

Udkast til lokalplan for Holmsminde og Riberdyb i Kolding

1. Indledning Denne lokalplan fastlægger rammerne for udviklingen af Holmsminde, Riberdyb og Pakhustorvet i Kolding. Formålet er at styrke området som et attraktivt og levende byområde med en blanding af boliger, erhverv og rekreative områder. Planen sikrer samtidig en harmonisk integration af ny bebyggelse med områdets historiske karakter og nærhed til Kolding Å.

2. Lokalplanens område og zonestatus Lokalplanen omfatter området afgrænset af Riberdyb mod vest, P-området Pakhustorvet mod øst og jernbanen mod nord. Området er i dag en blanding af erhverv, parkering og bebyggelse. Lokalplanen fastholder området som en del af byzonen.

3. Formål og anvendelse

- Området udlægges til en kombination af bolig, detailhandel, kontorer, restaurationer og rekreative områder.
- Der kan etableres erhverv i stueetagen med boliger ovenover for at understøtte et dynamisk byliv.
- Området udstykkes til privat ejendomsudvikling, dermed ikke til alment boligbyggeri.
- Rekreative arealer ved Kolding Å skal bevares og forbedres med grønne opholdsrum og bedre adgangsforhold.
- Ydermere gives der mulighed for udvikling af hotel og p-hus på Pakhustorvet.

4. Bebyggelsens omfang og placering

- Området udlægges til opførelse af maksimalt 250 boliger.
- Ny bebyggelse må maksimalt have en højde på 7 etager på Holmsminde og Riberdyb, og bebyggelse nær åen skal være punkthuse med grønne områder på mindst 2 sider, for at sikre udsyn og sammenhæng med de rekreative områder.
- Hotel og p-hus på Pakhustorvet må maksimalt være 8 etager.
- Bygningsprocenten fastsættes til maksimalt 150 for blandet bolig og erhverv for at sikre en effektiv udnyttelse af arealet med 250 boliger og parkeringshuset. Undtaget er P-hus og Hotel, der må bebygges med 800%
- Bygningsfacader skal tage hensyn til områdets arkitektoniske udtryk med tegl, træ og glas som primære materialer. Der kan ved ansøgning gives dispensation for nye bæredygtige løsninger.
- Områderne langs åen i Riberdyb og Holmsminde skal have minimum 25% af grunden afsat til offentlig adgang/grønne arealer og sti langs åen.
- Hvis muligt indtænkes klimaløsninger med vandbassin.

5. Trafik og parkering

- Der etableres et parkeringshus for at minimere synlig parkering i gadebilledet og sikre tilstrækkelig parkering til beboere og erhverv, samt gæster til midtbyen.

- Der skal sikres erstatning for de p-pladser, der for nuværende er i området.
- Hvert enkelt byggeprojekt skal erstatte de dermed nedlagte p-pladser med faktor 1,5.
- Erstatnings p-pladser kan placeres i "P-hus Pakhustorvet" og i "P-hus Ålegården" dette besluttet af Plan og teknik.
- P-pladser kan enten oprettes på eget område eller købes i de fælles p-husprojekter. Evt. hotelprojekt skal sikre sig p-pladser til egne gæster (kan tilkøbes i P-hus).
- Der skal tages æstetisk hensyn i forhold til området.

6. Grønne områder og rekreative tilbud

- Langs Kolding Å skal der sikres grønne områder med opholdsarealer og stiforløb.
- Mindst 20% af det samlede område skal bestå af grønne eller rekreative områder.

7. Tekniske anlæg og forsyning

- Området skal tilsluttes fjernvarme.
- Ny bebyggelse skal overholde krav til regnvandshåndtering, fx med grønne tage eller nedsivningsløsninger.
- Der skal sikres højhastighedsinternet og bæredygtige energiløsninger.
- Kolding Å og strækningen langs åen skal klimasikres.

8. Særlige bestemmelser

- Byggelinjer og arkitektoniske træk skal tilpasses Kolding Å's landskabelige udtryk.
- Al ny bebyggelse skal tage hensyn til klima- og miljøhensyn, herunder CO₂-reduktion.

9. Høring og offentliggørelse Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger, hvor borgere og interessenter kan komme med bemærkninger. Endelig vedtagelse sker efter behandling af indkomne høringssvar og politisk godkendelse i Kolding Byråd.