



Januar 2024

Bilag 2

TEKNISK BILAG

Salg af tidligere stationsbygning og posthus i Faaborg til overnatningsformål med tilhørende areal til parkering og ophold, beliggende på adresserne Banegårdspladsen 2 og 4.

1. Planforhold, matrikelforhold og servitutter og BBR

Den tidligere stationsbygning og posthuset, der udbydes til salg som led et større byomdannelsesprojekt er i dag omfattet af Lokalplan 3.84 (2000) for Faaborg havnefront. Arealerne er udlagt til offentlige formål som busholdeplads, posthus, institutioner og til privat erhverv.

Der udarbejdes ny lokalplan for det samlede byomdannelsesområde, som grund og bygninger er en del af beliggende syd for Banegårdspladsen jf bilag 1. Planen vil udlægge det her udbudte delområde 2 til overnatningsfacilitet med tilhørende parkering og udendørs opholdsarealer.

Lokalplan udarbejdes som en samlet projektlokalplan for byomdannelsesområdet i dialog med købere/investorer. Eventuelt udarbejdes særskilt lokalplan for delområde 2, hvis det vurderes tidsmæssigt at kunne fremme realiseringen af omdannelsen de to bygninger væsentlig.

Planerne for de øvrige dele af omdannelsesområdet (delområderne 1, 3 og 4) fremgår også af bilag 1.

Bilag 1 indeholder et forholdsvis detaljeret skitseforslag for arealerne anvendelse bl.a. med det formål at alle bydere af de forskellige delområder kan danne sig et samlet indtryk af, hvad der er muligt/ønskeligt på de arealer man køber og hvad man kan forvente, der vil ske på tilstødende arealer i omdannelsesområdet.

Sælger vil gennemføre ny matrikulering af det samlede område og rydde op i gamle servitutter i forbindelse med lokalplanlægning for de fremtidig anvendelser af byomdannelsesområdet.

BBR oplysninger på de to bygninger er vedlagt som en del af ejendomsdatarapporterne, bilag 9 og 10.

2. Nedrivning af nyere tilbygning til posthuset.

Det forudsættes at køber foretager fjernelse af denne tilbygning på ca. 455 m² efter gældende miljøkrav mv. for nedrivning af bygninger og bortskaffelse af byggematerialer.



Eventuelle funderingspæle for dette byggeri vil ikke kræves fjernet blot de ikke er synlige over fremtidigt terræn.

Det gamle posthus facader skal reableres med et udseende og materialer svarende de oprindelige forhold. Tilbygningen berører en mindre del af stationsbygningen, som også forudsættes reableret til det oprindelige udseende.

3. Geotekniske forhold.

Bygningerne er opført på opfyldt tidligere strandareal/kystlinje. Der åbnes ikke mulighed for opførelse af yderligere byggeri i delområde 2 andet evt mindre udhuse. Sælger har ladet udføre geotekniske undersøgelser for det samlede omdannelsesområdet. Rapporten vedlægges som bilag 8.

4. Jordforurening

Det udbudte areal er del af et område som er klassificeret som forurenede jord fra tidligere industri og offentlig infrastruktur og som dækker det samlede byomdannelsesområde syd for Banegårdspladsen

Den seneste kortlægning af forureningen omfattende delområde 1 og 2 (2022) er vedlagt som bilag 7.

Kortlægningen er forholdsvis detaljeret.

Der er fundet behov for oprensning af arealerne i delområderne 1 og 2. Arealerne er uden underliggende grundvandsinteresser. På baggrund af fundne koncentrationer af forenede stoffer skal dog undgås kontakt med forurenede jord.

På udearealer i delområde 2 omkring de to bygninger forudsættes eksisterende belægninger fjernet og nye befæstelse anlagt i overensstemmelse med principperne for valg af materialer i bilag 1. Anlagte bede og træplantninger forudsættes etableret i et slutlag på minimum ½ meter tilkøbt ren jord. Det anbefales, at begrænse bortkørsel af forurenede jord under befæstede arealer til et minimum gennem valget af anlægs løsninger for omdannelsen af udearealer.

5. Overfladevand

Overfladevand fra ejendommens arealer forudsættes bortledt via mindre åbne render med fast bund til den vandrende, som kommunen anlægger i et rekreativt forløb ned gennem området til havet (delområde 4, jf bilag 1.)

6. Forsyning.

Bygningerne er forsynet med el fra Vores Elnet.



Kontaktinfo: www.voreselnet.dk

Bygningerne er forsynet med spildevandstilslutning, vand og fjernvarme fra forsyningsselskabet FFV A/S Energi og Miljø og deres underselskaber.

Kontaktinfo: www.ffv.dk, hvor man bl.a. kan finde takstblade for de forskellige forsyninger.

Vedrørende nuværende kapacitet i forsyningerne og eventuelle behov for øget kapacitet til fremtidig anvendelse anbefales at rette kontakt til selskaberne.

7. Vejadgang og parkering

Vejadgang (ind og udkørsel til delområde 2) anlægges vest for stationsbygningen i skel ind mod havneparken. Parkeringsplads anlægges i området mellem denne vejadgang og stationsbygningen. Se illustrationer i bilag 1.

Der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads pr 2 værelser jf Kommuneplanens parkeringsnorm for overnatningsanlæg i Faaborg By.

Vejadgangen bliver samtidig fremtidig adgangsvej til boliger i delområde 1 og til nuværende bebyggelse på Færgevej langs vandet nr 8 – 28. Vejen anlægges efter ind- og udkørsel til parkeringen som en ensrettet vej. Udkørsel for boligerne anlægges øst for posthuset, hvor krydset Banegårdspladsen/Grønnegade ombygges til et 4-benet fortsat lysreguleret kryds.

Vejen anlægges som privat fællesvej med etablering af et vejlaug, hvortil ejer af delområde 2 (jf bilag 1) med stationsbygningen og posthuset skal betale et anlægs- og vedligeholdelsesbidrag for den korte dobbeltrettede strækning frem til indkørsel til ejendommens parkeringsplads. Udvikler af nye boliger i delområde 1 får ansvaret for anlæg af vejen i endelig form.

8. Stormflodssikring

Kommunen arbejder på udformning af en stormflodssikring af de kystnære arealer i Faaborg, som kan forventes gennemført inden for en kortere årrække på 3-5 år.

Omdannelsesområdet og herunder stationsbygningen og posthuset vil blive omfattet af denne kystsikring.

Sikringen er er påtænkt at ske til kote 2,53 med mulighed for med tiden at forhøje denne med tiden, hvis behov herfor måtte opstå. Denne kote er fastsat med henblik på at sikre områderne bag sikringslinjen mod en statistisk 100 års stormflodshændelse beregnet for 2100 jfr. kommuneplanens retningslinjer. På strækningen ved byomdannelsesområdet forventes sikringen anlagt helt ude ved havet. Ejere af ejendomme, der får gavn af kystsikringen, vil i overensstemmelse med reglerne for finansiering af kystsikring blive pålagt en årlig betaling til finansiering af anlæg og vedligeholdelse af kystsikringen. Projektets præcise pris kendes ikke på nuværende tidspunkt. Foreliggende estimater viser, at man i omdannelsesområdet må påregne en årlig bidragsudgift på i størrelsesordenen 6.000 kr. pr 100 m²



bebygget grundareal i 20 år. Med et samlet grundareal for de to bygninger på 485m² (stationen) + 396 m² (posthuset) = 881m² må påregnes en samlet årlig udgift på knap 55.0000 kr.

Materiale om kystsikringsprojektet kan ses i Bilag 6.

9. DGNB-certificering af byområder og bebyggelser

Kommunalbestyrelsen i Faaborg-Midtfyn Kommune har den 16. august 2023 besluttet, at realiseringen af byomdannelsesområdet ved Banegårdspladsen skal ske ud fra de bæredygtige principper der ligger i en DGNB-certificering af både nybyggeriet og de eksisterende bygninger. Ambitionen er at certificeringen skal ske til minimum guld-niveau.