

### **Vurdering af de landskabelige forhold m.v. efter første besigtigelse**

Landskabet er karakteriseret ved at være et åbent, ubebygget og enkelt sammensat dallandskab i mellemstor skala, der generelt afgrænses af terrænet og tæt beplantning. Der er særlige oplevelsesmuligheder knyttet til netop dette landskab. De omhandler oplevelsen af det samlede dallandskab, der understøttes af sigtelinjer på langs og tværs af ådalen.

Landskabet mellem Vesterbækvej og Karlsgårdevej er karakteriseret ved at have stejle dalsider nord for Varde Å og mere jævne dalsider syd for Varde Å. Dalstrækningen har et meget karakteristisk og velbevaret terrænprofil. En del af dalsiden nord for Varde Å ved Sig er karakteriseret med varierende bevoksninger af krat og småskov på de stejle dalpartier. Småskoven medfører, at eksisterende bebyggelse på dalsiderne ikke er synlige i dallandskabet. Ved Vesterbækvej er Sig Fiskeri og en enkelt bolig beliggende i dalbunden. Ligesom en gammel gård er beliggende ved Karlsgårdevej i dalbunden. Arealanvendelsen i dalbunden er ved Sig by græsmarker til slæt. De mere jævne dalpartier nord for Varde Å ved Karlsgårdevej er intensiv dyrket landbrugsarealer helt ned til Varde Å. Arealanvendelsen på syd siden af Varde Å er ligeledes intensivt og ekstensivt dyrket landbrugsarealer til græs slæt og afgræsning helt ned til Varde Å med enkelte varierende bevoksning af krat og små skove.

Dalstrækningen mellem Vesterbækvej og Karlsgårdevej er derfor karakteriseret ved et have et meget velbevaret, karakteristisk terrænprofil med småskov og krat på dalsiderne, og at eksisterende bebyggelse på dalsiderne ikke er synlig. Dalstrækningen er derfor meget åben. Samlet betyder dette i samspil med det eksisterende terræn mellem Vesterbækvej og Karlsgårdevej, at der er mulighed for betydelig udsigter over det samlede dallandskab.

Den ansøgte lokalitet er beliggende på nordsiden af Varde Å på plateauet, hvor de stejle dalsider slutter. Denne del af dalstrækningen er karakteriseret med varierende bevoksning af småskov og krat med undtagelse af den ansøgte lokalitet. På den ansøgte lokalitet er der ingen bevoksning med højde. På selve plateauet er der juletræer og græsmark, på dalsider er der mindre kratbevoksning uden særlig højde og i dalbunden er arealanvendelse græsmark til slæt. Øst og vest for den ansøgte lokalitet er der småskov. Småskoven medfører, at to eksisterende boliger vest for og et eksisterende sommerhus øst for den ansøgte lokalitet ikke er synlige i dallandskabet. Den ansøgte lokalitet er den mest åbne og højest placeret lokalitet visuelt på dalstrækningen nord for Varde Å mellem Vesterbækvej og Karlsgårdevej. Den ansøgte lokalitet er beliggende i kote 11-12 og Varde Å er beliggende i kote 4 med en afstand på 150 meter.

Et byggeri på den ansøgte lokalitet vil medføre en væsentlig negativ visuel påvirkning af det beskyttede landskab, da det ikke vil forbedre og styrke kvaliteterne i dallandskabet med følgende begrundelse.

- Den ansøgte lokalitet er den mest åbne og højest placeret lokalitet på strækningen mellem Vesterbækvej og Karlsgårdevej, hvilket betyder, at et byggeri på denne lokalitet vil blive yderst synligt fra hele dalstrækningen omkring lokaliteten og ikke mindst fra Vesterbækvej og Karlsgårdevej.
- Et byggeri på 8 meters højde på den ansøgte lokalitet vil i samspil med terrænforhold og kratbevoksning på lokaliteten medføre, at byggeri vil blive yderst synligt.
- Byggeriets arkitektur og materialevalg i samspil med den ansøgte lokalitet vil yderligere medføre, at byggeriet vil få en væsentlig negativ visuel påvirkning af landskabsværdierne i ådalen. Byggeriets hvide facader i samspil med sort tag, stort glasparti i 1,5 etager samt

ovenlysvinduer i 1,5 etager langs tagryggen og kviste i 1,5 etage betyder, at byggeriets farver og lys vil være et blikfang på hele dalstrækningen og medfører lysforurening på dalstrækningen.

Derfor vurderer Team Plan og Byudvikling samlet, at det ansøgte byggeri vil medføre en væsentlig negativ visuel påvirkning af dalstrækningen, da det ikke vil forbedre og styrke kvaliteterne i dallandskabet både på grund af terræn, bevoksning, arkitektur, materiale og farvevalg.

### **Redegørelse om afholdt møde, aftaler og udarbejdelse af visualiseringer i forhold til landskabsvurdering fra perioden den 15. september 2014 til 4. november 2014**

Der blev afholdt møde med ansøger og dennes to konsulenter den 15. september 2014, hvor det blev forespurgt ansøger, om vedkommende var interesseret i at ændre på det indsendte projekt, således at de landskabelige påvirkninger ville mindskes. Eksempelvis facadefarve, vinduespartier. Det var ansøger ikke indstillet på, men ansøger var derimod indstillet på at få udarbejde visualiseringer af det ansøgte projekt. Formålet med visualiseringer var, at de skulle belyse de landskabelige påvirkninger, da der ikke var overensstemmelse mellem forvaltningens og ansøgers opfattelse af, hvilke indflydelse det ansøgte projekt vil få på landskabet – herunder hvor synligt det vil blive. Det blev ligeledes aftalt på dette møde, at der skulle indgå afskærmende beplantning i grupper på visualiseringerne, og at det ansøgte hus placering skulle minimum være 20 meter væk fra å-beskyttelseslinjen, grundet plads til haveanlæg og således, at en afskærmende beplantning ikke vil påvirke huset negativt.

For at få udarbejde visualiseringer fra positioner, der vidste de landskabelige påvirkninger, blev det aftalt på møde den 15. september, at en konsulent fra ansøger og undertegnede skulle mødes på lokaliteten for i fællesskab, at blive enige om hensigtsmæssige positioner, hvorfra visualiseringer skulle udarbejdes.

På den fælles besigtigelse den 25. september blev der aftalt følgende, som er fremsendt i en mail:

Der skulle udarbejdes visualiseringer af det ansøgte stuehus fra to lokaliteter fra ådalen. Dernæst blev det aftalt, at stuehuset skulle visualiseres på to lokaliteter hhv., at facaden skal ligge 20 meter væk fra å-beskyttelseslinjen og på/ved den gennemgående grusvej. Til sidst blev det aftalt, at der skulle udarbejdes visualiseringer af stuehuset i henholdsvis dagslys og skumring med lys i huset. Det vil sige, at der i alt skal udarbejdes otte visualiseringer.

På grund af en misforståelse om placeringen af å-beskyttelseslinjen ved besigtigelse fra konsulentens side, blev der i en telefonsamtale den 6/10 aftalt, at der udarbejdes visualiseringerne med en position. Denne position er 20 meter væk fra å-beskyttelseslinjen målt fra facadelinjen og er lokaliseret ved vejen på grund af placeringen af å-beskyttelseslinjen.

Det vil sige, at der i alt skal udarbejdes fire visualiseringer, hvor det ansøgte hovedhus' facade er lokaliseret 20 meter væk fra å-beskyttelseslinjen. På grund af placeringen af å-beskyttelseslinjen bliver huset lokaliseret ved vejen.

Der skal stadigvæk udarbejdes visualiseringer fra to positioner i ådalen og i henholdsvis dagslys og skumring med lys i huset.

Der er udarbejdet telefonnotat fra samtalen med konsulent den 6/10 2014.

Forvaltningen modtog visualiseringerne fra ansøgers konsulent den 4. november 2014 – og ajourført beliggenhedsplan den 8. december 2014.

### **Supplerende vurdering efter udarbejdelse af visualiseringer fra ansøger**

Det er vigtigt at pointere, at visualiseringerne er udarbejdet fra to positioner i dalbunden langs Varde Å henholdsvis sydøst og nordøst for den ansøgte lokalitet på dalstrækningen mellem Vesterbækvej og Karlsgårdevej. Positionerne er udvalgt efter en vurdering af, hvor det ansøgte hus vil blive mest synligt. Dernæst er det vigtigt at være opmærksom på, at belysningen i det 1,5 etage glasparti i skumring/aftenlys ikke er ens på de to visualiseringer. På den ene visualisering fra nordøst mod Vesterbækvej er belysningen væsentlig mindre i forhold til den anden belysning.

Forvaltningen vurderer på baggrund af visualiseringerne forsat, at byggeriet på den ansøgte lokalitet vil medføre en væsentlig negativ visuel påvirkning af det beskyttede landskab, da det ikke vil forbedre og styrke kvalitetene i dallandskabet med følgende begrundelse.

- Den ansøgte lokalitet er karakteriseret ved ikke at have sammenhæng med den eksisterende bebyggelse på dalstrækning nord for den ansøgte lokalitet. Samtidig er den ansøgte lokalitet den mest åbne lokalitet på strækningen mellem Vesterbækvej og Karlsgårdevej, hvor der ikke er bebyggelse i dag. Forvaltningen vurderer på baggrund af visualiseringerne, at et friliggende stuehus med den ansøgte højde på denne lokalitet vil blive yderst synligt fra hele dalstrækningen omkring lokaliteten som følge af terræn og bevoksning.
- Byggeriets arkitektur, materialevalg og højde i samspil med den ansøgte lokalitets terrænforhold og kratbevoksning vil betyde, at byggeriet vil blive yderst synligt fra hele dalstrækningen omkring lokaliteten. Forvaltningen vurderer ud fra visualiseringerne, at i dagslys er det specielt kombinationen af byggeriets højde og hvide facader mens det i skumring/aftenbelysning specielt vil være kombinationen af byggeriets højde, det store glasparti i 1,5 etager samt ovenlysvinduer i 1,5 etager langs tagryggen.
- Samlet vil det betyde, at byggeriets højde, facadefarver og lys vil være et blikfang på hele dalstrækningen omkring lokaliteten fra dalbunden og medfører lysforurening på dalstrækningen i skumring/aftentimerne.

Derfor vurderer Team Plan og Byudvikling samlet, at det ansøgte byggeri vil medføre en væsentlig negativ visuel påvirkning af dalstrækningen, da det ikke vil forbedre og styrke kvalitetene i dallandskabet både på grund af terræn, bevoksning, arkitektur, materiale og farvevalg.

Hvis der skal udarbejdes en mulighed for at give en landzonetilladelse på vilkår, er det ud fra en landskabelig betragtning vigtigt, at der bliver opstillet minimum følgende vilkår for at mindske de landskabelige påvirkninger:

- At det ansøgte hus lokaliseres min. 20 meter fra å-beskyttelseslinjen.
- At den eksisterende kratbevoksning på dalskråningen bibeholdes og plejes via tinglysning.
- At der etableres en afskærmende bevoksning i grupper bestående af buske og træer foran huset i forbindelse med anlæggelse af have.

- Tagbeklædningen skal være naturtegl eller have en glans under 10 og være mat. Eventuel overfaldebehandling må ikke være synlig eller reflekterende.
- At der ikke etableres ovenlysvinduer langs tagryggen.
- At der ikke etableres et stort glasparti i 1,5 etager mod dalstrækning, men derimod at den eksisterende linje med vinduer videreføres med enten endnu et vindue eller en terrassedør.

Dernæst kan der opstilles vilkår om byggeriets højde og facadefarve, hvilket vil mindske de landskabelige påvirkninger endnu mere.