



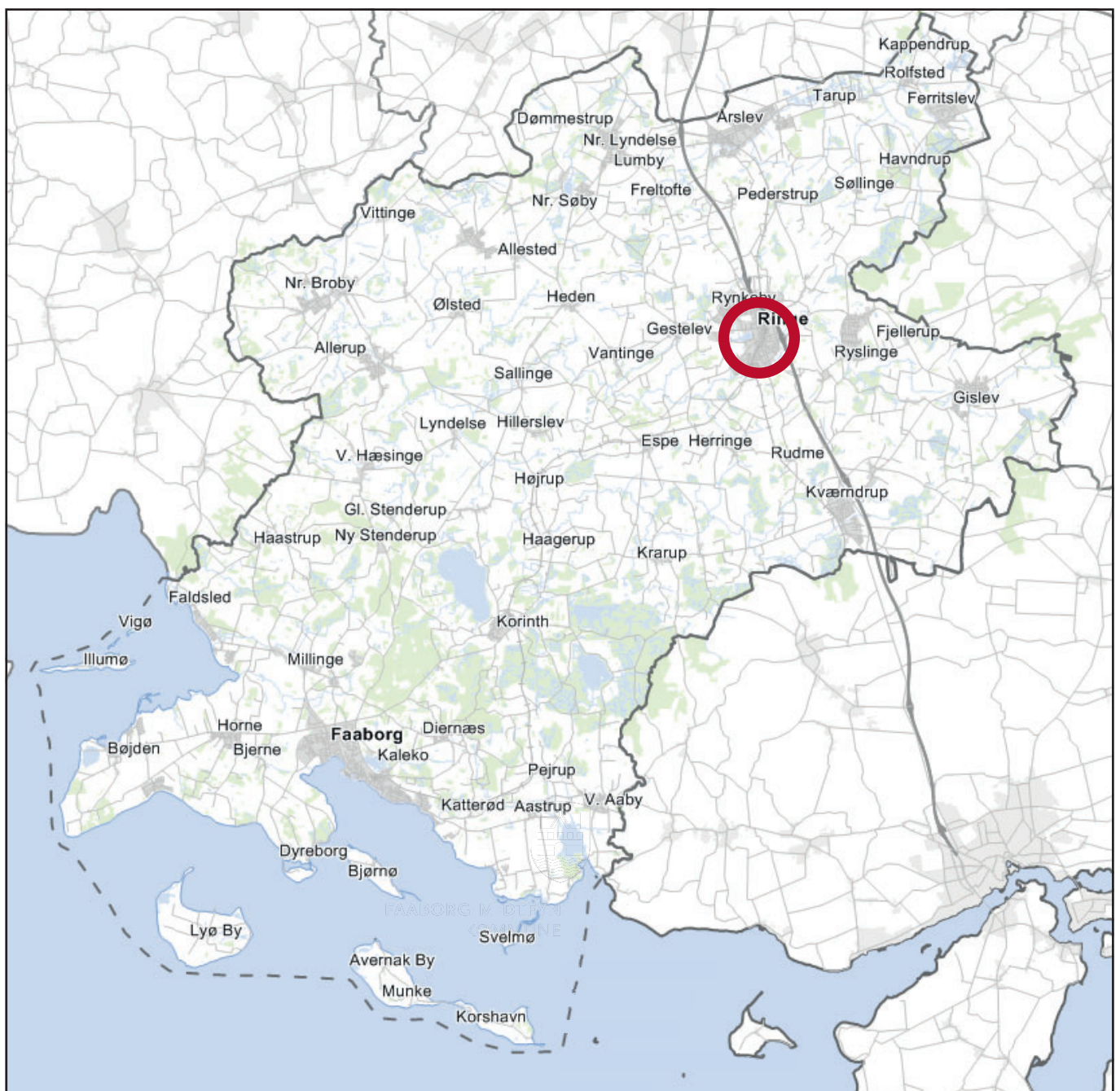
FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2019

Rin.C.2

Centrumpladsen, Ringe

FORSLAG



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

Kommuneplantillægget er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsensmøde den 11. oktober 2023.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra d. 13. oktober til den 8. december 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 8. december 2023:

- planogkultur-post@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> fysisk planlægning -> lokalplaner.

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.

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

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.

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.

Klagevejledning til screening for miljøvurdering

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

Hvis du ønsker at klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, kan du klage til Planklagenævnet, inden 4 uger fra den 13. oktober 2023, hvor planen er indlæst i www.plandata.dk, altså senest den 10. november 2023. Du klager via Klageportalen <https://kpo.naevneneshus.dk>, her finder du også en videovejledning til, hvordan du klager.

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

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.

Rammebestemmelser

Eksisterende 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