

Teknisk bilag



Fremtidens Forstad Årslev

Salg af storpaceller



1. Planforhold

Grundene der udbydes til salg, er omfattet af Lokalplan 2020-1, Ny bydel, Klynge 1, Årslev. Se bilag 2.

Lokalplanen skal sikre at hovedidéerne i arkitektkonkurrencens vinderprojekt fastholdes. Dels mht. områdets organisering af bebyggelsen i klynger. Dels med hensyn til en ny bydels grønne identitet med fælles landskabskiler, grønne stræder, fælles gårdrum og små private haver. Lokalplanen giver mulighed for at bygge relativt tæt i boliggårde rundt om en fælles bydelsplads. De nye boligbebyggelser skal være med til at sikre Årslev et varieret boligudbud.

2. Indre gårdrum

Der kan ske ændringer i udformningen i forhold til de principper som Vandkunsten har tegnet, dog kun såfremt udformningen er i overensstemmelse med Lokalplan 2020-1, Ny bydel, Klynge 1, Årslev. Se bilag 2. Samt med intentionerne i arkitektur og designmanualen jf. bilag D. Kommunen har ret men ikke pligt til at tage højde for sådanne forslag. Det er byherre der anlægger det indre gårdrum.



Gård 1.3, 1.4 og 1.5

Vandkunstens principskitser for de 3 gårdrum der udbydes nu i klynge 1

3. Jordbundsforhold, regnvand, spildevand og spildevandslav

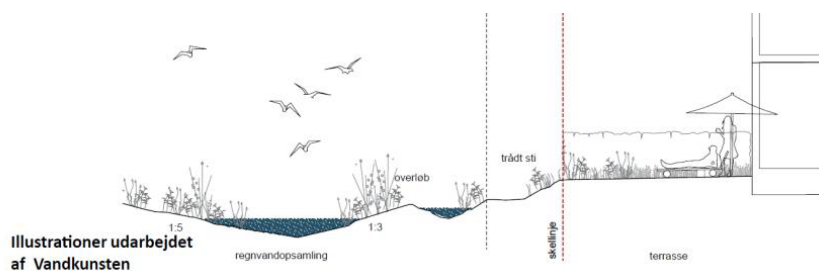
Undersøgelser af jordbundsforholdene viser, at der kun vil være en begrænset mulighed for nedsivning af regnvand. Regnvand skal derfor håndteres på overfalden, så der sker størst mulig fordampning og forsinkelse indenfor området således at Vindinge Å belastes mindst muligt.

Se bilag 12 og 13 – Geotekniske og hydrogeologiske undersøgelser af arealerne

Se desuden bilag 18 Tillæg nr. 2019/4 til Spildevandsplan

Som tilbudsgiver skal man være opmærksom på;

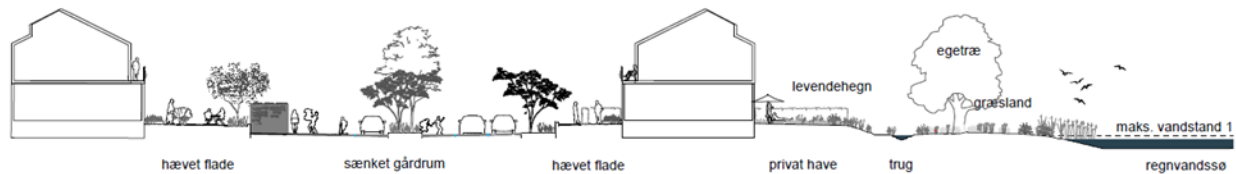
- Tagvand fra boliger skal kunne afledes til den rende/trug/regnvandsledning som FFV Spildevand A/S etablerer til håndtering af regnvand langs klyngen ud mod landskabet.



- Kloakstik til husspildevand afsættes af forsyningsvirksomheden (FFV) ved gårdens matrikelskel. Bygherre betaler tilslutningsbidrag pr. bolig der bygges.
- Hvis boligerne til gårddrømmene har flere ejere og/eller udstykkes efterfølgende, skal der oprettes et spildevandslav, som håndterer driften af kloaksystemet frem til den offentlige kloak. Spildevandslavets vedtægter skal sendes til kommunen som skal godkende dem.
- Hvis bygherre ønsker det, kan der etableres grønne løsninger i gårddrømmene til at forsinke regnvandet yderligere, eks. permeable belægninger, regnbede etc.
- Faaborg-Midtfyn Kommune er ved at byudvikle den nye bydel Fremtidens Forstad klynge 1, hvor anlægsarbejderne for vej-og spildevandsanlæg er i gang. I den forbindelse har man gjort sig nogen erfaringer i forhold til jord- og grundvandsforholdene. Se uddybning i bilag 6 Erfaringer fra jordarbejde i klynge 1.

4. Klimasikring

Tværsnit gennem gårdrum udført af Vandkunsten



Den nye bydel i Årslev har stort fokus på at klimasikre fremtidens boliger. Der er med afsæt i 5-års regnhændelser skabt robuste løsninger, hvor bebyggelsens placering højt i landskabet og de omkringliggende grønne landskabskiler med regnvandssøer, på betrykkende vis kan rumme fremtidens udfordringer med mere vand.

I Vandkunstens vinderforslag sker klimasikringen således med fokus på både robuste, sikre og æstetiske løsninger omkring håndtering af regnvand. Løsninger der samtidig bidrager til en større biodiversitet og en grøn naturoplevelse lige udenfor døren.

Det bærende princip bliver, at sikre boligerne mod oversvømmelser, ved at placere bebyggelsen på et let hævet terræn (plint), hvor regnvandet transporteres sikkert væk fra boligerne og frem til de regnvandssøer der etableres i landskabet. En yderligere sikring er indbygget i gårdens nedsænkede p-arealer, der i forbindelse med skybrud vil fungere som buffer- og forsinkelsesbassin. Regnvandssøerne er dimensioneret til 5-års regnhændelser, men konstrueret således, at landskabet omkring dem ved ekstremregn kan indgå som et led i klimasikringen, ved at tør-enge bliver våde i en periode. De grønne landskabskiler er i sig selv en del af klimasikringen. Færre befæstede arealer og en generel begrønning af udearealerne, bidrager alt sammen positivt til håndteringen af regnvand i våde perioder af året. Endelig arbejder kommunen med arealerne langs Vindinge å, så de i tilfælde af skybrud eller ekstraordinære regnmængder, kan oversvømmes uden at boligerne i den nye bydel bliver berørt af vandet. Dette sker bl.a. ved en slyngning af åen og indretning af brinkerne, så de efter behov kan blive en del af engens vådområde.

Der er i det hele taget stort fokus på at klimatilpasse i Årslev – ikke bare i den nye bydel, men f.eks. også i bymidten, hvor bl.a. et stort grønt idrætsareal omdannes til klimapark, for at håndtere og forsinke det regnvand som i dag løber direkte i Vindinge Å.

I alle fremtidige projekter indtænkes LAR-løsninger, hvor dette er muligt og effektivt.

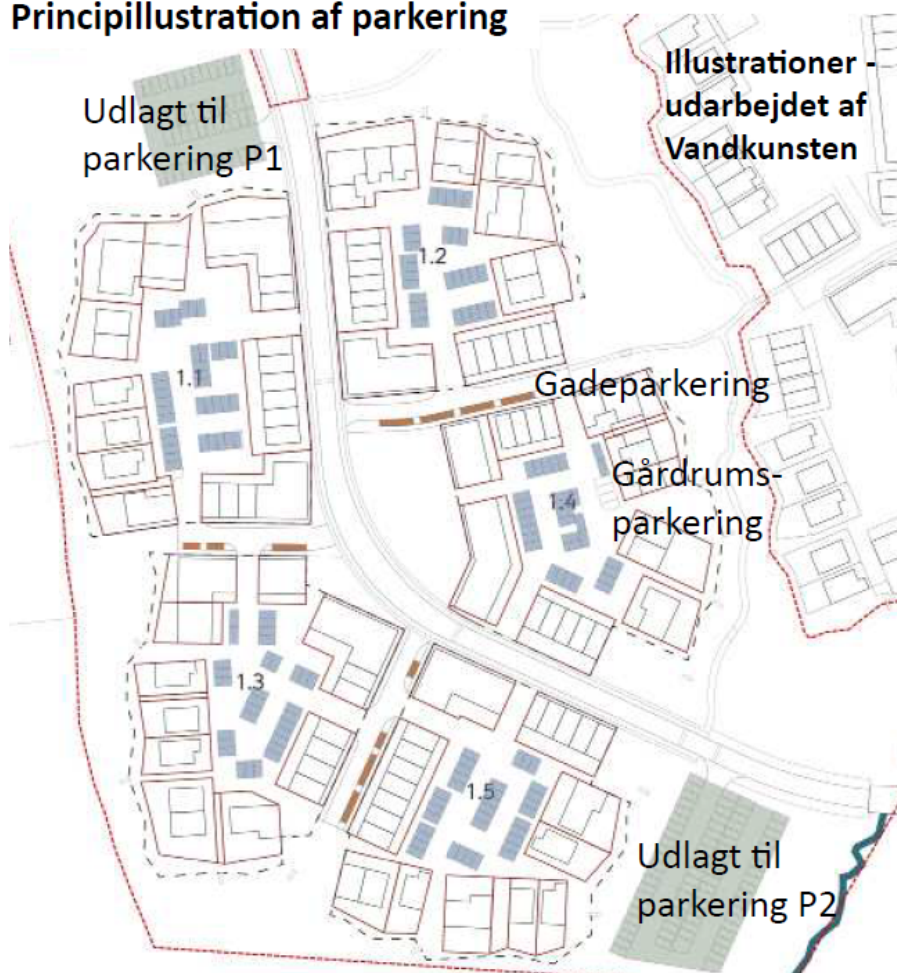
Se desuden bilag 18, Tillæg nr. 2019/4 til Spildevandsplan.

5. Parkering

Der skal anlægges 1 1/2 parkeringsplads pr. bolig. Den ene parkeringsplads skal etableres i gårdrummet i tilknytning til boligerne, samt på stikvejene efter lokalplanens bestemmelser, mens resten etableres på parkeringsarealer i landskabet jv. lokalplanens bestemmelser. P-normen kan kun fraviges under særlige omstændigheder.

Sælger forestår anlæggelse af p-arealer i landskabet.

Principillustration af parkering

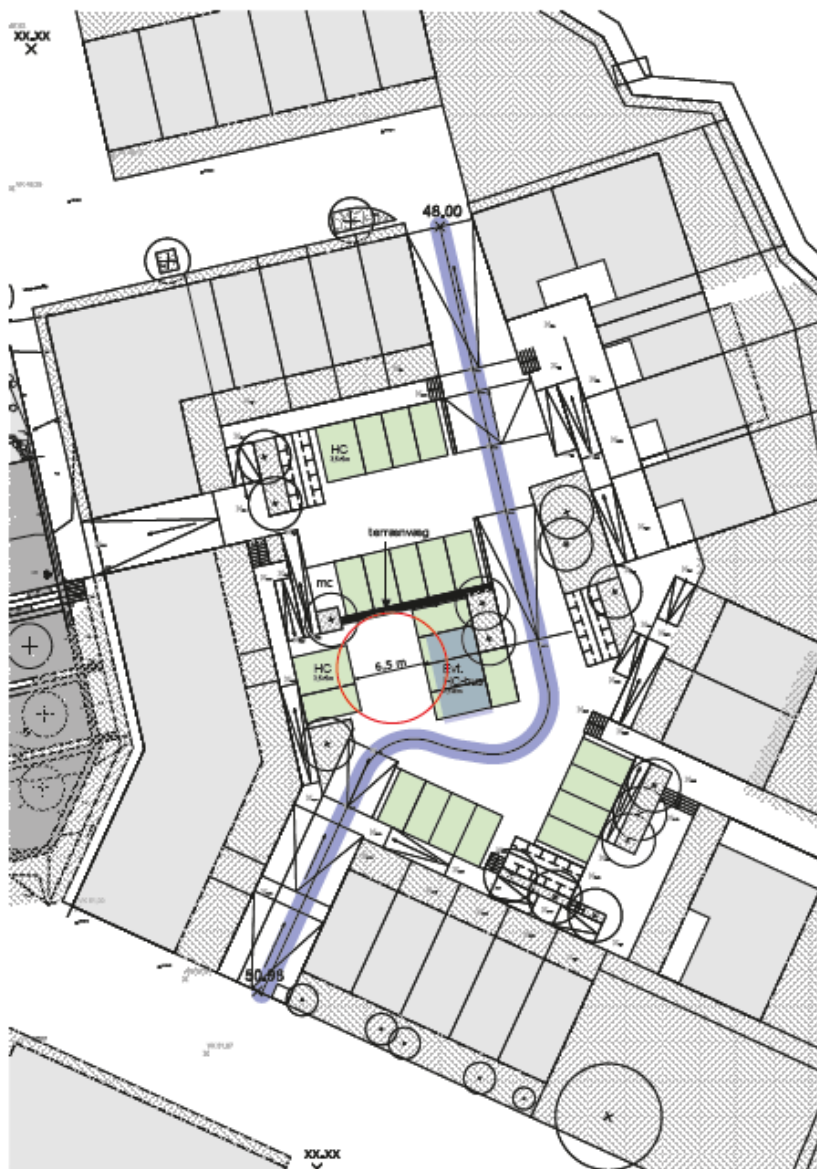


Princip illustration fra lokalplanen

Blå felter: Gårdrumsparkering
Grå felter: P-arealer i landskabet
Brune felter: Gadeparkering

Der er udarbejdet eksempler på hvorledes parkering kan løses i de enkelte gårde. Med de viste eksempler kan der i gård 1.3 etableres 26 p-pladser i gården + 4 pladser på stikvejen, i gård 1.4 24 p-pladser i gården + 4 pladser på stikvej og i gård 1.5 33 p-pladser i gården + 3 på stikvej.

GÅRD 1.4 - PRINCIP FOR BILKØRSEL OG PARKERING



Bemærkning:
 Parkering: 24 stk. (heraf 2 HC: 3,5x5)
 eller 22 stk. (heraf 2 HC: 3,5x5 og 1 HC 4,5x8m)
 I begge også mc plads
 Alle alm. parkeringspladser er 2,5x5 meter.
 Der er ekstra 50 cm afstand til terrænvægge.

6. Arkæologiske undersøgelser

Faaborg-Midtfyn Kommune har i 2019, sammen med Øhavsmuseet i Faaborg, gennemført arkæologiske udgravninger på de arealer som udbydes til salg. Hele arealet til den nye bydel er nu frigivet til anlæg af både vej og bebyggelse.

Museets frigivelsesmail 05.02.2020:



"Jeg bekræfter hermed, at Øhavsmuseet Faaborg frigiver arealer fra de arkæologiske udgravninger ØHM 1395 Sommerfuglen I og ØHM 1396 Sommerfuglen II."

Anne Garhøj Rosenberg, Mag.art., Museumsinspektør og Arkæologisk leder

**ØHAVS
MUSEET
FAABORG**

Banegårdspladsen 2, DK-5600 Faaborg
20 75 29 36 / www.ohavsmuseet.dk / agr@ohavsmuseet.dk

7. Arealfordeling og volumenstudie for 3 gårde i Klynge 1



I anden udbudsrunde udbyder Faaborg-Midtfyn Kommune nu de sidste 3 gårde i Klynge 1, med en samlet byggeret på 9.399 etagemeter. Her ud over er afsat 300 m² til opførelse af et fælleshus.

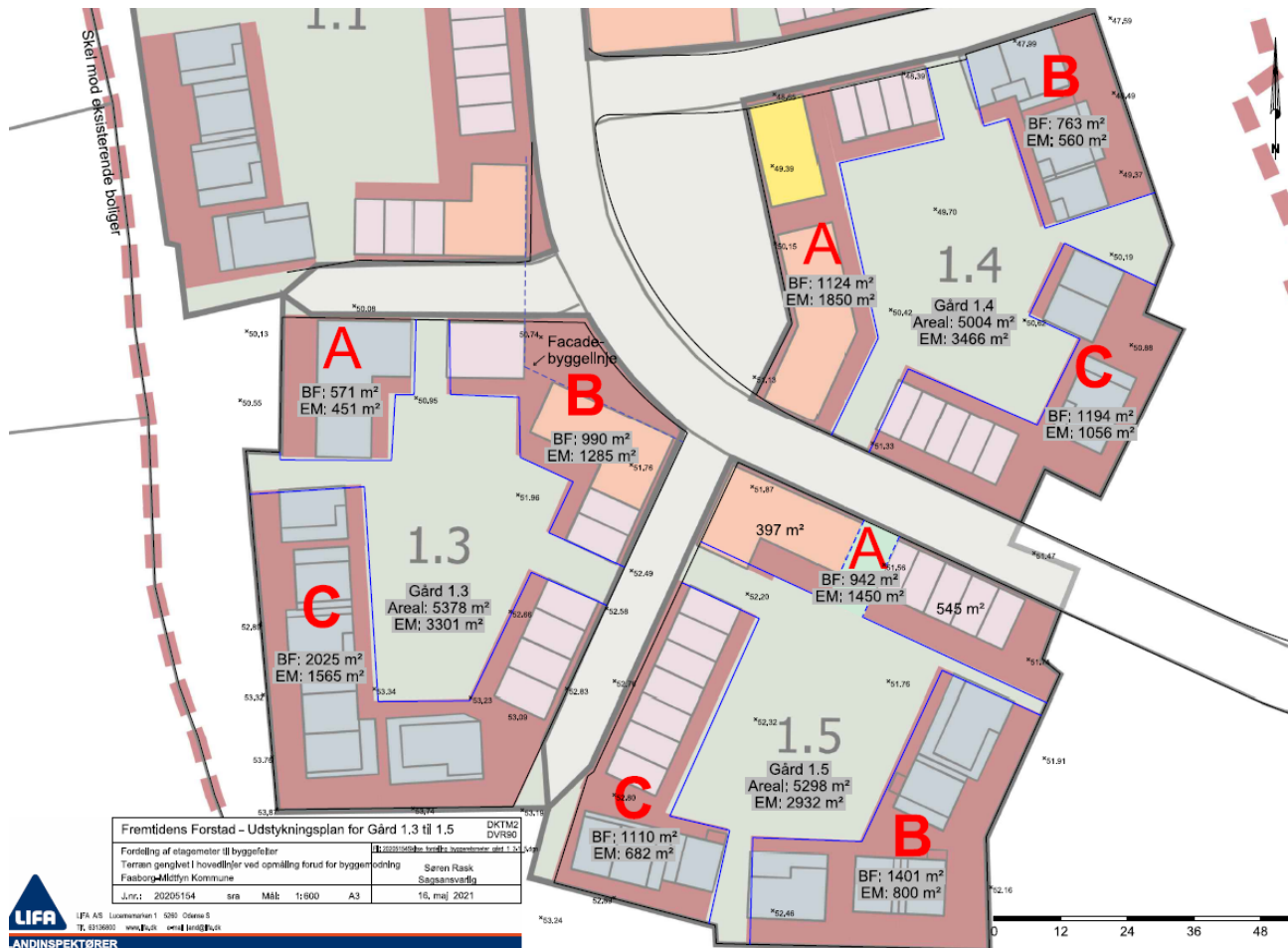
Det er muligt at byde på en gård eller flere gårde. Hver af de 3 gårde er inddelt i 3 byggefelter.







Af kortet fremgår det desuden hvilke boligtyper hvert af delområderne forventes at kunne indeholde med afsæt i Vandkunstens principskitse for de 3 gårde.

Gård 1.3 – byggeret 3.301 etagemeter (fordelt i 3 byggefelter jvf. kort)

Gård 1.4 – byggeret 3.466 etagemeter (fordelt i 3 byggefelter jvf. kort)

Gård 1.5 – byggeret 2.932 etagemeter (fordelt i 3 byggefelter jvf. kort)



-  Afgrænsning af boligårdene
-  Byggefelt til udstykning af private matrikler indenfor boligårdene.
-  Fælleshus (evt. etageboliger over stuen)
-  Etageboliger eller tæt-lav (min 2½ etage)
-  Tæt-lav bebyggelse
-  Tæt-lav bebyggelse eller fritliggende huse

Byggeretter i de enkelte gårde fordelt på byggefeltet:

Gård 1.3 – Del A: 451 etagem. (grund: 571 m²), Del B: 1.285 etagem. (grund: 990 m²), Del C: 1.565 etagem. (grund: 2.025 m²)

Gård 1.4 – Del A: 1.850 etagem. (grund: 1.124 m²), Del B: 560 etagem. (grund: 763 m²), Del C: 1.056 etagem. (grund: 1.194 m²)

Gård 1.5 – Del A: 1.450 etagem. (grund: 942 m²), Del B: 800 etagem. (grund: 1.401 m²), Del C: 682 etagem. (grund: 2.025 m²)

8. Fordeling af anlæg og drift i Klynge 1. - gård 1.3., 1.4. og 1.5.

Faaborg-Midtfyn Kommune står for en væsentlig del af byggemodningen i den nye bydel i Årslev. Af skemaet nedenfor fremgår det hvilke elementer henholdsvis kommune, investor og grundejerforening står for at anlægge og drifte.

	Hvem anlægger	Hvem drifter	Hvem ejer	Andet
Ny fordelingsvej	FMK	FMK	FMK	
Lokalvej	FMK	FMK	FMK	
Bydelsplads	FMK	FMK	FMK	
Grønne områder	FMK	FMK	FMK	
Eksterne p-pladser i landskabet	FMK	Grundejerforening Klynge	Grundejerforening Klynge	
Fælleshus klynge	FMK	Grundejerforening Klynge	Grundejerforening Klynge	Etables når 3 gårde er solgt
De indre gårdtrum	Bygherre	Grundejer Gård	Grundejer Gård	Hvis flere ejere skal en fællesløsning aftales
Grøfter eller rør omkring klyngen	FFV	FFV	FFV	

9. Udgifter til etablering af fælleshus

Vinderprojektet for den nye bydel ligger vægt på at området skal indrettes så stærke fællesskaber blandt bydelens nye beboere kan understøttes bedst muligt. Et element i denne vision bliver etablering af et fælleshus for hvert af de 3 klynger i bydelen. Fælleshuset etableres på klyngens bydelstorv og bygges når 3 gårde er solgt. Fælleshuset anlægges af kommunen, men ejes og driftes efterfølgende af klyngens grundejerforening.

Fælleshuset for den enkelte klynge, som kommunen betaler og opfører, kunne eksempelvis etableres med følgende funktioner:

- Stort fællesrum med plads til 50 personer svarende til ca. 60 m²
- Multirum på ca. 25 m²
- Køkken med kapacitet til større madlavning på ca. 20 m²
- 2 badeværelser og 3 overnatningsrum på i alt ca. 50 m²
- Garderobe- og gangarealer på ca. 20 m²

I alt vil fælleshusets etageareal ud fra disse forudsætninger udgøre 175 etm.

Anlægssummen vil beløbe sig til ca. 3,6 mio. kr. incl. moms.

10. Tilslutningsafgifter for el

Energi Fyn leverer el til den nye bydel i Årslev og deres priser for tilslutning og tariffer kan findes her:

<https://www.voreselnet.dk/priser/tilslutningsbidrag>

Kontakt info:

Energi Fyn
Sanderumvej 16
5250 Odense SV
Tlf. 63 17 19 00

<https://www.energifyn.dk/privat/elhandel>



12. Tilslutningsafgifter for vand

Forsyning af vand til den nye bydel i Årslev varetages af Midtfyns Vandforsyning.

Takstblad fra Midtfyns Vandforsyning:

<https://www.midtfynsvand.dk/Administration/Takstblad>

Kontakt info:

Midtfyns Vandforsyning A.m.b.A.

Lombjergevej 22

5750 Ringe

Tlf. 62 62 12 05

<https://www.midtfynsvand.dk/>

13. Tilslutningsbidrag vedr. spildevand

FFV har et standardtilslutningsbidrag pr. boligenhed.

Takstblad fra FFV

<https://ffv.dk/om-ffv/virksomhedsdokumenter/priser/>

Kontakt information:

FFV Energi & Miljø A/S

Korsvangen 6A

5750 Ringe

Tlf. 62 61 16 66

<https://www.ffv.dk/>

14. Energiforsyning af det nye boligområde

FMK har gennemført et samarbejdsprojekt med SDU om mulig energiforsyning. Resultaterne viser, at fjernvarmeforsyning vil være den bedste løsning både privat-, samfundsøkonomisk og klimamæssigt/miljømæssigt. Fjernvarme baseret på høj grad spildvarme og varmpumper er en nøgleløsning til fremtidens bæredygtige energiforsyning for bymæssige bebyggelser jf. også regeringens klimaplan.

Sommerfuglen forsynes derfor med fjernvarme fra Fjernvarme Fyn.



Tilbudsgiver skal påregne at betale et byggemodningsbidrag til kommunen i forbindelse med tilslutning af fjernvarme. Pris for byggemodning er endnu ikke fastlagt helt, men må forventes at ligge på ca. 105 kr. pr. m² byggeret.

Priser for tilslutningsbidrag hos Fjernvarme Fyn kan se her:

<https://www.fjernvarmefyn.dk/overvejer-du-fjernvarme/omraader/%C3%A5rslev-og-sdr-naeraa#priser>

Kontakt

Fjernvarme Fyn

Havnegade 120

5000 Odense C

65 47 30 00

kontakt@fjernvarmefyn.dk

15. DGNB- certificering af byområde og bebyggelser

Kommunalbestyrelsen i Faaborg-Midtfyn Kommune har 14. april 2020 besluttet, at realiseringen af Fremtidens Forstad i Årslev skal ske ud fra de bæredygtige principper der ligger i en DGNB-certificering af både byområdet og udvalgte kommunale bygninger såsom ny daginstitution og udbygning af skole mv. Ambitionen er at certificeringen skal ske til minimum guld-niveau.

Det er ligeledes besluttet, at det også stilles som et krav ved udbud af fremtidige byggeretter i den nye bydel, at alle kommende boliger opføres med en DGNB-certificering på minimum guld-niveau.

16. Grundejerforeninger

Der er krav om etablering af en grundejerforening for hele klyngen, samt en grundejerforening for de enkelte gårde, hvis der er mere end en ejer i gården. Hvis der kun er en ejer af gårdbebyggelsen, er der således kun krav om medlemskab af den overordnede grundejerforening.

Se bilag 16 og 17 med udkast til vedtægter for grundejerforeningerne.