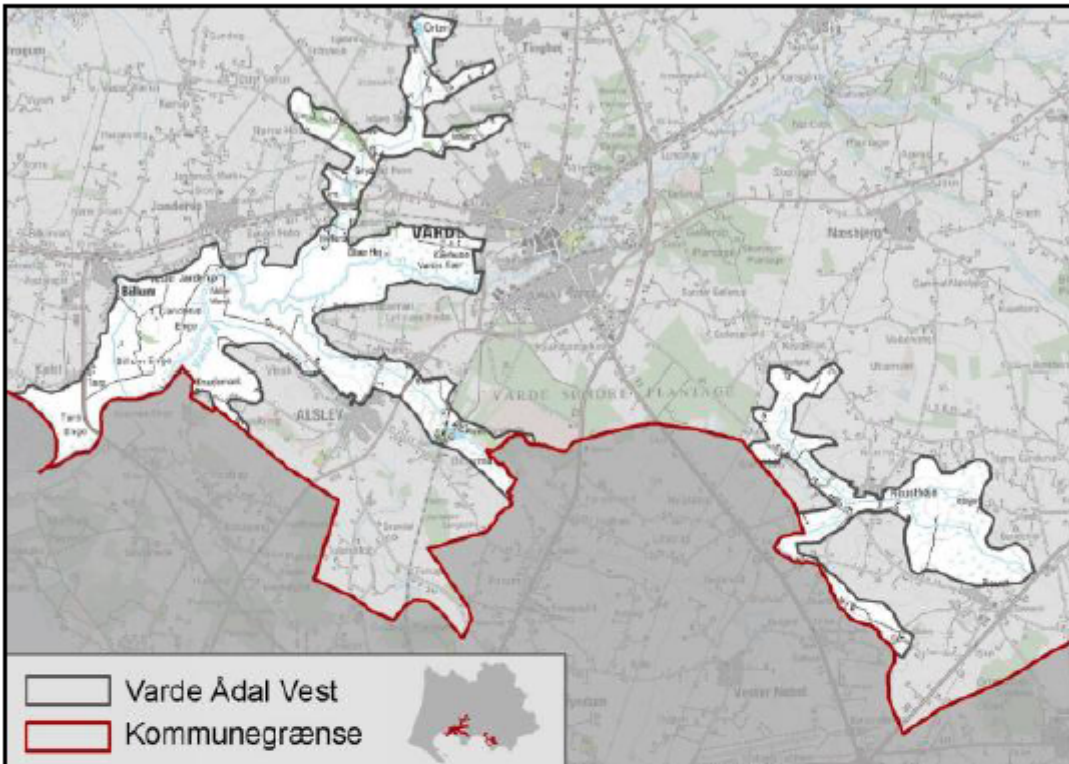


5. VARDE ÅDAL VEST



Landskabskarakterområde 5 - Varde Ådal Vest. Den sydlige del af området er beliggende i Esbjerg Kommune og er ikke vist på kortet.

Landskabskarakterbeskrivelse – nøglekarakteristika

Landskabet er særligt karakteristisk ved et meget åbent, ubebygget og enkelt sammensat dallandskab. Fra nord og syd slutter mindre ådale sig til Varde Ådal. De meget brede og jævne dalsider præges af græsningsarealer og dalbunden gennemløbes af Varde Å, der på denne del er særlig bred og storslynet. Landskabet er derfor i stor skala. Bebyggelse, i form af gårde, kirker og husmandssteder, ligger placeret langs 5 m koten, på begge sider af dalforløbet. Mod vest afgrænses landskabet af Vadehavet, som med mellemrum stiger ind i ådalen ved højvande. Landskabet afgrænses mod nord og syd af høj beplantning.

Særlige visuelle oplevelsesmuligheder

Det samlede dallandskab er som helhed et unikt kulturhistorisk landskab, der vurderes at rumme særlige visuelle oplevelsesmuligheder af national betydning. Desuden findes unikke kulturhistoriske elementer, der har stor betydning for landskabsoplevelsen. Et særligt smukt eksempel er Janderup Kirke, der er etableret centralt i landskabet tæt ved åløbet. Kirken fremstår som et meget karaktergivende landskabselement, der kan ses vidt omkring i det åbne landskab. Desuden er det visuelle og dynamiske samspil med Vadehavet en vigtig del af landskabsoplevelsen.

Tilstandsvurdering

Landskabet og de bærende strukturer i landskabet vurderes at være meget intakte og i en god tilstand.



Landskabet set fra vest. Som billede illustrerer, er det et landskab i stor skala med et meget brede åløb og store græsningsenge på dalsiderne. Bevoksningen langs kanten af ådalen afgrænser landskabet mod de omgivende landskaber. I mellem bevoksningen anes bebyggelsesstrukturen, der ligger på overgangen til ådalen.

Sårbarhedsvurdering

Landskabet er meget åbent og har stor kulturhistorisk værdi. Der er et betragteligt udsyn til omgivende landskaber. Derfor er landskabsoplevelsen meget sårbar overfor ændringer i de omliggende landskaber. Specielt ændringer, der vil være uforenelige med de tydelige kulturhistoriske landskabs-træk, som dette landskabskarakterområde rummer. Ændringer, der kan påvirke dallandskabet negativt er eksempelvis by- og industriudvikling ved Varde by, udvidelse eller etablering af landbrug, tekniske anlæg, med videre. Derfor er det vigtigt, at der i sådanne tilfælde sker en nøjere planlægning, hvor hensynene til landskabskarakterområdet prioriteres, og hvor der tages særlige hensyn til de landskabelige værdier.

Udviklingspotentiale

Hele landskabskarakterområdet bør beskyttes og bevares i den nuværende tilstand.



Udsigt over Janderup Kirke og Varde Ådal mod syd.



Beskrivelse af lokalitetens terræn og bevoksning

Det ansøgte byggeri ønskes placeret på Janderup Holm. Janderup Holm er ligget som en ø i Varde Ådal. Derfor er lokaliteten højt beliggende i dallandskabet. Janderup Holm er en af de højeste lokaliteter i landskabskarakterområdet, Varde Ådal, Vest. Terrænforholdene på Janderup Holm betyder, at holmen har mindre stejle sider mod syd, vest og nord og mere stejle sider mod øst.

Janderup Holm har høj bevoksning på siderne mod syd, vest og nord ned mod ådalen. Bevoksning på holmen består hovedsageligt af forskellige nåletræer på siderne. Dernæst findes rækker af løvtræer midt på selve holmen. Ellers er arealanvendelsen på holmen græsmarker og marker i omdrift samt gårdbebyggelse med tilhørende anlæg. Den østlige side af holmen er bevoksningen mindre sammenhængende, og der eksisterer passager uden høj bevoksning ned mod ådalen eller mod Janderup Kirke. Ved den ansøgte lokalitet er der passager **uden høj** bevoksning mod øst.

Team Plan og Byudviklings samlet vurdering

Team Plan og Byudvikling sig udelukkende til de landskabelige og kulturmæssige spørgsmål samt til kystnærhedszonen.

Team Plan og Byudvikling vurderer samlet, at det ansøgte byggeri ikke er foreneligt med de kulturhistoriske interesser i området, at byggeriet væsentligt vil forringe oplevelsen af Janderup Kirke i samspil med det omgivende landskab, og at byggeriet ikke er tilpasset landskabets karakter, særligt med hensyn til udformning og materialevalg. Derfor vurderer Team Plan, at det ansøgte er i strid med kommuneplansretningslinjer: 8.1; 8.6 og 19.5.

Det omkringliggende landskab på den ansøgte lokalitet er særligt karakteriseret ved at være et meget åbent, ubebygget og enkelt landskab med græsningsenge i dalbunden og på dalsiderne. Varde Å gennemløber i et stort, bredt, slynget forløb landskabet omkring lokaliteten, men selve dalbunden og dalsiderne er fri for høj bevoksning. Det betyder, at det omkringliggende landskab til den ansøgte lokalitet er i stor skala med betragtelige udsyn både internt i området og til de omgivende landskaber.





Figur 1: Janderup Holm set vest mod øst. Billedet er taget fra Åkirkevej et stykke fra Tarphagevej mod Janderup.





Figur 2: Janderup Holm set fra øst mod sydvest. Billedet er taget fra Åkirkebyvej mod den ansøgte lokalitet. Det er muligt at se taget af den eksisterende bygning og tilhørende "flagstang". "Flagstangen" er en målepind, der angiver en cirka størrelse på det ansøgte byggeri.

Den ansøgte lokalitet er en af de højest beliggende lokaliteter i forhold til det omkringliggende landskab. Samtidig er der passager uden høj bevoksning på dalsider ved den ansøgte lokalitet. I samspil med landskabets åbne karakter medfører det ansøgte byggeris placering, højde og materialer, at byggeriet vil blive yderst synligt fra ådalen øst og nordøst for den ansøgte lokalitet mod Janderup og fra Janderup Kirke. Ligeledes vil det ansøgte byggeri medføre lyspåvirkning af det omkring landskab og kirkeomgivelser som følge af det ansøgte byggeris placering og højde. Dernæst vurderes det ikke at være muligt for afskærmende beplantning af skærme de landskabelige og kulturhistoriske værdier fra påvirkningerne af det ansøgte byggeri. Det skyldes en kombination af den forventede højde af beplantning på egnen og det ansøgte byggeris placering og højde.





Figur 3: Den ansøgte lokalitet set fra Åkirkebyvej mod vest. Her fremgår det, af det eksisterende byggeri er synligt fra ådalen, og at lokaliteten ikke er omkranset af høj bevoksning, hvilket er modsat hovedparten af Janderup Holm.

Landskabets karakter på den ansøgte lokalitet har meget tæt sammenhæng med de kulturhistoriske værdier i området, da det samlede dallandskab som helhed er et unikt kulturhistorisk landskab. Derfor vurderes det ansøgte byggeri ikke at være tilpasset landskabets karakter, da det ansøgte byggeri vil være iøjnefaldende og højt i umiddelbar nærhed af græsningsengene samt skille sig ud fra de eksisterende gårde og huse i området. Dernæst vil det ansøgte byggeri hindre det frie udsyn fra Janderup Kirke ud over Varde Ådal, da byggeriet tydeligt vil kunne ses fra Janderup Kirkes græsplæne/græsmark syd for kirken.





Figur 4: Janderup Kirke set fra Åkirkebyvej ved samme lokalitet som billede 3.





Figur 5: Den ansøgte lokalitet set fra græsplanen lige uden for stendiget ved Janderup Kirke.





Figur 6: Janderup Kirke set fra græsplanen lige syd for stendiget, hvor billede 5 er taget.

Et byggeri, der er tilpasset de kulturhistoriske og landskabelige værdier på den ansøgte lokalitet vil ikke sløre den klare grænse mellem engene og bebyggelsen på holmen eller mellem engene og bebyggelsen på højderyggene mod nord og syd. Dernæst vil et tilpasset byggeri ikke visuelt opdele store frie udsyn eller sammenhængende engstrøg, da terrænforhold i samspil med beplantning på Janderup Holm på nuværende tidspunkt opdeler ådalen. Men et tilpasset byggeri må ikke kunne ses tydeligt fra ådalen øst og nordøst for lokaliteten og må ikke kunne ses tydeligt fra Janderup Kirke.

Team Plan vurderer samlet, at der skal gives afslag til det ansøgte byggeri med overstående begrundelse.

Hvis der skal gives tilladelse til et byggeri på den ansøgte lokalitet skal det gives på vilkår, der vil sikre, at byggeriets tilpasses landskabets karakter både med hensyn til beplantning, placering, udformning og materialevalg og er foreneligt med de kulturhistoriske interesser i område samt ikke forhindrer det frie udsyn til Janderup Kirke og det omkringliggende landskab.

En bygning, som er tilpasset den lokale byggeskik, vil have følgende karakteristika, der eventuelt kan stilles som vilkår:

- Bygningen skal opføres i 1-1½ etage med en maks. Højde på 8,5 m.
- Facadehøjden må ikke overstige 3m.
- Bebyggelsen skal opføres som længehuse med op til fire sammenhængende længer.

- Facaderne skal udføres pudsede og hvidkalkede eller i blank mur i egnskarakteristiske mursten i røde nuancer. Blankmurværk må ikke vandskures eller males. Gesimsbånd anbefales.
- Murhuller skal ved størrelse, takt og placering tilpasses stedets arkitektur og byggetradition og må ikke have en bredde, der er større end højden.
- Tage skal have en hældning på 40-55 grader og være udført som symmetrisk saddeltag. Halvvalm anbefales.
- Tagbeklædningen skal være matte, røde vingeteg, strå, skifer, pandeplader eller tagpap med lister.
- Skorstene skal være murede og føres op i tagryggen.
- Tagrender og nedløb skal fremstå i zink.
- Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduer på facadens langside. Kvistvinduer skal være mindre end langsides vinduer. I tilfælde af stråtag skal kvistene integreres i tagfladen og tækkes op, således der ikke forekommer flunker.
- Tag vinduer må ikke overstige 65 x 85 cm og skal placeres harmonisk i tagfladen uden kontakt til hinanden. Der må ikke isættes tagvinduer i stråtækte tage.
- Vinduer og skal tilpasses områdets arkitektur, udføres i træ eller aluminium og fremstå malede i jordfarver.
- Der må ikke opsættes altaner, terrasser eller lignende. Ej heller udvendige trapper.

/Team Plan den 22. august 2014 ved André H. Esbersen og Suzi F. Lynn-Pedersen.

