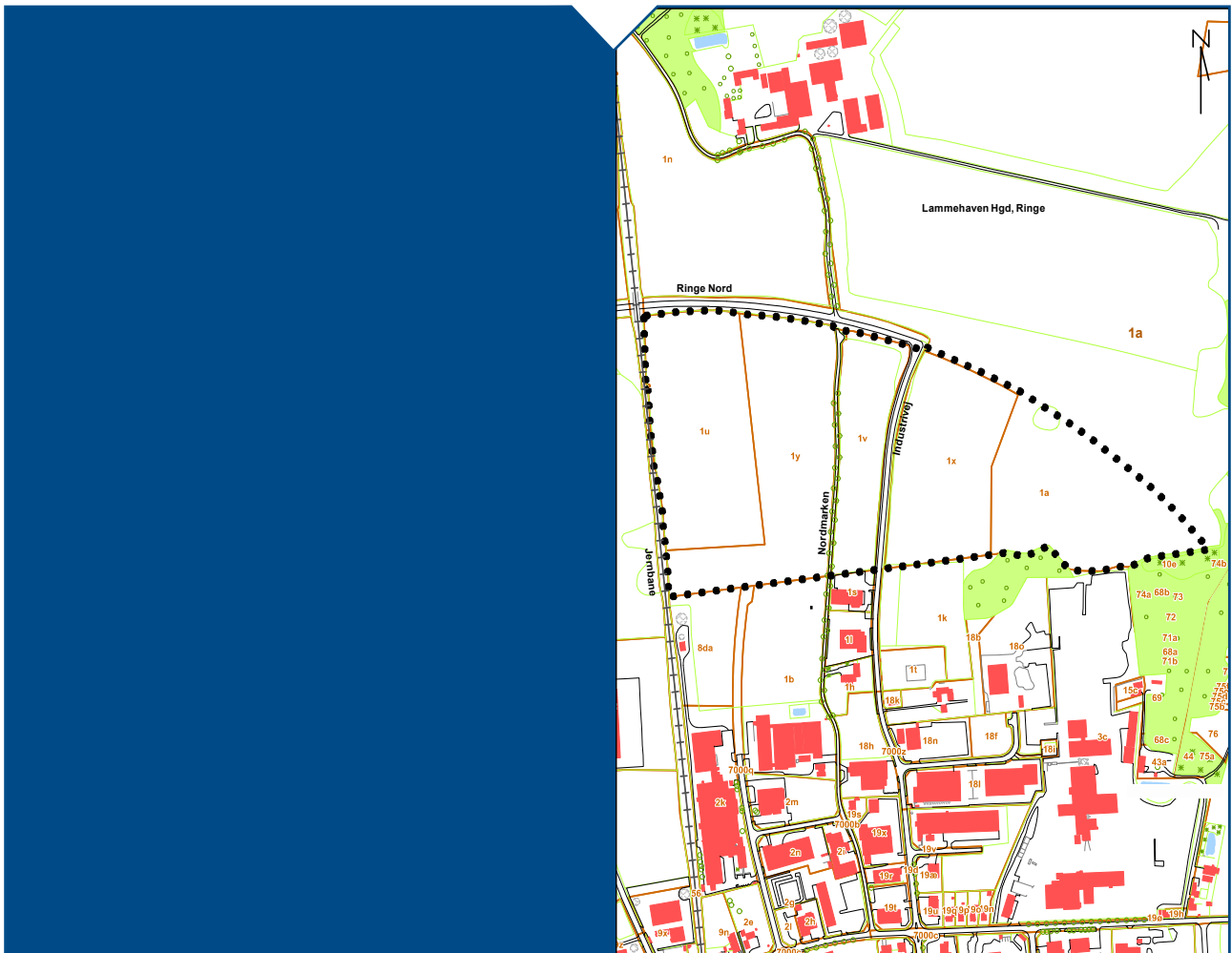




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2010-17

Erhvervsområde ved Industrivej i Ringe





Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den: 25. december 2010 til den 19. februar 2011

Lokalplanen kan downloades fra kommunens hjemmeside.
Planen kan også fås i Borgerservicebutikker.



Indholdsfortegnelse

Offentlighedsperiode.....	2
Indholdsfortegnelse	3
Hvad er en lokalplan	4
REDEGØRELSE	
Lokalplanens baggrund og formål	5
Beskrivelse af lokalplanområdet	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Miljøvurdering / Screening	12
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	14
Lokalplanens retsvirkninger	14
BESTEMMELSER	
§1 Formål	16
§2 Områdets zonestatus	17
§ 3 Områdets anvendelse	18
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Sti, vej og parkeringsforhold	20
§ 6 Teknik	22
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 9 Ubebyggede arealer	26
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning	28
§ 11 Tilladelser og dispensationer	29
§ 13 Servitutter og lokalplaner	30
Vedtagelsespåtegning	31
KORTBILAG	
Kortbilag 1	33
Kortbilag 2.....	35
Virksomhedsklasser.....	37



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 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 om 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.

Der findes 3 forskellige typer lokalplaner:

Den almindelige lokalplan udarbejdes ved nye bolig- eller erhvervsområder og ved saneringer af bybebyggelser.

Den bevarende lokalplan udarbejdes når kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde nogle bevaringsværdige bymiljøer eller landskabstræk.

Rammelokalplanen, er de overordnede retningslinier for nye større bebyggelsesområder, og skal følges op med en almindelig lokalplan inden, der kan ske bebyggelse.

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 annonceres, og den kan ses på kommunens hjemmeside
- offentlighedsperioden skal min. være 8 uger
- 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

Lokalplanproceduren kan starte med en "foroffentlighedsperiode", hvor ideer 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

Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet, for at kunne imødekomme en efterspørgsel efter arealer til erhvervsformål.

Erhvervsområderne i Ringe Nord er et stort aktiv for Ringe. Området er fordelagtigt placeret ved Svendborgmotorvejens afkørsel Ringe Nord og vejbetjenes af industrivej. Arealerne skal anvendes til en bred vifte af brancher indenfor Ringes styrkeområder. Dvs. en blanding af produktionsvirksomheder, transport, lager, engros, håndværk o.lign. der vil nyde godt af den gode beliggenhed og at området er egnet til både omfattende og tung transport, samt at området ikke er følsomt over for støj mv.

Lokalplanområdet er desuden beliggende i direkte forlængelse af det velfungerende erhvervsområde i Ringe Nord. Området er kendetegnet af mange forskelligartede virksomheder, men især står fremstillingsvirksomhederne stærkt og der er flere af regional betydning.

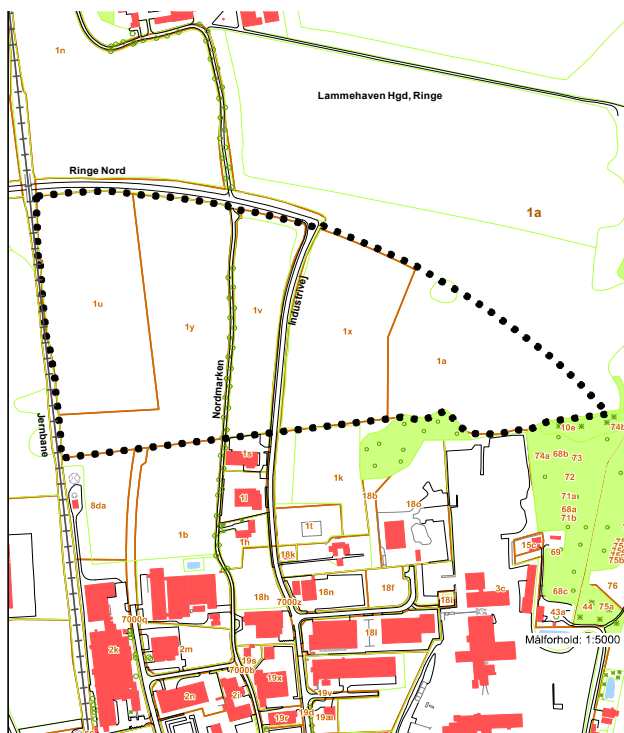
Lokalplanens formål er at udlægge arealer til virksomheder, som har behov for god og attraktiv beliggenhed og behov for beliggenhed i tilknytning til det overordnede trafiknet. Formålet er også at det fremtidige område

fremstår arkitektonisk og præsentabelt mod Ring Nord, Industrivej, Nordbakken og jernbanen, så området fremover bevarer sin attraktivitet for eksisterende og nye virksomheder.

Lokalplanen formål er også at udlægge grønne områder, så det fremtidige erhvervsområde kan få en relativ grøn karakter.

Lokalplanen udarbejdes så der sikres en fleksibilitet i områdets udbygning - ikke kun når det gælder virksomhedstyper, men også når det gælder grundstørrelser. Lokalplanen fastlægger ikke en bestemt udstykning og fikserede grundstørrelser på forhånd. Området giver derfor mulighed for både store og små virksomheder.

Lokalplanen vejbetjenes fra Industrivej og Nordbakken der forbindes i lokalplanområdets nordøstlige del. Fra Industrivej og Nordbakken giver lokalplanen mulighed for etablering af de nødvendige sideveje til betjening af de enkelte virksomheder.





Lokalplanens baggrund og formål *-fortsat*

I forbindelse med udarbejdelse af Masterplan for Ringe planlægges en overordnet cykelvej/sti der sammenbinder boligområder, bymidte og erhvervsområder. Nordmarken bevares derfor som sti, der føres ned til cykelvejen ind til Ringe midtby.

I tilknytning til Nordmarken giver lokalplanen mulighed for placering af et grønt areal, der kan blive et attraktivt friareal i området. Et sted, der foruden lundebeplantning kan indrettes som et bevægelsessted, hvor der gives mulighed for de mange ansatte at motionere umiddelbart efter arbejde eller måske som en del af en planlagt pause for alle medarbejdere i løbet af dagen.

Formålet med lokalplanen er at sikre:

- området til erhvervsformål for virksomheder indenfor miljøklasse 3-6 (Miljøministeriets Håndbog for Miljø og Planlægning 1991), herunder primært for virksomheder med et stort transportbehov og dermed behov for en central placering i forhold til det overordnede vejnet
- fastlægge vejadgang til området
- sikre områdets arkitektoniske fremtræden, især mod de omkringliggende veje og jernbane, gennem krav til placering og udformning af ny bebyggelse, samt krav til beplantning og udformning af byggeliniebelagte arealer
- overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplanens baggrund og formål *fortsat* _____



Beskrivelse af lokalplanområdet

Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 25 ha. i den nordøstlige del af Ringe.

Området afgrænses mod vest af jernbanen Odense-Svendborg. Mod nord afgrænses området af Ring Nord, der forbinder erhvervsområdet til motorvejen (afkørsel Ringe nord). Ring Nord er anlagt frem til Industrivej. Der er udlagt arealreservation som sikrer en mulig fortsættelse af Ringvejen frem til Nyborgvej. Lokalplanområdet afgrænses af denne arealreservation. Mod syd udgør det eksisterende erhvervsområde ved Nordbakken og Industrivej afgrænsningen.

Området anvendes til landbrug.

Området er kendetegnet ved et blødt formet landskab. Umiddelbart øst for området er Sødinge Mose beliggende.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet er velegnet til virksomheder med behov for god beliggenhed i et attraktivt og velfungerende erhvervsområde, samt et stort transportbehov.

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i virksomhedsklasserne 3-6 (se bilag nr. 3) indenfor produktionsvirksomhed, transport-, lager- og distributionsvirksomhed. Der kan desuden etableres personale- og administrationsfaciliteter i tilknytning til den enkelte virksomhed.

Inddeling i miljøklasser

Med udgangspunkt i den klassificering af erhvervsvirksomheder, der fremgår af Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og planlægning" 2004, hvor der i forbindelse med vurdering af de enkelte virksomheders lokalisering er opstillet 7 klasser, hvori de enkelte virksomhedstyper er indplaceret. Forureningsniveauerne bygger på erfaringer





Beskrivelse af lokalplanområdet - *fortsat*

ger om det udslipniveau der fandtes ved vejledningens tilvejebringelse.

I lokalplanområdet kan der placeres virksomheder hørende til virksomhedsklasse 3-6 (se bilag nr. 3) og som samtidigt er i overensstemmelse med den angivne anvendelse.

Ved erhvervsområdernes udbygning skal de minimumsafstande eller godkendte reducerede minimumsafstande til planlagt eller eksisterende forureningsfølsom arealanvendelse respekteres.

Herudover skal det ved konkret vurdering sikres at miljøfølsom virksomhed som f.eks. fødevareraktivitet ikke generes af belastende virksomheder.

Detailhandel

Indefor området kan der etableres mindre butikker, der ligger i tilknytning til en produktionsvirksomhed til salg af egne produkter på følgende vilkår:

- at butikkens størrelse skal stå i rimelig forhold til de produkter, som virksomheden selv producerer,
- butikken skal ligge i tilknytning til den virksomhed, der producerer de varer, som forhandles i butikken.

Vej- og trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af dels Industrivej med evt. sideveje, samt Nordbakken som forlænges mod nord og kobles på Industrivej. Industrivej er forbundet med Ring Nord, som er afkørsel fra Svendborgmotorvejen mod Ringe Nord. Erhvervsområdet sikres derved en god vejbetjening til motorvejen.

Udstykninger

Der er ikke bestemmelser om udstykninger, hvilket sikrer områdets fleksibilitet i forhold til virksomhedsstørrelser.

Områdets bebyggelse

I lokalplanområdet må højst 1/3 af grundens areal bebygges. Den maksimale bygningshøjde i området fastsættes til 15 m. for erhvervsbyggeri. Ved højlagre og siloer gives mulighed for en maks. højde på 30 m.

Målet er at skabe et attraktivt erhvervsområde for fortrinsvis virksomheder med stort transportbehov.

Der er i lokalplanen indeholdt bestemmelser om materialer, bygningernes ydre udformning og sammenhæng i bebyggelse indenfor den enkelte ejendom, som dermed

sikrer at områdets bygninger fremtræder som en arkitektonisk helhed og at helheden fremhæves gennem materialevalg og farvevalg.

Bebyggelse skal respektere følgende vejbyggelinier:

Omfartsvej: 20 m fra vejskel + evt. højdetillæg.

Industrivej: 6 m fra vejskel.

Nordbakken: 6 m fra vejskel.

På jernbanen pålægges byggelinie på 25 m. målt fra jernbanens midte.

På evt. sidevej/adgangsveje pålægges byggelinie på 6 m fra vejskel.

Bygninger mod omfartsvejen (Ring Nord) skal placeres med bygningens facade i byggelinie, så der sikres et sammenhængende udtryk mod omfartsvejen. De byggeliniebelagte arealer udlægges med græsbeplantning og grupper med træer og/eller busketter.

Øvrige byggeliniebelagte arealer skal desuden fremtræde græsbeklædte, der sikrer området et grønt præg.

Der kan blive stillet krav om hegning mod jernbanen, og udgiften vil i givet fald blive påhvilt bygherren/grundejeren, kommunen.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

KOMMUNEPLAN 2009

Området er omfattet af kommuneplanens rammeområde: RIN.E.1, samt et mindre område mod vest, der ikke er omfattet af kommuneplanen.

Lokalplanen fastlægger desuden at der kan etableres erhverv indenfor miljøklasserne 3-6. I kommuneplanens rammedel fremgår det, at der kan etableres erhvervs indenfor miljøklasse 3-5. Derfor indarbejdes det i kommuneplanen at der kan etableres erhverv indenfor miljøklasserne 3-6, hvilket sikrer at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der udarbejdes derfor et nyt rammeområde RIN.E.9 med følgende rammebestemmelser:

Anvendelse: Erhverv uden bolig, såsom fremstillingsvirksomhed og større virksomheder herunder industri, lager og engroshandel, håndværksvirksomhed og tilhørende administration. Der må ikke etableres selvstændig kontor og administrationsvirksomhed. Erhverv i området skal indenfor miljøklasse 3-6.

Bestemmelser omkring bebyggelse: Det bebyggede areal må højst udgøre 1/3 af den enkelte grund. Den maksimale byggehøjde er 15 m for bygninger og 30 m for siloer og højlagre målt fra naturligt terræn (niveauplan).

Der kan etableres mindre butikker, der ligger i tilknytning til en produktionsvirksomhed til salg af egne produkter på følgende vilkår:

- butikkens størrelse skal stå i rimelig forhold til de produkter, som virksomheden selv producerer,
- butikken skal ligge i tilknytning til den virksomhed, der producerer de varer, som forhandles i butikken.

Fremtidig zonestatus: Byzone

EKSISTERENDE PLANER

Området er ikke omfattet af eksisterende planer.

ZONEFORHOLD

Området er beliggende i landzone. Hele området skal overføres til byzone ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

LANDBRUGSPLIGT

Følgende matrikler er omfattet af landbrugspligt:

1 u, 1y, 1v, 1x, samt dele af 1a, alle Lammehave Hgd, Ringe.

Forudsætning for ibrugtagning af arealet er landbrugspligtens ophævelse.

BESKYTTEDE DIGER

I området er der ikke lokaliseret beskyttede diger.

GRUNDVANDSSIKRING

Området er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser uden for indvindingsoplande til almen vandforsyninger og udenfor beskyttelsesområder til vandværksboringer. Aktiviteterne vil ikke berøre vandboringer. Området ligger ca. 2,5 km nord for og nedstrøms Midtfyn Vandforsynings kildeplads ved Lombjergevej.

Aktiviteter med forureningsrisiko indenfor lokalplanen vil blive reguleret gennem miljøgodkendelse eller påbud, hvor bl.a. sikring af anlæggene mod udslip af omlin m.v. er et vilkår.

På baggrund af de overordnede resultatet fra kortlægningen i indsatsplan for grundvandsbeskyttelse fra juni 2005 kan konkluderes at lertykkelsen i området er mellem 12 og 20 m samt at grundvandsdannelsen er meget ringe i lokalplanområdet.

De planlagte aktiviteter vil således ikke udgøre nogen væsentlig risiko for belastning af grundvand.

Virksomheder kan etableres i området, når kommunen i de konkrete tilfælde har vurderet at placeringen ikke udgør en fare for grundvandet.

KLOAKERING

Størstedelen af området er inddraget i spildevandsplanen, og resten vil blive inddraget ved den kommende revision.

Området er separatkloakeret for spildevand og regnvand. Spildevand ledes via FFV Spildevand A/S's spildevandsledning til Ringe Renseanlæg, mens regnvand ledes via FFV Spildevand A/S's regnvandsledning til udledning i Lammehavebækken.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan indrettes regnvandsbassiner i området. Regnvandsbassiner skal udformes som et landskabeligt element i den grønne zone langs Ring Nord.

Regnvandsbassiner etableres som våde bassiner med



Lokalplanens forhold til anden planlægning - fortsat

permanent vandspejl og udformes som naturlige søer som passer ind i eksisterende terræn. Bassinerne designes som forsinkelsesbassiner med lange opholdstider af overfladevand og langsom udledning til recipient, herved opnås dels en hydralisk beskyttelse af recipienten, og dels en rensning af vandet. Overfladevand kan nedslives til gavn for grundvandet. Overfladevand fra befæstede vejarealer afledes via regnvandsbassiner til recipient.

Ved befæstede arealer (incl. bygninger) på mere end 60% af grunden, kan der stilles krav til ejeren om forsinkelse af regnvand.

VARMEFORSYNING

Ny bebyggelse skal tilsluttes naturgasnettet med henblik på dækning af bygningernes energibehov. Der vil dog kunne gives dispensation fra tilslutningspligt i forbindelse med lavenergibebyggelse eller byggeri med lavere CO₂ udledning og ressourceforbrug end naturgas.

MUSEUMSLOVEN

Anlægsarbejder inden for lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af Museumsmyndighederne, jf. kapitel 8 i Museumsloven. Området er ikke undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse.

I henhold til Museumsloven skal anlægsarbejder øjeblikkeligt indstilles ved eventuelle arkæologiske fund inden for planområdet, og Odense Bys Museer skal underrettes om fundet med henblik på undersøgelser og eventuel udgravning. Det er bygherres ansvar at underrette museet, og bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

STØJ

Virksomhederne skal opfylde bestemmelserne i Miljøstyrelsens vejledning for støj:

Følgende støjgrænser gælder p.t. indenfor området:

Mandag- fredag kl. 07.00 - 18.00 og

Lørdag kl. 07.00 - 14.00: 70 dB(A)

Mandag- fredag kl. 18.00 - 22.00 og

Lørdag kl. 14.00 - 22.00 og

Søn- og helligd. kl. 07.00 - 22.00: 70 dB(A)

Alle dage kl. 22.00 - 07.00 : 70.dB(A)

Bynære rekreative områder er hverken støjende eller støjfølsomme arealer og støjvurdering af disse områder er derfor ikke nødvendige.

De vejledende grænser såvel inden for som udenfor lokalplanområdet, skal respekteres.

Byggeri mod jernbanen skal indrettes, så det kan tåle støj fra jernbanen.

Syd for lokalplanområdet ligger et lokalplanområde (lokalplan 45), hvor de vejledende grænseværdier er 60 dB(A) ved erhverv og 55, 45 og 40 dB(A) ved boliger. Nærmeste bolig ligger ca. 130 m. syd for lokalplanområdets sydlige skel. Disse vejledende støjgrænser skal overholdes.

Ifølge den nærliggende lokalplan 55 skal der indenfor denne lokalplan overholdes en støjgrænse på 55 dB(A)

LOV OM JERNBANE

Gravearbejder kan kræve godkendelse efter § 21 c i Lov om jernbane.

JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.



Miljøvurdering / Screening

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af Lov om miljøvurdering.

Som en første fase skal disse planer "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes belastning af miljøet.

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

Det fremgår af loven, at der ved planer og programmer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

SCREENING

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Da lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, og da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde har Faaborg-Midtfyn Kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 3, stk. 1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering.

Faaborg-Midtfyn kommune har screenet lokalplanforslaget og har i udarbejdelsen af forslaget medtaget bestemmelser, der sikrer at der ikke vil være væsentlige miljøpåvirkninger med hensyn til især følgende aspekter.

Således indeholder lokalplanforslaget bestemmelser om bebyggelsens omfang, højde og udformning, samt oplag og beplantning, der sikrer, at der ikke vil være væsentlige påvirkninger af landskabet. Området knytter sig desuden til eksisterende erhvervsområde og afgrænses mod landskabet af Ring Nord og arealreservation til fremtidig vej.

Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser om veje, parkering og vejføring, der sikrer en god og sikker trafikal betjening af området. Vejbetjening af området sker fra Industrivej, som er planlagt til området trafikbelastning.

Lokalplanområdet omfatter et område til erhverv. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer miljømæssige hensyn herunder beskyttelse af drikkevandsinteresserne i området og hensyn til støjfølsom anvendelse i indendør og i området beliggende syd for området. Området karakter og beliggenhed samt lokalplanens bestemmelser sikrer at lokalplanens realisering ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger.



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Miljøvurdering / Screening - *fortsat*



Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan. Der gælder efter lov om planlægning § 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.

Lokalplanens retsvirkninger

BEBYGGELSE OG ÆNDRING AF BEBYGGELSE

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 udstykkes, 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.

DISPENSATION

Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid

med principperne i lokalplanen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

SERVITUTTER

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med en lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen ifølge planlovens § 15, stk. 2 nr. 16.



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE



BESTEMMELSER

Den fremhævede tekst i venstre spalte udgør de egentlige lokalplanbestemmelser, som er fastlagt i henhold til Planloven.

Teksten i højre spalte er en forklarende og uddybende tekst til lokalplanens bestemmelser.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med tilvejebringelsen af lokalplanen er:

- at udlægge områdets anvendelse til erhvervsformål for virksomheder, herunder primært for virksomheder med stort transportbehov og dermed behov for en central placering i forhold til det overordnede vejnet.
- at fastlægge vejadgang til området
- at sikre områdets arkitektoniske fremtræden, især mod de omkringliggende veje og jernbane, gennem krav til placering og udformning af ny bebyggelse, samt krav til beplantning og udformning af bygge- og belagte arealer
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone



§ 2 Områdets zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Følgende matrikler er omfattet af lokalplanen:

1u, 1y, 1v, 1x, samt dele af 1a, alle Lammehave Hgd, Ringe samt alle matrikler der efter den 1. oktober 2010 udstykkes fra ovennævnte ejendom.

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone.



§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Området må anvendes til erhvervsformål i form af fremstillingsvirksomhed og andre større virksomheder, herunder industri og engroshandel, transport og distributionsvirksomhed, håndværksvirksomheder samt administration og personalefaciliteter med tilknytning til virksomheden, svarende til miljøklasse 3 - 6. Der må ikke etableres selvstændige kontor og administrationsvirksomheder i området.

I området må der placeres offentlige funktioner, såfremt de ikke adskiller sig fra de i øvrigt tilladte erhvervstyper med hensyn til miljøfølsomhed og miljøbelastning.

§ 3.2

I lokalplanområdet kan der indrettes mindre butikker til salg af udelukkende egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktion. Butikken skal indrettes i en rimelig størrelse, der er i overensstemmelse med den type af varer, som virksomheden producerer.

§ 3.3

Der må ikke indrettes boliger i området.

§ 3.4

I området må kun opføres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører særlige gener i form af lugt eller luftforurening, samt jord- og grundvandsforurening. Virksomhederne/anlæggene skal overholde de til enhver tid gældende regler for støjpåvirkning af omgivelserne såvel indenfor som udenfor lokalplanområdet.

§ 3.5

Virksomheder kan etableres i området, når kommunen i de konkrete tilfælde har vurderet at placeringen ikke udgør en fare for grundvandet.

§ 3.5

Der skal etableres et areal til bevægelse, inden for lokalplanområdet se bilag nr. 2.

I lokalplanområdet kan der placeres virksomheder hørende til virksomhedsklasse 3-6 (se bilag nr. 3) og som samtidigt er i overensstemmelse med den angivne anvendelse.

(Miljøministeriets Håndbog for Miljø og Planlægning 2004)

Virksomhedens produktion er det primære og butikken det sekundære. Der lægges derfor vægt på, at butikken kun udgør en mindre del (mindre end produktionen) af bebyggelsen.

Boliger kan give begrænsninger for virksomhedernes drift, da kravene for bl.a. støj vil blive skærpet.

Lokalplanen udlægger et grønt areal, centralt beliggende i området og som kan tilkøbes en intern sti (Nordmarken), der fører til en planlagt cykelvej ind til Ringe bymidte. Området kan etableres med beplantning i lunde og indrettes som bevægelsessted, hvor det er muligt for de mange ansatte i området at motionere umiddelbart efter arbejde eller som en del af en planlagt pause for medarbejdere i løbet af dagen.



§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser



§ 5 Sti, vej og parkeringsforhold

§ 5.1

Der må ikke etableres yderligere tilslutningsveje på Ring Nord.

Til alle arbejder vedrørende vejarealer skal der indhentes tilladelse, da de udover lokalplanen skal være i overensstemmelse med vejlovens bestemmelser.

§ 5.2

Primær adgangsvej til området er Industrivej.

§ 5.3

Nordbakken forlænges mod nord med mulig tilslutning til Industrivej som vist på bilag 2. Tilslutningen skal være minimum 50 m fra Ring Nord.

§ 5.4

Nordbakken (stamvej), vist som A-A på kortbilag nr. 2, udlægges med en bredde af 8 m kørebane samt 2 x 3 m rabat, i alt 14 m plus evt. skråningsanlæg. Vejen udlægges og drives som offentlig vej.

§ 5.5

Der kan etableres evt. sideveje/adgangsveje til Nordbakken (A-A), samt til Industrivej og til betjening af de enkelte grunde. Disse sideveje/adgangsveje skal etableres med de fornødne vendemuligheder for lastbiler.

Evt. sideveje/adgangsveje udlægges i en bredde af 11,5 m

§ 5.6

Ejendomme i lokalplanområdet skal etablere vejadgang fra Nordbakken eller tilknyttede sideveje eller fra Industrivej eller tilknyttede sideveje.

Der skal etableres allébeplantning langs Industrivej og Nordbakken bestående af løvfældende træer.



§ 5 Sti, vej og parkeringsforhold - fortsat

Byggelinier

§ 5.7

Følgende byggelinier er pålagt/pålægges:

Ring Nord: 20 m fra vejskel + 2 x terrænforskelle + 1 m.

Nordbakken (stamvej) : 6 m fra vejskel.

Industrivej: 6 m fra vejskel

Side/adgangsveje : 6 m fra vejskel.

På jernbanen pålægges byggelinie på 25 m. målt fra jernbanens midte.

Arealerne må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, ligesom der ikke må etableres parkeringspladser i byggeliniebelagt areal.

Ad § 5.7

Erhvervsområdet vi primært opleves af de trafikanter, der passerer forbi erhvervsområdet eller er på vej ind til en af områdets virksomheder. Det er derfor vigtigt at overveje, hvordan et givent erhvervsområde opleves af trafikanterne. Erhvervsbyggeri opføres ofte med stor volumen og hvis dette kommer for tæt på vejarealerne kan det bl.a. virke visuelt anmassende. Afstanden mellem vej og erhvervsbyggeri er afgørende for, om man som bilist får en rolig og sammenhængende oplevelse af erhvervsområdet. Der er derfor udlagt en zone i forhold til Ring Nords vejskel, der sikrer en harmonisk oplevelse af erhvervsområdet.

P-pladser

§ 5.8

Der skal anlægges det fornødne antal parkeringspladser.

Der skal udlægges parkeringspladser svarende til 1 pr. 50 m² kontorareal og 1 pr. 100 m² andet erhvervsareal.

Ad § 5.8

Der kan i forbindelse med byggesagsbehandling vurderes i hvilket omfang alle parkeringspladser skal etableres, eller om de skal udlægges til senere etablering, hvis det skønnes, at behovet ikke er så stort ved opførelsen af det aktuelle byggeris anvendelse.

Stier

§ 5.9

Nordmarken bevares som sti og der skal sikres mulighed for tilslutning til andre stier.

Ad § 5.9

Stien kan sammenbindes med den i Masterplan Ringe planlagte cykelmotorvej, samt sammenbindes med en evt. rekreativ sti nord for Ring nord, såfremt der etableres en underføring under Ring Nord.

§ 5.10

Der udlægges rekreativ sti fra Nordbakken og mod øst i en bredde på 3 m. som vist på kortbilag nr. 2.



§ 6 Teknik

§ 6.1

Indenfor lokalplanområdet kan der placeres regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt anlægges og placeres, så de tilfører erhvervsområdet de bedst mulige landskabelige kvaliteter og betingelser for flora og fauna. Se kortbilag 2.



§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelse og anlæg skal udformes under hensyntagen til eksisterende terræn, omgivende bebyggelse og beplantning og gives et harmonisk udseende i forhold til omgivelserne.

§ 7.2

De enkelte grunde må maksimalt bebygges med 1/3 af arealet.

§ 7.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må have en større højde end 15 m. over det omgivende terræn (niveauplan) målt efter reglerne i byggeslovgivningen. Højlagre og siloer må opføres i en højde på 30 m. over det omgivende terræn (niveauplan) målt efter reglerne i byggeslovgivningen.

Ad § 7.3

Kommunen kan dog tillade at en bygning eller dele såsom skorsten, ventilationskanaler eller lignende opføres i en større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift nødvendiggør det.

§ 7.4

Ved grunde, som har primær facade langs Industrivej og Nordbakken skal byggeriets hovedfacade parallelt denne. Facader langs Ring Nord skal placeres med facaden i Ring Nords byggelinie og udformes som hovedfacade og dermed sikre en harmonisk fremtræden mod Ring Nord.

Ad § 7.4

Facaden langs Ring Nord skal have karakter af hovedfacade, således at erhvervsområdets fremtoning mod Ring Nord sikres. Erhvervsvirksomheder langs Ring Nord vil således have 2 hovedfacader.

§ 7.5

Bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel til nabo end 5 m. Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,5 x afstanden til skel.

§ 7.6

I området skal anlæg til opsamling og opbevaring af renovation være en del af området bebyggelse og placeres i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen.



§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Bebyggelsen skal fremtræde som en harmonisk arkitektonisk helhed, og bebyggelsens facader mod de omkringliggende veje og jernbanen skal fremtræde i enkelthed i facadens udtryk.

§ 8.2

Bebyggelsen må opføres i materialer som beton, metal, træ, natursten, glas samt tegl som blank eller pudset murværk.

§ 8.3

Facader skal fremstå ensfarvede i sorte, grå eller sandfarvede farver. Alle farver skal fremstå afdæmpede.

§ 8.4

Tage skal, ligesom facader indenfor den enkelte ejendom fremstå i ensartede materialer og farvesammensætning, og udformes med fladt tag eller med ensidig taghældning.

§ 8.5

Garager og lignende småbygninger skal gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 8.6

På tagflader må blanke, reflekterende tagmaterialer kun anvendes til tagvinduer. Evt. solfangere/solceller skal udformes med matte overflader.

§ 8.7

Synlige dele af ventilationsanlæg, solfangere/solcelle m.v. skal fremtræde som en del af facaden og overholde kravene hertil. Det skal tilstræbes at samle ventilationsindtag og – afkast således, at de indgår i den arkitektoniske helhed.



§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden - *fortsat*

§ 8.8

Skiltning kan alene tillades i form af virksomheders navnskiltning på bygninger og ved indkørsel. Skilte skal tilpasses bygningernes størrelse og karakter, så gesimser, bånd, indfatninger, pilastre o. lign. arkitektoniske elementer friholdes. Skilte for flere virksomheder på en og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning. Skiltning må ikke opsættes over tagfod. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Skiltet må maks. have en udstrækning der svarer til 10% af facadeudstrækningen, hvorpå skiltet er påsat.

§ 8.9

Skiltning på facaden skal udføres som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade.

§ 8.10

Lyskasser med gennemskinnelig baggrund må ikke anvendes. Ved inddirekte belysning af skilte må kun tekst og logo være gennemskinnelige. Lysstyrken må ikke være til gene for naboer, trafikanter m.fl. Skiltebelysning skal være konstant, hvorfor lys med løbende eller blinkende effekt ikke tillades.

§ 8.11

Fritstående skilte i området kan tillades i en maks. højde af 4 m. og maks. bredde på 1,50 m dog ikke i en større højde ned den tilhørende bebyggelse. Der kan maks. tillades 1 skilt til hver vej.



§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Parkeringsarealer mod veje og jernbane skal afskærms af 2 m bredde rabatter, som tilplantes med busketter og mindre træer.

§ 9.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom der ikke må foretages større terrænreguleringer, d.v.s. mere end +/- 1 m.

Ad § 9.2

Ved evt. godkendelse af terrænreguleringer i området skal det sikres, at oplevelsen af det let kurvede landskab bevares. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 1 m.

§ 9.3

Byggeliniebelagte arealer må ikke benyttes til gårdsplads eller parkeringsplads. Arealerne udlægges i græs, med spredte træer og busketter, bortset fra evt. indkørsel. I byggeliniebelagte arealer mod Nordbakken, Industrivej og evt. sideveje kan der dog tillades parkeringslommer i græsarmring. Områderne må udelukkende fremtræde som grønne områder.

I byggelinie areal mod Ring Nord udlægges et 20 m + terræntillæg bredt bælte med grupper af træer. Træerne indplaceres, så de understreger det småbakkede landskab.

Langs Ring Nord udlægges enkelte større lunde (se kortbilag nr.). Lunde skal tilplantes med løvfaldende træer.

§ 9.4

Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde. Hegn i naboskel kan kun etableres som levende hegn, klippet hæk eller trådhegn suppleret med beplantning.

Ad § 9.4

Det betyder at trådhegnet må have den højde som det levende hegn/beplantningen i ønsket højde eller i udvokset tilstand når. Hensigten er at beplantningen, når den når den er udvokset eller når ønsket højde, vil skjule trådhegnet.

§ 9.5

Andre hegn må kun opføres i sorte farver eller som trådhegn.



§ 9 Ubebyggede arealer -fortsat

§ 9.6

Der skal etableres plantebælter i min. bredde af 5 m. som vist på kortbilag nr. 2. Områderne skal beplantes med løvfældende buske eller træer.

§ 9.7

Erhvervsvirksomheder plads- og udendørs belysning skal udføres på en måde, der ikke er til gene for nabo-ejendommene.

§ 9.8

Udendørs oplag må ikke placeres mellem facadelinie og offentlig vej. Udendørs oplag skal hegnes i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9.4 og 9.5.

Ad § 9.8

Bestemmelsen skal sikre at områdets fremtoning ud mod offentlige veje giver et ordentligt udtryk. Evt. udendørs oplag skal derfor primært placeres på bygningens bagside.



§ 10 Forudsætning for ibrugtagning

§ 10.1

Bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning (naturgas) og kloak i overensstemmelse med kommunens overordnede planlægning inden tilladelse til ibrugtagning kan gives.

§ 10.2

Inden tilladelse til ibrugtagning kan gives skal ejendommens parkeringsarealer, grønne områder og fælles adgangs- og tilkørselsarealer være anlagt og beplantet.

§ 10.3

Etablering af eventuelt nødvendige foranstaltninger til sikring af særligt forurenende anlæg som f.eks. olie- og kemikalietanke, der kan medføre forurening af grundvandet, er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse eller anlæg.



§ 11 Tilladelser og dispensationer

§ 11.1

Lokalplanen kan kun realiseres under forudsætning af, at:

-Direktoratet for Fødevarerhverv giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten inden for lokalplanområdet.



§ 12 Servitutter og lokalplaner

§ 12.1

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen ifølge planlovens § 15. stk. 2 nr. 16.



Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget til offentliggørelse i kommunalbestyrelsens møde den 14. december 2010

På kommunalbestyrelsens vegne:

Hans Jørgensen
Borgmester

Benny Balsgaard
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget i kommunalbestyrelsens møde den 14. juni 2011.

På kommunalbestyrelsens vegne:

Hans Jørgensen
Borgmester

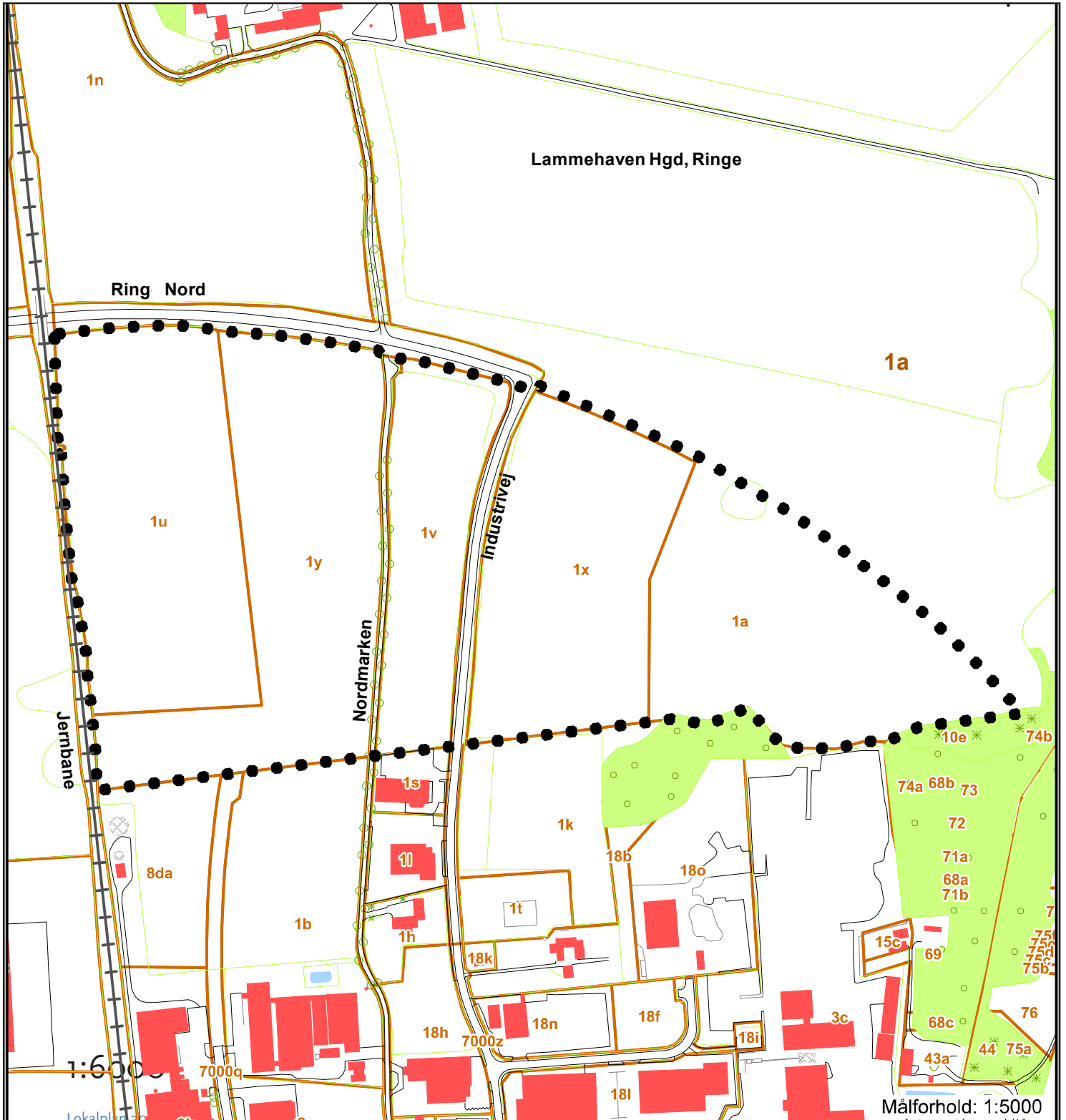
Benny Balsgaard
Kommunaldirektør



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE



Kortbilag 1 Lokalplansafgrænsning

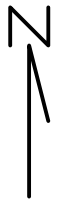




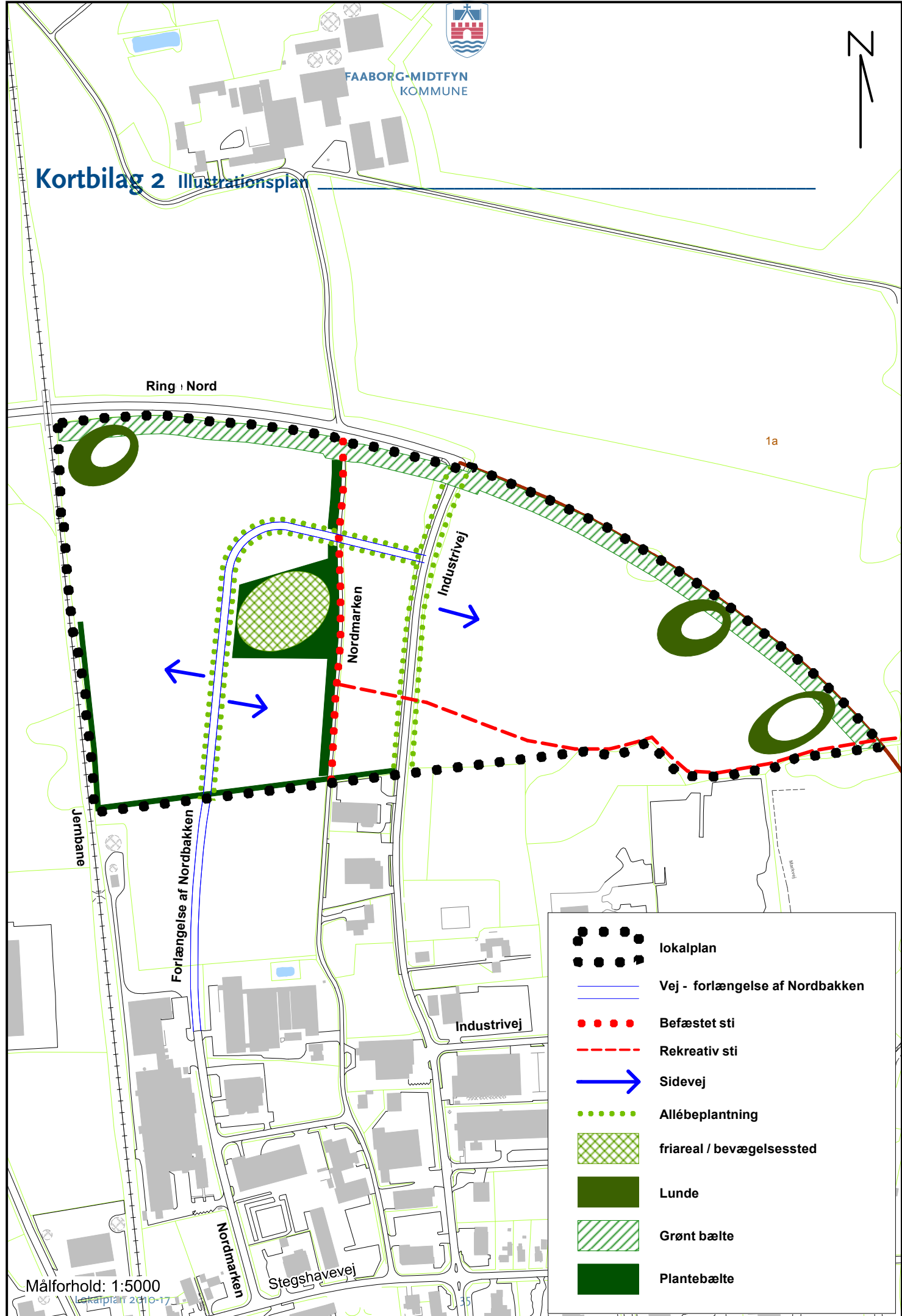
FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE



Kortbilag 2 Illustrationsplan



Ring Nord

1a

Industrivej

Nordmarken

Jernbane

Forlængelse af Nordbakken

Industrivej

Nordmarken

Stegshavevej

	lokalplan
	Vej - forlængelse af Nordbakken
	Befæstet sti
	Rekreativ sti
	Sidevej
	Allébeplantning
	friareal / bevægelsessted
	Lunde
	Grønt bælte
	Plantebælte

Målforshold: 1:5000

Lokalplan 2010-17



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE



Kortbilag 3 Virksomhedsklassificering

VIRKSOMHEDSKLASSIFICERING

Beskrivelsen af virksomhedstyper er ikke udtømmende, men vejledende. Der kan forekomme konkrete situationer, der berettiger til en anden klassificering end den angivne, f.eks. hvis der foretages forureningsbegrænsede foranstaltninger udover det normale.

KLASSE 1:

Virksomheder og anlæg der ikke giver miljømæssige gener i forhold til omgivelserne. Virksomheder der kan integreres med boliger.

Virksomhedstyper: Kontor, mindre værksteder, butikker, liberale erhverv og lignende virksomheder. Detailhandelsbutikker som bilforhandlere, trælasthandel og lignende forhandlere af særligt pladskrævende varegrupper.

KLASSE 2:

Virksomheder og anlæg der kun i ganske ubetydelig grad giver miljømæssige gener i forhold til omgivelserne. Virksomheder der normalt kan placeres sammen med boliger.

Virksomhedstyper: Laboratorier, elektronikværksteder, mindre engros-handel, mindre bogtrykkerier og lignende virksomheder.

KLASSE 3:

Virksomheder og anlæg der kun i mindre omfang giver miljømæssige gener i forhold til omgivelserne. Virksomheder der normalt kan placeres i et blandet bolig- og erhvervsområde.

Virksomhedstyper: Service-, lager-, værksteds-, engros-handels – og håndværksvirksomheder samt lignende virksomheder.

KLASSE 4:

Virksomheders anlæg og funktioner der betegnes som egentlige produktionsvirksomheder men den mindre miljømæssigt belastende del af denne type virksomheder.

Virksomhedstyper: Levnedsmiddelindustri, tekstil- og beklædningsindustri, mindre betonvarefabrikker, overfladebehandling og autolakering rotations- og bogtrykkeri.

KLASSE 5:

Produktionsvirksomheder, anlæg og funktioner der miljømæssigt er mere belastende i forhold til omgivelserne.

Virksomhedstyper: Maskinfabrikker, betonfabrikker, farve- og lakindustri, engrosbageri, mindre møbelfabrikker, plastvarefabrikker.

KLASSE 6:

Industrivirksomheder, anlæg og funktioner der miljømæssigt belaster omgivelserne støjmæssigt i betydeligt grad. Omfatter ikke virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Virksomhedstyper: Større maskinfabrikker, cement- og beton- støberier, korn- og foderstofvirksomhed, større møbel- og trævarefabrikker.



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Plan og Kultur
Nørregade 4
5600 Faaborg
Tlf: 7253 0210
Mail: teknisk@faaborgmidtfyn.dk