OMRÅDE-PLAN

HO

Vi i NATUREN

Naturen er vores styrke og kilde til store oplevelser. Gå selv på opdagelse i naturen, pas på den og del den med andre. Sammen fortæller vi verden om vores natur - #viinaturen
www.viinaturen.dk

Indholdsfortegnelse

Hovedtanker og proces 4
Hovedtanker 4
Nedslagspunkter 5
Eksisterende forhold 6
Arkitektur og sammenhæng 6
Trafikal infrastruktur generelt 8
Områder og anvendelser 9
»Kort over nedslagspunkter« 10

Oplevelsesstier og adgang for alle 12
Ho Havn 14
Området ved den gamle skole 16
Området ved den gamle købmand 18
Det eksisterende feriecenter 20
Området til hotel i Ho syd 22
Område til hytteby 24
Område ved den gamle campingplads 26

Hovedtanker og proces

Med ønsket om en bæredygtig udvikling af Ho som både landsby og turistdestination, har Varde Kommune med inddragelse af lokale interessenter udarbejdet denne områdeplan for Ho. Områdeplanen er blevet til på baggrund af dialog med områdets interessenter og ved inddragelse byens borgere og faste besøgende ved en workshop på Ho Præstegaard.

Hovedtanker

Områdeplanens hovedtanke bunder i ønsket om skabelsen af synergi mellem områdets styrker, ved at finde balance mellem benyttelse og beskyttelse i og nær byen ved Nationalpark Vadehavets nordlige grænse.

Hovedindsatser:

- Afdækning af potentialer og udviklingsmuligheder i og omkring Ho.
- Kortlægning af bevaringshensyn, der kan medvirke til udvikling af områdets udvikling med baggrund i områdets stedbundne potentialer.
- Skabelsen af samklang og synergi mellem udviklingsmuligheder og bevaringshensyn.

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

Nedslagspunkter

- Oplevelsesstier og adgang for alle
- Ho Havn
- Område ved den gamle skole
- Område ved den gamle købmand
- Det eksisterende feriecenter
- Område til hotel i Ho syd
- Område til hytteby
- Område ved den gamle campingplads

Eksisterende forhold

Ho ligger i det smukke landskab ved Ho Bugt, som er en del af Nationalpark Vadehavet. Byen og arealerne ned mod Ho Bugt er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Byen opleves som en velbevaret landsby med en åben karakter langs landsbyens let slyngede hovedfærdselsåre, Hovej.

Ho er funktionsmæssigt delt i tre. Landsbymiljøet er centralt beliggende langs Hovej. Det primære sommerhusområde er beliggende på den vestlige side af landsbyen. Mod øst og sydøst, ud mod Ho Bugt, er byens nuværende private servicefunktioner- og faciliteter repræsenteret ved bl.a. Ho Kro, Ho Feriecenter og Blåvandshuk Golfklub.

Områderne ved Ho er generelt lokalplanlagte, bl.a. med Lokalplan 03.004.02 – Bevarende lokalplan for Ho fra 2003. En undtagelse er dog sommerhusområderne både vest og syd for Ho, som ikke er lokalplanlagte.

Arkitektur og sammenhæng

Landsbyen Ho er kendetegnet ved en blanding af åbne kig i landskabet, med udsyn imellem husene ud over engene og bugten samt udover de åbne tofter; men samtidigt indkranset af læhegn og beplantning, som bidrager til følelsen af en intim landsby. Ved ankomst til Ho fra nord eller vest giver byen en markant og attraktiv velkomst med stråtækte huse, beplantning og fra Tane Hedevej Ho Klitplantage. Byens åbne struktur er opstået omkring gårdene og Hovej som den gennemgående landsbygade, som udgør byens let snoede rygrad, der binder landsbyen sammen mellem de gamle gårde. Landsbymiljøet bærer præg af at indeholde en del fredede og bevaringsværdige og delvist bevaringsværdige bygninger.

De fleste bygninger i landsbymiljøet ligger tilbagetrukket fra vejen. De oprindelige bygninger er længehuse, der indeholder både stuehus og stald, eller vinkelbygninger, hvor funktionerne er adskilt. Bygningerne er murstensbyggede og fremstår i enten blank mur eller hvidkalkede.

Generelt er tagene i det oprindelige landsbymiljø stråtækte og udført med halvvalm. Under tagskægget er muren afsluttet med en gesims, der er trukket omkring hjørnet og ca. ½ meter ind på gavlen. Skorstenene er udført som kvadratiske piber med fod og krone.

Den bevarende lokalplan for Ho indeholder bestemmelser for nybyggeri, der skal sikre at byggeri udføres med respekt for den eksisterende bebyggelse, herunder blandt andet, at tage skal udformes som saddeltage, at facader skal udføres som murede facader, der mures helt til tag og, inden for landsbymiljøet, afsluttes med gesims. Facader skal fremstå som blank rødstensmur eller hvidt puds, kalk, berapning mm. Bebyggelse må højest være 7m over terræn og med maks. 1½ etage.

Der er flere steder i Ho bebyggelse, der falder uden for den oprindelige byggeskik og der er derfor i områdeplanen også fokus på tilpasninger både i forhold til det arkitektoniske billede og sammenhænge i forhold til den bevaringsværdige beplantning, som kan medvirke til at udglatte eventuelle uønskede kontraster i bybilledet.

Trafikal infrastruktur generelt

Hovej er omdrejningspunktet for Hos trafikale infrastruktur, og vejens smalle forløb og slyngninger er med til at give byen dens værdifulde landsbykarakter. I takt med udviklingen af Ho som både landsby og turist-destination, bør der være fokus på, at den trafikale infrastruktur følger med. Varde Kommune har ingen trafiktællinger af trafikmængden i Ho efter åbningenn af Tirpitz. På baggrund af trafiktal fra 2015, kapacitets-beregninger mv. vurderes det, at strækningen Hovej-Skallingevej kan bære den øgede trafikmængde som følger af de nye projekter i Ho. I forbindelse med planlægning i den sydlige del af Ho, vil der i sommeren 2019 blive foretaget nye trafiktællinger på Hovej, Tane Hedevej og Skallingevej.

Områder og anvendelser

Områdeplanen understøtter Ho's eksisterende funktioner og sætter fokus på de videre udviklingsmuligheder både inden for bygrænsen og i periferien. Landsbyen Ho og de private servicefunktioner- og faciliteter kunne bl.a. udvikles med miljøer, der understøtter intimiteten og oplevelsen af det nære.

Nedslagspunkterne Ho Havn, Området ved den gamle skole og Området ved den gamle købmand skaber en øget sammenhæng i oplevelsen af og oplevelserne i Ho.

Nedslagspunkterne Det eksisterende feriecenter, Område til Hotel i Ho syd og Område til hytteby bygger på skabelsen af sammenhæng i udtrykket mellem landsbyen Ho og både det eksisterende feriecenter og de mulige udviklingsområder lige syd for Ho.

Kort over nedslagspunkter

Nørballevej

Hovej

Området ved den gamle skole

Fjordvej

Ho Havn

let til hotel i Ho syd

Eksisterende feriecenter

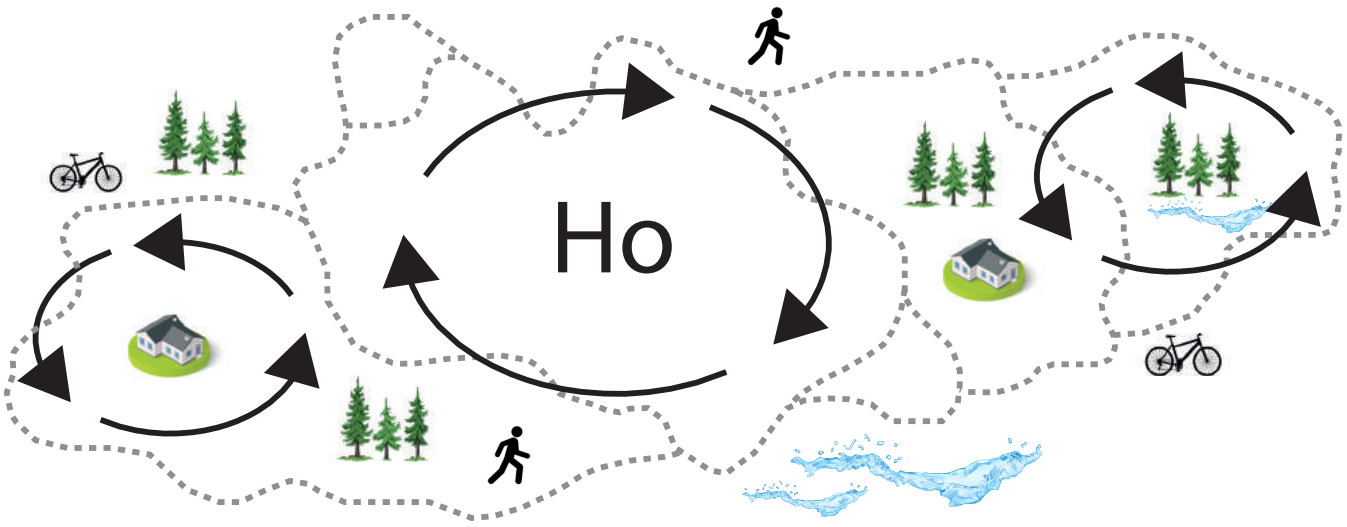
Mod Varde
Oksbøl klitplantage
Ho Bugt
Mod Blåvand
Ho klitplantage
Eksisterende cykelstier
Vandreruter
Cykelruter
13 km rute rundt i Ho
Eksisterende dobbeltrettet cykelsti forlænges
Cykelrute via. mindre private fællesveje
Mod Skallingen

Oplevelsesstier og adgang for alle

Ho indbyder til gå- og cykelture i områdets attraktive natur. En udbygning og sammenbinding af områdets stier, både i nærområdet Ho og med afstikkere til de omkringliggende områder som Skallingen, Blåvand og Bordrup, med både oplevelser, informationer og aktiviteter vil bidrage til oplevelsen af områdets seværdigheder, som eksempelvis parabelklitten og udsigtspunktet Jens Jessens Sande. Yderligere seværdigheder, der kunne bindes sammen med ruten kunne eksempelvis være Ho Havn, Ho Ellipsen og Skallingen, samt afstikkere, som f.eks. til Blåvand via Grønningen, som forløber langs Havnegrøften hele vejen til Blåvand.

Ved udarbejdelse af gennemtænkte ruter for området, ledes de besøgende gennem de rolige områder, der kendetegner naturen i Ho, og samtidig sikres det, at de besøgende i området holder en passende afstand til vigtige dyr og planters levesteder. Der skal findes en passende balance mellem benyttelsen og beskyttelsen af naturen, så både vigtige insekter, kronvildt og Hr. og Fru Danmark kan nyde Hos naturkvaliteter.

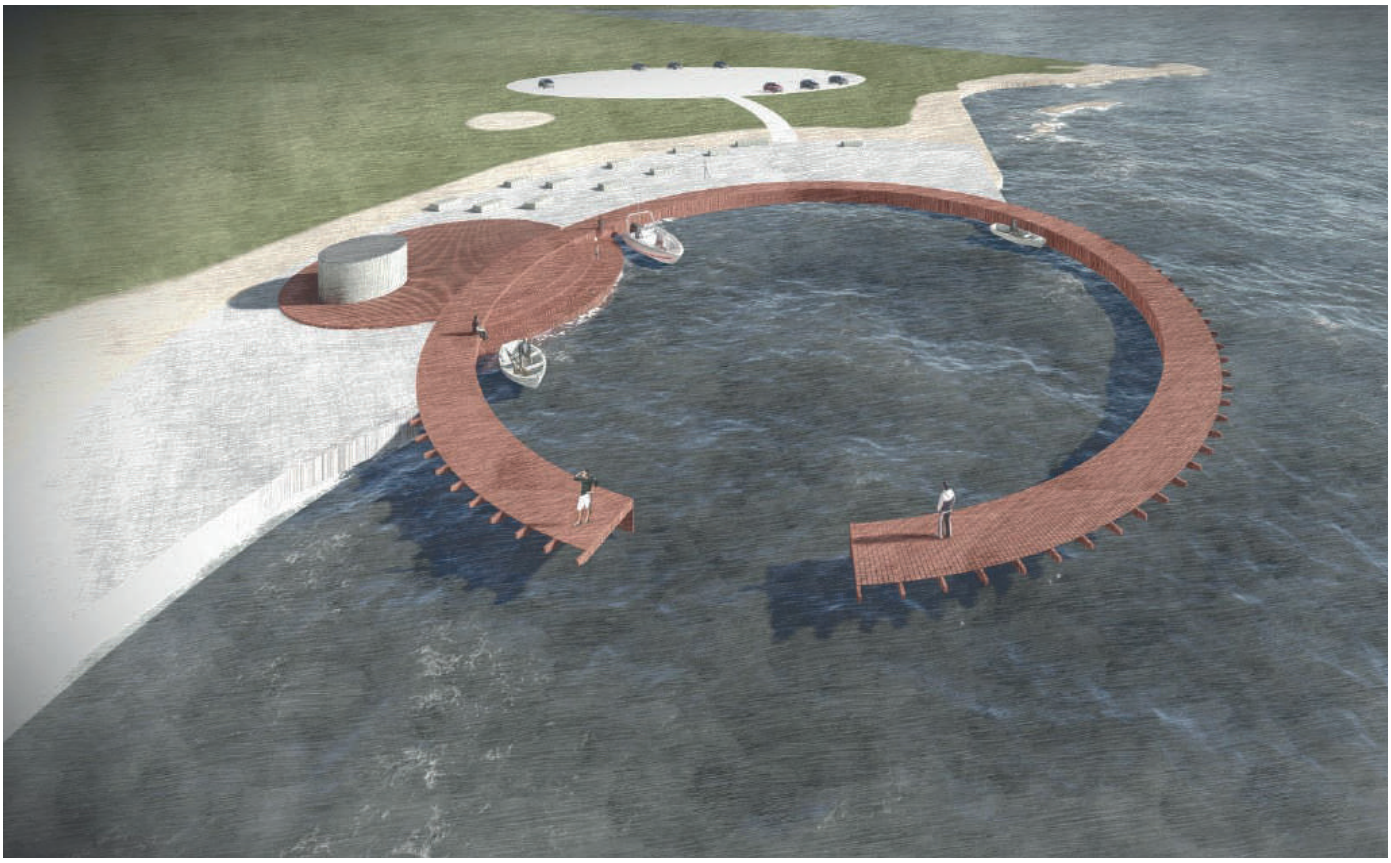
Til stisystemet tænkes i universelle stiløsninger og adgangsforhold, hvor det tilstræbes, at alle kan få adgang til området. Det betyder, at løsningerne vil skulle have fokus på, at også gangbesværede og handicappede får mulighed for at opleve Hos.



Ho Havn

Havnen eller ladepladsen i Ho var engang udskibningssted for Varde Købstad med forbindelser til lande som Tyskland og Holland, ligesom der blev fragtet varer mellem Hjerting ved Esbjerg og Ho. Samtidig har havnen været udgangspunkt for en del fiskeri.
Havnen har haft flere placeringer i Ho gennem tiderne, og fremstår i dag som et meget enkelt sted med grusparkering og en lille bro, der ved højvande kan benyttes af små både.

Ho Havn skal i fremtiden være en unik lille perle, med maritime oplevelser, der tiltrækker et bredt udsnit af besøgende til Hos unikke natur. Med anlæg af en ny gangbro ud i bugten bringes Vadehavet helt tæt på den besøgende og skaber samtidig mulighed for at sejlende fra Varde Å, Esbjerg Strand og Fanø kan lægge til. Også besøgende med havkajakker, paddleboards og fritidsfiskere skal nyde godt af den nye havneindretning. Borde, bænke og informationstavler samt et stykke lokalt forankret kunst, der fortæller den spændende lokale historie om havnen, skal indbyde til hyggelige ophold og spændende oplevelser ved det nye Ho Havn og samtidig invitere til besøg i landsbyen Ho.



Oksbøl klitplantage
Nørballevej
Hovej
Juulsvej
Ho Bugt
Fjordvej
Ho Havn
Tane Hedevej
Skallingevej
Ho klitplantage
N

Oksbøl klitplantage
Nørballevej
Hovej
Juulsvej
Ho Bugt
N
Fjordvej
Den gamle skole
Tane Hedevej
Skallingevej
Ho klitplantage

Området ved den gamle skole

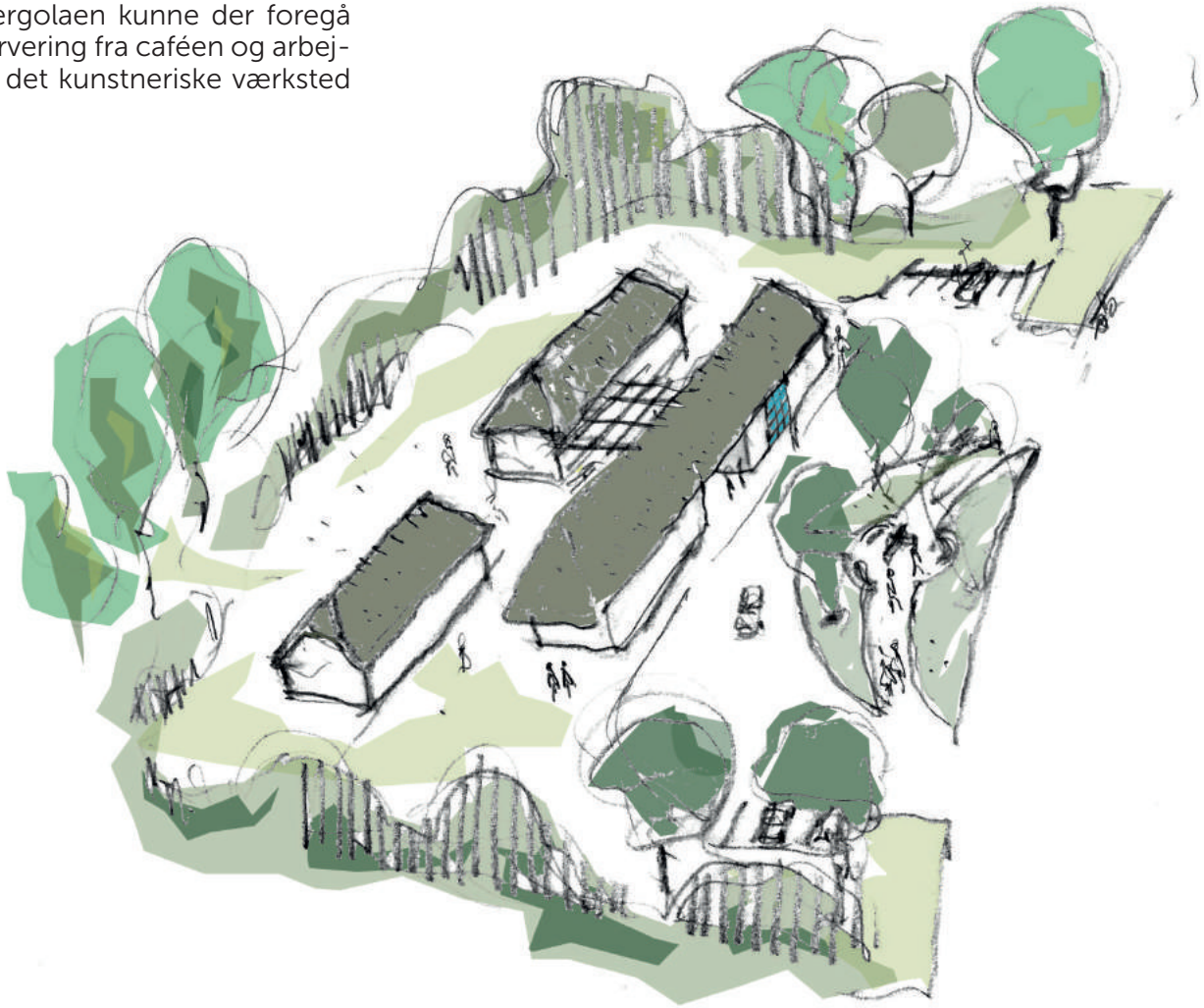
Området bag Ho Kro, ned mod Ho Bugt omfatter den gamle skole, der i dag er indrettet som kursuscenter. Den gamle skole ligger helt centralt i den oprindelige del af Ho – overfor kirken og på vejen ned til havnen. Umiddelbart nord for den gamle skole er opført en trelænget værelsesbygning, der fremstår fremmed i forhold til skolen og de øvrige karaktergivende bygninger i den oprindelige del af byen.

For at styrke bymiljøet ved den gamle skole kunne der arbejdes med at tilpasse arkitekturen i den trelængede værelsesbygning til det omkringliggende landsbymiljø og dermed gøre den spændende i forhold til en øget udlejning af værelserne til eksempelvis lejrskoleophold eller korttidsgæster tiltrukket af stemningen i Ho. Bygningen kunne eksempelvis kalkes i stil med nogle af de omkringliggende ældre bygninger og der kunne ved næste udskiftning af tag vælges en stråtækt løsning eller en sten, der underbygger nærområdets udtryk. Der lægges vægt på skabelsen af et attraktivt gårdmiljø i gården mellem den trelængede værelsesbygning og den gamle skole, som vist på skitseforslaget.

Området ved den gamle købmand

Lige midt i Ho, overfor Ho Præstegaard og med kig til bugten, ligger den forhenværende brugs/købmand.
På denne prominente adresse kunne bygges en charmerende samling af bygninger i Ho-stil indrettet til flere funktioner. Et sammenbygget hovedhus kunne eksempelvis indrettes med et arbejdende kunstnerisk værksted med tilhørende cafeområde, underbygget med en pergola i spændet mellem hovedhus og en bagved liggende bygning. Under pergolaen kunne der foregå udeservering fra caféen og arbejde fra det kunstneriske værksted under delvist skærmede forhold. Alternativt kunne en del af hovedhuset indrettes til en mindre "købmand/butik" med fokus på det maritime, landsbylivet og lokale produkter.

De bagvedliggende bygninger kunne indrettes som seniorfællesskab, eller små privatboliger til borgere, som ønsker at bevare tilknytningen til Ho, uden at skulle bosætte sig i større og mere vedligeholdelseskrævende boliger.



Oksbøl klitplantage
Nørballevej
Hovej
Juulsvej
Ho Bugt
N
Fjordvej
Den gamle købmand
Tane Hedevej
Skallingevej
Ho klitplantage

Oksbøl klitplantage
Nørballevej
Hovej
Juulsvej
Ho Bugt
N
Fjordvej
Tane Hedevej
Eksisterende
feriecenter
Skallingevej
Ho klitplantage

Det eksisterende feriecenter

I den sydøstlige del af Ho ligger Ho Feriecenter. Feriecenteret er præget af åbne områder med forskelligartet bebyggelse, hvoraf flere afviger en del fra landsbyens oprindelige udtryk.

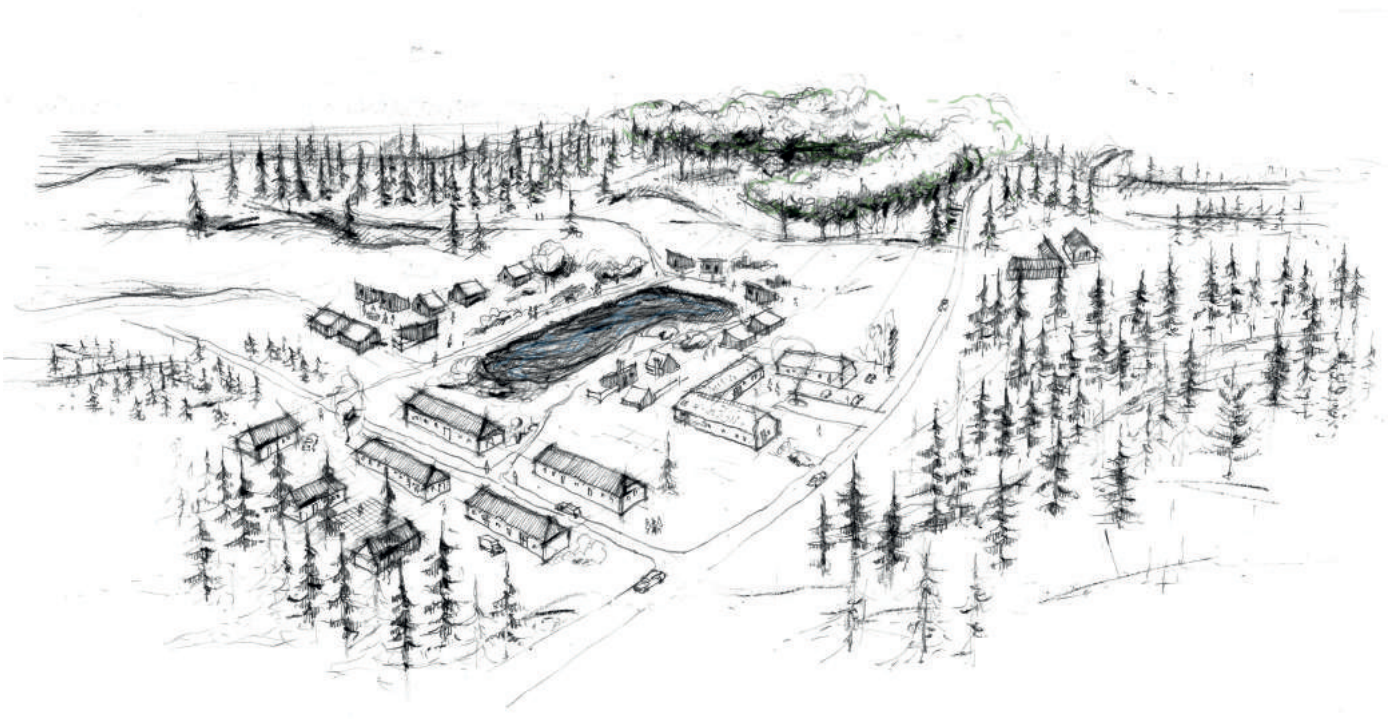
De mange steder meget åbne områder ved feriecenteret kunne i højere grad beplantes som i feriecenterets nordlige del, således at der skabes en oplevelse af private lommer, hvor den besøgende familie kan føle, at de er "alene sammen" og medvirke til skabelsen af en mere enkel, intim og naturnær følelse af feriecenteret.
Ved fremtidige renoveringer af feriecenterets boliger kunne der være fokus på at disse eksempelvis tilpasses landsbyen Hos enkle udtryk, eksempelvis med et mere ensartet farvevalg.

Eksisterende feriecenter i Ho. Billedet er blevet redigeret i photoshop for at give et eksempel på forenkling af områdets visuelle udtryk.

Område til hotel i Ho syd

Langs Skallingevej mellem Sønderballevej og Søndertoften, syd for Ho Feriecenter, ligger et åbent areal med en mindre sø.
Området kunne anvendes til ferie- og fritidsformål, her skitseret som et hotel bestående af længehuse i 1-1½ plan i stil med de nuværende gård- og husmandsbebyggelser langs Hovej. Hotelbygningerne kunne tilpasses skalaforholdene i landsbyen Ho og brug af grønne eller stråtækte tage kunne medvirke til skabelsen af en oplevelsesmæssig sammenhæng med landsbybebyggelsen og naturen i og omkring Ho.

Alternativt kunne hotelbygningerne gives et mere unikt og moderne bygningsudtryk i naturmaterialer i afdæmpede farver og materialer, og hvor der enkelte steder kunne arbejdes med bygninger i to etager. For at bevare det fine kig mod bugten og mod den nærliggende sø fra eksempelvis Jens Jessens Sande og selve hotellet, placeres eventuelle bygninger således, at oplevelsen af åbne vidder bevares som attraktion for området. Vælges den alternative løsning er det essentielt at byggeriet i sit udtryk arbejder med at tilpasse sig den omkringliggende naturoplevelse, da naturoplevelsen er en vigtig del af det der trækker gæster til Ho og giver området et særkende.

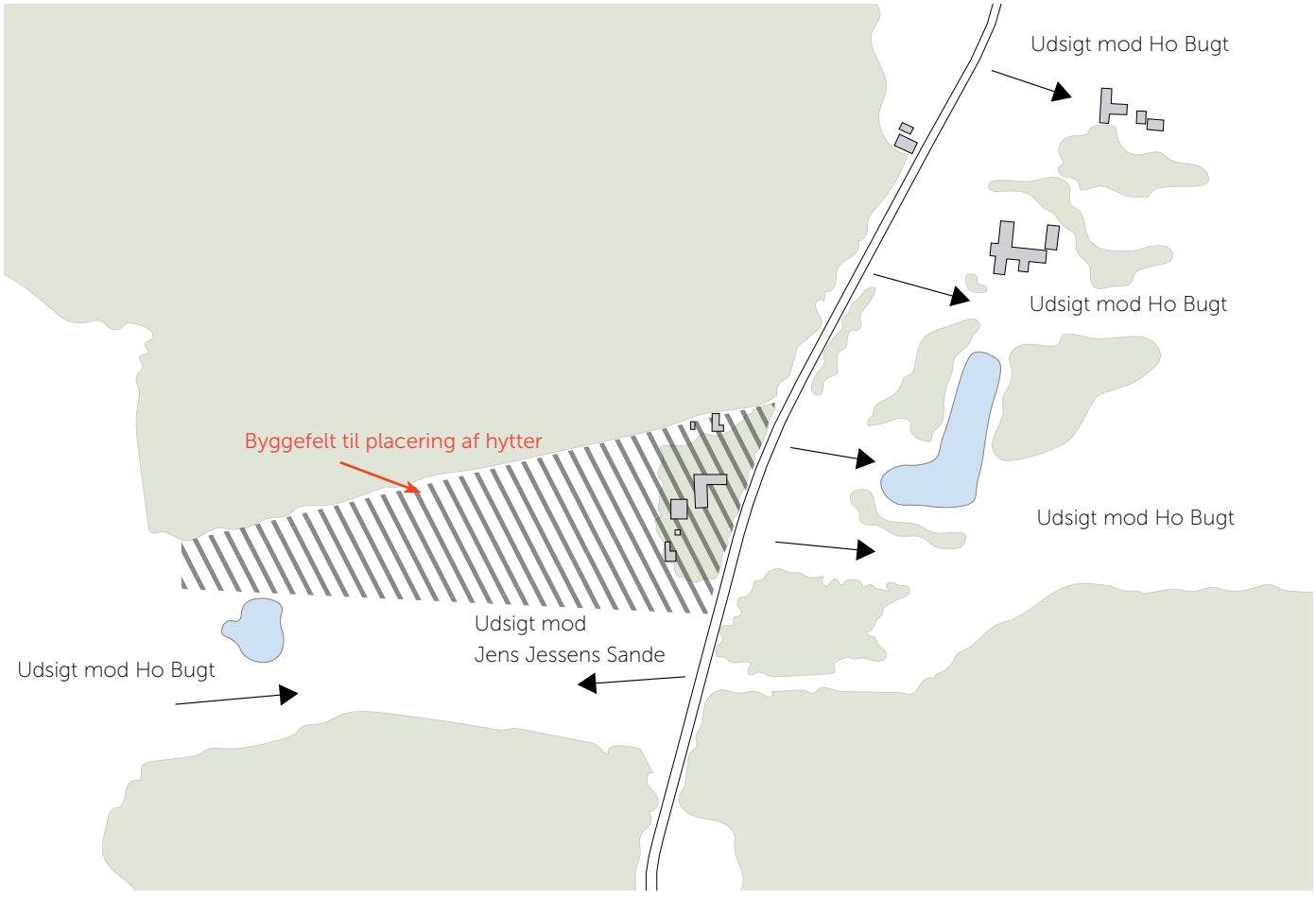


Oksbøl klitplantage
Nørballevej
Hovej
Juulsvej
Fjordvej
Ho Bugt
Tane Hedevej
Skallingevej
Område til hotel i Ho syd
N
Udsigt mod Ho Bugt
Udsigt mod Ho Bugt
Udsigt mod Ho Bugt

Oksbøl klitplantage
Nørballevej
Hovej
Juulsvej
Fjordvej
Ho Bugt
N
Tane Hedevej
Område til hytteby
Skallingevej
Ho klitplantage

Område til hytteby

På den anden side af Skallingevej, over for "Område til hotel i Ho syd" ligger et større åbent areal.
På det åbne areal syd for fodboldgolfbanen kunne opføres hytter som lave klyngebebyggelser i naturmaterialer i afdæmpede farver, som kunne underbygge følelsen af at være en del af naturen. Hyttebyen kunne også udtryksmæssigt lægge sig i forlængelse af landsbyen med træk fra gård- og husmandsbebyggelsen langs Hovej. Det omkringliggende landskab kunne bearbejdes, således at det åbne areal tilnærmes det lokale klit- og kystlandskab ved klitplantagen i Ho. Et fremtidigt byggeri kunne som del af dette indarbejdes som naturlig del af oplevelsen af naturen og terrænet. For at sikre de åbne kig mod bugten og oplevelsen af det åbne og flade landskab, som er kendetegnende for Ho, kunne bebyggelsen placeres umiddelbart vest for Skallingevej 6 (se kort).



Område ved den gamle campingplads

Syd for "Område til Hytteby" finder vi et lokalplanlagt område til et feriecenter. Lokalplanen er udarbejdet i 2014. Projektet havde i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen arbejdstitlen "Økoresort Vadehavet" og lokalplanen giver mulighed for etablering af op til 50 selvstændige ferieboliger med fælleshus til eksempelvis reception og formidlingsfaciliteter.

Der er i lokalplanen fokus på, at benyttelsen af området sker på nænsom vis og med fokus på bæredygtighed og miljøhensyn. Lokalplanen lægger op til etablering af en sø, eventuelt som en badesø, hvor der kan etableres ferieboliger helt ud i vandkanten, indpasning af ferieboliger i eksisterende skovareal samt en klynge af ferieboliger i en lysning. Lokalplanen lægger op til, at bebyggelsen indpasses i naturen så området kommer til at fremstå harmonisk og afdæmpet med primært mørke jordfarver, samt at skinnende materialer på tage og facader, så vidt muligt undgås.

Lokalplanen giver med bestemmelser og tematisk orientering mulighed for skabelsen af et attraktivt og spændende feriecenter rettet mod et mere voksent publikum og fuldt i tråd med ønsket om en bæredygtig udvikling af turismen i Ho og i samfundet generelt.

Oksbøl klitplantage
Nørballevej
Hovej
Juulsvej
Ho Bugt
Fjordvej
Tane Hedevej
Skallingevej
Ho klitplantage
N
Område ved den gamle campingplads

VARDE KOMMUNE