

Beskrivelse til bebyggelsesplan af 15.07.22 for området T.B.3 på matr.nr. 12-ba Egeskov.

Området

Arealet er en del af ejendommen Egeskov Bygade 62, 7000 Fredericia, er ca. 3,7 ha stort, og består af en del af matr.nr. 12-ba Egeskov, Fredericia Jorder Tinglyst ejer er Jesper Bjerrisgaard, optionshaver på arealet er SSK Ejendomme.

Området er omfattet af kommuneplanramme T.B.3, der udlægger området til boligområde.

Disponering af området

Området ønskes udlagt til tæt-lav boliger. Boligerne påtænkes udformet som regulære og attraktive hjem med 3 værelser og moderne indretning. Det betyder at boligerne henvender sig bredt både til de ældre, et par eller familien med hjemmeboende børn samt familier med delebørn. Boligerne tiltænkes som nogle der favner mange aldersgrupper for at understøtte diversiteten i området.

Jf. vedlagte illustrationsplan er området disponeret med 59 boliger á 100 m² i én etage, max 5 meters højde. Bebyggelsens højde afviger ikke fra øvrig bebyggelse i området.

Grundstørrelserne er min. 400 m² inkl. proportionel andel af det fælles friareal. Grundene er af solhensyn orienteret med private havearealer mod syd.

Vejadgang sker fra kommunevejen Egeskov Bygade ad én overkørsel.

Internt i området er boligveje udlagt i 9 meters bredde med kørebanebredde i 5,5 meter. Oversigtsarealer er, hvor det er nødvendigt, indarbejdet i de grønne arealer og vejene kan håndtere renovationsbiler (12 m). Der er udlagt stiforbindelser i grønne arealer internt i området og med tilslutning til Egeskov Bygade og med god mulighed for at tilslutte stinettet til arealet mod øst hvis dette byudvikles. Ved området ligger der et busstoppested på Egeskov Bygade, hvilket understøtter tilgængeligheden for eksempelvis ældre og skolebørn i området.

Der udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig – én på egen grund og resten som fælles parkering rundt om i området.

Der er udlagt grønne strøg med stiforbindelser samt mindre grønne områder spredt rundt i området med et større centralt opholdsareal som er tiltænkt større legeplads for områdets beboere. Foruden de sydvendte, private havearealer er der således i forbindelse med de mindre grønne områder mulighed for at etablere fælles opholds- og legearealer, såsom legeplads, grillplads o.lign. for at understøtte det sociale liv i området. De grønne fællesarealer tænkes udlagt i græs og beplantet med spredte grupper eller enkeltstående buske og træer i hjemmehørende arter.

Grunde holdes i god afstand til beplantningsbæltet i den østlige del af området, som således kan bevares uændret og bidrage med grøn kvalitet til området.

Regnvandshåndtering sker internt i området i den laveste del af området, hvor der er plads til at anlægge et regnvandsbassin evt. med opstuvningsareal til skybrudsvand. Den nærmere regnvands- og skybrudshåndtering afklares senere, evt. i samarbejde med forsyningen.

Der er af støjensyn mod Shell-raffinaderiet udlagt en støjvold i 5 meters højde. Der er derudover foretaget støjberegninger, der viser, at området ikke er påvirket af trafikstøj fra Egeskovvej.