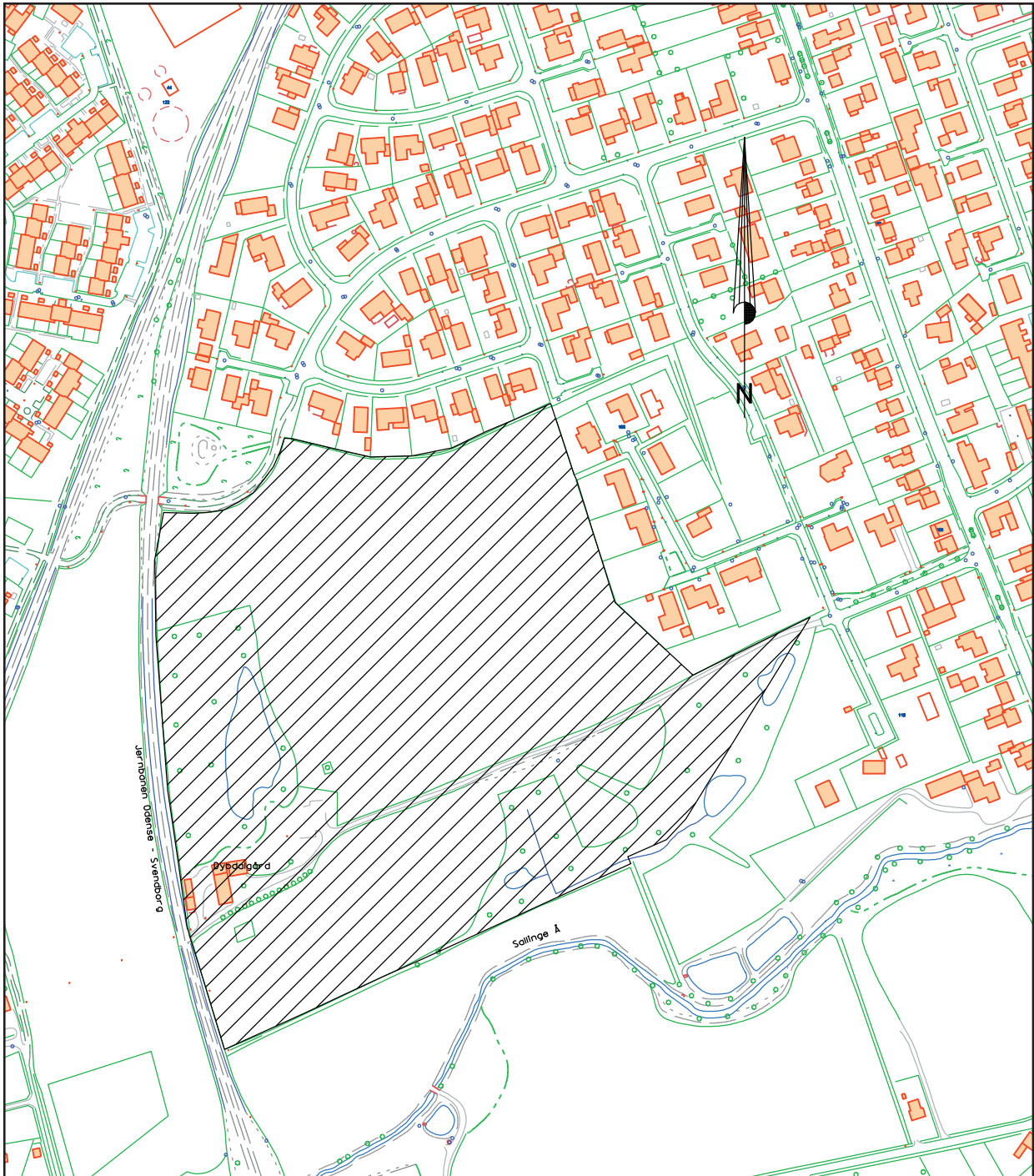




RINGE KOMMUNE

Lokalplan nr. 80



For et boligområde ved Dybdalgård
Ringe Kommune oktober 2004

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

- Lokalplanområdet i dag
- Lokalplanens indhold
- Forholdet til anden planlægning

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål
2. Område- og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Grundstørrelser og udstykninger
5. Vej- og stiforhold
6. Ledningsanlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
9. Afskærmning
10. Ubebyggede arealer
11. Grundejerforening
12. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
13. Retsvirkninger
14. Vedtagelsespåtegning

Bilag

- | | |
|---------|---|
| Bilag 1 | Matrikelkort |
| Bilag 2 | Lokalplanområdets afgrænsning og opdeling |
| Bilag 3 | Veje og stier |
| Bilag 4 | Vejprofiler |

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANOMRÅDET I DAG

Lokalplanområdet

Området er beliggende i den sydlige del af Ringe, mellem Odense-Svendborgbanen, Sallinge Å og eksisterende boligområder - Dybdalgård og Dybendal. Området ligger som en naturlig afslutning af boligområderne mod syd i Ringe by. Områdets karakter er overvejende landbrugsjord som afsluttes mod syd af naturområde, bestående af blandet bevoksning med krat og træer, mindre søer og vandløb. Op mod jernbanen ligger Dybdalgård med tilhørende haveanlæg.

Området består af et karakterfuldt kuperet terræn, med en slugt gennem området, et skovbryn, en mose, små søer og Sallinge Å helt mod syd. Fra området er der frit udsyn mod syd over det åbne land.

Fremtidig bebyggelse placeres på de højest beliggende arealer og ned mod Sallinge Å og naturområde mod syd. Slugten friholdes og udlægges til friaraler.

Lokalplanområdet består af ca. 10,5 ha.

Bebyggelsen i området

I området ligger en tidligere landbrugsejendom (Dybdalgård), hvoraf der kun er stuehuset samt nogle få udbygninger tilbage.

Vejforhold

Området vejforsynes fra Dybdalgårdvej.

Ejendomsforhold

Området er privat ejet,

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er:

- at sikre et område til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse
- at skabe et boligområde, der knyttes til det eksisterende trafiknet, stinet og de omkringliggende boligområder
- at disponere grønne områder til rekreative formål i området
- at etablere landskabelige og bymæssige forløb og rum (veje, stier, opholdsarealer og beplantning) der visuelt og arkitektonisk skaber en overordnet struktur.
- at der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fællesopgaver i lokalplanområdet.

Udstykninger

Lokalplanområdet er inddelt i 6 delområder.

Delområde 1A, 1B og 2 er udlagt til åben-lav og må kun udstykkes til parcelhuse på min. 800 m² for åben-lav. Delområde 3 er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse og må kun udstykkes i storparceller på min. 3500 m². Delområde 4 og 5 må ikke yderligere udstykkes.

Trafikale forhold

Området betjenes fra Dybdalgårdvej med hovedfordelingsvej. Stamvejen Dybdalgård betjener parcelhusudstykningsen og det tæt-lave boligområde betjenes via interne boligveje, dog er der mulighed for enkeltejendomme at etablere indkørsel fra vej B-B, såfremt det godtgøres at oversigtsmulighederne er sikret.

I området udlægges der stier i form af skolestier (stier med fast belægning), samt rekreative stier i græs eller grus, der kobles sammen med det overordnede stinet i Ringe, samt sti til Sallinge Å.

Områdets bebyggelse

Der er hensigten med lokalplanen at sikre, at det kommende boligområde vil udvikle sig til et attraktivt boligområde med enfamilieshuse og tæt-lave boliger med grønne rekreative områder og bynær beliggenhed. Den eksisterende bebyggelse på Dybdalgård kan fortsætte som hidtil. Såfremt det erstattes af andet byggeri skal dette byggeri følge lokalplanens retningslinier.

Områdets fællesarealer

Friarealerne omfatter slugten gennem området og naturområdet ned mod Sallinge Å i syd. Slugtens åbne karakter gennem området fastholdes som et landskabeligt og oplevelsesmæssigt aktiv.

Lokalplanområdet grænser ned til de grønne åbne områder til Sallinge Å, hvor der på sigt planlægges sti langs åen. De rekreative stier i lokalplanområdet føres til Sallinge Å via sti gennem naturområdet til eksisterende sti i boligområdet mod øst.

Omkring den eksisterende gård er der et parkanlæg. Lokalplanen giver mulighed for at gården kan anvendes som fælleshus med omkringliggende fællesområde.

Støjdæmpning

Boligområde

Området er udlagt til støjfølsom arealanvendelse, nemlig boliger.

Følgende støjgrænser skal respekteres i disse områder (jernbanestøj og vejstøj undtaget):
45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35 dB(A) om natten.

Jernbane

Området er beliggende til jernbanen Odense-Svendborg.

Det kommende boligområde er karakteriseret som støjfølsom arealanvendelse og det skal derfor tilstræbes at området ikke påføres et støjniveau på mere end 60 dB(A) (som døgn gennemsnit) og mere end 85 dB(A) målt som spidsværdi under passage af det mest støjende tog.

I forbindelse med det planlagte byggeri er der foretaget beregninger af støjbelastningen i området. Der er beregnet togstøj, uden og med støjafskærmning henholdsvis 25 og 90 meter fra banestrækningen.

Uden støjafskærmning:

Afstand fra banen	Højde over terræn	Gennemsnit togstøj	Mest støjende tog
25	2	55,5	83,6
	5	56,5	84,2
90	2	49	73,1
	5	50,1	74,1

Med støjafskærmning

Dæmpningerne fra 2,5 meter høj skærm (eller jordvold), placeret i 15 meters afstand fra midte af banestrækningen, er indregnet i nedenstående beregnede støjbelastninger. Højden af skærmen er i forhold til skinnekant.

Afstand fra banen	Højde fra terræn	Gennemsnit togstøj	Mest støjende tog
25	2	48,3	74,6
	5	56,5	84,2
90	2	41,6	66,0
	5	44,3	67,2

Boligernes støjbelastning fra jernbanen

Støjbelastningen på udearealerne (både uden og med støjskærm) ligger under den vejledende grænseværdi på 60 dB(A) (Jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1, 1997).

I området er der planlagt støjafskærmning i form af jordvold i en højde på 2,5 m - 3 m (i forhold til skinnekant) og ved opførelse af 1-plans byggeri, ikke være behov for yderligere støj dæmning.

Vurdering af vibrationer:

Grænsen for vibrationer fra togtrafik er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau). Da afstanden fra spor til nærmeste boliger er mere end 25 meter og da der er tale om lette regionaltoget, skønnes vibrationsniveauet ikke at overstige grænseværdien på 75 dB.

Vejstøj

De udlagte veje i området vurderes ikke at påføre det kommende boligområde støjgener på mere end det tilladte 55 dB(A).

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2002 - 2013

Lokalplanen omfatter en del af det i Kommuneplan 2002-2013 udlagte område RIS.B.04 og RIS.G.02. Lokalplanen er i overensstemmelse med de for området gældende bestemmelser i kommuneplanen.

Regionplan 2001 - 2013

Lokalplanen er udarbejdet for et område der i Regionplanen ikke er omfattet af negative afgrænsninger.

Planområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og indenfor indvindingsopland til Ringe Vandværk-Åværket. En mindre del af planområdet ligger indenfor 300 m beskyttelseszoner for vandværksboringerne. Der skal derfor tages særlige hensyn til beskyttelse af grundvandet (Jf. bestemmelse 3.2 om anvendelse).

Naturområde

En del af området er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3 (se kortbilag nr. 3) og der må ikke indenfor dette område foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper.

Zoneforhold

Området er beliggende i byzone.

Kommunens spildevandplan

Området er medtaget i kommunens spildevandsplan og skal tilsluttes det offentlige kloaksystem i punkter anvist af kommunen. Området skal separat kloakeres og spildevandet ledes via det offentlige kloaksystem til rensning på Ringe renseanlæg.

Kommunens varmeplan

Ny bebyggelse indenfor området skal tilsluttes fjernvarme med henblik på dækning af bygningernes energibehov til opvarmning og varmt brugsvand.

Landbrugspligt

6b Ringe By, Ringe er omfattet af landbrugspligt. Forudsætning for ibrugtagning af arealet er landbrugspligtens ophævelse. Ved frastykning af landbrugsejendommens bolig, skal der tages stilling til anvendelsen af alle ejendommens arealer, fordi de ikke kan henligge som landbrugsejendom uden bygninger.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 80

I henhold til lov om planlægning - jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 - fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.0 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplan nr. 80 har til formål:

- at sikre et område til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse
- at skabe et boligområde, der knyttes til det eksisterende trafiknet, stinet og de omkringliggende boligområder
- at disponere grønne områder til rekreative formål i området
- at etablere landskabelige og bymæssige forløb og rum (veje, stier, opholdsarealer og beplantning) der visuelt og arkitektonisk skaber en overordnet struktur.
- at der oprettes en grundejerforening til varetagelse af fællesopgaver i lokalplanområdet.

2.0 Område- og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på bilag nr. 1 , og omfatter følgende matrikelnumre: 6b Ringe By, Ringe, Samt alle parceller der efter den 1. januar 2004 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2 Hele lokalplanområdet er i byzone

2.3 Lokalplanområdet er inddelt i 6 delområder:

Delområde 1A, 1B og 2 udlægges til parcelhuse

Delområde 3 udlægges til tæt-lav boligbebyggelse

Delområde 4 udlægges til fællesområde for områdets beboere, samt stier til offentlighedens færdsel

Delområde 5 (eksisterende bolig med haveanlæg) udlægges til fortsat at kunne anvendes til en bolig. Området kan desuden anvendes til fælleshus med fællesområde.

3.0 Områdets anvendelse

Delområde 1A, 1B og 2

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav boligbebyggelse.

3.2 I området kan kommunen tillade etablering af mindre boligtilpassede virksomheder, når disse ikke forårsager støj, trafik eller andre gener, som overskrider det normale for et boligområde.

Endvidere gælder følgende:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke ændres, og områdets karakter som boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan dækkes på den pågældende ejendom.

Virksomheder, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter bør placeres uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Desuden skal disse virksomheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer. Hvis virksomhederne placeres indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser skal de under alle omstændigheder placeres uden for 300 meter beskyttelseszonerne for vandværksboringer og uden for de særlige sårbare områder. Der skal også tages hensyn til vandværkernes indvindingsoplande. Tilladelsesmyndigheden kan kun tillade placeringen indenfor beskyttelseszonerne for vandværksboringer og inden for de særlige sårbare områder, hvor det på baggrund af en særskilt vurdering af forureningsrisikoen kan godtgøres, at placering kan finde sted uden at tilsidesætte miljømæssige hensyn. Der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger og overvågningssystemer, hvor der er særlig risiko for grundvandsforurening.

3.3 På hver grund må kun opføres eller indrettes en bolig.

Delområde 3

3.4 Området må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse (række-,kæde-, gård,- og klyngehuse i form af helårsbeboelse med tilhørende fællesfaciliteter.

3.5 I området kan der etableres fælleshus for områdets beboere.

3.6 I området skal der udlægges mindst 10 % af det samlede areal til fælles friareal der anvendes til ophold, leg og lignende (ikke vej, parkering)

Delområde 4

3.7 Området skal anvendes som fælles friareal.

3.8 Området skal henligge som et åbent (undtaget naturområdet) grønt rekreativt område.

3.9 I området må grundejerforeningen etablere anlæg til fælles formål, der kan dog ikke etableres ny bebyggelse.

3.10 En del af området er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3 (se kortbilag nr. 3) og der må ikke indenfor dette område foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper (moseområde).

Delområde 5

3.11 Området må anvendes til en helårsbolig eller anvendes til fælleshus med fælles friareal og lignende. Der må ikke etableres yderligere boliger i området.

3.12 En del af området er omfattet af naturbeskyttelsesloven § 3 (se kortbilag nr. 3) og der må ikke indenfor dette område foretages ændringer i tilstanden af den beskyttede

naturtype.

4.0 Grundstørrelser og udstykninger

Delområde 1A og 1B

4.1 Området skal udstykkes i overensstemmelse med retningsgivende udstykningsplan vist på kortbilag nr. 2

Delområde 2

4.2 I området må der ikke udstykkes grunde med en størrelse mindre end 800 m² og større end 2500 m²

Delområde 3

4.3 Området anvendes enten samlet eller udstykkes til storparceller på min. 3500 m² til tæt-lavt boligbyggeri.

Delområde 4 og 5

4.4 Området må ikke yderligere udstykkes.

5.0 Vej- og stiforhold

5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske via Dybdalgårdvej som forlænges.

Veje

Veje og stier anlægges som vist på kortbilag nr. 3

A-A

5.2 Hovedadgangsvejen Dybdalgårvej anlægges frem til fartdæmpende rundkørsel i en bredde af 10 m, og med en profil og udseende som vist på kortbilag nr. 4.

B-B

5.3 Boligvejene anlægges i en bredde af 8 m, og med en profil og udseende som vist på kortbilag nr. 4.

C-C

5.4 Interne boligveje i delområde 3 anlægges i en bredde på 7 m, og med et profil som vist på kortbilag nr. 4.

5.5 I området udlægges trafikdæmpende rundkørsler som vist på kortbilag nr. 3 med et profil og udseende som vist på kortbilag nr. 4.

5.6 Vejene i området anlægges og drives som private fællesveje.

5.7 Vejtilslutninger fra private grunde skal udføres efter vejmyndighedens bestemmelser og skal anlægges af grundejeren.

5.8 Der kan til den buede vej B-B gives tilladelse til indkørsel til enkeltejendomme i delområde 3 på vilkår af der i forbindelse med behandlingen af bebyggelsesplanen synliggøres forbedret vejoversigt.

Følgende byggelinier pålægges:

5.9 Langs B-B veje pålægges en byggelinie på 2,5 m fra skel, dog 5 m til forside af garager og carporte.

5.10 På interne boligveje (C-C-veje) pålægges en byggelinie på 2,5 m fra skel.

5.11 Langs stierne må ingen bygning opføres nærmere end 1 m fra skel.

5.12 Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

Parkering

Delområde 1A, 1B og 2

5.13 Der skal indrettes min. 2 p-pladser på egen grund.

Delområde 3

5.14 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til: 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m² boligetageareal dog mindst 1 ½ p-plads pr. boligenhed.

Lokalplanområdet

5.15 På veje og pladser i lokalplanområdet må busser, lastbiler og campingvogne ikke være hjemmehørende eller til stadighed henstilles.

Skolestier

5.16 Skolestierne anlægges i en bredde på 5 m målt fra skel til skel, hvoraf de 2,5 m anlægges i fast belægning.

Rekreative stier

5.17 Rekreative stier anlægges i en bredde på 3 m målt fra skel til skel, hvoraf de 2½ m anlægges i grus eller græs.

5.18 Stierne anlægges og drives som private stier.

6.0 Ledningsanlæg

6.1 EI-ledninger, herunder til vejbelysning, fremføres som jordkabler.

6.2 De til el- og telefonforsyning fornødne kabelskabe må anbringes op til og med 30 cm bag skellinien mod vej, hvilket skal tåles af de respektive grundejere.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1A og 1B

- 7.1 Bebyggelsen skal opføres med facaden beliggende i en afstand mellem 2,5 m og 8 m fra skel mod vej og parallelt med denne.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for den enkelte grund.
- 7.3 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage foruden evt. kælder.
- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5 Byrådet kan ved behandling af projekter med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disses huse placering på grunden ændret eller deres højde reguleret, hvis det skønnes, at den projekterende bygnings placering bliver til unødige gene for de omkringboende.

Delområde 2

- 7.6 Bebyggelsen skal opføres indenfor byggefeltet vist på kortbilag nr. 2
- 7.7 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for den enkelte grund.
- 7.8 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage foruden evt. kælder.
- 7.9 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.10 Der må ikke etableres bebyggelse nærmere jernbanen end 25 m målt fra jernbanens midte.
- 7.11 Byrådet kan ved behandling af projekter med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disses huse placering på grunde ændret eller ders højde reguleret, hvis det skønnes, at den projekterende bygnings placering bliver til unødige gene for de omkringboende.

Delområde 3

- 7.12 Bebyggelsen i området må kun opføres efter en af Byrådet godkendt bebyggelsesplan.

Planen skal redegøre for:

- placering af boliger med udendørs opholdsareal
- placering af evt. garage eller carport eller evt. fællesparkering
- placering af evt. fælleshus
- placering af evt. småhuse
- bygningsprofiler, facader og materialer
- terrænregulering og beplantningsforhold
- storparcellens interne vej-, parkerings-, og stiforhold, herunder tilslutning til de tilgrænsende veje, stier, storparceller, fællesarealer og lignende.

- 7.13 Ved bebyggelse af en ejendom, herunder ved om- eller tilbygninger, må områdets bebyggelsesprocent ikke overstige:
25% ved bebyggelse i 1 plan
30% ved bebyggelse i 2 plan
- 7.14 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager foruden evt. kælder.
- 7.15 Der må ikke etableres bebyggelse nærmere jernbanen end 25 m målt fra jernbanens midte.
- 7.16 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Delområde 4

- 7.17 Området må ikke bebygges.

Delområde 5

- 7.18 Der må ikke etableres yderligere boliger i området.
- 7.19 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet vist på kortbilag nr. 2
- 7.20 Bebyggelse må maks opføres i 1½ etage.
- 7.21 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.22 Der må ikke placeres boligbebyggelse eller fælleshus nærmere jernbanen end 25 m målt fra jernbanens midte.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1A og 1B og 2

- 8.1 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Ydervægge skal opføres i teglsten. Bebyggelsen kan endvidere fremstå med vandskuret og malet eller kalket murflade. Enkelte bygningsdele kan udføres i træ, zink, eternit eller glas.
- 8.3 Tagene skal udføres som saddeltage eller tage med ensidig taghældning.
- 8.4 Tagene må ikke dækkes med blanke, reflekterende materialer, herunder glaseret tegl.

- 8.5 Tagene skal dækkes med tegl, beton, zink, skifer/eternitskifer eller med tagpap i farverne rød, brun, gul, grå eller sort.
- 8.6 Tagene skal udføres med en taghældning på min. 30⁰ og maks. 50⁰

Delområde 1B og 2

- 8.7 I delområde 1B og 2 kan ydervægge yderligere fremstå med lodret eller vandret bræddebeklædning.
Såfremt der anvendes bræddebeklædning gælder desuden:
- Yderbeklædning af skure og evt. carporte og udhuse skal have et udtryk som boligbebyggelsen.
 - Bygningerne skal fremstå i farverne rød, gul, sort eller grå. Farven skal godkendes af Ringe Kommune.

Delområde 3

- 8.8 Bebyggelsen i området skal opføres så der opnås en helhed i bebyggelsens komposition, materialevalg, farvesammensætning m.v.
- 8.9 Ved opdeling i flere storparceller skal bebyggelsen indenfor den enkelte storparcel opføres i ens materialer og med ens taghældning.
- 8.10 Vinterhaver, udestuer, udhuse, garager, carporte og lignende bygninger skal udformes efter fælles foreskrift om materialer og farver gældende for det enkelte område.
- 8.11 Ydervægge skal opføres i teglsten. Bebyggelsen kan endvidere fremstå med vandskuret og malet eller kalket murflade. Enkelte bygningsdele kan udføres i træ, zink, eternit eller glas.
- 8.12 Tagene skal udføres som saddeltage eller tage med ensidig taghældning.
- 8.13 Tagene må ikke dækkes med blanke, reflekterende materialer, herunder glaseret tegl.
- 8.14 Tagene skal dækkes med tegl, beton, zink, skifer eller med tagpap i farverne rød, brun, gul, grå eller sort.
- 8.15 Tagene skal udføres med en taghældning på min. 30⁰ og maks. 50⁰

Delområde 1A, 1B, 2 og 3

- 8.16 Der må ikke opsættes synlige radio- og TV-antenner, herunder paraboler på tage og gavle.
- 8.17 Paraboler må kun placeres i en højde under tagudhæng og så vidt muligt usynlig fra offentlig vej, sti og opholdsområder.

8.18 Der må ikke opsættes reklameskilte i området.

Delområde 5

8.19 Ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal ske under hensyntagen til eksisterende bebyggelse og områdets karakter.

10.0 Afskærmning

10.1 Lokalplanområdet har status af støjfølsom arealanvendelse. I lokalplanområdet og de omkringliggende områder skal følgende af Miljøstyrelsens nuværende vejledende støjgrænser overholdes:

	Mandag-fredag: kl. 07.00-18.00 lørdag: kl. 07.00-14.00	Mandag-fredag: kl. 18.00-22.00 lørdag: kl. 14.00-22.00 søn- og helligdage: kl. 07.00-22.00	Alle dage: kl. 22.00-07.00
Lokalplanområdet:	45	40	35
Omkringliggende arealer: Boligområder	45	40	35
Grønt område mod Sallinge A Hverken støjende/støjfølsom arealanvendelse Støjtavler ikke nødvendige.			

10.2 Jernbanestøj

Døgn gennemsnit

Boligområdet må ikke påføres et udendørs støjniveau på mere end 60 dB(A) fra jernbanen, ellers skal der sikres støjdæmpende foranstaltninger i form af støjvolde eller lign.

Såfremt de planlagte boliger placeres i en afstand på 25 m fra banen udføres som 1-plans boliger er der ikke behov for lydisolering af boligerne eller opsætning af støjskærme.

Spidsværdi ved mest støjende tog

Det maksimale støjniveau fra jernbanetraffic, målt som spidsværdi under passage af det mest støjende tog må ikke overstige en grænse på 85 dB(A). Såfremt boligerne placeres i en afstand af 25 m fra banen målt fra midten af jernbanen, overholdes støjgrænserne.

10.3 Der skal etableres støjvolde for at minimere støjen, som vist på kortbilag nr. 2 i en højde på min. 2,5 m målt fra jernbaneterræn.

Vibrationer

10.4 Boligerne må ikke påføres et vibrationsniveau på mere end 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau). Såfremt boligerne placeres i afstand på min. 25 m målt fra jernbanens midte skønnes det at vibrationsgrænsen overholdes.

Vejstøj

- 10.5 Boligområdet må ikke påføres et støjniveau på mere end 55 dB(A) fra eksisterende eller nye veje, ellers skal der sikres støjdæmpende foranstaltninger i form af støjvolde eller lignende.

11.0 Ubebyggede arealer

- 11.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 11.2 Til beplantning af fællesarealer og levende hegn m.v. skal der fortrinsvis anvendes løvfældende træer og buske, der naturligt er hjemmehørende i den danske natur.
- 11.3 Arealer mellem byggelinier og vejskel må ikke benyttes til oplagring, gårdsplads eller parkeringsplads. Arealet skal beplantes og vedligeholdes.
- 11.4 Terrænreguleringer på mere end ½ m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med kommunens tilladelse.
- 11.5 Hegn langs skel må kun etableres som levende hegn eventuelt suppleret med trådhegn til forstærkning af det levende hegn. Hegnene langs veje, stier og fællesarealer skal plantes 0,30 m inde på parcellen og efterfølgende holdes på egen grund.
- 11.6 Belysning af veje og andre befæstede arealer og ubebyggede arealer, må kun udføres efter kommunens anvisninger.
- 11.7 Langs jernbanen skal der etableres støjvolde, der skal fremstå som et grønt element i landskabet. Såfremt der indgår faste hegn, skal disse til enhver tid være dækket af beplantninger.

12.0 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af grundejerne kræver det, eller mindst 50% af de udlagte arealer er solgt og byrådet kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer i delområde 1,2,3 og 4 i lokalplanområdet, samt veje og stier. Området i delområde 5, kan såfremt det anvendes til fællesområde overdrages til grundejerforeningen.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

13.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der efter Ringe Kommunes skøn er anlagt en

passende del af det overordnede vej- og stisystem, samt fællesområde i delområde 4.

- 13.2 I delområde 3 må tæt-lav bebyggelse på den enkelte storparcel ikke tages i brug før de veje, stier og parkeringspladser, der er fastlagt i den godkendte bebyggelsesplan for storparcellen, er anlagt, samt friarealer er planeret og tilsået med græs.
- 13.3 Ny bebyggelse skal i henhold til Ringe kommunes varmeplan tilsluttes fjernvarmenettet med henblik på dækning af energibehovet til opvarmning og forsyning med varmt vand.
- 13.4 Etablering af støjvolde er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 13.5 I forbindelse med byggesagsbehandling før opførelse af ny bebyggelse, skal virksomheden dokumentere, at de i afsnit 10 fastsatte støjgrænser overholdes.
- 13.6 Landbrugspligtens ophævelse for arealet i lokalplanens område kræver tilladelse efter landbrugslovens § 4 fra Jordbrugskommissionen i Fyns Amt.

14.0 Retsvirkninger

Retsvirkninger for lokalplanforslaget

- 14.1 Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke udnyttes, bebygges eller i øvrigt benyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige lokalplans ondhold. Der gælder efter lov om planlægning § 17 stk. 1, et imidlertid forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.
- 14.2 Når fristen for fremsendelse af indsigelser og andringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. Disse midlertidige retsvirkninger gælder indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelse af forslaget.
- 14.3 Disse retsvirkninger gælder derfor fra den 27. april 2004 og indtil den endelige vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog længst indtil 27. april 2005.


Retsvirkninger for lokalplanen

- 14.4 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v. der er indholdt i planen.
- 14.5 Byrådet kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere betydelige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.6 Lokalplanen fortrænger private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for lokalplaners virkeliggørelse.

15.0 Vedtagelsespåtegning

15.1 Lokalplanforslaget er vedtaget af Ringe Byråd, Ringe den 20. april 2004



Bo Andersen
borgmester

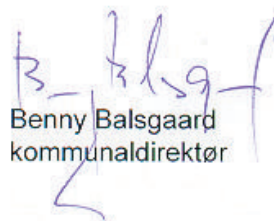


Benny Balsgaard
kommunaldirektør

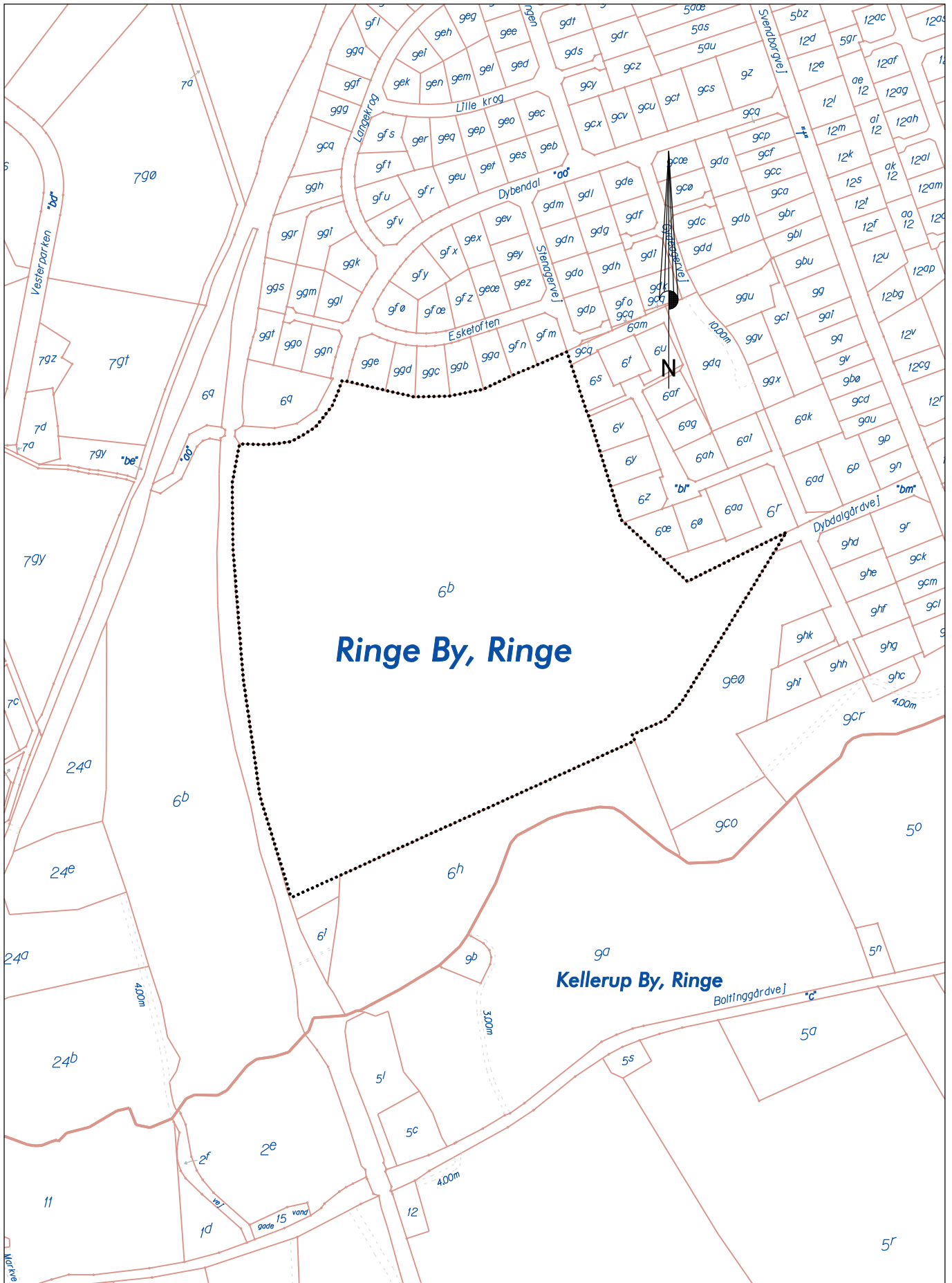
15.2 Lokalplanen er endeligt vedtaget af Ringe Byråd den 5. oktober 2004



Bo Andersen
borgmester



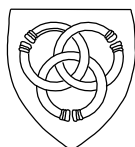
Benny Balsgaard
kommunaldirektør



Ringe By, Ringe

Kellerup By, Ringe

..... Lokalplanområdets afgrænsning



**RINGE
KOMMUNE**

Sag: Lokalplan nr. 80

Emne: Dybdalgård

Tegn.nr.

Kortbilag nr. 1

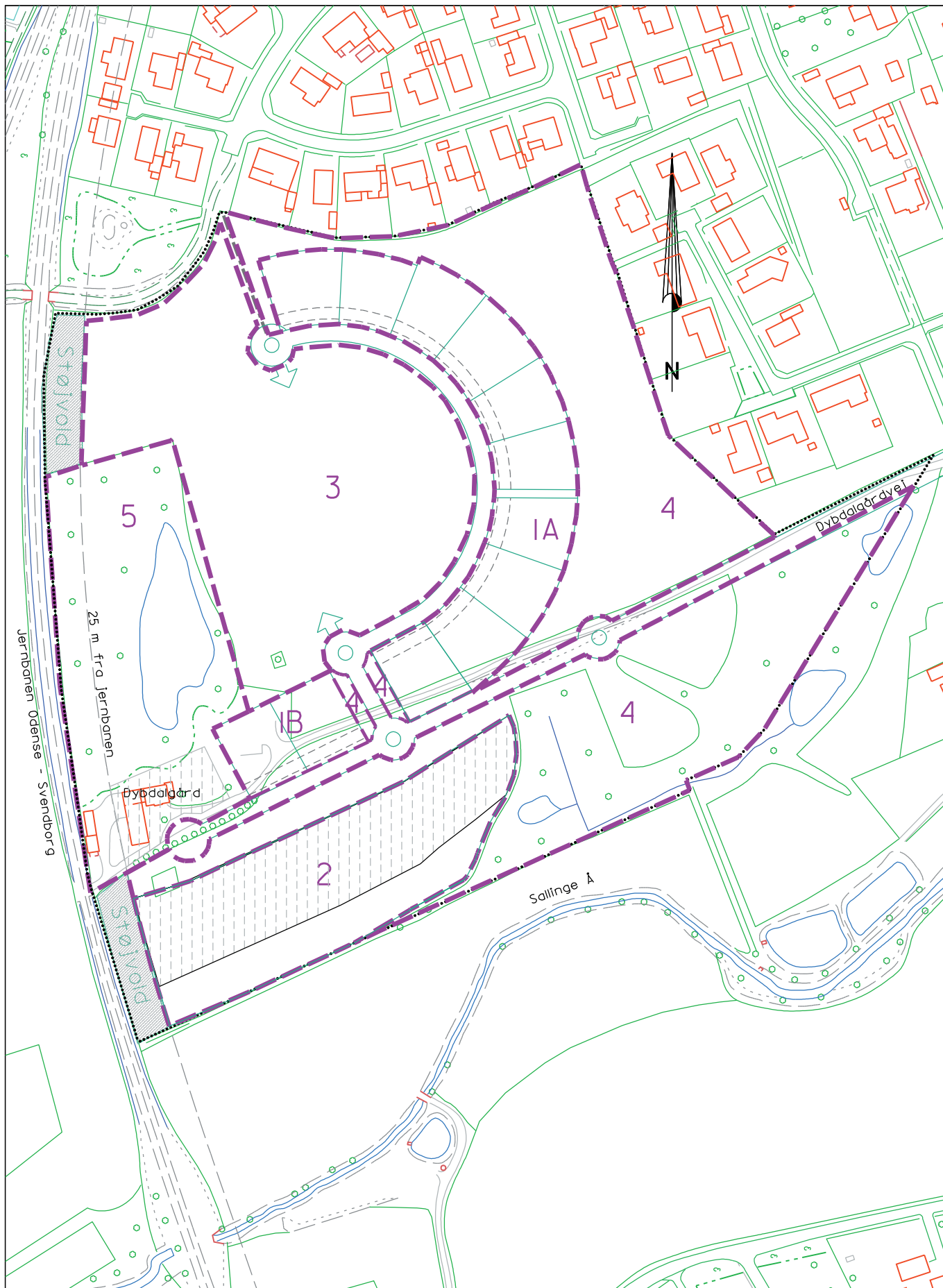
Sagsnr.





Mål: 1:4000

Dato: 27. feb. 2004

Rev.

TEKNISK FORVALTNING, TINGHØJ ALLE 2, 5750 RINGE. TLF. 63 623 623



-  Delområde-afgrænsning
-  Byggelinie
-  Byggefelt
-  Støjvold



Sag: Lokalplan nr. 80

Emne: Lokalplanområdets opdeling og afgrænsning byggelinier, byggefelt og støjvold

Tegn.nr.

Kortbilag nr. 2

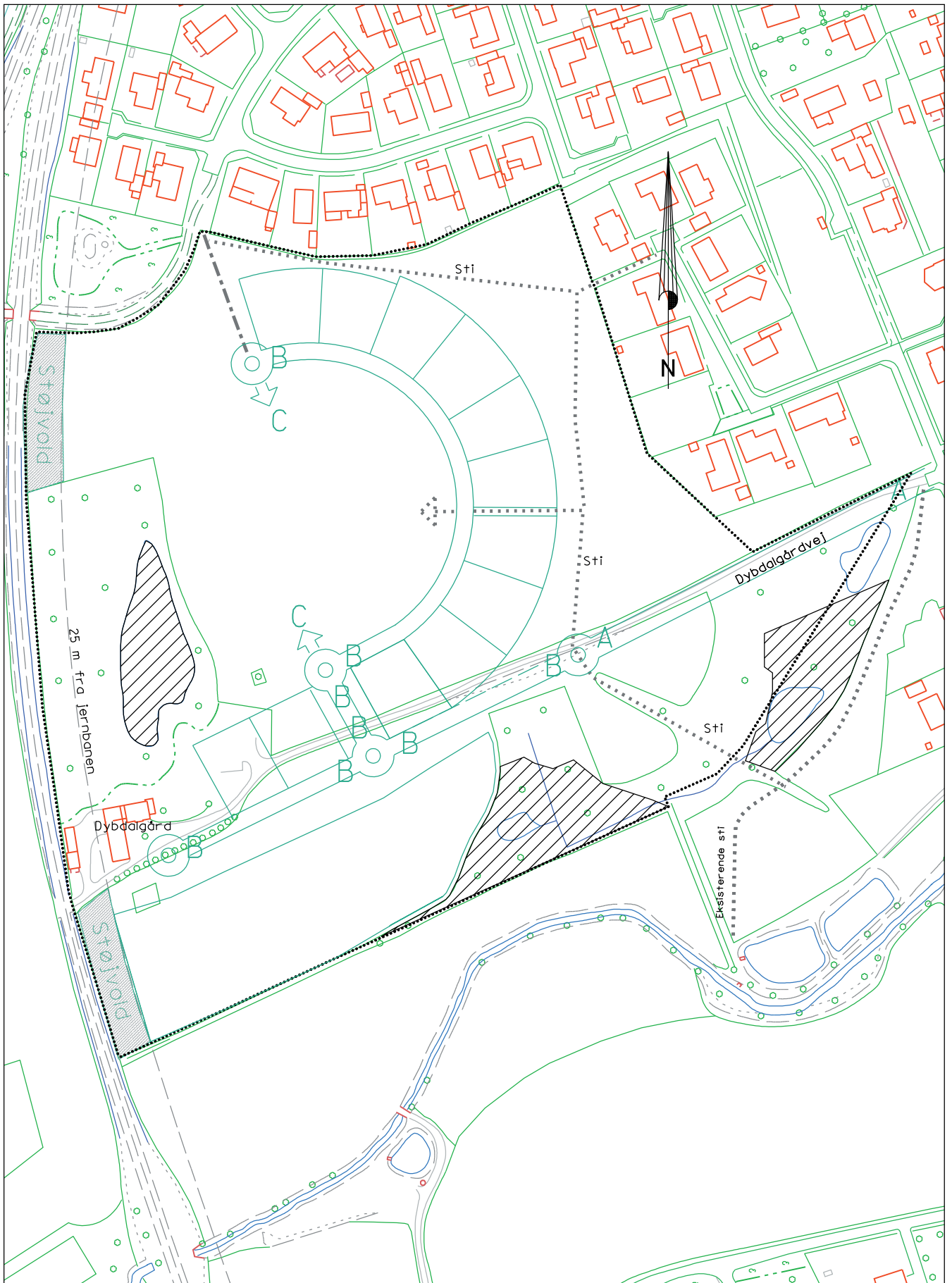
Sagsnr.

Mål: 1:2500

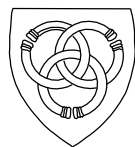
Dato: 8. sep. 2004

Rev.

TEKNISK FORVALTNING, TINGHØJ ALLE 2, 5750 RINGE. TLF. 63 623 623



- A B C Vejbetegnelse
- Skolesti
- Rekreativ sti
-  Område omfattet af naturbeskyttelsesloven



**RINGE
KOMMUNE**

Sag: Lokaltplan nr. 80

Emne: Veje og stier
Naturbeskyttede områder

Tegn.nr.

Kortbilag nr. 3

Sagsnr.

Mål: 1:2500

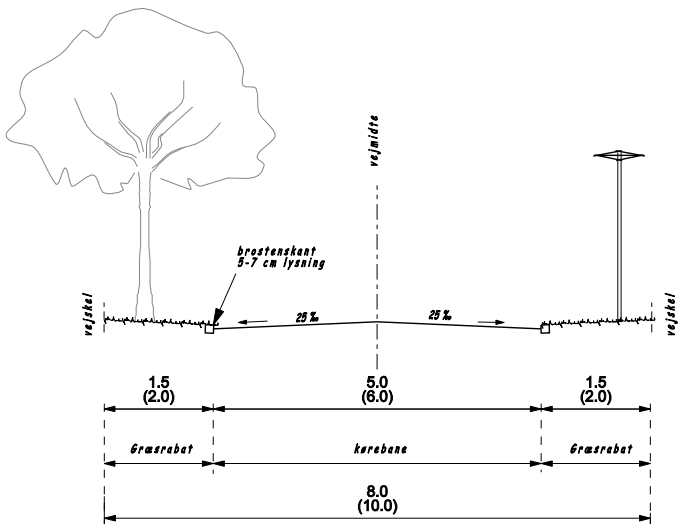
Dato: 12. okt. 2004

Rev.

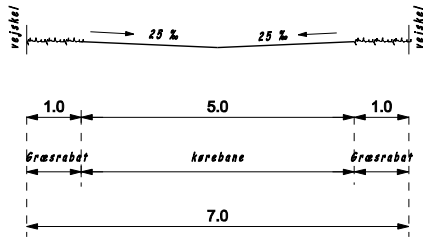
TEKNISK FORVALTNING, TINGHØJ ALLE 2, 5750 RINGE. TLF. 63 623 623

Vejprofiler

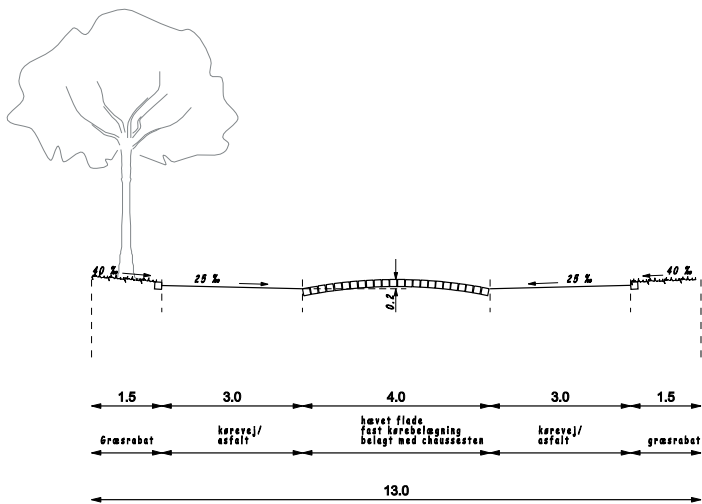
Kortbilag nr. 4



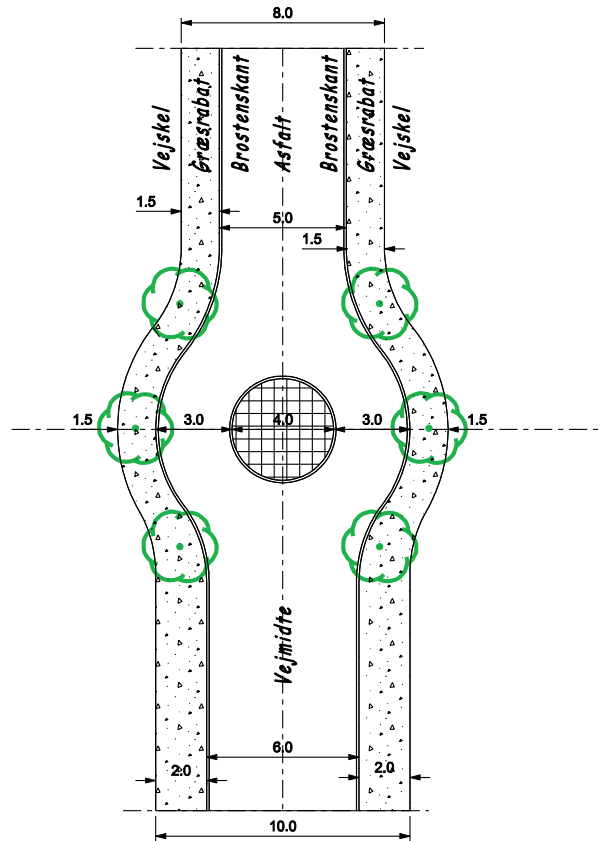
Snit/princip i stamvej/boligvej, hhv. 10m og 8m.



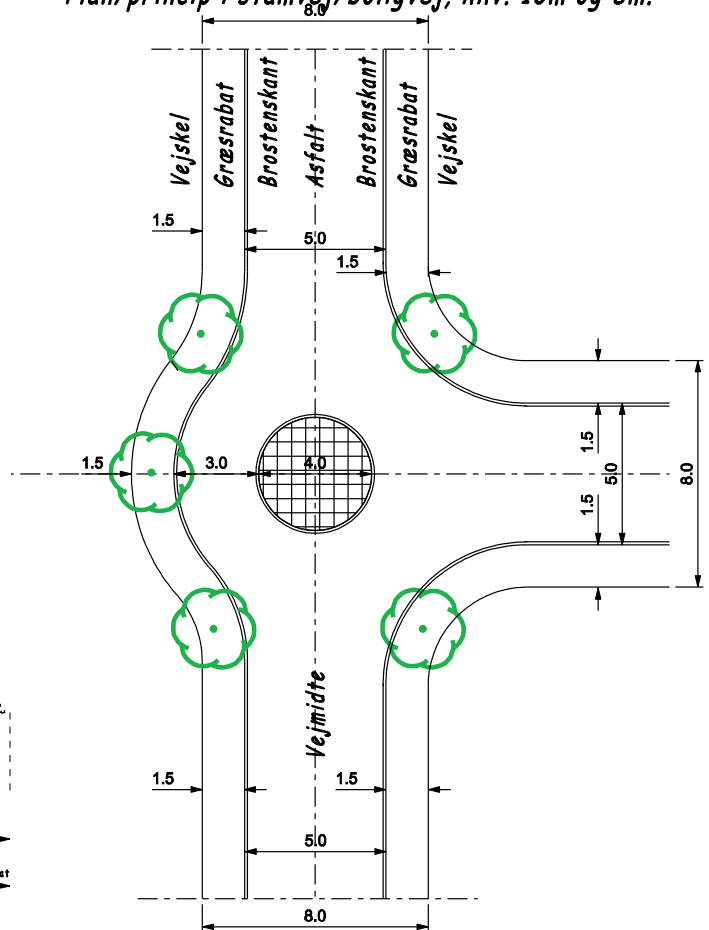
Snit/princip i boligvej, område 3, 7m.



Tværsnit/princip Rundkørsel



Plan/princip i stamvej/boligvej, hhv. 10m og 8m.



Plan/princip i stamvej/boligvej - 8m vej.