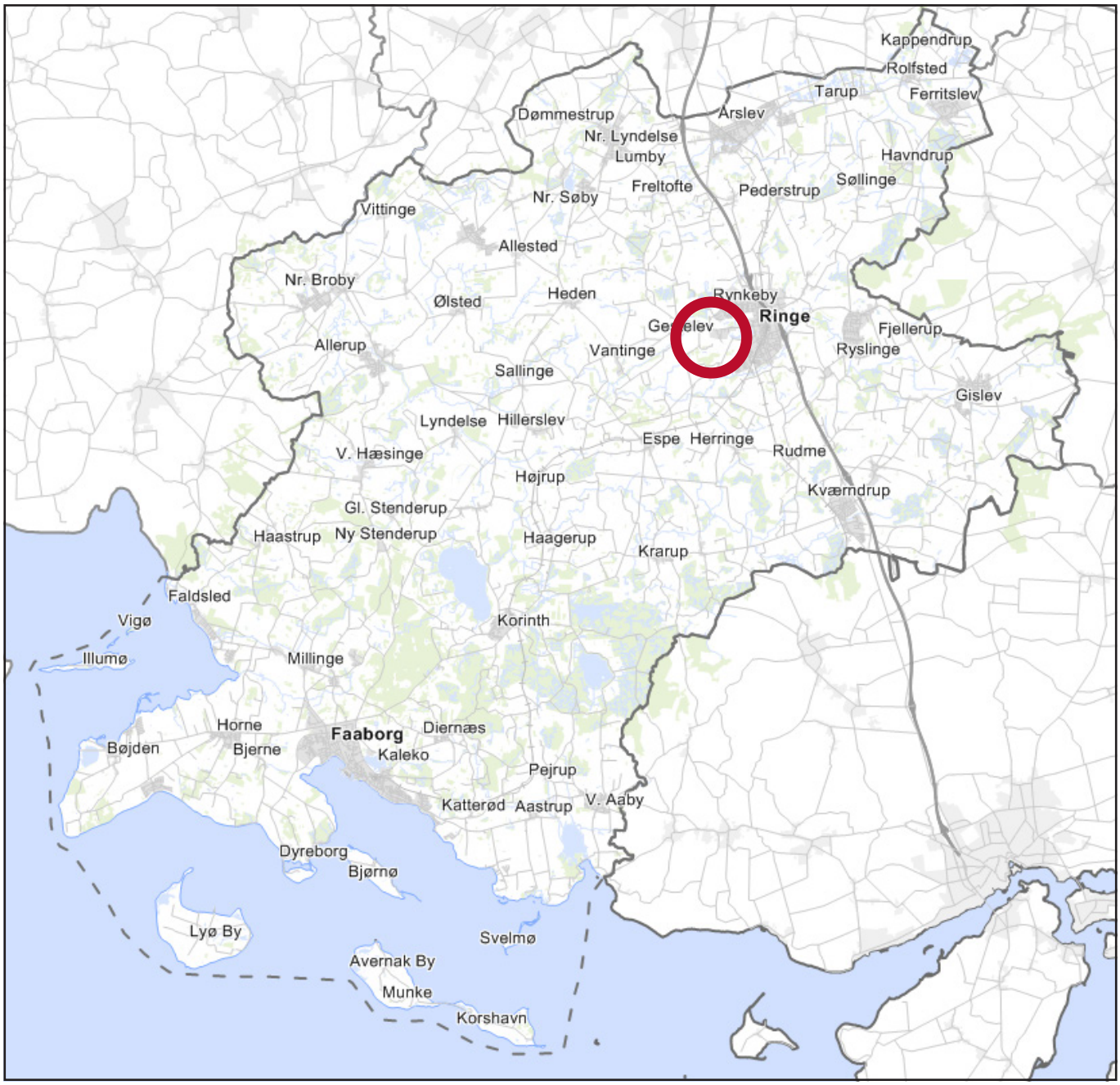
Lokalplan 2026-4
Rekreativt område, Golfbane i Ringe

FORSLAG





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på Teknik-, Plan- og Havneudvalgets møde d. 20. oktober 2026.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 23. oktober 2026 til den 20. november 2026.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 20. november 2026 til:

- 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
10 Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
15 Screening for miljøvurdering
15 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

16 Bestemmelser

16 § 1 Formål
16 § 2 Afgrænsning og zoneforhold
17 § 3 Anvendelse
18 § 4 Udstykning
19 § 5 Vej- og stiforhold
20 § 6 Omfang og placering
22 § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
24 § 8 Ubebyggede arealer
28 § 9 Forudsætning for ibrugtagning
28 § 10 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning
29 § 11 Retsvirkninger

30 Bilag

30 1. Lokalplangrænse og matrikler
31 2. Delområder, zoneforhold og anvendelse
32 3. Bindinger, byggelinjer og beskyttet natur
33 4. Vej- og stiforhold, flag, passage af diger
34 5. Byggefelter og befæstede arealer
35 6. Beplantning, søer og grønne kooridorer
36 7. Klassiske jordfarver

FORSLAG

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.

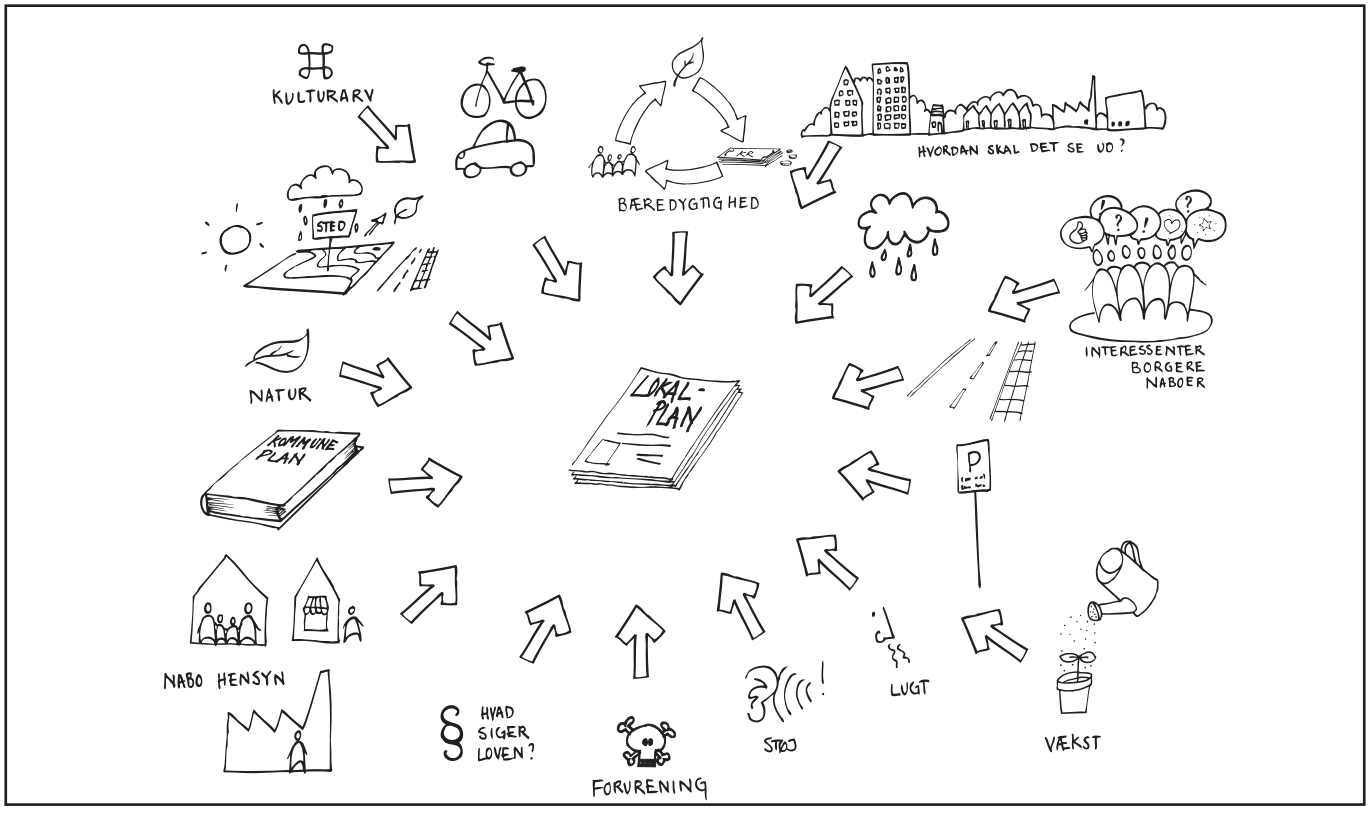
Gældende for lokalplaner er:

- 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.

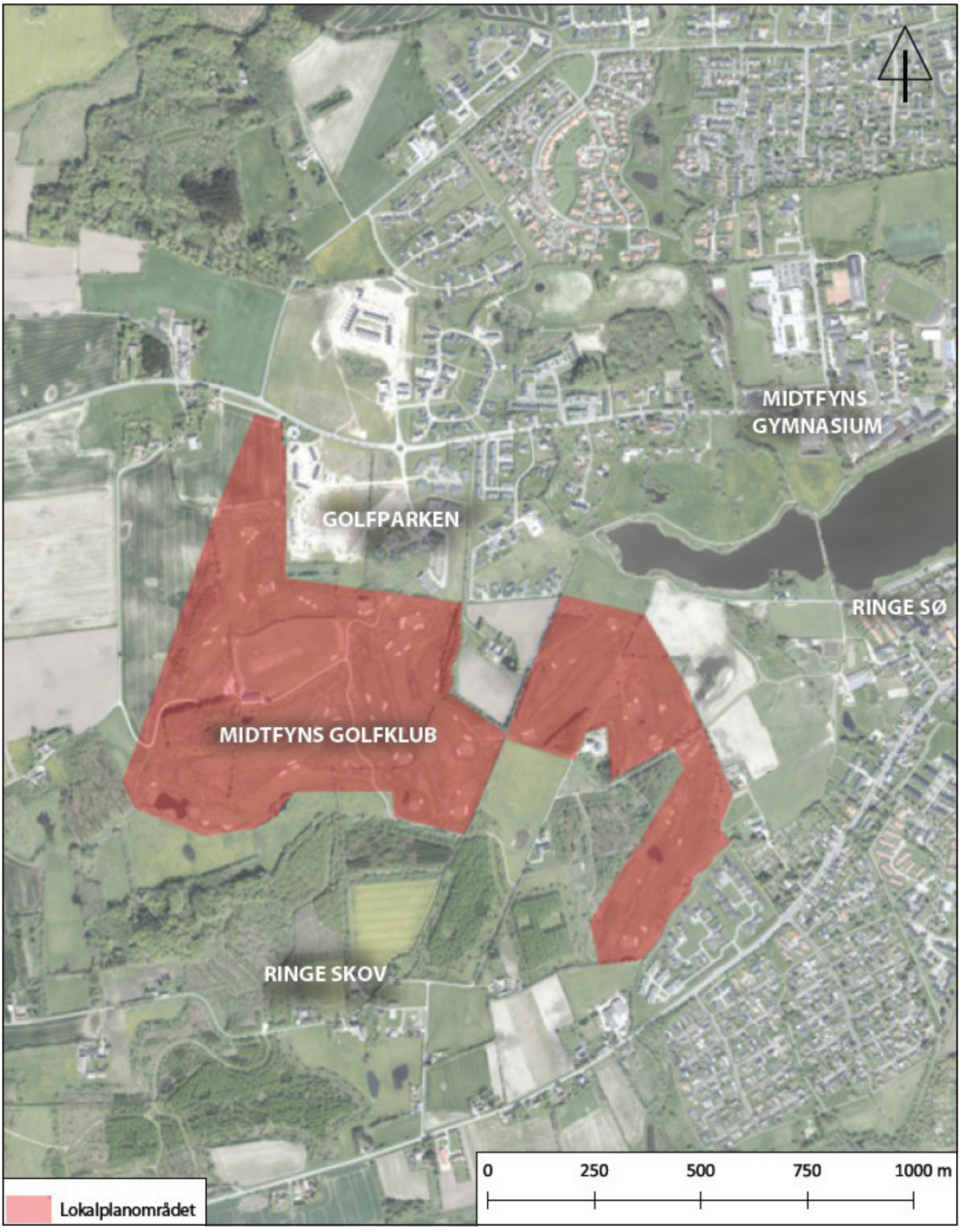


Redegørelse

Baggrund og formål

Der er brug for at sikre vejadgang, bebyggelse til klubhus og parkering inden for arealer, som anvendes af golfklubben. Behovet følger af udbygningen af Golfparken som boligområde.
Desuden ønsker kommunalbestyrelsen, at give mulighed for en udvidelse af golfbanens areal i nordlig retning samt mulighed for at etablere en grøft til afvanding ved skybrud. Golfklubben ønsker at kunne indrettet nyt areal til øvebane.

Formålet med lokalplanen er at sikre vejadgangen til golfbanen fra Kaholehaven samt at give mulighed for udvidelse af eksisterende bebyggelse, ændret anvendelse af en del af bebyggelsen og mulighed for anlæg af parkering i tilknytning hertil. Desuden skal lokalplanen sikre beskyttede natur- og kulturværdier i området og udpege erstatningsnatur for anlæg etableret på arealer omfattet af Grønt Danmarkskort. Lokalpanen har også til formål at sikre gennemgående stiforbindelser med offentlig adgang.


MIDTFYNS
GYMNASIUM
GOLFPARKEN
RINGE SØ
MIDTFYNS GOLFKLUB
RINGE SKOV
0
250
500
750
1000 m
Lokalplanområdet

Beskrivelse af lokalområdet

Golfbanen vest for Ringe er en del af det Grønne Danmarkskort, som en økologisk forbindelse mellem Ringe Sø og Ringe Skov. Det grønne Danmarkskort binder naturen sammen i et nationalt naturnetværk.

Golfbanen består af tætklippede græsarealer, bræmmer af højtklippede arealer, læbælter, diger, sand huller (bunkere), vandhuller, vandløb og mindre skovarealer. Desuden findes bebyggelse til golfklubbens faciliteter, parkering, vej og sti.

Anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag til golfbane og et mindre areal mod vest anvendes til landbrug (mark).

Vej- og stiforhold

Tidligere lokalplan udlagde vejadgang fra Gestelevvej via boligområdet Golfparken samt fra Assensvej ved særlige arrangementer. Vejadgang er i stedet etableret fra Kaholehaven og dispositionen af boligområdet Golfparken gør det ikke længere muligt at realisere tidligere anvist vejadgang.

Der findes flere gennemgående stier med adgang for offentligheden. Stierne forbinder nærliggende boligområder med Ringe Skov og rekreative arealer ved Ringe Sø.

Bebyggelsesstruktur

Eksisterende bebyggelse er primært samlet midt i lokalplanområdets vestlige del. Her er etableret en maskinhal. Desuden findes her mindre udhuse og udslagssteder til golfspillerne.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet har et varieret terræn, med en hovedsagelig åben struktur med udsigt til skov, by eller sø.

Der findes enkelte mindre fritliggende udhuse på lokalplanområdet, som anvendes af golfspillerne, herunder toiletbygning og lynskur. Desuden er der opsat oversigtstavler over banen, bænke og et mindre udstigtstårn. Lokalplanområdet er indrettet som en golfbane med 18 huller og anlæg til træning af slag (driving range).

Der er indgået en aftale om golfbaners drift mellem Miljøministeriet, Dansk Golf Union og Kommunernes Landsforening Aftalen sigter mod at afvikle brugen af plantebeskyttelsesmidler i golfklubber.
Aftalen betyder blandt andet at de danske golfklubber siden 1. januar 2006 ikke længere må anvende plantebeskyttelsesmidler på golfbanearealer. Der kan dog stadig anvendes beskyttelsesmidler på greens og teesteder mod konkrete svampe- og insektangreb, ligesom der på fairways i særlige situationer kan behandles pletvist mod ukrudt.

Skråfoto af eksisterende golfbane set fra vest mod øst. Kilde: SDFI, Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur



Lokalplanens indhold

Afgrænsning
Lokalplanområdet har et areal på omkring 63 ha.
Mod vest grænser lokalplanområdet op til det åbne land. Mod syd grænser lokalplanområdet op til naturområde, Ringe Skov. Mod øst grænser lokalplanområdet op til et eksisterende boligområde og til rekreative arealer ved Ringe Sø. Mod nord grænser lokalplanområdet op til et delvist udbygget boligområde og til Gestelevvej.

Anvendelse
Lokalplanen giver mulighed for at anvende området rekreativt, herunder til golfbane med spillearealer (fairways, greens, bunkers og tee-steder) og fælles faciliteter for spillere og banens drift.
Desuden har offentligheden adgang til stier.
Lokalplanen udlægger byggefelt til klubhus med butik med salg af golfrelaterede artikler, omklædningsfaciliteter og køkken samt til maskinhus/værksted med mandskabsfaciliteter og lignende anvendelse.
Desuden udlægges areal til udslagsskure (overdækket driving range, i tilknytning til øvrig bebyggelse.
Uden for byggefelterne må der maksimalt opføres i alt 10 mindre bygninger til læskure, toilet, pumpehus mv.

Detailhandel
Butik på op til 200 m2, med golfrelaterede varer, må etableres i forbindelse med klubhuset. Der kan ikke etableres anden detailhandel i lokalplanområdet.

Udstykning
For at sikre et ensartet præg giver lokalplanen ikke mulighed for udstykning.

Vej- og stiforhold
Lokalplanen fastlægger adgangsvej fra Kaholehaven. Her er en eksisterene overkørsel. Indkørslen kan lægges om så den får et mere lige forløb. Der udlægges ét samlet parkeringareal til minimum 150 biler.
Lokalplanen sikrer eksisterende gennemgående stier og udlægger ny sti i lokalplanområdets vestlige del. Det er et krav at stierne indrettes, så der er god sikkerhed forbundet med offentlig færdsel.
Ved placering af stier skal der tages højde for diger beskyttet af museumsloven. Digerne må ikke beskadiges. Udpegede steder kan der etableres en gangbro over diget. Gangbroen må ikke fæstnes til diget.

Bebyggelsesstruktur
Bebyggelsen samles og skal placeres i byggefelter som set fra vest er skærmet af beplantning (læhegn og skov) og set fra øst fremstår indpasset med samme læhegn og skov som baggrund.
Desuden gives der mulighed for op til 10 små bygninger fordelt ud på golfbanen, som kan anvendes til toilet, læ, depot og lignende.

Arkitektur
Klubhus og maskinhus kan bygges i op til 7 meter over terræn og øvrige bygning i op til 4 meter over terræn. Bebyggelsen skal fremstå med facader i træ eller komposit og med saddeltag eller lav ensidig hældning. Det er vurderet, at byggeri af denne højde og udformning vil indpasse sig landskabeligt i forhold til eksisterende beplantning og følge danske traditioner for arkitektur i det åbne land.

Grønne og ubebyggede arealer
Lokalplanen udlægger nye grønne korridorer i landskabet til flora og fauna og fastsætter at eksisterende grønne kooridorer skal bibeholdes. Lokalplanen udpeger et mindre areal udenfor spillearealerne, der vurderes at have mindre værdi som spredningskooridor for kendte arter i området som kan inddrages i spillearealet såfrem der etableres grønne arealer af minimum dobbelt størrelse og med en placering, der giver større kvalitet i eksisterende korridorer og eller skaber bedre sammenhæng i korridorer egnet for padder mellem Ringe Sø og Ringe Skov samt langs beskyttede diger.
Det fastsættes, at hegn skal være levende og der udpeges areal til skærmet oplag af sand og andre naturmaterialer, der er knyttet til golfbanens drift.
Eksisterende søer, diger og beskyttet vandløb bevares.
Der er mulighed for at etablere nye søer, yderligere beplantning og mindre terrænreguleringer, der tilpasses det eksisterende terræn. Blandt andet gives mulighed for at etablere et nyt dige med læhegn til skærmning af parkering.

Sikkerhed for offentligheden
Golfbanen skal indrettes med henblik på at opnå sikkerhed og tryghed på og omkring banen. Golfbanen skal tage hensyn til trafikken på stierne og de ejendomme, der er placeret tæt på golfbanen.
Der er offentligt tilgængeligt på golfbaneområdet (udenfor spillearealerne). Her skal færdsel ske med hensyntagen til golfspillerne.
Der fastsættes bestemmelse for indretning af golfbanen for at forebygge vildfarne golfbolde på offentlig vej og i

boligområder.

Skiltning og reklamering

En golfbane vil ofte, som andre sports- og fritidsanlæg, være afhængig af sponsorer og reklameindtægter. Men da golfbanen er etableret i det åbne land indeholder lokalplanen bestemmelser, der begrænser mulighederne for opsætning af reklameskilte. Tilsvarende er der bestemmelser om belysning og flag.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde Rin.R.4.

Rammeområde Rin.R.4 er udlagt til rekreativt område, golfbane.

En del af arealet er omfattet af interessezone for fremtidig vej (omfartsvej nordvest om Ringe), og der må ikke inden for denne zone etableres aktiviteter og anlæg, der kan forhindre etableringen af omfartsvej.

Kommuneplan 2019 fastlægger generel retningslinje 10.3.5 for golfbaner. Heraf fremgår blandt andet:
"Ved udvidelse af bestående golfbaner bør anlægget tilrettelægges på en sådan måde, at vandforbrug, gødskning og brug af pesticider minimeres. Anlægget bør endvidere udformes sådan, at der skabes gode og forbedrede levesteder for vilde planter og dyr, og der skal sikres gode adgangsmuligheder for offentligheden".

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2019.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

Faaborg-Midtfyn Kommune er "Bevæg dig for livet" kommune. En del af kommunens udviklingsstrategi er i denne forbindelse, at flere borgere skal opleve glæden ved bevægelse, natur og fællesskaber.
Det harmonere med denne strategi, at golfbanen kan udvikles, at lokalplanen giver mulighed for flere anvendelser af samme faciliteter fx. skiløb om vinteren og at der sikres offentligt tilgængelige stier gennem området med adgang til Ringe Sø og Ringe Skov.

I Kommuneplan 2019 og i Masterplan Ringe er opretholdt udlæg til omfartsvej vest om Ringe. Af kommuneplanen fremgår blandt andet "Omfartsvejen giver forbindelse til tilslutningsanlægget til Svendborgmotorvejen nord for Ringe fra Gestelevvej og Assensvej. ... Vejreservationen opretholdes foreløbigt og vejreservationen indgår i en mere detaljeret analyse af trafikstrukturen i Ringe" Vejudlægget forløber gennem lokalplanområdets vestlige del.

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af det grønne Danmarkskort, jf Kommuneplan 2019. Udpegningen til Grønt Danmarkskort har fokus på at skabe sammenhænge mellem eksisterende naturområder - også på tværs af kommunegrænser.
Indenfor områder udpeget i Grønt Danmarkskort skal ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares og om muligt forbedres.

Lokalplanen giver mulighed for udpegede arealer til parkering og byggeri samt til mindre omlægning af spillearealer. De forringelser af områdets naturværdi dette giver erstattes af forbedret naturværdi på andre arealer indenfor lokalplanen. I udpegningen af erstatningsnatur er lagt vægt på at skabe grønne korridorer for flora og fauna, med særlig vægt på egnens bilag IV arter. Erstatningsnaturen målrettes især padder, ved at forbinde vådområde i golfbanens sydvestlige del og vådområde ved Ringe sø med eksisterende beplantningsbælter.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone uden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdet forbliver i landzone og lokalplanen giver bonusvirkning i fht planlovens landzonebestemmelser. Bonusvirkningen betyder at ændret anvendelse, matrikulære forandringer, byggeri og terrænreguleringer, der overholde samtlige bestemmelser i lokalplanen, ikke kræver landzonetilladelse.

Eksisterende planer

Lokalplan 2026-4 overlapper lokalplan 84 Område til rekreative formål og golfbane i den vestlige del af Ringe.
Ved vedtagelse af lokalplan 2026-4 ophæves lokalplan 84 i sin helhed.

Naturværdi, HNV

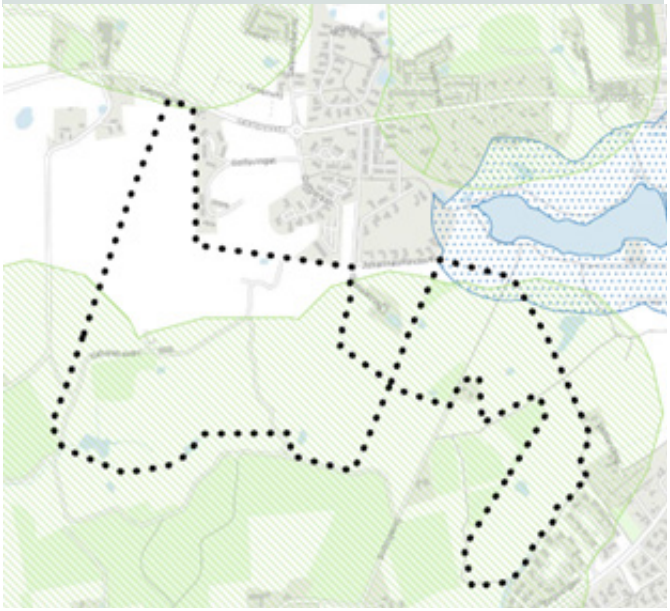
Ved lokalplanens udarbejdelse er lokalplanområdets nordvestligste del ikke tidligere omfattet af en lokalplan. Dette areal er hidtil anvendt til jordbrug (mark), og er aktuelt vurderet med en lav HNV værdi (0-2). HNV-kortlægningen udpeger landbrugsarealer i forhold til deres biodiversitetsværdi.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet er der flere sø-område. Mange af disse er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Tillige er et vandløb i lokalplanområdets østlige del omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af § 3-områdernes tilstand. Planlægningen åbner ikke mulighed for anlæg eller aktiviteter, som forringer tilstanden af de beskyttede naturområder.

Areal nærmest Ringe Sø er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16, søbeskyttelseslinje. terrænændringer, og faste anlæg inden for søbeskyttelseslinjen kræver forudgående dispensation.
Store dele af lokalplanområdet er desuden omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, skovbyggelinje.

Illustration af arealer omfattet af skovbyggelinje (grøn signatur) og søbeskyttelseslinje (blå signatur) efter naturbeskyttelsesloven. Lokalplanområdet er vist med sort priksignatur



Kulturarv

Der findes flere diger i lokalplanområdet, der er beskyttet efter Museumslovens § 29a. Nærværende lokalplan bevarer digerne.
I forbindelse med tidligere lokalplanlægning er der fjernet en del af et dige i lokalplanområdet nordlige afgrænsning mod boligområdet Golfparken. Lokalplanen udlægger areal til at reetablere dette.
Digegennembrud kræver en dispensation fra lokalplanen. Det er nødvendigt at bryde diget ved etablering af grøft til afledning af skybrudsvand fra boligområdet Golfparken i lokalplanområdets nordvestlige del. Dette brud skal begrænses mest muligt. Det er desuden nødvendigt at forcere dige ved etablering af ny sti i lokalplanområdet nordvestlige del og der er pres på diget mellem parkering og driving range. Lokalplanen udpeger derfor fire steder, hvor der kan etableres gangbro over diget. Det skal sikres at diget og digefod ikke beskadiges på grund af dets kulturhistoriske og landskabelige værdi. Det fastsættes derfor, at hul i digernes læbælte ikke må være bredere end gangbroen for at forebygge slitage på diget.

Vandløbsloven

Terrænregulering, der medfører ændret afstrømning af overfladevand, kræver tilladelse efter vandløbsloven. Herunder eksempelvis ved anlæg af nye søer og grøfter.

Dræn i området, må ikke fjernes uden tilladelse efter Vandløbsloven.

Bilag IV-arter og Natura 2000

Lokalplanens område ligger omkring 1 km nord for det nærmeste Natura 2000-område N114 Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å. Området er udpeget for bl.a. naturtyperne elle- og askeskove og kilder og væld og arterne skæv vindelsnegl og odder.
Det er kommunens vurdering, at den fortsatte anvendelse til golfbane og det tillagte areal mod nordvest, som ændrer anvendelse fra jordbrug til golfbane, ikke vil påvirke de arter og naturtyper negativt, der er på udpegningsgrundlaget for området.

Bilag VI arterne stor vandsalamander, markfirben, dværgflagermus, sydflagermus, vandflagermus, langøret flagermus og spidssnudet frø / springfrø. er fundet i **nærområdet** ifølge DMU-rapporten om forekomsten af bilag IV arter i Danmark
Der er gjort fund af stor vandsalamander i en sø, der grænser op til boligområdet Golfparken. Derudover er der ikke fund af Bilag-VI arter indenfor lokalplanområdet.
Stor vandsalamander yngler i mange slags vandhuller. Dog er det en forudsætning at vandhullerne er delvist lysåbne. De foretrukne rasteområder på land er især i skovområder, under stammer
med råddent træ, sten, døde blade og i musehuller, men arten raster også i levende hegn, kældre, under sten og lign. hvor de ikke udtørrer. Arten vandrer derfor primært mellem yngle- og rasteområder i fugtige nætter.

Lokalplanen sikrer bevarelse af eksisterende læbælter, udlægger areal til reetablering af gennembrudt dige og til nye beplantningsbælter (grønne korridorer). Desuden giver lokalplanen mulighed for at etablere nye søer og eksisterende sikres bibeholdt. Søer, beplantning og diger skaber tilsammen "trædesten" for beskyttede arters færden i og på tværs af lokalplanområdet og videre til

skovarealer mod syd og til Ringe Sø mod øst.

Produktionsvirksomheder

Der er ikke registreret produktionsvirksomheder inden for en radius af 500 meter af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af opmærksomhedszone indenfor 1500 m fra produktionsvirksomhed af national interesse. Det drejer sig om Rynkeby Foods A/S, Vestergade 30 i Ringe. Lokalplanens delområde II, (hvor klubhus placeres) er ikke omfattet af opmærksomhedszonen. Det er kommunens vurdering, at denne lokalplan giver mulighed for så ubetydelige ændringer i forhold til tidligere lokalplan, at det ikke giver anledning til øget risiko for gener for brugere af lokalplanområdet eller til skærpede miljøkrav til virksomheden. I vurderingen indgår, at lokalplanen ikke giver mulighed for beboelse.

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.

Jordbundsforholdene i lokalplanområdet er ikke gunstige i fht nedsivning, men den samlede andel befæstede arealer er lille. Regnvand skal håndteres indenfor lokalplanområdet og der er mulighed for at etablere grøfter og nye søer til forsinkelse og nedsivning af overfladevandet.
Lokalplanen giver desuden mulighed for at etablere en grøft/lavning gennem lokalplanområdets vestlige del til afledning af skybrudsvand fra boligområdet Golfparken frem til eksisterende vandløb syd for lokalplanområdet.

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.

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.
Golfbanen vurderes ikke at være særlig grundvandstruende virksomhed.
Anvendelse af pesticider på golfbaner med mindst 9 huller er desuden omfattet af kravene i 'Bekendtgørelse om anvendelse af plantebeskyttelsesmidler på golfbaner'
På baggrund heraf vurderes der ikke at være yderligere redegørelseskrav vedrørende golfbane og grundvandsbeskyttelsen.
Lokalplanen giver ikke mulighed for boliger, men for at skybrudsvand fra tilgrænsende boligområde kan ledes gennem lokalplanområdet. Boligområde vurderes ligeledes ikke at være særlig grundvandstruende virksomhed.

Skybrudsvand
Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Lokalplanområdet er omfattet af udpegning af nitratfølsomme indvindingsområder. Lokalplan giver mulighed for etablering af anlæg til håndtering og forsinkelse af skybrudsvand.

Jordforurening

Regionerne kortlægger arealer på vidensniveau 1 (V1), hvis de har kendskab til aktiviteter på arealet, man erfaringsmæssigt ved ofte har efterladt forurening i jorden.
Regionerne kortlægger areal på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilstrækkelig dokumentation for, at der er forurening i jorden, som kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.
Områder i byzoner, hvor der vurderes at være lettere forurening af jorden, blev områdeklassificeret i 2008.

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret og her er ikke kortlagt registreringen i V1 eller V2.

Støjforhold

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.
Lokalplanområdet er et rekreativt område med golfbane. Det er kommunens vurdering, at golfbanen ikke er en støjfølsom anvendelse på linie med et alment rekreativt område i det åbne land. Det vurderes sideløbende, at der ikke, med den nuværende anvendelse af naboarealer, er kilder til støj over anbefalede grænseværdier. Såfremt reserveret areal til omfartsvej realiseres, skal støjpåvirkning vurderes på ny og håndteres som en del af vejprojektet.

Anvendelse til golfbane vurderes ikke at ville påføre naboarealer støj udover grænseværdierne for disses nuværende anvendelse.

Husdyrbrug
Der er registreret et muligt husdyrbrug ca. 350 meter fra lokalplanområdet mod vest. Det vurderes, at husdyrbruget ikke vil påvirke lokalplanområdet med lugtgener.

Spildevand og regnvand
Lokalplanområdet er ifølge spildevandsplanen beliggende udenfor kloakeret opland.

Så længe lokalplanområdet er udenfor kloakopland i spildevandsplanen, er der krav til rensning af husspildevand i private renseanlæg.
Tag- og overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet.

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

Varmeforsyning
Nærområdet forsynes af Ringe Fjernvarmeselskab A.M.B.A.
Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkobles den kollektive varmeforsyning, 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 til eventuel udgravning, medmindre museet frigiver arealet på baggrund af forundersøgelse.

Skovloven
Der findes et fredskovspligtigt areal nær eksisterende klubhus. Fredskovspligten skal fortsat respekteres. Der er en eksisterende sti gennem fredskovens nordøstlige hjørne. Stien kan opretholdes, men må ikke befæstes yderligere eller gøres bredere uden forudgående dispensation fra skovloven.

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
Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger nødvendigvis er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er tinglyst flere servitutter på ejendommene. Der gøres særligt opmærksom på følgende servitutter og der henvises til tingbogen for yderligere information:

27.09.1988-8483-36
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv

28.11.2007-30651-36
Lejekontrakt med Midtfyns Golfanlæg A/S Vedr 2 B, 4 B og 9 B

12.03.2009-5008-36

Dok om transformerstation mv.

11.11.1111-0-36-S0007
Dok om telefonkabler/anlæg mv på 4 M

09.01.1807-933084-36
Dok om vej m.v.

29.09.1818-934214-36
Dok om vej mv, Vedr 18B.

18.12.1827-934215-36
Dok om vej mv, Vedr 18B

18.05.1922-934219-36
Dok om udgangsvej mv, Vedr 18B

03.07.1924-933087-36
Dok om markvej mv

29.01.1925-933031-36
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedrører drænledning ved matr.nr. "8a Ringe by, Ringe"

29.04.1925-933088-36
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,Vedr 8-ca

21.05.2002-12253-36
Samhøringhedsdeklaration med 5-CX m.fl.Ryr

26.11.2002-29594-36
Dekl. ang. telekabel.

10.08.2006-23327-36
Dok om adgang til landevej mv

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.

Eksisterende bebyggelse i delområde II med læhegn og fredskov i baggrunden. Set fra øst mod vest.



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.

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. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Til grund for screeningen er blandt andet lagt lokalplanens indarbejdede viden om Bilag IV arter, primært padder og lokalplanens formål om at styrke spredningskorridorer for disse arter gennem området.

Konklusion

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 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 23. oktober 2026, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 20. november 2026. 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 udlægge området til rekreativt formål med golfbane og faciliteter til golfklub.
- at sikre beskyttede natur- og kulturværdier.
- at sikre spredningskorridorer for vilde planter og dyr
- at sikre offentligheden adgang til området.
- at sikre et sammenhængende net af stiforbindelser, der forbinder området med Ringe by, Ringe Sø, Ringe Skov og boligområdet Golfparken
- at sikre, at golfbanen indrettes under hensyn til sikkerhed inden for golfbaneområdet og i forhold til omgivende veje, boliger og lignende.

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. 1b Bolteskov By, Ringe, 7c og 4m Boltinge By, Ringe samt del af 2b, 4b og 9b Bolteskov By, Ringe og del af 18b Ringe By, Ringe samt alle matrikler der efter 01.09.2025 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2
Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

§ 2.3
Lokalplanområdet inddeles i delområde I og II, som vist på bilag 2.

Ad. § 2.2
§10.2 tildeler lokalplanen bonusvirkning, således at bebyggelse og ændret anvendelse efter bestemmelserne i lokalplanen ikke kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Ad. § 2.3
Området inddeles i delområder fordi der gælder forskellige anvendelses bestemmelser for de forskellige delområder.
Se bilag 2.



§ 3 Anvendelse

§ 3.1
Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt område i form af golfbaneanlæg med direkte tilknyttede anlæg og bygninger samt lignende fritidsformål og udendørs sportsanlæg samt tekniske anlæg til håndtering af overfladevand.

Ad. § 3
Anvendelsesbestemmelser er en del af hvad planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 3.2
Delområde I må kun anvendes til natur, herunder beplantningsbælter, søer, vandløb, skov og lignende samt til udendørs baneanlæg til golf og lignende fritidsformål og sportsanlæg, der kan indpasses under hensyn til golfbanens sikkerhed og funktion og som kan indpasses i landskabet og på eksisterende stier uden fast belægning og indhegning, herunder fx disc golf, cricket, boccia og ridesti. Desuden kan golfbanearealer, der tåler færdsel i vinterperioden anvendes til vinteraktiviteter (fx skiløb).

Der kan alene indrettes 10 mindre servicebygninger i delområde I til læskure, toilet, pumpehus, depot, overdækket udsigtstårn og lignende.

Der kan etableres interne veje og stier samt gennemgående offentlig vej ved realisering af omfartsvej vest om Ringe by.

Offentligheden må færdes på stier i delområde I. Endvidere er lokalplanområdet offentligt tilgængeligt til fods udenfor spillearealerne (fairways, greens, bunkers og tee-steder). Færdsel på golfbaneanlægget skal ske under hensyntagen til golfspillerne.

Ad. § 3.2
Bestemmelsen har til hensigt at muliggøre en bredde i anvendelsen, der tager højde for, at dele af golfbanen i våde perioder kan være vanskelig at anvende til golf.

§ 3.3
Delområde II må kun anvendes til

- Klubhus (administration, klublokaler, omklædningsrum, toiletfaciliteter mv.), tilhørende café/spisested, mindre butik med salg af golfudstyr samt opbevaringsfaciliteter, og udendørs ophold.
- Maskinhus/greenkeepergård til brug for anlæggets maskiner og øvrige driftsmateriel, herunder tankanlæg til brændstof, opbevaring samt mandskabsfaciliteter som omklædning, bad, frokoststue og greenkeeperkontor.
- Overdækkede udslagssteder ved golfbanens driving range.
- Overdækket parkering af banevogne (buggies)
- Bil- og cykelparkering

Se anvendelse af byggefelterpå kortbilag 5.

Ad. § 3.3
Bestemmelsens afsnit om butik har til hensigt at muliggøre en mindre butik med golfudstyr i tilknytning til klubhuset.
Den maksimale størrelse for butik er sat ud fra en vurdering af, at det både skal være en ”mindre butik” relativt i forhold til planlovens mulighed for etablering af butikker i det åbne land og konkret i forhold øvrige anvendelser i lokalplanens delområde II.

Der findes ingen tidligere landbrugsbygninger i lokalplanområdet.

Etagearealet til butiksformål, som kun må etableres i forbindelse med klubhuset, må for lokalplanområdet ikke overstige 200 m2.

§ 3.4
Lokalplanområdet gennemskæres mod vest af interessezone for fremtidig omfartsvej nordvest om Ringe. Se bilag 4. Der må inden for en afstand på 30 m fra centerlinie i korridor til vejreservation ikke etableres aktiviteter, der kan forhindre etableringen af en omfartsvej. Der kan dog placeres anlæg i overensstemmelse med lokalplanens øvrige bestemmelser, herunder golfbaneanlæg, vej, sti, anlæg til håndtering af overfladevand og beplantning.

Ad. § 3.4
Bestemmelsen betyder at ejer og bruger af lokalplanområdet må forvente at areal omfattet af § 3.4 overgår til anden anvendelse end golfbane og at golfklubben skal etablere nye adgangsforhold når/hvis omfartsvejen etableres.

§ 4 Udstykning

§ 4.1
Området må ikke udstykkes yderligere.

Ad. § 4.1
Der må ske sammenlægning af eksisterende arealer inden for lokalplanområdet.

§ 5 Vej- og stiforhold

Vej
§ 5.1
Vejadgang skal ske med maksimalt 'en adgangsvej til Kaholehaven (som princip vist på bilag 4) eller fra ny omfartsvej såfremt denne anlægges inden for eksisterende udlæg, som vist på bilag 3 og 4.

Der skal tinglyses deklaration, der sikrer vejadgang til Kaholehaven.

§ 5.2
Vejen A-A udlægges som princip vist på bilag 4, i en bredde af minimum 7 m og med en anlagt bredde på minimum 5,5 meter.

§ 5.3
Vejen A-A skal fremstå med kørefast belægning i form af mekanisk stabilt grus, stenmel, flis og lignende.

Der kan anlægges køreveje / driftsveje til brug for golfbaneanlæggets drift og vedligeholdelse samt til redning. Disse veje anlægges med kørefast belægning i form af mekanisk stabilt grus, stenmel, flis og lignende.

Stier
§ 5.4
Stier skal placeres og indrettes, så der er god sikkerhed forbundet med offentlig færdsel på stierne.

§ 5.5
Hovedstierne, angivet som princip på bilag 4, anlægges med kørefast belægning i form af mekanisk stabilt grus, stenmel og lignende. De resterende "trampestier" anlægges med klippet græs. Passage, der krydser beskyttede diger og levende hegn, skal ske på gangbro/trappebro over diget og godkendes af Faaborg Midtfyn Kommune.
Se § 6.8 om gangbro.

Parkering
§ 5.6
Der skal etableres minimum 150 parkeringspladser i delområde II, som vist i princip på bilag 4. Heraf skal minimum 20 p-pladser etableres med kørefast belægning og nærmest byggefelt omfattet af § 6.2, som vist i princip på bilag 5.

§ 5.7
Der skal etableres cykelparkering til minimum 25 cykler.

Ad. § 5.1
Overkørsel til Kaholehaven sker udenfor lokalplanområdets afgrænsning. Vejret kan derfor ikke sikres med lokalplanen. Der skal tinglyses deklaration, der sikrer vejadgang og eventuelle forsyningsledninger til Kaholehaven. Det er indsat som ibrugtagningskrav i §9, at der tinglyses vejadgang.

Ad. § 5.2
Bestemmelsen fastsætter ikke nærmere udlæg af areal til omfartsvej. Omfatsvej vil dog fortsat kunne realiseres med vejlovgivningen inden for kommuneplanens vejreservation. Se bilag 3.

Ad. § 5.3
Astfaltbelægning vurderes fremmed i dette åbne rekreative område, som primært er henvendt til gående færdsel.

Ad. § 5.4 og 5.5
Hovedstierne er vist på bilag 4. Lokalplanen udlægger areal til ny hovedsti langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Øvrige hovedstierne er eksisterende.

Offentligt tilgængelige stier i området er en del af golfbaneanlægget. Disse hovedstier tilsluttes det omkringliggende stisystem, så der gives offentlig adgang til området, i området og gennem området, herunder til Ringe Skov.

Der er en eksisterende sti gennem fredskovsarealet, der kan give kørestolsbrugere adgang mellem parkeringsareal og klubhus.

Ad. § 5.6
Det er ikke noget krav, at de enkelte parkeringspladser afmærkes. Men det kan være en fordel at afmærke dem midlertidigt ved arrangementer for at optimere udnyttelsen af parkeringsarealet.
Kravet om p-pladser med kørefast belægning har til hensigt at skabe tilgængelighed for personer med nedsat førlighed.

Ad. § 5.7
Antal pladser til cykelparkering svarer cirka til elevantal i en skoleklasse.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1
Delområde I må ikke bebygges. Undtaget er op til 10 mindre bygninger på hver højst 10 m2 og med en maks. højde på 3 m.
Desuden mulighed for gangbro/trappebro jf. § 6.8.

§ 6.2
Ny bebyggelse i delområde II må kun placeres inden for byggefelter, vist på bilag 5. Desuden mulighed for gangbro/trappebro jf. § 6.8.

Det samlede etageareal i delområde II må maksimalt udgøre 2100 m2 inklusiv overdækkede arealer.

§ 6.3
Klubhus og maskinhus må maks. opføres i 2 etage og bygningshøjde på maks. 7 meter målt fra naturligt terræn. Se byggefelt B1 på bilag 5.

Øvrige bygninger i delområde II må maksimalt opføres i 1 etage og bygningshøjde på maks. 4 meter målt fra naturligt terræn. Se byggefelt B2 og B3 på bilag 5.

Tekniske anlæg
§ 6.4
Mindre transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. er ikke omfattet af bestemmelserne om placering (§6.1 og 6.2).

§ 6.5
Solfangere/solceller på bygningens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- de skal være anti-refleksbehandlede.
- de skal lægges på tagfladen og være parallelle med tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.

§ 6.6
Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.7
Varmepumper må kun opsættes op ad facader i delområde II og kun inden for byggefelter jf. § 6.2.

Bro over dige
§ 6.8
Der må etableres gangbro /trappebro som vist på bilag

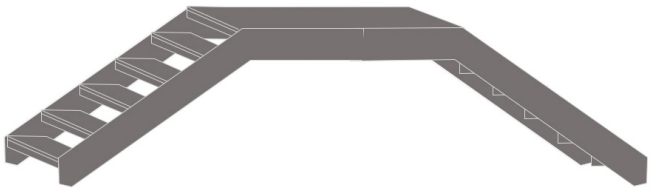
Ad. § 6.1
Bebyggelsen i delområde I er den nødvendige for brug og drift af golfbanen, herunder toiletbygning, læskur, depot, udsigtstårn og lignende. Eksisterende bygninger tæller med i muligheden for i alt 10 bygninger af hver op til 10 m2.
Byggeri indenfor søbeskyttelseslinjen til Ringe Sø kræver forudgående dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16. Naturbeskyttelseslovens § 16 administreres restriktivt. Se aktuel byggelinje på bilag 3.

Ad. § 6.2
Overdækkede arealer med flere åbne sider tælles her med i etagearealet og skal placeres inden for byggefelterne for at sikre at bebyggelsen er samlet.

Ad. § 6.5
Nu 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.

Ad. § 6.8
Bestemmelsen har til hensigt at sikre fremkommelighed for golfbanens brugere med færrest mulige digegennembrud og med udpegede placeringer, der hvor der må forventes efterspørgsel på passage. I delområde II er det ikke et krav, at broen etableres med niveaufri tilgængelighed, idet der findes anden nærliggende adgang.

Eksempel på trappebro:



4 til passage og beskyttelse af eksisterende dige.
Broer skal gives en bredde på minimum 1,2 m, en mindste-afstand til diget på 0,3 m. Broen må ikke understøttes nærmere digefod end 0.5 m. Nedgravet fundament må ikke etableres nærmere digefod end 1 m.

Se § 8.6 vedr beplantning.

Informationstavler
§ 6.9
Der kan etableres informationstavler ved indgang til hovedstierne som er vist på bilag 4 og ved tee-stederne.

Se § 8.20 og 8.21.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

§ 7.1

Facader skal udføres i træ. Facader i delområde II må desuden udføres i komposit.

§ 7.2

Bygningers facader skal fremstå i jordfarver, eller disses blanding med hvid og/eller sort. Jordfarver fremgår af bilag 7.

I hvert byggefelt skal farve på døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele være ens.

Ad. § 7

Lokalplanområdet har stier med offentlig adgang og en rekreativ anvendelse. Derfor stilles krav til bebyggelsens ydre fremtræden.

Bestemmelserne har til hensigt at sikre, at bebyggelsen samlet fremstår som en helhed, der harmonerer med omgivelserne.

Tag

§ 7.3

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på mellem 25 og 45 grader - eller med en ensidig taghældning på mellem 10 og 20 grader.

§ 7.4

Tagbeklædningen skal udføres med røde eller sorte tegl, eternit, tagpap med lister eller integrerede solpaneler eller udformes som grønne tage. Anvendes eternit som tagbeklædning skal farven være grå eller sort.

Ad. § 7.3 og 6.3

Bestemmelserne har til hensigt at sikre, at bebyggelsen samlet fremstår landskabeligt indpasset i forhold til eksisterende beplantning og følge danske traditioner for arkitektur i det åbne land. De to mulige tagtyper findes allerede i området.

§ 7.5

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

Ad. § 7.5

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

§ 7.6

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

§ 7.7

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

- de skal være anti-refleksbehandlede.
- de skal lægges på tagfladen og være parallelle med tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcelle fladen.
- Ved fladt tag kan solceller opsættes på stativer med hældning - dog så de ikke er synlige fra det omgivende terræn.

Ad. § 7.7

Nu 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.

Skilte på bygninger

§ 7.8

Der må ikke skiltes eller flages på tag. Der må ikke skiltes

eller flages på facader så dele af skiltet/flaget rager op over facaderne.

§ 7.9
På bygningsfacader, som ikke er synlige udenfor lokalplanområdet, kan der opsættes reklamer i overensstemmelse med gældende BEK nr 817 af 20/06/2018: "Bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land".

Hvis der er flere skilte på samme facade skal skiltene have samme overkantshøjde.

Ad. § 7.8 og 7.9
Se desuden § 8.18 og 8.19 vedr skiltning og reklamering på terræn.

Tekniske anlæg
§ 7.10
Ledninger til el, antenner og lignende må ikke føres synligt på tag og facader.

§ 7.11
Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningers facader eller tage.

§ 7.12
Varmepumper skal indbygges plant med facaden eller placeres på en facade, der ikke er synlig fra offentlig tilgængelig sti.
Se også § 6.7.

Ad. § 7.12
Bestemmelsen har til hensigt at skjule anlæg som erfaringsmæssigt kan ruste eller skæmme helhedsindtrykket.

§ 7.13
Affaldsskure skal udformes med lukkede facader på mindst 3 sider. Se desuden § 6.1, 6.2, 8.11 og 8.13.

§ 8 Ubebyggede arealer

Beplantning

§ 8.1

Beplantning skal ske med egnskarakteristisk beplantning eller henlægge som græsareal.

Der må ikke plantes invasive arter (se miljøstyrelsens hjemmeside for en oversigt).

§ 8.2

Eksisterende beplantede grønne korridorer skal opretholdes i minimum eksisterende udstrækning, som vist på bilag 6. Se dog § 8.4.
De eksisterende grønne korridorer består af beplantningsbælter og mindre skovarealer.

Ad. § 8.2, 8.3 og 8.5

Beskyttede diger og grønne korridorer understøtter de økologiske forbindelseslinjer i området (spredningskorridorer).
Almindelig pleje af beplantningen er tilladt. Dog vil væsentlige ændringer kræve dispensation, herunder fx større beskæringer og opstamning.

§ 8.3

Der etableres nye grønne korridorer som vist på bilag 6, der følger eksisterende diger og eller eksisterende skel mellem matr. nr. 1b og 4m som vist på kortbilag 6. En korridor skal have en bredde af minimum 6 meter.

§ 8.4

Eksisterende del af grøn korridor, udpeget på kortbilag 6 med en blå ring, kan omlægges og inddrages til baneanlæg, når der, som selvstændig erstatning herfor, er etableret og beplantet et nyt areal til grøn korridor af minimum dobbelt størrelse af det udtagne. Placering skal følger princip for udlæg af nye grønne kooridorer på kortbilag 6. Placering og udformning, som egnet spredningskooridor for padder, skal desuden godkendes af Faaborg-Midtfyn Kommune.

Ad. § 8.4

Bestemmelsen har til hensigt at give mulighed for omlægning af spillearealer hvor det kan bidrage til højnelse af lokalplanområdets grønne korridorer, som spredningsvej for bilag IV arter, så som padder. Herunder ved at styrke økologisk forbindelseslinje mellem Ringe Sø og Ringe Skov.

Diger

§ 8.5

Eksisterende beplantningsbælter på diger, vist på bilag 3 og 6 skal bevares og vedligeholdes. Det betyder, at beplantningen alene må beskæres som en del af den løbende vedligeholdelse og at beplantning skal udskiftes, når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign.
Nyt dige kan etablers som vist på kortbilag 5 og skal beplanetes.

Ad. § 8.5 og 8.6

Bestemmelsen har til hensigt at bevare digerne som læbælter og at beskytte digerne mod at blive beskadiget. Hvis der opstår en trampesti over diget vil det blive beskadiget. Derfor er det væsentligt at beplantningen vedligeholdes.

§ 8.6

Beplantning på dige kan fjernes ved etablering af gangbro/trappebro jf. § 6.8. Der må ikke skabes et større hul i beplantningen end broens bredde.

§ 8.7

Beskyttede diger, som er anført på bilag 3 skal bevares.

Ad. § 8.7

Bestemmelsen har til hensigt at forebygge errosion eller anden beskadigelse af diget, som eksempelvis kan forekomme, hvis der graves nær diget.

Der må ikke ske terrænregulering, nedgraves ledninger eller etableres faste anlæg nærmere digefod end 2 meter. Undtaget er alene broer omfattet af § 6.8.

Der kan etableres ét op til 10 meter bredt digegennembrud med terrænregulering i lokalplanområdets afgrænsning ved etablering af anlæg til afledning af skybrudsvand omfattet af § 8.26.

Øvrige digegennembrud kræver dispensation fra lokalplanen.

§ 8.8
Tidligere digegennembrud vist på bilag 6 skal reetableres. Herefter reguleres det reetablerede dige efter lokalplanens øvrige bestemmelser om diger og beplantning.

Vandløb og søer
§ 8.9
Beskyttede vandløb og søer, som er anført på bilag 3 skal bevares. Der må ikke ske tiltag som ændringer tilstanden af beskyttede naturtyper.
Nye søer kan etablers i overensstemmelse med § 8.16 og 8.26.

Hegn
§ 8.10
Hegn skal være levende hegn. I delområde II må levende hegn indad suppleres med trådhegn.

Oplag og affald
§ 8.11
Udendørs oplag må kun finde sted i delområde II og her alene indenfor areal vist på bilag 5. Oplag må alene være naturmaterialer til drift af golfbanen.
Oplag skal skærmes af levende hegn, som minimum på vestlig side.
Oplag må ikke ske nærmere digefod end 2 meter, jf 8.7.

§ 8.12
Oplag af lystbåde samt uindregistrerede campingvogne og køretøjer må ikke finde sted.

§ 8.13
Affaldsspande skal beklædes med træ eller afskærmes med hæk i en højde af mindst 1,2 m, på mindst 3 sider.

Terrænregulering
§ 8.14
Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end

Ad. § 8.8
I lokalplan nr 2024-2 for boligområde Golfparken, fastsættes en byggelinje til det eksisterende beskyttede dige inklusiv den del der reetableres. Diget er beliggende nær fælles lokalplangrænse. En del af reetableringen vil kunne ske indenfor dette areal i overensstemmelse med lokalplan 2024-2.

Ad. § 8.9
Enkelte søer i området anvendes i dag til vanding.

Ad. § 8.10
Bestemmelsen muliggør bl.a. at hegnet oplag i delområde II jf § 8.11 kan suppleres af et trådhegn på den side af det levende hegn, som vender ind mod oplægget. Trådhegn kan ikke etableres på beskyttet dige.

Ad. § 8.11-8.13
Lokalplanområdet har stier med offentlig adgang og en rekreativ anvendelse. Derfor reguleres oplag.

Ad. § 8.11
Bilag 5 viser princip for placering og maksimal udstrækning af areal til oplag af naturmaterialer, eksempelvis sand til vedligehold af bunkers.
Arealet kan alternativt anvendes til parkering i overensstemmelse med § 5.6.
Levende hegn skal afskærmende oplag set fra adgangsvejen, Kaholehaven og fra eventuel fremtidig omfartsvej. Eksisterende dige giver afskærmning mod øst.

Ad. § 8.14 - 8.17
Bestemmelserne har til hensigt, i videst mulig omfang, at bevare det naturlige terræn.

+/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn i delområde II. Undtaget er et op til 1 meter højt dige jf §8.5.

§ 8.15
Terrænændringer på spillearealerne i delområde I må maks. være på +/- 1 m.
Disse mindre terrænreguleringer skal dog tilpasses det eksisterende terræn ved bløde overgange, således at ændringerne ikke opleves, når anlægget er færdigt.

§ 8.16
På den resterende del af delområde I, som ikke er spillearеal, må der ikke foretages terrænændringer.

Undtaget er regnvands- og vandingsbassiner samt nødvendig terrænregulering ved etablering af vejanlæg for at sikre overholdelse af vejreglernes anbefalinger om hældninger og niveaufri adgang mv.

Skråningsanlæg for bassin og grøfter må kun udføres som let skrånende brinker i anlæg min. 1:4.

§ 8.17
Overskudsjord fra udgravningen af søer skal udbredes i bløde former og jævnt over hele golfarealet og ikke samles i bunker eller volde, så de kan udviske terrænets naturlige forløb. Undtaget er diger omfattet af § 8.8 samt 8.5 og 8.14.

Indretning af bane
§ 8.18
Inden for 100 meter fra byzone, 100 meter fra anlagt omfartsvej og 100 meter fra eksisterende vej Kaholehaven fastlægges princip for udslagsretning, som vist på bilag 6. Inden for zonen må der ikke etableres tee (udslagssted) med en sigtevinkel til hul lavere end 10 grader i forhold til en linje parallelt med og ikke nærmere lokalplanområdets afgrænsning end 5 meter. Se princip.

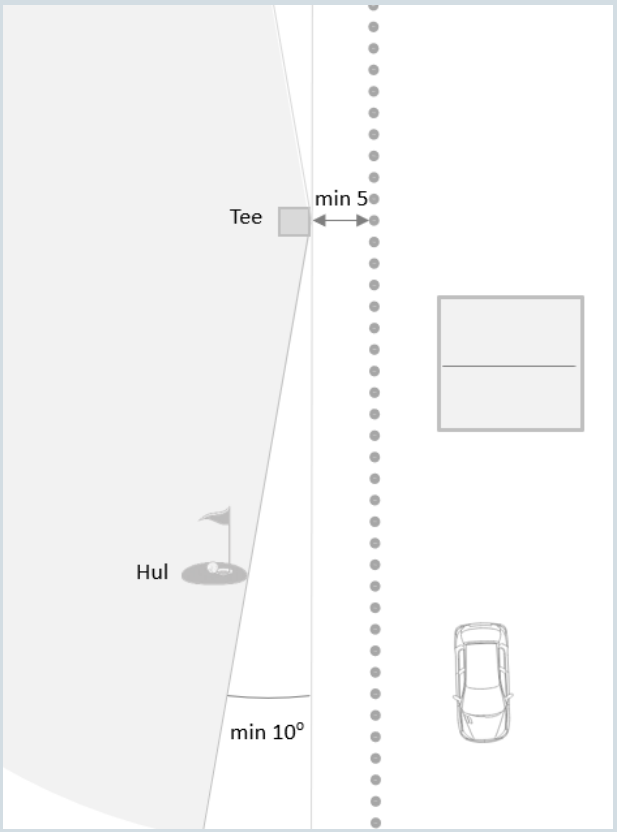
Skiltning og reklamering
§ 8.19
Der må kun opsættes flagstænger i delområde II samt ved adgangsvej som vist på bilag 4. Flagstænger skal opsættes i gruppe med 1 - 3 stænger.

§ 8.20
Der må ikke skiltes og reklameres på ubebyggede arealer.
Undtaget er reklameflag på flagstænger jf. § 8.19 og hul-

Ad. § 8.15 og 8.16
Spillearealerne er tee-steder, fairways, greens og bunkers. Tee-stedet er det sted, hvorfra man slår golfbolden ud. Fairway'en er et græsareal anlagt mellem teestedet og greenen, som er det tæt klippede græsareal lige omkring hullet. Bunkers er de sandområder, der findes rundt omkring på spillearealerne.

Ad. § 8.18
Bestemmelsen har til hensigt at minimere risiko for vildfarne golfbolde på offentlig vej og i boligområder.

Ad. § 8.18
Princip for vinkling af udslag:



Tee (udslagssted) etableret før anlæg af omfartsvej må alene anvendes efter påbegyndt etablering af omfartsvej, såfremt banens indretning er bragt i overensstemmelse med § 8.18.

flag.
Undtaget er desuden mindre oplysnings- og henvisningsskilte samt reklameskilte, som er en integreret del af informationstavler ved teestederne (se også bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land).
Undtaget er desuden ét henvisningsskilt med ét logo ved tilslutning til adgangsvej, jf §5.1. Dette skilt må ikke gives en højde over 1,2 meter og må ikke placeres nærmere vejskel end 5 meter.

§ 8.21
Ved indgang til hovedstierne angivet på bilag 3 skal der opsættes informationstavler, eller oplysningsskilte, der oplyser om mulighederne for at færdes sikkert på og omkring golfbanen.
Skiltene skal udformes med henblik på at orientere og må ikke gives en højde over 1,2 meter.

Belysning
§ 8.22
Lyskilder på ubebyggede arealer og ved oplysnings- og henvisningsskilte skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 1,2 m over terræn.

Regnvand og befæstelse
§ 8.23
Der må kun ske befæstelse af ubebyggede arealer som vist på bilag 5. Veje og stier undtaget jf. § 5.3 og 5.5.

§ 8.24
Al befæstelse skal udføres med permeabel belægning. Belægninger af vej og parkering skal opbygges så de filtrerer overfladevand inden nedsivning.

§ 8.25
Regnvand fra tage og befæstede arealer, skal så vidt muligt afledes overjordisk og nedsives via et lokalt afvandingssystem i lokalplanområdet. Hvis terrænforhold forhindrer overjordisk tilslutning kan regnvand afledes i rør.

§ 8.26
Der kan gennem lokalplanområdet etableres anlæg til afledning af skybrudsvand fra tilgrænsende boligområde mod nord. Anlægget skal etableres som grøft eller lavning, der sikrer et kontinuerligt frit løb af vandet gennem lokalplanområdet. Anlægget skal placeres som vist i princip på kortbilag 6. På spillearealer skal anlægget etableres som brede lavninger, der kan integreres i baneterrænet.

Ad. § 8.20
BEK nr 817 af 20/06/2018 er "Bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land".

Teestedet er det sted, hvorfra man slår golfbolden ud. Hulflag er flag til markering af hul på greenen.

Se desuden § 7.8 og 7.9 vedrørende skiltning på bygninger.

Ad. § 8.22
Ved valg af belysning i delområde I bør vælges lyskilde og lysfarve, med mindst mulig gene for insekter og andre dyr, herunder også nataktive dyr.

Ad. § 8.23
Se § 5.6 vedrørende parkering.

§ 8.27
Regnvandsbassiner, vandingsbassiner, lavninger og lignende skal fremstå som et rekreativt element og en naturlig del af landskabet.

Ad. § 8.27
Se § 8.16 vedr. skråningsanlæg.

Ladestandere
§ 8.28
Der må etableres ladestandere til elbiler på parkeringsareal i delområde II, under hensynstagen til § 8.7 og 6.8. Ladestandere skal fremstå i hvid eller afdæmpede mørke farver. Ladestandere må ikke have en samlet højde på mere end 1,2 meter over naturligt terræn.

Ad. § 8.28
Standerne placeres i det åbne land og kan potentielt være synlige fra offentlig vej. Bestemmelsen har derfor til hensigt at minimere visuel påvirkning af landskabet.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1
Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug, før lokalplanområdets ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.3, 8.8, 8.18 og 8.21.

§ 9.2
Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug, før der er tinglyst vejadgang og anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1, 5.3, 5.4, 5.6 og 5.7.

Ad. § 9
Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
- adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

§ 10 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 10.1
Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 2026-4 ophæves lokalplan 84, Område til rekreative formål og golfbane i den vestlige del af Ringe, i sin helhed.

§ 10.2
Der gives bonusvirkning for ændret anvendelse, matrikulære forandringer, byggeri, terrænreguleringer og trafikale anlæg, der overholde samtlige bestemmelser i lokalplanens §3, 4, 5, 6, 7, og 8 jf. planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

Ad. § 10.2
Væsenlige dele af lokalplanområdet, blandt andet hele delområde II er omfattet af en skovbyggelinje jf naturbeskyttelseslovens § 17.
Dispensation herfra til byggeri, omfattet af denne lokalplan, følger §10.2 og er således opfyldt med vedtagelse af nærværende lokalplan.

§ 11 Retsvirkninger

§ 11.1
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.

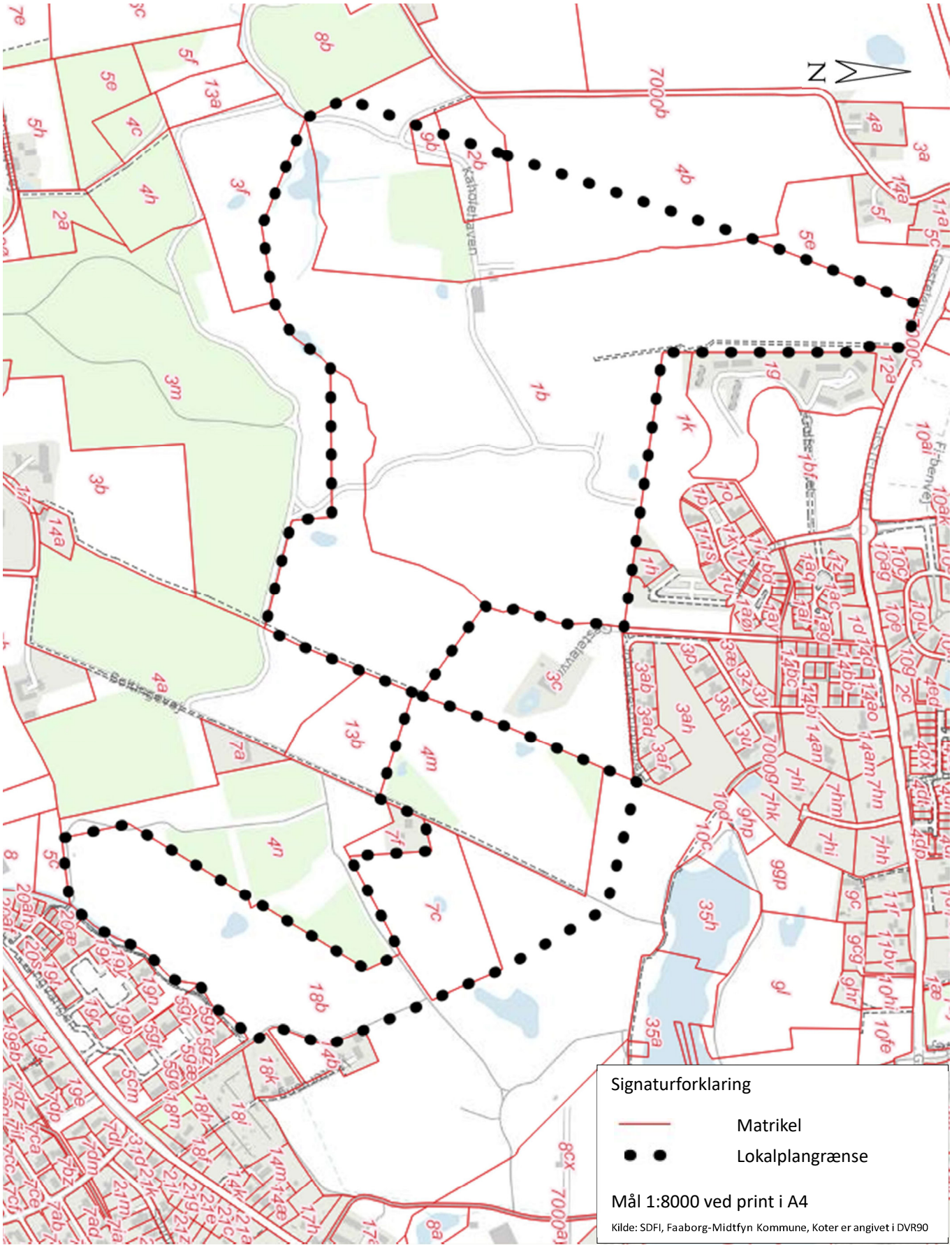
§ 11.2
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

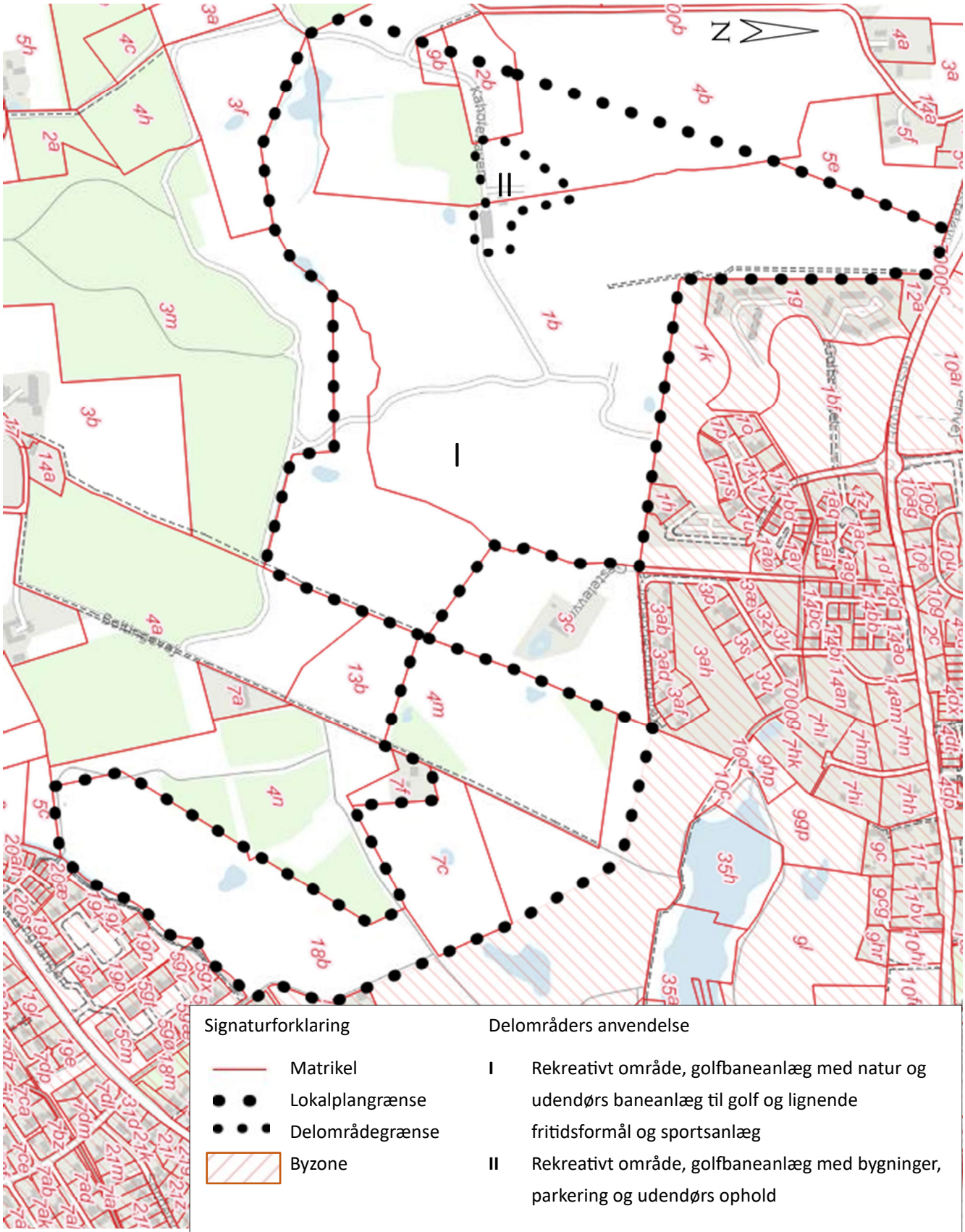
Bilag

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

1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Delområder, zoneforhold og anvendelse



Signaturforklaring

- Matrikel
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Byzone

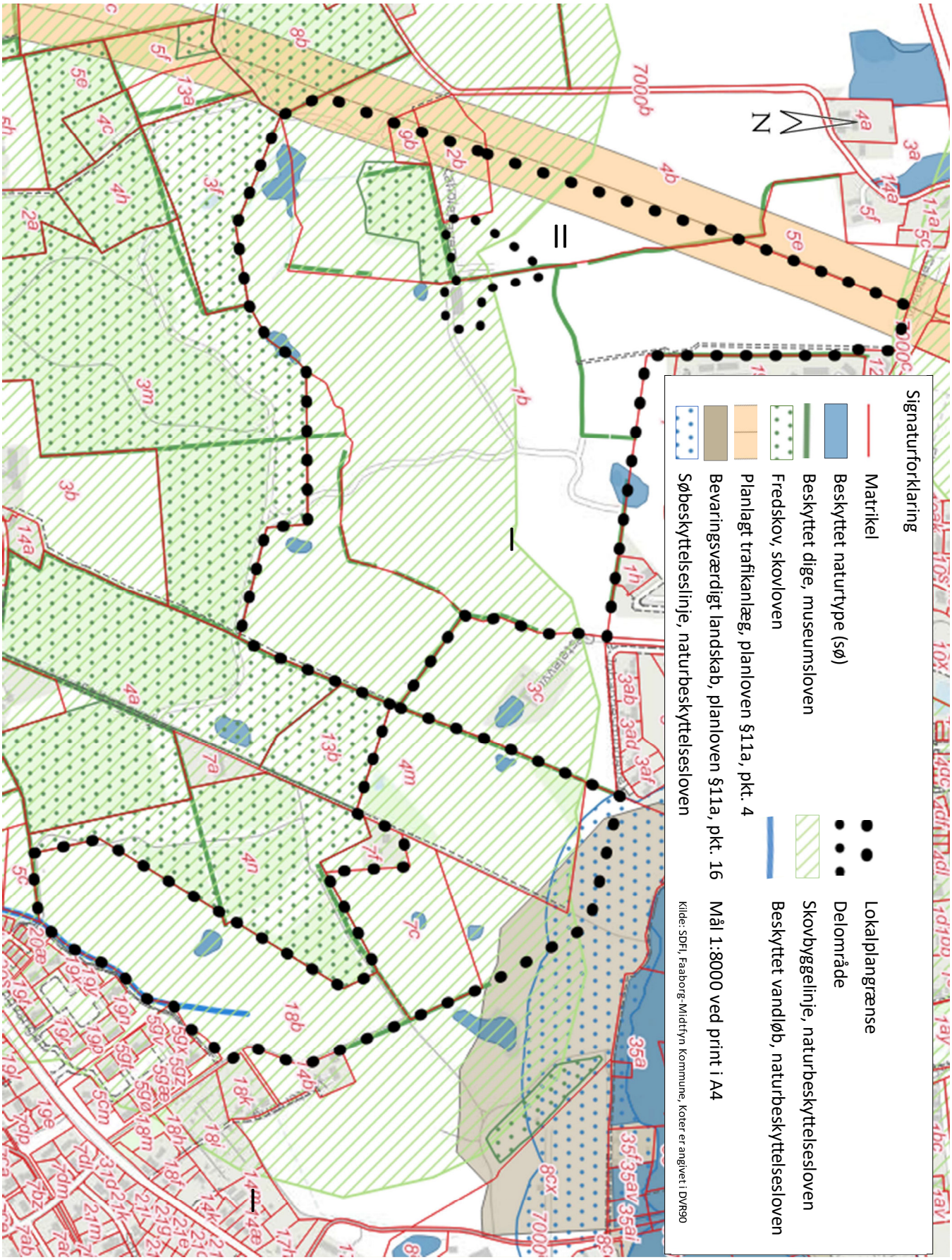
Delområders anvendelse

I	Rekreativt område, golfbaneanlæg med natur og udendørs baneanlæg til golf og lignende fritidsformål og sportsanlæg
II	Rekreativt område, golfbaneanlæg med bygninger, parkering og udendørs ophold

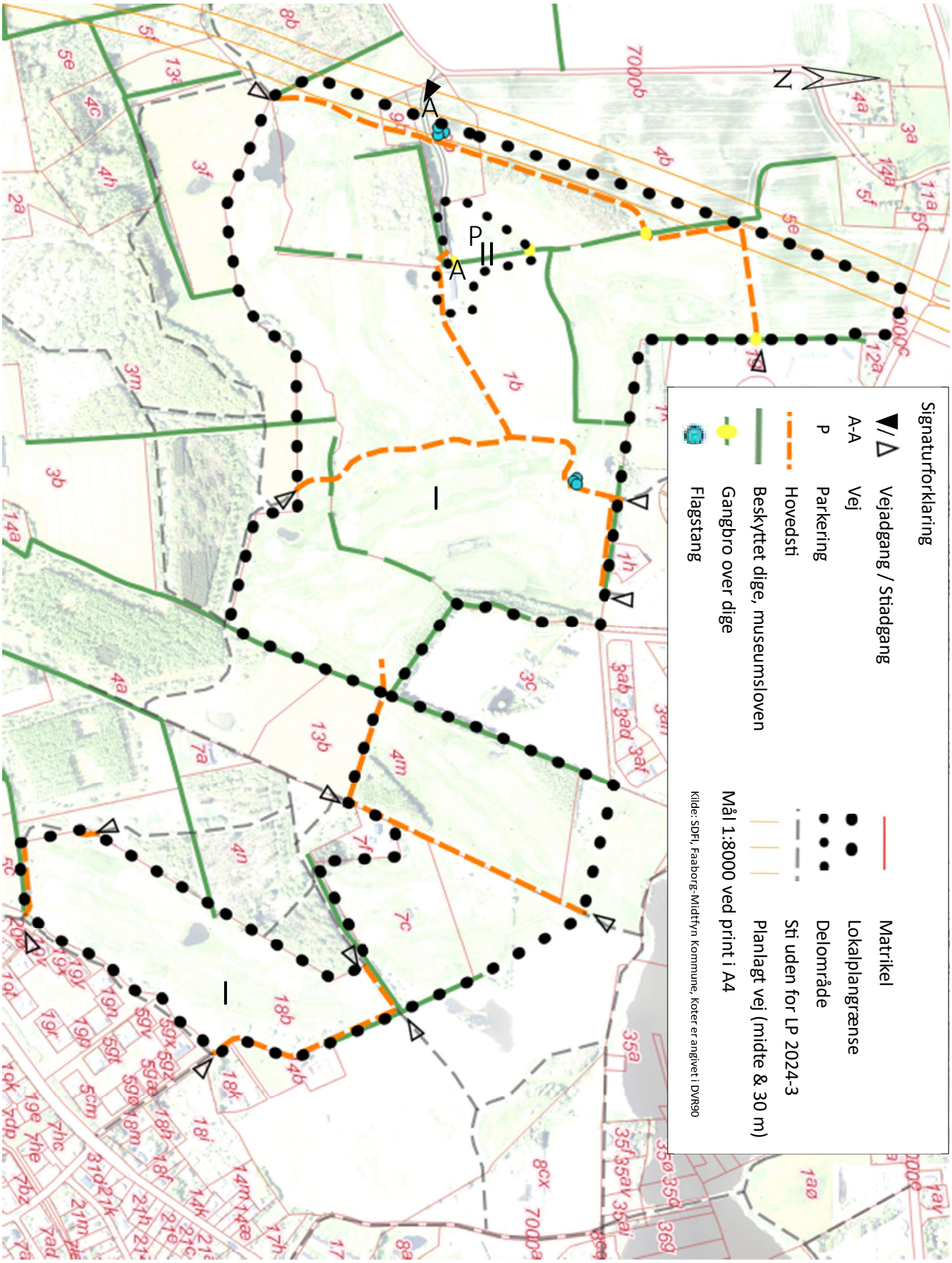
Mål 1:8000 ved print i A4

Kilde: SDFI, Faaborg-Midtfyn Kommune, Koter er angivet i DVR90

3. Bindinger, byggelinjer og beskyttet natur



4. Vej- og stiforhold, flag, passage af diger



5. Byggefelter og befæstede arealer



Signaturforklaring

- Nyt dige
- Vej
- Eksisterende sti
- Befæstet areal
- Byggefelt
- Oplag med levende hegn
- Eksisterende brønd
- Gangbro over dige

Byggefelternes anvendelse

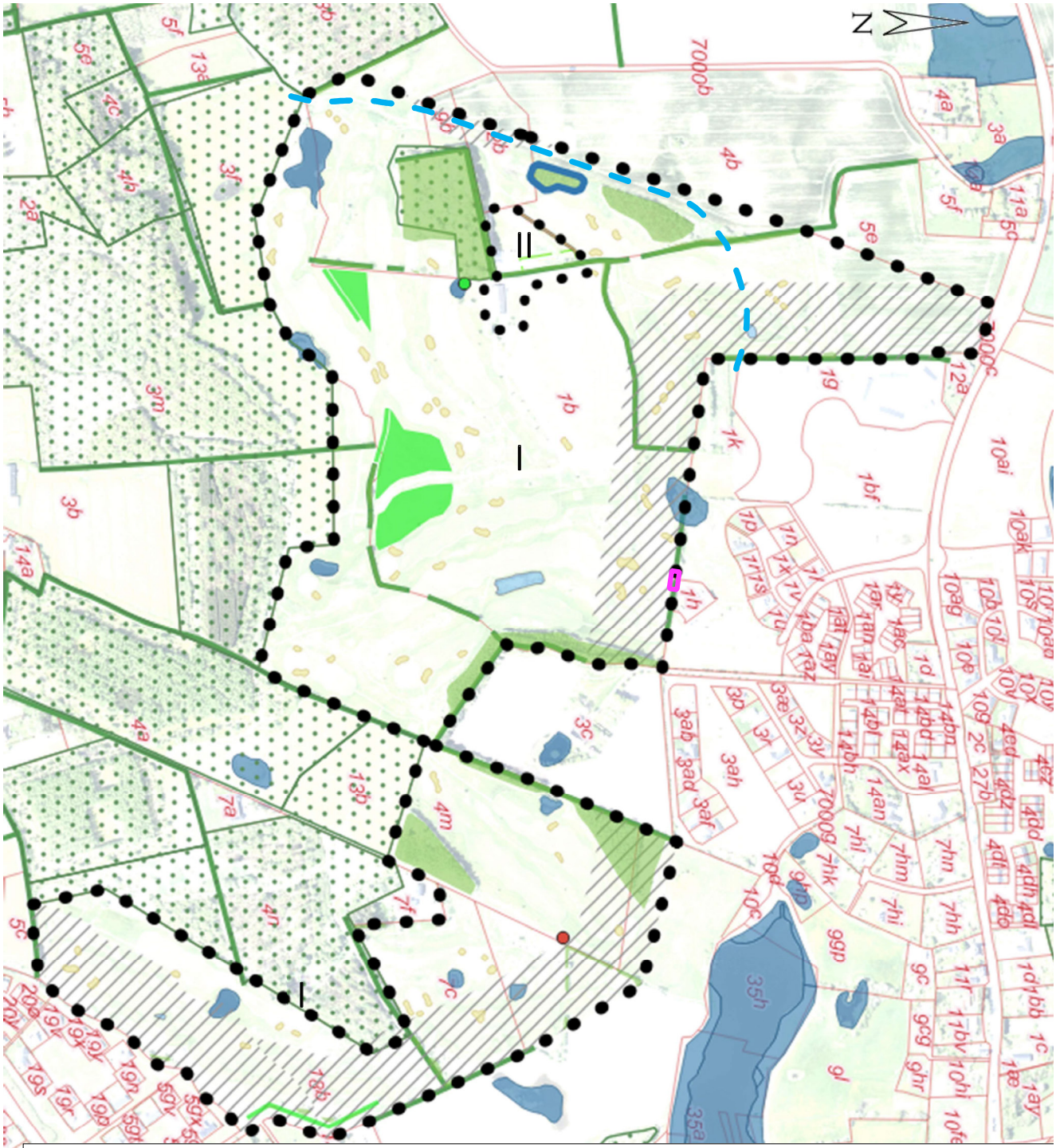
- B1 Klubhus og maskinhus
- B2 Overdækket driving range
- B3 Udhus og overdækning til buggyvogne og lignende

Delområdegrænse

Mål 1:1000 ved print i A4

Kilde: SDFI, Faaborg-Midtfyn Kommune, Koter er angivet i DVR90

6. Beplantning, søer og grønne kooridorer



7. Klassiske jordfarver



FORSLAG

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