

Faaborg

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
1	Faa.B.10	FV. (Forvaltnings ønske til ændring) Adelgade 2 i Faaborg er sat til salg det anbefales at ejendommen kan benyttes til anden anvendelse end bolig, da det vil bidrage positivt til bymiljøet på Torvet, hvis der kan indrettes butik, café eller andet kunderettet erhverv.	Adelgade 2 ligger i en boligramme omgivet af centerrammer midt i Faaborg bymidte. Udpegelsen af en boligramme midt i centerområdet begrænser mulighederne for anvendelsen. Med en centerramme kan vi fastholde de nuværende bestemmelser, men der er lidt videre muligheder for, hvad de enkelte ejendomme kan anvendes til, herunder fx butik, serviceerhverv som cafe eller kontor. Hele den nuværende boligramme er omgivet af centerramme, og det vurderes derfor at anvendelsesændringen passer ind i det eksisterende bymiljø.	Rammen omdannes til en centerramme Faa.C.12 med samme bestemmelser som den nuværende boligramme.
2	Faa.B.18	FV. Boligområdet ved Kastanievejs afgrænsning mod Sundvejen ønskes ændret, da det er uhensigtsmæssigt at etablere boliger tæt på Sundvejen. Det vil ændre byprofilen væsentligt fra Sundvejen. Dels ved, at der bygges på området, men også fordi det kræver støjafskærmning. I forbindelse med behandling af sag om almene boliger d. 3. marts 2014 besluttede ØU ikke at medtage det resterende areal i boligrammen som en byggemulighed. Derved fastholdes den grønne kile langs Sundvejen. Arealet er til tider vådt. Klimatilpasningsplanen fra 2015 har sidenhen vist at store dele af arealet vil være oversvømmet både ved ekstremregnsituationer og større stormflodshændelser.	Området er omfattet af lokalplan 6.105, som udlægger arealet til boligformål og giver byggeret på arealet. For at sikre, at der ikke i fremtiden bygges boliger på arealet, vil det kræve en delvis aflysning af lokalplanen samt en ændring af den overordnede anvendelse for området i kommuneplanen. Langs Sundvejen er der i dag udlagt flere rekreative rammer, der sikrer en afrunding af byen ud mod Sundet og Sundvejen. Den rekreative ramme Faa.R.5 støder op til arealet og vil kunne udvides, så arealet fremover indgår i den rekreative ramme. Det ubebyggede areal i boligrammen er i dag byzone. Det rekreative areal er landzone. Ved en aflysning af del af lokalplan 6.105 bør arealet tilbageføres til landzone. Det vurderes at området bør udtages af boligrammen.	Den rekreative ramme, Faa.R.5, udvides så den nuværende afgrænsning mellem Faaborg by og Sundvejen bevares. I forlængelse af kommuneplanrevisionen udarbejdes en lokalplan, der aflyser den del af lokalplan 6.105 der er uudnyttet samt føre arealet tilbage til landzone.
3	Faa.O.4	FV. En del af matr.nr. 6z Kaleko By, Diernæs er omfattet af lokalplan 2.93 Ældrecenter ved Prices Have, men ikke af en kommuneplanramme.	Teknisk rettelse	Kommuneplanramme Faa.O.4 er udvidet så den dækker hele lokalplan 2.93 Ældrecenter ved Prices Have.
4	Faa.C.1 Faa.C.2 Faa.C.3	FV. De tre centerområder ligger langs Banegårdspladsen i den østlige del af den afgrænsede bymidte i Faaborg. Der er i nuværende rammer en begrænsning på de samlede udviklingsmuligheder på 250 m ² i Faa.C.1, 250 m ² i Faa.C.2 og 250 m ² i Faa.C.3. Det foreslås ændret til, at området kan få del i den samlede udvidelsesramme for Faaborg på 10.000 m ² . Rammen kan i området bruges til dels udvidelse af de nuværende dagligvarebutikker eller til nye dagligvarebutikker til erstatning, hvis en butik nedlægges, og dels til udvidelser af eller etablering af nye udvalgsvarebutikker. Dagligvarebutikkerne skal være mellem 500 og 1.200 m ² . Udvalgsvarebutikkerne skal være mellem 500 m ² og 5.000 m ² .	Ændringen vil give større udviklingsmuligheder i området og det vil skabe en tydelig arbejdsdeling mellem den centrale del af bymidten og de ydre dele af bymidten, hvor de ydre dele er til større butikker på mere end 500 m ² og den centrale del af bymidten hovedsageligt er til de mindre butikker, som hører til i et centralt strøgområde. Begrænsningerne på dagligvarebutikker i området har til hensigt at fastholde så meget dagligvarehandel i den centrale del af bymidten som muligt, da det bidrager positivt til bylivet og omsætningen i bymidtens udvalgsvarebutikker. Det er i detailhandelsanalysen vurderet, at der ikke er behov for yderligere dagligvarebutikker i Faaborg, som har god dækning med Føtex, SuperBrugsen og næsten alle discountbutikkerne, der opererer i Danmark.	Det indstilles, at Faa.C1, Faa.C2 og Faa.C3 får del i den samlede ramme for udvikling af detailhandlen i Faaborg på 10.000 m ² , at butiksstørrelserne fastlægges til 500-1.200 m ² for dagligvarebutikker og 500-5.000 m ² for udvalgsvarebutikker, og at antallet af dagligvarebutikker i de ydre dele af bymidten ikke må øges.
5	Faa.C.4	FV. Området dækker en del af den centrale del af havnen og østsiden af Grønnegade ved Faaborg Museum.	Begrænsningen på 250 m ² pr. butik vurderes at passe med de butikker, der naturligt vil kunne være en del af udviklingen på havnen. Samtidig udtrykker det, at det er hensigten at fastholde handelslivet i strøgområdet langs Østergade og Mellemgade.	Det indstilles, at den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 250 m ² i rammeområde Faa.C.4.

		Der foreslås at der indføres en maksimal butiksstørrelse på 250 m ² i den del, der ligger på den centrale del af havnen.	Der kan tages stilling til eventuelle ændringer af rammerne for detailhandel i forbindelse med arkitektkonkurrencen for Slagterigrunden og Faaborg havn. De 250 m ² svarer til den maksimale butiksstørrelse på den øvrige del af det centrale del af havnen i den gældende kommuneplan.	
6	Faa.R.13	<p>Politisk ønske: Dansk Folkeparti ønsker, at arealet der i dag er omfattet af den rekreative ramme Faa.R.13 og er udlagt til ferie- og fritidsformål ændrer anvendelse til boligformål.</p> <p>Kommunalbestyrelsen har både den 13.06.17 og den 12.06.18 besluttet at fastholde udlægget til ferie- og fritidsformål for at understøtte de turismestrategiske tiltag i Faaborg.</p>	<p>Det er jf. Udviklingsstrategi 2019 ambitionen, at Faaborg skal udvikle sig fra industriby til oplevelsesby. Flere analyser peger på, at Faaborgs største udviklingspotentiale ligger i turismeerhvervet og afledte effekter deraf. Turismen er et vigtigt erhverv, der kan bidrage til at skabe vækst og udvikling ikke kun i Faaborg, men på Faaborg-egnen som helhed. En forudsætning for styrket vækst i kyst- og naturturismen er, at der er mulighed for at udvikle attraktive oplevelsesmuligheder og overnatningstilbud også i de kystnære områder.</p> <p>Faa.R.13s placering tæt ved Faaborg Fjord giver mulighed for anlæg af et ferie- og fritidsanlæg med tæt tilknytning til vandet, men også tæt på bakkelandet bag Faaborg. Her vil en form for center med målgrupper indenfor f.eks. vandsport, vandring og cyklisme kunne etableres. Arealets placering i tilknytning til byen gør, at et evt. anlæg til ferie- og fritidsformål vil være mere attraktivt end hvis man placerede et sådan anlæg længere væk fra byen, da man som bruger/besøgende samtidig vil have byen og kulturtilbuddene her inden for gå afstand.</p> <p>Arealet vil også være attraktivt som boligområde. Men der er allerede tilstrækkelige attraktive boligudlæg i Faaborg Øst, som også har havudsigt. Den boligstrategiske analyse fra 2018 viser, at der ikke er grundlag for yderligere boligudlæg i Faaborg, og at der ikke er et behov for almindelig boligudbygning i form af traditionelle enfamilieboliger. Lokale ejendomsmæglere fortalte ifbm den boligstrategiske analyse i 2018, at der er lang liggetid på huse i boligområdet ved siden af. I 2016 og 2017 vedtog kommunalbestyrelsen lokalplaner for hhv. 10 boliger på Henriksvang. og 3 boliger på P.U. Bruunsvej - også i Faaborg Vest. Heraf er kun 1 grund reserveret og ingen solgt.</p> <p>Det vurderes, at området bør fastholdes til ferie- og fritidsformål.</p>	Ingen ændring

Faaborgeggen

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
7	Kor.E.1	FV. Korinth efterskole/Spejderskolen ejer matr.nr. 7ex Fleninge By, Brahetrolleborg, som er beliggende inden for erhvervsrammen Kor.E.1, som er udlagt arealet til erhverv uden bolig. Skolen har tidligere fået tilladelse til at opføre en bålhytte på matriklen.	Erhvervsrammen omfatter savværket i Korinth og det ønskes ikke at pålægge virksomheden yderligere vilkår ved at ændre på rammeafgrænsningerne. Det vurderes dog, at Korinth efterskole godt kan udøve spejderaktiviteter eller lignende på arealet, uden at det vil være i konflikt med savværkets funktion.	Til rammen tilføjes: Matr.nr. 7ex Fleninge By, Brahetrolleborg kan benyttes til udendørs spejderaktiviteter og lignende.
8	Kor.R.3	FV. Ønske om stillingtagen til hvad arealet skal benyttes til. Kor.R.3 er et rekreativt areal i det sydvestlige Korinth, som er kommunalt ejet. Borger har henvendt sig og med forslag om at kommunen sælger af arealet. Forvaltningen er bekendt med, at der kan være en interesseret køber af arealet.	Arealet er en nedlagt boldbane, og bruges i dag udelukkende til hundeluftning samt en årlig hundetræningsdag for en hundeklub. Arealet har ikke større rekreativ interesse, som det fremstår i dag, og forvaltningen har ingen planer om at højne den rekreative værdi. Der ligger et grønt rekreativt område ganske tæt på ved Lykkemarken, der tilbyder rekreative muligheder for den vestlige del af Korinth. Arealet i kommuneplanrammen Kor.R.3 kan ses som to delområder, hvor den mindre del ved Solbakkevej evt. kan udbydes til de omkringliggende ejendomme, som en mulig udvidelse af deres have. Arealet er desuden omfattet af lokalplan 1.04, som udlægger området til offentlige formål i form af sportsplads. Lokalplanområdet er større end selve rammen og dækker hele matr. 25f Gærup By, Brahetrolleborg. Den del af lokalplanen som ikke er omfattet af kommuneplanrammen Kor.R.3 benyttes i dag til landbrug. Hele arealet ligger i byzone. Det vurderes at lokalplanen er utidssvarende og derfor kan aflyses. Aflyses kommuneplanrammen og lokalplanen med henblik på salg, er der fra forvaltningens side en stor interesse i at bevare en stiadgang på arealerne, så der sikres en sammenhængende vandretur rundt i området, og måske en forbindelse til skovarealet vest for Korinth.	Den rekreative ramme Kor.R.3 ophæves. I forlængelse af kommuneplanrevisionen aflyses lokalplan 1.04 og arealet tilbageføres til landzone.
9	Kor.O.3	FV. Det skal tydeliggøres i rammen, at der kan etableres boliger i tilknytning til skole/institution.	Teknisk rettelse.	Den specifikke anvendelse ændres fra Skole, idrætsanlæg og institution m.v. Til: Skole, idrætsanlæg og institution m.v. samt boliger i tilknytning hertil.
10	Sva.O.2	FV. Mangler bestemmelsen: Etager: Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).	Teknisk rettelse. I de øvrige områder med kirke og præstegård er bestemmelsen medtaget.	Bestemmelsen tilføjes Etager: Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage).
11	Ny Stenderup Nys.BE.1 Nys.BE.2 Nys.E.1 Nys.E.2 Nys.E.3	FV. Det foreslås med denne kommuneplanrevision at udpege Ny Stenderup som omdannelseslandsby. Udpegningen som omdannelseslandsby har til formål at give borgerne mulighed for at rive deres eksisterende boliger tæt ved vejen ned og flytte boligerne længere væk fra vejen samt at give mulighed for at etablere boliger i det omgivne landskab. Med udpegningen som omdannelseslandsby	Ny Stenderup er i dag ikke omfattet af en landsbyafgrænsning, men er i stedet omfattet af kommuneplanrammer, der sætter rammerne for, hvad der er muligt i landsbyen. Med udpegningen som omdannelseslandsby oprettes der en videre landsbyafgrænsning, som definerer den nye afgrænsning af landsbyen, samt en retningslinjeafgrænsning for omdannelseslandsbyen. Der vil i forbindelse med detaljeret lokalplanlægning for omdannelseslandsbyens muligheder blive udarbejdet en ny samlet ramme for Ny Stenderup.	Rammerne Nys.BE.1, Nys.BE.2, Nys.E.1, Nys.E.2 og Nys.E.3 aflyses i forbindelse med udpegningen af Ny Stenderup som omdannelseslandsby. Ny Stenderup administreres fremadrettet på baggrund af omdannelseslandsbyafgrænsningen samt en landsbyafgrænsning for bebyggelsen langs vejen. Nye retningslinjer for byudvikling: Ny Stenderup udpeges til omdannelseslandsby.

		<p>ønskes det at ophæve de eksisterende kommuneplanrammer for Ny Stenderup.</p>	<p>De nuværende rammer vurderes derfor at blive overflødige, da der indenfor omdannelseslandsbyafgrænsningen vil være retningslinjer, der danner grundlag for administrationen af området.</p> <p>Omdannelseslandsbyafgrænsning er væsentlig større en almindelige landsbyafgrænsninger, da formålet er at give mulighed for i højere grad at benytte landskabet til nye boliger. Det vurderes dog at det kræver en mere detaljeret planlægning for området at administreres, hvor i landskabet der kan etableres nye boliger. Der ønskes derfor på sigt at udarbejde en kommuneplanramme og en medhørende lokalplan for hele omdannelseslandsbyafgrænsningen, der specifikt udpeger, hvor i landskabet nye boliger kan placeres.</p> <p>Samtidig ønskes det at give de boliger, der i dag ligger langs vejen mulighed for at rive deres bolig ned og placere den længere fra vejen. Dette kan sikres ved at oprette en almindelig landsbyafgrænsning omkring den eksisterende bebyggelse. Inden for denne afgrænsning, vil der være mulighed for at rive en eksisterende bolig ned og flytte den mere en 20 meter væk fra den eksisterende bygning. For hindre spredt bebyggelse i det åbne land, som er et af planlovens formål, skal nye bygninger almindeligvis placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvilket normalt vil sige indenfor 20 meter. Landsbyafgrænsningen inden for omdannelseslandsbyafgrænsningen giver derfor mulighed for at flytte de eksisterende boliger længere væk fra vejen, end hvad der i dag er muligt. Da der ikke er tale om en afgrænsning, som er lige så stor som omdannelseslandsbyafgrænsningen, vil dette kunne lade sig gøre uden en mere detaljeret planlægning.</p>	<p>Før eventuelle boliger kan nyopføres i landskabet, skal der udarbejdes en lokalplan for omdannelseslandsbyen.</p> <p>Indenfor landsbyafgrænsningen omkring Ny Stenderup kan boliger placeres uden tilknytning til eksisterende samlet bebyggelse.</p>
12	Sinaimejeri Sinaivej 16 Broby	<p>FV. Som opfølgning på en landzonetilladelse til udvidelse af Sinaimejeri ønskes der udlagt en erhvervsramme for mejeriet, som forberedelse til evt. lokalplan.</p>	<p>Landzonetilladelsen fra 2017 der giver mulighed for etablering af ny bygning til produktion, lager og kontor på op til 1700 m² stiller vilkår om bygningshøjde samt udtryk. Landzonetilladelsen er udnyttet.</p> <p>Sinai Mejeri er beliggende på matrikel 23b Lyndelse By, Sandholt Lyndelse. Matriklen er i dag bebygget med ca. 12 %. Det sikres at der ikke kan udlægges andet erhverv inden for rammen med et forbud mod yderligere udstykning.</p>	<p>Rammen følger matr.nr. 23b Lyndelse by, Sandholt Lyndelse. Rammen bygger på den tidligere tildelte landzonetilladelse.</p> <p>Plannummer: San.E.1 Plandistrikt: Åbent land Plannavn: Sinai Mejeri Generel anvendelse: Erhverv Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Landzone Specifik anvendelse: Let industri i form af mejeri Udstykning: Området kan ikke udstykkes. Bebyggelse: Maks. Bebyggelsesprocent: 30 Bygningshøjde: Maks. 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Skorstene er undtaget. Fri- og opholdsarealer: Fri- og opholdsarealer skal være mindst 5% af erhvervsarealet</p>
13	Håstrup	<p>Eksternt ønske: Håstrup Udviklingsråd ønsker at få udlagt nyt areal til boliger syd for boligudlæg Has.B.3 i Håstrup.</p>	<p>Haastrup er en byzoneby, som ikke har udviklet sig væsentligt siden midt 70'erne. Landsbyen har hovedsageligt udviklet sig vest for den oprindelige landsby med kirke og firlængede gårde.</p> <p>Der er udlagt ca. 3 ha. til boligudvikling i Haastrup svarende til ca. 24 åben-lav boliger v 8 boliger pr. ha.</p> <p>Det ønskede bolig udlæg vil sandsynligvis blive nogle meget attraktive byggegrunde grundet udsynet over det kuperede landskab og øhavet, og der vil godt kunne etableres vejadgang til området.</p>	<p>Ingen ændring Udlæg af evt. nyt boligareal afventer landsbyanalysen.</p>

			<p>Arealet er beliggende syd for landsbyens østlige boligbebyggelse. Arealet opleves grundet terrænforholdene og beplantningen ikke som sammenhængende med den eksisterende landsby. Arealet er beliggende i landskab, som skal beskyttes jf. kommuneplanen. I beskyttede landskaber, må der kun finde byggeri sted i ganske ubetydeligt omfang og kun såfremt hensynet til karaktergivende landskabstræk og de særlige visuelle oplevelsesmuligheder sikres.</p> <p>Såfremt der bygges syd for de eksisterende boliger på det ønskede areal, vil man dels tage udsigten fra de bagvedliggende grunde, dels vil det opleves, som at der tages 'hul' på et nyt stykke landskab uden direkte sammenhæng til den eksisterende landsby.</p> <p>Der er i dag en eksisterende restrummelighed på 3 ha til boliger i Håstrup, hvor af det ene areal er mere attraktivt end andet.</p> <p>Der er politisk besluttet, at der skal udarbejdes en landsbyanalyse for kommunens landsbyer. Det anbefales, at evt. nyt boligudlæg afventer resultatet af denne analyse.</p>	
14	Has. E.1	FV. Ændring af rammeområde fra BE til E område. I forbindelse med en matrikulærsag er der sket en justering af matriklerne og dermed afgrænsningen mellem de to rammeområder.	Teknisk rettelse	Rammeafgrænsningen tilpasses den nye matrikelafgrænsning.
15	Nak.R.1	FV. Bittenhus er omfattet af Nak.R.1 som omfatter hele ejendommen knyttet til Nakkebølle Sanatorium. Dette er en uhensigtsmæssig situation, da Bittenhus er under omdannelse til Kystakademi som er en offentlig funktion.	Rammen Nak.R.1 er uhensigtsmæssigt stor i forhold til den reelle funktion af området. Rammen bør derfor reduceres til skel øst for Bittenhus. Der etableres så en ny offentlig ramme i et strøg fra Sanatorievej til vandkanten, så Bittenhus sikres mulighed for en lokalplan og en udvidelsesmulighed. Området er dog omfattet af strandbeskyttelseslinjen og yderligere udvikling af området vil bero på en forhandling med Kystdirektoratet.	Nak.R.1 reduceres og der udlægges ny ramme Nak.O.1: Plannummer: Nak.O.1 Plandistrikt: Åbent land Plannavn: Bittenhus Kystakademi Generel anvendelse: Område til Offentlige formål Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Landzone Specifik anvendelse: Uddannelsesinstitutioner i form af en naturskole til undervisning der relaterer til natur og friluftsliv i og ved øhavet. Øvrige ferie- og fritidsformål i form af rekreative anlæg knyttet til naturskolen. Bebyggelse: Maks. Bebyggelsesprocent: 25 Bygningshøjde: Maks. 6 m målt fra naturligt terræn (niveauplan).
16	Renseanlæg på Knoldsborgvej	FV. Forvaltningen er blevet opmærksomme på, at det ikke er alle renseanlæg, der er omfattet af en kommuneplanramme – herunder renseanlægget på Knoldsborgvej. I forbindelse med behandling af landzonesager for udvidelser af anlæggene er det en fordel, at anlæggene er rammelagt, da der således er taget stilling til, at arealet fortsat skal anvendes til renseanlæg.	Renseanlægget ligger sydvest for byen i det åbne land på Knoldsborgvej. Faaborg Renseanlæg er Faaborg-Midtfyn Kommunes største anlæg og det modtager spildevand fra hele gamle Faaborg Kommune bortset fra Lyø.	Det indstilles, at følgende tekst vedtages for Kno.T.1: <u>Ny tekst til ramme:</u> Plannummer: Kno.T.1 Plandistrikt: Åbent land Plannavn: Faaborg Spildevandsanlæg ved Sinebjerg Generel anvendelse: Tekniske anlæg Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Landzone Konkret anvendelse: Rensningsanlæg

				<p>Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser (link) Bebyggelse: Maks bebyggelsesprocent: 45 Bygningshøjde: Maks: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan)</p>
17	Renseanlæg på Lyø	<p>FV. Forvaltningen er blevet opmærksomme på at det ikke er alle renseanlæg der er omfattet af en kommuneplanramme – herunder renseanlægget på Lyø.</p> <p>I forbindelse med behandling af landzonesager for udvidelser af anlæggene er det en fordel, at anlæggene er rammelagt, da der således er taget stilling til, at arealet fortsat skal anvendes til renseanlæg.</p>	Renseanlægget ligger ved ankomsten til Lyø (matr. nr. 39b) i det åbne land ved Bådsted. Lyø Renseanlæg er anlagt i 1990'erne.	<p>Det indstilles, at følgende tekst vedtages for rammen:</p> <p><u>Tekst til ramme:</u> Plannummer: Lyø.T.1 Plandistrikt: Åbent land Plannavn: Lyø Spildevandsanlæg Generel anvendelse: Tekniske anlæg Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Landzone Konkret anvendelse: Rensningsanlæg Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser (link) Bebyggelse: Maks bebyggelsesprocent: 40 Bygningshøjde: Maks: 1,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan)</p>

Ringe

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
18	Rin.E.1	<p>FV.</p> <p>Det vurderes at andelen af det bebyggede areal i området kan øges fra, at en tredjedel af den enkelte grund kan bebygges til, at halvdelen af arealet kan bebygges, samtidig med at den hidtidige planlægningsformål om at sikre en åben karakter i området i overgangen til det åbne land fastholdes.</p> <p>For at tydeliggøre, at eksisterende selvstændige kontor- og administrationsvirksomheder kan fortsætte som sådan ved ejerskifte, men at der ikke må etableres nye, foreslås det at ændre formulering af bestemmelsen om, at der ikke må etableres selvstændige kontor- og administrationsvirksomheder til, at der ikke må indrettes nye faciliteter til selvstændige kontor- og administrationsvirksomheder i eksisterende eller nye bygninger.</p>	<p>Arealet er udlagt til fremstillingsvirksomheder og større virksomheder. Der ønskes derfor at give mulighed for en højere andel bebygget areal samtidig med, at det sikres, at hele matriklen ikke bebygges. Derfor er der ikke angivet en bebyggelsesprocent, men i stedet angivet hvor stor en del af matriklen, der må bebygges. Dette er understøttet ved, at der er givet mulighed for at bygge i højden op til 10 og 15 meter på henholdsvis vest- og østsiden af jernbanen.</p> <p>Det vurderes, at det bebyggede areal godt kan øges til halvdelen af matriklen mod den tredjedel rammen muliggør i dag.</p> <p>Åbnes der op for nyt selvstændigt kontorerhverv mm. uden tilknytning til en virksomhed i området, kan det have en negativ påvirkning på vilkårene for den industri, der ligger i området ift. grænseværdier for støj og lugt mm.</p>	<p>Rammen ændres så det bliver muligt at det bebyggede areal udgør halvdelen af den enkelte grund.</p> <p>Bestemmelsen angående selvstændige kontor- og administrationsvirksomhed ændres til:</p> <p>Der må ikke indrettes nye faciliteter til selvstændige kontor- og administrationsvirksomheder i eksisterende eller nye bygninger.</p>
19	Rin.B.31	<p>FV.</p> <p>Ønske om at ændre etageantallet fra 1½ til 2 etager.</p>	<p>Arealet ligger ud til Ringe Sø og terrænet falder markant ned mod søen. Det vurderes derfor at en bebyggelse i to etager sagtens vil kunne indpasses i området for de huse der ligger i første række ud mod søen og det kan være med til at danne en fin baggrund eller kant ud mod søen. Flere af bygningerne har allerede i dag karakter af at være i 2 etager, og for dem vil en hævelse af etageantallet give mulighed for at udnytte kælderens til beboelse. En ændring i etageantal fra 1½ til 2 etager vil ikke have betydning for bygningshøjden, som fastholdes på 8,5 meter. Ved flere af de eksisterende boliger, særligt de almene boliger, vil det alene være karakteren af bebyggelsen, der ændres med muligheden for 2 etager.</p>	<p>Etagebestemmelsen ændres til:</p> <p>Bygninger i første række mod Ringe Sø (Søgårdsvej 15-29 og Søjtoftevej 2) må højst opføres med to etager uden udnyttelig tagetage (2 etager). Resterende bygninger inden for rammen må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage (1½ etage)</p>
20	Rin.T.1	<p>FV.</p> <p>Fremtidig zone er angivet som landzone.</p>	<p>Teknisk rettelse.</p>	<p>Rettes til byzone.</p>
21	Ringe bymidte	<p>FV.</p> <p>Som en del af udarbejdelsen af den ny lokalplan for Ringe bymidte er der behov for ændringer i kommuneplanen. Lokalplanen skal sikre byliv og handelsliv i Ringes hjerte bl.a. gennem mulighed for fortætning samt hensigtsmæssige og centraliserende rammer for detailhandel. Det ønskes at kommuneplanrammerne for Ringes bymidte i fremtiden tager udgangspunkt i de enkelte gader og deres karakteristisk samt funktioner. Den foreslåede tilpasning sker i overensstemmelse med den rammeinddeling af Ringe Bymidte, som Teknik- og Miljøudvalget den 28.02.19 godkendte at forvaltningen arbejder videre med.</p>		
21a	Rin.C.1	<p>Rammens afgrænsning ændres så rammen ikke medtager Algade udover det gamle apotek og Sparekassen Fyn.</p> <p>Med ændringen af afgrænsningen udtages tekst om anvendelse af stueetager i Algade og ved Torvet.</p> <p>Det ønskes dog stadig, at facader ud mod Algade og Ørbækvej har en åben og imødekomende karakter, da det er den sydlige indgang til bymidten.</p> <p>I tæt by er det vigtigt at sikre, at nye boliger har et tilstrækkeligt dagslys indfald, derfor fastsættes den maksimale bygningsdybde for boliger til 10 meter. Det betyder, at ny bebyggelse til andre formål, såsom erhverv eller detailhandel, der som udgangspunkt er placeret i stueetagen godt kan være dybere.</p>	<p>Nye rammebestemmelser:</p> <p>Plannummer: Rin.C.1</p> <p>Plandistrikt: Ringe</p> <p>Plannavn: Ringe bymidte – Område omkring Ørbækvej og Vestergade</p> <p>Generel anvendelse: Centerområde</p> <p>Zonestatus: Byzone</p> <p>Fremtidig zonestatus: Byzone</p> <p>Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser</p> <p>Bebyggelse Maks. bebyggelsesprocent: 110</p> <p>Bygningshøjde Maks. 12 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Bygningens facadehøjde må ikke overstige 7 m og skal være mindst 3 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.</p> <p>Etager: Der må højst opføres bygninger med to etager med udnyttelig tagetage (2½ etager)</p>	

			<p>Fri og opholdsarealer: På den enkelte ejendom skal der anlægges friarealer til opnåelse af tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og evt. ansatte</p> <p>Detailhandel: Del af rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe udlagt 8.000 m² til ny butiksareal i planperioden.</p> <p>Maks. størrelse på dagligvarebutik er 3.500 m² og 2.000 m² for udvalgsareal.</p> <p>Andre bestemmelser: Butikker, serviceerhverv, liberale erhverv og lignende placeret i stueetagen skal 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 retningslinjerne i kommunens skilte- og facadevejledning. Bygningerne i området skal udføres med saddeltage. Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 10 m.</p>
21b	Rin.C.2	<p>Rin.C.2 omfatter i dag Torvet, den vestlige side af Algade, den sydlige del af Østergade og Stationsvej omkring Super Brugsen.</p> <p>Med omlægningen af rammerne foreslås det at dette areal medtages i andre rammer.</p> <p>Rin.C.2 omfatter fremover i stedet matr.nr. 13ba, 13fh og en del af 13c Ringe By, Ringe.</p> <p>Rammen skal muliggøre at arealet kan bebygges med ny boligbebyggelse, som en del af fortætningen af bymidten. Rammen indeholder bestemmelser om at stueetagen ud mod centrumpladsen ikke må benyttes til boligformål.</p> <p>I tæt by er det vigtigt at sikre, at nye boliger har et tilstrækkeligt dagslys indfald, derfor fastsættes den maksimale bygningsdybde for boliger til 10 meter. Det betyder, at ny bebyggelse til andre formål, såsom erhverv eller detailhandel, der som udgangspunkt er placeret i stueetagen godt kan være dybere.</p>	<p>Nye rammebestemmelser:</p> <p>Plannummer: Rin.C.2</p> <p>Plandistrikt: Ringe</p> <p>Plannavn: Ringe bymidte – Centrumpladsen</p> <p>Generel anvendelse: Centerområde</p> <p>Zonestatus: Byzone</p> <p>Fremtidig zonestatus: Byzone</p> <p>Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser</p> <p>Bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent: 150</p> <p>Bygningshøjde: Maks. 15 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Bygningens facadehøjde må ikke overstige 10 m og skal være mindst 3 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade.</p> <p>Etager: Der må højst opføres bygninger med tre etager med udnyttelig tagetage (3½ etager)</p> <p>Fri og opholdsarealer: På den enkelte ejendom skal der anlægges friarealer til opnåelse af tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og evt. ansatte</p> <p>Detailhandel: Rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe udlagt 8.000 m² til ny butiksareal i planperioden.</p> <p>Maks. størrelse på dagligvarebutik er 3.500 m² og 2.000 m² for udvalgsareal.</p> <p>Andre bestemmelser: 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.</p> <p>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 retningslinjerne i kommunens skilte- og facadevejledning. Bygningerne i området skal udføres med saddeltage. Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 10 m.</p>
21c	Rin.C.3	<p>Rin.C.3 udvides så den omfatter den del af Algade hvor stueetagen er forbeholdt detailhandel og publikumsorienteret serviceerhverv i form af restauranter, cafeer, frisør, fitness mm.</p> <p>Derudover udvides rammen også til at omfatte Super Brugsens arealer og matriklen for det tidligere posthus ved Stationsvej.</p> <p>Det foreslås at etage antallet og bygningshøjden hæves til 3½ etage og 15 meter modsat de 2½ etage og 12 meter der er mulighed for i dag. Det giver mulighed for fortætning i den helt centrale bymidte med nye boliger.</p>	<p>Nye rammebestemmelser:</p> <p>Plannummer: Rin.C.3</p> <p>Plandistrikt: Ringe</p> <p>Plannavn: Ringe bymidte – Algade, Torvet, Centrumpladsen, Kirkepladsen og Stationsvej</p> <p>Generel anvendelse: Centerområde</p> <p>Zonestatus: Byzone</p> <p>Fremtidig zonestatus: Byzone</p> <p>Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser</p>

		<p>I tæt by er det vigtigt at sikre, at nye boliger har et tilstrækkeligt dagslys indfald, derfor fastsættes den maksimale bygningsdybde for boliger til 10 meter. Det betyder, at ny bebyggelse til andre formål, såsom erhverv eller detailhandel, der som udgangspunkt er placeret i stueetagen godt kan være dybere.</p>	<p>Bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent: 190 Bygningshøjde: Maks. 15 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Bygningens facadehøjde må ikke overstige 10 m og skal være mindst 3 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade. Etager: Der må højst opføres bygninger med tre etager med udnyttelig tagetage (3½ etager) Fri og opholdsarealer: På den enkelte ejendom skal der anlægges friarealer til opnåelse af tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og evt. ansatte</p> <p>Detailhandel: Rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe udlagt 8.000 m² til ny butiksareal i planperioden. Maks. størrelse på dagligvarebutik er 4.500 m² og 2.000 m² for udvalgsareal. Andre bestemmelser: I Algade og mod Centrumpladsen samt på den vestlige side af Stationsvej reserveres facadehusbebyggelsens stueetage primært til centerfunktioner såsom butikker, kiosker, restaurationsfaciliteter og lignende virksomheder, der har et udstillingsbehov evt. med tilhørende fremstillingsvirksomhed samt publikumsorienterede serviceerhverv med tilknytning til sundhed og skønhed. Der må ikke i facadebebyggelsens stueetage indrettes bankvirksomheder, liberale erhverv og lignende administrationserhverv. Facadebebyggelsen skal i stueetagen være publikumsorienteret og have en åben og imødekomende karakter. Bebyggelsens øvrige etager skal primært indrettes til boliger. 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 retningslinjerne i kommunens skilte- og facadevejledning. Bygningerne i området skal udføres med saddeltage. Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 10 m. De fleste gaders karakter af sluttet bebyggelse bør bibeholdes og styrkes ved evt. nybyggeri.</p>
21d	Rin.C.4	<p>Rin.C.4 ændres så den omfatter den bebyggelse på Østergade som i høj grad har karakter af boligbebyggelse og boliggade. Det ønskes at bevare denne karakter af boliggade, som giver en unik mulighed for at bo i et enfamiliehus i den helt centrale del af Ringe. Det foreslås derfor at der ikke er mulighed for nye butikker inden for rammen og bestemmelser om at stueetager der ikke benyttes til boligformål skal være åbne og publikumsorienteret fjernes fra rammen. Derudover sænkes bebyggelsesprocenten for området fra 110 til 70, så den i højere grad stemmer overens med det gennemsnit, der er beregnet for området i dag.</p> <p>I tæt by er det vigtigt at sikre, at nye boliger har et tilstrækkeligt dagslys indfald, derfor fastsættes den maksimale bygningsdybde for boliger til 10 meter. Det betyder, at ny bebyggelse til andre formål, såsom erhverv eller detailhandel, der som udgangspunkt er placeret i stueetagen godt kan være dybere.</p>	<p>Nye rammebestemmelser: Plannummer: Rin.C.4 Plandistrikt: Ringe Plannavn: Ringe Bymidte – Østergade Generel anvendelse: Centerområde Zonestatus: Byzone Fremtidig zonestatus: Byzone Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser Bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent: 70 Bygningshøjde: Maks. 12 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Bygningens facadehøjde må ikke overstige 7 m og skal være mindst 3 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade. Etager: Der må højst opføres bygninger med to etager med udnyttelig tagetage (2½ etager) Fri og opholdsarealer: På den enkelte ejendom skal der anlægges friarealer til opnåelse af tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og evt. ansatte Detailhandel: Del af rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe udlagt 8.000 m² til ny butiksareal i planperioden. Der må ikke etableres ny butikker i området. Andre bestemmelser: 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 retningslinjerne i kommunens skilte- og facadevejledning. Bygningerne i området skal udføres med saddeltage. Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 10 m.</p>
21e	Rin.C.5	<p>Rammen udvides så den omfatter hele Jernbanegade og en del af Stationsvej og Østergade. Ændringen af afgrænsningen betyder også en mindre ændring af afgrænsningen for Rin.C.7 i forhold til et vejareal der fremadrettet foreslås omfattet af Rin.C.5.</p>	<p>Nye rammebestemmelser: Plannummer: Rin.C.5 Plandistrikt: Ringe Plannavn: Ringe bymidte – Jernbanegade, Villavej og Stationsvej</p>

		<p>Inden for rammen gives der mulighed for alt undtagen boliger i stueetagen. Der gives dermed mulighed for bl.a. liberale erhverv, hvilket der igennem de senere år er givet dispensation til. Stueetagerne skal ligesom i dag have et åbent og imødekomende udtryk, som er med til at bidrage til byens liv. Der gives derudover mulighed for en højere bebyggelsesprocent, så det også her vil være muligt at fortætte bymidten yderligere. I tæt by er det vigtigt at sikre, at nye boliger har et tilstrækkeligt dagslys indfald, derfor fastsættes den maksimale bygningsdybde for boliger til 10 meter. Det betyder, at ny bebyggelse til andre formål, såsom erhverv eller detailhandel, der som udgangspunkt er placeret i stueetagen godt kan være dybere.</p>	<p>Generel anvendelse: Centerområde Zonestatus: Byzone Fremtidig zonestatus: Byzone Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser Bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent: 170 Bygningshøjde: Maks. 12 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Bygningens facadehøjde må ikke overstige 7 m og skal være mindst 3 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade. Etagetage: Der må højst opføres bygninger med to etager med udnyttelig tagetage (2½ etager) Fri og opholdsarealer: På den enkelte ejendom skal der anlægges friarealer til opnåelse af tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og evt. ansatte Detailhandel: Del af rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen, hvor der kan planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe udlagt 8.000 m² til ny butiksareal i planperioden. Maks. størrelse på dagligvarebutik er 3.500 m² og 2.000 m² for udvalgsareal. Andre bestemmelser: I Jernbanegade og Stationsvej 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 lignende. Facadebebyggelsen i Jernbanegade og Stationsvej skal i stueetagen have en åben og imødekomende karakter. Bebyggelsens øvrige etager skal primært indrettes til boliger. 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 retningslinjerne i kommunens skilte- og facadevejledning. Bygningerne i området skal udføres med saddeltage. Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 10 m. De fleste gaders karakter af sluttet bebyggelse bør bibeholdes og styrkes ved evt. nybyggeri.</p>	
21f	Rin.C.6	<p>Rammen ændrer afgrænsning i forhold til en ny boligramme for Algade 62-64. Derudover fjernes krav om centerfunktioner såsom butikker, restauranter mm fra rammen. Fremadrettet vil der ikke være krav om, hvad der skal etableres i stueetagen. Formålet er at centralisere disse funktioner i den centrale del af Algade. I tæt by er det vigtigt at sikre, at nye boliger har et tilstrækkeligt dagslys indfald, derfor fastsættes den maksimale bygningsdybde for boliger til 10 meter. Det betyder, at ny bebyggelse til andre formål, såsom erhverv eller detailhandel, der som udgangspunkt er placeret i stueetagen godt kan være dybere.</p>	<p>Nye rammebestemmelser: Plannummer: Rin.C.6 Plandistrikt: Ringe Plannavn: Ringe bymidte – Algade/Tværgade Generel anvendelse: Centerområde Zonestatus: Byzone Fremtidig zonestatus: Byzone Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser Bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent: 90 Bygningshøjde: Maks. 12 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Bygningens facadehøjde må ikke overstige 7 m og skal være mindst 3 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade. Etagetage: Der må højst opføres bygninger med to etager med udnyttelig tagetage (2½ etager) Fri og opholdsarealer: På den enkelte ejendom skal der anlægges friarealer til opnåelse af tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og evt. ansatte Detailhandel: Rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen hvor der kan der planlægges for detailhandel. Samlet er der i Ringe udlagt 8.000 m² til ny butiksareal i planperioden. Maks. størrelse på dagligvarebutik er 3.500 m² og 2.000 m² for udvalgsareal. Andre bestemmelser: 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 retningslinjerne i kommunens skilte- og facadevejledning. Bygningerne i området skal udføres med saddeltage. Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 10 m. De fleste gaders karakter af sluttet bebyggelse bør bibeholdes og styrkes ved evt. nybyggeri.</p>	
22	Bymidte-afgrænsningen	<p>FV. Bymidteafgrænsningen i Ringe udvides, så den omfatter Netto. Siden sidste kommuneplanrevision har Netto</p>	<p>Bymidteafgrænsningen tilpasses til de faktiske forhold, og vurderes derfor at have karakter af at være en teknisk rettelse.</p>	<p>Det indstilles, at bymidteafgrænsningen flyttes, så den kommer til at følge Rin.C.1 på Nettos ejendom matr.nr. 5bx</p>

		udvidet og en del af deres ejendom ligger nu udenfor bymidteafgrænsning.		
23	Rin.BE.7	FV. I forbindelse med en landzonetilladelse til garage blev det opdaget at Rynkebyvej 9 og 11 i den nordlige del af vejen har haver, der ikke er med i rammen. Rammen ønskes derfor udvidet til at omfatte disse haver.	Teknisk rettelse	Rammen udvides, så den følger afgrænsningen af haverne ved Rynkebyvej 9 og 11.
24	Rin.BE.7	Eksternt ønske: Ønske fra privat bygherre om at bygge tæt-lav boliger ved Rynkebyvej 3C. Ønsket blev præsenteret på TMU i november 2017, hvor det blev besluttet at udskyde beslutningen til kommuneplanrevisionen. Bygherre ønsker at opføre omkring 26-28 tæt-lav boliger i et til to plan med en boligstørrelse på mellem 70 og 110 m ² . Forvaltningen har i 2019 modtaget et nyt ønske om at udvikle tæt-lav boliger på samme areal samt et areal på den modsatte side af Rynkebyvej 3C.	Området er i dag beliggende i landzone og omfattet af kommuneplanramme Rin.BE.7 – blandet bolig og erhvervsområde, som giver mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbyggeri. Af rammebestemmelserne fremgår det, at minimum grundstørrelsen skal være 800 m ² , og at ny bebyggelse kan ske som huludfyldning. Rynkebyvej har stadig karakter af landsbymiljø med gårde langs vejen, hvor der fx kan være mulighed for hestehold. Rynkebyvej udgør derfor en alternativ bomulighed i forhold til de omgivende parcelhuskvarterer helt tæt på Ringe By. En ændring af områdets anvendelse til rækkehuse- klyngehuse e.l. vil betyde, at byen med dens boligtyper vokser helt sammen med det resterende landsbymiljø på Rynkebyvej. Hvis det ønskes at imødekomme bygherre ift. at bygge tæt-lav boliger i området anbefales det, at der stilles krav om, at boligerne ved placering og udformning tilpasses det eksisterende landsbymiljø. Tilsvarende de krav, der er stillet i forbindelse med Lokalplan 2017-4 for Skovgaarden, Rynkebyvej 4. Bygherres ønske til boliger har en typologi og et materialevalg, som er fremmed for landsbymiljøet, og den foreslåede situationsplan underbygger ikke landsbykarakteren ved placering af boligerne. Ved tidligere boliglokalplaner i området; lokalplan 2018-6 for Rynkebyvej 1 og lokalplan 2017-4 for Rynkebyvej 4, har beboerne langs Rynkebyvej givet indsigelser ift. at bebyggelsen og grundstørrelsen skal tilpasses landsbykarakteren. De har bl.a. kommet med forslag til at udlægge områderne til storparceller eller jordbrugsparceller, som minder mere om de ejendomme, der er i det eksisterende landsbymiljø. Det skal derfor overvejes hvilken form for boligtyper, der gives mulighed for inden for rammeområdet. Forvaltningen vurderer, at det er uhensigtsmæssigt at udlægge yderligere boligareal på Rynkebyvej, grundet de trafikale forhold, da et nyt boligområde ved Rynkebyvej vil skulle vejbetjenes af Rynkebyvej og Hestehavevej, som i forvejen er meget belastet. Beboerne langs Rynkebyvej har ved tidligere planprocesser også udtrykt bekymring ift. trafikbelastningen af Rynkebyvej og Hestehavevej. Der er endvidere ikke behov for yderligere boligudlæg i Ringe. Arealet ligger tæt på Svendborgmotorvejen, og en stor del af rammen er belastet af støj herfra jf. støjdata fra 2017. En væsentlig tilbygning med tæt-lav boliger inden for rammen vurderes ikke at være hensigtsmæssig i forhold til trafikstøjen. For at imødekomme grundejerens mulighed for boligudbygning på en del af arealet og samtidigt tilpasse boligtypen til det eksisterende landsbymiljø, vurderes det, at der vil kunne placeres enkelte åben-lav boliger inden for arealet. Hvorvidt arealet efterspørges af folk, der ønsker at bygge ejerbolig vil vise sig. Forvaltningen vurderer på baggrund af den lokale holdning til områdets udvikling samt støjforholdene, at rammen bør ændres, så der er fremadrettet kun kan etableres åben-lav bebyggelse. Derudover bør der tilføjes samme bestemmelse til rammen som i Rin.BE.6: Nyt	Rammeteksten ændres så tæt-lav boliger ikke længere er muligt i området. Derudover tilføjes følgende til rammen: Nyt byggeri kan placeres som huludfyldning og skal udformes i overensstemmelse med landsbymiljøet i forhold til proportioner, farveholdning og materialer. Boliger skal fremstå som længehuse med mindst 40 graders taghældning. Taget må ikke udformes som helvalm.

			byggeri kan placeres som huludfyldning og skal udformes i overensstemmelse med landsbymiljøet i forhold til proportioner, farveholdning og materialer. Boliger skal fremstå som længehuse med mindst 40 graders taghældning. Taget kan ikke udformes som helvalm.	
25	Rin.E.5	FV. D. 25. oktober 2018 godkendte Teknik- og Miljøudvalget at igangsætte planlægning for en fastfood restaurant ved Ringe C afkørslen. Det skal sikres at rammen muliggør udarbejdelsen af en kommende lokalplan.	Arealet er beliggende inden for erhvervsramme Rin.E.5 som udlægger området til Erhvervsområde uden bolig – lettere produktionserhverv, lagervirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, administration. Det bør tydeliggøres at en servicevirksomhed såsom en restaurant må etableres i området.	Rammens anvendelsesbestemmelse ændres til: Erhvervsområde uden bolig – lettere produktionserhverv, lagervirksomhed, service- og forretningsvirksomhed, administration
26	Vejreservation Ringe Rin.B.18 Rin.B.22 Rin.O.3	FV. Rammerne ud mod vejreservationen vest for Ringe bør tilpasses, så boligudlæggene indenfor vejreservationen udgår af rammeudlæggende.	Det kan virke misvisende, at vejreservationen indgår i rammeudlæggende, da arealet reelt ikke kan benyttes til boligbebyggelse mm. En tilpasning af rammerne giver derfor et mere retvisende billede af arealudlæggende. I Tillæg nr. 40 til Kommuneplan 2013 blev den nye boligramme Rin.B.17 tilpasset vejreservationen.	Rammerne tilpasses, så vejreservationen ikke indgår i rammerne.
27	Rin.B.20	FV. Rammen fastsætter en minimums grundstørrelse på 800 m ² , men udlægger området til både åben-lav, tæt-lav og etageboliger.	Teknisk rettelse	Bestemmelse om minimums grundstørrelse slettes fra rammen.
28	Ringe	Eksternt ønske: Ønske om at udlægge boligområde på den anden side af motorvejen i Ringe. Ejer har oplyst, at han har kontakt til en, som gerne vil bygge seniorboliger på arealet.	Arealet er beliggende på den anden side af motorvejen i forhold til Ringe by, lige ved afkørslen til Ringe C. Arealet ligger dermed meget tæt på motorvejen og er som følge deraf meget problematisk i forhold til støj. Kommuneplanen fastlægger at ny boligudvikling i Ringe, skal ske mod syd og ikke mod øst, som dette ønske foreslår. Det vil ligeledes være i strid med planlovens princip om ikke at udvikle på den modsatte side af overordnet vej, før alle andre muligheder er udtømt. Det er ikke tilfældet. Ringe har i forvejen en stor restrummelighed med uudnyttede boligudlæg i Ringe Syd, Ringe Nord og Ringe Vest. Disse vurderes at være væsentlig mere attraktive end et boligudlæg mod øst tæt på motorvejen.	Ingen ændring

Ringeegnen

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
29	Boltinggård	FV./Eksternt ønske Boltinggård har udviklet sig til et attraktivt område for konferencer, markeder/messer og filmproduktion, ved at ombygge de gamle landbrugsbygninger. Udlæg af blandet bolig og erhvervs ramme ved Boltinggård gods	Med udlægget af en kommuneplanramme (Blandet bolig og erhverv) sikres der en udviklingsmulighed på stedet. Rammen skal sikre de anvendelser som stedet har i dag, samt en fremtidig udvidelsesmulighed i de øvrige landbrugsbygninger, når disses nuværende anvendelse ophører.	Der udlægges ny ramme Bol.BE.1: Plannummer: Bol.BE.1 Plandistrikt: Åbent land Plannavn: Boltinggård Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Landzone Specifik anvendelse: Boliger samt kontor- og serviceerhverv i form af filmproduktionsfaciliteter, hotel- og kursusvirksomhed, samt markeds- og messeevents. Bebyggelse: Der kan alene etableres nye anvendelser ved ombygning af eksisterende bygninger eller ved erstatningsbyggeri. Bygningshøjde: Maks. 10 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Skorstene er undtaget. Fri- og opholdsarealer: Fri- og opholdsarealer skal være mindst 5% af erhvervsarealet.
30	Rys.O.7	FV: Mangler bestemmelsen: Etager. Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage)	Teknisk rettelse. I de øvrige områder med kirke og præstegård er bestemmelsen medtaget.	Bestemmelsen medtages
31	Rys.B.1	FV. Fejl i adressenumre. Aaskovvej 44 findes ikke, der skal stå Aaskovvej 4-14.	Teknisk rettelse	Ændres til: Bebyggelsen langs den nordlige del af Aaskovvej (3-9 og 4-14) er præget af 1½ etages byggeri med kviste. Ny bebyggelse skal harmonere hermed
32	Ryslinge	Eksternt ønske: Lokalrådet ønsker at matr.nr. 18a Ryslinge By, Ryslinge som i dag er udlagt til rekreative formål udlægges til boligformål, Hvis der er mulighed for det ønsker de at hele den nuværende rekreative ramme Rys.R.4 omdannes til boligformål. De har snakket med ejer af Fabers Fabrikker og ejer af matr.nr. 18a og de har begge godkendt forslaget. Lokalrådet ønsker, at Ryslinge skal bidrage til ambitionen om 3000 flere borgere i 2030 og mener at det foreslåede boligudlæg er med til at binde Ryslinge bedre sammen som by. De foreslår, at boligrammen Rys.B.4 ophæves eller omdannes til rekreativ ramme.	Matr.nr. 18a Ryslinge By, Ryslinge omfatter ca. 4,2 ha og er i dag omfattet af den rekreative ramme Rys.R.4. Mod nord grænser matr. 18a op til Fabers Fabrikker og mod syd og vest grænser arealet op til boligområder. En stor del af Rys.R.4 er omfattet af en skovbyggelinje, herunder den sydlige del af matr.nr. 18a. Der ligger eksisterende boliger syd for matr.nr. 18a, hvorfor formålet med skovbyggelinjen ikke vurderes at kunne opfyldes inden for den pågældende matrikel. Det vurderes, at hvis der udlægges boliger på arealet vil det være hensigtsmæssigt, at der ved lokalplanlægning sikres en grøn kile gennem området, som forbinder området og de eksisterende boliger mod vest med det åbne land og skoven sydøst for arealet. Kilen kan med tiden forlænges mod øst og sydøst mod skoven i takt med, at Ryslinge udvikler sig. Da området grænser op mod et blandet bolig- og erhvervsområde, hvor Fabers Fabrikker er beliggende, skal det gennem lokalplanlægning sikres, at de nye boliger ikke påvirkes af evt. støj fra området. Det vurderes, som også lokalrådet bemærker, at boliger på det pågældende areal binder byen bedre sammen med forholdsvis kort afstand til byens servicefunktioner. Boligrammen Rys.B.4, som ønskes ophævet til fordel for det nye boligudlæg ved matr. 18a, omfatter et areal på ca. 7,7 ha. Det vurderes dog ikke på baggrund af de	Rys.B.4 ophæves. Der udlægges et nyt boligområde på der omfatter matr.nr. 18a Ryslinge By, Ryslinge. Med nedenstående bestemmelser. Plannummer: Rys.B.4 Plandistrikt: Ryslinge Plannavn: Boligområde i Ryslinge Generel anvendelse: Boligområde Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Byzone Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og nærrekreativt område Bebyggelse: Maks. Bebyggelses procent: 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav Bygningshøjde: Maks. 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Etager: Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). Fri- og opholdsarealer: Der skal udlægges en rekreativ grøn kile der forbinder området med det åbne land mod

			senere års boligudvikling i Ryslinge, at der på nuværende tidspunkt er belæg for at udvide boligarealet, så det omfatter hele den rekreative ramme Rys.R.4.	øst. I forbindelse med tæt-lavt boligbebyggelse skal mindst 10% af bebyggelsens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse. Fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten.
33	Rys.B.5	Eksternt ønske: En projektudvikler har i foråret 2019 indsendt ønske om at udvikle ca. 150-200 bolig i form af både tæt-lav og åben-lav boliger i den sydlige del af Ryslinge, hvilket vil kræve en udvidelse af rammen Rys.B.5 mod syd med yderligere areal på ca. 0,85 ha til enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse, samt en udvidelse af rammen mod øst med 4,5 ha.	<p>Boligrammen Rys.B.5 udlægger området til boligbebyggelse i form af tæt-lav og åben-lav. De ønskede tæt-lave boliger inden for rammen er derfor ikke i strid med Kommuneplan 2013 i forhold til anvendelse. Den sydlige del af arealet er udpeget som lavbundsområde og er ifølge kommunens klimatilpasningsplan væsentligt påvirket af regnvand ved skybrud. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at bebygge den sydlige del af arealet og det bør overvejes om boligrammen Rys.B.5 skal indskrænkes, så den ikke medtager det pågældende areal. En udvidelse yderligere mod syd vil heller ikke være hensigtsmæssig, da dette areal også er væsentligt påvirket af regnvand ved skybrudshændelser. Derudover vil det ikke være muligt at skabe et sammenhængende boligområde og udvidelsen mod syd vil ligge som en satellit for sig selv uden tilknytning til den resterende by.</p> <p>Udvidelsen mod øst er i overensstemmelse med byvækstretningen for Ryslinge. Arealet er delvist omfattet af en skovbyggelinje og det vil kræve en ophævelse af eller dispensation fra skovbyggelinjen for, at denne del af arealet kan bebygges.</p> <p>Boligrammen Rys.B.5 ligger langs Aavej, som er en smal vej på 5 m. For at de nye boliger inden for rammen kan få vejadgang til Aavej, skal der udføres en trafiksikkerheds foranstaltning.</p> <p>Fra 2013-2018 er der i Ryslinge blevet opført 4 nye boliger byen og har en stor restrummelighed i forhold til boliger. Der er i dag udlagt ca. 19 ha til boliger i Ryslinge som er uudnyttet. På de 19 ha vil det være muligt at bygge ca. 152 parcelhuse. Hvis Rys.B.5 indskrænkes ift. regnvandsproblematikken vil der stadig være et boligudlæg på ca. 16 ha, hvilket vil give en beregnet antal nye parcelhuse på 128. Der vurderes derfor ikke at være et behov for at udlægge yderligere boligareal andet steds i Ryslinge på nuværende tidspunkt.</p>	Rys.B.5 afgrænses så det sydlige areal, der er belastet af regnvandsproblemer i forbindelse med skybrud udtages af rammen.
34	Ryslinge	Eksternt ønske: Ønske om at opføre ca. 7 tæt lav boliger på Graabjergvej 11 i Ryslinge.	<p>Arealet er ikke omfattet af en kommuneplanramme, men den resterende del af matriklen er omfattet af Rys.BE.4 som udlægger arealet til blandet bolig og erhverv med en minimum grundstørrelse på 700 m². Syd for arealet på Graabjergvej 7 ligger et autoværksted. En udvidelse med boliger nord for autoværkstedet kan have en negativ påvirkning på virksomhedens vilkår. Det vil dog være boligerne, der igennem en lokalplan skal sikre sig at grænseværdierne for støj overholdes på deres friarealer.</p> <p>Arealet er beliggende i et særligt biologisk interesseområde, men efter nærmere bedømmelse, vurderes det ikke at være af særlig betydning, da det består af nåleskov og ikke forbinder andre naturområder.</p> <p>Øst for arealet ligger der en grusplads, som anvendes til parkering af tunge køretøjer over 3500 kg jf. kommunes Bekendtgørelse om parkering i Faaborg-Midtfyn Kommune. Da gruspladsen støder op til arealet, vil det skulle sikres, at støjgrænseværdierne for det ønskede boligområde ikke overskrides.</p>	Ingen ændring

			Der er i forvejen udlagt et stort areal til boliger i Ryslinge ca. 19 ha., der er derfor ikke et behov for at udlægge yderligere boligareal, hvis dette areal på ca. 0,5 ha udlægges til boliger, bør et areal af samme størrelse udtages et andet sted.	
35	Kvæ.B.7	FV. Der er udlagt et stort areal til boliger i hele kommunen herunder også i Kværndrup. Da det ønskes at udlægge nyt boligareal bl.a. i Årslev og Nr. Lyndelse er der behov for at se på om der er nogle af de eksisterende kommuneplanrammer, som kan reduceres.	Kvæ.B.7 er udlagt til boliger ud mod Hovedvejen og dermed også tæt på Svendborgmotorvejen. Af miljømæssige årsager er det ikke hensigtsmæssigt at planlægge for nye boliger i så kort afstand til motorvejen, hvis der er andre muligheder. Støjdata fra 2017 viser, at en stor del af arealet er omfattet af støjproblemer. Det vurderes derfor at dette areal kan udnyttes til omfordelingen af boligarealerne i kommunen som helhed.	Kvæ.B.7 reduceres så det mest støjbelastede areal udgår af rammen.
36	Kvæ.R.4	FV. Rammen blev ændret i forbindelse med Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013, hvor det fremgår af redegørelsesteksten at området ikke må bebygges. Det fremgår ved en fejl ikke af rammebestemmelserne, at området ikke må bebygges. Derudover er zonestatus angivet som byzone, men kun en mindre del af rammen er beliggende i byzone.	Teknisk rettelse	Følgende tilføjes rammebestemmelserne: Bebyggelse: Området må ikke bebygges Zonestatus og fremtidig zonestatus ændres fra byzone til by- og landzone.
37	Egeskov slot	FV./Eksternt ønske Ny ramme for Egeskov Slot. Som følge af udviklingen på Egeskov Slot og ikke mindst afholdelsen af Heartland skal der udarbejdes en lokalplan for området. Den nye ramme skal indeholde de overordnede rammer for lokalplanen.	For at sikre Egeskov Slot og Park som turistattraktion og placering for lejlighedsvis større events (herunder Heartland, julemarked mv.), skal området rammelægges i kommuneplanen, og der skal udarbejdes lokalplan for området. Området udlægges som rekreativ ramme, hvor der gives mulighed for de tilknyttede funktioner til attraktionen – i form af restauration, kiosk, detailhandel (fx plantesalg, 'gårdbutik', souvenirs mv.), samt boliger for greven og ansatte. Den gamle ramme Ege.R.1 som gav mulighed for campingplads fjernes efter ejers ønske.	Der udlægges ny ramme Ege.R.1: Plannummer: Ege.R.1 Plandistrikt: Åbent land Plannavn: Egeskov Slot og Have Generel anvendelse: Rekreativt område Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Landzone Specifik anvendelse: Større rekreativt område Oplevelsesøkonomisk center, herunder detailhandel knyttet til turistattraktionen. Bebyggelse: Der må kun opføres bebyggelse til områdets anvendelse som turistattraktion og eventområde. Desuden driftsbygninger til områdets drift og forsyning, samt mindre bebyggelse knyttet til områdets boliger. Bygningshøjde: Maks. 16 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Detailhandel: Maks. størrelse på butikker med pladskrævende varer er 2.000 m ² . Maks. Størrelse for udvalgswarebutikker er 500 m ² . Maks. Størrelse for dagligvarebutikker er 250 m ² . Området er en turistattraktion som består af haveanlæg, udstillinger/museer og slotsanlæg, i tilknytning til attraktionen kan der samlet etableres 2.000 m ² detailhandel til pladskrævende varegrupper i form af havebrugsvare, samt maksimalt 1.000 m ² detailhandel til udvalgsvarer og dagligvarer.
38	Esp.R.3	FV.	Teknisk rettelse	Ramme ændres så den følger matrikel afgrænsning

		Idrætsanlægget ved Espe Hallen er blevet udvidet og rammen skal derfor tilpasses.		
39	Esp.O.5	FV. Der er tilkøbt nyt areal i tilknytning til Espe Skole, som skal med ind i rammen. Det anvendes i dag til P-areal.	Teknisk rettelse	Ramme skal ændres så den medtager Skovvej 9/P-arealet
40	Hed.O.1	FV. I de øvrige rammer, hvor der ikke er andet bebyggelse end kirke, er bestemmelser om etage antal ikke med. Rammebestemmelser omkring etage antal bør derfor udelades i denne ramme, for at give ens vilkår.	Teknisk rettelse.	Følgende slettes fra rammen: Etager: Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage)
41	Ges.BE.1	FV. Skjerbovej 15 i Gestelev er blevet udmatrikuleret og er ikke længere i drift som landbrug. Arealet bør derfor medtages i den tilstødende kommuneplanramme, som dækker det meste af Gestelev.	Arealet og bygningen ligger som en naturlig del af landsbyen, og den eksisterende bebyggelse er ikke i strid med rammens bestemmelser. Det giver derfor god mening, at bebyggelsen underlægges samme ramme som den resterende by.	Ges.BE.1 udvides til at medtage matr.nr. 8a Gestelev By, Gestelev
42	Hil.O.2	FV. Tidligere ældrecenter, som ønskes anvendt til blandet bolig- og erhvervsformål	Rammen udlægger området til offentlige formål i form af ældrecenter og forsamlingshus. Anvendelsen er ophørt, og det ønskes at bruge ældreboligerne til almindelige boliger, hvilket kræver en ændring af anvendelsen til boligformål. Den resterende del af Hillerslev er en landsby og derfor udlagt som blandet- bolig og erhverv, hvorfor det vurderes at arealet kan lægges ind under den eksisterende ramme Hil.BE.2	Rammen Hil.O.2 ophæves og rammen omfattes fremadrettet af Hil.BE.2 som udlægger området til blandet bolig og erhverv.
43	Gislev	Eksternt ønske: Lokalrådet ønsker at der udlægges nyt boligområde ved Præstevænget i Gislev, da området ligger tæt ved de forskellige servicefunktioner i Gislev, og dermed vil være attraktivt i forhold til ældre. Lokalrådet oplyser at en investor allerede er i gang med at undersøge muligheden for at opføre 10 ældre boliger inden for et areal ved Præstevænget, som i dag er medtaget i kommuneplanen. Lokalrådet foreslår at boligarealet i det sydlige Gislev udtages og omplaceres på det ønskede område.	En væsentlig del af arealet er omfattet af Gislev Kirkes kirkebeskyttelsesområde samt af en tinglyst fredning fra 1950, som skal sikre frit indblik til kirken. Forvaltningen har været i kontakt med Fyens Stift og de oplyser at de ikke kan anbefale at udlægge et nyt boligareal nord for det eksisterende ved Præstevænget. Hvis der udlægges et nyt boligområde vil der skulle søges om dispensation fra fredningen. Det anbefales at ønsket afventer den strategiske landsbyanalyse	Afventer landsbyanalysen

Årslev-Sdr.Nærrå

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
44	Renseanlæg Sdr. Nærrå	FV. Forvaltningen er blevet opmærksomme på at det ikke er alle renseanlæg der er omfattet af en kommuneplanramme – herunder renseanlægget på Knoldsborgvej.	Renseanlægget er anlagt øst for Sdr. Nærrå på Åvej 6.	Der er udarbejdet en ramme for spildevandsanlægget: Års.T.1 - Spildevandsanlæg i Sdr. Nærrå. Det indstilles, at følgende tekst vedtages for rammen: <u>Tekst til ramme</u> Plannummer: Års.T.1 Plandistrikt: Årslev/Sdr Nærrå Plannavn: Spildevandsanlæg i Sdr. Nærrå Generel anvendelse: Tekniske anlæg Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Landzone Konkret anvendelse: Rensningsanlæg Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser (link) Bebyggelse: Maks bebyggelsesprocent: 45 Bygningshøjde: Maks: 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan)
45	Års.B.12	FV. Den sydligste del af arealet var en del af et mageskift i forbindelse med opkøb af østlige del af Sommerfuglen.	Der er et stort udlæg til boliger i Årslev og den fremtidige udvikling af Årslev bør ske i Sommerfuglen, som en del af projektet Fremtidens Forstad.	Det frasolgte areal udgår af kommuneplanen.
46	Årslev	FV. I forbindelse med projektet Fremtidens Forstad har kommunen erhvervet sig 'sommerfuglen'. Den vestlige side indgår allerede i kommuneplanen, mens den østlige skal indarbejdes.	Der bør oprettes en selvstændig ramme for den østlige del af 'sommerfuglen', det gør det muligt at lave en rækkefølgeplan så kommunen kan styre hvilken del af de to områder der udvikles først. Rammerne bør i øvrigt have de samme bestemmelser, da de indgår i den samme bebyggelsesplan jf. konkurrencen om Fremtidens Forstad. Rammebestemmelserne bliver atypiske, da bebyggelsesplanen er atypisk. Det vil sige at man arbejder med en høj bebyggelsesprocent i klyngerne af bebyggelse, mod at en stor del af området skal friholdes til rekreative arealer. Det betyder, at den samlede bebyggelsesprocent for rammerne bliver nærmere den for almindelige blandede boligområder, blot disponeret på en anden måde. Rammerne skal også kunne rumme vejføringen til Møllehøjvej, derfor er rammeafgrænsningen inklusiv de arealer der er nødvendige for anlæg af vejen. For at fokusere den fremtidige byudvikling i Årslev-Sdr. Nærrå omkring projektet Fremtidens Forstad foreslås det at den vestlige side af sommerfuglen indskrænkes til kun at omfatte det kommunalt ejede jord.	Der udlægges en ny ramme til den østlige del af Sommerfuglen: Plannummer: Års.B.19 Plandistrikt: Årslev/Sdr. Nærrå Plannavn: Boligområde i Årslev/Sdr. Nærrå Generel anvendelse: Boligområde Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Land- og byzone Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, større rekreativt område Bebyggelse: Maks. Bebyggelses procent: 80 Bygningshøjde: Maks. 15 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Fri- og opholdsarealer: Mindst 50% af rammearealet skal udlægges som friarealer. Andre bestemmelser: Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed må ikke overstige 35%. Formålet er at skabe et boligområde med tætte bebyggelsesområder og store rekreative arealer i form af fællesarealer, haver og græsningsarealer. Den vestlige side af 'sommerfuglen' får enslydende rammebestemmelser og indskrænkes til kun at omfatte den kommunalt ejede jord: Plannummer: Års.B.13 Plandistrikt: Årslev/Sdr. Nærrå Plannavn: Boligområde i Årslev/Sdr. Nærrå Generel anvendelse: Boligområde Zonestatus: Landzone

				<p>Fremtidig zonestatus: Land- og byzone Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, større rekreativt område Bebyggelse: Maks. Bebyggelsesprocent: 80 Bygningshøjde: Maks. 15 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Fri- og opholdsarealer: Mindst 50% af rammearealet skal udlægges som friarealer. Andre bestemmelser: Bebyggelsesprocenten for rammeområdet som helhed må ikke overstige 35%. Formålet er at skabe et boligområde med tætte bebyggelsesområder og store rekreative arealer i form af fællesarealer, haver og græsningsarealer.</p>
47	Årslev	<p>FV. I projektet Fremtidens Forstad arbejdes der med et overgangsområde mellem bymidten og det nye boligområde syd for Vindinge Å – Portalen.</p>	<p>Portalområdet ligger i dag i Års.R.2. Der skal gives mulighed for bl.a. at etablere en børnehave i området, hvorfor det er hensigtsmæssigt at udlægge området som en offentlig ramme. Derfor ændres portalområdet til at være omfattet af den nye ramme Års.O.9.</p>	<p>Der oprettes en ny ramme til portalen, Års.O.9: Plannummer: Års.O.9 Plannavn: Portalen i Årslev Generel anvendelse: Område til Offentlige formål Zonestatus: Byzone Fremtidig zonestatus: Byzone Specifik anvendelse: Daginstitutioner Større rekreativt område Bebyggelse: Maks. Bebyggelsesprocent: 25 Bygningshøjde: Maks. 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan).</p>
48	Årslev	<p>FV. I projektet Fremtidens Forstad er der kommet ideer til hvordan bymidten i Årslev-Sdr. Nærå skal udvikle sig. Disse ideer ønskes indarbejdet i kommuneplanen.</p>	<p>Der skal udarbejdes ny planlægning som følger op på de afholdte konkurrencer i Årslev-Sdr. Nærå. For bymidten betyder det at der skal oprettes separate centerområde rammer for dagligvarehandlen, området fra hallen til Overvejen og for området omkring Polymeren og helt op til skolen. Den rekreative ramme ved boldbanerne skal tilpasses og det præciseres, at der kan ske regnvandshåndtering på området.</p>	<p>Området opdeles i 3 centerområde rammer: Års.C.1, Års.C.3 og Års.C.4, Den rekreative ramme Års.R.4 reduceres og rammebestemmelserne tilpasses.</p> <p>Års.C.1.: Plannummer: Års.C.1 Plannavn: Centerområde i Årslev/Sdr. Nærå til detailhandel Generel anvendelse: Centerområde Zonestatus: Byzone Fremtidig zonestatus: Byzone Specifik anvendelse: Bymidte Bebyggelse: maks. Bebyggelsesprocent: 100 Bygningshøjde: Maks. 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Fri- og Opholdsarealer: Fri- og opholdsarealer skal være mindst 5% af erhvervsarealet. Detailhandel: Rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen hvor der kan der planlægges for detailhandel. Samlet er der i Årslev / Sdr. Nærå udlagt 5.000 m² til ny butiksareal i planperioden. Maks. størrelse på dagligvarebutik er 3.500 m² og 2.000 m² for udvalgsvarerbutik. Andre bestemmelser: Der kan ikke etableres boliger inden for rammen.</p>

				<p>Års.C.3: Plannummer: Års.C.3 Plannavn: Centerområde i Årslev/Sdr. Nærrå Generel anvendelse: Centerområde Zonestatus: Byzone Fremtidig zonestatus: Byzone Specifik anvendelse: tæt-lav boligbebyggelse (1120), etageboligbebyggelse (1130), kontor- og serviceerhverv (3110), Publikumsorienterede serviceerhverv (4180), Større rekreativt område (5110), Sports- og idrætsanlæg (5120) Bebyggelse: Maks. Bebyggelsesprocent: 75 Bygningshøjde: Maks. 10 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Fri- og Opholdsarealer: Fri- og opholdsarealer skal være mindst 5% af erhvervsarealet og 35% af boligarealet. Detailhandel: Rammeområdet ligger indenfor bymidteafgrænsningen. Der kan dog ikke etableres detailhandel indenfor denne ramme. Udstykning: Der skal være minimum 250 m² grundareal pr. tæt-lav bolig inkl. andel i fælles opholds-, vej- og parkeringsarealer. I tilknytning til hver enkelt bolig skal der være et sammenhængende grundareal på minimum 125 m².</p> <p>Års.C.4: Plannummer: Års.C.4 Plannavn: Centerområde i Årslev/Sdr. Nærrå Generel anvendelse: Centerområde Zonestatus: Byzone Fremtidig zonestatus: Byzone Specifik anvendelse: Bymidte, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, Let industri og håndværk, Publikumsorienterede serviceerhverv, Større rekreativt område, Sports- og idrætsanlæg, Uddannelsesinstitutioner, Kulturelle institutioner, Bebyggelse: maks. Bebyggelsesprocent: 100 Bygningshøjde: maks. 10 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Fri- og Opholdsarealer: Fri- og opholdsarealer skal være mindst 5% af erhvervsarealet. Detailhandel: Rammeområdet ligger delvis indenfor bymidteafgrænsningen hvor der kan der planlægges for detailhandel. Samlet er der i Årslev / Sdr. Nærrå udlagt 5.000 m² til ny butiksareal i planperioden. Maks. størrelse på dagligvarebutik og udvalgsareal er 600 m². Andre bestemmelser:</p> <p>Års.R.4: Plannummer: Års.R.4 Plannavn: Rekreativt område i Årslev/Sdr. Nærrå Generel anvendelse: Rekreativt område Zonestatus: Byzone</p>
--	--	--	--	---

				<p>Fremtidig zonestatus: Byzone Specifik anvendelse: Større rekreativt område, Regnvands- og klimaanlæg Bebyggelse: Der må kun etableres bebyggelse til brug for regnvandshåndteringen eller rekreative formål. Bygningshøjde: Maks. 6 m målt fra naturligt terræn (niveauplan)</p>
49	Bymidteafgrænsningen i Årslev	<p>Eksternt ønske: Dansk Supermarked har indsendt ønske om at etablere en butik i Årslev. Der er peget på to placeringer i prioriteret rækkefølge. Første prioritet er ved rundkørslen på hjørnet af Kirstinebjergvej og Svendborgvej. Anden prioritet er ved rundkørslen på hjørnet af Ibbergvej og Lundegårdsvej.</p>	<p>Der er udarbejdet konsekvensvurdering af de to foreslåede placeringer. Det anbefales, at der holdes fast i, at dagligvarehandlen skal udvikles i tilknytning til den nuværende bymidteafgrænsning tæt på den eksisterende dagligvarebutik og området ved skole og Polymeren. En udvikling af bymidten her vil skabe mulighed for butiksudvikling, hvor der i forvejen kommer mange kunder. En ny dagligvarebutik bør tænkes ind i sammenhæng med projektet om Fremtidens Forstad.</p> <p>Placering af en dagligvarebutik på hjørnet af Kirstinebjergvej og Svendborgvej vil være attraktiv grundet placeringen ved indfaldsvejen tæt på motorvejen. Men den vil sandsynligvis trække kunder ud af bymidten og dermed være i uoverensstemmelse med visionerne for Fremtidens Forstad. En del af omsætningen i en ny butik her vil komme fra den eksisterende butik i Årslev uden, at der samtidig sker en positiv synergi ved at placere dem sammen. Endvidere vurderes det, at placering på prioritet 1 vil resultere i, at den nye butik også vil tage markedsandele fra Superbrugsen i Nr. Lyndelse i højere grad, end hvis den placeres inde i Årslev bymidte.</p> <p>Dagligvarehandlen indenfor bymidteafgrænsningen i Årslev er placeret i den nordligste del nord for Overvejen. For at sikre god synergi mellem eksisterende butik og mulig ny butik vurderes det, at udvidelsen af bymidteafgrænsningen bør ske i denne ende af bymidten. Placeringen af de to butikker tæt på hinanden vil skabe et attraktivt sted at købe dagligvarer, fordi kunderne har let ved at købe ind i begge butikker på samme tur, men det betyder også, at de to butikker kommer til at konkurrere om de samme kunder og tage omsætning fra hinanden. Hovedparten af den resterende del af bymidten, beliggende syd for Overvejen er i forbindelse med visionerne for bymidten i Fremtidens Forstad tiltænkt til andre formål end dagligvarebutikker.</p> <p>Der gøres samtidigt opmærksom på, at der kan skabes plads til en ny butik indenfor den nuværende bymidteafgrænsning, såfremt den tidligere brugsgrund tages i brug. Ansøger ønsker ikke at placere en ny butik her.</p> <p>Konsekvenser for bymiljøet: Det vurderes, at muligheden for at placere en ny stor og moderne dagligvarebutik i forbindelse med den nordlige del af den eksisterende bymidteafgrænsning vil bidrage positivt til det samlede bymiljø og udvide grundlaget for at skabe en mere levende bymidte i Årslev.</p> <p>Konsekvenser for afvikling af trafikken: Udvidelsen af bymidteafgrænsningen det foreslåede sted på hjørnet af Ibbergvej og</p>	<p>Bymidteafgrænsningen og centerområdet Års.C.1 udvides så de omfatter matr.nr. 6a9 og 6a0 Årslev By, Årslev. Den hidtidige bymidteafgrænsning i Sdr. Nærå ændres til lokalcenter og afgrænsningen tilpasses de nutidige forhold.</p>

			<p>Lundegårdsvej vurderes ikke at ville påvirke trafikafviklingen i Årslev væsentligt sammenlignet med den nuværende situation.</p> <p><u>Fra to til én bymidte</u> I dag er der udlagt to bymidter i Årslev-Sdr. Nærå– en i Årslev og en i Sdr. Nærå, da der har været udlagt én bymidte i hver af de to oprindelige landsbyer, der så med tiden er vokset sammen til én by. Planloven fastlægger, at hver by kun må have én bymidte, men da der ikke indtil nu er sket ændringer i nogle af afgrænsningerne har de kunne eksistere side om side. Planloven fastlægger dog, at hvis der sker en ændring i afgrænsningen på en af bymidterne, vil bestemmelsen om én bymidte træde i kraft, og den ene skal derfor ophæves.</p> <p>Nye butikker skal jf. planloven placeres indenfor en <u>bymidteafgrænsning</u> eller i et såkaldt <u>lokalcenter</u>. Med visionerne for Fremtidens Forstad foreslås det, at bymidteafgrænsningen i Sdr. Nærå ophæves og udlægges til lokalcenter. Ændringen af bymidten i Sdr. Nærå til lokalcenter betyder, at der maksimalt kan være 3.000 m² butiksareal i området, og at butikkerne ikke må være større end 1.200 m². Sdr. Nærå bymidte rummer i dag fire butikker. De har tilsammen et areal på 1.500 m². Spar har som den største butik et areal på 950 m². Det betyder, at Spar stadigvæk har mulighed for at udvide, selvom Sdr. Nærå bymidte ændres til et lokalcenter. Ligeledes er der rummelighed til både nye butikker og udvidelser af de eksisterende. Afgrænsningen af lokalcenteret foreslås ændret, så det tilpasses de faktiske forhold og den eksisterende butiksstruktur i området. Det vurderes, at der er et tilstrækkeligt stort lokalt kundegrundlag til at understøtte et lokalcenter med samme placering som den hidtidige bymidte i Sdr. Nærå.</p> <p>Placering af en dagligvarebutik på hjørnet af Kirstinebjergvej og Svendborgvej vil kræve, at området her udlægges til lokalcenter. Såfremt det besluttet at imødekomme ansøgers placering på 1. prioritet er det ikke givet, at Sdr. Nærå i fremtiden kan overgå til lokalcenter, såfremt der senere opstår ønsker om at ændre på bymidteafgrænsningen i Årslev. Det vurderes, at Årslev-Sdr.Nærå sandsynligvis ikke har stort nok kundegrundlag til, at der kan argumenteres for 2 lokalcentre og en udvidelse af bymidten i Årslev.</p> <p>Det anbefales at ønsket om placering af ny dagligvarebutik i Årslev imødekommes ved at udvide bymidteafgrænsningen mod nordvest og inddrage samme areal i centerrammen Års.C.1. Som konsekvens heraf ophæves bymidteafgrænsningen i Sdr. Nærå og overgår til lokalcenter.</p> <p>Konsekvensvurderingen fremgår af baggrundsmaterialet til kommuneplanen og kan ses på http://faaborg-midtfyn-2017.cowi.webhouse.dk/dk/forside/baggrundsmateriale/</p>	
50	Års.R.3	Eksternt ønske: Borgere har i forbindelse med projektet Fremtidens Forstad indsendt ønske om at udvide den rekreative ramme for Årslev	Arealet er ejet af Sdr. Nærå Sognekirke. Der går en sti igennem arealet, som forbinder Hestehavevej med centerområdet i Sdr. Nærå. Arealet har i dag karakter af markarealer. Det er vigtigt at der gives plads og	Rammen Års.R.3 udvides så den medtager matr.nr. 1a Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå. Derudover tilføjes følgende:

		<p>Boldklub, Års.R.3. Boldklubben oplever en tilvækst og er i dag presset på bane- og omklædningsfaciliteter. Med de politiske mål om 1200 nye borger til Årslev forudser Årslev Boldklub at de får brug for at udvide deres faciliteter. De ønsker derfor at matr.nr 1a og 5 Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå medtages i den rekreative ramme Års.R.3, så muligheden for denne udvidelse er sikret.</p>	<p>mulighed for udvidelse til byens fritidsaktiviteter i takt med, at byen oplever et stigende antal indbyggere.</p> <p>Af hensyn til landskabet og grænsen til det åbne land bør der tilføjes rammebestemmelse om at ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og at der ikke må opsættes lysmaster, skilte mv. syd for stien. Derudover er der i dag registreret problemer med parkeringskapaciteten i området, hvorfor der også bør tilføjes en bestemmelse om at der ved udvidelse af boldklubbens faciliteter skal etableres yderligere parkering.</p>	<p>Ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Der må ikke opsættes lysmaster, reklameskilte mm. syd for stien på matr.nr. 1a Sdr. Nærå By, Sdr. Nærå</p> <p>Ved udvidelse af fodboldklubbens aktiviteter fx udvidelse af klubhus eller boldbaner skal der etableres yderligere parkering</p>
51	Årslev	<p>Eksternt ønske: Kommunalbestyrelsen besluttede d. 10. december 2018 at igangsætte planlægning for boliger på Håndværkervangen 3 i Årslev-Sdr. Nærå.</p>	<p>Ejendommen er en tidligere erhvervsjendom og er beliggende i en erhvervsramme, hvor der stadig er aktive erhverv.</p> <p>Med visionerne for Fremtidens Forstad vurderes det mest hensigtsmæssigt, at den østlige del af erhvervsområdet på Håndværkervangen i det nuværende erhvervsområde Års.E.5 på sigt omdannes til boligområde for på den måde at fortætte bymidten og samtidigt mindske miljøkonflikterne i området. På sigt vurderes det derfor hensigtsmæssigt, at erhverv placeres i erhvervsområderne ud til Ibjergvej.</p> <p>Det understreges, at hidtidig eksisterende lovlig anvendelse fortsat vil kunne finde sted i området, og at den gældende lokalplan for det nuværende erhvervsområde fortsat vil være gældende indtil der vedtages ny planlægning for området. Såfremt der planlægges for boliger i området, mens der fortsat er erhvervsaktivitet i området, er det udviklerne af nyt boligbyggeri, der er forpligtiget til at sikre, at miljøkrav overholdes og ikke de nuværende virksomheder i området. Der kan ikke vedtages ny lokalplan for boliger, før der er redegjort for, at støjkravene til boliger kan overholdes.</p>	<p>Håndværkervangen 1, 3, 5, 11, 11a og 13 medtages i boligrammen Års.B.6</p>
52	Årslev	<p>FV. I forbindelse med kvadratmeteranalysen blev det d. 19. februar 2018 besluttet af Kommunalbestyrelsen at tandlægeklinikken på Overvejen 58 i Årslev skulle sælges. Den er blevet købt og den nye ejer ønsker at anvende ejendommen til boliger.</p>	<p>Teknisk rettelse</p>	<p>Ejendommen på Overvej 58 i Årslev medtages i boligrammen Års.B.9</p>

Nr. Lyndelse

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
53	Nrl.O.9	FV. Rammen for Børnehuset regnbuen i Nr. Søby medtager en del af marken nordvest for børnehuset. Arealet har været medtaget for at muliggøre en udvidelse af sportspladsen, da ejendommen blev benyttet til skole.	Det vurderes ikke længere at være aktuelt at medtage arealet nordvest for børnehuset. Arealet er ikke ejet af kommunen og bliver i dag benyttet til landbrugsjord. Arealet er også omfattet af en lokalplan 5.004, som ikke giver mulighed for byggeri på arealet, men kun udlægger det til sportsplads.	Rammen tilpasses matrikelafgrænsningen. Som opfølgning på Kommuneplan 2019 aflyses den del af lokalplan nr. 5.004, som ligger uden for kommuneplanrammen
54	Nrl.B.5	Eksternt ønske: Ønske om at udvide boligramme langs Skovrevlgyden. En projektudvikler, har i forlængelse af udarbejdelsen af lokalplan 2016-10 Boligområde Skovrevlgyden Nr. Lyndelse, ønsket at videreføre boligbebyggelsen mod øst langs Skovrevlgyden.	I Masterplanen for Nr. Lyndelse-Nr. Søby er arealet øst for kommuneplanrammen Nrl.B.5 udpeget, som nyt boligområde i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 byvækstretning. Arealet er afgrænset så der er en passende afstand til den højspændingsledning, der krydser marken. Arealet er på ca. 1,8 ha. Ligesom i Lokalplan 2016-10 Boligområde Skovrevlgyden er det en forudsætning at vejbredden på Skovrevlgyden udvides til 6 m.	Arealet medtages i Nrl.B.5 som nyt boligudlæg.
55	Nrl.O.1	FV. Ændre afgrænsning mellem Nrl.O.1 og Nrl.B.1. Nr. Søby-Heden Menighedsråd har fra solgt matrikel 5e Nr. Søby By, Nr. Søby. Matriklen skal fremover benyttes til bolig og bør derfor overføres til boligramme Nrl.B.1.	Teknisk rettelse	Matr.nr. 5e Nr. Søby By, Nr. Søby overføres til boligramme Nrl.B.1
56	Nrl.B.7	FV. Det ønskes tilføjet til rammebestemmelserne, at området ikke kan udbygges yderligere af hensyn til bevaring af det samlede kulturmiljø.	Der kan ikke ske yderligere bebyggelse i området af hensyn til bevaringsinteresserne og det samlede kulturmiljø.	Det indstilles, at følgende tilføjes til Nrl.B.7 under "Andre bestemmelser": Der kan ikke ske yderligere bebyggelse i området af hensyn til bevaringsinteresserne og det samlede kulturmiljø.
57	Nr. Lyndelse Nyt bolig udlæg	FV. Som opfølgning på masterplanen ønskes udlagt et nyt areal til bolig formål, for at muliggøre målsætningen om befolkningsstigningen i Nr. Lyndelse	I masterplanen er der blevet redegjort for at den fremtidige byudvikling af Nr. Lyndelse skal ske mod vest. Masterplanen udlægger tre nye boligarealer. Det vurderes, at der kun er behov for at udlægge det ene af områderne i denne planperiode i forhold til den forventede befolkningsstigning. Det areal der medtages, er det, der er benævnt som Udsigten i masterplanen og omfatter matrikel 2e Lumby By, Nr. Lyndelse. Arealet grænser op til boligrammen Nrl.B.2 og der sker en ændring af afgrænsningen, så hele matrikel 2e Lumby By, Nr. Lyndelse medtages i den nye boligramme Nrl.B.8.	Der udlægges en ny boligramme Nrl.B.8 med følgende rammebestemmelser: Plannummer: Nrl.B.8 Plandistrikt: Nr. Lyndelse / Nr. Søby Plannavn: Boligområde i Nr. Lyndelse / Nr. Søby Generel anvendelse: Boligområde Zonestatus: By- og landzone Fremtidig zonestatus: Byzone Konkret anvendelse: Boligbebyggelse med åben-lav og tæt-lave boliger Generelle bestemmelser: Åbn Generelle rammebestemmelser Bebyggelse: Maks. bebyggelsesprocent: 30 Bygningshøjde: Maks. 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Etager: Der må højst opføres bygninger med en etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). Fri og opholdsarealer: I forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse skal mindst 10% af bebyggelsens grundareal anlægges som fælles opholdsareal i tilknytning til den samlede bebyggelse. Fællesarealet kan medtages ved beregning af bebyggelsesprocenten.

58	Dagligvarer ønske	Eksternt ønske: Forvaltningen har modtaget et ønske om at placere en dagligvarebutik ved Nr. Søby, på hjørnet af Røjlevej og Albanivej.	COWI har udarbejdet konsekvensvurdering af butikønsket. Vurderingen er at kundegrundlaget er for lille til at kunne opfylde Planlovens krav til placering af lokalcenter eller enkeltstående butik. For fuld vurdering se konsekvensvurdering s. 19 ff. Forvaltningen vurderer, at ønsket ikke skal imødekommes.	Ingen ændring.
----	----------------------	--	---	----------------

Forstadsbåndet

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
59	Nrb.B.4	FV. I forbindelse med en landzonetilladelse til etablering af en ny selvstændig bolig på Assensvej 18 i Nr. Broby, er der givet forventning om at arealet medtages i boligrammen Nrb.B.4, da ejendommen er beliggende umiddelbart udenfor eksisterende planlagt område, som den eneste ejendom uden for rammerne. Ejendommen er ca. 1400 m ²	Teknisk rettelse	Assensvej 18 (matr.nr. 35t Nr. Broby By, Nr. Broby) omfattes fremadrettet af Nrb.B.4
60	Nr. Broby/ Vøjstrup	FV. Ny ramme for De Japanske Haver.	Der er truffet beslutning om at udforme lokalplan for turistattraktionen 'de japanske haver' v. Vøjstrup/Nr. Broby. Derfor skal området rammelægges. Det rammelægges som rekreativt område i form af en turistattraktion (oplevelsesøkonomisk center), som også i begrænset omfang giver mulighed for detailhandel knyttet til attraktionen.	Der udlægges en ny ramme Vøj.R.1: Plannummer: Vøj.R.1 Plandistrikt: Åbent land Plannavn: De Japanske Haver Generel anvendelse: Rekreativt område Zonestatus: Landzone Fremtidig zonestatus: Landzone Specifik anvendelse: Større rekreativt område og Oplevelsesøkonomisk center, herunder detailhandel knyttet til turistattraktionen. Bebyggelse: Maks. Bebyggelsesprocent: 20. Der må kun opføres bebyggelse til områdets anvendelse som turistattraktion. Desuden driftsbygninger til områdets drift og forsyning, samt mindre bebyggelse knyttet til områdets boliger. Bygningshøjde: Maks. 8,5 m målt fra naturligt terræn (niveauplan). Detailhandel: Maks. størrelse på butikker med pladskrævende varer er 300 m ² . Maks. Størrelse for udvalgsvarebutikker er 250 m ² . Dagligvarebutikker er ikke tilladt. Området er en turistattraktion som består af haveanlæg og dertil knyttede servicefunktioner. I tilknytning til attraktionen kan der samlet etableres 300 m ² detailhandel til pladskrævende varegrupper i form af havebrugsvarer, samt maksimalt 250 m ² detailhandel til udvalgsvarer.
61	Nrb.C.3	Eksternt ønske: Ønske om at udvikle boliger på matrikel 36bg Nr. Broby By, Nr. Broby, matriklen overfor Sparkøbmanden. Arealet er i dag udlagt til centerfunktioner i Kp med min. udstykning på 700 m ² . I lokalplanen er arealet udlagt til detailhandel og der står specifikt at arealet ikke må benyttes til boliger. Ejer har i en del år forsøgt at tiltrække butikker til grunden, men uden held	Detailhandelsredegørelsen, der er udarbejdet i forbindelse med kommuneplanrevisionen, fastsætter et mål om at lokalbyerne, som Nr. Broby er defineret som, skal fastholde det nuværende det nuværende dagligvarer udbud. Ejendommen har en størrelse, der gør den velegnet til dagligvarebutik eller en større udvalgsvarebutik, men med udviklingen inden for detailhandel, hvor butikkerne i højere grad centrerer omkring de større byer, virker det ikke realistisk at en ny butik vil placere sig det pågældende sted. Dette understøttes af ejers fortælling. Ejendommen ligger i forlængelse af et boligområde og boliger på ejendommen vil derfor fint kunne indpasses i området. Ejendommen ligger inden for en støjkonsekvenszone for en motorbane, der ligger ca. 300 meter sydøst for området. Der ligger i dag boliger tættere på motorbanen med afstand på ca. 225 meter og motorbanen har en støjvold på mellem 3,5 og 5 meter over mod Nr. Broby by. Det vurderes derfor, at de nye boliger ikke vil blive påvirket væsentligt af støj fra motorbanen. Derudover deler ejendommen vejadgang sammen med den eksisterende dagligvarebutik. Støj fra varelevering	Matr.nr. 36 bg Nr. Broby By, Nr. Broby medtages i boligramme Nrb.B.4

			vurderes at kunne håndteres i en lokalplan bl.a. i forhold til boligernes og friarealernes placering.	
62	Nrb.B.8	FV. Der er udlagt et stort areal til boliger i Nr. Broby. Det ønskes at udtage en del af arealet i forbindelse med udlæg af nye boligarealer andre steder i kommunen.	Der er flere private udstykninger i Nr. Broby som stadig ikke er bebyggede -særligt omkring Møllegårdsvænget. Derudover er der også delvist eller helt uudnyttede lokalplaner i samme område. Der bør derfor fokuseres på at udvikle disse områder. Det foreslås derfor, at arealet i boligrammen Nrb.B.8 som i dag er uudnyttet reduceres med ca. 8,8 ha. Gøres dette vil rammen stadig sikre et fremtidigt sammenhængende byforløb langs Teglværksvej og der vil stadig være en stor rummelighed for boliger i Nr. Broby på ca. 14 ha. Ud af det areal der udtages af rammen ejer kommunen ca. 1,6 ha. Det tilbageværende areal i Nrb.B.8 er udelukkende ejet af kommunen.	Nrb.B.8 reduceres så rammen afgrænses af matr.nr. 35b Nr. Broby By, Nr. Broby mod nordvest.
63	Ferritslev	Eksternt ønske: Ønske fra lokalrådet, Forum Ferritslev-Rolfsted, om udlæg af nyt boligområde på den del af matr.nr. 6r Rolfsted By, Rolfsted, som ligger uden for støjkonsekvenszonen for Rolfsted flyveplads. Arealet udvider boligarealet langs Ørbækvej fra Ferritslev op mod Rolfsted.	Det ønskede udlæg er på ca. 2 ha, hvor af det vil være muligt at bygge boliger på de ca. 1,6 ha, grundet støjkonsekvenszonen omkring Ørbækvej. De ca. 1,6 ha giver mulighed for ca. 14 åben-lav boliger beregnet ud fra tommelfingerreglen 8 boliger/ha. Den foreslåede placering for nye boliger er umiddelbart ikke hensigtsmæssige set fra et planfagligt synspunkt, da resultatet er udvikling af en vejkanthusby. Det er en byudviklingsmetode, som man grundet bl.a. landskabeligt og trafikmæssige hensyn har forladt for lang tid siden. I gl. Årslev Kommune er der flere gange sagt nej til bebyggelse syd for Ørbækvej på det ønskede sted grundet ovenstående forhold. Arealet ligger langs Ørbækvej, som er omfattet af en støjkonsekvenszone. Ørbækvej er en af kommunens trafikerede hovedveje. I mange andre byer kæmper man for at minimere støjen i eksisterende boliger langs større veje, derfor synes det problematisk at opføre nye boliger i dette område. Derudover er der på strækningen mellem Ferritslev og Rolfsted i 1975 tinglyst en adgangsbegrænsning, hvilket betyder, at der ikke, som udgangspunkt, kan gives tilladelse til en ny overkørsel til Ørbækvej. En ny overkørsel til boligområdet kan kun ske på baggrund af en dispensation fra denne adgangsbegrænsning. Langs Ørbækvej ligger en separat cykelsti, som forbinder Ferritslev med Rolfsted. En ny overkørsel vil også skulle krydse denne cykelsti, som i dag er fuldstændig segregeret fra den motoriserede trafik på Ørbækvej. Det er forvaltningens vurdering, at en overkørsel fra det ønskede boligområde til Ørbækvej er problematisk i forhold til trafikikkerheden, da overkørslen vil blive placeret maksimum ca. 80 meter fra et sving på cykelstien, hvilket giver dårlige oversigtsforhold. En dispensation fra adgangsbegrænsningen kan gives på vilkår som	Ingen ændring.

			<p>3. Vejens forløb skal udføres på en måde, så den kan videreføres til evt. senere udvidelse af boligområdet mod nordøst, således at udkørslen/adgangen til Ørbækvej kan betjene fremadrettet eventuel opførelse af nye boliger.</p> <p>4. Overkørslen skal placeres ud for indkørsel til Ørbækvej 845.</p> <p>Der er i perioden 2013-2018 blevet bygget 18 nye boliger i Ferritslev-Rolfsted. Der er fortsat en restrummelighed på ca. 8 ha i Ferritslev omkring den gamle landsbykerne. Det opfylder til fulde det forventede behov for den kommende planperiode. Såfremt landsbyanalysen peger på at dette areal ikke beliggenhedsmæssigt imødekommer, de forventede målgruppers bosætningsønsker, kan der ske en omfordeling af boligareal i forlængelse af analysen.</p> <p>Hvis det politisk ønskes at efterkomme lokalrådets ønske, bør det overvejes om der på sigt skal gives mulighed for at udvide boligarealet mod øst. Det vil have betydning i forhold til de trafikale forhold ved overkørslen til Ørbækvej.</p>	
64	Alv.BE.2	FV. Den vestligste del af Ny Vestergade i Allested-Vejle er ikke omfattet af en kommuneplanramme, selvom det ligger i direkte forlængelse af byen og de eksisterende kommuneplanrammer, og har samme funktioner, som de ejendomme inden for den tilstødende blandet bolig- og erhvervsramme.	Teknisk rettelse	Alv.BE.2 udvides med følgende matrikler alle tilhørende Vejle By, Vejle: 15i, 16a, 44g, 44c, 61b, 61a, 42b, 12a(delvist), 22e, 13f, 13i 13g
65	Alv.B.1	Eksternt ønske: Lokalrådet ønsker at udvide boligrammen med ca. 0,5 ha mod øst og ca. 1,5 ha mod nord. De ønsker primært at boligerne bliver udlagt mod nord grundet udsigten over landskabet. Derudover har lokalrådet et ønske om at kommunen opkøber en del af arealet i boligrammen for at udvikle kommunale byggegrunde i området og dermed sikre at Allested-Vejle er med til at bidrage til befolkningsvæksten i kommunen.	Der er i dag et uudnyttet boligudlæg på ca. 7,3 ha. I Allested-Vejle. Lokalrådets ønske til udvikling af boliger ligger overvejende inden for boligrammen Alv.B.1. Det giver dog god mening at afpasse afgrænsningen af boligområdet i forhold til landskabet. Derfor foreslås boligrammen udvidet, så afgrænsningen ud mod det åbne land følger højdekurven i kote 40. Der er pt. fire kommunale byggegrunde i Allested-Vejle, hvor af de to er reserveret og de to andre er ledige ifølge kommunens hjemmeside. Kommuneplanen kan ikke fastlægge hvor der udlægges nye kommunale byggegrunde, hvorfor forvaltningen ikke har kommentarer til dette.	Rammen udvides så den afgrænses af diget mod nord og afgrænses af højdekurven i kote 40 mod øst. Derudover tilføjes følgende til rammebestemmelserne: Ved lokalplanlægning for området skal hensynet til de kulturhistoriske bevaringsværdier i form af det meget velbevarede landsbyejerlav vægtes højt.
66	Gla.E.1	Eksternt ønske: Ejer af Allestedgårdsvej 1, Allested-Vejle, 5672 Broby (matr.nr. 4a, Allested By, Allested) har søgt om at få ændret anvendelsen af deres ejendom fra erhverv til bolig. De ønsker at omdanne en overflødig landbrugsbygning til bolig.	Ejendommen er omfattet af en erhvervsramme, hvor der ikke må være bolig. Ejendommen er også omfattet af lokalplan 35, som også udlægger ejendommen til erhverv uden bolig. Lokalplanen blev udarbejdet med det formål at sikre udviklingsmulighederne for et eksisterende erhverv der lå øst for ejendommen. Denne udvidelse er aldrig fundet sted og ejendommen anvendes derfor som bolig, som en eksisterende lovlig anvendelse. Erhvervet der grænser op til ejendommen mod øst er stadig aktivt i dag og bruges som hotellager. Ved en ændring af planforholdene vil der ikke umiddelbart ske en forringelse af virksomhedens vilkår, da boligen på Allestedgårdsvej 1 allerede i dag vil kunne klage og dermed pålægge virksomheden at dæmpe sig til 55 dB, som er den vejledende støjgrænse for boliger i landzone. Det vil kræve både en ændring af kommuneplanen og en delvis afløsning af lokalplanen 35 for det areal der omfatter Allestedgårdsvej 1 for at deres ønske vil kunne lade sig gøre.	Allestedgårdsvej 1 udtages af Gla.E.1 og omfattes fremadrettet af Gla.BE.1. I forlængelse af kommuneplanrevisionen aflyses lokalplan 35 for den del der omfatter Allestedgårdsvej 1.

Generelle rammebestemmelser

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
67		FV. Der er flere steder i kommunen, hvor der ligger boliger inden for rekreative rammer. Det bør præciseres, at eksisterende boliger kan udvide på lige fod med boliger placeret i boligområdet.	Boligerne der er beliggende indenfor rekreative rammer er eksisterende lovlig anvendelse og må derfor udvide, som boliger i et boligområde.	I de generelle rammer under afsnit 1: Områdernes anvendelse tilføjes under R – rekreative områder: Boliger i rekreative rammer: Boliger der ligger inden for et rekreativt område kan udvide som boliger i et boligområde.
68	Parkering	FV. P-normen i kommunen bør ændres, så den er mere fleksibel i tilfælde, hvor det giver mening at fravige de almindelige krav til antal parkeringspladser.	Der er undersøgt mulighed for forskellige p-normer. <u>Argumentation for fastlæggelse af p-norm efter boligstørrelse:</u> For at sikre en ensartet sagsbehandling og vurderingsgrundlag, anbefales det, at kommuneplanens generelle rammer er udgangspunktet for fastlæggelse af p-normer i forbindelse med lokalplanlægningen. Alternativt er det <u>bebyggelsens anvendelse</u> der er udgangspunkt for, hvilken parkeringsnorm der skal anvendes ved fastlæggelsen af parkeringsbehovet. Langt hen ad vejen, afspejler anvendelsen, bygningsstørrelsen (tæt lav og etagebyggeri kontra åben lav). Endelig kan en <u>p-norm fastlægges pr. boligareal</u> . Fx: 1 p-plads pr. 100 m ² bolig. En sådan norm anvendes fx i Fredericia bymidte og Aalborg bymidte.	Det indstilles, at kommuneplanens generelle rammer er udgangspunktet for fastlæggelse af p-normer i forbindelse med lokalplanlægningen. Der er udarbejdet en undtagelsesbestemmelse som gør det muligt at nedsætte p-normen, hvis det skønnes relevant. Det indstilles, at følgende undtagelsesbestemmelse indskrives i de generelle rammer: "Hvis der etableres større samlede p-pladser for et område eller det kan dokumenteres, at der er fleksibel anvendelse, kan p-kravet nedsættes". (Større samlede p-pladser kan også være p-hus).
69	Reflektion	FV. Der ønskes at give en tydeligere definition af reflekterende materialer i forhold til glanstal ud fra Teknologisk Instituts beregningsmetode samt tydeligere rammer for opsætning af solanlæg.	Angivelse af glanstal kan bruges i lokalplanbestemmelser, fx for at undgå lysreflekterende tagmateriale. Reflekterende tagmaterialer kan være kilde til store genepåvirkninger hos omboende, og i nogle tilfælde også i trafikken. Det ønskes derfor, at der gives en generel definition på, hvad der regnes for reflekterende tagmateriale, så der dannes en ensartet administration på området. Forvaltningen har i en årrække brugt en reference tagsten med et glanstal på ca. 10 målt i henhold til ISO 2813-metoden fra 1994 til at vurdere om, et tagmateriale er reflekterende. Derfor betegnes dette, som grænsen for hvornår et tagmateriale er reflekterende i en sådan grad, at det kan give genepåvirkninger. Områder der er udpeget som 'landskaber der ønskes beskyttet', er dog mere følsomme overfor refleksion og derfor foreslås det at fastsætte et lavere glanstal for disse områder. Også taghældningen har indflydelse på refleksionsgraden – jo højere hældning jo mindre skal glanstallet være for at sikre den mindst mulige genepåvirkning. Der er imidlertid flere sager om solanlæg som er endt med en dom, hvor det afgøres, at der ikke kan stilles krav om et bestemt glanstal. Det anbefales, at der i lokalplaner skrives tekst om at solanlæg skal være antirefleksbehandlede. Der er udarbejdet tekst til generelle rammer.	Tekst om reflekterende materialer, herunder solanlæg indarbejdes i kommuneplanens generelle rammer. <u>Tekst til generelle rammer:</u> Solanlæg Opsætning af solanlæg skal ske under størst mulig hensyntagen til bygningens arkitektur og nærmiljøet (naboer). Solanlægget skal placeres så der skabes symmetri og balance mellem tag, vinduer, kviste, skorsten og selve solanlægget. Der administreres ud fra følgende principper, når tilladelse til enkeltanlæg kan gives: Solanlægget skal følge tagets hældning og anlægget skal være antirefleksbehandlet. Der kan gives tilladelse til opsætning af solanlæg på bevaringsværdige bygninger, såfremt anlægget harmonerer med bygningens arkitektur. Solanlæg tillades løftet i en anden vinkel i forhold til tagets hældning, såfremt det ikke kan ses fra det nære gadeplan. I nogle tilfælde kan opsætning af solanlæg ske helt uden tilladelse. I andre tilfælde vil det kræve en byggetilladelse, eller at anlægget er i overensstemmelse med en tinglyst servitut som gælder for ejendommen. Hvis en ejendom er omfattet af en lokalplan, som indeholder bestemmelser om bygningers udseende, herunder tagdækning, materialevalg mv, som ikke umiddelbart harmonerer med et ønske om at opsætte solanlæg, så skal der ansøges om dispensation fra lokalplanens bestemmelser inden der eventuelt gives tilladelse til opsætning af solanlæg. Der kan være tilfælde, hvor kommunen ikke kan give tilladelse til opsætning af anlæg.

				<p>Opsætning af solanlæg sker med udgangspunkt i Naturstyrelsens vejledende udtalelse om opsætning af solenergianlæg, juni 2013.</p> <p>Reflekterende tagmaterialer Reflekterende tagmaterialer kan være kilde til store genepåvirkninger hos omboende, og i nogle tilfælde også i trafikken. Derfor tillades der ikke tagmaterialer med et glanstal på over 10, dog ikke over 5 i områder der er udpeget som 'landskaber der ønskes beskyttet', eller hvor taghældningen er 40 grader eller derover. (Glanstal måles i henhold til ISO 2813-metoden fra 1994)</p>
70	Digital skiltning	FV. Forvaltningen får flere og flere henvendelser angående digital skiltning, og det ønskes grundet hensyn til trafiksikkerhed, bymiljø mv. derfor, at der tilføjes retningslinjer om digital skiltning i kommuneplanen, som danner grundlag for den fremtidige administration af disse.	<p>Der er udarbejdet retningslinjer for digitale skilte omhandlende, hvilke typer levende billeder, der må vises, størrelsen på skiltet, grafik, belysning samt etiske regler for, hvad der må vises på skiltet.</p> <p>Det foreslås at der i forlængelse af vedtagelse af Kommuneplan 2019 udarbejdes en vejledning om digital skiltning.</p>	<p>Ny tekst tilføjes til den eksisterende tekst om facader og skilte, afsnit 2: Bebyggelsens omfang under generelle rammer.</p> <p>Det indstilles, at de udarbejdede retningslinjer vedtages. <u>Retningslinje - Digitale skilte</u> Der må ikke bruges levende billeder eller bevægelige dele (video, flash, m.m.) i grafikken. Skærmen må ikke flimre. Hvert spot skal stå på skærmen i minimum ½ minut, inden billedet skifter.</p> <p>Digitale skilte skal monteres med lyssensor, der måler det omgivende lys og justerer lysstyrken derefter, således at lyset ikke påvirker byrummet eller omgivelserne i væsentlig grad og ikke generer omboende, når det er mørkt.</p> <p>Grafikken må ikke indeholde farver eller dele, der kan forveksles eller har lighed med Færdselsstyrelsens skilte, signalanlæg og afmærkninger, eller i øvrigt kan virke vildledende eller være til ulempe for trafikken.</p> <p>Spots må ikke have baggrund i kraftige eller skrigende farver fx hvid, gul eller lys grøn. Følgende må vises på et digitalt virksomhedsskilt: Tilbud på produkter og serviceydelser, events, kultur- og sportsarrangementer, udstillinger, konferencer o. lign., turistarrangementer, store handelsarrangementer som f.eks. Open By Night, generel borgerinformation samt trafikinformation.</p> <p>Digitale informationsstandere er et skilt med indbygget digital skærm, der enten er udformet som en pylon eller som et standerskilt. De kan opstilles/opsættes ved hovedindfaldsvejene til en by og/eller ved P-pladser o. lign., hvor skiltet opleves i sammenhæng med byen og på baggrund af bymæssig bebyggelse. Skiltet informerer om væsentlige sportsarrangementer, kulturelle tiltag, events, udstillinger til en bred kreds af modtagere. Branding af og reklame for virksomheder, organisationer o. lign kan ske når denne er</p>

				<p>eventsponsor og kan kun ske så længe, at det er arrangementet, som er i fokus og ikke arrangøren/eventsponsoren. Det betyder, at firmanavn/-logo vil kunne benyttes med en nedtonet plads i forhold til hovedbudskabet. Der må ikke reklameres for f.eks. specifikke tilbud i byens butikker, men f.eks. gerne at alle byens butikker har fredagsrabatter.</p> <p><u>Redegørelse til retningslinje:</u></p> <p>Bygningernes facade er husets ansigt. Ændringer i facaden, skal derfor udføres under hensyntagen til husets arkitektur, og de skal harmonere med nabohusene og det indtryk man får af gadebilledet. Skilte og facader medvirker til at styrke oplevelsen af bygningen og det miljø den omgives af.</p> <p>Digitale skærme er en ny type skiltning i bybilledet. Hensynet til den centrale del af bymidterne, som indeholder flest ældre, bevaringsværdige bygninger og områder med oplevelsesmæssige og kulturhistoriske kvaliteter betyder, at der ikke tillades opsat digitale skærme på private bygningsfacader og ejendomme i bykernen.</p> <p>Tilladelser til digital skiltning meddeles efter en konkret vurdering, således at der ikke opstår gener for naboer i tæt bebyggede områder, og således at der ikke etableres uhensigtsmæssigt mange skilte i bybilledet.</p>
71	Bevaringsværdige Bygninger	FV. Nye registreringer af bevaringsværdige bygninger skal med i kommuneplanen.	Teknisk rettelse	<p>Der tilføjes følgende under generelle bestemmelser for bevaringsværdige bygninger:</p> <p>Bevaringsværdige bygninger inden for Faaborg-Midtfyn Kommune kan ses på kort her samt på denne liste.</p>
72	Etage boliger	FV. Beskrivelsen af etageboliger i kommuneplanen er ikke korrekt.	Etageboliger er i Kommuneplan 2013 defineret som følgende: Etageboliger er f.eks. boligejendomme, hvor der som minimum er tre boliger over hinanden eller fire boliger, der ligger over og ved siden af hinanden. Det vurderes dog at en mere korrekt betegnelse for etageboliger er min 2 boliger adskilt af vandrette skel.	<p>Det indstilles, at denne definition indarbejdes i de generelle rammer:</p> <p>Etageboliger er beboelsesbygninger med mere end 2 boliger, som er opført i to etager eller derover og adskilt af en etageadskillelse (vandret lejlighedsskel).</p>
73	Klimatilpasning	FV. I 2018 blev der fastsat nye regler for forebyggende planlægning for oversvømmelse i form af regnvand og for etablering af afværgeforanstaltninger i de oversvømmelsestruede områder. Dette skal indarbejdes i kommuneplanen.	Oversvømmelse som resultat af store regnvandsmængder varierer meget fra område til område og kræver en konkret vurdering i hver enkelt sag. Derfor vurderes det at være mest hensigtsmæssigt at indskrive en bestemmelse om dette under de generelle rammebestemmelser, som dækker hele kommunen, i stedet for at indskrive en bestemmelse i udvalgte rammer.	<p>Under generelle rammer tilføjes følgende:</p> <p>Klimatilpasning Ved den fremtidige planlægning af et område skal risiko for regnvandsrelateret oversvømmelse vurderes nærmere. Planlægning skal indeholde redegørelse for og evt. krav om afværgeforanstaltninger. Deraf kan følge, om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald, ud fra hvilke krav byggeriet kan opføres.</p>

Rammeændringer – Klimatilpasning

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
74	Bje.S.2 Fal.B.1 Buu.S.2 Buu.S.1 Hef.S.1 Str.S.2 Kli.S.2 Bøj.B.1 Hos.S.1 Hos.S.4 Hos.S.5 Hos.S.6 Hos.S.7 Dyr.S.1 Dyr.S.4 Dyr.B.1 Faa.B.18 Faa.E.5 Faa.E.6 Faa.E.7 Faa.E.8 Faa.C.10 Faa.C.4 Faa.B.6 Faa.B.4 Faa.B.3 Faa.B.2 Faa.O.9 Faa.O.5 Faa.O.4 Faa.O.3 Faa.C.11 Faa.C.4 Faa.C.5 Faa.B.10 Nyh.S.1 Nyh.S.2 Bøg.S.2 Nab.S.1 Nab.S.4 Dyb.S.2 Dyb.S.1 Ave.S.2 Ave.S.1	Stormflodshændelser. Det er noteret i rammen, hvis den berøres af stormflod (100 års hændelse), og hvis det vurderes, at være behov for afværgeforanstaltninger. I de rammer, hvor der er arealer udlagt til byformål og hvor det ved kortlægning fremgår, at der kan ske oversvømmelser (stormflod), indsættes tekst der beskriver hvilke tiltag der skal igangsættes.	Oversvømmes ved stormflodshændelse	Følgende tekst indsættes i rammen: Ved den fremtidige planlægning af området skal risiko for oversvømmelse vurderes nærmere. Deraf kan følge, om der kan opføres byggeri på de udsatte dele af arealet og i så fald, ud fra hvilke krav byggeriet kan opføres.
75	Fal.B.1 Søn.S.1 Søn.S.2 Fal.R.2 Ave.S.2	Kronisk kysterrosion. I 2018 blev der fastsat nye regler for forebyggende planlægning for oversvømmelse og erosion og for etablering af afværgeforanstaltninger i de oversvømmelsestruede områder.	Kommunen vurderer, at behovet for etablering af afværgeforanstaltninger for eksisterende boligområder, herunder også sommerhusområder er begrænset og at det er tilstrækkeligt at holde de pågældende områder under observation for erosion i forbindelse med stormflodshændelser. Det fremgår af Kystatlas.dk at raten for kronisk erosion er lille-moderat.	Risikoen for kysterrosion er lille-moderat. Der er ikke umiddelbart behov for at etablere afværgeforanstaltninger. Området holdes under observation i forbindelse med stormflodshændelser

Retningslinje ændringer

Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
76	Hudevad	FV. Ændring af landsbyafgrænsning for Hudevad ved Byvej 1. I forbindelse med en sag om ejendomsavancebeskatning er forvaltningen blevet opmærksom på, at en udstykning er uhensigtsmæssig, da ejendommen ligger ud i det åbne land med dårlig vejadgang og tæt ved beskyttede vandløb.	Teknisk rettelse	Matr.nr. 75b Rolfsted by, Rolfsted tages ud af landsbyafgrænsningen.
77	Dømmestrup	Eksternt ønske: Ejer af Dømmestrupvej 44 ønsker at få udlagt areal til boliger med tre store grunde på ca. 1700 m ² , med det formål at give mulighed for at der kan dyrkes grøntsager mm. til eget forbrug og dermed tilbyde noget andet end almindelige parcelhusgrunde, men stadig tæt på Odense. Baggrunden for ønsket er, at det pågældende areal ikke længere kan bruges til dyrkning af grøntsager i forbindelse med driften af et økologisk gartneri, da arealet er for lille til, at det giver økonomisk mening at dyrke det. Ejer oplyser at der er sket en udskiftning i området de sidste 10-15 år og at de gårde og huse der har været sat til salg, er solgt relativt hurtigt.	Arealet ligger nord for Dømmestrupvej og inden for landsbyforløbet og er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Ejeren oplyser at areal ikke længere er økonomisk rentabelt at dyrke grøntsager på, hvorfor det vurderes at være muligt at byudvikle på arealet. Derudover er arealet udpeget som et skovrejsningsområde sammen med resten af landsbyen Dømmestrup. Det vurderes derfor ikke at udgøre et problem i forhold til udvidelsen af landsbyafgrænsningen. De omkringliggende grunde har en sammenlignelig størrelse med de ønskede 1700 m ² .	Landsbyafgrænsningen for Dømmestrup udvides så den omfatter en mindre del af matr.nr. 24c Dømmestrup By, Nr. Lyndelse.
78	Millinge	FV. Ændring af landsbyafgrænsning I forbindelse sag i 2011 tilkendegav kommunen, at matr.nr. 8n Østerby By, Svanninge skulle ud af landsbyafgrænsningen ved kommuneplanrevision i 2013. Ved en fejl skete dette ikke. Baggrunden er ejers ønske, samt at en bebyggelse på matriklen er uhensigtsmæssig i forhold til landskabet. Desuden er det et lavbundsområde og markeret som særligt beskyttet geologisk område.	Teknisk rettelse	Matr.nr. 8n Østerby By, Svanninge udtages af landsbyafgrænsningen.
79	Byggeri i landzone	FV. Ønske om at der fastsættes en nedre grænse for boligstørrelsen af nye boliger i landzone.	For at undgå, at der indrettes små dårlige udlejningsboliger i overflødiggjorte bygninger i landzonen gives der i udgangspunktet ikke landzonetilladelse til indretning af nye boliger på under 70 m ² . Erfaringen viser, at boligspekulanter indretter små billige boliger i udtjente bygninger. Disse boliger er ofte i dårlig stand, og det kan være forbundet med helbredsrisiko at bo i dem. På baggrund af en konkret vurdering kan der afviges fra mindstekravet på 70 m ² .	Følgende retningslinje tilføjes under Planlægning, byggeri og anlæg i landzone: 11.1.9 Indretning af nye boliger i landzone skal i udgangspunktet være mindst 70 m ² .
80	Skovrejsning	FV. Inden for Åbeskyttelseslinjer samt søbeskyttelseslinjer må der ikke plantes skov, men dette fremgår ikke af retningslinjekortet for skovrejsning. Det ønskes derfor, at alle arealer, der er omfattet af å- eller søbeskyttelseslinjer, medtages som negativskovrejsning. Derudover er der et areal på Lyø, som i dag er udlagt til negativskovrejsning,	Der er gode begrundelser for at tage arealet på Lyø ud af negativt skovrejsningsområde. Indenfor området ligger bl.a. et af de vigtigste vandindvindingsområder på Lyø og vandindvinding på øerne er generelt truet, da der er en vis risiko for saltvandsindtrængning. Der bør derfor være et ekstra fokus på at sikre de eksisterende kildepladser mod andre trusler som f.eks. forhøjet nitratniveau i vandet, hvilket kan ske ved skovrejsning.	Retningslinjekortet tilpasses så det udlægger alle arealer, der er omfattet af å- eller søbeskyttelseslinjer som negativskovrejsning. Derudover udtages arealet på Lyø, som negativskovrejsning, så det fremadrettet bliver muligt at rejse skov på arealet og den østlige side af sommerfuglen i Årslev udpeges fremadrettet til negativt skovrejsningsområde.

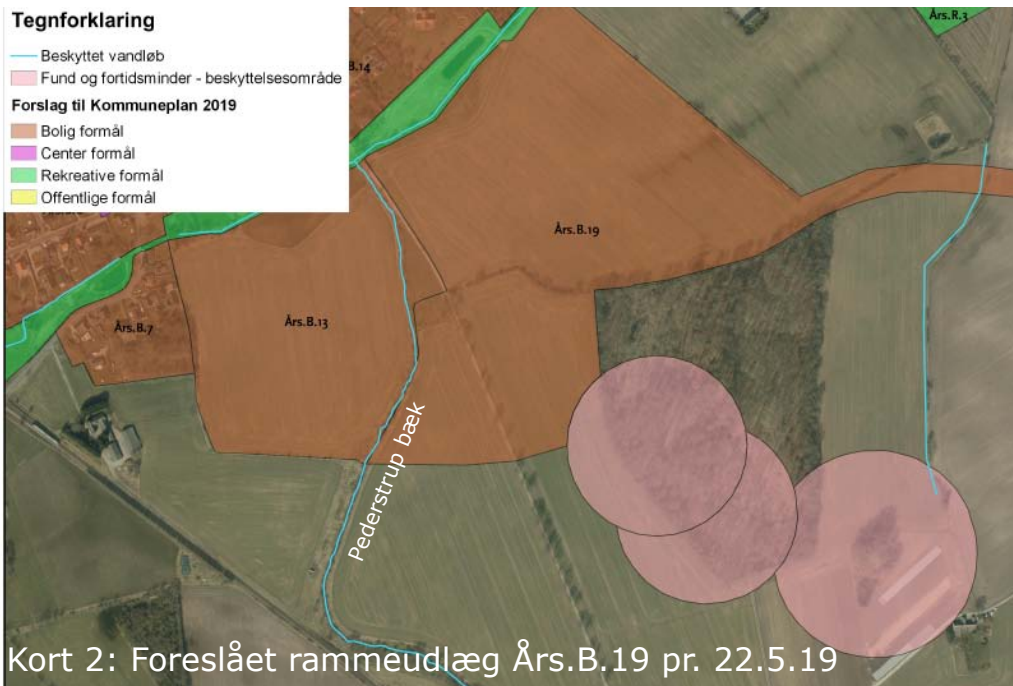
Nr.	Plan nr.	Ønskede ændring	Vurdering	Indstilling
		hvor der er et ønske om at rejse skov. Den østlige side af sommerfuglen i Årslev er udlagt til skovrejsningsområde, dette skal ændres til negativt skovrejsningsområde.		
81	Lavbundsområde	FV. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan for veteranhjemmet ved Mosevej 2 i Nr. Broby, blev det vurderet, at det potentielle vådområde sydvest for Nr. Broby ikke skal fremgå af retningslinjekortet.	Arealet består dels af et A målsat naturområde som vurderes at være sårbart overfor en væsentlig vandstandshævning samt overfor tilførsel af næringsstoffer. Den øvrige del af arealet består delvist af arealer, hvor det ikke er muligt at hæve vandstanden nok til, at arealerne kan oversvømmes med drænvand. Derudover vurderes det at arealet har et meget lille opland uden direkte tilknytning til vandløb. Samlet set vurderes det, at området eller dele af området ikke egner sig til etablering af et kvælstof vådområde.	Det potentielle vådområde udtages som retningslinje i kommuneplanen.
82	Grundvandsbeskyttelse	FV. Vi oplever i øjeblikket en stigning i antallet af landmænd og gartnere, der ønsker indvindingstilladelse til vanding af afgrøder. Som udgangspunkt er der vand nok til både at forsyne vandværker, vandafhængig natur og til vanding af afgrøder. Dog kan det blive nødvendigt at prioritere grundvandsressourcen som følge af udsving i klimaet.	Der tilføjes derfor retningslinje om prioritering af indvindingstilladelser i helt særlige tilfælde i temaet Grundvandsbeskyttelse.	Følgende retningslinje tilføjes under temaet Grundvandsbeskyttelse: Ved ansøgning om nye eller midlertidige vandingstilladelser kan det i helt særlige tilfælde blive nødvendigt at begrænse indvindingen af grundvand. Her vil prioriteringen være som følger: <ol style="list-style-type: none"> 1. Vandindvindinger hvortil der stilles krav om drikkevandskvalitet. 2. Opretholdelse af en miljømæssig acceptabel vandføring og vandstand i vandløb samt vandudskiftning og vandstand i søer og vandafhængige terrestriske naturtyper i overensstemmelse med vandområdeplanens målsætninger 3. Vandindvindinger, hvortil der <u>ikke stilles krav</u> om drikkevandskvalitet.

Kort 1: Foreslået rammeudlæg Års.B.19 pr. 18.5.19



Tegnforklaring

- Beskyttet vandløb
- Fund og fortidsminder - beskyttelsesområde
- Forslag til Kommuneplan 2019
- Bolig formål
- Center formål
- Rekreative formål
- Offentlige formål



Kort 2: Foreslået rammeudlæg Års.B.19 pr. 22.5.19

46: Årslev Års.B.19 - udvidet rammeudlæg og yderligere vurdering.

Hvad:

FV. I forbindelse med projektet Fremtidens Forstad har kommunen erhvervet sig 'sommerfuglen'. Den vestlige side indgår allerede i kommuneplanen, mens den østlige skal indarbejdes.

Hidtidig vurdering:

Der bør oprettes en selvstændig ramme for den østlige del af 'sommerfuglen', det gør det muligt at lave en rækkefølgeplan så kommunen kan styre hvilken del af de to områder der udvikles først.

Rammerne bør i øvrigt have de samme bestemmelser, da de indgår i den samme bebyggelsesplan jf. konkurrencen om Fremtidens Forstad. Rammebestemmelserne bliver atypiske, da bebyggelsesplanen er atypisk. Det vil sige at man arbejder med en høj bebyggelsesprocent i klyngerne af bebyggelse, mod at en stor del af området skal friholdes til rekreative arealer. Det betyder, at den samlede bebyggelsesprocent for rammerne bliver nærmere den for almindelige blandede boligområder, blot disponeret på en anden måde.

Rammerne skal også kunne rumme vejføringen til Møllehøjvej, derfor er rammeafgrænsningen inklusiv de arealer der er nødvendige for anlæg af vejen.

For at fokusere den fremtidige byudvikling i Årslev-Sdr. Nærå omkring projektet Fremtidens Forstad foreslås det at den vestlige side af sommerfuglen indskrænkes til kun at omfatte det kommunalt ejede jord.

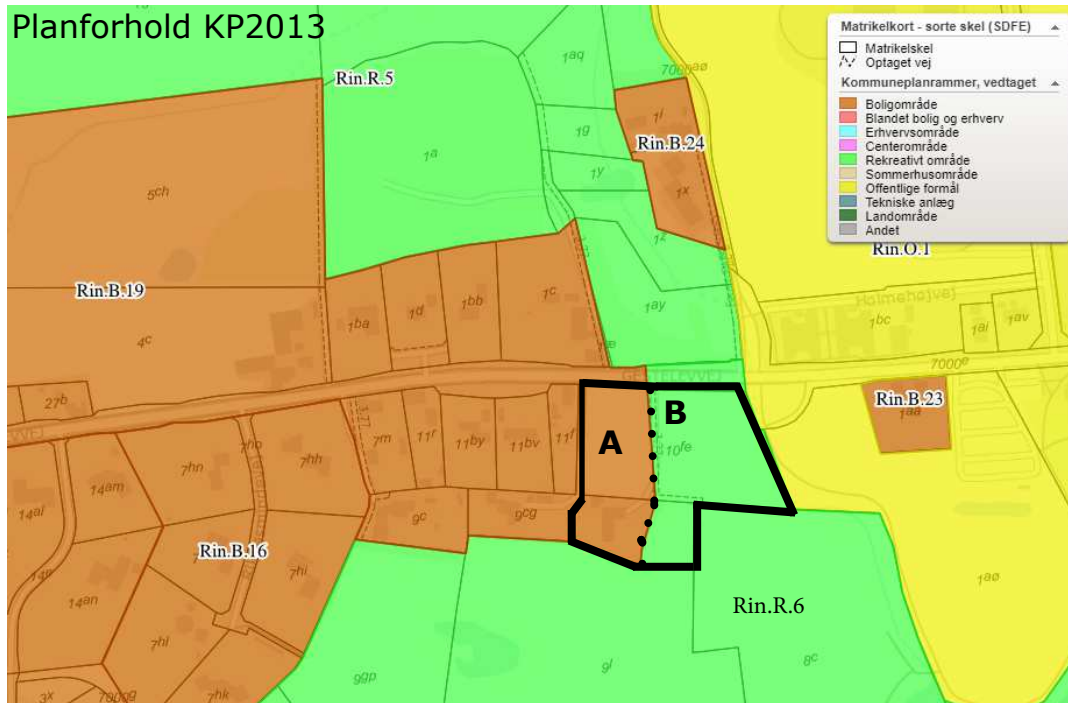
Udvidet vurdering pr. 22.5.19:

I forbindelse med viderebearbejdningen af vinderprojektet for den nye bydel i 'sommerfuglen' er der blevet foreslået, at anlæg af vejen fra Møllehøjvej sker i et sydligere trace end det, som der er vist i vinderprojektet og som kan rummes i forslag til rammeudlæg Års.B.19 på kort 1. Vejforløbet fra Møllehøjvej til den første klynge i 'sommerfuglen' krydser Pederstrup Bæk og en broforbindelse er en forudsætning. En sydligere og mere vinkelret krydsning af bækken vil betyde, at der kan etableres en mindre bro, end hvis broen skal krydse bækken i det oprindeligt foreslåede trace. En ændring af traceet vil desuden muliggøre, at der kan etableres en rundkørsel med forbindelse til Svendborgvej, hvis det en dag bliver aktuelt.

Mulighed for etablering af et sydligere trace indebærer, at rammeafgrænsningen suppleres med 3,5 ha i forhold til de 14,5 ha, som hidtil er foreslået udlagt for at kunne realisere Fremtidens Forstad med afsæt i vinderforslaget for arkitektkonkurrencen. På baggrund heraf ønskes rammerne udvidet jf. kort 2, så den nye byvej fra Møllehøjvej og frem til 'sommerfuglen' kan få et mere sydligt forløb. Der er indlagt en buffer på 50 m mod syd, så der er plads til tilpasning ved detailplanlægning ifbm lokalplanlægning og detailprojektering. Års.B.19 vil således blive på 18 ha.

Den foreslåede afgrænsning er tilpasset en beskyttelseslinje omkring et fortidsminde og et fredsskoveareal.

Indstilling: Uændret ifht *Oversigt over forslag til ændringer i Kommuneplan 2019*



29b: Ringe Rin.B.19 og Rin.R.6

Hvad:

Der ønske en vurdering af de fremtidige anvendelsesmulighederne af Gestelevvej 4 (Søagerskolen) matr.nr. 10fe og 9l Ringe by, Ringe.

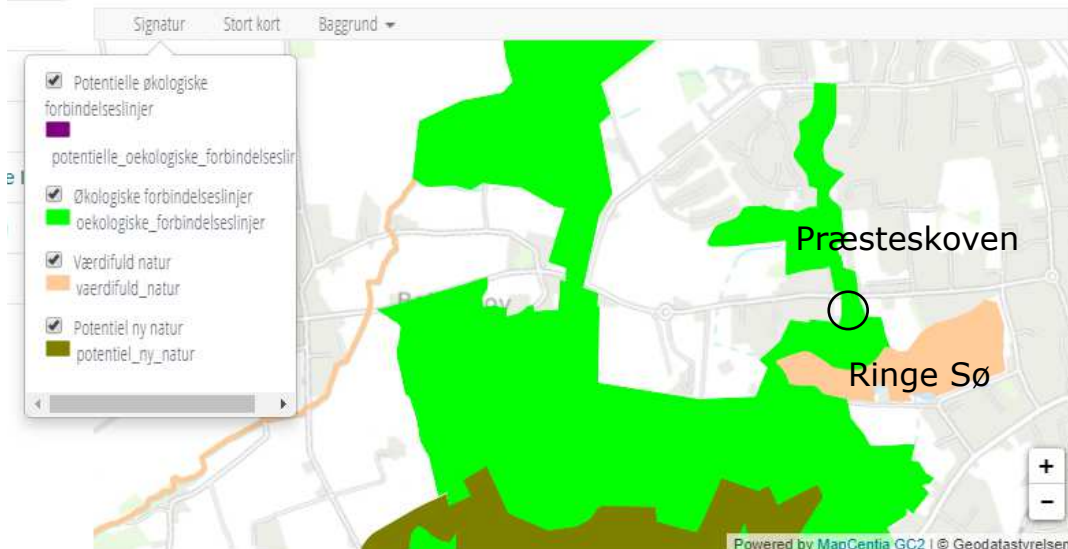
Vurdering:

Den hidtidige eksisterende anvendelse af ejendommen kan fortsætte indtil kontinuiteten er brudt. Det er almindeligvis 3 år. Hvis den ikke udnyttes til skole i en længere periode, vil den vestlige del (A) skulle overgå til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser (Rin.B.19). Der vil således kunne bygges boliger på de resterende ca. 3.500 m² vest for grusvejen (i A). Boligområdet dækker også den nordlige del af matr. 9l, hvor skolebygningerne ligger. Den del af matriklerne, der er omfattet af kommuneplanramme Rin.R.6 (B) er udlagt til rekreativt område. Rammebestemmelserne fastlægger, at området er "et landskabs- og naturområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Området skal anvendes til støtte for friluftslivet og der kan kun etableres funktioner, der naturligt kan indpasses i området." og kan udelukkende bruges til rekreative formål.

Kommuneplanlægningen for området vil kunne ændres med et tillæg til kommuneplanen.

Netop denne ejendom udgør den eneste forbindelse mellem de to øst-vestgående grønne kiler nord og syd for Gestelevvej; den grønne kile omkring Ringe Sø, der strækker sig mod sydvest og den grønne kile, der strækker sig fra Præsteskovene i øst ud forbi Dalager og Skovager og med de nyeste lokalplaner ved Gestelevvej søges styrket ud mod Hestehave og Tykhave Skov. De grønne kiler fungerer ligeledes som spredningskorridor for flora og fauna (økologisk forbindelseslinje). De grønne kiler omkring Gestelevvej fremgår af kort 3.

Naturudpegninger Forslag til KP2019



By, Land og Kultur foreslår i Forslag til Kommuneplan 2019, at arealerne udlægges til økologisk forbindelseslinje i forbindelse med revision af planens naturudpegninger og udpegnings til Grønt Danmarkskort. Dette er i overensstemmelse med de faktiske forhold på stedet og med den hidtidige planlægning for området jf. rammebestemmelserne for Rin.R.6 i Kommuneplan 2013 og Masterplan for Ringe.

Matr. 9l (og de omkringliggende matrikler) har ligget ud som græsningsareal i mange år og er inde i en rigtig fin naturudvikling, til gavn for biodiversiteten i området. En god naturværdi kommer derudover lokalområdets borgere og brugere til gode ligesom de omkringliggende uddannelsesinstitutioner kan drage nytte af den nærliggende natur i undervisningen. Ved salg bør det sikres, at ejendommen ikke på ny inddrages til dyrket landbrugsareal (bør ikke omlægges til planteavl og sprøjtes/gødskes).

Såfremt kommunalbestyrelsen beslutter at sælge hele arealet markeret med sort og udstykke til boligformål, vurderer det at udbygningen vil være lokalplanpligtig.

Der gøres endvidere opmærksom på, at en anvendelsesændring til boligområde for hele arealet langs Gestelevvej vil være i strid med de nye foreslåede retningslinjer for grønne områder i og imellem byerne; 3.1.1-3.1.4.

By, Land og Kultur vurderer, at anvendelsen af den østlige del af ejendommen (B) bør fastholdes til rekreative formål i overensstemmelse med Ringe Masterplan og under hensyn til naturinteresserne i området.

Indstilling: Ingen ændring.



Kort 3: Grønne kiler omkring Gestelevvej i Ringe

..... Gestelevvej 4