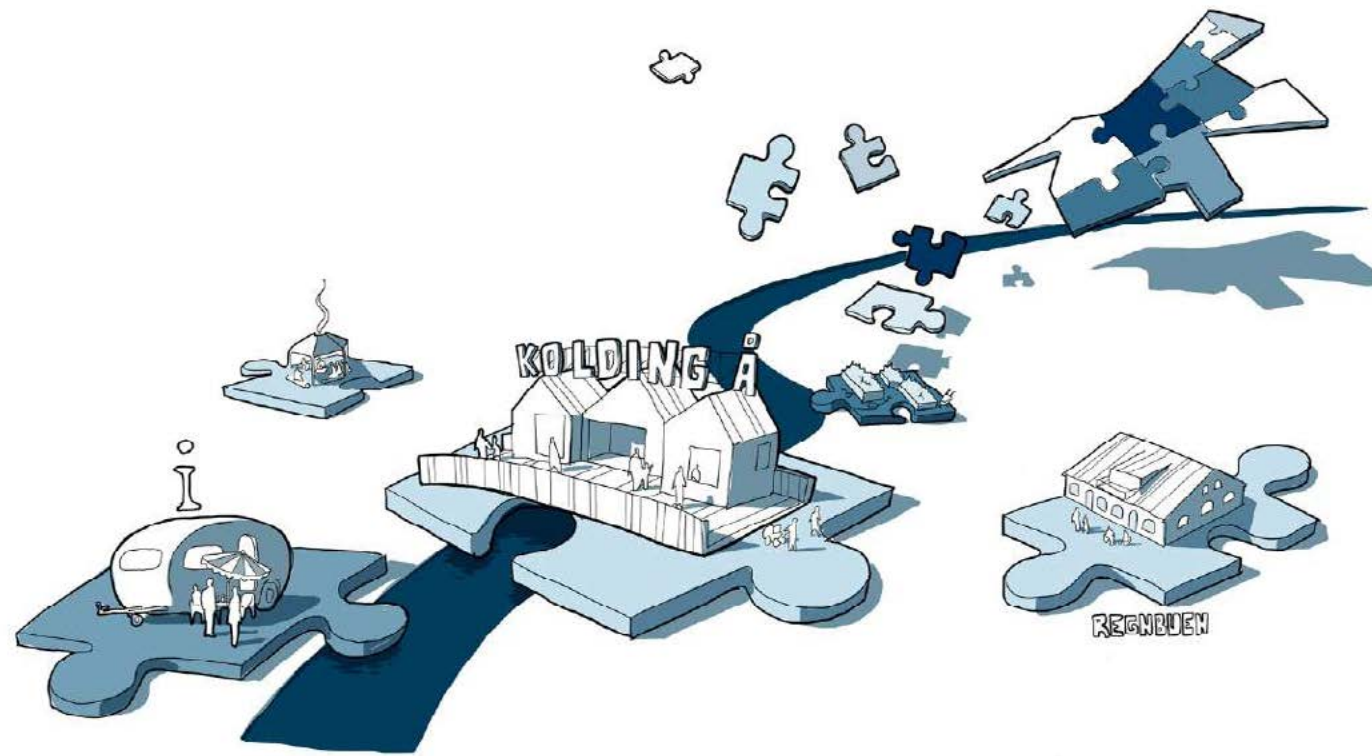


KOLDING Å HELHEDSPLAN

Arbejdsdokument
Status: 27 10 2021



Udarbejdet af

05	Forord
07	Indledning
	Baggrund
	Historie
	En bydel for alle
	Læsevejledning
09	Vision
10	Bæredygtig byudvikling
11	Designproces
14	Partnerskaber
15	Identitet
16	Helhedsplan
	Principper
	Boliger og fællesskaber
	Jernbanen
	Parkering
	Byrum
	Åen
	Klimasikring
	Forbindelser
	Kantzoner
34	Tekniske Forudsætninger
35	Tids- og etapeplan



"Kolding Å" dækker over områderne Riberdyb og Holmsminde i Kolding Midtby. Områderne, der ligger på hver sin side af Åen, grænser op til henholdsvis jernbanen og Sydbanegade.

Forord

Det er en stor fornøjelse at kunne præsentere helhedsplanen for Kolding Å - bydelen på Riberdyb og Holmsminde.

Med udviklingen af området får Kolding et nyt midtbykvarter — et bindeled i bymidten og et sted, som byder velkommen, uanset om man er besøgende, beboer eller forbipasserende.

Helhedsplanen er den foreløbig milepæl i en proces, som tager sit afsæt i Kolding Kommunes vedtagelse af de 10 udviklingstemaer, som udtrykker Kolding Kommunes målsætninger for bydelen. Efter et udbud af arealerne i slutningen af 2019 har AP Pension fået tildelt en køberet til området med en forpligtelse til — i tæt samarbejde med Kolding Kommune — at udarbejde en helhedsplan, som kan udgøre fundamentet for de kommende års realisering af bydelen.

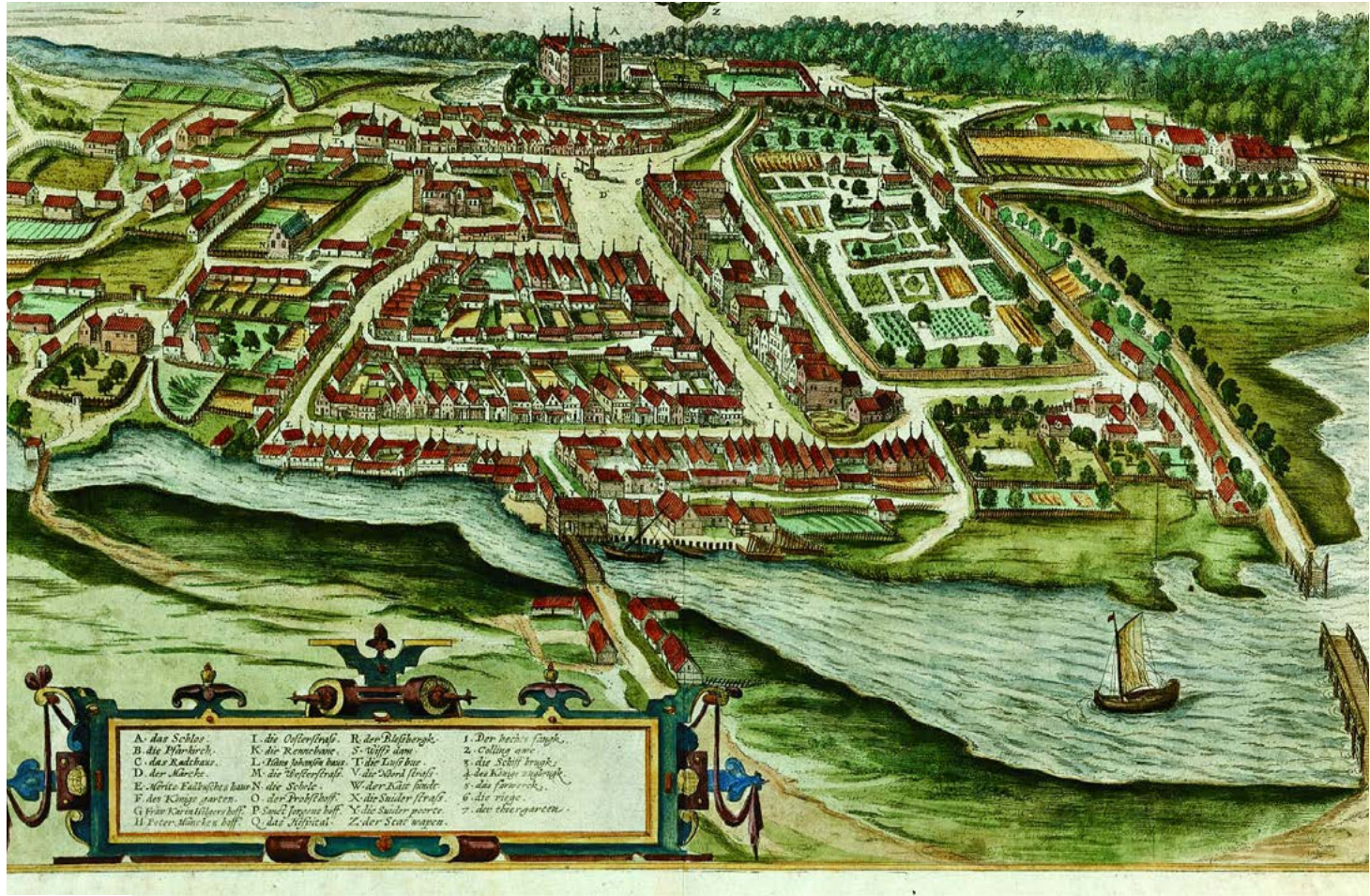
Det er den helhedsplan, du nu sidder med i hænderne.

Men helhedsplanen er kun noget i kraft af dem, der har bidraget til den - og her tænkes der særligt på Koldings borgere, virksomheder og institutioner, som på forskellige måder har bidraget aktivt til, at planerne for udvikling af Kolding Å allerede nu har slået rod i byen. Tak for det!

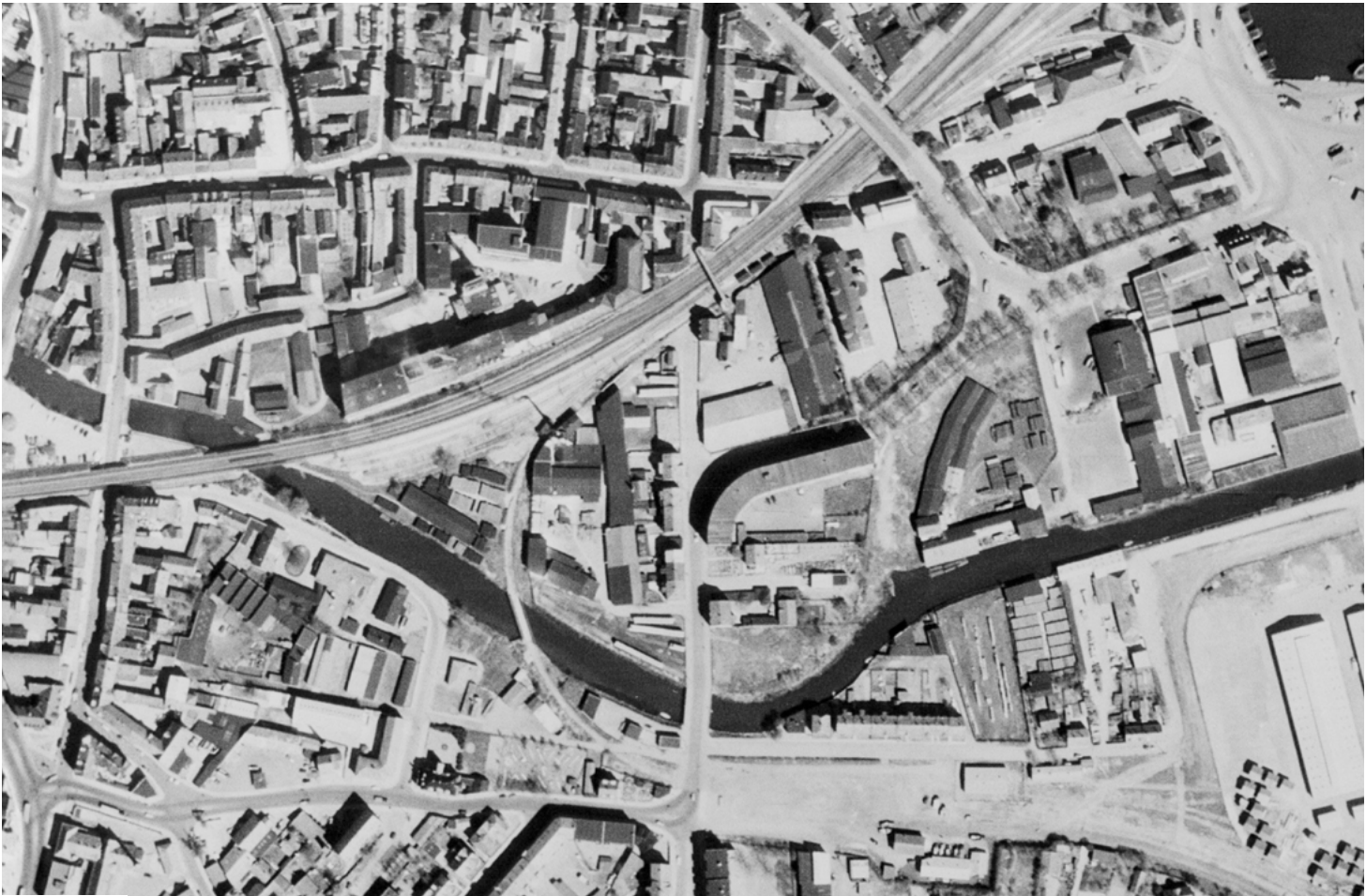
Helhedsplanen er samtidigt kun et stop på vejen — for i de kommende år skal bydelen realiseres. Det er også et arbejde, hvor — både AP Pension og Kolding Kommune — vil lægge kræfterne i at holde de høje ambitioner og sikre at det liv, der allerede er sået kimen til i bydelen, både kan ses og mærkes, når byggepladshegnene er fjernet og de nye beboere er flyttet ind.

Tillykke med den nye bydel, Kolding!

God læselyst!



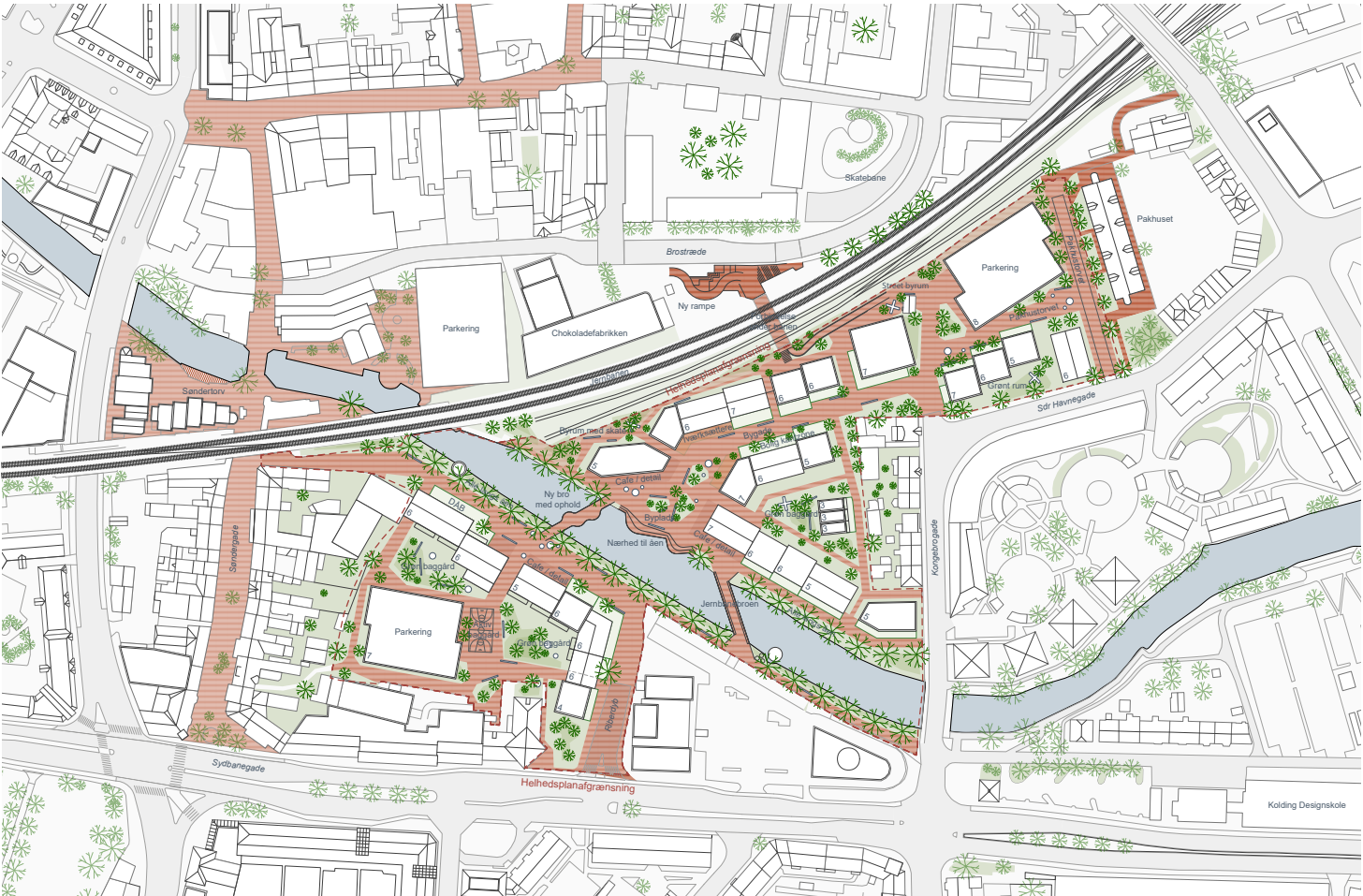
Kolding, 1587



Kolding, 1954



Området i dag



Helhedsplanen for Kolding A, 2021—

Indledning



Baggrund

Byrådet besluttede i 2018 at påbegynde en fornyet indsats med at afdække, hvordan arealerne ved Riberdyb og Holmsminde kan omdannes fra en anonym parkeringsplads til et levende bymiljø. Områdets beliggenhed er central og stationsnær og byder på en enestående og sjælden mulighed for at tilføre Kolding Bymidte en helt ny bydel. Samtidig betyder hensynene til den omkringliggende by, at det er et følsomt sted i byen med megen transit og forskelligartede naboer.

Disse karakteristika sammenholdt med tidligere erfaringer med forsøg på udvikling af området har ledt til en erkendelse af, at der var brug for en alternativ tilgang til udvikling af området. Det komplekse byområde kræver en mere integreret og skræddersyet udbudsproces.

Det var baggrunden for, at Kolding Kommune i 2019 annoncerede muligheden for, at investorer kunne byde ind på muligheden for at udvikle området i samarbejde med Kolding Kommune.

I april 2020 blev AP Ejendomme valgt som vinder af udbuddet og har siden arbejdet med nærværende helhedsplan i samarbejde med en rådgivergruppe bestående af Arkitema, Grandville, SLETH, Bureau Detours og Rønslev.

Historie

Riberdyb og Holmsminde markerer den sydlige afrunding af middelalderbyen i Kolding — og på et tidspunkt endda den sydlige grænse for det danske kongerige. Samtidig er netop dette sted også arnestedet for Koldings industrialisering, som på få år mangfoldigede byens befolkningstal. Navnet "Riberdyb" stammer sandsynligvis fra handelsskibene fra Ribe, der lagde til netop her. Fjorden, åen og ådalen er selve byens eksistensgrundlag, og med anlæggelsen af jernbanen i dalens lavning blev netop Riberdyb og Holmsminde til byens industrielle hjerte.

I dag danner området bagside i alle retninger. Åen er på dette sted ikke længere en økonomisk katalysator for byen — og selvom strækningen langs åen flittigt bruges af hundeluftere har det, grundet udbredt parkering, nedslidte belægninger og byrumsinventar og tilholdssteder for socialt udsatte, en ringe herlighedsværdi. Industriens bygninger er i vid udstrækning fjernet, med enkelte spor, der står tilbage: det omdannede pakhús, der afgrænser området mod nordøst, et særligt kig fra Riberdyb over Regnbuebroen til Chokoladefabrikken og en lille transformatorstation i tegl.

En bydel for alle

Kolding Å skal være ene bydel for alle. Én af præmisserne for helhedsplanen er derfor, at den skal muliggøre etableringen af et alment boligfællesskab målrettet både familier, unge og ældre — men med et hovedfokus på unge med et bevægelseshandicap: Det Åbne Bofællesskab (DÅB). Helhedsplanen beskriver derfor som en del af det samlede udbud af boliger en mulighed for placering af DÅB som et selvstændigt projekt, der er integreret i den samlede helhedsplan.

Læsevejledning

Helhedsplanen er udarbejdet med udgangspunkt i de 10 udviklingstemaer, som er opstillet i programmet for Kolding Å og som dermed dannede grundlag for udbuddet:

- (1) Designproces, (2) Identitet, (3) Åen, (4) Forbindelser, (5) Byrum, (6) Kantzoner, (7) Boliger, (8) Jernbanen, (9) Parkering og (10) Bæredygtig byudvikling

Temaerne *Designproces*, *Identitet* og *Bæredygtig Byudvikling* er i helhedsplanen brugt som overordnede temaer, som udgør de kvalitative pejlemærker for helhedsplanen..

For hvert tema opstilles en række strategiske og fysiske tiltag, som skal være styrende for realiseringen af bydelen i de kommende år. Desuden beskrives de vigtigste tekniske forudsætninger, der ligger til grund for beslutningerne i helhedsplanen. De tekniske forudsætninger har været en væsentlig del af designprocessen og har i vidt omfang været styrende for udfaldsrummet i helhedsplanen.



Perspektiv fra Riberdybsiden mod den fremtidige, store offentlige plads ved Holmsminde.



Kolding Å skal være et nyt, grønt og blåt midtbykvarter ved Åen — funderet i byens historiske og kulturelle lag — baseret på bæredygtighed og fællesskaber.

Afsættet for arbejdet med helhedsplanen er visionen om at skabe en ny aktiv, levende og grøn bydel, som man både har lyst til at besøge, opholde sig i og bo i.

Kolding Å skal forbinde. Bydelen binder — med et tæt netværk af forbindelser for byens borgere og besøgende — Koldings historiske bymidte med Koldinghus sammen med Campusområdet, Marina City og havneområdet. Kolding Å er det urbane hængsel i det blå-grønne forløb mellem Kolding Ådal og Kolding Fjord.

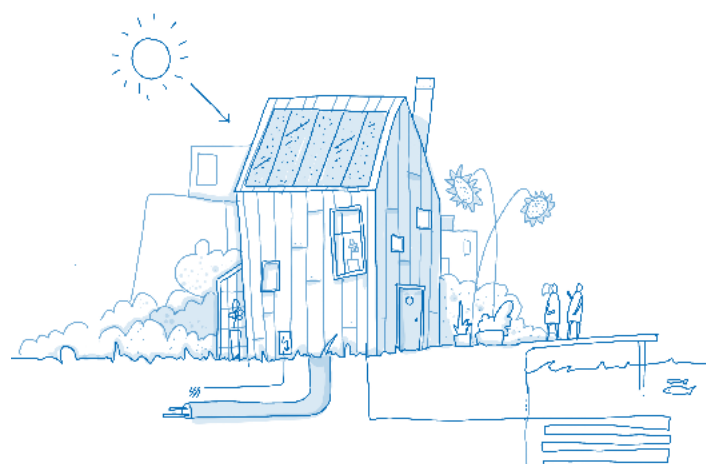
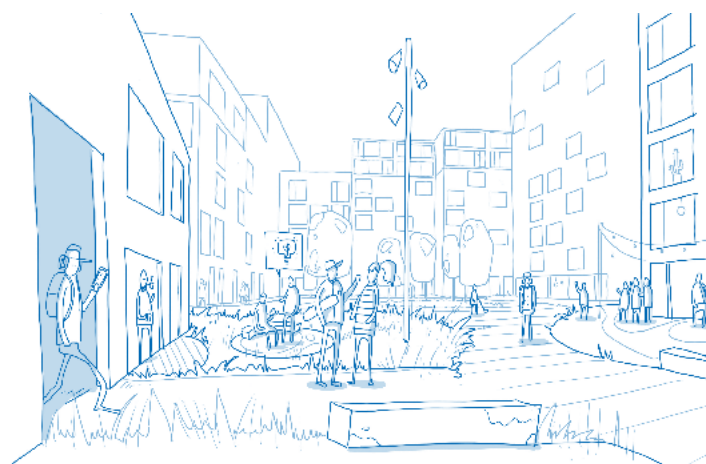
Bydelen er det naturlige sted at passere og opholde sig, når man bevæger sig gennem byen til fods og på cykel. Bilerne parkeres i p-huse i kanten af området, så bydelen fremstår bilfri. Bydelen lægger sig derved ind i gågadesystemet i Kolding midtby.

Kolding Å er rammen om store og små fællesskaber. Fra de korte møder i bydelen i dagligdagen til de længerevarende fællesskaber, som indtager bydelens byrum og bygninger med relationer til resten af byen. Og ikke mindst fællesskaberne om det at bo sammen i bydelen.

Kolding Å skal være et godt sted at bo for flere generationer og henvende sig til både enlige, par, store og små familier — med midtbyboliger, som bidrager med liv til hele bymidten.

Kolding Å skal være en levende bydel med et mangfoldigt, selvgroet byliv og dermed et nyt og tidssvarende eksempel på, hvordan et levende midtbykvarter kan udvikle sig og fungere. Bydelen skal ikke blot være et resultat af en udviklingsproces men et levende laboratorium for byliv og byudvikling med afsæt i stedets historie og med aktiv deltagelse af byens borgere, institutioner og virksomheder.

VISION



Bygningerne og bydelen

Kolding Å skal udvikles som en bæredygtig bydel. Bæredygtighed handler for AP Ejendomme og Kolding Kommune både om at udvikle den fysiske by ansvarligt og med øje for den miljømæssige bæredygtighed – og om at udvikle en by, som fungerer socialt fra dag ét.

AP Ejendomme har som bygherre ambitiøse og konkrete bæredygtighedsmål knyttet bygningernes materialer, teknik og forbrug men også ift. social bæredygtighed, hvor udviklingsprocessen såvel som den fysiske by skal opfordre beboerne til at tage ansvar for bydelens fællesskaber ved inklusion og individuelle muligheder for tilpasningen indenfor fællesskabets rammer.

Det skal sikres – og helhedsplanen er allerede godt i gang – ved at træffe ansvarlige valg i udviklingen og planlægningen af bydelen og ved hele vejen at engagere os aktivt i udviklingen af en bydel, som inviterer til at blive brugt og som engagerer både de fremtidige beboere og resten af byen aktivt.

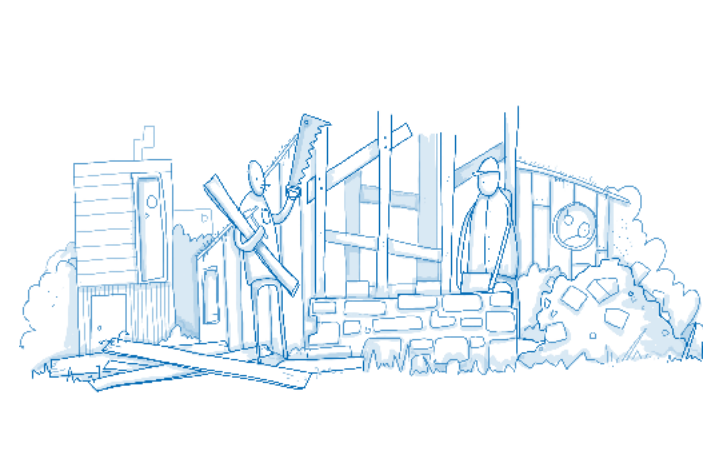
Samtidigt skal en bæredygtigheds-certificering af både bydelen og bygningerne bruges til at dokumentere disse valg.

Planlægning og realisering af bygninger og det byggede miljø er én af de vigtigste muligheder, der er for at påvirke byernes miljømæssige såvel som sociale og økonomiske bæredygtighed. Helhedsplanen er derfor udarbejdet med den konkrete målsætning, at Kolding Å som bydel skal DGNB-certificeres.

DGNB-certificering sikrer, at bydelen etableres efter bedste praksis ift. helhedsorienteret bæredygtighed. Det foreløbige arbejde frem mod en mulig certificering peger på, at bydelen kan opnå DGNB 'Guld', hvilket dokumenterer, at bydelen er tænkt og udviklet ud fra bæredygtige principper fra starten på et niveau, som er på højde med nogle af de bedste referenceprojekter.

For de enkelte bygninger har AP Ejendomme et princip om, at boliger skal svanemærkes. Svanemærket sikrer, at de enkelte bygninger og boliger bliver udviklet med afsæt i høje ambitioner om både bygningernes fysiske og miljømæssige, bæredygtighed og deres anvendelighed og kvalitet som boliger - herunder bl.a. mht. indeklima og sundhed.

Endelig har AP Ejendomme forpligtet sig til løbende at arbejde med udviklingen og udbredelsen af bæredygtige principper og materialer, hvilket også vil blive aktuelt i Kolding Å.

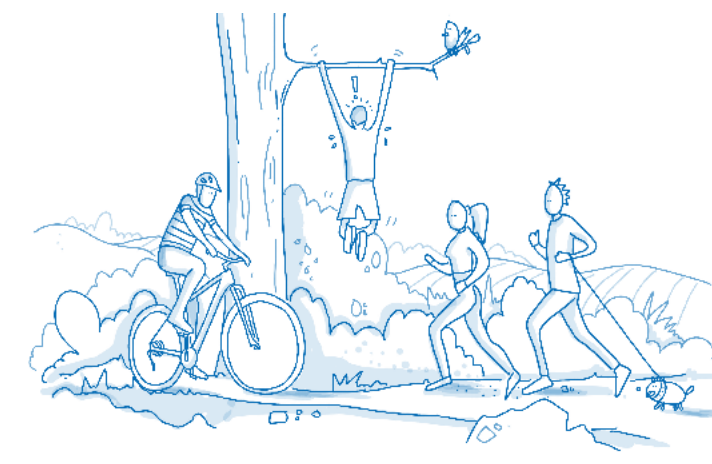


Bydelens fællesskaber

Det er en helt grundlæggende ambition for både AP Ejendomme og Kolding Kommune at sikre bydelens sociale bæredygtighed. Derfor er der allerede ifm. udarbejdelsen med helhedsplanen arbejdet aktivt for at skabe fællesskaber og aktiviteter, som skal være med til at tegne Kolding Å som en social størrelse i fremtiden.

Den sociale bæredygtighed handler bl.a. om at tilstræbe inklusion og mangfoldighed i en bydel, der både henvender sig til specifikke målgrupper og til den brede befolkning. Samtidigt vil AP Ejendomme arbejde aktivt for etablering af kombinerede erhvervs- og boligarealer, hvis formål er at sikre et mangfoldige og aktive stuetager langs hovedstrøgene i bydelen.

Med det afsæt er det ambitionen på sigt at få etableret og organiseret mangfoldige fællesskaber og et aktivt byliv på basis af beboerne og de erhvervsdrivende i helhedsplansområdet.



Designproces

#SammenDesignerViLivet

→ Riberdyb 10 er centrum for dialog med borgere, interessenter og samarbejdspartnere omkring den nye bydel. Her præsenteres en tidlig skitse af helhedsplanen for de fremmødte til Åben Tegnstue i august 2021.



Designproces

Kolding Å skal være en bydel, der lever fra dag ét. Men den levende by opstår ikke af sig selv. Derfor er borgere, naboer, institutioner, virksomheder, foreninger, iværksættere og ildsjæle en vigtig ressource, når det handler om ikke blot at skabe de fysiske rammer, men om at skabe indhold, aktivitet og funktioner, der tilfører liv og identitet til bydelen.

Udviklingen af Kolding Å sker derfor i et samarbejde mellem Kolding Kommune og AP Ejendomme og baseres på involvering af borgere og stærke partnerskaber med både små og store aktører, som – uafhængigt af hinanden og i fællesskab – skal hjælpe med at gøre den nye bydel både nærværende og relevant for alle. Uanset om man bor der eller ej.

Samarbejdet har blandt andet været baseret på disse principper:

- » Involvering og partnerskaber skal bidrage til at skabe meningsfulde **aktiviteter** og **funktioner** drevet af fællesskaber, som ikke kun henvender sig til områdets beboere, men gør området attraktivt for hele byen.
- » Involvering og partnerskaber skal bidrage til at skabe **øget**

kvalitet i det bebyggede miljø til gavn for bydelens beboere og borgere.

- » Involvering og partnerskaber skal bidrage til at skabe **nye, innovative løsninger i byudviklingen med fokus på designtænkning og samskabelse**, så der skabes et sted, hvor det er godt at bo og leve.

Arbejdet med at realisere principperne har indebåret involvering på flere niveauer og via forskellige medier og platforme:

- » Riberdyb 10 – et laboratorium for byliv og byudvikling
- » Fysisk og digital borgerinddragelse
- » 4 spor for partnerskaber

De erfaringer, der er opbygget i de tidlige faser af projektet skal fastholdes, og der skal arbejdes videre med dem i den fortsatte udvikling af området.

Riberdyb 10 — et laboratorium for byliv og byudvikling

AP Ejendomme har i huset på Riberdyb 10 indrettet et laboratorium for byudvikling og byliv i den nye bydel. Riberdyb 10 fungerer som sådan som en fysisk ramme om involvering og partnerskaber i Kolding Å. I Riberdyb 10 er der plads til eksperimenter, dialog og udfoldelse af både kreative idéer og talenter.

I Riberdyb 10 er døren åben for alle – både borgere, frivillige ildsjæle, etablerede institutioner, virksomheder og foreninger er velkomne og har mulighed for at blive en del af områdets udvikling. Riberdyb 10 har i udarbejdelsen af helhedsplanen bidraget til at afprøve og kvalificere forskellige aktiviteter og typer af byliv, som skal være med til at definere indhold i bydelen på både den korte og den lange bane.

Visionen for de næste faser er at bygge videre på de erfaringer, der er skabt gennem den midlertidige ramme i Riberdyb 10, og fortsat give mulighed for at afprøve nye samarbejder og rammer for byliv, som kan flytte med over i den nye bydel. Målet er at skabe og forankre stærke partnerskaber og fællesskaber i bydelen fra dag ét, med mulighed for, at brugere og aktiviteter kan flytte med over i nye fysiske rammer og dermed blive en permanent del af livet og identitet i Kolding Å.

Fysisk og digital borgerinddragelse

I arbejdet med helhedsplanen er der blevet afholdt forskellige typer af borgerarrangementer og inddragelsesaktiviteter, der på forskellig vis har givet borgere og interessenter mulighed for at komme med input og idéer til områdets udvikling. Det har fx været gennem:

- » Online borgermøde
- » Åben tegnstue i Riberdyb 10
- » Kulturnat
- » Digitalt frokostfeed og aktiv tilstedeværelse på sociale medier

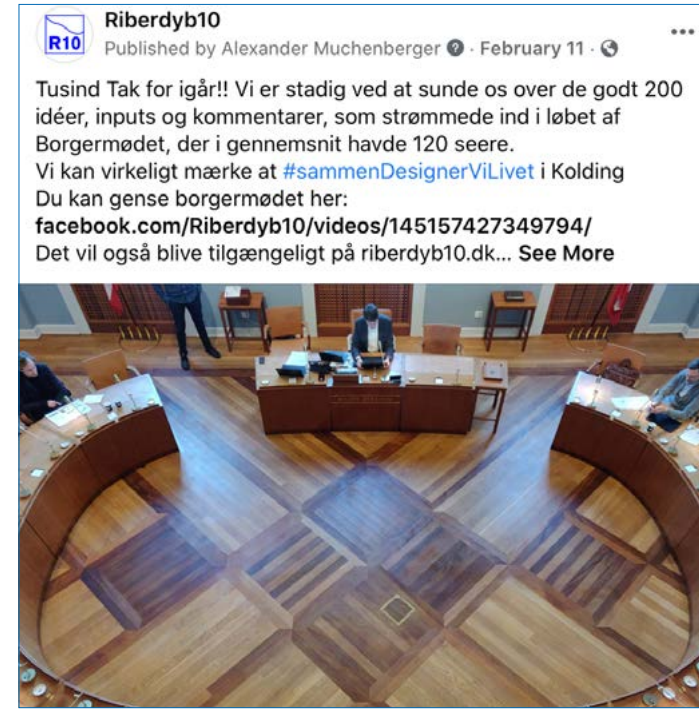
Involveringen af borgere, naboer og interessenter stopper ikke med helhedsplanen. Det er både Kolding Kommunes og AP Ejendommens mål, at der skal være mulighed for medindflydelse i alle projekts faser.



↑ Til Kulturnatten i Kolding i september dannede haven i Riberdyb 10 baggrund for koncerter og byfest.



↑ Alt mellem himmel og jord bliver diskuteret i Riberdyb 10. Hvordan laver man god by? Hvad er Koldings identitet? Hvordan skaber man bæredygtige fællesskaber? Hvad med skaterne? Hvad med parkering? Hvad med det grønne? Og hvad skal vi have til frokost?



↑ I februar — mens det hele var lukket ned — blev der afholdt digitalt borgermøde fra byrådsalen i Kolding med mange engagerede seere, input og idéer.



↑ Der er blevet diskuteret helt konkrete indsatspunkter i området med en bred gruppe brugere — fra de ældste til de yngste.

Designproces

I arbejdet med at definere indholdet i helhedsplanen for den nye bydel og ikke mindst gennem involveringen af forskellige partnere i Riberdyb 10, tegner der sig fire forskellige spor for partnerskaber omkring udviklingen af Kolding Å. De fire spor for partnerskaber er:

1. [Designbyen](#)
2. [Kunstbyen](#)
3. [Den Aktive By](#)
4. [Den Grønne By](#)

De fire spor definerer en overordnet retning for områdets udvikling, og skal derfor ikke forstås som fastlåste rammer, men som guidelines for identiteten i Kolding Å, hvor der også er plads til, at nye spor og partnerskaber kan opstå over tid. I det følgende beskrives det overordnede fokus for hvert partnerskabsspor samt projekter og aktiviteter, der allerede nu begynder at tage form. Projekter og aktiviteter under hvert spor er eksempler på samarbejder, der pågår på nuværende tidspunkt.

AP Ejendomme bidrager med de fysiske kvadratmeter i Kolding Å, men indhold, aktiviteter og livet mellem husene skal defineres i sam-

arbejde med dem der bor, bruger og færdes i byen på daglig basis, så visionen om en aktiv og levende bydel baseret på bæredygtighed og fællesskaber kan realiseres.

Designbyen

Det første partnerskabsspor [Designbyen](#) handler om at etablere partnerskaber, der skal være med til at udfolde det potentiale, der ligger i at udvikle en ny bydel midt i en designby. Flere af Koldings største uddannelsesinstitutioner er naboer til den nye bydel og er det daglige samlingspunkt for en stor andel af Koldings studerende. De studerende er en stor ressource i udviklingen af den nye bydel, og der stiles derfor efter at skabe rammer og muligheder for de studerende, der kan fungere som supplement til de uddannelsesaktiviteter og tilbud, der allerede findes i dag.

Projekter, muligheder og aktiviteter i Designbyen

- » Udvikling af projektidé om iværksætterboliger i et læringsmiljø
- » Science and Cocktails i samarbejde med Studieby Kolding
- » Design Sprint i samarbejde med DDC

Kunstbyen

Partnerskaber under '[Kunstbyen](#)' kan med fordel etableres omkring udformningen af udendørs opholdsarealer og byrum i et samarbejde mellem byens kunst- og kulturinstitutioner, professionelle kunstnere og kunsthåndværkere, subkulturer samt øvrige aktører, der på den ene eller anden måde beskæftiger sig med kunst, kultur og design. Kunst i byens rum kan have mange former og udtryk og kan opføres som både midlertidige og permanente installationer.

Projekter, muligheder og aktiviteter i Kunstbyen

- » Jazz Havnen — Tømmerflådekoncerter i samarbejde med Jazz i Trekanten
- » Pop-up Galleri i "Potentialet" i Riberdyb 10 i samarbejde med studerende fra Designskolen Kolding.
- » Artist in Residence program der tilbyder atelier pladser for kunstnere, med den modydelse at de laver en udstilling i "Potentialet"

Den Aktive By

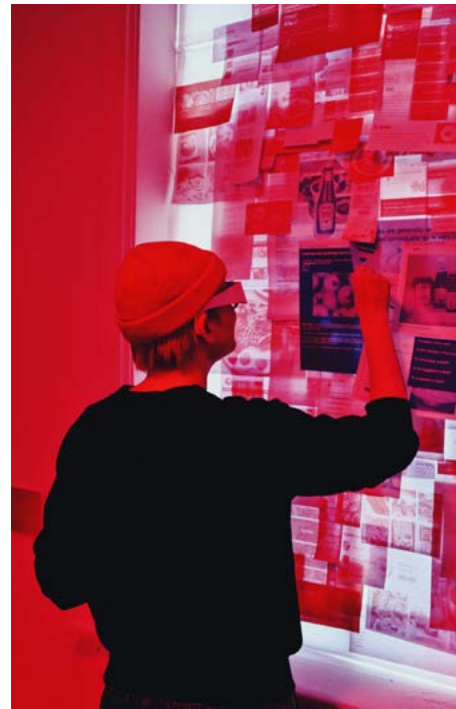
'[Den Aktive By](#)' er en arbejdstitel for det spor, der handler om at skabe universel adgang — adgang for alle — til den nye bydel. Partnerskaber under [Den aktive By](#) skal bidrage til at skabe endnu bedre forbindelser, faciliteter og byrum, der tilgodeser et aktivt og mangfoldigt hverdags- og fritidsliv. Området omkring Kolding Å er i dag et trafikalt krydsningspunkt for mange, og der er et stort potentiale for at skabe et nyt mødested for blandt andet sport- og fritidsaktiviteter, som kan samles om forskellige aktiviteter på og omkring åen og i byrummene.

Projekter, muligheder og aktiviteter i Den Aktive By

- » Multifunktionelle rum og forbindelser, som kan bruges til ophold og aktiviteter i samarbejde med foreningen Skate6000 og Sk8te butikken.
- » Udvikling og involvering af 'Det åbne bofællesskab'



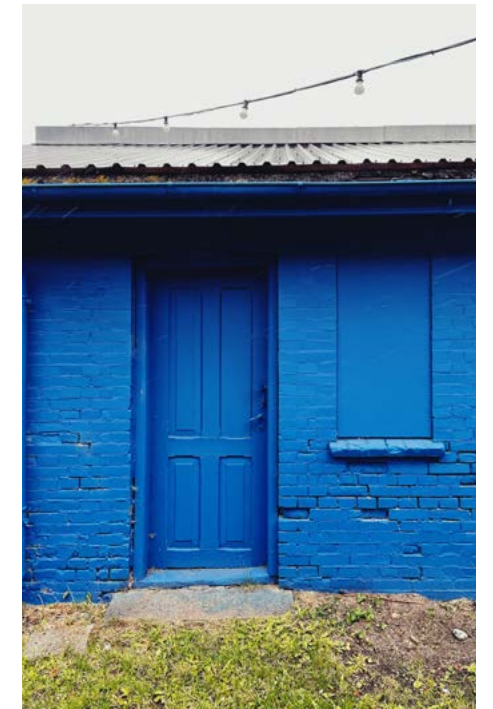
↑ Hvordan åbner man døren til et bydelskontor når landet er lukket ned? Hver onsdag hele efteråret var Riberdyb 10 live på Facebook til frokost, hvor der var mulighed for at komme med idéer, spørgsmål og kommentarer, samt møde en række gæster — helt digitalt.



↑ Udstillinger og eksperimenter med kunst og design er en fast del af Riberdyb 10, der lægger rum til unge talenter med gode idéer. Det er målet at Kolding Å også i fremtiden er en spændende destination for Koldings mange studerende.



↑ Før Riberdyb 10 blev bylivs kontor for den nye bydel, Kolding Å, havde Værestedet Regnbuen adresse på stedet — og før det var bygningen Stadsdyrlægens kontor. I forbindelse med indtagelsen af Riberdyb 10 er der dukket mange spændende historiske spor frem bag gipsplader og under gulvtæpper, som i dag danner rammen om bylivseksperimentation og partnerskaber.



↑ Riberdyb 10 er både et identitetsskabende og identitetsdrivende element i den nye bydel. Her kommer initiativerne nede fra, gror til idéer og midlertidige tiltag med henblik på permanent indflydelse på Kolding Å.

Organisering — fra midlertidige aktiviteter til permanent byliv

Den Grønne By

'Den Grønne By' er et centralt partnerskab i udviklingen af Kolding Å, hvor strategi og hverdag smelter sammen på helt nye måder. Kolding er med bæredygtighedsstrategien "Kolding 2030 - sammen skaber vi fremtidens bæredygtige samfund" allerede godt på vej med den grønne omstilling, men der vil løbende være behov for nye indsatser og initiativer, der kan bidrage til en mere bæredygtig hverdag. En del af bæredygtighedsstrategien peger blandt andet i retningen af, at der skal skabes plads til flere bæredygtige fællesskaber, hvilket også en del af ambitionen for den nye bydel ved Kolding Å.

Projekter og aktiviteter i Den Grønne By

- Fællesskabet — 'community fridge' og arbejdsfællesskab med fokus på madspild, i samarbejde med Food:Re:Formers
- Projekt FUSILLI (Fostering the Urban food System transformation through Innovative Living Labs Implementation) i samarbejde med SDU
- Grab'N Go, pop-up kaffebar/café, i samarbejde med Tobbers Mad- og Kaffebar og Grazvydas Bauza

Med helhedsplanen og de spor, der er blevet trådt gennem helhedsplanarbejdet, er ønsket at sikre fysiske rammer for byliv, der gør bydelen levende og aktiv mens den bliver udviklet, men som samtidig giver mulighed for mere permanente tiltag eller aktiviteter.

For at kunne realisere visionen for Kolding Å og samtidigt skabe de bedste rammer også om det fremtidige samarbejde om bydelens udvikling er det vigtigt at sikre en optimal organisering, der bl.a. skal bidrage til at udvikle erfaringer og meningsfulde fællesskaber mens området tager fysisk form over de kommende år.

Næste skridt i processen er derfor at definere en model for en bæredygtig organisering af relevante aktører og samarbejdspartnere, som skal være med til at forankre visionen og de mange tiltag, som allerede er sat i gang.

En oplagt model, som kan udgøre en formel ramme om samarbejder og partnerskaber, er etablering af en bydelsforening.

Bydelsforeningen skal samle aktørerne i området og skal understøtte og igangsætte bylivsaktiviteter i bydelen. Det kan både være midlertidige såvel som mere permanente initiativer, som understøtter visionen for området og de principper, som er beskrevet i helhedsplanen.

Samtidigt med den 'sociale drift' af bydelen kan bydelsforeningen deltage aktivt i udviklingen og driften bydeles udearealer.

Driften af foreningen fra starten skal sikres, og det er hensigten, at bydelsforeningen på sigt kan udvikle sig til permanente og selvstående organiseringer af byens og bydelens aktører.



Partnerskaber

PARTNERSKABER

Partnerskaber med og mellem byens aktører er en unik mulighed for at teste og udvikle på stueetagen i bydelen. Gennem arbejde med helhedsplanen er der blevet inddraget en lang række centrale interessenter, kulturskaber, erhverv og byens borgere. Der er sket fra dag ét i bylivslaboratoriet Riberdyb 10.



DEN GRØNNE BY
Etableret samlingspunkt for fælleskaber for borgere, virksomheder og indsjæle omkring den grønne omstilling



DEN AKTIVE BY
Etableret skate spot, som kombinerer bevægelse ophold og kantzone



KUNSTBYEN
Afprøve rammerne for at for hvor man som borger kan møde kunsten og kulturen — og dermed at udvide centrum.



DESIGNBYEN
Skabe rum for vidensdeling og testplatform for iværksætteri og design tænkning og design handling.



NYE SPOR

KULTURMØDER

Riberdyb 10 har skabt platform for studerende og institutioner som har afprøvet forskellige formater, udstillinger, workshops, fredagsbare, talk og 2030 Foodlab

Gennem fysiske forsøg kan der opstå synergier og samarbejder der kan vise retningen for kvarterets DNA og idenditet.



RIBERDYB 10
Etableret bylivslaboratorium, der fremmer oplevelsen af der er en helt ny bydel på vej i Kolding, hvor der er fokus på fællesskaber og samskabelse.



EVENTS
Forsæt Afprøvning på samarbejder mellem Designskolen og kulturarrangementer i Kolding:

- Lysfestivalen
- Kulturnatten
- Trekantens Festuge



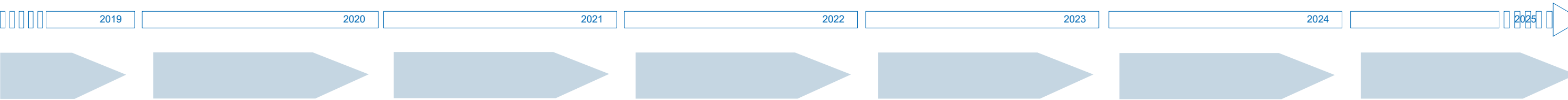
IVÆRKSÆTTERI
Testmodul, der skaber plads til startup miljøet for kreative entreprenører fra DSKD, IBC og SDU.



POP UP
I forlængelse af, at der bliver bygget mere og mere, er det muligt at åbne for popup koncepter i moduler, som man kan leje i længere og kortere perioder



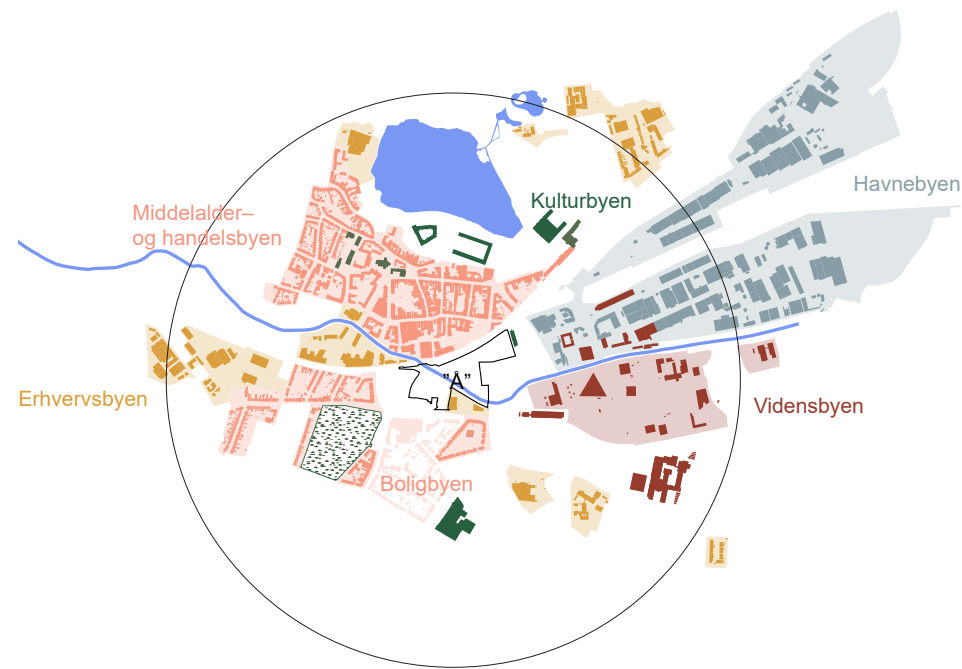
KOLDING Å
Ambitionen er at den direkte og 1:1 designproces slår rødder og fylder de fysiske rammer ud i bykvarteret Kolding Å



Identitet

“Den nye bydel skal have en stærk identitet, der både definerer området selvstændigt og som en del af bymidten i Kolding”

Uddrag fra Program for udvikling af Kolding “Å”



Hængslet der binder by, natur og mennesker sammen

Der ses en række vigtige elementer, som er afgørende for en udvikling og opbygning af bydelens identitet — elementer som i den videre udviklingsproces og realiseringen af Kolding Å skal suppleres af aktører i området og borgernes vigtige input, viden og idéudvikling. Overordnet arbejdes der videre med Kolding som designby og ramme for en vigtig del af identiteten i området sammen med kunst, åen mm.

Den fremtidige identitet af bydelen Kolding Å skal som beskrevet blandt andet defineres gennem nuværende og fremtidige aktørers tilhørsforhold til stedet. Det er vigtigt, for bydelen ligger som et urbant hængsel, som binder Kolding sammen — og som derfor er relevant for hele Kolding og alle koldingenserne.

Bydelen ligger som et *urbant hængsel* på den grønne forbindelse mellem ådalen og fjorden, hvor åens forløb gennem området udgør en vigtig fysisk og mental forbindelse og identitetsgiver.

Bydelen ligger samtidig som et *grønt hængsel* mellem den historiske bymidte og de nye byområder Campusområdet, Marina City og havneområdet, med en interessant kontrast mellem områdets historiske, industrielle referencer og nutidens og fremtidens innovative miljø omkring Designskolen og Syddansk Universitet.

Området fungerer i dag, og det vil også være tilfældet i fremtiden, som transitbyrum mellem fx bymidten og uddannelsesinstitutionerne, hvilket yderligere gør området interessant med mange forbi-passerende. Det betyder også, at bydelen skal rumme steder, funktioner og små destinationer, som inviterer hele byen indenfor.

Endelig udgør de varierede naboskaber en unik mulighed for, gennem inviterende byrum, stærke fysiske og visuelle forbindelser, et mangfoldigt boligudbud samt en stærk grøn profil, at knytte bånd til den omkringliggende by og samtidig skabe en bydel med en særegen identitet.

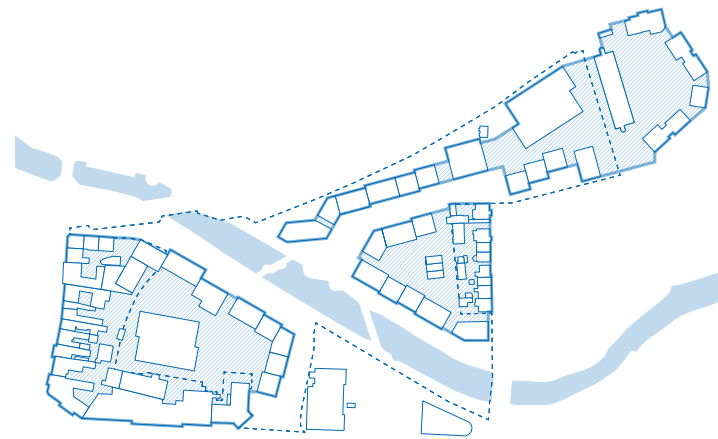
Kolding Å skal være et sted med byliv året rundt og et sted, der omfavner alle nysgerrige, beboere og tilfældige forbi-passerende. Der skal være plads til flere generationer, til sundhed og bevægelse og et grønt miljø omkring åen med små intime pladser og frodig natur midt i byen.

“Kolding Å er rammen om store og små fællesskaber. Fra de korte møder i bydelen i dagligdagen til de længerevarende fællesskaber, som indtager bydelen byrum og bygninger med relationer til resten af byen. Og ikke mindst fællesskaberne om det at bo sammen i bydelen.”

HELHEDSPLAN

Principper

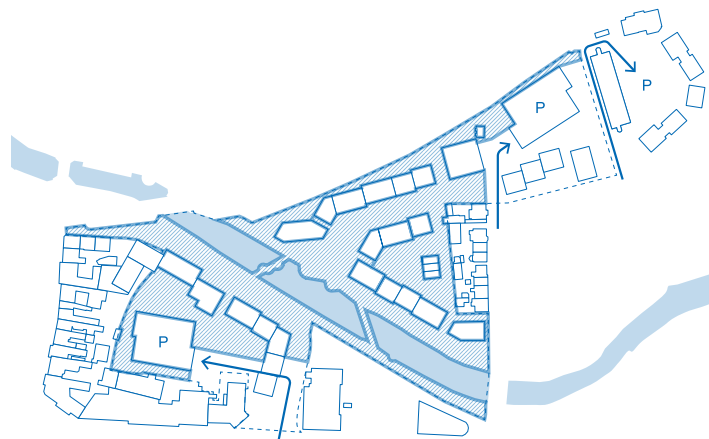
Helhedsplanen tager udgangspunkt i en række overordnede principper for den fysiske disponering af bygninger og byrum i bydelen. Principperne er det fundament, som de øvrige designvalg i helhedsplanen er baseret på.



Princip 1

Pakhuse, punkthuse og karréer

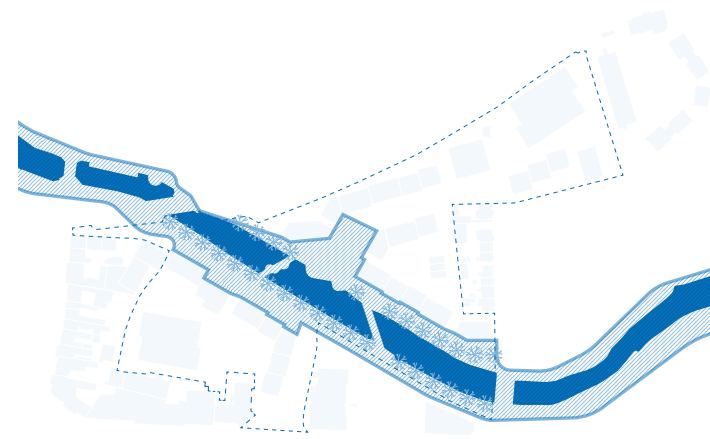
Bygningerne i den nye bydel skal skabe helhed og sammenhæng i det område, som i dag består af halve bebyggelsesstrukturer og parkeringspladser. Byen sys sammen ved at afslutte bebyggelsesstrukturer og placere enkeltstående volumener — punkthuse og pakhuse — med baggrund i området industrielle historie.



Princip 2

Bilfrit bykvarter

Kolding Å skal være et bilfrit bykvarter. Ved at placere al parkering i perifære parkeringshuse holdes størstedelen af de offentlige og semi-offentlige pladser, gårde og passager fri for biler.



Princip 3

Landskabeligt Å-rum

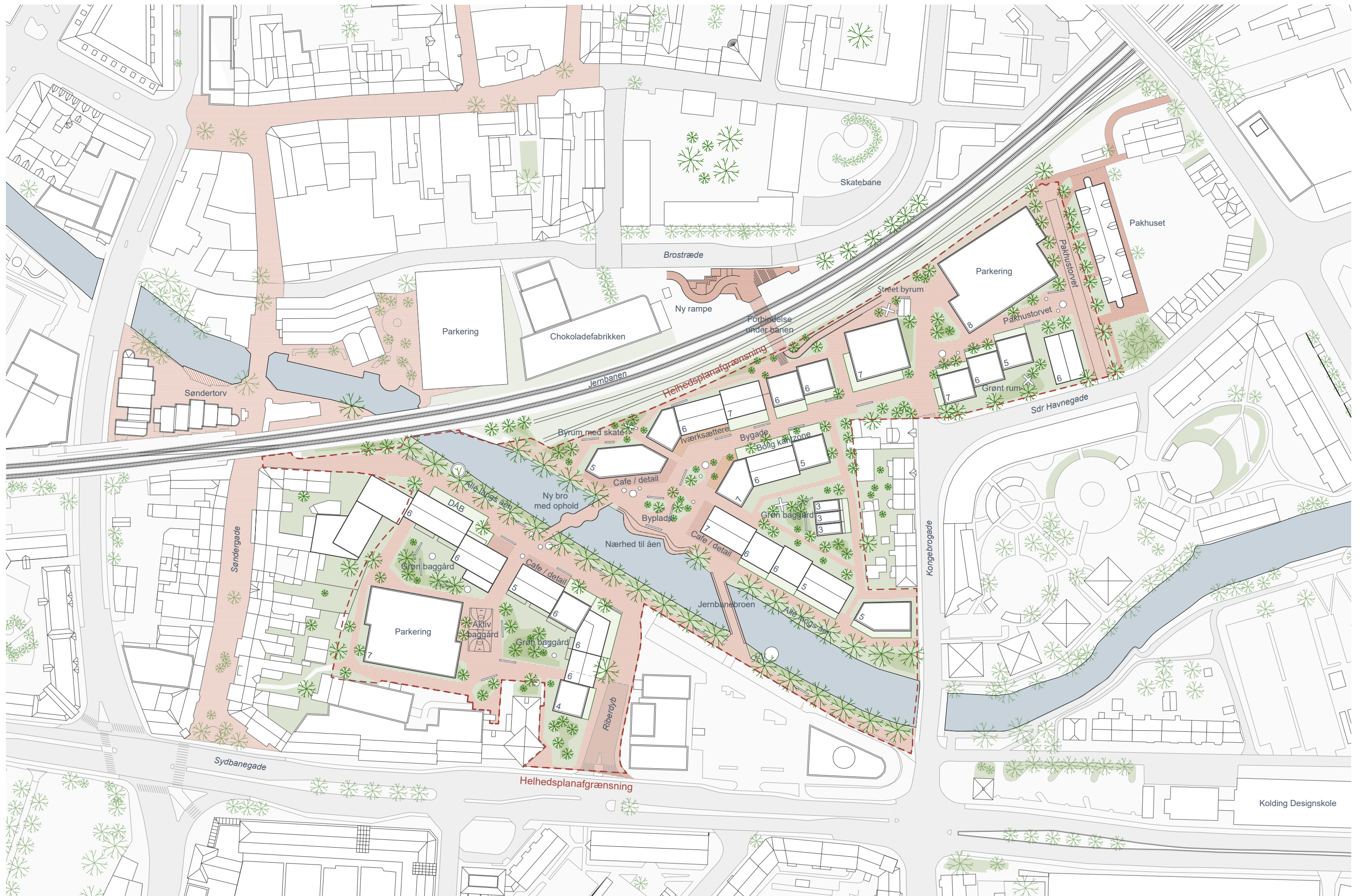
Åens landskabelige rum skal styrkes som en identitetsskaber for bydelen og en biokorridor fra land til by. Å-rummet skal være blåt og grønt, give plads til rekreation, fordybelse og byliv.



Princip 4

Byrumsbaseret klimasikring

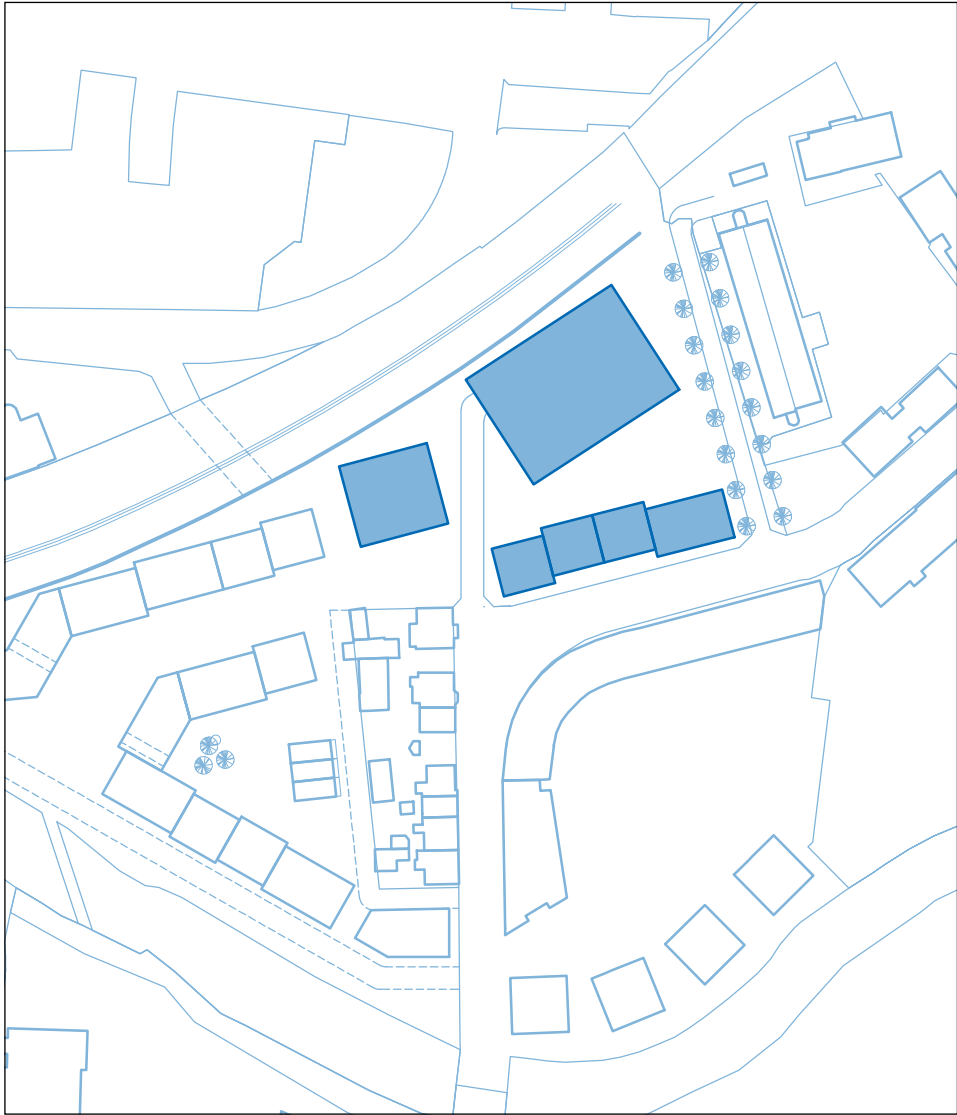
Byrummene i Kolding Å skal afvikle regnvand og oversvømmelser gennem selektive indgreb i terrænet og kantzoner, som samtidig skaber spændende byrumsoplevelser, kontakt til vandet og privat-hed i bygningernes stueetager.



Helhedsplanen udgør et grundlag for den videre planlægning. Lokalplaner for delområder vil fastlægge de konkrete betingelser for placeringen og udformningen af bygninger og byrum. Den konkrete helhedsplan vil kunne justeres, hvis forudsætningerne for den ændrer sig.

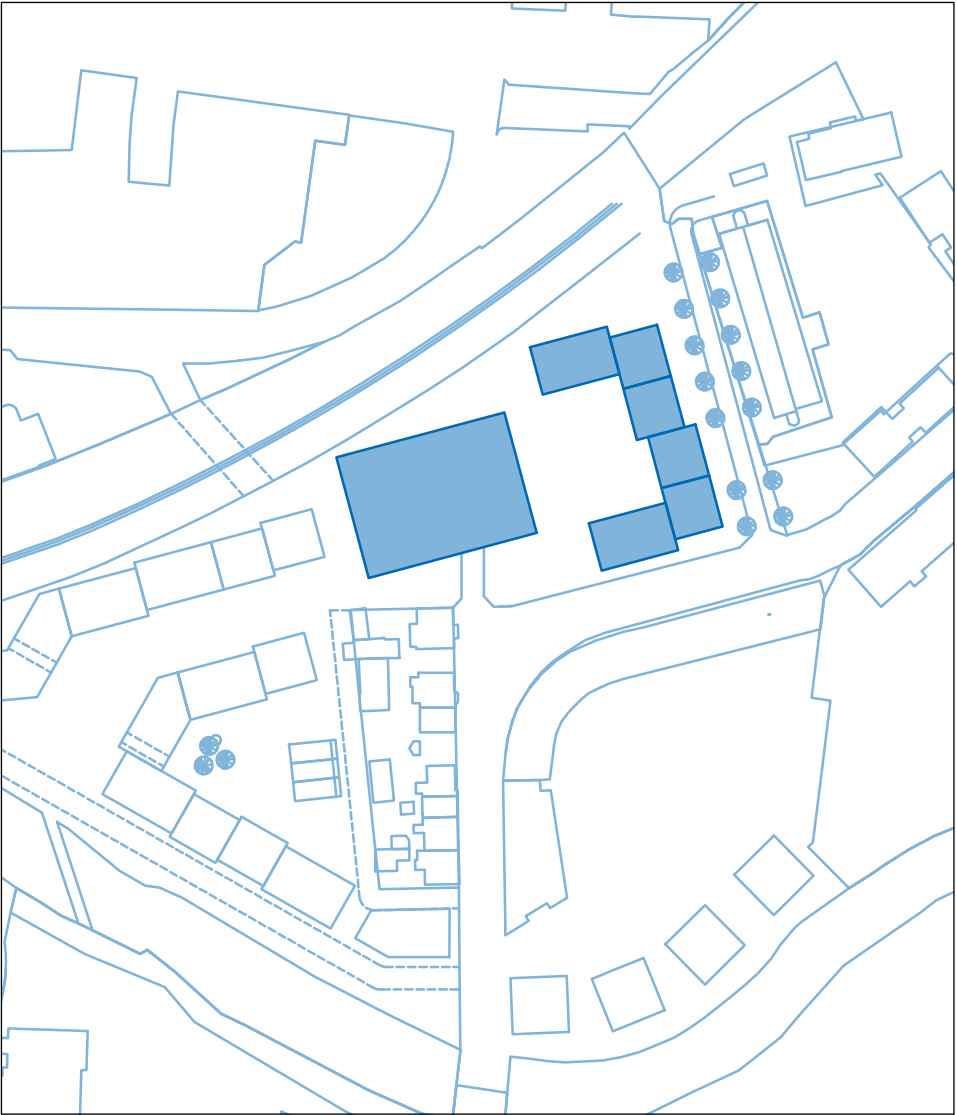
Helhedsplanen er baseret på en lang række forudsætninger, som bl.a. relaterer sig til naboskabet til jernbanen og til de mange ledninger og tekniske anlæg under jorden. Særligt ledningsanlæggene har stor indflydelse på placeringen af bygningerne. Hvis der opstår mulighed for at flytte ledningerne vil der dermed også være mulighed for at justere på helhedsplanens udformning.

De to vignetter til højre viser principielle eksempler på alternative disponeringer af området omkring P-huset ved Holmsminde i en situation, hvor der ikke er taget højde for el- og fjernvarmetransmissionsledninger.



Eks.01

Der disponeres uden hensyntagen til fjernvarmeledningen ved Sdr. Havnegade. Den nye bebyggelse får således mere plads og luft omkring sig - det samme gælder Pakhuset, der får større visuel kontakt til det øst-vest vendte strøg gennem bydelen.



Eks.02

P-huset placeres uden hensyntagen til det eksisterende ledningsnet i adgangsvejen fra Kongebrogade. Mod øst disponeres med en boligbebyggelse beliggende parallelt med Pakhuset.

Boliger og fællesskaber

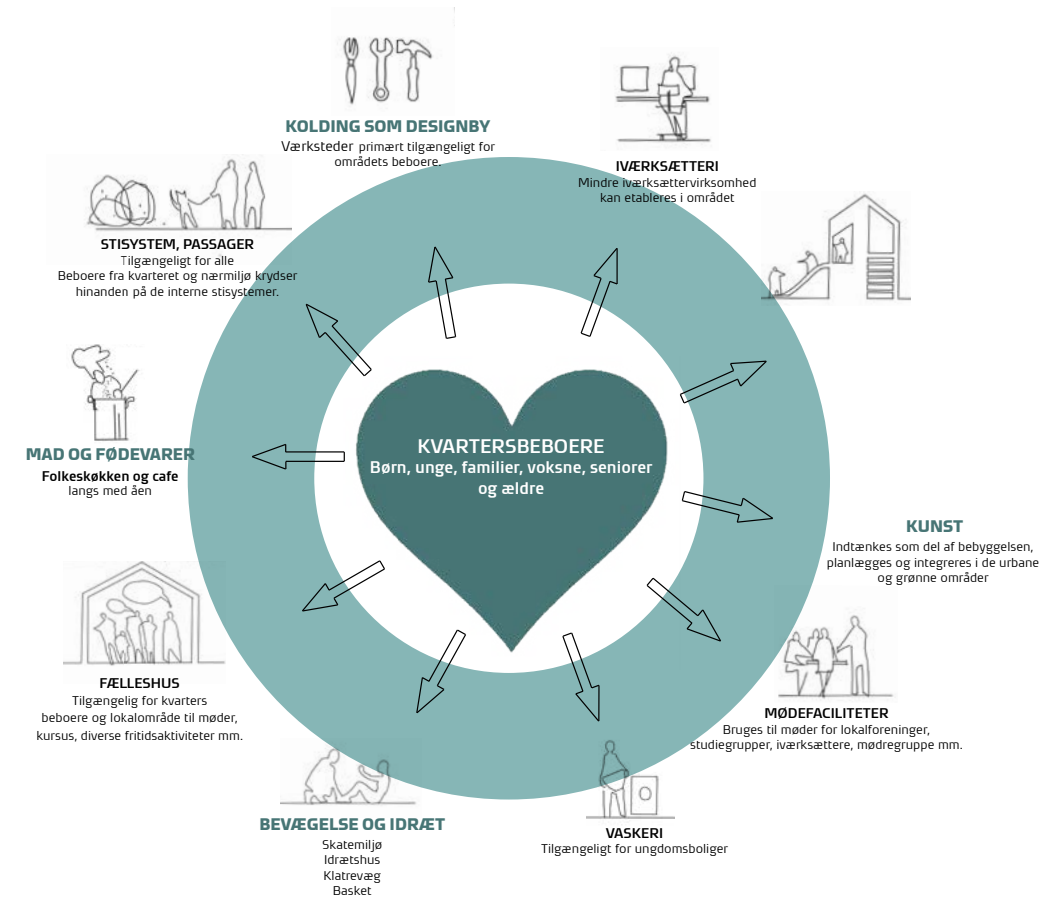
Boformer

Ambitionen for Kolding Å en mangfoldig beboersammsætning med et varieret udbud af boligformer, så man kan tilbyde en levende og rig bydel — for folk i alle aldre.

Én af de boformer, der eksempelvis kan skabe et link mellem studiemiljøet og familielivet er iværksætterboliger/atelierboliger. En boligtype, hvor man for overkommelig økonomi kan anskaffe sig en bolig med tilknyttet mulighed for at drive erhverv. Denne type bolig kan placeres rundt i kvarteret og tilbyde nogle af de åbne og aktive stueetager, som er med til at gøre bydelen interessant. I disse boliger kan f.eks. studerende eller dimittender fra Designskolen eller SDU starte deres virksomhed og bidrage til Kolding bys aktive erhvervsliv — allerede inden studiet er afsluttet.

Risikoen for at blive ensom stiger i takt med, at alderen stiger. Ensomhed går ud over livskvaliteten for den enkelte både fysisk og psykisk. Derfor lægger Helhedsplanen lægger op til en blanded bebyggelse med boliger i både small, medium & large, dvs. alt fra familieboliger, ungdomsboliger og seniorboliger til Det Åbne Boligfællesskab — et delvist alment bofællesskab med fokus på inklusion og forskellighed.

Diversitet i beboersammensætningen, skal medvirke til en bydel, hvor man beriges af hinanden, på tværs af generationer og aktiviteter.



Bolig og erhverv



Familieboliger



Ungdomsboliger



Det Åbne Boligfællesskab



Townhouses/bymæssige rækkehuse

Skala

Sammenhængen med den omkringliggende by er særlig vigtig ved etableringen af et nyt midtbykvarter. Helhedsplanen lægger op til en (by)struktur, hvor den traditionelle karré, der typisk lukker sig om sig selv, opløses i mindre enheder.

Ved at åbne op skabes alternative forbindelser på tværs af pladser og gårdrum. Samtidigt etableres porte og passager, for at sikre forbindelser og sammenhænge med det øvrige Kolding.

Samtidigt skal variation i etagehøjder og materialer medvirke til oplevelsen af en mangfoldig og sammensat by, hvor hver opgang kan få sin egen, særlige identitet.



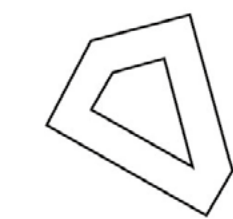
Porte & Passager



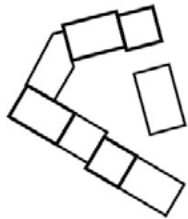
Kig gennem bebyggelsen



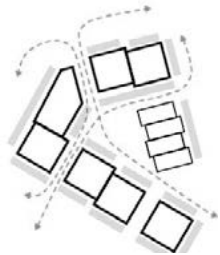
Smutvej gennem bebyggelsen



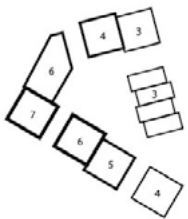
Den traditionelle karré



Karreen brydes op i forskellige typologier



En åben struktur med forbindelser på tværs af gården



Variation i etagehøjde og materiale giver hver opgang egen identitet



En lukket struktur med et privat, sluttet gårdrum



En åben struktur, med en variation af kantzoner



Rumdannende beplantning/møblering — i gårdene



Grønne fællesskaber



Leg og aktivitet

Arkitektoniske virkemidler

Helhedsplanen lægger op til et varieret gadeforløb, hvor bebyggelsen langs banen, som udgangspunkt, er disponeret med bygninger i op til 7 etager, der danner ryg mod nord og skærmer den øvrige bydel mod støj. Langs med åen mod syd bliver den nye by gradvist lavere og sollyset finder vej gennem porte og passager.

Porte & Passager

Portåbninger og passager er tænkt som vigtige sprækker i bydelen, sprækker, der skal sikre visuelle forbindelser og samhørighed mellem gaderum og gårdrum.

Åbne stueetager

Udvalgte steder, langs åen eller ved små bydelspladser, vil der være mulighed for delvist åbne stueetager. Udadvendte aktiviteter som café, værksted eller atelier, skal medvirke til at generere aktivitet i byen og sikre livet mellem husene.

Frem- og tilbagetrækninger

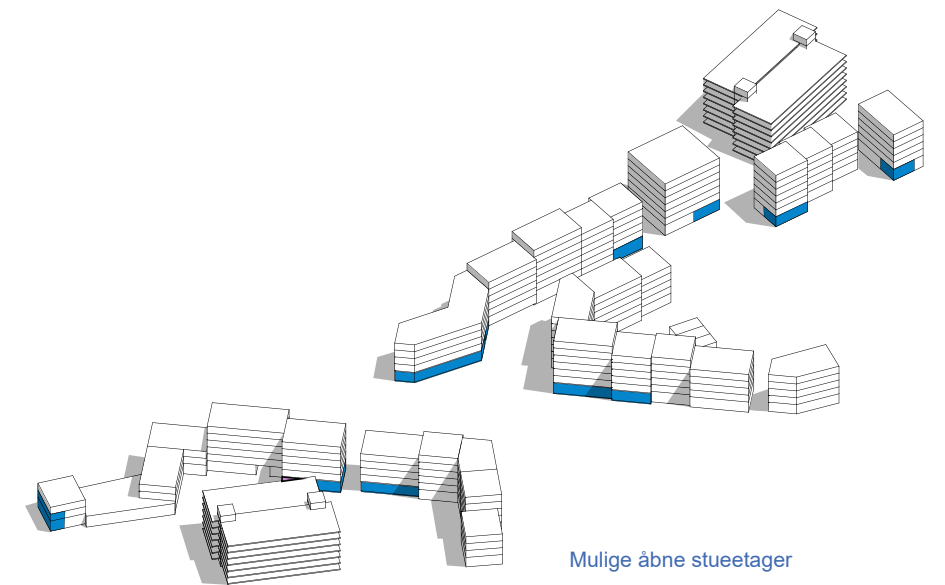
For at undgå lange monotone facader, er der disponeret med markante forskydninger mellem hver opgang/bygningskrop. De konsekvente frem- og tilbagetrækninger giver et spil mellem lys og skygge i byrummene, samt mulighed for mere privathed langs med boligkantzoner og mere offentlighed ved udadvendte funktioner.

Variation i etageantal / Vekslende tagformer

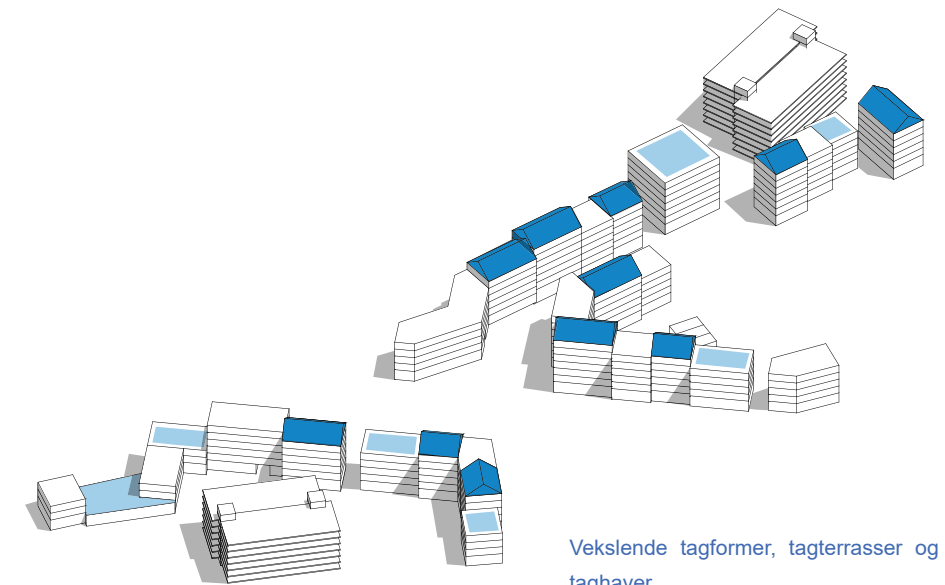
For at opnå en mangfoldig og varieret by sigter helhedsplanen mod en stor grad af variation i antal etager og tagformer. Nogle steder afsluttes en bygning saddeltage i varierende vinkler, andre steder med flade tage — eventuelt med ophold, drivhuse eller fælles tagterrasser. På den måde kan hver bygning opnå et eget udtryk, der gør Kolding Å til en ny bydel med identitet.

Materialitet

En tydelig differentiering/bearbejdning af facadens base, krop og top kan medvirke til at nedskalere bebyggelsens overordnede skala. Der er i området en overvægt af røde teglbygninger, som gør dette materiale oplagt. Det er dog vigtigt at bevare områdets sammensatte karakter ved også at arbejde med andre materialer som eksempelvis træ, stål og beton eller andre toner af tegl. Valg af materialer skal nærmere defineres i de kommende lokalplanfaser.



Mulige åbne stueetager



Vekslende tagformer, tagterrasser og taghaver



Eksempel på en åben stueetage med udadvendte aktiviteter og en levende facade.



Eksempel på lys og skyggevirkning ved et tilbagetrækket indgangsparti.



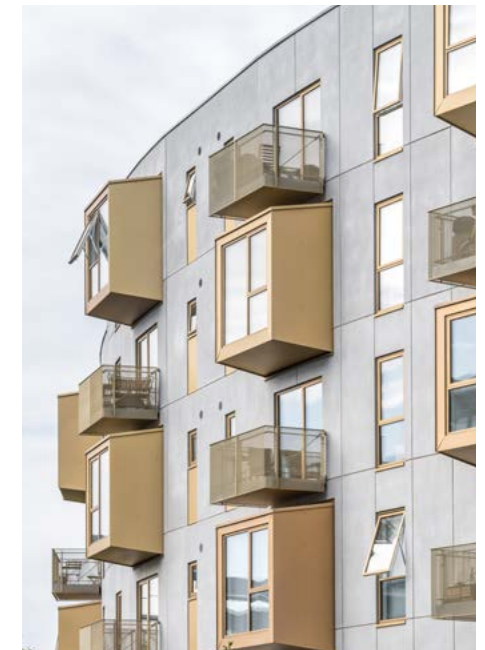
Eksempel på varierende tagformer, facaderelieffer og materialemøder.



Forskelligartede materialemøder kan understrege områdets spraglede historie.

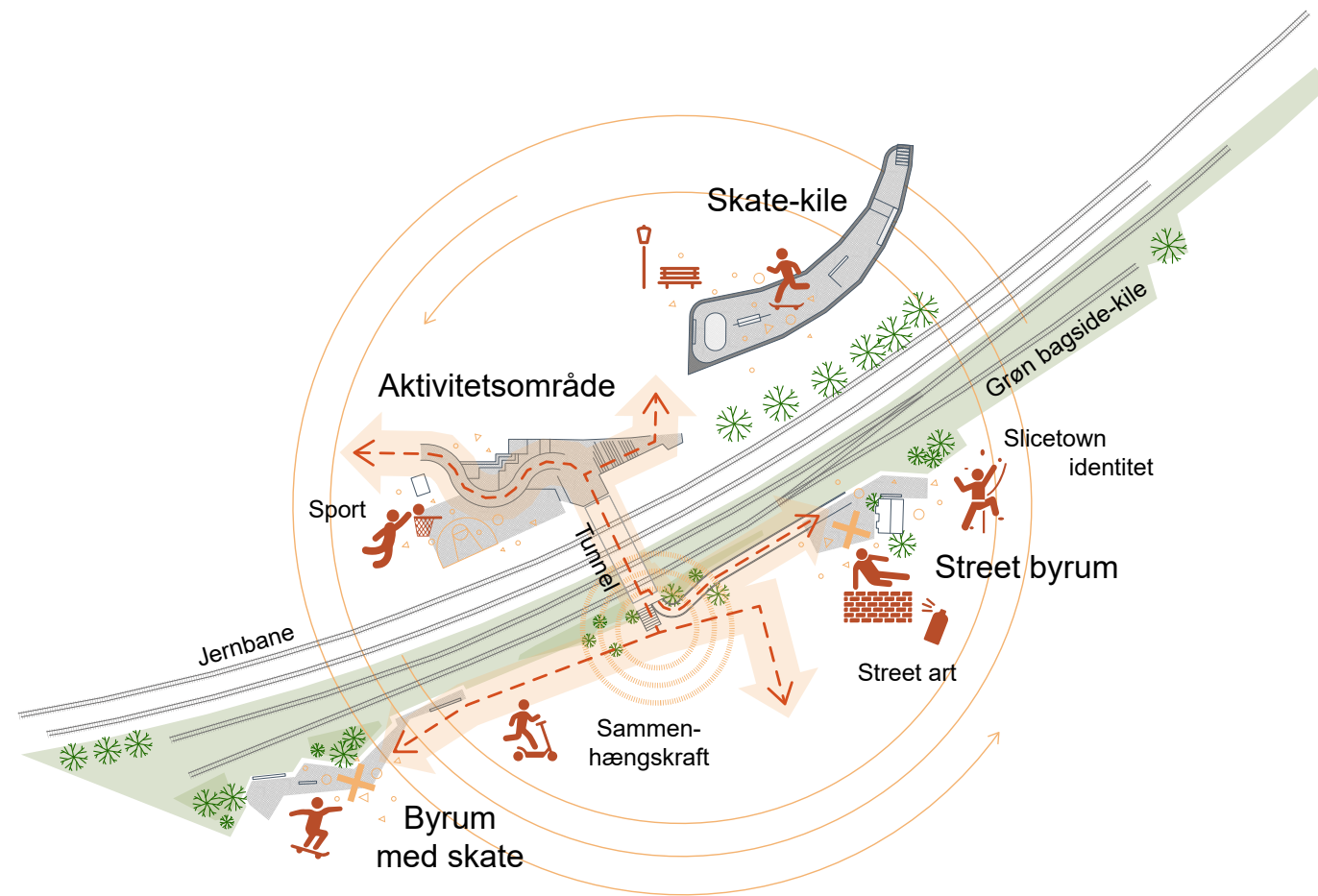


Møder mellem klassiske og nye materialerbearbejdninger kan give variation i facaderne og bybilledet.



Særlige bygninger kan bryde udtrykket og trække referencer direkte til den industrielle arv.

Jernbanen

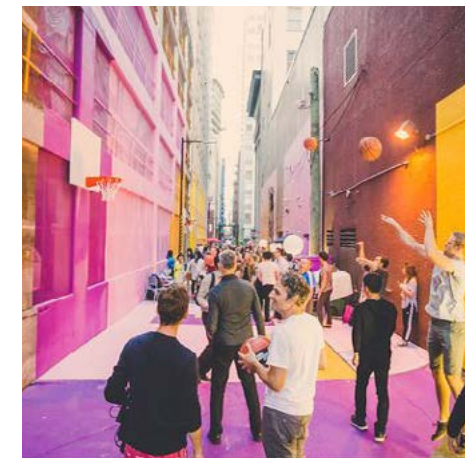
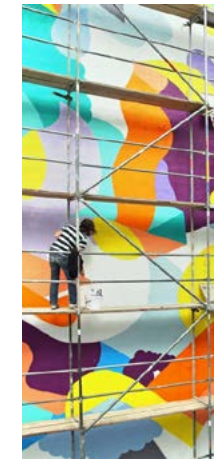


Jernbanen har historisk set en stor betydning for udviklingen af Kolding og har bidraget til den første store tilvækst i byen. Den har bragt mennesker til og fra byen, og ligesom tilfældet er med Kolding Å, har den også været vigtig i forhold til handel og fragt af gods siden 1866, hvor den blev anlagt.

Omkring den nye bydel Kolding Å er jernbanen desuden vigtig for forståelse af byen og for, hvor man befinder sig i den. Banen kan og skal ikke gemmes væk — den er en del af identiteten på stedet.

Udviklingen af arealet om mod banen hænger sammen med udviklingen nord for banen. Tunnellen under banelegemet skal fremhæves som en attraktiv og naturlig forbindelse mellem to bydele, og som det sker på nordsiden, skal sydsiden også udvikles som et attraktivt byrum.

Samtidigt vil det være oplagt i det fremtidige arbejde med bymidten og konkretiseringen af helhedsplanen at undersøge mulighederne for at etablere nye/forbedrede forbindelser på tværs af banen i øvrigt.

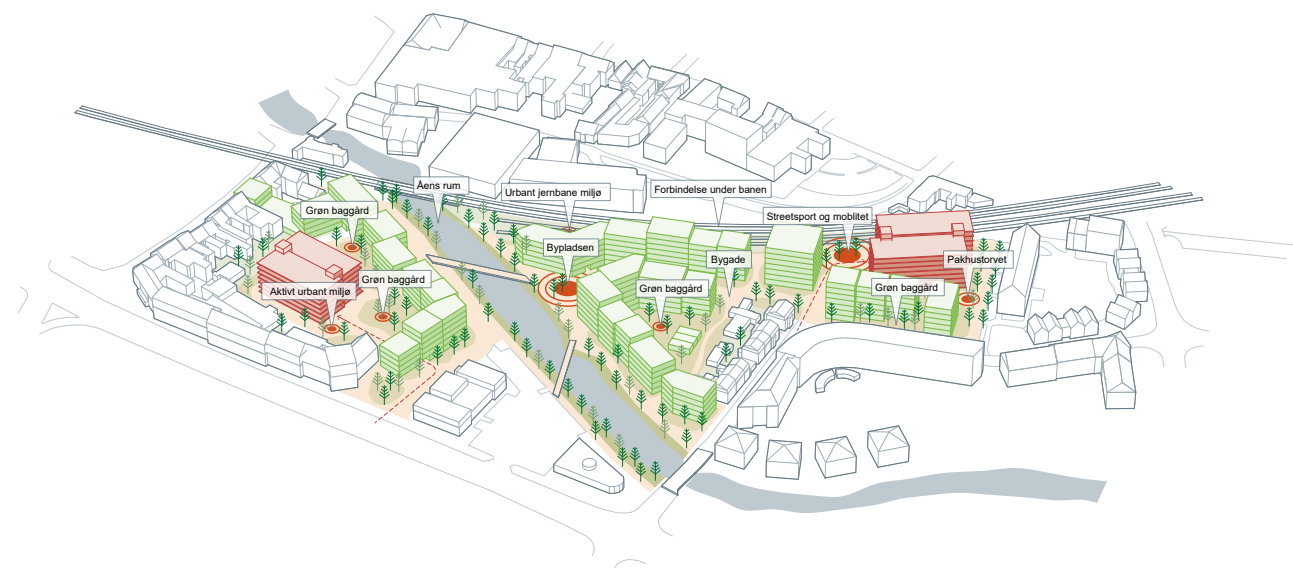


Forudsætninger

Der opbygges en 3D støjmodel i SoundPLAN som grundlæggende værktøj til optimering og projektering vedr. ekstern støj på projektet. Modellens resultater bruges til at dokumentere støj på facader og udendørs opholdsarealer, og hvor der kan arbejdes med materialevalg til overholdelse af myndighedskrav. Modellen inkluderer støj fra vej og jernbane, samt støj fra drift af projektområdets p-huse og butikker. Ud fra beregnede facadestøjniveauer, kan lydkrav til vinduer og eventuelle støjopluk beregnes og optimering af rumdisponering ift. facadernes støjniveauer.

Nuværende gældende miljøkrav til støjgrænser på facader og i boliger forventes at kunne overholdes uden brug af støjhegn mod banen. Der redegøres for jernbanens vibrationer i det fremtidige byggeri. Vibrationer kortlægges via målinger nær jernbanen og beregninger. En sikring mod vibrationer integreres i bygningernes fundering og bærende konstruktioner.

Parkering



Helhedensplanens trafikale hovedgreb er en bilfri bydel. Dette sikres ved at placere to p-huse på hver side af Aen, som varetager bydelens parkeringsbehov, samt erstatnings-parkeringspladserne for de eksisterende pladser på Riberryd og Holmsminde. Parkeringshusene tænkes hermed ind i et større mobilitetsscenarie, hvor man sikrer et attraktivt bymiljø for både fodgængere og cyklister, samtidigt med at ønsket om bynær parkering indfris. Parkeringshusene forsyner både helhedsplansområdet og Kolding centrum, bymidtens handels- og kulturliv samt parkering til den nye bebyggelse.

Parkeringshusene foreslås etableret som modulære bygninger, hvilket vil sige, at de ikke er støbt i beton, men opført i moderne parkeringssystemer. Det betyder blandt andet, at de kan omdan-

nes eller tages ned i takt med udviklingen af fremtidens parkeringsbehov og mobilitetsmønstre.

Helhedensplanen lægger op til begrønnede p-huse med en let facadebeklædning, samt en grundig bearbejdning af kantzonen — langs med p-husene. Dvs. at der i lokalplanfasen skal tages stilling til p-husene udtryk, men også hvordan de møder terrænen og bidrager med en merværdi til bylandskabet. Eksempelvis kan en programmeret base — langs med p-husene, bestå af trin og trapper, der henvender sig til de omkringliggende byrum. Basen kan for eksempel indeholde beplantning af forskellig karakter og samtidigt fungere, som et møbel i byen, der opfordrer forbipasserende til at tage ophold og sidde i solen.



Byrum inde bag den omkransende karréstruktur. Til venstre ligger det nye parkeringshus, til højre den nye bebyggelse.

Forudsætninger

Foreløbig p-plads beregning (ca.):

- 500 stk. Erstatnings p-pladser for eks. p-pladser på Riberryd og Holmsminde
- 485 P-pladser til AP's byggeri
- 36 P-pladser til Det Abne Bofællesskab
- 250 P-pladser i "Dobbeltudnyttelsesrabat"

Parkeringsfaciliteterne i bydelen både skal betjene bymidtens handels- og kulturliv og parkering til betjening af boligerne og de øvrige byfunktioner i den nye bydel.

Derudover er der i programmet for bydelen stillet krav om parkering i konstruktion, det vil sige mindst mulig parkering på terræn. Parkering under jorden i kældre er ikke en mulighed grundet områdets lavtlæggende terræn.



Eksempler på udforkning af p-husenes facader.





“Kolding Å skal være en levende bydel med et mangfoldigt, selvgroet byliv og dermed et nyt og tidssvarende svar på, hvordan et levende midtbykvarter kan udvikle sig og fungere.”



Fra Sdr. Havnegade etableres en ny adgangsvej til Pakhuset i form af et åbent strøg, hvor det åbne gårdum på pakhustorvet og, længst væk, parkeringshuset ligger på venstre side og pakhuset på højre side.

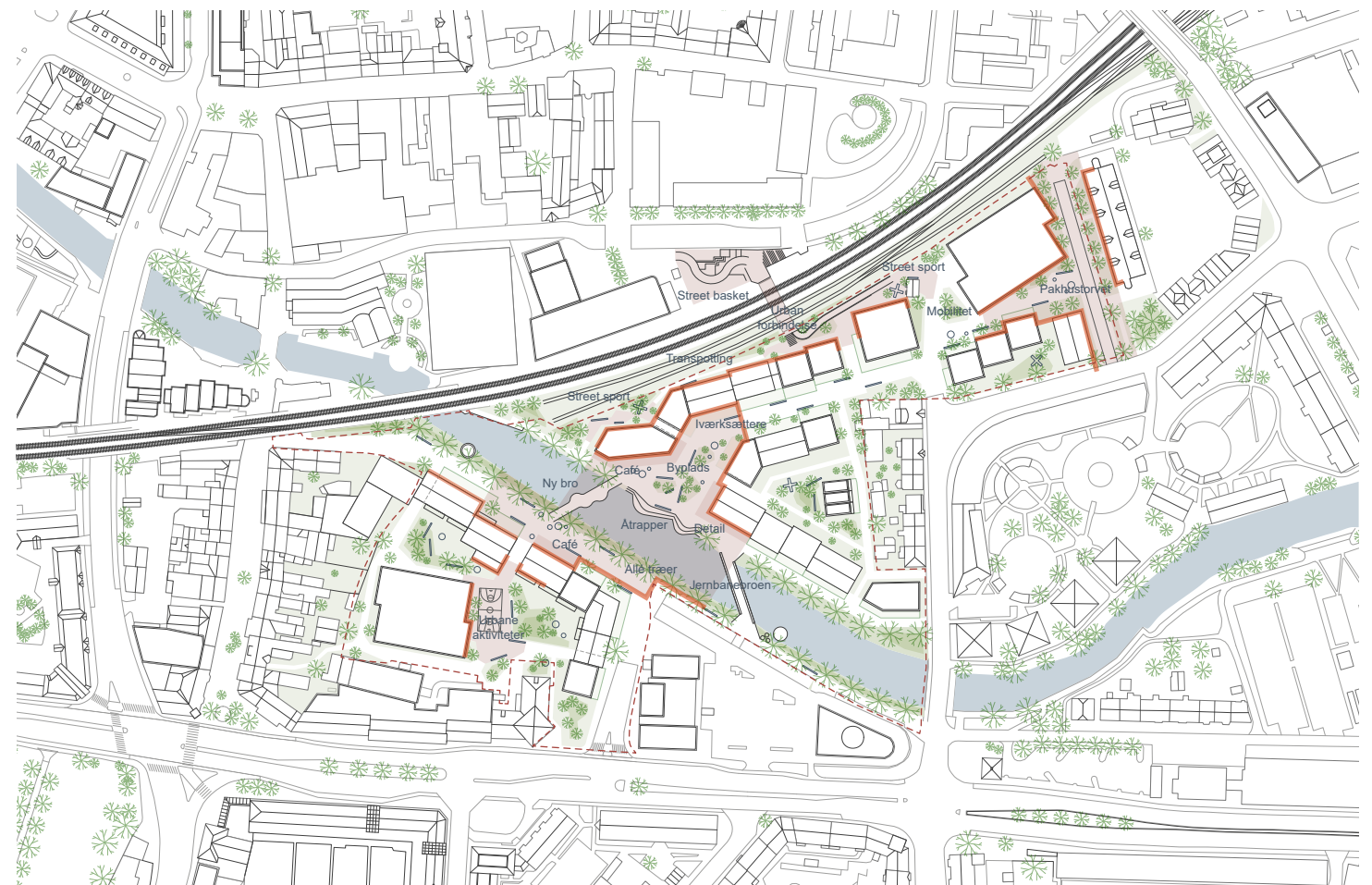
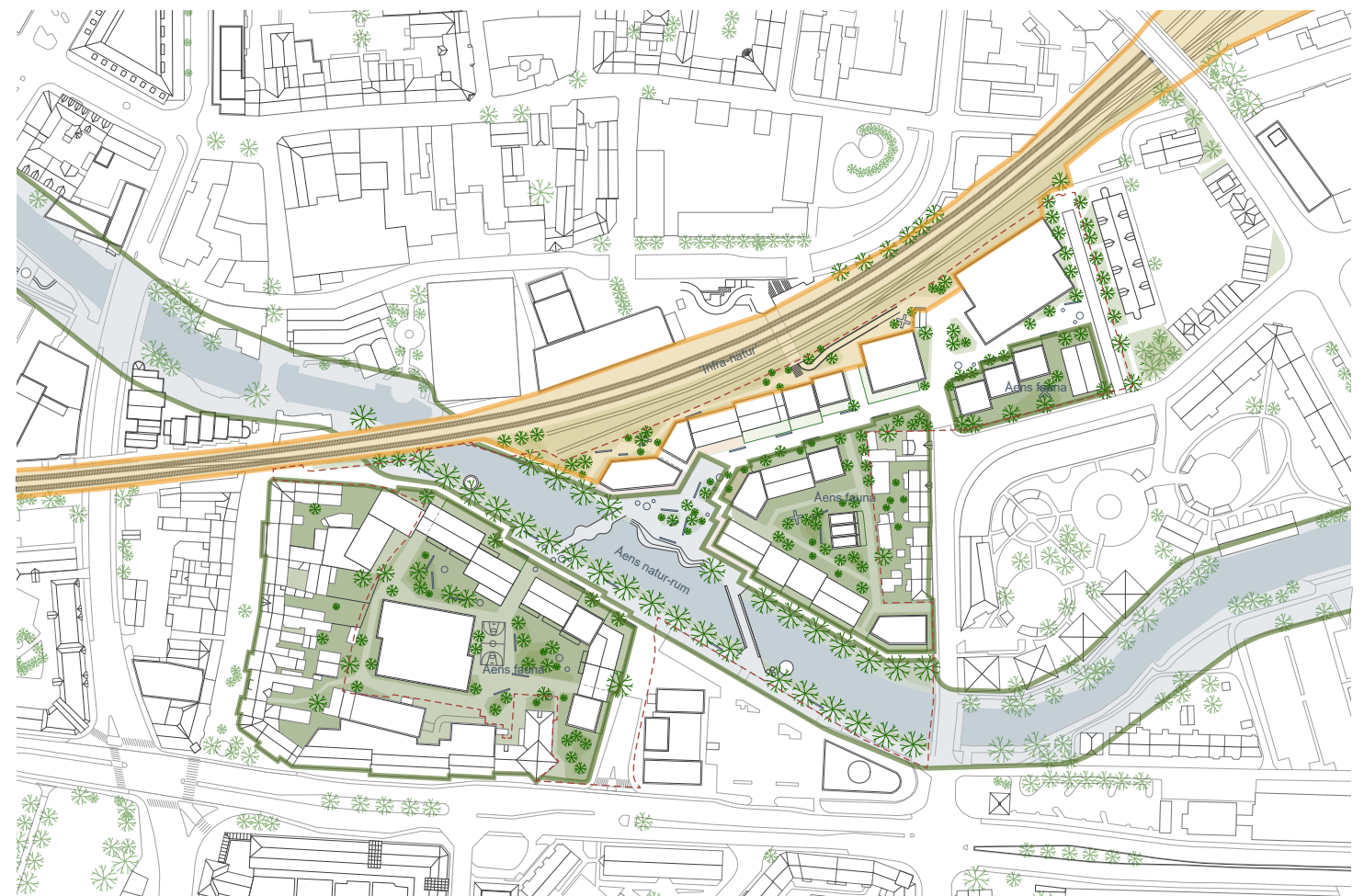
Det skaber et åbent og levende byrum, hvor Pakhuset får facade ud mod et nyt, grønt byrum med beplantning på begge sider — et rum, som i modsætning til idag ikke er reserveret til overfladeparkering.

Byrummene i Kolding Å baserer sig på byliv, boligliv og selvforklarende byrum med områdets historie som udgangspunkt. De offentlige byrum centrerer sig omkring Åen som det identitetsskabende naturtræk igennem området. Bylivet skal koncentrereres, så der med kritisk masse skabes mest muligt aktivitet centralt i bydelen. På den måde bliver bydelen en aktiv del af handelsbyen — uden at konkurrere med det eksisterende gågadenetværk.

Byrummene skal væve Kolding Å sammen med den eksisterende by som et sammenhængende tæppe, der vender Kolding Å fra bagside til forside og som giver Åens naturoplevelser tilbage til midtbyen. Byrummene udspringer fra åen som grønne lommer og kiler ind i bydelen. Byrumshierarkiet skelner mellem bymæssige rum, naturrum og grønne baggårdsrum. En stigende grad af porøsitet i belægningen vil markere overgangene mellem de forskellige byrum og vil lade det grønne komme frem, vand løbe igennem og sammensmelte det naturlige med det byggede.

Netop vandet er et centralt element i byrumsnetværket. Vandhåndtering og klimatilpasning indtænkes i enhver løsning — således skal nedsivning, forsinkelsesbassiner og regnvandsløsninger på overfladen også have herlighedsværdi og være med til at skabe en bæredygtig og naturskøn bydel (se også kapitlerne "Klimasikring" og "Åen"). Mens de naturmæssige byrum har karakter af opholds- og oplevelsesrum, har de bymæssige rum i højere grad karakter af rum til bevægelse, aktivitet og udadvendte funktioner i stueetagerne.

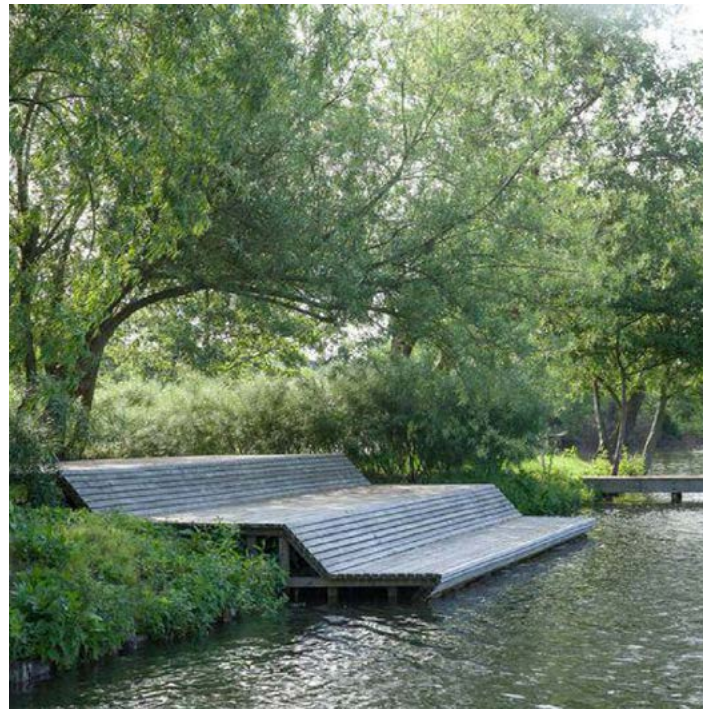
Kolding Å skal være for alle. Derfor er universelt og inkluderende design et aktivt redskab i byrummenes bearbejdning. Broer, pladser, smøger og opgangsdøre skal være fuldt tilgængelige, og vandrender og belægningsskift skal støtte synshæmmede i navigationen i området.



Byrum *Inspiration*



Grønne gårdrum



Grønne landskabsrum langs åen



Fortolkning af gamle konstruktioner til nye byrumsmøbler



Urban plads ned til åen



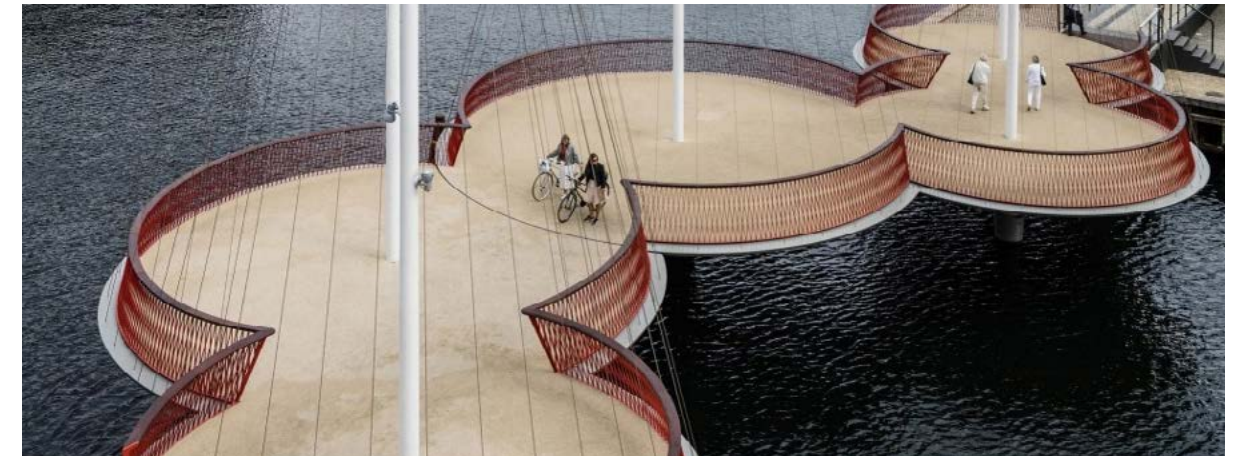
Belægning skal styrke den historiske fortælling omkring Pakhustorvet



Byrums inventar som gentænker industrielle forbilleder



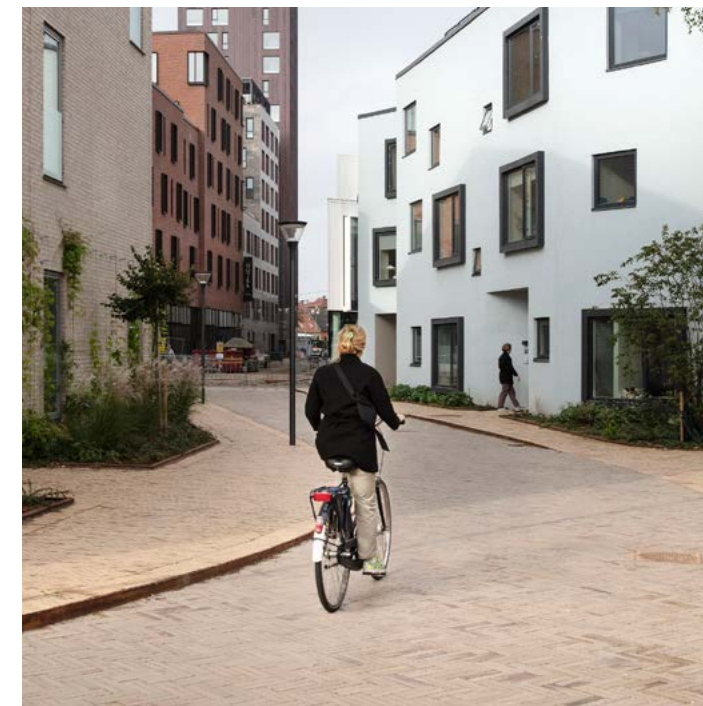
Identitetsskabende træer bevares så vidt muligt og nye plantes for at styrke de grønne kvaliteter og identiteter.



Intime urbane byrum



Taktile og fortællende byrum hvor det historiske industrielle spor bliver blødt op af grønt og blåt

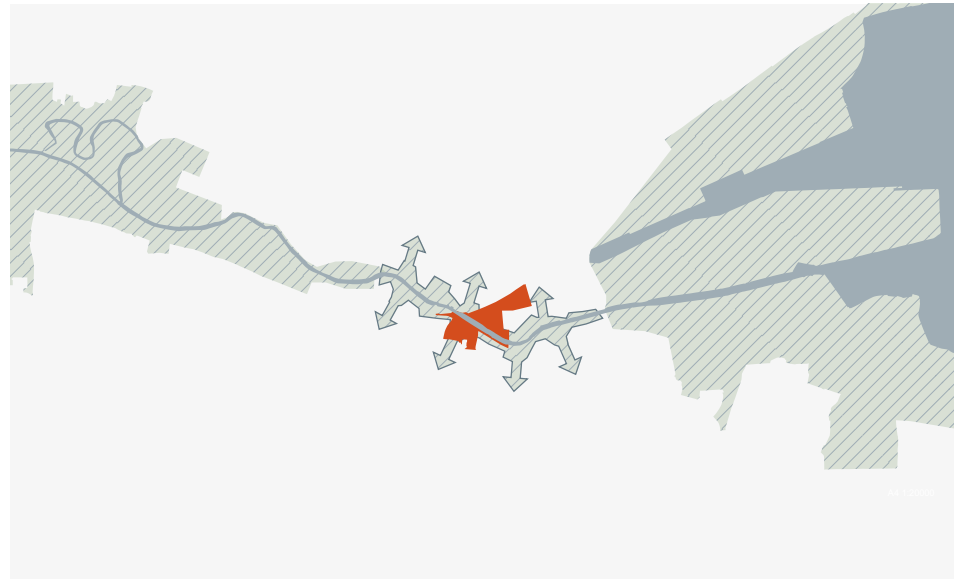


Åen er en af grundene til at Kolding ligger, hvor byen gør. Den er et livgivende naturelement for byen og rummer endnu uforløst potentiale som omdrejningspunkt for Koldings byliv. Helhedsplanens tilgang til Åens bearbejdning tager udgangspunkt i tre primære principper:

1. Det sammenhængende Å-landskab
Åens landskab skal fortsætte ind igennem Kolding By. I dag er naturen begrænset til grønne bredder og træer, men i fremtiden skal åen være en biokorridor fra land til by til fjord.
2. Åen som rekreativ bynatur i bydelen
Åen skal være en naturlig del af byrummenes udtryk, og det

skal være muligt at komme helt ned til vandoverfladen. Det tilstræbes at bevare så meget af den eksisterende å-natur og de eksisterende træer på grunden, som muligt. Kombineret med en foryngelsesstrategi sikres dermed et levende grønt økosystem.

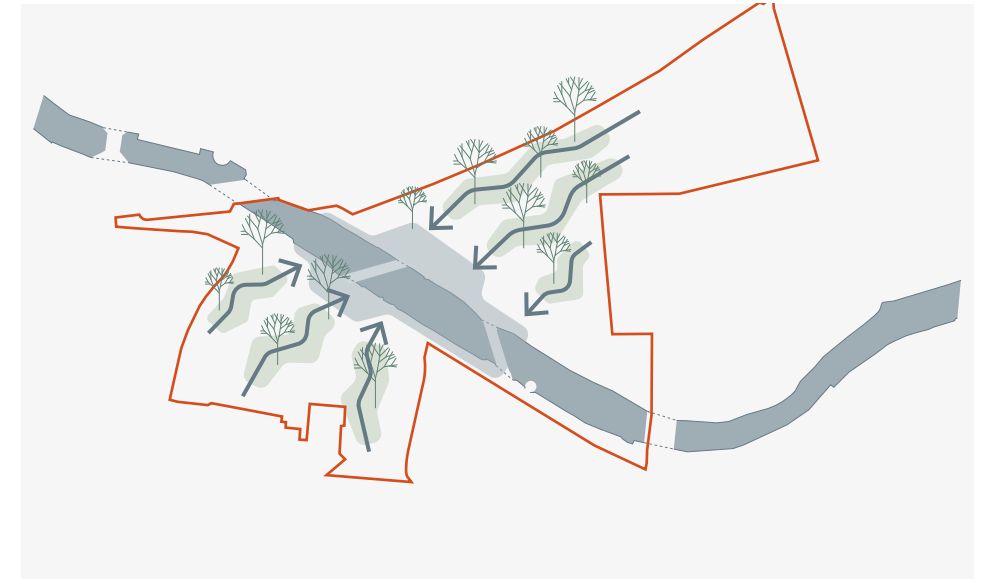
3. Åen som naturligt klimasikringsværktøj
Åen modtager regnvand men truer samtidigt med risiko for at gå over sine bredder. Byrummene omkring Åen designs så regnvand renses, inden det møder Åen. Samtidigt skal det være muligt for promenader og byrum langs Åen at stå under vand i perioder med ekstremvejr og oversvømmelser. (Se også kapitel om "Klimasikring").



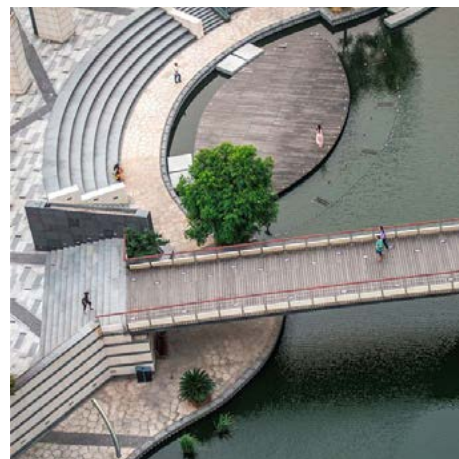
Det sammenhængende å-landskab skal gennem det nye byrum også opleves ind i byen



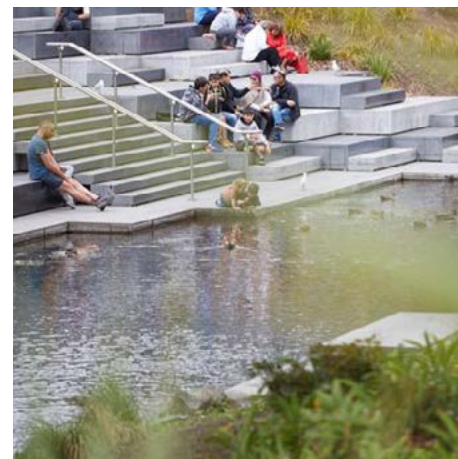
Åen, der før lå gemt bag parkerede biler, bringes frem som Koldings nye værdifulde byrum



Bydelen er disponeret, så den ved ekstrem regn naturligt afvander ned i åen. Byrummene skal formes så de kan lede de store regnmængder. På samme tid bruges muligheden for at skabe gode grønne rum.



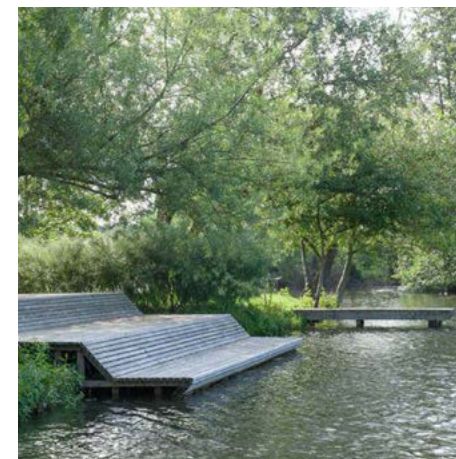
Det nye urbane byrum ved åen giver nærhed til åen og kan oversvømmes ved ekstremt vejr



Klimaløsningerne skal sikre bydelen og gøre åen til det naturlige centrum i byens nye byrum



Nye byrum der naturligt kan håndtere vandet, forsinke det og gøre det til en midlertidig oplevelse



Byrummene langs åen skal ikke kun være 'hårde', men også en naturoplevelse lige midt i Kolding

Forudsætninger

På en perlerække langs Kolding Å finder du 15 spændende opholdspladser tæt ved vandet. De kaldes Åsteder. Her kan man slappe af, nyde naturen, hygge sig med vennerne og dyrke forskellige former for leg og motion. Åstederne findes hele vejen fra Marina Syd til Plovfruen. En strækning på cirka 4,5 kilometer. Der er anlagt cykel- og gangvenlig grussti hele vejen.

"Færden"



"Legen"



kilde: <https://www.oplevelskolding.dk/>

Klimasikring



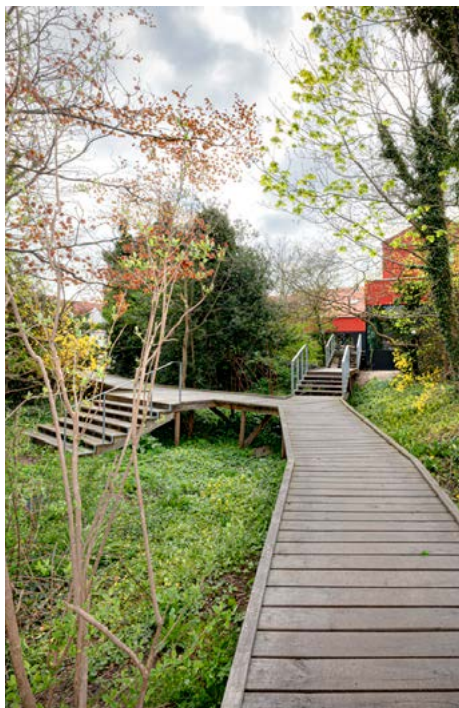
Rampe/trappesering



Niveauspring i landskab



Hævede kantzoner

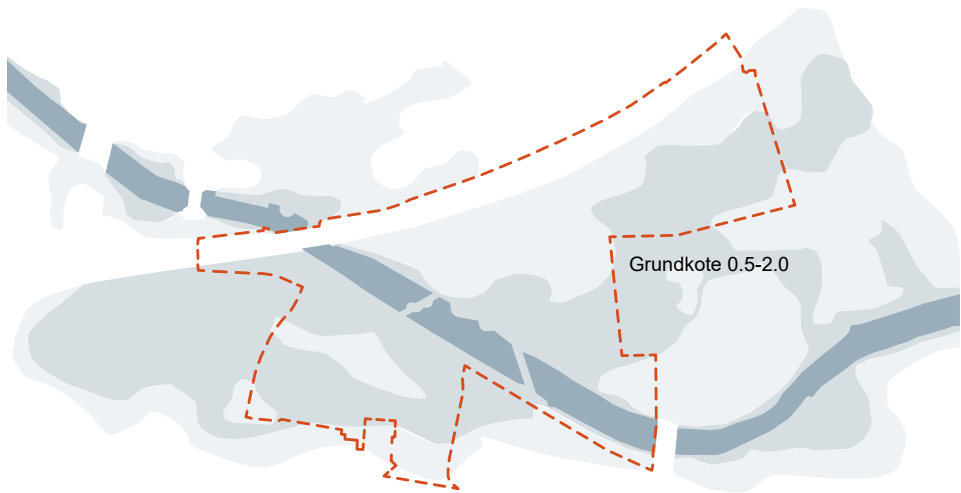


Landskabelige baggårde

Riberdyb og Holmsminde ligger på et lavt sted i Kolding, og nærheden til Åen betyder at området skal klimasikres til kote 2.5. For at sikre gode overgange til den omkringliggende by, og for at begrænse ressourceforbruget hæves niveauet kun nødvendige steder som enten løftede kantzoner, trappeseringer, ramper, niveauspring i landskab eller landskabelige (baggårds)rum.

Klimasikringstiltag skal hjælpe med også at sikre privatliv for stue-etageboliger, og samtidigt skal terrænforskelle skabe spændende møder med vandoverfladen i oversvømmelsesbare byrum. I byrummene skal klimasikrings- og vandhåndtering ligeledes udføres som rekreative og selvforklarende byrum og belægninger.

Strategien med delvise bearbejdnings af terrænet sikrer, at bydelen ikke vil fremstå som en forhøjet plint med manglende forbindelse til den omkringliggende by og dermed dårlige forudsætninger for byliv.



Riberdyb- og Holmsminde-lavningen giver udfordringer med vand ved ekstremt vejr.



Inden for udviklingsområdet klimasikres boliger, kantzoner og byrum til +2,5 m, det resterende landskab ændres mindst muligt for at undgå at bruge meget energi på at flytte jord

Forudsætninger

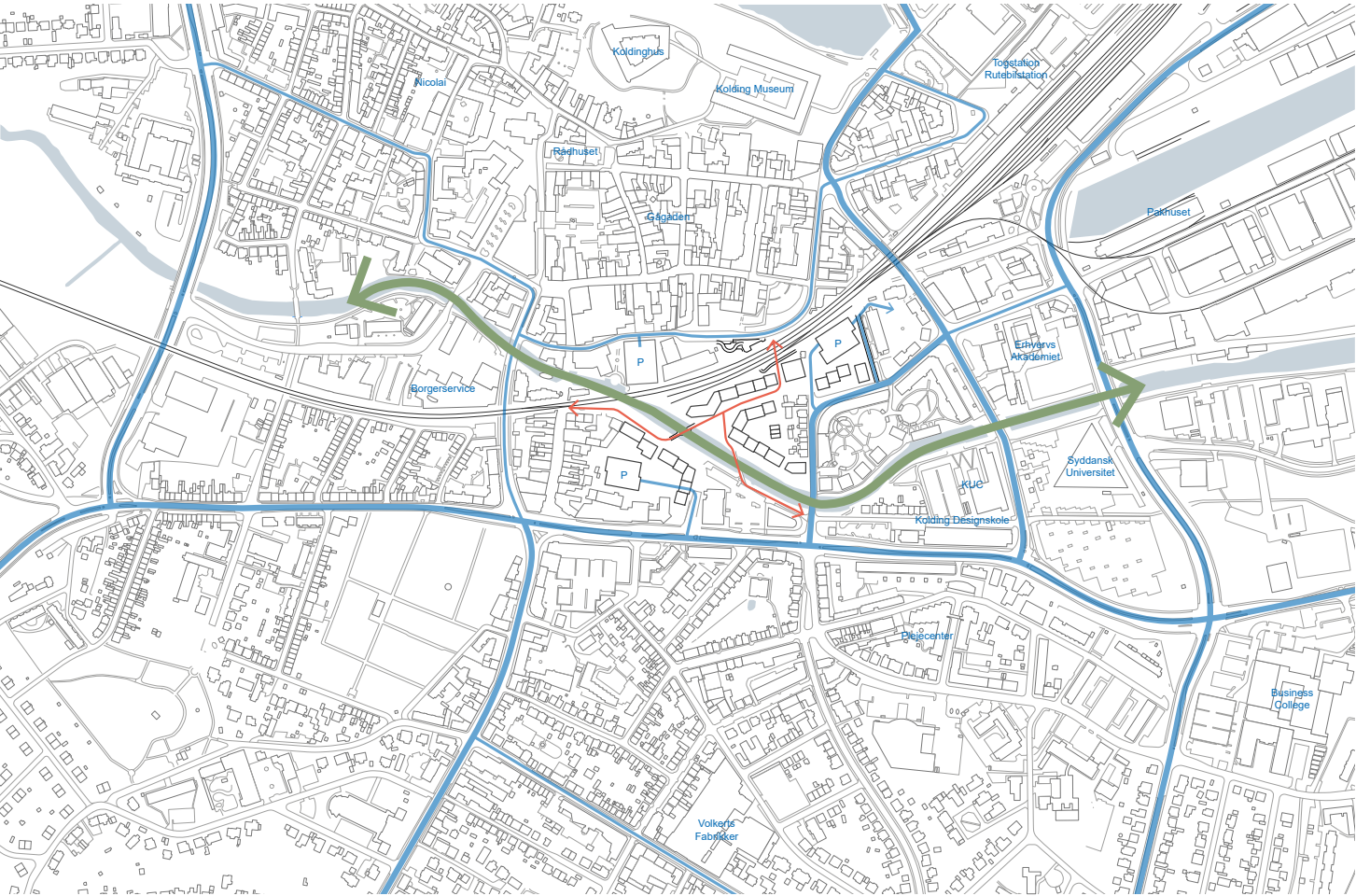
Udviklingsområdet på Riberdyb og Holmsminde ligger i en lavning med en generel kote på +1—1,5 m over Kolding A's overflade og er derfor i fare for oversvømmelse. Særligt mod nordøst og sydvest, samt på banestrækningen rejser terrænet sig. Der skal klimasikres til terrænkote 2,5. På sigt etablerer Kolding kommune en regnvandsforsinkelse fra indlandet (vest for bydelen) samt en højt vandssluse ved åens udmunding i fjorden (øst for bydelen).



Forbindelser

Kolding Å udgør en del af et tæt netværk af forbindelser på kryds og tværs i bymidten. I dag er området en parkeringsplads, hvis primære forbindelse til midtbyen er ad Søndergade - og sekundært via tunnelen under banen. I bykvarteret Kolding Å styrkes flere forbindelser til den omkringliggende by – blandt andet gentænkes tunnelen under jernbanen, der etableres en ny broforbindelse over åen, og den øst-vestgående naturforbindelse langs Åen skaber et styrket forhold mellem Middelalderbyen, Handelsbyen og Uddannelsesbyen i Kolding. Derfor er der i helhedsplanen også sikret brede passager på langs af åen - både på nord- og sydbredden.

Kolding Å bygger på princippet om den bilfri bydel. Således håndteres parkering i to parkeringshuse i områdets periferi – det sydlige med indkørsel fra Sydbanegade/Riberdyb og det nordlige med indkørsel fra Kongebrogade. Besøgende kan frit bevæge sig til fods mellem bydelens områder uden at krydse befærdede veje. Den bilfri bydel understøttes desuden af områdets nærhed til rutebilstationen og banegården gennem den gentænkte tunnel under jernbanen.



De store træk



En ny forbindelse over åen



Den eksisterende gamle jernbanebro



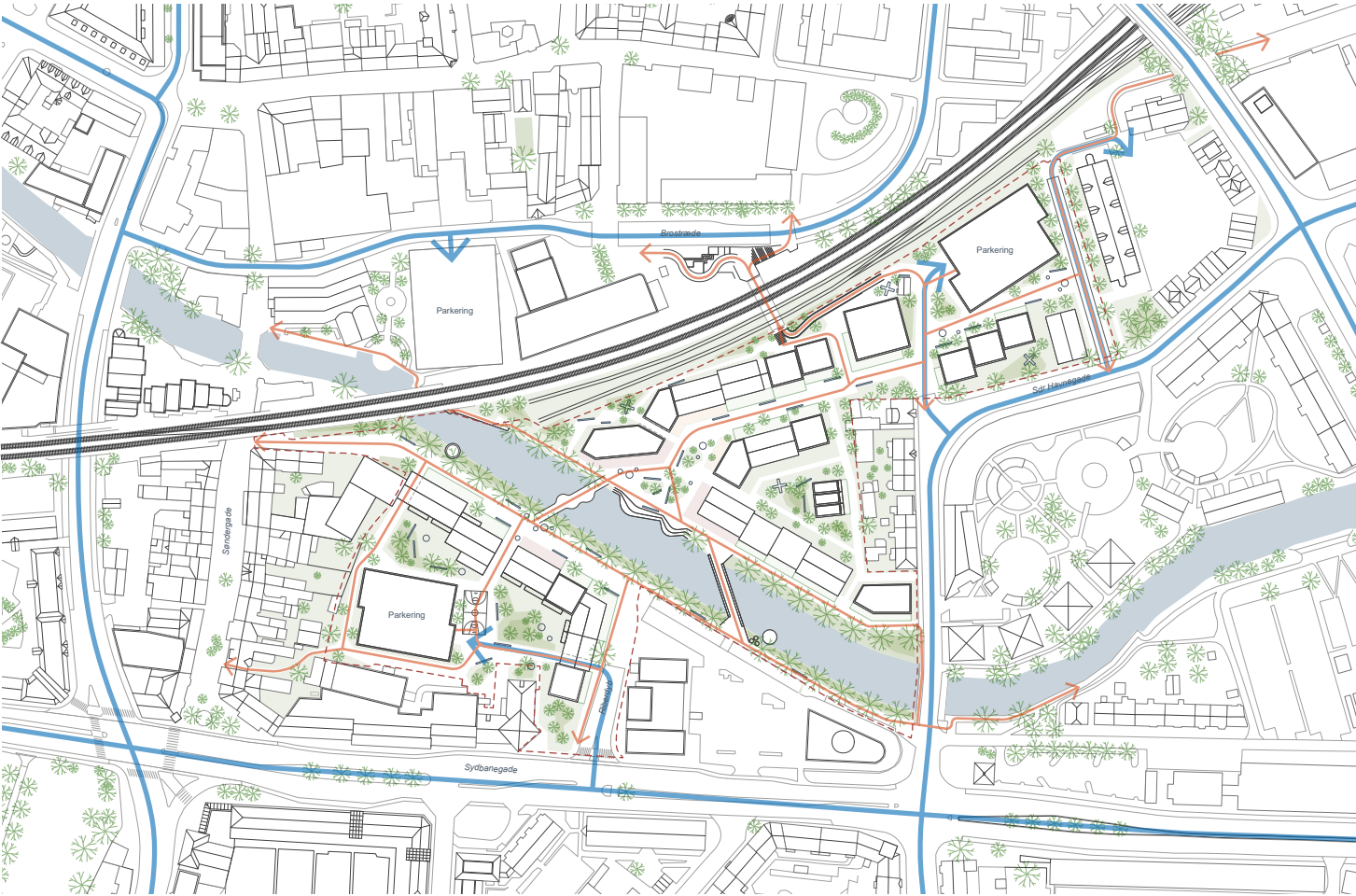
Bygader



Baggårdsforbindelser med små fællesskaber



Forbindelser gennem bygningerne



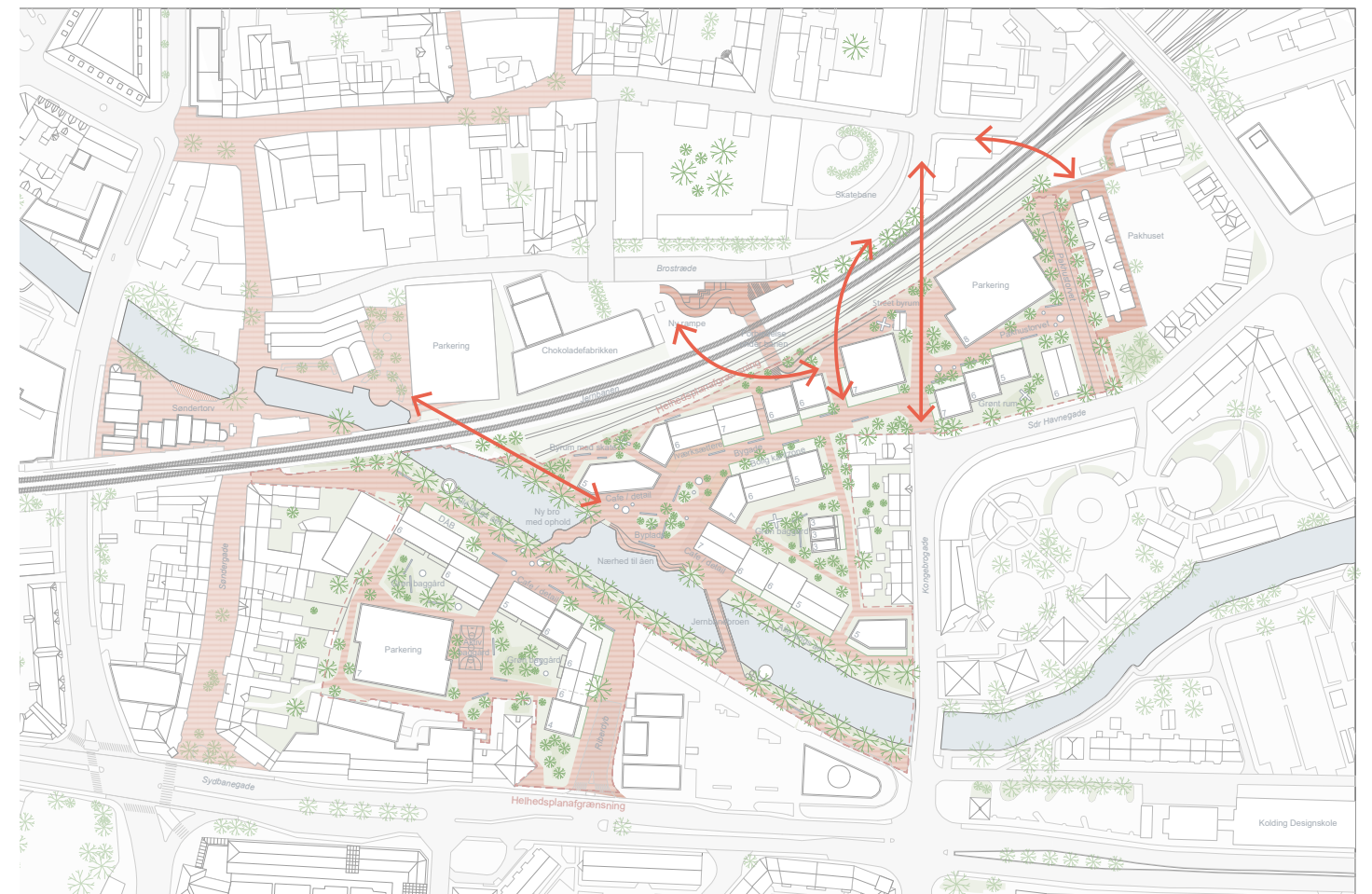
Forbindelser i og til Kolding Å

Alternative over- og underføringer ved banen

Blandt de mange idéer, som er kommet for dagen i arbejdet med helhedsplanen og i dialogen om den, er mulighederne for at etablere flere eller alternative passager af jernbanen - som underføringer eller som broforbindelser over jernbanen.

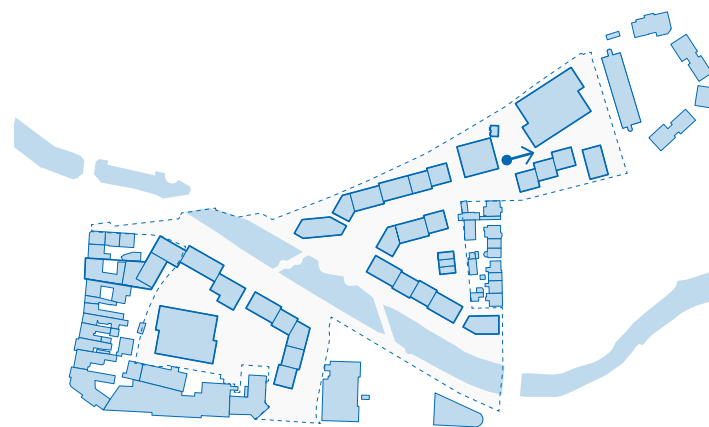
Nye forbindelser på tværs af jernbanen har ikke indgået i grundlaget for helhedsplanen. I det videre arbejde med konkretiseringen af helhedsplanen for Kolding Å såvel som i det øvrige arbejde med udvikling af Koldings bymidte er det oplagt at undersøge mulighederne for at etablere flere og bedre forbindelser på tværs af jernbanen.

Nye forbindelser over jernbanen er udenfor Helhedsplanen og udenfor købers projekt idet de etableres af Kolding kommune eler 3. part.

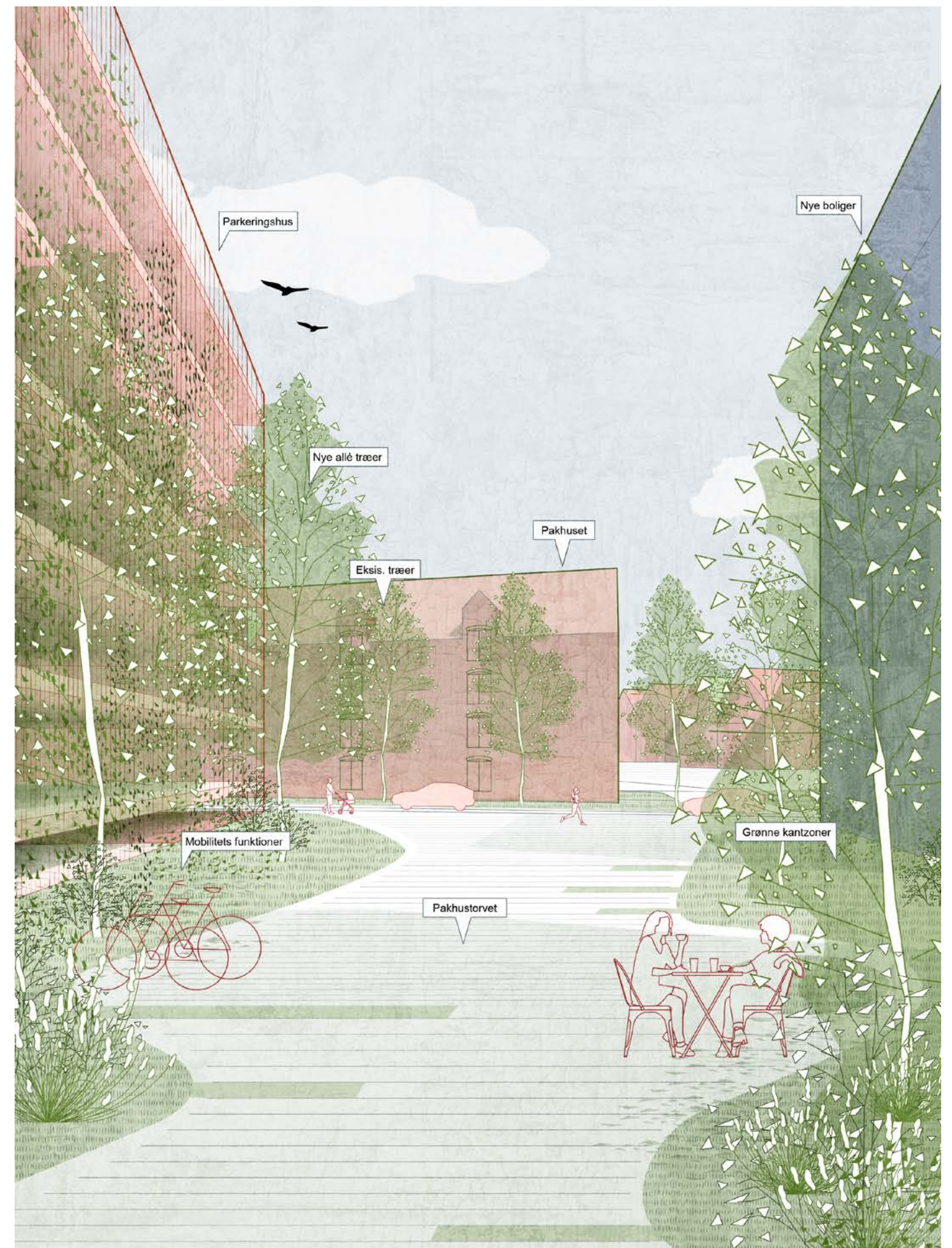


Potentialer for undersøgelse af mulige forbindelser på tværs af jernbanen.

“Bydelen er det naturlige sted at passere og op-
holde sig, når man bevæger sig gennem byen
til fods og på cykel. Bilerne parkeres i p-huse i
kanten af området, så bydelen fremstår bilfri.”



Mellem det nordlige P-hus på Holmsminde og den nye bebyggelse langs Sdr. Havnegade etableres et grønt byrum, som både er tænkt til ophold og det uformelle møde ifm. passage gennem området. Det grønne byrum fungerer samtidigt som en øst/vest-forbindelse — en smutvej mellem Pakhuset og Sdr. Havnegade mod øst og bl.a. tunnellen under banen. Ved at skabe nye og alternative ruter og passager sikres og udvikles forbindelserne og sammenhængen med det øvrige Kolding mod nord.



Kantzoner

Gode kantzoner giver liv i byen. Kantzonen er der, hvor der enten skabes privatliv, så det er trygt at bruge sin terrasse eller forhave, men også der, hvor en café, butik eller virksomhed kan sætte sit præg på bydelens atmosfære. I Kolding Å hænger kantzonerne uadskilleligt sammen med byrumenes hierarki.

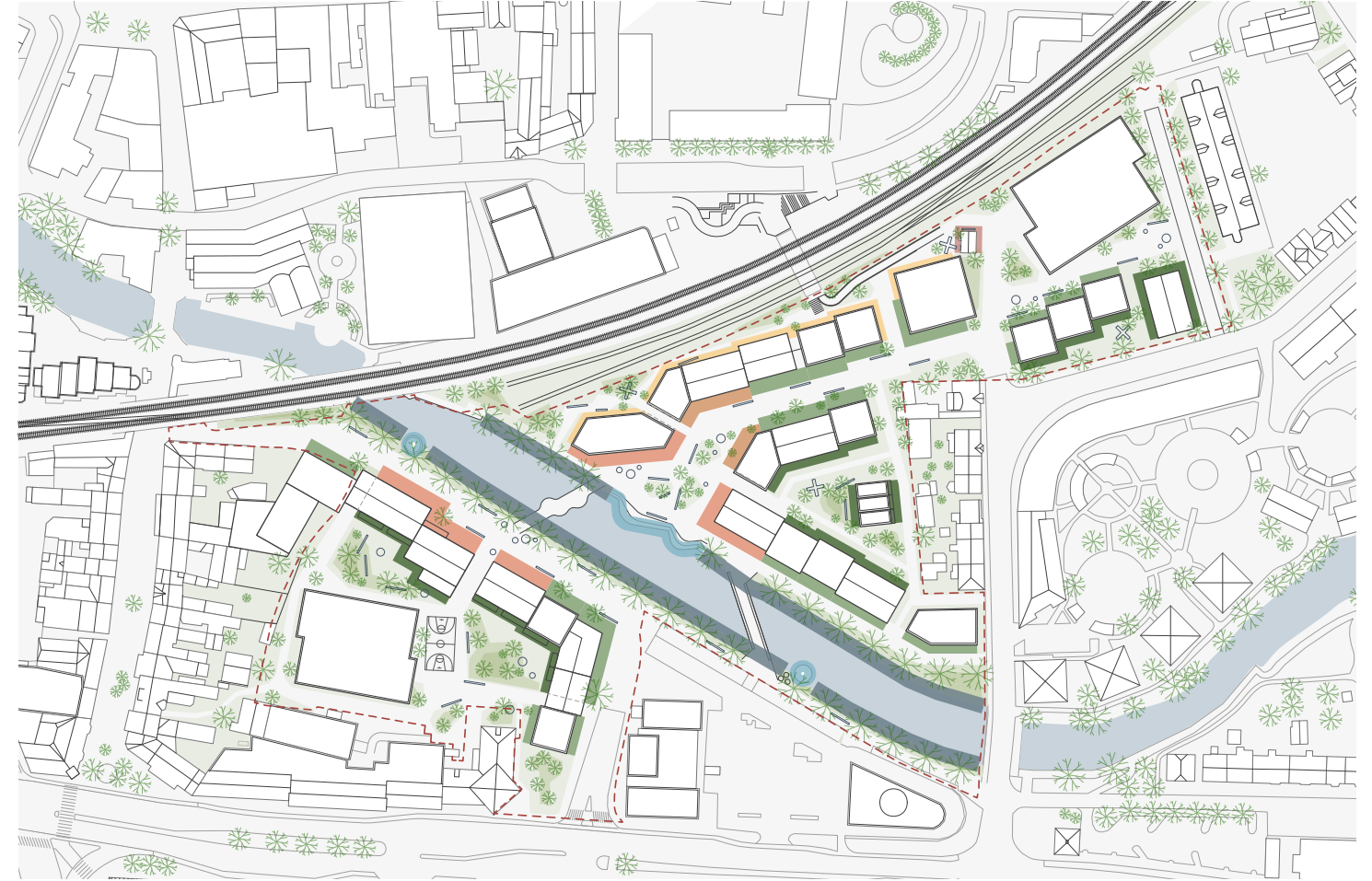
Bylivet skabes langs Åen og Kolding Å's primære bydelsplads. Her skabes plads til caféer, iværksætterboliger, projektrum og andre udadvendte aktiviteter. Kantzonerne er med til at trække bylivet ind til facaden og skabe dynamik i byrummene. I de bymæssige kantzoner er der plads til udeservering og byrumsinventar og mulighed for at komme helt tæt på husene, som man kender det fra Koldings offentlige pladser.

Boliglivet skabes udenfor de primære byrum. Kolding Å skal bære præg af åbenhed i bydelen men vil med et klart byrumshieraki lede mindre gåtrafik gennem den indre boligby. Her er der grønne kantzoner, intime fællesskaber og nære naboskaber med private terrasser, forhaver og attraktive lejligheder i stueetagerne.

Helhedsplanen skelner mellem:

- Offentlige kantzoner mod bymæssige pladsrum
- Hævede boligkantzoner mod bymæssige gader
- Grønne, private boligkantzoner mod stræder
- Landskabelige kantzoner mod semiprivate gårdum
- Opholds- og aktivitetszoner mellem bymæssige rum og åen

I Kolding Å er kantzoner et vigtigt redskab i klimasikringsstrategien. Hævede og landskabeligt bearbejdede kantzoner sikrer boliger mod oversvømmelse, mens bymæssige kantzoner ved udadvendte stueetager kan tåle at stå i vand, og desuden hjælper regnvand mod åen.



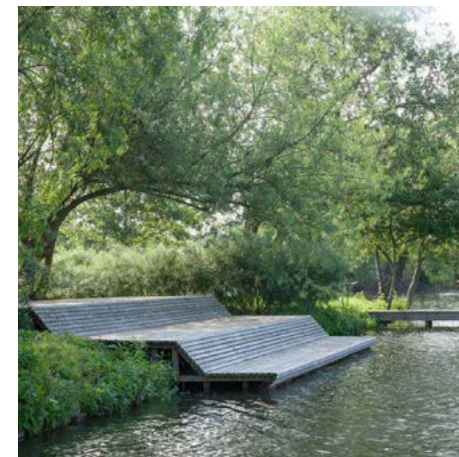
Kantzoner mod urbane pladsrum



Kantzoner mod urbane gader



Kantzoner mod stræder



Landskabsrum langs åen

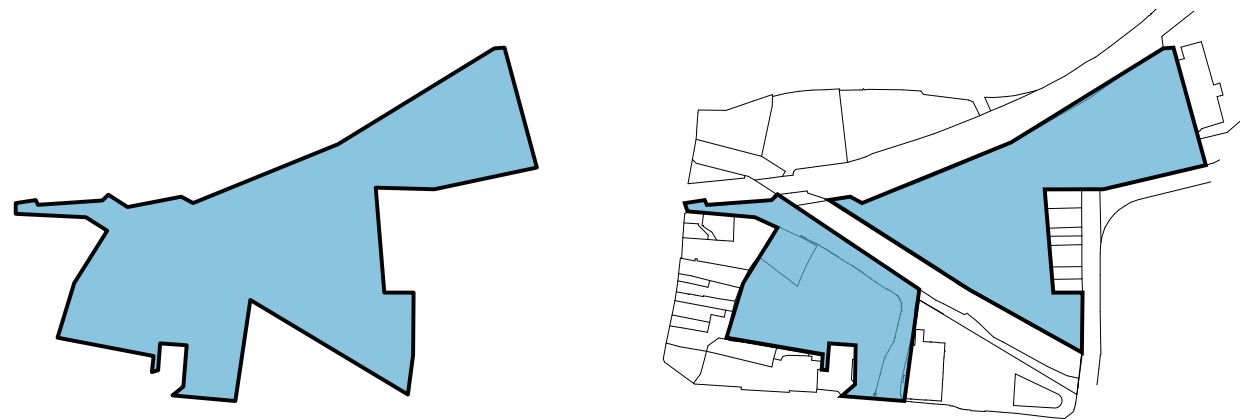


Kantzone mellem pladsen og åen



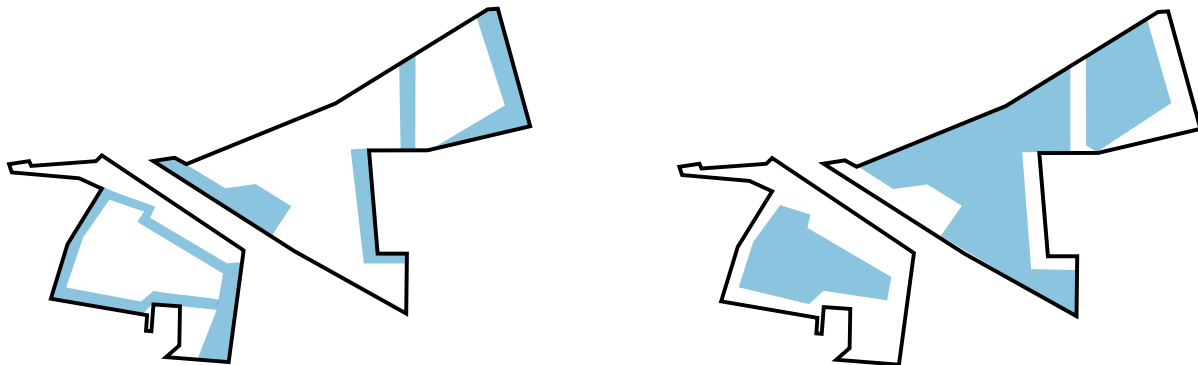
Kantzoner mod semi-private gårdum

Tekniske forudsætninger



Helhedsplanområdet, som der er afgrænset i udbudsmaterialet udgør et grundareal på ca. 30.890 m².

Afgrænsningen af helhedsplanområdet følger eksisterende matrikelskel.



Eksisterende ledninger og bygninger samt sikring af adgangsforhold til naboejendommene begrænser effektivt bebyggelsesmulighederne i en stor del af området.

Projektgrund med indlagte markeringer af de arealer, hvor der - med iagttagelse af de mange bindinger for området - potentielt kan bygges - et grundareal på ca. 16.300 m². Det er disse arealer, som har ligget til grund for helhedsplanen.

Jernbanen og øvrige støjklender:

Der opbygges en 3D støjmodel i SoundPLAN som grundlæggende værktøj til optimering og projektering vedr. ekstern støj på projektet. Modellens resultater bruges til at dokumentere støj på facader og udendørs opholdsarealer, og hvor der kan arbejdes med materialevalg til overholdelse af myndighedskrav. Modellen inkluderer støj fra vej og jernbane samt støj fra drift af projektområdets p-huse og butikker. Ud fra beregnede facadestøjniveauer kan lydkrav til vinduer og eventuelle støjpluk beregnes og optimering af rumdisponering ift. facadernes støjniveauer.

Nuværende gældende miljøkrav til støjgrænser på facader og i boliger forventes at kunne overholdes uden brug af støjhegn mod banen. Der skal redegøres for jernbanens vibrationer i det fremtidige byggeri. Vibrationer kortlægges via målinger nær jernbanen og beregninger. En sikring mod vibrationer integreres i bygningernes fundering og bærende konstruktioner.

Grundareal 30.890 m²
Bebyggelsesprocent på op til 200%
A og DSB arealer medregnes som friarealer

Samlet bygning areal 59.500m² fordelt på nedenstående:

- Boliger 22.600m² (Ejes af AP-Ejendomme)
- Boliger 4.000m² (Ejes af Det Åbne Bofællesskab)
- Café/Restaurant 400m² (Ejes af AP-Ejendomme)
- Service/Retail, Hotel, Biograf, — Supermarked mv. 11.000m² (Ejes af AP-Ejendomme)
- P-huse 21.500m² (Ejes af Kolding Kommune)

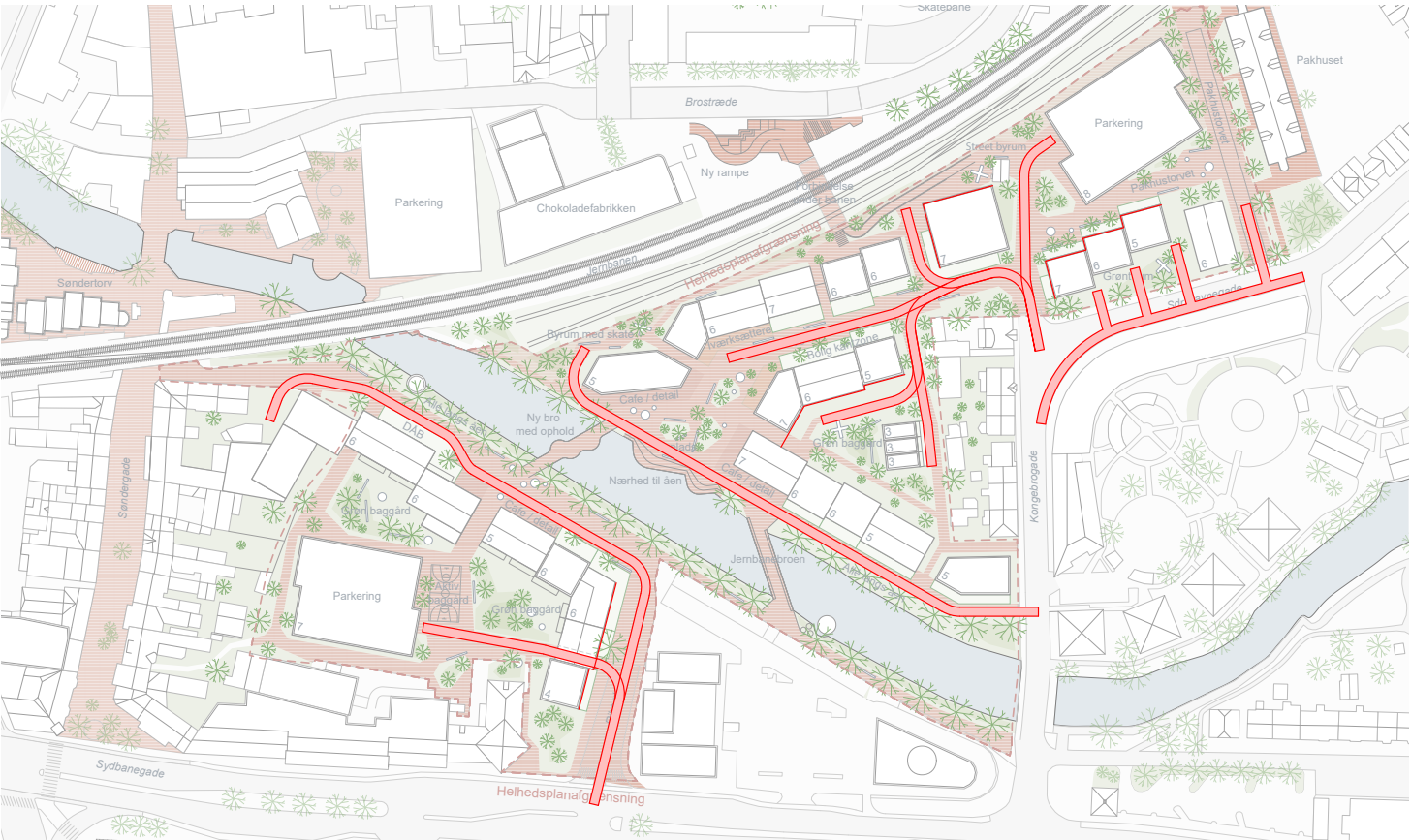
Forurening/miljø, jordbundsforhold

Med de trufne jordbundsforhold er den mest hensigtsmæssige funderingsmetode er en pælefundering med rammede jernbetonpæle. Pælefunderingen muliggør en optimering af jordhåndtering. Målet er at begrænse jordhåndtering på projektet, herunder bortkørsel af overskudsjord og tilkørsel af rene materialer. Den bæredygtige jordhåndtering begrænser CO₂-balastningen til opgravning, transport og eventuel rensning af forurennet jord samt klimabelastning til nye rene materialer ud over dem, som er nødvendig til sikring mod oversvømmelse. En reduktion i råstofforbruget af rene materialer er bæredygtigt og en fordel i DGNB-regi.

Hvis fundamenter og gulve udføres som selv bærende med alle belastninger overført til jorden via pælene, kan sikring af boliger mod eventuel afdampning fra underliggende jordforurening sikres via passive standard ventileringsløsninger i de kapillarbrydende lag, hvor der i undersøgelsesfasen er påvist en risiko. Krav, vilkår og dokumentation er forankret i nuværende gældende miljø og indeklimakrav, samt §8 tilladelser fra miljømyndighederne.

Indsatsen er bl.a. forankret i opfyldelse af DGNB-certificeringen pkt. 2.3 "Effektiv Arealanvendelse" inden for "miljøkvalitet".

Brandredningsplan



Tids- og etapeplan

Kolding A som bydel vil blive udviklet over en årrække, og både detailplanlægningen og realiseringen vil ske i etaper.

En grundlæggende præmis for etapeplanen er, at der i hele processen opretholdes et så stort antal parkeringspladser i området som muligt. Derfor vil første etape være etableringen af det nordlige p-hus, som både vil forsyne bymidten og de kommende beboere i den nordlige del af området med parkeringspladser.

Diagrammet til højre viser en principiel etapeplan med en indikation af den forventede udviklingstakt. Både rækkefølgen, størrelsen og afgrænsningen af etaperne kan blive justeret ifm. den kommende lokalplanlægning for de enkelte delområder. Det konkrete anvendelser og boligtyper i de enkelte etaper og bygninger vil blive fastlagt ifm. lokalplanlægningen.

Realiserings

1. Etape

Ca. 12.000 m2

P-hus, opført år 2024

Ca. 14.000m2 byggeri

opført år 2025
2. Etape

Ca. 14.000m2

Byggeri

Opført år 2028
3. Etape

Ca. 9.500m2

P-hus

Opført år 2029
4. Etape

Ca. 6.000m2

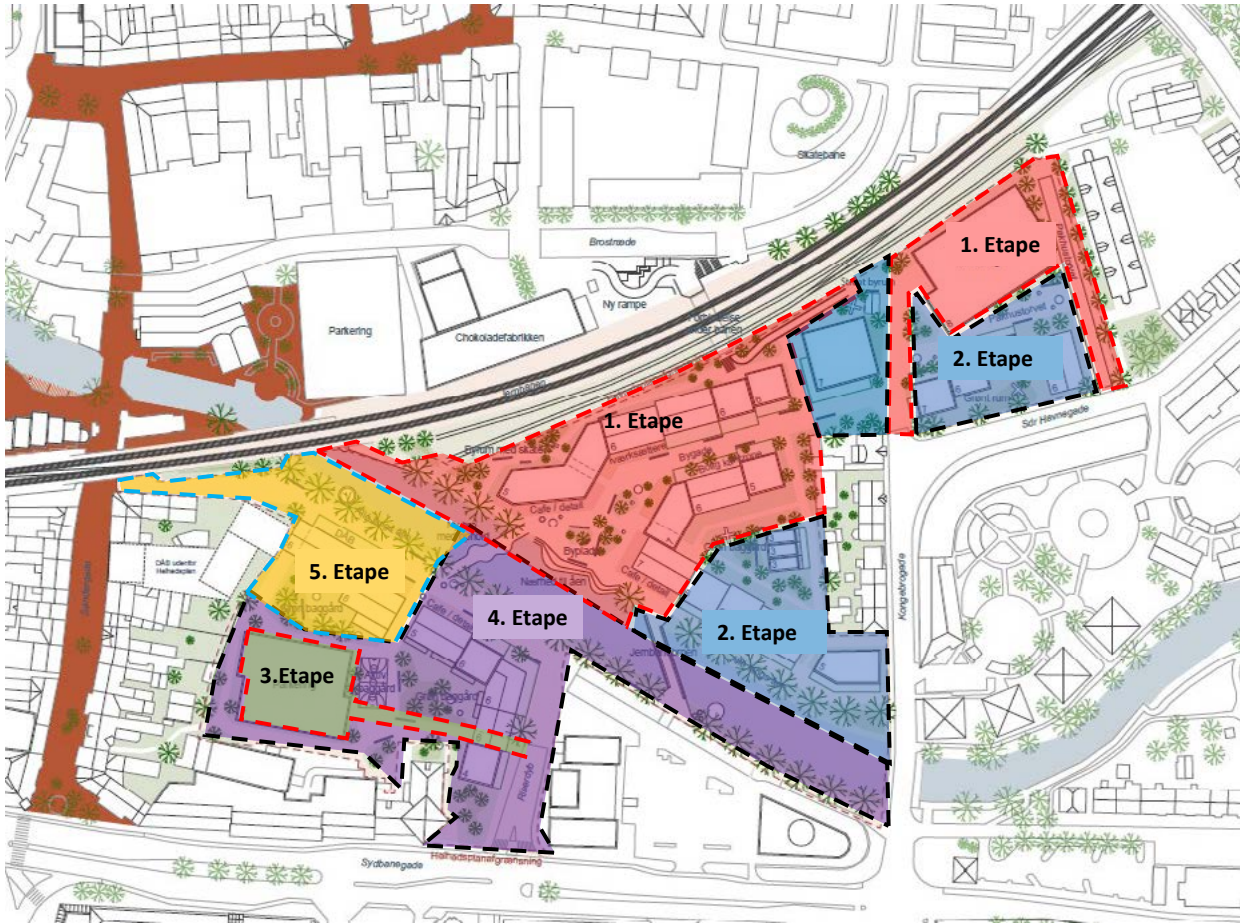
Byggeri

Opført år 2030
5. Etape (DÅB)

Ca. 4.000m2

Byggeri

Opført år 2026



		2021				2022				2023				2024				2025				2026				2027				2028				2029				2030				2031			
Kolding Riberdyb - Overordnet tidsplan 13.10.2021		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Forberede	Helhedsplan (etape 1+2+3+4+5+6)																																												
	Godkendelse af helhedsplan																																												
	Byggemodning EVT. inkl. Kolding Blue projekter																																												
48	§8-Ansøgning Holmsminde																																												
	§8-Tilladelse Holmsminde																																												
	Lokalplan Holmsminde, etape 1 & 2																																												
Etape 1	Byggetilladelse P-hus																																												
	Byggeri P-hus																																												
	Byggetilladelse etagebyggeri																																												
	Byggeri etagebyggeri																																												
Etape 2	Udlejning etagebyggeri																																												
	Byggetilladelse																																												
	Byggeri																																												
Etape 3	Udlejning																																												
	Lokalplan Riberdyb, etape 3 & 4																																												
	Byggetilladelse P-hus																																												
Etape 4	Byggeri P-hus																																												
	Byggetilladelse etape 4																																												
	Byggeri etape 4																																												
Etape 5	Udlejning Etape 4																																												
	Byggetilladelse etape 5 (DÅB)																																												
	Byggeri etape 5 (DÅB)																																												



Arkitema ..

SLETH
Office for
architecture
and planning



RØNSLEV
Rådgivende ingeniører