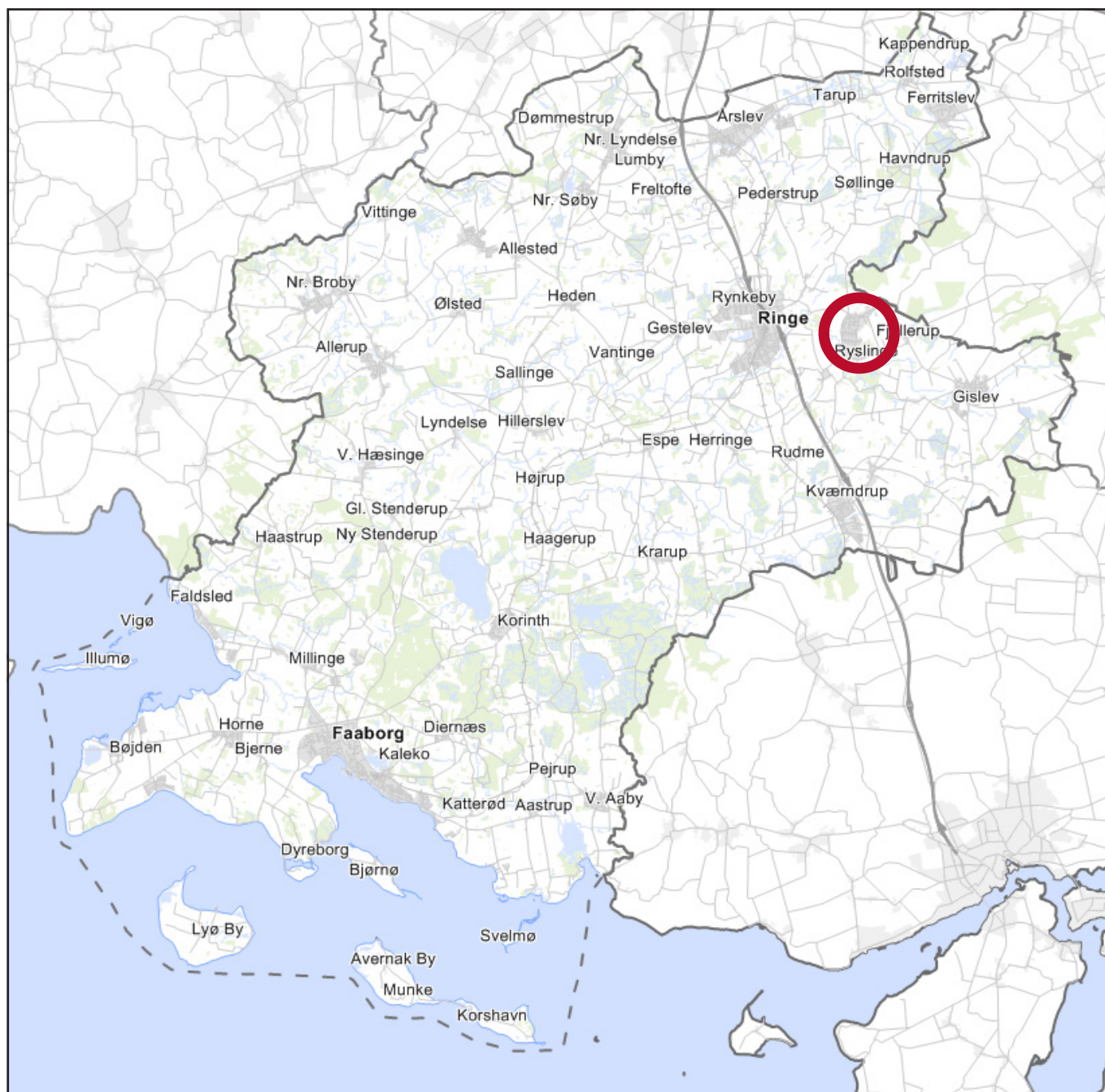




FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Lokalplan 2022-5 Boliger syd for Fabers, Ryslinge





Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Lokalplanforslaget var i offentlig høring fra den 30. juni til den 25. august 2022.

Torsdag den 22. september 2022 blev lokalplanen endeligt vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget.

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en lokalplan?
5	Redegørelse
5	Baggrund og formål
6	Beskrivelse af lokalplanområdet
10	Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning
14	Screening for miljøvurdering
15	Bestemmelser
15	§ 1 Formål
15	§ 2 Afgrænsning og zoneforhold
16	§ 3 Anvendelse
17	§ 4 Udstykning
18	§ 5 Vej- og stiforhold
19	§ 6 Omfang og placering
20	§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden
22	§ 8 Ubebyggede arealer
24	§ 9 Forudsætning for ibrugtagning
25	§ 10 Grundejerforening
26	§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning
26	§ 12 Retsvirkninger
27	Bilag
27	1. Lokalplangrænse og matrikler
28	2. Delområder og eksisterende forhold
29	3. Anvendelse - veje, stier, friarealer og byggefelt
30	4. Illustrationsplan
31	5. Planteliste

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:

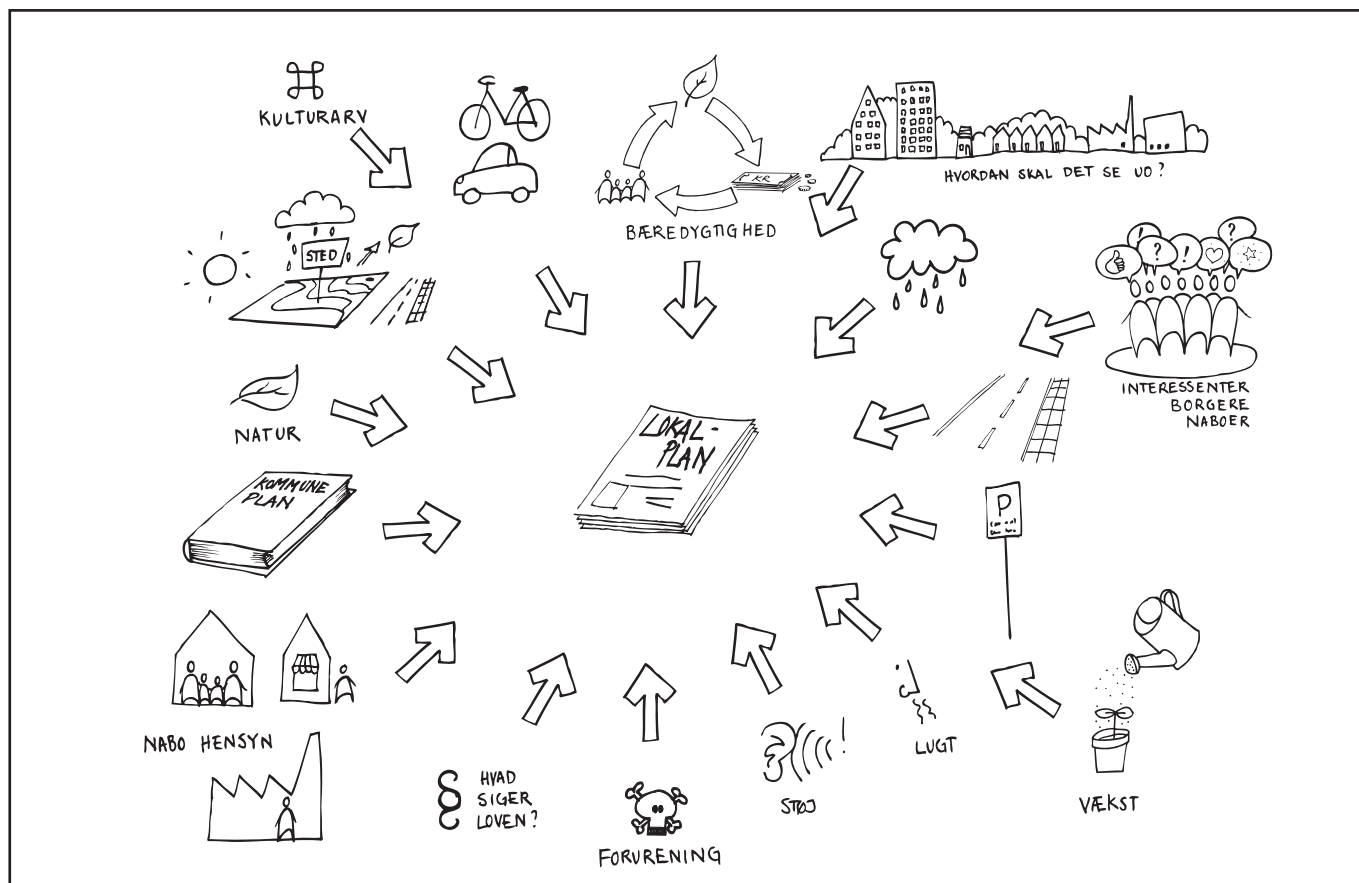
- De må ikke stride mod de bestemmelser, der er fastlagt i kommuneplanen. Lokalplanen kan skærpe kommuneplanens bestemmelser men ikke lempe dem
- Lokalplanforslag skal offentliggøres og kan ses på kommunens hjemmeside eller plandata.dk

- 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.

Lokalplanproceduren kan starte med en 'foroffentlig-hedsperiode', 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 et ønske om at udvikle et område nær Hestehavevej til boliger. Området står i dag som ubebygget mark omkring en mindre landejendom og er udlagt i kommuneplanen til boligformål. Samme område er fremhævet til nye boliger i Udviklingsplanen for Ryslinge fra 2008, udarbejdet af Lokalrådet (note 6, side 23 - se link under redegørelsen 'Eksisterende planer').

Området ønskes udviklet til tæt-lav boligbebyggelse for hovedparten af arealet og åben-lav boliger for en mindre del af området. Den eksisterende ejendom kan forsat udnyttes som i dag.

Ryslinge by har primært et udbud af boliger til parcelhuse, villaer, storparceller og få dobbelthus og rækkehuse. Udviklingen af dette område til primært tæt-lav vil

bidrage til en større variation af boliger og herved understøtte en større målgruppe til at bosætte sig i byen.

Formålet er at sikre områdets fremtidig udnyttelse til helårsboliger i byzonen. Ydermere sikrer lokalplanen at udbygningen af området indeholder bestemmelser for vej og sti der tilgodeser en trafiksikker disponering og god tilgængelighed til området. Hertil fastsættes ligeledes bestemmelser omkring forsinkelse af regnvand inden for lokalplanområdet.

Øst for området er der i kommuneplanen udlagt en større rekreativ ramme som lokalplanen er med til at skabe tilgængelighed til. Lokalplanen sikrer en grøn kile fra Hestehavevej til det rekreative rammeudlæg mod øst, der understøtter lokal biodiversitet og offentlighedens adgang til det rekreative område.



Lokalplanområdets afgrænsning i Ryslinge langs Hestehavevej.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består i dag af en ubebygget mark, en mast i det nordøstlige område samt en eksisterende ejendom i det sydvestlige hjørne, ud mod Hestehavevej. Den eksisterende ejendom består af beboelsesbygning med pudset og malet facade med stråtag. Til ejendommen er der to længer samt diverse udhuse i blandede materialer, herunder teglfacade med pladetag, pudset og malet facade med eternittag og mindre bygninger i træ. Ejendommen har vejadgang fra Hestehavevej.

Ved områdets vestlige skel er Hestehavevej som forbin-der byen i nord- og sydgående retning. Langs vejen er der fortovej og enkeltstående rønnetræer.

Mod syd grænser lokalplanområdet op til et boligområde med store parceller med grunde mellem 1400-3100 m².

I det østlige skel findes et dige, der skal bevares. På den

anden side af diget er der udlagt et større rekreativt areal.

I lokalplanområdets nordlige del findes en mast.

Omfang og placering

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 47.350 m². Lokalplanen opdeler området i tre delområder.

Inden for delområde I, vist på bilag 2, skal lokalplanen sikre en grøn kile, håndtering af regnvand samt stiftelse til det rekreative område mod øst.

I delområde II muliggøres bebyggelse til tæt-lav boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse, klyngehuse, kædehuse og tilsvarende eller variation af nævnte.

Delområde III udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Den eksisterende ejendom er beliggende i delområde III og kan forsat være inden for lokalplanområdet.



Google Street view - Eksisterende ejendom, Hestehavevej 38, inden for lokalplanområdet.



Google Street view - Eksisterende mast inden for lokalplanområdet og Fabers til venstre.



Google Street view - Lokalplanens område set mod øst.



Luftfoto over lokalplanens område.

Vej- og stiforhold

I delområde I skal der etableres en stiforbindelse fra vest mod øst inden for den grønne kile.

Der er udlagt stiforløb i den sydlige del af delområde II, der ligeledes forbinder Hestehavevej med det rekreative område mod øst.

Delområde II har vejadgang fra Hestehavevej, der kan vejforsyne hele delområdet. Der er udlagt stiforløb i delområdets sydlige del, der ligeledes forbinder Hestehavevej med det rekreative område mod øst.

Delområde III kan vejforsynes fra delområde II eller fra en supplerende vejadgang fra Hestehavevej i den sydlige del af lokalplanområdet.

Inden for området skal der sikres 2 parkeringspladser pr. bolig. Dette skal overvejende være som parkering på egen grund alternativt som fællesparkering.

Terræn

Terræn inden for planområdet falder jævnt fra syd mod nord, fra kote ca. 83 til ca. 79,5. Det er et fald på ca. 3,5 m over en distance på ca. 290 m. Det giver et forholdsvis jævnt underlag som ikke kræver væsentlig terrænregulering ift. fremtidig byggeri. Det naturlige terræn forudsætter at overfladevand håndteres i den nordvestlige del af lokalplanens område, inden for delområde I. Det vil kræve terrænregulering over +/- 0,5 m at etablere forsinkelsesbassin.

Anvendelse

Områdets anvendelse er til bolig, hvor der er mulighed for forskellige typer af bolig.

Inden for egen bolig er det mulighed at drive virksomhed, så længe at aktiviteten ikke skaber en øget belastning til området i form af støj og ekstra parkering. Derudover skal virksomhedsaktiviteten ikke ændre boligens udseende som bolig, da området skal fastholde sit udtryk som boligområde.

Det er muligt at opføre fælleshus til områdets fælles benyttelse inden for delområde II eller III.

Delområde I mod nord skal udlægges til en rekreativ grøn kile, med mulighed for leg og ophold. Inden for kilen sikres et byggefelt til eksisterende mast. Det vil være

muligt at nedrive og opføre en ny mast, så længe det er inden for byggefeltet. Der kan inden for delområde I opføres støjafskærmning mod erhvervsområde mod nord.

Bebyggelse og udstykning

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger i 1½ etage, hvilket betyder bolig i ét plan med mulighed for udnyttelsen af tagetage, såfremt boligen har saddeltag.

Tæt-lav boligbebyggelse må have en bebyggelsesprocent på 40 %. Åben-lav boligbebyggelse må have en bebyggelsesprocent på 30 %. Der er udstykningskrav om at tæt-lav har et grundareal på 400 m², inklusiv andel i fælles fri- og opholdsarealer. Kravet til udstykning er minimum et sammenhængende areal på 250 m². For åben-lav er minimumsudstykningsgrænsen 700 m².

Arkitektur

Bestemmelserne for det arkitektoniske udtryk giver flere muligheder, herunder for klassisk byggeri med tegl eller pudsede facader og moderne arkitektur med ubehandlet træ, grønne tage og skærmtegl, hvor facadematerialet føres op som tagmateriale.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for, at området som helhed skal have et samlet udtryk. Her menes at der skal skabes en rød tråd mellem facadevalg, farver, tagudformning med flere. Området må gerne brydes op med forskydning af boligmassen for at skabe dynamik og flere mindre rum i uderummet. Se bilag 4 for illustrationsplan af lokalplanområdet.

Grøn struktur og fælles friarealer

Den grønne kile i delområde I kan udformes som et plejet areal eller naturareal, hvor dele af arealet der ikke udlægges til leg, ophold og sti kan få lov til at vokse mere frit og vildt. Et naturplejet område vil være med til at understøtte den lokale biodiversitet. Valg af pleje vil være op til den kommende grundejerforening, der står for vedligehold og drift af lokalplanens arealer.

Inden for lokalplanens område skal der sikres et fælles opholdsareal på minimum 10 % af bebyggelsens grundareal. Med opholdsareal menes større sammenhængende arealer der ikke anvendes til vej, parkering, rabatter og regnvandsbassin. Inden for opholdsarealet kan etableres mindre anlæg til ophold, leg og beplantning af området.



Google Streetview - Multiskilt af områdets nærmiljø

Landskab

På grænsen til lokalplanen mod øst løber et beskyttet dige med spredt beplantning. Lokalplanens område kobler sig op på naturen omkring Ryslinge. Det rekreative område mod øst forbindes med Hestehaveskoven mod syd. Længere mod syd findes Sallinge å. Langs åen er der flere dannelser af særlige naturinteresser, herunder Ravsmose, Pindsvine have, Ellehave, Bredland skov osv.

Sammenhæng til omgivelser

Ryslinge by har to dele, den ældste del er udbygget fra før 1954 op omkring Blaakærvej i nord og Graabjergvej/Aaskovvej mod syd.

Senere blev byen i 1970'erne udbygget mellem nord og

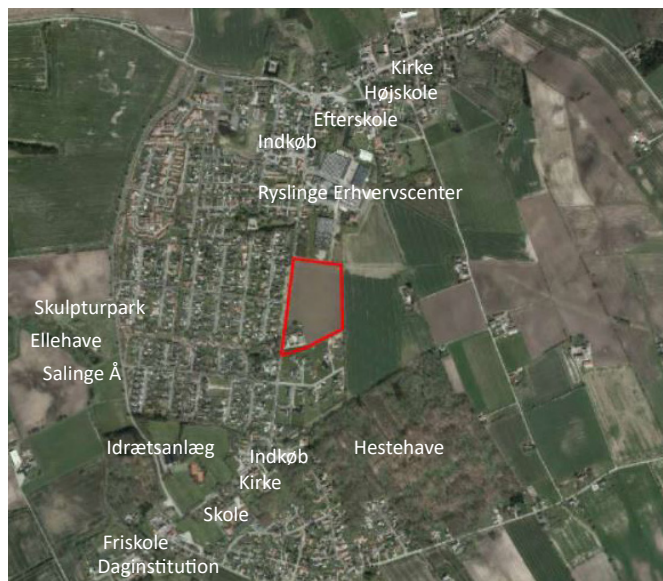
syd af Ellehavevej og Hestehavevej, hvor byen mere end fordoblede sin størrelse.

Fra lokalplanområdet er der fin stiadgang gennem boligområdet mod vest, til skulpturparken og Ellehave langs Sallinge å. Mod syd går Hestehavevej over i Graabjergvej hvor der findes dagligvareindkøb, forsamlingshus, kirke, skole, friskole, daginstitution og idrætsfaciliteter. Øst fra Graabjergvej er der adgang til Hestehaveskoven.

Ryslinge Højskole er blandt de ældste i Danmark og ligger i nogle historiske bygninger i den nordlige del af byen. Her findes også indkøb, kirke, efterskole, Ryslinge Erhvervscenter og flere mindre virksomheder.



Luftfoto fra 1954 med afgrænsning af lokalplanområdet



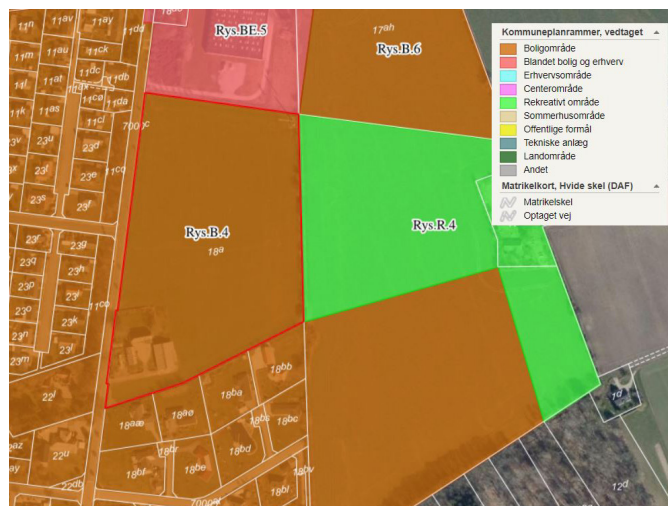
Luftfoto fra 2016 med afgrænsning af lokalplanområdet

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

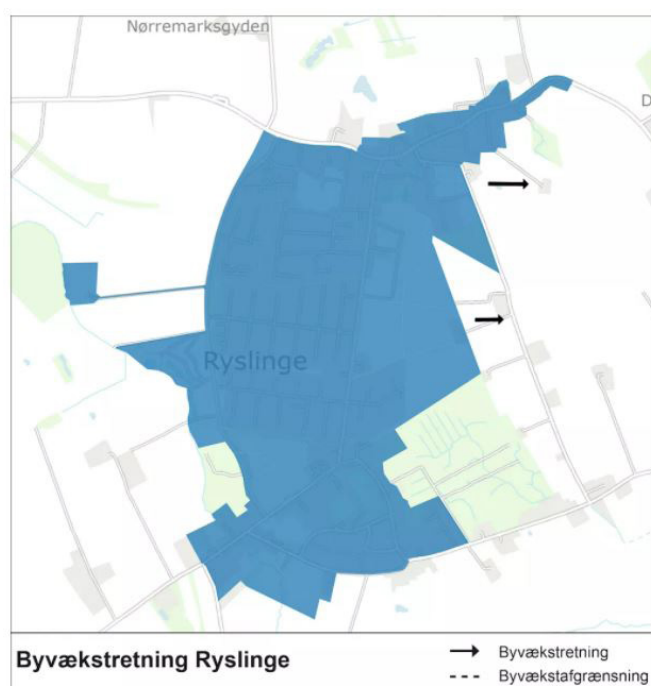
Kommuneplan 2019

Lokalplanområdet ligger under rammeområde Rys.B.4 der udlægger området til boligformål, nærmere bestemt tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



I kommuneplanen for 2019-2032 har Faaborg-Midtfyn Kommune fremsat rammerne for fremtidig byvækst af Ryslinge som ses i diagrammet nedenfor. Polygonen viser afgrænsningen af de kommuneplanlagte rammer hvor udviklingsmulighederne er lagt i øst.



Udviklingsstrategi og egnsprofil

I Faaborg-Midtfyn Kommune er der udarbejdet en Udviklingsstrategi 2019-2030, hvor omdrejningspunktet er visionen "Sammen skaber vi det bedste sted". Det er visionen at gå forrest og være inspirationskilde til andre om det gode liv. Her trækkes særligt på de lokale virkemidler inden for natur, kulturarv og ikke mindst de stærke fællesskaber, man oplever når man bor og lever i kommunen.

Udbygningen af boliger understøtter udviklingsstrategiens mål om flere borgere i kommunen. Ryslinge hører under egnsprofilen Ringe-egnen: Hånden og Ånden. Her er der ikke langt fra ide til handling, hvor borgerne gerne går sammen og skaber selv, i fællesskabets ånd.

Zoneforhold

Området er beliggende i landzone. Hele lokalplanområdet skal overgå til byzone ved nærværende lokalplan.

Eksisterende planer

Der findes ingen lokalplan for området. Lokalrådet har



udarbejdet en udviklingsplan for hele byen. Her peger man på lokalplanens areal som en prioritet for fremtidige boligudvikling. Følg dette link:

https://www.fmk.dk/fileadmin/user_upload/By_Land_og_Kultur/Udviklingsplan_Ryslinge.pdf

Naturbeskyttelse

Der er i lokalplanområdet ikke natur, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Kulturarv, fredninger og fortidsminder

Inden for lokalplanens område findes et sten- og jorddige i lokalplanens østlige skel. Se bilag 2. Lokalplanen sikrer en afstand til diget på 4 meter så der ikke findes nogen påvirkning ved byggeri og udstykning. Lokalplanen sikrer stiforbindelse til diget og det fremtidige rekreative område mod øst (Rys.R.4). Ved udvikling af det rekreative område, vil der være behov for gennembrud af diget, for at forsætte stiforbindelsen.

Bilag IV arter

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Forekomsten af bilag IV-arter i Danmark, er der lokalt fundet markfirben, dværgflagermus, skimmelflagermus, sydflagermus, spidssnudet frø, stor vandsalamander, vandflagermus, langøret og brun flagermus ifølge DMU-rapporten.

Der er ikke registreret bilag IV-arter inden for lokalplanens område.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-områder er N114 Odense Å med Hågerup Å, Sallinge Å og Lindved Å2 (ca. 3 km afstand), N120 Skove og søer syd for Brahetrolleborg (ca. 12 km afstand), N117 Kajbjerg Skov (ca. 15 km afstand) og N118 Søer ved Tårup og Klintholm (ca. 18 km afstand). Lokalplanens muligheder og sammenhæng med anden planlægning, sammenholdt med afstanden til beskyttelsesområderne har ikke indvirkning på Natura 2000-områder.

Produktionsvirksomheder

Der er fundet to produktionserhverv indenfor en 500 m radius af planområdet. Produktionserhvervene udgør maskinværkstedet Almexa A/S og savværket Peter Thuesen ApS. Begge ligger over 200 m fra lokalplanens område. Lokalplanens område er ikke påvirket af forurening herunder støj, luft og lugt fra produktionserhverv og virkeliggørelsen af planen vil ikke begrænse registrerede produktionsvirksomheders udviklingsmuligheder. Se nærmere redegørelse omkring støj under afsnittet 'Støjforhold'.

Klimatilpasning

I Klimatilpasningsplanen udpeges områder med særlig risiko for oversvømmelse og/eller erosion. Ved disse områder, vil man gerne undgå bebyggelse eller gennem lokalplanen sikre, at der er fortaget foranstaltninger der forhindrer oversvømmelse og erosion. Lokalplanen ligger ikke indenfor eller nær et område, der er oversvømmelsestruet.

Lokalplanområdet skal klimatilpasses til håndtering af ekstremregn. Som led heri kan friarealer, de fælles opholdsarealer og vejarealer udformes, så de kan håndtere og forsinke skybrudsvand inden det ledes til kloak.

Grundvandssikring

Området er placeret inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der i forbindelse med ny bebyggelse ikke er fare for nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Det fremgår af bilag 1 i 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse', hvilke typer virksomheder og anlæg der skønnes at medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. Boliger hører ikke under virksomheder og anlæg. Med nye restriktioner for privates anvendelse af pesticider fra 2015, vurderes der ikke at være et redegørelseskrav vedrørende boliger og grundvandsbeskyttelsen. Denne lokalplan giver derfor ikke mulighed for en anvendelse af området, som strider mod beskyttelse af grundvandet.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsommen indvindingsområder.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke registreret med V1 eller V2 forurening og er ikke områdeklassificeret for krav om analyse.

Støjforhold

Lokalplanområdet er udlagt som boligområde, hvilket er støjfølsom arealanvendelse.

Der er foretaget beregninger og vurderinger af trafikstøj og virksomhedsstøj der har indvirkning på lokalplanområdet øst for Hestehavevej. Beregningerne viser, at trafikstøj ikke medfører behov for støjafskærmning. Hestehavevej udgør en begrænset støjkilde, hvor der markeres en zone på 10 m fra vejmidte, hvor der ikke kan etableres følsom anvendelse som eksempelvis bolig og opholdsarealer. Der kan inden for zonen etableres beplantning eller mindre anlæg til håndtering af regnvand.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Ryslinge Erhvervscenter I/S. Vejen i dette område fungerer som en privat fællesvej hvorfor trafikken ikke skal betragtes som virksomhedsstøj. Der er således ikke behov for støjafskærmning langs det den nordlige lokalplangrænse. Lokalplanen giver dog mulighed for at lave støjafskærmning mod nord få at opnå et mindre støjniveau end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Afskærmning kan udføres som jordvold.

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

Regn- og spildevand

Området er i sin helhed ikke omfattet af spildevandsplanen. Eksisterende ejendom Hestehavevej 38 indgår i spildevandsplanen og er udlagt til fælleskloakering. Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen i forbindelse med lokalplanen, der forudsætter, at området separatkloakeres. Ved en befæstelsesgrad over 40 % vil kommunen kræve, at der etableres forsinkelsesbassin på ejendommens afløbssystem, der sikrer, at regnvand forsinkes inden udledning til kloak. Bassinet skal håndtere hverdagsregn med en gentagelsesperiode på 5 år. Der er sikret areal til etablering af et bassin i den nordlige del af lokalplanområdet.

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

Varmeforsyning

Området forsynes med fjernvarme af Ringe Fjernvarmeselskab AMBA.

Faaborg-Midtfyn Kommune anbefaler, at ny bebyggelse tilkobles den kollektive varmforsyning, hvor det er muligt. Det er også muligt at lave individuelle løsninger med fx. varmepumper.

Skovbyggelinje

En del af lokalplanens området er omfattet af skovbyggelinje, se linjen på bilag 2. Området ligger bag ved anden bebyggelse (Mægaardsvej) og er således omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 17, stk. 3 (husrække-reglen) Naturbeskyttelsesloven.

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

Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

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.

Screening for miljøvurdering

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

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

Det fremgår af loven, at der ved planer, som fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer, kun skal gennemføres miljøvurdering, hvis de vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor 'screenes' disse planer, dvs. at der skal gennemføres en kort, indledende vurdering af, om der skal foretages en egentlig miljøvurdering af planernes påvirkning af miljøet.

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

Screening

Området er ikke en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen vurderes ikke at påvirke Natura 2000 områder eller Bilag IV arter. Lokalplanen giver ikke mulighed for anlægsprojekter der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Screeningen belyser, at en del af området ligger inden for skovbyggelinjen, derudover findes der et beskyttet sten- og jorddige i østlig skel. Begge forhold er indarbejdet og beskrevet i lokalplanen.

Konklusion

Det vurderes, at realisering af lokalplanen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da den hverken berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde eller muliggør anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, har Faaborg-Midtfyn Kommunes kommunalbestyrelse vurderet, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen, jf. § 8, stk. 2 nr. 2 i Miljøvurderingsloven.

Bestemmelser

Teksten i venstre side er de egentlige bestemmelser.

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

§ 1 Formål

§ 1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til boligformål.
- at udlægge fælles areal og stiforbindelse i en grøn kile fra Hestehavevej mod øst.

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. 18a Ryslinge By, Ryslinge

samt alle matrikler der efter 01.05.2022 udstykkes herfra. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på bilag 1.

§ 2.2

Området ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne plan overføres landzonearealet til byzone.

Følgende matrikler overføres til byzone:

matr. nr. 18a Ryslinge By, Ryslinge.

§ 2.3

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

Ad. § 2.3

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

§ 3 Anvendelse

§ 3.1

Delområde I må kun anvendes til rekreative formål, i form af beplantning, landskab, stier, regnvandshåndtering, udendørsaktivitet og ophold. Dog kan der i området etableres støjreducerende foranstaltninger som jordvold samt servicevej til bassin og telemast.

Området må ikke bebygges. Undtaget er anlæg af telemast inden for byggefeltet udlagt på bilag 3. Derudover tillades mindre anlæg der hører til områdets anvendelse og forsyning som listet i nærværende afsnit.

§ 3.2

Delområde II må kun anvendes til boligformål, i form af tæt-lav boligbebyggelse, herunder række-, dobbelt-, kæde-, klyngehuse og tilsvarende.

§ 3.3

Delområde III må kun anvendes til boligformål, i form af åben-lav boligbebyggelse.

§ 3.4

Det er muligt at drive virksomhed fra sin bolig. Se Ad. § 3.4.

§ 3.5

Der må inden for delområde II og III etableres fælleshus.

§ 3.6

Inden for lokalplanområdet må der etableres tekniske anlæg til områdets forsyning. Der må ikke opføres micro- eller husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.

Ad. § 3

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

Ad. § 3.4

I forbindelse med boligen kan der på ejendommen drives virksomhed, som sædvanligvis udøves i forbindelse med en bolig. Dette under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der beboer den pågældende ejendom
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres (fx ved skiltning) og områdets karakter af boligområde ikke ændres
- at virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende, herunder øget trafik
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.

Disse erhverv er fx frisør, advokat, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje.

Boligejendomme må ikke benyttes til nogen form for værksteds-, lager-, eller vognmandsvirksomhed.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Tæt-lav bebyggelse må kun udstykkes med en grundstørrelse på minimum 250 m² per bolig. For området skal der være mindst 400 m² per tæt-lav bolig inkl. andel i fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer.

§ 4.2

Åben-lav bebyggelse må kun udstykkes med et grundareal på minimum 700 m².

§ 4.3

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes som mindre grunde.

§ 4.4

Der må ikke udstykkes grunde tættere på østlig skel end 4 m, se afstandslinje på bilag 3.

§ 4.5

Der må ikke udstykkes til boliger nærmere end 10 m fra vejmidte af Hestehavevej, se afstandslinje på bilag 3.

Ad. § 4.1

Den grønne kile i delområde I jf. § 3.1 og § 8.1 kan medregnes udstykning i delområde II og III.

Ad. § 4.4

Afstandslinjen skaber afstand til diget og sikrer diget for tilstandændringer ift. udstykning, byggeri og anlæg.

Ad. § 4.5

På bilag 3 er der illustreret en afstandszone til Hestehavevej pga. støj fra trafik. Her ikke må udlægges areal til følsom anvendelse, herunder bolig og udendørs opholdsarealer.

§ 5 Vej- og stiforhold

§ 5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hestehavevej.

§ 5.2

Vejadgang til delområde II skal ske fra adgang A, i princippet som vist på bilag 3.

Vejadgang til delområde III kan enten ske fra adgang A eller adgang B, i princippet som vist på bilag 3.

§ 5.3

Vejene er boligveje og udlægges i princippet som vist på bilag 3, i en bredde af 8 m med en kørebredde på 5,5 m. Der anlægges fortov i den ene side.

§ 5.4

Der skal udlægges stier i princippet som vist på bilag 3, i en bredde af 3 m. Stierne skal anlægges med en stibelægning på mindst 1,5 m og en rabat på hver side.

§ 5.5

I delområde II kan fortov langs vejen mod delområde I kan erstattes med sti i delområde I.

§ 5.6

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 2 pladser pr. bolig. En del af parkeringen kan udlægges til fælles parkering.

§ 6 Omfang og placering

§ 6.1

Bebyggelsesprocenten må for tæt-lav boligbebyggelse maks. være 40 % for den enkelte grund inkl. andel i fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer jf. § 4.1.

Der må maks. bygges 3 boliger sammen.

§ 6.2

Bebyggelsesprocenten må for åben-lav boligbebyggelse maks. være 30 % for den enkelte grund.

§ 6.3

Bygninger må maks. opføres i 1½ etage med udnyttelig tagetage.

§ 6.4

Bygningshøjde må maks. være 8,5 m.

§ 6.5

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m.

Undtaget er affaldsbeholdere inkl. afskærmning, transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign. tekniske anlæg til områdets forsyning.

§ 6.6

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

§ 6.7

Der må ikke opføres bebyggelse tættere på diget end 4 m fra østlig skel, se afstandlinje på bilag 3.

§ 6.8

Der må ikke opføres boligbebyggelse nærmere end 10 m fra vejmidte af Hestehavevej, se afstandlinje på bilag 3.

§ 6.9

Der må opføres én telemast inden for byggefeltet i delområde I som vist på bilag 3. Mastens placering er kun tilladt inden for byggefeltet og må opføres i en højde på max. 42 m.

Ad. § 6.4

Byggehøjden måles ud fra naturligt terræn/ niveauplan jf. bygningsreglementet.

Ad. § 6.7

Afstandlinjen skaber afstand til diget og sikrer diget for tilstandændringer ift. udstykning, byggeri og anlæg.

Ad. § 6.8

På bilag 3 er der illustreret en afstandszone til Hestehavevej pga. støj fra trafik. Her ikke må udlægges areal til følsom anvendelse, herunder bolig og udendørs opholdsarealer.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 7.1

Tæt-lav bebyggelse inden for lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

Undtaget er eksisterende bolig på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse samt tilhørende sekundær bebyggelse.

§ 7.2

Boliger i delområde II skal fremstå med ens tagform, -hældning og beklædning.

§ 7.3

Sekundære bygninger i delområde II skal udføres med ens tagform og -hældning. Mindre bygninger på maks. 10 m² er undtaget.

§ 7.4

Boliger i 1½ etage med udnyttelig tagetage må kun opføres med saddeltag.

§ 7.5

Tagbeklædningen må ikke udføres i reflekterende materialer med et glanstal på over 10. Ved taghældninger over 40 grader må glanstallet maks. være 5.

§ 7.6

Den samlede bredde af kviste må ikke overstige 40% af den enkelte tagflades længde. Kvist/kviste skal danne symmetri i tagfladen og ved flere udføres i samme materialer.

§ 7.7

Facader skal udføres som blank mur i tegl, pudset, vandskuret, skærmtegl eller træ. Mindre bygningsdele, svarende til op til 10 % af den enkelte facade, samt sekundære bygninger på maks. 10 m² må udføres i andre materialer. Der må ikke anvendes fibercement med træstruktur.

§ 7.8

Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget eller som bjælkehuse.

§ 7.9

Fritstående skiltning og reklamering må ikke finde sted. Undtaget er fælles oplysnings- og henvisningsskilte.

Ad. § 7.1

Lokalplanen giver ikke handlepligt for den eksisterende bolig med tilhørende udhuse at skulle ændre den ydre fremtræden. Ved nybyg og udstykning skal den ydre fremtræden tilpasse sig området som helhed.

Ad. § 7.5

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

Ad. § 7.7

Fibercement med træstruktur er ikke tilladt da det er et materiale, der fremstår som noget det ikke er.

§ 7.10

På facader må der skiltes med firma- og logoskilte samt fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte må have en størrelse på maksimalt 0,25 m². Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

§ 7.11

Der må ikke skiltes på tage.

§ 7.12

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

- de må ikke være reflekterende.
- de skal lægges på tagfladen og være paralelle 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.

§ 7.13

Parabler og antenner må ikke placeres på bygningers facader eller tage.

§ 8 Ubebyggede arealer

§ 8.1

Delområde I udlægges som fælles rekreativt område for hele lokalplanområdet i form af en grøn kile.

§ 8.2

Der skal anlægges fælles opholdsareal svarende til minimum 10 % af etagearealet. Opholdsarealet skal indrettes til ophold og leg.

§ 8.3

Der må ikke indrettes opholdsarealer inden for afstandslinjen fra Hestehavevej som angivet på bilag 3.

Terrænregulering

§ 8.4

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn.

Det gælder dog ikke anlæg til håndtering af regnvand (LAR) og jordvold i en højde på maks. 1,8 m til støjafskærmning i delområde 1.

§ 8.5

Terrænregulering tættere på skel end 0,5 m er ikke tilladt mod lokalplanområdets afgrænsning.

Beplantning

§ 8.6

Fælles friarealer skal beplantes med egnskarakteristisk beplantning. Eksempler herpå er angivet på bilag 5. Der må ikke plantes invasive arter i lokalplanområdet

§ 8.7

Beplantning i delområde I samt ubebygget areal langs diget i delområde II kan plejes som naturareal.

Dele af det fælles friareal i delområde II kan anlægges med blomsterhaver, frugttræer, grønsager og urtebede.

Hegn

§ 8.8

Hegn mod fælles fri- og opholdsarealer og lokalplanens afgrænsning skal være levende hegn.

§ 8.9

Hegning omkring de enkelte grunde skal være levende hegn. Det er muligt at supplere med trådhegn på inder siden af haven. Midterlinjen af hegn mod vej og sti skal holdes på egen grund, mindst 30 cm fra skel.

Ad. § 8.2

Den grønne kile i delområde I jf. § 3.1 og § 8.1 kan medregnes ved beregning af fælles opholdsareal i delområde II og III.

Ad. § 8.3

På bilag 3 er der illustreret en afstandszonzone til Hestehavevej pga. støj fra trafik. Her ikke må udlægges areal til følsom anvendelse, herunder bolig og udendørs opholdsarealer.

Ad. § 8.7

For at fremme biodiversiteten kan den grønne kile og arealet langs diget holdes som naturareal. Ved at lade dele af grønne områder stå som natur, giver det levedygtighed for en større variation af plantearter som er godt for insekter og sommerfugle. Den grønne kile indgår i en naturpassage med diget mod øst som også indeholder vildtvoksende beplantning.

De dele af beplantningen der ligger op til opholdsareal, legeområder og sti kan plejes for at sikre vedligehold og tilgængelighed.

§ 8.10

Ved sammenbyggede boliger må der etableres fast hegn i naboskel., max. 5 m ud fra facaden. Faste hegn skal udføres i træ og fremstå ens i lokalplanområdet.

Oplag

§ 8.11

Udendørs oplag må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer.

§ 8.12

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

Belysning

§ 8.13

Lyskilder på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og placeres højst 3,5 m over terræn.

Paraboler

§ 8.14

Paraboler må kun opsættes på én fælles mast for lokalplanområdet.

Regnvand og befæstelse

§ 8.15

Befæstelsesgraden for den enkelte matrikel må ikke overstige 40 %, medmindre regnvandet forsinkes på egen grund, inden det afledes til den offentlige regnvandsledning.

§ 8.16

Regnvandsbassin må kun udføres med let skrånende brinker med hældning på maksimalt 1/3. Regnvandsbassinet skal fremstå som et rekreativt element og en naturlig del af det grønne område. Inden for en afstand af 5 m fra kronekanten af regnvandsbassinet må der ikke opføres bebyggelse, anlægges vej og sti eller plantes træer og buske uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 8.17

Inden for hele lokalplanens område er det muligt at lave mindre grøfter og rekreative forløb i terræn, hvor regnvand kan forsinkes og føres til regnvandsbassin.

Ad. § 8.10

Ved en samlet bebyggelsesplan for området, hvor træ evt. males i en farve, skal hegn males i samme farve. Det er for at sikre en visuel sammenhæng i området.

Ad. § 8.11

Ved tæt hegnede arealer menes faste hegn eller levende hegn.

Ad. § 8.15

Kravet vedr. befæstelsesgraden er i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der er i delområde I sikret areal til etablering af et regnvandsbassin jf. § 3.1.

§ 9 Forudsætning for ibrugtagning

§ 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før lokalplanområdets fælles arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 8.1, 8.2 og 8.6.

§ 9.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering som anført under lokalplanens §§ 5.1-5.6.

§ 9.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet som anført under lokalplanens §§ 8.15-8.16.

§ 9.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der langs lokalplanområdets afgrænsning mod matr. 18i enten er plantet et levende hegn eller etableret en beplantet jordvold med højde på maks. 1,8 m.

§ 10 Grundejerforening

§ 10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

§ 10.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles arealer, herunder beplantning, adgangsveje, belysning, fællesanlæg og stier. Grundejerforening skal i øvrigt forestå de opgaver, som medfører af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 10.3

Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt veje og stier.

§ 10.4

Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 10.5

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

§ 10.6

Såfremt boligerne udmatrikuleres og frasælges som selvstændige boliger, skal der oprettes en grundejerforening senest når 50 % af grundene er solgt.

Ad. § 10.1

Der er ikke medlemspligt for eksisterende ejendomme, hvor der ikke sker ændringer.

§ 11 Servitutter, lokalplaner og bonusvirkning

Ingen særlige bestemmelser.

§ 12 Retsvirkninger

§ 12.1

Lokalplanens retsvirkninger

Når Faaborg-Midtfyn Kommune har vedtaget lokalplanen endeligt, og vedtagelsen er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen ifølge § 18 i Lov om Planlægning, kun 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.

§ 12.2

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

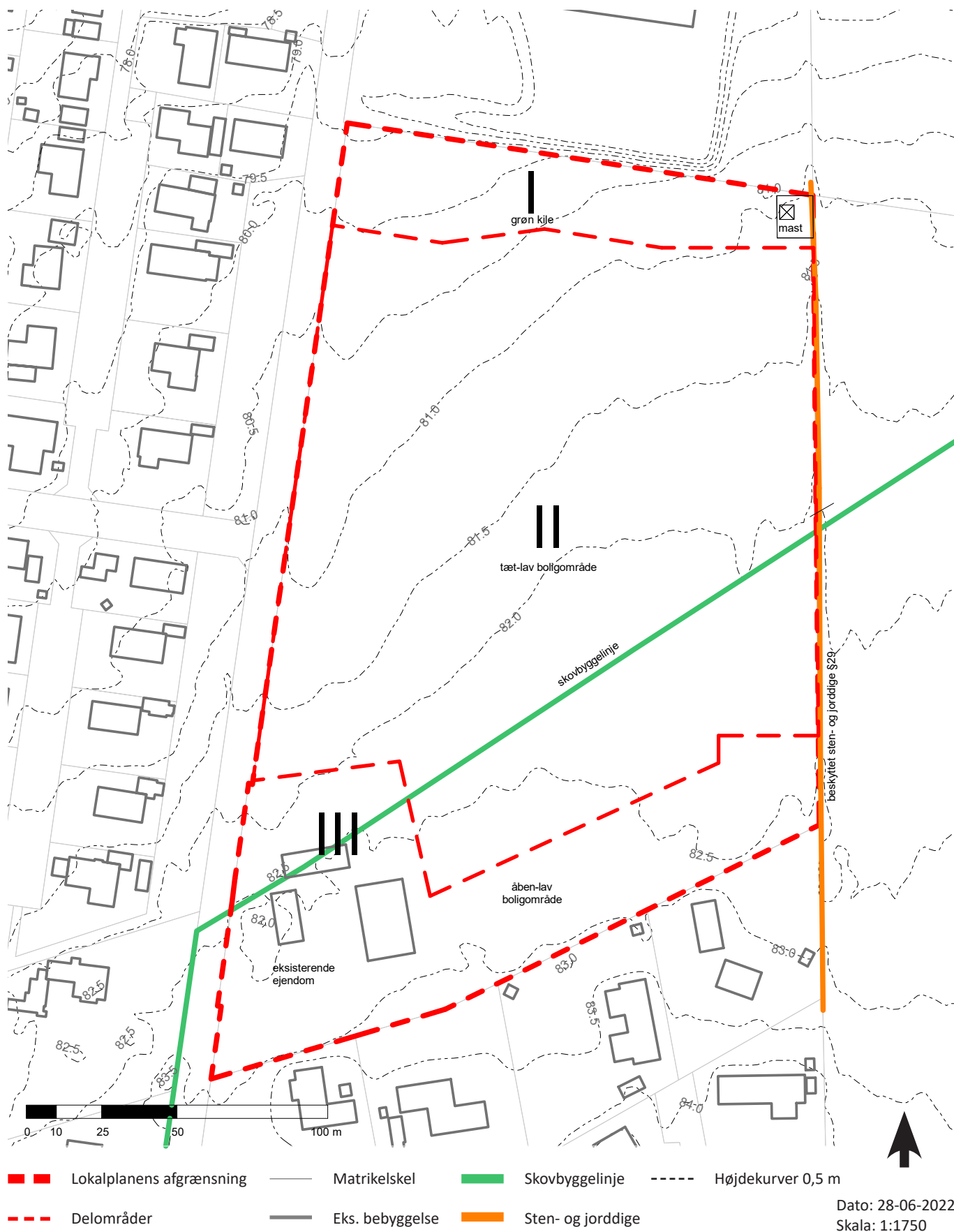
Forslaget til lokalplanen betyder, at det ikke er tilladt at bebygge eller udnytte ejendomme inden for lokalplanområdet på en måde, der tager forskud på eller er i strid med den endelige plans indhold. Der gælder efter planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil, forslaget er endeligt vedtaget dog højst et år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Bilag

1. Lokalplangrænse og matrikler



2. Delområder og eksisterende forhold



[illegible]

4. Illustrationsplan



5. Planteliste

Oversigt over egnskarakteristiske arter af træer og buske, der kan trives i Faaborg-Midtfyn Kommune.

Dansk	Latin
Spidsløn	Acer platanoides
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata
Alm. hyld	Sambucus nigra
Alm. hæg	Prunus padus
Alm. røn	Sorbus aucuparia
Avnbøg	Carpinus betulus
Benved	Euonymus europaeus
Blågrøn rose	Rosa dumalis
Dunbirk	Betula pubescens
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna
Fjeldribs	Ribes alpinum
Fuglekirsebær	Prunus avium
Hassel	Corylus avellana
Hunderose	Rosa canina
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla
Kvalkved	Viburnum opulus
Navr	Acer campestre
Rød kornel	Cornus sanguinea
Rødel	Alnus glutinosa
Seljepil	Salix caprea
Selje-røn	Sorbus Intermedia
Skovabild	Malus sylvestris
Skovfyr	Pinus sylvestris
Slåen	Prunus spinosa
Småbladet lind	Tilia cordata
Stilkeg	Quercus robur
Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Tørst	Frangula alnus
Vortebirk	Betula pendula
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Æblerose	Rosa rubiginosa



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

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