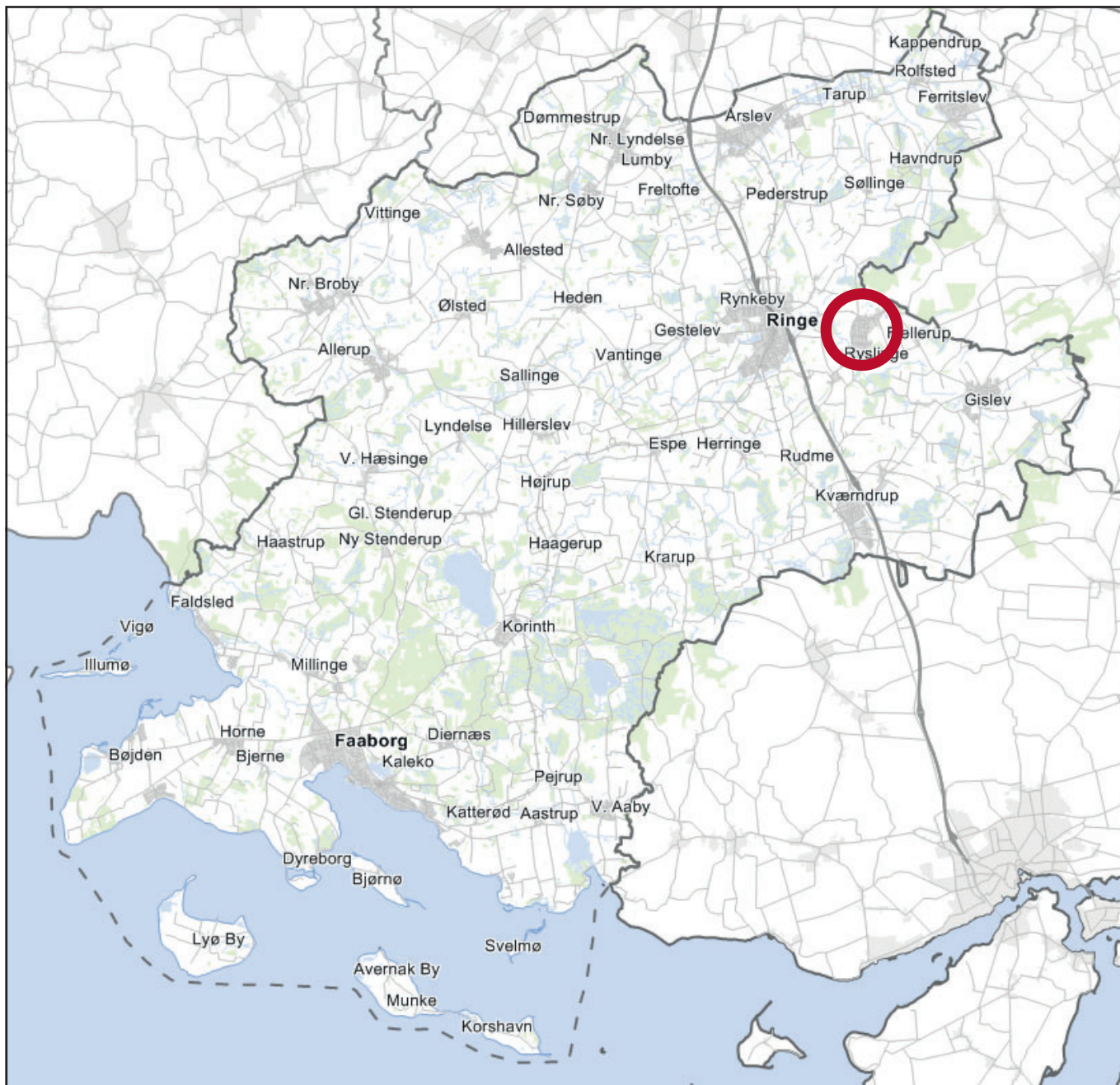


# Lokalplan 2026-2 Tvekildevej, Ryslinge

## FORSLAG





## Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på Teknik-, Plan og Havneudvalgets møde d. 18. juni 2026.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 22. juni til den 4. september 2026.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 4. september 2026:

- [plan@fmk.dk](mailto: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?
<b>5</b>	<b>Redegørelse</b>
5	Baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalområdet
10	Lokalplanens indhold
12	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
16	Screening for miljøvurdering
17	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
<b>18</b>	<b>Bestemmelser</b>
18	§ 1 Formål
18	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
19	§ 3 Anvendelse
19	§ 4 Udstykning
20	§ 5 Vej- og stiforhold
21	§ 6 Omfang og placering
22	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
24	§ 8 Ubebyggede arealer
26	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
27	§ 10 Grundejerforening
28	§ 11 Servitutter og lokalplaner
29	§ 12 Retsvirkninger
<b>30</b>	<b>Bilag</b>
30	1. Delområder og anvendelse
31	2. Vej- og stiforhold
32	3. Illustrationsplan og udstykningsplan
33	4. Plan for fælles friarealer
34	5. Koter over terræn

# 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:

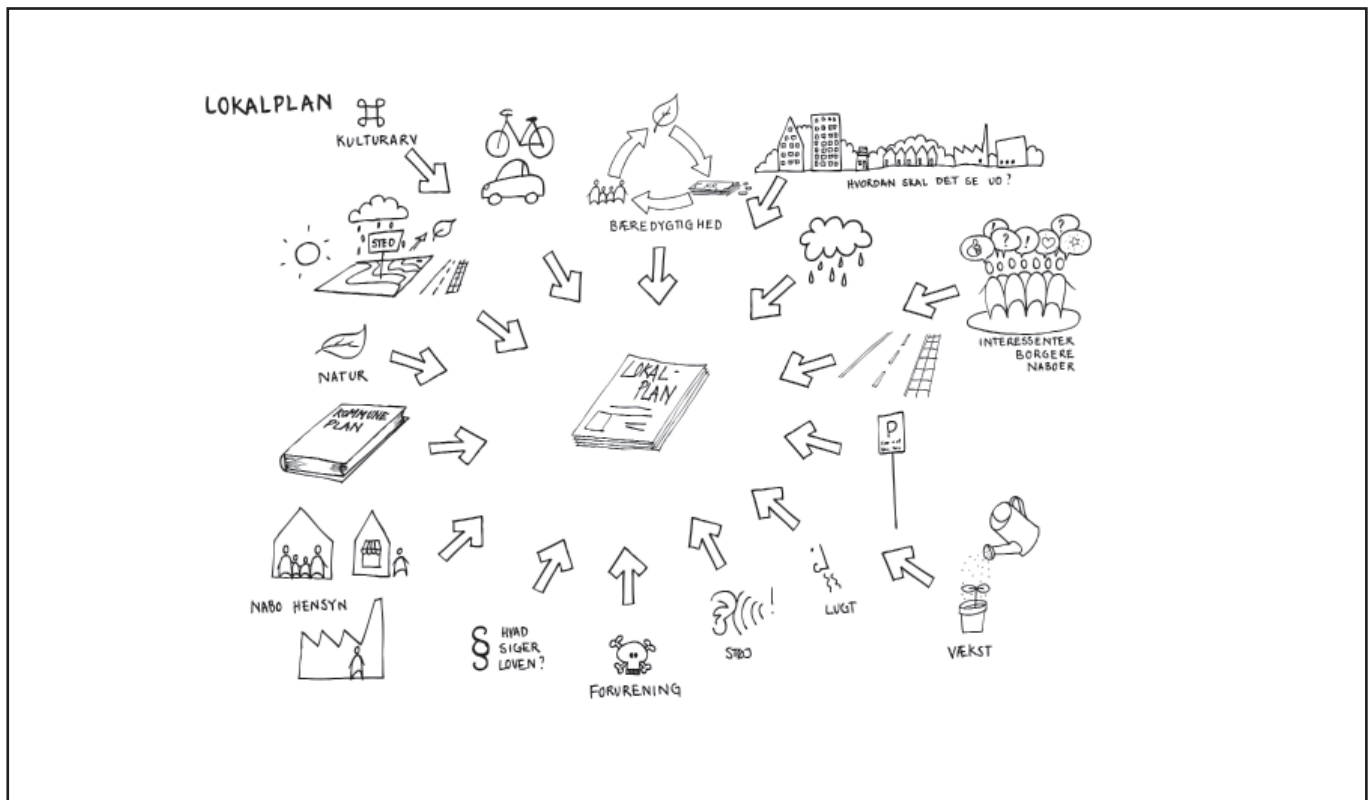
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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



# Redegørelse

## Baggrund og formål

Lokalplanen har til formål at danne grundlag for udviklingen af et tidligere og eksisterende erhvervsområde til en ny bydel i Ryslinge, med en klar opdeling i to underområder: ét til boliger og ét til blandet bolig og erhverv. Planen skal sikre, at området udvikles med attraktive boligforhold og samtidig muliggør en sameksistens mellem boliger og lettere erhvervsaktiviteter.

Baggrunden for planarbejdet er en henvendelse fra ejeren af ejendommene matr.nr. 10bk og 10au, Ryslinge By, Ryslinge, med ønske om at ændre områdets anvendelse fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse.

Den nye lokalplan tilpasser den gældende plan fra 2008, men de foreslåede ændringer er af begrænset karakter. Formålet med lokalplanen er at tydeliggøre rammerne for den fremtidige boligudvikling samt at fastlægge klare retningslinjer for eventuel erhvervsanvendelse i området.

Området har tidligere været anvendt til industri, transport og offentlig funktion, herunder den nedlagte Ryslinge Trævarefabrik og jernbanestrækningen mellem Ringe og Nyborg. Den oprindelige erhvervsanvendelse er ophørt eller under afvikling, hvilket skaber mulighed for en ny anvendelse, der understøtter byens udvikling. Med sin centrale placering i Ryslinge rummer området et stort potentiale for at blive en integreret del af byens struktur og liv.

Lokalplanen skal gennem konkrete bestemmelser sikre:

- Gode og trygge boligforhold for nuværende og kommende beboere.
- At boliger og erhverv kan eksistere side om side uden væsentlige gener.
- At området indpasses i den eksisterende infrastruktur, herunder vej- og stinet.
- At den tomme grund efter Trævarefabrikken udnyttes til boligformål, mens eksisterende ejendomme kan fortsætte deres nuværende anvendelse.

Lokalplanområdet omfatter tre erhvervsjendomme mod Tvekildevej, et enfamiliehus fra 1950 og et lagerhotel langs Enghavevej, samt tre enfamiliehuse fra 1970'erne ved Sandbjergvej. Den fremtidige udvikling skal bidrage til et blandet og bæredygtigt bymiljø, hvor både boliger og erhverv indgår i en helhedsorienteret planlægning.

Områdets adgangsforhold, affaldshåndtering og rekreative arealer skal udformes, så beboerne kan færdes trygt og sikkert, samtidig med at der sikres tilstrækkelig plads til, at erhvervsaktiviteter kan udføres og transport til og fra området kan foregå uhindret.

Der skal etableres sammenhængende stiforbindelser mellem boligernes indgangspartier, renovationsområder og havearealer.

Denne lokalplan erstatter den gældende Lokalplan 2008-8 for boligområdet ved Tvekildevej i Ryslinge. Derudover omfatter lokalplanen også dele af arealer, som i dag er omfattet af Lokalplan 1.4-1 fra 1988 samt Lokalplan 2021-6. Disse områder inddrages for at sikre en samlet og helhedsorienteret planlægning.

Faaborg-Midtfyn Kommune oplever en stigende interesse for boligbyggeri i Ryslinge. Byen tilbyder allerede en bred vifte af boligtyper, herunder parcelhuse, villaer og storparceller, og de seneste år er der kommet flere dobbelthuse og rækkehuse til. Udviklingen af lokalplanområdet med både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse vil bidrage til en øget variation i boligudbuddet og understøtte en bredere målgruppe, der ønsker at bosætte sig i Ryslinge. Dermed styrkes den lokale tilknytning og byens samlede attraktivitet som boligområde.



## Beskrivelse af lokalområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 1,5 ha og er beliggende i den ældre del af Ryslinge by, på grunden hvor blandt andet den tidligere Ryslinge Trævarefabrik lå. Området udgør den vestligste del af den gamle by og har historisk været præget af industri og transport.

Den sydlige del af området grænser op til Sandbjergvej og omfatter tre enfamiliehuse opført omkring 1970'erne. Ved Sandbjergvej og mod nord ligger det tidligere jernbanearreal, som tidligere husede Ryslinge station på den nu nedlagte jernbanestrækning mellem Ringe og Nyborg, se nedenstående billede med den gamle togstrækning gennem området. Det øvrige areal har været anvendt til industri i tilknytning til jernbanen og arealet står tomt i dag.

Området blev i 2008 overført fra erhvervsformål til boligformål gennem en tidligere lokalplan, hvilket har banet vejen for den nuværende planlægning.

I den nordøstlige del af området ligger et enfamiliehus fra 1950, oprindeligt opført som portnerbolig. Den nordvestlige del rummer et værksted, en ubebygget erhvervsjendom samt en industribygning uden integreret produktionsapparat. Langs Enghavevej mod øst

findes en erhvervsjendom med lagerbygning samt et fritliggende hus fra 1932. Det centrale areal i lokalplanområdet står i dag tomt og ubenyttet dermed udgør et oplagt sted for boligudvikling.

### Anvendelse

Området er omgivet af forskellige byfunktioner, der afspejler Ryslinges udvikling gennem årtier. Mod vest grænser området op til et boligområde opført i slutningen af 1980'erne, mens der mod syd ligger Kildegårdsområdet – et boligområde fra begyndelsen af 1980'erne. Mod øst afgrænses området af den ældre del af Ryslinge by, og mod nord støder det op til et eksisterende erhvervsområde.

Inden for området har der tidligere været en blanding af erhvervsaktiviteter og boliger. Trævarefabrikken, som tidligere udgjorde en væsentlig del af området, er nedlagt, og store dele af arealet har i en længere periode stået ubenyttet. Der findes dog fortsat enkelte enfamiliehuse og mindre virksomheder, som har eksisteret siden 1970'erne og 1980'erne.



Luftfoto fra 1954 med lokalplanområdets afgrænsning



Luftfoto over lokalplanområdet.

### Vej- og stiforhold

Området betjenes i dag af et mindre vejnet med begrænset gennemkørende trafik. Trafikken foregår primært til og fra erhvervsaktiviteter langs Tvekildevej. En eksisterende sti mod vest skaber forbindelse mellem området, skolen og det øvrige Ryslinge.

### Bebyggelsesstruktur

Den sydlige og vestlige del af området er præget af parcelhusbebyggelse med karakteristiske saddeltage og 1½ etager. I den østlige del findes en blanding af bolig- og erhvervsbygninger, typisk med større grundarealer.

### Grønne og ubebyggede arealer

Der findes kun begrænsede grønne og ubebyggede arealer i området, bortset fra den ejendom, der ejes af bygherre. Området omkring stien mod Leragervej, i retning mod skolen, fremstår som et grønt træk i lokalområdet.

### Kollektiv trafik

Lokalområdet er betjent af lokale busruter med rute-numrene 347, 348 og 349, som sikrer forbindelse til nærliggende byområder.



*Google Street view - Eksisterende ejendomme, Enghavevej 15A, 15B, 17A og 17B inden for lokalplanområdet.*



*Billede fra Tvekildevej mod Enghavevej.*



*Billede fra Tvekildevej mod de eksisterende ejendomme på Sandbjergvej.*

# Lokalplanens indhold

## Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af eksisterende boligbebyggelse, mod syd af Sandbjergvej, mod øst af Enghavevej og mod nord af Tvekildevej.

## Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til bolig formål og som blandet erhverv og boligområde.

Delområde 1 udlægges til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Delområde 2 bevares som blandet bolig og erhvervsområde, hvor erhvervet skal være i miljøklasse 1-2.

Virksomheder beliggende i delområde 1 er ikke omfattet af lokalplanens anvendelsesmuligheder, da området er udlagt til boligformål.

Lokalplanen muliggør fortsat anvendelse til erhverv i delområde 2, under forudsætning af, at virksomheder kan indpasses i samspil med boligbebyggelsen. Der kan etableres mindre håndværksvirksomheder og lager, som ikke medfører miljømæssige konflikter med den støjfølsomme anvendelse.

## Udstykning

Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse skal hver bolig placeres på en selvstændig grund med et minimumsareal på 200 m<sup>2</sup>, eksklusiv andel i fælles friarealer og parkeringsarealer. Grundarealet skal fremstå som ét sammenhængende areal.

Ved etablering af åben-lav boligbebyggelse skal hver grund udstykkes med et minimumsareal på 700 m<sup>2</sup>.

Kravene til grundstørrelser skal sikre en hensigtsmæssig bebyggelsesstruktur, der understøtter områdets karakter og funktion.

En mulig disponering af området fremgår af kortbilag 3.

## Vej- og stiforhold

Området trafikbetjenes primært fra Tvekildevej, som trækkes ind i lokalplanområdet og udgør hovedadgangen. Indkørslen transformeres til en ensrettet vej med chikaner, hvilket reducerer det belagte areal og giver mulighed for etablering af grønne elementer langs vejforløbet.

Der anlægges en stiforbindelse fra Tvekildevej til Sandbjergvej, og der skal etableres yderligere stiforbindelser til det eksisterende stinet mod skolen og fritidsaktiviteter. Stierne skal sikre god tilgængelighed og sammenhæng til nærområdets funktioner og understøtte bløde trafikanters bevægelse gennem området.

## Bebyggelsesstruktur

I delområde 1 må bebyggelsen opføres i maks. 1½ etage, i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for boligområdet. Delområde 2 tillader op til 2 etager, hvilket matcher både kommuneplanrammen for blandet bolig og erhverv samt den eksisterende bebyggelse langs Enghavevej, hvor flere huse allerede er opført i 2 etager.

Inden for områder med tæt-lav bebyggelse er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 40 %, hvilket muliggør forskellige boligtypologier. For åben-lav bebyggelse er bebyggelsesprocenten 30 %, hvilket bidrager til en mere åben og grøn boligstruktur.

Bebyggelsen kan struktureres i lænehuse eller som åben-lav bebyggelse, afhængigt af den konkrete udformning. Orientering i forhold til veje og landskab samt variation i facade- og gavretning kan bidrage til en dynamisk struktur og skabe mindre rum i uderummet. Elementer som grønne forhaver og en samlet bebyggelseskala kan understøtte en harmonisk integration med lokalområdets karakter, uanset bebyggelsestypen.

## Arkitektur

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, som fortolker Ryslinges klassiske byggestil i en nutidig kontekst. Der arbejdes med lænehuse og saddeltage, hvor murede facader i tegl kan kombineres med lette træelementer, hvilket kan skabe en harmonisk og stedsspecifik arkitektur. Materialevalg og farver skal fremstå som en samlet helhed og understøtte områdets visuelle identitet.

Boligerne kan opføres i 1½ eller 2 etager afhængigt af delområde, med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Tagformen skal være ensartet og udføres som sadeltage, og der gives mulighed for grønne tage og integrerede solceller.

Boligerne skal placeres med enten gavl eller facade parallelt med adgangsvejen og inden for udpegede byggefelte. Hver bolig vil have en privat have med terrasse og skur, og der etableres opholdsarealer på både øst- og vestsiden af husene, hvilket giver mulighed for at udnytte solens gang og skabe personlige uderum.

Bestemmelserne i planen understøtter, at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse i området, samtidig med at der kan tilføres nye arkitektoniske og funktionelle kvaliteter. En mulig disponering af området fremgår af kortbilag 3.

## Grønne og ubebyggede arealer

De grønne og ubebyggede arealer bidrager til områdets æstetiske kvalitet gennem en disponering, der understøtter visuelle sammenhænge, rumlig variation og oplevelsese rige uderum. Beplantning, terræn og belægning kan anvendes til at skabe harmoniske overgange mellem bebyggelse og de grønne strukturer i området, og samtidig styrke områdets identitet og karakter. Æstetikken understøttes af bestemmelser om friarealer, beplantning og grøn struktur

Indkørslen til området sker fra Tvekildevej, hvor vejen transformeres til en ensrettet strækning med chikaner, hvilket reducerer det belagte areal og giver plads til grønne elementer. Chikanerne kan beplantes med træer eller anden vegetation og bidrager til både trafikikkerhed og et grønt, indbydende miljø.

Der stilles krav om levende hegn mod vej, hvilket bidrager til en grøn kant og en visuel sammenhæng mellem bebyggelsen og de omkringliggende grønne strukturer. Ubebyggede arealer skal fremstå som grønne og veldefinerede, og der gives mulighed for både plejet og mere naturpræget karakter, afhængigt af funktion og placering.

Hvis der etableres tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplanens område, skal der sikres fælles opholdsarealer svarende til minimum 10 % af bebyggelsens grundareal. Opholdsarealerne skal være sammenhængende og må ikke anvendes til vej, parkering eller rabatter.

Terrænregulering inden for lokalplanområdet skal ske med respekt for områdets landskabelige karakter og naboforhold. Reguleringer skal primært ske i forbindelse med etablering af veje, regnvandshåndtering og bebyggelse, og må ikke medføre væsentlige niveauforskelle mod naboskel. Hensigten er at sikre en harmonisk overgang mellem bebyggelse og landskab samt at undgå utilsigtede afledninger af regnvand.

Vedligeholdelse og drift af de grønne fællesarealer og ubebyggede zoner vil være grundejerforeningens ansvar.

## Betingelser

For at sikre gode miljømæssige forhold for kommende boliger fastsætter lokalplanen betingelser, der skal være opfyldt, inden boligerne kan tages i brug.

Der kan etableres støvjværn fra erhvervsområderne mod lokalplanområdet. Støvjværn skal sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder til boligområder overholdes. Hensigten er at beskytte beboerne mod støjpåvirkning og sikre et sundt og attraktivt boligmiljø.

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i den nordvestlige del af området forud for ibrugtagning af boligerne. Forsinkelsesbassinet er dimensioneret til at håndtere hverdagsregn og bidrager til at forsinke regnvand, så afledning sker kontrolleret. Forsinkelsesbassinet udformes med rekreative kvaliteter, så det også kan fungere som opholdsareal i tørre perioder. Derudover skal der etableres tekniske anlæg til håndtering af ekstreme regnhændelser, f.eks. i form af overfladiske eller nedgravede regnvandsanlæg forud for ibrugtagning af boligerne.

Disse betingelser skal sikre, at området er funktionelt og miljømæssigt robust fra første dag, og at der skabes trygge og attraktive rammer for beboerne.

## Grundejerforening

Lokalplanen fastsætter, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fællesarealer, herunder beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Derudover skal foreningen tage skøde på fællesarealer samt veje og stier.

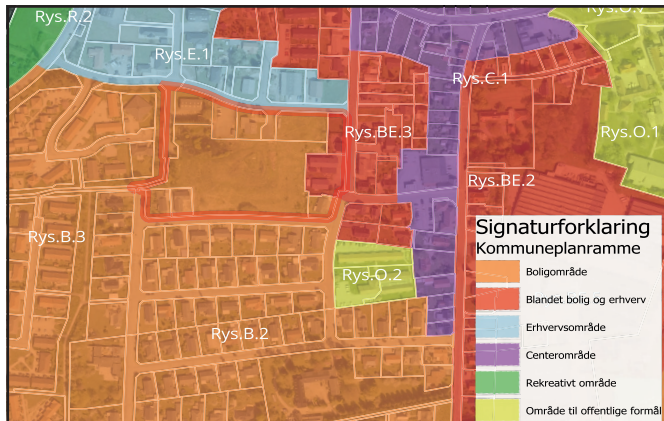
Formålet med grundejerforeningen er at sikre en samlet og vedvarende pleje af områdets fælles funktioner og grønne struktur, så der opretholdes et højt kvalitetsniveau og en ensartet karakter i området. Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer skal godkendes af Faaborg-Midtfyn Kommune.

Såfremt boligerne udmatrikuleres og frasælges som selvstændige boliger, skal grundejerforeningen oprettes senest når 50 % af grundene er solgt.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Rys.B.3 der udlægger området til boligformål, nærmere bestemt tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse og rammeområdet Rys.BE.3 for de nordøstlige ejendomme, som udlægger området til blandet bolig- og erhvervsområde i Ryslinge. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 2019.



## Udviklingsstrategi

Lokalplanen muliggør etablering af både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i Ryslinge, hvilket understøtter Faaborg-Midtfyn Kommunes udviklingsstrategi 2019 - 2030. Strategien har som mål at øge kommunens befolkningstal med 3.000 nye borgere frem mod 2030.

Ved at skabe attraktive rammer for nye boliger bidrager lokalplanen til at styrke bosætningen i Ryslinge. Den giver mulighed for en varieret boligudvikling, som kan tiltrække nye beboere og samtidig fastholde eksisterende borgere gennem fleksible boligtyper og en arkitektur, der tager afsæt i den lokale kontekst.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og vil fortsat være udlagt som byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

## Eksisterende planer

Dette forslag til lokalplan aflyser den eksisterende Lokalplan 2008-8, Boligområde i Ryslinge ved Tvekildevej. Derudover fastsætter denne lokalplan bestemmelser for ejendommene tidligere reguleret af Lokalplan 1.4-1 fra 1988 og aflyser delvis lokalplan 2021-6.

## Kulturarv

Der er ikke registreret kulturarv inden for lokalplanområdet.

## Naturbeskyttelse

Der er i lokalplanområdet ikke natur, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

## Bilag IV-arter og Natura 2000

I habitats bekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Forekomsten af bilag IV-arter i Danmark, er der lokalt fundet markfirben, dværgflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus, spidssnudet frø, stor vandsalamander, vandflagermus, langøret og brun flagermus ifølge DMUrapporten.

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for lokalplanens område.

Nærmeste Natura 2000-områder er N114 Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å2 (ca. 3 km afstand), N120 Skove og søer syd for Brahetrolleborg (ca. 12 km afstand), N117 Kajbjerg Skov (ca. 15 km afstand) og N118 Søer ved Tårup og Klintholm (ca. 18 km afstand). Lokalplanens muligheder og sammenhæng med anden planlægning, sammenholdt med afstanden til beskyttelsesområderne har ikke indvirkning på Natura 2000-områder.

## Produktionsvirksomheder

Inden for en radius af 500 meter fra lokalplanområdet er der registreret to produktionserhverv:

- Maskinværkstedet Almexa A/S
- Savværket Peter Thuesen ApS.

Begge virksomheder er beliggende cirka 150 meter fra lokalplanområdet. Det skal understreges, at der er eksisterende boligbebyggelse mellem lokalplanområdet og de nævnte produktionsvirksomheder. Lokalplanområdet vurderes ikke at være påvirket af miljøpåvirkninger såsom støj, luftforurening eller lugtgener fra disse erhverv. Planens realisering vil ikke begrænse de registrerede produktionsvirksomheders fremtidige udviklingsmuligheder.

## Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt til boligformål og blandet bolig og erhverv, hvilket er en støjfølsom arealanvendelse. Der er virksomheder i nærområdet, som kan medføre støjpåvirkning over de vejledende grænseværdier. Det forudsættes, at virksomhederne overholder gældende støjgrænser i forhold til den planlagte anvendelse. Der

kan være behov for støjafskærmende foranstaltninger, såsom støjvolde, støjmur eller bygningsmæssige tiltag, for at sikre et tilfredsstillende støjniveau i boligområderne.

Støjforhold både inden for og uden for lokalplanområdet reguleres af gældende miljølovgivning. For nærmere information henvises til Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

### Klimasikring og ekstremregn

Området er omfattet af retningslinjer i Kommuneplan 2019, som stiller krav om, at planlægning skal tage højde for risikoen for oversvømmelse ved havvandsstigninger og regnhændelser. Inden for oversvømmelsestruede områder kan der kun planlægges for tekniske anlæg, infrastruktur, byudvikling og spredt bebyggelse, hvis der etableres afværgeforanstaltninger, der sikrer, at udnyttelsen af området ikke forværrer vandproblemer andre steder. Formålet er at beskytte både det nye og det omkringliggende område mod oversvømmelse og sikre en klimatilpasset udvikling.

Lokalplanområdet skal klimatilpasses til håndtering af ekstremregn. Som led heri kan friarealer, de fælles opholdsarealer og vejarealer udformes, så de kan håndtere og forsinke ekstremregn inden det ledes til kloak. Terrænregulering der medfører ændret afstrømning af overfladevand, kræver tilladelse efter vandløbsloven.

### 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. Boliger hører ikke under virksomheder og anlæg. Med nye restriktioner for private anvendelse af pesticider fra 2015, vurderes der ikke at være et redegørelseskrav vedrørende boliger og grundvandbeskyttelsen. Denne lokalplan giver derfor ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

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

### Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret.

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

Der er inden for lokalplanens område registreret arealer med mulig jordforurening som V1 (vidensniveau 1). Regionerne kortlægger arealer på vidensniveau 1, hvis de har kendskab til aktiviteter på arealet, man erfaringsmæssigt ved ofte har efterladt forurening i jorden.

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

Inden for de V1 og V2 kortlagte arealer, skal der indhentes tilladelse hos kommunen efter jordforureningsloven til følgende aktiviteter:

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

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

### Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den gældende spildevandsplan i sin helhed. Dog indgår enkelte eksisterende ejendomme langs Sandbjergvej og Enghavevej samt en del af matrikel 10au Ryslinge By, Ryslinge i spildevandsplanen og er udlagt til fælleskloakering. Den resterende del af lokalplanområdet er udpeget til separatkloakering. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, som forudsætter, at den nye bebyggelse skal kloakeres separat.

Lokalplanen muliggør etablering af regnvandsbassiner. For at undgå at miljøfremmede stoffer fra tagflader mv. nedsiver til grundvandet, skal bassiner i området etableres med fast bund, så nedsivning undgås.

Alle spildevandsanlæg i kommunen ejes og drives af FFV Spildevand A/S.

### Affald

Håndtering og afhentning af husholdningsaffald fra boliger i Faaborg-Midtfyn Kommune varetages af FFV Renovation A/S. Ønskes der etableret fælles affaldsløsninger, skal disse godkendes af FFV Renovation A/S.

Erhvervsaffald skal håndteres i overensstemmelse med Faaborg-Midtfyn Kommunes gældende regulativ for erhvervsaffald.

### Varmeforsyning

Området forsynes med fjernvarme af Ringe Fjernvarmeselskab AMBA.

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

### Museumsloven

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

### Ekspropriation

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

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

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

### Dispensation fra lokalplanen

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

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.

## Servitutter

I forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

- Lokalplan nr. 1.4, tinglyst 15.12.1988, for matr.nr. 10dp og 10bf Ryslinge By, Ryslinge.
- Dele af Lokalplan 2021-6, Telemast i erhvervsområde, Ryslinge.
- Lokalplan 2008-8, Boligområde i Ryslinge ved Tvekildevej, i sin helhed.

Faaborg-Midtfyn Kommune vil efterfølgende aflyse de nævnte servitutter med påtegning i tingbogen.

Ejere og bygherrer skal være opmærksomme på, at der kan være øvrige gældende tinglyste servitutter, som ikke ophæves, og som kan have betydning for fremtidige bygge- og anlægsarbejder.

Det bemærkes, at ikke alle tekniske anlæg (såsom rør, kabler og ledninger) nødvendigvis er tinglyst. Det anbefales derfor, at relevante forsyningsselskaber og ledningsejere kontaktes, inden der igangsættes jordarbejder, for at undgå skader og sikre korrekt håndtering af eksisterende installationer.

## 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

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og lokalplanen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder eller arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1, og ændringen vurderes at være af mindre karakter i forhold til den eksisterende plan, hvorfor der er foretaget en miljøscreening.

Screeningen viser, at området tidligere har været udlagt til erhverv, og en ændring til boligformål vil medføre en mindre miljøpåvirkning. Den planlagte boligbebyggelse vil ikke medføre væsentlige ændringer i trafikmængde, da den motoriserede trafik vil foregå ad eksisterende stamveje med tilstrækkelig kapacitet. Samtidig vil trafikbelastningen være mindre end ved tidligere erhvervsanvendelse.

Området ligger i tilstrækkelig afstand fra større trafikårer, og der forventes derfor ikke væsentlig støjpåvirkning. Den nye bebyggelse vil ikke påvirke udsigtsforholdene væsentligt, og der vurderes ikke at opstå gener for omkringliggende naboer. Midlertidige støjgener i an-

lægsfasen vil være af begrænset betydning.

Området er tilsluttet offentlig kloak, og der sker ingen ændringer i forhold til grundvand eller spildevands-håndtering. Spildevand ledes til Ryslinge Renseanlæg, og regnvand håndteres via regnvandsbassiner til Salling Å. Der forventes derfor ingen forurening af grundvandet eller påvirkning af drikkevandsforsyningen.

Der sker ingen indgreb i biologiske spredningskorridorer eller biotoper, og lokalplanen vurderes ikke at være omfattet af bilag 2 nr. 10 litra b, da der er tale om en mindre ændring af en eksisterende lokalplan uden væsentlig miljøpåvirkning.

### 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 2026-2 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 12. juni 2026, hvor planen er indlæst i [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk), altså senest den 3. juli 2026. Du klager via Klageportalen [www.kpo.naevneneshus.dk](http://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/](http://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 fastholde områdets anvendelse til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- at sikre at området klimatilpasses.
- at udlægge fællesstier og varierede rekreative arealer med naturpræg, hvor regnvandshåndtering indgår som landskabelig element, hvor det er muligt og hensigtsmæssigt.
- at sikre offentlighedens adgang til sti gennem området.

### 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

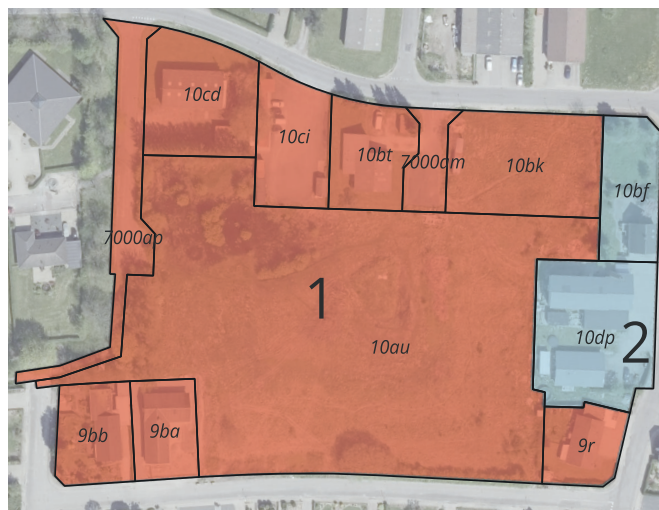
Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler: matr. nr. 9ba, 9bb, 9r, 10au, 10bf, 10bk, 10bt, 10cd, 10ci, 10dp, dele af 7000ap og 7000am Ryslinge By, Ryslinge samt alle matrikler, der efter 12. maj 2026 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

### § 2.2

Området ligger i byzone.

### § 2.3

Lokalplanområdet inddeles i to delområder, som vist på bilag 1.



## § 3 Anvendelse

### § 3.1

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

### § 3.2

Delområde 2 må anvendes til helårsboliger i form af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse samt til erhverv inden for miljøklasse 1-2. Der må kun etableres virksomheder eller anlæg, som ikke medfører væsentlige gener i form af støj, lugt eller luftforurening, og som ikke kræver afstand til miljøfølsom anvendelse ud over 20 meter.

Området må ikke anvendes til vognmandsvirksomhed, entreprenørvirksomhed, maskinstation eller lignende erhvervstyper.

### § 3.3

I delområde 2 må der maksimalt opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.

## § 4 Udstykning

### § 4.1

Alle grunde i området skal sikres til at have en adgang til offentlig vej, enten Tvekildevej, Sandbjergvej eller Enghavevej. Tæt-lav boligbebyggelsen skal desuden have adgang til det fælles renovationsanlæg placeret på Tvekildevej. Området skal udstykkes efter princippet vist på bilag 3.

### § 4.2

Åben-lav bebyggelse må kun udstykkes med et grundareal på minimum 700 m<sup>2</sup> pr. bolig.

### § 4.3

Tæt-lav bebyggelse skal udstykkes med minimum 200 m<sup>2</sup> grundareal pr. bolig ekskl. parkering og fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer.

### § 4.4

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som mindre grunde.

### Ad. § 3

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

### Ad. § 3.1

I forbindelse med boligen kan der på ejendommen drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig. Dette under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (fx ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres
- at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder øget trafik
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.

Disse erhverv er fx frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje. Boligejendomme må ikke benyttes til nogen form for værksteds-, lager-, eller vognmandsvirksomhed.

### Ad. § 3.2

Miljøklasse 1-2 er f.eks. værksted, håndværks- og lagervirksomhed.

Miljøklasser 1-2 er virksomheder eller anlæg, som ikke medfører gener i form af støj, lugt eller luftforurening.

## § 5 Vej- og stiforhold

### § 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra hhv. Tvekildevej, Enghavevej og Sandbjergvej, som vist på bilag 2.

### § 5.2

Boligvejen fra Tvekildevej skal udlægges som intern vej i en bredde af 8 m og anlægges med en kørebanelbredde på mindst 5 m. Vejen etableres med fast belægning. Der skal anlægges fortovej på begge sider.

### § 5.3

Der skal etableres stiforbindelse fra den nye boligvej til Sandbjergvej som vist på bilag 2.

Stien fra midten af området til Sandbjergvej udlægges i en bredde af minimum 5,0 m og anlagt bredde på minimum 2 m. Stierne kan anlægges som gangbroer i metal eller træ.

Stierne mod Leragervej skal have en anlagt bredde på minimum 1,5 m. Stierne skal anlægges med en stibelægning.

### § 5.4

Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig, uanset om der opføres åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

### § 5.5

Offentligheden skal gives adgang til at færdes på fælles veje og stier.

### Ad. § 5.3

Stien vil fungere som adgangsvej til en fælles nedgravet affaldsløsning, som betjener den tæt-lave bebyggelse på matr.nre. 10au og 10bk Ryslinge By, Ryslinge.

Stibelægningen kan eksempelvis være grus, stabilgrus eller anden permeabel belægning, hvor det er hensigtsmæssigt

## § 6 Omfang og placering

### § 6.1

Bebyggelsesprocenten må for åben-lav boligbebyggelse maks. være 30 % for den enkelte grund.

Bebyggelsesprocenten må for tæt-lav boligbebyggelse maks. være 40 % for den enkelte grund.

For grunde i delområde 2, hvor der etableres både bolig og erhverv, må bebyggelsesprocenten maks. være 45 %. Ved ren boligbebyggelse i delområde 2 gælder de ovenstående bebyggelsesprocenter for henholdsvis åben-lav og tæt-lav.

### § 6.2

For delområde 1 må bygninger maks. opføres i 1,5 etager med udnyttelig tagetage (1½ etager).

For delområde 2 må bygningerne maks. opføres i 2 etager uden udnyttelig tagetage (2 etager).

### § 6.3

Bygningshøjde må i hele lokalplanens område maks. være 8,5 m fra naturligt terræn.

### § 6.4

Bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m.

Undtaget er transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. tekniske anlæg til områdets forsyning.

### § 6.5

Sekundære bygninger som miljøstationer, skure, drivhuse og lignende må ikke overstige 3,5 meter i højden. Sekundær bebyggelse skal fremstå som underordnet i forhold til hovedbygningen og må ikke anvendes til beboelse.

### § 6.6

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 7.1

Facader skal udføres i blank mur i tegl, pudset, vandskurret, skærmtegl eller træ. Murværk kan være i røde, gule eller andre naturlige nuancer. Træfacader kan fremstå som naturtræ, der patinerer til grå, eller være malet i lyse, grå eller afdæmpede farver, som harmonerer med områdets helhedsudtryk.

For erhvervsbyggeri kan facader udføres i stålplader, såfremt materialevalget og farverne harmonerer med områdets helhedsudtryk og ikke virker dominerende i forhold til den omkringliggende boligbebyggelse.

Enkelte bygningsdele kan udføres i andre materialer såsom zink, glas eller eternit. Sekundære bygninger kan ligeledes udføres i disse materialer. Der må ikke anvendes fibercement med træstruktur. Drivhuse i glas kan dog tillades som undtagelse.

### § 7.2

Tage skal udføres som symmetriske saddeltage uden valm.

Bygninger tillades med en taghældning på op til 45 grader.

Tagbeklædningen skal udføres med teglsten, betonsten, skiffer, tagpap på trekantlister eller bølgeeternit. Tage kan også etableres som grønne tage med beplantning, fx sedum.

Sekundære bygninger, såsom carporte, udhuse og skure, må udføres med flade tage eller tage med lav hældning. Tagmaterialer på sekundære bygninger kan være tagpap, PVC, plast eller metal, forudsat at materialerne fremstår ensartede og ikke reflekterer generende lys

### § 7.3

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 5.

### § 7.4

Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer og kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde for den enkelte bolig.

### Ad. § 7.1

Lokalplanen stiller krav til materialer og farvevalg for ny bebyggelse, med henblik på at sikre en samlet og harmonisk fremtoning i området. Der er ikke handlepligt for eksisterende bygninger og udhuse til at ændre deres ydre fremtræden, men ny bebyggelse skal tilpasses den lokale kontekst i både form, farve og materialevalg.

### Ad. § 7.3

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

### § 7.5

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.

### § 7.6

Der må ikke opsættes vindmøller på bygninger.

### § 7.7

Der må ikke skiltes på tage.

### § 7.8

Ud over firma- og logoskilte må der inden for delområde 2 kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte på facader. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

### § 7.9

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

### § 7.10

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

### § 7.11

Tekniske installationer, såsom varmepumper, skal afskærmses, så de fremstår visuelt dæmpede og ikke virker dominerende i forhold til bygningens arkitektur og områdets helhedsudtryk. Afskærmningen skal desuden udføres med hensyn til støjreduktion, så installationerne ikke medfører væsentlige støjgener for omgivelserne.

### Ad. § 7.5

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. § 7.11

Varmepumper medfører støj, støjen ikke må overstige miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Man kan med fordel bruge Energistyrelsens støjberegner forud for opsætning af varmepumpe, for at undgå problemer.

## § 8 Ubebyggede arealer

### § 8.1

Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse i delområde 1 skal der udlægges fælles friarealer som angivet på bilag 4.

### § 8.2

Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse i delområde 1 svarende til mindst 10 % af det samlede etageareal for den tæt-lave bebyggelse.

### Terrænregulering

#### § 8.3

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, som er vist på bilag 6. Bestemmelsen omkring terrænregulering gælder ikke for anlæg til regnvandshåndtering og vejanlæg. Terrænreguleringer, der består i fjernelse af midlertidige eller unaturlige jordophobninger, som ikke vurderes at udgøre en del af det naturlige terræn, er ikke omfattet af denne bestemmelse.

#### § 8.4

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

### Beplantning

#### § 8.5

Ubebyggede arealer ved tæt-lav boligbebyggelse skal fremstå med varieret beplantning af træer, buske og stauder. Der skal anvendes minimum 3 forskellige træarter og minimum 4 forskellige buske, der varierer i højde og blomstring.

Bevares eksisterende træer og/eller buske, kan tælles med. Bestemmelsen gælder ikke for private haver ved åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Der må ikke plantes invasive arter inden for lokalplanens område.

#### § 8.6

Eksisterende beplantning på fællesarealer skal bevares. Hvis beplantningen bortfalder som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse eller lignende, skal den erstattes med ny beplantning af tilsvarende karakter. Bestemmelsen gælder ikke for private haver, hvor beplantning kan tilpasses den enkelte ejendom.

### Hegn

#### § 8.7

Hegn mod vej, sti og nabo skal være levende hegn eller hæk. Midterlinjen af hegn mod vej og sti skal holdes på egen grund, mindst 30 cm fra skel.



#### Ad. § 8.5

For at sikre, at de ubebyggede arealer fremstår grønne og varierede, stilles der krav til beplantningens sammensætning. Der skal anvendes flere forskellige arter af både træer og buske, som varierer i højde og blomstring, for at skabe et frodigt og visuelt interessant udtryk.

Hensigten er samtidig at bevare det grønne præg og den visuelle sammenhæng, som området allerede har i dag. Derfor kan eksisterende beplantning medregnes, hvis den bevares.

Artsvalget skal understøtte biodiversitet og tage udgangspunkt i egnskaraktéristiske arter, som naturligt forekommer i området. Eksempler herpå er eg, ask, avnbøg, lind, kirsebær og hassel.

Se Miljøstyrelsens hjemmeside for en oversigt over invasive arter.

#### Ad. § 8.7

Ved en samlet bebyggelsesplan for området, hvor træhegn eventuelt males, skal hegn fremstå i samme farve. Det er for at sikre en visuel sammenhæng i området og understøtte helhedsudtrykket. Hegnets højde må ikke overstige 1,8 meter, hvilket skal minimere skyggegener mellem boliger.

Farvevalg skal tage udgangspunkt i de farver, der er fastlagt for facader, jf. § 7.1 – lyse, grå eller afdæmpede nuancer, herunder antracit.

Ved sammenbyggede boliger må der etableres fast hegn i naboskel, i en længde på maksimalt 5 meter ud fra facaden. Hegnet må ikke overstige en højde på 1,8 meter og skal udføres i træ.

Alle faste hegn skal fremstå ensartet i lokalplanområdet og enten stå som naturtræ, der patineres til grå, eller males i en afdæmpet farve, der harmonerer med områdets helhedsudtryk. Farvevalg kan fastsættes af grundejerforeningen.

### **Støjhegn**

#### **§ 8.8**

På de eksisterende erhvervsjendomme kan der etableres støjdæpende hegn eller støjmur, når dette er nødvendigt for at overholde de vejledende støjgrænser i skel.

Støjdæpende hegn og støjmur er undtaget fra bestemmelserne i § 8.7, herunder krav om højde, materialer, udformning og farver.

### **Oplag**

#### **§ 8.9**

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer.

#### **§ 8.10**

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

### **Skiltning og reklamer**

#### **§ 8.11**

Der må ikke skiltes og reklameres på ubebyggede arealer.

### **Belysning**

#### **§ 8.12**

Lyskilder skal være afskærmet og nedadvendt. På facade må lyskilden placeres højst 2,5 m over terræn og på ubebyggede arealer højst 1 m over terræn. På erhvervsjendommene kan lyskilden placeres 3,5 m over terræn.

### **Regnvand og befæstelse**

#### **§ 8.13**

Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %.

#### **§ 8.14**

Forsinkelsesbassin til regnvand må kun udføres med let skrånende brinker med hældning på maksimalt 1/3. Forsinkelsesbassinet skal fremstå som et rekreativt element og en naturlig del af det grønne område. Inden for en

#### **Ad. § 8.8**

Støjskærmen skal bidrage til, at omkringliggende boliger og opholdsarealer ikke udsættes for overskridelser af de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Vejledende grænseværdier fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

#### **Ad. § 8.9**

Ved tæt hegnede arealer menes faste hegn eller levende hegn.

#### **Ad. § 8.13**

Kravet vedr. befæstelsesgraden er i overensstemmelse med spildevandsplanen.

afstand af 5 m fra kronekanten af forsinkelsesbassinet må der ikke opføres bebyggelse, anlægges vej og sti eller plantes træer og buske uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

#### **§ 8.15**

Der skal inden for lokalplanområdet etableres anlæg til håndtering og forsinkelse af regnvand ved ekstremregn.

#### **§ 8.16**

Inden for hele lokalplanens område er det muligt at lave mindre grøfter og rekreative forløb i terræn, hvor regnvand kan forsinkes og føres til forsinkelsesbassinet.

#### **§ 8.17**

Paraboler må kun opsættes på én fælles mast for lokalplanområdet.

#### **§ 8.18**

Der må ikke opstilles vindmøller.

## **§ 9 Forudsætning for ibrugtagning**

#### **§ 9.1**

Ny tæt-lav boligbebyggelse må ikke tages i brug, før lokalplanområdets fælles arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.1, 8.2 og 8.5.

#### **§ 9.2**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje og stier, som anført under lokalplanens §§ 5.1, 5.2 og 5.3.

#### **§ 9.3**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet, som anført under lokalplanens §§ 8.13, 8.14 og 8.15.

## § 10 Grundejerforening

### § 10.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

### § 10.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier, dog undtagen den kommunale sti mod vest. Grundejerforening skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

### § 10.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Faaborg-Midtfyn Kommune.

### § 10.4

Såfremt der sker en udmatrikulering og frasalg som selvstændige ejendomme, skal der oprettes en grundejerforening, senest når 50 % af ejendommene er solgt.

### Ad. § 10.1

Der er ikke medlemspligt for eksisterende ejendomme, hvor der ikke sker ændringer.

### Ad. § 10.2

Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rende-stensbrønde med tilhørende stikledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger. Grundejerforeningen skal ligeledes sørge for, at højden af hegn mod gade overholdes.

## § 11 Servitutter og lokalplaner

### § 11.1

Ophævelse af servitutter. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 2026-2 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område: Matr.nre. 10dp og 10bf Ryslinge By, Ryslinge  
Tinglyst: 15.12.1988  
Titel: Lokalplan nr. 1.4.  
Påtaleberettiget: Faaborg-Midtfyn Kommune. Faaborg-Midtfyn Kommune vil efterfølgende aflyse servitutterne med en påtegning i tingbogen.

### § 11.2

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 2026-2 ophæves dele af Lokalplan 2021-6, Telemast i erhvervsområde, Ryslinge, ikrafttrædet 22. oktober 2021, for det område, der er omfattet af Lokalplan 2026-2.

### § 11.3

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 2026-2 ophæves Lokalplan 2008-8, Boligområde i Ryslinge ved Tvekildevej, ikrafttrædet 16. september 2008, i sin helhed.

### 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.

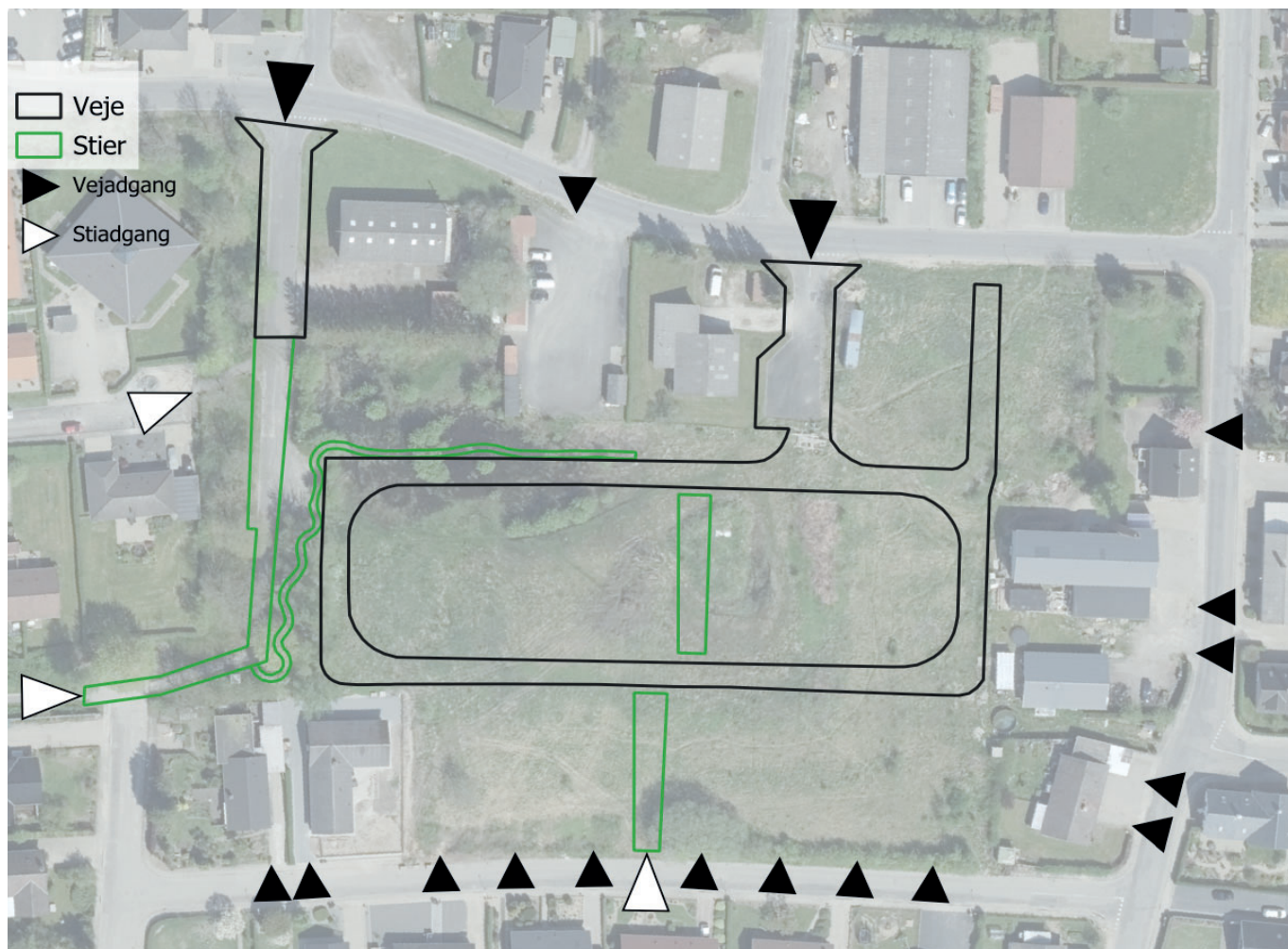
# Bilag

Planafgrænsning og delområdeafgrænsning mv. kan ses på digitalt kort på [plandata.dk](http://plandata.dk)

## 1. Delområder og anvendelse



## 2. Vej- og stiferhold

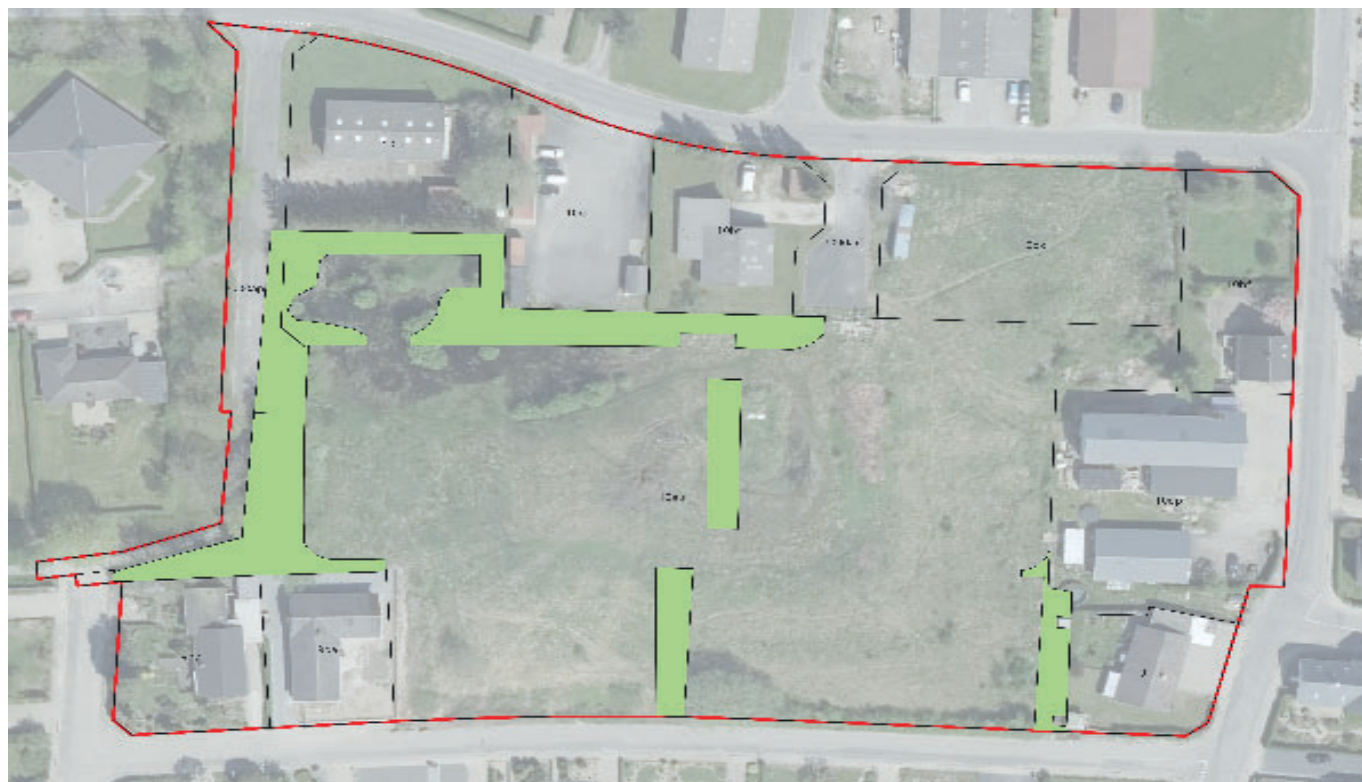


### 3. Illustrationsplan og udstykningsplan

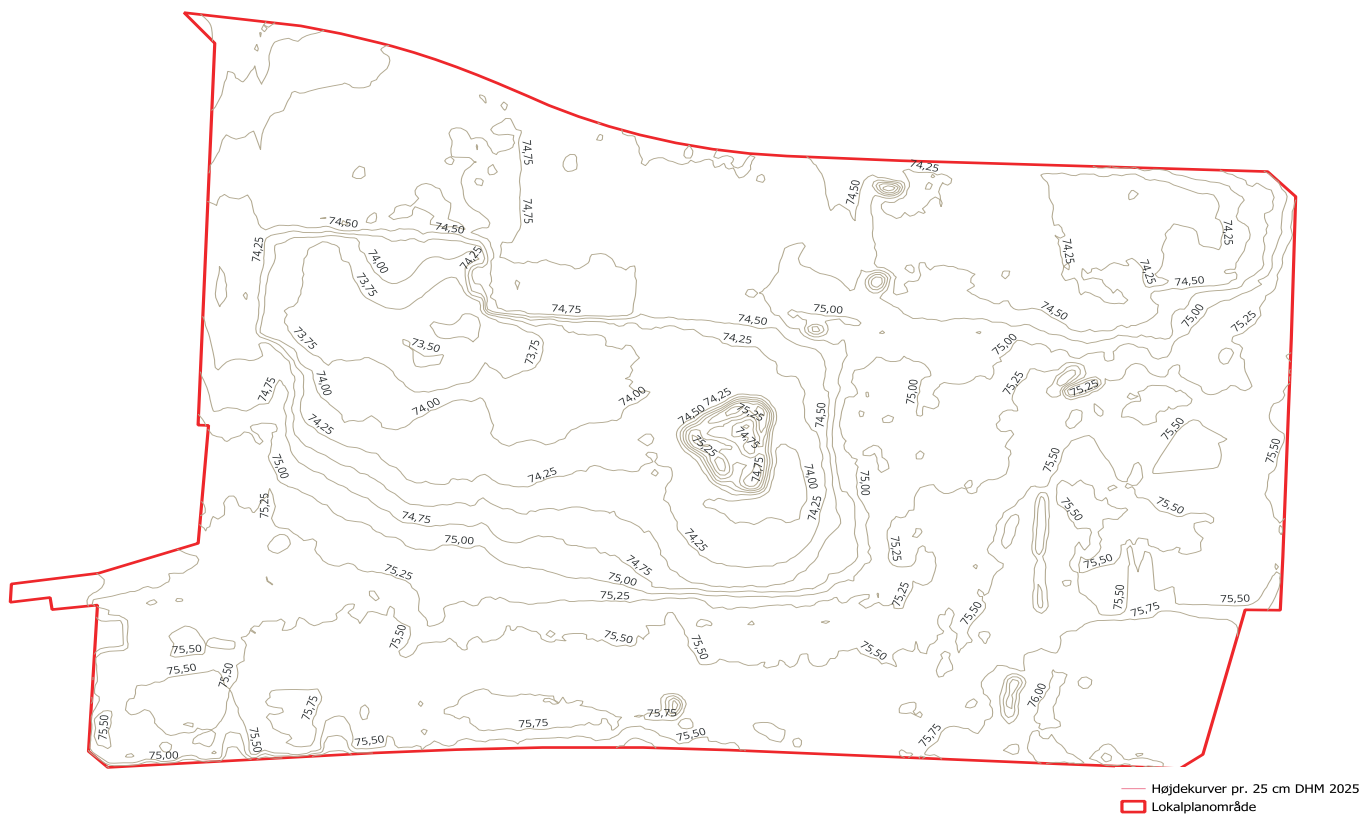
Illustrationsplanen og udstykningsplanen viser et eksempel på, hvordan området KAN indrettes og udstykkes.



#### 4. Plan for fælles friarealer



## 5. Koter over terræn





By, Land og Kultur  
Mellemgade 15  
5600 Faaborg  
[plan@fmk.dk](mailto:plan@fmk.dk)  
7253 2036