



Bilag 2 til miljøvurdering:

Landskabsanalyse ved Varde

Varde
Kommune



Landskabsanalyse ved udlæg af boligområde i Varde

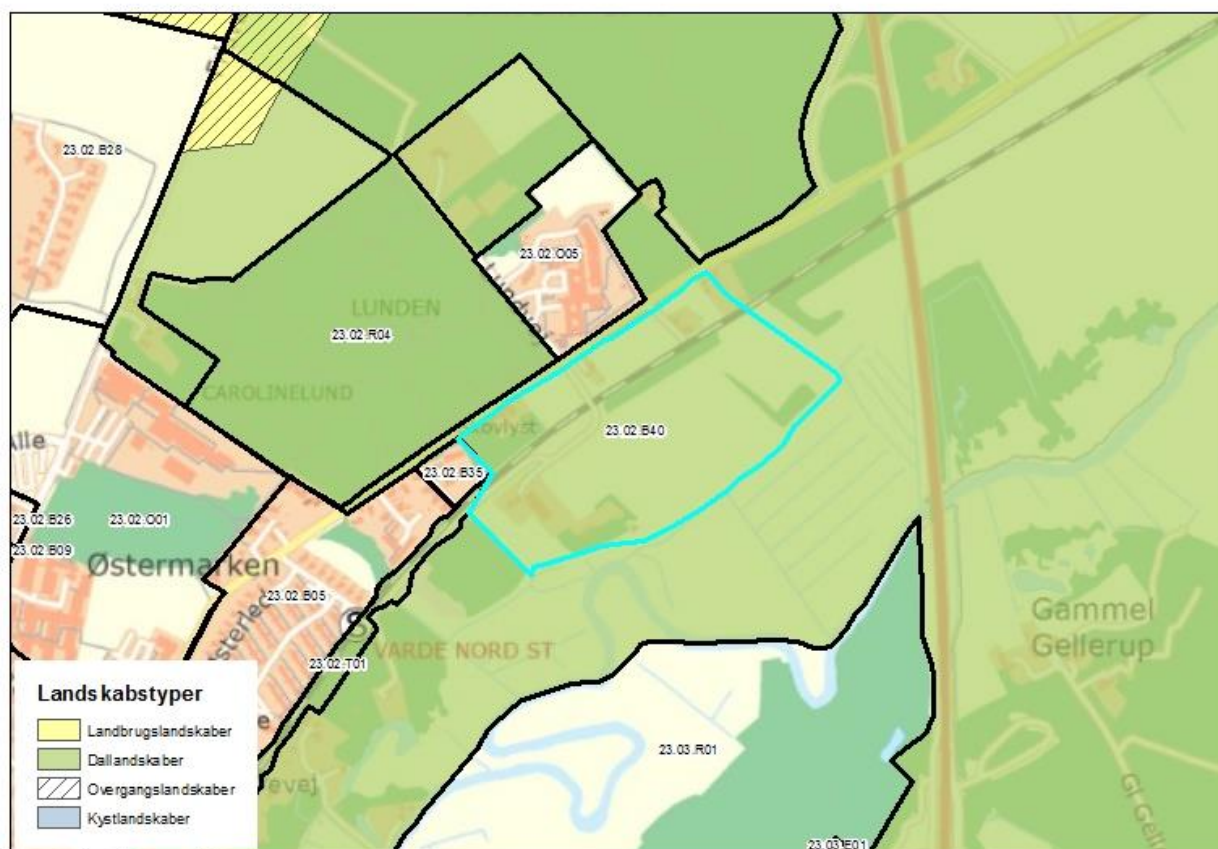
Indledning

Som en del af miljørapporten er der udarbejdet en analyse af de landskabelige påvirkninger ved udlæg af et boligområde i Varde. Det drejer sig om rammeområdet 23.02.B40, Varde Nord. Analysen peger på områdets styrker, eventuelle visuelle oplevelsesmuligheder, tilstand og sårbarhed.

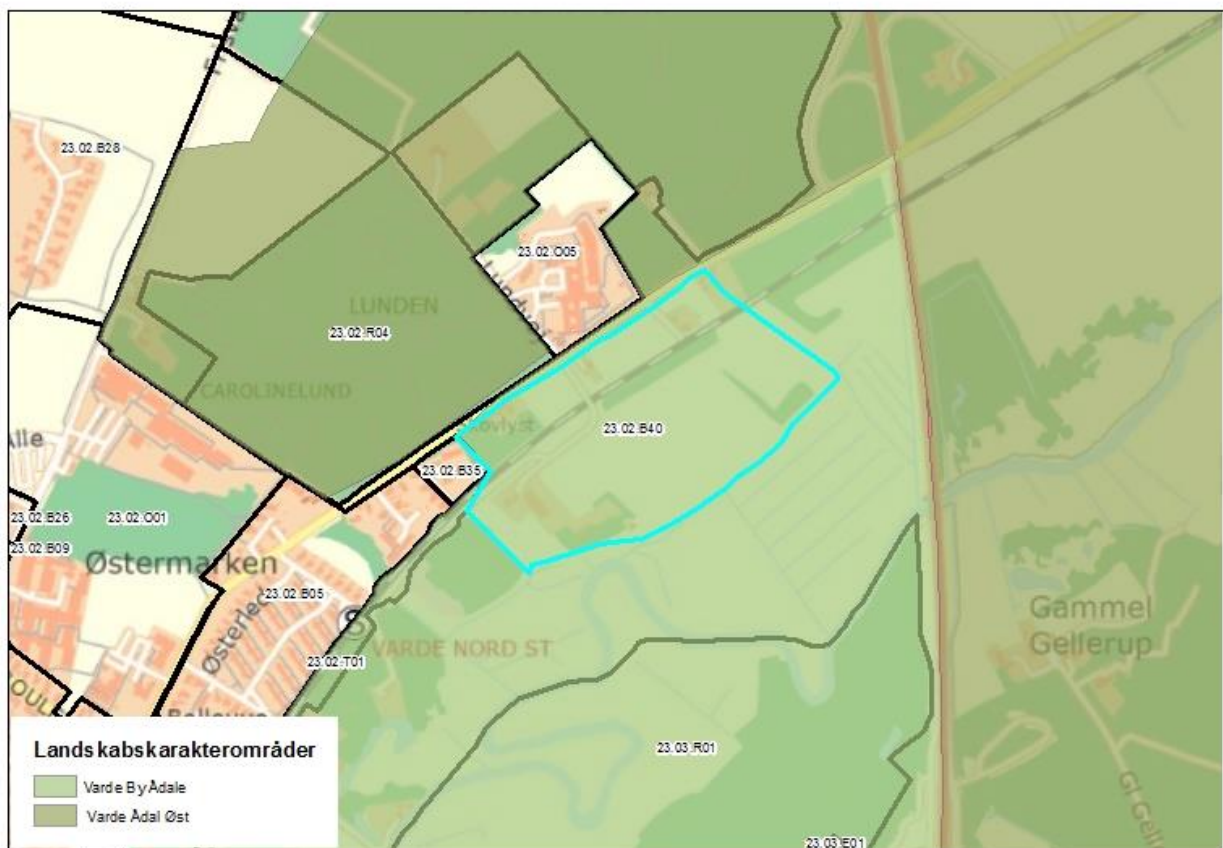
Hver landskabstype er opdelt i landskabskarakterområder, se figur 1 og 2. Et landskabskarakterområde er karakteriseret ved det særlige samspil mellem et områdes naturgrundlag og arealanvendelse samt de særlige rumlige og visuelle forhold, der kendetegner området og adskiller det fra omkringliggende landskaber.

Rammeområder ligger i landskabstypen dallandskab, i landskabskarakterområdet Varde By Ådale.

Landskabstypen dallandskaber fortsætter hhv. øst og vest for Varde men i andre landskabskarakterområder, hhv. Varde Ådal Øst og Varde Ådal Vest. Øvrige landskabstyper er først at finde enten nord og/syd for ådalen ved Varde by.



Figur 1: Kortet viser rammeområdet i forhold til landskabstyper fastlagt i Kommuneplan 2021.



Figur 2: Kortet viser rammeområderne i forhold til landskabskarakterområder fastlagt i Kommuneplan 2021, som er i den østlige del af landskabskarakterområdet Varde By Ådale.

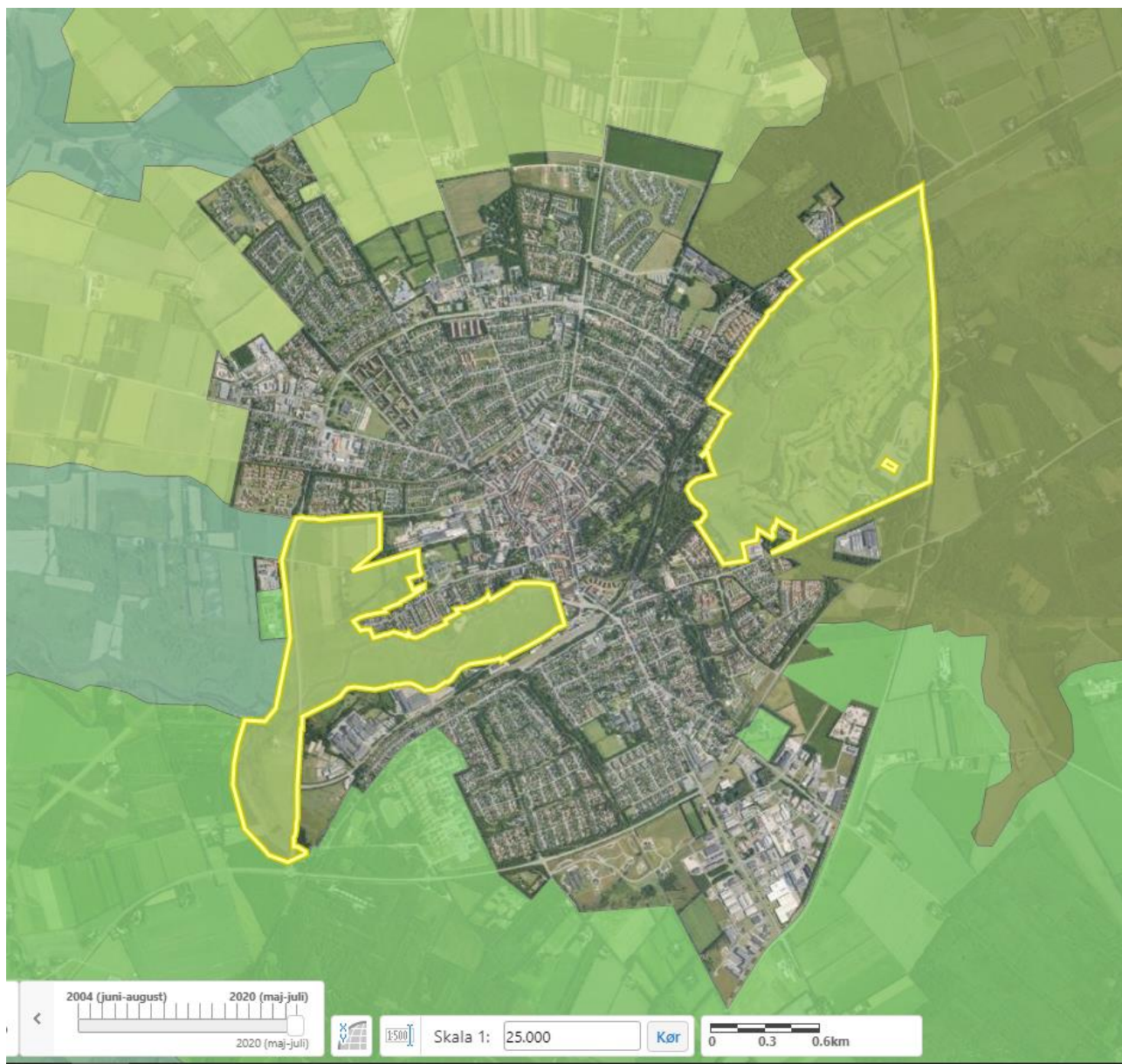
Karaktergivende landskabselementer og terrænforhold

Varde By Ådale er et dallandskab, hvilket betyder, at landskabskarakteren generelt præges af et karakteristisk terrænprofil med en lavtliggende dalbund og jævne til stejle dalsider, der danner grænsen til de tilstødende landskaber. I dalbunden løber oftest et naturligt slyngende vandløb. Det er desuden et gennemgående træk, at landskabsstrukturerne tydeligt afspejler det underliggende naturgrundlag, hvad angår terræn, jordbund og hydrologi. Langs den øvre del af dallandskabet markerer høje og tætte bevoksninger dalprofilet og gør landskabet mere dramatisk. Bevoksningerne medvirker desuden til at afskærme dallandskabet mod tilstødende landbrugslandskaber. I dallandskabet er desuden et udpræget fravær af bebyggelse, men det er et karakteristisk træk, at gårde og husmandssteder gennem tiden er placeret på overgangen til dallandskabet.

Landskabskarakterområdet Varde By Ådale er overordnet særligt karakteriseret ved et åbent og ubebygget dallandskab med mellemstore skalaforhold. Græsningsenge præger de brede og jævne dalsider og et meget vandrigt og storslyngende åløb gennemløber området. Landskabet opdeles i en østlig og vestlig del på grund af bygrænsen ved Varde by.

Det østlige delområde afgrænses mod omgivende landskaber af høje bevoksninger, men enkelte steder er der udsyn til boligområder, som ligger tæt nord og syd for området. Desuden er en række forskellige anlæg af mere teknisk og rekreativ karakter, blandt andet golfbanen og køreteknisk anlæg, der ligger syd for

ådalen samt Østre Omfartsvej med tilhørende beplantning, som afgrænser landskabskarakterområdet mod øst, se figur 3, 4 og 5.



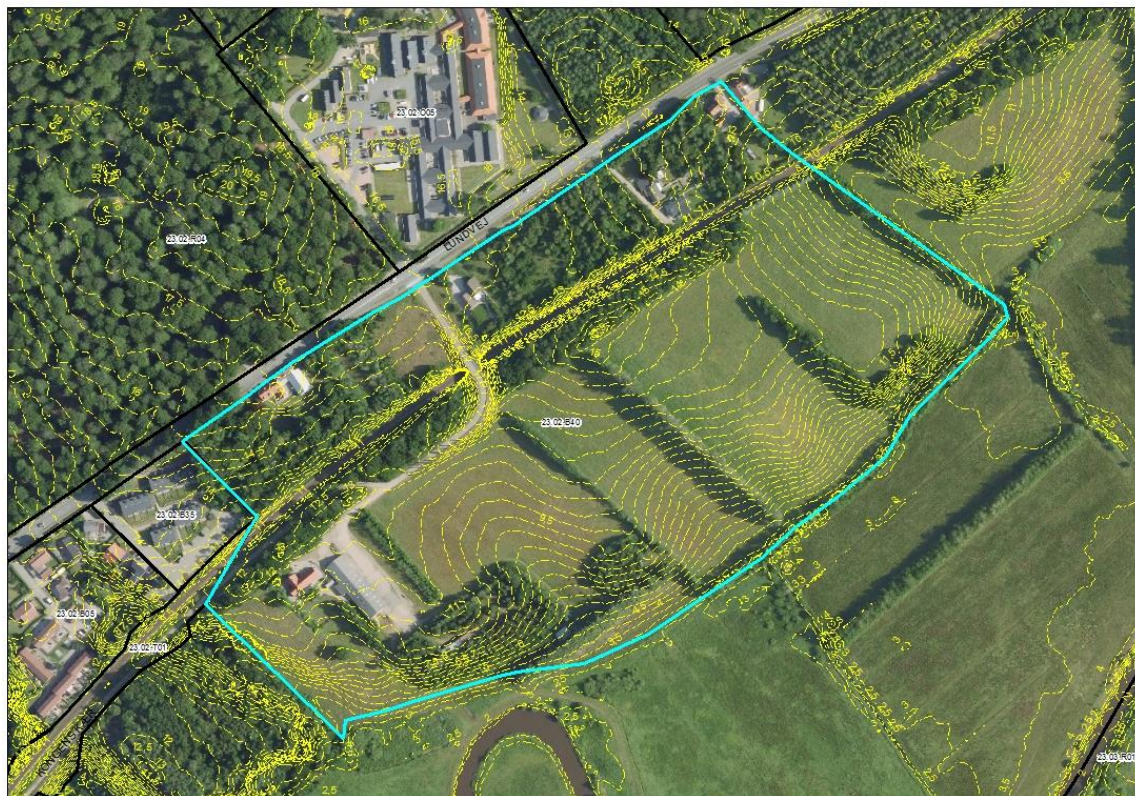
Figur 3: Kortet viser landskabskarakterområdet Varde By Ådale fastlagt i Kommuneplan 2021 på luftfoto ved Varde by.



Figur 4: Kortet viser landskabskarakterområdet Varde Ådale By fastlagt i Kommuneplan 2021 på luftfoto øst for Varde by.



Figur 5: Billede viser udsigten fra Østre Omfartsvej mod rammeområde 23.02.B04 et af de få steder langs Østre Omfartsvej, hvor der er hul i beplantningen.



Figur 6: Kortet viser terrænkurverne ved rammeområde 23.02.B40.

Øst for Varde by er dallandskabet syd for Varde Å præget af Varde Golfbane og køretekisk anlæg med tilhørende beplantning samt græsmarker til slæt eller afgræsning. Nord for Varde Å er arealanvendelsen derimod i præget af græsmarker til slæt eller afgræsning og enkelte mindre marker i omdrift samt mindre skovbevoksninger og enkelte mindre marker i omdrift med tilhørende læhegsbeplantning på de øvre dele af dallandskabet. Landskabet er derudover præget af enkelte krat mv. langs vandløbet i bunden af dallandskabet ved kote 2-2,5. Derfor er dallandskabet på denne strækning særligt karakteriseret ved at være et åbent, enkelt sammensat dallandskab i selve dalbunden, mens dalsiderne er i mindre skala på grund af beplantning i tilknytning til arealanvendelse og bebyggelser. Se figur 4.

Arealanvendelsen ved selve rammeområde 23.02.B40 er arealer i omdrift i form af mindre marker opdelt af tæt læhegsbeplantning fra tiden som planteskole. Landskabet omkring rammeområde 23.02.B40 er karakteriseret ved at være græsmarker til slæt eller afgræsning og enkelte mindre marker i dalbunden, mens de øvre dele af dallandskabet er karakteriseret ved arealer i omdrift med tilhørende læhegsbeplantning og mindre skovbevoksninger, se figur 7 og 8.

Selve rammeområde 23.02.B40 er placeret på dalsiden fra kote 15 til kote 3,5 med et jævnt skrånende terræn nord/syd. Den visuelle oplevelse af, hvad der er dalbund og dalside på denne strækning skifter nord for Varde Å omkring kote 3,5. Her ændrer arealanvendelsen sig fra mindre skovbevoksninger og mindre arealer i omdrift til at være græsmarker til slæt og afgræsning. Se figur 6, 7 og 8.

Afgrænsningen af rammeområdet er desuden fastlagt, så arealudlægget er en naturlig forlængelse af den eksisterende byafgrænsningen.



Figur 7: Skråfoto af rammeområde 23.02.B40 fra den 25.08.2019 fra nordvest mod sydøst.



Figur 8: Skråfoto af rammeområde 23.02.B40 fra den 25.08.2019 fra sydøst mod nordvest. Det er Østre Omfartsvej, der ses nederst på billedet.

Karaktergivende rumlige og visuelle forhold

De rumlige og visuelle forhold, som karakteriserer dalstrækningen omkring rammeområdet, varierer alt afhængig af om udgangspunktet er dalbunden, dalsiden eller plateauet. Derfor vil de rumlige og visuelle forhold, der påvirker sigtelinjer på langs og tværs af ådalen også være forskellige.

23.02.B40

Øst for Varde By, ved rammeområde 23.02.B40, er dallandskabet som tidligere nævnt præget af græsmarker til slæt eller afgræsning og enkelte mindre marker i dalbunden, mens de øvre dele af dallandskabet er karakteriseret ved arealer i omdrift med tilhørende læhegsbeplantning og mindre skovbevoksninger.

Som følge af varierende bevoksninger syd for Varde Å i tilknytning til Varde Golfbane og Varde Køreteknisk anlæg, langs Østre Omfartsvej og på dalsiden nord for Varde Å, er der ikke frit udsyn mellem dalsiderne på tværs af Varde Å. Græsmarker til slæt eller afgræsning i dalbunden langs Varde Å og de få eksisterende krat- og pilebevoksninger medfører, at der er sigtelinjer på tværs og langs af dalbunden.

Mindre marker i omdrift, mindre skovbevoksninger og læhegn på dalsiderne både syd og nord for Varde Å medfører, at der, på denne strækning, ikke er frit udsyn langs dalsiderne nord og syd for Varde Å.

Se figur 9,10,11 og 12.

Bebyggelsen ved rammeområde 23.02.B40 vil derfor blive synlig fra dalbunden lige foran? lokaliteten, se figur 9, men der er eksisterende læhegsbeplantning i selve ådalen, der begrænser synligheden af fremtidig bebyggelse på dalsiden på tværs af ådalen ved rammeområdet. Desuden er det vigtigt at være opmærksom på, at den eksisterende beplantning langs rammeområdets østlige grænse og Østre Omfartsvej vil begrænse den visuelle påvirkning af rammeområde 23.02.B40 mod øst i Varde Ådal.

Tilsvarende vil eksisterende skovbevoksning vest for rammeområde 23.02.B40 og den eksisterende beplantning langs rammeområdets vestlige grænse begrænse den visuelle påvirkning af rammeområde 23.02.B40 mod vest i Varde Ådal.

Bebyggelsen ved rammeområde 23.02.B40 vil blive synlig fra dalbunden lige syd for lokaliteten, men det er vigtigt at være opmærksom på, at rammeområdet ikke vil blive synligt fra en større del af dallandskabet grundet eksisterende beplantning på dalsiden øst og vest for rammeområdet og rammeområdets placering på dalsiden, se figur 9-12.



Figur 9: Billedet, der viser rammeområde 23.02.B40 fra Varde Å syd for Varde Å, altså fra sydøst mod nordvest.



Figur 10: Billedet, der viser rammeområde 23.02.B40 fra Varde Å syd for Varde Å, altså fra sydvest mod nordøst.



Figur 11 Billedet, der viser dalbunden og Varde Å mod øst fra hvor Østre Omfartsvej krydser Varde Å.



Figur 12: Billedet, der viser dalbunde af Varde Å mod vest, hvor Østre Omfartsvej krydser Varde Å.

Oplevelsesrige delområder og enkeltelementer

Ligesom de øvrige dallandskaber er de særlige visuelle oplevelsesmuligheder knyttet til oplevelsen af det samlede dallandskab. Særligt vigtige er de landskabelige sigtelinjer, der findes på langs og tværs af dallandskaberne generelt.

Varde By Ådale er opdelt af Varde By og udgør et dallandskab hhv. øst og vest for byen. Hele landskabskarakterområdet vurderes som en særlig visuel oplevelsesmulighed. Landskaberne har især stor betydning for Varde By, grundet landskabernes centrale placering med direkte adgang til bymidten.

Som følge af de visuelle og terrænmæssige forhold omkring rammeområde 23.05.B40 vil rammeområdet ikke blive synlige fra en større del af dallandskabet, da dallandskabet er visuelt opdelt på denne strækning både som følge af beplantning og slyngninger. Derfor vurderes boligområdet på denne lokalitet ikke vil påvirke oplevelsen af det samlede dallandskab knyttet til Varde By Ådale.

Vurdering af landskabskarakterens styrke

Landskabskarakteren vurderes at være karakteristisk i og med, at de karaktergivende landskabselementer for ekstensive dalstrækninger fremstår tydeligt. Det drejer sig om elementerne:

- Indhegnede græsningsenge langs både dalsiderne og i dalbunden, der kan anvendes til græssende dyr eller hvor græsarealerne slås med maskiner.

- mindre marker i omdrift, specielt mindre græsmarker med læhegn eller mindre skovbevoksninger.
- varierende bevoksninger af krat og småskov på langs dalsiderne og i dalbunden.
- Spredte linje- og punktstrukturer af træer og trægrupper langs vandløbet og punktstrukturer af bebyggelse langs dalsiderne.

Tilstand

Ud fra en samlet vurdering af de bærende strukturer i dallandskabet og landskabets meget bynære beliggenhed, vurderes landskabet at være i en middelgod tilstand. De store industribygninger, i den vestlige del af området, virker som forstyrrende fremmedelementer i det karakteristiske halvkulturlandskab. Se figur 13.



Figur 13: Billedet, der viser industribygningerne i den vestlige del af Varde By Ådale, fra den 25.08.2019, fra nord med syd.

Sårbarhed

Ligesom de øvrige dallandskaber, er Varde By Ådale sårbare overfor udvikling, der forstyrrer eller på anden måde bryder oplevelsen af det store sammenhængende halvkulturlandskab. Dalstrækningen både øst og vest for Varde By er særligt karakteriseret ved at være et åben, enkelt sammensat dallandskab i selve dalbunden, mens dalsiderne er i mindre skala på grund af beplantning i tilknytning til arealanvendelse og bebyggelser.

Varde By Ådales tætte tilknytning til Varde By gør, at landskaberne er meget sårbare overfor bebyggelse i randzonen mellem den eksisterende by og de beskyttede naturområder langs Varde Å. Eksempelvis bør der

ved byudvikling i områderne mellem randzonen og Varde By, som er synlige fra ådalen, tages særlige hensyn til landskabelige værdier.

De æstetiske landskabskonsekvenser

De rumlige og visuelle forhold ved rammeområde 23.02.B40 gør, at rammeområdet ikke vil blive synligt fra en større del af dallandskabet. Derfor vurderes landskabet øst for Varde By ikke i større grad at være påvirkelig overfor det nævnte arealudlæg, som er en naturlig forlængelse af den eksisterende by.

Etablering af boligområdet på dalsiden i form af rammeområde 23.02.B40 vil medføre en meget lokal visuel påvirkning af dalstrækningen. Bebyggelsen ved rammeområde 23.02.B40 vil blive synlig fra dalbunden lige fra lokaliteten, men ikke over større strækninger grundet eksisterende beplantning på dalsiden øst og vest for rammeområdet og rammeområdets placering på dalsiden, se figur 9-12.

Vilkår til byggeriet i rammeområdet

For at reducere den æstetiske landskabspåvirkning stilles krav om en række afværgeforanstaltninger i rammebestemmelserne, der skal arbejdes med i forbindelse med fremtidig lokalplanlægning for boligområderne. Afværgeforanstaltningerne skal sikre, at det kommende boligområde bliver integreret og tilpasset de lokale landskabsforhold i dallandskabet samt at de æstetiske landskabskonsekvenser bliver mindst mulige.

Der indskrives i rammebestemmelserne for 23.02.B40 følgende:

For at mindske de landskabelige konsekvenser ved udarbejdelse af en boliglokalplan, skal der være fokus på placering og højde af bygninger, valg og ensartethed af materialer og farver, lysforhold og beplantning – herunder bevaring og pleje af eksisterende beplantning i rammeområdet.

Derudover fastsættes en boligkommuneplanramme på:

Åben lav bb= 30

Tæt lav bb=40

Maks højde 8,5 m

Maks. Etager = 2



**Varde
Kommune**

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

www.vardekommune.dk