

# MARINA CITY

- Ny lystbådehavn og bydel ved Marina Syd i Kolding



**COBE**

HELHEDSPÅN  
22.05.2017



# Indholdsfortegnelse

## 01 MARINA CITY

Sammenlægning af Marina nord og syd  
Et særligt område  
Næste skridt i kystliniens forandring

## 02 VISION OG STRATEGI

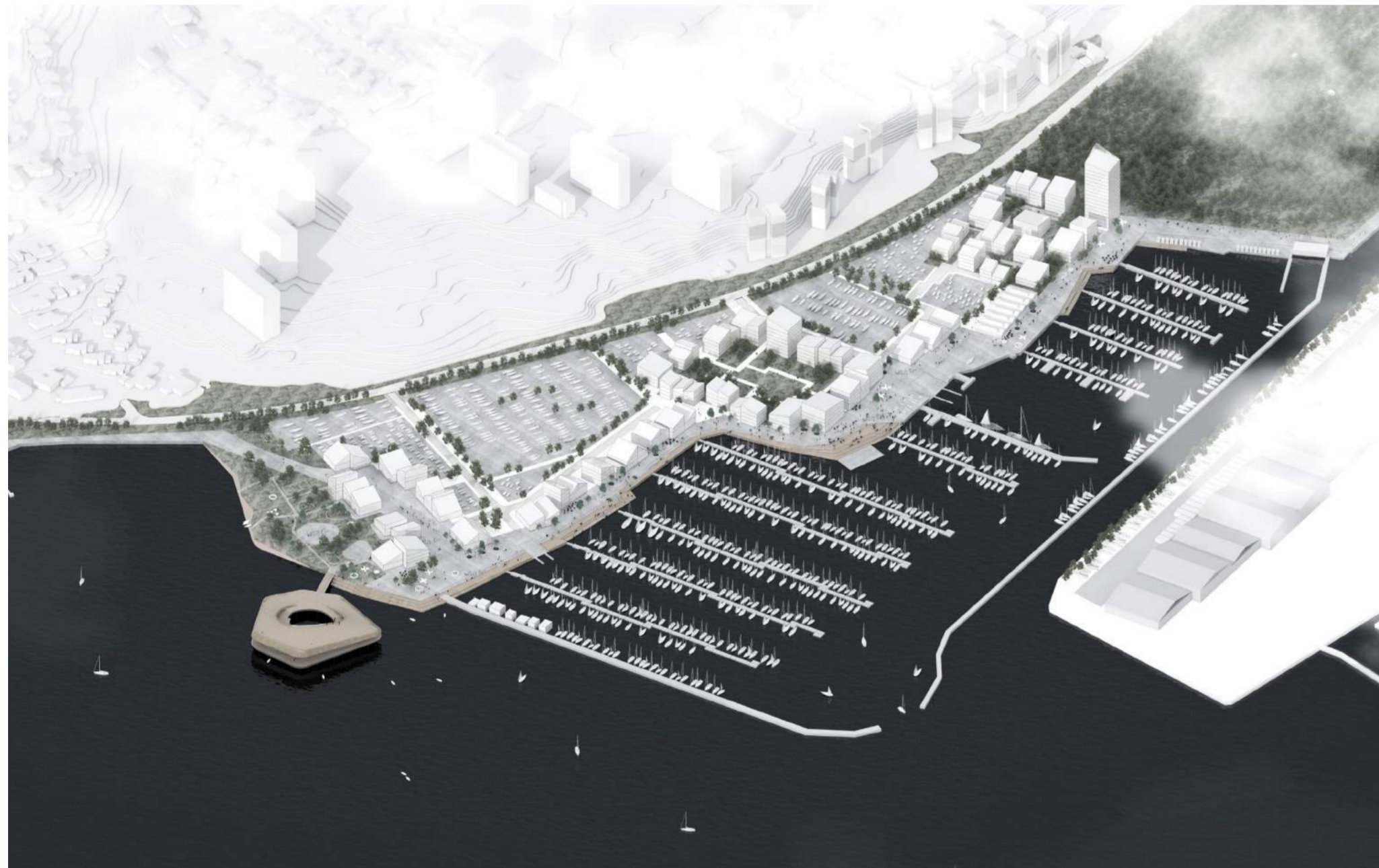
Visionsplanen fra 2015  
Kolding tilbage til fjorden  
Landets bedste marina  
En blandet og aktiv bydel  
En by for alle  
En god nabo  
De 12 udfordringer

## 03 HELHEDSPLAN

Ny helhedsplan  
Planens organisering  
Landskab og byrum  
Forbindelser  
Infrastruktur og parkering  
Både på land og i vand  
Landvinding og faseinddeling

## 04 PLANENS DELE

Skovboligerne  
Marinaboligerne  
Promenaden  
Marina centrum  
Fjordparken  
En særlig attraktion 'Fjordens Perle'



**MARINA CITY**



# Sammenlægning af Marina Nord og Syd



Udgangspunktet for denne opgave har været ønsket om at sammenlægge lystbådehavnen i Nord med Marina Syd. De to havne er i dag ca. lige store (ca. 500 både i hver) og tilsammen bliver de den største marina i Danmark uden for Københavnsområdet, kun overgået af Svanemøllen.

En marina med 1000 både kræver meget plads - både på vand og på land. Alle de eksisterende funktioner som i dag er tilknyttet de to marinaer: klubhuse, vinteropbevaring, slæbested mm. skal ligeledes tænkes ind i den nye marina plan. Yderligere tillægges en række af nye marinafunktioner der skal forbedre forholdene for sejlere og bådentusiaster i Kolding.

For at udvikle et spændende og attraktivt bymiljø ved fjorden og marinaen etableres omkring 400 boliger og en række andre funktioner i forbindelse med den nye lystbådehavn. Disse byggeretter tænkes ind i planen således, at de kan udvikles etapevis sammen med marinaen.

Ideen om at kombinere sejlerkulturen med et nyt boligområde, attraktive rekreative arealer og turistattraktioner er med til at gøre Marina syd til meget mere end 'bare' en marina - men en fremtidig Marina City.

## FREMTIDIGE MARINA SYD:

**VAND**  
1.000 vandpladser

**LAND**  
500 både



# Et særligt område

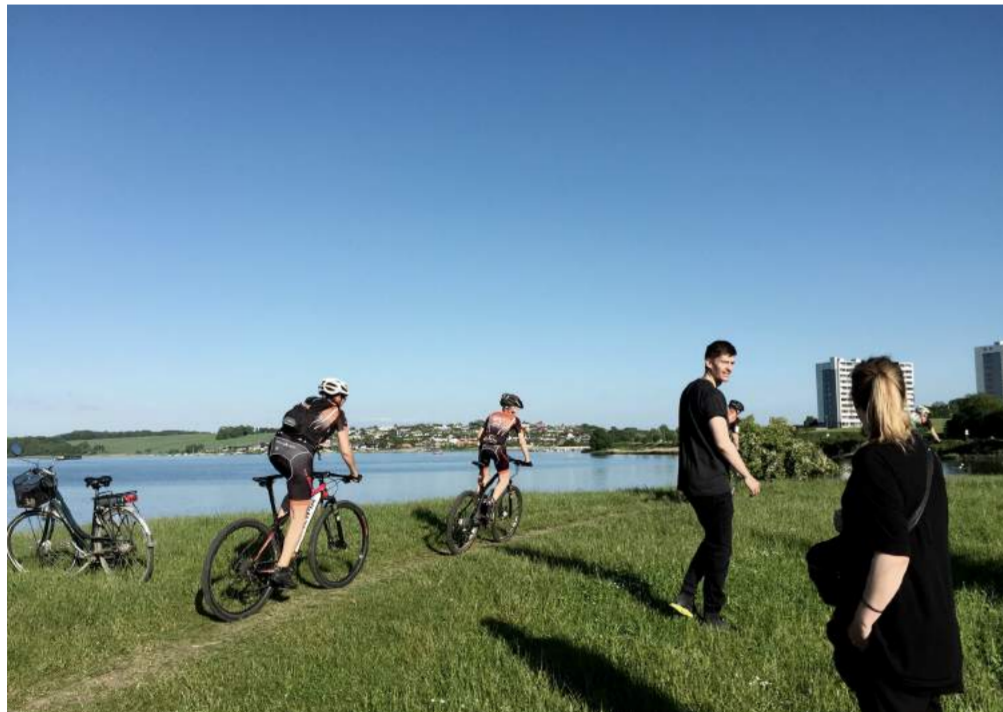
En attraktiv marina



Et område med en særlig karakter



Et område med mange grønne kvaliteter



En område med blå kvaliteter



Marina Syd er et helt særligt område i Kolding med sin egen særprægede identitet. Lokale sejlkubber, bådentusiaster, små fiskerbåde og terrassen langs det gule hus, der om sommeren er pakket med gæster, der spiser is og drikker kaffe i solen, er alt sammen med til at skabe den helt unikke stemning omkring marinaen.

Både Marina Syd og lystbådehavn Nord er i dag aktive marina-miljøer med en bred vifte af aktiviteter og funktioner for sejlere, fiskere, bådentusiaster og andre gæster med interesse for der maritime. Men Koldings marina har potentialen til at blive mere end bare en lille lokal marina - den har muligheden for at blive landets bedste Marina. En destination for Kolding, sejlere, og turister.

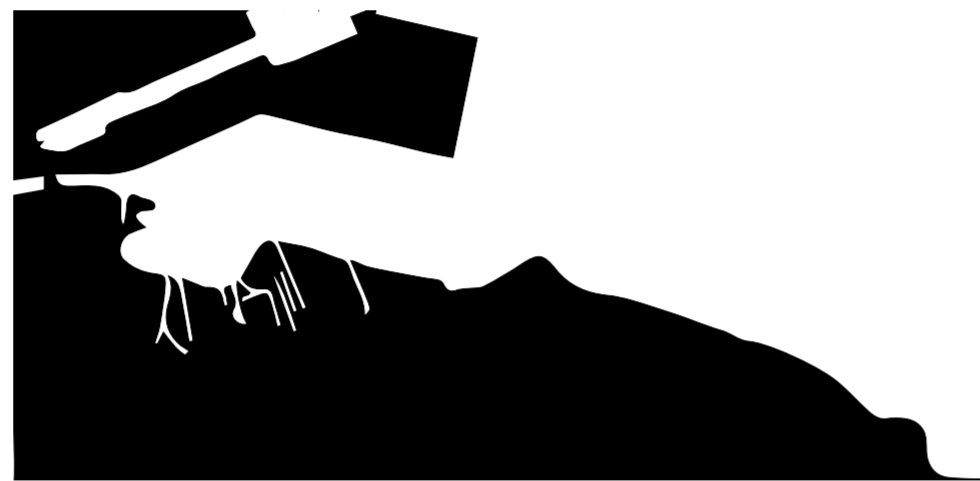
En af områdets største kvaliteter er nærheden og kontakten til vandet, samt udsigten over den 10 km. lange fjord. Udover de blå kvaliteter er Marina Syd ligeledes placeret mellem flere attraktive grønne områder - fra det tætbevoksede skovareal i Åparken, til store grønne plæner med plads til aktiviteter, udflugter og ophold.

Udviklingen af Marina City skal ske med respekt for de kvaliteter og den stemning, der karakteriserer området i dag. Egenarten og stemningen i havnen skal videreføres og forstærkes i den fremtidige Marina City, der med respekt for sine omgivelser vil forbinde de blå og grønne potentialer og bringe dem helt ind til centrum af byen





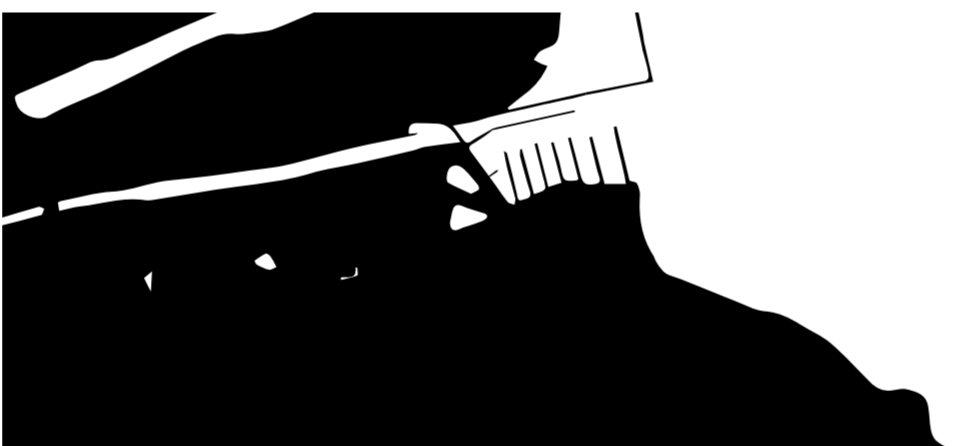
Omkring 1895



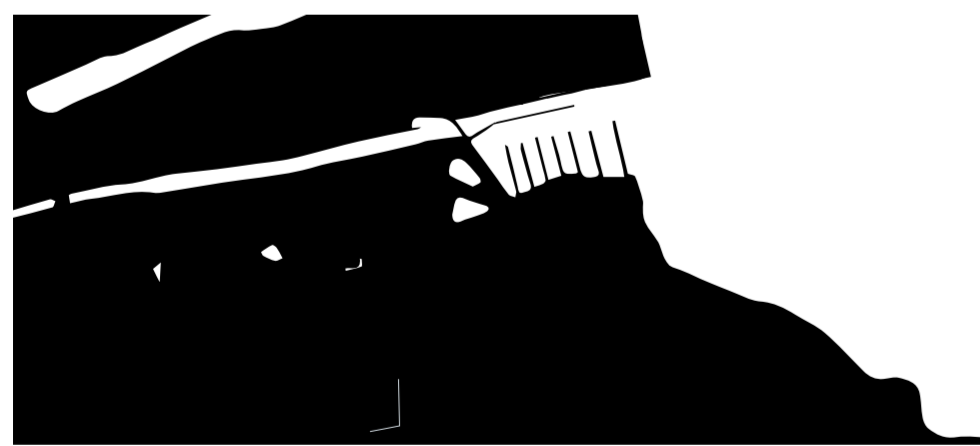
Omkring 1915



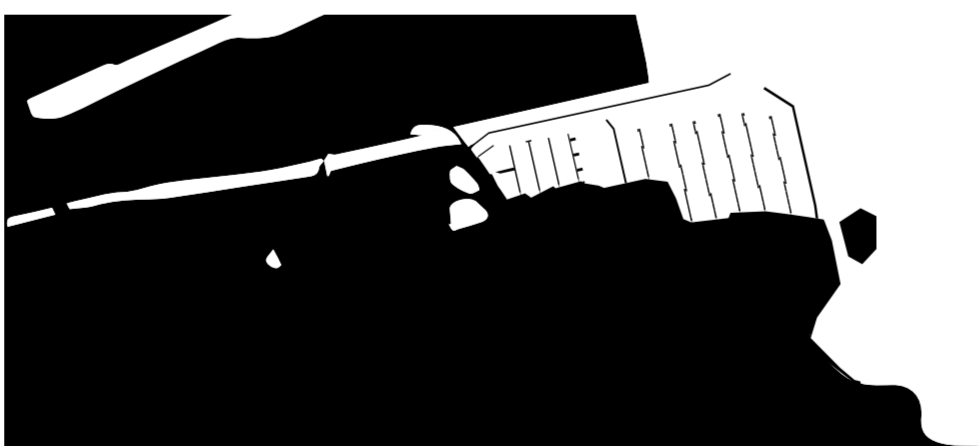
Omkring 1940



Omkring 1985



Omkring 2000 frem til idag



2020

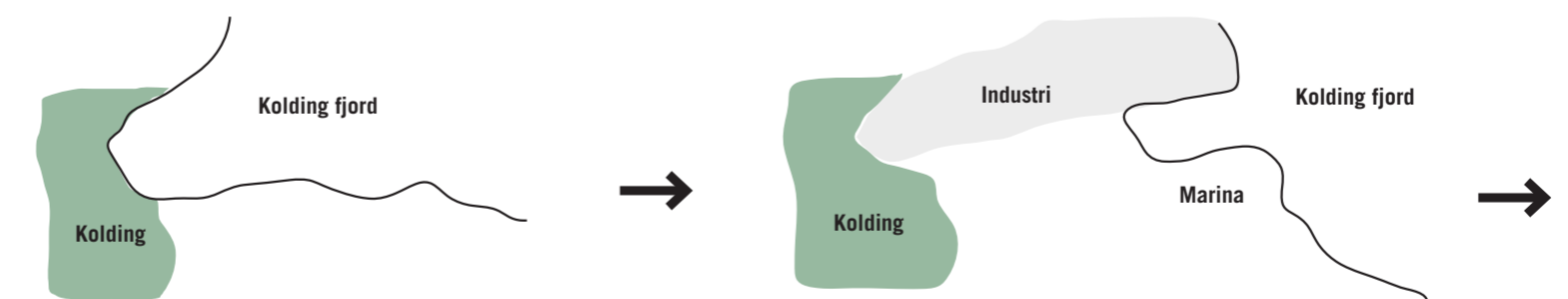
## Næste skridt i Kystliniens forandring



Som i stort set alle andre havnebyer er Koldings kystlinje 'menneskeskabt' og har forandret sig løbende i de foregående 200 år. Det er derfor kun naturligt, at man nu tager næste skridt i denne udvikling.

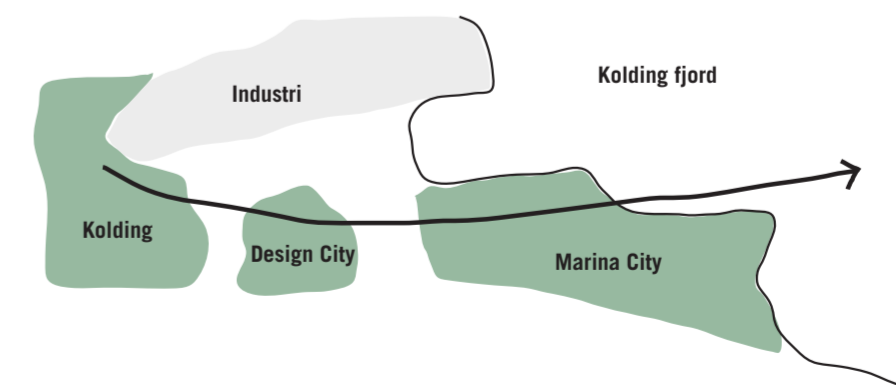
Kontakten til fjorden har altid spillet en vigtig rolle for Kolding - som handelsrute, som industrihavn og som en rekreativ destination for byen. De sidste 100 års landvinding har i høj grad handlet om at skabe plads til industrien i havnen, der i dag lægger sig som en buffer mellem Kolding centrum og fjorden.

Næste skridt i udviklingen af Koldings kystlinje, skal genetablere kontakten mellem Kolding centrum og fjorden. Det skal handle om at skabe herlighedsværdi for Kolding - en attraktiv kystlinje, der lægger sig som en forlængelse af byen, hvor man både kan sejle, fiske, tage på udflugt og bo.



1895 - Kolding ligger ud mod fjorden

1985 - Industrien, en buffer mellem kolding og fjorden



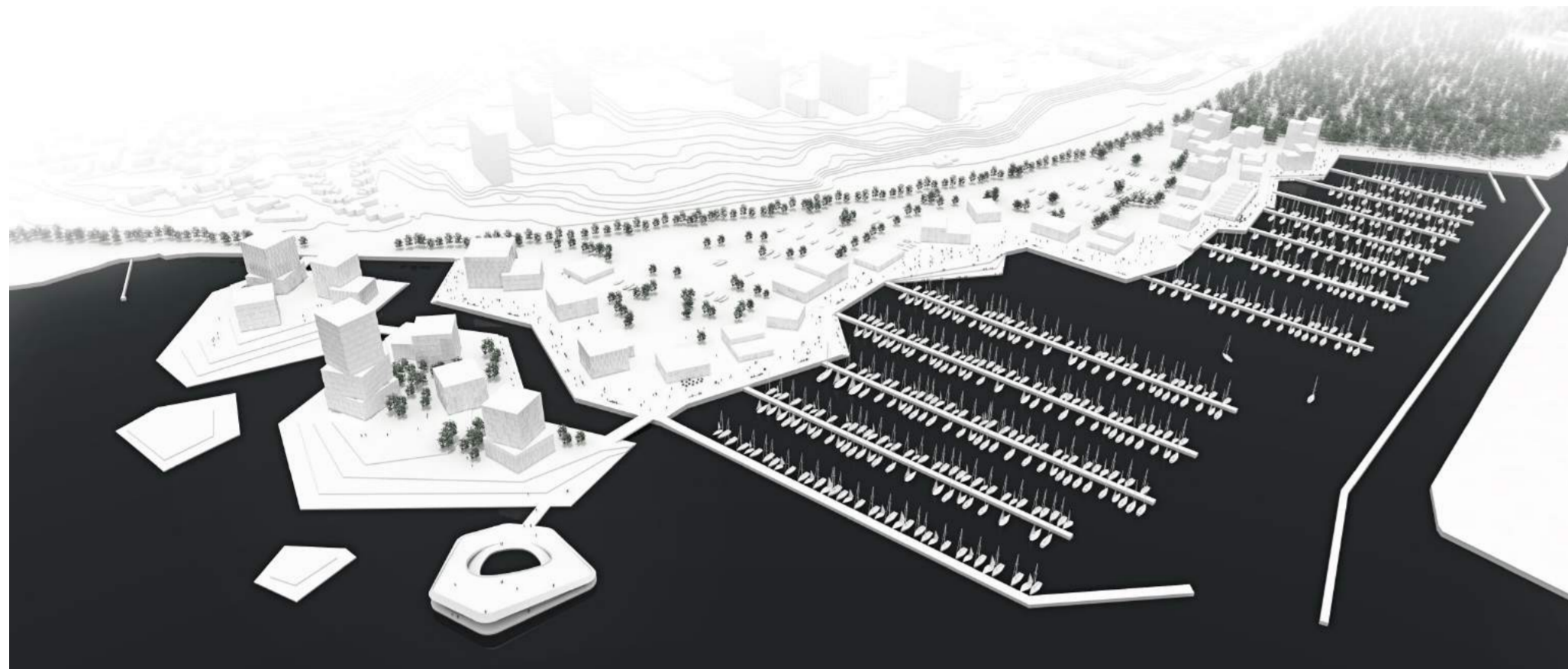
2020 - Kolding føres tilbage ud til fjorden gennem Marina City



# **VISION & STRATEGI**



# Visionsplanen fra 2015



Aksonometri af visionsplanen fra 2015



## MARINA CITY - NY LYSTBÅDEHAVN OG BYDEL VED MARINA SYD.

Sommeren 2015 udviklede COBE visionsplanen "Marina City" for området ved Marina Syd i Kolding. Projektet blev udviklet i tæt samarbejde med Kolding Kommune, Kolding Lystbådehavn og projektets øvrige interessenter.

Målet var at skabe et nytænkende projekt for sammenlægningen af Marina syd og Nord i Kolding, der sammentænker både bymæssige, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter, og samtidig etablerer et pragmatisk afsæt i forhold til realiseringen af en funktionel og unik marina i sammenhæng med nye boligområder af høj kvalitet.

Marina City blev tænkt som en integreret del af Kolding. Det var derfor vigtigt at stedet blev godt forbundet med Kolding Midtby og de nære omgivelser. Planen byggede derfor videre på at forstærke de offentlige rum, strøg og promenader som i dag forbinder midtbyen med projektområdet og fjorden.

Marina City blev tænkt som en bydel for hele Kolding - ikke kun dem der har både i marinaen eller bor i områdets nye boliger. Attraktive byrum, nye offentlige funktioner tilsammen med marina og boliger skulle gøre området til en destination for alle Koldings indbyggere og besøgende udefra.

Mange af tankerne bag visionsplanen for Marina City fra 2015 har dannet grundlaget for udarbejdelsen af den nye helhedsplan. Men visionsplanen har også åbnet for nye muligheder og ønsker til den fremtidige Marina City, såvel som nye udfordringer. På baggrund af en omfattende dialog- og designproces sammen med områdets brugere og interessenter blev et nyt program for det nye by- og marinaområde lavet.

På baggrund af det nye program vil der i denne booklet blive redegjort for vores nye svar på en fremtidig Marina City i Kolding.

På de følgende sider redegøres der for de nye forudsætninger der har været med til forme den nye helhedsplan.



Plantegning af visionsplanen fra 2015



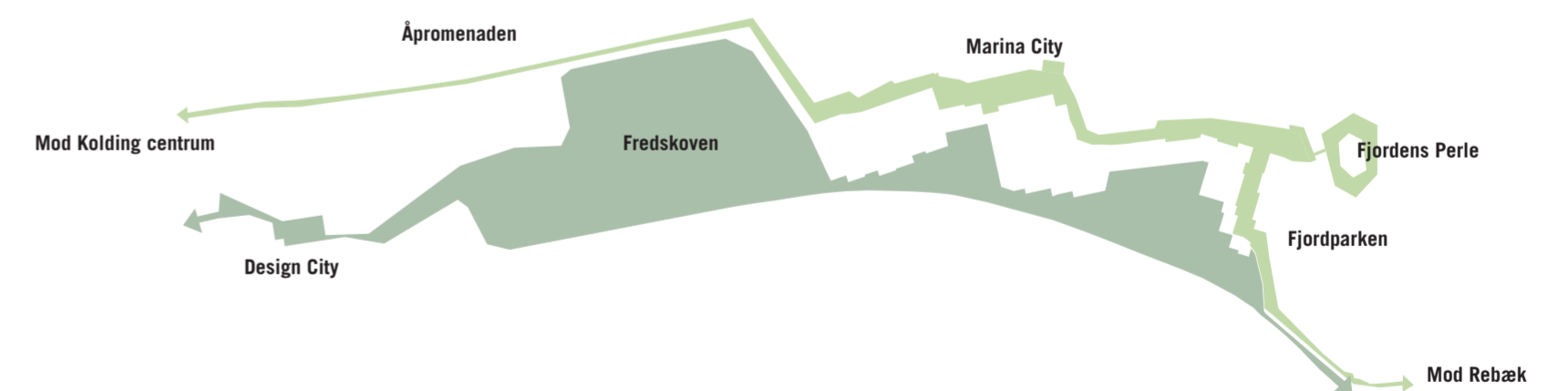
# Kolding tilbage til fjorden

Kolding fjord kan dateres flere tusinde år tilbage og den markante 10 km lange fjord har altid spillet en vigtig rolle i Koldings historie. Fjorden har helt tilbage til 1300 tallet været besejlet af handelsskibe, og er det stadig den dag i dag.

De sidste 100 år har landindvindingen ud i fjorden været for at vinde plads til industrien, der i dag afskærer Kolding centrum fra Kolding Fjord.

Den nye plan for Marina city vil bringe Kolding tilbage til fjorden. Med den kommende promenade, der vil løbe fra Kolding centrum langs åen og helt ud til fjorden, vil Kolding igen kunne udnytte potentialet af deres attraktive blå kant. Marina City vil blive et helt nyt fjordnært område hvor byen, vandet og marinaen vil mødes i et samlende kvarter.

Med en ny offentlig attraktion for enden af marinaen mod fjorden, får Kolding en ny destination i byen, der kobler sig på en lang tradition af fjorden som udflugtssted for sejlere og friluftsmennesker. Den nye havneattraktion vil ligeledes kunne give byen et nyt ikon fra vandsiden - så når man i fremtiden kommer sejlede ind i Kolding fjord vil man se Fjordens Perle ligge og glimte i vandkanten og byde velkommen til Kolding by.



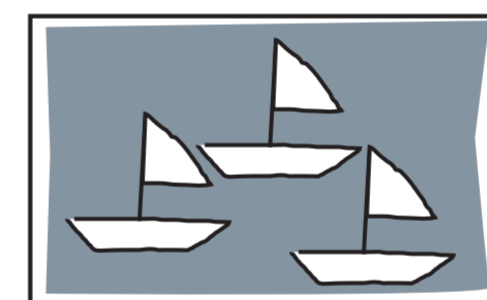




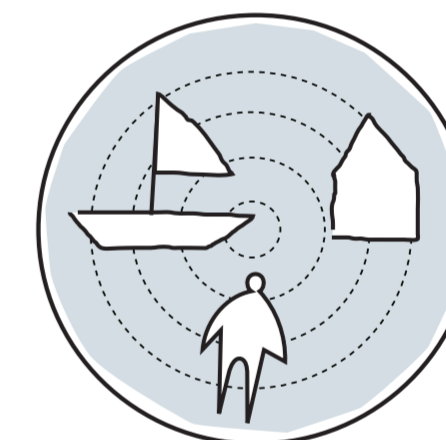
## Landets bedste Marina

Ved sammenlægningen af Marina Nord og Marina Syd vil Kolding få Danmarks næststørste marina - kun overgået af Svanemøllen i København. Men Kolding Marina skal kunne meget mere end bare at være stor - den skal være landets bedste marina. En marina for Koldings båd-entusiaster og de mange andre, som er aktive på, i, under og ved vandet, men også en destination for turister og sejlere fra hele landet.

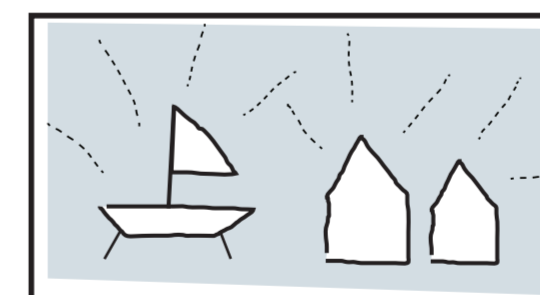
Der er mange praktiske krav til en god marina - såsom god plads til både i alle størrelser, attraktive marina faciliteter til alle grupper, den skal være godt organiseret, så du altid er nær de nødvendige funktioner, men det skal også være en Marina med liv og stemning og attraktive opholdssteder, så marinaen bliver en destination i byen, fremfor et sted du passerer.



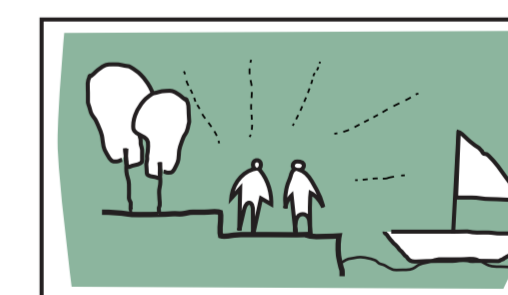
God plads til både



Funktionelt



Gode faciliteter



Attraktive opholdssteder



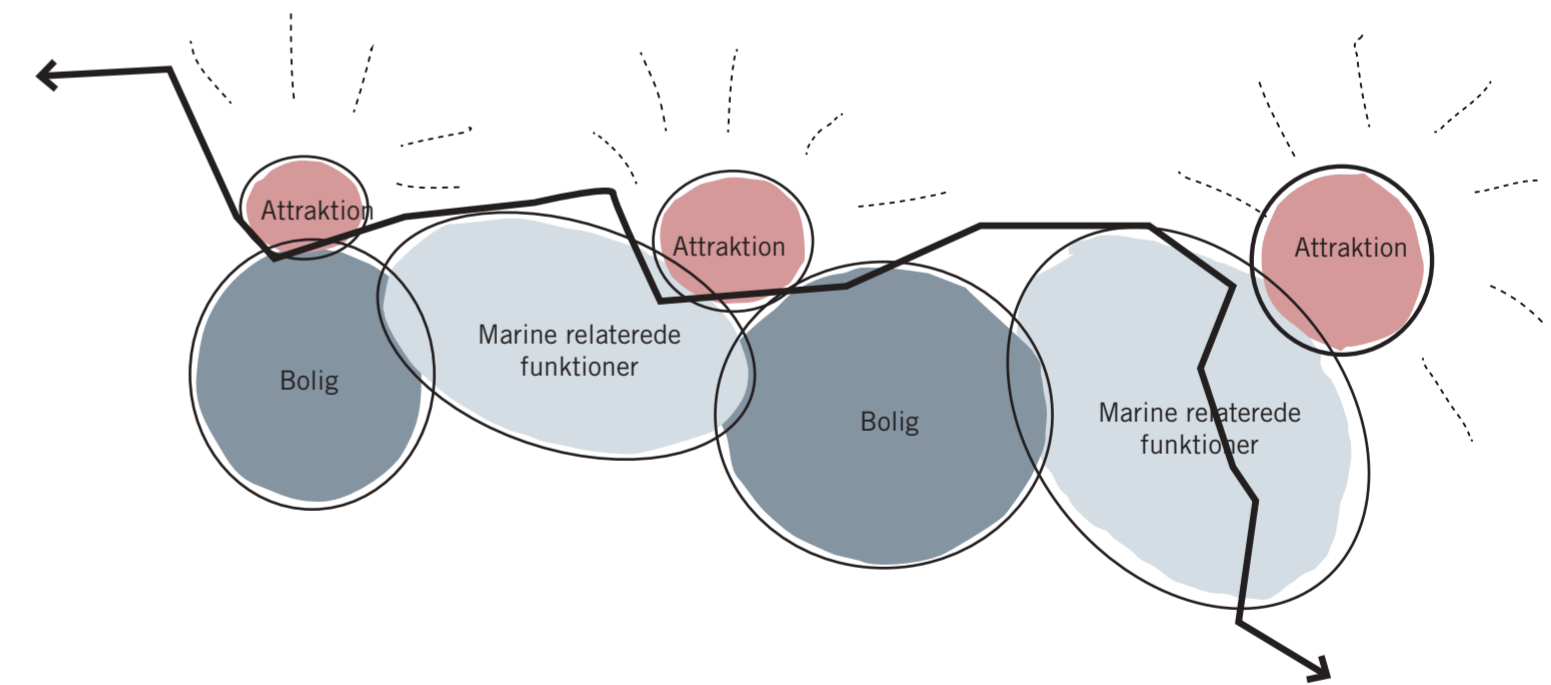


## En blandet og aktiv bydel

Marina City bliver Koldings store nye attraktive marina, såvel som Koldings nye pulserende bydel med boliger, pladser og offentlige attraktioner.

Marina City bliver en bydel hvor sammensætningen af forskellige funktioner ses som en kvalitet der skal være med til skabe grobund for et pulserende liv i marinaen, døgnet rundt, men også året rundt. Sammensætningen af funktioner indebærer ligeledes muligheden for flerdobbelt udnyttelse af mange af faciliteterne og funktionerne i marinaen.

Det er vigtigt funktionerne i Marina City sammensættes på en måde, så der opstår synergi fremfor konflikter. Derfor er der i vores plan særligt fokus på de offentlige rum - både som noget der kan skabe sammenhæng på tværs af forskellige funktioner, men også som en buffer der kan skabe naturlig adskillelse mellem funktioner.



Ny helhedsplan: En blandet og aktiv by

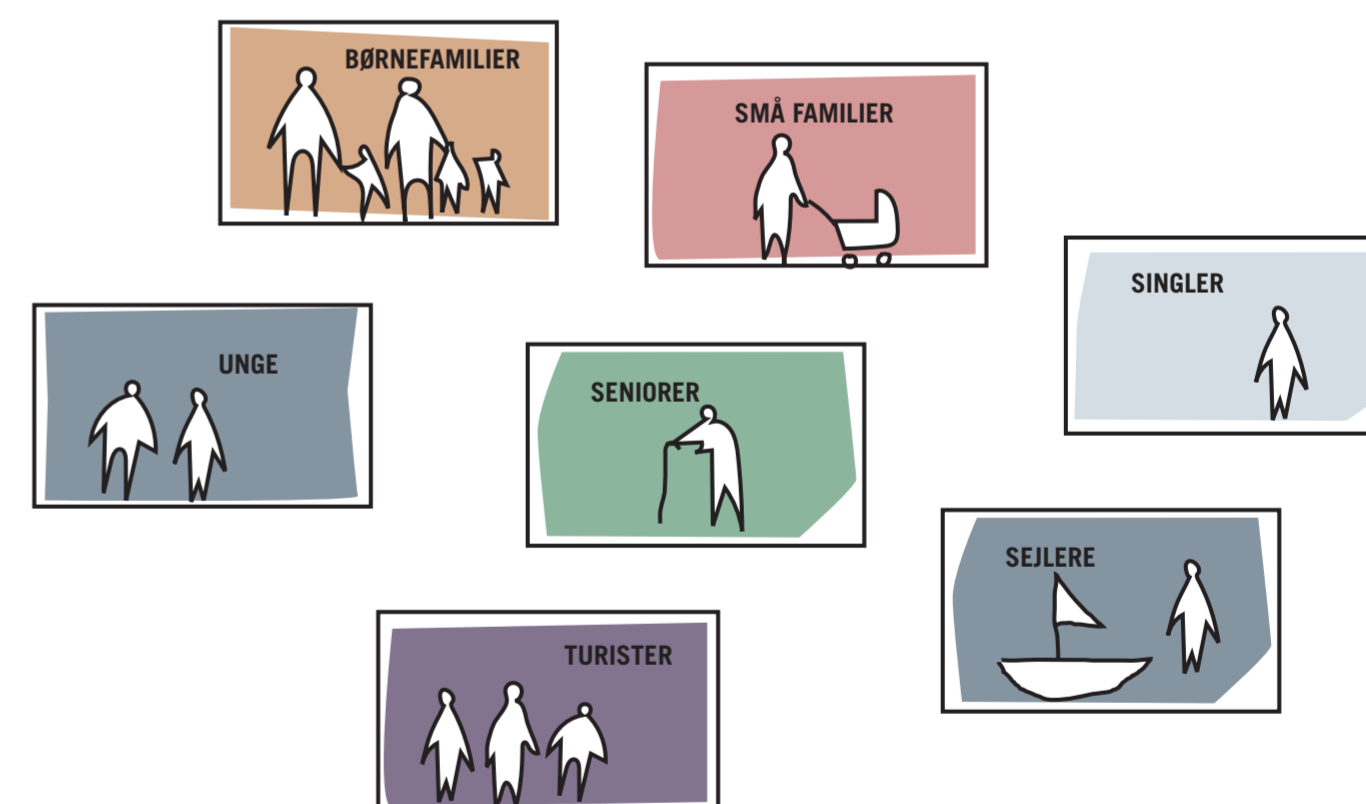


# En by for alle



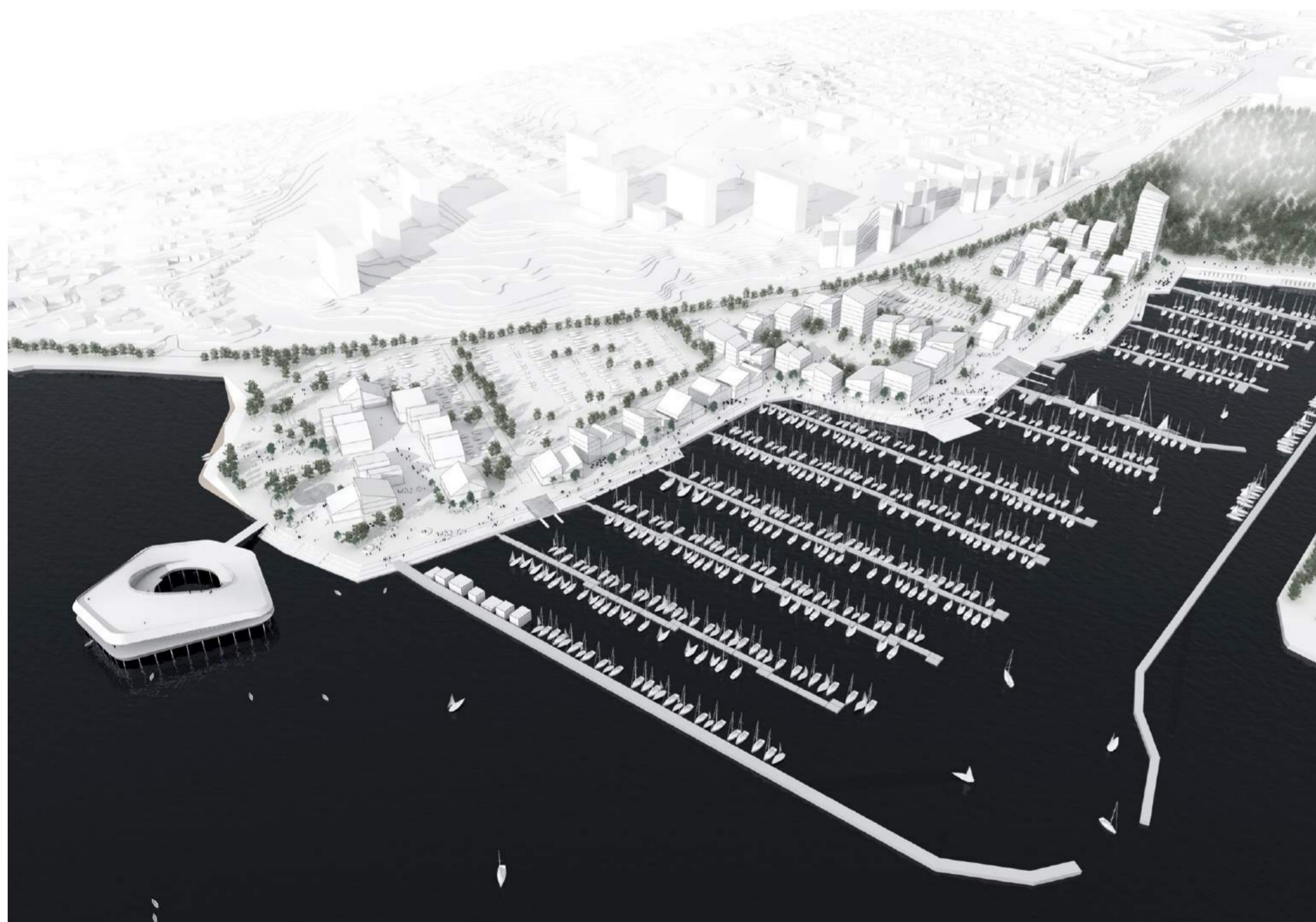
Marina City skal være en bydel for alle - ikke kun for dem der har en båd i marinaen, men ligeledes for bydelens nye beboere og naboer. Den skal omfavne praktiske marinafunktioner, såvel som attraktive by-funktioner. Her skal både sejlere, lystfiskere, besøgende og nye beboere føle sig hjemme.

Det skal være en bydel med stor variation i boligtyper, aktiviteter og offentlige tilbud, så den tiltrækker og giver plads til både børnefamilier, unge og seniorere, såvel som sejlere og bådentusiaster.





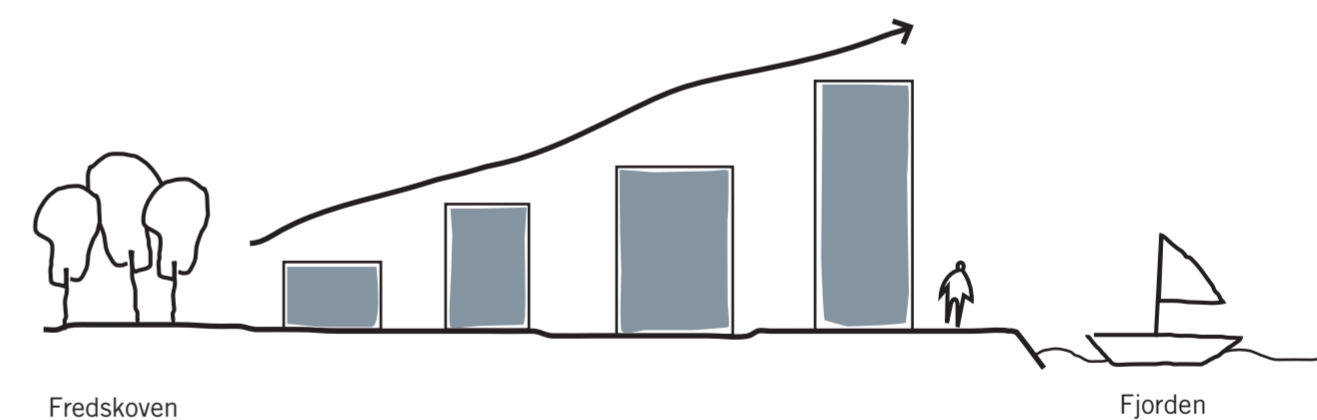
# En god nabo



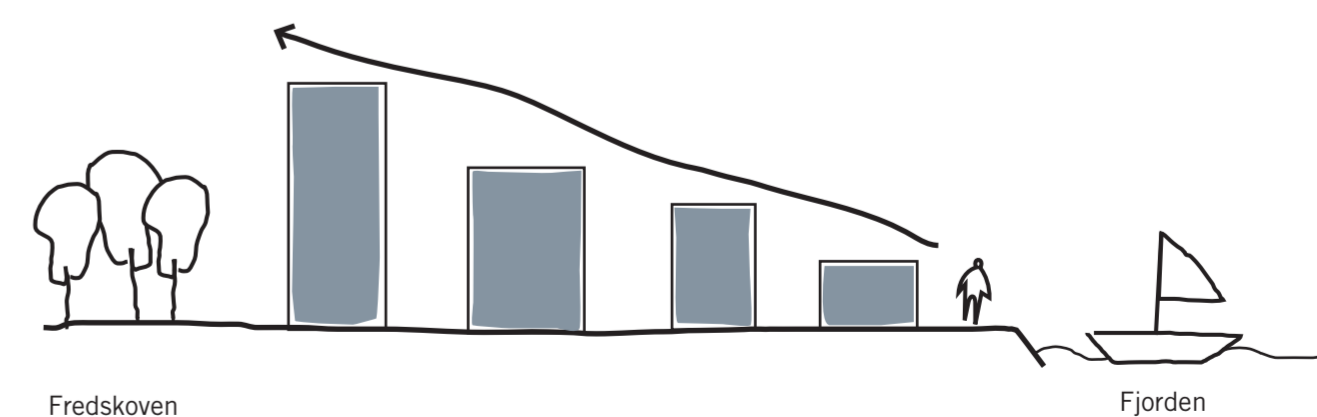
For at skabe plads til den fremtidige Marina City kan det ikke undgås at udvide og ændre på den nuværende kystlinie. Dette skal selvfølgelig ske med respekt for marinaens omgivelser og naboer.

Høje bygninger skal placeres strategisk smart, så de hverken blokerer udsigten for naboerne syd for marinaen, men ligeledes placeres så de skaber gode lokale sol- og vindforhold for marinaens beboere og besøgende. De højeste bygninger placeres hermed tættest på Fredskoven, langt fra kystlinjen, hvor de hverken blokerer udsigt, eller skygger over bydelens vigtige pladser.

Det er Marina City's vision at skal skabe mer-værdi langs den nye kystlinie den etablerer - for alt hvad den tager, skal den give noget bedre tilbage. Langs den nye kystlinie etableres herved en offentlige promenade med pladser, aktiviteter og offentlige attraktioner for beboerne, naboerne og indbyggerne i hele Kolding.



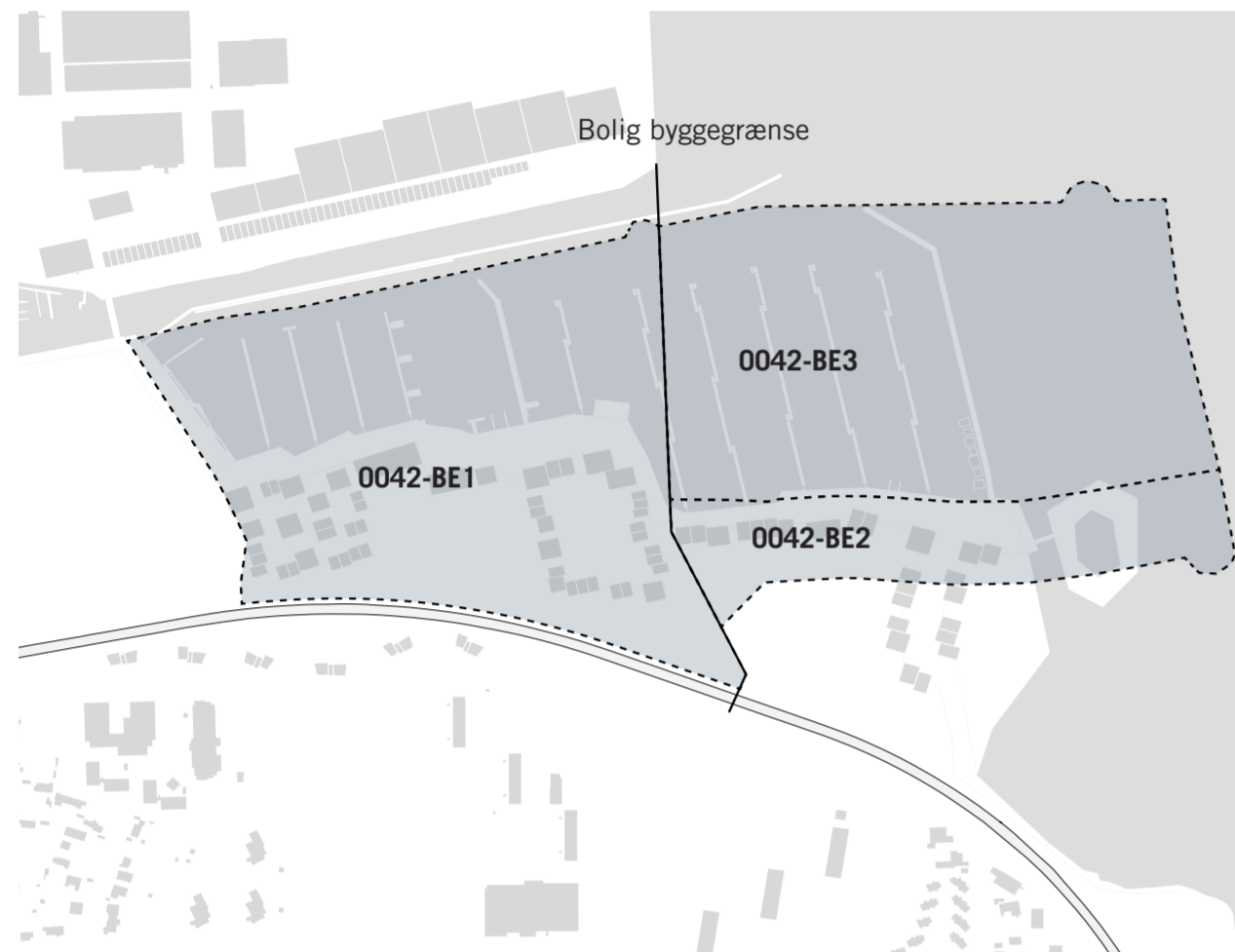
**Visionsplanen: Optrapning mod fjorden**



**Ny helhedsplan: Nedtrapning mod fjorden**

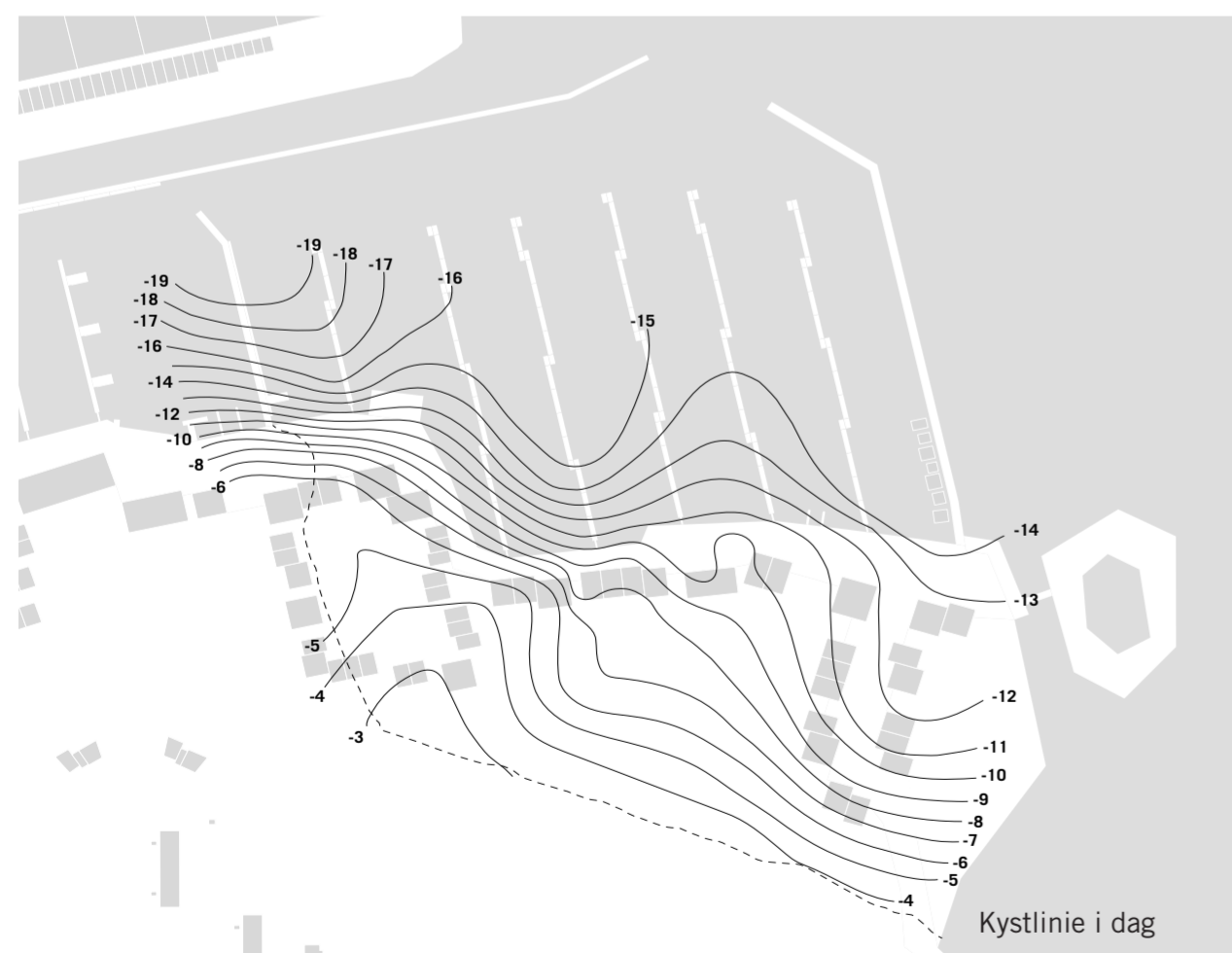


# De 12 udfordringer



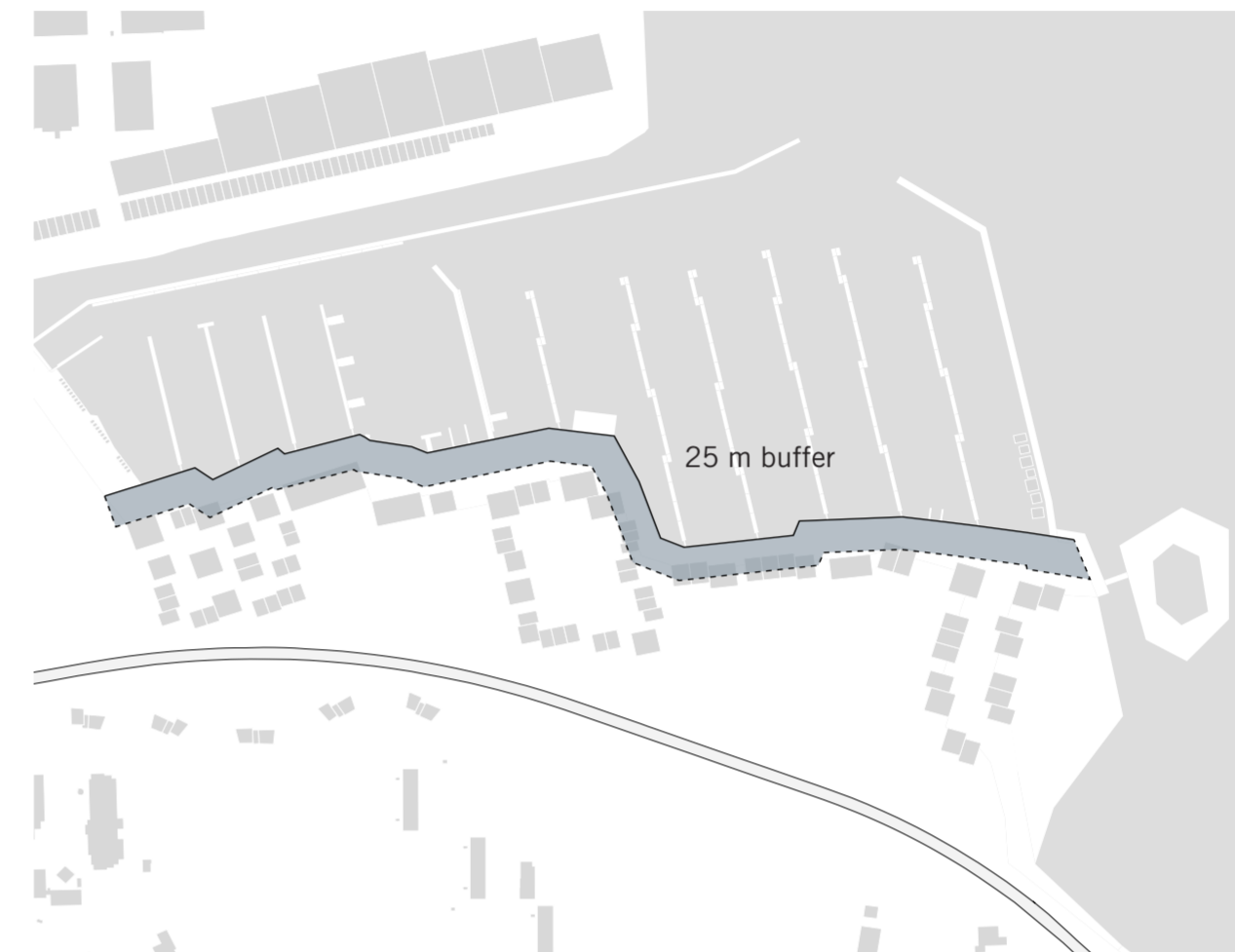
- 0042-BE1:**  
Blandet bolig og erhverv  
Bebyggelsesprocent, 75%  
Max etager: 8 (30 meter)  
Enkeltstående bygning i 16 etager ved åen
- 0042-BE2:**  
Lystbådehavn  
Området skal friholdes bebyggelse  
Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse som lystbådehavn
- 0042-BE3:**  
Lystbådehavn  
Området skal friholdes bebyggelse  
Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse som lystbådehavn

## 1. KOMMUNEPLANENS NUVÆRENDE AFGRÆNSNINGER



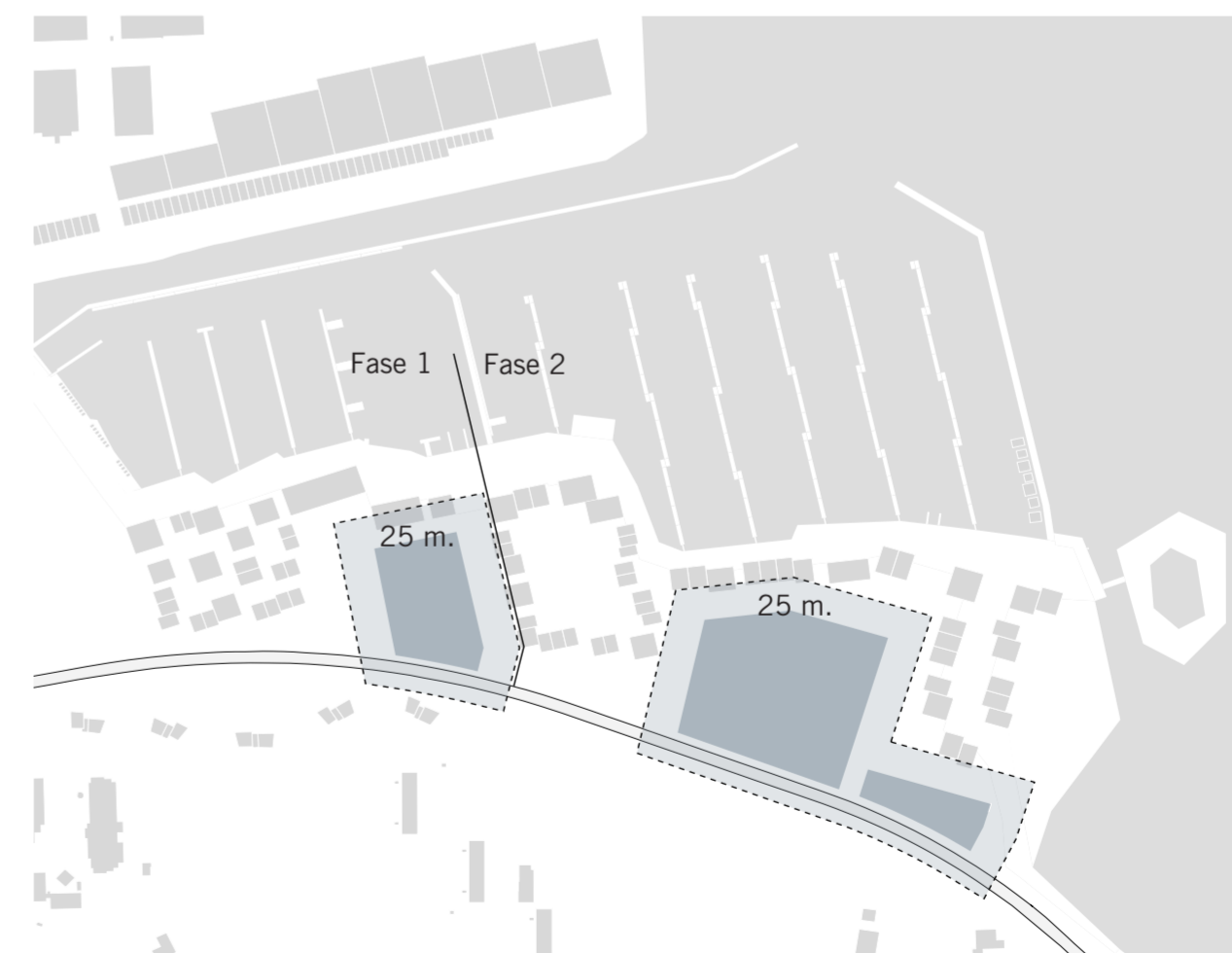
- - - Nuværende kystlinie
- Koter der indikerer afstanden til fast bund i området hvor der skal indvindes land til Marina City

## 2. AFSTAND TIL FAST BUND



- Buffer:**  
En anbefalet buffer på 25 meter mellem marina kanten og boliger for at undgå konflikter mellem de to funktioner.  
  
Promenaden langs marinaen har samme bredde og vil visuelt indikere en buffer mellem både og boligere.

## 3. AFSTAND MELLEM BÅDE OG BOLIGER



- Boligers afstand til vinteroplagsarealer:**  
Mindst 25 m buffer til boliger rundt om al vinteroplæg.  
Vinteroplægets placering er fleksibelt, men der bør ligge oplæg i både fase 1 og fase 2.

## 4. BUFFER MELLEM VINTEROPLAG OG BOLIGER

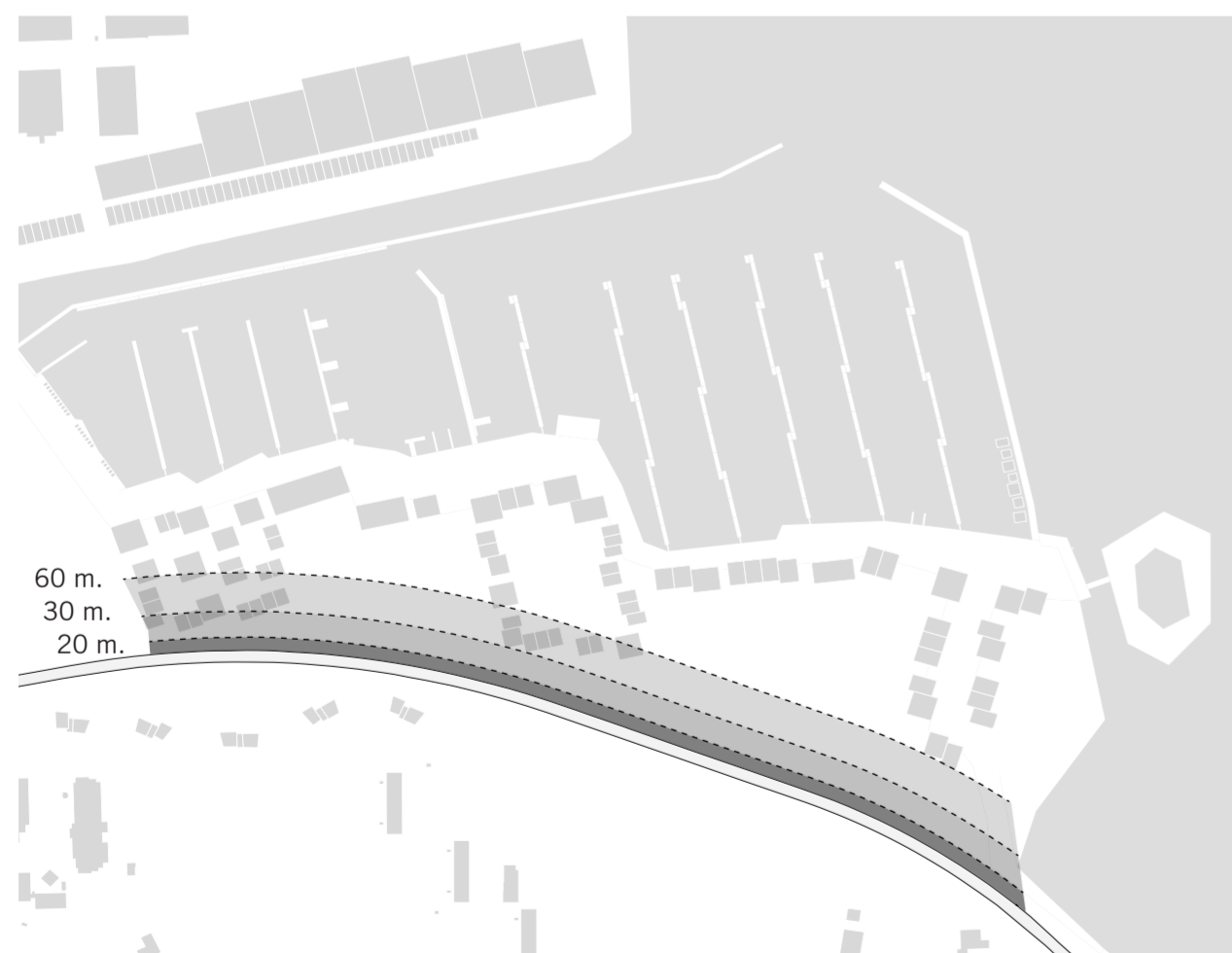
# De 12 udfordringer



**Buffer:**

Der skal være 17,5 meter buffer mellem vejmidte og boliger.

**5. BUFFER MELLE VEJ MIDTE OG BOLIGER**



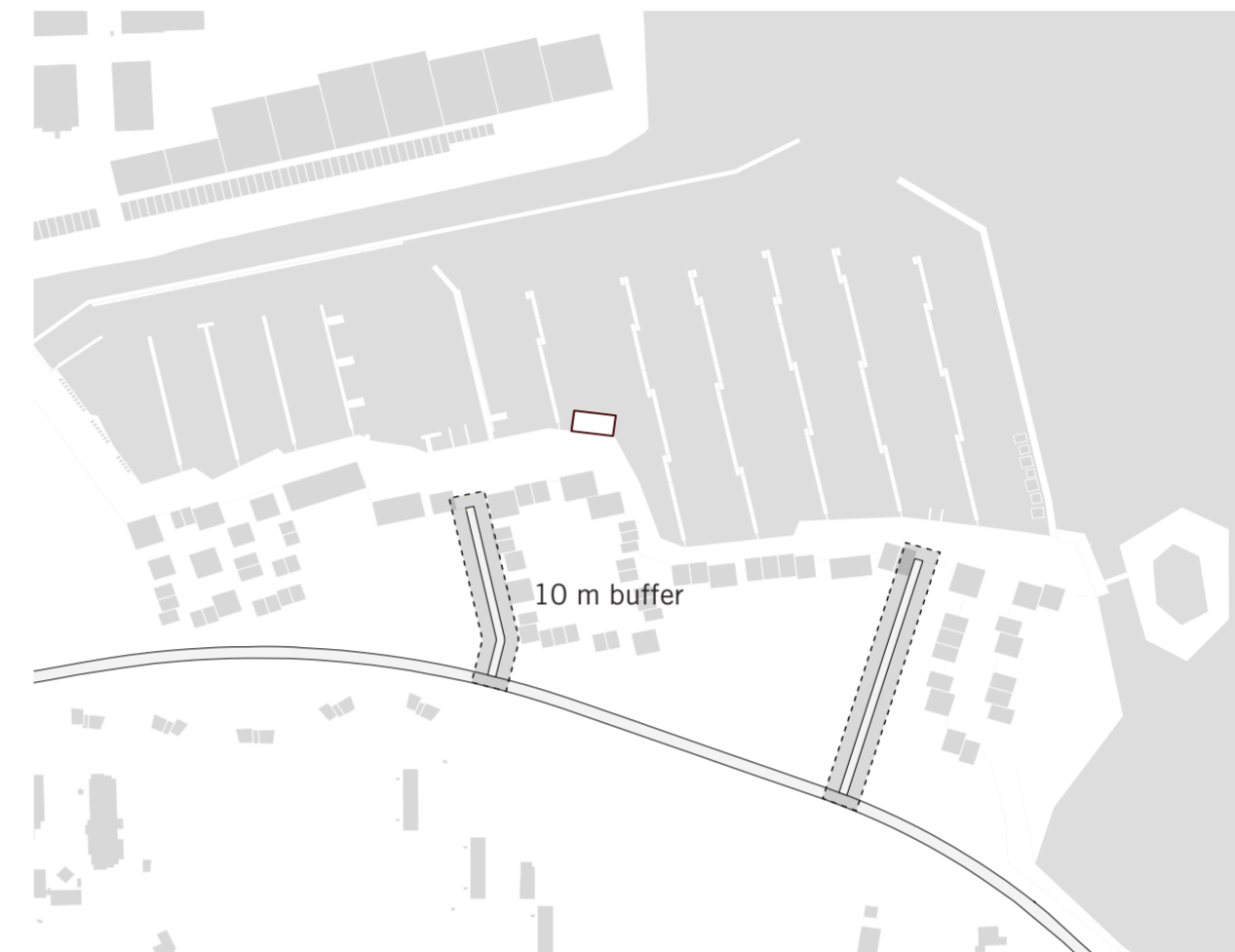
**Højde krav til boliger tæt på Skamlingvejen ved 50 km/t, støj dæmpende asfalt og 2 m støjskærm langs vejen.**

**20 m. fra vej:**  
Op til 1,5 m over terræn overholder støjgrænserne (Ingen boliger)

**30 m. fra vej:**  
Op til 10 m over terræn overholder støjgrænserne (max. 3 etager)

**60 m. fra vej:**  
Op til 40 m over terræn overholder støjgrænserne (4 - 12 etager)

**6. TRAFIKSTØJ FRA SKAMLINGVEJEN**



**Buffer:**

Der skal være en buffer på ca. 10 meter mellem interne veje og boliger, for at undgå støjgener hos beboerne.

**7. TRAFIKSTØJ FRA INTERNE VEJE**



**Støj fra industri aften og nat**

Boliger bør placeres inde for 45 dB grænsen

**8. STØJ FRA INDUSTRI**



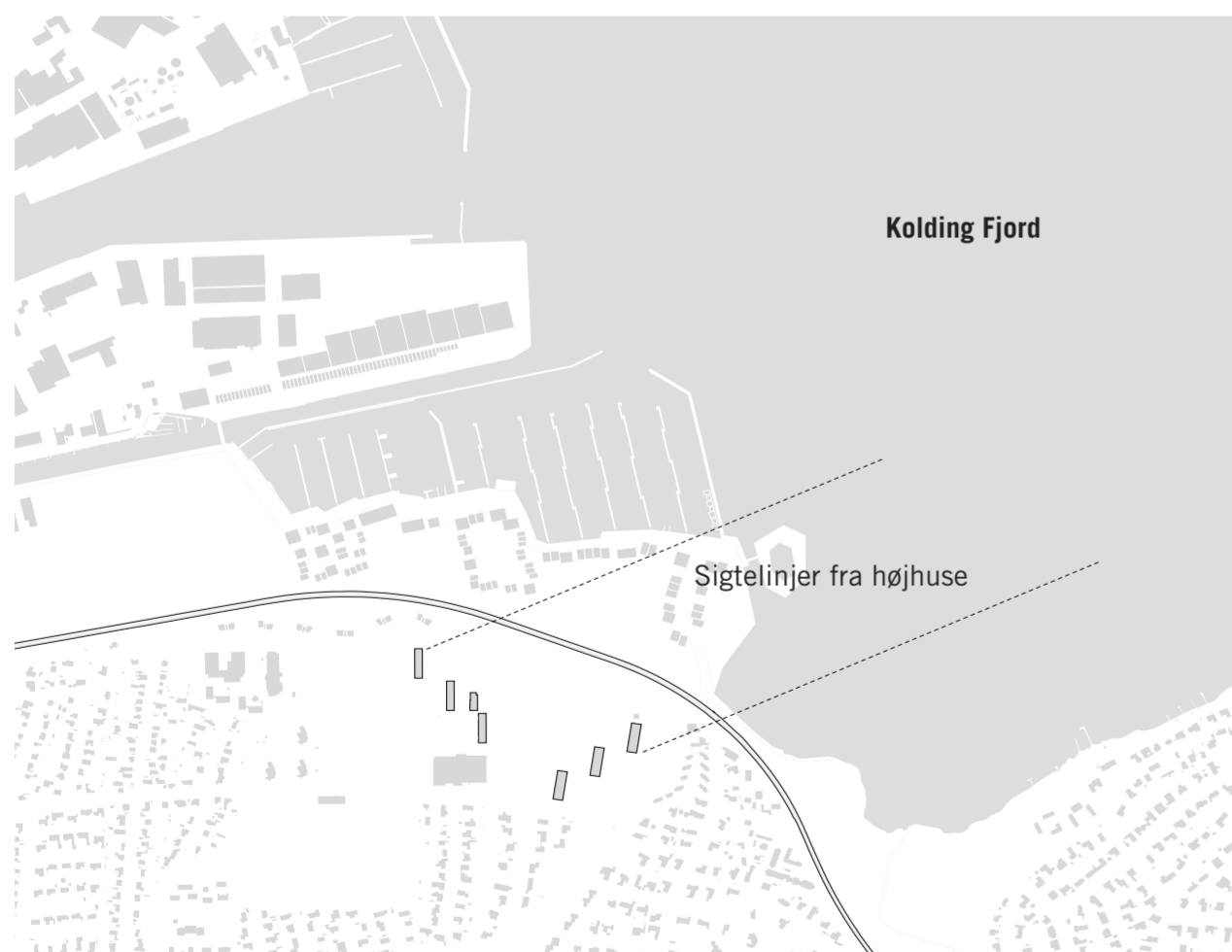
# De 12 udfordringer



## 9. SIGTELINJER FRA NABOER

### Sigtelinjer fra villa-kvarter

Meget store bekymringer blandt grundejerne/beboerne i Tved Nord-området, angående anlæg og højt byggeri ud for deres boligkvarter.



## 10. SIGTELINJER FRA NABOER

### Sigtelinjer fra Kløvervej / Tvedvej

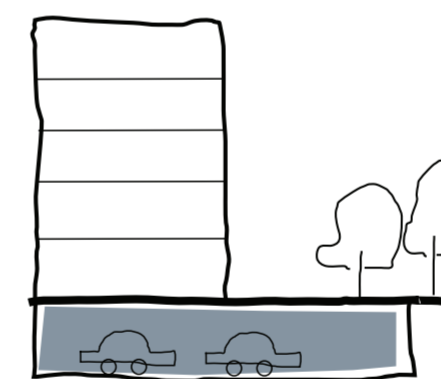
Der bør undgås højhuse, der vil blokere udsigten over fjorden fra højhusene ved Kløvervej/Tvedvej.



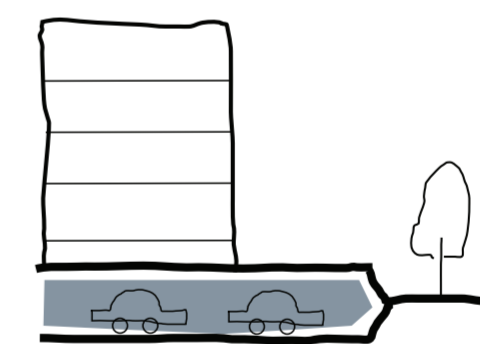
## 11. UDSIGTSKORRIDOR

### Mulig udsigtskorridor

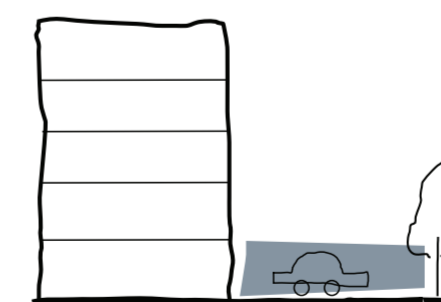
På grund af en mulig udsigtskorridor ved Dyrskuepladsen, bør der undgås højhuse, der vil blokere udsigten over fjorden.



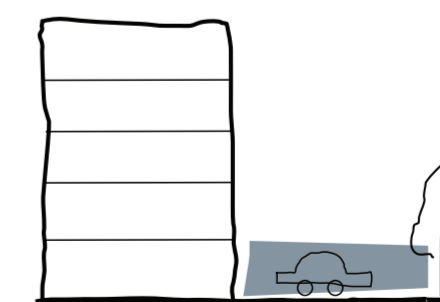
60 % Parkering i konstruktion



12 % Parkering delvist i konstruktion



40 % Parkering på terræn



88 % Parkering på terræn

Visionsplanen var designet med størstedelen af parkeringen i konstruktion under boligerne. Der er et ønske til helhedsplanen, at størstedelen af parkeringen skal placeres på terræn, hvilket kræver et større overfladeareal end tidligere tildelt parkeringen.

### Visionsplanen

40% af parkering på terræn og 60 % i konstruktion.

### Ny helhedsplan

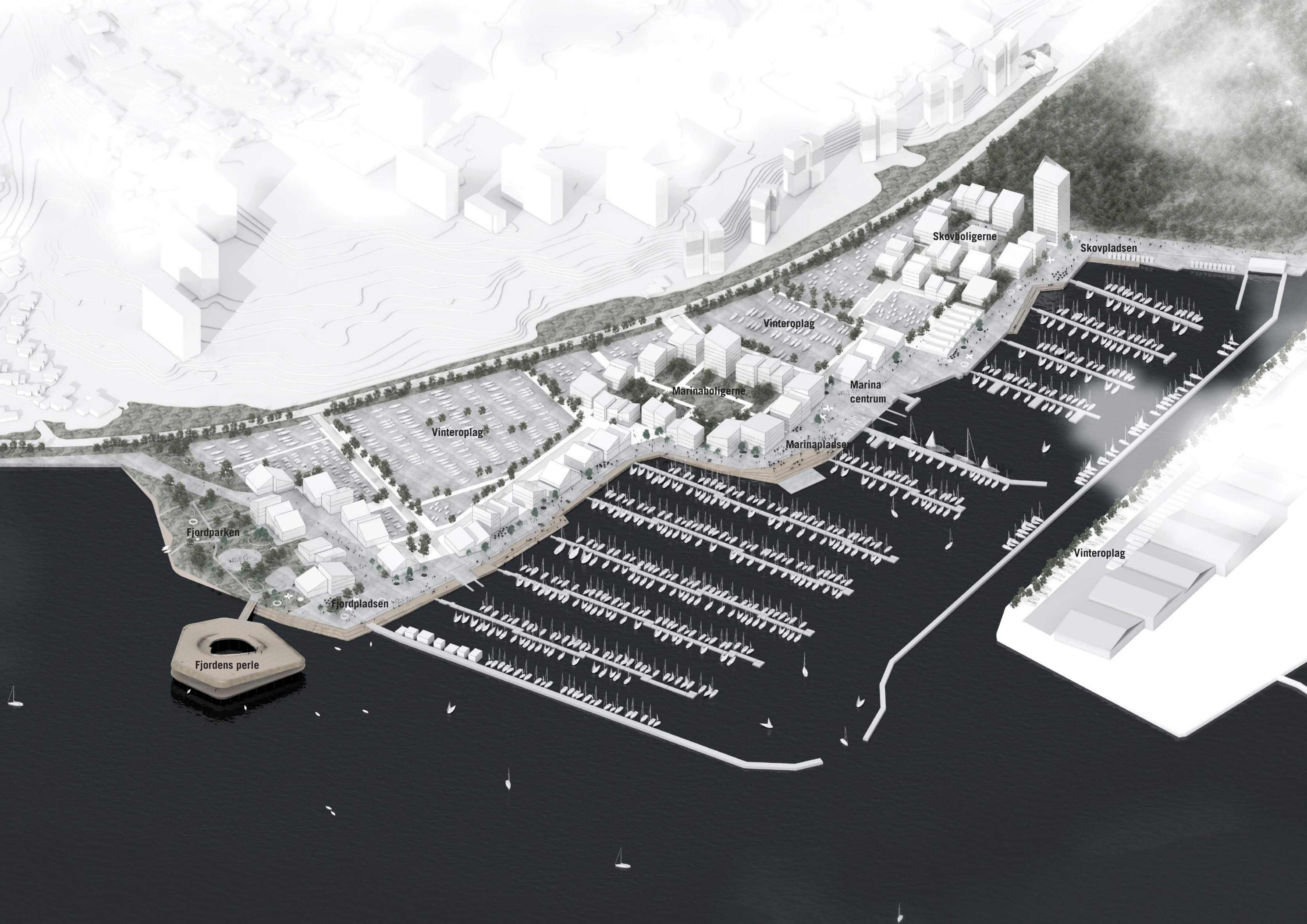
88% af parkering på terræn og 12 % delvist i konstruktion.

## 12. PARKERING PÅ TERRÆN



**NY HELHEDSPLAN**





Fjordens perle

Fjordparken

Vinteroplag

Vinteroplag

Marinaboligerne

Vinteroplag

Marina centrum

Marinapladsen

Skovboligerne

Skovpladsen

Vinteroplag



# Planens organisering

Helhedsplanen for Kolding Marina er en sammensætning af 3 forskellige typer funktioner:

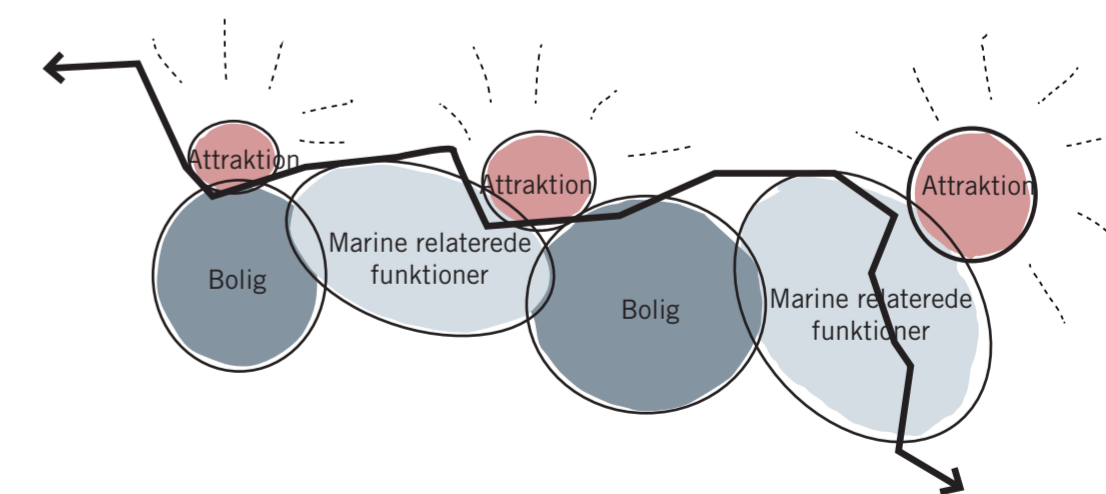
1. Marina-relaterede funktioner
2. Boliger
3. Offentlige attraktioner og pladser

Sammensætningen og blandingen af marine-, bolig, og by funktioner ses grundlæggende som en kvalitet, der kan være med til at skabe en aktiv og attraktiv bydel. Men funktionerne skal selvfølgelig sammensættes, så der opstår synergi imellem dem, fremfor konflikter.

Promenaden der løber langs hele marinaen, ligger sig som en respekzone mellem marinaen og beboerne. Promenaden kan bruges til at mediere overgangen mellem både og beboere og samtidig skabe plads til interessante møder imellem.

Marinafunktionerne er arrangeret som en rygrad langs den offentlige promenade. Deres placering er med til at skabe klart defineret underum langs kajen, sikre et flow af mennesker langs hele marinaen og er arrangeret således at byrum og pladser langs promenaden får både sol, skygge og områder i læ for vinden.

De to boligområder; Skovboligerne og Marina-boligerne er placeret i to klynger begge indenfor kommuneplanens afgrænsninger ved henholdsvis Fredskoven og marinapladsen. De er begge placeret med min. 25 meter til både på vand og på land, så evt. støjgener fra disse vil reduceres. Da marinaen er offentlig og forventes at have mange dagligt besøgende er begge boligkvarterer arrangeret, så de skaber mindre, intime og private gårdhaver imellem sig til marinaens beboere.



Ny helhedsplan: En blandet og aktiv by



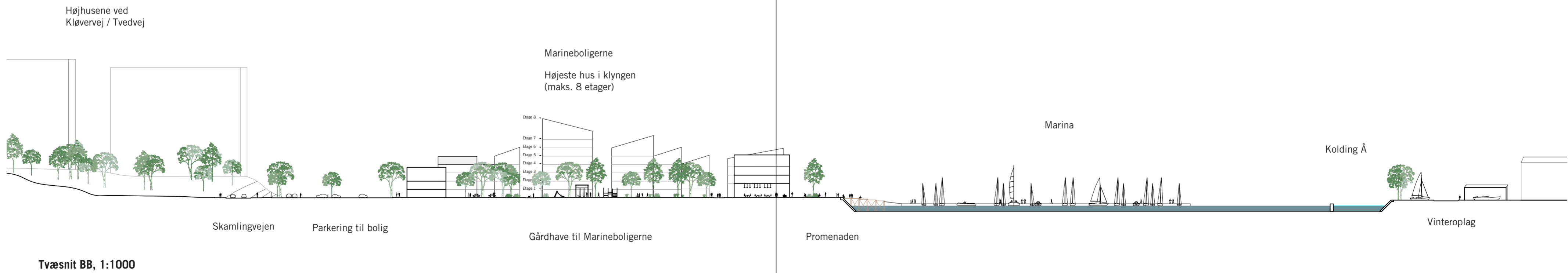
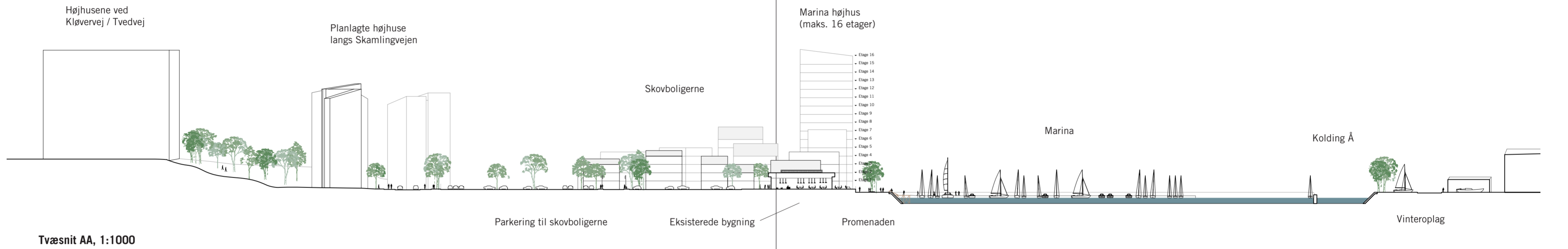
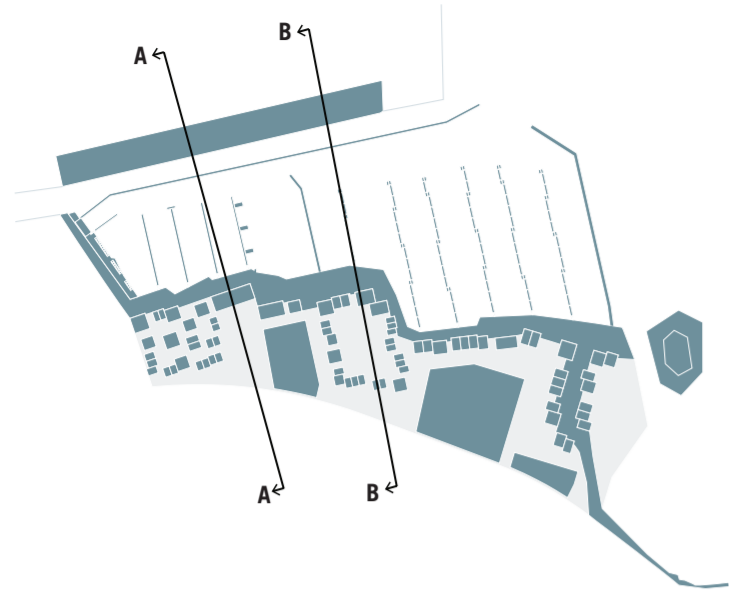
# Marina City

1:2000



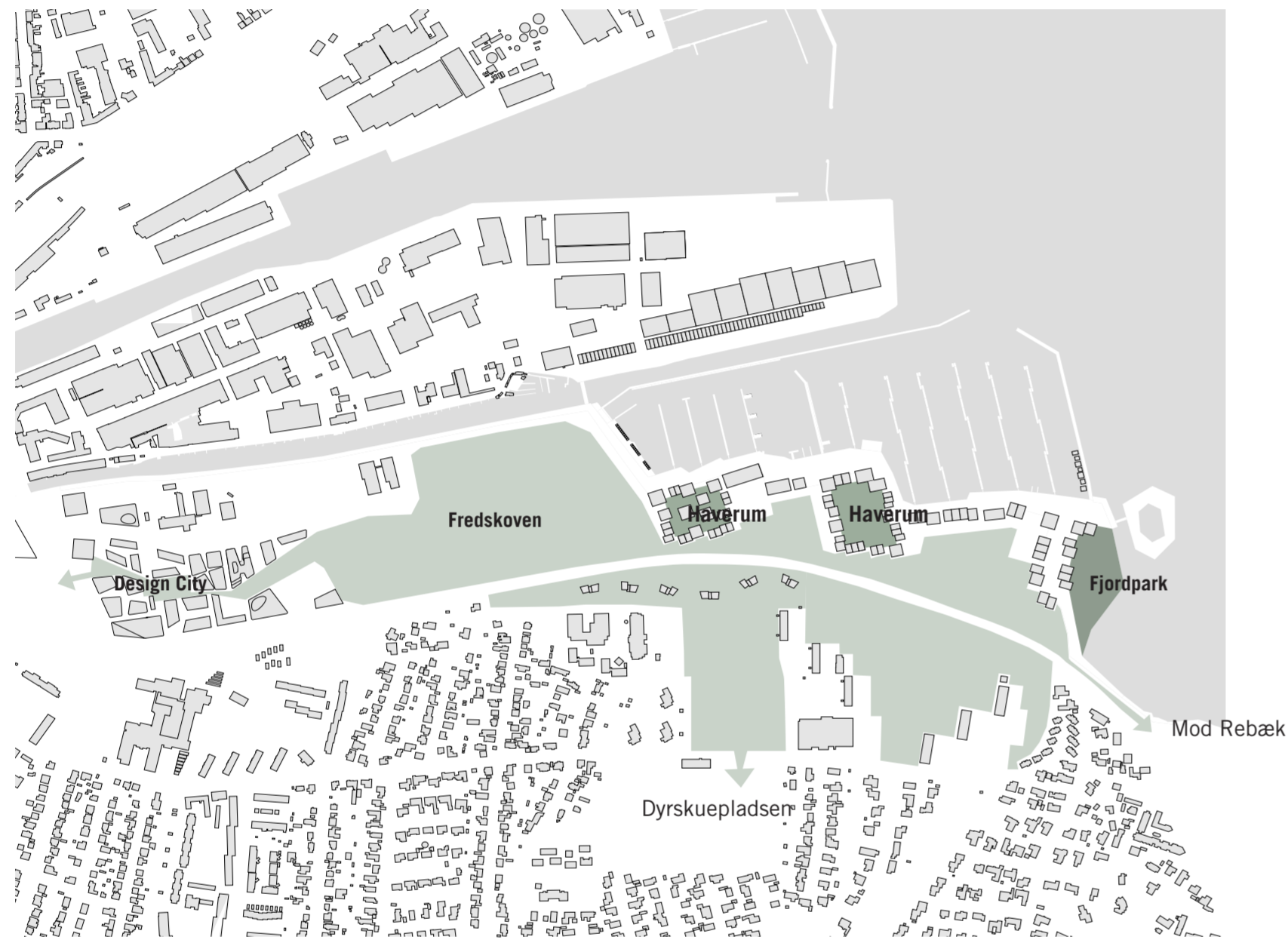


# Marina City









## GRØN STRUKTUR

■ Fredskoven

Marina City ligger sig op af et større grønt landskabeligt træk der udfolder sig ud Fredskoven vest fra marinaen. Skovens stier og grønne profil videreføres ind gennem marinaen, hvor veje, parkeringspladser, bådoplag og promenade alle vil have en klar grøn profil i belægning, grønne bede og træer.

■ Private haverum

Da Marina City bliver en offentlig lystbådshavn og et nyt attraktivt udflugtssted for hele Kolding, er de to boligområder, skovboligerne og marinaboligerne, begge centreret omkring delvist private haverum. Et grønt pauserum der er forbeholdt marinaens beboere.

■ Fjordparken

Marina City ender ud i en offentlig fjordpark. En grøn strand-eng med aktiviteter som volleyball, fjord-legeplads og mulighed for at skubbe kajakken i vandet.



## FORBUNDNE BYRUM

Langs promenaden der snor sig langs Marinaens kant etableres 3 centrale byrum;

**Skovpladsen;** med friluftaktiviteter, træningsstation og grillområder

**Marinapladsen;** der er marinaens centrale hjerte, hvor marinafunktioner og klubhuse møder et offentligt kvarterhus, Agoraen og boliger.

**Fjordpladsen;** er byrummet der møder fjorden i en stor fjordtribune og stor offentlig attraktion.

De 3 særlige pladser forbindes af promenaden, der ligeledes skaber plads til mindre opholdsarealer og sol-tribuner imellem.



## FORBINDELSER ØST-VEST

- Promenaden
- Skamlingvejen
- Stierne gennem Fredskoven

Promenaden langs Marinaen skaber en vigtig vest-øst gående forbindelse fra Kolding centrum, ned langs åen, forbi Marina city og helt ud til Kolding fjord.

Marina City ligger ud til en af de vigtige indfaldsveje til Kolding; Skamlingvejen.

Stier gennem Fredskoven skaber en grøn øst-vest gående forbindelse, der går gennem Design City, fredskoven og ud til promenaden langs Marina City.



## FORBINDELSER NORD-SYD

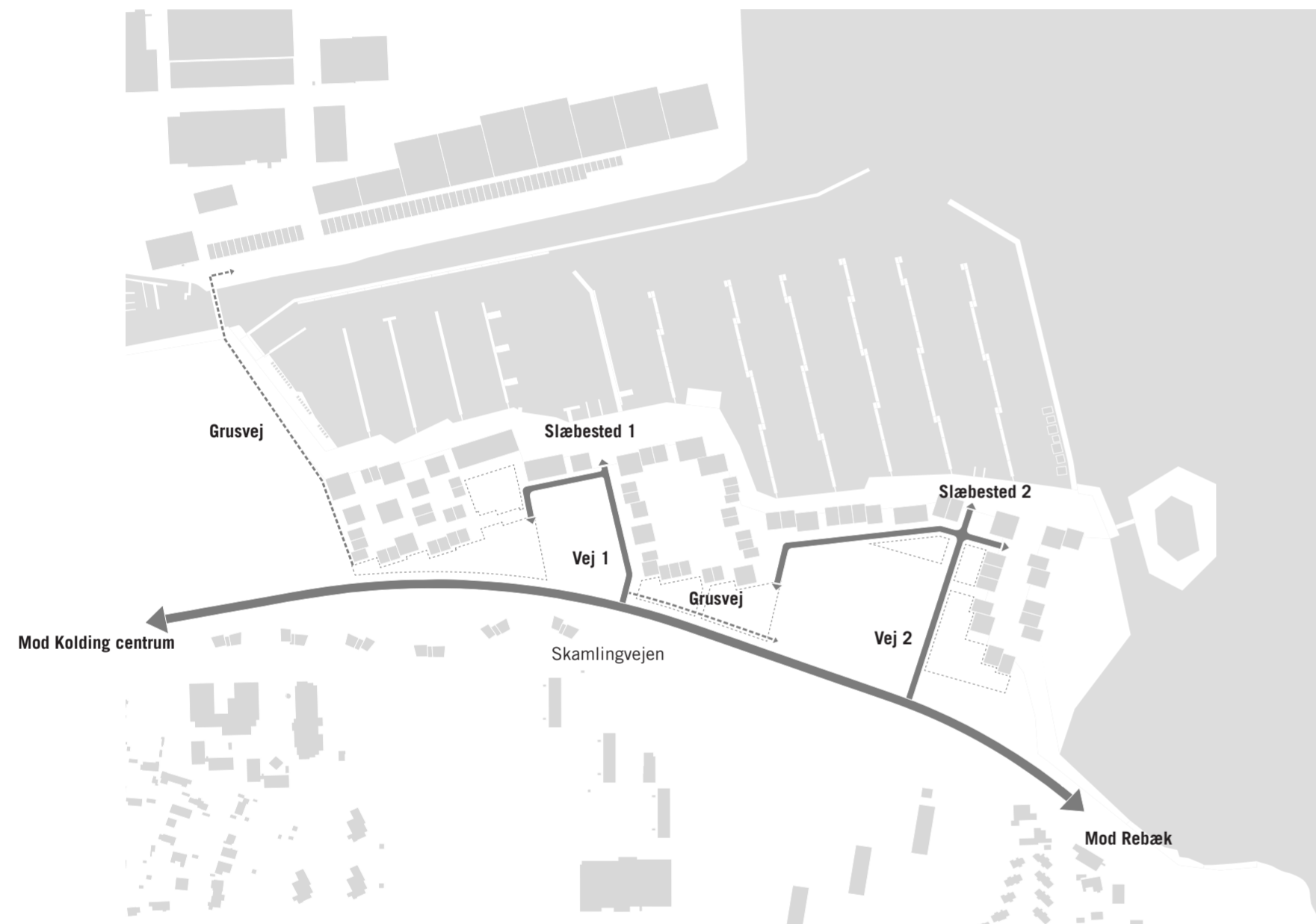
- Nye nord-syd gående forbindelser

To nye nord-sydgående hovedindfaldsveje til marinaen for både biler, cykler og gående kobler sig på eksisterende forbindelse i konteksten på tværs af skamlingvejen, så der vil opstå naturlige overgange mellem nabobebyggelsen og områder.

Promenaden forbinde marinaen med Kolding centrum i øst-vest gående retning. En ny bro over åen i den vestlige ende af marinaen vil skabe en ny nord-syd gående forbindelse mellem marinaen og vinterplaget langs en grøn fjord-sti mod nord.



# Infrastruktur og parkering



- Primære veje til biler
- ..... Grusvej til transportering af både til vinteroplæg



## PARKERINGSPLADSER

- Parkering til bolig
- Parkering til marina + gæstepladser

**A. SKOVBOLIGERNE:**  
 Én parkeringsplads pr. bolig  
 160 parkeringspladser i terræn  
 40 parkeringspladser i konstruktion

**B. MARINABOLIGERNE:**  
 Én parkeringsplads pr. bolig  
 162 parkeringspladser i terræn  
 38 parkeringspladser i konstruktion

ca. 200 pladser til marina gæster  
 + 116 pladser til gæster af beboere  
 (0,34 gæsteplads pr. bolig)  
 I sommerhalvåret vil bådenes vinteroplagspladserne kunne benyttes til sommerparkering.

**C. MARINA VEST:**  
 ca. 92 pladser

**D. MARINA ØST:**  
 ca. 214 pladser



# Både på land og i vand



## BÅDE I VAND

Eksisterende situation

**ANTAL BÅDPLADSER I ALT:** 970 pladser  
**LØBENDE METER MOLER:** 3.370 m.

ca. 3,5 m pr. båd

Nord i dag: 1.680 m  
 Syd i dag: 1.690 m

Fremtidige situaion: Marina City

**ANTAL BÅDPLADSER I ALT:** 1055 pladser  
**LØBENDE METER MOLER:** 3.800 m.

ca. 3,6 m pr. båd

## VINTEROPLAG

Eksisterende situation

**AREAL I ALT:** 21.500 m<sup>2</sup>  
**BÅDE I ALT:** 413 både (v. 52 m<sup>2</sup> / båd)

**MARINA SYD:**  
 17.000 m<sup>2</sup>  
 330 både (52 m<sup>2</sup> / båd)

**MARINA NORD**  
 4.500 m<sup>2</sup>  
 83 både (54 m<sup>2</sup> / båd)

Fremtidige situaion: Marina City

**AREAL I ALT:** 37.500 m<sup>2</sup>  
**BÅDE I ALT:** 500 både (v. 75 m<sup>2</sup> / båd)

**VEST:**  
 5.800 m<sup>2</sup>  
 78 både (75 m<sup>2</sup> / båd)

**ØST:**  
 16.750 m<sup>2</sup>  
 222 både (75 m<sup>2</sup> / båd)

**NORD:**  
 15.000 m<sup>2</sup>  
 200 både (75 m<sup>2</sup> / båd)

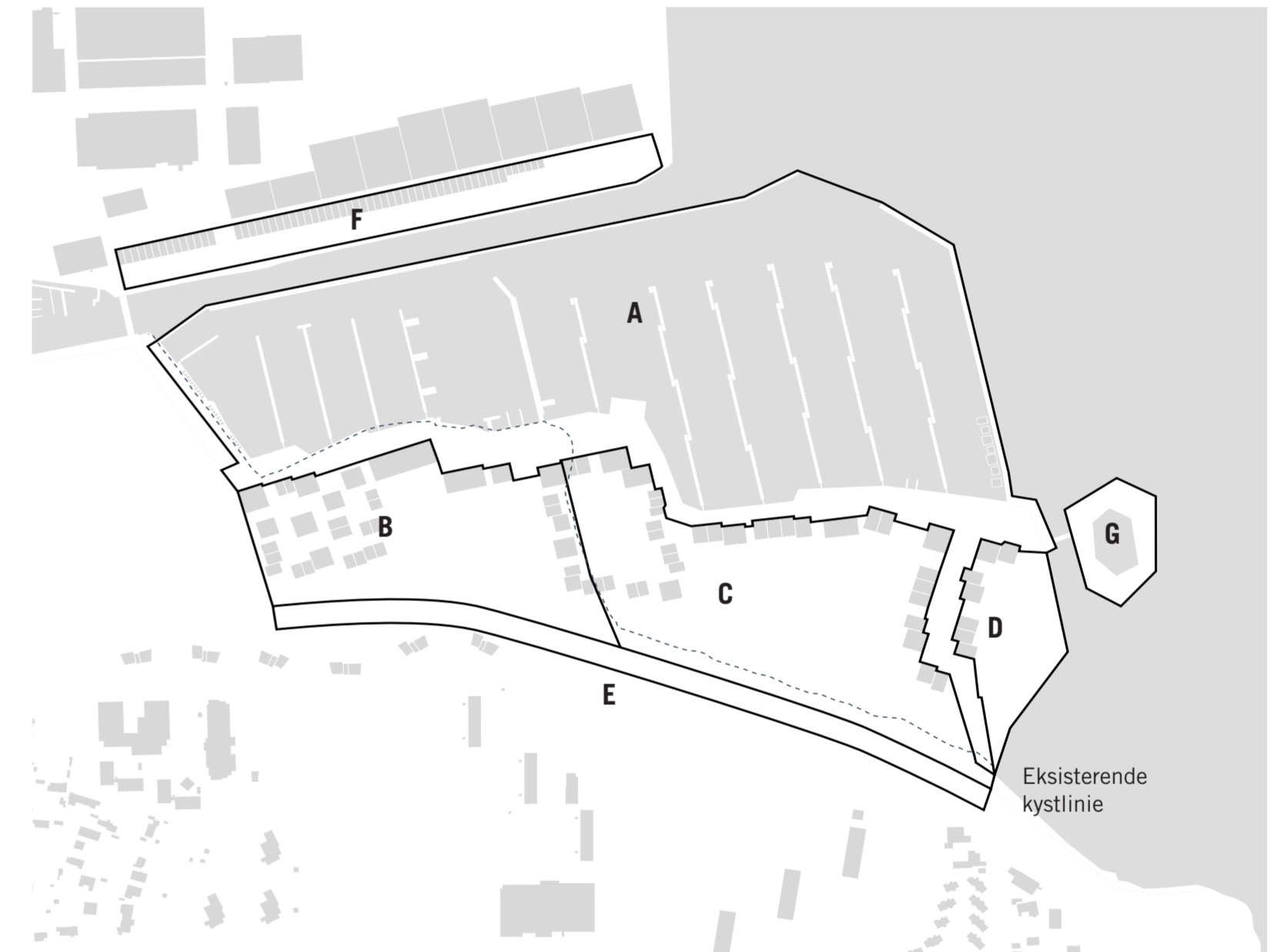


# Landvinding og områder



## LANDVINDING

Området udvides med ca.: **77.000 m<sup>2</sup>**  
+ attraktion på en ø eller på pæle på 4.000 - 5.000 m<sup>2</sup>



## OMRÅDEINDELING

De forskellige områder i planen udvikles parallelt, men afsluttes tidsforskudt. Der startes således på både skovboligerne, etablering af den udvidede havn, samt uddybnings-/opfyldningsarbejder på én gang.

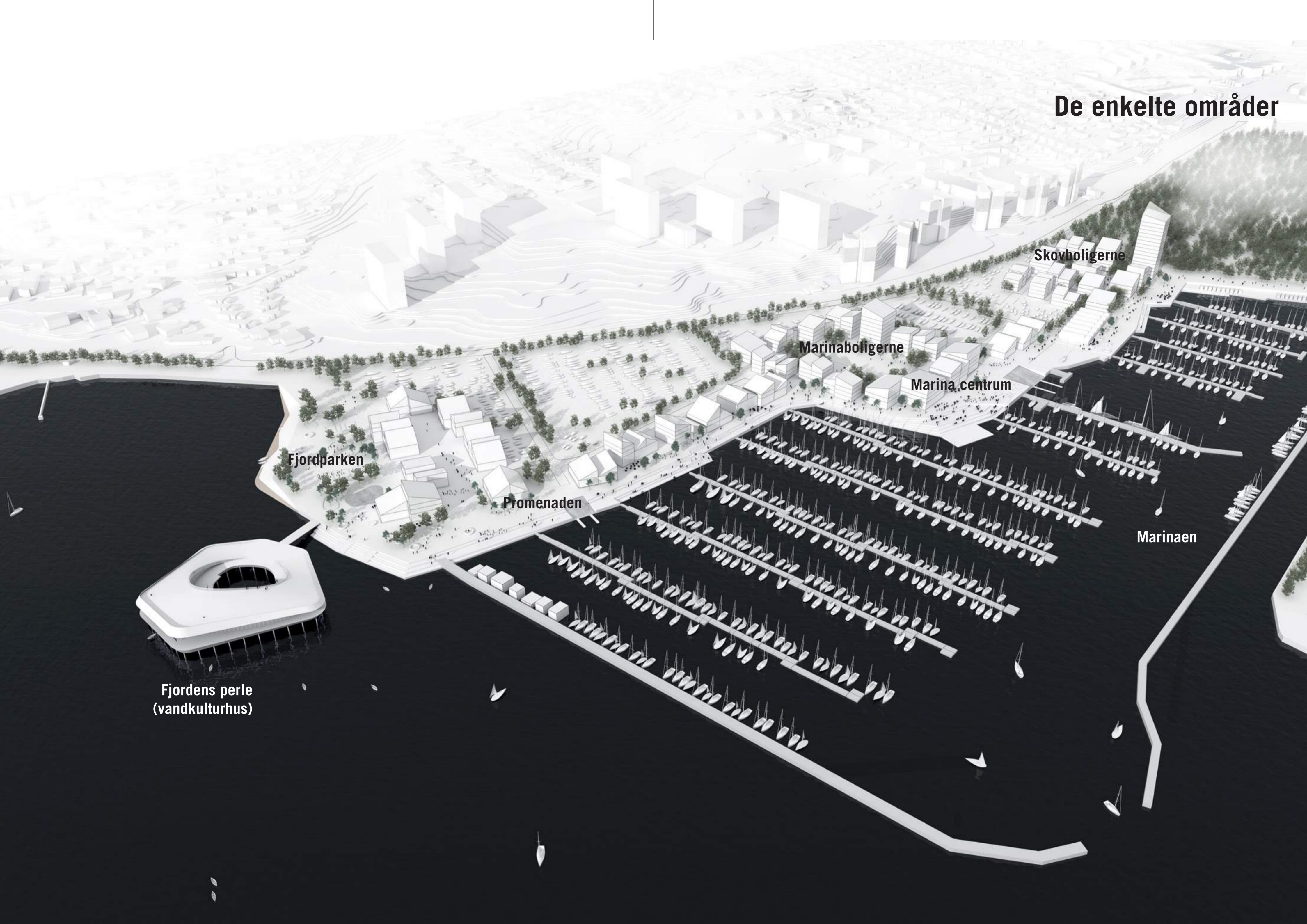
- Område A** Etablering af spuns omkring promenaden og etablering af den udvidede havn igangsættes som det første.
- Område B** Skovbebyggelsen, vinteroplæg og marinafunktioner inden for område B igangsættes sideløbende med etableringen af promenaden.
- Område C** Område C begynder opfyldning efter etableringen af spuns omkring promenaden. Herefter kan etableringen af marinaboligerne påbegyndes.
- Område D** Fjordparken opfyldes med sand over længere periode indtil de underliggende sætningsgivende materialer får tilstrækkelig bæreevne.
- Område E** Skamlingvej: To nye indkørsler med venstresvingsbaner, helleanlæg ved sti-krydsninger samt busstoppesteder. 50 km/t, støjdæmpende asfalt samt støjafskærmning ved boligerne.
- Område F** Areal nord for åen kan stabiliseres og etableres uafhængigt af de øvrige anlægsarbejder.
- Område G** 'Øen' tænkes som en konstruktion som ø eller på pæle og er herved uafhængig af de andre områder, og kan etableres, så snart promenaden ligger der.



**PLANENS DELE**



# De enkelte områder



Fjordens perle  
(vandkulturhus)

Fjordparken

Promenaden

Marinaboligerne

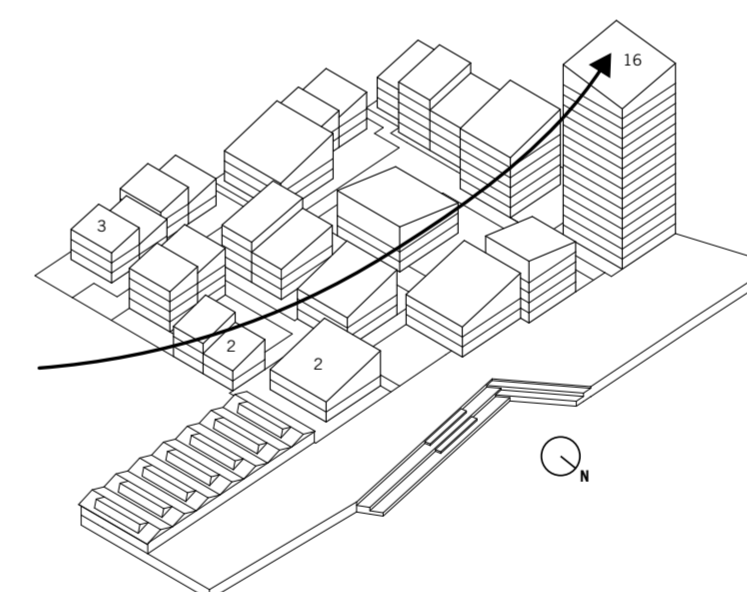
Marina centrum

Skovholigerne

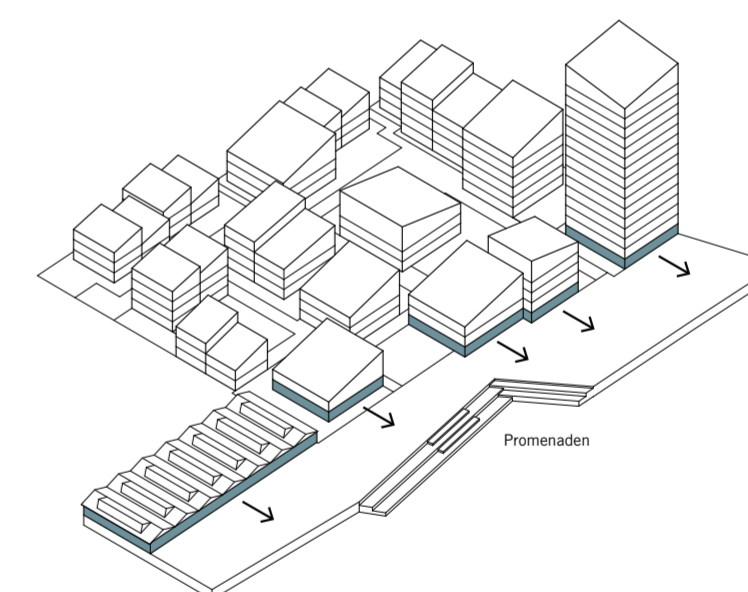
Marinaen



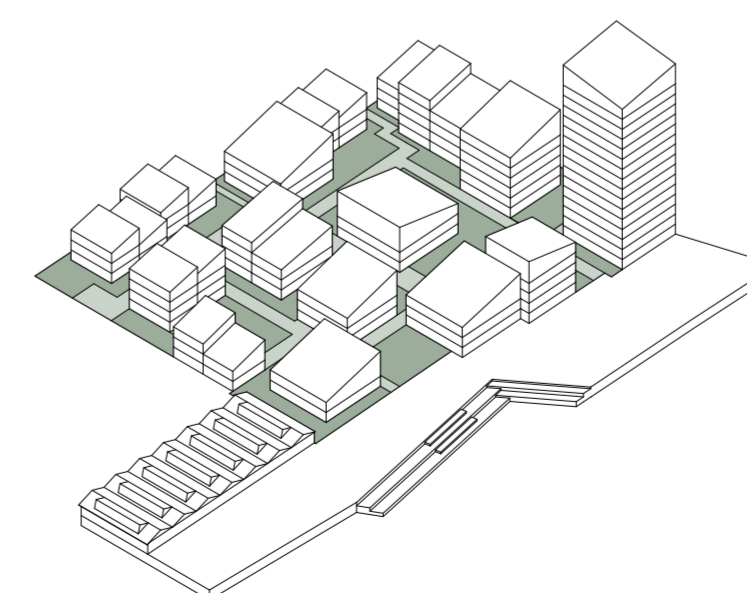
# Skovboligerne



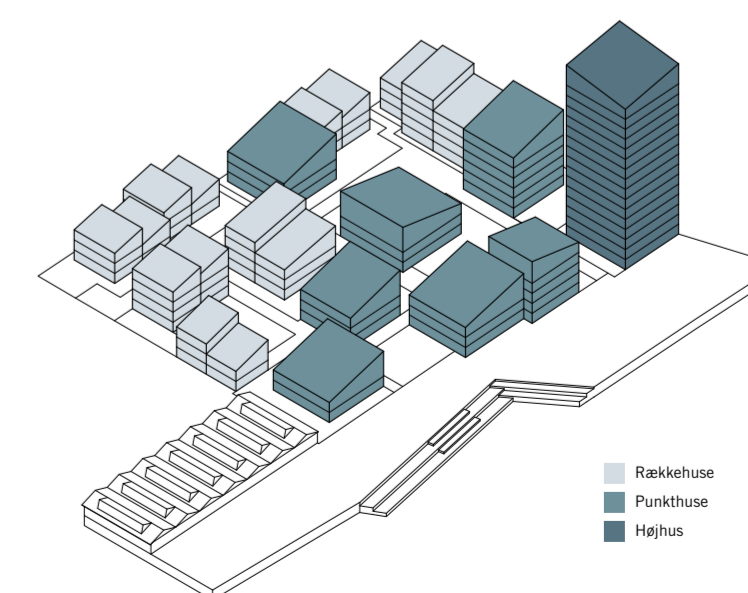
1. Højeste punkt placeret så flest muligt boliger, inklusiv naboer, har udsigt til fjorden



2. Offentlig stueetage mod promenaden



3. Boliger arrangeret omkring private gårdhaver



4. Blandede bolig-typologier

Skovboligerne er den første boligklynge der udvikles i Marina City. Skovboligerne vil med deres prominente placering mellem den stille Fredskov og den aktive havnepromenade potentialet til at blive et attraktivt boligområde.

Boligerne er arrangeret omkring mindre private grønne gårdrum trukket tilbage fra den offentlige promenade. Den nordlige side af boligklyngen, der henvender sig direkte mod promenaden, vil have en offentlig udadvendt stueetage, med plads til caféer, is butik, restaurant og mindre butikker.

Boligklyngen vil variere i boligtypologier og bygninger - fra mindre intime rækkehuse mod sydøst til højere punkthuse og et højhus med lejligheder mod Nord-vest, hvor beboerne vil kunne skue ud over Kolding fjord og ind over byen, uden at skygge for naboernes udsigt.

Bygningerne bør have et gennemgående arkitektonisk udtryk, der kan skabe sammenhæng i den varierende bydel. Dette bør især komme til udtryk i tagprofilen, der bygger videre på marinas traditionelle sadeltag.



# Marinaboligerne

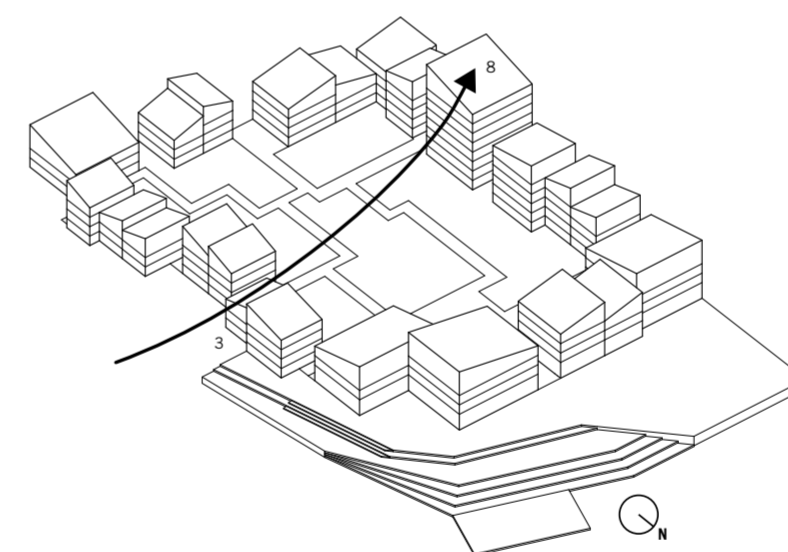


Marinaboligerne bliver den næste boligklynge, der udvikles i Marina City. Marinaboligerne har med deres centrale placering kontakt til både marina-pladsen, kvarterhuset, agoraen og havnepromenaden. Den centrale placering stiller ligeledes krav til stueetagenes udformning og programmering, der bør henvende sig til promenaden og marinapladsen med offentlige funktioner såvel som marinarelaterede funktioner.

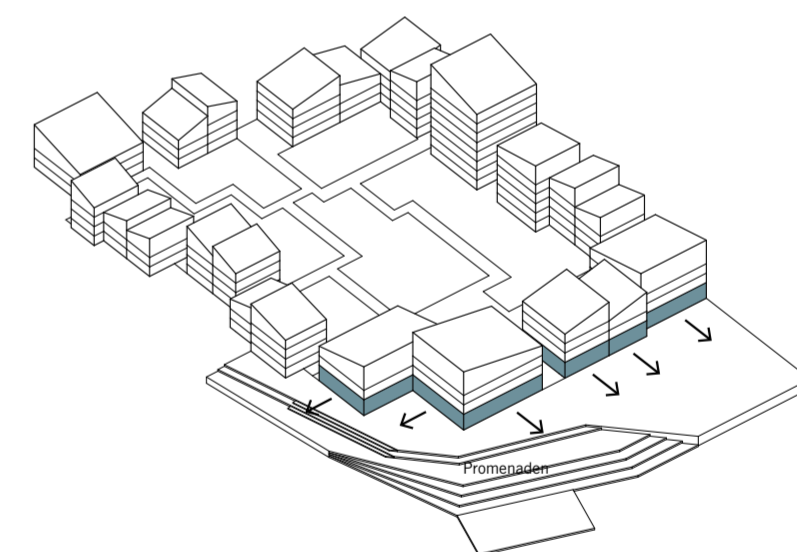
Boligerne er arrangeret omkring en stor grøn gårdhave, der er trukket tilbage fra den offentlige promenade, for at give beboerne et delvist privat udendørs område med legepladser, grill-arealer og intime nyttehaver.

Boligklyngen vil variere i boligtypologier og bygninger - fra mindre intime rækkehuse mod sydøst til et højere punkthus på 8 etager mod Nord-vest. Boligklyngens højder er arrangeret således, at flest mulige lejligheder vil have udsigt mod fjorden og marinaen.

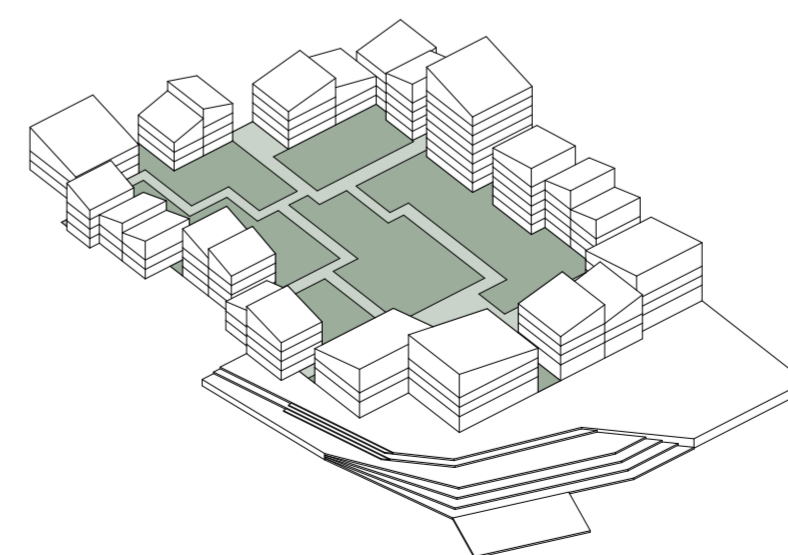
Bygningerne bør have et gennemfående arkitektonisk udtryk, der kan skabe sammenhæng i den varierende bydel. Dette bør især komme til udtryk i tagprofilen, der bygger videre på marinans traditionelle sadeltag.



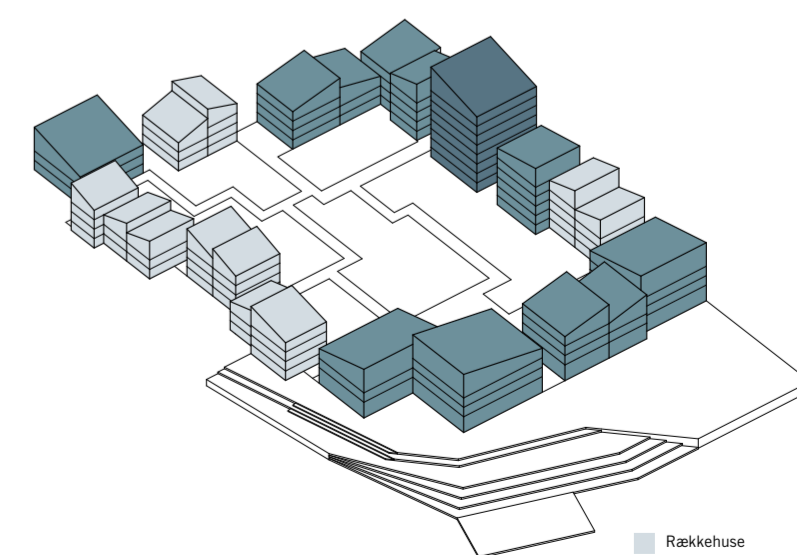
1. Højeste punkt placeret så flest muligt boliger, inklusiv naboer, har udsigt til fjorden



2. Offentlig stueetage mod promenaden



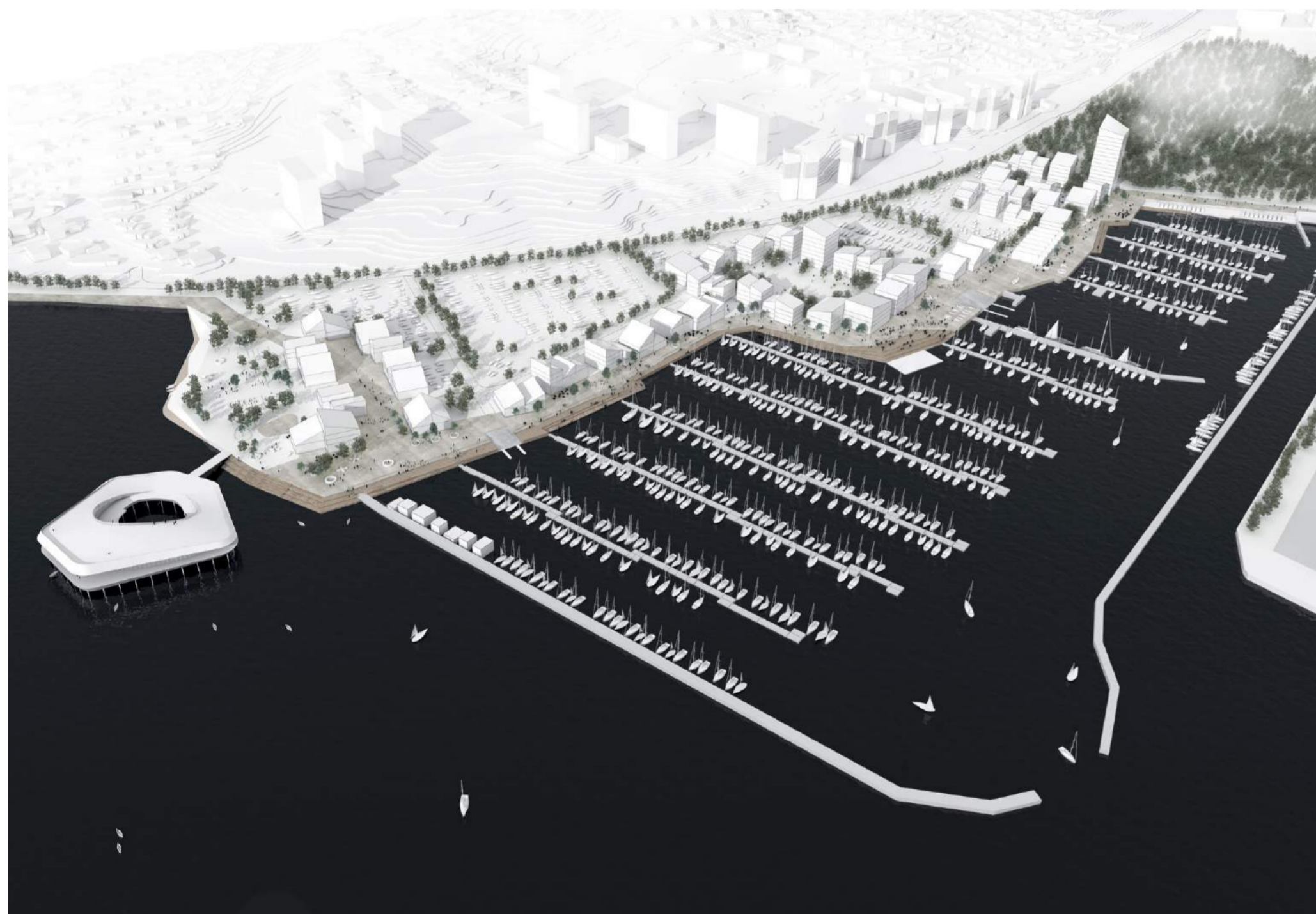
3. Boliger arrangeret omkring en stor privat gårdhave



4. Blandede bolig-typologier



# Promenaden



Promenaden er ryggraden i udviklingen af Kolding marina og den nye bydel. Den er tænkt som et varieret og aktivt strøg der kan rumme forskellige aktiviteter og samtidig skabe sammenhæng på tværs af områdets mange funktioner og brugere. Promenaden kommer i forlængelse af den allerede etablerede Åpromenade, og bliver dermed en del af forbindelsen til Kolding Midtby.

Promenaden bør udformes med høj arkitektonisk og landskabsmæssig kvalitet. Promenadens udtryk, materialer og udformning må gerne variere for at gøre det til en oplevelsesrig færden at bevæge sig langs marinen.

Den faste del af promenaden bør udføres i et slidstærkt materiale som fx børstet beton, mens trapper, dæk og pladser kan udføres i træ og i flere niveauer, så den besøgende kan komme helt ned i vandkanten. Interessant og indbydende by-inventar skal invitere til ophold langs promenaden og samtidigt være med til at give stedet karakter.

Bygningernes stueetager bør indrettes med offentlige funktioner mod promenaden, hvilket vil medvirke til at gøre promenaden aktiv og tryk.



Promenaden skal beplantes for at videreføre den grønne profil fra Å-promenadeng og skabe mindre områder med læ langs kajen.



Langs den faste del af marinaen vil dæk og trin i træ føre den besøgende helt ned til vandkanten.



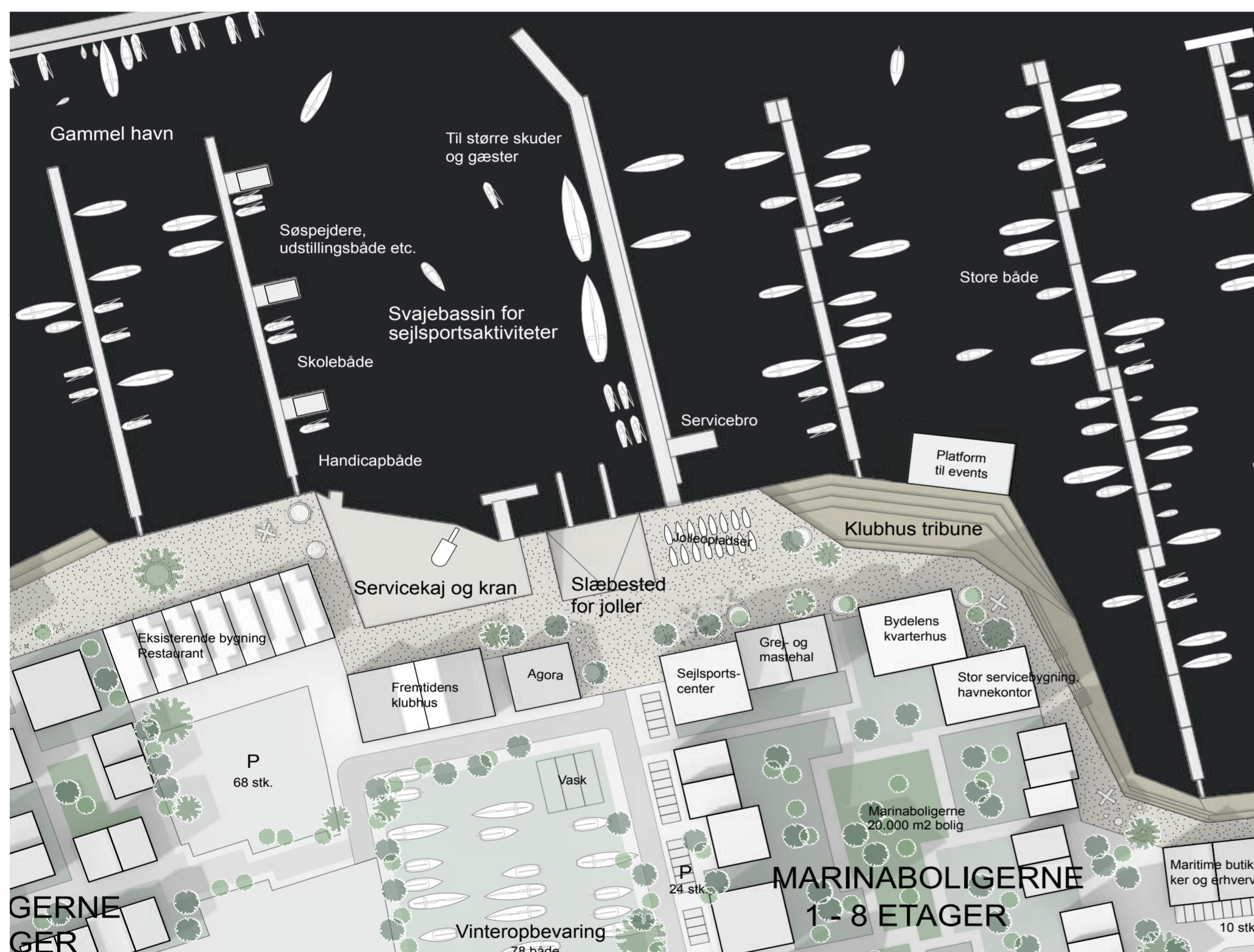
Attraktivt byinventar skal gøre promenaden til et sted du møder og opholder dig, frem for en promenade du passerer.



Store trin og dæk og flydende platauer langs promenaden skal skabe attraktive steder til ophold langs marinaen.



# Marina centrum



En god Marina har brug for velfungerende og attraktive funktioner, men den indbyrdes placering og organisering af funktionerne er lige så vigtigt.

Marinaen vil i fremtiden have et klart centrum, hvor de største marinarelaterede funktioner er placeret omkring, så du let og hurtigt kan bevæge dig mellem slæbested, mastehal, servicebro og vaskepladser. Mindre servicebygninger og grej- og mastehaller er ligeledes placeret langs marinanen, hvor det vurderes nødvendigt.

Det er gjort god plads til diverse sejlsportsaktiviteter, skolebåde, søspejdere og handicapbåde ved det store svaje bassin ud fra det centrale slæbested.

Ved promenadens knæk er en større tribune i træ placeret, her vil en flydende platform give plads til events, opvisninger eller bådudstillinger.

Udover de praktiske funktioner der hører en god marina til; slæbested, grejhal, mastehal, servicebygninger, jolleopbevaring etc. Vil marinaen ligeledes bestå af nye sociale og udadvendte funktioner, der vil forstærke sammenholdet i kvarteret omkring marinaen. Disse funktioner er blandt andet:

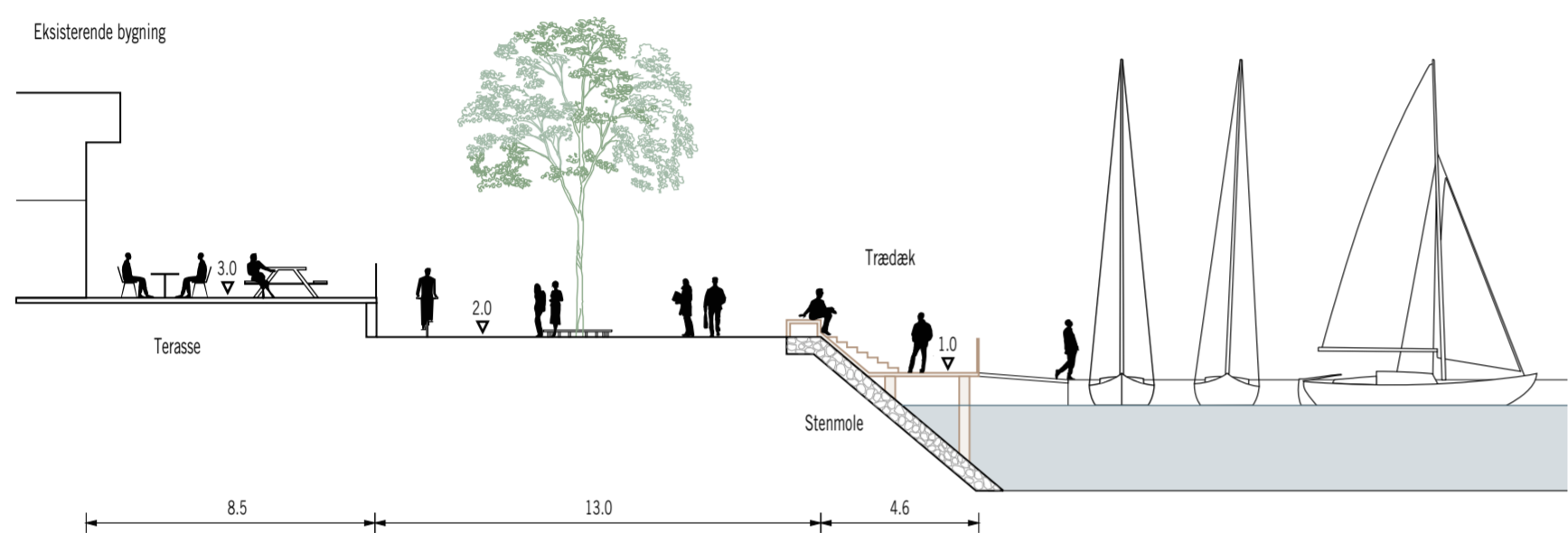
**AGORA OG SEJLSPORTSCENTER:** En multianvendelig og robust bygning, som kan anvendes til større arrangementer, møder, bådudstillinger, havnefester, regattaer og andre kulturarrangementer. Bygningen skal være et flot og markant midtpunkt i marinaen.

**FREMTIDENS KLUBHUS:** Et stort og samlet klubhus der kan deles mellem flere af Marinaens sejlkubber. Et hus, der summer af liv på mange tidspunkter, hvor nærheden til hinanden skaber nye aktiviteter og fællesskaber, og hvor man mangedobbelt udnytter de fyre faciliteter.

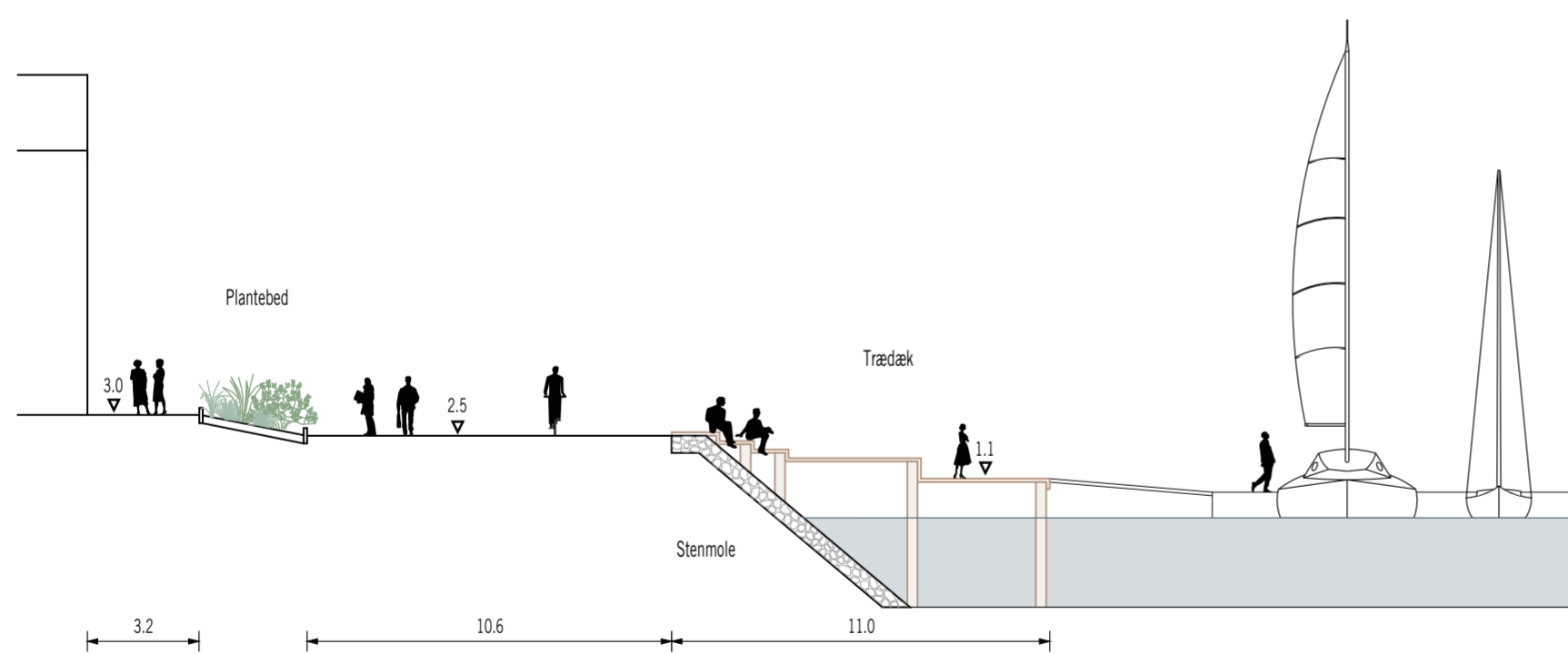
**BYDELENS KVARTERHUS:** Et hus med plads til forskellige aktiviteter og arrangementer, festligheder, men også et mødested for marinaens brugere og bydelens beboere.



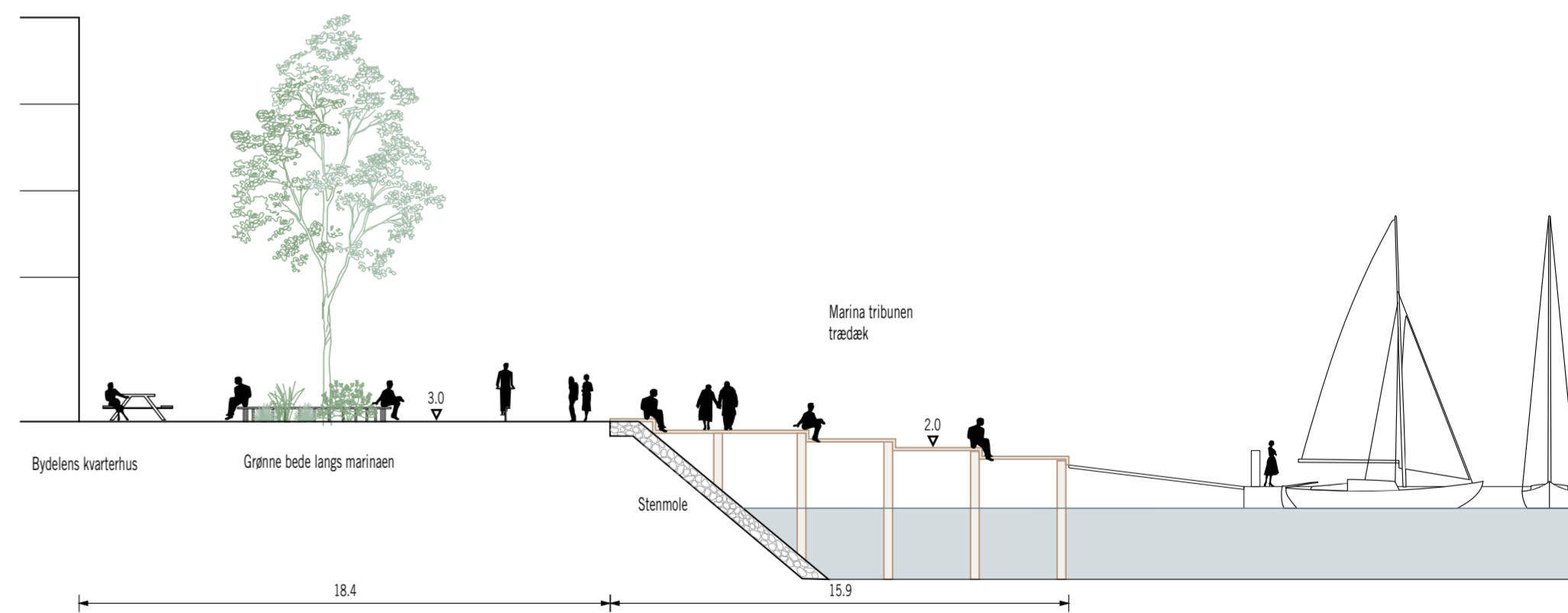
# Promenaden snit 1:200



Snit AA \_ Promenaden ved den eksisterende bygning



Snit CC \_ Promenaden ved solpladsen i øst



Snit BB \_ Promenaden ved marinapladsen



# Promenaden





# Fjordparken



Promenadens føløb ender ud i Fjordparken, et attraktivt, offentligt parkområde for hele Kolding, hvor man kan komme og nyde udsigten over fjorden.

Fjordparken vil blive etableret gennem en opfyldning af sand, der vil foregå løbende over en længere periode indtil de underliggende sætningsgivende materialer får tilstrækkelig bæreevne.

Fjordparken vil rumme en bred vifte af aktiviteter, som volleyball-baner, grillpladser og legepladser for dem som bor i området, lystbådssejlere og folk udefra.



Natur-sti



Beachvolley



Store græs og sand-arealer til ophold



Fjord-legeplads

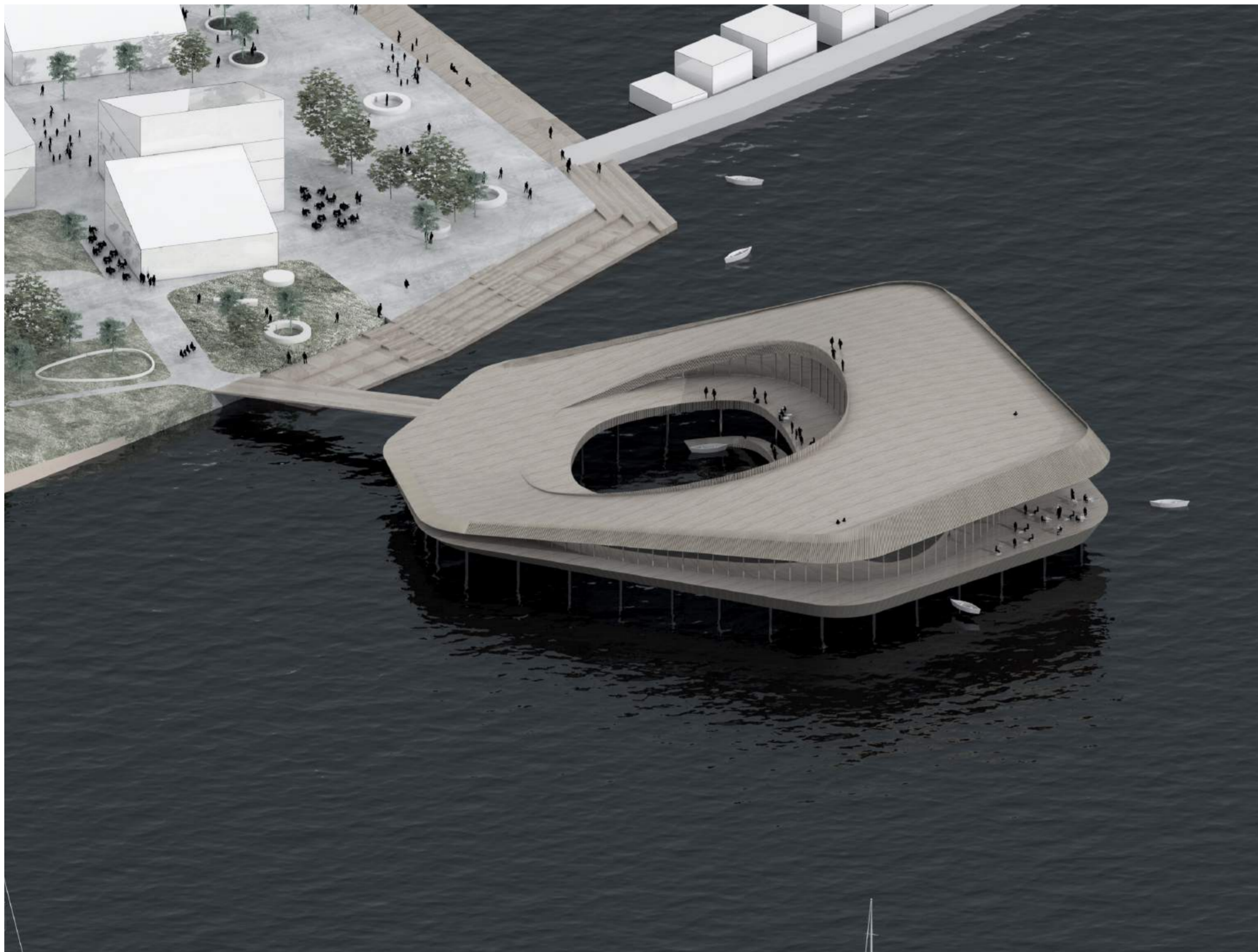


# Fjordparken

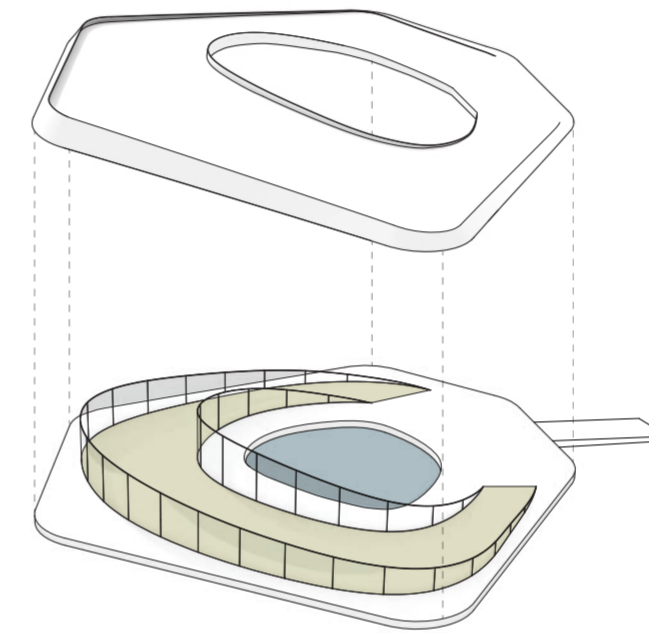




## En særlig attraktion 'Fjordens perle'



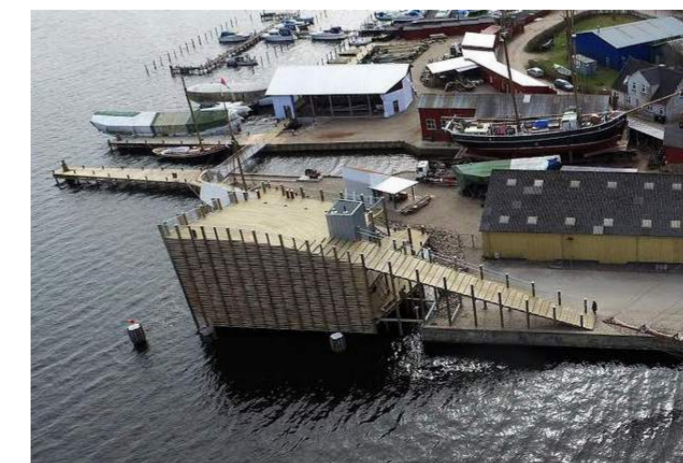
Offentligt tilgængelig tagflade



I forlængelse af promenaden, længst ude mod fjorden, placeres en særlig attraktion med en offentlig og udadvendt funktion, der skal være med til at gøre Marina City til en destination for mange besøgende. Dette kunne fx være et ekstraordinært fjordbad, et lillebælts-akvarium, et maritimt museum eller noget helt fjerde.

Attraktionen tænkes som en let konstruktion på pæle, hvor taget bliver en offentlig tilfængelig flade, der ligger i forlængelse af promeandens gang. Med sin prominente placering, med udsigt over fjorden, bør attraktionens udformning ligeledes have en stærk relation til vandet og fjorden. Et centralt tilgængeligt bassin i konstruktionen kan f.eks. gøre det muligt at ankomme til attraktionen direkte fra vandsiden i kajak, uden at sætte en fod på fast jord.

I denne skitse, er fjord-attraktionen udformet med inspiration fra en østers; en musling der ligger og åbner sig op mod vandet og afslører den indre. Herved navnet Fjordens Perle. Men konstruktionen kunne se ud på mange forskellige måder. Udvalgte andre skitser er vist på side 74-75.





# Fjordens perle





# Fjordens perle skitser på udformningen

