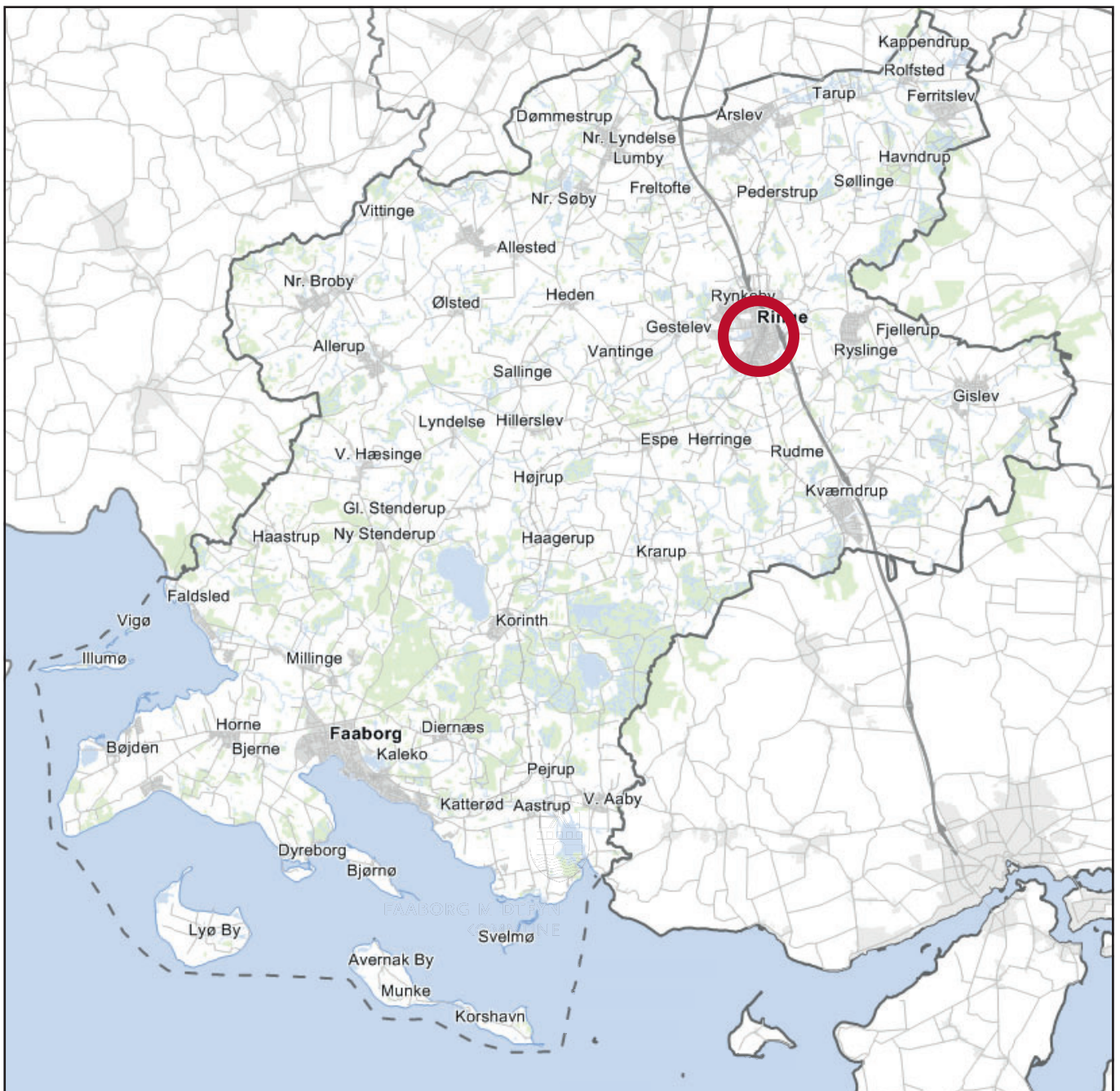




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2019 Rin.C.2 Centrumpladsen, Ringe



Indholdsfortegnelse

3 Hvad er et kommuneplantillæg?

4 **Redegørelse**

4 Baggrund og forhold til anden lovgivning

6 Screening for miljøvurdering

6 Klagevejledning til screening for miljøvurdering

7 Rammebestemmelser

9 **Bilag**

9 1. Rammeafgrænsning

Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Tillæg til Kommuneplan 2019 var i offentlig høring fra den 13. oktober til den 8. december 2023.

Onsdag den 7. februar 2024 blev Tillæg til Kommuneplan endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Hvad er et kommuneplantillæg?

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

Det vil fx sige

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

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

Hvem gælder kommuneplanen for?

Kommuneplanen er kun retningsvisende for kommunens egne planer og sagsbehandling, dvs. den gælder ikke direkte for borgerne.

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

Lokalplaner gælder derimod direkte for borgerne.

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

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

Kommuneplantillæg

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

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

Redegørelse

Baggrund og forhold til anden lovgivning

Tillægget til kommuneplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om opførelse af ny etagebebyggelse med boliger i 3½ etage på Centrumpladsen 2 inden for kommuneplanramme Rin.C.2, hvor der efter eksisterende bestemmelser ikke må indrettes boliger i stueetagen ud mod Centrumpladsen.

De eksisterende erhvervslokaler på ejendommen har været vanskelige at udleje over en længere årrække, og lokalerne konkurrerer med andre ledige udlejningslokaler i bymidten med bedre beliggenhed. Bygherre har derfor haft et ønske om at udvikle ejendommen til ren boligbebyggelse.

Med tillægget til kommuneplanen gives der mulighed for opførelse og indretning af boliger i stueetagen mod Centrumpladsen. Herudover ændres facadehøjden i kommuneplanrammen til fra 10 m til 12 m svarende til den tilladte facadehøjde i den gældende lokalplan.

Bilag IV arter og Natura 2000

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter.

Området ligger 10 km nordøst for nærmeste Natur- og vildtreservat samt fuglebeskyttelsesområde. Habitatområde Sallinge Å løber ca. 1 km syd for lokalplanområdet.



Produktionsvirksomheder

Der er registreret 8 produktionserhverv indenfor en radius af 500 m fra planområdet.

Virksomhed	Adresse	CVR-nr.
DLG/Land & Fritid Ringe	Østre Ringvej 39	24246930
Elcanic A/S	Gørtlervej 3	25616286
K BS AUTOMOBILER/KAJ BJARNE NIELSEN	Bakkevej 2B	41918357
Midtfyns Bremse- & koblingsservice	Bakkevej 9	87626512
Nykjærs Maskinfabrik	Søgårdsvej 23	42087653
Oles Olie	Damhusvej 16	33771657
Rynkeby Foods A/S	Vestergade 30	19982912
Volstrup Maskinfabrik ApS	Østre Ringvej 30	25733673

Ingen af de nævnte virksomheder ligger nærmere end 250 m fra planområdet. Da der er eksisterende miljøfølsom anvendelse nærmere virksomhederne vurderes lokalplanen ikke at påvirke virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Rynkeby Foods A/S er udpeget som en produktionsvirksomhed af national interesse. Der skal derfor redegøres for om boligerne på Centrumplassen 2 kan være påvirket af udledninger fra Rynkeby Foods A/S og om boligerne dermed kan påvirke Rynkeby Foods A/S nuværende og fremtidige drift.

Jf. Rynkebys miljøgodkendelse skal emissioner ske via en 17 meter høj skorsten. Det vurderes, at skorstenens højde er tilstrækkelig til at sikre evt. nye boliger med en maks. højde på 12 m mod luftforurening. Rynkeby Foods A/S er enig med kommunen og har selv vurderet, at deres udledning af røggas ikke vil påvirke fremtidigt boligbyggeri ved Centrumplassen, og i forlængelse heraf, at Rynkeby Foods A/S' nuværende og fremtidige drift ikke vil blive påvirket.

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 kommuneplantillæg.

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter. Planen giver ikke

mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Planområdet er en del af eksisterende bymidte omfattet af Lokalplan 2019-6. Tillæg nr. 35 fjerner krav om erhverv i stueetagen mod Centrumpladsen, men giver herudover mulighed for samme anvendelse og omfang af bebyggelse i området, og det vurderes at planerne påvirker miljøet i meget begrænset omfang.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af planen 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 planen, jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

Rammebestemmelser

Tidligere rammebestemmelser

Plannummer	Rin.C.2
Plannavn	Ringe bymidte - Centrumpladsen
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Detailhandel: Rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe udlagt 8.000 m ² til ny butiksareal i planperioden. Maks. størrelse på dagligvarebutik er 3.500 m ² og 2.000 m ² for udvalgsvarebutik.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 150. Maks. bygningshøjde: 15 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Bygningsens facadehøjde må ikke overstige 10 m og skal være mindst 3 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade. Der må højst opføres bygninger med tre etager med udnyttelig tagetage (3½ etager).
Opholds- og friarealer	På den enkelte ejendom skal der anlægges friarealer til opnåelse af tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og evt. ansatte.

Andre bestemmelser	<p>Mod centrumpladsen reserveres facadehusbebyggelsens stueetage primært til centerfunktioner, såsom butikker, kiosker, restaurationsfaciliteter, og lignende virksomheder, der har et udstillingsbehov evt. med tilhørende fremstillingsvirksomhed samt serviceerhverv med tilknytning til sundhed og skønhed, liberale erhverv og fælles faciliteter for boligbebyggelse. Facadebebyggelsen skal i stueetagen have en åben og imødekommende karakter. Bebyggelsens øvrige etager skal primært indrettes til boliger.</p> <p>Bebyggelsens fremtræden og placering: Ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal afpasses i proportioner samt farve- og materialevalg til den omkringliggende bebyggelse og bymiljøet i øvrigt, og være i overensstemmelse med retningslinierne i kommunens skilte- og facadevejledning. Bygningerne i området skal udføres med saddeltage. Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 10 m.</p>
---------------------------	--

Nye rammebestemmelser

Plannummer	Rin.C.2
Plannavn	Ringe bymidte - Centrumpladsen
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Specifik anvendelse	Detailhandel: Rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe udlagt 8.000 m ² til ny butiksareal i planperioden. Maks. størrelse på dagligvarebutik er 3.500 m ² og 2.000 m ² for udvalgsvarebutik.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Maks. bebyggelsesprocent: 150. Maks. bygningshøjde: 15 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Bygningsens facadehøjde må ikke overstige 12 m og skal være mindst 3 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade. Der må højst opføres bygninger med tre etager med udnyttelig tagetage (3½ etager).
Opholds- og friarealer	På den enkelte ejendom skal der anlægges friarealer til opnåelse af tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og evt. ansatte.

Andre bestemmelser	<p>Facadebebyggelsen mod Centrumpladsen skal have en åben og imødekommende karakter.</p> <p>Bebyggelsens fremtræden og placering: Ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal afpasses i proportioner samt farve- og materialevalg til den omkringliggende bebyggelse og bymiljøet i øvrigt, og være i overensstemmelse med retningslinierne i kommunens skilte- og facadevejledning. Bygningerne i området skal udføres med saddeltage. Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 10 m.</p>
---------------------------	--

Bilag

Rammeafgrænsninger kan ses på digitalt kort på plandata.dk

1. Rammeafgrænsning





**FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE**

By, Land og Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
planogkultur-post@fmk.dk
7253 2033