

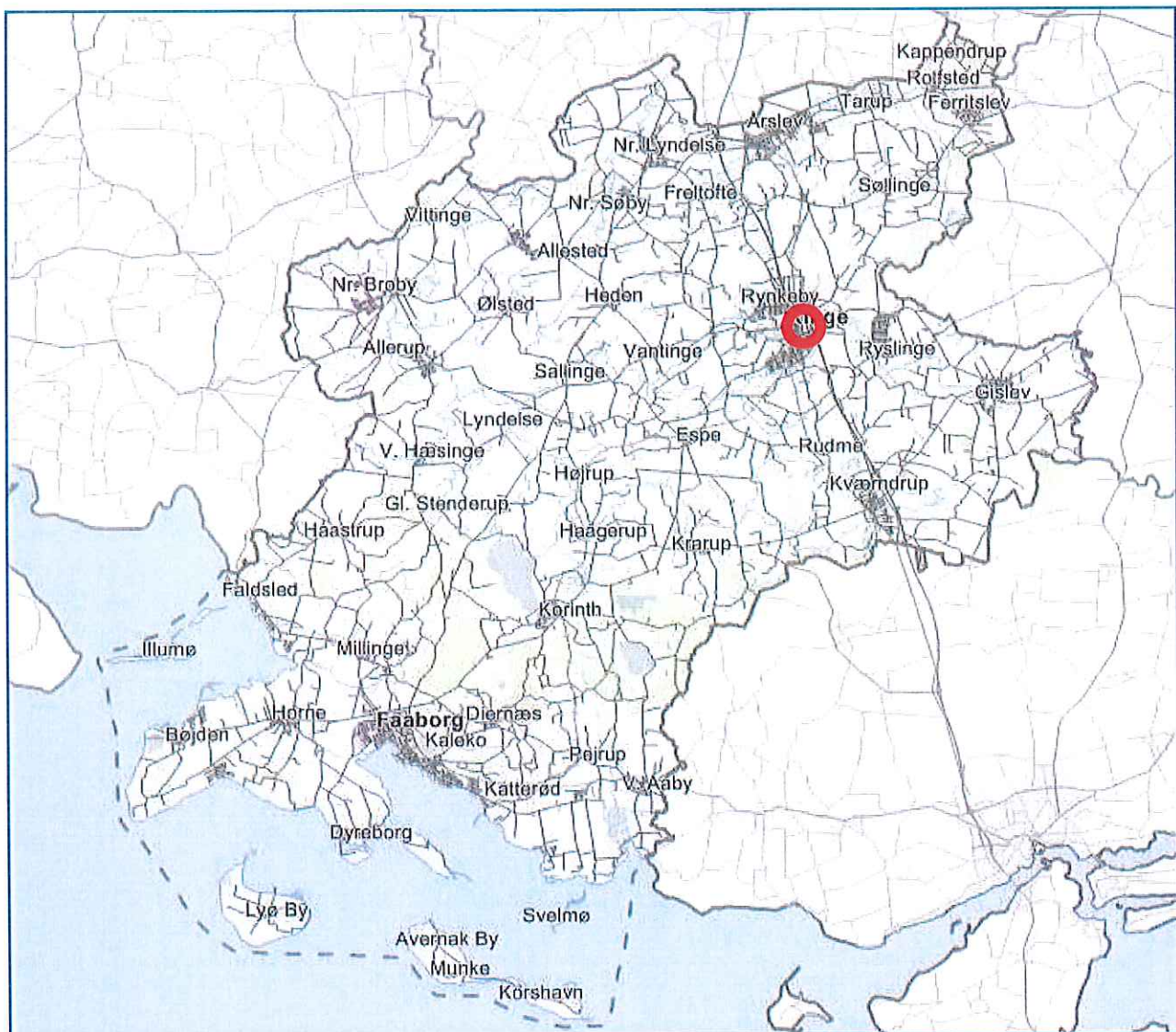


FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE

## Lokalplan 2013-4

Butiksområde ved Ørbækvej  
Ringe





## Offentlighedsperiode

Lokalplanforslaget er i offentlig høring fra den 23.4.2013 til den 17.6.2013

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget skal skriftligt sendes til:  
Plan og Kultur, Nørregade 4, 5600 Faaborg eller mail adresse: [Plan-kultur@faaborgmidtfyn.dk](mailto:Plan-kultur@faaborgmidtfyn.dk)  
Fristen for indsigelser m.m. udløber mandag den 17.6.2013

Planforslaget kan ses på kommunens biblioteker, borgerservice og hos Plan & Kultur i de normale åbningstider samt på kommunens hjemmeside [www.faaborgmidtfyn.dk](http://www.faaborgmidtfyn.dk)



## Indholdsfortegnelse

3	Indholdsfortegnelse
4	Hvad er en lokalplan?

### REDEGØRELSE

5	Lokalplanens baggrund og formål
7	Beskrivelse af lokalplanområdet
9	Lokalplanens forhold til anden planlægning
11	Miljøvurdering / Screening

### BESTEMMELSER

13	§ 1 Formål
14	§ 2 Områdets zonestatus
15	§ 3 Områdets anvendelse
16	§ 4 Udstykning
17	§ 5 Sti, vej og parkeringsforhold
18	§ 6 Teknik
18	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering
19	§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden
21	§ 9 Ubebyggede arealer
23	§ 10 Forudsætning for ibrugtagning
23	§ 11 Tilladelser og dispensationer
23	§ 12 Grundejerforening
23	§ 13 Servitutter og lokalplaner
24	§ 14 Retsvirkninger
25	Vedtagelsespåtegning

### BILAG

26	Bilag 1 - Udvalgsvarekæder i Ringe eller byer op til 15-20.000 indbyggere
28	Bilag 2 - Lokalplangrænse
29	Bilag 3 - Delområder
30	Bilag 4 - Byggelinier
31	Bilag 5 - Princip for vejbetjening



## 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 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 om 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.

Der findes 3 forskellige typer lokalplaner:

Den almindelige lokalplan udarbejdes ved nye bolig- eller erhvervsområder og ved saneringer af bybebyggelser.

Den bevarende lokalplan udarbejdes når kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde nogle bevaringsværdige bymiljøer eller landskabstræk.

Rammelokalplanen, er de overordnede retningslinier for nye større bebyggelsesområder, og skal følges op med en almindelig lokalplan inden, der kan ske bebyggelse.

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 annonceres og kan ses på kommunens hjemmeside
- høringsperioden skal min. være 8 uger
- 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

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 formål.

Hvis der i lokalplanen er forhold, der ikke er reguleret, er det byggelovens, miljøbeskyttelsesloven og andre loves almindelige bestemmelser, der er gældende.



## REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund og formål

#### DETAILHANDELEN I RINGE BY

Baggrunden for denne lokalplan er at tilgodese detailhandelen i Ringe ved at give mulighed for større udvalgsvarebutikker.

Det er kommunalbestyrelsens strategi at fastholde de senere års meget positive udvikling i detailhandelen i Ringe. Detailhandelsanalyser viser at detailhandelen går frem på trods af, at byer af Ringe størrelse generelt har det svært og dette på trods af byens nærhed til Odense og Svendborg.

Ringes styrke er det koncentrerede handelsmiljø i bymidten, et velfungerende miljø og et overordnet trafiknet der leder mange forbi bymidten på vej til og fra arbejde.

Styrken er herudover den gode beliggenhed ved motorvejen og midt i et større opland. Endelig er det også Ringes fordel, at byen og byerne i oplandet har udsigt til betydelig vækst fremover.

#### LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet giver gode muligheder for at opfylde kommunalbestyrelsens mål om at fastholde strøgområdets koncentrerede butiksliv, samtidig med at Ringe styr-

kes med større udvalgsvarebutikker, som ikke kan etableres i det tæt bebyggede strøgområde med små grunde og mindre bygningsenheder. Lokalplanområdet er meget velegnet til større udvalgsvarebutikker ved indfaldsvejen til strøgområdet.

Det ligger trafikalt godt for kunder, der kommer med bil og med bus, og der er kun ca. 200-250 m til stationen og strøgområdet.

Inddragelse af området til større udvalgsbutikker vil betyde at Ørbæksvej butikprofil vil blive styrket og kunder fra motorvejen vil "trækkes" længere ind mod bymidten. Dermed vil området også bidrage til at øge kundestrømmen ind til den mere koncentrerede bymidte.

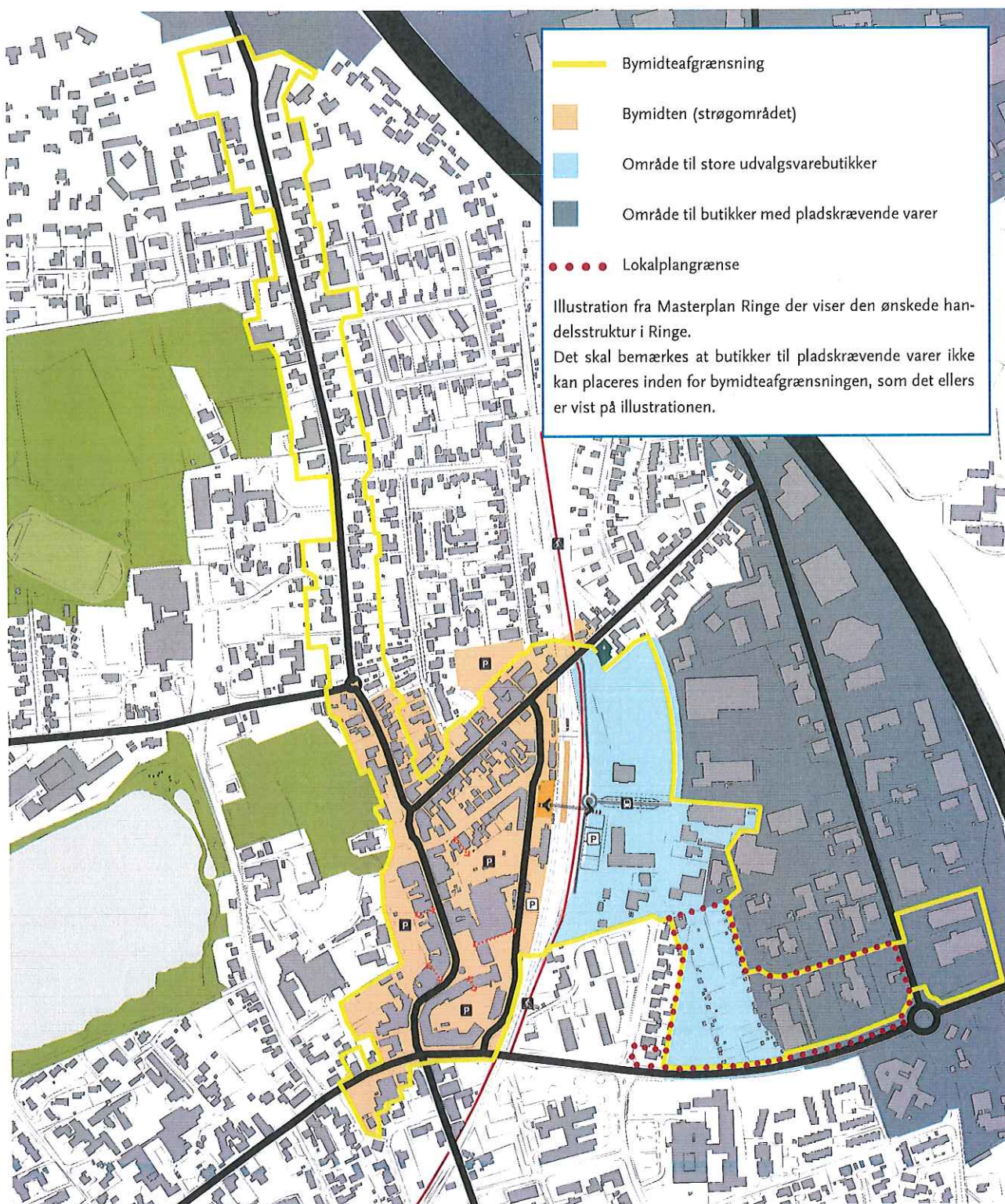
Minimumstørrelsen for butikker på 600 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer skal sikre, at området forbeholdes de større butikker.

Lokalplanen opstiller retningslinjer for den fremtidige bebyggelsesstruktur langs Ørbækvej.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere dagligvarebutikker.



Den tomme grund mod Ørbækvej





## Beskrivelse af lokalplanområdet



### LOKALPLANOMRÅDET

Området afgrænses mod syd af Ørbækvej som er en af hovedindkørselsvejene fra Svendborgmotorvejen ind til Ringe bymidte. Mod nord afgrænses området af Bakkevej og Gørtlervej. Mod øst afgrænses området af Bygmestervej og mod vest af boligerne på Østre Ringvej.

Området består af et erhvervsområde, et tidligere grønt område og kolonihaveareal samt en enkelt boligejendom.

Det vurderes, at være meget attraktivt for lokalisering af butikker, idet der kan opnås facadevirkning for en del ejendomme mod Ørbækvej.

### DETAILHANDEL

Grundlaget for den lokale detailhandelstruktur (bymidteafgrænsningen) udgøres af Ringe bymidte, en ny bydel (Østre Ringvej) og et område langs Ørbækvej. Lokalplanområdet blev i den forrige kommuneplanrevision inddraget i bymidteafgrænsningen. Delområde 1, der kan anvendes til liberalt erhverv, er dog ikke omfattet af bymidteafgrænsningen.

I bymidten (strøgområdet) planlægges der primært for mindre butikker og dagligvarebutikker, der tilsammen udgør hovednerven indenfor detailhandelen i Ringe. I lokalplanområdet ved Ørbækvej og ved Østre Ringvej planlægges for større butikker, der ikke kan placeres i bymidten.

Der kan indenfor den samlede bymidteafgrænsning etableres detailhandel med en samlet arealramme på 8000 m<sup>2</sup> indenfor Kommuneplan 2013's planperiode.

Delområde 2 og 3, der udlægges til større udvalgsvarebutikker, er indenfor bymidteafgrænsningen, og kommunen vil løbende holde status over hvor stor en del af denne arealramme, der er disponeret over indenfor den samlede bymidteafgrænsning.

Området er beliggende ved hovedindfaldsvejen til Ringe by, og kommunalbestyrelsen vurderer derfor, at området vil supplere Ringes handelsliv.

### TILGÆNDELIGHED

Området er beliggende ved en større indfaldsvej samt i umiddelbar nærhed til busstation og station, derfor vurderes det, at tilgængeligheden for både den kollektive og den private trafik er god.



## ANVENDELSE OG OMRÅDETS BEBYGGELSE

Lokalplanen giver mulighed for at der i delområde 1 kan etableres liberalt erhverv. I delområde 2 gives mulighed for opførelse af butikker til detailhandel med udvalgsvarer. Delområde 3 er et eksisterende erhvervsområde hvor der udover let erhverv, også kan etableres udvalgsvarerbutikker.

Udvalgsvarer er defineret som: Beklædning f.eks. tøj, sko, babyudstyr og børnetøj. Boligudstyr som f.eks. hårde hvidevarer og isenkram. El- og VVS installatører, der har butik og sælger til private som boligudstyrebutikker. Øvrige udvalgsvarerbutikker er f. eks. smykker, cykler og bøger.

På bilag 1 er vist en liste over udvalgsvarerbutikker, der typisk er placeret i byer på op til 15.000 - 20.000 indbyggere, samt om de er lokaliseret i Ringe.

Let erhverv kan f.eks. være lettere produktionsvirksomhed, lagervirksomhed, service- og forretningsvirksomhed, administration eller restauration.

Delområde 1 og 3 er allerede bebygget. Delområde 2 har en størrelse på ca. 2 ha. og må bebygges med 45%, hvilket betyder at der højst kan opføres ca. 9000 m<sup>2</sup> bebyggelse indenfor området.

Der kan dog maksimalt opføres/etableres 8000 m<sup>2</sup> indenfor bymidteafgrænsningen i Kommuneplan 2013's planperiode.

Butikker til udvalgsvarer må minimum være 600 m<sup>2</sup> og maksimalt 2000 m<sup>2</sup>.

Ny bebyggelse må i delområde 1 og 2 opføres i maksimalt 8,5 m højde, da de grænser op til et boligområde, og det derfor er hensigtsmæssigt at fastholde den generelle højdebestemmelse. I delområde 3 kan der opføres bebyggelse i maksimalt 10 meters højde, da det er beliggende i et eksisterende erhvervsområde med bygningshøjder op til 10 m.

Der tillades op til 3 flagstænger i 8,5 meters højde pr. ejendom. Af hensyn til et ensartet udseende i området skal disse opføres i tilknytning til en overkørsel til vej - mellem 2,5 m og 10 m fra vejskel.

## GRØN STRUKTUR

Da området har en central placering ud mod Ørbækvej udlægges et grønt forareal, som friholdes for bebyggelse, oplag og udstilling. Forarealet skal fremstå grønt med græs, lav beplantning og evt. fritstående træer.

Parkeringsarealer skal gives et grønt præg ved hjælp af beplantning. Lokalplanen stiller krav om, at parkeringsarealer skal have plantebede med græs/lav beplantning og enkeltstående træer.

Der skal etableres beplantning med buske og træer mellem den nye bebyggelse i delområde 2 og boligerne på Østre Ringvej.

## TERRÆN

Områdets terræn er stigende fra øst mod nordvest og let kuperet.





## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### KOMMUNEPLAN 2013

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Rin.C.8, og Rin. E.5 og er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Delområde 2 og 3 ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der i planperioden kan opføres/etableres maksimalt 8000 m<sup>2</sup> nyt butiksareal.

### EKSISTERENDE PLANER

Byplanvedtægt nr. 4, Erhvervsområde, let, Ringe, Bakkevej. Lokalplan nr. 79 område til lettere erhverv/butiksformål ved Bygmester-/Gørtlervej.

Byplanvedtægt nr. 5, Offentligt område, Ringe - Hybenvej/Rosenvej.

Disse aflyses for så vidt angår lokalplanområdet.

### ZONEFORHOLD

Området er beliggende i byzone, og området skal forblive i byzone.

### SPILDEVANDSFORHOLD

En del af området ligger i spildevandsplanens kloakerede opland. Den resterende del af området skal inddrages ved en revision af spildevandsplanen.

Hele området skal separatkloakeres. Spildevand skal ledes til renseanlæg, og regnvand skal udledes til et vandområde eller til nedsivning.

På den enkelte parcel må befæstelsesgraden ikke overstige 60%. Ved større befæstelsesgrader kan kommunen kræve, at grundejeren installerer forsinkelsessystem på ejendommens regnvandstilslutning.

### 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.

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

lig risiko for grundvandsforurening.

### VEJ- OG STIFORHOLD

Området vejbetjenes fra eksisterende veje, uden overkørsler til Ørbækvej, samt fra ny stamvej der tilsluttes Gørtlervej og Ørbækvej.

### STØJFORHOLD

Delområde 1 og 2 grænser op til et boligområde, hvorfor der i matrikelskel skal overholdes miljølovens støjgrænser for boligområder.

Inden for Delområde 1 og 2 skal miljølovens støjgrænser for centerområder overholdes.

Inden for Delområde 3 skal støjgrænserne for Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder overholdes.

Se i øvrigt miljøstyrelsens vejledning om støj.

### KOLLEKTIV TRAFIK

Området er beliggende i umiddelbar nærhed til både bus- og togstation.

### JORDFORURENING

Delområde 3 af lokalplanområdet er område klassificeret. Områder i byzoner, hvor der vurderes at være lettere forurening af jorden, blev områdeklassificeret i 2008.

I disse 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.

### TERRÆNFORHOLD

Områdets terræn er stigende fra øst mod vest. Der må ikke terrænreguleres mere end +/-1 m inden for lokalplanområdet.

### VARMEFORSYNING

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning med henblik på dækning af bygningens energibehov.

Ved lavenergibebyggelse bortfalder tilslutningspligten til den kollektive varmforsyning.

Såfremt der etableres alternativ opvarmning, som f.eks. solvarmeanlæg, jordvarme eller varmepumper, kan der



ud fra en konkret vurdering meddeles dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.

#### **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 dette af Kulturstyrelsen kræves standset, indtil en ærkæologisk 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 Odense Bys Museer i god tid forud for anlægsarbejde. Bygherren afholder udgiften til undersøgelser og eventuel udgravning.



## Miljøvurdering / Screening

Som følge af lov om miljøvurdering af planer og programmer 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 Lov om miljøvurdering.

Som en første fase skal disse planer "screenes", dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes belastning af miljøet.

Denne beslutning skal offentliggøres før den endelige godkendelse / vedtagelse af lokalplanen. Beslutningen fremgår af konklusionen og offentliggøres hermed samtidig med offentliggørelse af forslag til lokalplan.

Det fremgår af loven, at der ved planer og programmer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

### SCREENING

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.

Lokalplanen vurderes ikke at medføre væsentlige indvirkninger og ændringer på miljøet.

### KONKLUSION

Da lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, og da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde har Faaborg-Midtfyn Kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering.



FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE



## BESTEMMELSER

Den fremhævede tekst i venstre spalte udgør de egentlige lokalplanbestemmelser, som er fastlagt i henhold til planloven.

Teksten i højre spalte er en forklarende og uddybende tekst til lokalplanens bestemmelser.

### § 1 Formål

#### § 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for at etablere liberalt erhverv på hjørnet af Østre Ringvej og Ørbækvej
- at sikre der ikke opføres eller etableres dagligvarebutikker i lokalplanområdet.
- at udlægge et område til detailhandel i form af større butikker til udvalgsvarer, der kan supplere byens handelsliv.
- at sikre en funktionsmæssig og arkitektonisk helhed for det samlede område.



## § 2 Områdets zonestatus

### § 2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 2 og omfatter følgende matrikler:

4 bu, 4 ba, 4a, 4f, 4cd, 4e Ringe by, Ringe,  
3h, 3at, 3ar, 3ac, 3aa, 3x, 3v, del af 3b Brangstrup by, Ringe,

samt alle matrikler der efter 28/2-2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### § 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### § 2.3

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder:

#### Delområde 1

Matr. nr. 4bu Ringe by, Ringe

#### Delområde 2

Matr. nr. 4a, 4ba, 4f og 4cd Ringe by, Ringe samt  
3h og 3at, Brangstrup by, Ringe.

#### Delområde 3

Matr. nr. 3ac, 3aa, 3x, 3v og 3ar Brangstrup by, Ringe

#### Ad § 2.3

Lokalplanområdet inddeles i delområder, da de forskellige delområder har forskellig anvendelse. På bilag 3 kan inddelingen ses på kort.



## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1

#### Delområde 1

Kan kun anvendes til liberalt erhverv.

#### Delområde 2

Kan kun anvendes til store butikker med udvalgsvarer.  
Der kan kun placeres 1 butik på hver grund.

#### Delområde 3

Kan kun anvendes til store butikker med udvalgsvarer samt let erhverv.

### § 3.2

#### Delområde 2 og 3

Den maksimale butiksstørrelse må ikke overstige 2000 m<sup>2</sup>. Der må ikke opføres eller etableres butikker på under 600 m<sup>2</sup>.

Det samlede udbygning af bruttoetageareal for detailhandel, indenfor bymidteafgrænsningen, må ikke overstige det i kommuneplanen fastlagte areal.

### §3.3

Der må i hele lokalplanområdet ikke opføres eller etableres dagligvarebutikker.

### §3.4

Der må i hele lokalplanområdet ikke opføres eller indrettes bebyggelse til boliger.

### §3.5

Området mellem Ørbækvej og vejbyggelinjen 20 meter fra vejmidten af Ørbækvej, skal friholdes for bebyggelse, parkering, udstilling og oplag. Området skal fremstå grønt.

#### Ad § 3.1

Liberalt erhverv kan f.eks. være ejendomsmægler-, bank- eller forsikringsvirksomhed.

Udvalgsvarer er defineret som: Beklædning f.eks. tøj, sko, babyudstyr og børnetøj. Boligudstyr som f.eks. hårde hvidevarer og isenkram. El artikler og VVS artikler (f.eks. installatørers butikker med salg til private). Øvrige udvalgsvarer er f. eks. smykker, cykler og bøger.

Let erhverv kan f.eks. være lettere produktionsvirksomhed, lagervirksomhed, service- og forretningsvirksomhed, administration eller restauration.

#### Ad § 3.2

Bestemmelsen er fastlagt i henhold til planlovens detailhandelsbestemmelser.

#### Ad § 3.5

Byggelinjen kan ses på bilag 4. Byggelinjen og arealet mellem vej og byggelinjen, er beskrevet nærmere i § § 7:3 og 9.2



## § 4 Udstykning

### § 4.1

Der må ikke udstykkes parceller under 1.000 m<sup>2</sup>. Undtaget herfra er udstykning til transformere og lignende tekniske anlæg, der kan udstykkes som sokkelgrunde.

### § 4.2

#### Delområde 2

Udstykning skal ske så hver enkelt grund har vejadgang til den nye stamvej mellem Ørbækvej og Gørtlervej.

#### Delområde 3

Udstykning kan ske så hver enkelt grund har udkørsel til Gørtlervej.





## § 5 Sti, vej og parkeringsforhold

### § 5.1

#### VEJADGANG

##### Delområde 1

Vejadgangen skal ske fra Østre Ringvej.

##### Delområde 2

Vejbetjeningen skal ske fra ny stamvej mellem Gørtlervej og Ørbækvej som illustreret på princip for vejbetjening (bilag 5)

Der skal etableres vejadgang til alle ejendomme indenfor delområde 2 fra den nye stamvej mellem Gørtlervej og Ørbækvej.

Der må højst etableres 2 overkørsler til vejen fra hver ejendom.

##### Delområde 3

Vejadgangen skal ske fra Gørtlervej.

Gørtlervej 8 (matr. nr. 3ac Brangstrup by, Ringe), kan etablere overkørsel til den nye stamvej mellem Ørbækvej og Gørtlervej.

Der må højst etableres 2 overkørsler til vejen fra hver ejendom.

### §5.2

#### Delområde 2

Stamvejen mellem Gørtlervej og Ørbækvej skal udlægges i 12 meters bredde. 2 m rabat/fortove på hver side og 8 m kørebane.

### §5.3

Der skal etableres parkeringspladser svarende til:

1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Dog skal der i delområde 3 ved lagerbygninger kun etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### §5.4

Overkørsler fra private grunde til offentlig vej, skal udføres efter vejmyndighedens bestemmelser og skal anlægges af grundejeren.

#### Ad § 5.1

##### Delområde 3

Gørtlervej 8 grænser op til delområde 2, hvorfor det godt kan lade sig gøre at etablere overkørsel til den nye stamvej, ved opkøb af areal. Eventuel overkørsel til den nye stamvej skal anlægges af grundejeren.

#### Ad § 5.4

Vejmyndigheden skal godkende overkørsler til offentlig vej, inden de udføres.



## § 6 Teknik

### § 6.1

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 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 for den enkelte ejendom.

### § 7.2

Bebyggelse må højest opføres i en højde på 8,5 m i delområde 1 og 2, og 10 m i delområde 3.

### § 7.3

#### VEJBYGCELINJER

#### Delområde 2 og 3

Der pålægges følgende vejbyggelinjer:

Gørtlervej: 10 meter fra vejmidte

Bakkevej: 10 meter fra vejmidte

Ørbækvej: 20 meter fra vejmidte

Arealet mellem vejskel og byggelinje må ikke bebygges og der må ikke etableres parkeringsplads, oplag eller udstilling.

### § 7.4

#### BYGGELINJE

#### Delområde 2

Der pålægges byggelinje 8 m fra matrikelskel mod bebyggelsen på Østre Ringvej. Området mellem matrikelskel og byggelinjen må ikke bebygges.

#### Ad § 7.2

Delområde 1 og 2 grænser op til et boligområde, derfor fastholdes den generelle højdebestemmelse på 8,5 m. Delområde 3 ligger i et eksisterende erhvervsområde, med bygningshøjder op til 10 m.

#### Ad § 7.3

Byggelinjerne kan ses på bilag 4.

Bestemmelser for arealet mellem byggelinje og skel findes i § 9.2.

#### Ad § 7.4

Byggelinjen kan ses på bilag 4.

Bestemmelser for arealet mellem byggelinje og skel findes i § 9.2.



## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### § 8.1

#### Delområde 1

Bebyggelsen skal fremstå med facadekarakter mod Ørbækvej og Østre Ringvej.

#### Delområde 2

Bebyggelsen skal placeres og udformes med facadekarakter mod Ørbækvej, Gørtlervej og Bakkevej, samt områdets stamvej. De primære facader er facade mod områdets stamvej samt den vej der ligger nærmest bygningen.

#### Delområde 3

Bebyggelsen skal fremstå med facadekarakter mod Gørtlervej og Ørbækvej. Ejendomme der har skel til Byggestervej skal også have facadekarakter mod denne.

### § 8.2

#### FACADER

#### Delområde 1

Facader skal udføres som blank mur i teglsten.

#### Delområde 2 og 3

Facader skal udføres som glatte betonflader, pudsede flader, eller blank mur i teglsten.

Mindst 10% og op til 40% af facaden kan udføres i andre materialer som kontrast til den øvrige facade.

Facaderne må gerne beplantes.

### § 8.3

#### TAGE

#### Delområde 1

Tag skal udføres som symmetrisk saddeltag med tegl eller bølgeeternit. Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

#### Delområde 2 og 3

Tags på bygninger med et grundplan på over 600 m<sup>2</sup>, eller en bygningsdybde på over 10 m, skal udformes med fladt tag.

Tilbygninger til eksisterende bygninger kan dog udføres med samme tagform som det eksisterende.

Mindre bygninger kan udformes med symmetrisk saddeltag med en hældning på maksimalt 30°.

Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

*fortsættes*

#### Ad § 8.1

Bestemmelsen skal sikre at områderne ikke opleves som 'bagsider' set fra de respektive veje.



Eksempel på facade der er beplantet i et butiksområde. Design og foto Patrick Blanc.

#### Ad § 8.2

Delområde 2 og 3.

Bestemmelsen sikrer at man bryder de store facadearealer på eksempelvis butikker eller mindre produktionserhverv, med eksempelvis glaspartier, facadeplader i fibercement, zink eller træ.

Facaderne kan også beplantes enten med facadeelementer med planter eller med klatreplanter.

#### Ad § 8.3

Delområde 2 og 3.

Store bygninger med saddeltag har meget store og dominerende tagflader som søges undgået i området.

For både flade tage og tage med hældning kan det overvejes at beplante tagfladen f.eks. med sedum, for at kunne håndtere mere regnvand på grunden.



#### § 8.4

##### VAREGÅRDE

###### Delområde 2 og 3

Varegårde skal opføres som en integreret del af bygnings facade, eller afskærmes med tæt hegn, der danner en arkitektonisk helhed med bygningen.

#### § 8.5

##### TILBYGNINGER

Tilbygninger skal udføres i overensstemmelse med den eksisterende bygnings arkitektur i form og materialer.

#### § 8.6

##### SKILTE & REKLAMER

Der må maksimalt opsættes ét skilt og/eller logo pr. butik pr. facade. Skilte og reklamer må maksimalt fylde 25% af en given facade.

Skilte og reklamer må ikke rage ud over bygningsfacaden eller op over tagfod.

#### § 8.7

Der må opstilles op til 3 flagstænger pr. overkørsel til vej, dog maksimalt 3 pr. ejendom.

Flagstænger må være op til 8,5 m høje.

Flagstænger skal placeres i tilknytning til en overkørsel til vej - mellem 2,5 m og 10 m fra vejskel.

#### Ad § 8.4

Varegårde kan danne en arkitektonisk helhed med bygningen ved brug af samme materialer eller farver. Der kan evt. dannes helheder ved hjælp af beplantning på/langs med facader og hegn.

Varegårde ønskes tæt hegnet så oplag ikke kan virke skæmmende i området.

#### Ad § 8.7

Der fastlægges bestemmelse om flagstængers antal, højde og placering af hensyn til, at opnå et ensartet udseende i området.



## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1

#### SKILTE VED VEJ

Ved indkørslen til en ejendom, må der opsættes ét bøjleskilt med firmanavne og/eller logo. Skiltet kan indholde oplysninger om flere virksomheder.

Skiltet skal opsættes så de trafikale oversigtsforhold ikke forringes.

Skiltet må højst være 1 m højt og 2 m bredt.

#### Delområde 2

Ved hver indkørsel til området kan etableres én skiltepylon med oplysninger om områdets forretninger. Skiltepylonen må maksimalt være 3 m høj og 1,5 m bred. Skiltet må ikke være til gene for oversigtsforhold i trafikken.

### § 9.2

#### GRØNNE AREALER

#### Delområde 1

Arealer der ikke anvendes til indkørsel og/eller parkering, samt opholdsareal for de ansatte, skal fremstå som grøn have.

#### Delområde 2 og 3

Arealet mellem vejbyggelinjen og de respektive veje skal fremstå som et grønt forareal. Beplantningen skal være græsareal med områder med lav beplantning og træer - eksempelvis stauder, græsser eller buske med enkeltstående træer. Arealet må ikke udelukkende henlægges som bart græsareal.

Arealet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, udstilling, oplag, parkering eller lignende.

Arealet mellem byggelinjen og boligerne på Østre Ringvej skal beplantes med buske og træer.

Arealet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, udstilling, oplag, parkering eller lignende.

*fortsættes*

#### Ad § 9.1

Delområde 2 har 1 indkørsel ved Gørtlervej og 1 indkørsel ved Ørbækvej.

#### Ad § 9.2

Bestemmelsen skal sikre at områderne fremstår grønne som de gør i dag, selvom der tilføres bebyggelse og nye funktioner.



### § 9.3

#### PARKERING

##### Delområde 2

Parkeringsarealerne skal inden for delområdet gives et ensartet præg.

Der skal etableres grønne bede med lav beplantning og enkeltstående træer, svarende til 1 parkeringsplads for hver 10 parkeringspladser.

Bedene skal mindst have samme dimensioner som en parkeringsplads.

#### Ad § 9.3

Bedene skal mindst have samme dimensioner som en parkeringsplads (ca. 2,5\*5 m) for at sikre ordentlige vækstbetingelser for planter og træer.

### § 9.4

#### OPLAG

##### Delområde 2 og 3

Udendørs oplag må kun finde sted i tæt hegnede arealer i tilknytning til bebyggelse, så oplaget ikke er direkte synligt og derved kan virke skæmmende i området.

#### Ad § 9.4

Se også § 8.4.

### § 9.5

#### HEGN & MURE

Hegn mod vej og i skel skal etableres som levende hegn. Hvis nødvendigt kan dette suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

Andre hegn og mure kan etableres som levende hegn med/uden trådhegn, eller harmonere med bebyggelsen i materialer og farver.

### § 9.6

#### TERRÆN

Der må ikke ske terrænreguleringer til gene for naboer og vejanlæg.

Der må ikke ske terrænregulering ud over +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn.

### § 9.7

#### BEFÆSTELSE

Befæstelsesgraden på den enkelte grund må ikke overstige 60%. Ved større befæstelsesgrader kan det kræves, at grundejeren etablerer forsinkelsessystem på ejendommens regnvandstilslutning.



## § 10 Forudsætning for ibrugtagning

### § 10.1

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning med henblik på dækning af energibehovet til opvarmning og forsyning med varmt vand.

### § 10.2

De i § 5.3 nævnte parkeringspladser skal være etableret. Parkeringspladserne skal udformes efter bestemmelsen § 9.3.

### §10.3

De i § 9.2 beskrevne arealer skal være etableret.

### Ad § 10.1

Ved lavenergibebyggelse bortfalder tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.

Såfremt der etableres alternativ opvarmning som f.eks. solvarmeanlæg, jordvarme eller varmepumper kan der ud fra en konkret vurdering meddeles dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning.

## § 11 Tilladelser og dispensationer

Ingen særlige bestemmelser

## § 12 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser

## § 13 Servitutter og lokalplaner

### § 13.1

Med denne lokalplan aflyses:

- Byplanvedtægt nr. 4, Erhvervsområde, let, Ringe, Bakkevej.
- Lokalplan nr. 79 område til lettere erhverv/butiksformål ved Bygmester-/Gørtlervej.
- Byplanvedtægt nr. 5, Offentligt område, Ringe - Hybenvej/Rosenvej

For så vidt angår lokalplanområdet.



## § 14 Retsvirkninger

### §14.1

#### Lokalplanens Retsvirkninger

##### Bebyggelse og ændring af bebyggelse

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.

##### Dispensation

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

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

##### Servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen ifølge planlovens § 15, stk. 2 nr. 16.

##### Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

##### 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.

##### Lavenergi

Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

### §14.2

#### Lokalplanens Midlertidige Retsvirkninger

Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på den endelige plans indhold. Der gælder efter lov om planlægning § 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.





FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE

## Vedtagelsespåtegning

Vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 16.4.2013

På kommunalbestyrelsens vegne:

---

Hans Jørgensen  
Borgmester

---

Benny Balsgaard  
Kommunaldirektør



## BILAG

### Bilag 1 - Udvalgsvarekæder i Ringe eller byer op til 15-20.000 indbyggere

Branche	Navn	Ringe i dag	Butikker i DK	Butikker på Fyn
Bager	Guldbageren	Ja	119	3
Bager	From's Conditiorier		7	7
Biltilbehør	Mekonomen		38	4
Biltilbehør	Bileksperten		17	1
Biltilbehør	T. Hansen		75	7
Boghandlere	Arnold Busck		34	3
Boghandlere	Bog & Ide	Ja	89	5
Boghandlere	Bøger og papir		75	0
Boghandlere	Kontur		65	5
Boligtekstil	JYSK A/S	Ja	93	6
Boligtekstil	Botex	Ja	64	6
Byggemarkeder	Bygma	Ja	31	13
Byggemarkeder	Jem & Fix		76	7
Byggemarkeder	STARK		45	10
Byggemarkeder	XL Byg		118	9
Cykeludstyr	Fri Cykler		69	4
Cykeludstyr	Mosquito Cykelcenter		71	2
Cykeludstyr	The bikers best		104	8
Blomster	EuroFlorist	Ja	300	-
Blomster	Interflora	Ja	479	-
Filmudlejning	Blockbuster Video		70	3
Foto	Click JYFO		33	3
Foto	PhotoCare		68	6
Guldsmede og urmagere	Smykkekæden		50	4
Hårde hvidevarer	Skousen		52	5
Hårde hvidevarer	Elplus	Ja	53	4
Hårde hvidevarer	El-salg og service		205	18
Hårde hvidevarer	Punkt1	Ja	89	8
Isenkram	Inspiration		50	3
Isenkram	Kop & Kande		86	5
Isenkram	Din Isenkræmmer		35	3
Isenkram	Imerco	Ja	155	3
Køkken og bad	Designa Køkken	Ja	35	3
Køkken og bad	HTH		62	6
Køkken og bad	Aubo Køkken & Bad		16	4
Køkken og bad	Tvis køkkener		34	3
Køkken og bad	VVS comfort		18	2
Legetøj	BR Legetøj		87	5
Legetøj	LegeKæden		60	5
Malervarer og tapet	Flügger		214	23
Malervarer og tapet	PP Mester Malin		21	2
Malervarer og tapet	Beckers		33	3
Malervarer og tapet	Sadolin		66	2
Materialister	Matas	Ja	293	20
Mobiltelefoner	3		37	4
Mobiltelefoner	Telenor		95	4
Mobiltelefoner	TDC Butik		65	3

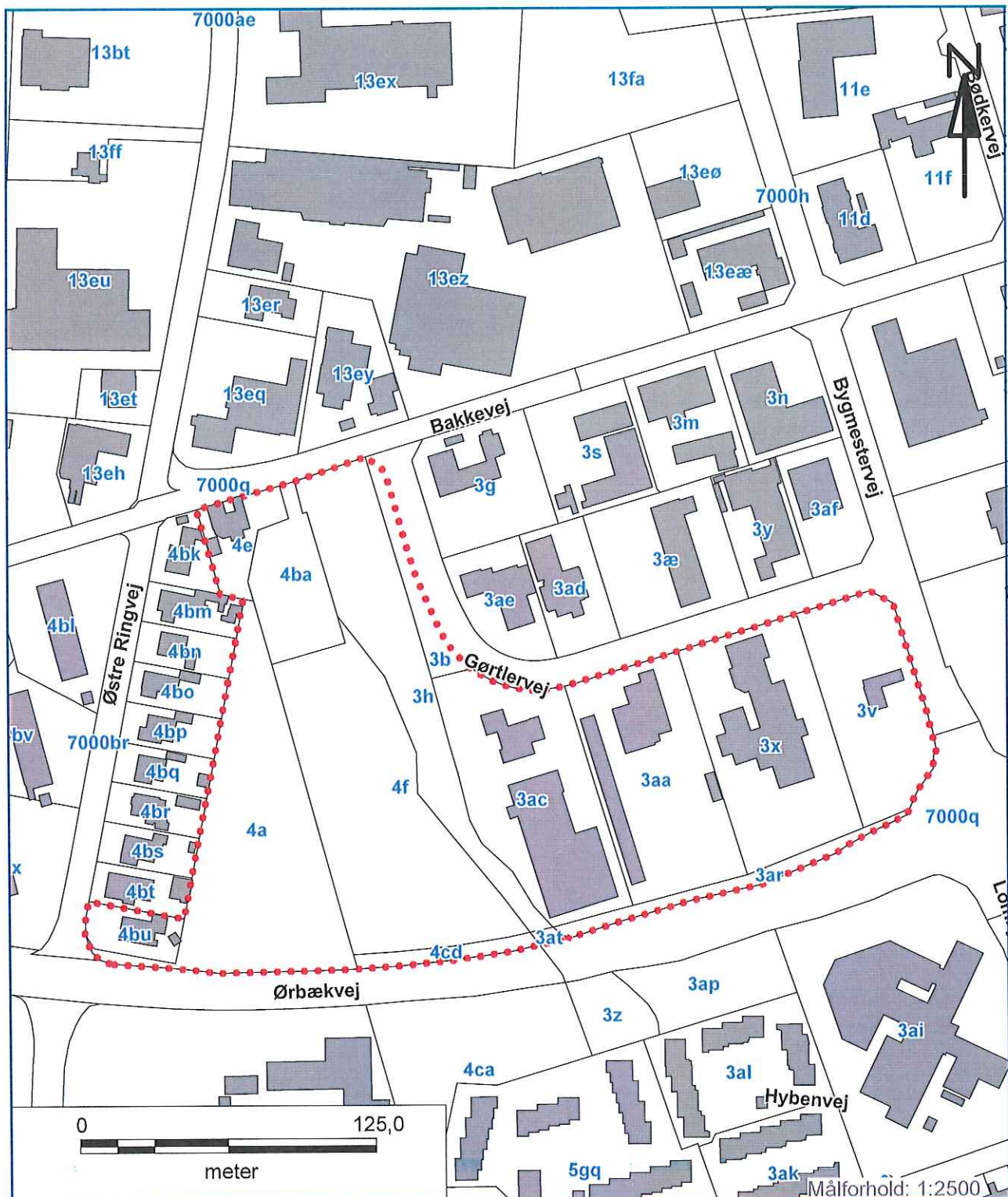


FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE

Mobiltelefoner	TeleKæden		80	9
Mobiltelefoner	Telia		47	3
Møbler	Biva		38	2
Møbler	Dan-Bo Møbler		34	2
Møbler	IdeMøbler		38	2
Møbler	Møbelkæden	Ja	50	5
Optiker	Thiele		89	6
Optiker	Louis Nielsen		72	6
Optiker	Synoptik		104	7
Optiker	Nyt Syn		66	9
Optiker	OPTO		137	20
Optiker	Profil Optik	Ja	140	11
Radio og tv	Bang & Olufsen		47	3
Radio og tv	FONA		63	3
Radio og tv	Expert	Ja	99	2
Radio og tv	Panasonic		55	2
Sko	Deichmann Sko		25	2
Sko	Bianco		44	3
Sko	Zjoos	Ja	49	10
Sko	EuroSko		120	7
Sko	Skoringen		86	2
Slagter	Mad med mere		46	5
Slagter	Mesterslagteren	Ja	98	6
Sportsudstyr	Intersport		95	10
Sportsudstyr	Sportigan	Ja	83	8
Sportsudstyr	Sport Master		115	9
Stof og garn	Stof 2000		28	3
Tekstil	Deres Design		70	6
Tekstil	Vero Moda		86	5
Tekstil	Jack & Jones		33	2
Tekstil	H & M		71	4
Tekstil	IC Compagny		36	2
Tekstil	Nielsen's		21	8
Tekstil	Marcus		40	0
Tekstil	Noa Noa		34	2
Tekstil	Stine og Ko		8	3
Tekstil	Din Tøjmand		83	9
Tekstil	Tøjeksperten	Ja	93	7
Tekstil	Wunderwear		26	3
Tekstil	Mr.	Ja	78	8
Tekstil	Tøj & sko		13	2
Tekstil	Wagner		51	3
Tæpper	Garant	Ja	52	4
Tæpper	Tæppeland		34	3
Vin	Vinspecialisten		38	7
Vin	Skjold Burne		62	1
Diverse	Tiger		56	3

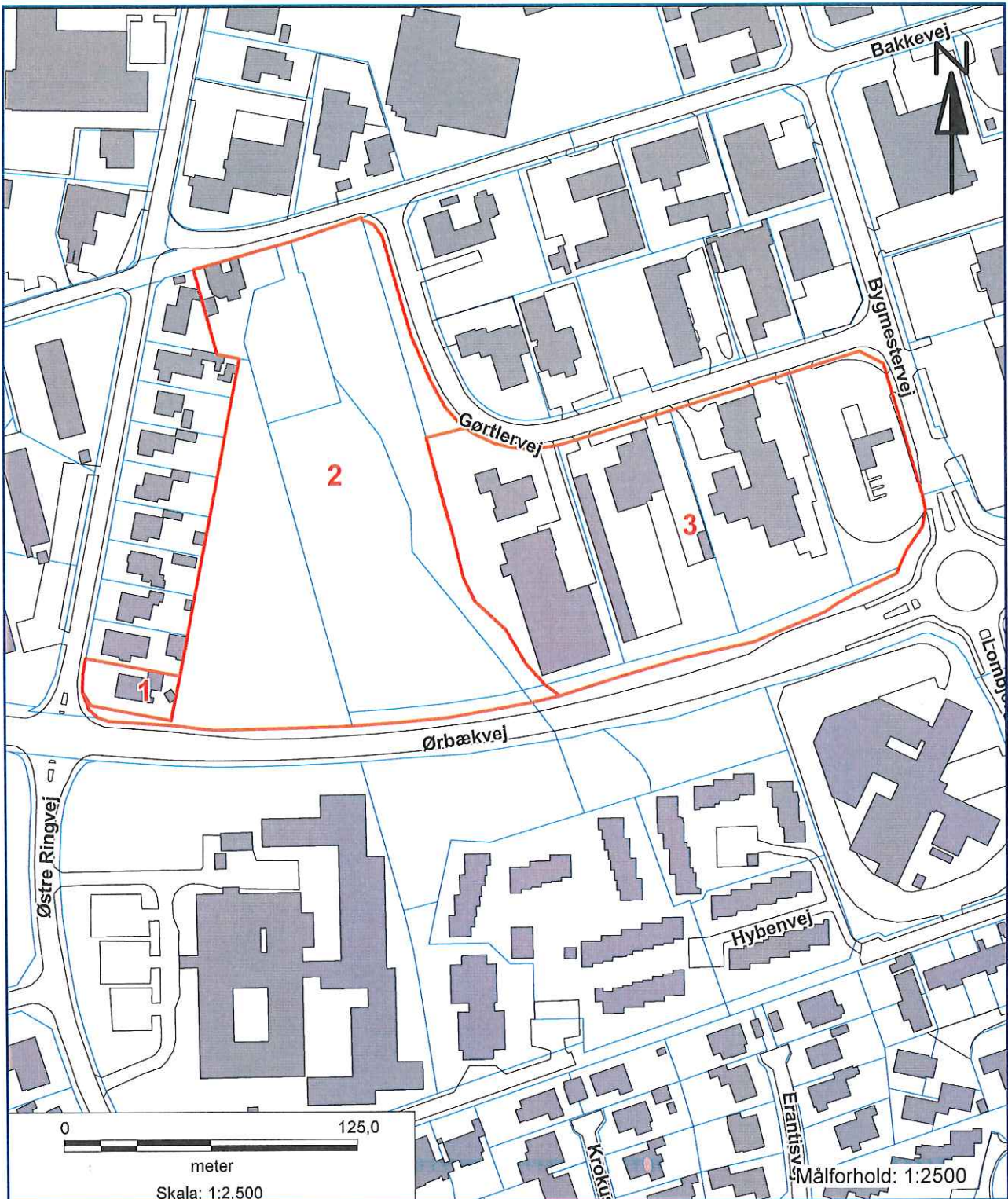


## Bilag 2 - Lokalplangrænse



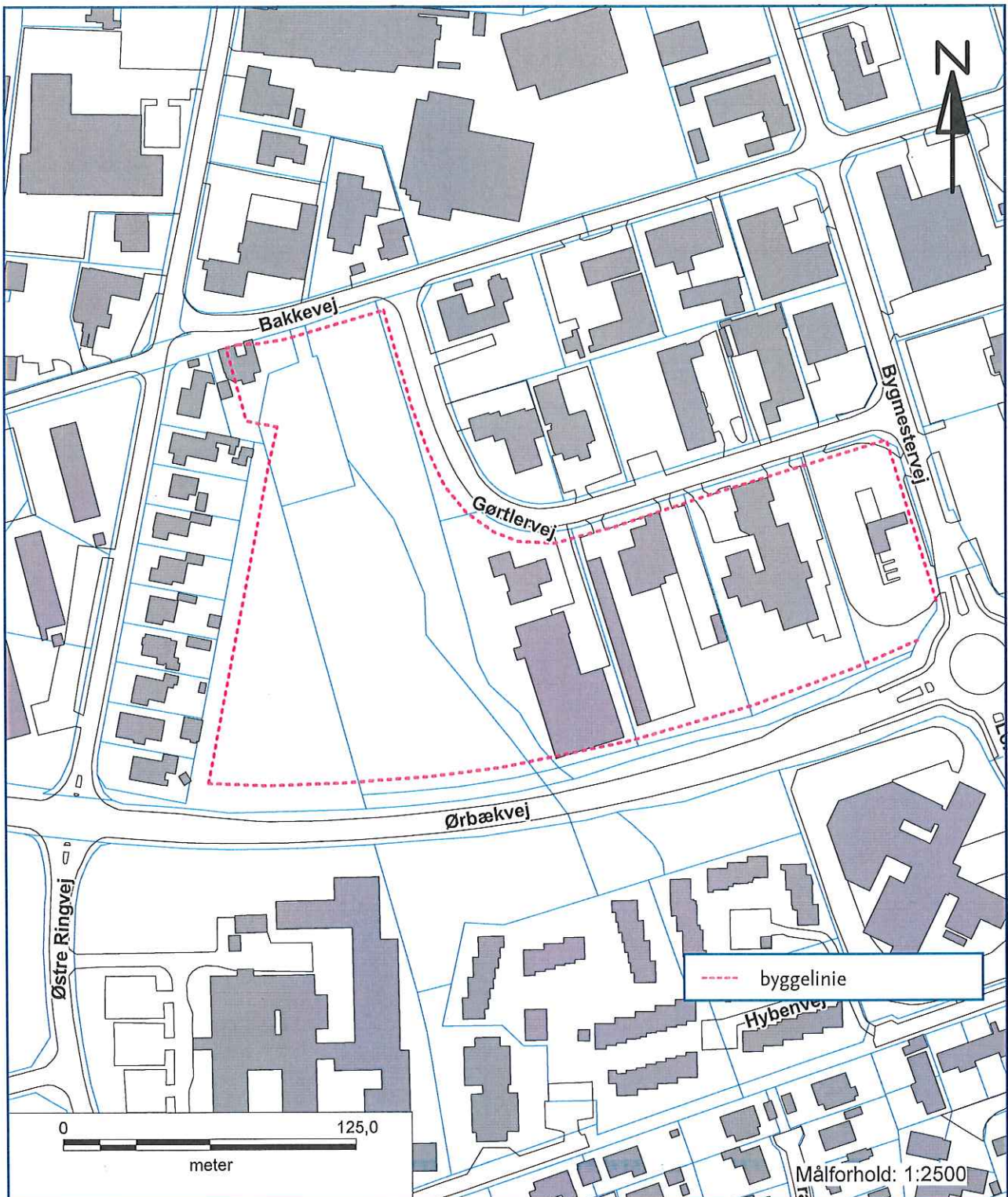


## Bilag 3 - Delområder



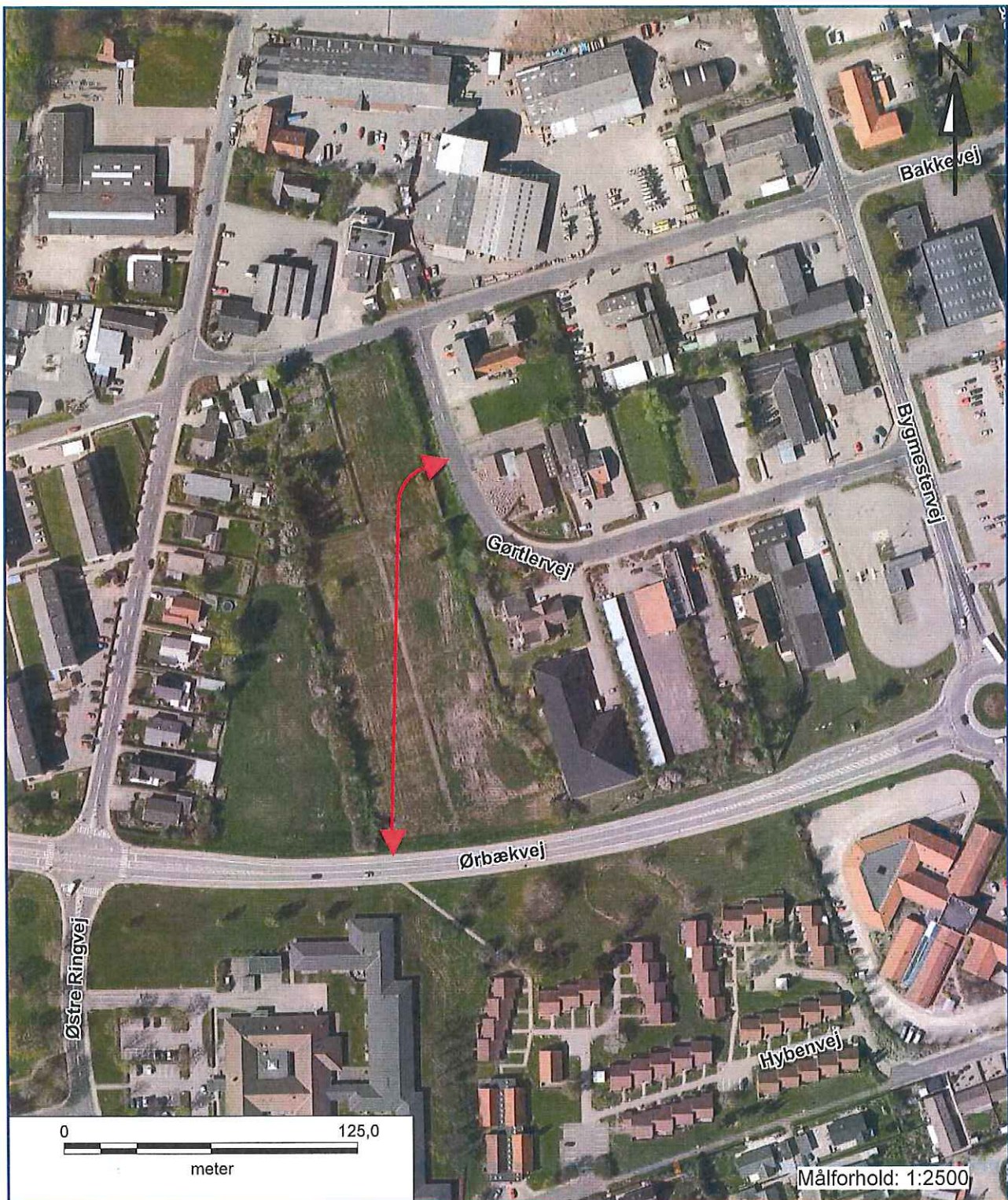


## Bilag 4 - Byggelinjer





## Bilag 5 - Princip for vejbetjening





**FAABORG-MIDTFYN**  
KOMMUNE

Plan og Kultur  
Nørregade 2  
5600 Faaborg  
Tlf: 7253 2030  
Mail: [plan-kultur@faaborgmidtfyn.dk](mailto:plan-kultur@faaborgmidtfyn.dk)