

Principper for byfortætning i eksisterende byområder

Der er gang i udviklingen i Fredericia Kommune, herunder boligbyggeri. Der opleves for øjeblikket en ganske stor efterspørgsel på lokalplaner for tæt-lav byggeri, dvs. sammenbyggede boliger i op til to etagers højde og en bebyggelsesprocent på op til 40. Særligt på ubebyggede arealer i eksisterende byområder.

By- og Planudvalget anerkender, at denne type projekter kan understøtte et godt og varieret boligudbud i Fredericia og opfylde et behov: Der bliver flere og flere ældre og singler, og mange, som af forskellige årsager flytter fra enfamiliehuse, vil gerne blive i området, hvor de har deres netværk. Derfor er det ofte en god idé med blandede byområder med forskellige boligtyper.

By- og Planudvalget ønsker mere naboinvolvering og større fokus på kvaliteten i disse projekter. Der skal være mere tidlig dialog med naboer og andre omkringboende, så de har større mulighed for indflydelse på udformningen af det nye byggeri. Der skal være mere fokus på, at projekterne skal give merværdi for området som helhed, f.eks. i form af gode grønne arealer, som omkringboende også kan færdes i. Det er en fordel, hvis bygherren har en konkret beplantningsplan. Det er også en fordel, hvis der foreligger en interessentliste med folk, som har tilkendegivet, at de ønsker at bo i det nye byggeri. Endelig er det en fordel, hvis projektet vurderes godt ud fra følgende parametre:

- Naboinvolvering
- Placering i byen geografisk, overordnet set
- Attraktivitet/efterspørgsel/interessentliste
- Merværdi for området som helhed
- Tæthed/antal boliger (en fordel hvis der ikke er for mange boliger)
- Byggeriets højde (en fordel hvis byggeriet ikke er højere end omgivelserne)
- Afstand til skel (en fordel med stor afstand fra nyt byggeri til skel)
- Solorientering (en fordel med primære opholdsrum og private opholdsarealer som haver/altaner mod syd/vest)
- Støjpåvirkning på området (forventes støjpåvirkning fra omgivende virksomheder eller trafik?)
- Fælles opholdsarealers størrelse, indretning og placering ift. bebyggelsen og ift. solorientering og læforhold.
- Grønne områder/ beplantningsplan
- Trafikbetjening
- Regnvandshåndtering
- Bevægelse, passage, også for omkringboende
- Sociale relationer (en fordel hvis bebyggelsen giver gode rammer for at mødes/ses)
- Seniorvenlighed/ børnevenlighed

Administrationen vil fremover vurdere projekterne i forhold til disse parametre og lade resultatet indgå i den politiske behandling af projekterne, allerede når de opstartes.