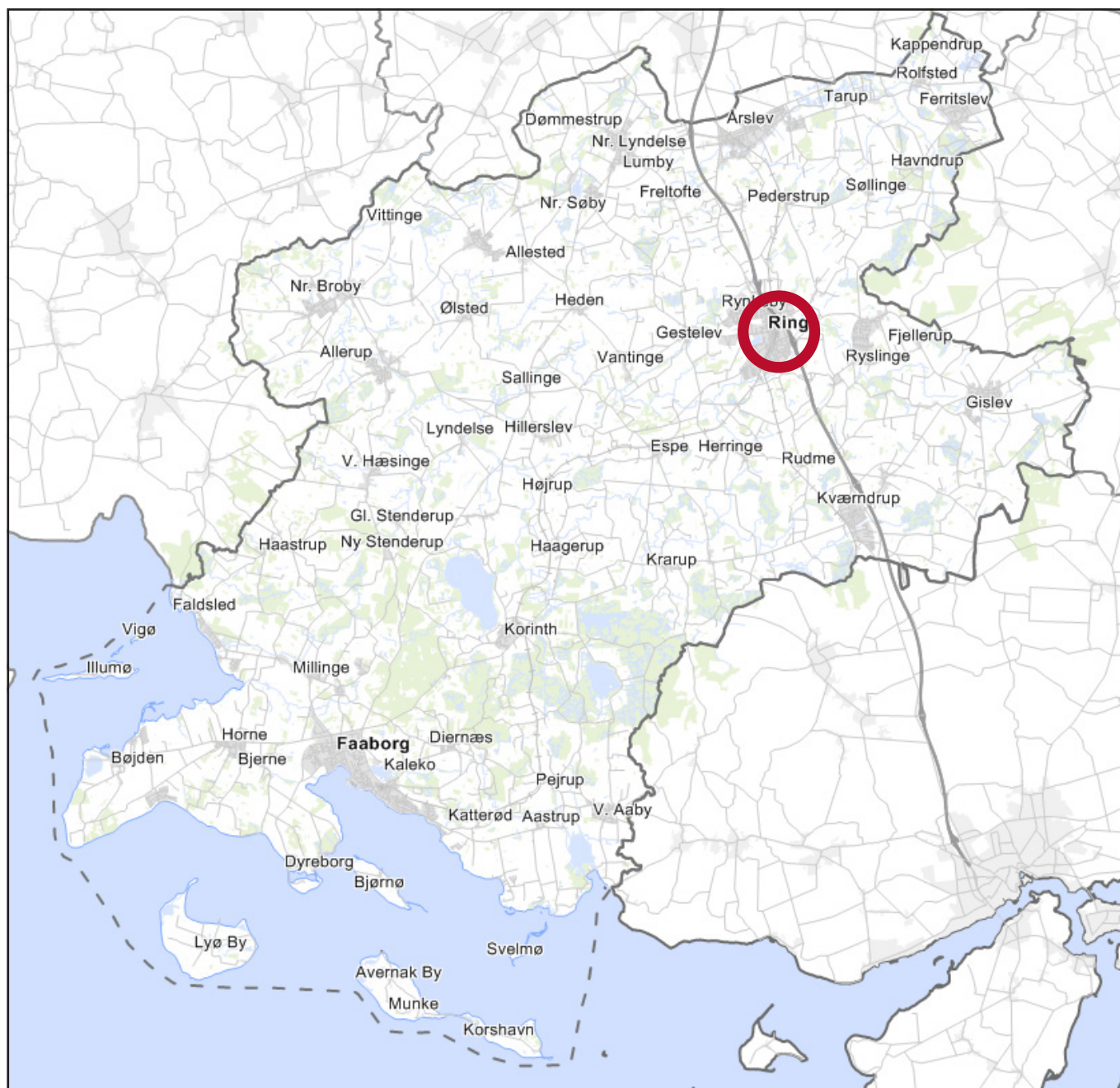




Lokalplan 2025-4 Aflastningscenter Bygmestervej, Ringe

FORSLAG/UDKAST





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsens møde d. 7. maj 2025.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 9. maj til den 4. juli 2025.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 4. juli 2025:

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

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
5	Redegørelse
5	Baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalområdet
8	Lokalplanens indhold
9	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
13	Screening for miljøvurdering
13	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
14	Bestemmelser
14	§ 1 Formål
14	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
15	§ 3 Anvendelse
15	§ 4 Udstykning
16	§ 5 Vej- og stiforhold
17	§ 6 Omfang og placering
18	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
19	§ 8 Ubebyggede arealer
20	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
20	§ 10 Grundejerforening
21	§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer
21	§ 12 Retsvirkninger
22	Bilag
22	1. Lokalplangrænser, delområder og matrikler
23	2. Overkørsel og trafik på Bygmestervej 23A
24	3. Vejbyggelinje

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:

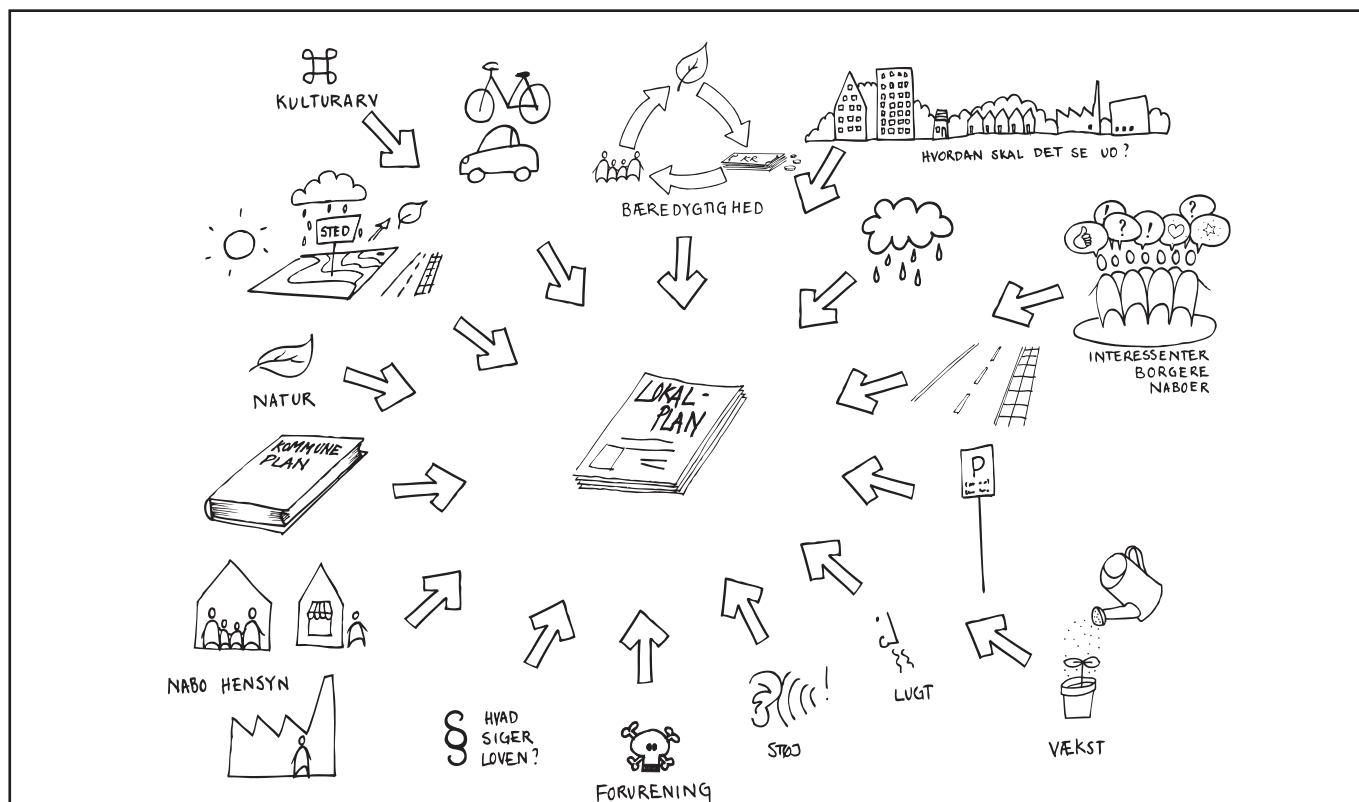
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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

Kommunalbestyrelsen har besluttet at etablere et aflastningscenter i Ringe på østsiden af Bygmestervej. Dette forudsætter en ændring af kommuneplanen, som sker ved et kommuneplantillæg der følger denne lokalplan. Aflastningscenteret etableres på baggrund af et ønske om at etablere en butik med udvalgsvarer på Bygmestervej 23A. Der er allerede en møbelbutik på Bygmestervej 23B, som også omfattes af afgrænsningen for aflastningscenteret, så denne medtages i planlægningen for at udvide mulighederne for hvilke varer, der kan forhandles i denne butik.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at der kan etableres udvalgsvarerhandel i området, og at det fortsat kan anvendes til lette erhverv, der er forenelige med udvalgsvarerhandlen. Derudover har lokalplanen til formål at sikre, at skiltning og reklamering fremstår ryddelig og sammenhængende, som sikrer en bedre overskuelighed. Slutteligt skal lokalplanen sikre at motorvejstrafikken og det beskyttede landskab øst for lokalplanområdet påvirkes mindst muligt af fx lys, skiltning og refleksioner.



Erhvervsområdet ved Bygmestervej set fra landskabet øst for motorvejen. Lokalplanområdet dækker de to bygninger der ses til højre for midten.



Beskrivelse af lokalområdet

Erhvervsområdet mellem jernbanen og motorvejen er et ældre erhvervsområde i det centrale Ringe. Ved motorvejen orienterer bebyggelsen sig mod både Bygmestervej og Svendborgmotorvejen. På modsatte side af motorvejen ligger åbent landskab, og på denne strækning udgør bebyggelsen på Bygmestervej altså byens kant.

Anvendelse

Erhvervsområdet ved Bygmestervej med sideveje er et blandet erhvervsområde med mange forskellige erhverv, herunder også butikker der handler med særligt pladskrævende varegrupper (fx biler).

Vej- og stiforhold

Bygmestervej og Østre Ringvej er de primære veje til betjening af erhvervsområdet som helhed, herfra udgår mindre sideveje. Østre Ringvej og Bygmestervej forbindes via Ørbækvej i syd, Bakkevej midt for og Jernbanegade i nord.

Bebyggelsesstruktur

Hele områdets bebyggelsesstruktur er meget varieret, på grund af de mangeartede erhverv der er i området.

Det betyder, at der ikke er en tydelig bebyggelsesstruktur, foruden at hovedparten af bebyggelsen orienterer sig mod det overordnede vejnet.

Arkitektur

Erhvervsområdet er ikke karakteriseret af nogen udprægede samlende træk. Området har udviklet sig som erhvervsområde siden jernbanens anlæggelse og industrialiseringen, så historisk set har området skulle rumme så mange forskellige anvendelser og behov, så der ikke er opstået samlende træk i hverken bebyggelsens udformning eller placering.

Grønne og ubebyggede arealer

Området er kun sporadisk beplantet. Området er præget af en del skiltning og flagstænger, i mange afskyninger på de ubebyggede arealer.

Kollektiv trafik

Ringe er betjent med både busdrift og togdrift på Svendborgbanen.



Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet består af adresserne Bygmestervej 23A og 23B, og udgør knapt 1,9 ha. Området afgrænses mod øst af Svendborgmotorvejen og mod vest af Bygmestervej. Mod nord og syd afgrænses lokalplanområdet af andre erhvervsjendomme.

Anvendelse

I dag anvendes lokalplanområdet til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper (møbler) samt kontorer. Lokalplanen giver mulighed for at der fremadrettet kan etableres detailhandel med udvalgsvarer.

Udstykning

Lokalplanen fastlægger en minimum udstykningsstørrelse på 1000 m².

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet betjenes fra Bygmestervej, dette ændres ikke med lokalplanen. Dog stilles der krav til fremtidige overkørselsforhold til og fra Bygmestervej 23A, som har en meget bred og trafikikkerhedsmæssigt uheldsmæssig overkørsel.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent og tilladte bygningshøjder, med henblik på evt. fremtidige ombygninger.

Arkitektur

Lokalplanen fastlægger få bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, herunder om skiltning på facader. Bestemmelserne skal reducere refleksionsgener, lysforurening og påvirkning af det åbne landskab på modsatte side af motorvejen.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for skiltning, reklamering og belysning på ubebyggede arealer for at sikre overholdelse af vejbyggelinjen mod motorvejen, samt et harmonisk samspil mellem bebyggelsen og de ubebyggede arealer. I dag udgøres størstedelen af de ubebyggede arealer af parkerings- og vareleveringsarealer, hvilket også vil være tilfældet fremadrettet.

Forudsætninger for ibrugtagning

Der stilles krav om en ændret overkørsel til Bygmestervej 23A i forbindelse med ændret anvendelse af lokaler på adressen. Der stilles krav om etablering af parkering og cykelparkering som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse. Hvis ombygningen ikke forudsætter ibrugtagningstilladelse, kan dette ikke håndhæves.

Grundejerforening

Der fastlægges ikke krav om grundejerforening i lokalplanen, da området er fuldt udbygget.



Lokalplanområdet set fra den sydøstlige afgrænsning mod nord (Bygmestervej 23A forrest og 23B bagest)

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Rin.E.5. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, der er derfor udformet et tillæg til kommuneplanen, som denne lokalplan følger.

Kommuneplantillægget udlægger et område på østsiden af Bygmestervej til aflastningsområde, der giver mulighed for detailhandel med udvalgsvarer, hvor der kan etableres op til 12.105 m² detailhandel med udvalgsvarer. Lokalplanområdet ligger inden for dette område.

Påvirkning af bymiljøet

Forud for lokalplanen er der udarbejdet en detailhandelsredegørelse for Ringe, der konkluderer, at der er en efterspørgsel på udvalgsvarer i Ringe.

Planområdet er en del af et ældre erhvervsområde i det centrale Ringe, der er afgrænset af Bygmestervej mod vest og Svendborgmotorvejen mod øst. Området udgør et eksisterende erhvervsområde med detailhandel i form af særligt pladskrævende varer med både bilhandlere, salg af byggematerialer og salg af varer til dyr, have og landbrug. Derudover er der allerede salg af møbler og byggematerialer på Bygmestervej 23B. Detailhandelsredegørelsen viser, at etablering af et aflastningsområde til udvalgsvarer, ikke vil påvirke bymiljøet væsentligt.

Påvirkning af eksisterende bebyggelse og friarealer

Lokalplanområdet består af to ejendomme med erhvervslokaler i 2 og 3 etager. Det er hensigten med lokalplanen, at en ny butik kan indrette sig i eksisterende lokaler i stueetagen på Bygmestervej 23A, hvorfor det vurderes, at der kun er en begrænset påvirkning af eksisterende bebyggelse på ejendommen ved mindre ombygninger. Bygmestervej 23B er også fuldt udnyttet.

Da ejendommen i forvejen anvendes til erhverv, er der i kommuneplanen fastlagt et krav om fri- og opholdsarealer på mindst 5 % af erhvervsarealet. Denne ramme fastholdes for planområdet.

Trafikale forhold

Da området rummer eksisterende butikker som forhandler særligt pladskrævende varer, og er udlagt som erhvervsområde, vil der ikke være nogen væsentlige ændringer i trafikken. Det er muligt, at nogle få brugere vil ankomme på cykel, men dette vurderes at være et begrænset antal.

Overkørslen til Bygmestervej 23A er meget bred og giver anledning til forvirring. Af denne årsag stilles der krav til, at overkørslen opdeles i en ind- og udkørsel. Derudover er det et krav, at trafikken på ejendommen er ensrettet og ledes med uret rundt om bygningen, pga. dens nærhed til Svendborgmotorvejen.

Udviklingsstrategi

Udviklingsstrategiens mål om at tiltrække 3000 nye borgere frem mod 2040, betyder at der arbejdes aktivt for at tiltrække nye borgere. Ringe er i en positiv udvikling og tiltrækker mange nye borgere. Men Ringes handelsliv er under pres, trods de mange nye borgere. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ny stor udvalgswarebutik i et aflastningscenter uden for bymidten. Store udvalgswarebutikker, boksbutikker, er en butiksform der er i kraftig vækst, men sjældent kan placeres i en central bymidte. I dag kører Ringes borgere efter områder med boksbutikker, og disse ligger uden for kommunens grænser, foruden området på Markedspladsen i Faaborg. Det at etablere mulighed for boksbutikker med udvalgsvarer i Ringe, ventes at kunne fastholde noget handel i Ringe, som i dag finder sted uden for både Ringe og kommunen. En bedre mulighed for at handle lokalt, vurderes at være et vigtigt bosætningsparameter.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Eksisterende planer

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 17, Område til let industri ved Bygmestervej Ringe. Ved vedtagelsen af Lokalplan 2025-4 aflyses Lokalplan 17 for det område der er omfattet af Lokalplan 2025-4.

Terræn

Terrænregulering der medfører ændret afstrømning af overfladevand, kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Bilag IV-arter og Natura 2000

Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, fastlægger bl.a., at der i forbindelse med ny planlægning skal ske en vurdering af hvorvidt planlægningen kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt, eller påvirke yngle- og rasteområder for arter omfattet af habitatdirektivets Bilag IV.

Det nærmeste Natura 2000-område er N114 ” Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å” der ligger ca. 1 km fra lokalplanområdet. Det er kommunens vurdering, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter og planer vil påvirke Natura 2000 området.

I lokalområdet er der forekomst af arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV over strengt beskyttede arter. Herunder vandflagermus, langøret flagermus, sydflagermus og dværgflagermus. Det vurderes at lokalplanens virkeliggørelse, ikke vil påvirke yngle- og rastesteder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret 21 produktionserhverv inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet.

Oles Olie (CVR-nr: 33771657)
Volstrup Maskinfabrik ApS (CVR 25733673)
DLG/Land & Fritid Ringe (CVR 24246930)
K BS AUTOMOBILER/KAJ BJARNE NIELSEN (CVR 41918357)
Ringe Fjernvarmeselskab A M B A (CVR 32476813)
Midtfyns Bremse- & koblingsservice (CVR 87626512)
Falcks Redningskorps A/S Falck Huset (CVR 16271241)
Daugaard Elektronik Aps (CVR 71082628)
Bent Outzen (CVR 14691839)
PRONOR IndustriTeknik A/S (CVR 35230785)
C.A. Larsen Automobiler A/S Citroën (CVR 28320566)
Jacobsens Autoværksted I/S (CVR 35551689)
Elcanic A/S (CVR 25616286)
Jugo-Dan A/S (CVR-nr: 14986707)
JEROS A/S (CVR 33546513)
Arriva Service A/S (CVR 39944316)
Midtfyns Genbrug (CVR 25604822)
Kais Maskinfabrik (CVR 36020342)
PVN KØLETEKNIK A/S (CVR 21447749)
Nassau Door A/S (CVR 34391513)
Fa. P. E. Andreassen A/S (CVR 77556311)

Lokalplanen giver ikke mulighed for aktiviteter, der medfører skærpede krav til virksomhederne.

Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanen er underlagt Kommuneplan 2019's retningslinjer, som betyder at der skal planlægges under hensyntagen til dennes retningslinjer. Det skal ske for at afværge problemer i områder med risiko for oversvømmelser ved havvandsstigninger og/eller store regnhændelser.

I lokalplanområdet er der kun et ganske lille areal på omkring 100 m² i det sydøstlige hjørne, der ventes påvirket af ekstremregn ved 50- og 100 års hændelser. Området er omfattet af vejbyggelinjen, der afkastes af Svendborgmotorvejen, derfor kan der ikke etableres bebyggelse eller anlæg som kan påvirkes af ekstremregn.

Grundvandssikring

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Lokalplanområdet er beliggende i et indvindingsopland inden for et område med særlige drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Der gives ikke mulighed for anvendelser der medfører en øget risiko for forurening af grundvandet.

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.

Jordforurening

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

I områdeklassificerede områder skal jordflytning anmeldes til kommunen, 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.

Støjforhold

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra Svendborgmotorvejen. Der gives ikke mulighed for miljøfølsom anvendelse af støjbelastede arealer. Støjniveauer indendørs i kontorer mv. reguleres af byggelovgivningen.

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

Spildevand og regnvand

Området er seperatkloakeret, og omfattet af spildevandsplanen.

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

Affald

Erhvervsaffald skal overholde Faaborg-Midtfyn Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Varmeforsyning

Området forsynes af fjernvarme.

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.

Servitutter

Servitut lyst på Bygmestervej 23A (matr. nr. 20r, Søndinge by, Ringe) d. 11.1.2006 om bebyggelse og benyttelse af ejendommen aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplanen, da den strider mod lokalplanens bestemmelser.

Servitut lyst på Bygmestervej 23B (matr. nr. 20q, Søndinge by, Ringe) d. 17.1.2003 om bebyggelse og benyttelse af ejendommen aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplanen, da den strider mod lokalplanens bestemmelser.

Servitut lyst på Bygmestervej 23A (matr. nr. 20r, Søndinge by, Ringe) d. 26.10.2007. Dispensation for anlæg af p-pladser i byggelinje arealet med dertil hørende betingelser opretholdes.

Servitut lyst på Bygmestervej 23B (matr. nr. 20q, Søndinge by, Ringe) d. 13.10.2005. Dispensation for anlæg af p-pladser og brandvej mm. i byggelinje arealet med dertil hørende betingelser opretholdes.

Vejloven

Langs Svendborgmotorvejen er der den 5.2.2014 tinglyst deklaration om vejbyggelinje. Vejbyggelinjens afstand er 50 m fra vejens midte. Vejbyggelinjen kan ses på kortbilag 3. Hertil kommer et højde- og passagetillæg, hvorfor vejbyggelinjen på bilag 3 kun er vejledende. Nøjagtig placering vil skulle fastlægges af landmålere.

Når der efter vejloven er fastsat en vejbyggelinje langs en statsvej, må der kun med Vejdirektoratets tilladelse bygges eller etableres anlæg af blivende art mellem vejbyggelinjen og vejen. Ved byggeri og anlæg af blivende art forstås også tilbygninger, tagudhæng, genopførelse af nedrevne eller udbrændte bygninger, væsentlige ombygninger af bygværker, etablering af ledningsanlæg, anlæg af befæstede parkeringspladser eller jordvolde samt opstilling af større reklameindretninger, skiltepyloner og lignende anlæg af blivende art langs statsvejene.

Uden Vejdirektoratets tilladelse kan der dyrkes, plantes buske og træer, etableres sædvanlige haveanlæg samt udføres almindelig vedligeholdelse og rimelige moderniseringer af bygninger i vejbyggelinjearealet.

Lokalplanens bestemmelser respekterer vejbyggelinjen.

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.

I særlige tilfælde kan der gives en midlertidig dispensation efter planlovens § 19, der strider mod planens principper. En midlertidig dispensation kan gives i op til 3 år eller 10 år for studieboliger. En midlertidig dispensation forudsætter, at forholdet der dispenseres til reelt er midlertidigt, og kan derfor ikke gives til forhold, der forudsætter væsentlige investeringer i byggeri og anlæg.

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 anlægstilladelser til projekter, omfattet af miljøvurderingsloven.

Formålet er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse og at integrere miljøhensyn i planlægningen med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

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

Lokalplanen giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 2, nr. 10, litra b: Anlægsarbejder i byzoner. Det vurderes at lokalplanen kun omfatter et mindre område på lokalt plan, og er en mindre ændring af en eksisterende plan, hvorfor der er foretaget en miljøscreening. Screeningen viser, at der ikke sker væsentlig påvirkning af omgivelserne, der giver anledning til en miljøvurdering af planen.

Konklusion

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. Selve omfanget af planområdet, vurderes at være et mindre område på lokalt plan, samt en mindre ændring af rammerne i gældende lokalplan.

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor 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 2025-4 er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. 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 9. maj 2025, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 6. juni 2025. 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/start-din-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 etablering af udvalgswarebutikker inden for aflastningsområdet på Bygmestervej.
- at fastholde muligheden for andre erhverv der er forenelige med udvalgswarehandlen.
- at sikre et ryddeligt og overskueligt udtryk for skiltning og reklamering, samt regulere skiltning mod det beskyttede landskab.
- at begrænse landskabspåvirkningen af det beskyttede landskab mod øst, som området er synligt fra.

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. 20q og 20r Sødinge by, Ringe samt alle matrikler der efter 13.02.2025 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B som vist på kortbilag 1.

Delområde A udgøres af matr. nr. 20r.

Delområde B udgøres af matr. nr. 20q.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til detailhandel med udvalgsvarer og let erhverv. Der må ikke etableres dagligvarehandel.

Detailhandelsbutikker skal være minimum 750 m².

§ 3.2

Der må maks. være 7.144 m² detailhandel med udvalgsvarer i lokalplanområdet.

§ 3.3

I delområde A kan der etableres 3.000 m² detailhandel med udvalgsvarer.

§ 3.4

I delområde B kan der etableres (fastholdes) 4.144 m² detailhandel med udvalgsvarer.

§ 3.5

Let erhverv defineres som liberale erhverv, kontorer, små værksteder (fx elektronik), håndværkere, dyrehospital, rengøringsvirksomheder, mindre lager, pladskrævende indendørs forlystelser (legeland, escaperoom, bowling), og lignende erhverv med samme miljøfølsomhed, miljøbelastning og trafikintensitet.

Der må ikke etableres tankanlæg eller andre erhverv der medfører en øget risiko for forurening af grundvandet.

Ad. § 3

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

Ad. 3.1

Lokalplanen fastlægger en minimumstørrelse for butikker. Dette er for at sikre og fastholde butikker af en mindre størrelse i Ringe bymidte, og at de ikke kan lokaliseres i aflastningscenteret.

Ad. § 3.2

Det samlede detailhandelsareal i lokalplanområdet på 7.144 m² svarer til det eksisterende areal der anvendes til detailhandel ved Bygmestervej 23B, samt at der kan etableres yderligere 3.000 m² på Bygmestervej 23A.

Ad. § 3.5

Erhvervene skal være forenelige med anvendelse til udvalgswarebutikker. Derfor er transporttunge erhverv ikke tilladt i området, da blandingen af privatbilisme og meget tung trafik vurderes uhensigtsmæssig af hensyn til trafiksikkerheden.

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser og et følsomt indvindingsopland, derfor må der ikke placeres tankanlæg eller andre erhverv, der kan medføre en øget risiko for forurening af grundvandet. 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.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Ingen grunde må gives en størrelse på under 1000 m².

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Bygmestervej.

§ 5.2

Overkørsler til Bygmestervej 23B må ikke ændres.

§ 5.3

Overkørsel til Bygmestervej 23A skal adskilles, så der sker en opdeling mellem indkørsel og udkørsel. Indkørsel og udkørsel skal adskilles med mindst 5 m imellem, og adskillelsen skal udgøre en fysisk hindring for kørsel. Ind- og udkørsel skal skiltes.

Trafikken skal ledes ensrettet rundt om bygningen i urets retning. Se også bilag 2.

§ 5.4

Der skal etableres parkeringspladser jf. kommuneplanens bestemmelser om parkering.

§ 5.5

Der skal etableres cykelparkering svarende til 1 plads for hver 50 m² bruttoetageareal til kontorer og for hver 200 m² bruttoetageareal øvrige erhverv.

Ad. § 5.3

Der er stillet krav om ensretning af trafikken, i retningen nord til syd, på de parkeringsarealer der ligger inden for vejbyggelinjen mod motorvejen, som betingelse for anlægget af de nuværende parkeringspladser. Bestemmelsen opretholder betingelsen. Bestemmelsen om overkørslen sættes også som betingelse for ibrugtagning, hvis ombygningen ikke forudsætter ibrugtagningstilladelse, anbefales det dog at gennemføre opdelingen alligevel, af hensyn til trafiksikkerheden.

Ad. § 5.4

De nuværende bestemmelser om parkering i kommuneplanen fastlægger, at der skal etableres parkering svarende til 1 plads for hver 50 m² bruttoetageareal.

Ad. § 5.5

Der skelnes mellem krav til kontorer og øvrige erhverv, da det vurderes mest sandsynligt at kontorer medfører cyklende trafik fra ansatte, hvorimod de øvrige tilladte erhverv, herunder særligt butikker, vurderes at medføre en begrænset mængde cyklende trafik.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 45.

§ 6.2

Bygningshøjde må maks. være 10 m.

§ 6.3

Bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel til Byggestervej end 5 m. Skiltepylon jf. § 8.8, transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelsen.

§ 6.4

Lokalplanområdet er belagt med en byggelinje afkastet af Svendborgmotorvejen på 50 m fra vejmidten (se bilag 3). På arealet mellem byggelinjen og motorvejen må der ikke opføres bebyggelse eller andre anlæg af blivende karakter jf. gældende servitut.

§ 6.5

Varmepumper må kun opsættes op ad facader og skal afskærmes.

Ad. § 6.4

I lokalplanområdet er der højdeforskel mellem motorvejen og grundene, hvorfor der følger et højdetillæg til byggelinjen, der svarer til 2 gange højdeforskellen mellem vejen og bygningens placering. Vejbyggelinjen på bilag 3 kun er vejledende. Nøjagtig placering vil skulle fastlægges af landmåler. Det er Vejdirektoratet der er påtaleberettiget i forhold til byggelinjen.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tagbeklædning og facader må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

§ 7.2

Bygningers facader skal udføres i afdæmpede farver.

§ 7.3

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

- de skal være anti-refleksbehandlede.
- de skal vende væk fra motorvejen og det åbne landskab.
- ved fladt tag kan solceller/solfangere opsættes på stativer med hældning i et ensartet mønster på tagfladen. De skal trækkes væk fra tagkanten, så de ikke er synlige fra de nære omgivelser.
- ved tag med hældning skal de:
 1. lægges på tagfladen og være parallelle med tagfladen,
 2. placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
 3. placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcellefladen.

§ 7.4

Der må ikke opsættes vindmøller på bygninger.

§ 7.5

Skilte må ikke opsættes på facader eller tag så dele af skiltet rager op over facaderne.

§ 7.6

Der må skiltes med virksomhedsnavn og/eller logo på facader med maksimalt et skilt på hver facade udformet som enkeltstående bogstaver eller logo.

Mod øst ud mod det åbne land, må bogstaver og/eller logo ikke overstige 70 cm i højden.

Mod vest mod Bygmestervej må bogstaver og/eller logo ikke overstige 100 cm i højden.

Bogstaver og logo må alene belyses med coronabelysning.

§ 7.7

Der må alene opsættes reklameskilte på facader mod Bygmestervej. Reklamer må ikke overstige et samlet

Ad. § 7.1

Området vender ud mod beskyttet landskab mod øst og bestemmelsen sikrer mod uhensigtsmæssige refleksioner ud i landskabet.

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

Ad. § 7.2

Afdæmpede farver betyder at der ikke kan anvendes signalfarver, men at farver skal afdæmpes ved iblanding af fx en smule sort. Både rent sort og rent hvid fremstår ikke afdæmpede.

Ad. § 7.3

Jo mere effektive solceller er, des mindre reflekterer de lyset, men de fleste solceller reflekterer lyset i et eller andet omfang. Anti-refleksbehandling sikrer, at refleksionsgener begrænses mest muligt.

Solenergianlæg skal vendes væk fra motorvejen og det åbne land, for at undgå uhensigtsmæssige refleksionsgener i trafikken og i det beskyttede landskab mod øst.

Ad. § 7.6

Ved coronabelysning kastes lyset bagud på facaden. Dette reducerer lysforurening.

areal på 20 m² på hver ejendom. Reklameskiltenes arealer fordeles på følgende måde:

2 reklameskilte af maks. 7 m² hver, på hver ejendom. Skiltens overkant må ikke være højere end 7 m over terræn.

3-4 reklameskilte på hver ejendom med et samlet areal på maks. 6 m², som ikke må opsættes med en overkant højere end vinduernes overkant i stueplan.

Reklameskilte må ikke belyses eller være lysende.

§ 7.8

Lyskilder på bygninger skal være afskærmet og nedadvendt. Facaderne må ikke belyses.

§ 7.9

Ledninger må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 7.10

Bygninger til affald skal udformes med lukkede facader på mindst 3 sider.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer.

§ 8.2

Evt. beplantning af ubebyggede arealer skal ske med en variation af træer, buske og stauder.

Der må ikke plantes invasive arter (se Miljøstyrelsens hjemmeside for en gældende oversigt over arterne).

§ 8.3

Hegn må have en maksimal højde på 3,5 m, og må ikke placeres tættere på vejskel mod Bygmestervej end 5 m.

§ 8.4

Hegn skal enten opføres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn. Hegning til varegårde må udføres som plankeværk i en afdæmpet farve.

§ 8.5

Udendørs oplag må kun finde sted inden for hegnede arealer og må i højden ikke overstige hegnets højde.

Ad. § 7.7

Belysning af forskellige reklameskilte vil medføre at området fremstår mere rodet og uoverskueligt. Reklameskiltene tillades med ret stor størrelse, og det vurderes derfor også unødvendigt at belyse dem. For at skabe et mere roligt og overskueligt gadebillede tillades kun at virksomhedsskilte er belyst jf. § 7.6.

Ad. § 8.1

Området er fuldt ud anlagt, og har en skråning mod motorvejen. Det vurderes unødvendigt at foretage yderligere regulering af området, hvormed afstrømningsforhold mv. kan ændres med utilsigtede konsekvenser.

Ad. § 8.3

Hegn i skel skal følge hegnsløven. Der må ikke opføres hegn inden for vejbyggelinjen til Svendborgmotorvejen uden forudgående tilladelse fra Vejdirektoratet.

§ 8.6

Der må ikke opsættes yderligere flagstænger.

§ 8.7

Der må ikke opsættes reklamer på ubebyggede arealer.

§ 8.8

Der må maksimalt opstilles 1 skiltepylon ved indkørslen pr. ejendom i et omfang af maksimalt 1 m i bredden og 3,5 m i højden. Pylonen skal placeres så den ikke hindrer oversigtsforhold i trafikken. Pylonen kan udformes med lysende bogstaver og logo men må ikke i sig selv være udformet som en lyskasse.

Derudover må alene skiltes for trafikale- og parkeringsforhold.

§ 8.9

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

§ 8.10

Lokalplanområdet må ikke befæstes yderligere.

§ 8.11

Der må ikke opstilles vindmøller eller solenergianlæg på ubebyggede arealer.

Ad. § 8.6

Begrebet "flagstænger" dækker over alle typer af holdere til flag, herunder også beachflag. Der er i dag 6 flagstænger inden for delområde A og 3 flagstænger i delområde B.

Ad. § 8.7

Bestemmelsen skal sikre at reklamer placeres på facader mod Bygmestervej og ikke rundt omkring på ubebyggede arealer, som kan medføre et rodet og uoverskueligt indtryk af området.

Ad. § 8.8

Bestemmelsen svarer til den fremherskende skiltning på Bygmestervej og skal sikre at området har et helhedsorienteret udtryk.

Ad. § 8.9

Afskærmet og nedadvendt betyder at lyskilden skal sidde øverst og lyse nedad, og selve lyskilden skal afskærmes så den ikke, pga manglende afskærmning, lyser opad. Bestemmelsen reducerer lysforurening.



§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Bebyggelse inden for delområde A må ikke tages i brug, før ejendommens overkørselsforhold er anlagt i overensstemmelse med bestemmelsen § 5.3.

§ 9.2

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkeringspladser og cykelparkering jf. §§ 5.4 og 5.5.

Ad. § 9.1

Bestemmelsen kan alene håndhæves, hvis der forudsættes en ibrugtagningstilladelse til ændringen af bygningen. Det anbefales dog under alle omstændigheder at bringe overkørselsforholdene i orden af hensyn til trafiksikkerheden.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser.

§ 11 Servitutter, lokalplaner, bonusvirkning og dispensationer

§ 11.1

Ophævelse af servitutter. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 2025-4 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 20r, Sødunge by, Ringe

Tinglyst: 11.1.2006

Titel: Servitut om bebyggelse og benyttelse

Påtaleberettiget: Faaborg-Midtfyn Kommune.

Matr.nr. 20q, Sødunge by, Ringe

Tinglyst: 17.1.2003

Titel: Servitut om bebyggelse og benyttelse

Påtaleberettiget: Faaborg-Midtfyn Kommune.

Faaborg-Midtfyn Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

§ 11.2

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 2025-4 ophæves Lokalplan 17, Område til let industri ved Bygmestervej Ringe, for det område, der er omfattet af Lokalplan 2025-4.

Ad. § 11

Dette afsnit indeholder bestemmelser om ophævelse af servitutter og lokalplaner, samt bestemmelser om bonusvirkning i landzone og dispensationer fra naturbeskyttelsesloven, som er indeholdt i lokalplanen.

Relevante servitutter, som ikke ophæves og respekteres af lokalplanen, fremgår af redegørelsens afsnit om servitutter.

§ 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 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.

§ 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.

1. Lokalplangrænser, delområder og matrikler



Bygmestervej

23B

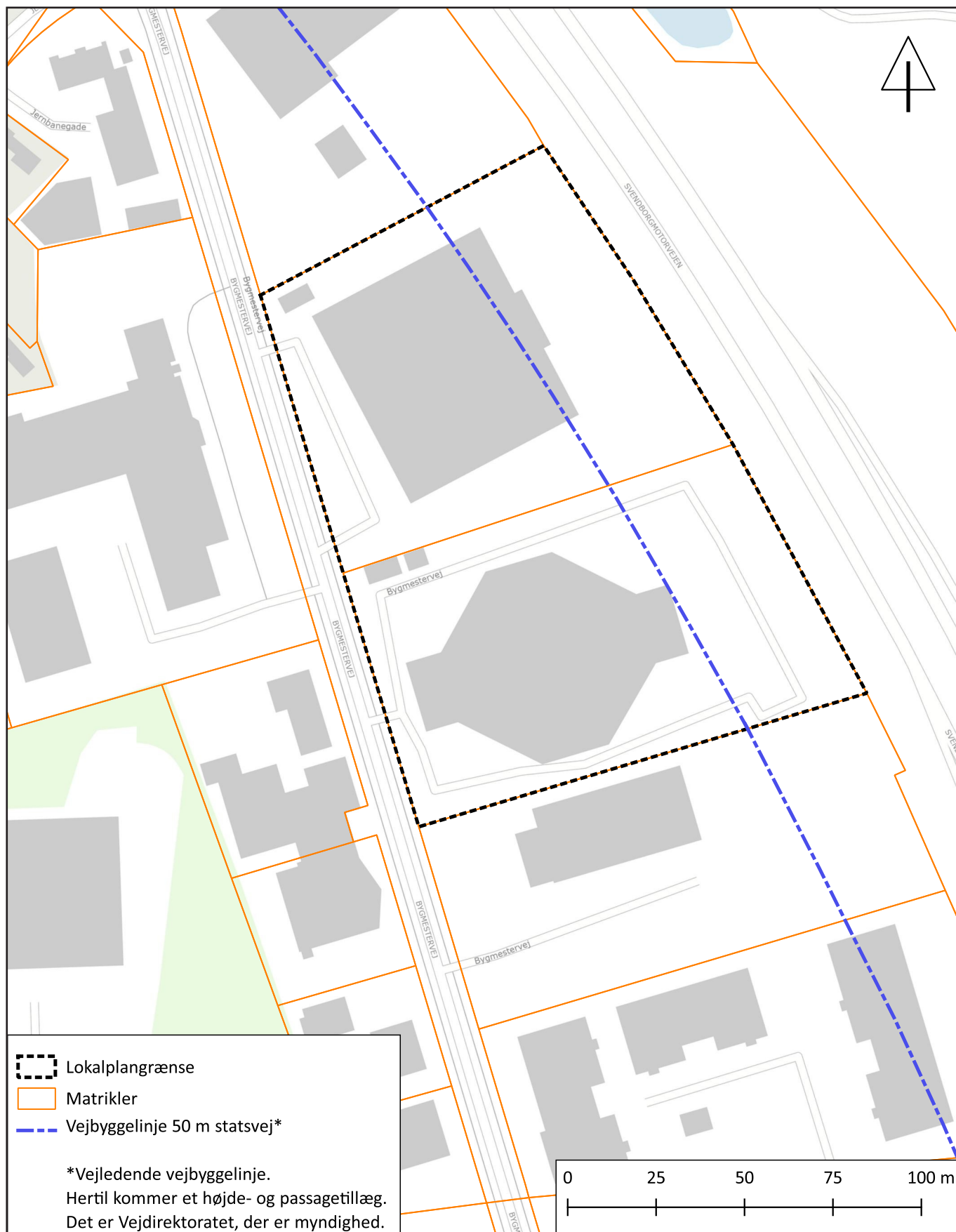
23A

0 10 20 30 40 m

Matrikler
 Vejbyggelinje 50 m statsvej*
 Trafikretning

*Vejledende vejbyggelinje.
 Hertil kommer et højde- og passagetillæg.
 Det er Vejdirektoratet, der er myndighed.

3. Vejbyggeelinje





By, Land og Kultur
Mellemsgade 15
5600 Faaborg
plan@fmk.dk
7253 2036