

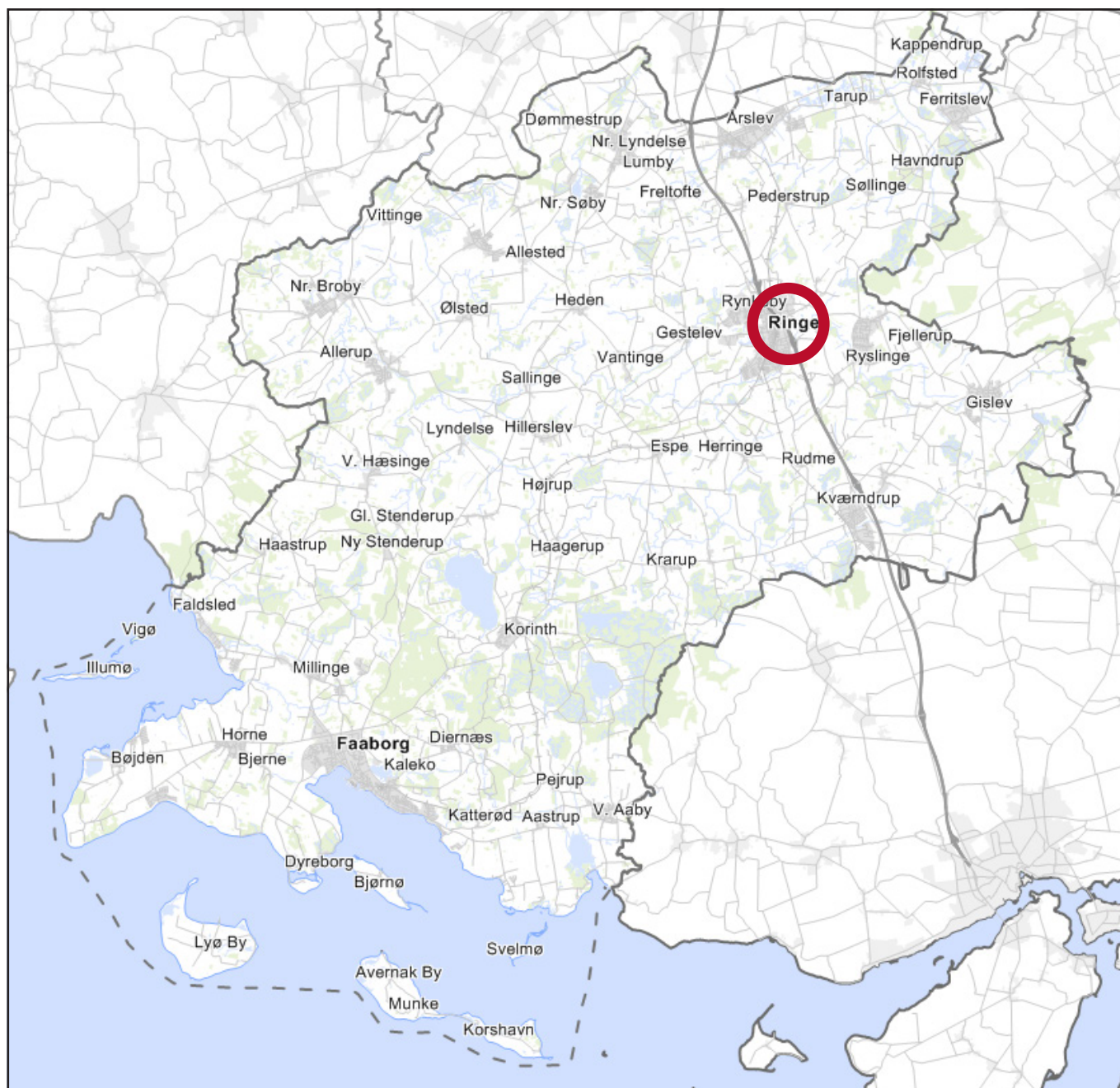


FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2024-5 Servicecenter Lombjergevej, Ringe

UDKAST/FORSLAG





Offentlighedsperiode

Lokalplanen er vedtaget til offentliggørelse på Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 24. oktober 2024.

Lokalplanen er i offentlig høring fra den 1. november til den 1. december 2024.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 1. december 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?
5	Redegørelse
5	Baggrund og formål
8	Beskrivelse af lokalområdet
10	Lokalplanens indhold
14	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
18	Screening for miljøvurdering
19	Klagevejledning til screening for miljøvurdering
20	Bestemmelser
20	§ 1 Formål
20	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
21	§ 3 Anvendelse
21	§ 4 Udstykning
22	§ 5 Vej- og stiforhold
23	§ 6 Omfang og placering
24	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
25	§ 8 Ubebyggede arealer
28	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
29	§ 10 Grundejerforening
29	§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning
29	§ 12 Retsvirkninger
30	Bilag
30	1. Lokalplangrænse og matrikler
31	2. Zoneforhold
32	3. Bygge- og beskyttelseslinjer
33	4. Vej- og stiforhold
34	5. Regnvand
35	6. Tilladte jordfarver
36	7. Terrænregulering

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:

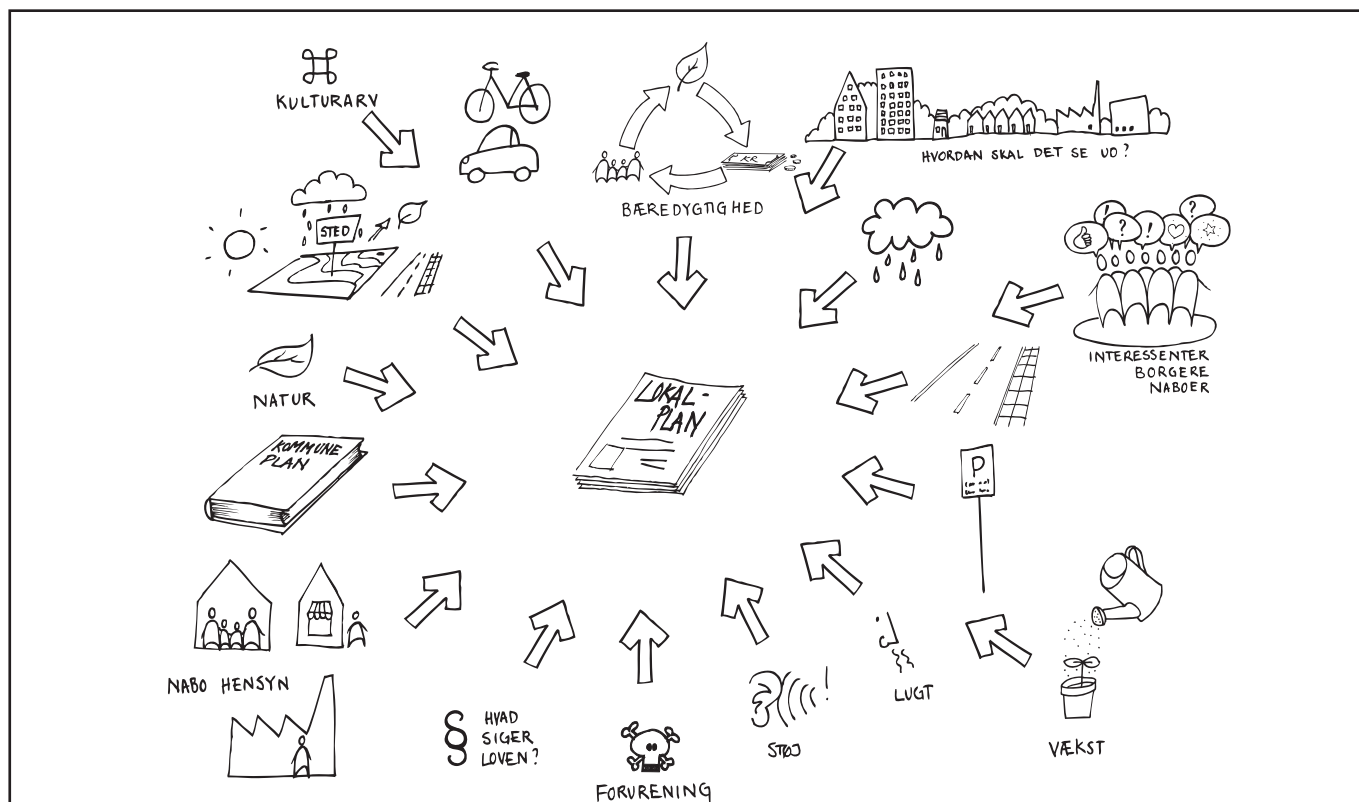
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk
- Høringsperioden skal mindst være 2 uger, men tilpasset omfanget 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 lokalplanen er en henvendelse fra en udvikler med ønsket om at opføre en fastfoodrestaurant samt en supplerende anvendelse som tankstation, vaskehal, ladestation til elbiler eller lignende på Lombjergevej 2B i Ringe, hvor der i dag er planteskole.

Lige nord for ejendommen, på Lombjergevej 2A, er der i dag allerede flere lignende funktioner i form af tankanlæg, vaskehal og grill. I samme område ligger der en kommunalt ejet pendlerplads, der blev anlagt i forbindelse med Svendborgmotorvejen. Det er derfor hensigtsmæssigt at inkludere disse i planlægningen, så der sker en helhedsorienteret udvikling af det samlede område.

Grundet placeringen tæt ved både Svendborgmotorvejen og nær Ringe bymidte, planlægges der med lokalplanen for et servicecenter, der kan servicere trafikken på motorvejen såvel som trafikken til og fra Ringe by.

Lokalplanen har derfor til formål at sikre, at der inden for lokalplanområdet kan være restaurantion med drive-in, tankstationer, vaskehaller, ladestationer og lignende funktioner samt pendlerplads.

Med den ændrede anvendelse på Lombjergevej 2B, forventes der en øget mængde trafik i et udvidet tidsrum. Derfor er formålet med lokalplanen også at begrænse antallet af overkørsler til lokalplanområdet af hensyn til trafiksikkerheden på strækningen.

Et andet formål med lokalplanen er at sikre et grønt udtryk ud mod Lombjergevej ved at fastlægge bestemmelser om et beplantet areal overfor de nærmeste boliger. Dette er for at skabe en visuel afstand til erhvervsbebyggelsen og bryde med det erhvervsområdemæssige præg over mod boligerne.

Derudover er formålet at sikre, at lokalplanområdet ikke kommer til at fremstå rodet ved at fastlægge bestemmelser for skiltning og reklamer.

Lokalplanen har til formål at muliggøre, at der kan opføres én høj pylon, til at sikre synlighed fra Svendborgmotorvejen, og at regulere dennes udformning. Både for at mindske påvirkningen af det beskyttede landskab øst for lokalplanområdet samt definere nogle faste rammer for pylonens udformning af hensyn til de omkringliggende boliger.



Lokalplanområdet set fra øst.





Lombjergevej 2A, hvor der i dag er tankanlæg, vaskehaller og grill.



Lombjergevej 2B, hvor der i dag er planteskole.

Beskrivelse af lokalområdet

Lokalplanområdet ligger øst for Ringe bymidte på den vestlige side af Svendborgmotorvejen ved frakørsel 13 Ringe C. Det er en del af erhvervsområdet, der ligger i overgangen mellem det åbne land og det centrale Ringe.

Anvendelse

Den nordlige del af lokalplanområdet udgøres i dag af en grill, et tankanlæg, en autovaskehal og en pendlerplads, mens den sydlige del anvendes til planteskole.

Det omkringliggende erhvervsområde består af lettere produktionserhverv, lagervirksomheder, service- og forretningsvirksomheder, butikker med pladskrævende varer samt en enkelt dagligvarebutik.

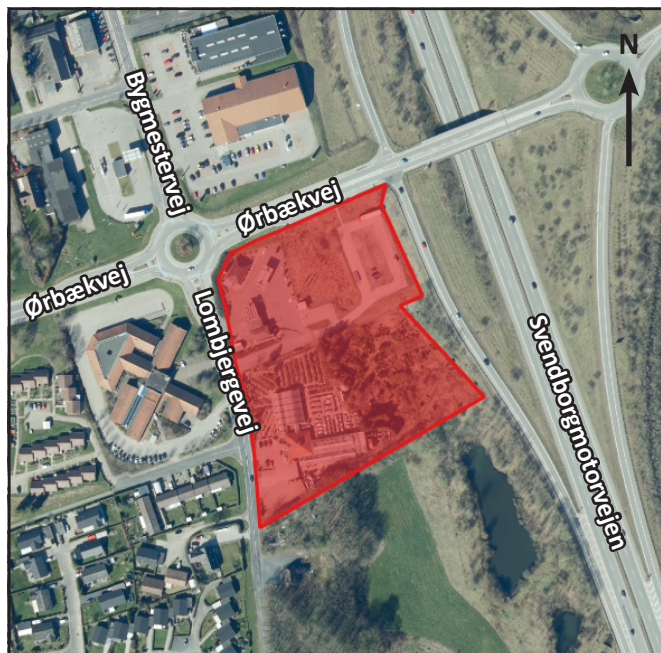
Arealet, der i dag anvendes til planteskole, støder mod vest op til et større parcelhusområde.



Eksisterende anvendelser inden for og omkring lokalplanområdet.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Lombjergevej, der mod nord mødes med Ørbækvej og Bygmestervej i en rundkørsel. Bygmestervej leder yderligere ind i erhvervsområdet mod nord, mens Ørbækvej mod vest leder ind til Ringe centrum og mod øst leder til nedkørsel til Svendborgmotorvejen eller videre mod Ryslinge. Lokalplanområdet ligger dermed i tæt afstand til Ringe centrum og station og lige ved siden af Svendborgmotorvejen.



Vej- og stiforhold i lokalområdet.

Bebyggelsesstruktur

Der er ingen entydig bebyggelsesstruktur, hverken i det omkringliggende erhvervsområde eller inden for lokalplanområdet.

Arkitektur

Der er ingen sammenhængende arkitektur lokalt, og det omkringliggende erhvervsområde samt lokalplanområdet bærer præg af, at hver enkelt ejendom er tilpasset dens specifikke funktionalitet - fx kontor, lager, butik. Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet er opført i rød tegl.

Grønne og ubebyggede arealer

Områderne nord og vest for lokalplanområdet er generelt tæt bebygget, hvor hver enkelt ejendom i et begrænset omfang er omkranset af lavtklippede grønne plæner, mens Svendborgmotorvejen og det åbne land med marker og læhegn er kendetegnende for det beskyttede landskab mod øst. Syd for lokalplanområdet ligger et stort set ubebygget område bestående af græsmark, lidt skov og regnvandsbassin.

Selve lokalplanområdet fremstår i dag meget grønt i den del, der anvendes til planteskole. Halvdelen af planteskolens matrikel har været anvendt til en form for udstillingshave og er derfor tæt beplantet ud mod motorvejen, hvor terrænet falder med ca. 5 m fra kote 70 til kote

65.

Den nordlige del af lokalplanområdet er overvejende asfalteret med et ubebygget grønt areal mellem pendlerpladsen og tankanlæg, vaskehal mv. Ud mod Lombjergevej er der etableret typiske vejbeplantninger og nogle enkeltstående træer.

Kollektiv trafik

Lige nord for lokalplanområdet, er det muligt at opnå busforbindelse med Fynbus rute 920 Faaborg - Ringe - Nyborg - Kerteminde. Der går en trappe fra pendlerpladsen til busstoppestedet.



Planteskolens tidligere udstillingshave er ikke længere tilgængelig og fremstår tilgroet. Den indgår i en visuel sammenhæng med tilgrænsende grønne områder mod syd.



Ubebygget areal mellem pendlerplads (til højre) og tankanlæg mv. (til venstre).



Typiske vejbeplantninger i form af kordinaster og en træække.



Trappe fra busstoppestedet til pendlerpladsen.

Lokalplanens indhold

Afgrænsning

Lokalplanområdets areal er 22.001 m² og afgrænses mod nord af Ørbækvej, mod syd af et grønt ubebygget område med regnvandsbassin, mod øst af Svendborgmotorvejen og mod vest af Lombjergevej.



Lokalplanområdets afgrænsning.

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for etableringen af et servicecenter med tankstation og tilhørende kiosk, faciliteter til rengøring af bil, ladestation til elbiler, restauration med drive-in, pendlerplads, parkering og andre lignende funktioner, der kan servicere trafikken på Svendborgmotorvejen såvel som den lokale trafik til og fra Ringe.

Der er udlagt erhvervsarealer nord for Ørbækvej og tæt ved afskørsel Ringe N, der er forbeholdt tung og let industri, hvorfor lokalplanen ikke giver mulighed for disse anvendelser, men forbeholder lokalplanområdet til servicefunktionerne nævnt ovenfor.

Lokalplanområdet grænser op til bymidteafgrænsningen, men ligger uden for, og der kan derfor ikke etableres butikker til dagligvarer eller udvalgsvarer. Lokalplanen

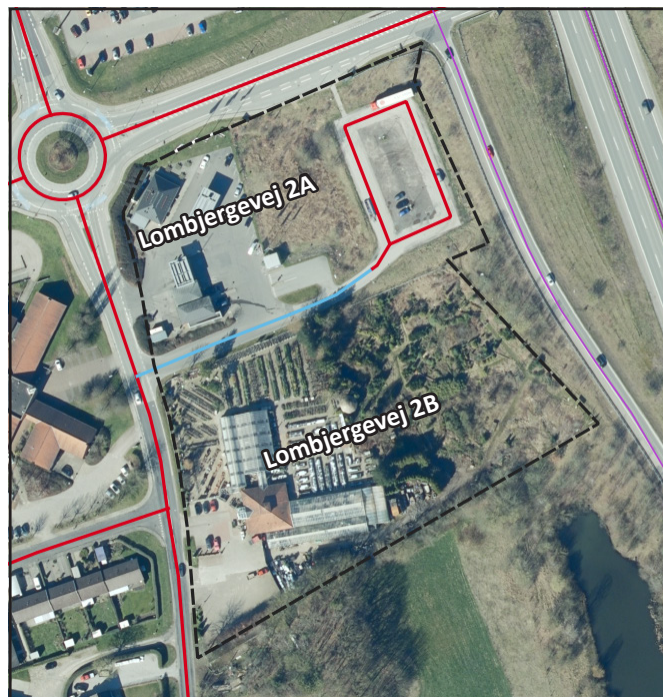
giver dog mulighed for kiosk i tilknytning til tankanlæg.

Udstykning

Lokalplanen har ingen særlige bestemmelser vedrørende udstykning.

Vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Lombjergevej, der også er registreret som skolevej. Af hensyn til trafiksikkerheden i området er der flere bestemmelser i lokalplanen, der har til hensigt at begrænse antallet af overkørsler til Lombjergevej: Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske via den private fællesvej på Lombjergevej 2A, så der er én samlet vejadgang fra Lombjergevej til de forskellige funktioner inden for lokalplanområdet. For at understøtte dette, må der kun etableres nye overkørsler til den private fællesvej og ikke til den kommunale del af Lombjergevej. De eksisterende overkørsler fra Lombjergevej 2B, hvor der i dag er planteskole, til Lombjergevej skal lukkes i forbindelse med den ændrede anvendelse for arealet.



Kommuneveje er markeret med rød og den private fællesvej er markeret med blå. De lille markeringer er statsveje.

Grundet lokalplanområdets bynære placering og nærheden til folkeskolen, Tingagerskolen, forventes det, at der ved opførelsen af en fastfoodrestaurant eller anden restauration vil være både cyklende og gående gæster.

Derfor stiller lokalplanen krav om, at der ved restauration skal være cykelparkering og at der skal etableres en dobbeltrettet fællessti i min. 3 m bredde, så cyklende trafik og fodgængere, der krydser parkeringspladsen, begrænses.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesprocenten må maks. være 45 for det enkelte jordstykke.

Der er to tinglyste byggelinjer, der har indflydelse på, hvor der kan placeres bebyggelse inden for lokalplanområdet. Mod øst begrænses bebyggelsens omfang og placering især af en vejbyggelinje på 25 m fra tilkørselsrampens kørebane kant nærmest motorvejen. Denne har mest betydning for udnyttelsen af arealet på Lombjergevej 2B, hvor der i dag er planteskole. Skulle pendlerpladsen på et tidspunkt blive udstykket til andet end pendlerplads, vil vejbyggelinjen også træde i kraft her. Langs Ørbækvej er der en vejbyggelinje på 20 m fra vejmidten, der har betydning for, hvor der kan placeres bebyggelse på Lombjergevej 2A.

Derudover fastlægger lokalplanen en byggelinje langs Lombjergevej af hensyn til mulig fremtidig udvidelse af vejen og etablering af cykelsti. Se byggelinjerne på bilag 3.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om vejadgang og terrænregulering, der også har en betydning for, hvordan lokalplanområdet kan indrettes.

Arkitektur

Da der ikke er en arkitektonisk sammenhæng i området, giver lokalplanen mulighed for de fleste facade- og tagmaterialer.

Som det eneste krav til facadematerialer, må der ikke anvendes farvet plast, da det patinerer dårligt.

Der er ligeledes ikke andre krav til tagmaterialer end at de ikke må være reflekterende. Derudover må der ikke skiltes på tage og skilte på facader må ikke rage op over facaderne. Dette er for at modvirke, at lokalplanområdet kommer til at virke rodet.

Lokalplanområdet grænser op til beskyttet landskab og indgår i en visuel sammenhæng med beplantning og grønne arealer syd for lokalplanområdet. Bygningernes farver påvirker deres integration i omgivelserne, hvor naturlige og jordnære farver giver harmoni med naturen,



Lokalplanområdet grænser op til beskyttet landskab. Et karakterområde med særlige visuelle oplevelsesmuligheder.

mens mere markante farver får dem til at skille sig ud. For at mindske landskabspåvirkningen af det beskyttede landskab mod øst og fremme at bebyggelsen fremstår i harmoni med de grønne omgivelser fastlægger lokalplanen, at bebyggelse opføres i afdæmpede facadefarver ved, at der stilles krav til farvernes andel af sort og hvid. Ønskes der lyse farver, hvor andelen af sort er mindre end 50 %, skal der anvendes de klassiske jordfarver angivet i bilag 6. Dette er ud fra en betragtning om, at de klassiske jordfarver uanset sammenhæng er i harmoni med hinanden og giver et afbalanceret udtryk. Facader i beton eller træ kan fremstå i deres naturlige farve. Ekisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet er opført i rød tegl og lokalplanen stiller derfor krav om, at hvis der vælges tegl til facaden skal det være røde mursten i lighed med dem, der allerede er i området.

Grønne og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet ligger i overgangen mellem det åbne land og Ringe by, både fra syd mod nord og fra øst mod vest. Det indgår i dag derfor både i en visuel sammenhæng med de grønne arealer syd for og den bymæssige bebyggelse nord og vest for lokalplanområdet.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende terrænregulering, beplantning, hegn og skiltning tilstræber en balance mellem at give mulighed for de funktioner, som kan forventes i forbindelse med denne type servicecenter, og samtidig give området et grønt udtryk med varierende beplantning. Hensigten er at opnå et udtryk og en udformning af lokalplanområdet, der harmonerer med de visuelle sammenhænge, det indgår i.

Terrænregulering

For at sikre en landskabelig indpasning, fastlægger lokalplanen, et generelt niveau for terrænregulering. Inden for nogle afgrænsede zoner gives der mulighed for yderligere terrænregulering af hensyn til optimal udnyttelse af arealerne.

Beplantning

Lokalplanen fastlægger, at ubebyggede arealer skal fremstå med varieret beplantning. Der stilles krav om variation både i arter, højde og blomstringsperiode. Dette er for at sikre, at ubebyggede arealer fremstår beplantede med den hensigt, at lokalplanområdet bevarer en del af det grønne udtryk, det har i dag og den visuelle sammenhæng med naturarealerne mod syd, når det er udbygget. Hvis noget af den eksisterende beplantning

bevares, kan denne medregnes i variationen.

Derudover udlægger lokalplanen et areal mod det nærliggende boligområde til beplantning, hvor der også stilles krav om variation i arter og højde. Formålet er, at det beplantede areal skal skabe visuel afstand til den erhvervmæssige bebyggelse og sikre et grønt udtryk over mod boligerne. Med samme begrundelser er det ikke tilladt at skilte foran det pågældende areal. Da trafikken til lokalplanområdet primært vil komme fra rundkørslen på Ørbækvej, vurderes det ikke at have en væsentlig påvirkning på virksomhedernes synlighed for potentielle besøgende. Det er tilladt at bryde beplantningen med en dobbeltrettet fællessti for cyklister og gående og der stilles heller ikke specifikke krav til udformningen af arealet. Det kan derfor udformes som et levende hegn, hvilket vil skabe en god sammenhæng med beplantningen syd for lokalplanområdet og afskærme over mod boligerne, men der er også mulighed for at det får en mere parklignende karakter eller samtænkes med regnvandshåndtering.

Skiltning

Der kan almindeligvis forventes en del skiltning og reklamer ved et servicecenter og særligt i forbindelse med en fastfoodrestaurant med drive-in.

Lokalplanen giver mulighed for omfattende skiltning, men regulerer placeringen af skilte med henblik på, at lokalplanområdet ikke kommer til at fremstå rodet med tilfældigt placeret og uigennemskuelig skiltning. Derved sikres det også, at skiltningen ud mod Lombjergevej



Lokalplanområdet (rød markering) ligger i overgangen mellem det åbne land mod syd og øst og Ringe by mod nord og vest.

mindskes og er let at aflæse samt at skiltning på ubebyggede arealer begrænses.

Lokalplanen stiller krav om, at skiltning skal ske i tilknytning til bebyggelse, medmindre der er tale om mindre henvisningsskilte. Disse må placeres frit på grunden, så trafikken kan afvikles hensigtsmæssigt omkring de forskellige funktioner, men al øvrig skiltning som diverse informationsskilte, menuskilte, reklameskilte osv. skal placeres i tilknytning til bygninger eller anlæg, som fx tankanlæg, bestillingsanlæg mv. For at modvirke, at lokalplanområdet fremstår rodet, fastlægger planen desuden en maks. størrelse på skilte, så de underordner sig bygningerne og harmoniserer med omgivelserne.

Reklamering kan ske i form af skilte, men også flag, herunder beachflag, og bannere. Lokalplanen fastlægger bestemmelser vedrørende disse, der har til formål at sikre, at lokalplanområdet ikke kommer til at fremstå rodet.

Lokalplanen giver mulighed for opsætning af én 25 m høj pylon. Da der planlægges for et servicenter, der også skal henvende sig til trafikanter på Svendborgmotorvejen, giver det mening for området, at der kan opsættes en pylon i den størrelsesorden til at tiltrække kunder fra motorvejen. Pylonens udformning er afgørende for dens visuelle påvirkning af det beskyttede landskab mod øst. Ved at stille krav om, at skiltningen skal orientere sig mod det nord- og sydgående motorvejsspor, sikrer lokalplanen, at landskabspåvirkningen mindskes, da pylonen kommer til at fremstå mere flad set fra det beskyttede landskab. De øvrige krav til udformning, sikrer, at der er nogle definerede faste rammer for, hvad der kan opsættes af skiltning på pylonen, størrelsesorden mv. Hensigten med dette er at sikre, at pylonen får et harmonisk udtryk.

Betingelser

Grundet lokalplanområdets nærhed til et boligområde, som er en støjfølsom anvendelse, kan ny bebyggelse ikke tages i brug før det er sikret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Af hensyn til trafiksikkerheden i området, er det en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at veje, stier og parkering er anlagt i overensstemmelse med lokalplanen.

Ny bebyggelse på lokalplanområdets sydlige matrikel kan først tages i brug, når de to eksisterende overkørsler er lukket og der er etableret areal til beplantning samt de nødvendige foranstaltninger til regnvandshåndtering.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Rin.E.5, der udlægger området til erhvervsområde uden bolig. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Udviklingsstrategi og egnsprofil

I Faaborg-Midtfyn Kommune er der udarbejdet Udviklingsstrategi 2023-2040, Sammen skaber vi det gode liv. Den er formuleret i samspil med borgere, interesseorganisationer og virksomheder, og den giver et bud på, hvordan Faaborg-Midtfyn Kommune arbejder for at bevare og fortsat udvikle 'det gode liv' ud fra visionen om, at man på tværs af Fyns største geografiske kommune og tre egnes forskelligheder, er sammen om det bedste sted. Der lægges i strategien vægt på den stærke kulturarv, naturoplevelser, fællesskab i stærke lokalsamfund og et engageret erhvervsliv.

Planlægningen for erhvervsområdet ved Lombjergervej i Ringe understøtter strategiens udviklingsspor 'Erhverv og vækst' ved at bidrage til vækst og udvikling i kommunen. Ringe-egnens egnspecifikke potentialer indeholder gode trafikforbindelser, mange arbejdspladser og handel.

Lokalplanen skaber konkrete muligheder for, at nye virksomheder kan slå sig ned i Ringe og drage nytte af den gode placering mellem frakørsel 13 Ringe C og det centrale Ringe. Planen giver også mulighed for funktioner som tankanlæg og ladestandere, der også er med til at understøtte Ringes egnspecifikke potentialer.

Zoneforhold

Området ligger hovedsageligt i byzone. En mindre del er beliggende i landzone og overføres til byzone med denne lokalplan. Der tilbageføres i øvrigt et mindre areal til landzone. Arealet er ikke omfattet af kommuneplanrammen Rin.E.5 og overførslen vurderes derfor at være i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Eksisterende planer

En del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 75, Område til lettere erhvervsformål ved Lombjergervej i Ringe, som aflyses i sin helhed ved vedtagelsen af Lokalplan 2024-5.

Naturbeskyttelse og fredninger

Lokalplanområdet ligger delvist inden for åbeskyttelses-

linjen for Sallinge Å (se også bilag 3), jf. naturbeskyttelseslovens § 16. Det kræver dispensation, hvis der skal opføres bebyggelse eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for beskyttelseslinjen.

Ved lokalplanrådets afgrænsning mod syd ligger et dige, der er beskyttet efter museumslovens § 29a. Lokalplanen sikrer diget ved at udlægge en byggelinje på 2 m langs med diget (se også bilag 3). Digegennembrud kræver en dispensation fra lokalplanen.

Bilag IV-arter og Natura 2000

Habitatbekendtgørelsen sætter krav om en foreløbig vurdering af planer og projektet jf. §§ 6 og 7. De planer og projekter, der skal gennemgå en foreløbig vurdering efter Habitatbekendtgørelsen, fremgår af § 6 og §§ 8-9. Den foreløbige vurdering udføres for at vurdere, om en plan eller projekt kan have en væsentlig påvirkning på et Natura 2000-område.

Det er kommunens vurdering, at projektet hverken i sig selv eller i forbindelse med andre projekter vil påvirke et Natura 2000-område. Det nærmeste Natura 2000-område er N98 "Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å", der ligger ca. 550 m fra lokalplanområdet. Projektet erstatter eksisterende bebyggelse på Lombjergervej 2B og har kun lokal effekt og vil derfor ikke have en effekt på Natura 2000-området.

I lokalområdet omkring Lombjergervej er der forekomst af arter optaget på habitatdirektivets Bilag IV over strengt beskyttede arter. Herunder stor vandsalamander, springfrø og en række arter af flagermus bl.a. dværgflagermus, vandflagermus, sydflagermus og langøret flagermus. Hverken den eksisterende bebyggelse eller beplantning vurderes at være egnet som yngle- eller rasteområde for flagermusarterne. Det vurderes heller ikke at projektet vil have nogen indflydelse på yngle- eller rasteområder for de resterende Bilag IV-arter i området.

Produktionsvirksomheder

Produktionsvirksomheder defineres som virksomheder, der er omfattet af kravet om miljøgodkendelse eller om regelmæssige tilsyn. Der er registreret 17 produktionsvirksomheder inden for en radius af 500 m fra lokalplanområdet.

- Au2assistenten Aps
- Daugaard Elektronik Aps

- DLG/Land & Fritid Ringe
- Elcanic A/S
- Falcks Redningskorps A/S Falck Huset
- Gislev Rejser A/S
- HE Biler
- Jacobsens Autoværksted I/S
- Jugo-Dan A/S
- K BS AUTOMOBILER/KAJ BJARNE NIELSEN
- Lombjerge Skydebane /v 1. Hovedkreds
- Midtfyns Bremse- & koblingsservice
- Oles Olie
- PRONOR IndustriTeknik A/S
- Ringe Fjernvarmeselskab A M B A
- Rynkeby Foods A/S
- Volstrup Maskinfabrik ApS

Planen vurderes ikke at have indvirkning på eksisterende drift eller udviklingsmuligheder for virksomheder i området eller mulighederne for lokalisering af nye produktionsvirksomheder i området. Produktionsvirksomhederne vurderes ikke at have indvirkning på det, der gives mulighed for med lokalplanen.

Spildevand og regnvand

Området er separatkloakeret, og omfattet af spildevandsplanen.

Nye befæstninger i området vil betyde mere overfladevand der skal håndteres inden for planområdet. Hvis mere end 60 % af ejendommen befæstes, kan det jf. spildevandsplanen kræves, at grundejeren etablerer forsinkelsessystem på ejendommens regnvandstilslutning.

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

Klimasikring og ekstremregn

Lokalplanen er underlagt Kommuneplan 2019's retningslinjer for klimatilpasning, 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.

Ved terrænreguleringer skal grundejer være særligt opmærksom på regnvandshåndtering, især hvor det er nødvendigt at etablere skråningsanlæg eller støttemure. Terrænregulering ikke må give anledning til afstrømning af regnvand til naboarealer samt overfladeafstrømning

mellem befæstede og ubefæstede arealer.

Inden for lokalplanområdet er der risiko for overfladevandsproblemer ved skybrud og/eller store regnhændelser (se bilag 5). Derfor stiller lokalplanen krav om, at der skal sikres op til minimum en 10års hændelse.

Området er separatkloakeret og regnvandet ledes til et regnvandsbassin syd for lokalplanområdet. FFV sikrer op til en 5års hændelse og alt derudover skal grundejer selv sikre.

Grundvandssikring

Lokalplanområdet ligger ikke inden for borings- eller beskyttelsesområder (BNBO).

Lokalplanområdet ligger inden for nitratfølsomt indvindingsområde og indvindingsopland til en almen vandforsyning. Lokalplanen giver mulighed for tankanlæg, men giver derudover ikke mulighed for typer af anvendelser, der giver anledning til særlige opmærksomhedspunkter relateret til dette. Krav til tankanlæg er beskrevet sidst i afsnittet.

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.

Tilladelse til virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placeringen inden for de særlige sårbare områder, hvor det på baggrund af en konkret vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilside-sætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystem, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

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.

Lokalplanen giver mulighed for tankanlæg som fremgår af ovennævnte bilag 1. For at beskytte grundvandsinteresserne fastlægger lokalplanen, at der skal være

tæt belægning omkring tankanlæg samt at almindeligt regnvand ledes til regnvandsbassin. Yderligere tiltag for sikring af grundvand skal ske i forbindelse med anlægsstilladelsen.

Jordforurening

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

Områder, der bliver overført til byzone, får særlige krav i forbindelse med bortkørsel af jord (områdeklassificering), medmindre 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, når de graver mere end 1 m³ jord op af haven, eksempelvis for at bygge en carport eller lægge fliser.

Støjforhold

Lokalplanområdet ligger inden for et areal, der er støjbelastet af Svendborgmotorvejen. Da der ikke planlægges for støjfølsomme anvendelser, vurderes der ikke at være problemer med støjforholdene inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastlægger, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes, før ny bebyggelse kan tages i brug. Med planen gives der mulighed for nogle anvendelser, der kan generere støj aften og nat. Derfor vil der muligvis skulle opføres en støjmur ud mod Lombjergevej. Støjmurens højde og længde vil afhænge af, hvordan området indrettes. Lokalplanen fastlægger, at støjmuren skal placeres bag det beplantede areal angivet på bilag 7.

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

Lugt

Lokalplanen giver mulighed for restauration, der kan afgive lugt fra ventilationer og lignende, men det vurderes ikke at udgøre en gene for det omkringliggende område.

Varmeforsyning

Området forsynes af Midtfyns Fjernvarme A.m.b.a. Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkobles 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 alment behov 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

Med lokalplanen ophæves servitutten på matr.nr. 1cf 30.10.2002-26873-36, Lokalplan nr. 75 på 1CF, tinglyst 30.10.2002. Servitutten har Faaborg-Midtfyn Kommune som påtaleberettiget.

Servitutter, der berører lokalplanområdet, men som ikke aflyses:

Berører alle matrikler inden for lokalplanområdet:

- Afvandingsledning - kræver tilladelse fra FMK, hvis man ønsker at plante, opfylde, udgrave eller bygge inden for 3 m fra ledningens midte.
- Vejbyggelinjer langs Svendborgmotorvejen og Ørbækvej. Vejdirektoratet er påtaleberettiget. Se mere under afsnittet om Vejloven.
- Spildevandsledning beliggende fra sydvest mod nordøst. Respektafstand på 2,5 m på hver side af ledningens midte.
- Sikring af højspændingskabel. Eksakte placering er usikker og skal konstateres i marken eller ved henvendelse til ledningsejer. Påtaleberettiget er Energi Fyn.

Matrikel 1cc:

- Færdselsret til regnvandsbassin. Vejdirektoratet er påtaleberettiget. Færdselsretten udgør et 5 m bredt bælte langs skellet mod matr.nr. 1cl.
- Servitut om forpligtigelse til samdrift af en bygningsløs landbrugsejendom med en anden landbrugs-ejendom. Ikke længere relevant, da landbrugspligten er ophævet på ejendommen.

Matrikel 1cf:

- Byggelinjer langs Ørbækvej nord for lokalplanområdet. Byggelinjen er pålagt i en afstand af 20 m fra daværende vejmidte. Hertil kommer et højde- og passagetillæg.
- Adgangsbegrænsninger til Ørbækvej nord for ejendommen.
- Vilkår om støttemur og inddragelse af parkeringspladser stillet ifm. meddelelse af tilladelse til etablering af anlæg indenfor byggelinjeareal mod Ørbækvej og rundkørslen.

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

Vejloven

Langs Svendborgmotorvejen er der den 05.02.2014 tinglyst deklaration om vejbyggelinje. Vejbyggelinjens afstand er:

- 50 m fra motorvejens midte
- 25 m fra rampens kørbankant nærmest motorvejen

- 15 m fra Ørbækvejs midte.

Vejbyggelinjerne kan ses på kortbilag 3. Hertil kommer et højde- og passagetillæg, hvorfor vejbyggelinjerne på bilag 3 kun er vejledende. Nøjagtig placering vil skulle fastlægges af landmålere.

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

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

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

Bestemmelserne i en lokalplan medfører som altovervejende hovedregel ikke erstatningspligt for kommunen. Undtagelsesvis kan ejeren af en privat ejendom, der udlægges til offentligt formål, 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.

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

Lokalplanområdet grænser op til beskyttet landskab og ligger inden for åbeskyttelseslinjen fra Sallinge Å. Planen giver bl.a. mulighed for opsætning af en 25 meter høj pylon, der vil kunne ses fra det beskyttede landskab. En realisering af planen vurderes dog ikke at have en væsentlig påvirkning, da det vil indgå i en visuel sammenhæng med den bymæssige bebyggelse omkring frakørsel 13 Ringe C og området i forvejen er påvirket af Svendborgmotorvejen samt infrastrukturen omkring frakørslen. Bestemmelser omkring udformningen af pylonen sikrer desuden, at påvirkningen mindskes.

Det forventes, at en realisering af planen vil medføre en

øget trafik til området samt at trafikken til og fra området vil finde sted en større del af døgnet. Den øgede trafikmængde vurderes dog ikke at være væsentlig, da området ligger ud til Svendborgmotorvejen og er dimensioneret til meget trafik.

Med nogle af de anvendelser, der gives mulighed for, vil en realisering af planen kunne medføre støjniveauer, der overskrider de tilladte grænseværdier for de nærliggende boliger i aften- og nattetimerne. I planen er det derfor fastlagt som en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at grænseværdierne for støj er overholdt.

Forslaget til lokalplanen 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.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 i miljøvurderingsloven.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

Forslaget til lokalplan er screenet i henhold til miljøvurderingsloven. Det vurderes at forslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering.

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 1. november 2024, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 1. december 2024. Du klager via Klageportalen www.kpo.naevneneshus.dk, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Du kan læse mere om gebyrerne og forventet sagsbehandlingstid på www.naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/vejledning/.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe Planklagenævnets afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den dato hvor afgørelsen er meddelt eller offentliggjort.

Bestemmelser

Teksten i venstre side er de egentlige bestemmelser.

Tekst, billeder og illustrationer i højre side er uddybende forklaringer til bestemmelserne.

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til erhvervsformål i form af et servicecenter med restaurationer, tankstationer, vaskehaller, ladestationer og samkørselsplads for pendlere.
- at begrænse antallet af overkørsler til lokalplanområdet af trafiksikkerhedsmæssige hensyn.
- at sikre et grønt udtryk ud mod Lombjergevej for at mindske den visuelle påvirkning mod de nærliggende boliger.
- at sikre, at lokalplanområdet ikke fremstår rodet ved at fastlægge bestemmelser for skiltning og reklamer.
- at give mulighed for én høj pylon og regulere dens udformning, så den visuelle påvirkning af omgivelserne mindskes.

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. 1cf og 1cc, Brangstrup By, Ringe og en kommunalt ejet pendlerplads samt alle matrikler der efter 25.07.2023 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

En del af lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne plan overføres landzonearealet, som er vist på bilag 2, til byzone.

Følgende areal overføres til byzone: 5.299 m² på matr.nr. 1cc, Brangstrup By, Ringe. 245 m² på matr.nr. 1cf, Brangstrup By, Ringe. I alt overføres 5.544 m² til byzone.

Der overføres desuden 428 m² til landzone som vist på bilag 2.

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til servicecenter i form af restaurationer, tankstationer med tilhørende kiosk, vaskehaller, ladestationer, samkørselsplads for pendlere og andre lignende funktioner og anlæg.

§ 3.2

Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og andre tekniske anlæg.

Ad. § 3

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

Ad. § 3.1

Lokalplanrådets beliggenhed gør det ideelt til et område for funktioner, der kan servicere både trafikken på Svendborgmotorvejen og den lokale trafik omkring Ringe by.

Der er udlagt erhvervsarealer nord for Ørbækvej og tæt ved afskørsel Ringe N, der er forbeholdt tung og let industri, hvorfor lokalplanen ikke giver mulighed for disse anvendelser, men forbeholder arealet til servicefunktionerne angivet i § 3.1.

Ad. § 3.2

Transformerstationer og andre tekniske anlæg kan være nødvendige for at muliggøre fx en ladestation.

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser.

Ad. § 4

Når lokalplanen ikke fastlægger særlige bestemmelser, gælder udstykningslovens almindelige bestemmelser.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Lombjergevej via den private fællesvej som vist på bilag 4.

§ 5.2

Der må kun etableres nye overkørsler til den private fællesvej på matrikel 1cf.

§ 5.3

Eksisterende overkørsler fra matrikel 1cc til Lombjergevej skal lukkes (se bilag 4).

§ 5.4

Overkørsler til vej skal udføres i en bredde på minimum 7 m. Overkørslerne skal belægges med asfalt og afgrænses med kantsten.

§ 5.5

Der skal etableres parkeringspladser svarende til parkeringsnormer i den gældende kommuneplan.

§ 5.6

Ved restaurationer skal der etableres parkeringsareal til cykler, svarende til minimum 1 plads for hver 30 m² bruttoetageareal af selve restaurationsbygningen.

§ 5.7

Ved opførelse af restauration skal der etableres en dobbeltrettet fællessti. Stien skal have en bredde på min. 3 m. Stien skal laves i enten betonbelægningssten eller asfalt. Der skal opsættes bomme i hver ende af stien.

Ad. § 5.1-5.3

Af trafiksikkerhedsmæssige hensyn, ønskes det med lokalplanen at begrænse antallet af overkørsler til den kommunale del af Lombjergevej, som er en skolevej. Derfor er der i lokalplanen stillet krav om, at vejadgang til lokalplanområdet skal ske via den eksisterende private fællesvej på matrikel 1cf, at der kun må etableres nye overkørsler til den private fællesvej og at eksisterende overkørsler på matrikel 1cc skal lukkes. Det er ikke tilladt at etablere nye overkørsler til den kommunale del af Lombjergevej.

Ad. §§ 5.6-5.7

Da lokalplanområdet ligger bynært og i nærheden af en folkeskole, forventes det, at der vil være bløde trafikanter i form af cyklende og gående gæster til en eventuel fastfoodrestaurant. Derfor stilles der i lokalplanen krav om, at der skal etableres cykelparkering og en dobbeltrettet fællessti, så cykeltrafik på parkeringspladsen begrænses.

Ad. § 5.7

Af hensyn til trafiksikkerheden skal der opsættes bomme i hver ende af stien.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må maks. være 45 for det enkelte jordstykke.

§ 6.2

Bygningshøjde må maks. være 8,5 m fra naturligt terræn (niveauplan).

§ 6.3

Transformerstationer og andre tekniske anlæg må opføres med en maksimal højde på 3 m fra naturligt terræn.

§ 6.4

Der udlægges en vejbyggelinje 10 m fra vejmidten af Lombjergevej, se bilag 3.

§ 6.5

Arealer mellem vejskel og byggelinje må ikke bebygges og der må ikke etableres parkeringsplads, oplag eller skiltning.

§ 6.6

Der udlægges en byggelinje på 2 m langs diget som angivet på bilag 3.

§ 6.7

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.8

Varmepumper må kun opsættes i tilknytning til bebyggelse.

Ad. § 6

Udover de i lokalplanen fastlagte byggelinjer, gælder nedenstående tinglyste vejbyggelinjer:

- 50 m fra motorvejens midte
- 25 m fra rampens kørbankant nærmest motorvejen
- 20 m fra Ørbækvejs midte

Hertil kommer et højde- og passagetillæg.

Ad. § 6.4

For at sikre arealet til eventuel fremtidig udvidelse af vejen og anlæggelse af cykelsti som følge af forventet byudvikling, udlægges der en vejbyggelinje 10 m fra Lombjergevejs vejmidte.

Ad. § 6.6

Diget er beskyttet efter museumslovens § 29a. Lokalplanen sikrer diget ved at udlægge en byggelinje på 2 m langs med diget. Digegennembrud kræver en dispensation fra lokalplanen.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

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

§ 7.2

Bygningers facader skal udføres i jordfarverne angivet i bilag 6 eller farver med minimum 50 % sort. Jordfarverne kan blandes med hvid og/eller sort. De tilladte jordfarver og det tilladte blandingsforhold fremgår af bilag 6.

Opføres bygninger i tegl, skal der vælges klassisk røde sten. Facader af træ og beton kan fremstå i deres naturlige farve.

§ 7.3

Bygningers facader må ikke udføres i farvet plast.

§ 7.4

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

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

§ 7.5

Der må ikke skiltes på tage.

§ 7.6

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

§ 7.7

Digitale facadeskilte skal monteres med lyssensor, der måler det omgivende lys og nedjusterer lysstyrken, når det er mørkt.

§ 7.8

Varmepumper skal afskærmes. Afskærmningen skal overholde § 7.2 og § 7.3.

§ 7.9

Affaldsskure skal udformes med lukkede facader på mindst 3 sider. Facaderne skal overholde § 7.2 og § 7.3.

Ad. § 7.1

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede tagsten kan normalt ikke opfylde bestemmelsens krav til glanstal. Glanstal på 5 pga. beliggenhed ift. motorvejen.

Ad. § 7.2

Lokalplanplanområdet grænser op til beskyttet landskab, hvorfor lokalplanen tilsigter at mindske landskabspåvirkningen. Det gør den bl.a. ved at regulere, hvilke farver der kan anvendes på bygningers facader med henblik på at sikre et harmonisk og afdæmpet udtryk og undgå at bebyggelse opføres i pangfarver. Der gives med lokalplanen desuden mulighed for en del skiltning og det er derfor hensigten, at harmoniske og afdæmpede facadefarver skal modvirke at lokalplanområdet kommer til at fremstå rodet.

Ad. § 7.2

Ønskes bygninger opført i tegl, skal der vælges klassisk røde sten i stil med dem, der allerede ses inden for lokalplanområdet.



Ad. § 7.3

Lokalplanen fastlægger som det eneste krav til facadematerialer, at der ikke må anvendes farvet plast, da denne type materiale patinerer dårligt.

Ad. § 7.7

Dette er for at skiltens lys ikke påvirker byrummet eller omgivelserne i væsentlig grad og ikke generer omboende.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Der skal udlægges fri- og opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet.

Terrænregulering

§ 8.2.1

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn på nær i zonerne angivet i § 8.2.2 og bilag 7. Bestemmelsen omkring terrænregulering gælder ikke for anlæg til regnvandshåndtering og vej anlæg.

§ 8.2.2

Inden for zone T1 må der maks. terrænreguleres op til kote 66,5 jf. bilag 7.

Inden for zone T2 må der maks. terrænreguleres op til kote 71 jf. bilag 7.

§ 8.2.3

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

§ 8.2.4

Skråningsanlæg må ikke være stejlere end 1:2 og skal beplantes. Støttemure skal beplantes.

Beplantning

§ 8.3.1

Ubebyggede arealer skal fremstå med varieret beplantning af træer, buske og stauder. Der skal anvendes min. 5 forskellige slags træer og min. 5 forskellige slags buske, der varierer i højde og blomstring. Bevares eksisterende træer og/eller buske, kan disse tælles med. Der må ikke plantes arter, der optræder på invasivlisten.

§ 8.3.2

Beplantning skal vedligeholdes. I det tilfælde at beplantning forgår som følge af sygdom, alderdom, beskadigelse mv., skal beplantningen genetableres.

§ 8.3.4

Inden for arealet markeret til dette på bilag 7 skal der etableres beplantning i varierende højder. Der skal inden for arealet anvendes min. 5 forskellige slags træer og min. 5 forskellige slags buske. Beplantningen må gerne brydes af en dobbeltrettet fællessti.

§ 8.3.5

Arealer mellem vejskel og vejbyggelinjer skal fremstå grønne.

Ad. § 8.2.2

Inden for zonerne T1 og T2 må der terrænreguleres yderligere end de +/- 0,5 m af hensyn til udnyttelsen af arealerne. Ved udnyttelsen af denne mulighed, bør man være særligt opmærksom på regnvandshåndtering og sikre, at terrænreguleringen ikke medfører problemer med oversvømmede arealer eller gener for omkringliggende ejendomme.

Ad. § 8.2.4

Skråningsanlæg ikke må være stejlere end 1:2 af hensyn til anlæggets robusthed over for regnhændelser. Der stilles krav om, at skråningsanlæg skal beplantes og et anlæg stejlere end 1:2 vil give dårlige vækstbetingelser for beplantning.

Beplantning af støttemure kan fx være som en integreret del af støttemuren, beplantning ovenfor, der gror ned over støttemuren, eller at der plantes ved skråningsfod. Hensigten er at give støttemure inden for lokalplanområdet et grønnere udtryk.

Ad. § 8.3.1

For at sikre, at ubebyggede arealer kommer til at fremstå beplantede og at beplantningen varierer både i udseende og højde stilles der specifikke krav til antallet af forskellige træer og buske. Hensigten er at fremme, at lokalplanområdet bevarer en del af det grønne udtryk, det har i dag og den visuelle sammenhæng med naturarealerne mod syd. Derfor er det også tilladt at tælle eksisterende beplantning med, hvis denne bevares.

Listen over invasive arter i Danmark opdateres af Miljøstyrelsen og kan findes på styrelsens hjemmeside.

§ 8.3.6

Ved dobbeltrettet fællessti skal der enten opsættes et fodhegn eller etableres beplantning.

Hegn

§ 8.4.1

Hegn skal være levende hegn.

§ 8.4.2

Der må kun opføres faste hegn omkring opholdsarealer og udendørs oplag.

§ 8.4.3

Hegn må have en maksimal højde på 1,8 m, medmindre der er tale om hegnete arealer til oplag.

§ 8.4.4

Støjskærme er undtaget bestemmelserne i § 8.4.1-8.4.3. Støjskærme skal placeres bag arealet til beplantning angivet på bilag 7.

Oplag

§ 8.5

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnete arealer enten i form af plankeværk eller hæk med indvendigt trådhegn. Indhegningen må have en højde på maks. 3 m.

Skiltning og reklamering

§ 8.6.1

Der må ikke skiltes og reklameres inden for eller foran arealet til beplantning markeret på bilag 7.

§ 8.6.2

Skilte må ikke placeres inden for byggelinjebelagte arealer.

§ 8.6.3

Der må opsættes 1 fritstående skiltepylon, ud over pylonen nævnt i § 8.6.10, på maks. 4,5 m i højden og 1,5 m i bredden pr. ejendom. Er der flere virksomheder på samme ejendom, skal de være fælles om pylonen.

§ 8.6.4

Henvisningsskilte med en højde på maks. 1,5 m og en bredde på maks. 1,5 m må placeres frit.

Al anden skiltning skal ske i tilknytning til bebyggelse og anlæg, som fx bestillingsanlæg og tankanlæg, og må have en maks. højde på 3 m og maks. bredde på 2 m.

Ad. § 8.3.4

Arealet til beplantning markeret på bilag 7 skal fungere som en grøn buffer mod det nærliggende boligområde, der kan bryde med den erhvervsmæssige bebyggelse. Der må derfor som udgangspunkt heller ikke skiltes foran arealet. En dobbeltrettet fællessti til cyklister og gående må dog gerne gå gennem arealet og bryde beplantningen. Der stilles krav til variationen af beplantningen, men ikke til selve udformningen af arealet, hvilket giver mulighed for, at det både kan fremstå som et levende hegn, have mere parklignende karakter eller samtænkes med fx regnvandshåndtering.

Ad. § 8.3.5

Udover de nødvendige overkørsler og stiadgange, skal arealer mellem vejskel og vejbyggelinjer fremstå grønne, fx i form af græs, blomster, buske, træer mv. Dog under hensyntagen til de trafikale oversigtsforhold.

Ad. § 8.3.6

Af trafiksikkerhedsmæssige hensyn skal der være fodhegn eller etableres beplantning omkring den dobbeltrettede fællessti, så det forhindres, at der skydes genvej uden om bommene.

Ad. § 8.4.2

Områder med bordebænkesæt, udendørs spiseområder og lignende opholdsområder må gerne afskærmes med faste hegn. Der må ligeledes opføres faste hegn omkring arealer til udendørs oplag. Fodhegn er undtaget bestemmelsen, da de kan være nødvendige af trafiksikkerhedsmæssige hensyn.

Ad. § 8.6.1

For at sikre et grønt udtryk ud mod Lombjergervej og det nærliggende boligområde, må der ikke skiltes foran arealet til beplantning.

Ad. § 8.6.3

Det er almindeligt, at der i forbindelse med denne type servicecentre opføres skiltepyloner til at lede trafikken til området. Bestemmelsen tilsigter at begrænse mængden og omfanget af høje pyloner inden for lokalplanområdet.

Der er opsat én pylon inden for området i dag, der er større end planen tillader. Denne må udskiftes til en pylon i samme størrelsesorden som der er i dag.

§ 8.6.5

Skilte må ikke opføres som rulleskilte. Digitale skilte skal overholde de til enhver tid gældende generelle rammebestemmelser om digital skiltning.

§ 8.6.6

Den primære belysning i gadebilledet skal altid være gadebelysningen. Digitale skilte skal monteres med lys-sensor, der måler det omgivende lys og nedjusterer lysstyrken, når det er mørkt.

§ 8.6.7

Skilte skal opsættes så de trafikale oversigtsforhold ikke forringes.

§ 8.6.8

Der må opsættes maks. 3 flagstænger til brug for reklameflag pr. virksomhed. Flagstænger må være op til 8,5 m høje og skal placeres samlet.

§ 8.6.9

Der må ikke opsættes bannere på terræn og beachflag.

§ 8.6.10

Der må opsættes 1 fritstående fælles pylon med en højde på maks. 25 m. Pylonen skal placeres inden for arealet markeret til dette på bilag 7. Pylonen skal udformes som en stang hvorpå der kan sættes reklameskilte, jf. principskitse. Reklameskiltene skal være i form af logo eller firmanavn. Det øverste skilt må have en bredde på maks. 4,5 m. Øvrige skilte skal visuelt underordne sig det øverste skilt og skal alle have samme bredde. Alle skilte skal orientere sig mod Svendborgmotorvejens nord- og sydgående spor, så pylonen fremstår flad set fra oven, jf. principskitse. Det enkelte reklameskilt skal være fast, stationært og ikke-bevægeligt. Der må kun være lys i selve reklameskiltene.

Belysning

§ 8.7

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

Regnvand og befæstelse

§ 8.8.1

Maks. 60 % af de ubebyggede arealer inden for den enkelte ejendom må befæstes. Ved større befæstelsesgrader kan det kræves, at grundejeren etablerer forsinkelssystem på ejendommens regnvandstilslutning.

Ad. § 8.6.4

For at undgå spredt, tilfældig skiltning, der kan give lokalplanområdet et rodet udtryk, er det kun henvisningsskilte af en vis størrelse, der må placeres frit. Ved at fastlægge, at al anden skiltning skal ske i tilknytning til bebyggelse og anlæg, tilsigter lokalplanen, at området inkl. skiltning fremstår som en gennemskuelig helhed og at skiltning på ubebyggede arealer samt ud til Lombjergervej begrænses.

Ad. § 8.6.6

Dette er for at skiltens lys ikke påvirker byrummet eller omgivelserne i væsentlig grad og ikke generer omboende.

Ad. §§ 8.6.8 og 8.6.9

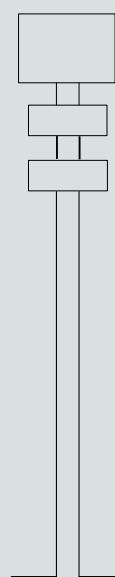
Flag, beachflag og bannere på terræn har tendens til at blive særligt slidte af vind og vejr. For at undgå, at lokalplanområdet fremstår rodet, begrænses antallet af flagstænger og bannere på terræn samt beachflag tillades ikke.

Ad. § 8.6.10

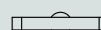
Den angivne placering af pylonen sikrer afstand til de kommunale veje, nærhed til bymæssig bebyggelse og synlighed fra Svendborgmotorvejen.

Ad. § 8.6.10

Principskitse for pylon



Pylon set fra oven:



§ 8.8.2

Tankanlæg skal udføres med tæt belægning og med fald mod afløb.

§ 8.8.3

Regnvand skal afledes til regnvandsbassinet på matrikel 1cl Brangstrup By, Ringe, der er markeret på bilag 5.

§ 8.8.4

Den enkelte ejendom skal sikres op til minimum en 10-års regnhændelse.

Ad. § 8.8.2

For at mindske risikoen for grundvandsforurening fra tankanlæg, stilles der krav om tæt belægning omkring tankanlæg.

Ad. § 8.8.4

Regnvandsbassinet på matrikel 1cl dækker op til en 5-årshændelse. Da der i den sydøstlige del af lokalplanområdet er risiko for overfladevandsproblemer ved store regnhændelser og gives mulighed for udvidet terrænregulering, skal der laves foranstaltninger til at undgå oversvømmelse af arealerne eller at vandet strømmer til omkringliggende arealer..

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering samt foretaget lukning af eksisterende overkørsler som anført under lokalplanens §§ 5.1-5.7.

§ 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 9.3

Ny bebyggelse på matrikel 1cc må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning i overensstemmelse med § 8.3.4. Der kan gives tilladelse til ibrugtagning før, såfremt det kan dokumenteres, at beplantningen vil blive etableret ved førstkommende plantesæson.

§ 9.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret de nødvendige foranstaltninger til regnvandshåndtering jf. § 8.8.1 og § 8.8.4.

Ad. § 9.1

Ny bebyggelse på matrikel 1cf kan godt tages i brug selvom de i § 5.3 nævnte overkørsler ikke er blevet lukket.

Ad. § 9.3

Plantesæson (eller plantetidspunkt) er almindeligvis forår og efterår.

§ 10 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser.

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

§ 11.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 2024-5 ophæves Lokalplan nr. 75, Område til lettere erhvervsformål ved Lombjergevej i Ringe, tinglyst 30.10.2002 i sin helhed.

§ 12 Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

§ 12.1

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.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

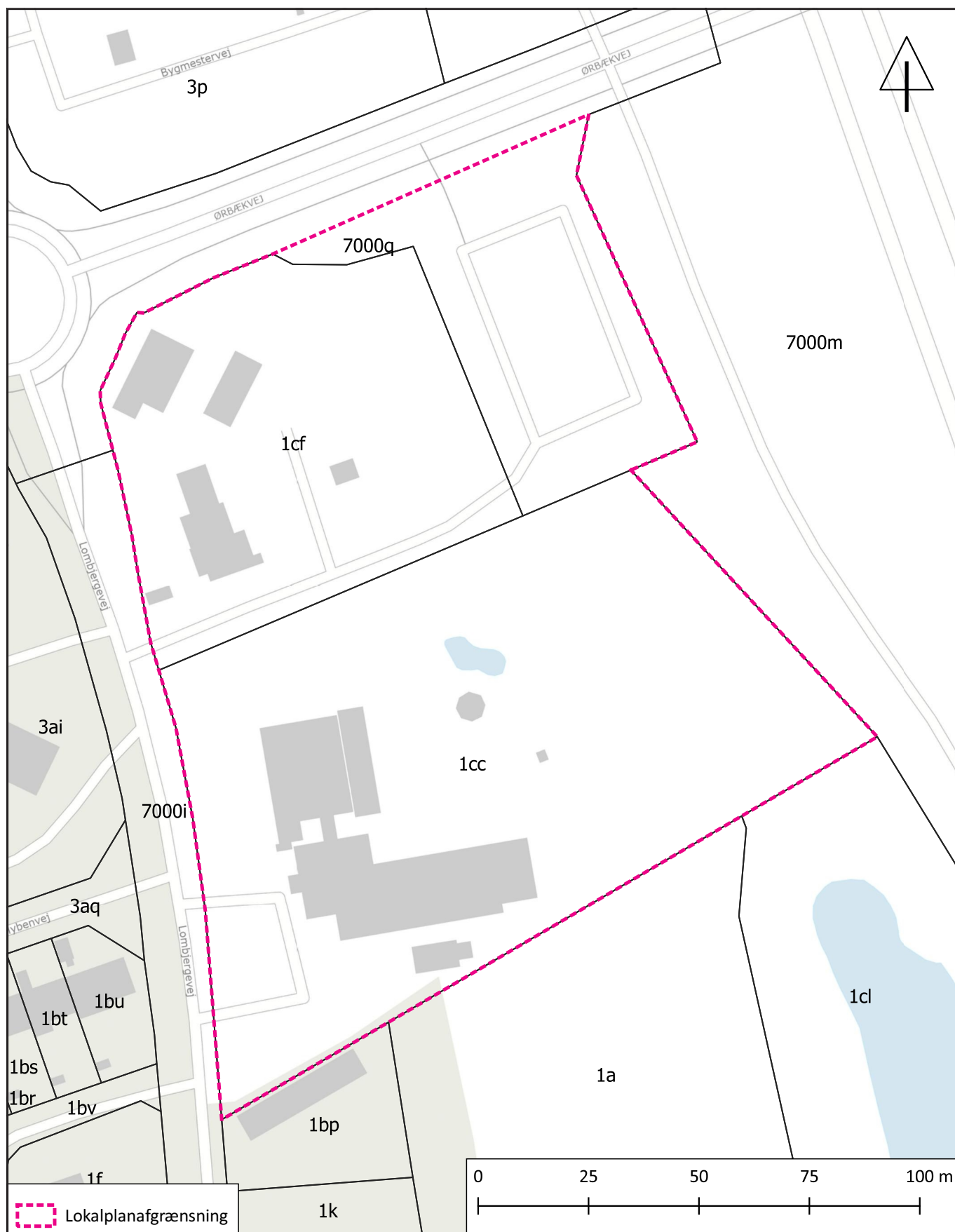
§ 12.2

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.

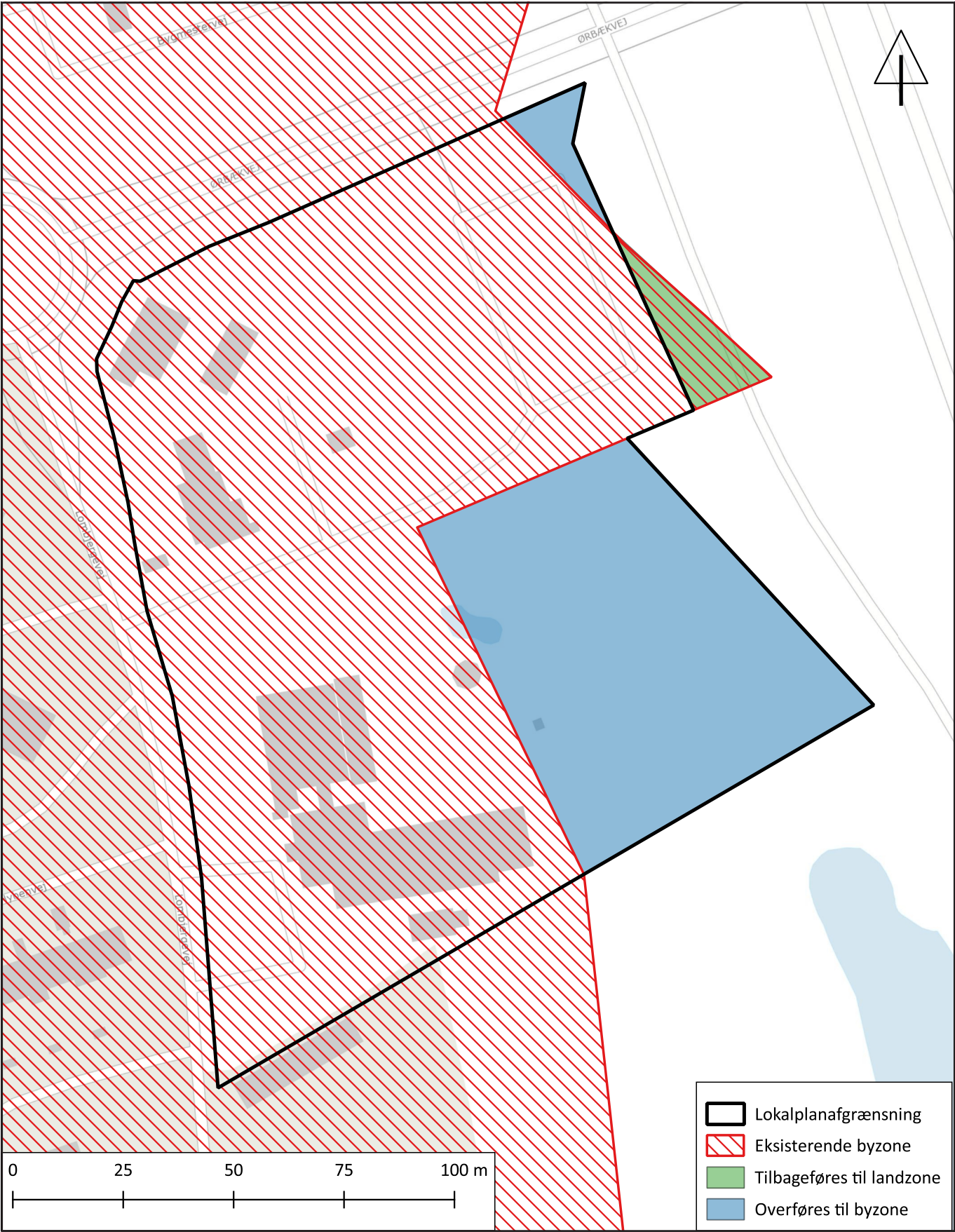
Bilag

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

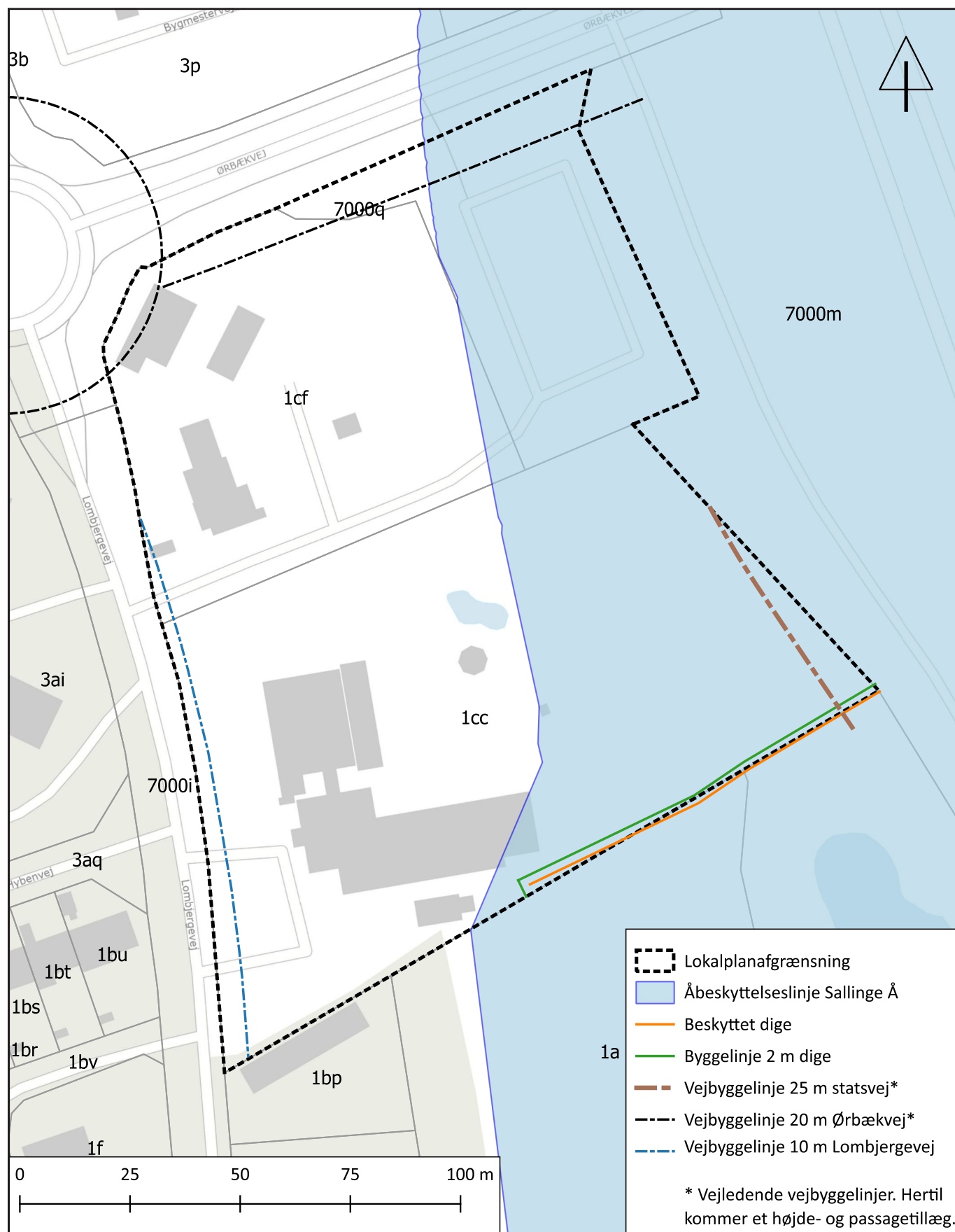
1. Lokalplangrænse og matrikler



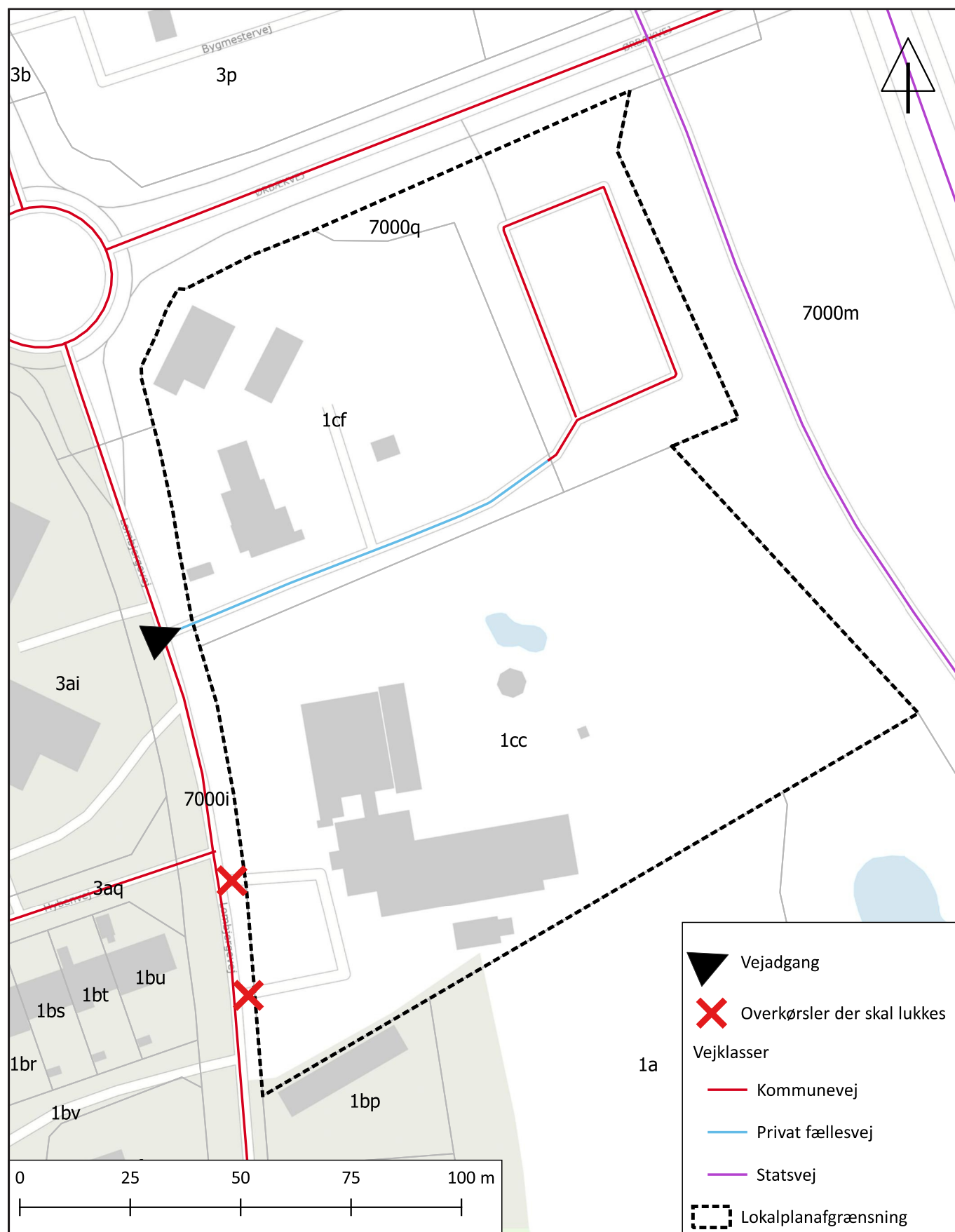
2. Zoneforhold



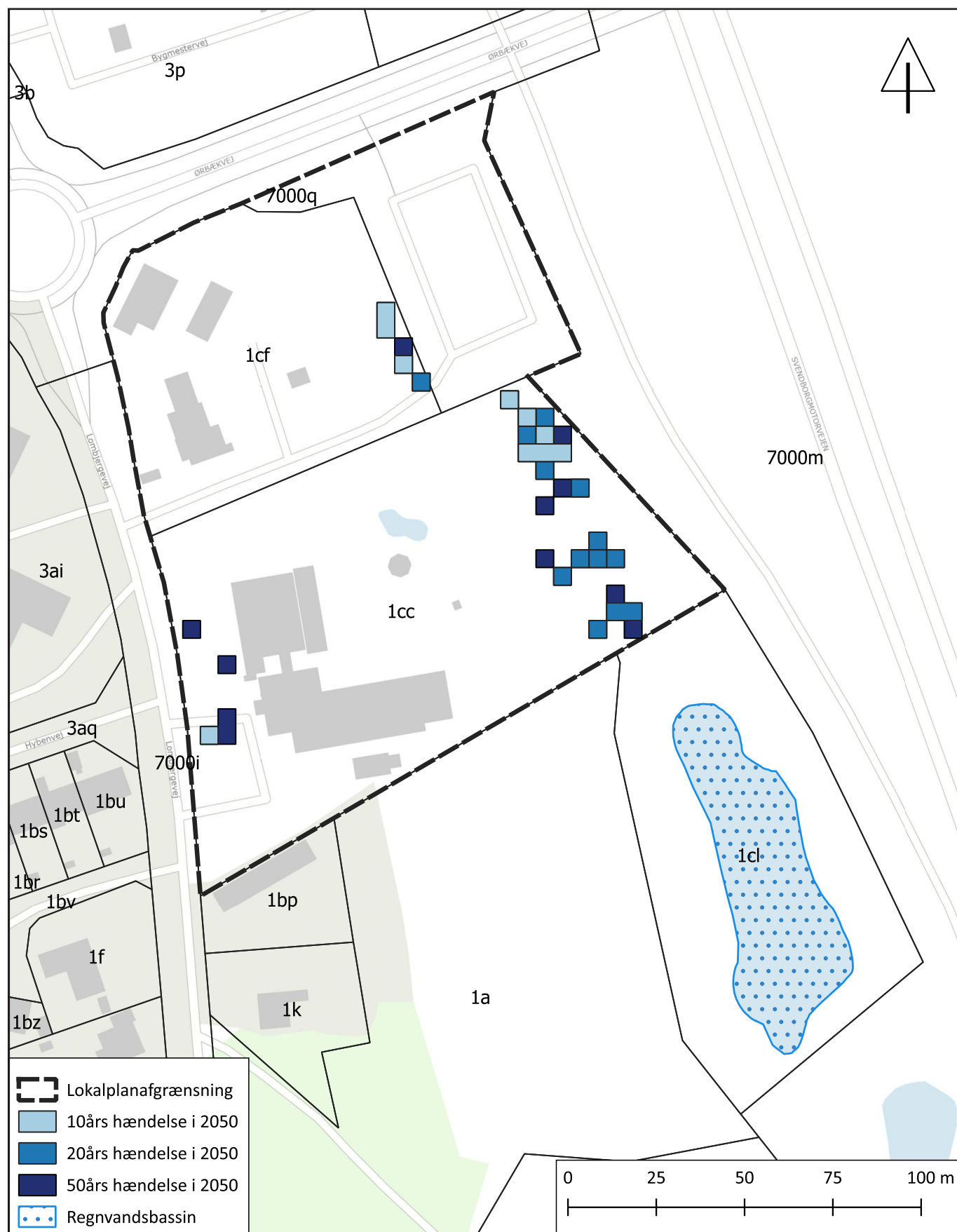
3. Bygge- og beskyttelseslinjer



4. Vej- og stiforhold



5. Regnvand



6. Tilladte jordfarver

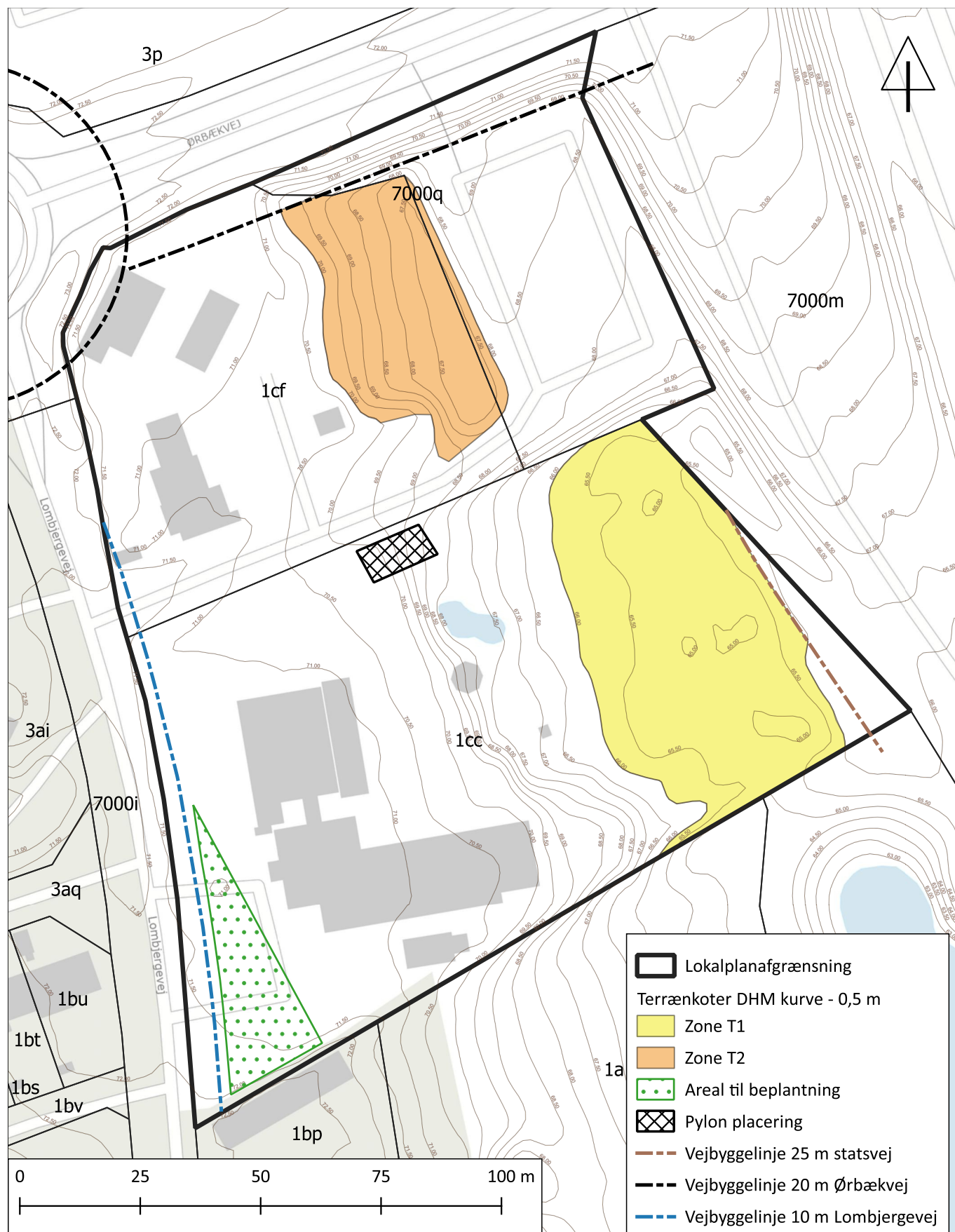
Nedenstående jordfarver må blandes med sort og hvid. De må maksimalt indeholde 75 % hvid og skal indeholde minimum 20 % sort.



Nedenstående jordfarver må blandes med hvid. De må maksimalt indeholde 75 % hvid og skal indeholde minimum 20 % sort.



7. Terrænregulering





FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE