

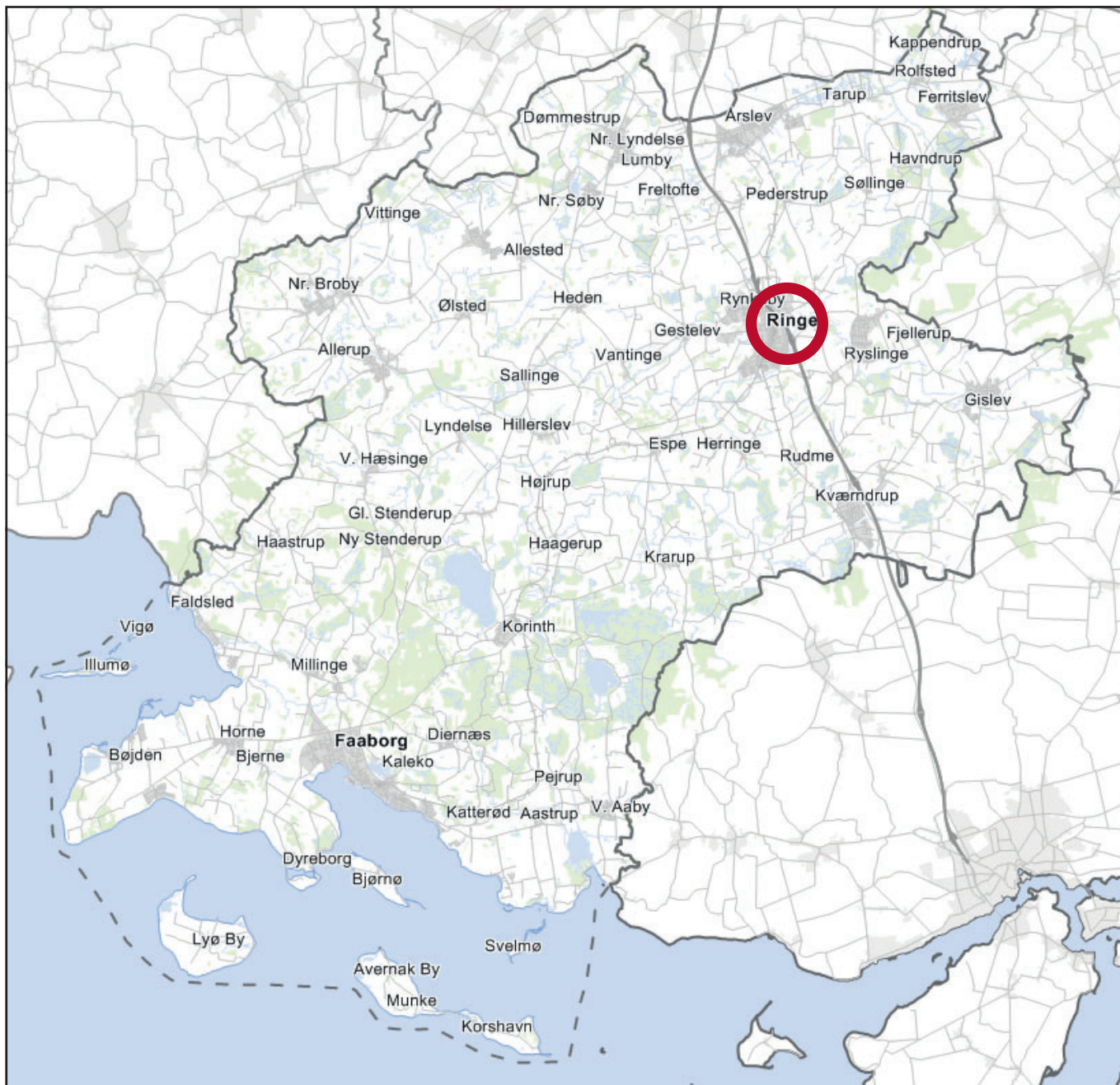


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2023-8 Centrumpladsen 2, Ringe

FORSLAG





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsens d. 11. oktober 2023.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 13. oktober til den 8. december 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 8. december 2023:

- planogkultur-post@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> Fysisk planlægning -> Lokalplanlægning.

Indholdsfortegnelse

4 Hvad er en lokalplan?

5 Redegørelse

5 Baggrund og formål

7 Beskrivelse af lokalområdet

9 Lokalplanens indhold

11 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

14 Screening for miljøvurdering

14 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

15 Bestemmelser

15 § 1 Formål

15 § 2 Afgrænsning og zoneforhold

16 § 3 Anvendelse

16 § 4 Udstykning

17 § 5 Vej- og stiforhold

18 § 6 Omfang og placering

19 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

22 § 8 Ubebyggede arealer

24 § 9 Forudsætning for ibrugtagning

24 § 10 Grundejerforening

24 § 11 Servitutter og lokalplaner

25 § 12 Retsvirkninger

26 Bilag

26 1. Lokalplangrænse og matrikler

27 2. Byggefelt, facadebyggelinje og vejadgang

28 3. Jordfarver

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanen fastlægger bindende bestemmelser for et klart afgrænset område, og bestemmelserne skal følges, hvis der skal ske ændringer. Lokalplanen udløser ikke handlepligt, hvilket vil sige, at en ejendoms lovlige anvendelse kan fortsætte, uanset om den bliver underlagt en ny lokalplan.

Før større bebyggelser eller ændringer af et område kan gennemføres, skal der udarbejdes en lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der træffer beslutning om hvorvidt, der er tale om en større ændring, og der dermed er lokalplanpligt. Lokalplanen indeholder bestemmelser for anvendelse af de enkelte områder, om der må bygges, hvor højt, hvor meget, hvilke materialer det skal opføres i og meget andet. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere.

Gældende for lokalplaner er:

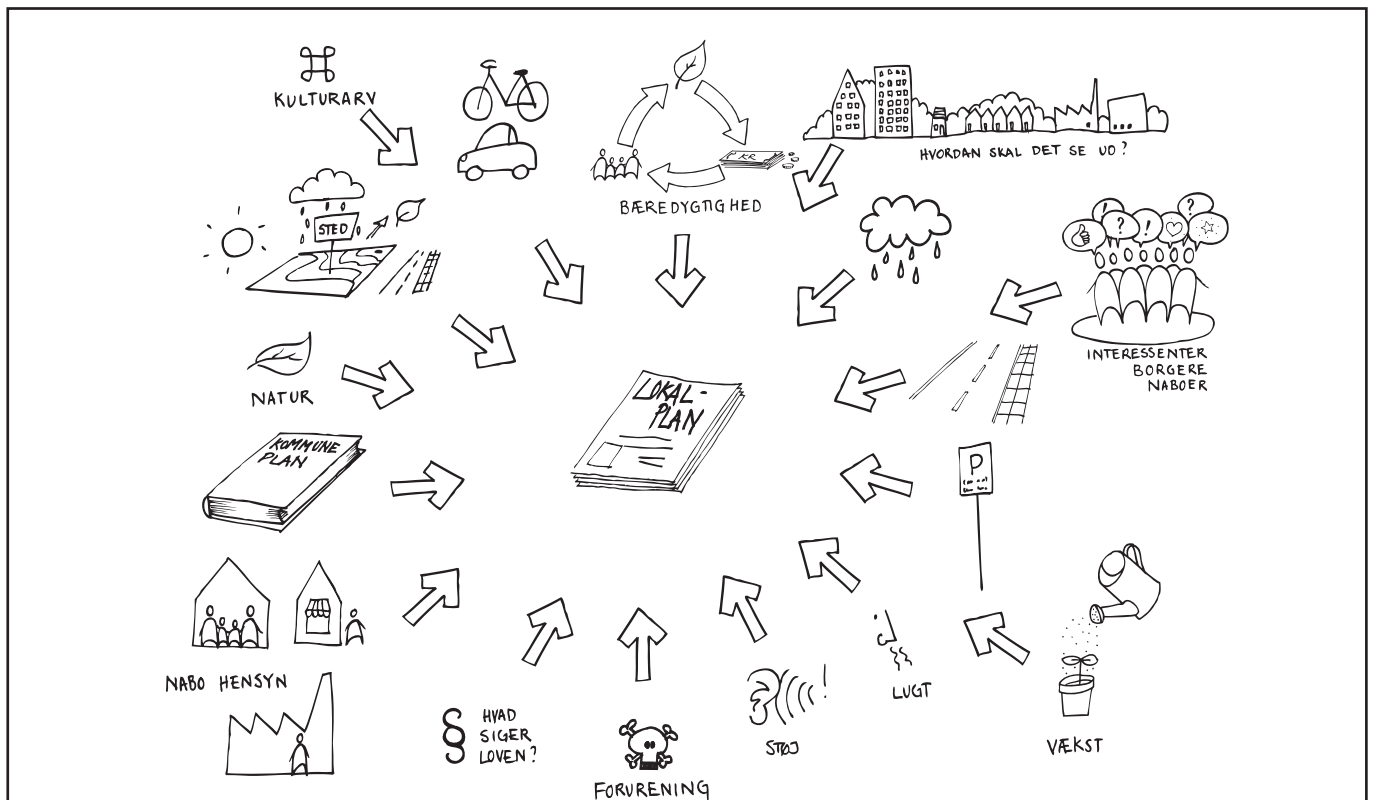
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget af de ændringer som planen medfører.

- Hvis der kommer indsigelser til lokalplanforslaget, vil disse blive behandlet i forbindelse med den endelige vedtagelse
- Indtil lokalplanen er endelig vedtaget, gælder nogle midlertidige retsvirkninger, som fremgår af lokalplanforslaget.
- Hvis der mod forventning er uoverensstemmelse mellem bilag og bestemmelser, er det bestemmelserne der gælder.

Lokalplanproceduren kan starte med en 'foroffentlighedsperiode', hvor idéer og forslag til lokalplanens indhold indsamles, inden forslaget udarbejdes.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis der er tale om mindre væsentlige ændringer. I nogle situationer kan dispensation først meddeles, når ejere og brugere og naboer til lokalplanområdet, har haft mulighed for at udtale sig. Større afvigelser fra planen kan kun ske ved at udarbejde en ny lokalplan. Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens principper.

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.



Redegørelse

Baggrund og formål

Lokalplanen er blevet udarbejdet på baggrund af et ønske om opførelse af ny etagebebyggelse med boliger i 3½ etager i lokalplanområdet.

Området har indtil vedtagelse af denne lokalplan været omfattet af *Lokalplan 2019-6 - Den centrale del af Ringe bymidte, Ringe*. Denne lokalplan tilladte byggeri i det ønskede omfang, men indeholdt bestemmelse om, at facadebebyggelse mod Centrumpladsen ikke måtte indrettes til bolig.

De eksisterende erhvervslokaler på ejendommen har været vanskelige at udleje over en længere årrække, og lokalerne konkurrerer med andre ledige udlejningslokaler i bymidten med bedre beliggenhed. Bygherre har derfor haft et ønske om at udvikle ejendommen til ren boligbebyggelse.

Med vedtagelse af Lokalplan 2023-8 gives der mulighed for opførelse eller indretning af bolig i stueetagen ud mod Centrumpladsen.

Ud over denne ændring følger lokalplanens bestemmelser intentionerne fra *Lokalplan 2019-6*, som er udarbejdet på baggrund af Ringe Bymidteplan: en udviklingsplan som danner grundlag for bymidstens udvikling med en grundig analyse af og anbefalinger til udvikling af bymidten.

Det er lokalplanens formål at give mulighed for en for-tættet bymidte og sikre at bebyggelse ved renovering og nyopførelse tilpasses arkitektonisk til den omkringliggende by.

Det er herudover lokalplanens formål at udlægge et mindre byrum ud mod Centrumpladsen og sikre at ny bebyggelse udformes med åbne og levende facader mod gaden. De åbne facader og byrummet skal bidrage til et levende gadebillede og være med til at skabe en indbydende ankomst til den centrale bymidte.





Beskrivelse af lokalområdet

Anvendelse

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Ringe by, hvor der findes centerfunktioner i form af erhverv, detailhandel, boliger, serviceerhverv og restaurationer. Der findes desuden mange kulturelle tilbud i området, herunder Ringe Museum, Ringe Kirke, biblioteket samt Ungdomskulturhuset og Musikskolen som nærmeste naboer til lokalplanområdet mod nord.

Lokalplanområdet består i dag af en erhvervsjendom og en ubebygget grund. Den eksisterende erhvervsbygning på Centrumpladsen 2 er sammenbygget med Algade 26 A, hvor der er butikslokaler i stueetagen og boliger på 1. og 2. sal.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet ligger ud til Centrumpladsen; en sidegade til Algade, som er hovedgaden i byen, hvor butikslivet er koncentreret. Lokalplanen grænser desuden op til Lindevej mod øst, hvor der er adgang via en privat fællesvej med færdselsret for matr. nr. 13e (Algade 22). Vejen er belagt med grus.

Langs lokalplanområdets nordlige grænse løber en kommunal sti fra Centrumpladsen til Søvej mod øst.

Området forsynes bl.a. fra Ørbækvej/Vestergade, som er hovedfærdselsåren gennem byen i øst-vestgående retning.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Ringe bymidte. Området er tæt bebygget med byggeri i typisk 2½ etager og facader ud mod vejskel.

Eksisterende bebyggelse på Centrumpladsen 2 er opført tilbagetrukket fra vejen med en afstand på ca. 15 m, som er fastlagt med en byggelinje.

Arkitektur

Bymidtens bebyggelse fremstår med en god blanding af referencer til tidligere tiders arkitektur. Bymidtens bebyggelse er især udviklet i perioden fra 1850 til begyndelsen af 1900-tallet. Tidens byggeri var her i høj grad præget af historicistisk byggestil som også byens stationsbygning er defineret af. Stilen dominerer især bymidtens to hovedgader: Algade og Jernbanegade. Byens ældste bygninger er desuden præget af senklassicisme, der repræsenterer en overgang fra klassicisme til historicisme.



Lokalplanområde markeret med en hvid streg

Fælles for de stilarter, der er repræsenteret i bymidten, er en byggestil, der prioriterer håndværk i naturligt forekommende materialer som tegl, skifer og træ.

Centrumpladsen spænder bredt i sit arkitektoniske udtryk. I det pladsen historisk har været Algades baghave, er udviklingen af pladsens randbebyggelse overvejende defineret af Algades bebyggelse og af funktion som baghus. En større ombygning af biblioteket, Algade 40, har søgt at ændre randbebyggelsens udtryk fra bagside til forside. Hensigten med at ændre bebyggelsen mod Centrumpladsen til forsider er beskrevet i Ringe Bymidteplan fra 2018 og indarbejdet i Lokalplan 2019-6 samt denne lokalplan.

Grønne og ubebyggede arealer

Store dele af lokalplanområdet er i dag ubebygget og belagt med asfalt, fliser eller grus. Beplantningen i lokalplanområdet består af to enkeltstående træer ud mod

Centrumpladsen, en hæk mod stien nord for lokalplanområdet samt et levende hegn på den sydlige side og enkeltstående træer på den nordlige side af grusvejen fra Lindevej.

Lokalplanområdet er relativt fladt med en maks. terrænforskel på 2 m inden for arealet, hvoraf det største terrænspring sker ved eksisterende grusvej fra Lindevej.

Med ganske kort afstand til torvet og Ringe Sø er der gode muligheder for at benytte rekreative arealer i nærområdet.

Kollektiv trafik

Ringe Station og Svendborgbanen ligger mindre end 400 m nordøst for lokalplanområdet. Fra Ørbækvej knap 120 m fra lokalplanområdet er det muligt at stå på bussen til blandt andet Ryslinge, Nr. Lyndelse, Kerteminde og Faaborg.



Lokalplanområdet (i højre side af billedet) set fra Centrumpladsen



Stien nord for lokalplanområdet med biblioteket i baggrunden.



Grusvej mod Lindevej

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter matrikel nr. 13fh og dele af matrikel 13c, Ringe By, Ringe og har en størrelse på ca. 2.500 m².

Lokalplanområdet afgrænses af vejskel til Centrumpladsen mod øst og den vestligste del af lokalplanområdet grænser op til Lindevej.

Anvendelse

Lokalplanområdet er beliggende i et centerområde og må anvendes til boligformål, offentlige formål og erhvervsformål i form af butikker, hoteller, kontorer, restaurationer eller klinikker.

Virksomheder må ikke medføre gener i form af støj, lugt eller luftforurening, og der må ikke etableres værksted-, fabriks- eller vognmandsvirksomheder samt tankstationer eller engroshandel.

Vej- og stiforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Lindevej og Centrumpladsen. Der er eksisterende overkørsler fra begge veje. Der må derudover anlægges en brandvej med vejadgang fra Centrumpladsen, som må kun

benyttes som adgangsvej for udrykningskøretøjer. Der skal også sikres vejadgang til restejendom på Adelgade 26/26A.

Antallet af parkeringspladser skal følge parkeringsnormen i kommuneplanen. Restejendom på Adelgade 26/26A skal desuden opfylde kommuneplanens krav til parkering.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanen fastlægger en facadebyggelinje mod Centrumpladsen. Facadebyggelinjen skal sikre, at bebyggelsen er tilbagetrukket fra Centrumpladsen og opføres med en facade mod Centrumpladsen, der skal fremstå som bebyggelsens forside.

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet og må opføres i 3½ etager med en maks. bygningshøjde på 15 m og en facadehøjde på maks. 12 m.

Mindre sekundære bygninger på maks. 30 m² og en højde på maks. 2,5 m kan dog placeres uden for byggefeltet.

Lokalplanen tillader en bebyggelsesprocent på 150.



Illustrationsplan som viser et eksempel på, hvordan området kan disponeres.



Visualisering som viser et eksempel på, hvordan ny bebyggelse i 3½ etager kan se ud mod Centrumpladsen.

Arkitektur

Lokalplanens bestemmelser om ydre fremtræden skal sikre, at bebyggelsens udseende tilpasses de overordnede træk som er kendetegnende for arkitekturen i bymidten, herunder at tage på den primære bebyggelse skal beklædes med tegl og udføres som symmetriske sadeltage med oprette gavle og høj rejsning på min. 40 grader.

Lokalplanen stiller krav om, at facader mod Centrumpladsen skal udføres med et vinduesareal, som udgør mindst 15 % af facadearealet for at der opnås en åben og levende facade mod gaden, der opleves som bebyggelsens forside.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for skiltning, som tager udgangspunkt i bestemmelserne i Lokalplan 2019-6 for Ringe bymidte, så der opnås en harmonisk og ensartet skiltning.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanen stiller krav om et mindre byrum mellem facadebyggelinjen og Centrumpladsen. Byrummet skal være med til at skabe et levende og imødekommende miljø ud mod Centrumpladsen, og arealet må derfor ikke

afskærmes med hegn eller andet ud mod Centrumpladsen. Arealet kan indgå i beregningen af fælles opholdsarealer for bebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger at parkeringsarealer skal beplantes og at parkering ud mod Centrumpladsen skal afskærmes med hække for at give de ubebyggede arealer et grønt udtryk.

Betingelser

Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug, før der er anlagt tilstrækkelige parkeringspladser, opholdsarealer, etableret beplantning og indrettet byrum ud mod Centrumpladsen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Rin.C.2.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udformet et tillæg til kommuneplanen, som denne lokalplan følger.

Detailhandel

Ringe er sammen med Faaborg hovedby for detailhandlen i kommunen. Det er kommunalbestyrelsens mål, at udviklingen af detailhandlen i Ringe først og fremmest skal ske i den centrale del af bymidten som omfatter Centrumpladsen, Algade, Jernbanegade, Østergade, Stationsvej, Vestergade og Ørbækvej vest for jernbanen.

Lokalplanområdet ligger inden for bymidteafgrænsningen, hvor der samlet er mulighed for at opføre butikker med et areal på maks. 8.000 m².

Inden for lokalplanområdet må der være dagligvarebutik på maks. 3.500 m² og udvalgsvarebutik på 2.000 m².

Udviklingsstrategi

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbyggeri i 3½ etager og kan understøtte udviklingsstrategiens målsætning om 3.000 flere borgere i 2040.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Eksisterende planer

Lokalplan 2019-6 - Den centrale del af Ringe bymidte, Ringe aflyses for så vidt angår lokalplanområdet ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 2023-8.

Kulturarv

Den centrale del af Ringe bymidte er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplan 2019. Bygningsmassen afspejler områdets rige håndværkstraditioner, og er kendetegnet ved bebyggelser i stilarterne historicisme, bedre byggeskik, men også enkelte eksempler på nationalromantik og nyklassicisme kan findes.

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger eller andre særlige kulturværdier inden for lokalplanens område. Lokalplanen sikrer at bygninger ved ombygning og nyopførelse i udformning og materialer tilpasses hovedtrækene i den eksisterende arkitektur, så det overordnede visuelle indtryk af kulturmiljøet bevares.

Bilag IV arter og Natura 2000

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter.

Området ligger 10 km nordøst for nærmeste Natur- og vildtreservat samt fuglebeskyttelsesområde. Habitatområde Sallinge Å løber ca. 1 km syd for lokalplanområdet.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret 8 produktionserhverv indenfor en radius af 500 m fra lokalplanområdet.

Virksomhed	Adresse	CVR-nr.
DLG/Land & Fritid Ringe	Østre Ringvej 39	24246930
Elcanic A/S	Gørtlervej 3	25616286
K BS AUTOMOBILER/KAJ BJARNE NIELSEN	Bakkevej 2B	41918357
Midtfyns Bremse- & koblingsservice	Bakkevej 9	87626512
Nykjærs Maskinfabrik	Søgårdsvej 23	42087653
Oles Olie	Damhusvej 16	33771657
Rynkeby Foods A/S	Vestergade 30	19982912
Volstrup Maskinfabrik ApS	Østre Ringvej 30	25733673

Ingen af de nævnte virksomheder ligger nærmere end 250 m fra lokalplanområdet. Da der er eksisterende miljøfølsom anvendelse nærmere virksomhederne vurderes lokalplanen ikke at påvirke virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanen er underlagt kommuneplanens retningslinjerne for klimatilpasning, som stiller særlige krav i oversvømmelsestruede områder. Lokalplanområdet er ikke oversvømmelsestruet ved ekstremregn eller stormflod.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og skal separatkloakeres. Hverdagsregn svarende til en 5-års hændelse håndteres i forhold til spildevandsplan.

Der stilles krav om en befæstelsesgrad på maks. 40 %

svarende til spildevandsplanens krav til nye boligområder. Befæstelsesgraden kan øges, hvis regnvandet forsinkes inden tilslutning. Kravet skal mindste risikoen for, at kloaksystemet overbelastes.

Alle kommunens Spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S.

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Tilladelse til virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placeringen indenfor de særlige sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening

Det fremgår af bilag 1 i 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse', hvilke typer virksomheder og anlæg der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Boliger hører ikke blandt disse virksomheder og anlæg, og med nye restriktioner for privates anvendelse af pesticider fra 2015, vurderes der ikke at være et redegørelseskrav vedrørende boliger og grundvandbeskyttelsen.

Denne lokalplan giver derfor ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsommen indvindingsområder.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er områdeklassificeret. Områder i byzoner, hvor der vurderes at være lettere forurening af jorden, blev områdeklassificeret i 2008.

Områder, der bliver overført til byzone, får særlige krav i forbindelse med bortkørsel af jord (områdeklassificering), med mindre kommunen tager det konkrete område ud af områdeklassificeringen. Da der kan være lettere, diffus forurening på det aktuelle areal, beholdes det i områdeklassificeringen.

I områdeklassificerede områder skal kommunen have besked, inden man flytter jord væk fra en matrikel. Det gælder for entreprenører, der flytter mange tons jord, og det gælder for private borgere, der graver jord op af haven, eksempelvis for at bygge en carport eller lægge fliser.

Der er inden for lokalplanens område registreret arealer med kendt jordforurening som V2 (vidensniveau 2). Regionerne kortlægger areal på V2, hvis der er tilstrækkelig dokumentation for, at der er forurening i jorden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.



Kort over registreret jordforurening (Blåt V1, Rødt V2)

Indenfor de V1 og V2 kortlagte arealer, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter Jordforureningsloven til følgende aktiviteter:

- Ændring til følsom anvendelse (skifte til bolig, have eller legeplads)
- Alle grave-, bygge- og anlægsarbejder (inkl. mindre terrænreguleringer og genindbygning af jord).

Før der kan gives tilladelse skal man belyse forureningsforhold, hvorfor der skal påregnes udgifter til undersøgelser, risikovurderinger og om nødvendigt oprensning af forurenede jord.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som centerområde, hvilket blandt andet indeholder støjfølsom arealanvendelse i form af boliger.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af en støjopmærksomhedszone for en civil skydebane. Bymidstens område vurderes ikke at være påvirket heraf.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Varmeforsyning

Området forsynes med fjernvarme fra Midtfyns Energi.

Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkøbes den kollektive varmforsyning, hvor det er muligt.

Museumsloven

Det kan ikke udelukkes, at der i området er jordfaste fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der er omfattet af Museumsloven. I det omfang et fortidsminde berøres af et anlægsarbejde, kan Kulturstyrelsen kræve anlægsarbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan situation, kan der med fordel foretages en forundersøgelse på arealet, forud for anlægsarbejdet. Forundersøgelsen vurderer udstrækning og bevaringsgrad af eventuelle jordfaste fortidsminder. Bygherren bør under alle omstændigheder kontakte Øhavsmuseet i god tid forud for anlægsarbejde. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

Ekspropriation

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser, jf. planlovens § 47 stk. 1. Kommunalbestyrelsens adgang til at foretage ekspropriation efter planlovens § 47 stk. 1 bortfalder hvis beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter lokalplanen er offentliggjort.

Efter praksis gælder en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Dispensation fra lokalplanen

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse og vedtagelse af en ny lokalplan.

En dispensation forudsætter forudgående orientering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

Erstatning

Ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når ejendommen ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48. Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen.

Screening for miljøvurdering

Som følge af Miljøvurderingsloven skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, omfattet af Miljøvurderingsloven.

Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet.

Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige vedtagelse af lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til lokalplan.

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter. Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Lokalplanområdet er en del af eksisterende bymidte omfattet af Lokalplan 2019-6. Lokalplan 2023-8 fjerner krav om erhverv i stueetagen mod Centrumpladsen, men giver herudover mulighed for samme anvendelse og omfang af bebyggelse i området, og det vurderes at planerne påvirker miljøet i meget begrænset omfang.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da den hverken berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til lokalplan er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 13. oktober 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 10. november 2023. Du klager via Klageportalen www.kpo.naevneneshus.dk, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.dk/startdin-klage/planklagenaevnet/vejledning/.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

Bestemmelser

Teksten i venstre side er de egentlige bestemmelser.

Tekst, billeder og illustrationer i højre side er uddybende forklaringer til bestemmelserne.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for en fortættet bymidte.
- at sikre at bebyggelse ved reovering og nyopførelse tilpasses arkitektonisk til den omkringliggende by.
- at ny bebyggelse udformes med åbne og levende facader mod Centrumpladsen.
- at udlægge et mindre byrum ud mod Centrumpladsen og sikre kvalitet i udformningen deraf.

Ad. § 1

Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 2 Afgrænsning og zoneforhold

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. 13fh og del af 13c, Ringe By, Ringe, samt alle matrikler der efter 01.09.2023 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, offentlige formål og erhvervsformål i form af butikker, hoteller, kontorer, restaurationer eller klinikker.

§ 3.2

Maks. butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 3.500 m² og maks. butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 2.000 m².

§ 3.3

I lokalplanområdet må kun etableres virksomheder som ikke medfører gener i form af støj, lugt eller luftforurening.

Der må ikke etableres værksteds-, fabrikations- eller vognmandsvirksomheder samt tankstationer eller engroshandel. Udvalgswarebutikker der har værksted som er knyttet til deres varesortiment er undtaget forbudt.

Ad. § 3

Anvendelsesbestemmelser er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser.

Ad. § 4

Når lokalplanen ikke fastlægger særlige bestemmelser, gælder Udstykningslovens almindelige bestemmelser.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Lindevej og Centrumpladsen, i princippet som vist på bilag 2. Der skal også sikres vejadgang til Adelgade 26 og 26A (matr. nr. 13c).

§ 5.2

Indkørsler skal anlægges i en bredde på min. 5 m.

§ 5.3

Der kan etableres en brandvej med vejadgang fra Centrumpladsen, som vist i princippet på bilag 2. Dog skal der etableres en form for en forhindring der sikrer at brandvejen kun benyttes som adgangsvej for udrykningskøretøjer. Vejen skal friholdes for oplag og parkering.

§ 5.4

Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser for parkering.

§ 5.5

Der skal etableres cykelparkering svarende til 1 plads pr. bolig.

Ad. § 5.4

En form for en forhindring kan være fx. en pullert, bomme eller lignende, der kan fjernes af redningsberedskabet. Det skal være i overensstemmelse med regler om spærringer ved brandredningsarealer j.f. bygningsreglement.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 150.

§ 6.2

Bygninger må maks. opføres i 3 etager med udnyttelig tagetage (3½ etager).

§ 6.3

Bygningshøjde må maks. være 15 m med en facadehøjde på maks. 12 m.

Bygningshøjden på sekundære bygninger må maks. være 5 m.

§ 6.4

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet vist på bilag 2.

Mindst én facade eller ét hjørne af hovedbebyggelsen (bolig eller erhverv) i byggefeltet skal placeres i facadebyggelinjen vist på bilag 2.

Sekundære bygninger på maks. 30 m² og en højde på maks. 2,5 m kan placeres uden for byggefeltet, dog ikke nærmere Centrumpladsen end facadebyggelinjen.

§ 6.5

Boligbebyggelse må have en maks. dybde på 10 m.

§ 6.6

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

Ad 6.3

Bygningshøjden fastlægges efter beregningsreglerne i bygningsregelementet.

Med sekundære bygninger menes garager, carporte, udhuse, drivhus, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

Ad 6.4

Byggefeltet er placeret 15 m fra vejskel mod Centrumpladsen (den lige strækning), 2,5 m fra skel mod nord og øst og 5 m fra skel mod syd. Byggefeltet giver mulighed for at udnytte størstedelen af lokalplanområdet til byggeri i 3½ etager, men skal samtidig sikre en passende afstand til skel og eksisterende bebyggelse. Syd for lokalplanområdet er der eksisterende bygninger helt op til skel og til lokalplanens afgrænsning.

Facadebyggelinjen skal definere bebyggelsens forside mod Centrumpladsen. Det er hensigten at arealet mellem bebyggelsen og vejen skal fremstå åbent og imødekommende. Al bebyggelse skal derfor holdes bag facadebyggelinjen.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med lodret gavltrekant og en hældning på minimum 40 grader.

Tage på sekundære bygninger kan udføres med andre hældninger og former.

§ 7.2

Tagbeklædningen skal udføres med tagsten af tegl, naturskifer eller integrerede, matte solpaneler.

Tagflader på sekundær bebyggelse må kun udføres i tagsten af tegl, tagpap, skifer, matte metalplader, integrerede solpaneler eller som grønne tage med beplantning. Drivhuse må have tage udført i transparent glas.

§ 7.3

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal over 10.

§ 7.4

Kviste skal udføres som pultkviste, taskekviste eller rytterkviste. Kviste må placeres så de flugter med bygnings facade efter samme princip som en gavlkvist.

Flunke skal beklædes med træ, skifer, zink eller lignende metal eller tegl af samme udseende som den øvrige facade.

§ 7.5

Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Kviste skal i størrelse, antal og placering tilpasses tagfladen og facadens rytme.

§ 7.6

Den samlede bredde af kviste må ikke overstige mere end halvdelen af tagfladens længde.

§ 7.7

Tagvinduer skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer. Placeringen skal enten være i samme rytme som facadevinduer, eller med fast afstand.

§ 7.8

Facader skal udføres som blank mur i tegl, pudset eller vandskuret mur, hængetegl, transparent glas eller beton. Maksimalt 30 % af facaden må beklædes med træ

Ad § 7.3

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal.

eller matte metalplader. For sekundære bygninger på maks. 30 m² må hele facaden udføres i træ.

Facader må kun fremstå i materialets naturlige farve eller i jordfarverne vist på bilag 3 og disses blanding med hvid eller sort.

§ 7.9

Facader og gavle mod Centrumpladsen skal udføres med vinduer med en glasandel, som udgør mindst 15 % af facadens areal.

§ 7.10

Der må ikke etableres svalegange på facader og gavle.

§ 7.11

Altaner skal underordne sig facadernes rytme og udtryk og placeres ens på hver etage.

Altaner må ikke overstige 4 m i bredden (langs facaden) og 1,6 m i dybden (ud fra facaden).

Altaner må ikke udføres med søjleunderstøtning.

Altaner skal udføres med balustre i slankt lodret profil. Balustrene kan suppleres med glasplader på indre side. Der må ikke opsættes ugenomsigtig inddækning af balustrene i form af fx sejldug, plader, pileflet m.v.

§ 7.12

Der må ikke opsættes faste markiser eller baldakiner.

§ 7.13

Hvis en sokkel er højere end 0,5 m skal den del, der er højere end 0,5 m, udføres i samme materialer som facaden.

§ 7.14

Solfangere/solceller på bygningens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de må ikke være reflekterende.
- de skal være integrerede i tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter m.v. ikke bryder solpanel-/solcelle fladen.

§ 7.15

For skiltning gælder at:

- Der ikke må skiltes på tage.

Ad § 7.9

Der stilles krav om vinduer mod Centrumpladsen for at opnå en åben og levende facade mod gaden.

Ad § 7.14

Integrerede solpaneler er indbygget i tagfladen, så de tillader ventilation af panelernes underside, men ikke hæver sig over tagets overflade.

- Skiltning på mur skal udføres som løse eller påmalede bogstaver.
- Der må ikke opsættes bannere.
- Facadeskilte skal anbringes på bygningens hovedfacade i forbindelse med stueetagen.
- Skilte skal holdes fri af facadens lodrette og vandrette linjer, gesimser eller anden facadeudsmykning.
- Skilte opsat på murpillen mellem vinduer og døre skal have en størrelse som er mindre end murpillens bredde og højde.
- Placeringen af flere skilte fra forskellige firmaer på den samme facade skal stemme overens, så der opnås en god helhedsvirkning i relation til farver, bogstavstyper og linjer/proportioner.
- Ved en butik der strækker sig over flere facader, skal skiltningen respektere de enkelte huses opdeling.
- Facadeskilte må ikke dække hele facadens længde.
- Facadeskilte må ikke placeres på soklen og skal placeres med synlig afstand til soklen.
- Skiltning direkte opsat på vinduer eller i vinduer må højst dække 25% af glassets samlede areal.
- Udhængsskilte ikke må være større end 0,5 m².

§ 7.16

Følgende er ikke tilladt:

- Blænding af vinduer fx med folie eller lignende.
- Opsætning af lyskasser.
- Opsætning af laserlys.

§ 7.17

Ud over firma- og logoskilte på facader må der inden for området kun opstilles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes og placeres med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

Henvisningsskilte skal samordnes, hvis de fører ind til flere virksomheder eller forretninger.

§ 7.18

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 7.19

Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningers facader eller tage.

§ 7.20

Varmepumper og lignende tekniske anlæg skal afskærmes og indgå som en integreret del af bebyggelsens arkitektur. Til afskærmningen skal anvendes materialer eller farver, som allerede findes i bebyggelsen.

Ad § 7.15

Hensigten med bestemmelserne er, at sikre en tilpasset og kvalitativ skiltning i bymidten.

Ad § 7.20

Hensigten med afskærmningen er at varmpumper og lignende er mindre iøjnefaldende og tilpasset bygningens udtryk.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for områdets beboere og virksomheders ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til min. 15 % af boligetagearealet og min. 10 % af bruttoetagearealet for virksomheder.

§ 8.2

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.

§ 8.3

Terrænreguleringer tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt.

§ 8.4

Fælles friarealer skal beplantes med en variation af enkeltstående træer, buske, stauder eller urter.

§ 8.5

Mellem facadebyggelinjen og Centrumpladsen skal der indrettes et fælles opholdsareal med et sammenhængende areal på min. 80 m². Arealet skal indrettes som byrum med flisebelægning, møbler til ophold og beplantning, herunder mindst 1 træ med en sluthøjde på min. 6 m.

Opholdsarealet skal afgrænses af hække til bebyggelse mod vest og til parkeringspladser. Der må ikke etableres hække eller hegn mellem opholdsarealet og fortov/vejskel.

§ 8.6

På parkeringsarealer skal der anlægges beplantning på et areal svarende til 10 m² pr. 10 parkeringspladser.

§ 8.7

Hegn mod vej, sti og nabo må kun udføres som hække, evt. suppleret med et let trådhegn.

Hegn mod offentlig vej, fortov og byrum jf. § 8.5 må maks. have en højde på 1,2 meter.

Midterlinjen af hegn mod vej skal holdes mindst 30 cm fra skel på egen grund.

Ad § 8.1

Altaner og overdækkede gårdarealer kan medregnes som opholdsareal.

Parkerings-, vej- og stiareal indgår ikke som opholdsareal.

Ad § 8.4

Beplantningen skal være med til at øge områdets herlighedsværdi og attraktivitet. Der stilles ikke krav om anvendelse af bestemte arter eller et bestemt udtryk.

Ad § 8.5

Et opholdsareal udformet som et byrum ud mod Centrumpladsen skal være med til at skabe et imødekomende og levende miljø ud mod gaden.

Der stilles krav om minimum 1 træ i forbindelse med byrummet. Der står i dag to enkeltstående træer på arealet ud mod Centrumpladsen.

For at sikre at træet kan nå dens optimal højde og vækst, skal der sikres et ordentlig vækstlag. Det kan fx være med at anlægge makadam i et areal under belægningen omkring plantehullet.

§ 8.8

Der må ikke opføres faste hegn, bortset fra afskærmning af terrasser og affaldsspande.

§ 8.9

Affaldsspande skal afskærmes med hække eller faste hegn i en højde af mindst 1,2 m og højst 1,8 m på mindst 3 sider.

§ 8.10

Oplag af lystbåde samt uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted.

§ 8.11

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt og placeres højst 4 m over terræn.

§ 8.12

Maks. 40 % af arealet i lokalplanområdet må befæstes. Befæstelsesgraden kan øges, hvis regnvand fra de arealer, der overstiger 40 % forsinkes inden tilslutning til det offentlige system.

Ved anvendelse af permeable belægninger medregnes den permeable (gennemtrængelige) procentdel ikke i det befæstede areal.

§ 8.13

Fritstående skilte må ikke være bredere end 0,5 m og større end 1 m².

Der må ikke opstilles bannere på ubebyggede arealer.

Ad § 8.12

Befæstede arealer inkluderer asfalterede, flisebelagte arealer og lignende samt bebyggede arealer.

Kloakken i Ringe bymidte er af ældre dato og ikke dimensioneret efter nutidens regnmængder. Kravet til befæstelsesgrad eller forsinkelse af regnvand skal mindske risikoen for at kloaksystemet overbelastes.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 5.2-5.5, 8.1 og 8.4-8.6.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

§ 11 Servitutter og lokalplaner

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2023-8 ophæves Lokalplan 2019-6, Den centrale del af Ringe bymidte, Ringe, vedtaget d. 12. maj 2020, for det område, der er omfattet af lokalplan 2023-8.

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

Når Faaborg-Midtfyn Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt, og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun udstykses, bebygges eller i øvrigt ændres i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlige forhold på en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i lokalplanen.

§ 12.2

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil, forslaget er endeligt vedtaget dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på plandata.dk

1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Byggefelt, facadebyggelinje og vejadgang



3. Jordfarver

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter.

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgøn Siam Vadsbørn 04



**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
planogkultur-post@fmk.dk
7253 2036