

**KØGE  
KYST**

**Prospekt for etape ST1 i Stationsområdet**

# Prospekt for etape ST1 i Stationsområdet

## KOLOFON

Prospektet for etape ST1 i Stationsområdet er udarbejdet af Køge Kyst P/S i samarbejde med tegnestuen vandkunsten a/s og Grøntmij A/S.

Prospektet er udgivet i marts 2012.

Alle rettigheder forbeholdes.

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

Prospektet kan hentes på [www.koegekyst.dk](http://www.koegekyst.dk)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### OM PROSPEKTET

Prospektets kobling til udviklingsplanen for Køge Kyst	5
Prospektets intention	7
Stationsområdets disponering	9

### TEMAPLANER

Byggefelter	10
Byrum og friarealer	12
Trafikplan	14
Byggeretter og arealanvendelse	16
Parkeringsplan	18

### SIDE

### PLANUDSNIT, SNIT OG VISUALISERINGER

Model af området ved B1, B2 og B3	19
Oversigt over snit, planudsnit og byrumsvisualiseringer	20
Planudsnit 1, 1:1000	22
Snit A, 1:400	23
Visualisering 1, Ivar Huitfeldtsvej	24
Planudsnit 1.1 af Stationspladsen, 1:500	26
Snit B og C, 1.400	27
Planudsnit 2, 1:1000	28
Snit D og E, 1:400	29
Visualisering 2, Stationsforpladsen	30
Visualisering 3, Jernbanegade	32
Visualisering 4, Taghave ved Strædet	34
Visualisering 5, Rådhuslippen	36
Planudsnit 3, 1:1000	38
Snit H, 1:400	39
Snit F og G, 1.400	40
Visualisering 6, Strædet mellem Teaterbygningen og kulturhuset	42
Visualisering 7, Underføringen set mod havnen	44
Visualisering 8, Underføringen set mod Køge bymidte	46
Visualisering 9, Strædets sydlige del	48

### SIDE



## PROSPEKTETS KOBLING TIL UDVIKLINGSPLANEN FOR KØGE KYST

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

PLANEN er baseret på resultatet af en international parallel konkurrence i 2009/10. Planen er endeligt vedtaget af Køge Kysts bestyrelse i oktober 2011.

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](http://www.koegekyst.dk).

På luftfotoet overfor ses Køge Kyst udviklingsområde markeret med hvidt modelbyggeri, i forgrunden ses Køge Torv og Vestergade. I midten ses underføringen, der skal binde Køge bymidte bedre sammen med Køge Bugt og afløse den nuværende jernbaneoverskæring. Til venstre for underføringen ses broen over banen, der skal binde Stationsområdet sammen med Collstropgrunden. Bagerst i billedet til højre ses Søndre Havn og Strandøen.

Udviklingsplanen tager i bund og grund afsæt i stedet: Køge som en gammel 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 jernbane, et supersygehus mv.

Men Køges særlige identitet omfatter også et aktivt kultur-, idræts- og foreningsliv, som allerede nu spiller 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 investorer, der kan se en forretning i at gennemføre projekter netop her. Mindst lige så vigtigt får alle nuværende køgensere en række nye muligheder.

Udviklingsplanen er opdelt i 13 etaper på hver 20-30.000 m<sup>2</sup> byggeretter, som sælges til investorer, der vil opføre byggerierne i tråd med udviklingsplanens intentioner. Tempo og rækkefølge er bestemt af afsætningsmulighederne, ønsket om en velfungerende by gennem hele processen og afviklingen af de nuværende erhverv på Søndre Havn.



MODEL FRA PARALLELKONKURRENCEN UDARBEJDET  
AF TEAM VANDKUNSTEN

SØNDRE HAVN

COLLSTROPGRUNDEN

STATIONSOMRÅDET

KØGE Å

TORVET

## STATIONSOMRÅDETS DISPONERING

**Bebyggelse og byrum er tænkt som en fortsættelse af Køge-skalaen i den historiske by, men i en moderne udformning og fortolkning**

DER lægges op til en tæt bebyggelse, men i begrænset højde og i en struktur med mange åbninger og udsigter bevaret. Et varieret forløb af det nye stræde binder de forskellige byrum sammen og giver adgang til både private og offentlige taghaver i 1. sals højde.

I Strædet er indarbejdet en delvis åben rende til afledning af regnvand fra de befæstede arealer.

Området vil derudover få en grøn karakter gennem en kombination af grønne tage, begrønning af facader, grønne taghaver og træplantninger. I det omfang det er muligt, forsøges eksisterende bevaringsværdige træer bevaret.

Materialer og farvesætning er ikke fastlagt på forhånd, men der lægges op til en bebyggelse med en vis tyngde, der modsvarer de gamle huse. Mellem de enkelte bygningers facadeudtryk tilstræbes der en vis variation, sådan som det også er tilfældet på Torvet og i Nørregade.

Stationsforpladsen nyindrettes i et samarbejde med DSB. Resultatet herfra foreligger 1.4.2012 og vil herefter indgå i projekteringen af det nye Stationsområde.

En nordlig vej tunnel og etableringen af en underføring under banen for fodgængere og cyklister er med til at skabe en bedre sammenhæng mellem stationsområdet og Køge Havn og Bugt. Flytningen af Ivar Huitfeldtsvej giver mulighed for at skabe flere nye pladser og byrum i tilknytning til de eksisterende slipper.

Stræde, slipper og byrum skal være attraktive at færdes i døgnet igennem. Gennem materialevalg, belysning, og aptering skal fremelskes et robust, enkelt og samtidig gedigent udtryk, der taler sammen med de eksisterende gaderum. Mulighed for kunst skal indtænkes i udformningen.

Trafikafviklingen for den motoriserede trafik sker effektivt på den omlagte Ivar Huitfeldtsvej med god adgang til stationen og de nye underjordiske P-anlæg. I Strædet og slipperne sker færdslen på fodgængernes præmisser. Eksisterende adgange til P-pladser, vareforsyning og renovation i den eksisterende bymidte er bevaret.

Varelevering til de nye butikker sker i hovedsagelig fra Ivar Huitfeldtsvej, hvor der indrettes læssezoner.

Nogle af slipperne lukkes for gennemkørsel og benyttes til ophold, cykelparkering samt op- og nedgange for gående til P-anlæg.

Cyklisterne får en dobbeltrettet cykelsti til/fra stationen imod syd og benytter Bjerggade imod nord. Den dobbeltrettede cykelsti langs jernbanen medfører meget få krydsninger mellem cyklister og bilister. I resten af området færdes cyklisterne på fodgængernes præmisser.

Fodgængerne får et sammenhængende system af Strædet og de ny slipper, der føjer sig til de eksisterende gader og slipper, og skaber helt nye rundgange i byen.

Den samlede trafikløsning drøftes med Køge Kommune og kan derfor blive justeret.

BYGGEFELTER

SIGNATURFORKLARING

- B6** Byggefelt med benævnelse
- Byggeri stueetager
- Byggeri 1./2. sal
- ST 1 Etapegrænse
- ST 2

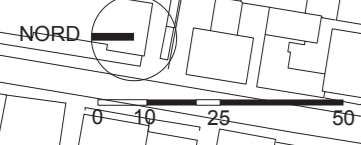
NORD



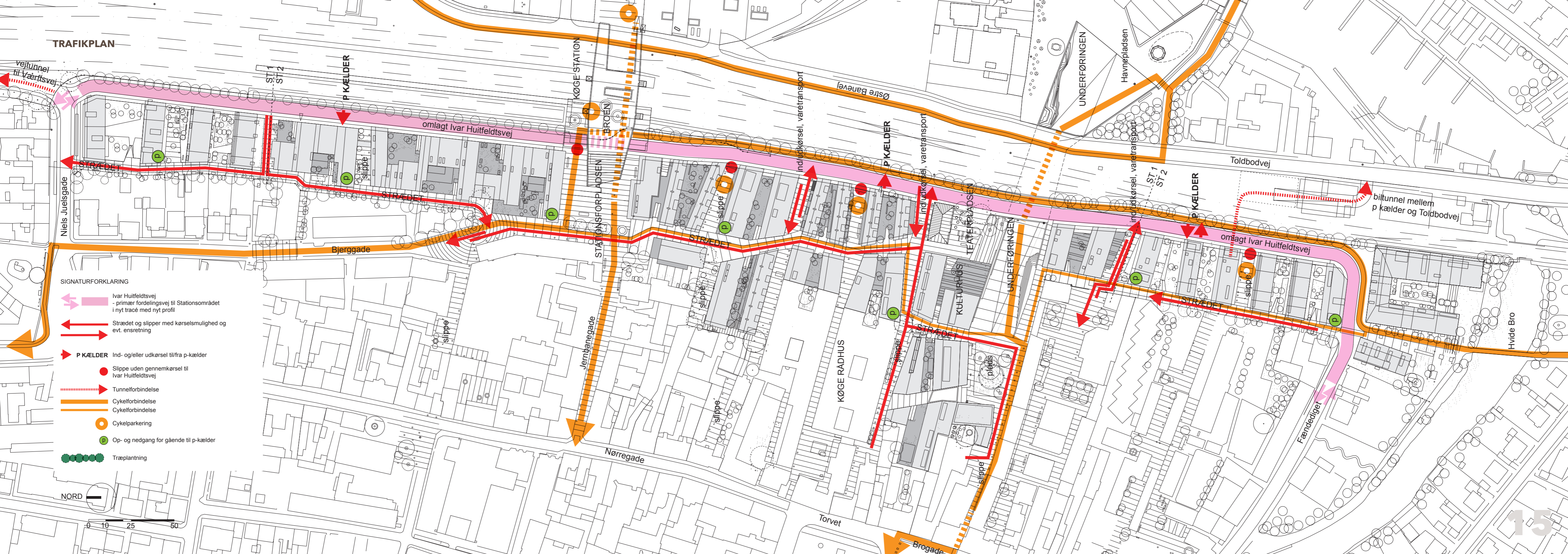


**BYRUM OG FRIAREALER**

- SIGNATURFORKLARING**
- Slippe - forbindelse mellem Brogade / Nørregade og Strædet
  - Strædet og rundtur
  - Taghaver, offentlige og private taghaver
  - Byrum større offentlig plads / byrum
  - Gårdhaver
  - Træplantning
  - Køge Kyst projektområde ST1, ST2 og ST3



# TRAFIKPLAN



- SIGNATURFORKLARING**
- Ivar Huitfeldtsvej - primær fordelingsvej til Stationsområdet i nyt tracé med nyt profil
  - Strædet og slipper med kørselsmulighed og evt. ensretning
  - P KÆLDER** Ind- og/eller udkørsel til/fra p-kælder
  - Slippe uden gennemkørsel til Ivar Huitfeldtsvej
  - Tunnelforbindelse
  - Cykelforbindelse
  - Cykelparkering
  - Op- og nedgang for gående til p-kælder
  - Træplantning





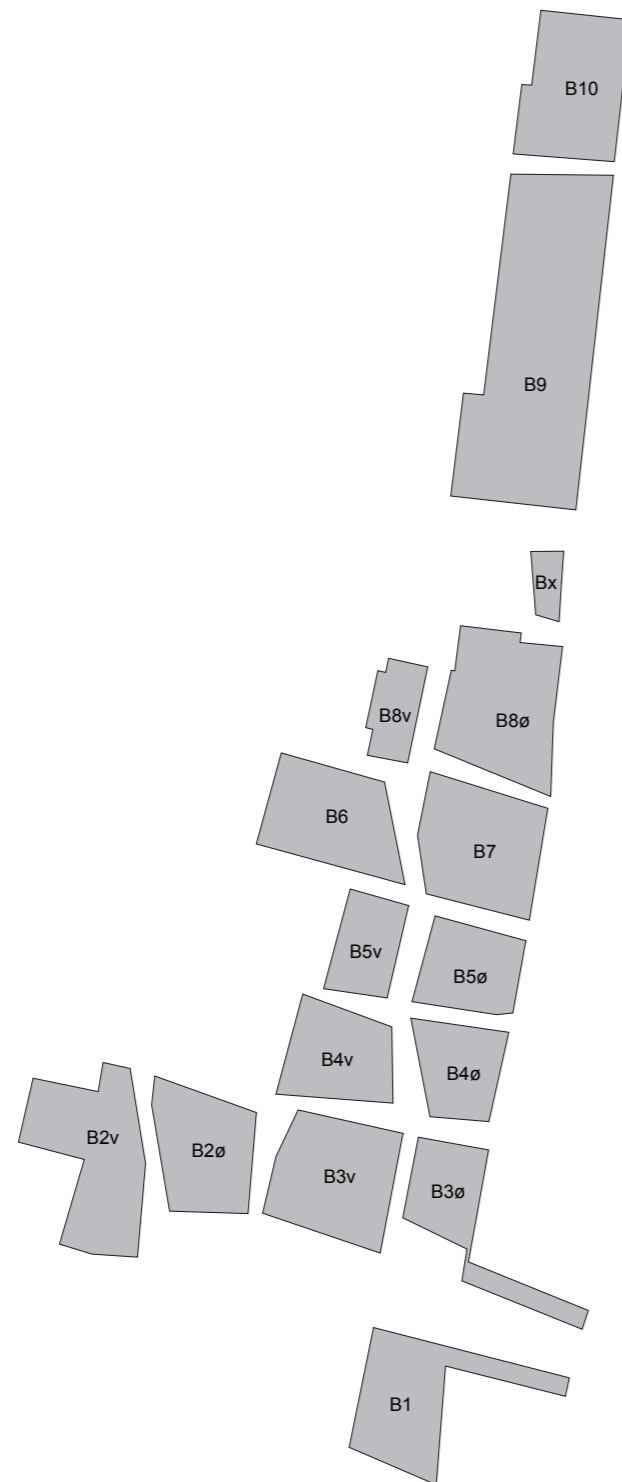
## BYGGERETTER OG AREALANVENDELSE

	STUEETAGE	1.SAL	2.SAL	I ALT
B1	: byggefelt til biograf			3.000 m2
B2v	: 900 + 300	100+800	100+800	2.800 m2
B2ø	: 1.000	400+450	400+350	2.600 m2
B3	: byggefelt til kulturhus			4.500 m2
B4ø	: 600	425	425	1.450 m2
B4v	: 800	750	750	2.300 m2
B5ø	: 720	510	510	1.740 m2
B5v	: 580	500	500	1.580 m2
B6	: 1.150	450+500	450+500	3.050 m2
B7	: 1.300	1.025	1.025	3.350 m2
B8ø	: 1.400	450+540	540+440	3.370 m2
B8v	: 400	300	-	700 m2
B9	: 3.500+ 70	2.665	2.665	8.900 m2
Bx	: 150			150 m2
B10	: 1.250	1.150	1.150	3.550 m2
I ALT	: 14.120*	11.015*	10.405*	43.040 m2

\*) :+ B1 og B3

### Byggeretter

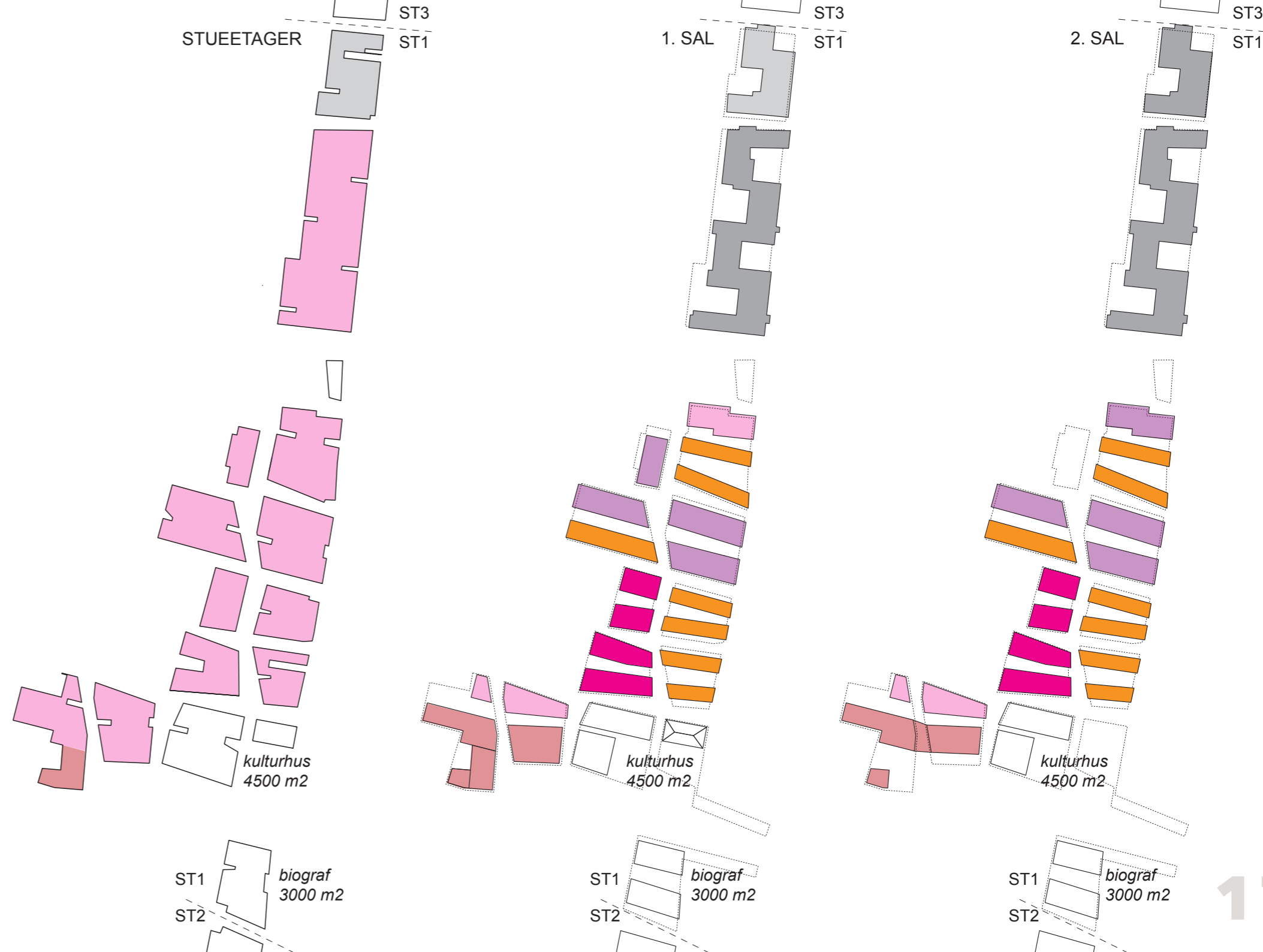
Farvekoder henviser til arealanvendelse på denne og næste side.



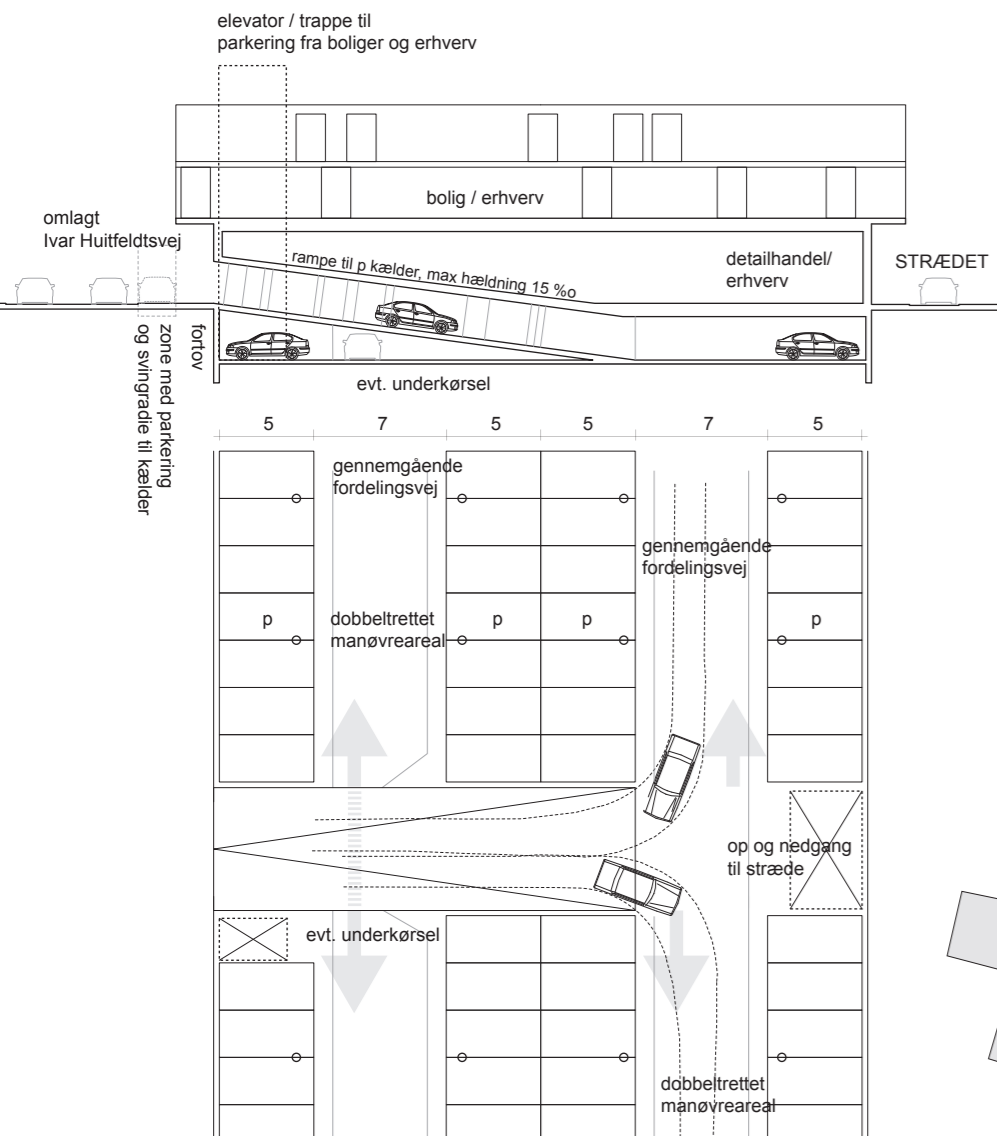
### Arealanvendelse

#### SIGNATURFORKLARING

<span style="color: #FFB6C1;">■</span>	Detailhandel: stueetg	12.350 m2
<span style="color: #FFB6C1;">■</span>	1./2.sal	1.450 m2
<span style="color: #FFB6C1;">■</span>	i alt	13.800 m2
<span style="color: #FF00FF;">■</span>	Evt. rådhusudvidelse ca:	2.500 m2
<span style="color: #FFA07A;">■</span>	Evt. bibliotek ca:	2.500 m2
<span style="color: #9370DB;">■</span>	Kontor ca:	3.790 m2
<span style="color: #808080;">■</span>	Evt. plejeboliger ca:	6.550 m2
<span style="color: #A9A9A9;">■</span>	Evt. genoptræningscenter ca:	2.400 m2
<span style="color: #FF8C00;">■</span>	Boliger ca:	3.850 m2
	Kulturhus ca:	4.500 m2
	Biograf ca:	3.000 m2
	Stationsbygning ca:	150 m2
	<b>I alt ca:</b>	<b>43.040 m2</b>

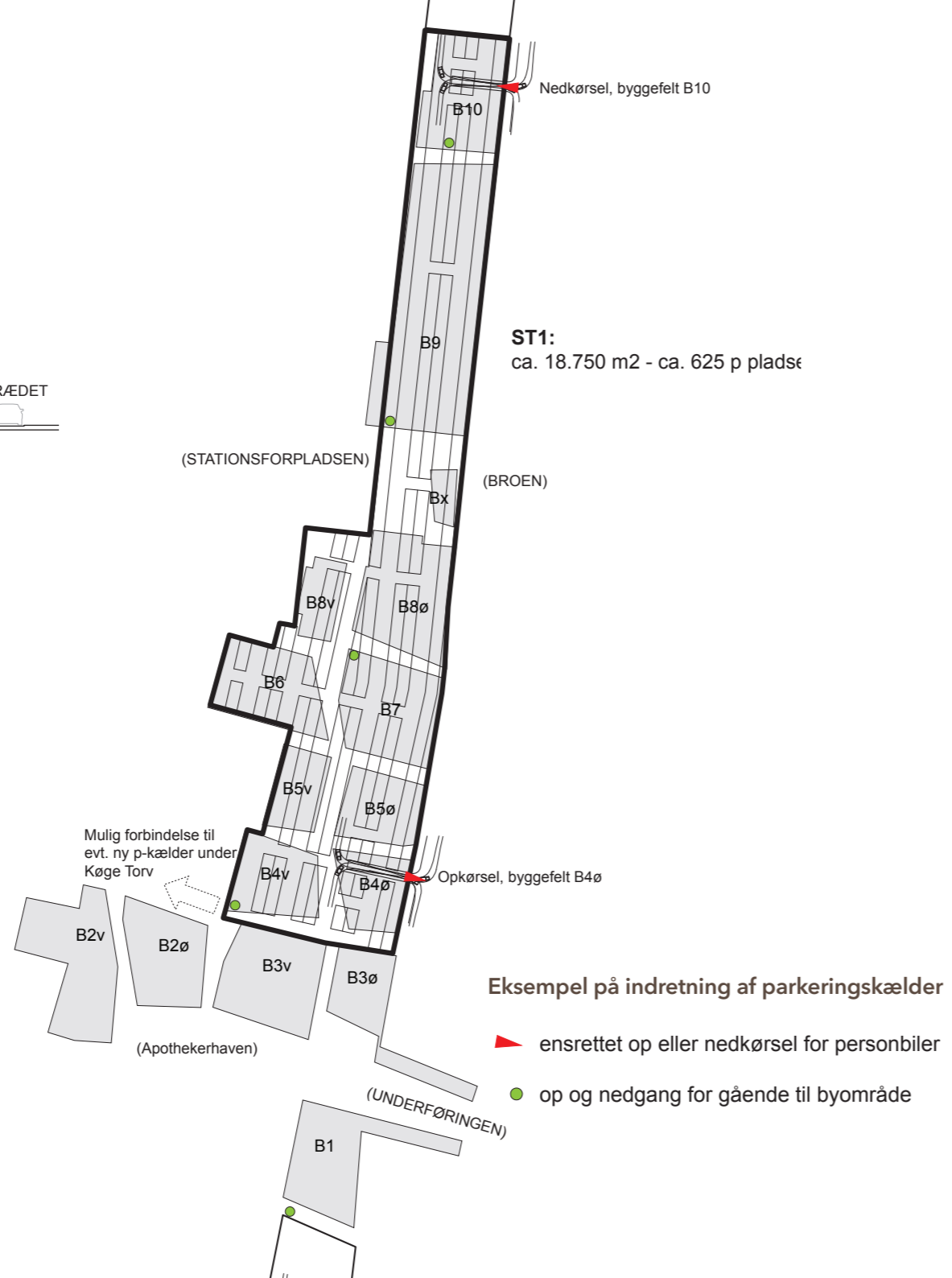


## PARKERINGSPLAN



Eksempel på indretning af parkeringskælder

## MODEL AF OMRÅDET VED B1, B2 OG B3



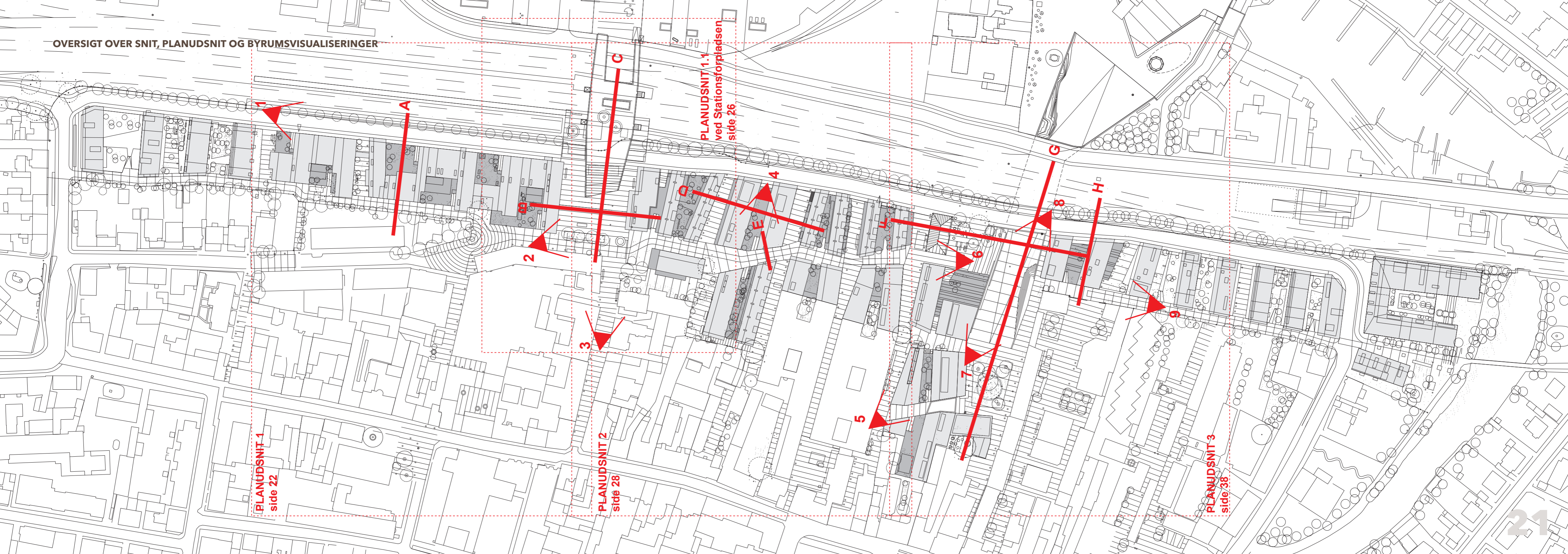
### Eksempel på indretning af parkeringskælder

- ▶ ensrettet op eller nedkørsel for personbiler
- op og nedgang for gående til byområde

## PÅ DE FØLGENDE SIDER

Redegøres for prospektets intentioner lokalt ved en stribe nedslag indenfor ST1 i form af tre planudsnit i 1:1000, et planudsnit i 1:500, en række tvær- og længdesnit i 1:400 samt en række byrumsvisualiseringer 1-9 ledsaget af en beskrivelse af intention, karakter og byrumsskala.

OVERSIGT OVER SNIT, PLANUDSNIT OG BYRUMSVISUALISERINGER



PLANUDSNIT 1  
side 22

PLANUDSNIT 2  
side 28

PLANUDSNIT 1.1  
ved Stationsforpladsen  
side 26

PLANUDSNIT 3  
side 38

A

2

3

PLANUDSNIT 2

4

E

5

7

6

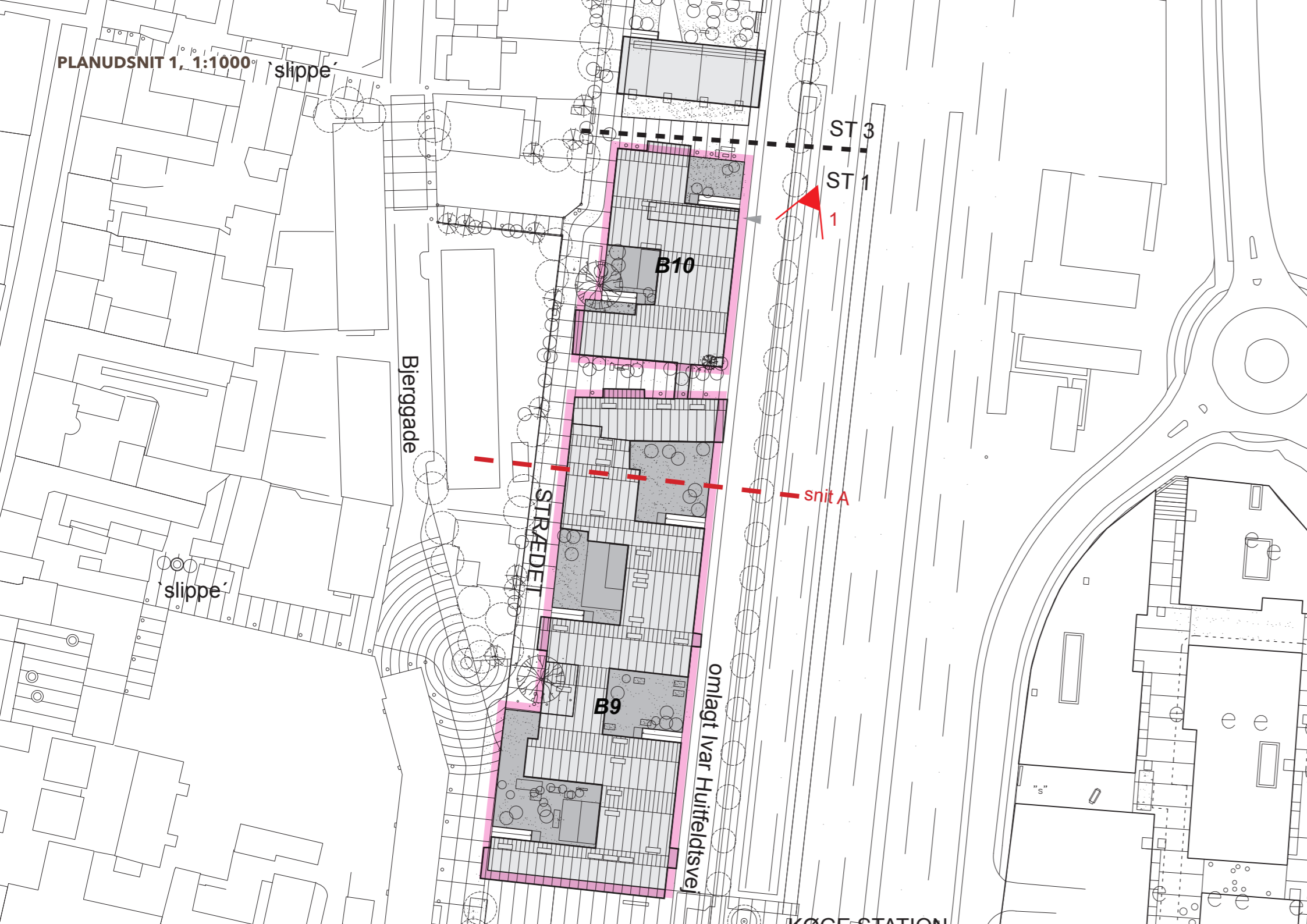
G

8

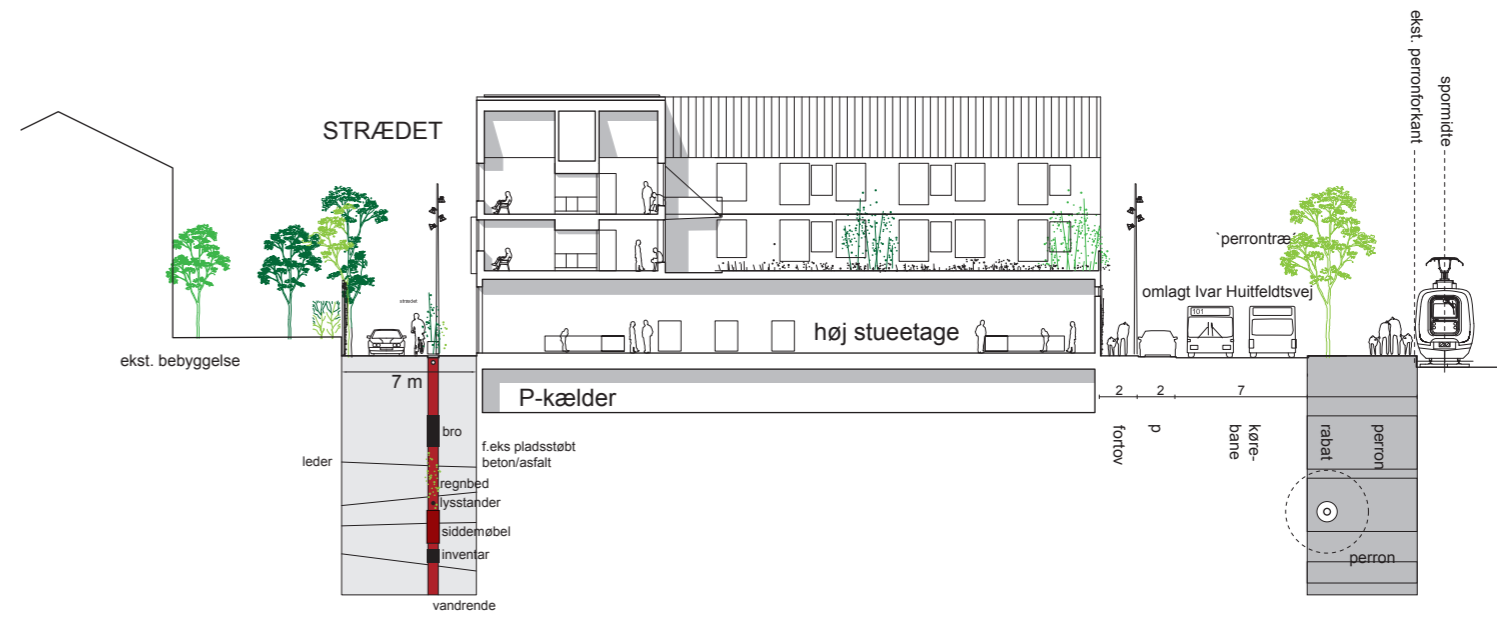
H

9

PLANUDSNIT 1, 1:1000 slippe



SNIT A, 1:400



Snit A, 1:400



## IVAR HUITFELDTSVej

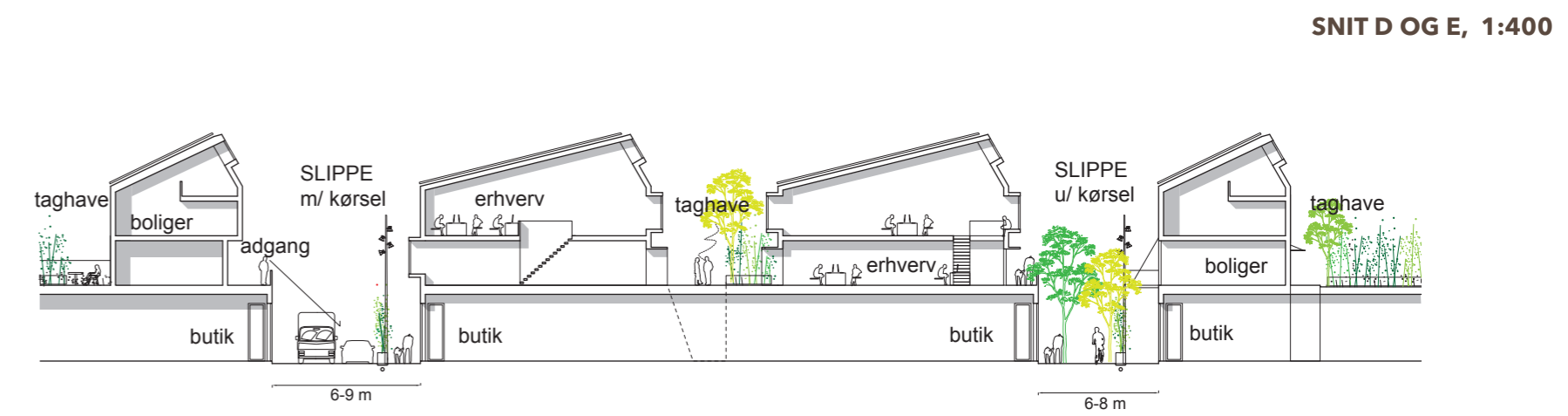
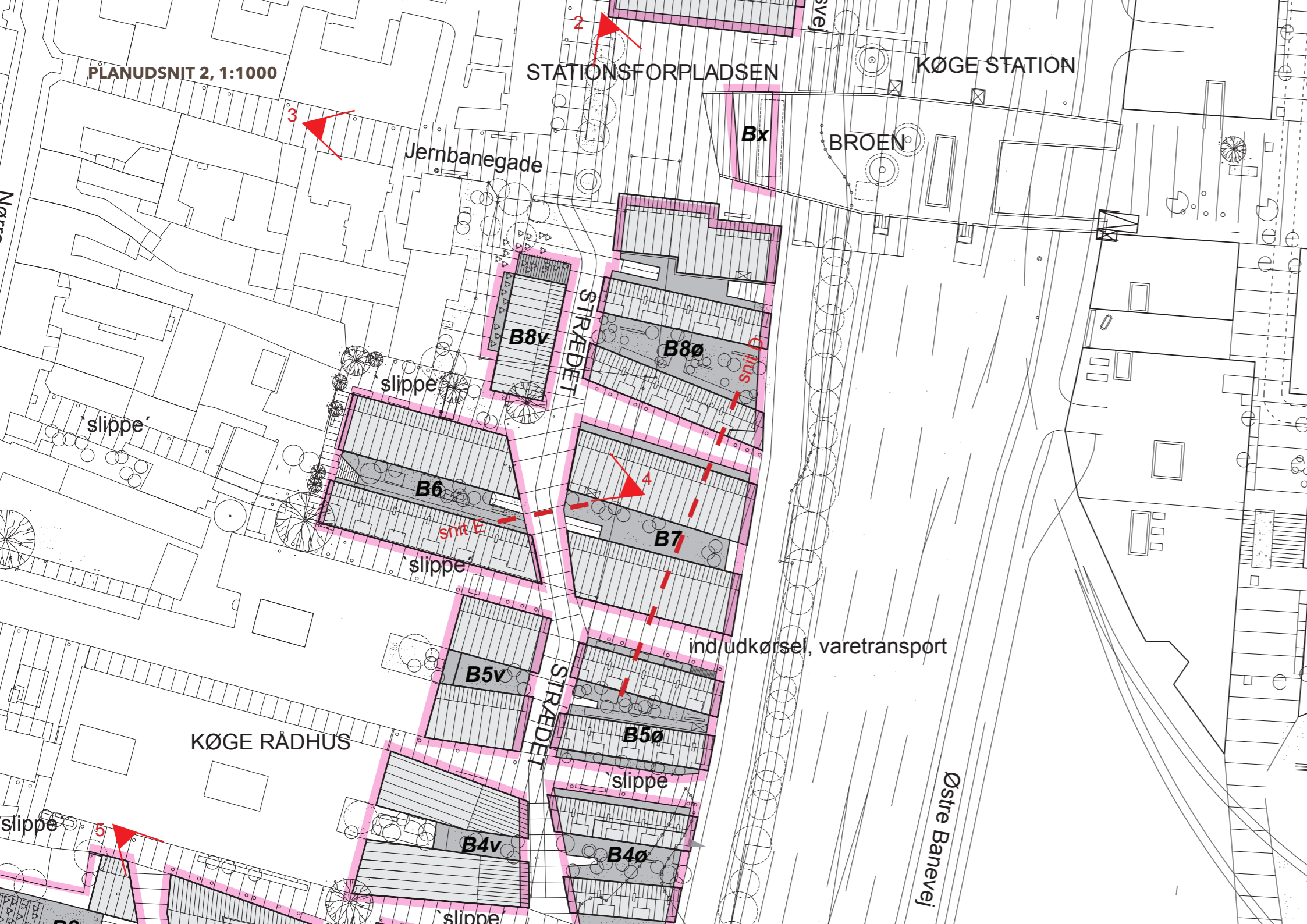
### Set mod syd, ned mod stationen, efter omlægningen

I STUETAGEN er placeret detailhandel og /eller andre udadvendte funktioner. Det er intentionen at disse er karakteriseret ved stor åbenhed og aktiv udadvendthed og det er væsentligt at tilstræbe at fremtidig bebyggelse ikke får karakter af bagside.

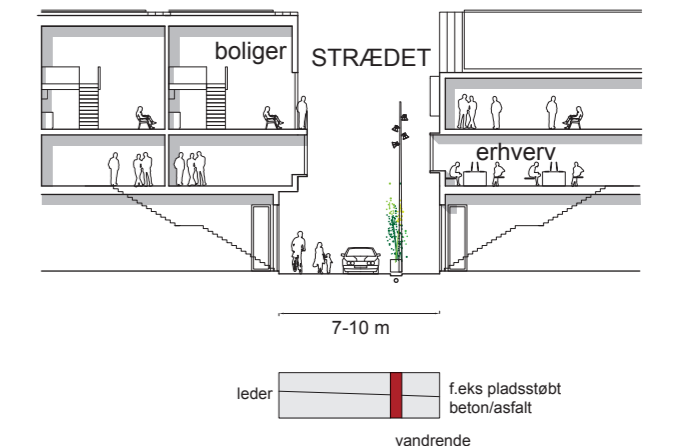
På de øvre etager er placeret traditionelle boliger, ældreboliger eller kontor- og serviceerhverv. Det er ambitionen at der opstår et samspil mellem gaden og det havede gårdrum og samtidig at materialiteten kan være med til at understøtte denne sammenhæng. En anelse romantiserende i udtrykket men også en tilkendegivelse af ønsket om en dialog mellem nyt og gammelt, hvor respekten for historien er det fremherskende - ikke som kopi men som fortolkning.

Udtrykket er elaboreret med et tydeligt profil, der orienterer sig øst-vest for at understrege udviklingsplanens idé om såvel transparens, som retningsbestemthed i bygningsorienteringen.





Snit D, 1:400



Snit E, 1:400



## STATIONSFORPLADSEN

### Hvor Strædet krydser henover, i syd anes fortsættelsen af Strædet

STATIONSPLADSEN er et mellemstort travlt byrum med mange krydsende fodgængere og cyklister.

Byens tre-etages skala fastholdes med en tydelig markering af de offentlig udadvendte funktioner i stueetagen - her oplagt butikker ud mod Stationspladsen og Strædet. Der anslås en tydelig takt i bygningsvoluminerne og de er alle forsynet med taghældning i varierende udformning. Der er tilstræbt en vis tyngde og kvalitet i bygningsudtrykket. Den tilbagetrukne stueetage fremstår åben og transparent med store dele af strækningen udført i glas. Det er ambitionen at de nye bygninger på en række punkter udformes i samspil med de eksisterende, uden at forfalde til kopierende pastichearkitektur.





## JERNBANEGADE

**Munder ud i stationspladsen med et kig videre til broen over banen mod Collstropgrunden**

GENTOLKNINGEN af belægningen fra hande­lsgaderne i dag introdu­ceres og skalaen af det nye byggeri sammenholdes med det eksisterende med hensyn­tagen til Køge-skalaen og den eksisterende sammenhængende bykarakter.



## TAGHAVE VED STRÆDET

**Princippet om de øst-vestgående blokke er klart markeret og ønsket om transparens i strukturen fornemmes tydeligt i relationen til den eksisterende by**

Et gennemgående tema i Stationsområdets nye bebyggelse er implementering af fælles friarealer på tagene af de gennemgående butiksenheder. Formålet er at skabe mere rolige opholdsmuligheder knyttet direkte til de boliger/kontorer, der er placeret på 2. og 3. etage. Nogle af arealerne kan afgrænses som private taghaver.

Gårdhaverne skal fremstå meget grønne og der ønskes anvist principper for beplantning, der sandsynliggør at dette kan indfries.

Et vigtigt element er trapperne, der fører fra strædet op til det hævede gårdniveau - der skabes en direkte forbindelse og et element, der kan være et tilskud til det lokale byliv - både som opholds- og mødested og som bevægelsesled.

Opmærksomheden henledes på udformningen af værn - her vist i to forskellige udgaver. Løsningen bør udformes som en integreret del af det samlede arkitektoniske udtryk.



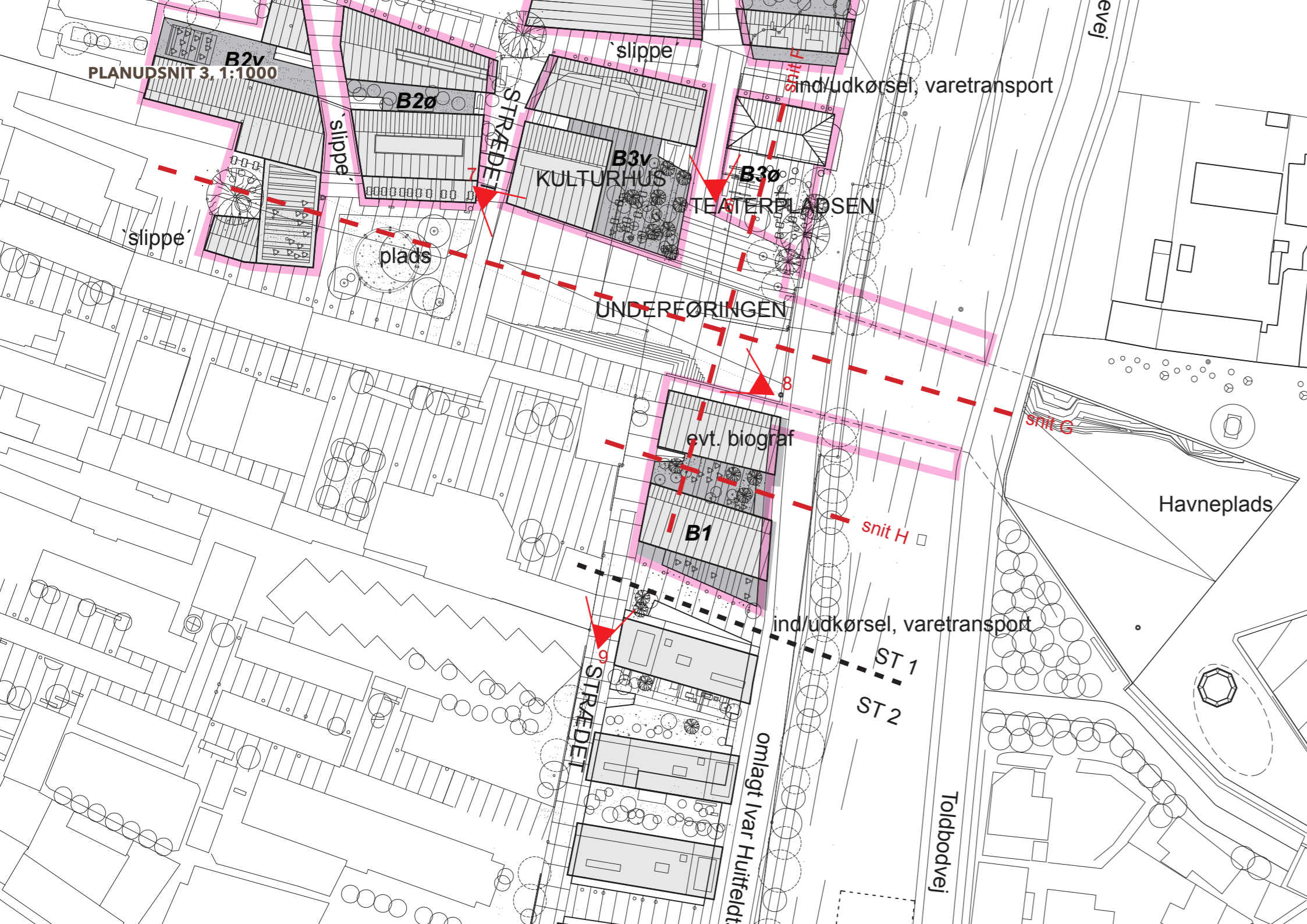
## RÅDHUSSLIPPEN

### Er kortslutningen mellem Strædet og Køges gamle handelsgader

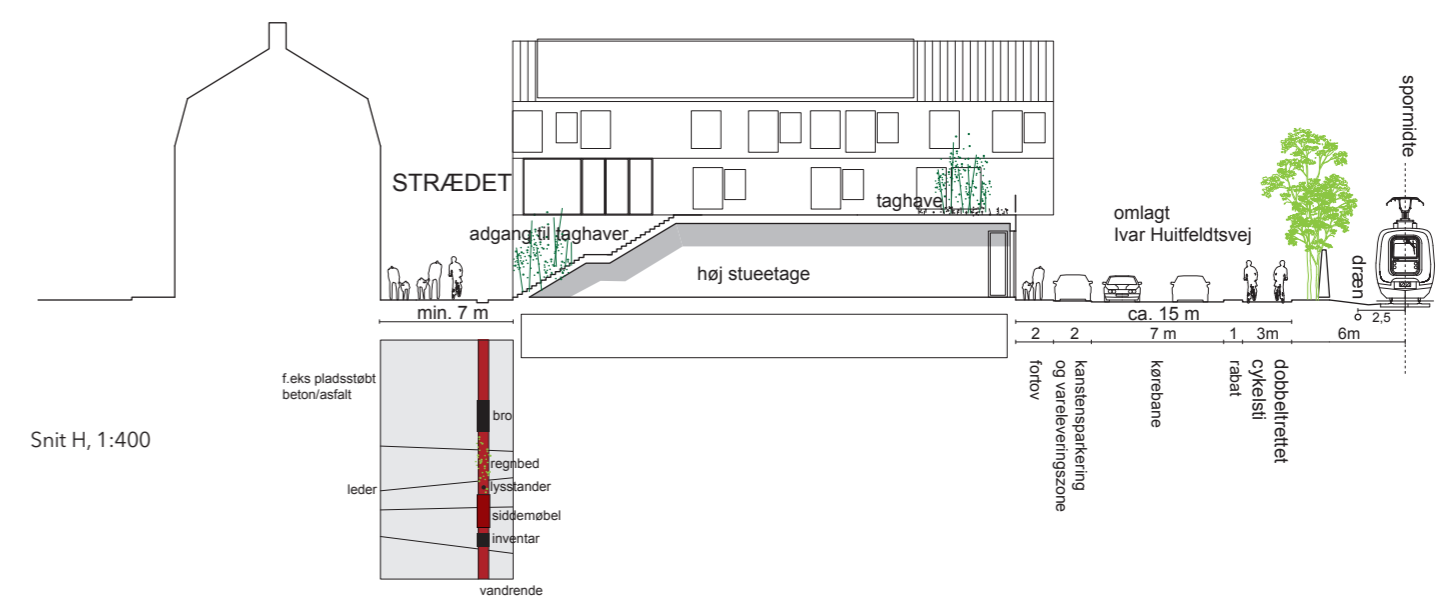
DE snævre og intense rumligheder og betydningen af max.grænsen på tre etager er tydeligt illustreret. Brobygningen til højre i billedet kunne være en rumlig forbindelse internt i biblioteket.

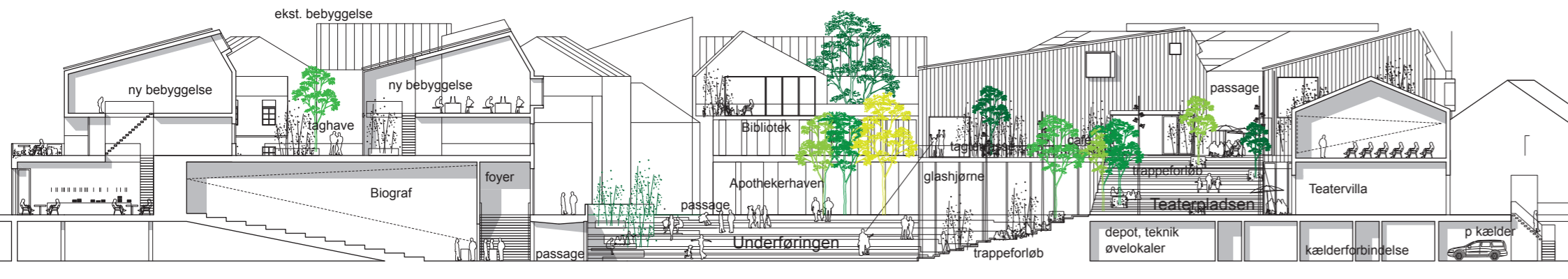
Den udgør et nyt bymotiv, som kan findes som eksempel flere steder i planen. Portmotivet er velkendt og i dette tilfælde indrammes et ganske fint kig til den velkendte bygningskultur i denne del af Køge by.

Rådhuslippen fører fra Torvet og til den gamle teaterbygning, der anes for enden af 'slippen'.

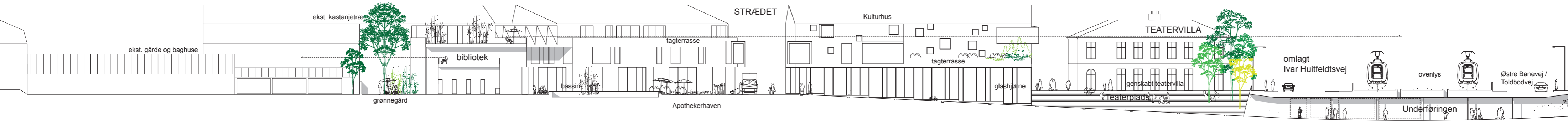


SNIT H, 1:400





Snit F, 1:400



Snit G, 1:400



## STRÆDET MELLEM TEATERBYGNINGEN OG KULTURHUSET

**Det nord/syd-gående Stræde skaber en rundgang i Køge, hvor shoppere i Brogade og Nørregade ledes videre ad Jernbanegade og Rådhuslippen til Strædet**

DEN bymæssige karakter og den rumlige intensitet fremgår af illustrationen. Skalaen er det vi kalder Køge-skala og betydningen af de knækkede og bevægede huskroppe er tydelig.

Der er variation i udtrykket og forskellige materialer anvises samtidig med at ambitionen om soliditet og tyngde er opfattet.

Opmærksomheden henledes på forskellen i udformning af stueetagen, til venstre en mere klassisk isætning af vindueshuller i mur, på modsat side tilbagetrukne underetager med glas og stor transparens. Mellem de hvidlige bygninger aner man trappen op til gårdhaven, og den overordnede strukturelle transparens.

Den nye belægning binder rummet sammen og man fornemmer vandrendens potentialer for varieret anvendelse i byrummet. Vandrenden er inspireret af belægningen i Nørregade, men i en moderne gengivelse hvortil f.eks. byrumsinventar, belysning og siddemøbler kan knyttes.



## UNDERFØRINGEN SET MOD HAVNEN

**Det nye offentlige og spektakulære byrum set mod Søndre Havn, hvor masterne fra skibene anes i baggrunden**

LANGS kanterne i underføringen etableres mulighed for mindre butikker, der kan medvirke til at skabe liv og tryghed i underføringen. Det er intentionen at skabe et forbindelsesrum, der har karakter af et byrum, hvorfor indretningen af selve underføringen bør have høj kvalitet.

Byens måske nye biograf danner et markant hjørne og giver signal om en ny udvikling i byen. Til højre ses en eksisterende gulpudset bygning i tre etager og man fornemmer at biografen tilpasser sig skalaen.

Trappe- og rampeanlæg sikrer at forbindelse til Strædet mod syd oprettholdes - og fungerer oplagt som det nye mødested for biografgængerne.



## UNDERFØRINGEN SET MOD KØGE BYMIDTE

**Er Køges nye spektakulære byrum. De store rampe- og trappeanlæg udgør naturlige opholds- og mødepladser og appellerer samtidig til forskellige former for fysisk aktivitet**

TIL højre ligger det nye kulturhus og i baggrunden et muligt nyt bibliotek. De eksisterende bygninger i billedets venstre side, danner kant i en af slipperne, der fører videre op til det gamle torv.

Det er tilstræbt at vise potentialet i begrebet Køge-skala - de relativt store bygningsvolumener er nedbrudt i skala og indeholder tilsvarende elementer som taghaver, elaborering af tagformer, underskæringer m.v.

Udtrykket er tilstræbt med samme 'tyngde' som i de øvrige illustrationer og det er bevidst at egentlige glasbygninger er undgået. Bygningerne bør dog indrettes med en stor kontaktflade til det offentlige rum i stueetagen, som det her er forsøgt skildret.





## STRÆDETS SYDLIGE DEL

### Man oplever samme tæthed og rumlige intensitet i et mere lineært forløb

FOR enden ses den gamle og oprindelige teaterbygning. Igen er skalaen det væsentlige og illustrationen et forsøg på at godtgøre at nyt og gammelt kan mødes og befordre hinanden, når blot en række grundlæggende 'spilleregler' er overholdt.

På begge sider af Strædet ses betydningen af slipperne, der er hovednerven i det øst-vestgående bevægelsessystem i byen.

Spillereglerne er enkle - de handler om højder og drøjder, tætheder og transparens mere end om at fastlægge konkrete og målsatte frem- og tilbagerykninger. Det handler om dynamiske byrumsforløb og elaborering af bygningsvoluminer og tagformer og forbindelserne mellem byens gulv, det offentlige rum, og de mere halv-private, hævede gårdrum. Det handler også om tyngde og soliditet og dermed om kvalitet og robusthed i materialevalg.

Sammenholdt med en arkitektonisk læsning af byens historik og karakteristika, udgør disse få grundelementer en unik mulighed for at skabe intensitet og byliv på den gode måde, hvis alle potentialerne udnyttes maksimalt.

Kontaktpersoner:

Projektdirektør Jes Møller

24 94 39 00 [jm@koegekyst.dk](mailto:jm@koegekyst.dk)

Chefkonsulent Lisbet Østrup

24 80 39 50 [lo@koegekyst.dk](mailto:lo@koegekyst.dk)

Køge Kyst P/S

Havnen 39

4600 Køge

[www.koegekyst.dk](http://www.koegekyst.dk)



