

10. Janderup

10.01 Janderup By

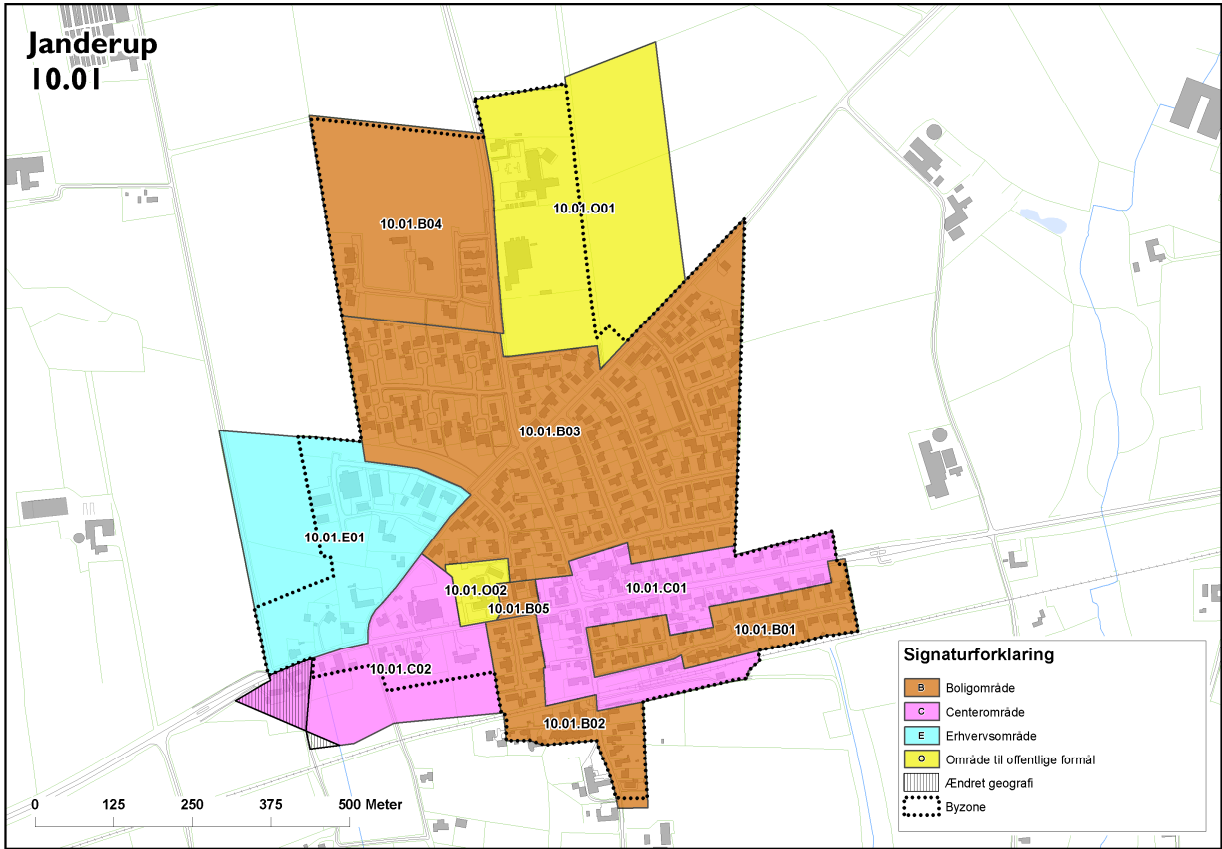
10.02 Kærup

10.10 Åbent land – Janderup

Bevaringsværdige bygninger

Rammer

Janderup 10.01



10.01 Janderup By

Status

Janderup er en lokalby med udviklingspotentiale inden for bosætning og turisme.

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.

Af offentlige servicetilbud har Janderup dagpleje, børnehave, plejecenter og Janderups Aktivitetshus og Stadion. Derudover kan Janderup tilbyde forskellige foreninger og en daglig brugs.

Befolkningsudvikling

I nedenstående tabel ses den hidtidige befolkningsudvikling i Janderup by, landdistrikt og sogn. Af tabellen fremgår det, at både antallet af indbyggere i Janderup by, landdistrikt og sogn er faldet siden år 2008.

By og sogn	2008	2012	Udvikling +/-
Janderup by	834	804	-30
Janderup landdistrikt	580	562	-18
Janderup sogn	1414	1366	-48

Befolkningsudviklingen i Janderup.

Bykvaliteter:

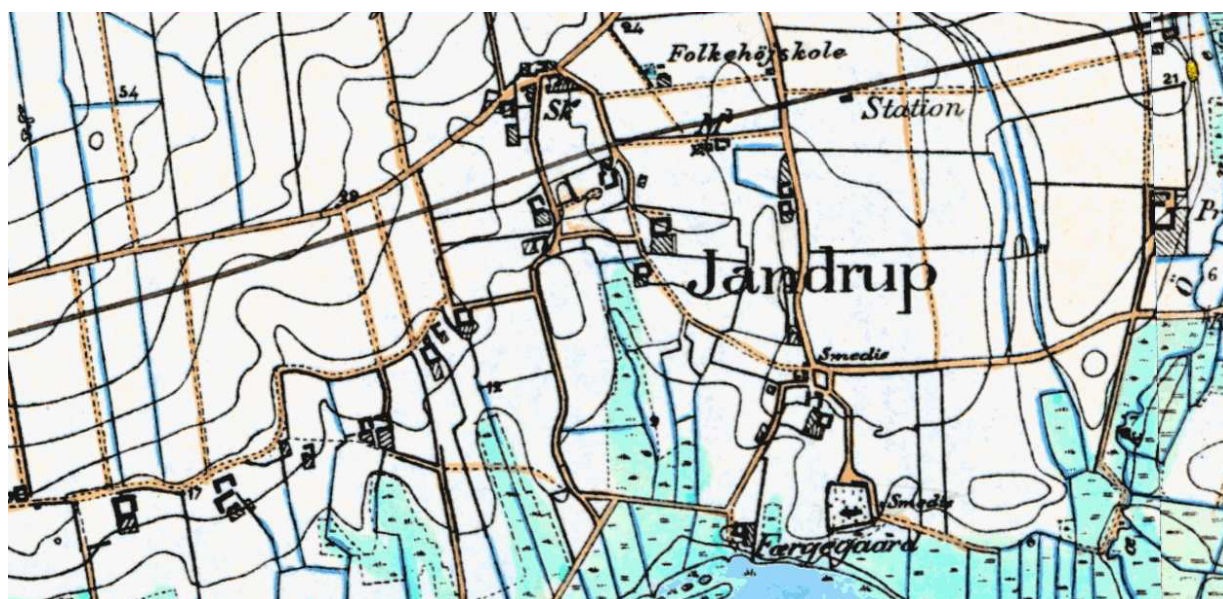
Janderup ligger i den sydvestlige del af kommunen og består af en stationsby og en kirkeby. Terrænet falder jævnt fra byen mod Janderup Kirkeby og Varde Å. Den oprindelige landsby, Janderup Kirkeby, ligger klart adskilt fra stationsbyen på kanten af Varde Å. Kirken er beliggende frit i landskabet.

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

Etablering af jernbanen Varde - Nørre Nebel i 1903 har bestemt placering 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 banelinien ligger et fint stationsmiljø, hvor stationsbygningen er overgået til beboelse.



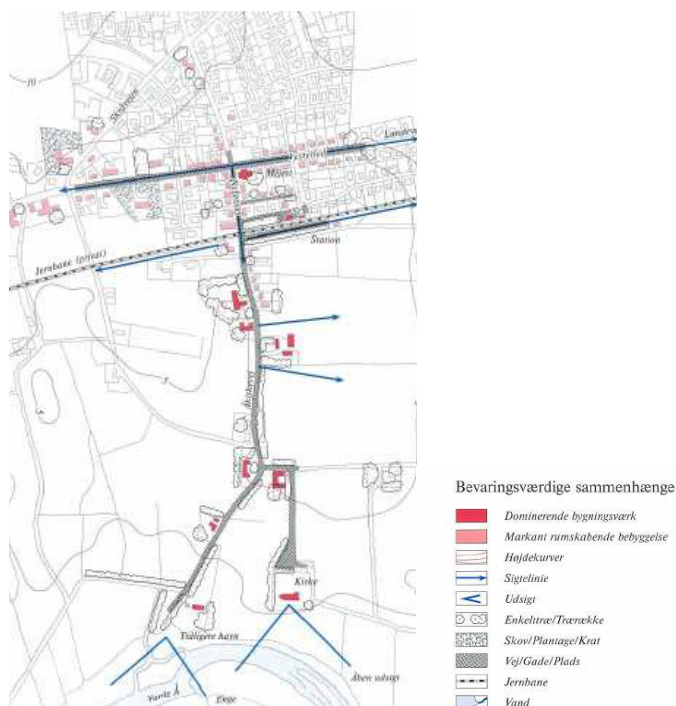
Kort produceret i perioden fra 1842 - 1899

De to vigtige lokaliseringfaktorer for den oprindelige placering af kirken og de omkring liggende 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 anelig 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.

Begrebet bevaringsværdige sammenhænge omfatter en vurdering af det samlede bymiljø eller forhold i en bebyggelse.





Principper for planlægningen

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

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

De i Kommuneplanen (og Kommuneatlas Varde og Kulturarvsatlas Vadehavet) udpegede bevaringsværdige sammenhænge skal indgå i den videre planlægning og administration.

Rækkefølgebestemmelser

Der kan lokalplanlægges, så der kan ske udbygning i ét område til åbent-lavt byggeri eller kombinationer af åbent-lavt og tæt-lavt byggeri.

Forslag til arealudlæg – Kommuneplan 2013

Arealudlæg til boligformål

Janderups placering tæt på Varde og i tilknytning til Varde Ådal betyder, at der i Janderup kan tilbydes boliger i naturskønne områder med god tilgængelighed til de store koncentrationer af arbejdspladser i Esbjerg og Varde. Janderup er udpeget som lokalby og det er byrådets mål, at der i lokalbyer med bosætningspotentiale skal være udlagt og lokalplanlagt et område til boligbebyggelse.

Fastlæggelse af boligprogrammet har taget udgangspunkt i det faktiske boligbyggeri i perioden 1.1. 2006 – 1.1.2012. Ifølge boligprogrammet forventes der et gennemsnitlig årligt boligbyggeri

på ca. 3 boliger og i alt 32 boliger i perioden 2013 – 2025. Der udlægges ikke nye boligområder, da den planlagte restrummelighed er 15 boliger, se tabel nedenfor.

Oversigt	Enkeltområde	Areal	Antal boliger
Områder til boligformål med restrummelighed	10.01.B04 (Lokalplan 03.B4.01)		47
Restrummelighed 2012			47
Forventet boligbehov i perioden 2013-2025			32
Forventet restrummelighed			+15
Behov for nye arealudlæg			-
Forslag til nye arealudlæg			-
Arealer der foreslås udtaget			-
Planlagt restrummelighed			+15

Arealer til boligformål i Janderup.

Arealudlæg til erhvervsformål

I perioden fra 2007 til 2012 er der ikke solgt arealer til erhvervsbyggeri i Janderup. Restrummeligheden inden for de eksisterende erhvervsområder er ca. 3,6 ha. Der vurderes derfor ikke at være behov for yderligere arealer til erhvervsformål i Janderup.

Oversigt	Enkeltområde	Areal
Områder til erhvervsformål med restrummelighed	10.01.E01 (Lokalplan L302)	3,6ha ¹
Restrummelighed 2012		3,6 ha
Solgt erhvervsareal i perioden 2007-2012		0 ha
Forventet Behov		0 ha
Forventet restrummelighed		+ 3,6 ha
Behov for nye arealudlæg		-
Planlagt restrummelighed		+ 3,6 ha

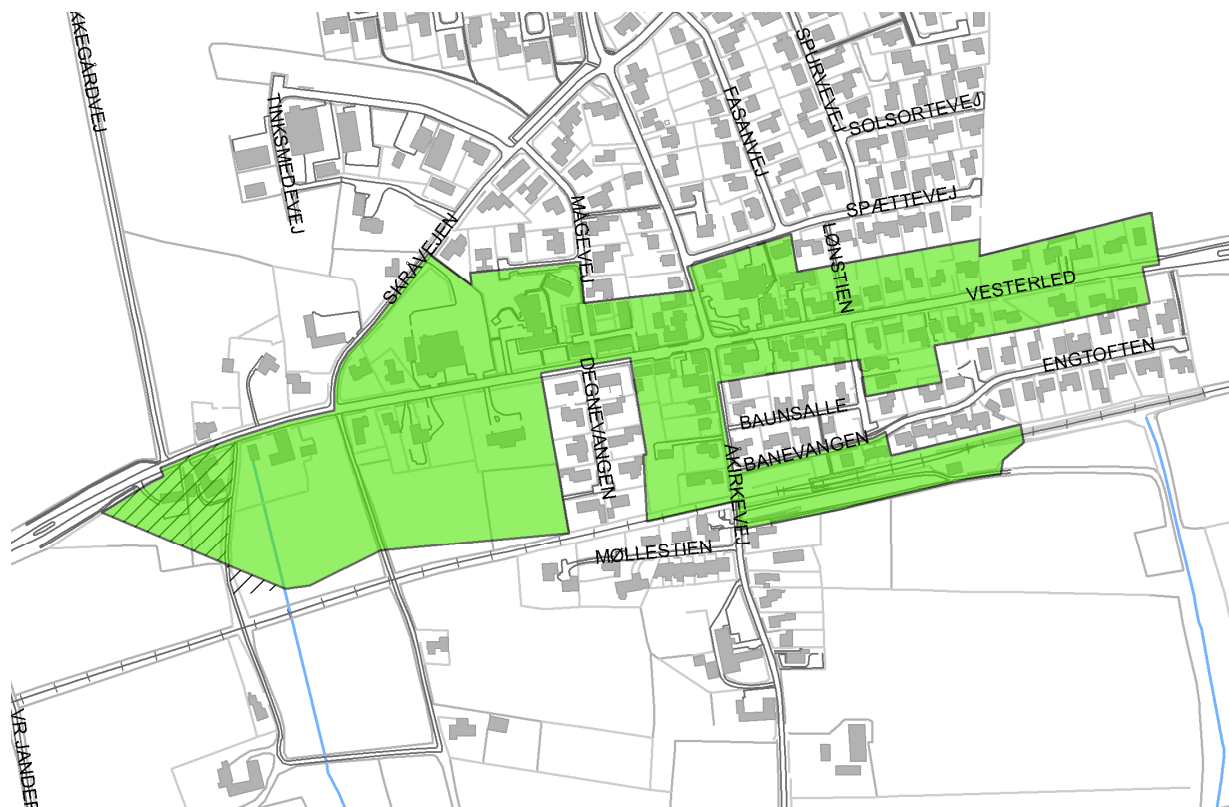
Arealer til erhvervsformål i Janderup.

1) Nuværende grunde til salg plus opmåling af resterende restrummelighed.

Arealudlæg til detailhandel



For fortsat at sikre kundeorienterede funktioner og dermed liv i byen fastholdes Janderup som lokalcenter. Afgrænsningen af områder til centerformål og lokalcenteret udvides langs byens oprindelige vejnet således, at der bliver fleksible muligheder for placering af butikker og andre servicefunktioner. Mere præcist udvides enkeltområde 10.01.C02 med et areal mod vest. Det

omhandler en del af matrikel 2b og 19a, Janderup By, Janderup. Yderligere udtages et lille areal mod vest, så den fremtidige afgrænsning af centerområdet følger kystnærhedszonen.



Ovenstående kort viser lokalcenterafgrænsningen med grønt.

Signaturforklaring

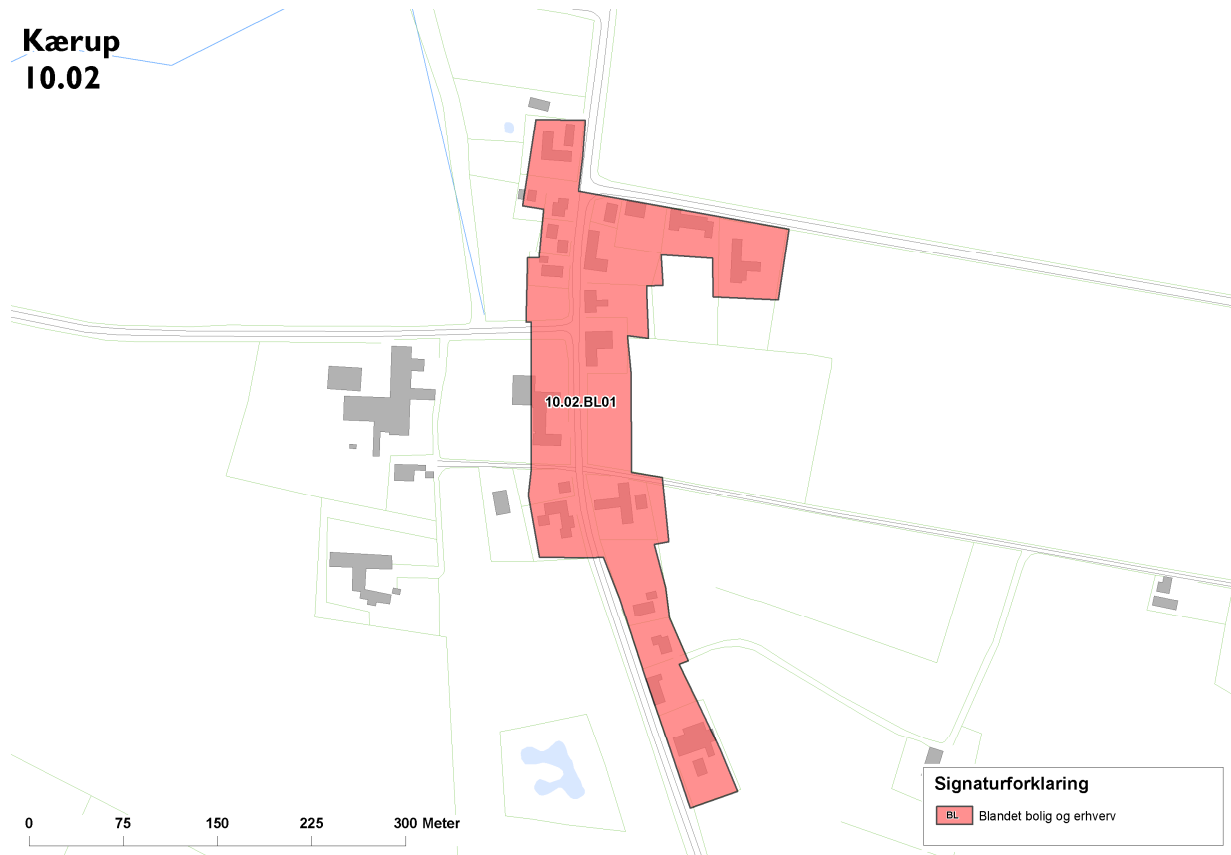
-  Lokalcenterafgrænsning KP13
-  Ændringer i detailhandlafgrænsningen i KP13

Det langsigtede perspektiv

Janderup ligger centralt og trafikalt tilgængeligt i forhold til Varde, Oksbøl og Esbjerg. Før der inddrages yderligere arealer til byformål i Janderup, skal der udarbejdes en udviklingsplan med det sigte at styrke Janderups potentiale som bosætningsby yderligere.

10.02 Kærup

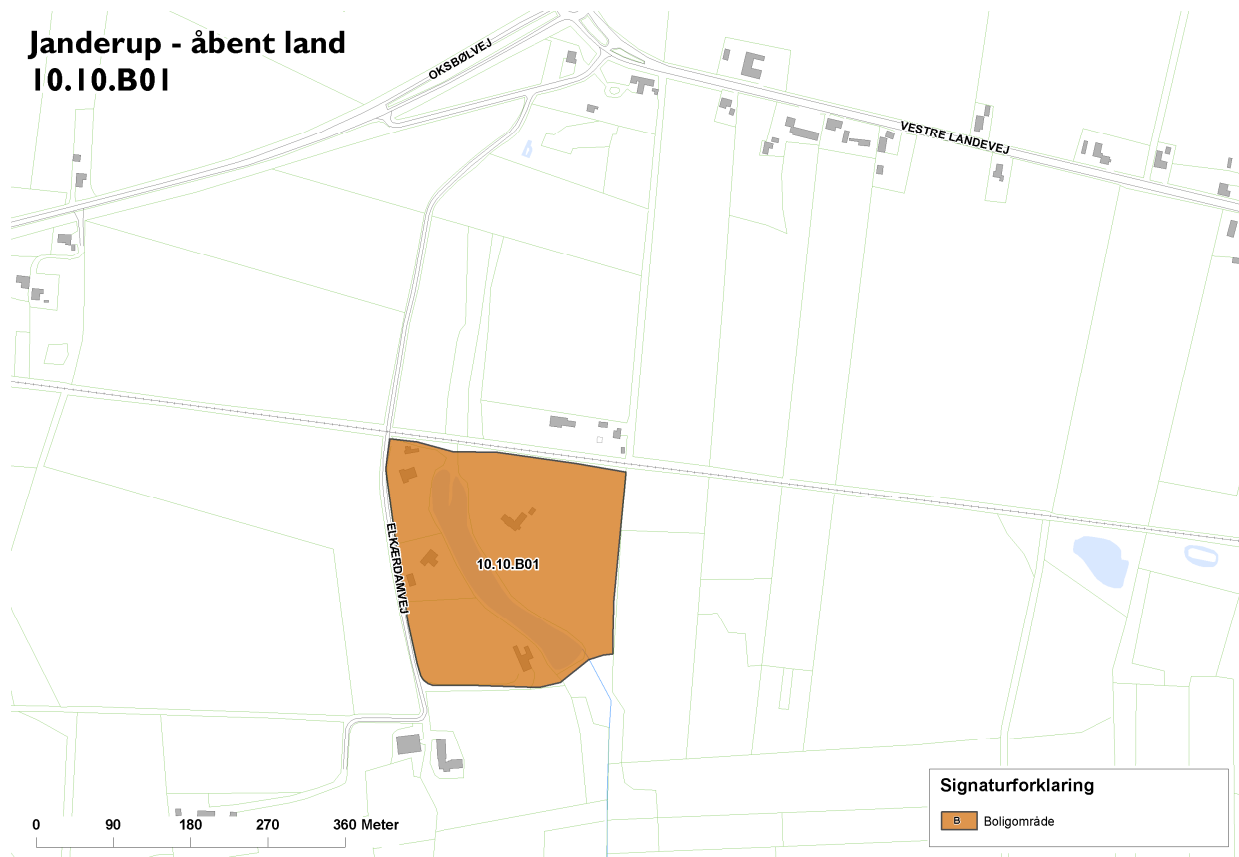
Nedenfor ses rammekort for Kærup i Janderup lokalområde.



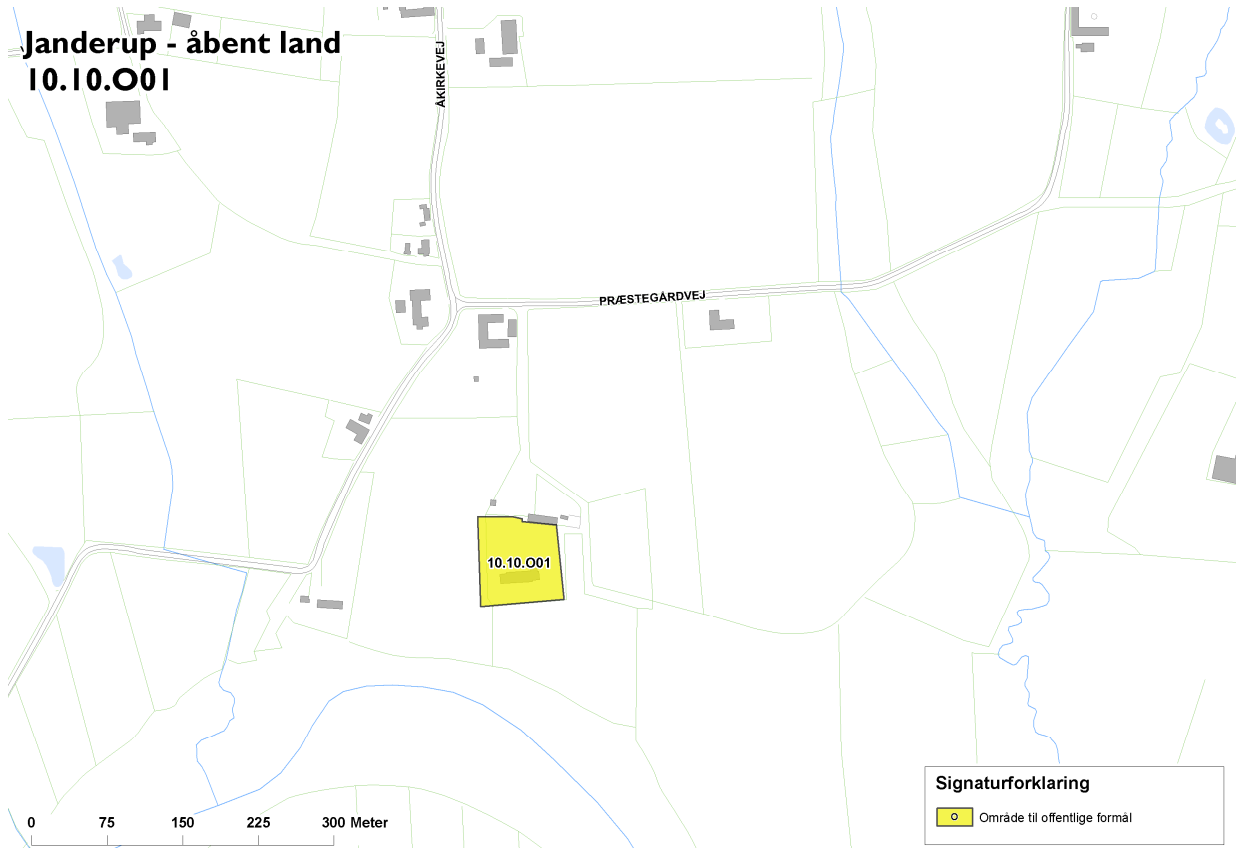
10.10 Åbent land – Janderup

Nedenfor ses rammekort for områder i det åbne land i Janderup lokalområde.

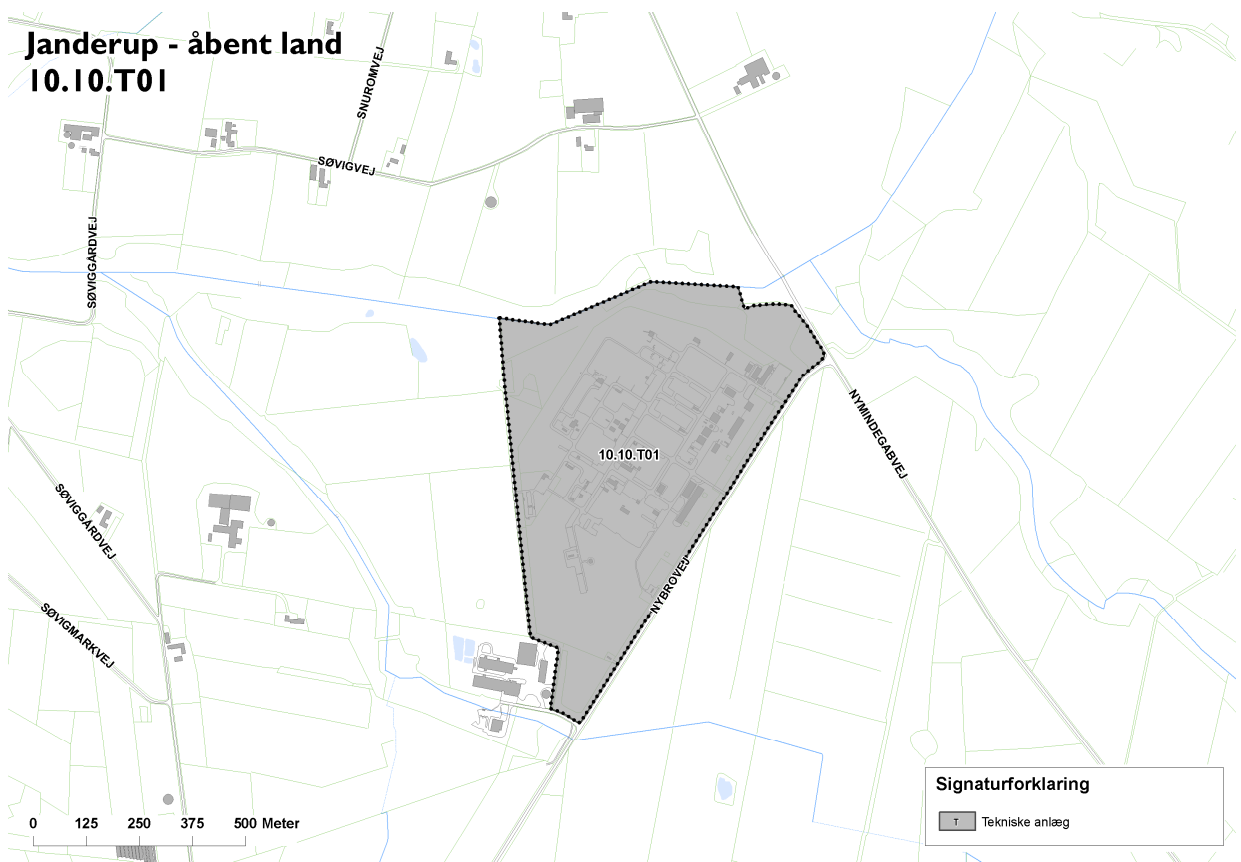
Janderup - åbent land 10.10.B01



Janderup - åbent land 10.10.001



Janderup - åbent land 10.10.T01



Bevaringsværdige bygninger i Janderup

JANDERUP vejnavn	husnr	bygnr.	bevaringsværdi
Adelengvej	21	2	4
Adelengvej	25	1	4
Adelengvej	29	1	3
Grønnevej	1	2	3
Grønnevej	16	1	4
Hallumvadvej	81	1	3
Hallumvadvej	85	1	4
Hyllerslev Skolevej	6	1	4
Oksbølvej	59	1	4
Præstegårdsvej	31	1	3
Skråvejen	5	1	4
Skråvejen	7	1	4
St Hebovej	17	1	3
Sundsigvej	17	1	4
Vesterled	35A	1	4
Vr Janderupvej	29	1	4
Åkirkevej	1	1	3
Åkirkevej	17	1	4
Åkirkevej	20	1	4
Åkirkevej	40	1	4
Åkirkevej	47	1	4

ENKELTOMRÅDE 10.01.B01 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Boligområde - Åben lav
Konkret anvendelse	Åben lav bolig
Max. bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 10.01.B02 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Boligområde - Åben lav
Konkret anvendelse	Åben lav bolig
Max. bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	.

ENKELTOMRÅDE 10.01.B03 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Boligområde - Åben lav
Konkret anvendelse	Åben lav bolig
Max. bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 10.01.B04 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Boligområde	
Eksisterende zonestatus	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Anvendelsens art	Blandet boligområde	Blandet boligområde
Konkret anvendelse	Tæt lav bolig	Åben lav bolig
Max. bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse		
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Min. 10 % af området anvendes til større samlede fælles opholdsarealer	Min. 10 % af området anvendes til større samlede fælles opholdsarealer
Min. parkeringspladser	Min. 1,5 p-plads pr. bolig	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE 10.01.B05 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Bologområde	
Eksisterende zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Anvendelsens art	Blandet boligområde	Blandet boligområde
Konkret anvendelse	Tæt lav bolig	Åben lav bolig
Max. bebyggelsesprocent	40 % for den enkelte ejendom.	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse		
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Min. 10 % af området anvendes til større samlede fælles opholdsarealer	Min. 10 % af området anvendes til større samlede fælles opholdsarealer
Min. parkeringspladser	Min. 1,5 p-plads pr. bolig	Min. 2 p-pladser pr. bolig
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet		

ENKELTOMRÅDE 10.01.C01 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Centerområde	
Eksisterende zonestatus	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Anvendelsens art	Centerområde	Centerområde
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse	Butikker blandet med boliger
Max. bebyggelsesprocent	45 % for den enkelte ejendom.	45 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse		
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet	Det samlede bruttoetageareal til butikformål i enkeltområde 10.01.C01 og 10.01.C02 må ikke overstige 3.000 m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m ² .	

ENKELTOMRÅDE 10.01.C02 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Centerområde	
Eksisterende zonestatus	Dels byzone, dels landzone, Kystnærhedszone	
Fremtidig zonestatus	Byzone, Kystnærhedszone	
Anvendelsens art	Centerområde	Centerområde
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse	Butikker blandet med boliger
Max. bebyggelsesprocent	45 % for den enkelte ejendom.	45 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse		
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold		
Bebyggelsens udformning		
Særlige bevaringsinteresser		
Beplantning		
Andet	Det samlede bruttoetageareal til butikformål i enkeltområdet 10.01.C01 og 10.01.C02 må ikke overstige 3.000 m ² . Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m ² .	

ENKELTOMRÅDE 10.01.E01 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde
Eksisterende zonestatus	Dels byzone, dels landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Erhvervsområde
Konkret anvendelse	Lettere industri
Max. bebyggelsesprocent	33 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 10.01.001 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Område til offentlige formål
Eksisterende zonestatus	Dels byzone, dels landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Uddannelsesinstitutioner
Konkret anvendelse	Skole
Max. bebyggelsesprocent	40 % for området under ét.
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	10 meter
Etageantal	Max. 2 etager
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Skole og idrætsplads med tilhørende anlæg og mindre bygninger til områdets anvendelse til skole og idrætsplads.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 10.01.O02 - JANDERUP, JANDERUP

Fremtidig anvendelse	Område til offentlige formål
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Område til off. formål
Konkret anvendelse	Ældrecenter
Max. bebyggelsesprocent	45 % for området under ét.
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Omsorgscentre, kollektive boliger o.l
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 10.02.BL01 - JANDERUP, KÆRUP

Fremtidig anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Eksisterende zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Anvendelsens art	Landsbyområde
Konkret anvendelse	Blandet bolig og erhvervsbebyggelse
Max. bebyggelsesprocent	30 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Ny bebyggelse og nye anlæg skal ved placering, udformning og materialevalg, medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 10.10.B01 - JANDERUP, LANDOMRÅDE

Fremtidig anvendelse	Boligområde
Eksisterende zonestatus	Landzone, Kystnærhedszone
Fremtidig zonestatus	Landzone, Kystnærhedszone
Anvendelsens art	Boligområde
Konkret anvendelse	Jordbrugsparceller
Max. bebyggelsesprocent	10 % for den enkelte ejendom.
Grundstørrelse	Min. 9000 m ²
Max. bebyggelseshøjde	8,5 meter
Etageantal	Max. 1 etage med udnyttet tagetage
Min. opholdsarealer	
Min. parkeringspladser	
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Fritliggende boligbebyggelse på jordbrugsparceller. Ny bebyggelse, herunder om- og tilbygning, skal gennem sin arkitektur, materialevalg og farvevalg medvirke til en god helhedsvirkning for såvel bebyggelsen på den enkelte ejendom som i forhold til omgivelserne
Særlige bevaringsinteresser	En planlægning for området skal sikre områdets karakter af naturområde og bebyggelsen skal søges tilpasset områdets karakter. Dele af området er omfattet af naturbeskyttelsesloven
Beplantning	Områdets grønne karakter skal fastholdes
Andet	

ENKELTOMRÅDE 10.10.001 - JANDERUP, LANDOMRÅDE

Fremtidig anvendelse	Område til offentlige formål
Eksisterende zonestatus	Landzone, Kystnærhedszone
Fremtidig zonestatus	Landzone, Kystnærhedszone
Anvendelsens art	Kirke og kirkegård
Konkret anvendelse	Kirke
Max. bebyggelsesprocent	Friholdes for unødvendig bebyggelse.
Grundstørrelse	
Max. bebyggelseshøjde	
Etageantal	
Min. opholdsarealer	
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Ny bebyggelse skal i sin helhed harmonere med den omkringliggende bebyggelse
Særlige bevaringsinteresser	Almindelige kirkefredningsbestemmelser
Beplantning	
Andet	

ENKELTOMRÅDE 10.10.T01 - JANDERUP, LANDOMRÅDE

Fremtidig anvendelse	Tekniske anlæg
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Anvendelsens art	Tekniske anlæg
Konkret anvendelse	Naturgasanlæg
Max. bebyggelsesprocent	
Grundstørrelse	
Max. bebyggeshøjde	15 meter
Etageantal	
Min. opholdsarealer	Fastlægges ved lokalplanlægning
Min. parkeringspladser	Min. 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal med mindre andet fastsættes i lokalplanlægningen
Trafikforhold	
Bebyggelsens udformning	Bebyggelse og anlæg i forbindelse med behandlingsanlæg for naturgas.
Særlige bevaringsinteresser	
Beplantning	
Andet	