

**KØGE
KYST**

Prospekt for etape SH3 på Søndre Havn

Prospekt for etape SH3 Søndre Havn

KOLOFON

Prospektet for etape SH3 på Søndre Havn er udarbejdet af Køge Kyst P/S i samarbejde med Tegnestuen Vandkunsten A/S og Sweco A/S. Prospektet er udgivet i februar 2016.

Alle rettigheder forbeholdes. Kopiering og videredistribuering af prospektet i dets helhed kan dog ske uden samtykke.

Prospektet kan hentes på www.koegekyst.dk

OM PROSPEKTET

Fra udviklingsplan til prospekt	
Prospektets indhold	

OM SØNDRE HAVN

Historie og udvikling	
Luftfoto, byggefelter og eksisterende forhold	
Bebyggelsesplan og friarealer	
Trafikplan	
Parkeringsplan	
Terrænplan	
Regnvandsløsning og klimasikring	
Byggemodning	
Bydelsforening og karréforeninger	
3D Model af Søndre Havn	

SIDE

5

7

7

8

9

12

14

16

17

18

19

20

OM SH3

Byggeretter og arealanvendelse	
Kvarterssnit A, princip	
Kvarterssnit B, princip	
Variation og eksempelkarreé	
Dagslysstudier	
Visualisering, Engkanten	
Snit G, Engkanten	
Visualisering, Alminding	
Byrum og friarealer	
Visualisering, P-hus	
Visualisering, Gårdrum	
Snit H, almindingernes sammenhæng med gårdrum	
Trafik og parkeringsplan	
Fordelingsveje, snit C,D,E	
Boligvej, snit F	
Visualisering , Fordelingsvej	
Visualisering , Boligvej	

SIDE

22

24

26

28

30

32

33

34

36

38

40

41

42

44

45

46

48



SØNDRE HAVN

COLLSTROPGRUNDEN

STATIONSOMRÅDET

Fra udviklingsplan til prospekt

Køge Kysts udviklingsplan "Livet før byen - byen for livet" er en plan for, hvordan Køge Kyst-området skal tage sig ud over de næste 20 år

UDVIKLINGSPLANEN er baseret på resultatet af en international parallelkonkurrence i 2009/10. Planen er endeligt vedtaget af Køge Kysts bestyrelse i oktober 2011 og fulgt op af Kommuneplan 2013.

Den overordnede vision er at skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der styrker Køges rolle som center i Hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion. Det forventes, at den nye bydel kommer til at rumme 4.000 nye arbejdspladser og 4.000 nye beboere.

Udviklingsplanen er særlig ved, at den både rummer en plan for, hvordan Køge Kyst skal se ud rent fysisk, og en række strategier for, hvad der skal drive byudviklingen på områder som kultur og byliv, bæredygtighed, erhvervsudvikling og dialog. Udviklingsplanen kan hentes på www.koegekyst.dk.

På luftfotoet overfor ses Køge Kyst 3 udviklingsområder markeret. I forgrunden ses Køge Torv og Vestergade. I midten ses underføringen, der skal binde Køge bymidte bedre sammen med Køge Bugt og gøre det muligt at lukke den nuværende jernbaneoverskæring. Til venstre for underføringen ses broen over banen, der skal binde Stationsområdet sammen med Collstropgrunden. Yderst til venstre etableres vej-tunnelen, der erstatter jernbaneoverskæringen. Bagerst i billedet ses Søndre Havn og den ny strand.

Udviklingsplanen tager i bund og grund afsæt i stedet: Køge som en gammel handels-, industri- og havneby med en velbevaret historisk bymidte, med en stærk position som hovedstadsnært trafikknudepunkt og gode fremtidsmuligheder, som er blevet understreget af beslutninger om en ny højhastighedsforbindelse med tog, et supersygehus mm. Men Køges særlige identitet omfatter også et aktivt kultur-, idræts- og foreningsliv, som siden 2011 har spillet en rolle i realiseringen af "Etape 0", hvor Køge Kyst sammen med køgenserne har taget forskud på byudviklingen med nye aktiviteter og byrum.

På den baggrund skal udviklingsplanen vise vejen for en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der vil tiltrække nye virksomheder og borgere samt

bygherrer, der kan se et perspektiv i at gennemføre projekter netop her. Mindst lige så vigtigt får alle nuværende køgensere en række nye muligheder i kraft af udviklingen.

Udviklingsplanens i alt ca. 310.000 etagemeter er fordelt på ca. 1.500 boliger, 22.000 m² detailhandel, 4.000 kontorarbejdspladser samt ca. 21.000 m² kultur og offentlig service. På Søndre Havn rummer hver etape ca. 20-45.000 m² byggeretter, som sælges til bygherrer, der vil opføre byggerierne i tråd med intentionerne i udviklingsplanen, et kvalitetsprogram og et inspirationshefte om arkitekturen. Tempo og rækkefølge er bestemt af afsætningsmulighederne, ønsket om en velfungerende by gennem hele processen og afviklingen af de nuværende erhverv på Søndre Havn.

ILLUSTRATIONSPLAN

Lokalplanlagt i 2015

Prospekt for ST1
udarbejdet marts 2012

COLLSTROPGRUNDEN

Prospekt for Collstropgrunden
er under udarbejdelse

STATIONSOMRÅDET

Prospekt for Kulturtorvet er
udarbejdet januar 2013

SØNDRE HAVN

Prospekt for SH3

Prospekt for SH1 og SH2
udarbejdet oktober 2013



Prospektets indhold

Dette prospekt omhandler SH3, der er den tredje af i alt 6 etaper på Søndre Havn. Hele Køge Kyst projektet tæller 12 etaper, hvoraf de første etaper i Stationsområdet og på Søndre Havn er under realisering

PROSPEKTET er en fysisk detaljering af udviklingsplanens intentioner og greb, men der er fortsat tale om en overordnet tilgang til områdets udformning med spillerum for videre bearbejdning i tråd med kvalitetsmålene, der er nærmere beskrevet i kvalitetsprogrammet.

Prospektet er tænkt som udgangspunktet for den videre projektudvikling af etape SH3, der vil ske sammen med de enkelte bygherrer. Prospektet vil derudover danne grundlag for lokalplanen og fungere som afsæt for den fortsatte dialog med køgenserne.

Prospektet giver indledningsvist en introduktion til Søndre Havn området med fokus på byggemulighederne. Herefter præsenteres den samlede plan og struktur for hele Søndre Havn, for at forklare den

kontekst som SH3 indgår i. Afsnittet om Søndre Havn afsluttes med en kort generel beskrivelse af strategi og rollefordeling ved byggemodning og drift af arealerne.

Herefter zoomes ind på etape SH3. Planer, snit og visualiseringer samt tekst beskriver blandt andet følgende:

- Byggemuligheder og funktionsblanding på de 6 byggefeltter
- Dagslysstudie og eksempel på disponering af en karré
- Bebyggelsen og dens samspil med Engkanten og strandengen
- Almindinger, gårdrum og regnvandsløsningen
- Fordelingsveje og boligveje
- Bil og cykelparkering

Historie og udvikling

Søndre Havn er et havneområde grundlagt i begyndelsen af 1900-tallet. Overordnet er ønsket at bygge videre på historien ved, i det omfang der kan findes nye anvendelser, at bevare nogle af havnens karakteristiske bygninger og kulturhistoriske spor

KONKRET er der peget på bevaringspotentialerne ved ØA-bygningen, Braunstein-bryghuset, og Siloen, der alle er placeret langs Kajkanten. I etape SH3 ønskes, hvis det er muligt, bevaret en gitterkonstruktion ved en silo som del af adgangen til et p-hus. Derudover er der mulighed for at bevare en mindre murstensbygning i tilknytning til en kommende alminding.





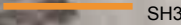
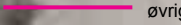

Bebyggelsesplanen er udformet sådan, at den er fleksibel overfor senere beslutninger om bevaring eller nedrivning af enkelt bygninger. De eksisterende bygninger og anvendelser på havnen opfattes som en velkommen modstand, der i det omfang det er muligt at finde en ny anvendelse af bygningerne, kan medvirke til at skabe variation i bebyggelsesplanen rumligt og tidsmæssigt.

SØNDRE HAVN 2015



ny strand

SIGNATURFORKLARING:

-  byggefelt med benævnelse
-  eksisterende bygninger, der særligt er fremhævet i udviklingsplanen som genanvendelige
-  andre eksisterende bygninger, med arkitektonisk, kulturhistorisk eller funktionel genanvendelighed
-  eksisterende bygninger, der fortsat anvendes til kulturelle funktioner
-  SH3
-  øvrige etaper på Søndre Havn
-  midlertidigt byrum

Det allerede rige kulturliv på Søndre Havn er en vigtig del af bydannelsen og betyder, at de allerførste beboere kan flytte ind i en levende bydel med en mangfoldighed af kulturtilbud.

Allerede før Køge Kyst startede i 2009 bidrog Valkyrien, Roklubben og Kano- og kajakklubben til et levende miljø omkring havnen og stranden. Ligesom Tapperiet i en årrække har trukket mange unge, musikere og besøgende til koncerter og arrangementer.

Køge Kyst har siden 2011 arbejdet målrettet med at skabe livet før byen i Etape 0 for at understøtte byliv og for at få erfaringer til den kommende by. I samarbejde med lokale kræfter afprøves byrum, organiseringer og aktiviteter langs kulturforløbet Tråden, der fysisk binder den historiske bymidte og vandet sammen. Af kulturaktiviteter kan nævnes billedværksteder, madskole, kunstudstillinger, Søndre Havnedag, jazzfestival, foredrag og debatter, skate, dans eller muligheder for at være fysisk aktiv på løberuten, i kajak eller robåd, eller som vinterbader.

Livet på Søndre Havn byder dermed både på det folkelige og det specialiserede som gennem aktiviteter giver oplevelser og skaber erfaringer. De nye beboere kan dermed træde ud af døren og

deltage i en lang række aktiviteter eller blot nyde de mange forskellige byrum og oplevelser, som området byder på.

De seks byggefeltet i SH3, hvoraf det ene er reserveret til p-hus, giver mulighed for at opføre i alt ca. 32.000 etagemeter.

SH3 etappen har mod vest Gule Hal som nabo og mod øst Roklubben. Gule Hal, er en industrihal fra 1977, der siden 2011 har fungeret som et dynamisk omdrejningspunkt for Søndre Havns brugere med mange forskellige aktiviteter på tværs af alle aldre.

Køge Roklub er stiftet i 1911 og danner fortsat ramme for mange maritime aktiviteter. Roklubben er indarbejdet i planerne for Søndre Havn.

Det midlertidige byrum Byskoven og dirtjumbanen omdannes til almindning i forbindelse med byggemodningen af SH3-etappen. Dirtjumbanen kan muligvis finde en ny plads på Søndre Havn.

Strandengen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og mange af de planlagte boliger på Søndre Havn er derfor sikret en unik udsigt i al fremtid.

Bebyggelsesplan og friarealer

Prospektet rummer mulighederne for at Søndre Havn kan udvikles til en tæt, varieret og mangfoldig bydel med boliger i forskellig størrelse og ejerformer

OVERORDNET set består området af et stormasket net af øst/vestgående veje og nord/sydgående almindinger. Vejene differentieres mellem overordnede fordelingsveje og mindre mere intime boligveje. Almindingerne er grønne friarealer, der spænder fra havnebassinets belagte kant til strandengens naturprægede grønne rum.

Nettets masker udlægges som byggefeltet i en differentieret karrélignende struktur i 3-7 etager, tilpasset det enkelte steds lys, indkig og udsyn mv. Skalaen er tilpasset industribygningerne på havnen samt visionen om høj tæthed og stærk funktionsblanding, for at opnå liv og intensitet i bydelen på tværs af døgnets timer.

I alt rummer Søndre Havn mulighed for ca. 135.000 etagemeter boliger (svarende til ca. 1.350 boliger), samt ca. 60.000 etagemeter erhverv, (svarende til ca. 2.400 arbejdspladser). Området indeholder

BYRUM OG FRIAREALER



Havnepladsen

Kajkanten

Carlsensvej

Søndre Havnevej

Roklub

Strandkvarnen

Søndre Møllevej

Boligvej

Engkanten

Tapperiet

Skaterplads

Søndre Badevej






strandengen

Strandpromenaden

Boligvej

Boligvej

SIGNATURFORKLARING:

-  Kajkanten og Engkanten
-  alminding/ byrum knyttet til genvendelige bygninger
-  gårdrum - halvoffentlig
-  maritimt aktivitetsområde
-  kantzoner

10

derudover mulighed for et mindre antal detailhandelsbutikker op til 400 m², samt nye og eksisterende kulturelle og offentlige funktioner. Under hensyn til de begrænsninger som havnestøjen medfører, er målet, at boligerne mixes med indslag af kontor og serviceerhverv, i kombination med de øvrige funktioner.

Den karrélignende struktur i bebyggelsesplanen har som grundlæggende princip åbninger, porte, varierende etageantal- og højder med et tårnmotiv i udvalgte hjørner, og rummer derved mange muligheder for variation, både rumligt og arkitektonisk.

Porte og åbninger placeres, så de medvirker til at skabe transparens og særlige kig gennem bebyggelserne. Bebyggelsesstrukturen sikrer således stor variation i skala og varierede oplevelser i de rumlige forløb, svarende til den eksisterende bystruktur i Køge.

Køge Kyst har udarbejdet et inspirationshefte om arkitektonisk mangfoldighed på Søndre Havn. Formålet med heftet er at give alle bygherrer på Søndre Havn inspiration til at arbejde med variation og mangfoldighed i det arkitektoniske udtryk og udfolde intentionerne i bebyggelsesplanen. Inspirationen er sammenfattet i 10 dogmer om eksempelvis farver og materialer, højdevariation, facaderytme, kantzone mv.

Søndre Havn får mange typer af friarealer, der indbyder til forskellige former for ophold, leg og bevægelse: almindinger, boligveje, gårdrum, taghaver, terrasser og altaner, Kajkanten og Engkanten, og endelig strandengen og den nye strand.

Karréernes gårde er som udgangspunkt åbne og tilgængelige, små genveje i byen, og et bymæssigt modspil til almindingernes mere landskabelige karakter. Gårdrummene bliver relativt små rum med læ og mulighed for indretning af legepladser, fælles blomsterhaver, grillpladser mv.

På ydersiden af karrerne er der langs boligveje, almindinger og Engkanten en kantzone, hvor der er mulighed for at skabe ophold og mødesteder og derved styrke kontakten mellem ude og inde. Almindingerne snor sig gennem området og skaber derved differentierede kig og mellemrum byggefelterne imellem. Almindingerne modsvarer af de mere regulære vejrum med lange kig, hvilket også er med til at nuancere området mellemrum og rumlige oplevelse.

Gårdrum og almindinger indgår i regnvandsløsningsen, der kan udformes på forskellig måde.

Taghaverne, tagterrasserne og altanerne er et supplerende tilbud om en halvprivat eller helprivat zone, hvor der vil være en god udsigt og gode solforhold.

Kajkanten er det offentlige rum, der danner overgangen mellem bebyggelse og havnebassin og leder fra Havnepladsen ud mod den ny strand. Kajkanten indeholder en plint, der indgår i klimasikringen og inviterer til forskellige former for ophold langs havnebassinet undervejs.

Engkanten afslutter Søndre Havn mod syd og er det offentlige rum, der danner overgangen mellem bebyggelsen og strandengen. Som ved Kajkanten er klimasikring med til at give forløbet karakter, her i form af et bredt promenadelignende dæk med siddeintrin og opholdsflader ud mod strandengen.

Den ny strand giver god badevandskvalitet og større vanddybde tættere på land. Nord for stranden ombygges de eksisterende havnearealer til forskellige former for sports- og friluftaktiviteter, mens den nye strand i sig selv er naturpræget. En sti fører i grænsen mellem strandengen og stranden videre mod syd til Vallø stift. Den nye strand er udformet, så strandengen fortsat oversvømmes ved højvande og derved fastholder sit særlige udtryk og biodiversitet.

TRAFIKPLAN

Havnepladsen

Kajkanten

Søndre Havnevej

Roklub

Strandkvarnen

Søndre Møllevej

Boligvej

Engkanten

Tapperiet

Svante Bævevej

strandengen

Boligvej

Boligvej

SIGNATURFORKLARING:

-  forslag til overordnet busbetjening
-  rekreativ stilforbindelse
-  fordelingsvej
-  boligvej
-  ensrettet vej

12

Trafikplan og parkering

Søndre Havn trafikbetjenes fra Carlsensvej og Strandpromenaden med syv øst/ vest gående veje fordelt på to vejtyper: fordelingsveje og boligveje

FORDELINGSVEJENE er indbyrdes forbundne og bærer størstedelen af trafikken, idet de giver adgang til parkering på terræn og i konstruktion. Derudover indgår to af fordelingsvejene i den foreslåede busbetjening af Søndre Havn. Vejene har en hastighedsbegrænsning på 40 km/t.

De fire boligveje er mindre veje, hvor motoriseret trafik er yderst begrænset. Vejene udformes som lege- opholdsgader med en hastighedsbegrænsning på 15 km/t. De tre af vejene ender i en alminding, mens den fjerde boligvej, der har et længere forløb, er forbundet med fordelingsvejene. Vejenes orientering øst - vest gør dem meget attraktive for

ophold i eftermiddagstimerne. Boligerne tænkes derfor orienteret mod gaden med udeopholdsarealer som terrasser, forhaver og fælles adgangs/ opholdszoner.

Fælles for vejene er de vekselvise kryds med almindingerne, hvor kig mod nord eller syd åbner bydelen på tværs af vejene og introducerer almindingernes grønne og blå rum, der bryder de lange øst/vestgående vejes forløb.

I kryds indsnævres vejbanen til et spor og almindingen krydses på en bro eller dæmning, der er med til at dæmpe hastigheden.






Fodgængere og cyklister har via veje, almindinger, promenader og øvrige friarealer et fintmasket net af stier, der sikrer en høj tilgængelighed og gør gang og cykling til en attraktiv transportform.

For cyklister og fodgængere etableres en forbindelse langs Kajkanten og Engkanten, der forbinder Søndre Havn med Køge bymidte og de rekreative områder mod syd.

Alle fordelingsveje og boligveje samt Engkanten/ Kajkanten er udlagt som brandveje, mens almindingerne ønskes friholdt fra denne funktion. Det betyder, at der vil være begrænsninger i bygningshøjde eller krav om særlige bygningsmæssige foranstaltninger ud imod almindingerne.

PARKERINGSPLAN



- SIGNATURFORKLARING:
-  overvejende erhverv med mulighed for dobbeltudnyttelse af p-pladser
 -  delvist nedgravet P-anlæg
 -  principiel adgang til P-anlæg
 -  parkering på terræn ialt ca. 85
 -  P-hus ialt ca. 660
- Samlet estimeret antal P-pladser ca. 2.000 pladser

12

Bilparkeringen sker som udgangspunkt i halvt nedgravede parkeringskældre under de enkelte byggefelter. Hvis der ikke etableres kældre under enkelte byggefelter, skal bygherren alternativt indbetale til en parkeringsfond, der administreres af Køge Kyst. Fonden sikrer herefter, at det antal p-pladser, som p-normen for det pågældende byggeri udløser, etableres et andet sted på Søndre Havn i p-hus, eller indledningsvist på terræn.

Hvis bygherrer eller beboere ønsker flere p-pladser end p-normen foreskriver, kan ekstrapladser i p-hus også lejes hos parkeringsfonden. Der udlægges areal til et p-hus i byggefeltet SH3-4, samt mulighed for et ekstra p-hus i etape SH6.

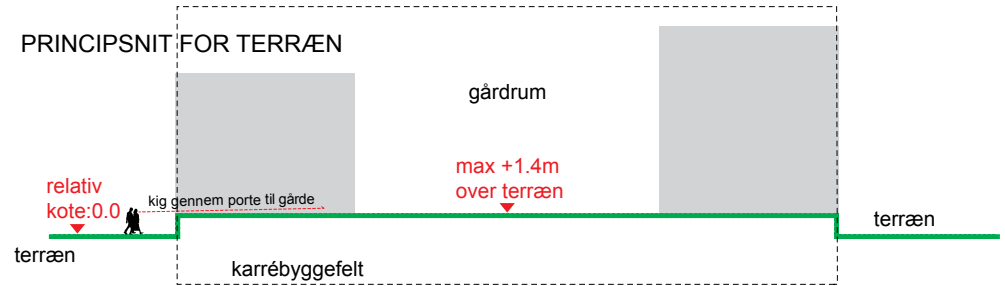
Derudover er der et begrænset antal parkeringspladser, der etableres på terræn langs fordelingsvejene. Disse pladser tænkes primært fordelt til særlige ordninger som fx el-biler, delebiler, handi-cap-parkering og tidsbegrænset gæsteparkering.

Cykelparkeringen fordeles, så den bliver attraktiv for cyklister med mål spredt ud over hele Søndre Havn. Ca. halvdelen af parkeringen placeres indenfor det enkelte byggefelt enten i kælder eller på terræn, og resten placeres i tilknytning til opgangene. For hver karré er der tale om individuelle løsninger bestemt af konteksten det givne sted.

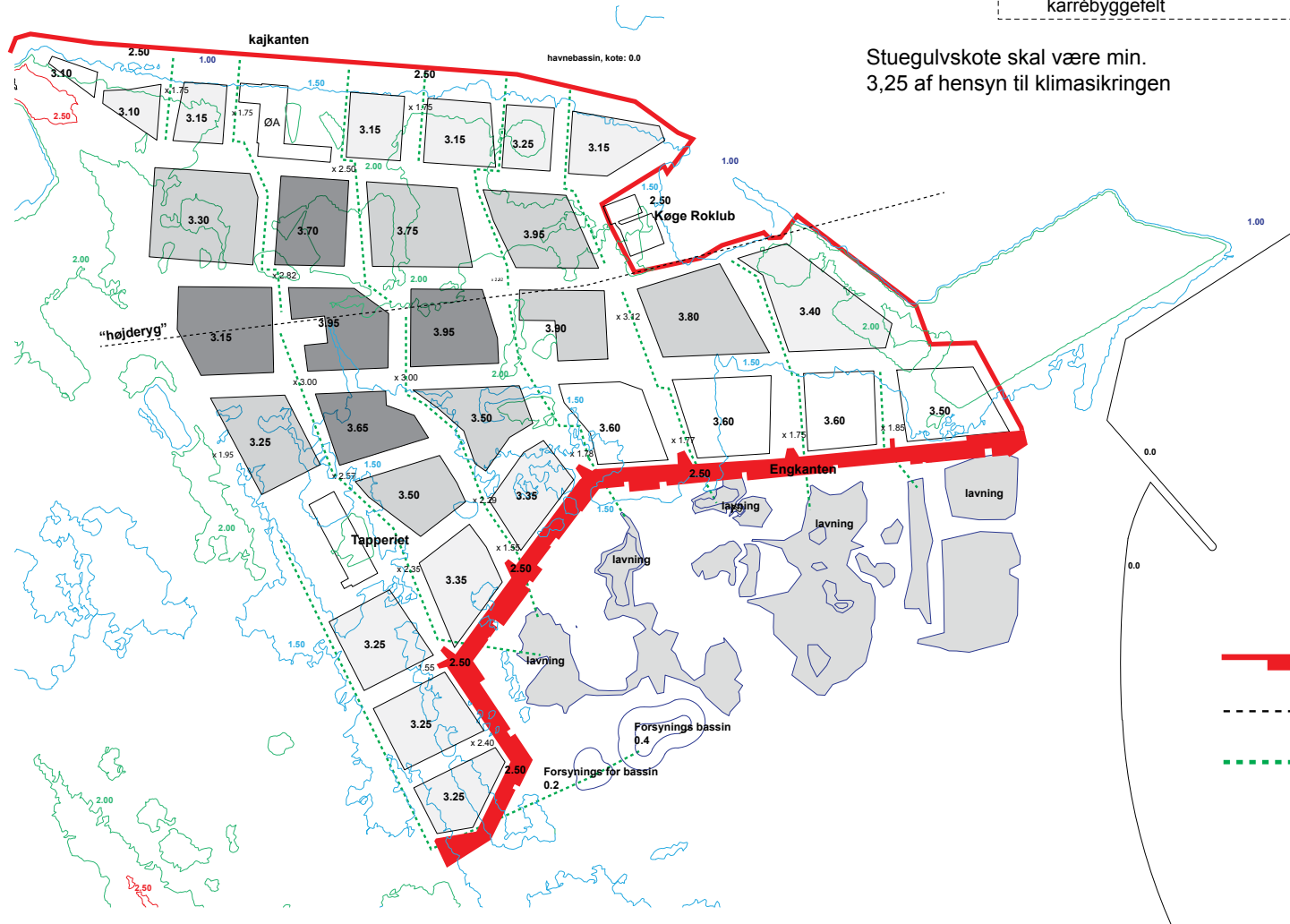
Prospektet angiver principperne for vejenes funktioner og udformning. Den præcise placering af nedkørsler, terrænparkering, cykelparkering, mølokker, regnbede mv. fastlægges i forbindelse med Køge Kysts detailprojektering af byggemodningen.

Carlsensvej, Strandpromenaden, samt de to mest trafikerede fordelingsveje udlægges som offentlige veje, mens boligvejene og den korte sydligste fordelingsvej udlægges som private fællesveje. Kajkanten og Engkanten udlægges også som offentlig vej.

TERRÆNPLAN



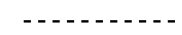
Stuegulvskote skal være min.
3,25 af hensyn til klimasikringen




SIGNATURFORKLARING:

X.XX estimeret max kote til gårdrum

 dige, kote 2.5

 "højderyg"

 regnvand/ trug i alminding

y.yy estimeret fremtidig terrænkote

2.50 ekst. terræn

2.00

1.50

1.00

Regnvandsløsning og klimasikring

Regnvandet på Søndre Havn afledes på overfladen ved en såkaldt LAR (Lokal Afvanding af Regnvand) løsning, hvor regnvandet ledes på overfladen i stedet for i ledninger under jorden

På denne måde tilføres et bæredygtigt og rekreativt element og samtidigt sikres imod overbelastning af kloaksystemet. En hydraulisk modellering af området har dokumenteret, at de forventede vandmængder kan håndteres forsvarligt.

I løsningen ledes regnvandet fra tage og befæstede arealer, herunder vejene, til almindingerne. Der er udarbejdet en overordnet kote- og terrænplan, der illustrerer den terrænmæssige sammenhæng mellem gårdrum, gaderum og alminding, samt etableringen af en øst-vest gående højderyg gennem Søndre Havn.

Koteringen tager afsæt i klimasikringen af området som skitseret i udviklingsplanen, herunder et krav om, at stueetagers gulvkoter ligger i minimum kote 3.25. De endelige stuegulvskoter fastlægges i forbindelse med Køge Kysts byggemodningsprojekt for veje og almindinger. Intentionen er at skabe

visuel sammenhæng og kig til gårdrummet, den maksimale terrænforskel må derfor maks. være 1,4 m, men gerne lavere.

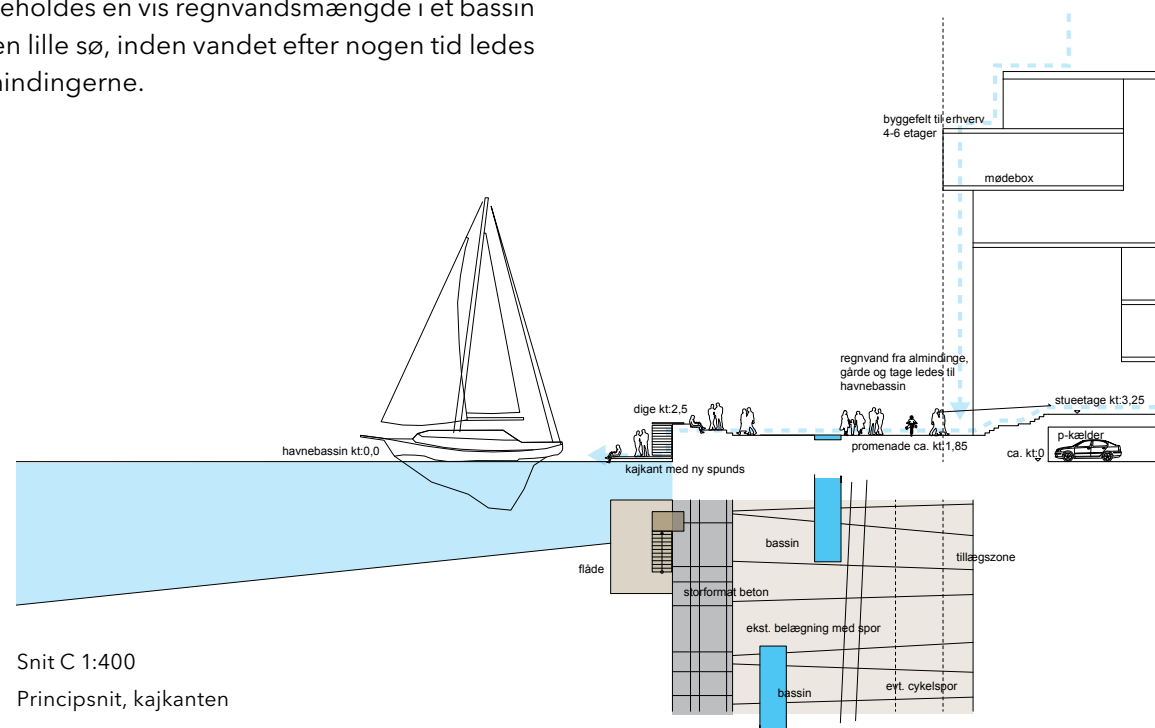
LAR er i almindinger og gårdrum brugt som et kvalitativt landskabeligt element, hvor ønsket er, at regnvand indgår som et synligt element. Nord for højderyggen ledes regnvandet via almindingerne til havnen, mens vandet syd for ledes via almindingerne til strandengen, hvor det nedsives.

Gårdrummene kan benyttes til forsinkelse af regnvandet, således at der i det enkelte gårdrum kan tilbageholdes en vis regnvandsmængde i et bassin eller en lille sø, inden vandet efter nogen tid ledes til almindingerne.

Udformningen af almindingerne og gårdrummenes bassiner og trug kan iøvrigt varieres og tilpasses det enkelte steds karakter.

Tagfladerne og tagterrasserne kan ligeledes anvendes til forsinkelse af regnvandet, ved at etablere grønne tage og plantebede, der samtidig tilfører bygningerne et grønt præg.

Hele Søndre Havn sikres mod havvandsstigninger og stormflod af et dige i kote 2,5 m. Diget vil kunne hæves til kote 2,8 m, hvis et højere sikringsniveau senere beslutes.



Snit C 1:400

Principsnit, kajkanten

Byggemodning

Kvalitetsprogrammet for Køge Kyst uddyber visionen om høj bykvalitet og bæredygtighed og beskriver den grundlæggende rollefordeling mellem den enkelte byherre og Køge Kyst

KØGE KYST har valgt selv at gå foran og levere en høj kvalitet i byggemodning og øvrige anlæg. På denne måde skabes værdi, også for bygherrerne og de kommende beboere.

Køge Kyst byggemodner på Søndre Havn samtlige veje og friarealer uden for byggefeltene, og sikrer fremføring af forsyninger til byggefeltene. Byggemodningen omfatter: Engkanten og Kajkanten med tilhørende promenade og klimasikring, fordelings- og boligvejene, almindingerne og regnvandsløsningen.



Køge Kyst anlagde i 2014/15 en ny strand og nogle midlertidige faciliteter for de maritime klubber i området. Visionen er, at en ny maritim halvø på længere sigt skal rumme en bred vifte af aktiviteter, der knytter sig til havet, ved at tilbyde klubfaciliteter og understøtte eksisterende selvorganiserede aktiviteter samt nye rekreative tiltag.

Derudover anlægger Køge Kyst den overordnede infrastruktur, der vil binde det nye byområde på Søndre Havn sammen med den historiske bykerne og vende byens ansigt mod vandet.

Køge Kyst har igangsat byggemodningen af SH1 og SH2 i efteråret 2015. Byggemodningen udføres etapevis og faseopdeles, så grovmodningen er på plads, inden bygherrerne starter de konkrete boligbyggerier. Finmodningen udføres efterfølgende, så området er klart og indbydende, når beboerne flytter ind. Dette princip vil også blive anvendt i etape SH3.

Byrummet Udsigten er udført i 2011 som et etape 0 projekt. Udsigten ligger der, hvor Engkanten og Kajkanten møder hinanden og rummer siddemøbler, grill, lydanlæg og et mobilt samtalekøkken. Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk



Bygherren har ansvaret for al aktivitet indenfor byggefeltet, det vil sige gårdrum og bebyggelse, samt parkeringskælder. Bygherren skal anlægge gårdrummet efter principperne i regnvandsløsningen og gerne forsinke regnvandet inden det ledes til almindingen. Bygherren har ligeledes ansvar for forsyningsledninger indenfor byggefeltet.

Byggefeltene har en ca. 3 m bred kantzone ud mod alminding, boligvej og Engkanten. Kantzonen er en overgangszone mellem ude og inde, der rummer mulighed for ophold og mødesteder og derved variation. Den konkrete udformning og etablering af zonen aftales byggefelt for byggefelt.

Tidsrummet er et byrum med en maritim legeplads med "dråbeskov" af jordbærbøjer, klatrevæg, en robåd og gynger samt et info-område med et stort kort over Køge Kyst-området, som det forventes at tage sig ud i år 2030. Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk

Bydelsforening og karréforeninger

Drift, vedligeholdelse og udvikling af udearealerne er en vigtig forudsætning for god bykvalitet på Søndre Havn

KØGE KYST etablerer de nye udearealer udenfor byggefeltet, hvorefter bydelsforeningen eller Køge Kommune står for drift og vedligeholdelse.

De arealer, der fungerer som et tilbud for hele Køge - og ikke blot for Søndre Havns beboere - vedligeholdes og drives af Køge Kommune. Det drejer sig om de nye promenader (Kajkanten og Engkanten), den nye strand samt de større fordelingsveje.

De resterende arealer drives og vedligeholdes af de nye foreninger; bydelsforeningen og karréforeningerne. Der etableres to niveauer af foreninger på Søndre Havn; en overordnet bydelsforening for hele området samt en række underliggende foreninger, én for hver karré. Alle grundejere har således pligt til at være medlem af en karréforening, og alle karréforeninger har pligt til at være medlem af den overordnede bydelsforening. Den overordnede bydelsforening står for drift og vedligeholdelse af boligveje, byrum, almindinger samt eventuelt p-anlæg.

Den overordnede bydelsforening vil også skulle varetage funktionen som spildevandslaug, idet driften af almindingernes vandrender og trug (LAR-løsningen) kræver etablering af et spildevandslaug.

Endelig har den overordnede bydelsforening ansvaret for at videreføre og udvikle de kulturelle aktiviteter på Søndre Havn. Den overordnede bydelsforening afsætter årligt et beløb hertil, der administreres af en kultur- og bylivsgruppe knyttet til bydelsforeningen. Kultur- og bylivsgruppen består af repræsentanter for foreninger, institutioner, erhvervsdrivende og beboere.

Både beboere og erhvervsdrivende er medlemmer af den overordnede bydelsforening, ligeså vel som de kulturelle institutioner og foreninger er fødte medlemmer af foreningen. Derudover vil Køge Kyst være medlem af den overordnede bydelsforening, indtil området er fuldt udbygget. Det årlige driftsbidrag til bydelsforeningen må forventes at være 12-15 kr. pr. etagekvadratmeter, inklusiv kultur- og bylivsbidraget.

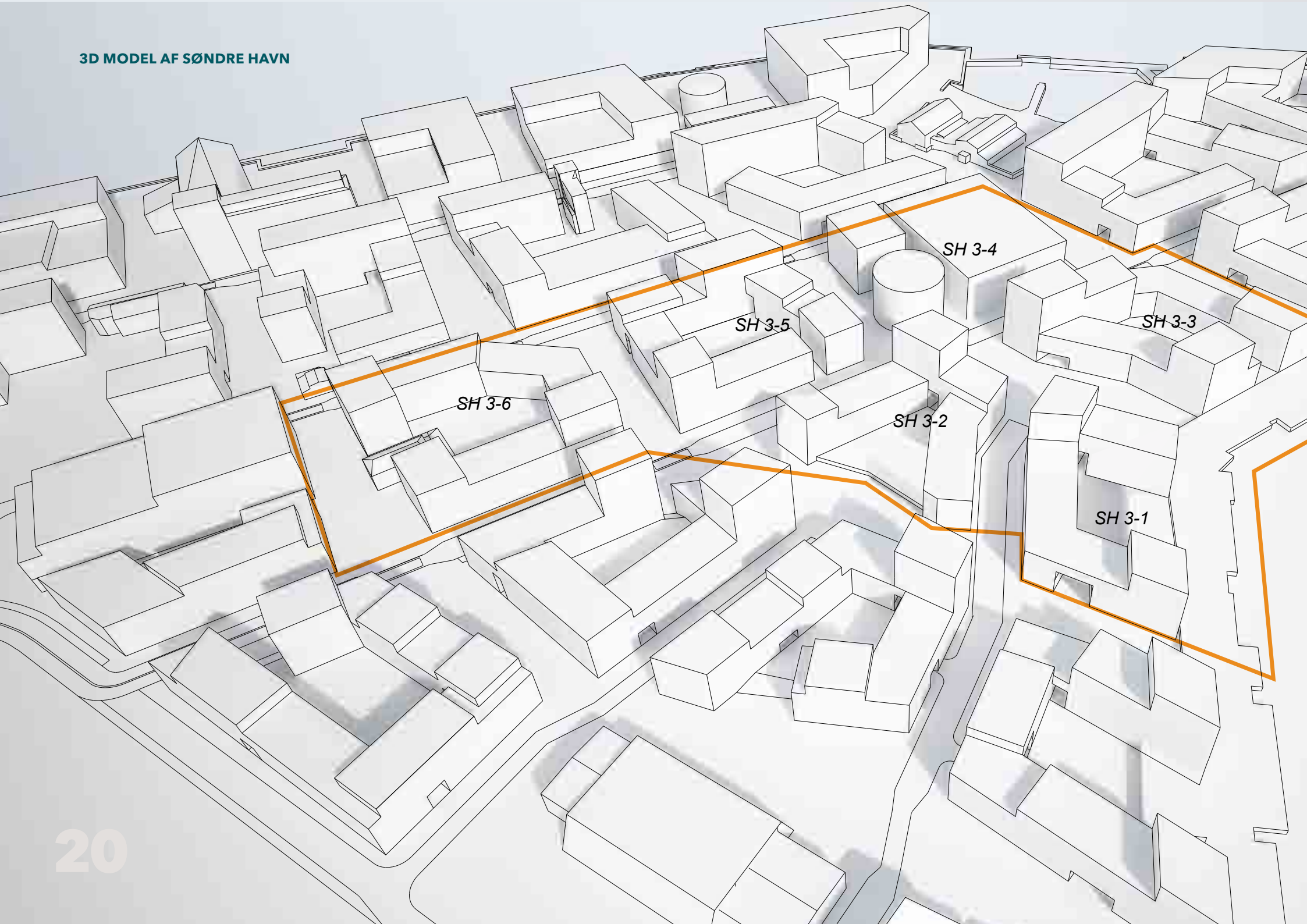
De underliggende karréforeninger er ansvarlige for anlæg og drift af gårdrummene samt for koblingen af gårdrummenes regnvandsmagasiner/vandtrapper til det overordnede LAR-system.

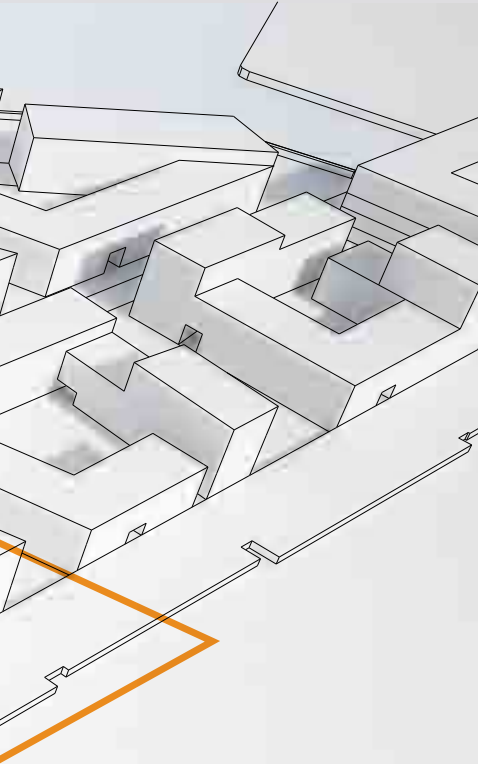
I karréforeningerne indgår alle købere af byggetter, uanset om det er ejerlejligheder, andelslejligheder, almene boliger, private udlejningsejendomme, virksomheder eller andet.



Byrummet Opdagelsen rummer et overdækket udekøkken, bænke, havnebier, pæleskov med hængekøjer og 85 havnehaver. Køkkenet danner ramme om mange arrangementer - alt fra børnefødselsdage, madskoler til hyggelige spisestunder i det fri.

Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk

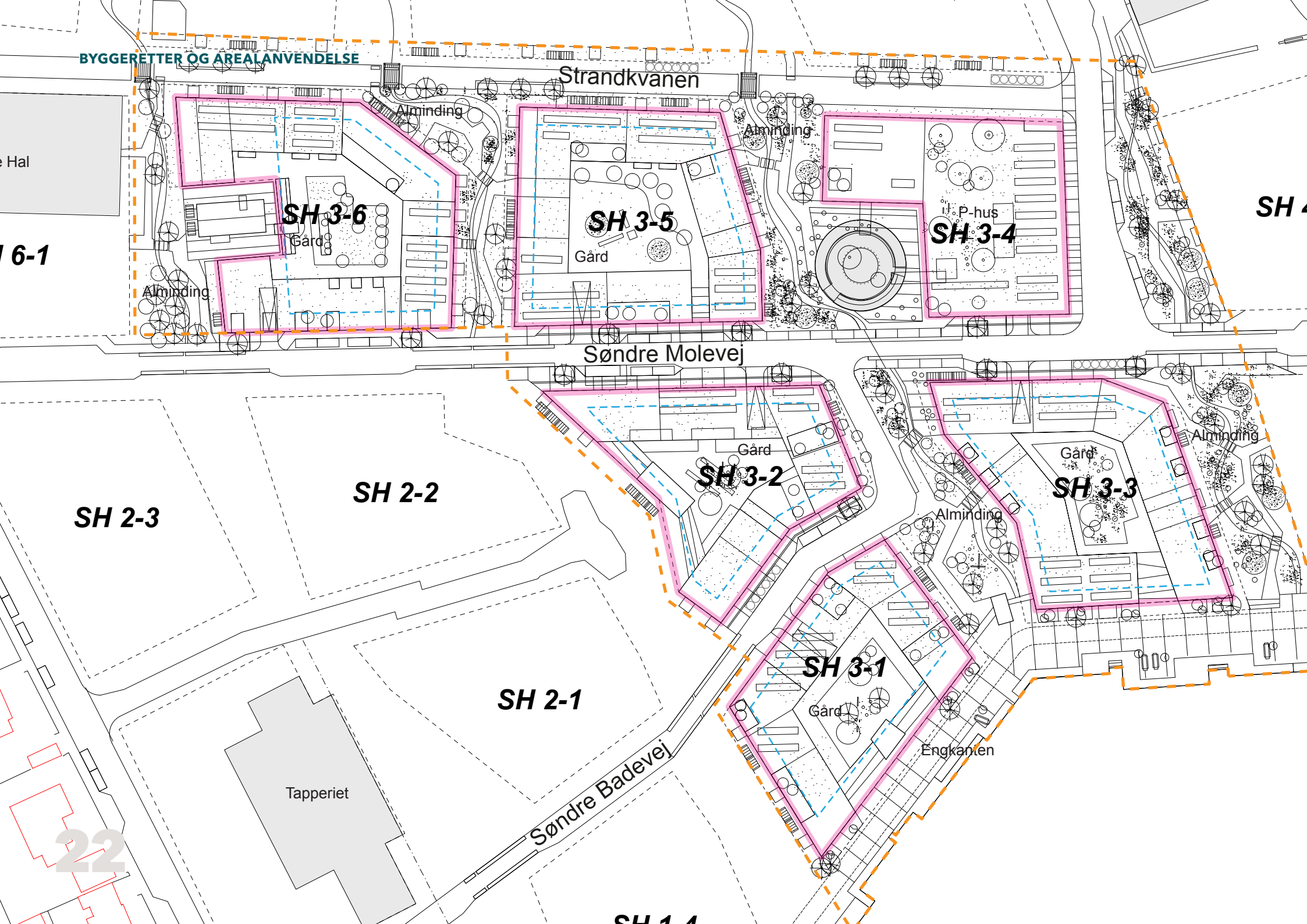




Prospekt for SH3

På de følgende sider redegøres for byggemulighederne indenfor SH3. En række temaplaner, principsnit, visualiseringer samt tekst beskriver intentionerne, karakteren og byskalaen.

BYGGERETTER OG AREALANVENDELSE



Strandkvanen

SH 3-6

SH 3-5

SH 3-4

Søndre Molevej

SH 2-3

SH 2-2

SH 3-2

SH 3-3

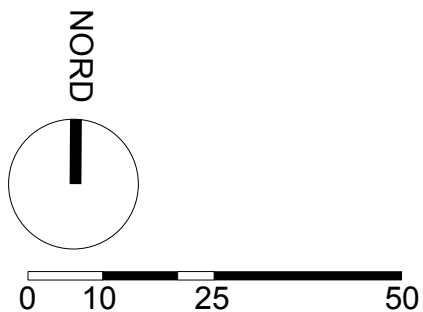
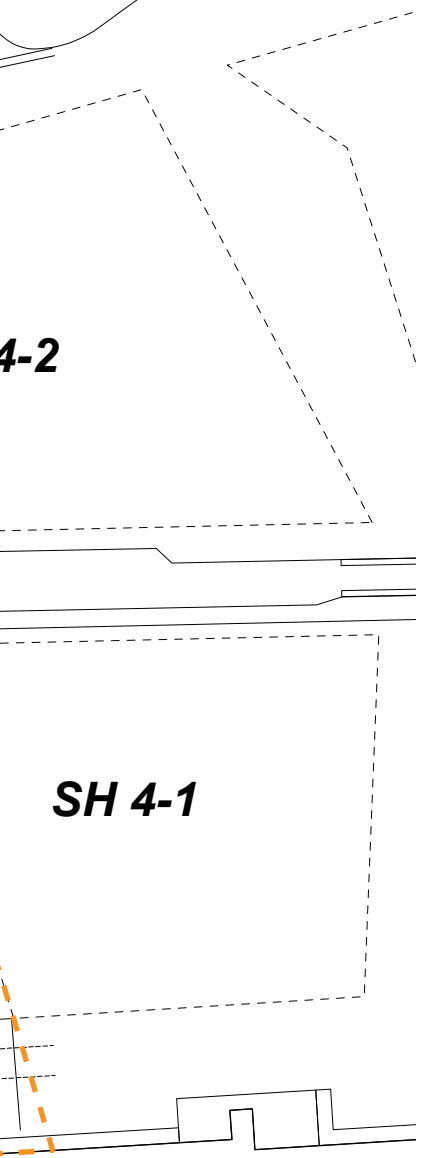
SH 2-1

SH 3-1

Tapperiet

Søndre Badevej

SH 1-1







Byggeretter

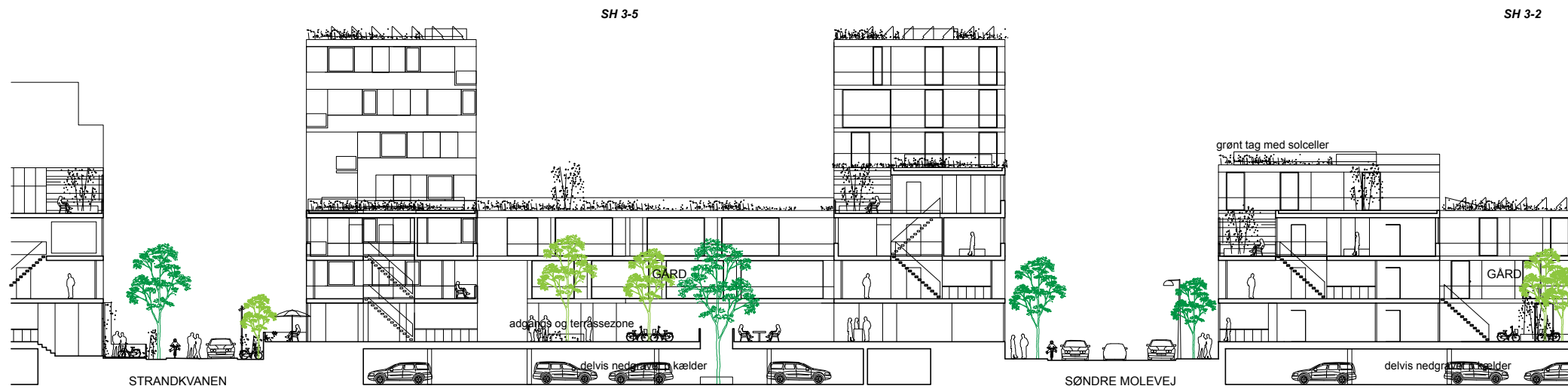
ETAPE SH 3 rummer i alt ca. 32.000 m² byggeretter, samt areal til et P-hus til betjening af hele Søndre Havn. Byggeretterne tænkes fordelt på ca 29.000 m² boliger, ca. 2.500 m² erhverv i primært nordvendte facader samt ca. 800 m² detail placeret ud til Søndre Molevej i fx SH3-2, SH3-3 eller SH3-5 med max. 400 m² pr. byggefelt.

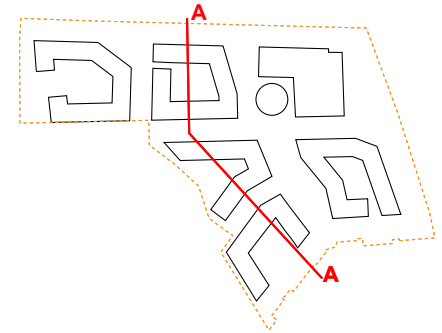
I nogle af byggefelterne er der mulighed for at placere fælleslokaler i op til 1 1/2 etage, hvor kar-réerne åbner sig mod fællesarealerne.

BYGGERET	GRUNDAREAL
SH 3-1: ca. 5.400 m ²	SH 3-1: 1.950 m ²
SH 3-2: ca. 5.650 m ²	SH 3-2: 2.080 m ²
SH 3-3: ca. 6.750 m ²	SH 3-3: 2.430 m ²
SH 3-4: ca. P-hus 11.100 m ²	SH 3-4: 2.200 m ²
SH 3-5: ca. 7.400 m ²	SH 3-5: 2.600 m ²
SH 3-6: ca. 7.000 m ²	SH 3-6: 2.590 m ²

SIGNATURFORKLARING

-  Byggefelt med benævnelse
-  Etape SH3
-  Ekst. bygning
-  P i konstruktion, delvist nedgravet

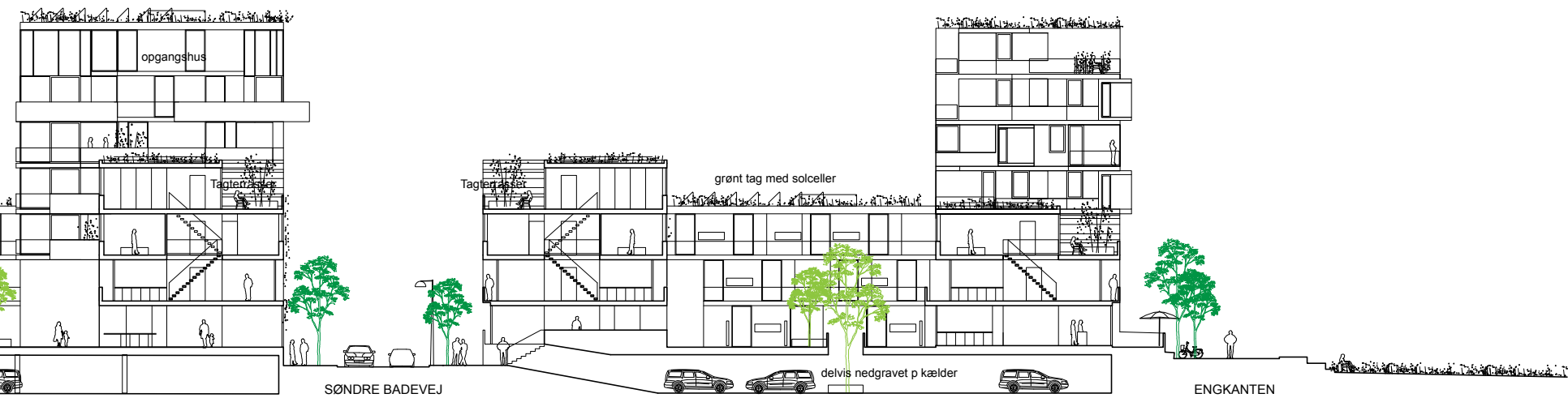




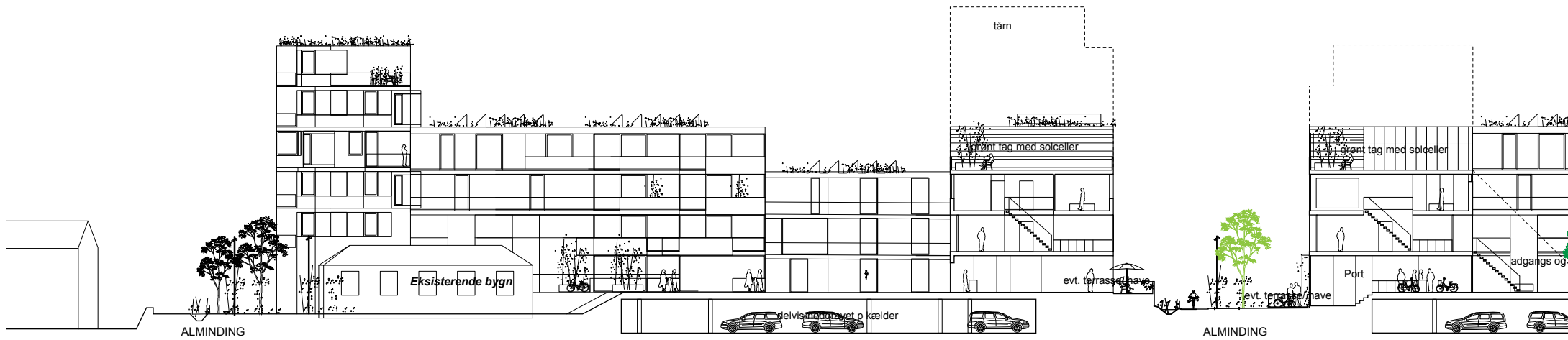
Snit A 1:400

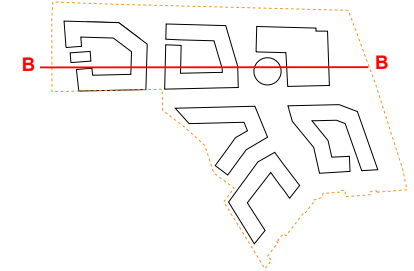
Kvarterssnit nord/ syd - princip for Søndre Havn

SH 3-1



SH 3-6

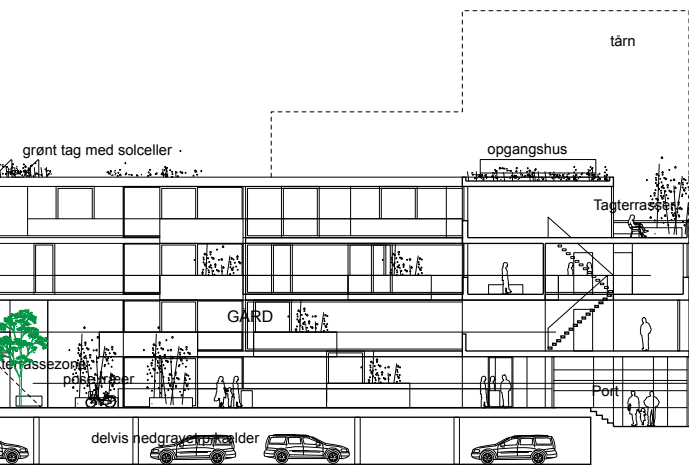




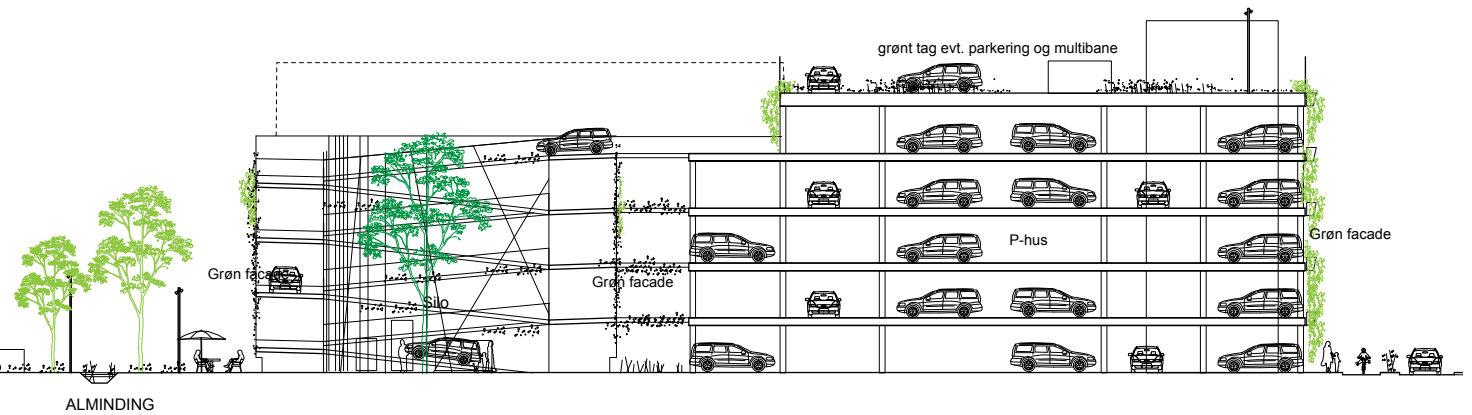
Snit B 1:400

Kvarterssnit øst/ vest - princip for Søndre Havn

SH 3-5



SH 3-4



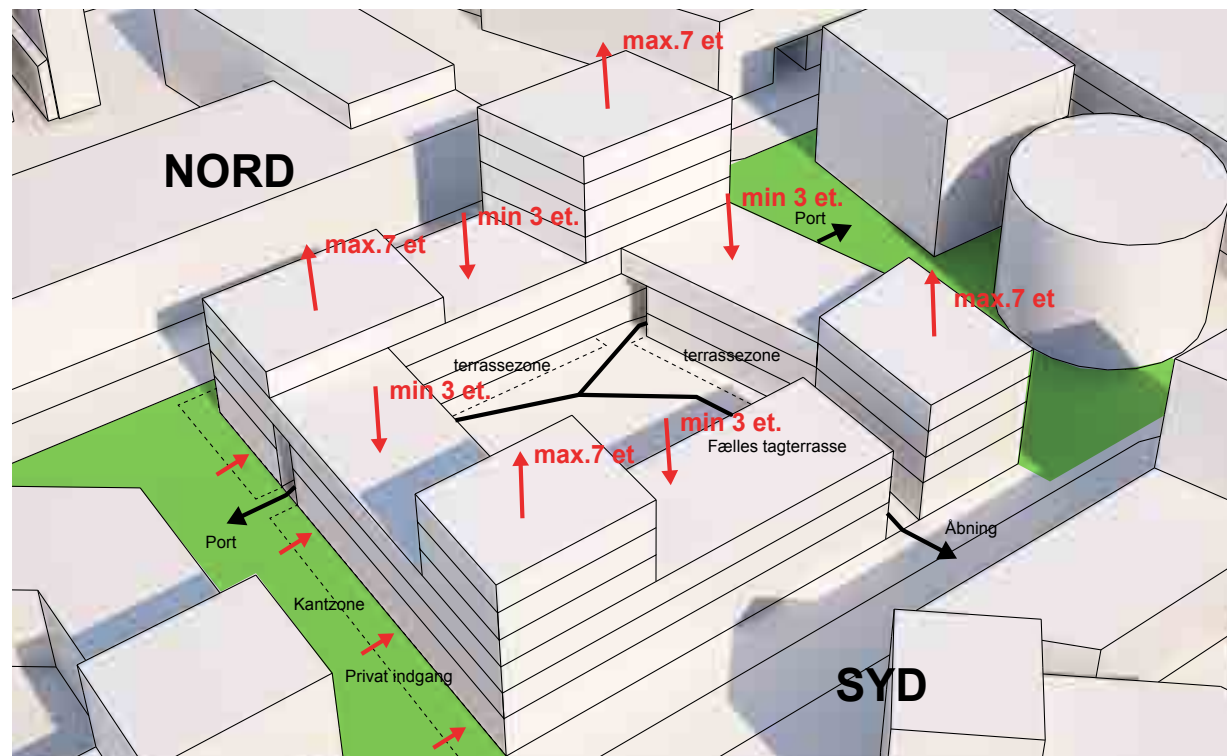
Variation

Køge Kyst er født med en vision om, at byudviklingen skal udføres kreativt og i høj kvalitet

FOR Søndre Havn er ambitionen at skabe gode forudsætninger for det mangfoldige byliv ved at bygge med høj tæthed og stærk funktionsblandning i en skala tilpasset de eksisterende industribygninger på havnen. Dette skaber mulighed for byliv og intensitet.

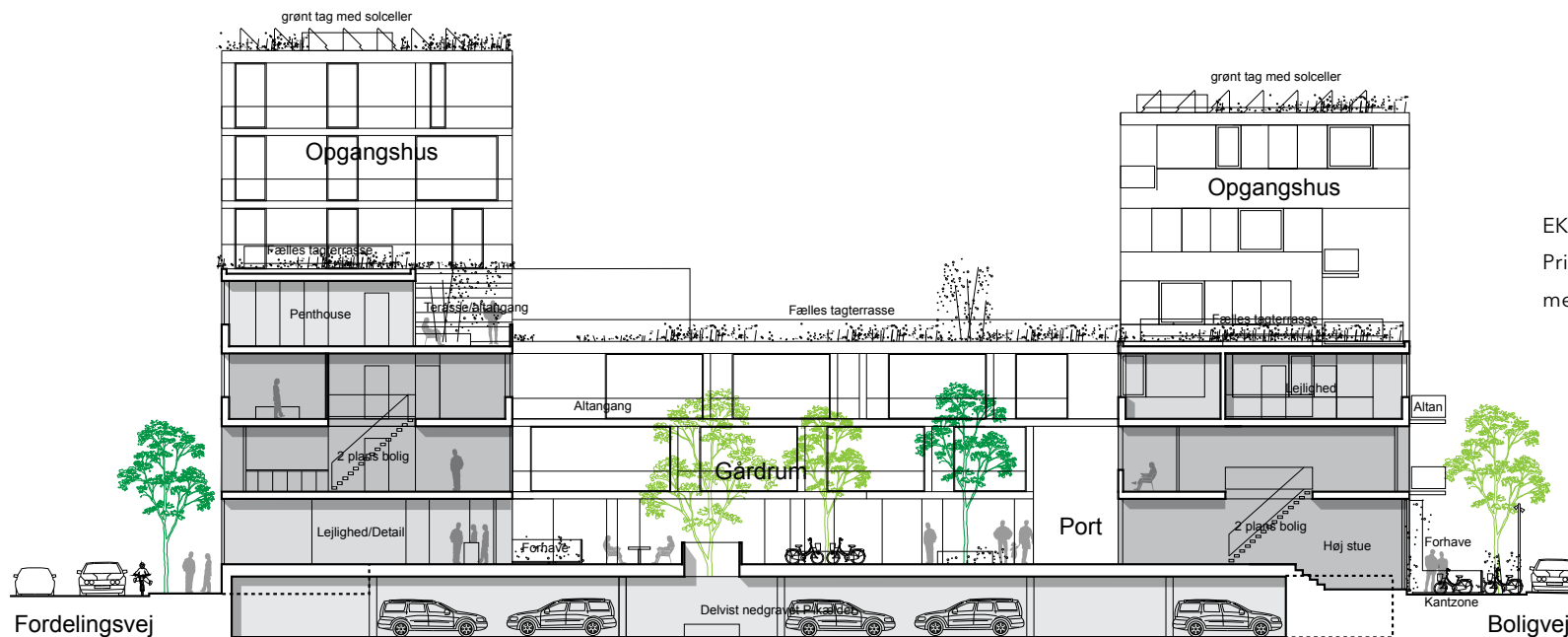
Etape 0 projekterne og visionen om, at kulturen skal være driver for byudviklingen har allerede skabt et aktivt byliv på Søndre Havn og muliggjort, at de eksisterende klubber og foreninger indgår i bydannelsen.

Køge Kyst har udarbejdet et inspirationshefte, der folder bebyggelsesplanens mange muligheder for at skabe en varieret og mangfoldig arkitektur ud og highlighter gennem 10 dogmer intentionerne.



Emnerne er:

- Farvesætning og materialitet
- Facadeudtryk
- Højdevariation
- Facaderytme
- Adgangssystemer
- Tagetager
- Stueetager og kantzoner
- Porte og åbninger
- Gårdrum
- Belysning



EKSEMPELKARRÈ
Princip for karréer i 3 etager
med penthouses og tårne

Principperne og mulighederne er nedenfor beskrevet for hver etage i en karré:

Kælderetage:

- delvist nedgravet
- biladgang via rampe fra fordelingsvej
- mulighed for depoter og cykelparkering

Stueetage:

- mulighed for en kantzone mod almindinger, boligveje og Engkanten
- en overhøj etage foldet om p-kælder

Mezzanin:

- porte og åbninger gør karréen transparent og passabel
- adgang fra gårdrum og eller nø/nv facader
- mulighed for forskellige boligtyper, ejer og adgangsformer
- kantzoner som særlig kvalitet for boliger i nederste plan

1.sal:

- et gennemgående etageplan med porte og åbninger
- altanzone ind- og udvendigt

2.sal:

- et gennemgående etageplan med åbning
- altanzone ind- og udvendigt
- basiskarréens sidste gennemgående etage

3.sal:

- første tagbolig- og tårnetage
- de første fælles taghaver supplerer altanzoner
- tagboliger kan tillige have private taghaver

4., 5. og 6. sal:

- tårnetager med altanzoner
- tårnene er placeret så skygger, over dagen, i videst mulige omfang rammer almindinger og gårdrum og ikke nabobyggefelter

Tagetage:

- princip for placering af solceller på de tagarealer der ikke anvendes til taghaver
- solcellerne kan stå på sedumtage som en nuancering af ønsket om grønne tage på karréerne iøvrigt.

Dagslysstudier

I forbindelse med udarbejdelsen af prospektet er der udført et studie af dagslyset i SH3. På planerne er SH3 stiplede med orange

OVER året vil skygebilledet tegne sig som vist her. Et enkelt princip om fordeling af bebyggelsen som 3-4 etager med tagboliger og tårne, kombineret med et varieret forløb af almindinger gør det muligt at 'skræddersy' bebyggelsen med stor hensyn-tagen til skyggedannelse i den relativt tætte bydel.

De fleste almindinger vil have fuld sol midt på dagen. Morgen og aften vil henholdsvis den vestlige kantzone og den østlige kantzone i almindingerne have sol. Boligvejene vil med deres øst-vestlige orientering have en del sol henover dagen.

Udformningen af den enkelte karré skal ses i samspil med nabokarréerne og de tilstødende veje og almindinger. Den enkelte bygherre kan disponere arealerne i den pågældende karré anderledes end vist i prospektet her, men skal da dokumentere de afledte konsekvenser i forhold til dagslys mv.



Dagslys
Skygebillede juni



Dagslys
Skyggebillede marts/september



Engkanten

ENKANTEN er Søndre Havns møde med strandengen ved Køge Bugt. Strandengen er omfattet af strandbeskyttelse og må derfor ikke bebygges. Området byder på naturoplevelser, udsigter og rekreative muligheder i særklasse.

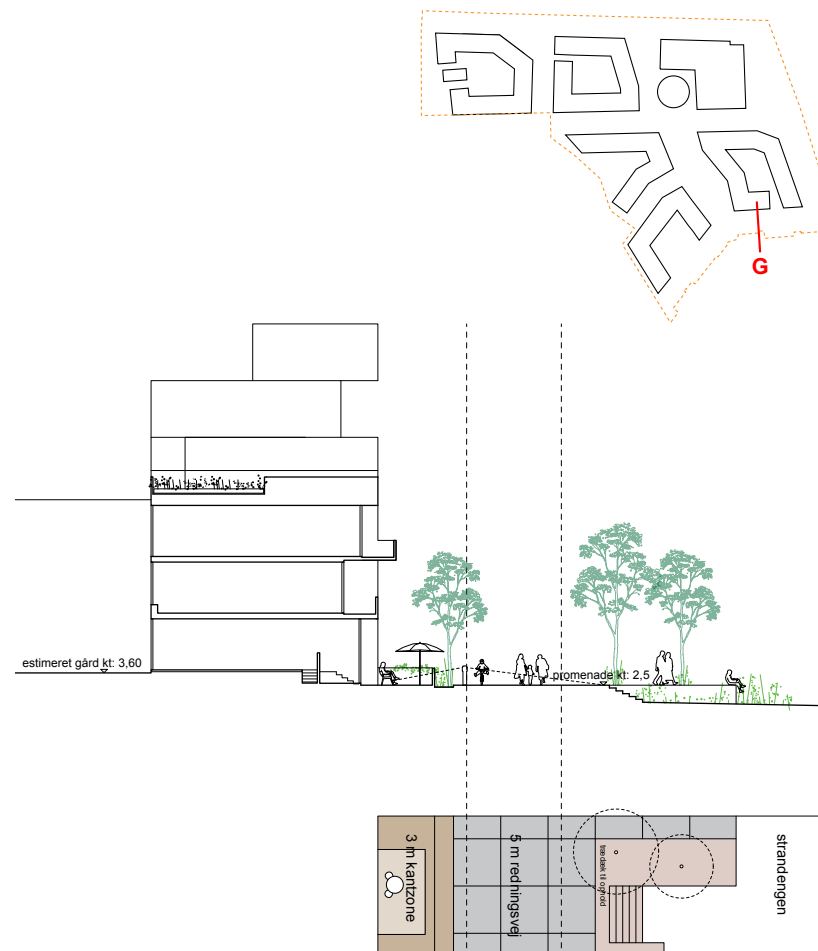
Byfronten tegnes af en bred offentlig promenade for fodgængere og cyklister, der klimasikrer området mod oversvømmelse og samtidig fungerer som brandvej. Intentionen er her at udnytte nødvendigheden af klimasikring af bydelen, til at skabe et kvalitativt byrum med en tydelig kobling til både byområdet og det beskyttede landskab.

Store siddetrin i træ langs selve kanten mod strandengen giver gode opholdsmuligheder og en varieret beplantning på Engkanten får promenaden til at fremstå grøn og indbydende. Fra Engkanten giver trapper adgang til strandengen, hvor naturstier gør det muligt at opleve naturen på tæt hold. Selve promenaden udføres i store betonfliser.

Sammensatte karréer i 3-7 etager tilbyder lange kig over Køge Bugt fra taghaver, terrasser, balkoner, altaner og store vinduesflader - også selvom man ikke bor i første række. For stuelejlighederne langs Engkanten, er der mulighed for at udnytte kantzonen til private opholdsarealer.

Områdets nord/sydgående almindinger inviterer i karréernes mellemrum Engkantens gæster indenfor i bydelens grønne rum.

Regnvandet fra almindingerne ledes under Engkanten ud til strandengen, hvor regnvandet nedsives i lavninger. Ved udløbet gennem promenaden etableres højvandslukker, så havvandet holdes ude ved ekstrem højvande.



Snit G, 1:400

Engkanten, byggefelts møde med promenade





Almindinger

ALMINDINGERNE er Søndre Havns særlige kendetegn, en ny type lokalt landskabsrum, der nichefuldt og rumligt varieret spænder mellem strandområdet og kajkanten/havnebassinet.

Almindingerne er bilfrie grønne friarealer med beplantning i et varieret forløb og med åbne grøfter, der udnytter overfladevand til at skabe en særlig landskabelig kvalitet. LAR, hvor regnvandet ledes synligt på overfladen i render eller trug, er et grundlæggende princip for almindingerne. Beplantningen vil have en vild og frodig karakter og et relativt lavt plejeniveau.

Almindingerne er primært bolignært friareal med offentlig adgang. Typisk vil kantzonen kunne udnyttes således, at en alminding mod vest har en adgangszone til boliger på det tilstødende byggefelt med cykel og gangsti/spor og mod øst har karakter af en udeopholdszone knyttet til boligerne i stueetagen i form af terrasser, altaner eller små forhaver. I tilknytning til opgange kan der placeres cykelparkering i almindingernes kantzone.

Udformning og anvendelse af kantzonen vurderes konkret i forhold til almindingens bredde og konteksten iøvrigt. Dette sker som led i bygherrenes

udarbejdelse af skitseprojekter for de enkelte byggefelter.

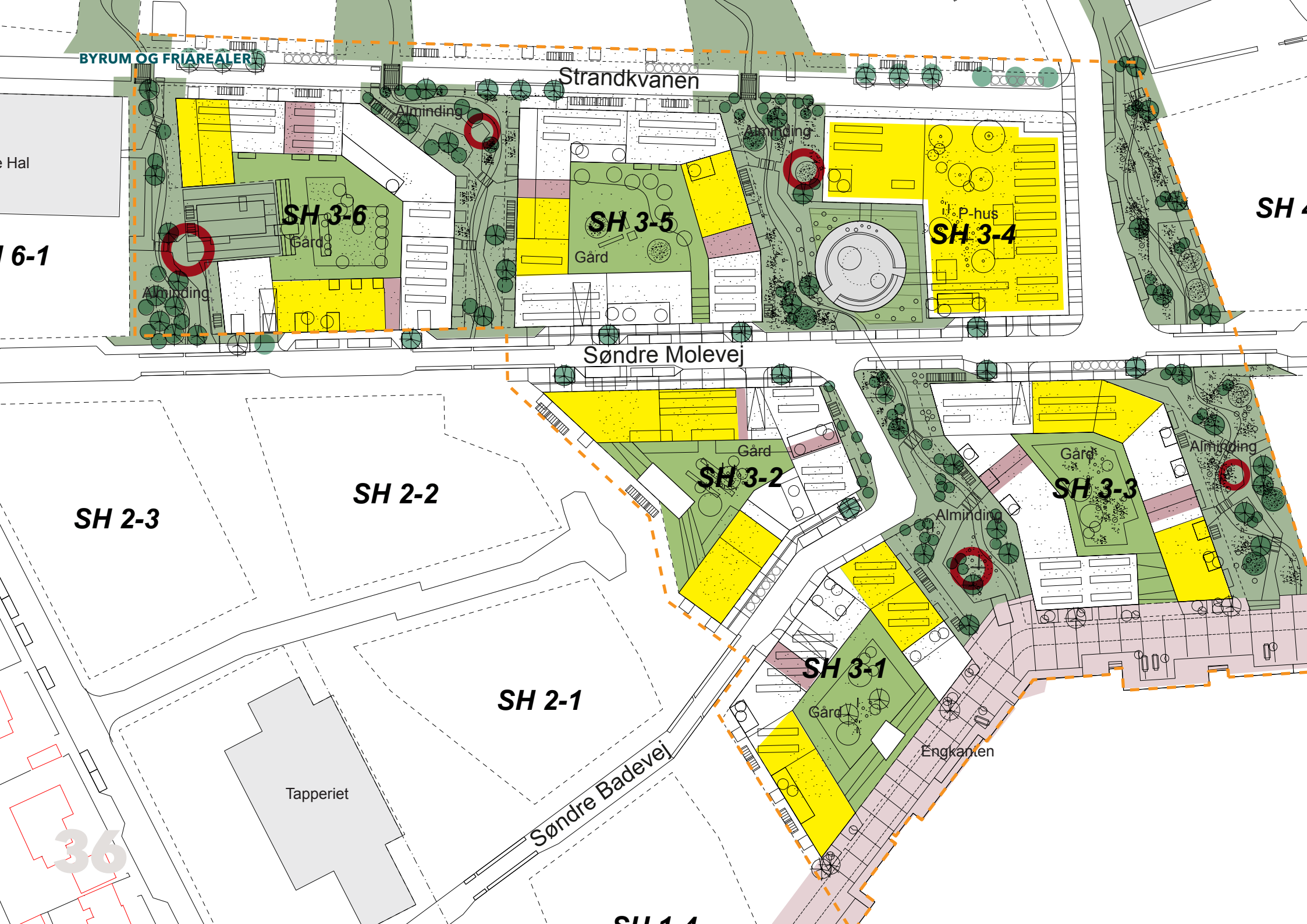
Visse steder rummer almindingerne ophold i form af mindre pladser knyttet til særlige funktioner som f.eks. fælleshuse og bevarede bygninger. Andre steder kan en særlig stor bredde betyde at almindingerne får en særlig udformning og funktion.

Valg af aktiviteter skal ske efter en samlet plan, hvor erfaringerne fra de midlertidige byrum på Søndre Havn inddrages sammen med ønsker og ideer fra beboerne og brugerne af byrummene.

Almindingerne indbyder til både leg, ophold og aktiviteter for områdets institutioner og beboere. Bydelsforeningen får kompetencen til at disponere de ledige arealer og foretage prioritering af ønskerne alminding for alminding.

Hvor almindingerne krydser vejene, indsnævres vejen til et spor og føres over almindingen på en let konstruktion, der nedsætter hastigheden og underordner sig almindingens karakter.

BYRUM OG FRIAREALER



Strandkvanen

SH 3-6

SH 3-5

P-hus
SH 3-4

SH 4

SH 3-1

Søndre Molevej

SH 2-3

SH 2-2

SH 3-2

SH 3-3

SH 2-1

SH 3-1

Tapperiet

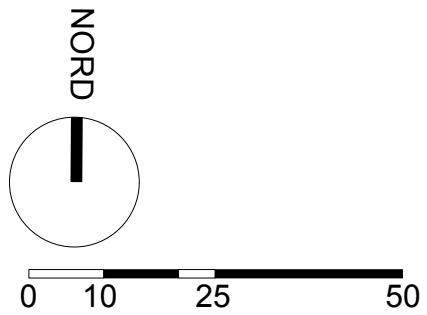
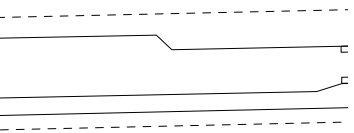
Søndre Badevej

Engkanten

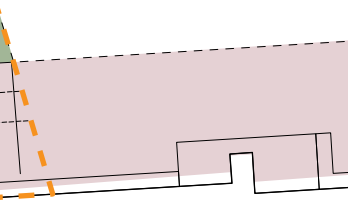
SH 1-1

36










4-2



SH 4-1



SIGNATURFORKLARING

-  Alminding
-  Engkanten
-  Gårdrum med åbning til alminding, Sdr. Molevej eller Engkanten
-  Taghaver
-  Porte
-  Karaktergivende træplantning
-  Etape SH3
-  Kantzone
-  Muligt aktivitetsfelt





P-huset

P-HUSET grænser op til en alminding og danner et centralt sted på Søndre Havn. P-huset ses på visualiseringen fra nord, hvor boligvejen krydser almindingen på en let brokonstruktion.

Der er adgang til p-huset fra fordelingsvejen Søndre Molevej. Tanken er, om muligt, at bevare gitterkonstruktionen rundt om den ene silo og indbygge rampeanlægget til p-huset i denne. P-huset er tænkt i 4-5 etager i en let konstruktion, der begrønnes med en frodig beplantning.

På nabobyggefelterne udnyttes kantzonen langs almindingerne til ophold til stuelejlighederne. Grusstien og truget snor sig ned gennem almindingens varierede beplantning fra Kajakanten i nord til Engkanten i syd.



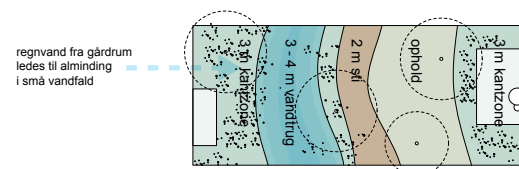
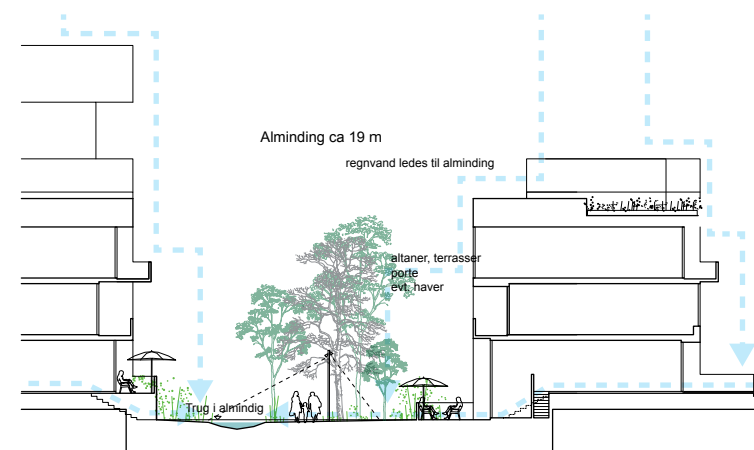
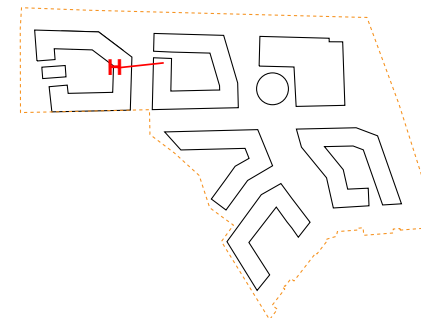
Gårdrum

BYDELENS karréstruktur rummer et væld af gårdrum, der tilbyder halv-private/halvoffentlige opholdsrum. Alle karreerne har, som udgangspunkt åbninger, porte, passager, smøger, gennemgange og nicher, og gårdrummene vil fungere som alternative smutveje gennem området.

Gårdene er for de flestes tilfælde anlagt ovenpå delvist nedgravede parkeringskældre, som hævede gårdrum. Begrønning af gårdrummene er, pga. p-kældrene, en udfordring i forhold til etablering af jordbæde og bassiner, men er samtidig et vigtigt parameter, hvis der skal opnås en varieret og bæredygtig bebyggelse med vægt på store bolignære kvaliteter. Gårdrummet planlægges og anlægges af den enkelte karré efter intentionerne i kvalitetsprogrammet, inspirationsheftet og beboernes ønsker.

Gårdene vil, i kraft af den mere belagte karakter, kunne rumme flere af de belægningskrævende lege/opholdsanlæg som almindingerne ikke rummer og bidrager dermed til en nuancering af bydelens opholdsrum. Legepladser i mere traditionel forstand kan med fordel anlægges her, så almindingerne kan bevare deres "naturlige" naturpræg.

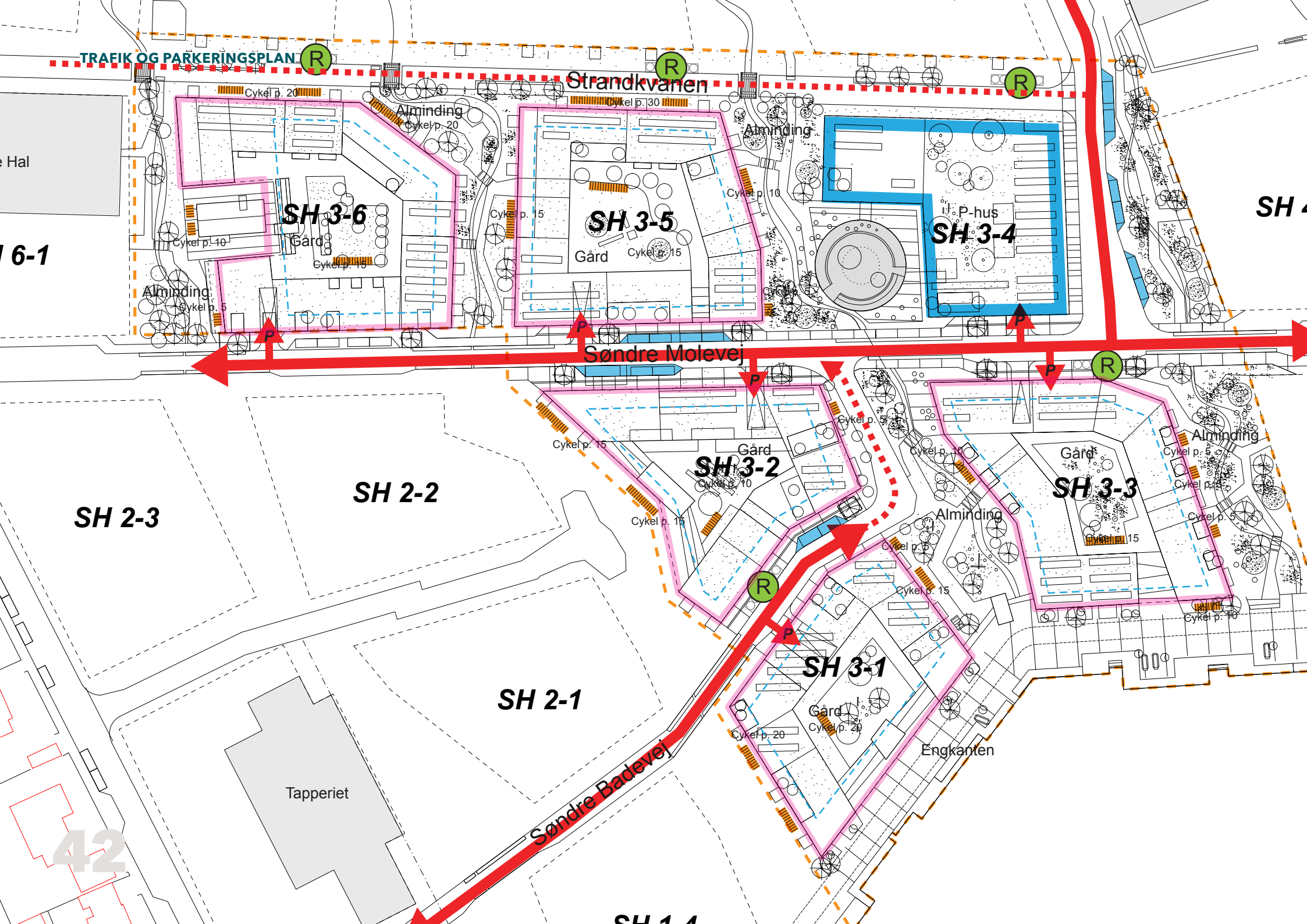
Gårdene kan indgå i håndtering af regnvand, i form af magasiner og forsinkelsesbassiner. Magasineringen af vand i gårdene kan blive karakterbærende for de forskellige gårdrum i form af bassiner, vandtrapper og grønne/blå forløb. Gennem karréens åbninger ledes vandet i synlige forløb ud i almindingerne.



Snit H, 1:400

Almindingernes sammenhæng med gårdrum

TRAFIK OG PARKERINGSPLAN



e Hal

6-1

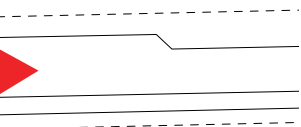
SH 4

42

SH 1 1

Parkering fordeling på byggefelter

4-2



SH 3-1:

- 5.400 m² (54 boliger)
- Estimeret antal p-pladser i kælder ca. 40

SH 3-2:

- 5.650 m² (45 boliger, 750 m² erhverv, 400 m² detail)
- Estimeret antal p-pladser i kælder ca. 43

SH 3-3:

- 6.750 m² (49 boliger, 1.450 m² erhverv, 400 m² detail)
- Estimeret antal p-pladser i kælder ca. 56

SH 3-4:

- P-hus
- Estimeret antal p-pladser 380

SH3-5:

- 7.400 m² (74 boliger)
- Estimeret antal p-pladser i kælder ca. 62

SH 3-6:

- 7.000 m² (70 boliger)
- Estimeret antal p-pladser i kælder ca. 47

Normtal for parkering er for:

Boliger

- 0,75 bil-parkering pr. bolig
- 2 cykel-parkering pr. bolig

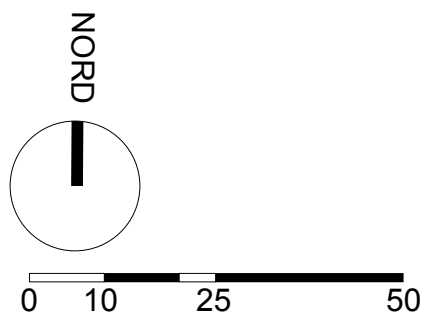
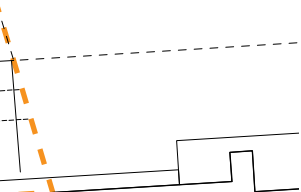
Kontor- og serviceerhverv

- 1 bil-parkering pr. 75 m²
- 0,5 cykel-parkering pr. arbejdsplads












Detailhandel

- 1 bil-parkering pr. 40 m²
- 1 cykel-parkering pr. 50 m²

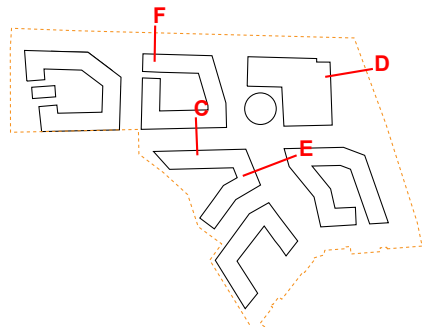
SH 4-1



SIGNATURFORKLARING:

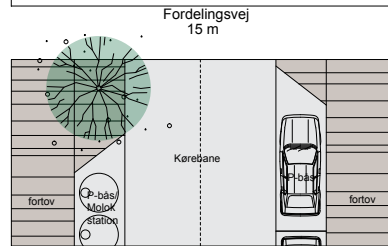
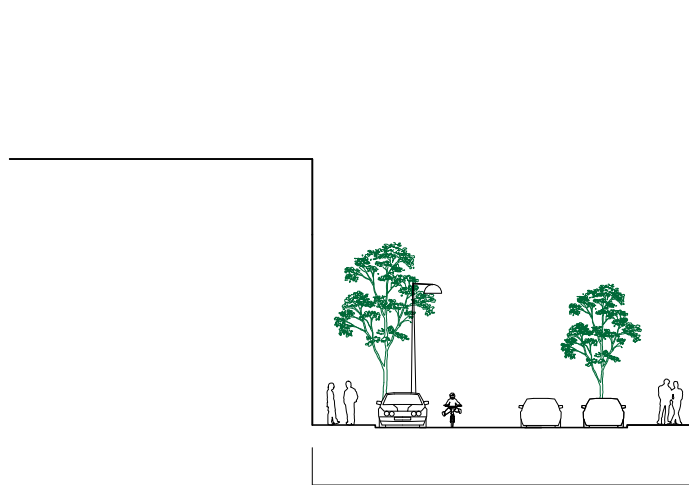
	Etape SH3		P-kælder, delvist nedgravet
	Fordelingsvej		Byggefelt med benævnelse
	Ensretning		Principiel placering af molokstationer til affaldssortering
	Boligvej		Principiel placering af cykelparkering på terræn, resten placeres i p-kælder
	P-hus		Principiel placering af nedkørsel til p-kælder
	Parkering		

VEJSNIT C,D,E 1:400, FORDELINGSVEJE

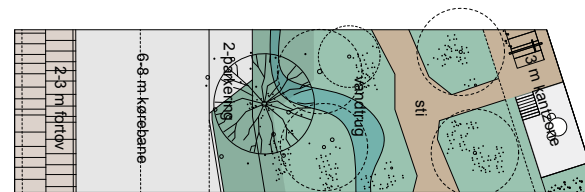
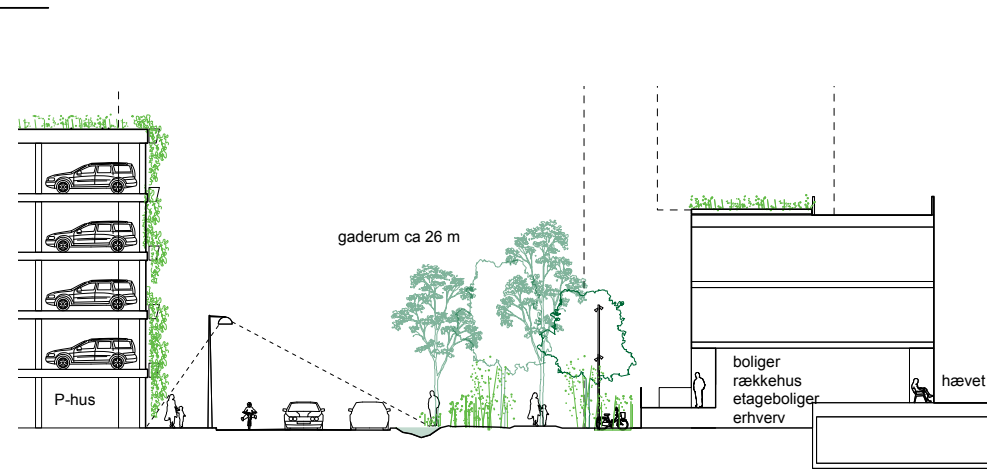


Vejsnit C,D,E 1:400
Fordelingsveje

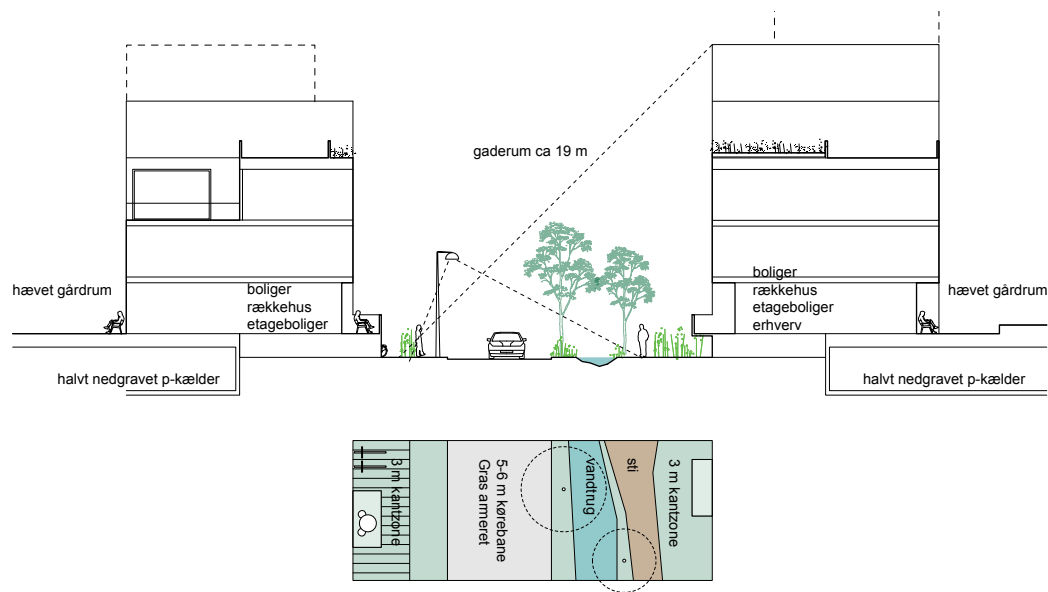
Søndre Molevej - Snit C



Søndre Molevej - Snit D

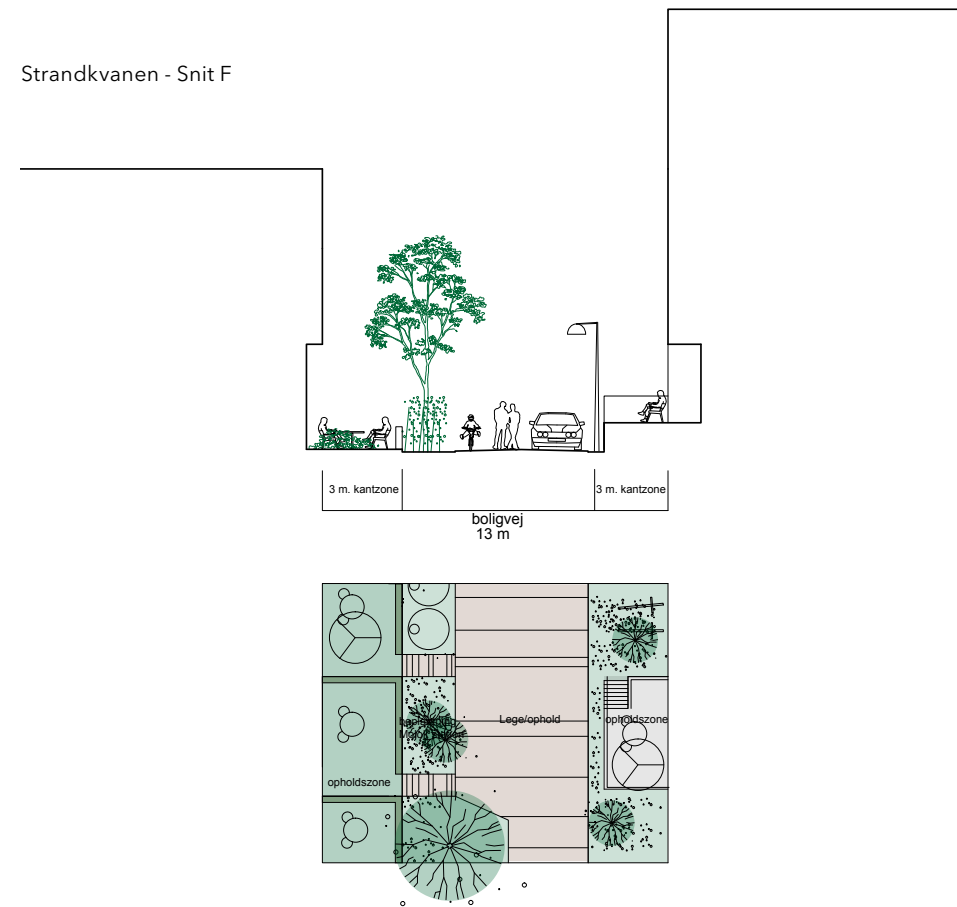


Søndre Badevej - Snit E



Vejsnit F 1:400
Boligvej

Strandkvanen - Snit F





Fordelingsveje

DEN nuværende Kosanvej, der omdøbes til Søndre Molevej, er områdets primære fordelingsvej. Vejen leder fra Carlsensvej ud til kysten, hvor den nye strand, den maritime halvø og strandengen udgør et nyt stort rekreativt område.

Undervejs passeres sammensatte varierede karréer i 3-7 etagers højde, hvor penthouseboliger og tårne, porte, åbninger og passager sender øjet på vandring i en arkitektonisk og rumligt varieret bydel. Et grundlæggende princip for øjets vandring er, at højdeforskellen mellem terræn og karréernes gårdrum ikke overstiger 1,4 m, så der er visuel forbindelse mellem gaderum og gårdrum.

Nedkørsler til p-kældre er en vigtig funktion på fordelingsvejene. Man ser, hvordan trapper leder op i gårdrummet, mens en rampe leder ned i P-kælderen, f.eks hvor manden til venstre i billedet læser avis. Ønsket om en gennemtrængelig og åben (hullet) karréstruktur gør det muligt at indarbejde p-kældernedkørsler som et arkitektonisk element.

Her vises vejen i et kryds med en alminding, hvor vejbanen indsnævres og oplevelsen af at passere gennem et grønt rum gøres tydelig. Den lette konstruktion og indsnævringen til et spor lader almindingens grønne præg og beplantning bryde det lange lige kig og tilfører en variation i gadebilledet.

Vejvandet ledes til regnbede med en varieret beplantning, hvor det nedsives, inden det herfra ledes videre til almindingernes trug.

På Søndre Havn er der fra starten indtænkt en bæredygtig affaldshåndtering i form af molokker, der muliggør sortering af affaldet i op til 6 forskellige fraktioner. Molokkerne placeres langs vejene, hvor to karreer deles om en molokstation.



Boligveje

BYDELENS trafikstruktur rummer flere boligveje med karakter af lege-opholdsgade med et absolut minimum af kørende trafik. Boligvejene er øst-vestorienterede og ligger optimalt for eftermiddags- og aftensol.

Boligvejene er disponeret med kantzoner i hver side af vejen med mulighed for fælles opholdsarealer for hele boligvejen, samt med mulighed for at etablere ophold til den enkelte bolig i stueetagen eller fællesophold i forbindelse med boligforeninger. Boligvejene kan ses som en forlængelse af den enkelte bolig med nem adgang til områdets rekreative tilbud.

Boligvejene anlægges uden fortov som et sammenhængende vejareal i varierende bredde, der giver gode muligheder for leg og ophold. Langs vejen etableres en varieret beplantning, hvoraf

noget af beplantningen fungerer som regnbed, hvor vejvandet nedsives. Molokker til deling mellem to karreer kan også placeres på boligvejene. På boligvejene er der mulighed for at placere cykelparkering i tilknytning til opgangene.

Muligheden for variation indenfor karréerne, som inspirationsheftet uddyber, er principielt forsøgt skildret i visualiseringen. I grundprincippet om at opløse karréerne ligger muligheder for forskellige virkemidler til at opnå variation i form af frem-spring, tilbagetrækninger, underskæringer, porte og huller etc., ligesom materialeskift kan medvirke til at give et varieret bygningsudtryk. Karréernes kantzoner spiller herudover en vigtig rolle for at skabe variation og identitet.

KONTAKTPERSONER

Projektdirektør Jes Møller
24 94 39 00 jm@koegekyst.dk
Chefkonsulent Lisbet Østrup
24 80 39 50 lo@koegekyst.dk

Køge Kyst P/S
Havnen 39
4600 Køge
www.koegekyst.dk

