

Mellem

Køge Kommune

og

Realdania Arealudvikling A/S
(CVR-nr. 30 81 32 51)

er der indgået følgende

Køge Kyst

Partnerskabsaftale om byudvikling og -omdannelse

Aftalens formål

Denne partnerskabsaftale er et bilag til de juridiske dokumenter, som fastsætter rammerne for Køge Kyst P/S. Aftalen er således et udtryk for de fælles mål og intentioner, der inden selskabets dannelse er aftalt mellem parterne, Realdania Arealudvikling og Køge Kommune.

Partnerskabsaftalen er tænkt som et arbejdsgrundlag for Køge Kyst P/S' bestyrelse og administration.

Aftalens hovedelementer er

- en fælles vision for byomdannelsen
- tankerne bag en kultur-, kvalitets- og markedsføringspulje
- en foreløbig tids- og procesplan for selskabets aktiviteter
- overvejelser om organisatoriske forhold

Den fælles vision

Helt overordnet er det parternes hensigt at skabe en kvalitetspræget og spændende byudvikling og – byomdannelse i et samlet område, der består af tre centralt beliggende byområder i Køge: Stationsområdet, Søndre Havn og Collstrupgrunden.

Køge Byråd har gennemført en proces forud for dannelsen af partnerskabet. Denne proces har bl.a. resulteret i flg. dokumenter:

- Visionsplan – Stationsområdet og Søndre Havn
- Kulturplan for Søndre Havn og Stationsområdet

Begge plandokumenter indgår som en del af arbejdsgrundlaget for Køge Kyst P/S.

Da samarbejdet mellem Realdania Arealudvikling og Køge Kommune blev påbegyndt, formulerede parterne en foreløbig vision. Denne vision sammenfatter de fælles intentioner, som også fremgår af nærværende partnerskabsaftale. Visionen er gengivet i bilag 1.

De tre delområder

Området består af tre dele, som i dag er væsensforskellige:

Stationsområdet er en knopskydning på den historiske bymidte og skal som sådan rumme en markant udvidelse af bymidtens nuværende detailhandel. Derudover skal der være plads til kontorerhverv og et mindre islæt af boliger. I områdets planlægning er det vigtigt at sikre de trafikale sammenhænge for fodgængere, cyklister og bilister, og der skal tages vidtgående hensyn til integration mellem nuværende og historiske bygninger. Der skal etableres gode, sammenhængende parkeringsløsninger med en del nyanlæg helt overvejende i konstruktion.

Søndre Havn er et industriområde under afvikling, men med fortsat drift af havnerelaterede erhverv i delområder i de næste 10-15 år. Tanken er her at skabe en helt ny bydel med mange boliger, en del kontorerhverv og derudover en række kulturelle funktioner (bl a et nyt kulturhus). Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i de kvaliteter, som allerede findes i området, herunder nærheden til vandet, både som havnekaj og som strand.

Collstrupgrundens særlige kvalitet er den stationsnære beliggenhed, der specielt i en fremtidig situation med hurtige togforbindelser til København vil give en unik beliggenhed for udvikling af et moderne, bæredygtigt erhvervsområde.

Byomdannelsesprojektet skal skabe nye sammenhænge mellem disse tre områder – og til/fra resten af Køge by. Da jernbanen idag udgør den væsentligste barriere mellem bymidten og havnen, er nye forbindelser på tværs af banen – for fodgængere, cyklister og biltrafik - et helt centralt element i projektet.

Tæthed

Det er intentionen i byudviklingsprocessen at arbejde med relativt høje bebyggelsestætheder for herigennem at understøtte byoplevelsen og bylivets intensitet samt princippet om bæredygtig udvikling ved fortætning af eksisterende byområder. Som udgangspunkt er fastsat bebyggelsesprocenter på 130 i Stationsområdet og på Søndre Havn og 150 på Collstrupgrunden.

Det skal ved bebyggelsens udformning sikres, at den høje tæthed kombineres med tilstrækkelige og attraktive friarealer, både tæt på den enkelte bolig og for området som helhed.

Parkering

For at sikre en god parkeringsforsyning uden samtidig at beslaglægge for mange friarealer er det hensigten at stille relativt høje krav til parkering i konstruktion. Der arbejdes tentativt med 20% parkering på terræn, 30% i P-huse og 50% i P-kælder.

Det er vigtigt at sikre parkeringsløsninger, som er økonomisk realistiske, samtidig med at de visuelt skal være acceptable – eller endog tilføre området ekstra arkitektoniske kvaliteter. P-normerne skal vurderes nøje i lyset af den stationsnære beliggenhed for de fleste arealer, og der skal arbejdes bevidst med muligheden for dobbeltudnyttelse af P-pladser til bolig og erhverv.

Det forudsættes, at P-løsningerne er økonomisk neutrale for Køge Kyst P/S.

Byrum

Der skal arbejdes målrettet med at skabe byrum – specielt på Søndre Havn – som understøtter brugen af området, både for beboere og ansatte, men også for mennesker, der kommer udefra og bruger området kulturelt-rekreativt. Byrummene skal derfor invitere til forskellige aktiviteter – fra cafeliv til spontan idræt – og det er ønskeligt, at i al fald nogle af de centrale byrum etableres tidligt i processen. Mulighederne for kunst i det offentlige rum bør aktivt indtænkes.

(Midlertidige) kulturelle aktiviteter

Det er kendt fra andre – især udenlandske - byer, at kulturen kan være en væsentlig "driver" i en byomdannelsesproces. Denne mulighed ønskes (jfr Køge Kommune kulturplan) udnyttet aktivt, ikke mindst på Søndre Havn, der med sine ledige arealer og bygninger inviterer til formålet.

Med udgangspunkt i en særlig kultur-, kvalitets- og markedsføringspulje (se nedenfor) er det hensigten at videreudvikle og synliggøre de allerede kendte kulturelle aktiviteter (Tapperiet, rokklubben, kano- og kajakklubben, vinterbaderne mv) – og at invitere nye kulturelle aktører indenfor til etablering af værksteder, udstillinger, musikbegivenheder, konkurrencer mv.

På denne måde forventes kultursatsningen at bidrage positivt til at gøre området kendt og skabe incitamenter til at investorer bygger, og virksomheder etablerer sig i området, ligesom satsningen vil fremme liv og trivsel i den nye bydel.

Bæredygtighed

Som nævnt ligger specielt Collstrup-grunden optimalt for kollektiv trafik (S-tog, nye regionaltog og en ny busterminal). Men også hovedparten af de øvrige områder ligger stationsnært og vil derfor gennem byudvikling med høj tæthed understøtte en bæredygtig byudvikling, hvor hensyn til miljø, energi og klima er i fokus. Hermed bidrages også til at opfylde målene i Fingerplan 2007 (det statslige landsplandirektiv om Hovedstadsområdetets planlægning).

Ved detailplanlægningen er det hensigten at give optimale muligheder for fodgængere og cyklister i hele området, således at behovet for bilbenyttelse bliver så lavt som muligt.

Arealernes beliggenhed tæt på kysten indebærer et særligt krav om at finde fremtidssikrede løsninger på håndtering af de mulige vandstandsstigninger i Køge bugt.

Desuden skal spørgsmålene om bæredygtighed indtænkes i kravene til selve byggeriet, som efterfølgende kan formuleres i lokalplanerne og salgsbetingelserne for grundene. Her tænkes på bygningernes energiforbrug, byggematerialer, minimering af vandforbrug mv.

Det skal særskilt vurderes, om der kan etableres en mindre CO₂-belastende varmforsyning end naturgas.

Arkitektur

Som udgangspunkt skal hele området udvikles, planlægges og bebygges kvalitetspræget og med en markant bebyggelse, der gør det interessant for nye investorer at bygge i området – og for borgere og virksomheder at slå sig ned netop her. Det skal understreges, at kravet om kvalitet er ikke synonymt med valg af de dyreste materialer eller byggemetoder og deraf følgende meget høje byggeomkostninger. Dette gælder også for infrastrukturen og byrummene.

Som nævnt er der særlige hensyn at tage hvor det nye byområde møder den historiske bymidte i Stationsområdet. Dette kan sætte grænser for bygningshøjder og former, materialer og farver.

I resten af området er der enighed om at der er større frihed og dermed mulighed for en mere eksperimenterende arkitektur, herunder bygninger i større højde end sædvanligt for Køge.

På Søndre Havn er kortlagt et antal bevaringsværdige industribygninger, og muligvis vil også andre eksisterende bygninger være velegnede til nye formål. Idékonkurrencen om en udviklingsplan skal give vurderinger heraf.

Mangfoldighed

Moderne bybygning er ofte kendetegnet ved problemer med at skabe det ønskede byliv. Tanken i dette projekt er at anvende flere instrumenter samtidig for at understøtte det mangfoldige byliv, bl a:

- blanding af byfunktioner
- blanding af boligtyper, -størrelser og ejerformer
- krav om et vist antal offentligt tilgængelige funktioner i stueetagen
- spændende byrum spredt ud over området
- (midlertidige) kulturelle aktiviteter

Mangfoldigheden kan evt styrkes ved gennem forskellige modeller at sikre et lavt huslejeniveau i en mindre del af bebyggelsen, som henvender sig til kunstnere, kunsthåndværkere og iværksættere.

Økonomisk bæredygtighed

Det er indlysende, at Køge Kyst P/S skal søge at handle forretningsmæssigt for at sikre et afkast til aktionærerne. Men det økonomiske rationale er ikke et selvstændigt mål, der er overordnet ovenstående intentioner.

Kultur-, kvalitets- og markedsføringspulje

For at stimulere mulighederne for at realisere intentionerne vedr (midlertidige) kulturelle aktiviteter og udvikling af særlige kvalitetstiltag i projektet (fx tidlig etablering af byrum) dannes en kultur-, kvalitets- og markedsføringspulje som en del af den generelle overskudsdelingsmodel.

Til kultur-, kvalitets- og markedsføringspuljen afsættes 30 mio kr i den første 5-års periode. Puljen finansieres efterfølgende af selskabet ved modregning, når overskuddet skal fordeles mellem parterne.

Ideen er, at Køge Kyst P/S får økonomisk mulighed for at skabe de fysiske rammer for bylivet allerede i den første økonomisk hårdt pressede periode af projekts levetid. I den første 5 års periode lægges derfor særlig vægt på at understøtte de midlertidige kulturelle aktiviteter. Puljen vil i denne sammenhæng kunne anvendes til såvel fysiske anlæg som udviklings- og aktivitetsorienterede formål.

I de efterfølgende 5-års perioder er det tanken at tilbageføre 15% af overskuddet (ud over 7% p.a.) i selskabet. Disse midler kan -efter bestyrelsens valg - bruges til fortsat at finansiere kultur- og kvalitetsprojekter.

Organisation

Køge Kyst P/S skal have de optimale organisatoriske rammer for at opfylde ovennævnte vision.

I aktionæroverenskomsten er det fastlagt, at selskabets bestyrelse ansætter en direktør, som efterfølgende ansætter det nødvendige personale. Der skal ved ansættelsen lægges vægt på, at selskabet får kompetencer til at håndtere flg fagområder:

- byomdannelse/byplanlægning
- trafik
- byggemodning
- salg af jord og fast ejendom
- kultur- og erhvervsaktiviteter
- borgerinddragelse
- kommunikation/markedsføring

Nogle af kompetencerne forventes købt hos eksterne rådgivere, men det skal sikres, at selskabets egen organisation er i stand til at foretage kvalificerede indkøb, og at de forskellige input bliver koordineret, således at der opnås en ægte tværfaglighed i opgaveløsningen. Det skal således være gennemgående i selskabets opgaveløsning, at den helhedsporienterede byudvikling søges fremmet gennem samarbejde mellem relevante faggrupper.

Selskabets administration skal helt fra begyndelsen have tætte samarbejdsrelationer til Køge Kommune og Realdania Arealudvikling. Formelt set er der behov for kontakt til Teknisk forvaltning (og i visse spørgsmål Teknik- og Miljøudvalget hhv Økonomiudvalget) som myndighed på plan-, miljø- og bygningsområdet, men herudover skabes rammer for et tæt samarbejde i en teknisk koordinationsgruppe.

Tilsvarende er der behov for en kulturel koordinationsgruppe med deltagelse fra Køge Kommunes Kulturfdeling vedr udviklingen af de (midlertidige) kulturelle aktiviteter. Kulturfdelingen har en stor viden og kontaktflade og forvalter allerede en række kulturaktiviteter på Søndre Havn. Selskabet skal forestå arbejdet med at finde egnede arealer og bygninger – og gennemføre evt ombygninger og tiltag, der finansieres af kultur-, kvalitets- og markedsføringspuljen. For at opnå de bedste resultater skal begge parter kompetencer bringes i spil i et tæt samarbejde.

Tids- og procesplan

Selskabet forudsættes etableret i 2. halvår 2008. Ud fra denne forudsætning er udarbejdet en tentativ tidsplan, der tager højde for

- Køge Kommunes ønske om hurtig igangsættelse af de første byggeaktiviteter
- Begge parter ønske om at sikre en kvalificeret og involverende proces

Fase 1: Program

Første opgave for selskabet er at udarbejde et program for en efterfølgende idekonkurrence, der skal lede frem til en samlet udviklingsplan for byomdannelsen. I programmet konkretiseres en række af ovenstående visionspunkter, den fælles vision samt principperne i Køge Kommunes Visionsplan og Kulturplan, resultatet af de tekniske forundersøgelser – samt naturligvis nogle mere præcise intentioner mht områdets funktioner. Programmet skal ud fra et tværfagligt perspektiv udtrykke de samlede krav og ønsker til byomdannelsen.

Programfasen er også en lejlighed til at selskabsbestyrelsen kan leve sig ind i projektets muligheder og de valg der skal træffes. Det skal overvejes at indlægge en studietur og/eller en konference i denne fase.

Programfasen skal foregå så åbent som muligt, således at borgere og andre interessenter holdes orienteret om tanker og ideer – og får mulighed for at levere input, fx via en projekt-hjemmeside.

Der tilrettelægges allerede i fase 1 en kommunikationsstrategi, der har to formål: dels at sikre en løbende dialog om projektet i Køge – og dels at påbegynde markedsføringen af området med henblik på at forberede grundsalget i fase 5.

Programfasen tænkes gennemført på 3-6 måneder. Hvis selskabets dannelse forsinkes pga formelle forhold (godkendelse fra Tilsynet el lign), er det tanken at igangsætte programfasen baseret på en midlertidig organisation.

Fase 2: Konkurrence og udviklingsplan

På baggrund af programmet fra fase 1 udskrives en konkurrence, som skal levere faglige input om områdets samlede funktionelle udvikling, identitet og fysiske udformning - samt planens etapedeling og implementering.

Konkurrenceformen forventes at blive en indbudt konkurrence (evt flervinderkonkurrence eller parallelopdrag), og det skal gennem prækvalifikation sikres, at der bliver tale om reelt tværfaglige teams med kompetence inden for arkitektur, infrastruktur, økonomi, byliv, bæredygtighed mv.

Idekonkurrencen inkl prækvalifikation og den efterfølgende bedømmelse forventes at vare 6-9 måneder.

På baggrund af idekonkurrencens resultater er det hensigten at nå frem til en udviklingsplan for hele området, evt som en bearbejdning af vinderprojektet eller ved kombination af flere forslag.

Fase 3: Plangrundlag

Samtidig med færdiggørelsen af den endelige udviklingsplan igangsættes den kommunale planproces med kommuneplanlægning og lokalplanlægning for den første etape. Sideløbende hermed kan projektering af byggemodningen påbegyndes.

Sammenlagt forventes denne fase at vare 12-15 måneder.

Fase 4: Byggemodning og projektering

Så snart der foreligger en vedtaget lokalplan, igangsættes byggemodningen af 1. etape og evt også projekteringen af nogle centrale anlæg, der ønskes gennemført tidligt i processen. Sidstnævnte kan være

- forbindelserne på tværs af jernbanen
- nogle centrale byrum, der ikke ligger integreret i etape 1-området

Byggemodningen skal gennemføres efter nogle fastlagte standarder for materialevalg, design og bæredygtighed. Byggemodningen indbefatter oprensning af forurenede jord.

Byggemodningen skal koordineres med Energiforsyningens ledningsarbejder.

Byggemodningen for etape 1 forventes at vare 6-9 mdr.

Fase 5: Grundsalg

Grundsalg for fase 1 påbegyndes, så snart det vurderes markeds-mæssigt hensigtsmæssigt. Der skal udarbejdes udbuds- og salgsmateriale, som rummer de nødvendige krav til byggeriets kvalitet, bæredygtigheden mv

Grundsølget forventes at kunne pÅbegyndes i perioden medio 2010 – medio 2011.

Fase 6: Etablering af infrastruktur

Etableringen af vej- og stiforbindelserne pÅ tværs af jernbanen og evt egen etablering af P-anlæg forventes pÅbegyndt nogenlunde samtidig med opstart af grundsølget.

For omrÅdets værdi er det klar fordel at etablere infrastrukturen tidligt i forløbet, men der skal løbende foretages en afstemning af tidsforløbet under hensyn til selskabets økonomiske udvikling.

Derefter

Den videre proces vil bestÅ i en vekselvirkning mellem byggemodning og grundsøl for de efterfølgende etaper.

Selskabets opgave er løst, nÅr det sidste areal er solgt.

,den 2009

Køge Kommune

, den 2009

Realdania Arealudvikling A/S