

Bilag 2

# Teknisk bilag



*Pladsen mellem Posthuset og Stationsbygningen set fra Chr. d. IXs Vej mod syd.*

## Banegårdsområdet i Faaborg

Delområde 1 og 2



## Indhold

1. Indledning.....	3
2. Planforhold, matrikelforhold, servitutter og BBR.....	3
3. Nedrivning af eksisterende bygninger og dele af bygninger. ....	4
4. Geotekniske forhold. ....	4
5. Jordforurening.....	4
6. Overfladevand.....	5
7. Forsyning. ....	6
8. Vejadgang og parkering.....	6
9. Stormflodssikring.....	7
10. DGNB-certificering af byområder og bebyggelser.....	7
11. Yderligere forhold.....	8



## 1. Indledning

Det tekniske bilag, er et bilag til Udbud af delområderne 1, 2 og 3 som led i byomdannelse af et område i Faaborg afgrænset af Banegårdspladsen (nord), Færgevej (øst), havet (syd) Havneparken (vest)

Selvom bilaget omfatter alle tre delområder, anvendes bilaget i denne forbindelse til udbud af delområde 1 og 2.

**Bilag 1** indeholder et forholdsvis detaljeret skitseforslag for byomdannelsesområdet. Dette danner grundlag for en planlægning, der skal sikre en attraktiv helhed i det samlede omdannelsesområde anvendelse. Det muliggør også, 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.

Delområde 1: Udbydes til omdannelse til etageboliger

Delområde 2: Udbydes til omdannelse af tidligere stationsbygning og tidligere posthus til nye funktioner

Delområde 3: Udbydes til opførelse af rækkehuse.

Områderne har tidligere rummet både industri og offentlig infrastruktur.

## 2. Planforhold, matrikelforhold, servitutter og BBR

Det samlede omdannelsesområde 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.

De ønskede nye aktiviteter vurderes for alle delområder at være lokalplanpligtige, og der skal derfor udarbejdes ny lokalplan.

Ny lokalplan udarbejdes i udgangspunktet som én samlet projektlokalplan for byomdannelsesområdet i dialog med købere/investorer. Eventuelt udarbejdes særskilte lokalplaner for de enkelte delområder, hvis det vurderes mest hensigtsmæssigt for at fremme udviklingen i de enkelte delområder – fx hvis ikke alle delområderne sælges og udvikles nogenlunde samtidigt.

Såfremt delområde 2 sælges til kontor- og serviceerhverv, vil bygningerne i dette delområde dog eventuelt kunne omdannes til de nye formål uden ny lokalplan. Der vil så fald i forbindelse med handlen blive fastlagt en række vilkår vedrørende bygningernes omdannelse samt betingelser vedrørende fremtidig vejadgang, parkering og indretning af udearealer, som sikrer, at delområdet indpasses i en samlet ny disponering af byomdannelsesområdet.

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

BBR-oplysninger på de to bygninger i delområde 2 er vedlagt som en del af ejendomsdatarapporterne, **bilag 10 og 11**.



### 3. Nedrivning af eksisterende bygninger og dele af bygninger.

Det forudsættes, at køber fjerner eksisterende bygninger i delområde 1 og 3 og den nyere tilbygning til posthuset i delområde 2 efter gældende miljøkrav mv. for nedrivning af bygninger og bortskaffelse af byggematerialer.

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

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

### 4. Geotekniske forhold.

Byomdannelsesområdet er i sin helhed beliggende på opfyldt kystnært terræn. Den oprindelige kystlinje har ca. forløbet langs Banegårdspladsen. Sælger har ladet udføre geotekniske undersøgelser for det samlede omdannelsesområde. Rapporten vedlægges som **bilag 9**.

Alt nybyggeri bortset fra mindre udhuse skal påregnes funderet.

### 5. Jordforurening

Samtlige arealer i hele byomdannelsesområdet er kortlagt for forurenede arealer fra tidlige aktiviteter. Kommunen har i forbindelse med omdannelsesplanerne for nylig fået foretaget forholdsvis detaljerede undersøgelser af forureningens karakter og omfang. Det er sket særligt med fokus på arealerne, hvor der påtænkes opført nye boliger. Kortlægningsrapporterne er vedlagt som **Bilag 8**.

#### Vedr. delområde 1 og 3.

Både i delområde 1 og 3 er udbredte arealer med koncentrationer af forurenende stoffer. Det gælder både forekomst af kulbrinter og tungmetaller. Koncentrationerne er flere steder ret høje, men generelt på et niveau, man kan forvente fra tidligere industriarealer. Til gengæld er det vigtigt at sikre sig mod, at kommende beboere og andre, der færdes i området, kommer i kontakt med forurenede jordlag.

I delområde 3 har tidligere ligget et gasværk. Kortlægningen har i et område på ca. 150 m<sup>2</sup> vist forekomst af cyanidforuret jord med koncentrationer, som er så store, at kommunen vil bortgrave dette "hotspot" forud for overdragelse af arealet til boligformål.

Øvrige forureninger er beliggende dybere eller forekommer i koncentrationer, hvor anbefalingerne er, at de bør blive liggende. Der er således heller ikke grundvandsinteresser i området.

I delområde 1 må forventes, at der i den sydøstlige del af området vil blive stillet krav om etablering af membran og udluftning under boligerne for at sikre mod, at kulbrintedampe trænger op i boligerne.



Tilsvarende må man forvente krav om membran og udluftning under nye rækkehuse i delområde 3, hvor der også er væsentlig kulbrinte-forurening i jorden, som ikke er realistisk at fjerne.

Udenfor bebyggede og fremtidige befæstede arealer må man i alle delområder påregne at skulle tilføre et lag rent jorddække på minimum 0,5 meters tykkelse.

Det anbefales i øvrigt generelt alene at bryde eksisterende befæstelse i delområde 1 (overvejende asfaltbelagt) op og at hæve terrænkoten for nybyggeri med minimum 0,5 meter for at begrænse behovet for indgreb i de eksisterende jordlag mest muligt.

Der er i delområde 3 fundet en tank lige syd for adressen Færgevej 6., som køber må påregne at skulle fjerne.

Trods en grundig forureningsundersøgelse af arealerne som helhed, kan det ikke afvises, at der i forbindelse med nybyggeri vil blive opdaget nye punktkilder til forurening, som vil skulle håndteres med uforudsete meromkostninger til følge.

Såfremt der opstår sådanne tilfælde, vil kommunen som sælger være indstillet på at kompensere køber for eventuelle merudgifter forbundet hermed. Det gælder for delområde 1, for den andel af uforudsete merudgifter, som måtte overstige 0,4 mio. kr. og for delområde 3, for den andel af uforudsete merudgifter, som måtte overstige 0,15 mio. kr.

Det er dog en forudsætning, at køber forud for handling har forelagt problemet for kommunen og at det kan dokumenteres nødvendigt at træffe afværgende foranstaltninger ud over det allerede oplyste ved salget af arealerne. Endvidere skal kommunen godkende den valgte løsning og de økonomiske udgifter forbundet hermed forud for udførelsen, ligesom kommunen skal have adgang til at følge arbejderne.

### Vedr. delområde 2

På udearealer i delområde 2 omkring de to bygninger forudsættes eksisterende belægninger fjernet og ny befæstelse anlagt i overensstemmelse med principperne for valg af materialer i **bilag 1**. Anlagte mindre bede og træplantninger forudsættes etableret i et slutlag på minimum 0,5 meter tilkøbt ren jord. Det anbefales at begrænse bortkørsel af forurenede jord under befæstede arealer til et minimum gennem valget af anlægsløsninger for omdannelsen af udearealerne.

## 6. Overfladevand

Overfladevand fra alle delområdernes 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**.)



## 7. Forsyning.

### Vedr. delområde 2.

Stationsbygning og posthus er forsynet med el fra Vores Elnet.

Kontaktinfo: [www.voreselnet.dk](http://www.voreselnet.dk)

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

Kontaktinfo: [www.ffv.dk](http://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.

### Vedr delområde 1 og 3.

Vedr. fremtidige tilslutningsafgifter til forsyning af nye boliger anbefales at tage kontakt til relevante forsyningselskaber, med afsæt i det projekt man påtænker at realisere. Her kan også indhentes oplysninger om, hvilket tilslutningsbidrag der allerede foreligger betalt på de pågældende delarealer. Se ovenfor under delområde 2.

## 8. Vejadgang og parkering

Den fremtidige vejadgang og påtænkte parkeringsforhold fremgår af illustrationer i **bilag 1**.

### Vedr delområde 1 og 2.

Vejadgang til delområde 1 og 2 anlægges vest for stationsbygningen i skel ind mod havneparken.

Parkeringsplads for delområde 2 anlægges i området mellem denne vejadgang og stationsbygningen.

For udnyttelse af stationsbygning og posthus til overnatningsformål, skal der anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 2 værelser. jf. Kommuneplanens parkeringsnorm for overnatningsanlæg i Faaborg By.

Ved anden udnyttelse af bygningerne i delområde 2, skal der anlægges minimum 1 parkeringsplads pr 50 m<sup>2</sup> etagemeter kontor og service og minimum 1 parkeringsplads pr bolig.

For delområde 1 skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Parkering til boligområdet etableres som længdeparkering langs vejen gennem området.

Vejadgangen til delområderne bliver forventeligt også fremtidig adgangsvej til boliger i den nuværende bebyggelse på Færgevej nr. 8-28 beliggende langs vandet.



Vejen anlægges efter ind- og udkørsel til parkeringen i delområde 2 som en ensrettet vej. Ny udkørsel til Banegårdspladsen for boligerne i delområde 2 og forventeligt også Færgevej nr. 8.-28, 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.

### Vedr. delområde 3.

Jf **bilag 1** påtænkes rækkehuse opført direkte ud til Færgevej og placeret på en måde så parkering kan ske i parkeringslommer langs vejen ud for de pågældende boliger.

## 9. Stormflodssikring

Kommunen arbejder på udformning af en stormflodssikring af den centrale del af Faaborg, som kan forventes gennemført inden for en kortere årrække på 2-3 år.

Hele omdannelsesområdet og herunder stationsbygningen og posthuset vil blive omfattet af denne kystsikring. Sikringen planlægges til kote 2,53 med mulighed for at forhøje sikringen på sigt, hvis behov herfor måtte opstå. Kote er fastsat med henblik på at sikre områderne bag sikringslinjen mod en statistisk 100 års stormflodshændelse om 50 år (til ca. år 2075).

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 betaling til finansiering af anlæg og vedligeholdelse af kystsikringen. Principperne for bidragsfordelingen er besluttet af kommunalbestyrelsen d. 13 august 2025. Projektets pris, og dermed også bidragsbeløbet kendes endnu ikke. Opkrævningen af bidraget til anlægget vil først finde sted når anlægget står færdigt, forventeligt i 2029. Efterfølgende vil de faktiske udgifter til driften blive opgjort og opkrævet årligt.

Materiale om kystsikringsprojektet kan ses i **bilag 6**. Beregningsmodel for bidrag til stormflodssikringen findes i **bilag 17**.

## 10. 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 omdannelsen af de eksisterende bygninger. Ambitionen er, at certificeringen skal ske til minimum guld-niveau.



## 11. Yderligere forhold.

Er der yderligere spørgsmål vedrørende tekniske forhold kan henvendelse rettes til kommunen v. Lisbeth Sommerlund, [lso@fmk.dk](mailto:lso@fmk.dk), tlf. 72532012.