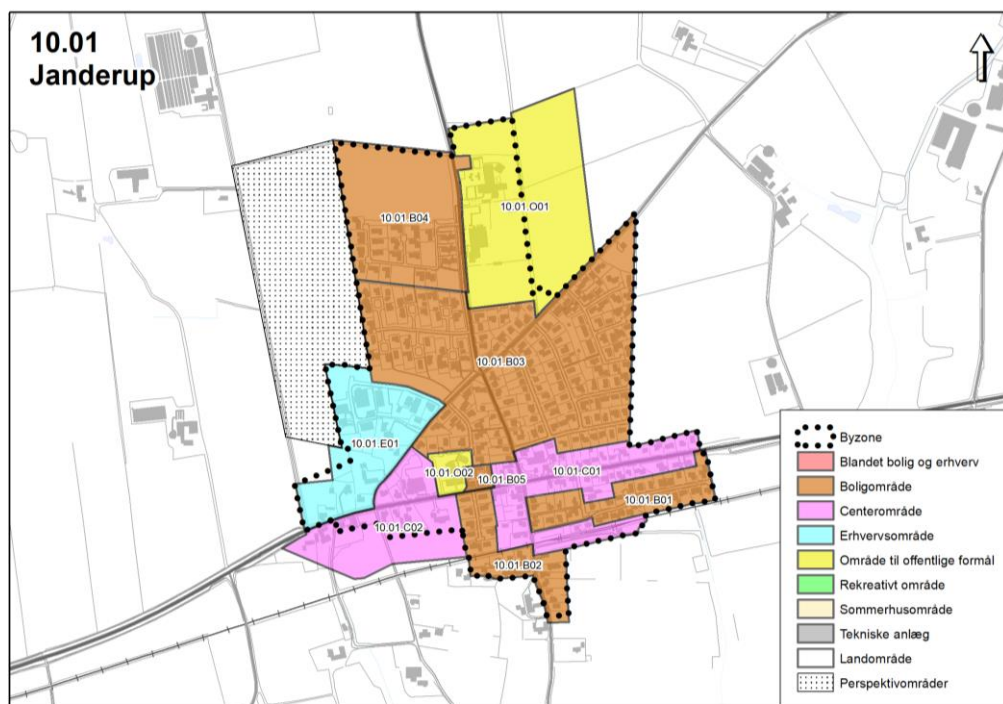
Horne er omkranset af åbent land, der ligger helt ind til landsbyen mod sydvest eller vest. Umiddelbart syd for landsbyen løber Gunderup/Kirkevad/Hornbæk med tilhørende vådområder i en dalstrækning.

På sigt – Horne skal fastholdes som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv. Eventuelle bevaringsværdige sammenhænge skal indgå i den videre planlægning og administration. Disse sammenhænge kunne eksempelvis omhandle placeringen af ældre boliger omkring kirken og langs vejene Kirkebakken/Stadionvej samt Gunderupvej og Hornelund.

Derudover omhandler det kig til det åbne land mod vest fra den eksisterende bebyggelse henholdsvis nord og syd for Gunderupvej.

Horne har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

10.01. Janderup



Janderup: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Janderup – før, nu og på sigt

Før – Janderup ligger ca. 7 km vest for Varde og ca. 15 km nord for Esbjerg.

Byen kan dateres tilbage til 1295 og blev udskiftet i 1787. Oprindeligt bestod Janderup af en kirkeby, men da Varde – Nørre Nebel Jernbanen blev anlagt i 1903, blev der anlagt en station nord for den eksisterende bebyggelse. Janderup består i dag af en stationsby og en kirkeby, der ligger adskilt af jernbanen og hovedvejen.

Byen gennemskæres af en øst/vestgående landevej og af jernbanen fra Varde til Nørre Nebel. Landevejen gennem byen er relativt trafikeret specielt i turistsæsonen. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse nord og syd for landevejen. Byens erhvervsområde ligger i den vestlige del af byen og er udlagt til håndværksprægede virksomheder.

Janderup er omkranset af åbent land og ligger i et fladt terræn på den nordlige side af Varde Ådal. Øst for byen løber henholdsvis Mølsig Bæk, Øvre Bæk og Mariebæk, og syd for byen løber Varde Å.

Nu – Janderup er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning.

Janderup ligger i den sydvestlige del af kommunen og består af en stationsby og en kirkeby. Terrænet falder jævnt fra byen mod kirken syd for Janderup og Varde Å. Den oprindelige landsby, ved kirken i Janderup, ligger

klart adskilt fra stationsbyen på kanten af Varde Å. Kirken er beliggende frit i landskabet.

Landskabet er her karakteriseret ved eng og marsk, hvilket er et væsentligt landskabeligt træk for området.

Etableringen af jernbanen Varde - Nørre Nebel i 1903 har bestemt placeringen af stationsbyen Janderup. Jernbanen og landevejen har formet bebyggelsen i stationsbyen. Byen har udviklet sig henholdsvis mellem landevejen og jernbanen og nord for den øst/vestgående landevej. Bebyggelsen består primært af parcelhuse.

Nær stationen ligger ældre huse, der er præget af byggestilarter fra begyndelsen af det 20. århundrede. Omkring banelinjen ligger et fint stationsmiljø, hvor stationsbygningen er overgået til beboelse.

De to vigtige lokaliseringsfaktorer for den oprindelige placering af kirken og de omkringliggende gårde har været de gode græsningsmuligheder ved Varde Å og muligheden for sejlads i ældre tid.

Kirkebyen er en spredt klynge af gårde omkring kirken og den gamle landingsplads ved åen. Det historiske, slyngede vejforløb langs Åkirkevej til kirkebyen medvirker i høj grad til at give Janderup karakter. Janderup Kirke er en anseelig romansk bygning påbegyndt i granitkvadre og fuldendt i tuf og tegl. Kirken ligger som et markant kulturhistorisk element, og stedet har store kvaliteter både i sig selv og ved sin placering ud til de vidtstrakte marskenge.

På sigt – Janderup skal fastholdes som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker, lettere erhverv og med mulighed for orientering mod turisme.

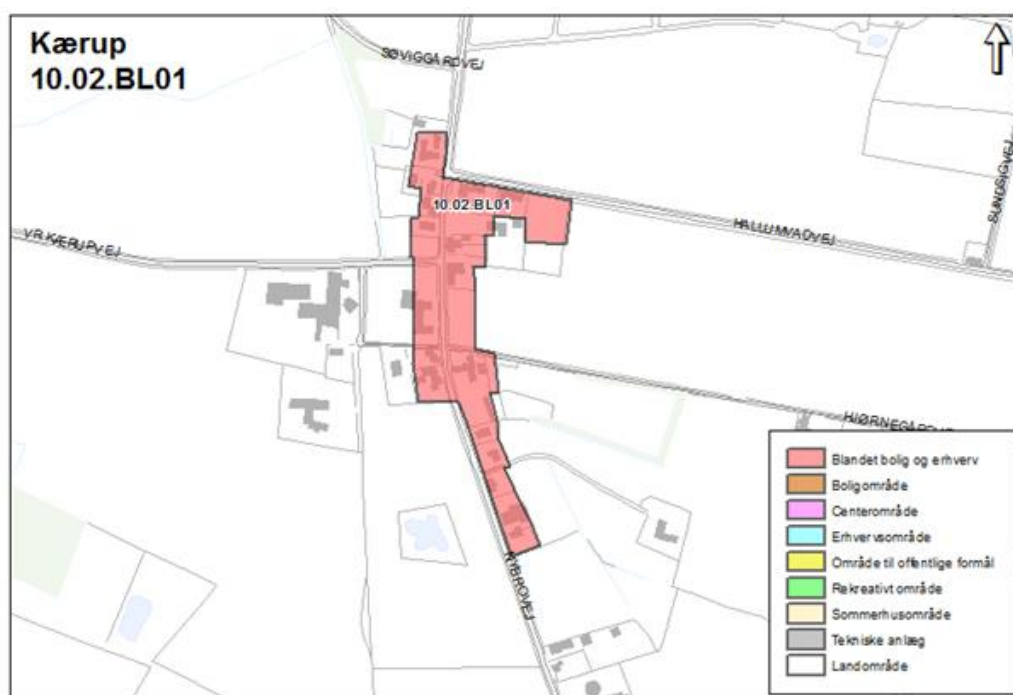
Byudviklingen skal ske ved udbygning af den eksisterende stationsby nord for landevejen.

Åkirkevej og kirkebyen er sårbare over for forandring af vejforløb og vejprofil, nybyggeri og ændringer samt ombygninger, der ikke harmonerer med den oprindelige byggeskik.

De i Kommuneplanen udpegede bevaringsværdige sammenhænge, herunder kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger skal indgå i den videre planlægning og administration.

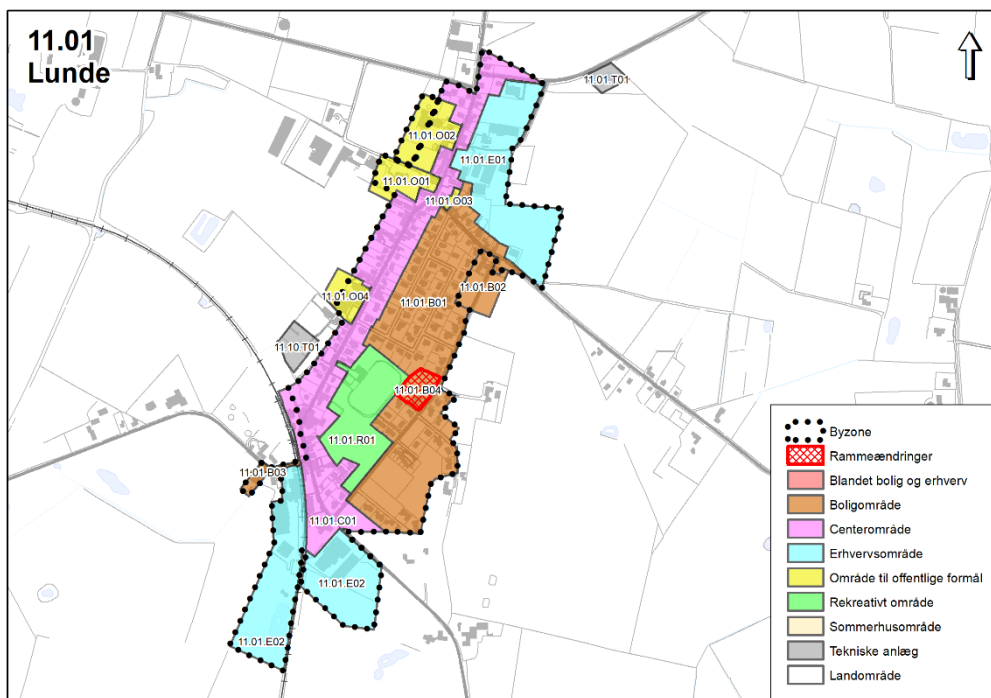
Janderup har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

10.02. Kærup



Rammekort for Kærup i Janderuplokalområde

11.01. Lunde



Lunde: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Lunde – før, nu og på sigt

Før – Lunde ligger i den nordøstlige del af Varde Kommune, ca. 6 km øst for Nørre Nebel. Byen er en stationsby på banestrækningen Nørre Nebel – Varde.

Lunde kan dateres tilbage til perioden 1330 – 1348 og blev udskiftet i perioden fra 1787 til 1791.

Byen er bygget op omkring vejkrydset Østergade og Skolegade. Skolegade er byens gennemgående gade i nord/sydgående retning, mens Østergade og Gl. Lundevej forbinder byen i øst/vestgående retning. Byen gennemskæres i den vestlige del af jernbanen i nord/sydgående retning.

Lunde er omgivet af åbent land, men sydøst for byen ligger Frøstrup Plantage.

De fleste af byens fællesfunktioner er placeret langs Skolegade.

Nu – Lunde er en lokalby med udviklingspotentialer inden for bosætning.

I den nordlige del af Lunde er bebyggelsen i gadelinie, hvilket skaber en helhed. Derudover ligger Lunde Kirke i den nordvestlige del af byen. Kirken grænser op til det åbne land mod sydvest og nordvest, mens kirken mod nord grænser op til stadion. Kirkens lidt høje placering samt åbenheden styrker kirkens dominans af nærmiljøet. Kirkens nærmiljø er generelt i fin stand. Den øvrige bebyggelse omkring kirken består

hovedsageligt af ældre huse, der harmonerer godt med kirkens nærmiljø.

Kirken markerer sig mere eller mindre til alle sider i det omgivende landskab, men kirken er særlig markant fra sydvest og nordvest. Mange steder er det kun kirketårnet, som er synligt.

På sigt – Det skal sikres, at Lunde by kan udvikles som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

Kirkens nærmiljø bør bestræbes opretholdt.

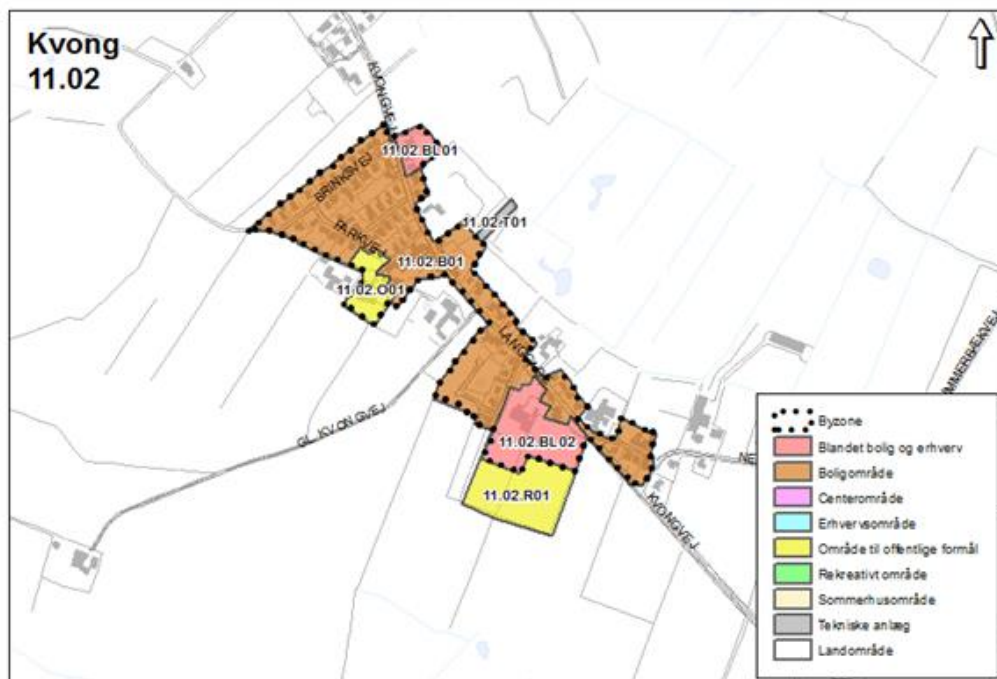
Lundes placering medfører en række klare afgrænsninger mod syd og nord i forhold til fremtidig vækst.

Skolegade skal fastholdes som byens hovedgade med en bymæssig karakter.

Ved fremtidig byudvikling skal der tages hensyn til de åbne arealer nordvest og sydvest for kirken, da kirken ellers vil miste sin forbindelse til det åbne land. Derfor skal fremtidige bebyggelse placeres mod øst og vest.

Trekløver Vest (Kvong, Lunde, Lydum) har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

11.02. Kvong



Bybeskrivelse - Kvong

Kvong er en mindre landsby i byzone og ligger i den nordvestlige del af Varde Kommune, ca. 11 km øst for Nørre Nebel.

Kvong kan dateres tilbage til perioden 1330-1348 og blev udskiftet i 1801.

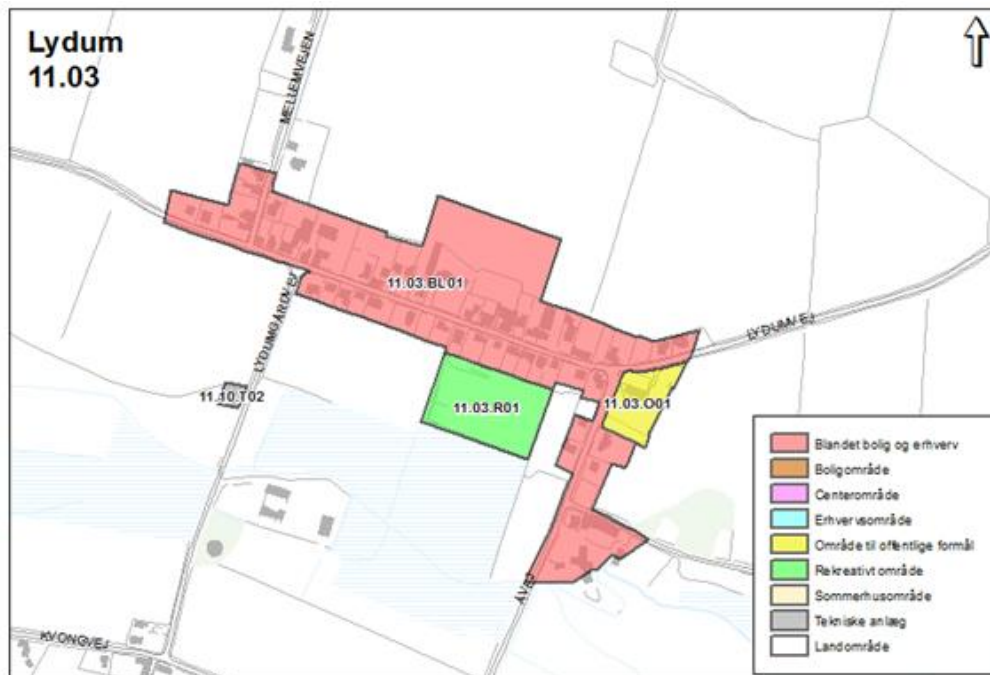
Byen er bygget op omkring den gennemgående vej Kvongvej. Byen har en klar grænse mellem by og land mod nordvest, mens byen har en grøn grænse fra sydøst. Derudover er der træer langs hovedgaden Kvongvej, hvilket er med til at give et samlet indtryk af byen. Kvong er omgivet af åbent land og landskabet omkring Kvong gennemskæres mod nord af Lydum Å samt mod syd og vest af Kovad Bæk.

Borgerne i Kvong udarbejdede i 2019/20 i fællesskab med Lunde og Lydum en udviklingsplan under fællesbetegnelsen "Treklover Vest".

I de mindre landsbyer, som Kvang, vil der ikke blive planlagt egentlig byudvikling, men udbygning af landsbyen kan ske som afrunding af den eksisterende by samt ved huludfyldning.

Treklover Vest (Kvong, Lunde, Lydum) har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

11.03. Lydum



Bybeskrivelse - Lydum

Lydum er en mindre landsby i landzone, der ligger i den nordvestlige del af Varde Kommune ca. 5 km fra Nørre Nebel.

Lydum kan dateres tilbage til perioden 1330-1348 og blev udskiftet i 1795.

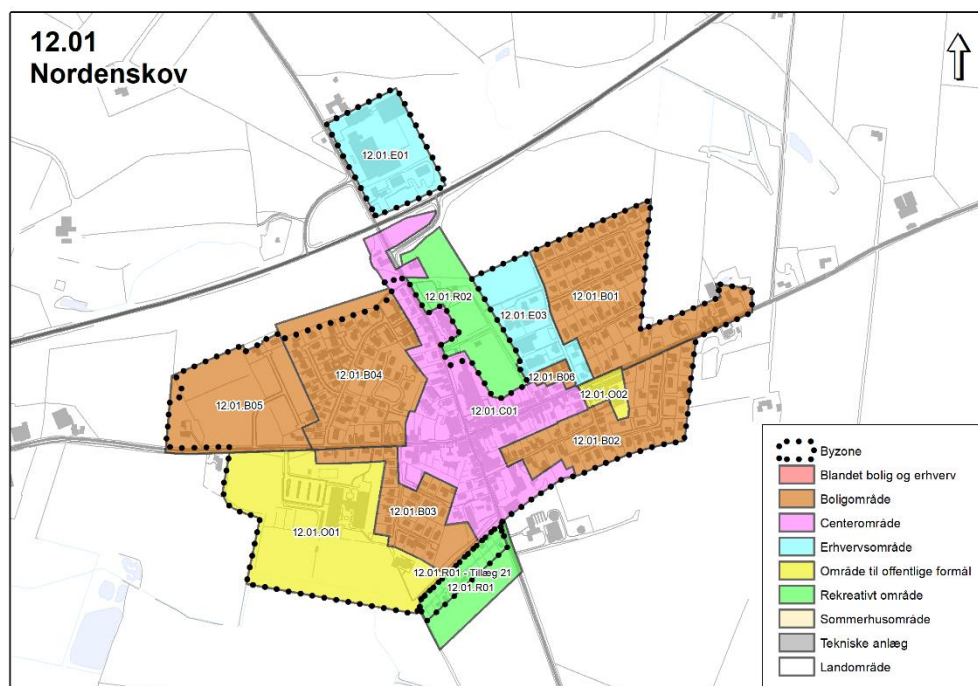
Byen er bygget omkring den gennemgående vej Lydumvej i øst/vestgående retning. Lydum er omgivet af åbent land med Lydum Å løbende syd for byen. På Lydum Å er sejlads tilladt fra midt i maj til slut december. Derudover ligger Lydum Plantage øst for byen og nord for byen ligger Nørre Lydum Plantage.

Borgerne i Lydum udarbejdede i 2019/20 udarbejdede i fællesskab med Kvong og Lunde en udviklingsplan under fællesbetegnelsen "Trekløver Vest". Mere om dette kan læses under Lunde.

I de mindre landsbyer, som Lydum, vil der ikke blive planlagt egentlig byudvikling, men udbygning af landsbyen kan ske som afrunding af den eksisterende by samt ved huludfyldning.

Trekløver Vest (Kvong, Lunde, Lydum) har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

12.01. Nordenskov



Nordenskov: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Nordenskov – før, nu og på sigt

Før – Byen er placeret ca. 13 km øst/nordøst for Varde og ca. 23 km sydøst for Grindsted.

Stednavnet Nordenskov kan skriftligt dateres tilbage til omkring år 1460. Nordenskov blev udskiftet i 1798. Stednavnet Nordenskov var indtil slutningen af 1800-tallet en betegnelse for et område med skov og hede, hvor to primitive veje krydsede hinanden. Den eneste bebyggelse var fattighuset fra 1834, som var placeret i længst mulig afstand fra de omkringliggende byer.

I 1885 blev Nordenskov Mejeri grundstenen for en helt ny by, Nordenskov By. De næste 100 år kom mejeriet til at repræsentere en konstant udviklingsproces for Nordenskov By. Stort set al udvikling var relateret til mejeriet og andelstanken, først erhverv og sidenhen bosætning.

En egentlig bymæssig bebyggelse opstod først i forbindelse med anlæggelsen af en station ved Nordenskov i 1919 på Varde – Grindsted Jernbanen. Den bymæssige bebyggelse udviklede sig omkring vejrydset Kærgårdsvej/Heagervej og Sønderskovvej samt stationen. Jernbanen løb syd for vejrydset og præger stadig byens sydlige afgrænsning mod det åbne land. Sønderskovvej er den tidligere landevej til Varde, men i dag er landevejen lagt nord om byen.

Nordenskov Mejeri blev nedlagt i 2001. Byens omdrejningspunkt var væk. Paradoksalt nok begyndte indbyggertallet i byen Nordenskov at stige i årene efter.

Byens styrker og værdier måtte omdefineres, rettidig omhu med henblik på bosætning var nødvendig. Visioner kom på banen, tanker om byforskønnelse. I forbindelse med den forestående separering af spildevand opstod ideen om LAR (lokal afledning af regnvand), et alternativt princip, hvor besparelser på en regnvandsledning kunne anvendes til forskønnelse af villavejene. Metoden er samtidigt mere miljøvenlig og klimarigtigt. Princippet blev godkendt af Varde Kommune og Din Forsyning, og processen blev igangsat i august 2016.

Nu – Nordenskov er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning, erhverv og kultur.

Nordenskov er karakteriseret ved at have en tæt bymidte med stationsbymiljø, hvor bygninger af ensartet karakter er placeret i en facadebyggelinie. Bymiljøet består i dag af en blanding af boliger og lettere erhverv, hvor vejkrydset mellem Kærgårdsvej/Heagervej og Sønderskovvej er den centrale plads. Bymidten er i dag mere åben end tidligere, efter at nogle ældre virksomheder er nedlagt. Der er nu to torve, det gamle på sydsiden af Sønderskovvej og det nye torv, Knudsens Plads, på nordsiden, indviet i august 2016. Stationsbymiljøet præger stadig den gamle stationsby og bebyggelsen langs Sønderskovvej. Stationsbygningen blev revet ned i 1978.

En del huse i byen har en byggestil, som er karakteristisk for Nordenskov. De er bygget i 1930'erne af en lokal murermester ved navn Nis Sigvald Johannes Hansen og er kendetegnede ved at have en muret kvist i plan med underetagen mod gaden. Lokalt kaldes husene "Nissehuse".

Byen er karakteriseret ved erhvervsbebyggelse placeret centralt i byen samt mod nord. Mod vest er der arealer til boligbebyggelse og skole. I den sydlige del af byen findes et område til kolonihaver, mens der mod nord findes en bypark.

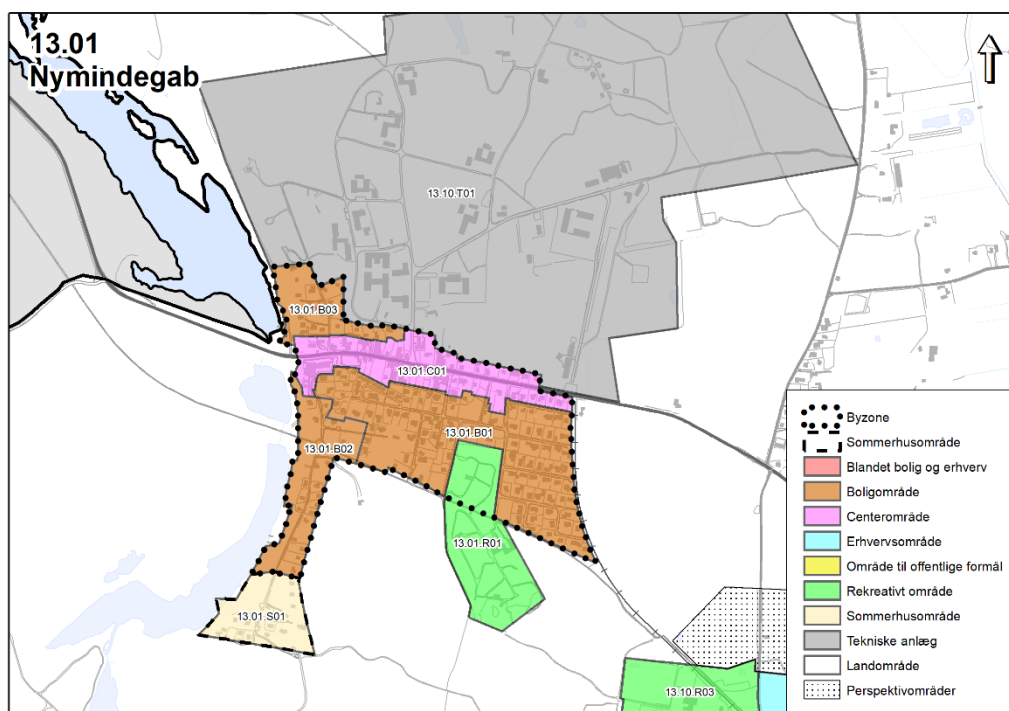
Nordenskov er omkranset af åbent land, dog ligger der på den 2 km lange strækning til Øse By flere virksomheder og Øse Efterskole. Øse By er i dag et lille landsbysamfund med kirke, præstegård og ca. 80 indbyggere.

På sigt – Nordenskov by skal udvikles som bosætnings- erhvervs- og kulturby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

I den fremtidige planlægning skal der tages hensyn til stationsbymiljøet i bebyggelsen langs Sønderskovvej. Bymidstens by- og handelsmiljø skal styrkes gennem en fortætning i bebyggelsen, herunder sammenhængende facadebebyggelse ved krydset mellem Sønderskovvej og Kærgårdsvej/Heagervej. Som bosætningsby ønskes fokus på børnevenlighed, trafiksikkerhed, miljø- og klimarigtige tiltag samt forskønnelse.

Nordenskov har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

13.01. Nymindegab



Nymindegab: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Nymindegab – før, nu og på sigt

Før – Nymindegab er en kystby med udviklingspotentiale inden for turisme og kultur. Nymindegab er beliggende i det nordvestlige hjørne af Varde Kommune tæt på Vesterhavet og ved det gamle udløb ”Gammel Gaf” i den sydlige del af Ringkøbing Fjord. Afstanden til Varde er ca. 29 km.

Byen er et tidligere fiskerleje og var tidligere endestation på banestrækningen Varde – Nymindegab. På strækningen Nørre Nebel til Nymindegab er togdriften dog ophørt.

Nymindegab ligger tæt ved og centralt i forhold til sommerhusområderne på Holmsland Klit og sommerhusområderne ved Lønne, Houstrup og Bork Havn. Nymindegab er præget af trafik til og fra sommerhusområderne langs vestkysten – ikke mindst langs hovedgaden Vesterhavsvej. Mellem Nymindegab og Nr. Nebel ligger feriecenteret SeaWest. I den nordlige del af Nymindegab ligger hjemmeværnsskolen Nymindegablejren.

Nymindegab ligger omgivet af en række værdifulde naturområder og landskaber – Vesterhavet, Ringkøbing Fjord, Gammel Gaf, Nyminde Plantage og Tipperhalvøen, der er et af Europas vigtigste fuglereservater. Det er en helt speciel oplevelse at komme gennem Nymindegab og pludselig se det åbne landskab med klitterne mod vest og Ringkøbing Fjord mod nord.

Det specielle lys, naturen og dyrelivet har gennem tiderne tiltrukket malere, nøjagtig som i Skagen. Højt på en klit ligger Nymindegab Kro, som i årtier var kunstnernes samlingspunkt. På Nymindegab Museum, midt i byen, præsenteres egnens historie, kunst og kultur med hovedvægt på malerne.

Tre esehytter og en lille trækutter neden for Nymindegab Kro, fortæller om byens tid som fiskerleje.

Nu – Nymindegab har et bevaringsværdigt kulturmiljø, der består af en del af bebyggelsen langs Redningsvejen. Denne bebyggelse var oprindeligt tilknyttet fiskeri og sejlads og er præget af den vestjyske byggeskik. Det er bebyggelsens karakter, størrelse og beliggenhed, der gør bebyggelsen bevaringsværdigt, og det er den vestjyske byggeskik, der skal søges bevaret.

På sigt – I planlægningen og udviklingen af Nymindegab skal der fokuseres på at udnytte byens attraktive landskabelige beliggenhed på kanten til Vesterhavet, Gammel Gaf, Ringkøbing Fjord, Tipperhalvøen og Nyminde Plantage i sammenhæng med byens bevaringsværdige kulturmiljø og udviklingspotentiale som turistby.

Nymindegabs særlige placering på kanten af Vesterhavet og som port til Varde Kommune skal understøttes gennem en særlig bearbejdning af arkitekturen langs Redningsvejen og mod det åbne land.

Byudvikling skal ske med fokus på det bevaringsværdige kulturmiljø i Nymindegab, så bystrukturen og bymiljøet bevares og styrkes. Samtidig skal der ske en afrunding og huludfyldning, så der skabes en klar grænse mellem by og land.

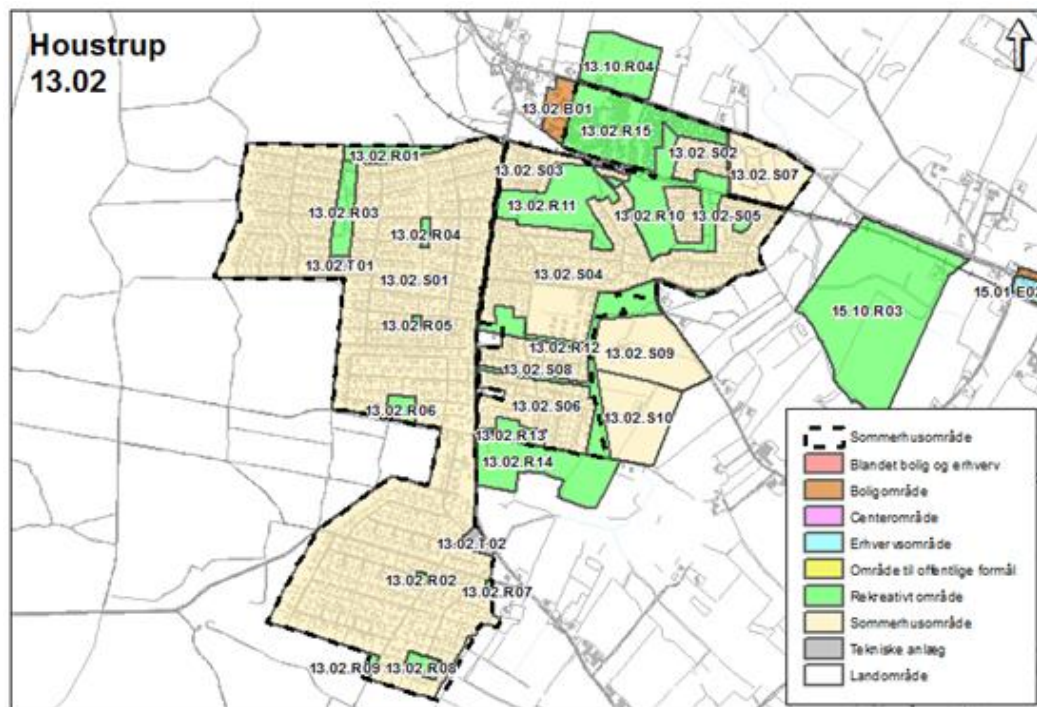
Byens servicefunktioner for blandt andet turisterne skal placeres langs eller i nær tilknytning til hovedgaden Vesterhavsvej.

Nymindegabs placering tæt ved kysten og Natura 2000-områder medfører, at der er helt unikke muligheder for naturoplevelser i området. Samtidig medfører det en række begrænsninger i forhold til fremtidig vækst. Mod vest begrænses byen af fjorden. Mod syd og sydøst grænser byen op til Nyminde Plantage, og mod øst og nord til det militære område, der er tilknyttet hjemmeværnsskolen - Nymindegablejren. En fremtidig udviklingsplan for Nymindegab skal derfor sikre, at potentialet indenfor turisme og kultur udbygges og udnyttes indenfor den nuværende fysiske afgrænsning af byen.

Nymindegab er, sammen med Bork Havn, udpeget i Udviklingsplan for Vestkysten som et stærkt feriested, hvor udviklingen skal styrkes.

Nymindegab har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

13.02. Houstrup



Områdebeskrivelse - Houstrup

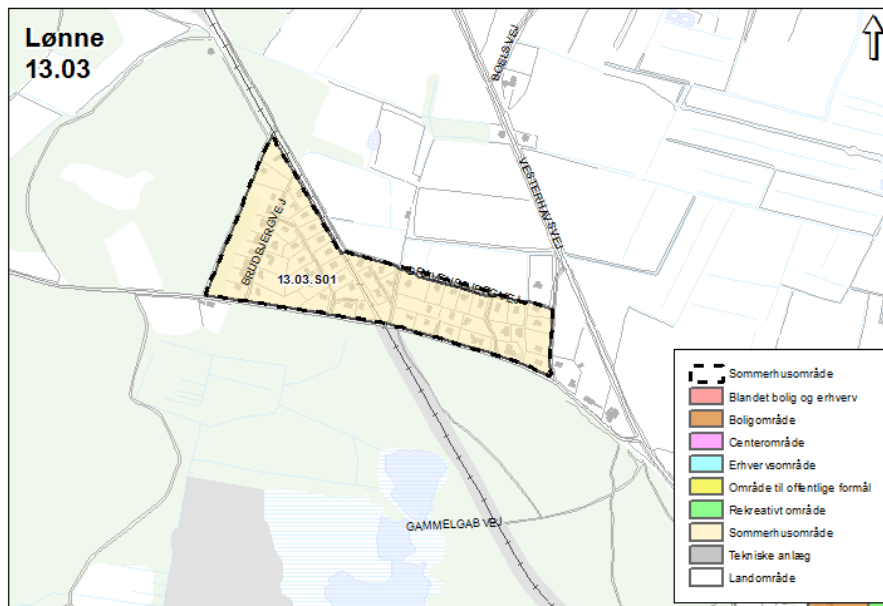
Houstrup er et større sommerhusområde placeret mellem Nymindegab og Nørre Nebel.

Sommerhusområdet ligger i en afstand af ca. 5 km til Nymindegab, 3 km til Nørre Nebel og ca. 24 km til Varde.

Houstrup sommerhusområde har sin oprindelse i 1970'erne og har en traditionel bebyggelsesstruktur med Houstrupvej som stamvej med tilhørende sideveje. Sommerhusområdet er afgrænset mod vest og syd af Nyminde Plantage, mens området mod nord afgrænses af den gamle jernbanestrækning fra Nymindegab til Varde. Nord for den gamle jernbanestrækning ligger feriecenteret SeaWest, der mod nord afgrænses af Vesterhavsvej. Houstrup sommerhusområde afgrænses mod øst af Lønne Hede og de tilhørende vådområder ned til Hejbøl Bæk og tilløbende grøfter.

Kystnærhedszonens afgrænsning løber tværs gennem sommerhusområdet langs Houstrupvej. Der er derfor primært udvidelsesmuligheder for sommerhusområdet øst for Houstrupvej.

13.03. Lønne

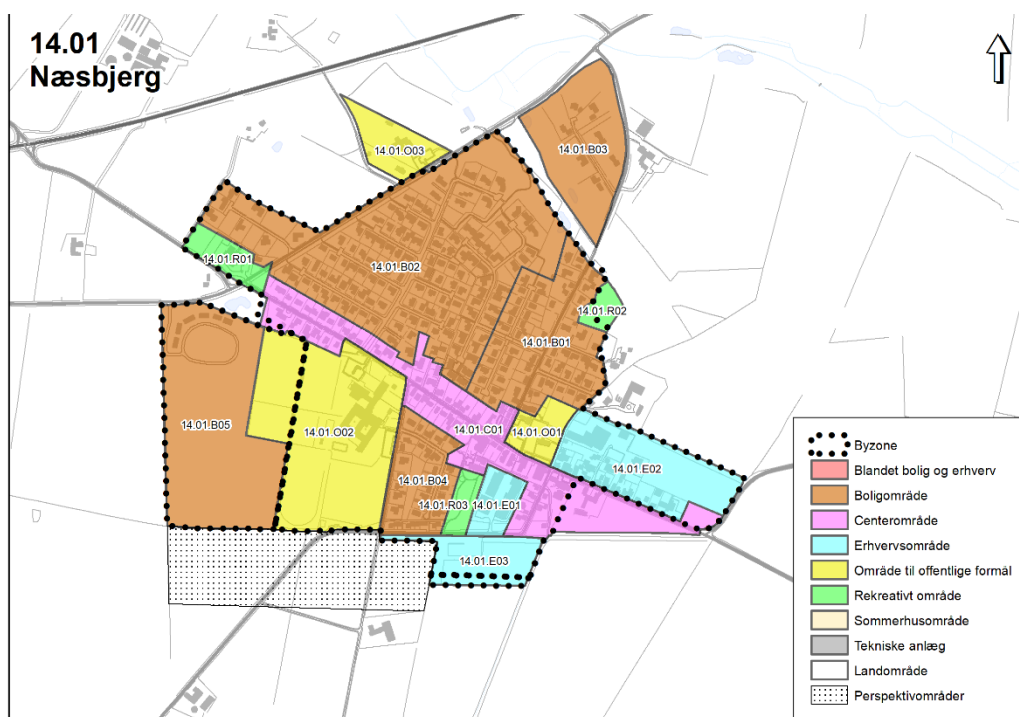


Områdebeskrivelse - Lønne

Lønne er et mindre sommerhusområde beliggende mellem Nymindégab og Nørre Nebel i en afstand af ca. 3 km til Nymindégab og 4,5 km til Nørre Nebel.

Lønne sommerhusområde har sin oprindelse i 1970'erne og har en traditionel sommerhusstruktur med Gravensbjergvej og Brudbjergvej som stamveje. Sommerhusområdet er afgrænset mod vest og syd af Nyminde Plantage, mens området mod nord og øst afgrænses af åbent land. Den gamle jernbanestrækning Nymindégab-Varde gennemskærer sommerhusområdet.

14.01. Næsbjerg



Næsbjerg: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Næsbjerg – før, nu og på sigt

Før – Næsbjerg ligger ca. 8 km øst for Varde. Oprindeligt opstod landsbyen Næsbjerg længere mod sydøst omkring 1330 og blev udskiftet i 1801. Landsbyen ændrede sit udbygningscentrum, da jernbanen mellem Varde og Grindsted åbnede i 1919 og anlagde en station nær kirken.

Næsbjerg er bygget op omkring Hovedgaden som gennemskærer byen fra sydøst til nordvest. Næsbjerg Kirke ligger i byens sydøstlige del. Boligbebyggelsen er placeret mod nord og vest, mens erhvervsbebyggelsen er placeret mod sydøst. Byen indeholder flere spredte områder til rekreative formål. Næsbjerg er omkranset af åbent land. Mod nord afgrænses landsbyen af Varde Landevej samt mod nordøst af Skonager Lilleå.

Nu – Næsbjerg er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning.

Næsbjergs udvikling, som stationsby, er stadig tydelig at aflæse i byens struktur. Byen er karakteriseret ved et mindre centerområde overfor kirken i den sydøstlige del af byen. Ligeledes kan jernbanens forløb syd om byen stadig ses, da byen har en forholdsvis tydelig grænse mod syd.

Næsbjerg Kirke ligger i den sydøstlige del af byen og er placeret midt på den tilhørende kirkegård. Kirkegården er omkranset af et stendige og kirken dominerer kun dens nærmiljø på grund af det ikke særligt høje tårn og spir. Derfor er kirken ikke synlig fra de øvrige områder i Næsbjerg. Fra det åbne land er kirken kun synlig fra sydøst.

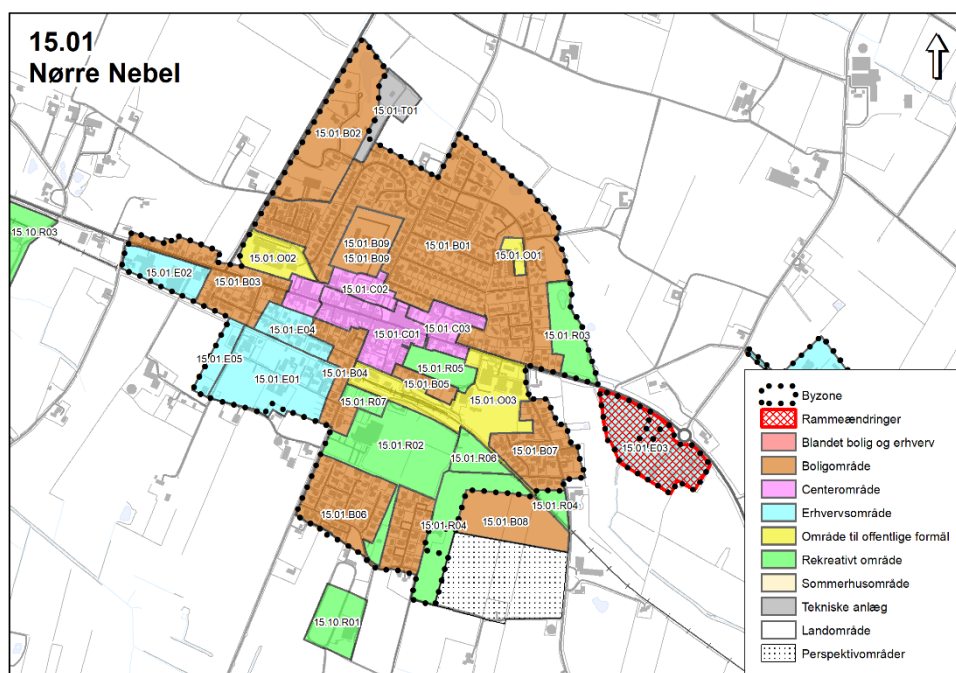
På sigt – Næsbjerg skal fastholdes som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

Bymidten skal fortættes ved bebyggelse og beplantning omkring Hovedgaden.

Ved udbygning af Næsbjerg skal der særligt tages stilling til oplevelsen af ådalen ved Skonager Å og det lille biløb samt oplevelsen af kirken med landskabet.

Næsbjerg har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

15.01. Nørre Nebel



Nørre Nebel: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Nørre Nebel – før, nu og på sigt

Før – Nørre Nebel ligger i den nordvestlige del af Varde Kommune tæt ved Nymindegab og sommerhusområderne ved Houstrup. Afstanden til Nymindegab er ca. 8 km, mens afstanden til Varde er ca. 22 km.

Nørre Nebel kan føres tilbage til 1330-1348 og blev udskiftet i 1791. Nørre Nebel gennemskæres øst/vest af både jernbanen og hovedvejen, Nymindegabvej. Nørre Nebel er endestation for Varde - Nørre Nebel Jernbanen anlagt i 1903. Byen har præg af at være stationsby med facadebyggeri langs hovedvejen Nymindegabvej. Nørre Nebel er præget af trafik langs Nymindegabvej. Trafikken er til og fra sommerhusområderne langs Vestkysten. Lidt vest for Nørre Nebel findes feriecenteret SeaWest.

Der er ikke en klar grænse mellem åbent land og Nørre Nebel fra øst, vest eller Nord/nordøst. Grænsen mellem det åbne land og byen mod vest er til gengæld klart defineret mellem Tarmvej og byen.

Nørre Nebel er omkranset af åbent land, men syd for byen ligger henholdsvis Nørre Nebel Skov og Nørre Nebel Hede.

Nu – Nørre Nebel er en områdeby med udviklingspotentialer inden for bosætning og turisme.

Nørre Nebel har et karakteristisk stationsbymiljø i nærheden af stationen ved hovedvejen Nymindegabvej. Langs Nymindegabvej er bebyggelse facadebyggeri, hvilket er opstået i forbindelse med jernbanestationen.

I bymidten af Nørre Nebel er bebyggelse i gadelinje og den gamle bystruktur kan stadig ses. Derudover eksisterer en del gamle villaer forholdsvis tæt på centrum. Villaerne ligger mellem stationen og centrum.

Nørre Nebel Kirke ligger i den sydøstlige ende af byen. Kirken er en lang bygning bestående af kor, skib, tårn og våbenhus. Kirken er forholdsvis lav og ligger i den nordlige ende af kirkegården på det højeste punkt. Kirken markerer sig ikke i bybilledet og er kun synlig få steder mellem den eksisterende bebyggelse. Til gengæld markerer kirken sig fint i nærmiljøet omkring skolen bortset fra nord, hvor en række træer langs kirkegårdsdiget skærmer udsigten. Fra det åbne land markerer kirken sig mest på længere afstand, hvor toppen af tårnet kan ses over trætoppene. Kun mod syd ses kirken på tættere afstand, da ingen bebyggelse dækker for udsigten.

Bymidten i Nørre Nebel er fint defineret og har en del butikker og en række liberale erhverv.

På sigt – Byen skal udbygges hovedsageligt syd for hovedgaden (Bredgade) og med forbindelser til de store skovområder syd og vest for byen. Ved udbygning af byen skal der tages hensyn til kirkens markering i landskabet fra syd således, at fremtidig bebyggelse og beplantning ikke skærmer for kirken.

For at udnytte bosætningspotentialer skal der løbende være et udbud af forskellige attraktive bosætningsmuligheder med adgang til rekreative områder.

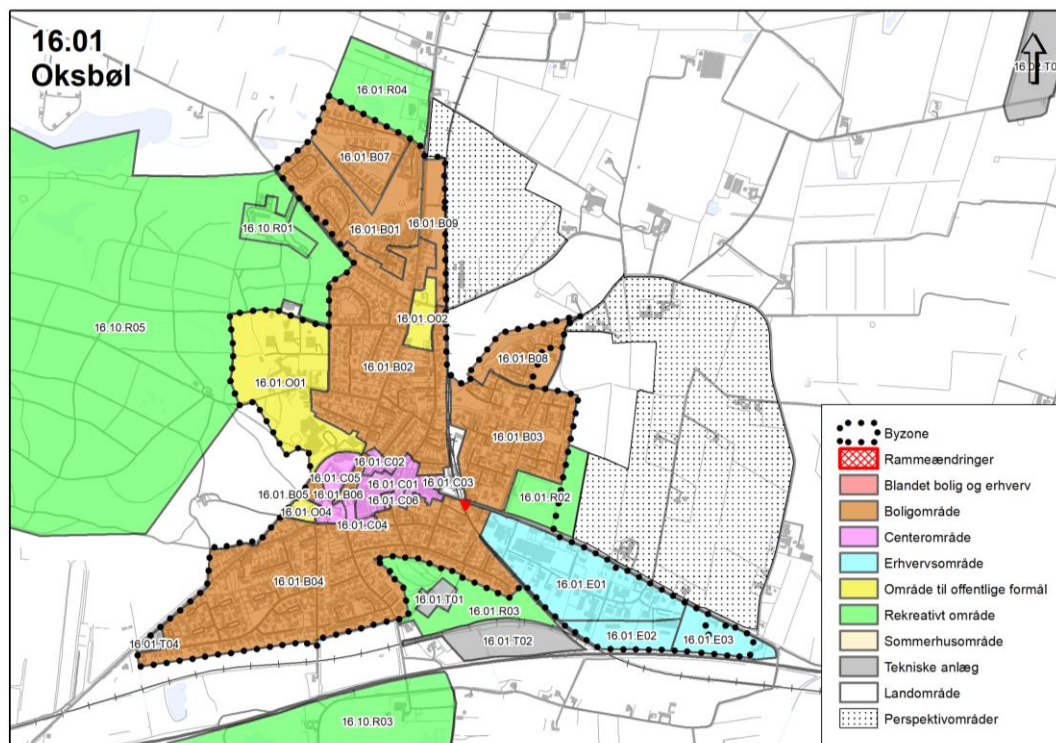
Det skal tilstræbes at bevare de bevaringsværdige bygninger samt byens karakteristiske stationsbymiljø.

Bymidten skal styrkes som et attraktivt by- og handelsmiljø ved at udbygge og koncentrere butikker og servicefunktioner omkring midtbyens karakteristiske tætte bebyggelsesstruktur.

Servicefunktioner rettet mod turister skal søges placeret i nær tilknytning til Nørre Nebel.

Nørre Nebel har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

16.01. Oksbøl



Oksbøl: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Oksbøl – før, nu og på sigt

Før – Oksbøl ligger mellem Varde og Blåvand i den sydvestlige del af Varde Kommune. Afstanden til henholdsvis Varde og Blåvand er ca. 13 km. Byen opstod som bebyggelse i slutningen af 1400-tallet og blev delvis udskiftet i 1783.

I årene efter anden verdenskrig var Oksbøl blandt Danmarks største byer, dog med størstedelen af borgerne bag pigtrådshegn. 35.000 tyske flygtninge var indkvarteret i et samfund for sig selv, som omfattede både skole, hospital, eget politi, kirke samt spejder- og teaterklub.

Nu – Oksbøl er karakteriseret som værende områdeby med udviklingspotentialer inden for bosætning, erhverv, turisme og kultur. De kendetegnende mindre butikker i bymidten er blevet færre, men der er fortsat en mindre udbud af butikker og en række liberale erhverv.

Oksbøl er en stationsby, og bymidten er præget af stationsbymiljøet med sammenhængende facadebebyggelser. Byen ligger på banestrækningen Varde – Nørre Nebel. Oksbøls karakteristiske træk stammer fra tiden, hvor stationen havde en væsentlig rolle. Stationsbystrukturen er bevaret, og bymidten er koncentreret om hande­lsgaderne Østergade, Torvegade og Vestergade, der fremstår med facader som følger vejlinjen.

Oksbøl ligger i et knudepunkt mellem Esbjerg, Varde og kystområderne ved Vejers, Ho og Skallingen. Byen

ligger omgivet af store skovområder og har attraktive boligområder. Disse understøttes af en god infrastruktur, som omfatter både vej- og stisystemer samt jernbane. Byen er mod vest omgivet af Aal Klitplantage og tilhørende heder. Klitplantagen strækker sig helt ind i bykernen.

Umiddelbart vest for byen ligger Oksbøllejren. Fra byen og mod vest ligger Oksbøl Skyde- og øvelsesterræn, der ud over militære aktiviteter også rummer natur og landskabsværdier. Lige nord for byen ligger en campingplads. Mod syd afgrænses byen af omfartsvejen Blåvandvej. Syd for Blåvandvej findes et aktivt råstofgraveområde og det karakteristiske landskab ned mod Ho Bugt.

I 2022 åbnede museet "Flugt" i Oksbøl. Museet fortæller historien om den tidligere flygtningelejr lige vest for Oksbøl.

På sigt – Det skal sikres, at Oksbøl by kan udvikles som bosætnings- og erhvervsby. Derudover er der fokus på turismen og kulturen med tilhørende servicefunktioner samt lettere erhverv.

Byen skal hovedsagligt udbygges mod øst, og byens samspil med de store skovområder mod vest, de bevaringsværdige kulturmiljøer og landskabet mod Ho Bugt skal styrkes.

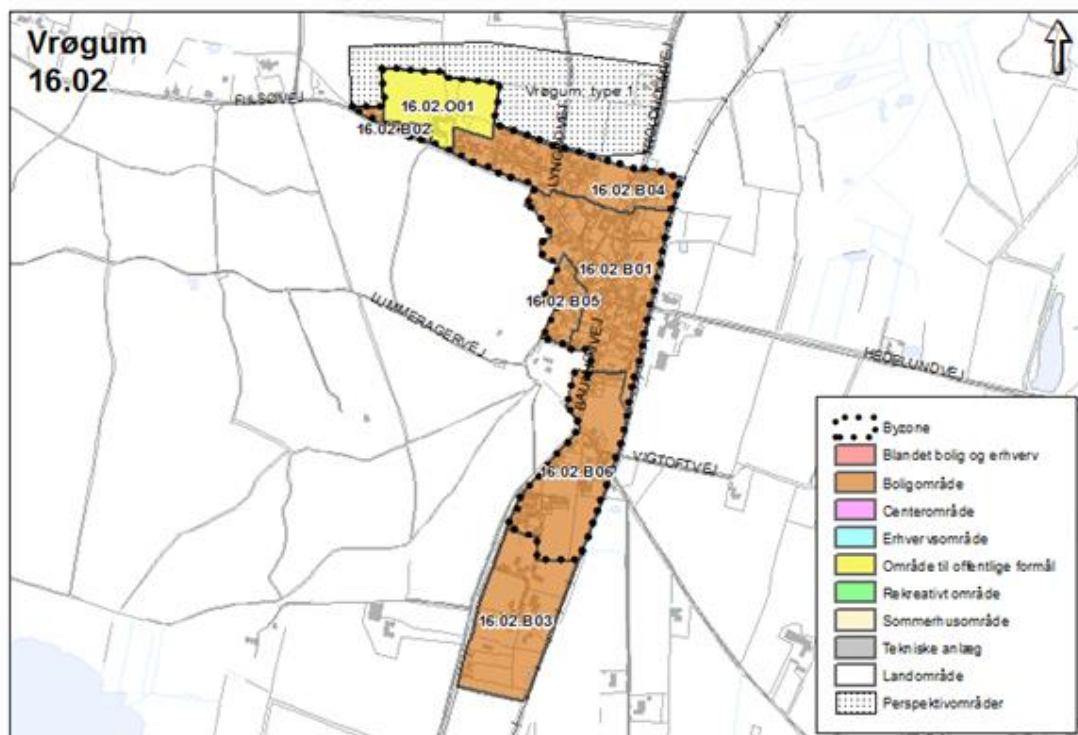
Bymidten skal styrkes ved at udbygge og koncentrere butikker og servicefunktioner og ved at bevare og udbygge bymidtens karakteristiske tætte bebyggelsesstruktur.

Der skal fortsat arbejdes på at gøre byrummene attraktive, så de besøgende får lyst til at opholde sig og gøre ophold i Oksbøl. Desuden skal karakteristiske og bevaringsværdige bygninger søges bevaret.

Nye attraktive boligområder, der udlægges i yderkanten af byen, er med til at styrke behovet for en levende bymidte med udbud til hele familien og flere generationer, og hvor nærhed og skøn natur kan forenes.

Oksbøl har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

16.02. Vrøgum



Bybeskrivelse - Vrøgum

Vrøgum er en mindre landsby beliggende i by- og landzone. Vrøgum ligger ca. 1 km nord for Oksbøl.

Vrøgum opstod i midten af 1400-tallet og blev udskiftet i 1795. Landsbyen kan karakteriseres som vejklungeby, der er opstået omkring vejene Baunhøjvej, Trolholmvej, Hedelundvej og Filsøvej.

Byens centrale og oprindelige del er i en vis grad præget af stationsbybebyggelse fra starten af 1900-tallet. Desuden kendetegnes byen ved en successiv udvikling med enkelte landbrugsejendomme og parcelhuse af varierende alder.

Vrøgum ligger på banestrækningen Varde - Nørre Nebel. Fra Varde er der mulighed for at komme videre med tog til Esbjerg mod syd og Skjern mod nord.

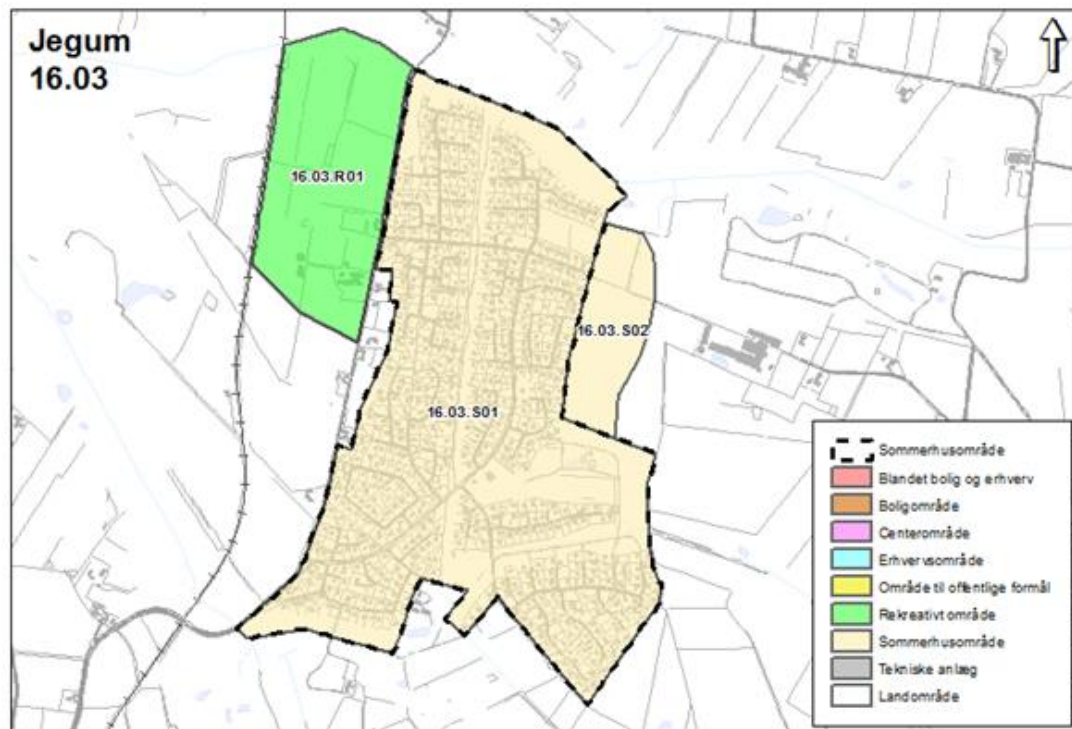
Vrøgum ligger i attraktive grønne omgivelser i direkte tilknytning til Vrøgum Kiltplantage mod vest. Vrøgum afgrænses mod nord, syd og øst af åbne land, herunder Øster Vrøgum Enge. Cirka 1 km mod nord ligger sommerhusområdet Jegum Ferieland. Ved Vrøgum ligger en af Varde Kommunes små lokale perler "Ballonparken", hvor der blandt andet er en meget populær legeplads.

På sigt – Vrøgum er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling i Vrøgum, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende boligmasse.

Nord for Vrøgum er der via landsplandirektiv udlagt et udviklingsområde nord for byen. Udviklingsområdets afgrænsning anvises her som perspektivareal.

Vrøgum har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

16.03. Jegum



Områdebeskrivelse - Jegum

Jegum er et større sommerhusområde placeret mellem Oksbøl og Outrup, umiddelbart nord for Vrøgum. Jegum sommerhusområde kaldes også Jegum Ferieland. Afstand til Oksbøl er ca. 6 km og Varde ligger ca. 12 km væk.

Jegum sommerhusområde har sin oprindelse i starten af 1980'erne, og området er løbende blevet bebygget.

Strukturen i sommerhusområdet er bygget op omkring stamvejene Trolldholmvej og Solbærvangen med tilhørende sideveje.

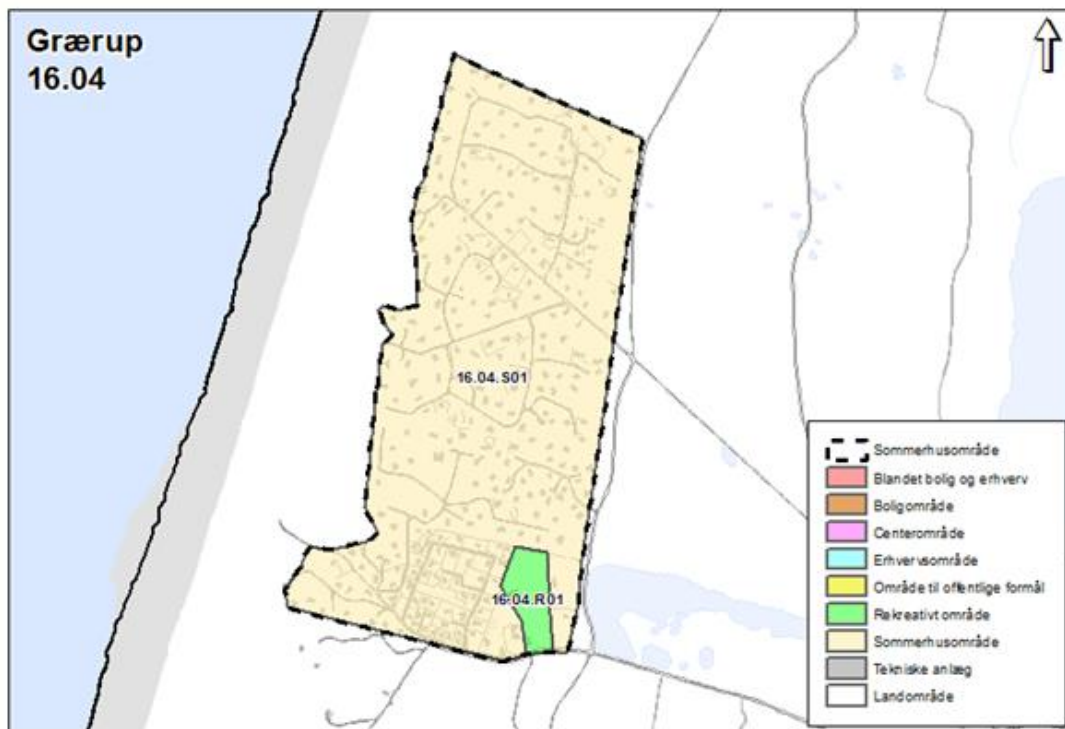
Jegum er omgivet af åbent land, men afgrænses mod nord af Søvig-Skallebæk, mod syd delvis af Trolldholmbæk og mod vest af Jegumvej.

Sommerhusområdet har et forgrenet stisystem.

På sigt – For at sikre, at der kan ske en udbygning i sommerhusområder uden for kystnærhedszonen, er der udlagt område til sommerhuse med tilknytning til det eksisterende sommerhusområde.

Samtidig giver eksisterende rammeområde 16.03.R01 mulighed for kollektiv feriehusbebyggelse.

16.04. Grærup



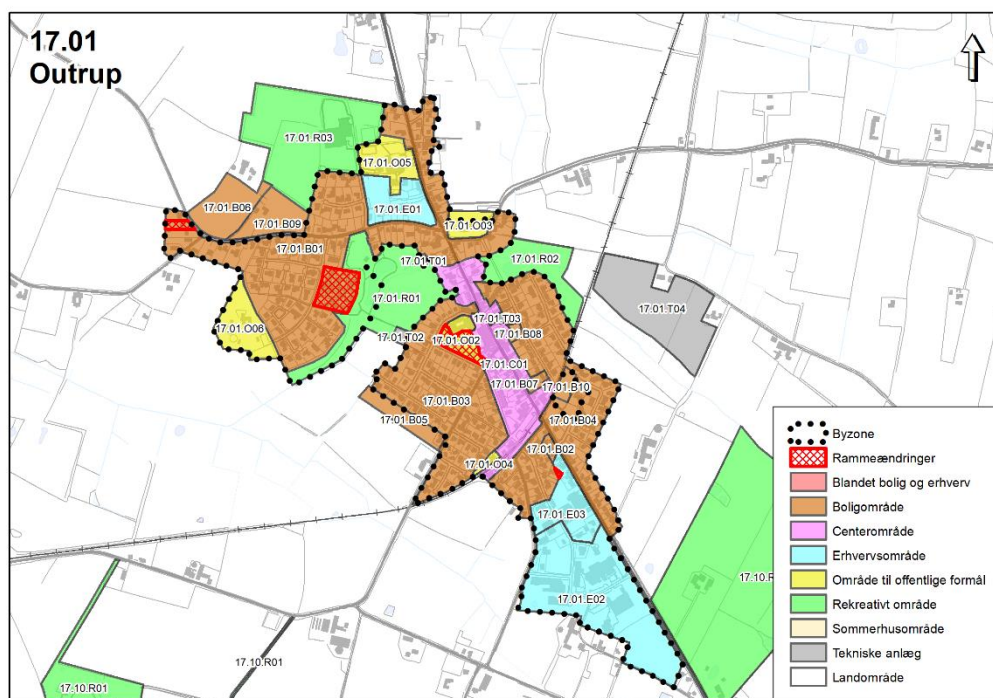
Områdebeskrivelse - Grærup

Grærup er et middelstort sommerhusområde placeret umiddelbart nord for Vejers og ca. 10 km vest/nordvest for Oksbøl.

Grærup, som sommerhusområde, har sin oprindelse fra 1960-1970'erne, og bygningerne er gennem tiderne blevet udskiftet.

Grærup sommerhusområde afgrænses mod syd af Grærup Landevej og Vejers Klitplantage og mod øst afgrænses området af Nødvejen og hedearealer.

17.01. Outrup



Outrup: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Outrup – før, nu og på sigt

Før – Byen ligger ved hovedvejen mellem Nørre Nebel og Varde, og tæt ved sommerhusområdet Henne Strand. Afstanden til Nørre Nebel er ca. 7 km, mens afstanden til Varde er ca. 15 km. Outrup stammer fra begyndelse af 1300-tallet og blev udskiftet i 1787.

Outrup Sogns første beboere var bønder og ernærede sig primært af landbrug og kvægavl. Byen blev i 1903 del af Vestbanen, hvilket var med til at sætte gang i byens vækst, hvorefter byen voksede sammen med Rottarp, som tidligere var navnet på området syd for Lundager-Outrup Bæk.

Nu – Outrup er karakteriseret som værende lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning.

Byen er gennemskåret nord/syd af hovedvejen Storegade og øst/vest af Vestbanen. Der eksisterer et markant øst/vestgående grønt strøg gennem byen. Dette grønne strøg følger Lundager-Outrup Bæk og Sønder Tange Grøft.

Outrup Kirke har en markant placering i den nordøstlige del af byen. Den grænser op til det åbne land mod nord, nordøst og til dels vest. Kirken har derfor en forbindelse til det åbne land. Den ligger højt placeret på kirkegården og er hævet over den øvrige bebyggelse. Kirken udgør sammen med kapellet og nogle ældre huse i den østlige del af byen et fint bymiljø fra den gamle by.

På sigt – Det skal sikres, at Outrup kan udvikles som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner og butikker, samt lettere erhverv. Der skal løbende være et udbud af attraktive bosætningsmuligheder i Outrup,

herunder attraktive byggegrunde.

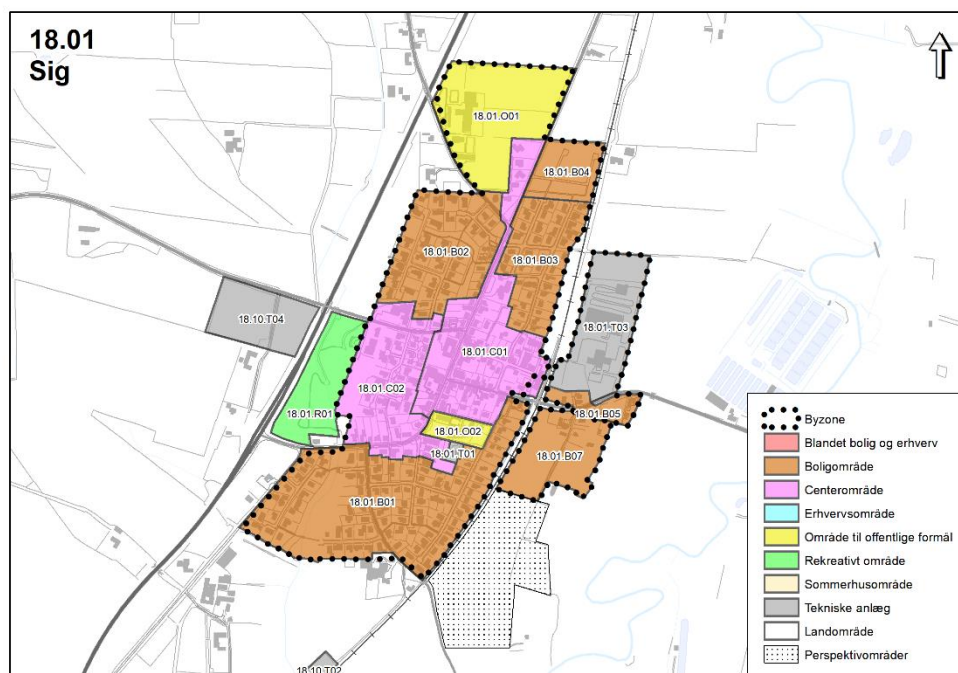
Bymidten skal styrkes ved at udbygge og koncentrere butikker og servicefunktioner; ved at bevare og udbygge den tætte bebyggelsesstruktur samt ved løbende at forskønne midtbyen.

Ny bebyggelse i den centrale del af byen skal tilpasses stationsby- og kirkemiljøet med hensyn til placering, højde og volumen - herunder kirkens markante placering og forbindelse til det åbne land.

Det grønne strøg gennem byen langs Lundager-Outrup Bæk og Sønder Tange Grøft skal bevares og styrkes som et markant og attraktivt grønt element med rekreative faciliteter.

Outrup har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

18.01. Sig



Sig: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Sig – før, nu og på sigt

Før – Byen ligger ca. 8 km nord for Varde og kan dateres tilbage til 1461. Sig blev udskiftet i 1785, men udviklede sig først til en egentlig by i forbindelse med etableringen af jernbane og station i 1875. Sig havde tidligere en station på den vestjyske længdebane på strækningen Varde-Ringkøbing. I dag er der et trinbræt.

Sig gennemskæres af en nord-sydgående landevej (den gamle Varde Landevej). Landevejen er ikke trafikalt belastet, idet vejen primært fungerer som fordelingsvej i byen. Bebyggelsen består primært af parcelhusbebyggelse nord og syd for landevejen. Øst for banen ligger et større teknisk område, der blandt andet anvendes til kommunal materielgård, som er en stor arbejdsplads i Sig.

Naturområderne ved Varde Å, Karlsgårde Sø og Nørholm Hede ligger i umiddelbar nærhed af Sig og byder på en del rekreative muligheder for besøgende og borgere i Sig. Disse naturområder ligger i landskabet øst for jernbanen og er et væsentligt landskabeligt træk for byen.

Nu – Sig er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning.

Før etableringen af jernbane og station i Sig bestod områdets bebyggelse af enkeltliggende gårde og huse samt en kro tæt på Varde Å. Forudsætningen for bosætningen i området har været nærheden til Varde Å og engarealerne i tilknytning hertil.

Etableringen af jernbanen gav grundlag for stationsbyens udvikling. Jernbanen skærer sig gennem byen.

Byudviklingen er sket mellem landevejen og jernbanen samt vest for den oprindelige landevej. Vest for den nu nedlagte karakteristiske jernbanestation er der tilløb til et bymæssigt gadenet, hvor de ældre huse, præget af byggestilarter fra begyndelsen af det 20. århundrede, ligger. Den øvrige bebyggelse mod syd og nord består primært af parcelhuse.

I Thorstrup, der ligger ca. 1 km nordvest for Sig, ligger kirken med sin fritliggende placering i landskabet. Kirken er et dominerende og vigtigt kulturhistorisk element. Kirken består af apsis, kor og skib fra romansk tid samt tårn fra senmiddelalderen. Omkring kirken ligger et nedlagt elværk, enkelte boliger og et forsamlingshus, der tidligere har været anvendt som skole.

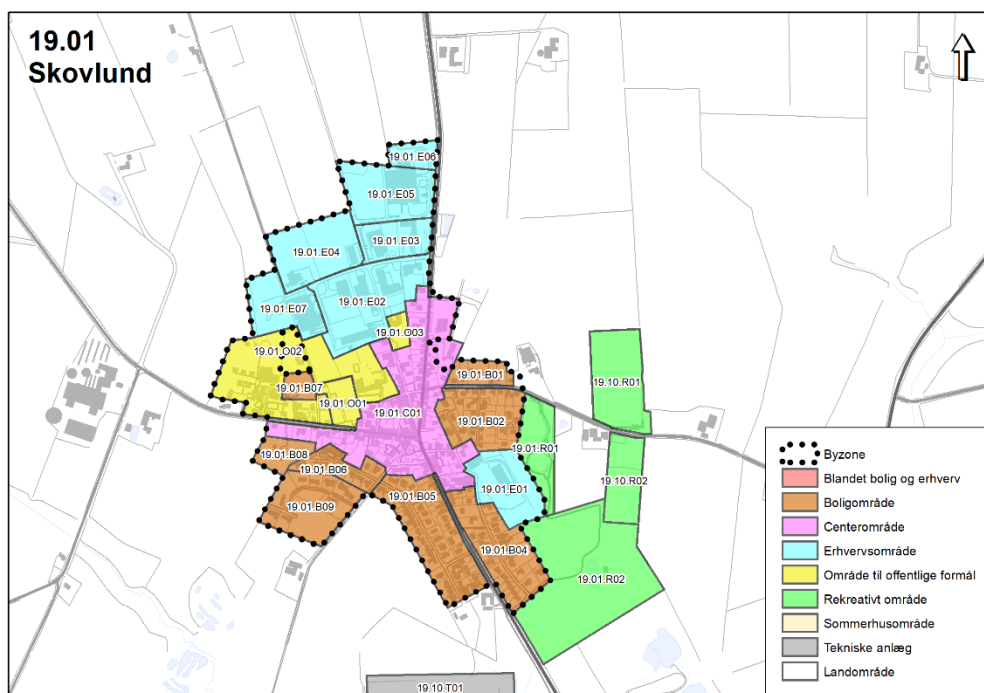
På sigt – Sig skal fastholdes som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker og lettere erhverv.

I Thorstrup planlægges der ikke yderligere boligudbygning.

De bevaringsværdige sammenhænge udpeget i Kommuneatlas Varde kan indgå i den videre planlægning og administration.

Sig-Thorstrup har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

19.01. Skovlund



Skovlund: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Skovlund – før, nu og på sigt

Før – Byen ligger i det nordøstlige hjørne af Varde Kommune, placeret nordvest for Varde-Grindstedvejen og Grindsted Å. Afstanden til Varde er ca. 20 km, mens afstanden til Ølgod er ca. 10 km.

Skovlund er en mindre by fra ca. år 1510. Landsbyen opstod oprindeligt som en mindre samling gårde ved krydset mellem vejen til Skovlund og vejen fra Krusbjerg mod syd. Ved etablering af Varde – Grindsted Jernbanen i 1919 flyttede udbygningscenteret for Skovlund mod nord. Dette skyldes, at stationen Mølby blev placeret nær de krydsende veje mellem Skovlund og Gårde samt Krusbjerg og Varde-Grindsted.

Nu – Skovlund er karakteriseret som værende lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning og erhverv.

Skovlund Kirke er opført i 1910 og ligger midt på en forholdsvis stor kirkegård. Kirken ligger i den vestlige del af byen og markerer sig kun i nærmiljøet.

Byen begyndte først at udvikle sig efter anlæggelsen af jernbanen og udviklede sig omkring vejrydset Gårde-Skovlund-Krusbjerg. I og med at bebyggelsen først begyndte at udvikle sig efter anlæggelsen af jernbanen, er bystrukturen sammenhængende og bebyggelsen har karakter af en stationsby.

På sigt – Det skal sikres, at Skovlund kan udvikles som bosætnings- og erhvervsby med tilhørende

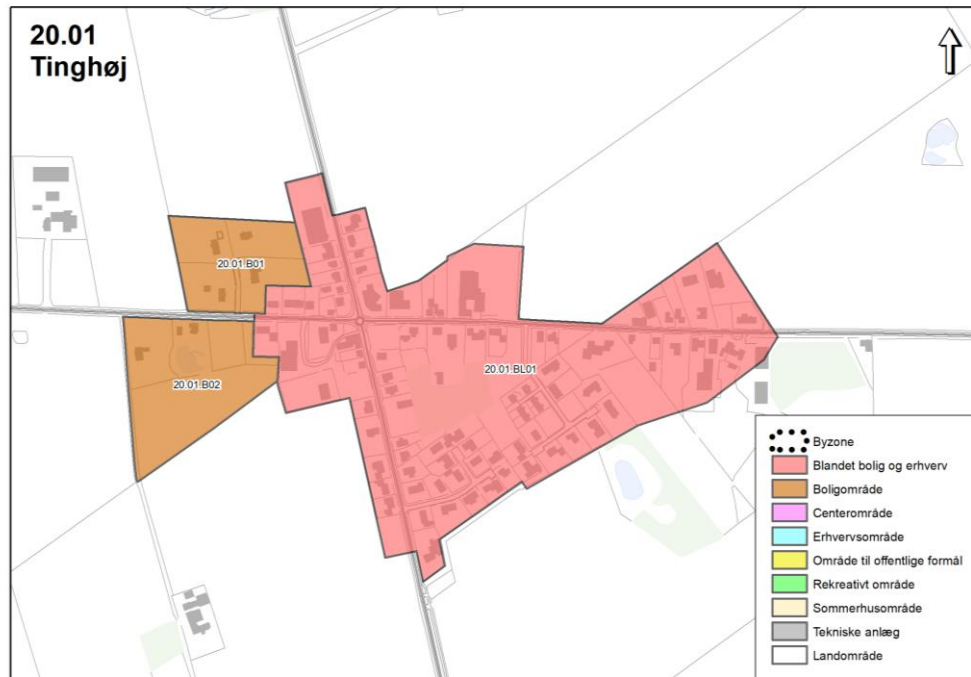
servicefunktioner og butikker.

Den fremtidige erhvervsudbygning skal foregå mod nord, mens den fremtidige boligbebyggelse skal foregå mod syd.

Ved den fremtidige planlægning skal der tages hensyn til kirkens markering i nærmiljøet og synligheden fra det åbne land mod sydvest.

Skovlund har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

20.01. Tinghøj



Tinghøj: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Tinghøj – før, nu og på sigt

Før – Tinghøj er en mindre landsby, der ligger ca. 5 km nord for Varde.

Tinghøj er en nyere landsby beliggende omkring et vejkrøds. Vejkrødsset består af vejene Stilbjergvej og Lerpøtvej/ Langhedevej.

Udbygningen af landsbyen er sket som randbebyggelse langs Lerpøtvej og Stilbjergvej samt øst for Lerpøtvej og syd for Stilbjergvej. Større erhvervsvirksomheder er placeret i byens udkant mod nord og øst.

Nu – Mejls, Orten og Tinghøj er tre mindre landsbyer i by- og landzone, beliggende lige nord for Varde By. Byerne har i længere tid samarbejdet om fælles tiltag, med MOT-friskole som måske bedste eksempel.

Bebyggelsen i Tinghøj består af boliger, enkelt erhvervsvirksomheder og små erhverv, samt enkelt gårde. Bevaringsværdige bygninger er primært beliggende langs Stilbjergvej.

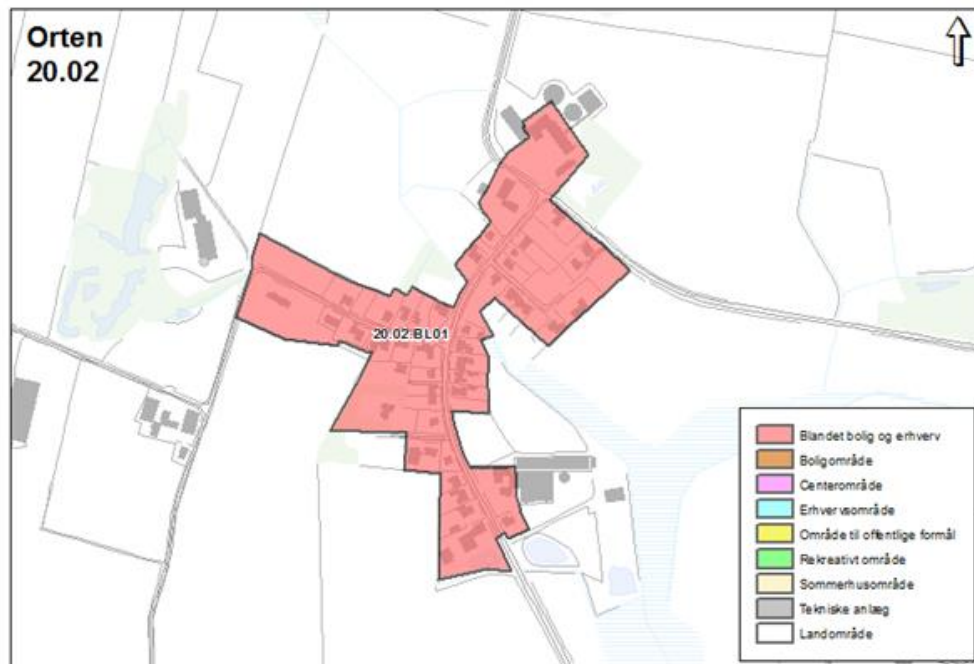
På sigt – Byens karakteristiske landsbystruktur skal fastholdes og samspillet mellem landskabet skal bevares.

Oplevelsen af mindre marker og grønne arealer helt ind i byen skal sikres. Blandingen af fritliggende enfamiliehuse med fællesarealer og nedlagte landbrug skal fastholdes. Eksisterende beplantning giver byen et grønt præg, der søges fastholdt og udbygget i forbindelse med den videre planlægning.

Tinghøj er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

Mejls-Orten-Tinghøj har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

20.02. Orten



Bybeskrivelse - Orten – før, nu og på sigt

Før – Orten er en landsby, der ligger ca. 4 km nordvest for Varde.

Orten var oprindeligt en teglværksby, der voksede frem i forbindelse med det nu nedlagte teglværk omkring år 1300.

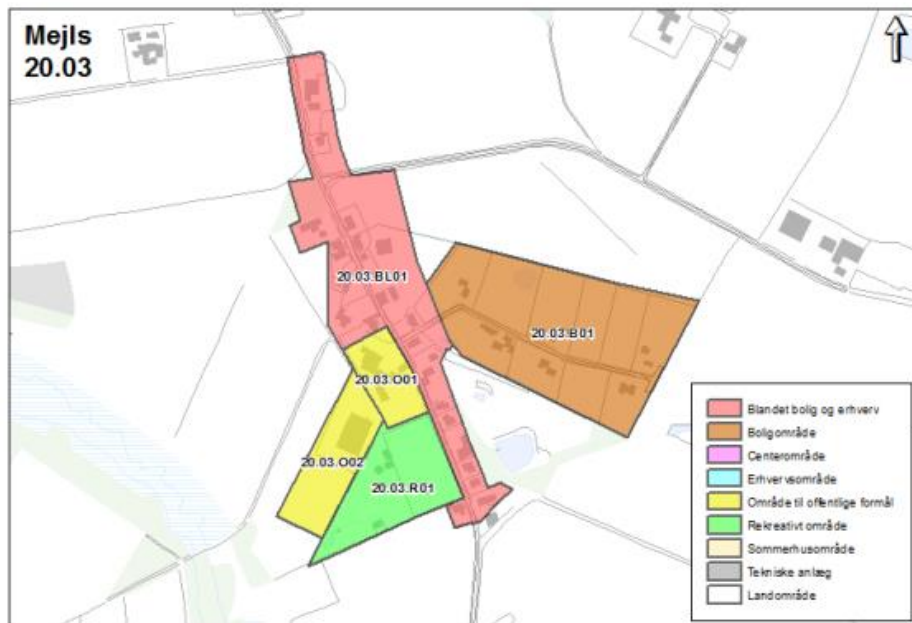
Nu – Bebyggelsen ligger langs den nord-sydgående Ortenvej og er afgrænset mod nord af en nedlagt skole og en gård. Bebyggelsen har en størrelse på omkring 45 boliger og en befolkning under 200 indbyggere. Orten indeholder flere små erhvervsvirksomheder.

Landsbyen er omkranset af åbent land, men nord for landsbyen ligger Orten Plantage og Mariebæk løber gennem landsbyen med tilhørende vådområder.

På sigt – Orten er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse og i den forbindelse skal landsbypræget søges bevaret.

Mejls-Orten-Tinghøj har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

20.03. Mejls



Bybeskrivelse - Mejls

Mejls er en mindre landsby, der ligger ca. 6,5 km nordøst for Varde. Landsbyen er opstået omkring år 1502 som en vejby. Bebyggelsen er vokset frem omkring et par ældre, nu noget ombyggede gårde, en skole og en smedje.

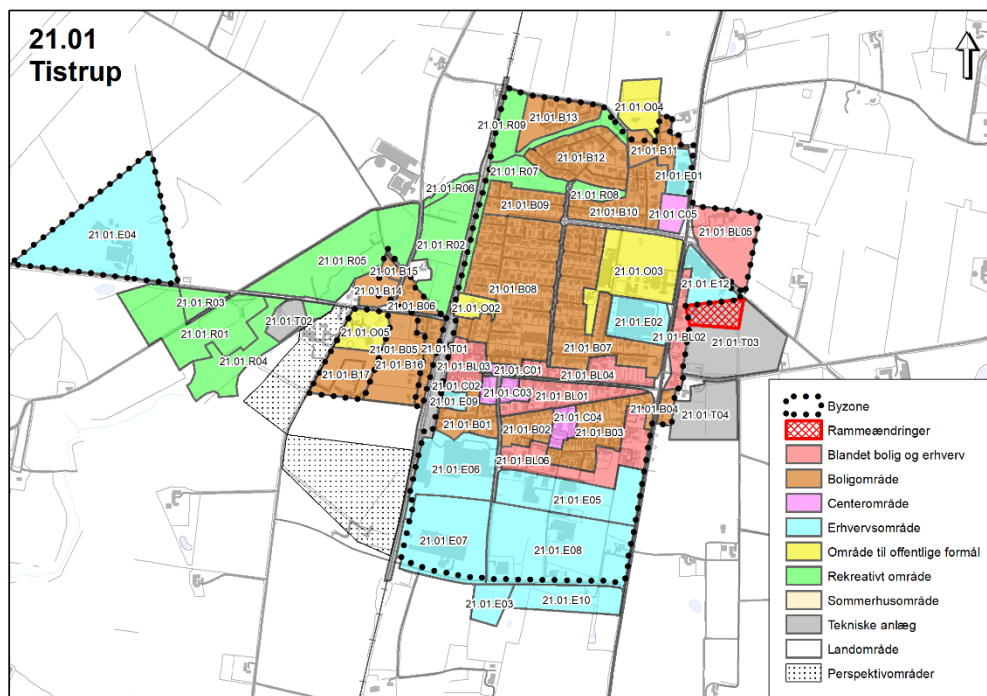
Umiddelbart nord for Mejls ligger en klynge af velbevarede ældre gårde i den egnstypiske byggeskik, Bjerggård. Flere af bygningerne er i sig selv bevaringsværdige, men det gælder også bebyggelsen som helhed.

Mejls er omkranset af åbent land, men mod nord og vest ligger Mejls og Orten Plantager samt Blaksmark Sø. Lige umiddelbart vest for Mejls løber Frisvad Møllebæk fra Blaksmark Sø mod nord til Varde Å mod syd.

På sigt – Mejls er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

Mejls-Orten-Tinghøj har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

21.01. Tistrup



Tistrup: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Tistrup – før, nu og på sigt

Før – Tistrup ligger mellem Varde og Ølgod ved Vardevej (Hovedvej 12) og jernbanestrækningen Esbjerg - Struer. Afstanden til Varde er ca. 13 km, mens afstanden til Ølgod er ca. 10 km.

Tistrup by er opstået i perioden 1330-1348 og blev udskiftet i 1787. I 1875 blev jernbanen mellem Varde og Ringkøbing (den vestjyske længdebane) indviet og stationen i Tistrup blev anlagt. Gennem årene har Tistrup udviklet sig til en mindre stations- og industriby med flere større virksomheder.

Tistrup er en typisk stationsby, der er bygget op omkring stationen og hovedgaden, Storegade. Stationen blev i sin tid anlagt et par kilometer syd for Gl. Tistrup, hvor kirken ligger. Gaderne i Tistrup er af meget varieret karakter med blandt andet små fine veje med landsbykarakter – smalle asfaltveje med græsrabatter og gader med stationsbykarakter. Torvet i Tistrup er blevet renoveret med blandt andet ny belægning og beplantning.

Nu – Tistrup er kategoriseret som områdeby med udviklingspotentialer inden for bosætning, erhverv, kultur og turisme, forstået som indlandsturisme.

Byudvikling sker primært vest for jernbanen, så byen udvikles i retning af de grønne områder ved Tistrup Anlæg. Langs jernbanen i Tistrup by løber Jernbanegade. Mellem henholdsvis jernbanen og hovedvejen løber nogle tværgående veje, som forbinder byen øst/vest, heriblandt hovedgaden Storegade. Byen har et stort erhvervsområde og gode trafikale forbindelser.

I den nordlige del af Tistrup er Tistrup Kirke placeret på en flad forhøjning i landskabet. Kirken ligger i den

sydvestlige del af kirkegården, som er omkranset af et stendige. Mod syd er kirken delvis synlig og udgør sammen med den forhenværende kro og enkelte ældre huse i Gammel Tistrup et fint nærmiljø.

I bymidten i Tistrup er der butikker og enkelte liberale erhverv. Tistrup har et aktivt kulturliv med Janus Bygningen som fyrtårn. Janus Bygningen er en selvejende institution, der rummer de selvstændige enheder: Kunstnernes Sommerudstilling, Vestjyllandsudstillingen og Janusforeningen, som er en fusion af Vestjysk Kunstforening, forlaget Hrymfaxe, Vestjyllands Kunstmuseum og kunstmagasinet Janus.

På sigt – Det skal sikres, at Tistrup by kan udvikles som bosætnings-, erhvervs-, kultur- og turismeby med tilhørende servicefunktioner.

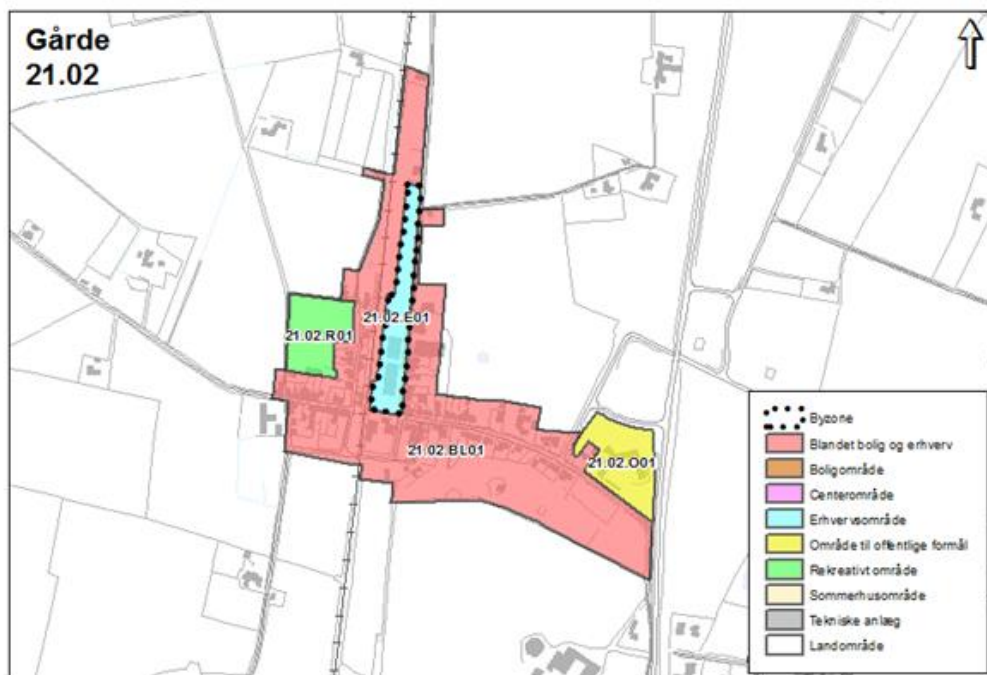
For at udnytte bosætningspotentialer, skal der løbende være et udbud af forskellige attraktive bosætningsmuligheder med adgang til rekreative områder.

Muligheder for at bruge naturområderne til naturoplevelser, friluftsliv og rekreation skal fortsat udvikles. For eksempel skal der ved planlægning af nye boligområder lægges vægt på at skabe gode forbindelser til bynære naturområder.

Mulighederne for at udvikle indlandsturismen i og omkring Tistrup kan udvikles yderligere, blandt andet i forbindelse med byens position som kulturby.

Tistrup har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

21.02. Gårde



Områdebeskrivelse - Gårde

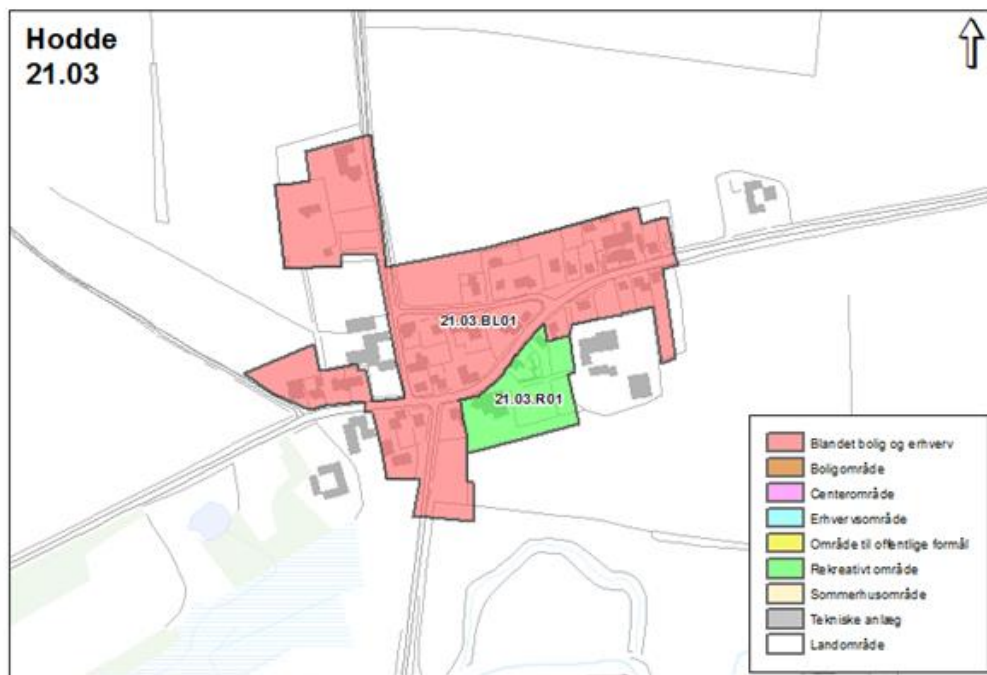
Gårde er en mindre landsby, som ligger mellem Tistrup og Ølgod. Afstanden til henholdsvis Ølgod og Tistrup er ca. 5 km.

Gårde kan føres tilbage til 1638. I 1875 blev jernbanen mellem Varde og Ringkøbing (den vestjyske længdebane) indviet og stationen i Gårde blev anlagt.

Bebyggelsen i Gårde er placeret langs den gennemgående hovedgade henholdsvis Svanevej og Tamhøjvej. Vejene løber i øst/vest gående retning. Jernbanen gennemskærer hovedgaden i nord/sydgående retning. Gårde kan karakteriseres som en reguleret vejby, hvor bebyggelsen fordeler sig regelmæssigt i næsten samme størrelse på begge sider af vejen. Gårde er omgivet af åbent land.

På sigt – Gårde er en mindre landsby. Der vil ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling i Gårde, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

21.03. Hodde



Områdebeskrivelse - Hodde – før, nu og på sigt

Før – Hodde er en mindre landsby sydøst for Tistrup. Afstanden til Tistrup er ca. 4 km, mens afstanden til Varde er ca. 13,5 km.

Hodde kan dateres tilbage til perioden 1330-1348 og blev udskiftet i 1787.

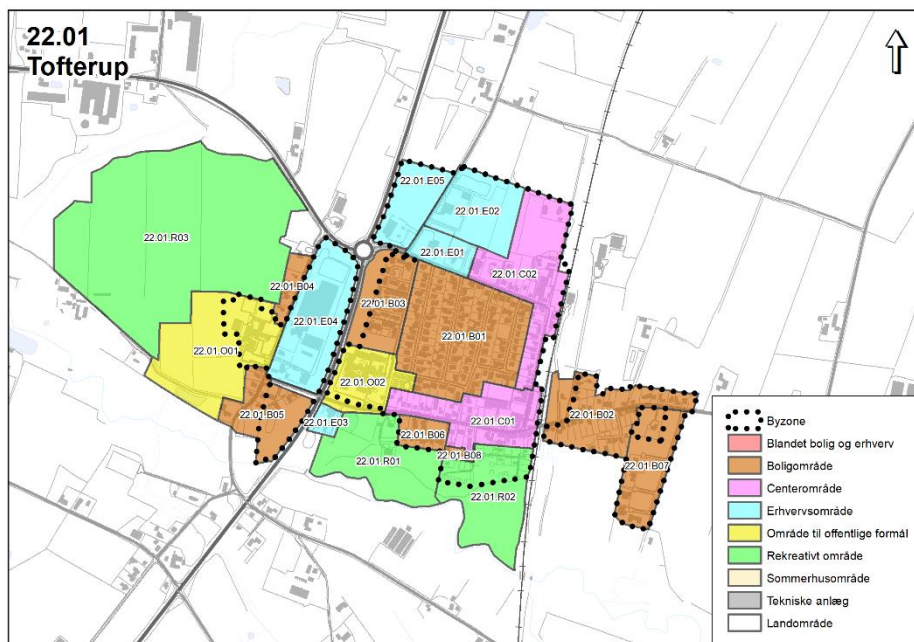
Nu – Hodde kan karakteriseres som en vejklungeby, hvor gårde og huse ligger i en uregelmæssig klynge langs et mindre kompliceret vejnet. Vejene Hulvigvej og Vejlevej gennemskærer landsbyen fra vest mod øst, mens Letbækvej og Nordenskovvej gennemløber byen i nord/sydgående retning.

I den nordlige del af Hodde ligger Hodde Kirke, som med sin udformning er meget sjælden som bygningstype i Danmark. Kirken ligger næsten midt placeret på kirkegården, der er omkranset af et stendige. Kirken ligger ud til det åbne land mod øst, nord og vest og med de åbne arealer rundt om kirken, har kirken en landlig beliggenhed.

På sigt – Hodde er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling i Hodde, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. I den forbindelse skal der tages hensyn til de åbne arealer rundt om Hodde Kirke.

Hodde er udpeget som omdannelseslandsby (Se kommuneplanens tema 2)

22.01. Tofterup



Starup-Tofterup: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Tofterup – før, nu og på sigt

Før – Byen ligger i den østlige del af Varde Kommune, og afstanden til Varde er ca. 22 km, Ølgod ca. 21 km, Esbjerg ca. 30 km og Vejen ca. 40 km.

Starup-Tofterup opstod syd for Holme Å med landsbyen Sdr. Starup ca. 1291 og blev udskiftet i 1795. Starup-Tofterup gennemskæres af den tidligere Grindsted-Bramming jernbane, som indtil for få år siden anvendtes til ekstensiv godstrafik uden stop i byen.

Det oprindelige Sdr. Starup fra 1291 lå dengang vest for det, der i dag er Hovedvej 30 og var koncentreret omkring kirken. Siden udviklede landsbyen sig mod nord med skole og andelsmejeri. Med etablering af jernbanen mellem Grindsted og Bramming i 1916 skete en udbygning af byen fra stationen Tofterup placeret mod nordøst nær møllen.

Siden er de to byer nærmest vokset sammen, da der i 1960-70'erne er sket en kraftig udbygning af Tofterup mod vest. Opdelingen af byen i en ældre og nyere del er dog stadig tydelig og forstærkes af, at Hovedvej 30 løber tværs gennem byen.

Nu – Starup-Tofterup er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning.

Bebyggelsesstrukturen i Starup-Tofterup er kendetegnet ved landsbybebyggelse med bygninger placeret langs snoede veje samt ved parcelhusbebyggelse fra 1960-70'erne med ensartet bebyggelse langs lige gader.

Derudover er byen karakteriseret ved erhvervsbebyggelse placeret mod nord og ud mod Hovedvej 30. Mod nordvest ligger skolen, børnepasning og idrætsstadion, mens kirken ligger mod sydvest. Den største koncentration af boligbebyggelse findes centralt mellem jernbanen og Hovedvej 30. Syd for byen løber Holme Å.

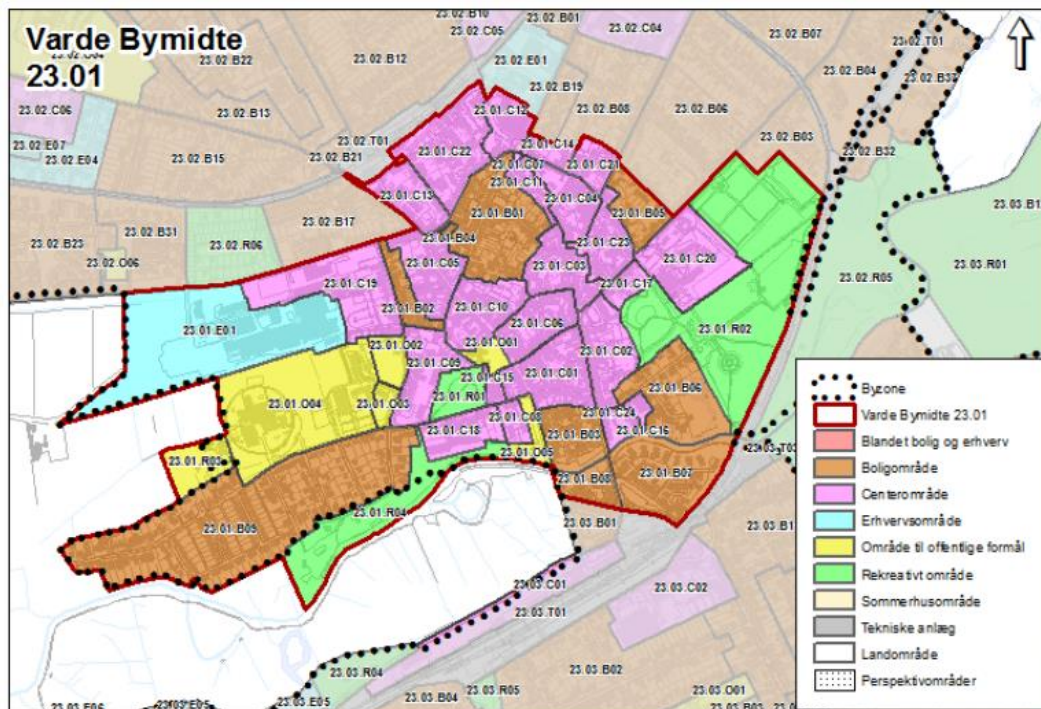
På sigt – Det skal sikres, at Starup–Tofterup kan udvikles som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

Natur- og landskabsværdierne ved Holme Å skal beskyttes gennem hensynsfuld planlægning i forhold til bebyggelsesplaner, materialevalg, bygningshøjder med videre.

Den karakteristiske forskel på bebyggelsesstrukturen i Starup og i Tofterup skal fastholdes.

Starup-Tofterup har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

23.01. Varde



Varde: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Varde – før, nu og på sigt

Før – Varde er kommunens hovedby med udviklingspotentiale inden for bosætning, erhverv, turisme og kultur.

Varde er kommunens største by med ca. 14.053 indbyggere (2024).

Varde ligger i den sydlige del Varde Kommune ca. 22 km nord for Esbjerg og ca. 35 km sydvest for Grindsted.

Byen kan dateres helt tilbage til 1100-tallet. Den er opstået ved et vadested over Varde Å, hvilket har sat sit præg på bystrukturen. De gamle færdselsårer gennem Vestjylland og deres passage over Varde Ådal har været en forudsætning for byens opståen. Byen har været knudepunkt for området og var i middelalderen hjemsted for "bryden", en højtstående embedsmand. Vardes status gjorde, at den i 1442 fik stadfæstet sine købstadsprivilegier af Christoffer af Bayern. De to nord-sydgående veje og åen indgår stadig som dominerende elementer i byen. Varde kendetegnes ved en karakteristisk stjernestruktur, der stemmer overens med byens oprindelse som vadested over Varde Å. Et markant grønt strøg omkring Varde Å deler byen fra øst til vest og sikrer, at der er attraktive, grønne arealer helt ind til byens kerne.



Nu – Varde er kommunens hovedby. Stort set samtlige byens boliger ligger inden for en radius af 2,5 kilometer af torvet og alle kan dermed siges at bo relativt centralt i Varde. Varde bymidte repræsenterer en række generelle træk, der er typiske for ældre danske købstæder. Samtidig repræsenterer bymidten specifikke træk betinget af byens geografiske og historiske forudsætninger og særlige bygningstraditioner. Et væsentligt historisk og rummeligt element i bymidten er den middelalderlige gadestruktur, karakteriseret ved sit uregelmæssige net af gader, stræder og pladser. Flere af de centrale gader har i løbet af 2018-19 fået ny belægning, som underbygger gadernes middelalderlige udtryk. Foruden at være et synligt udtryk for en historisk byplan, byder disse gaderum med deres korte skiftende udsigter på afvekslende rumlige oplevelser.

Læs også om ”Strategisk planlægning for bymidter – Varde” i kommuneplanens tema 2 – Byroller.

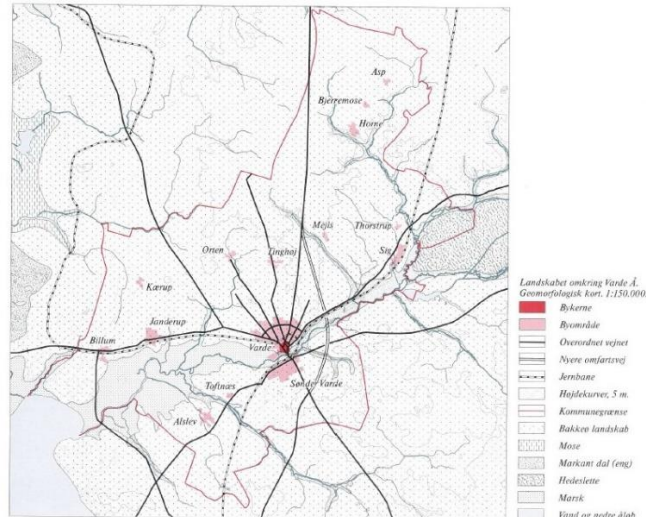
Selvom den ældste bebyggelse hovedsageligt er opført efter den seneste storbrand i 1821, har byens gader og pladser rødder længere tilbage. Dette skyldes, at nyopførte ejendomme har holdt sig inden for de rammer, der var afstukket af de gamle matrikler med tilhørende facadelinjer og gadeforløb.

Øst for bymidten ligger Arnbjerg, der er et offentligt parkområde anlagt i midten af 1800-tallet. I parken ligger Arnbjerg Pavillonen (som er en del af Hotel Arnbjerg), Museet for Varde By og Omegn, Friluftsscenen, Mindelunden og Varde Miniby. Med direkte forbindelse til disse er det forhenværende Varde Sommerland videreudviklet som offentligt rekreativt område. Her gør Sommerlandslauget en stor indsats for at gøre området attraktivt for alle at besøge.

Byen har frem til 1860'erne været geografisk afgrænset af den middelalderlige byplan. I perioden frem til 1900-tallets begyndelse voksede byen uden for købstadsgrænsen mod nord og syd.

Bebyggelsen i bymidten består overvejende af sluttet facadebebyggelse i 1½ - 2½ etager med fint helhedspræg trods forskelle i arkitekturen. Bykernens helhedspræg hænger i høj grad sammen med de ensartede proportioner af bygninger og byrum, plus de anvendte materialer og den traditionelle håndværksmæssige udførelse af bygningsdelene. Bebyggelsen er karakteriseret ved et stort antal bygninger, der er præget af den klassicistiske tradition fra begyndelsen af 1800-tallet. Disse udgør stilmæssigt gode repræsentanter for de forskellige strømninger i historicismen og er med til at give bykernen dens egen og særlige arkitektoniske karakter.

Der er arbejdet på at fredeliggøre det centrale byområde for uvedkommende trafik. Herved forbedres forholdene for de bløde trafikanter samtidig med, at bymidten får mulighed for at videreudvikle sig som en attraktiv bydel.



Blandingen af boliger og erhverv fastholdes og funktioner, der medvirker til at udvikle bymidten understøttes. Herudover styrkes det historiske købstadsmiljø gennem bevaring af den middelalderlige gade- og bebyggelsesstruktur.

Der skal generelt tages hensyn til den arkitektoniske bygningskvalitet og oplevelsesværdi i forbindelse med projekter for nybyggeri, ombygninger, omlægning af gader, pladser og belægninger, nyt byinventar samt andre ændringer i gadebilledet. Gadenettets helhed er sårbart over for uhensigtsmæssige ombygninger, nybygninger og valg af materialer. Projekterne skal derfor vurderes i en helhed og de enkelte projekter skal bidrage til et godt bymiljø.

For ikke at sløre oplevelsen af det smalle gadeforløb i Kræmmergade skal der tages hensyn til brugen af skiltning, brug af gaderummet til udstilling og anvendelse af gadeinventar i øvrigt. Nye initiativer gennemføres ud fra en helhedsopfattelse, hvor nybyggeri, bevaring, trafik og miljøet analyseres og ses i sammenhæng.

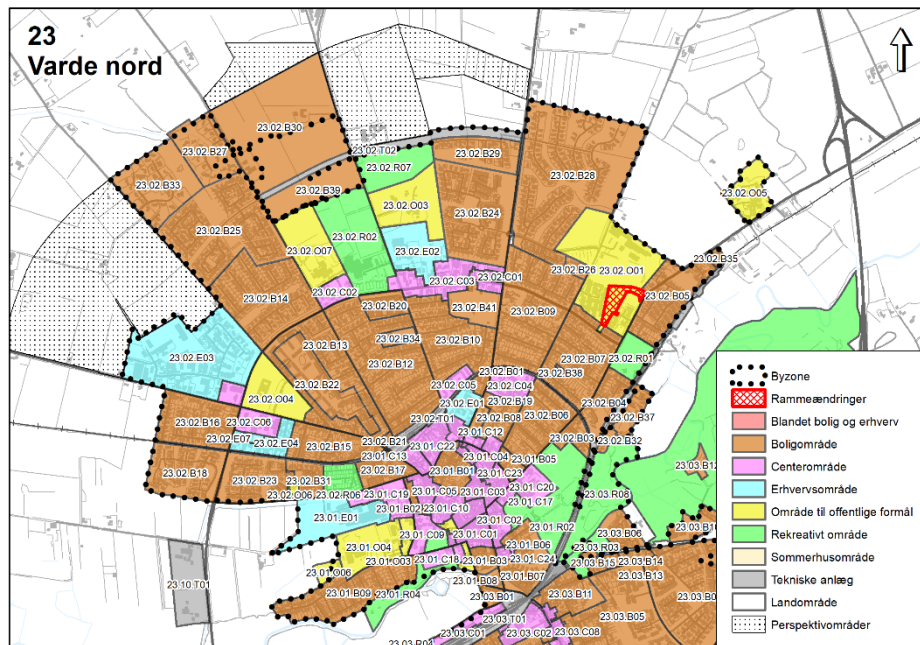
Det overordnede synspunkt er, at Varde Midtby skal være en attraktiv og levende bymidte med et spændende caféliv og gode butikker i et markant købstadsmiljø.

Varde Midtby er gennem de senere år beriget med en god del kunst i byrummet, som skal være med til at højne oplevelsen af byen. Placeringen af kunsten skal medvirke til at underbygge byens historiske og kulturelle udtryk.

Varde by har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

23.02. Varde Nord

Bybeskrivelse - Varde – før, nu og på sigt



Før – Varde Nord er en del af Varde By.

Området omfatter den del af Varde By, der ligger nord for Kærvej, Læssevejen, Svaneparken, Lundvej, Østerlund Kirkegård og Arnbjerganlægget.

Bydelen Varde Nord opstod i perioden fra 1860'erne til begyndelsen af 1900-tallet, da byen voksede uden for den middelalderlige byplan og tidligere købstadsgrænse.

Nu – Bydelen gennemskæres af Nordre Boulevard, der er en primær trafikvej. Herudover er indfaldsvejene Lundvej, Ringkøbingvej og Vestre Landevej udpeget som primære trafikveje på strækningerne nord og vest for Nordre Boulevard. Varde Nord afgrænses mod syd af Varde Midtby og åen, mens bydelen mod de øvrige verdenshjørner afgrænses af åbent land med undtagelse af de sammenhængende skovområder Carolinelund, Lunden og Lunderup Lund mod nordøst.

Boligområderne i Varde Nord består hovedsageligt af enfamiliehuse, men i de nyere kvarterer findes også enkelte etage- og rækkehusbebyggelser. Etageboligerne er primært samlet i området mellem Isbjerg Møllevej, Nordre Boulevard, Egernevej og Vestbanen.

Hvor Nordre Boulevard krydser Ringkøbingvej, ligger der et lokalcenter. Derudover er der, ved krydset Nordre Boulevard/Vestre Landevej, oprettet aflastningsområde for detailhandel.

Bydelen er opbygget omkring de seks gamle indfaldsveje (Lundvej, Frisvadsvej, Ringkøbingvej, Lerpøtvej, Ortenvej og Vestre Landevej), der fra nord stråler som en stjerne ud mod middelalderbyen og broerne over Varde Å.

Den ældste del af bebyggelsen i Varde Nord stammer fra omkring 1890, hvor den gamle købstadsgrænse blev sprængt med nye villaveje i området ved Frisvadvej og Lundvej. I årene frem til 2. Verdenskrig skete udbygningen først og fremmest mellem voldgaderne og Vestbanen, der blev anlagt i 1903. Der skete dog også en udbygning ved Pramstedvej og langs Vestre Landevej til Venezuela, der stadig danner bygrænse mod vest.

Efter 2. Verdenskrig og især siden 1970'erne er der sket en yderligere udbygning mod nord. I overensstemmelse med byudviklingsmodellen for Varde By har udbygningen i Varde Nord helt overvejende omfattet boliger, rekreative arealer og offentlige institutioner.

De nyere udstykninger er omkranset af grønne plantebælter, hvilket er med til at sikre en harmonisk byafslutning mod det åbne land. Samtidig har der ved planlægningen af boligområderne været lagt vægt på at sikre rekreative grønne strøg i form af brede landskabskiler mellem de enkelte boligbebyggelser.

Det er især den karakteristiske vejstruktur, det markante grønne strøg omkring åen, landskabskilerne fra nord og de ældre velbevarede villakvarterer mellem Frisvadvej og Lundvej, der rummer væsentlige kulturhistoriske og landskabelige værdier. Det er disse værdier, som giver bydelen sin identitet.

Ved planlægning og byggeri i området skal der tages udgangspunkt i og bygges videre på disse kvaliteter.

På sigt – Det skal sikres, at Varde Nord kan udvikles som en bydel med både boliger, erhverv, detailhandel og andre servicefunktioner.

Boligudbygningen skal ske inden for afgrænsede og dermed overskuelige boligområder med et markant grønt præg.

Varde Nord skal primært rumme boliger, rekreative arealer, større offentlige institutioner og lettere erhvervsvirksomheder suppleret med god infrastruktur. Der må ikke placeres virksomheder med miljømæssige genevirkninger i området.

Byudviklingen skal tage hensyn til den eksisterende natur og de markante landskabstræk i området. Ved udbygning af områderne skal der lægges vægt på, at byen sikres en grøn afgrænsning mod det omgivende landskab, så byen ikke virker dominerende i landskabet, men har en landskabelig bearbejdet overgang mellem by og land.

Hvis der planlægges for byudvikling mod nordøst, på kanten af ådalen, skal der ved udbygning af områderne lægges vægt på at bevare og styrke beplantningen, så bebyggelsen ikke forstyrrer den visuelle oplevelse af ådalen. Bebyggelsen bør have en lav karakter, så den kan skærmes af den omgivende beplantning og dermed ikke påvirker den visuelle oplevelse af ådalen. Endvidere bør beskyttede diger indgå som kulturhistoriske strukturer i nye bebyggelser.

Der må ikke ske en sammenblanding af bolig- og erhvervstrafik inden for det lokale vejnet i boligkvartererne.

Stinettet udbygges både som et by-stinet og som et rekreativt stinet, og der skal etableres trafiksikre stiforbindelser mellem skole, institutioner og boliger.

Det langsigtede perspektiv – Varde Nord

På længere sigt vil der være mulighed for yderligere byudvikling mod nord og vest i overensstemmelse med den hidtidige byudviklingsmodel for Varde By.

Ved udbygning af områderne skal der lægges vægt på, at byen sikres en grøn afgrænsning mod det omgivende landskab. Byen vil dermed ikke virke dominerende i landskabet, men have en landskabelig bearbejdet overgang mellem by og land.

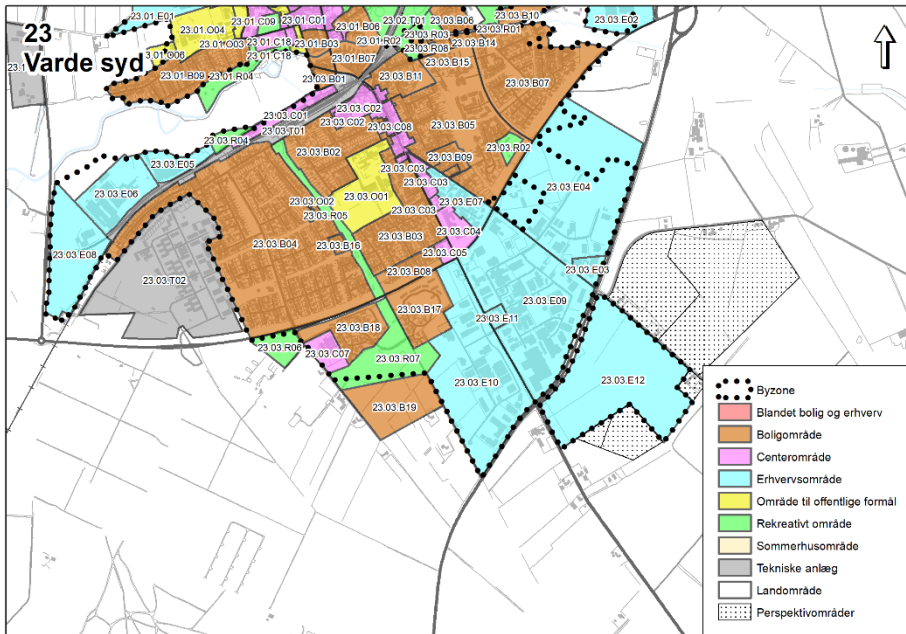
Ved detailplanlægningen skal der herudover tages hensyn til vandindvindingsinteresserne i den nordøstlige del af området.

Det efterstræbes, at Varde By skal være byen for alle trafikanter. Det betyder, at trygheden skal være høj, hvad enten man færdes til fods, cykel eller i bil. Ligeledes skal trafiksikkerheden og tilgængeligheden være god for alle trafikanter.

På længere sigt skal det være muligt at gennemføre anlægget af den overordnede "nordre omfartsvej". Forbindelsesvejen nord om Varde fra "Tændpibekrydset" til Østre Omfartsvej og fra Østre Omfartsvej til omfartsvejen ved Sig opretholdes i kommuneplanen.

Byudviklingen i Varde Nord skal dog ikke gøres afhængig af denne omfartsvejs realisering. Byen skal kunne fungere trafikalt hensigtsmæssigt både med og uden omfartsvejen. Der må ikke ske en sammenblanding af bolig- og erhvervstrafik inden for det lokale vejnet i boligkvarterne. Stinettet udbygges både som et by-stinet og som et rekreativt stinet. Ligeledes skal der etableres trafiksikre stiforbindelser mellem skole, institutioner og boliger. I Kommuneplanen er der reserveret areal til lokale gennemgående vej- og stiforbindelser mellem Ringkøbingvej, Lerpøtvej og Ortenvej.

23.03. Varde Syd



Bybeskrivelse - Varde – før, nu og på sigt

Før – Varde Syd er en del af Varde By. Varde Syd omfatter den del af Varde By, der ligger syd for Varde Å og jernbanen.

Den ældste del af bebyggelsen i Varde Syd stammer fra 1870'erne, hvor banen blev anlagt. De kommende år voksede den nye bydel frem ved jernbanen og Ribevej. Efter 2. Verdenskrig og især siden 1970'erne er der sket en yderligere udbygning mod syd og sydvest. Boligområderne består hovedsageligt af enfamiliehuse, men i de nyere kvarterer findes der også enkelte rækkehusbebyggelser.

Længst mod vest i bydelen ligger Varde Kaserne, og nord herfor findes der nogle få store industrivirksomheder mellem banen og åen. Der blev i 1970'erne udarbejdet helhedsplan for området beliggende øst og vest for Plantagevej. Området er i dag udbygget og fremstår med en grøn karakter med gode trafiksikre stiforbindelser til skolen. Det veludbyggede stisystem nord for Søndermarksvej og vest for Ribevej medvirker til en god trafiksikkerhed for de lette trafikanter, herunder skoleelever til Lykkesgårdsskolen.

Nu – I overensstemmelse med byudviklingsmodellen for Varde By har udbygningen i Varde Syd de senere år overvejende omfattet industri- og større salgsvirksomheder, om end nye boligområder er skudt op mod vest langs Søndermarksvej.

Bydelen er i sit udgangspunkt opbygget omkring Søndergade/Ribevej og Hjertingvej. Selv om der i nyere tid er udstykket og anlagt villaveje i baglandet, så har kvarteret stadig et præg af kantbebyggelse langs de oprindelige landeveje. Varde Syd er mod nord afgrænset af Varde Midtby, det grønne strøg langs Varde Å og Varde Golfklub, mens bydelen afgrænses af en blanding af åbent land og skove til de øvrige verdenshjørner.

Der er to områder med detailhandel, dels Vardecenteret umiddelbart syd for banen, som hører under

bymidten og dels et lokalcenter ved Ribevej/Gellerup Plantagevej. Begge områder rummer både dagligvare- og udvalgswarebutikker. Omkring Ribevej og Roustvej findes et stort erhvervsområde med en blanding af håndværk, industri og større salgsvirksomheder.

På sigt – Varde Syd har en god trafikal beliggenhed i forhold til de store erhvervsområder i Esbjerg. Med henblik på at kunne tilbyde gode bosætningsmuligheder og erhvervsarealer, der kan knytte Varde til den sydvestjyske regions primære erhvervsudviklingscenter er det hensigtsmæssigt, at der også fremadrettet kan tilbydes arealer til bolig- og erhvervsudvikling i Varde Syd.

Udviklingsmulighederne i Varde Syd begrænses bl.a. af, at en del af arealerne mod sydvest anvendes til militære formål. Inddragelse af nye arealer til bymæssige formål i Varde Syd kan derfor fremadrettet forudsætte, at arealer beliggende syd for Østre Omfartsvej inddrages til byformål.

Byudviklingen skal tage hensyn til den eksisterende natur og de markante landskabstræk i området. Ved udbygning af områderne skal der lægges vægt på, at byen sikres en grøn afgrænsning mod det omgivende landskab, således at byen ikke virker dominerende i landskabet, men har en landskabelig bearbejdet overgang mellem by og land. Det markante grønne strøg omkring åen skal bevares som bevaringsværdigt kulturmiljø og i samspil med det åbne landskab medvirker åen til at strukturere byen og give den karakter.

Der skal være tilstrækkelige erhvervsområder til, at der på kort og lang sigt kan etableres og udbygges forskellige typer af industri- og salgsvirksomheder. Erhvervsområderne skal som helhed fremstå med en karakterfuld grøn struktur.

Arealerne langs Ribevej og Søndermarksvej skal i udgangspunktet reserveres til virksomheder, der lægger vægt på en repræsentativ og synlig beliggenhed. Langs disse veje stilles der særlige krav til placering og udformning af bebyggelsen og indfaldsvejen fra syd skal fremtræde visuelt med en grøn karakter.

Der udlægges på nuværende tidspunkt ikke nye områder til butikker, da bymidten skal vedblive at være Varde Bys overordnede handelscenter.

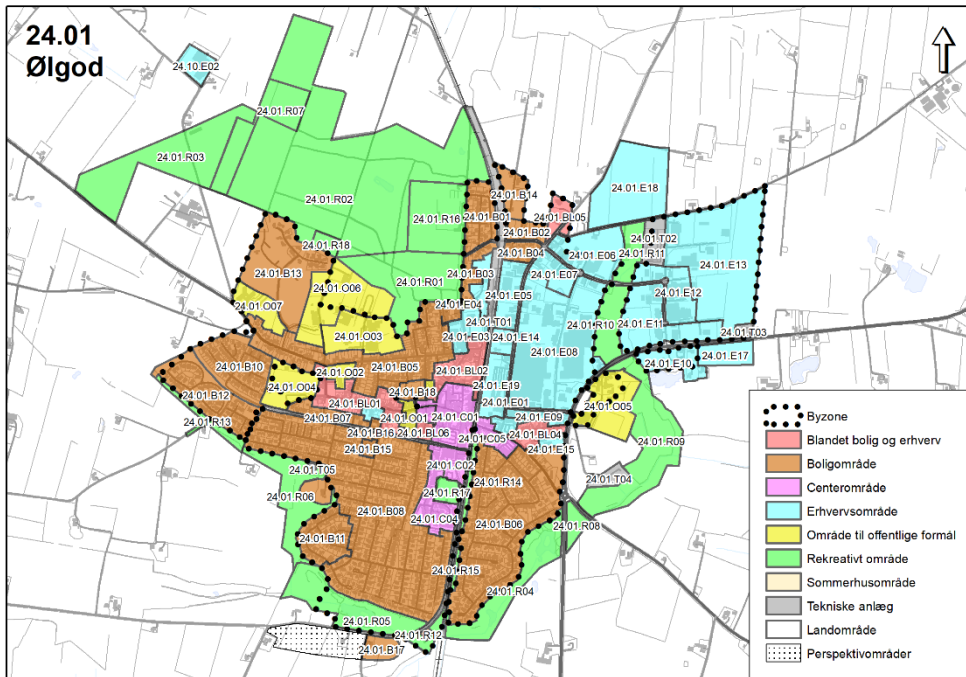
Det langsigtede perspektiv – Varde Syd

Byudviklingen skal tage hensyn til natur- og landskabsværdierne i området. I den del af området, der ligger mellem den nuværende bygrænse mod syd og Varde Søndre Plantage, vurderes landskabet ikke at være sårbar over for ny bebyggelse idet området er afgrænset fra det omgivende landskab og i direkte tilknytning til den eksisterende bymæssige bebyggelse. Her planlægges mulighed for etablering af datacentre.

Mod øst grænser området op til Varde Ådal. Her er området sårbart over for bebyggelse uden landskabelig bearbejdning.

Mellem Engdraget og banen ligger et areal, der primært anvendes til oplagsplads. Der eksisterer en mulighed for en mere bymæssig anvendelse af arealet. Ved udbygning af arealet skal der tages hensyn til områdets centrale beliggenhed i forhold til Varde Midtby og naturværdier.

24.01. Ølgod



Ølgod: KP25 rammer

Bybeskrivelse - Ølgod – før, nu og på sigt

Før – Ølgod er den største by i den nordøstlige del af Varde Kommune, og afstanden til Varde er ca. 22,5 km. Ølgod ligger på banestrækningen Skjern–Esbjerg og centralt i forhold til Herning, Grindsted, Billund, Varde, Esbjerg, Skjern-Tarm og Ringkøbing. Ølgod har sin oprindelse omkring år 1200 og blev udskiftet i 1791. Byudviklingen i Ølgod tog fart i slutningen af 1800-tallet og kan i høj grad tilskrives den vestjyske jernbane.

Ølgod blev grundlagt som stationsby i 1875, da strækningen Varde – Ringkøbing blev indviet på den vestjyske jernbane. Jernbanen gennemskærer Ølgod i nord/sydgående retning. Langs jernbanen løber henholdsvis Jernbanegade og Torvegade parallelt. Denne vejstrækning krydses af Storegade, hvor Torvet er placeret syd for.

Nu – Ølgod er karakteriseret som værende områdeby med udviklingspotentialer indenfor bosætning, erhverv og kultur.

Ølgod bymidte har et godt handelsmiljø med et alsidigt udbud af både dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker samt en række liberale erhverv. Butikkerne har oprindeligt udviklet sig omkring Storegade, men tendensen har gennem de senere år været, at butikkerne i højere grad koncentrerer sig omkring Torvet syd for Storegade. Senest er der dog sket udvikling af dagligvarebutikker længere mod øst i byen. Bymidten, Torvet, med den ombyggede "Pagode" udgør kernen i byen. Butiksområderne og de kulturelle aktiviteter i Ølgod bindes sammen af flere fint anlagte passager. Desuden ligger der i Ølgods erhvervsområder en række store og mellemstore industrivirksomheder heriblandt Nobia og BoConcept.

Ølgod har en karakteristisk tæt bebyggelsesstruktur og koncentration omkring bymidten af by- og servicefunktioner.

Ølgod Kirke ligger højt placeret i forhold til de nære omgivelser og markerer sig dermed fint i nærmiljøet. Kirken er til trods for sin placering i terrænet kun synlig fra det meste af Vestergade og bymidten. Dette skyldes den øvrige bebyggelses højde. Fra det åbne land markerer kirken sig meget flot i landskabet fra sydvest til vest og nordvest.

På sigt – Det skal sikres, at Ølgod kan udvikles som bosætnings- og erhvervsby med detailhandel og kulturturisme.

Ølgods klare struktur skal videreudvikles med erhvervsområder i nordøst, boliger i syd, vest og nordvest og en ring af grønne områder rundt om byen.

Der skal være fokus på at bevare og udbygge midtbyens karakteristiske tætte bebyggelsesstruktur og at koncentrere midtbyen blandt andet ved at placere by- og servicefunktioner i eller i nær tilknytning til bymidten. Desuden skal det tilstræbes at bevare de interessante bygningsmiljøer, ved stationsområdet, den gamle biograf og det tidligere Hotel Ølgod.

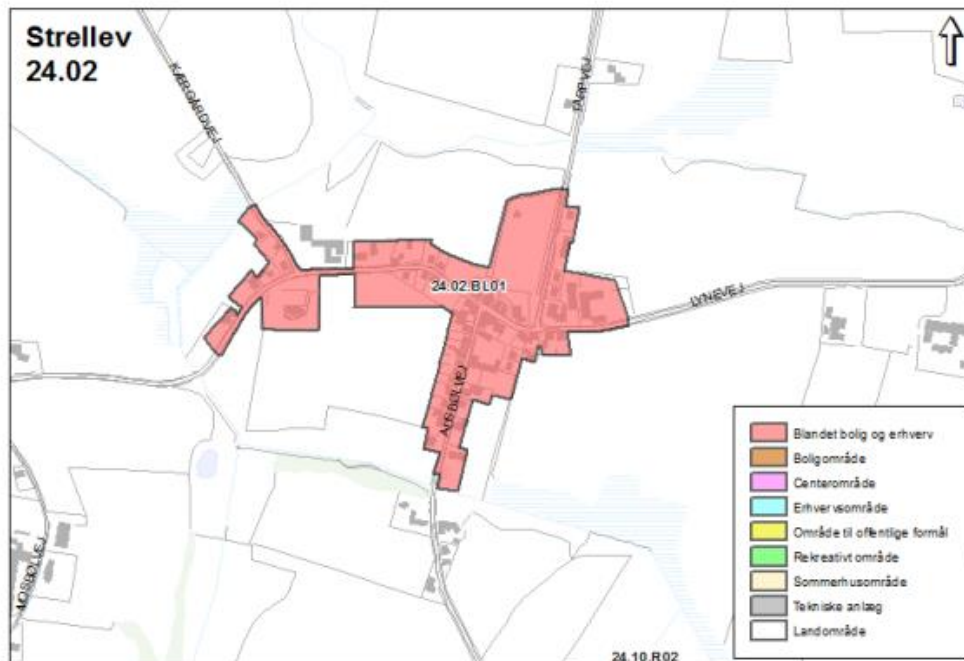
Der skal ved byfornyelse og udlæg af nye byvæksts- og erhvervsarealer tages hensyn til Ølgod Kirkes placering i nærmiljøet og indsigten fra det åbne land til kirken skal fastholdes.

For at udnytte bosætningspotentialer skal der løbende være et udbud af forskellige attraktive bosætningsmuligheder med adgang til rekreative områder.

Mulighederne for at bruge naturområderne til naturoplevelser, friluftsliv og rekreation skal søges styrket. Ved planlægning af nye boligområder skal der lægges vægt på at skabe gode forbindelser til skovene, søerne og andre bynære naturområder. Derudover er arbejdet med udviklingsplanen en mulighed for at drive udviklingen af Ølgod i en retning med projekter, som udvikler i byen.

Ølgod har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

24.02. Strellev



Områdebeskrivelse Strellev

Strellev er en mindre landsby, som ligger i kommunens nordøstlige del. Afstanden til Ølgod er ca. 5 km, og afstanden til Varde er ca. 18,5 km.

Strellev har struktur som en slynget vejby, hvor bebyggelsen følger terrænet langs den gennemgående Lynevej samt sidevejene Adsbølvej og Tarpvej. Strellev er omgivet af åbent land til alle verdenshjørner.

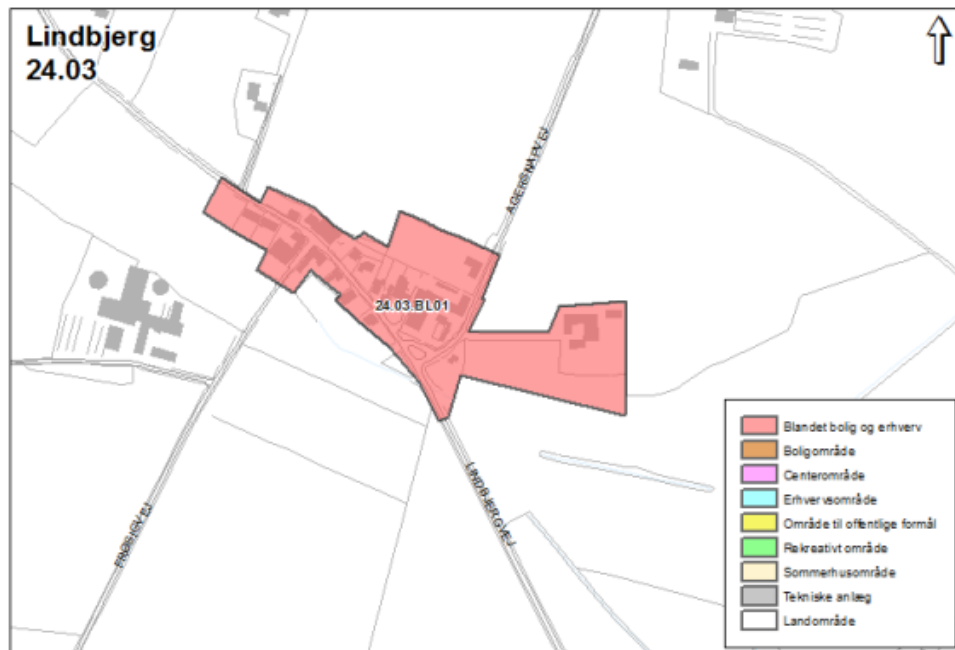
Strellev Kirke er fra 1100-tallet og ligger i den vestlige del af Strellev. Kirken ligger lidt hævet midt på den omkringliggende kirkegård, som grænser op til det åbne land mod syd. Mod øst er der en mark mellem kirkegården og den østlige del af landsbyen. Derfor er der en god udsigt fra kirken mod både det åbne land og landsbyen. Bebyggelsen omkring kirken består af enkelte gårde og nyere enfamiliehuse. Desuden er en særlig fin og velholdt gammel gård på den anden side af Lynevej med til at understrege kirkens tilhørsforhold til den ældre bebyggelse. Fra det åbne land er indsigten til kirken særlig god fra de sydlige områder.

I 2019 åbnede Strellev Cykel- og Fritidspark på det forhenværende stadion i Strellev.

Det langsigtede perspektiv

Strellev er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. I forbindelse med ny bebyggelse og ændringer i eksisterende bebyggelse skal der tages hensyn til det åbne areal mellem kirkegården og den østlige del af landsbyen. Ligeledes skal der tages hensyn til, at kirkens markering i landskabet fra sydøst, syd og sydvest ikke forringes.

24.03. Lindbjerg



Områdebeskrivelse - Lindbjerg

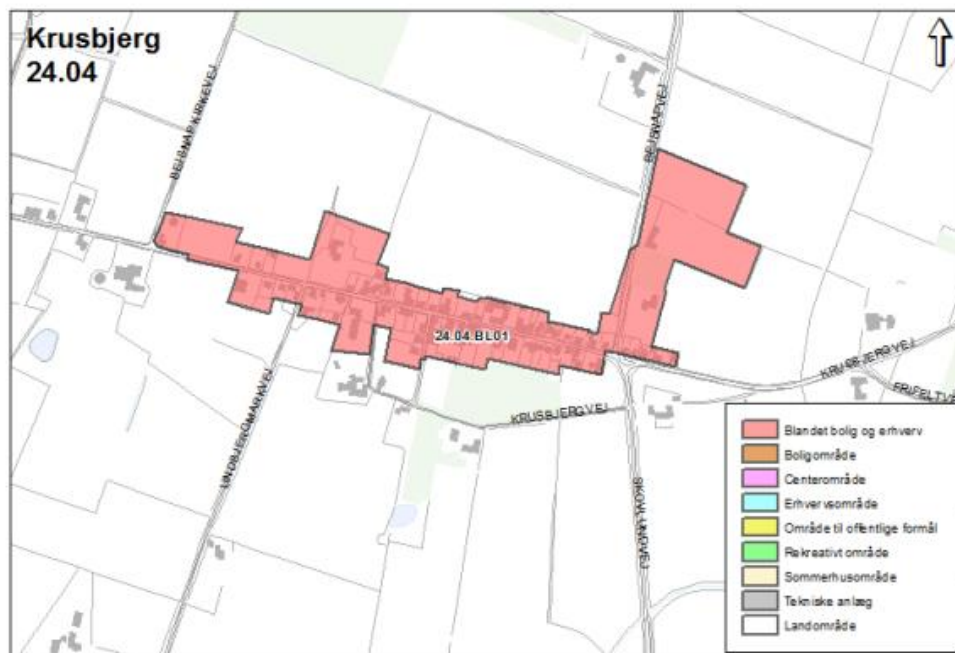
Lindbjerg er en landsby beliggende i den nordvestlige del af Varde Kommune. Afstanden til Ølgod er ca. 3,5 km, mens afstanden til Varde er ca. 21 km.

Lindbjerg har struktur som en slynget vejby, hvor bebyggelsen følger terrænet langs den gennemgående Lindbjergvej og er omgivet af åbent land.

Det langsigtede perspektiv

Lindbjerg er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

24.04. Krusbjerg



Områdebeskrivelse

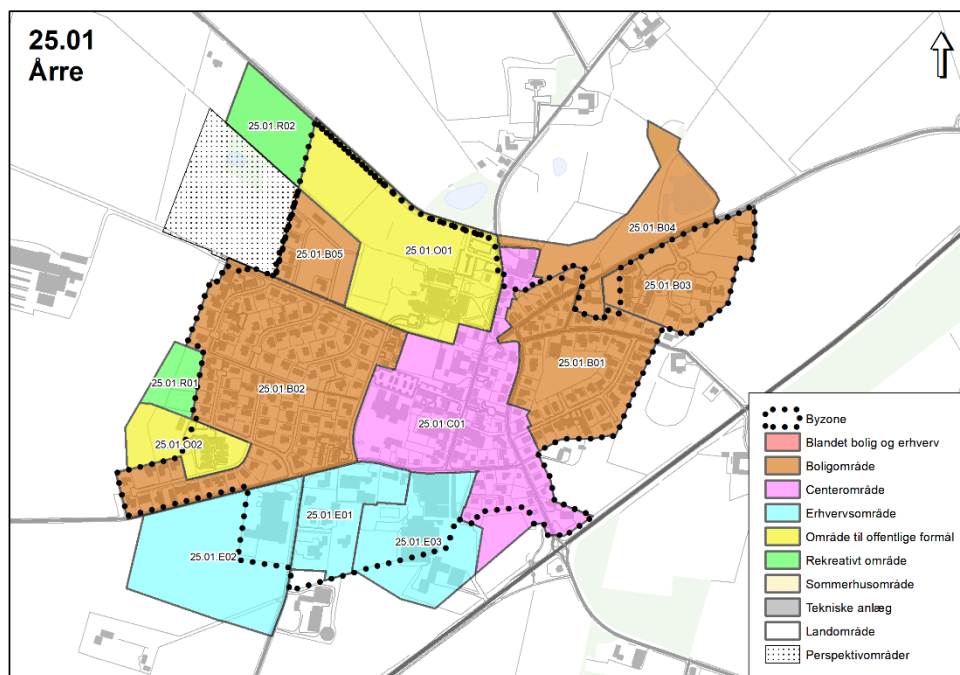
Krusbjerg er en landsby beliggende i den nordvestlige del af Varde Kommune. Afstanden til Ølgod er ca. 6,5 km, mens afstanden til Varde er ca. 23 km.

Krusbjerg har struktur som en slynget vejby, hvor bebyggelsen følger terrænet langs den gennemgående Krusbjergvej. Landsbyen er omgivet af åbent land til alle verdens hjørner.

Det langsigtede perspektiv

Krusbjerg er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

25.01. Årre



Årre: [KP25 rammer](#)

Bybeskrivelse - Årre – før, nu og på sigt

Før – Årre ligger i det sydøstlige Varde Kommune ca. 16 km fra Varde.

Årre er en mindre landsby, der er opstået omkring 1290 og blev udskiftet i perioden 1801-1804.

Den ældre del af Årre er bygget op omkring en vejkllyngestruktur, som består af den nord/sydgående vej gennem byen, Tranbjergvej, samt vejene Vardevej, Gunderupvej og Lindevej. Skole og centerområde ligger langs den nord/sydgående vej, mens et større boligområde ligger henholdsvis øst og vest for Tranbjergvej/Skolegade. Boligområderne henholdsvis vest og øst for Tranbjergvej er udbygget i 1970'erne og har karakter af traditionelle parcelhuskvarterer. I den sydlige del af byen ligger et større erhvervsområde.

Sydøst for byen løber Tingvejen, som forbinder Korskro og Grindsted. Nord for byen løber vandløbene Årre Nørre Enge og tilløb til Årre Nørre Enge. Her har der tidligere været en blanding af mose, hede og engarealer. Yderligere mod nord ligger Bækhede-, Helle- og Biltøft Plantage.

Nu – Årre er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning.

Årre har en karakteristisk middelalderlig landsbystruktur med en vejkllyngestruktur, hvor gårde og huse er placeret i en uregelmæssig klynge langs et varieret gadenet med fællesarealer. Bymidten består i dag af Torvet og af bebyggelsen langs Skolegade og Birkegade, hvor handelsmiljøet er lokaliseret.

Kirken er beliggende nord for selve Årre by på en forhøjning i landskabet. Kirkegården er omkranset af en græsbeklædt vold. Kirken er mod øst og syd omgivet af enkelte gårde og huse, der danner et fint nærmiljø til kirken. Mod sydøst er der en meget fin udsigt mod lave engarealer, der adskiller kirkens nærmiljø fra den egentlig bybebyggelse. Mod nord og vest grænser kirken direkte op til åbent land.

Årres bymidte indeholder derudover blandt andet dagligvarebutik og kro. I 2020 blev projektet "Byens Rum" færdiggjort. Projektet har betydet en nyindretning af noget af bymidten, hvor nye rekreative- og aktivitetsområder er blevet del af bymidten.

På sigt – Årre by skal udvikles som bosætningsby med tilhørende servicefunktioner, butikker samt lettere erhverv.

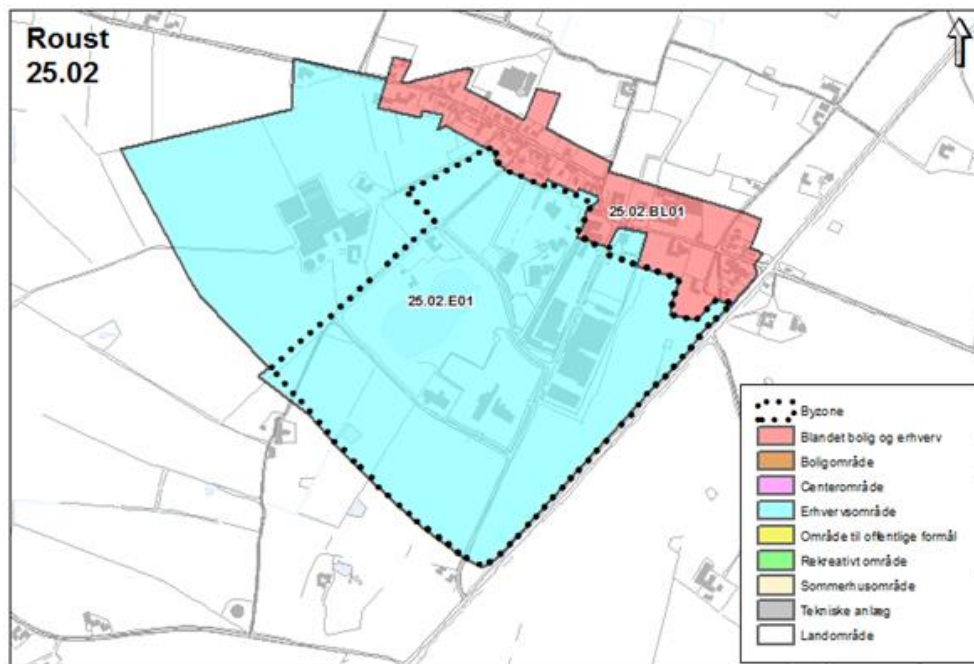
Den karakteristiske middelalderlige landsbystruktur med bebyggelse placeret langs et slynget gadeforløb med fællesarealer og med en blanding af fritliggende enfamiliehuse og nedlagte landbrug skal fastholdes.

Oplevelsen af kirken umiddelbart nord for byen skal sikres ved, at engarealerne og det åbne land friholdes for bebyggelse.

Ved lokalplanlægning af rammeområde 25.01.B04 skal der lægges vægt på, at den fremtidige bebyggelse får en landsbymæssig karakter og indgår i en samlet bymæssig og landskabelig helhed med landskabet omkring kirken herunder, at området disponeres efter principperne vist på nedenstående skitse, hvor der i øvrigt sikres udsigt til kirken fra Lindegade. Derudover skal der ved lokalplanlægningen af rammeområde 25.01.B04 overvejes om, der kan anlægges en linjeføring langs områdets afgrænsning mod nord, der kan afhjælpe den tunge trafik gennem Årre.

Årre har en udviklingsplan – [Udviklingsplanen kan ses via dette link](#)

25.02. Roust



Bybeskrivelse - Roust – før, nu og på sigt

Før – Roust er en mindre landsby. Byen ligger ca. 10 km sydøst for Varde ved Tingvejen.

Landsbyen er opstået omkring år 1445 som en slynget vejby omkring Roustvej, der forbinder Varde og Hjortkær. Landsbyen blev udskiftet i henholdsvis 1774 og 1795.

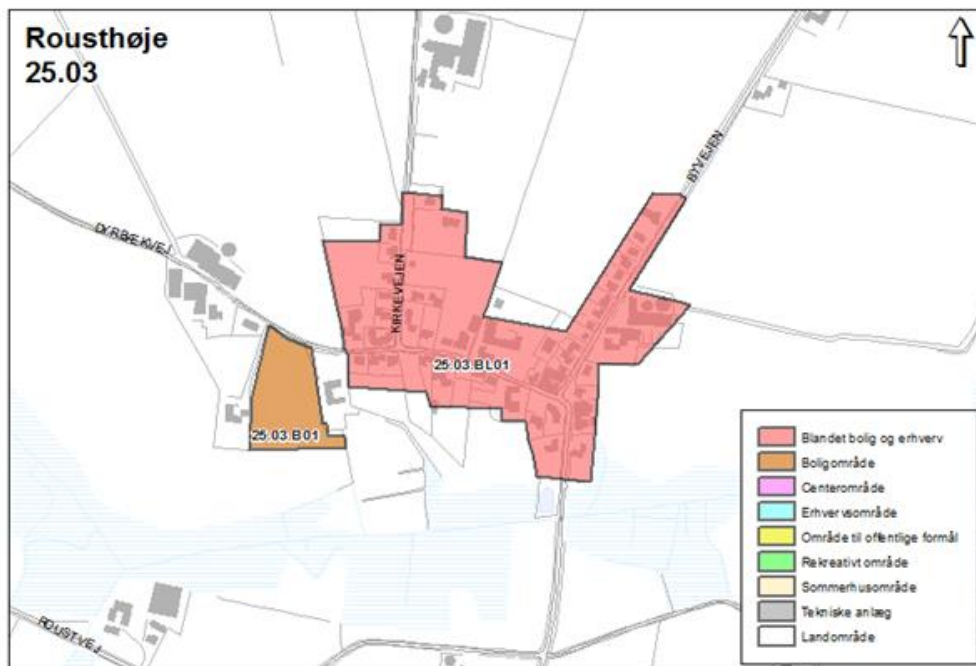
Nu – Byen er karakteriseret ved sin øst/vestgående udstrækning og den gennemgående vej er Roustvej. Roust er domineret af større erhvervsvirksomheder i erhvervsparken i den sydvestlige del af landsbyen. Der er reserveret areal til en vejforbindelse mellem Roustvej (vest for byen) og Tingvejen (øst for byen) syd om erhvervsområdet.

Nord for byen ligger Roust Mose, et vindmølleområde og en skydebane. Syd for byen ligger Grimstrup Krat og mod sydøst ligger en del gravhøje.

Erhvervsområdet i Roust vurderes at være attraktivt grundet nærhed til Tingvejen og motorvej. Varde Kommune har derfor fokus på at bringe området i spil som et muligt fremtidigt hovederhvervscenter.

På sigt – Roust er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling i Roust, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse. Dernæst skal Roust fastholdes som område for placering af større erhvervsvirksomheder med særlige beliggenhedskrav og behov for gode trafikale forbindelser.

25.03. Roushøje



Områdebeskrivelse - Roushøje – før, nu og på sigt

Før – Roushøje er en mindre landsby, som ligger ca. 7,5 km sydøst for Varde.

Roushøje kan dateres tilbage til 1449 og blev udskiftet i 1795. Landsbyen er oprindeligt opbygget som en vejklungeby. Vejene Dyrbækvej, Kirkevej og Byvejen udgør vejstrukturen. Bebyggelsen langs Byvejen er nyere i forhold til den oprindelige landsbybebyggelse.

Nu – I den nordlige del af Roushøje ligger Roushøje Kirke, som er opført i 1961. Kirken ligger på det højeste sted i byen og er omkranset af den tilhørende kirkegård. Kirkens nærmeste omgivelser består af ældre og nyere villaer. Kirken er forholdsvis stor og sammen med et forholdsvis stort område omkring kirken samt den høje placering, dominerer kirken sit nærmiljø. På trods af den høje placering i landsbyen og landskabet er kirken kun glimtvis synlig mellem den eksisterende bebyggelse. Fra det åbne land kan kirken kun ses fra vest og nord.

Syd for Roushøje løber Roust Møllebæk og Ulvemose Bæk med tilhørende enge og moseområder.

På sigt – Roushøje er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling i Roushøje, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.

25.03. Hjortkær



Områdebeskrivelse - Hjortkær

Hjortkær er en mindre landsby, som ligger i det sydøstlige hjørne af kommunen. Afstand til Varde er ca. 14 km.

Hjortkær er opbygget omkring vejkrydset Roustvej, Præstebrovej og Gl. Kirkevej og stammer fra begyndelsen af 1900-tallet. Vejkrydset præger byens struktur og bebyggelsen er placeret omkring vejkrydset. Hjortkær er omkranset af åbent land.

På sigt – Hjortkær er en mindre landsby. Der vil derfor ikke blive planlagt for en egentlig byudvikling i Hjortkær, men der vil kunne ske en afrunding af og en huludfyldning i den eksisterende bebyggelse.



**Varde
Kommune**

Bytoften 2, 6800 Varde
Telefon 79 94 68 00
vardekommune@varde.dk

www.vardekommune.dk