

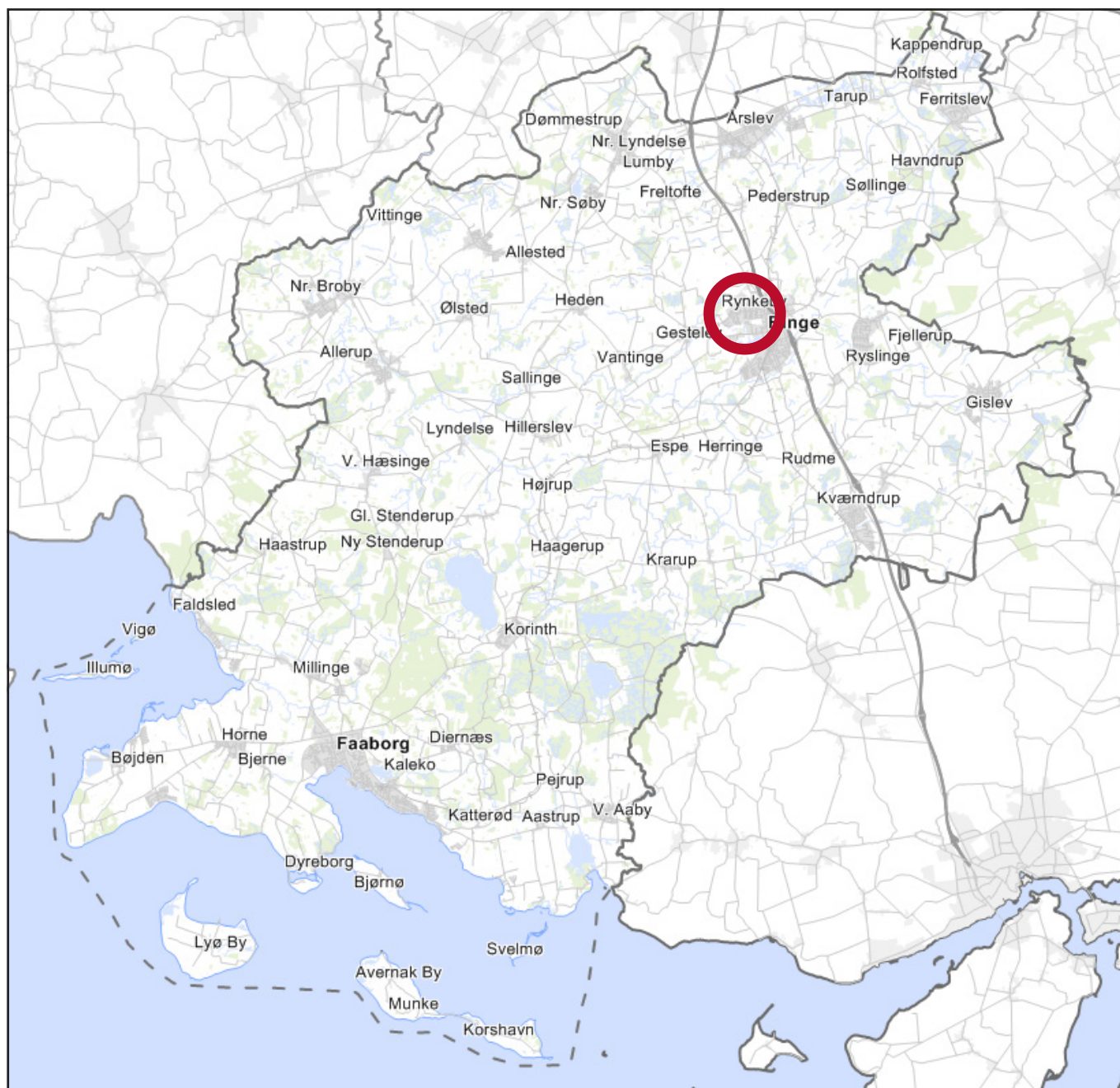


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2024-2 tæt-lav boligområde Golfparken, Ringe

FORSLAG





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på Kommunalbestyrelsens/Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 20. juni 2024.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 5. juli til den 16. september 2024.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 16. september 2024:

- 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?
6	Redegørelse
6	Baggrund og formål
8	Beskrivelse af lokalplanområdet
10	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
14	Screening for miljøvurdering
14	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
15	Bestemmelser
15	§ 1 Formål
15	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
16	§ 3 Anvendelse
17	§ 4 Udstykning
18	§ 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 Grundejerforening
29	§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning
30	§ 12 Retsvirkninger
31	Bilag
31	1. Lokalplangrænse og matrikler
32	2. Delområder, zoneforhold og anvendelse
33	3. Bygge- og beskyttelseslinjer
34	4. Vej- og stiforhold, støj
35	5. Udstykningsplan og byggefelt
36	6. Overfladevand og terræn
37	7. Samlet lokalplankort
38	8. Illustrationsplan
39	9. Klassiske jordfarver

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:

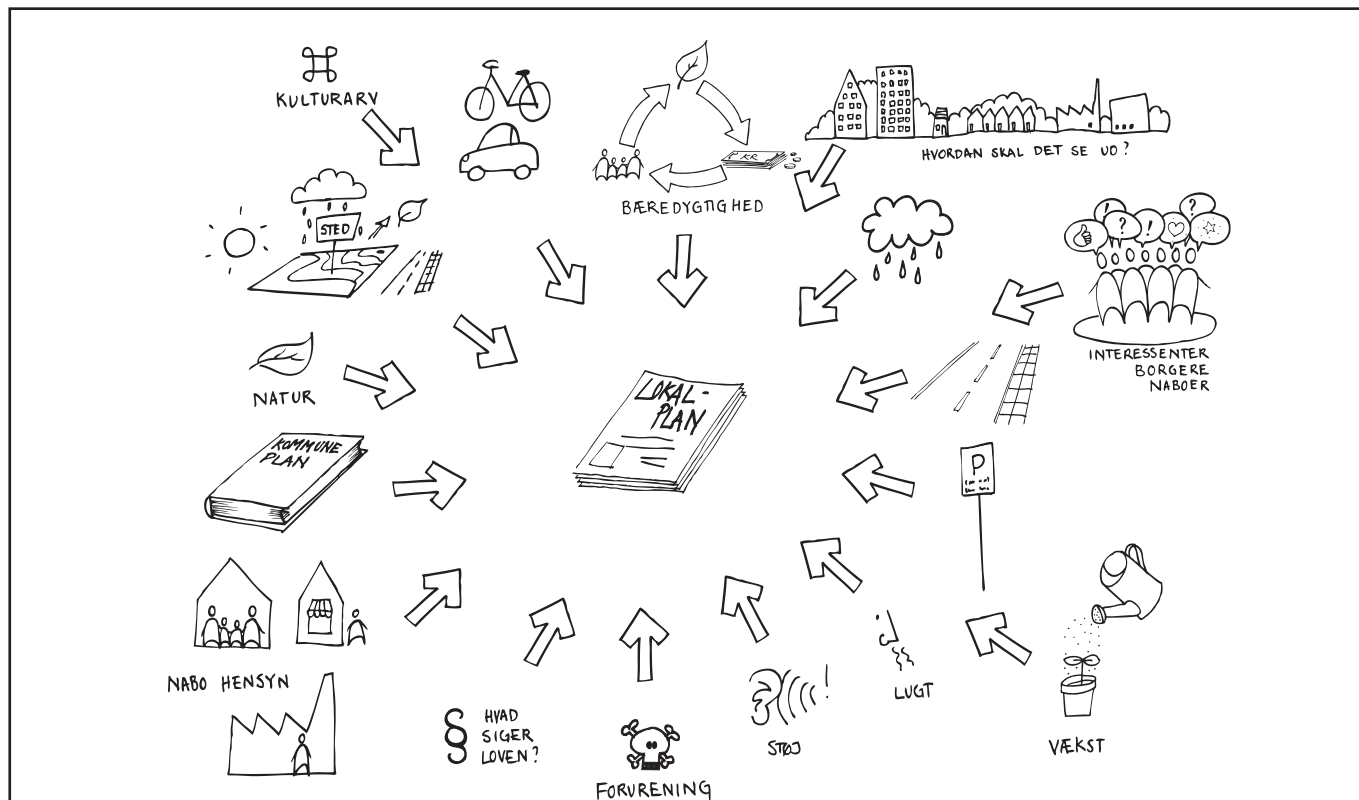
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget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

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er at give nye muligheder for boligudvikling i Golfparken. Lokalplan 2008-9 opdeler området i flere delområder, hvoraf nogle delområder er blevet udbygget, mens andre ikke er.

Tidligere lokalplan gav mulighed for at en del af lokalplanområdet blev anvendt til ferieboliger. Nærværende lokalplan har til formål at sikre områdets anvendelse til helårsbeboelse, hvor hvert delområde får sin egen karakteristik.

Lokalplanområdet er en del af et større boligområde, med henholdsvis åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Den nordlige del af lokalplanområdet har tidligere været udlagt til åben lav bebyggelse og udlægges med nærværende lokalplan til tæt-lav med dobbelthuse, hvor der videreføres et åbent præg. Den sydlige del af lokalplanområdet har tidligere været udlagt til sammenhængende etagebyggeri og udlægges med nærværende lokalplan til tæt-lav med kædehuse, hvor der videreføres et sammenhængende præg.

Lokalplanen har desuden til formål at bevare et læbælte igennem lokalplanområdet, som udgør et egnstypisk landskabstræk.

Desuden skal lokalplanen sikre offentligheden stiadgang gennem området og at området klimatilpasses sådan at regnvand håndteres.



Beskrivelse af lokalområdet

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Ringe, på grænsen af byen. området ligger som en del af et større byudviklingsområde, hvor der over de sidste omkring 15 år er blevet udviklet og bygget boligområder. Området ligger tæt ved både rekreative områder i form af Ringe sø, Ringe Skov og nær flere offentlige institutioner.

Anvendelse

Området er i dag delvist udbygget som boligområde på baggrund af lokalplan 2008-9. De ubebyggede arealer ligger hen som græsarealer. Syd for lokalplanområdet ligger Midtfyns Golfklub.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Golfparken, som forbinder området med Gestelevvej til den centrale del af Ringe. Inden for lokalplanområdet er der etableret den interne vej Golfsvinget, som servicerer to nyudbyggede boligklynger vest for lokalplanområdet. Desuden er der anlagt et større sammenhængende parkeringsareal i den sydøstlige del af lokalplanområdet hvorfra der af trædesti er muligt at gå til golfbanen.

Lokalplanområdet er koblet op på stisystemet omkring Ringe Sø, der giver mulighed for rekreative gåture samt forbinder området med resten af Ringe. Mod syd har lokalplanområdet stiadgang til Ringe Golfbane videre til Ringe Skov.

Bebyggelsesstruktur

Boligbebyggelsen i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet er kendetegnet ved at ligge i klynger.

I lokalplanområdets syd-østlige del findes et nyere sammenhængende byggeri i to etager. Det er indrettet som 14 boliger i etagebyggeri med 7 lejligheder i hver etage.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet gennemskæres fra nord til syd af et læbælte, der markerer et tidligere markskel. Ved lokalplanområdets sydlige og sydvestlige afgrænsning findes fredede diger, med lignende læbælte. Midt for lokalplanområdets sydlige del er der over de senere år opstået en sø som landskabeligt forbinder lokalplanområdet med golfbanen, der ligger syd herfor. Søen er registreret som en beskyttet naturtype efter Naturbeskyttelseslovens §3.

Ved regnskyl samler vand sig i lavninger flere steder i lokalplanområdet. I forbindelse med udbygning af nabo-bebyggelse mod øst etableres aktuelt to regnvandssøer inden for nærværende lokalplanområde, til håndtering af regnvand for det samlede boligområde.



Illustration af struktur med boligklynger inden for lokalplanområdet (gul signatur) og uden for lokalplanområdet (lys gul signatur).

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses af Gestelevvej mod nord, den interne fordelingsvej, Golfparken, mod øst, golfbane (Midtfyns Golfklub) mod syd og sydvest. Mod øst og vest støder lokalplanområdet op til nye delvist udbyggede boligklynger med henholdsvis åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Området er ca. 7,2 ha stort.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges som boligområde. Det opdeles i tre delområder, herunder to delområder med tæt-lav boliger og et rekreativt delområde til ophold, natur, fælles regnvandsbassiner, sti og vej.

Delområde I udlægges til tæt-lav boliger med dobbelthuse.

Delområde II udlægges til tæt-lav boliger med rækkehuse/kædehuse.

Delområdernes afgrænsning fremgår af bilag 2.

Udstykning

Boliggrunde i delområde I gives et areal på minimum 400 m² og orienteres mod boligvej.

Boliggrunde i delområde II gives et areal på minimum 200 m², eksklusiv parkeringsarealer.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra vejen Golfparken, der er tilsluttet rundkørslen ved Gestelevvej.

Gennem lokalplanområdets nordlige del forbindes to boligklynger med Golfparken via eksisterende vej gennem området, Golfsvinget.

Lokalplanområdet tilsluttes den gennemgående sti del forløber gennem lokalplanområdet og videre til Ringe Sø. Desuden opretholdes eksisterende stiforbindelse i lokalplanområdets sydvestlige del til golfbanen og videre til skovområde.

Der reserveres minimum 10 parkeringspladser til gæsteparkering, som også kan benyttes af golfspillere på naboarealet.

Veje udlægges i min. 7 meters bredde. Kørebanebredden skal være min. 5,5 meter med græsrabatter i hver side, eller samlet rabat på strækninger der grænser op mod sti.

Bebyggelsesstruktur

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et tæt-lavt byggeri i form af rækkehuse. Byggeriet skal opføres som et samlet byggeri i klynger med ensartede træk. Klyngestrukturen sikres i delområde I med et princip for udstykning omkring boligveje og i delområde II med byggefelter der danner en sammenhængende struktur. Lokalplanen sikrer ensartede træk for hver klynge ved, at stille krav om, at tage og facader i hvert delområde eller i hvert byggefelt i delområde II skal være ensartet i materiale, udformning og farver.

Arkitektur

Bebyggelsen i delområde I skal udformes som dobbelthuse. Disse kan etableres med kviste, der placeres symmetrisk omkring boligskel, så dobbelthuset fremstår som en harmonisk helhed. Carporte skal placeres samlet over skel, eller tilbagetrasket fra boligvejen og sammenbygget med boligen. Bestemmelserne giver en samlet fremtræden med associationer til parcelhusbyggeri.

Bebyggelsen i delområde II udformes som kædehuse i en sammenhængende struktur, der bugter sig gennem landskabet og danner en helhed i boligområdets afgrænsningen mod golfbanen. Der gives ikke mulighed for kviste i delområde II for at understrege det samlede forløb. Mindre variation i facaderækken sikres med krav om forskydninger.

Terræn

Landskabets naturlige terrænforhold ønskes i videst muligt omfang bevaret, hvilket sikres ved at fastsætte bestemmelser om maksimal terrænregulering.

For at sikre mulighed for etablering af regnvandsbassin, en hensigtsmæssig regnvandshåndtering, for at undgå at fremtidig bebyggelse og anlæg beskadiges i forbindelse med ekstreme regnvandshændelser samt til sikring af hensigtsmæssig udformning af vejanlæg og sikring af niveaufri adgang, gives der i afgrænsede områder mulighed for yderligere terrænregulering.

Den østlige del af delområde IIb har et fald i østlig retning mod lokalplanområdets afgrænsning. Her er der brug for terrænregulering for at sikre niveaufri adgang og for at holde overfladevand indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer, at terrænregulering ikke giver bebyggelsen en større højde over naturligt terræn end for det øvrige lokalplanområde.

Princippet for terrænregulering er vist på bilag 6.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet er i dag en del af den grønne struktur mellem Ringe by og det åbne land. Lokalplanen fastholder den grønne struktur. Den grønne struktur sikres gennem bestemmelse for fællesarealer og ved lokalplanens krav om at hegn etableres som levende hegn.

For hvert delområde til boliger udlægges fællesareal til ophold.

Lokalplanen udlægger areal til regnvandshåndtering. Jorden er leret så der reserveres flere bassiner hvor vejvand kan samles og filtreres inden afledning til spildevandsnettet.

Til skærmning kan der mod Golfparken etableres en mindre lysvold i delområde I. Desuden kan der etableres en støjskærm mod Gestelevvej. Boligområdet på modstående side af Gestelevvej har i lokalplanen herfor ligeledes mulighed for at skærme mod støj med en støjskærm. For at sikre et harmonisk samlet indtryk ved færdsel på Gestelevvej, giver denne lokalplan ikke mulighed for at skærme mod Gestelevvej med en vold.

Mod syd og vest afgrænses delområde II flere steder af beskyttede diger med levende hegn, der indgår som et element i den grønne struktur. Det levende hegn og diger skal bevares og brud kan reetableres.

Dele af det beskyttede dige er dog omdannet til en sø omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanområdet gennemskæres fra nord til syd af et jorddige med læbælte, som ikke er omfattet af Museumslovens bestemmelser om beskyttelse. Dette levende hegn og dige bevares sådan at der gives mulighed for at føre sti og vej i gennem samt at nedlægge den del, der ligger nærmest sø omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Herved skabes visuel og funktionel sammenhæng mellem delområde II's vestlige og østlige boligklynger.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Rin.B.20.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

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 er placeret omkring 140-240 meter vest for lokalplanområdets afgrænsning.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Eksisterende planer

Lokalplan 2024-2 omfatter dele af lokalplan 2008-9 Område til boliger, golfcenter og restaurant syd for Gestelevvej i Ringe. Ved vedtagelse af lokalplan 2024-2 ophæves de dele af lokalplan 2008-9 som overlapper.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet er der et sø-område, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer af områdets tilstand. Planlægningen åbner ikke mulighed for anlæg eller aktiviteter, som forringer tilstanden af de beskyttede naturområder.

Kulturarv

Mod vest og langs områdets sydlige grænse findes et dige, der er beskyttet efter Museumslovens § 29a. Nærværende lokalplan sikrer diget ved at udlægge en byggelinje langs med diget.

I forbindelse med tidligere lokalplanlægning er der fjernet en del af diget nær eksisterende bebyggelse. Lokalplanen udlægger areal til at reetablere dette.

Nord-syd gennem lokalplanområdet findes et eksisterende dige med læbælte som ikke er beskyttet efter Museumsloven men som med tidligere lokalplan for området er beskyttet af planloven. Beskyttelsen af dette dige opretholdes med nærværende lokalplan hvor der fastlægges byggelinje og fastlægges gennembrud til sikring af landskabelig og funktionel forbindelse på tværs

af lokalplanområdet.

Yderligere digegennembrud kræver en dispensation fra lokalplanen.

Dræn og rørlagte vandløb

Lokalplanområdet er udlagt til boligområde i tidligere lokalplan men er endnu ikke udbygget ved vedtagelsen af nærværende lokalplan. Rørlagte vandløb i området, må ikke fjernes uden tilladelse efter Vandløbsloven.

Bilag IV arter/Natura 2000

Lokalplanens område ligger 1,35 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 ændringen af arealets anvendelse fra tidligere lokalplans udlæg til etagebyggeri og åben-lav boligbebyggelse til nu tæt-lav beboelse ikke vil påvirke de arter og naturtyper negativt, der er på udpegningsgrundlaget for området.

Der er ikke registreret fund af Bilag IV arter indenfor lokalplanområdet. Bilag VI arterne stor vandsalamander, dværgflagermus, sydflagermus, vandflagermus, langøret flagermus og springfrø er fundet i nærområdet ifølge DMU-rapporten om forekomsten af bilag IV arter i Danmark.

Lokalplanen sikrer bevarelse af eksisterende læbælte, udlægger areal til reetablering af gennembrudt dige og udlægger arealer til regnvandssøer og -bede. Desuden udlægges et grønt friareal i tilknytning til sø omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Søer, beplantning og diger skaber tilsammen "trædesten" for beskyttede arters færden i og på tværs af lokalplanområdet. Sammen med lignende "trædesten" på golfbanen mod syd skabes videre forbindelse 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. Det er kommunens vurdering, at ændringen af arealets anvendelse fra tidligere

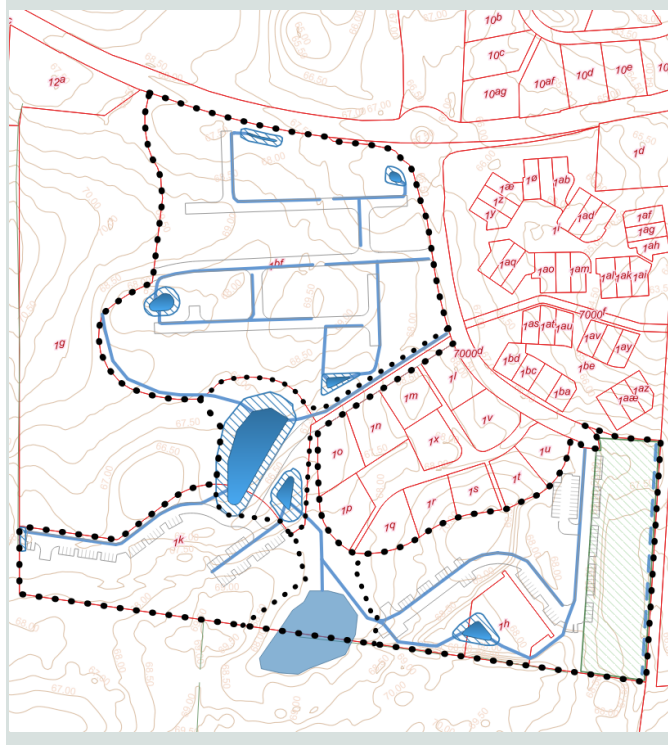
lokalplans udlæg til etagebyggeri og åben-lav boligbebyggelse til nu tæt-lav beboelse ikke giver anledning til øget risiko for gener for boliger i lokalplanområdet eller skærpede miljøkrav til virksomheden.

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.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan. På baggrund heraf udlægges areal i delområde IIIa til 2 bassiner til håndtering af hverdagsregn op til en 5 års hændelse. Desuden udlægges i delområde I flere mindre bassiner som supplerende kan rumme vand fra skybrud op til en 50-års hændelse. Ved skybrud kan overskydende vand ledes fra eksisterende sø (§3) i delområde IIb til bassiner i delområde IIIa. Desuden udlægges areal som efter behov kan disponeres til regnvandsbassin i delområde IIb og IIc samt til regnvandsbed i delområde IIa.

Eksempel på afledning af vejvand via render og grøfter til udlagte bede og bassiner. Overløb fra §3 sø er mulig ved skybrud. Se bilag 6.



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 blandt disse virksomheder og anlæg. Med nye restriktioner for privates 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), men hele lokalplanområdet på nær et mindre areal ligger inden for et område udpeget til nitrattfølsomme indvindingsområder.

Jordforurening

Områder, der bliver overført til byzone, får særlige krav i forbindelse med bortkørsel af jord (områdeklassificering), med mindre kommunen tager det konkrete område ud af områdeklassificeringen. Da der kan være lettere, diffus forurening på det aktuelle areal, beholdes det i områdeklassificeringen.

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.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som bolig, hvilket er støjfølsom arealanvendelse.

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

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en

støjredegørelse, der viser, at lokalplanområdets nordlige del er påvirket af støj fra Gestelevvej. Støjredegørelsen viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder kan overholdes i en afstand af 8-10 meter fra vejskel mod Gestelevvej. Lokalplanen giver mulighed for at etablere en støjskærm og beplantning langs Gestelevvej såfremt der ønskes placeret opholdsarealer eller andre støjfølsomme anvendelser nærmere vejskel.

Vest for lokalplanområdet er der i kommuneplanen udlagt et areal til omfartsvej. Hvis omfartsvejen skal etableres, bliver eventuel nødvendig støjafskærmning etableret uden for lokalplanområdet i forbindelse med anlæggelsen af omfartsvejen.

Husdyrbrug

Der er registreret et husdyrbrug ca. 300 meter fra lokalplanområdet. Der er foretaget beregninger af lugt-geneafstanden fra husdyrbrugets lugtcentrum. Beregningerne viser, at lokalplanområdet ligger uden for det problematiske område. Det vurderes derfor, at husdyrbruget ikke vil påvirke lokalplanområdet med lugtgener.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af spildevandsplanen og skal separatkloakeres.

Spildevandsplanen fastlægger en maksimal befæstelsesgrad på 40 i boligområder.

Alle kommunens Spildevandsanlæg er ejet og drevet af FFV Spildevand A/S, herunder de to bassiner i delområde IIIa.

Varmeforsyning

Området forsynes af Ringe Fjernvarmeselskab A.M.B.A. 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 omstændighe-

der kontakte Øhavsmuseet i god tid forud for anlægsarbejde. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.

Ekspropriation

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

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

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

Servitutter

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 forsyningselskaber 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:

02.09.1942-932352-36

Dok om byggelinier mv, Vedr. 4C

Fastsætter byggelinje på 8 meter ved Gestelevvej.

Strider ikke mod lokalplanens bestemmelser.

26.11.2002-29592-36

Dekl. ang. telekabel.

Hvis servitutten berører byggefelter i lokalplanen, kan lokalplanen ikke realiseres indenfor de af servitutten omfattede byggefelter før ledningen er flyttet eller ser-

vitutten aflyst.

17.06.2011-1002670440

Servitut om transformerstation

Fastsætter placeringen af en transformerstation. Strider ikke mod lokalplanens bestemmelser.

16.05.2013-1004542160

Kloakanlæg med 2 meters afstand på hver side

Lokalplanen kan ikke realiseres indenfor det af servitutten omfattede byggefelt før ledningen er flyttet eller servitutten aflyst.

13.04.2015-1006269898

Deklaration om elkabler med 1 meters afstand på hver side. Strider ikke mod lokalplanens bestemmelser.

11.05.2012-1003542769

Forsyning / afløb. Fastsætter placeringen af en ledning. Strider ikke mod lokalplanens bestemmelser.

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.

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

Erstatning

Ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, når ejendommen ikke længere kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme, jf. planlovens § 48. Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen.

Screening for miljøvurdering

Som følge af Miljøvurderingsloven skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

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

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.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da den hverken berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, 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 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 5. juli 2024, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 2. august 2024.

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/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 boligformål i form af helårsbeboelse
- at sikre at området klimatilpasses
- at boligerne får deres egen karakteristik for hvert enkelte delområder
- at bevare områdets landskabstræk med læhegn
- 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. 1bf, 1k, 1h og del af 1g Bolteskov By, Ringe samt alle matrikler der efter 1.4.2024 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i byzone.

§ 2.3

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

Ad. § 2.3

Området inddeles i delområder fordi der gælder forskellige bebyggelses- og anvendelsesbestemmelser for de forskellige delområder.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde med tilhørende fælles anlæg.

Delområde I må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og tilhørende fælles anlæg,

Delområde II må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse og kædehuse, samt tilhørende fælles anlæg.

Delområde III må kun anvendes til rekreativt område med fælles anlæg. Ingen parkering.

Arealer disponeret til fælles anlæg må kun anvendes til tekniske anlæg og trafik anlæg, herunder regnvands- og klimaanlæg, vejanlæg, stianlæg og anlæg til skærmning samt til nærrekreativt område til ophold og leg, grønne friarealer med beplantning og natur, og lignende.

§ 3.2

Der må maksimalt opføres og indrettes 38 boliger i delområde I.

Der må maksimalt opføres og indrettes 28 boliger i delområde IIa og 50 i delområde IIb.

Eksisterende boliger i delområde IIc kan bibeholdes. Der kan ikke etableres yderligere boliger i delområde IIc.

§ 3.3

Offentligheden skal gives adgang til færdes på fælles veje og stier, se bilag 4.

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

I delområde IIc er der 14 eksisterende boliger.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Delområde I skal udstykkes med grunde til boliger efter princippet vist på bilag 5, med et minimum grundareal på 400 m² og direkte adgang til boligvej B-B eller C-C. Andel i fælles arealer kan ikke tælles med i boliggrundens areal. Ved udstykning, skal udstykning ske med én bolig pr. ejendom til beboelse.

§ 4.2

Delområde IIa og IIb skal udstykkes med minimum 200 m² grundareal pr. bolig ekskl. parkering. Andel i fælles arealer kan ikke medregnes i boliggrundens areal. Boliger beliggende udenfor delområde IIc må ikke medregne areal i delområde IIc i boligens grundareal.

§ 4.3

Ved udstykning af delområde IIc skal der som minimum bibeholdes et areal pr. bolig svarende til boligens eksisterende andel i delområde IIc.

§ 4.4

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som mindre grunde.

Ad. § 4.1

Bestemmelsen har til hensigt at sikre et åbent præg i delområde I med private haver.

Ad. § 4.3

Eksisterende etagebebyggelse i delområde IIc råder over et grundareal mindre end hvad der svarer til 200 m² pr. bolig.

Bestemmelsen har til hensigt at sikre at alle 14 boliger i tilfælde af udstykning som minimum får et areal svarende det nuværende og at der ikke kan udstykkes til yderligere boliger i delområde IIc.

§ 5 Vej- og stiforhold

Veje

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra vejen Golfparken, som vist på bilag 4.

Der skal etableres de nødvendige trafiksikkerhedsforanstaltninger ved anlæg af vejarealer og overkørsler.

§ 5.2

Vejene A-A, B-B, C-C, D-D og E-E udlægges efter principet på bilag 4.

Veje udlægges i en bredde af minimum 7 m, med en anlagt vejbredde på minimum 5,5 m. Vigespor ved anlæg til affald etableres efter princippet på bilag 4.

Hvor der etableres sti med fast belægning langs vejen D-D i delområde IIIa, skal vejens modstående vejrabat være minimum 2 meter bred.

§ 5.3

Veje skal etableres med kantsten eller regnvandsrender/trug. Veje skal etableres med fald mod regnvandsrende/trug eller mod rabat med vandførende grøft i en bredde af minimum 1 m.

Stier

§ 5.4

Sti udlægges efter princippet vist på bilag 4.

Stien a-a udlægges i en bredde af minimum 5,0 m og anlagt bredde på minimum 2,5 m.

Hvor vejen D-D anlægges langs stien a-a uden mellemliggende rabat, kan stiudlæg reduceres til en bredde af minimum 3,5 m.

Stierne b-b, c-c, d-d og e-e udlægges i en bredde af minimum 2,5 m og en anlagt bredde på minimum 1,5 m med rabat af minimum 0,5 meter på hver side.

Stierne f-f, g-g, h-h, i-i og j-j gives en anlagt bredde på minimum 3,0 m:

Stierne a-a, f-f, g-g, h-h, i-i og j-j skal anlægges med fast kant og belægning.

Hvor stierne c-c og d-d udlægges mellem to byggefelter, skal stiudlægget være min. 4 m bredt.

Ad. § 5.2

Hensigten med princip for udlæg af veje er blandt andet at sikre Eksisterende bebyggelse i delområde IIb indgår i det maksimale antal etagemeter i delområde II.

Ad. § 5.2 og 8.10

Princip for vigespor ved anlæg til affald (grøn streg), samt hegning og skærmende beplantning. Dybde af vigespor minimum 2,5 meter, længde nærmest vej minimum 14 meter, længde langs afskærmet affaldsanlæg minimum 10 meter.



Ad. § 5.4

Stien a-a anlægges af Faaborg-Midtfyn Kommune og indgår herefter som en del af kommunens offentlige stinet.

Bestemmelsen har ikke krav til belægningen på stierne b-b, c-c, d-d og e-e. I delområde I kan stien langs dige eksempelvis være en trædesti. Diget skal bevares jf § 8.6.

Hensigten med bestemmelse om ekstra bredt stiudlæg mellem byggefelter er at skabe et åbent trygt rum med gode oversigtsforhold.

Parkering

§ 5.5

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 2 pr bolig. Heraf indgår parkeringsareal i carport.

I delområde I kan der placeres op til 8 pladser på fælles arealer til gæsteparkering.

I delområde II kan der dog anlægges ned til 1,5 plads pr. bolig såfremt disse anlægges som fælles parkeringsanlæg med ikke mere end 50 meter mellem bolig og en til hver bolig anvist p-plads.

Desuden skal der i delområde IIb anvises yderligere 10 gæsteparkeringspladser, som også kan anvendes af besøgende til golfbane syd for lokalplanområdet.

Ved anlæg af fælles parkeringspladser i delområde II skal minimum to pladser i delområde IIa og to pladser i delområde IIb anlægges til handicapparkering.

§ 5.6

I delområde I må der ved parkering på egen grund etableres én overkørsel pr. bolig til enten vejen B-B eller C-C. og i maksimalt 7,5 m bredde. Overkørslerne kan sammenføres i skel.

Ad. § 5.6

For at skabe luft mellem bygningerne til beboelse gives mulighed for én bred overkørsel pr. bolig med plads til at et gangareal til hver bolig placeres mellem boligens to parkeringspladser.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 40 for den enkelte ejendom. Andel i fælles arealer kan ikke medregnes i boliggrundens areal.

§ 6.2

Bygninger må maks. opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. (1½ etage)

§ 6.3

Bygningshøjde må maks. være 7,5 m på primær bebyggelse og 3,5 på sekundær.

§ 6.4

I delområde I må der maks. opføres 4.000 etagemeter boligbebyggelse.

I delområde II må der maks. opføres 8.000 etagemeter boligbebyggelse.

§ 6.5

Overdækket parkering må alene opføres som carporte med minimum tre åbne sider. Der må ikke etableres garager til parkering, udenfor udlagte byggefelter.

§ 6.6

I delområde I må ny boligbebyggelse, herunder integrerede carporte, ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m, fritliggende carporte ikke nærmere vej end 0,5 m.

I delområde I skal primær bebyggelse placeres som dobbelthuse med bebyggelsen placeret symmetrisk over fælles skel.

Fritliggende carporte skal placeres som dobbelt carport med bebyggelsen placeret symmetrisk over fælles skel.

I delområde I må det samlede bebyggede areal af sekundære bygninger ikke overstige 35 m² på den enkelte boligs ejendom. Bygninger på under 5 m² medregnes ikke, herunder redskabsrum, legehus, hundehus, drivhus og overdækkede arealer.

§ 6.7

I delområde II skal ny bebyggelse placeres inden for de byggefelter, som er vist på bilag 5. Kun fælles sekundær bebyggelse så som drivhuse, legehuse, overdækket parkering og udhuse må placeres udenfor byggefelterne.

Primær bebyggelse skal placeres som kædehuse hvor facade på de enkelte boliger forskydes minimum ved

Ad. § 6.1

Bestemmelsen har til hensigt at sikre private fri- og opholdsarealer ved udstykning.

Se desuden §4.1 of 4.2.

Ad. § 6.4

Eksisterende bebyggelse i delområde IIc indgår i det maksimale antal etagemeter i delområde II.

4.000 etagemeter bolig i delområde I svarer til ca. 13 % af det samlede areal i delområde I.

8.000 etagemeter bolig i delområde II svarer til ca. 26 % af det samlede areal i delområde II.

Ad. § 6.5

Bestemmelsen har til hensigt at sikre et åbent præg i delområde I og sikre at byggeri i delområde II samles i byggefelterne.

Ad. § 6.6

Bygningerne placeres som dobbelthuse. På denne måde dannes en relativ åben bebyggelse med private haver. Fritliggende carporte kan opføres med udhus der ligeledes er sammenbygget over skel.

Se Illustration bilag 8.

Ad. § 6.7

Bygningerne placeres i en kædestruktur. På denne måde dannes et sammenhængende forløb, der samler bebyggelsen i en stringent og letopfattelig bygningsform, og som frigiver areal til fælles anlæg og ophold. Derfor begrænses privat bebyggelse til byggefelterne.

Se Illustration bilag 8.

hver anden bolig. Forskydningen skal være på minimum 0.6 m eller med en vinkling på minimum 10 grader. Indenfor hvert byggefelt kan desuden etableres ét brud på facaderækken i byggefelter længere end 40 meter og to brud på facaderækken i byggefelter længere end 80 meter. Brud på facaderækken skal etableres som et ubebygget areal med en bredde på minimum 2,5 meter.

Tekniske Anlæg

§ 6.8

I delområde III må der placeres tekniske anlæg, eksempelvis transformere, pumpebrønde mv. - undtaget er det beskyttede naturområde i IIIb. Derudover må delområde III ikke bebygges.

§ 6.9

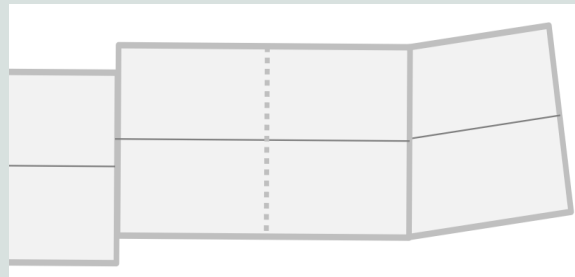
Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.10

Varmepumper må kun opsættes op ad facader og ikke nærmere naboskel end 2 meter.

Ad. § 6.7

Princip for forskydning ved minimum hver anden bolig.



Ad. § 6.10

Bestemmelsen har til hensigt at forebygge nabogener. Se desuden §7.12.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Tage

§ 7.1

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske saddeltage med eller uden valm eller som tag med ensidig hældning eller fladt tag.

Tage på beboelsesbygninger skal have ens udformning så bebyggelsen fremstår som en helhed for det enkelte delområde i delområde I og IIc, samt for det enkelte byggefelt i delområde IIa og IIb.

§ 7.2

Tagbeklædningen af primær bebyggelse skal udføres med tagsten af tegl eller beton, af skiffer eller af tagpap på trekantlister. Ved taghældninger under 5 grader, er der ikke krav om trekantlister. Tage må også etableres som grønne tage med beplantning, fx. sedumtag eller lignende. Der må opsættes solfangere/solceller på tagfladen, jf. § 7.8.

Tage på beboelsesbygninger skal have ens materiale så bebyggelsen fremstår som en helhed for det enkelte delområde.

§ 7.3

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 10. Såfremt tage opføres med en hældning på 40 grader eller derover, må tage ikke udføres i materialer med et glanstal 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.

§ 7.5

I delområde I må der etableres kviste i form af pultkviste såfremt disse placeres symmetrisk omkring lodret boligskel samt i ens bredde og højde. Der må ikke etableres kviste i delområde II.

Facader

§ 7.6

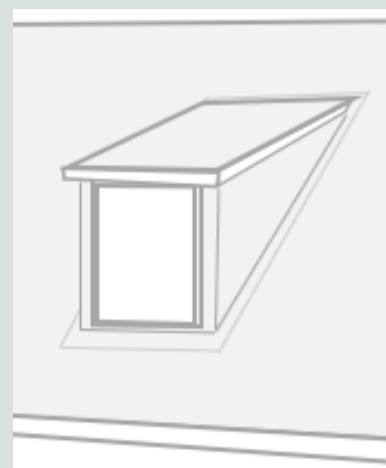
Facader på boligbebyggelse skal udføres som blank mur i tegl, pudsede facader, vandskuret mur eller i træ. Facader udført i træ, må ikke fremstå som bjælkehytte/laftehus samt med krydsede hjørner.

Ad. § 7.3

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

Ad. § 7.5

Eksempel på pultkvist.



Op til 1/3 af hver facade må udføres i beton, fiberce-mentplader uden struktur eller forpatinerende/ube-handlede metalplader.

§ 7.7

Bygningers facader udføres i materialets egne farver, jordfarver eller disses blanding med hvid og/eller sort. Jordfarver fremgår af bilag 9

Facader på beboelsesbygninger skal udføres i ensartede materialer og farver så bebyggelsen fremstår som en helhed for det enkelte delområde.

Skilte og tekniske anlæg

§ 7.8

Solfangere/solceller på bygningens tage må kun opsæt-tes 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 omgi-vende terræn.

§ 7.9

Skiltning og reklamering må ikke finde sted, ud over hus-nummerskilte og fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte må ikke overstige en størrelse på 0,25 m², og må ikke være med integreret lys.

§ 7.10

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

§ 7.11

Parabler og antenner må kun placeres på bygningers facad eller tag, dog ikke højere end bygningens tagryg.

§ 7.12

Tekniske installatiner så som varmepumper på facade skal afskærmes. Afskærmningen skal udføres i materia-ler omfattet af §7.6 eller begrønnes med levende plan-ter.

§ 7.13

Der må ikke opsættes vindmøller på bygninger.

Ad. § 7.7

Krav om ensartede materialer og farver for hvert del-område rummer plads til variation i farvenuancer.

Der skal dog tilstræbes ens farver og facadematerialer for hvert dobbelthus i delområde I og for hvert bygge-felt i delområde II.

Ad. § 7.8

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. § 7.9

Der kan opsættes fælles henvisningsskilte ved bolig-veje, som henviser til husnumrene.

Ad. § 7.12

Varmepumper kan medføre støj, der overstiger Miljø-styrelsens vejledende støjgrænser. Man kan med for-del bruge Energistyrelsens støjberegner forud for op-sætning af varmepumpe, for at forebygge problemer.

§ 8 Ubebyggede arealer

Fælles fri- og opholdsarealer

§ 8.1

Der udlægges fælles friarealer for hele lokalplanområdet i delområde IIIa og for delområde II i delområde IIIb.

§ 8.2

I delområde I skal der anlægges fælles opholdsareal på et egnet areal svarende til mindst 10 % af bebyggelsens samlede etageareal i delområde I.

I delområde IIa, IIb, IIc og IIIb skal der samlet anlægges fælles opholdsareal på et egnet areal svarende til mindst 10 % af boligbebyggelsens samlede etageareal i delområde IIa, IIb og IIc.

På fælles opholdsarealer kan der indrettes naturlegeplads, fælles bålplads, højbede til nyttehaver o.lign.

Terrænregulering

§ 8.3

Det naturlige terræn skal i videst mulig omfang bevares. Se bilag 6.

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end:

- +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn i delområde I, IIc, IIIa og IIIb.
- +/- 1,0 m i forhold til det naturlige terræn i delområde IIa.
- +/- 1,5 m i forhold til det naturlige terræn i delområde IIb. Dog ikke mere end + 0,5 og -1,5 m indenfor 20 m bred zone mod nord, som vist på bilag 6. Og ikke mere end +/- 1,0 m indenfor 40 m bred zone mod øst, som vist på bilag 6.

Undtaget er udlagte regnvandsbassiner og grøfter på bilag 6 samt nødvendig terrænregulering ved etablering af vejanlæg for at sikre overholdelse af vejreglernes anbefalinger om hældninger og niveaufri adgang mv. samt for at sikre tilstødende grunde mod oversvømmelse, se også §8.5.

Undtaget er desuden udlagt lysvold langs vejen Golfparken, som vist på bilag 4. Jordvold kan her etableres, som en op til 1,5 meter høj lysvold, ikke nærmere vejskel end 1 meter, med hældning på min. 1:1. Se princip for lysvold.

Skråningsanlæg for regnvandsbassinet og grøfter må kun udføres som let skrånende brinker i anlæg min. 1:3.

Ad. § 8.2

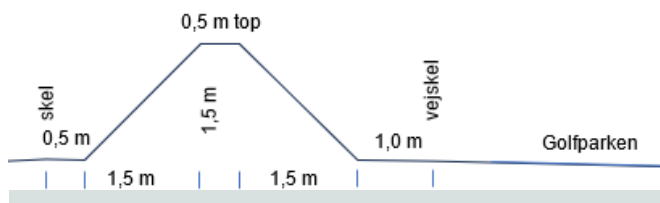
På grund af nedsivningsforhold kan det forventes, at dele af delområde IIIb, som udlægges til ophold, ikke er egnet til ophold i perioder med meget nedbør. Det vil primært sige i vintermånederne.

Der kan ikke etableres legeplads med bebyggelse i delområde III, jf § 6.8. Det betyder, at der ikke kan være legeredskaber med overdækning i delområde III. Naturlegepladser fremstår med naturmaterialer, herunder træ, jord og tov, i materialernes naturlige farve.

Ad. § 8.3

En lysvold har til formål at skærme naboer mod bilernes lyskegler.

Princip for lysvold:



§ 8.4

Terrænet skal udjævnnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod fælles opholdsarealer. Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel.

Terrænreguleringer tættere på lokalplanområdets afgrænsning end 1,0 m er ikke tilladt.

§ 8.5

Indenfor 40 meter bred zone langs den østlige afgrænsning af delområde IIb, som vist på bilag 6, kan der etableres støttemure og terrænregulering. Terrænregulering skal ske som en del af en samlet terrænreguleringsplan for arealet. Terrænreguleringsplanen skal sikre at overfladevand håndteres indenfor lokalplanområdet og at byggeri indenfor arealet ikke fremstår højere end 7,5 meter over naturligt terræn. Se desuden § 8.3 og 8.4.

Diger

§ 8.6

I delområde II udlægges en byggelinje 5 meter fra digemidte som vist på bilag 3. Der må ikke ske terrænregulering, nedgraves ledninger eller etableres faste anlæg mellem byggelinje og digefod. Undtaget er anlæg til håndtering af overfladevand uden fast bund og med et skråningsanlæg ikke stejlere end 1:3, private haver, hegning af private haver, anlæg af fælles stier samt støjskærm jf. §8.12.

Beskyttede diger, som er anført på bilag 3 skal bevares. Beplantningen på diget skal bevares og må alene beskæres som en del af den løbende vedligeholdelse.

Digegennembrud kræver dispensation fra lokalplanen.

Beplantning

§ 8.7

Beplantning af fælles friarealer skal ske med en variation af enkeltstående træer, buske og stauder.

Dele af friarealet kan anlægges som blomsterhaver, grøntsags og /eller krydderurtebed.

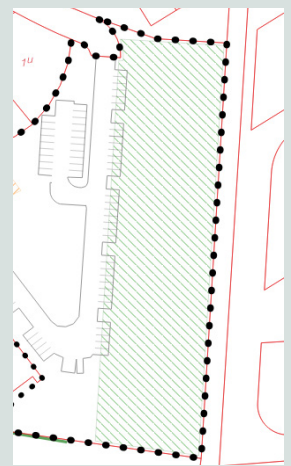
Der må ikke plantes invasive arter (se miljøstyrelsens hjemmeside for en oversigt).

§ 8.8

Det eksisterende beplantningsbælter på diger, vist på bilag 3 skal bevares og vedligeholdes. Det betyder, at beplantning skal udskiftes, når den forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse el.lign. Nye planter skal

Ad. § 8.5 og § 9.1

Bestemmelserne har til formål at sikre at der ikke bygges på det skrånende areal, før der er etableret anlæg og terræn til håndtering af overfladevand op til en 100-års hændelse og at terrænreguleringen ikke bidrager til en større samlet højde af byggeriet. Fx. kan volumenledning placeres som vist i princip på bilag 6.



Ad. § 8.6

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

Bestemmelsen beskytter både et nord-syd gående dige i lokalplanområdet, som ikke er omfattet af anden lovgivning samt diger beskyttet efter Museumslovens § 29a, som er beliggende i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdets afgrænsning mod syd og vest.

Tidligere digegennembrud kan reetableres.

Ad. § 8.8

Beplantningsbæltet skal bevares og vedligeholdes, da det understøtter de økologiske forbindelseslinjer i området. Almindelig pleje af beplantningen er tilladt. Dog vil væsentlige ændringer kræve dispensation, herunder fx større beskæringer ifm. opstamning.

Ad. § 8.9 og 8.10

Der skal vælges planter med en forventelig sluthøjde på højst 4 meter for at mindske skyggegener.

have en forventelig sluthøjde på max. 6 meter.

§ 8.9

Lysvold omfattet af §8.3 skal beplantes, med planter med en forventelig sluthøjde på max. 4 meter.

§ 8.10

Der skal etableres skærmende beplantning ved udlæg til affaldshåndtering. Beplantningen skal have forskelligartede buske og træer, der, når beplantningen er fuldt udvokset, er uigennemsigtig i min. 1,5 meters højde og har en forventelig sluthøjde på max. 4 meter.

Hegn

§ 8.11

Hegn mod vej, sti og nabo skal være levende hegn.

Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal plantes min. 30 cm inde på grunden.

Levende hegn må suppleres med trådhegn med en max. højde på 1,2 m. Trådhegn må ikke stå alene.

I skel mellem sammenbyggede boliger må der etableres fast hegn med træbeklædning, i en højde af maksimalt 1,8 m og i en længde af maksimalt 4 meter fra facaden.

Støj

§ 8.12

Hvis boligejendommene og opholdsarealer placeres inden for området, hvor støjniveauet overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier, skal der mod Gestelevvej etableres en støjskærm. Støjskærmen skal opstilles som i princippet vist på bilag 4. Støjskærmen skal anlægges, så den med det nuværende trafikniveau på Gestelevvej, kan overholde støjkravene ved nærmeste boliger med et tillæg på 25 cm i højden til sikring af margin i forhold til øget trafik. Støjskærmen skal begrønnes med stedsegrøn beplantning eller løvfældende beplantning – dog ikke efeu eller almindelig skovranke.

Mellem støjskærm og vejskel skal der etableres et min. 3,75 meter bredt beplantningsbælte i forskelligartede buske og træer, der, når beplantningen er fuldt udvokset, er uigennemsigtig i støjskærmens højde. Beplantningsbæltet skal fremstå uklippet og skal holdes 1,5 m fra vejskel. Træerne skal plantes 1,25 m. bag buskene, og de to rækker beplantning skal placeres så de står forskudt af hinanden. Mellem træer og buske langs vejen skal der være en afstand på min. 1,25 m. Der skal være min. 3 forskellige arter af både træer og buske. Der må ikke plantes gedeblad eller syrener.

Oplag

Ad. § 8.10

Se desuden §8.14.

Ad. § 8.11

Mulighed for fast hegn med træbeklædning gives alene ved sammenbyggede boliger og ikke der hvor der er brud på facaderækken jf. §6.7 eller på areal mellem to dobbelthuse. Bestemmelsen har til hensigt at muliggøre klar adskillelse mellem naboers private opholdsarealer.

Ad. § 8.12

Hvis der ikke etableres en støjskærm, skal bebyggelsen trækkes tilbage, så boligejendommene placeres uden for området, der overskrider grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning fra 2007 "Støj fra veje".

Støjredegørelsen, som er udarbejdet i forbindelse med lokalplanen, viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder kan nedbringes ved etablering af støjdæmpende foranstaltninger i 1,8 m højde. Støjskærmen må derfor maksimalt have den højde, men der gives mulighed for yderligere 25 cm., hvis det vurderes, at den bør være højere ved etableringen ift. at nedbringe støjpåvirkningen.

Grundet højere kørselshastighed på Gestelevvej vest for planområdet er det særligt vigtigt, at støjskærmen strækker sig længere mod vest end grænsen for den nærmeste husgrund - minimum 10 m længere.

Beplantningsbæltet og begrønningen af støjskærmen skal sikre, at støjskærmen ikke er dominerende og påvirker ankomsten til Ringe eller udtrykket mod det åbne land negativt.

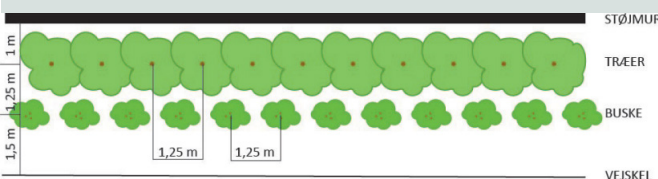


Illustration af hvordan området mellem støjmur og vejskel kan se ud.

Støjskærmen må ikke beplantes med efeu eller almindelig skovranke, da disse planter kan ødelægge træerne og buskenes levedygtigheder. Træerne kan bestå af fx tjørn, vildæble og vildpære. Buske kan være arter som fx solbær, slåen og ribs.

Lokalplanen ophæver ikke servitut med byggelinje til Gestelevvej. Denne skal altså fortsat respekteres.

§ 8.13

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

Affald

§ 8.14

Håndtering og afhentning af husholdningsaffald fra alle borgere og grundejere i Faaborg-Midtfyn Kommune drives af FFV Renovation A/S. Anlæg til fælles affaldssortering skal placeres i princippet som vist på bilag 7 og godkendes af FFV Renovation A/S.

Belysning

§ 8.15

Lyskilder på veje, stier og ubebyggede arealer skal være nedadvendt.

Belysning ved sti må kun etableres som pullerter i maks. 1 m højde. Belysning ved vej skal placeres højst 4 m over terræn.

Regnvand og befæstelse

§ 8.16

Maks. 40 % af de enkelte delområder I og II må befæstes.

§ 8.17

Regnvand fra tage og befæstede arealer, dog ikke vej anlæg, skal afledes til regnvandsbassin/-bed.

Vejvand skal filtreres og afledes til regnvandsbassin/-bed.

Regnvand skal så vidt muligt afledes overjordisk og tilsluttes fælles regnvandsanlæg i lokalplanområdet. Hvis terrænforhold forhindrer overjordisk tilslutning kan regnvand afledes i rør.

§ 8.18

Anlæg til lokal afledning af regnvand skal placeres i princippet som vist på bilag 6.

Regnvandsbassin må kun udføres med let skrånede brinker i anlæg min 1:3. Regnvandsbassin skal fremstå som et rekreativt element og en naturlig del af det grønne område.

Møller og master

§ 8.19

Der må ikke opstilles vindmøller og master i lokalplanområdet.

Ad. § 8.14

Se §5.2 vedrørende vigespor og §8.10 vedrørende skærmende beplantning.

Ad. § 8.16

Spildevandsplanen fastlægger en befæstelsesgrad på maksimalt 40 % i boligområder.

Ad. § 8.17

Der udlægges både princip for placering af regnvandsbassiner, regnvandsbede og for grøfter, der kan føre vandet hertil.

Regnvandsbassinerne i delområde IIIa har til formål at opsamle regnvand svarende til servicemålet (5-årshændelse) inden for lokalplanområdet og forsinke det, inden det ledes videre via eksisterende ledninger frem til offentligt vandløb. Øvrige udlæg har supplerende til formål at øge den samlede kapacitet ved skybrud.

Vandhullet vist på bilag 3 er ikke et teknisk anlæg til regnvandshåndtering, men er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der kan etableres åbne overløb mellem vandhullet og anlagte regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal integreres som en del af lokalplanområdets rekreative arealer. Derfor ønskes det, at regnvandsbassin og vandhul får et så naturligt udtryk som muligt.

Driften af regnvandsbassiner og vandhul skal tilrettelægges så den ikke påvirker padders levestandarder negativt.

For at fremme padders tilstedeværelsesvilkår ved vand, kan der udlægges træstammer samt grendynger til naturligt henfald, etableres stensætninger. Der skal fortsat varetages hensyn til beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens §3 (vandhullet) samt sikres frie strømningsveje for regnvand til regnvandsbassiner.

Ad. § 8.19

Bestemmelsen har til hensigt at forebygge nabogener. Se desuden §7.13.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug, før ubebyggede arealer i delområde I er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.2, 8.10, 8.12 8.14, 8.17 og 8.18.

Ny bebyggelse i delområde IIa må ikke tages i brug, før ubebyggede arealer i delområde IIa og IIIb er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.2, 8.10, 8.14, 8.17 og 8.18.

Ny bebyggelse i delområde IIb må ikke tages i brug, før ubebyggede arealer i delområde IIb og IIIb er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.2, 8.5, 8.10, 8.14, 8.17 og 8.18.

§ 9.2

Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug, før der i delområde I er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.2-5.5.

Ny bebyggelse i delområde IIa må ikke tages i brug, før der i delområde IIa, IIIa og IIIb er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.2-5.5.

Ad. § 9.1

Såfremt byggeri etableres på en årstid, hvor det er uhensigtsmæssigt at plante, kan beplantning etableres iførstkommende plantesæson, forår eller efterår. Dog skal beplantning omfattet af §8 være etableret senest 1 år efter at byggeri er taget ibrug.

§ 10 Grundejerforening

§ 10.1

Der skal oprettes en grundejerforening indenfor hvert af delområderne I og II med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområdet.

Grundejerforeningen for delområde I skal oprettes senest, når 25 % af grundene i delområde I er solgt.

Grundejerforeningen for delområde II skal oprettes senest, ved udstykning og frasalg af grundene i delområde II.

§ 10.2

Der er oprettet en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.

Ad. § 10.2 og 11.1

Lokalplanen viderefører bestemmelse om fælles grundejerforening fra lokalplan 2008-9. Den fælles grundejerforening rummer således også arealer udenfor nærværende lokalplans afgrænsning.

§ 10.3

Grundejerforeningen for delområde I skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af delområde I, herunder veje, stier, ubebyggede arealer (herunder arealer til ophold, læhegn, beplantning, lysvold, støjskærm og anlæg til regnvandshåndtering) og belysning.

Grundejerforeningen for delområde II skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af delområde IIa, IIb, IIc og IIb, herunder veje, stier, ubebyggede arealer (herunder arealer til ophold, læhegn, beplantning, vandhul, beskyttede diger og anlæg til regnvandshåndtering) og belysning.

Grundejerforeningen for delområde II skal tillige forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af vej i delområde IIIa.

Fælles grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, belysning og fællesanlæg i delområde IIIa. Undtaget er stien aa som vedligeholdes af Faaborg-Midtfyn Kommune, herunder også belysning af stien a-a. Undtaget er desuden udlagte regnvandsbassiner i delområde IIIa som drives og vedligeholdelse af FFV Energi & Miljø A/S.

Grundejerforeningerne skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 10.4

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

Ad. § 10.3

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.

Det er grundejerforeningens ansvar at etablere fællesarealer og fællesanlæg. Hvis der ikke er oprettet en grundejerforening, så tilfalder ansvaret grundejer.

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 2024-2 ophæves *Lokalplan 2008-9 Område til boliger, golfcenter og restaurant syd for Gestevvej i Ringe, endeligt vedtaget den 11. november 2008*, for det område, der er omfattet af lokalplan 2024-2.

§ 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 udstykses, 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

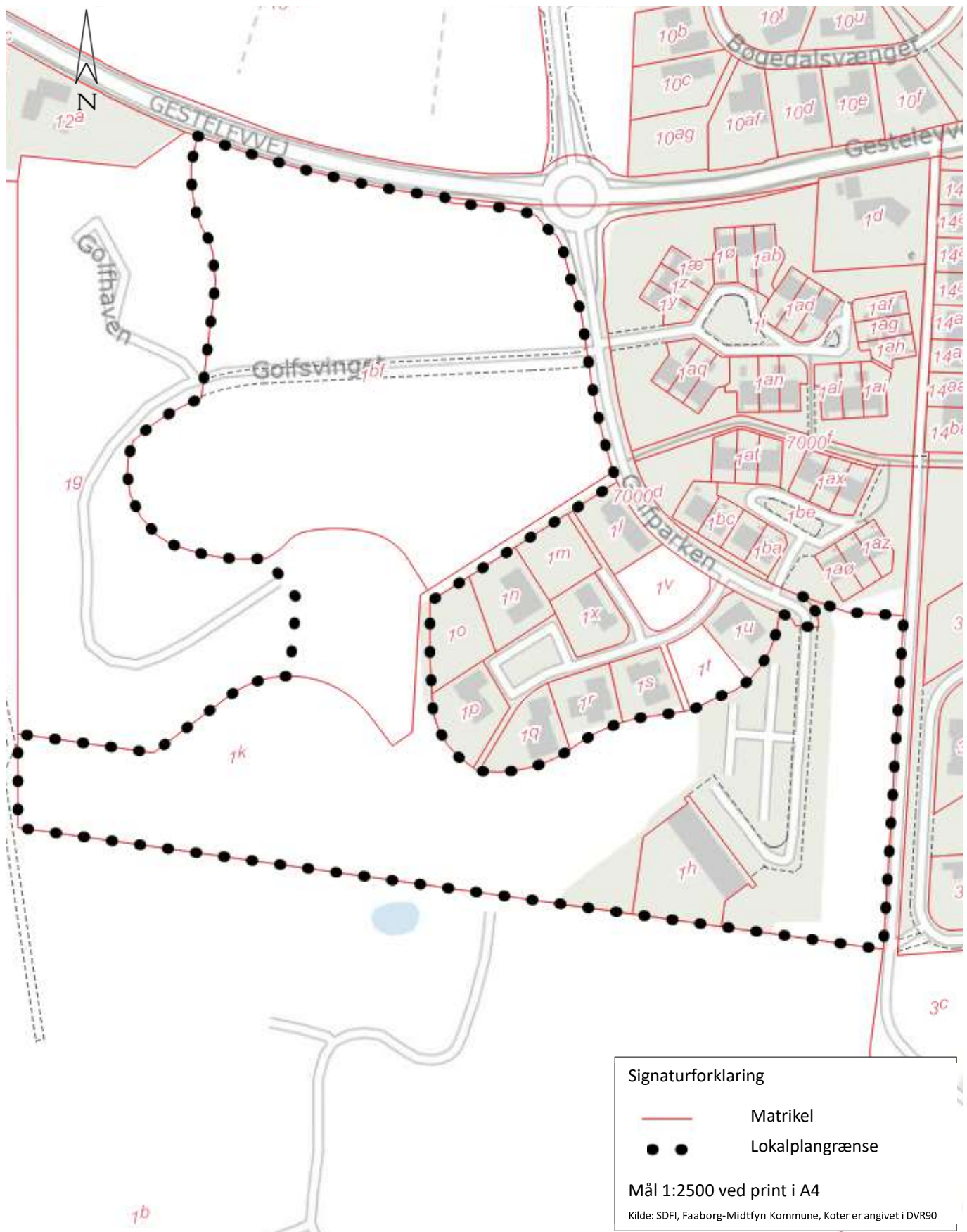
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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.

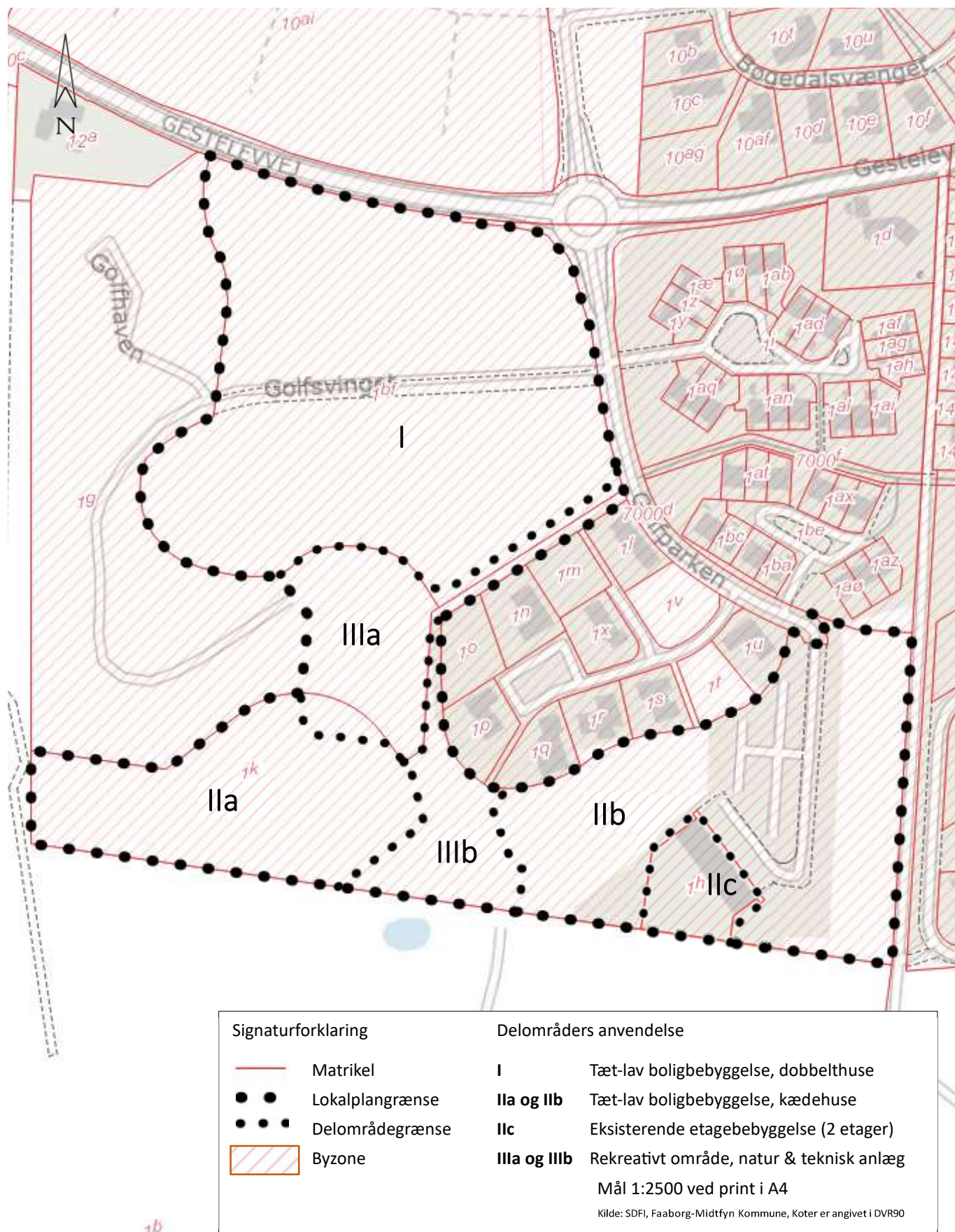
Bilag

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

1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Delområder, zoneforhold og anvendelse



3. Bygge- og beskyttelseslinjer



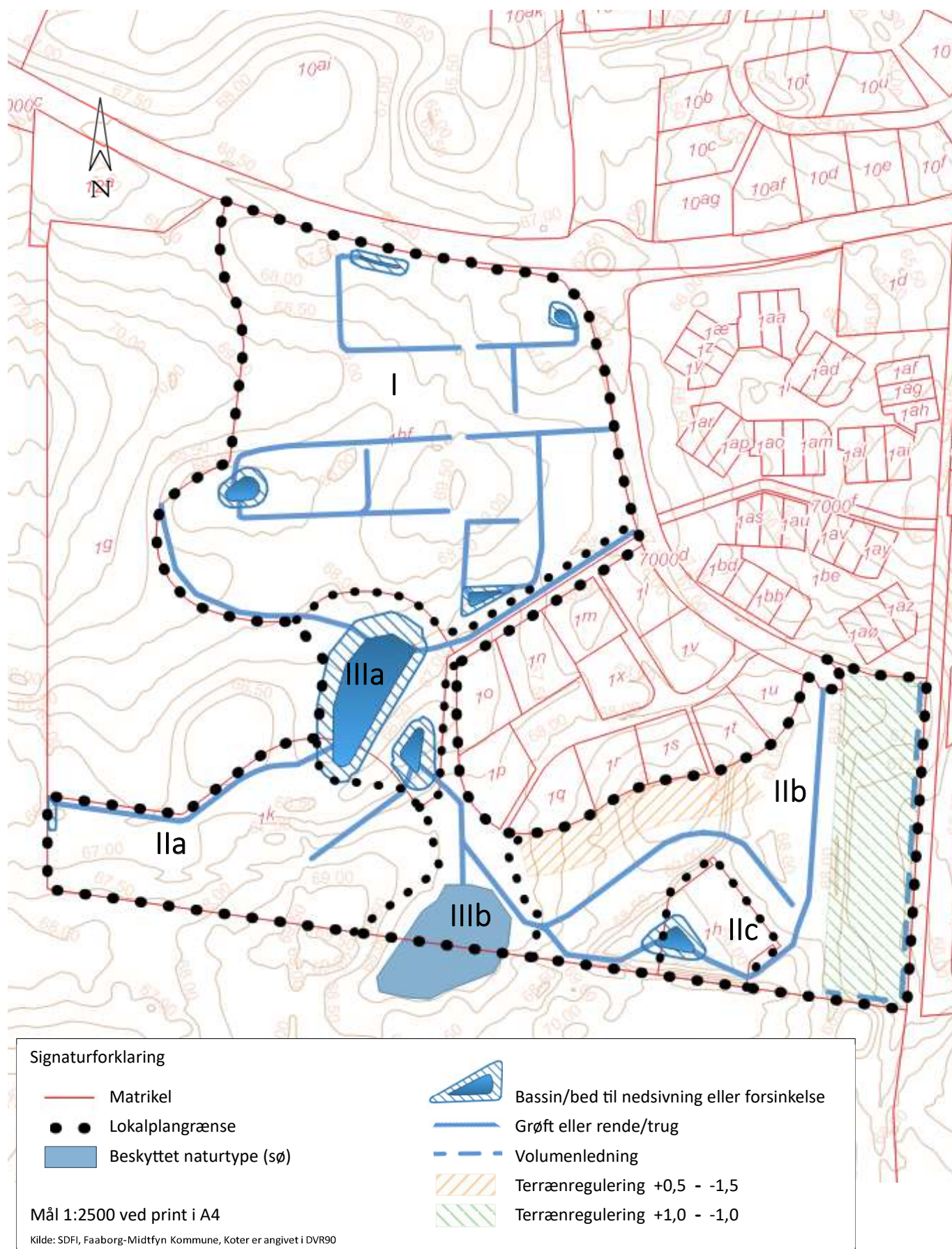
4. Vej- og stiforhold, støj



5. Udstykningsplan og byggefelter

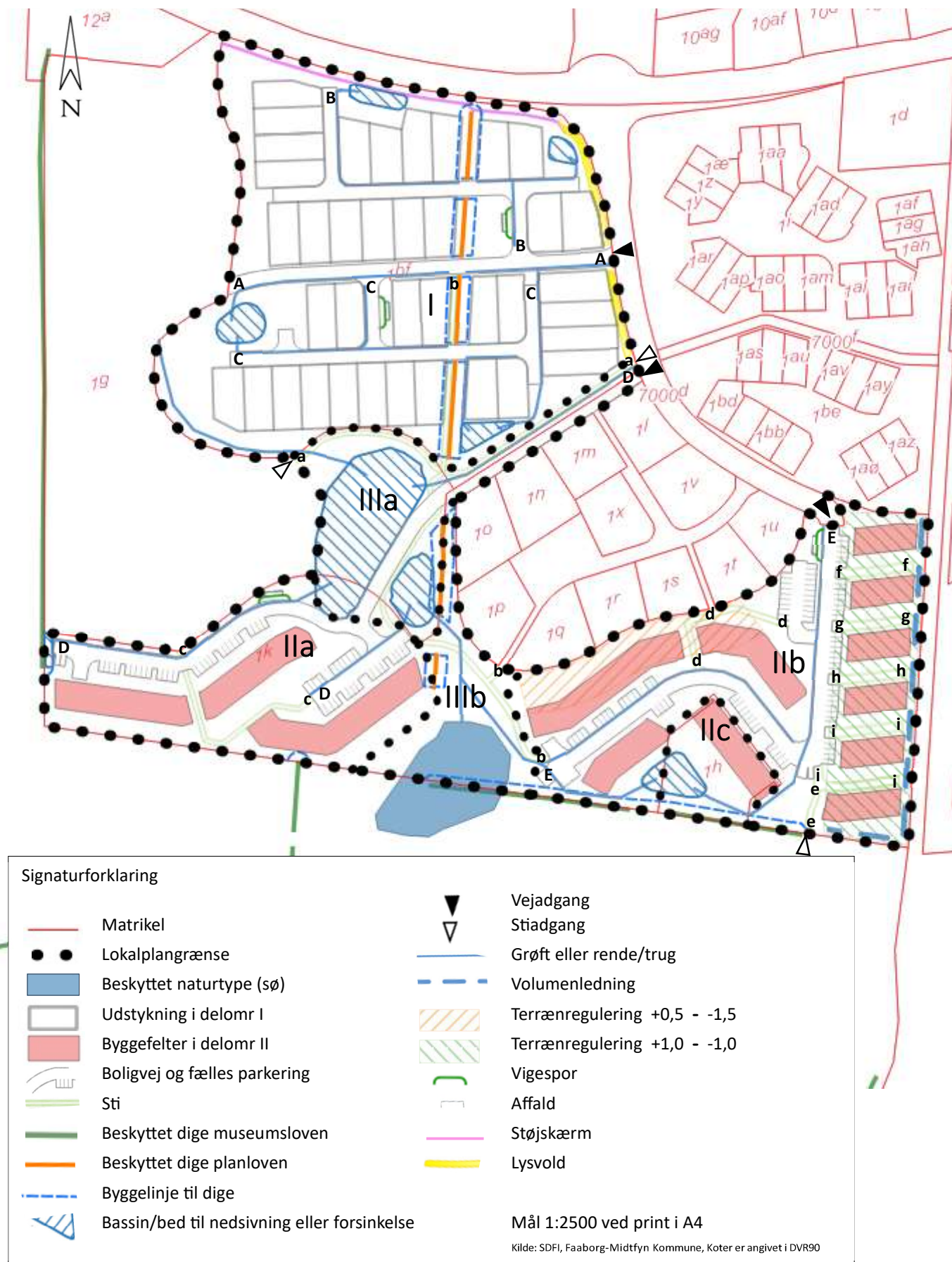


6. Overfladevand og terræn



7. Samlet Lokalplankort

Lokalplankortet samler kortene 2-6. Lokalplankortet viser princip for hvordan området SKAL disponeres.



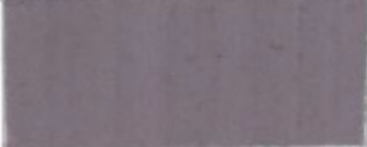
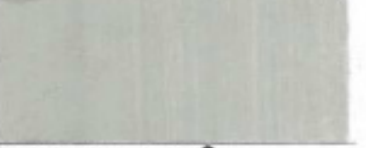
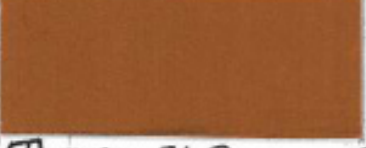
8. Illustrationsplan

Illustrationsplanen viser et eksempel på hvordan området KAN disponeres.



9. Klassiske jordfarver

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/Pariserblå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelskrød</i>	<i>Lys engelskrød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Røddokker</i>	<i>Lys røddokker</i>	<i>Kønig (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rå</i>	<i>Lys rå siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Gulddokker</i>	<i>Lys gulddokker</i>	<i>Kridt</i>



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
planogkultur-post@fmk.dk
7253 2036