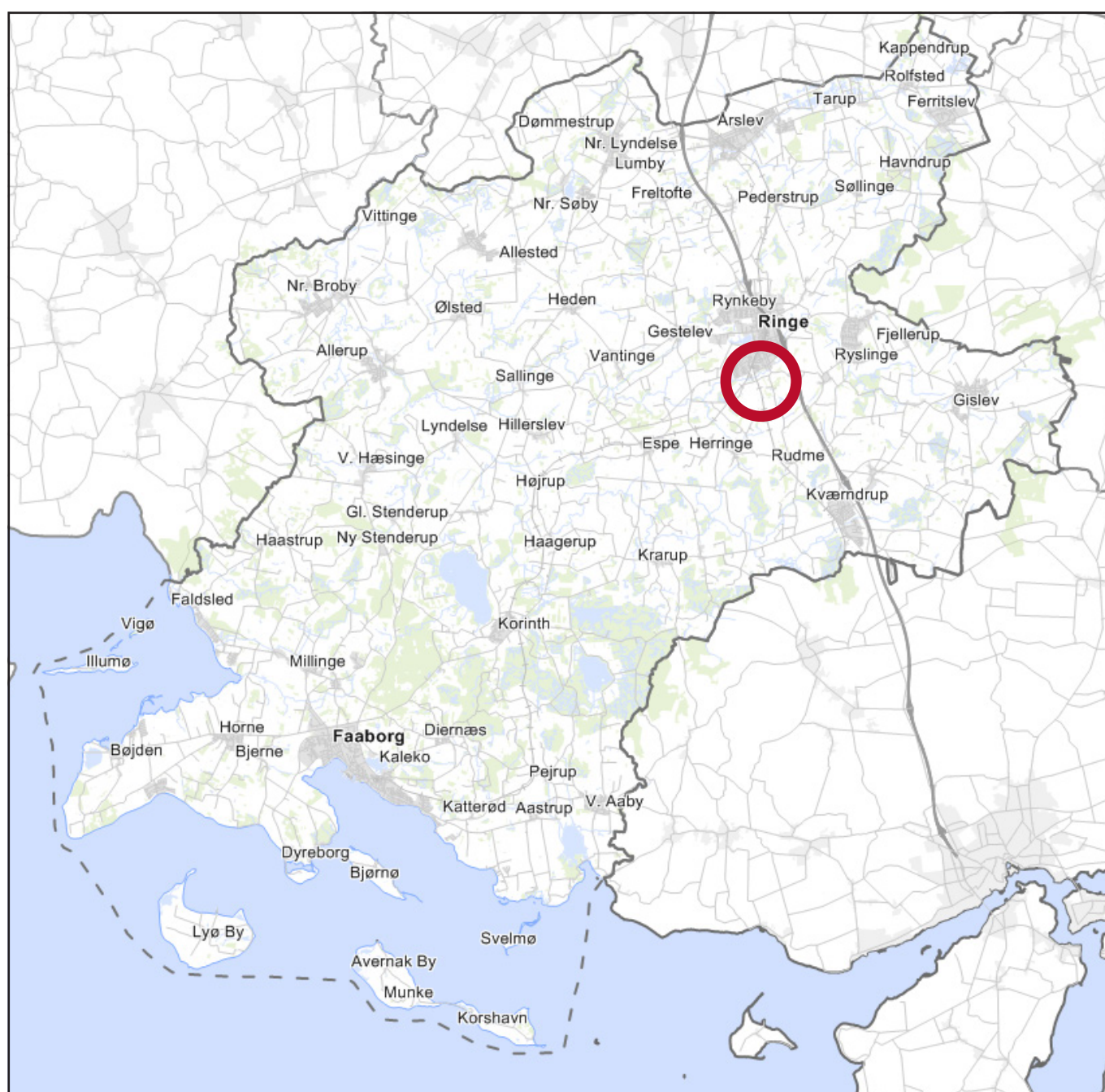




Tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2019

FORSLAG/UDKAST

Ringe Syd etape 1



Indholdsfortegnelse

4	Hvad er et kommuneplantillæg?
5	Redegørelse
5	Baggrund og forhold til anden lovgivning
8	Screening for miljøvurdering
9	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
10	Rammebestemmelser
13	Bilag
13	1. Eksisterende rammeafgrænsning Rin.B.9
14	2. Ny rammeafgrænsning Rin.B.9
15	3. Ny ramme Rin.O.16

Offentlighedsperiode

Kommuneplantillægget er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsensmøde den 9. september 2026.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra d. 11. september til den 6. november 2026.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 6. november 2026:

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

Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen fastsætter de overordnede retningslinjer og rammer for arealers anvendelse og udvikling.

Det vil fx sige

- Hvordan skal byerne udvikle sig.
- Hvor kan der være fx butikker, boliger eller erhverv.
- Hvor er der særlige natur- og kulturværdier.
- Hvilke rammer skal lokalplanlægningen ske indenfor.

Kommuneplanen dækker hele kommunen, både byerne, landsbyerne og det åbne land.

Hvem gælder kommuneplanen for?

Kommuneplanen er kun retningsvisende for kommunens egne planer og sagsbehandling, dvs. den gælder ikke direkte for borgerne. Dog kan kommunen nedlægge et forbud efter planlovens § 12 stk. 2 eller stk. 3, hvis et projekt strider mod kommuneplanens rammebestemmelser eller bestemmelser om rækkefølge for planlægningen.

Kommunalbestyrelsen skal altså sørge for at overholde kommuneplanen, når den laver lokalplaner og behandler borgernes sager.

Lokalplaner gælder derimod direkte for borgerne.

Kommuneplanen omfatter den fysiske udvikling i de kommende 12 år og skal revideres hvert 4. år. Det er dog ikke hele planen, der revideres.

I planstrategien, som er en del af kommunens udviklingsstrategi, fastlægges de temaer, der skal revideres i den kommende kommuneplan.

Kommuneplantillæg

Hvis en kommuneplan ønskes ændret i løbet af de 4 år, den omfatter, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Forslag til kommuneplantillæg skal ligesom forslaget til kommuneplanen udsendes i offentlig høring. Et kommuneplantillæg er oftest i høring i mellem 4 og 8 uger.

Redegørelse

Baggrund og forhold til anden lovgivning

I forbindelse med udarbejdelsen af en Masterplan for Ringe (2011), blev det besluttet at yderligere boligudvikling i Ringe skal ske syd for Ringe by, syd for Sallinge Å. Masterplanen udpeger nye arealer til boligudbygning, hvoraf dele af dette areal er rammelagt (Rin.B.9) i forbindelse med Kommuneplan 2013.

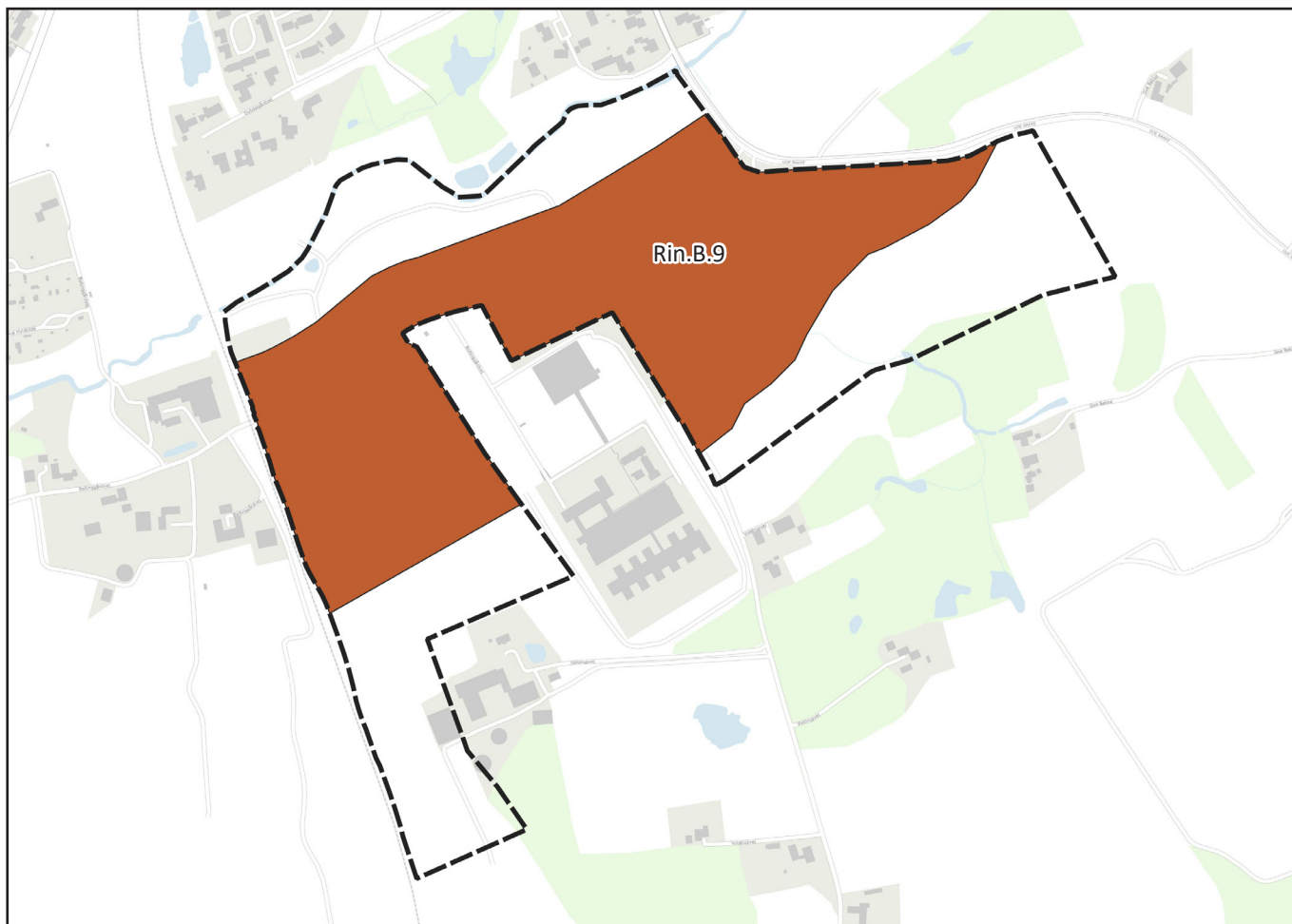
I foråret 2023 besluttede Teknik- og Miljøudvalget at igangsætte udarbejdelsen af en helhedsplan for et nyt boligområde syd for Ringe og den blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 5. marts 2025. Helhedsplanen danner grundlaget for, at der kan udvikles en ny bydel mod syd, der tager hensyn til og udnytter områdets mange landskabelige kvaliteter.

Arealet der blev rammelagt i forbindelse med Kommuneplan 2013 følger dog ikke afgrænsningen af helhedsplanens etape 1, hvorfor der er behov for et kommuneplantillæg, der ændrer afgrænsningen af ramme Rin.B.9, så etape 1 kan realiseres, da der er tre lokalplaner un-

der udarbejdelse inden for området. Mod nord grænser Rin.B.9 op til det rekreative område Rin.R.8 (se bilag 1). Denne afgrænsning fastholdes, da der ikke skal gives mulighed for bebyggelse tættere på Sallinge Å end hvad der er muligt i dag.

Derudover blev det med budgetaftale 2026 besluttet, at der skal opføres et børnehus på en kommunal matrikel inden for planområdet. En del af matriklen er omfattet af Rin.B.9, men hele matriklen bliver med kommuneplantillægget udlagt til offentligt område og får sin egen ramme.

I kommuneplanens generelle rammebestemmelser er der krav om, at tæt-lav bebyggelse skal udstykkes med minimum 200 m² grundareal pr. bolig ekskl. parkering og fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer. Tæt-lav boligbebyggelse er tætliggende eller sammenbyggede boliger (dobbelt-, række-, kæde-, klyngehuse m.m.).



Eksisterende afgrænsning af Rin.B.9 og afgrænsningen af helhedsplanens etape 1 (stiplet linje).

Tillægget giver mulighed for at tæt-lav bebyggelse inden for boligområdet nord for Boltinggårdvej kan udstykkes med et minimum grundareal på 125 m² pr. bolig ekskl. fælles privat opholds-, vej- og parkeringsarealer. Dette skyldes, at det pågældende område har en række barrierer i form af gasledning tværs over arealet, Sallinge Å mod nord og Boltinggårdvej mod syd. Disse gør det svært at udnytte arealet hensigtsmæssigt, hvis ikke der gives mulighed for mindre grundstørrelser. Der vil i forbindelse med lokalplanlægningen for området blive stillet krav om et maksimalt antal boliger inden for det pågældende areal.

Formålet med kommuneplantillægget er dermed at ændre afgrænsningen for kommuneplanrammen Rin.B.9, så den følger helhedsplanens afgrænsning for etape 1 og udlægge en ny ramme, Rin.O.16, til offentlige formål i form af dagsinstitution. Derudover ændres rammebestemmelserne i Rin.B.9, så der gives mulighed for mindre grundstørrelser inden for et afgrænset område.

Bilag IV arter/Natura 2000

Planområdet ligger nær Sallinge Å der er en del af Natura 2000-område N114 Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å, bestående af habitatområde H98. Området er 721 ha og er specielt udpeget for at beskytte Odense Å med tilløb.

Væsentlighedsvurderingen for helhedsplan for Ringe Syd viser, at det kan udelukkes at planen vil have en påvirkning af de arter og naturtyper, der er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Der er ikke foretaget registreringer af dyrearter i selve planområdet.

De beskyttede dyrearter, der er en del af udpegningsgrundlaget for det nærliggende Natura 2000-område – odder, Tykskallet malermusling, pignermusling og bæklampret – er grundlæggende afhængige af Sallinge Å.

Herudover findes følgende bilag IV arter i lokalområdet: Stor vandsalamander, springfrø samt følgende arter af flagermus: vandflagermus, sydflagermus, dværgflagermus, brunflagermus, frynse flagermus og trolde-flagermus. De arter af flagermus der findes i lokalområdet er afhængige af de eksisterende læhegn, gamle træer og bygninger samt Sallinge Å.

I lokalplanlægningen skal der tages højde for, at afled-

ning til Sallinge Å overholder afløbstallet i robusthedsanalysen for Sallinge Å. Derved er der ingen risiko for væsentlige ændringer af den hydrauliske hastighed og afledning har ingen negative effekter på den biologiske vandkvalitet.

I lokalplanlægningen skal læhegn i udgangspunktet bevares med mulighed for enkelte gennembrydninger til vejføringer og lignende.

Det vurderes, at levegrundlaget for bilag IV- og bilag II-arter i og omkring planområdet, herunder arter på Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag, ikke påvirkes negativt ved realisering af tillægget.

Der er ikke registreret fredede plantearter eller bilag IV-plantearter inden for planområdet. Uden for planområdet, 50-100 meter nord for Sallinge Å mellem Svendborgbanen og Svendborgvej, er der registreret en skov-hullæbe. En realisering af tillægget vurderes ikke at påvirke arten, da området hverken ændres direkte eller indirekte ved en realisering af tillægget.

Byvækst

Med tillægget udlægges yderligere 10 ha: 1 ha til offentlige formål i form af et børnehus og 9 ha til boligformål. Der omfordes 1,6 ha fra boligformål til offentlige formål. Det betyder et samlet udlæg i Ringe Syd på 18,7 ha til boligformål og 2,6 ha til opførelsen af et børnehus.

Inden for området er der tre lokalplaner under udarbejdelse for henholdsvis et børnehus og to boligområder. Samlet set er der ved at blive udarbejdet lokalplaner for 14,7 ha.

På den baggrund vurderes det, at der er belæg for at udlægge arealer tilsvarende til etape 1 af helhedsplanen for Ringe Syd for at imødekomme efterspørgslen i området. En stor del af de aktuelle udbud af boligarealer består af spredte, mindre områder, der grænser op til en vejreservation til en omfartsvej vest for Ringe og derfor på nuværende tidspunkt er mindre attraktive.

Det vurderes, at der er tale om et udlæg af mindre arealer til byvækst, der kan anses som afrunding af det kommende boligudviklingsområde i Ringe Syd. Arealerne kan derved udlægges uden at der skal ske en omfordeling af arealer, eller kommunen skal dokumentere behovet.

Skovrejsning

En del af planområdet er udlagt til uønsket skovrejsning. Inden for planområdet er udpeget ca. 3 ha til skovrejsning. Faaborg-Midtfyn Kommune ønsker at fjerne udpegningen som skovrejsningsområde for det omhandlede areal i forbindelse med en kommende revision af kommuneplanen. I samme forbindelse vil der blive udpeget nye arealer til skovrejsning som erstatning hertil.

Produktionsvirksomheder

Der er registreret én produktionsvirksomhed inden for en radius af 500 meter fra planområdet.

- Ringe Fængsel snedkerværksted, Boltinggårdvej 10, 5750 Ringe

Tillægget ændrer ikke på placering af støjfølsom anvendelse ift. produktionsvirksomhederne og ændrer derfor ikke på påvirkning af virksomhederne.

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 planen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til planen.

Screening

Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1.

Planområdet ligger nær et internationalt naturbeskyttelsesområde, men på baggrund af væsentlighedsvurdering udarbejdet ifm. helhedsplanen for Ringe Syd, vurderes planen ikke at have nogen væsentlig påvirkning af de arter eller naturtyper der er en del af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området eller for Bilag IV-arter.

Planen giver mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 2, nr. 10, litra b: Anlægsarbejder i byzoner. Det vurderes at planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan/er en mindre ændring af en eksisterende plan, hvorfor der er foretaget en miljøscreening.

Screeningen identificerer følgende opmærksomhedspunkter:

Landskab: Planområdet er beliggende i landskab, der skal vedligeholdes. Udviklingen af nye boligområder syd for Ringe vurderes at blive gennemført ud fra væsentlige

samfundsmæssige hensyn, men skal indpasses i den eksisterende karakter og tage hensyn til de særlige visuelle oplevelsesmuligheder, jf. kommuneplanens retningslinjer for landskab der skal vedligeholdes.

Overfladevand: Regnvand der lander inden for planområdet, strømmer naturligt til Sallinge Å. Vandhånderingsløsningerne skal dimensioneres således, at de respekterer de afløbstal der er fundet i robusthedsanalysen for etape 1 af helhedsplanen for Ringe Syd.

Trafik: En realisering af tillægget vil medføre øget hverdagstrafik i området. Som led i udbygningen af området skal trafikafviklingen til/fra området opgraderes.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af planen 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 kommuneplantillæg er screenet i henhold til lov om miljøvurdering. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 11. september 2026, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 9. oktober 2026. Du klager via Klageportalen <https://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.

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.

Rammebestemmelser

Eksisterende rammebestemmelser

Plannummer	Rin.B.9
Plannavn	Boligområde Boltinggårdvej - Ringe
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Blandet boligbebyggelse.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 40. Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Dog kan enkelte bebyggelser tillades op til 10 m. Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). Dog kan enkelte bebyggelser tillades op til to etager med udnyttelig tagetage (2½ etage).
Opholds- og friarealer	I forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse skal mindst 10% af bebyggelsens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse. Fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten.
Andre bestemmelser	Der skal sikres en landskabelig afrunding i forhold til det åbne land den fortsatte byudvikling syd for Ringe. Desuden skal der tages hensyn til naturinteresserne i den nordligedel i forbindelse med området ved Sallinge Å. Som led i udbygningen af området skal trafikafviklingen til/fra området opgraderes.

Nye rammebestemmelser

Plannummer	Rin.B.9
Plannavn	Boligområde Boltinggårdvej - Ringe
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Blandet boligbebyggelse.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 40. Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Dog kan enkelte bebyggelser tillades op til 10 m. Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). Dog kan enkelte bebyggelser tillades op til to etager med udnyttelig tagetage (2½ etage).
Opholds- og friarealer	I forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse skal mindst 10 % af bebyggelsens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse. Fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten.
Andre bestemmelser (fortsættes på næste side)	Der skal sikres en landskabelig afrunding i forhold til det åbne land den fortsatte byudvikling syd for Ringe. Desuden skal der tages hensyn til naturinteresserne i den nordlige del i forbindelse med området ved Sallinge Å. Som led i udbygningen af området skal trafikafviklingen til/fra området opgraderes.

Andre bestemmelser	Inden for boligområdet nord for Boltinggårdvej skal der være minimum 125 m ² grundareal pr. tæt-lav bolig uden andel i fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer.
---------------------------	---

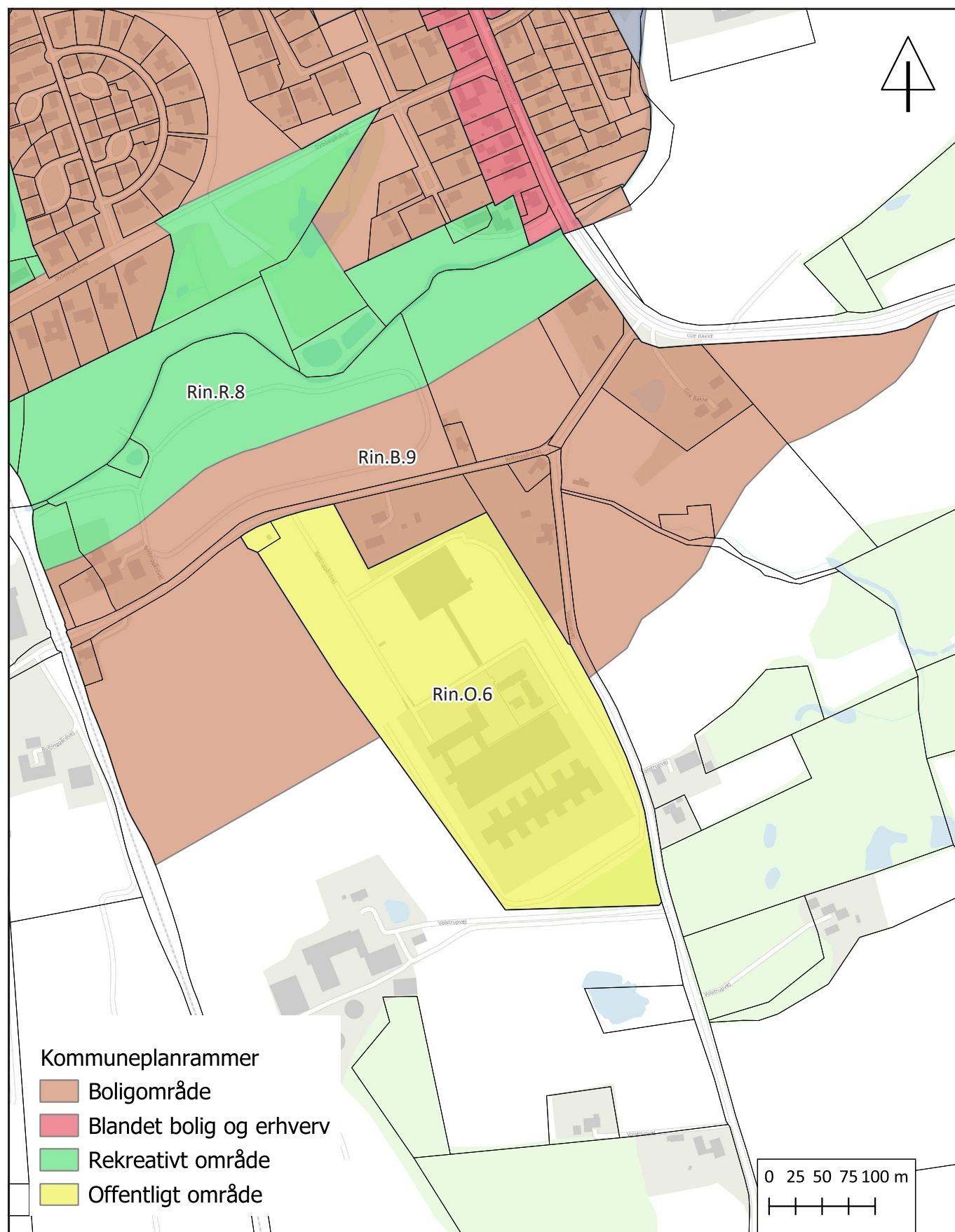
Ny ramme Rin.O.16

Plannummer	Rin.O.16
Plannavn	Offentligt område ved Boltinggårdvej
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Daginstitution
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 40. Maks. bygningshøjde: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan).
Andre bestemmelser	Der skal sikres en landskabelig afrunding i forhold til det åbne land den fortsatte byudvikling syd for Ringe. Desuden skal der tages hensyn til naturinteresserne i den nordligedel i forbindelse med området ved Sallinge Å. Som led i udbygningen af området skal trafikafviklingen til/fra området opgraderes.

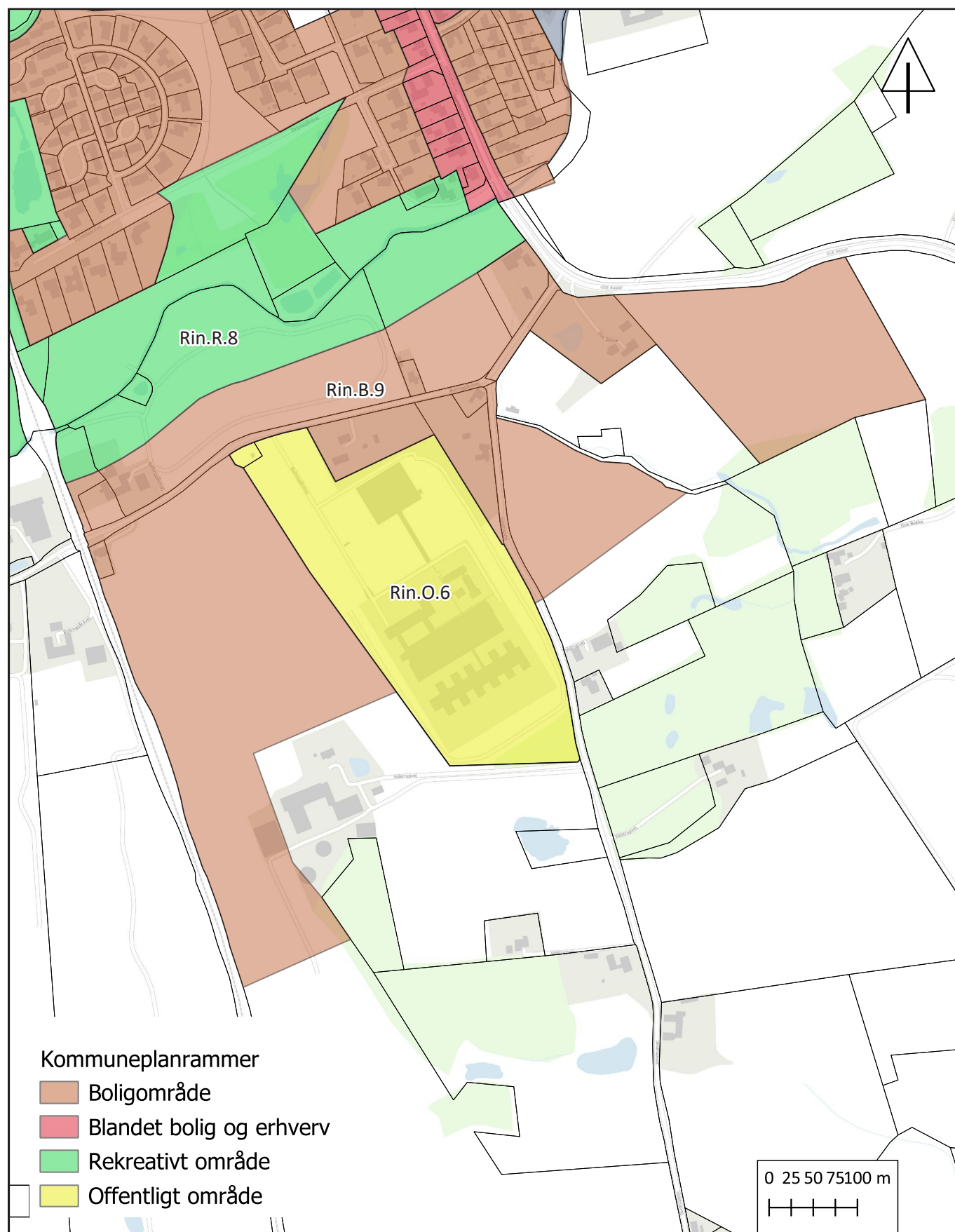
Bilag

Rammeafgrænsninger kan ses på digitalt kort på plandata.dk

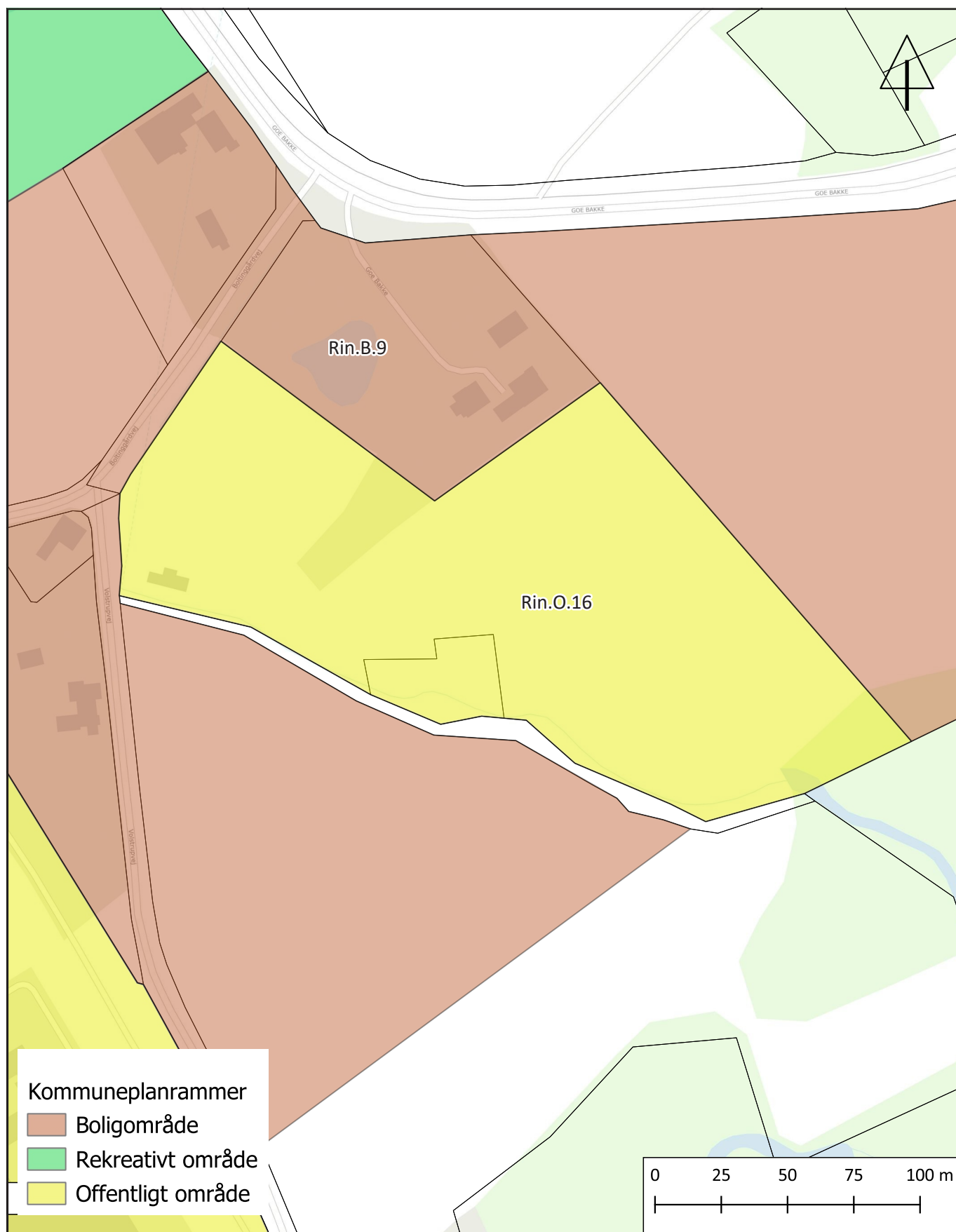
1. Eksisterende rammeafgrænsning Rin.B.9



2. Ny rammeafgrænsning Rin.B.9



3. Ny ramme Rin.O.16





By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
plan@fmk.dk
7253 2033