

Visionsplan

Stationsområdet og Søndre Havn



Indhold

Forord	s. 2
Resumé	s. 4
Indledning	s. 5
Kvaliteter og krav	s. 7
De overordnede krav	
Stationsområdet	
Søndre Havn	
Tematiske mål	s. 13
Byliv og mangfoldighed	
Arkitektur og skala	
Forbindelser og infrastruktur	
Bæredygtighed	

Forord



Køge Kommune står overfor en ny og omfattende byudvikling. På Søndre Havn skal der skabes en helt ny bydel på 25 hektar med boliger, erhverv og kultur. Samtidig omdannes Stationsområdet, så det også i fremtiden kan fungere som et attraktivt bycenter.

Den forestående udvikling af så centrale byområder giver en enestående mulighed for at styrke Køges sammenhæng, funktionalitet og oplevelsesrigdom og sikre en fortsat positiv udvikling i kommunen.

For at nå dette mål har Køge Kommune opstillet en række visioner, som er samlet i denne Visionsplan. Planen vil fungere som baggrund for en idékonkurrence, der skal resultere i en helhedsplan for Søndre Havn og Stationsområdet. Samtidig er Visionsplanen udgangspunkt for den involverende borgerdialog, der skal ledsage udviklingen.

Byrådet har de seneste år arbejdet med visioner og målsætninger for udviklingen af det samlede område. Næste skridt er at få tilvejebragt en helhedsplan, som kan være med til at sætte byudviklingen i gang, sikre det langsigtede perspektiv og sammenhængen med den eksisterende by.



Resumé

Køge Kommune arbejder tværsektorielt med helhedsorienterede og integrerede løsninger under byudvikling af to vigtige områder i bymidten - Søndre Havn og Stationsområdet.

Der planlægges ikke blot for boliger her og erhverv dér, men for en integreret mangfoldighed af funktioner, aktiviteter og tilbud, som gør byen attraktiv for nuværende og fremtidige borgere og turister, erhverv og handel, kultur- og uddannelsesinstitutioner.

Under byudviklingen arbejdes desuden med at sikre en involvering, der giver maksimalt ejerskab og positive input fra borgere og andre interessenter.

Herigennem vil Køge Kommune nå målsætningerne om:

- at skabe en ny, spændende bæredygtig bydel på Søndre Havn med boliger, erhverv, kulturelle aktiviteter og rekreative muligheder
- at etablere en udvidelse af detailhandlen i Køge bymidte, således at Køge bliver en endnu mere attraktiv handelsby med moderne butikstyper
- at sikre kreativitet i planløsninger og høj byggeteknisk kvalitet
- sikre en arkitektonisk sammenhæng mellem nybyggeriet og den historiske bymidte
- at udvikle et nyt byområde, som både borgere og besøgende oplever som trygt og tilgængeligt døgnet rundt

Den høje kvalitet på Søndre Havn og i Stationsområdet skal understøttes ved

- at forbedre parkeringstilbudet, således at tilgængeligheden med bil bliver høj, uden at den historiske bymidte belastes med mere biltrafik
- at fjerne de trafikale flaskehalse i Køge bymidte, først og fremmest på tværs af jernbanen, og herigennem sikre en tæt sammenhæng mellem den eksisterende bymidte, Stationsområdet og Søndre Havn
- at gennemføre en idékonkurrence for at sikre en modig, stærk og visionær helhedsplan for det samlede område.

Under byudviklingen af Søndre Havn og Stationsområdet skal arbejdet

- følge en projektmodel der giver styrbarhed i forhold til de langsigtede kvalitetsmål
- sikre en økonomisk balance mellem udgifter til infrastruktur, kommunalt byggeri og byggemodning på den ene side og indtægter fra salg af de kommunale arealer på den anden side



Indledning

Køge Kommune

Med de forandringer, der de sidste 10 år er sket i regionen, ligger Køge Kommune nu placeret ved porten til Hovedstadsområdet. Sammen med de landskabelige og bymæssige kvaliteter, som allerede findes i kommunen, giver dette et unikt potentiale for byudvikling i Køge i de kommende årtier.

Køges placering kun 40 km syd for København giver mange fordele. Byen er en integreret del af Hovedstadsområdets erhvervsliv. Og samtidig er byen tilpas langt væk fra metropolen til at have sin egen identitet, der understøttes af et aktivt kultur- og idrætsliv. Hertil kommer, at byen er et trafikalt knudepunkt. Det skal understøttes gennem målrettede investeringer på vej- og banesiden, både kommunalt og statsligt.

Skovboegnens karakteristiske landskab med herregårde, marker, landsbyer og skove samt Køge Å og Ås indbyder til ture og opdagelse. Det samme gør de smukke strande nord og syd for Køge Havn. De naturværdier skal både beskyttes og benyttes som en ressource i den forestående byudvikling.

Kommunen ønsker at skabe nye, varierede muligheder for bosætning, samt at sikre den nuværende gunstige erhvervsudvikling ved en aktiv og målrettet erhvervs politik. Udviklingen af Stationsområdet og Søndre Havn er helt centrale tiltag for at nå disse overordnede mål.

Køge by

Udviklingen skal sikre, at Køge også i fremtiden er en attraktiv bolig-, handels- og kulturby. Både Køges egne borgere og beboere i nabokommunerne skal inspireres til at vælge Køge som handels- og oplevelsessted.

Oplevelsesværdien skal blandt andet sikres ved, at bygninger og byrum, trafikforhold og forbindelser, samt funktioner og begivenheder har en høj kvalitet, variation, tilgængelighed og en stærk identitet, som er særlig for Køge. De nye byudviklingsområder i bymidten,

Stationsområdet og Søndre Havn, skal både kunne danne en meningsfuld ramme om det lokale hverdagsliv og være et attraktivt udflugtsmål for borgere fra hele Køge og fra oplandskommunerne.

En byvandring gennem det centrale Køge er en tidsrejse, hvor de forskellige kvarterer har hver sit udtryk. Variationen mellem købstadens lave huse og baggårdsmiljøer, Søndre Havn med de rå industribygninger og det hyggelige caféliv, samt den rolige strandlinie med et rigt natur- og dyreliv, byder på kontraster og afveksling. Som en forbindelse mellem disse forskellige kvarterer ligger Stationsområdet, der i dag er byens hovednerve og som i fremtiden kan blive et endnu mere pulserende mødested med ny attraktionsværdi.

Mangfoldigheden er en kvalitet, og netop her udmærker Køge sig i forhold til mange andre byer i Hovedstadsregionen. Køge rummer potentialet til både at styrke denne variationsrigdom – og fortsat at være en stemningsfuld købstad.

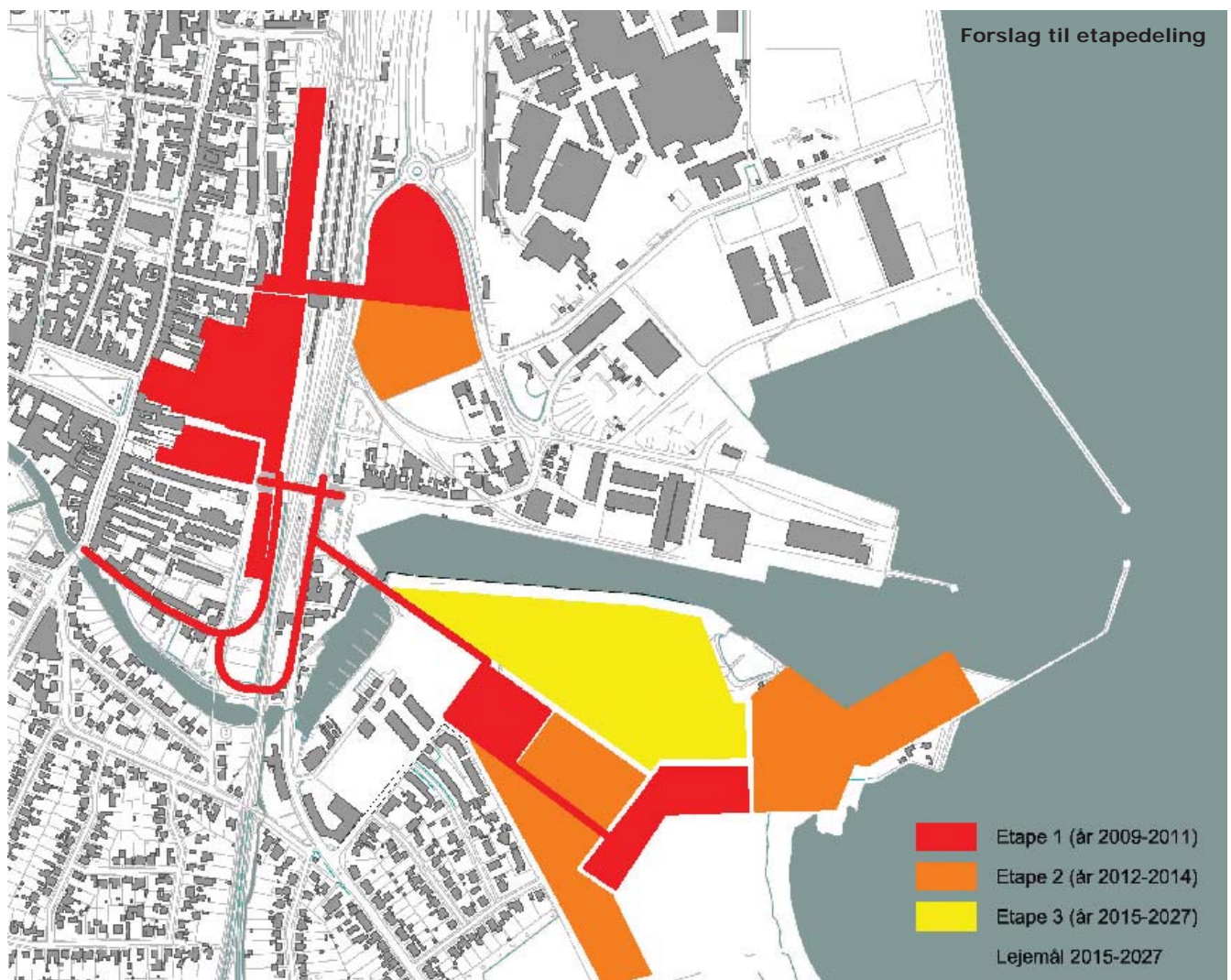
Baggrunden for udviklingen

Køge Kommune ejer i dag langt den overvejende del af byudviklingsarealerne på Søndre Havn og i Stationsområdet. I løbet af de næste 10-20 år ophører lejemålene i Søndre Havn og de sidste virksomheder forlader området.

Tidsplan og etaper

I 2007 har Byrådet besluttet, at udviklingen af Søndre Havn og Stationsområdet skal ske samtidig. Som en første samlet etape, indenfor de kommende 3-6 år, ses udviklingen af Stationsområdet med udbygning af detailhandelen. I 1. etape gennemføres også de nye

trafikale forbindelser mellem stationsområdet og Søndre Havn samt en væsentlig del af de nye parkeringsanlæg, som er en forudsætning for byudviklingen. Den første etape af omdannelsen af Søndre Havn igangsættes samtidig, men her vil byudviklingen have en længere tidshorisont i takt med havnefunktionernes udflytning og den generelle markedsudvikling.



Kvaliteter og krav



De overordnede krav

De to udviklingsområder ejes i dag i overvejende grad af Køge Kommune. Dette skaber muligheden for at kunne planlægge og udvikle dem med ét samlet udgangspunkt. Byrådets overordnede krav til denne byudvikling er:

Kvalitet

Den høje standard, der i forvejen findes i Køges centrale områder, skal fastholdes i nybyggeriet. Der skal således være stor opmærksomhed på arkitektur og byrum. De enkelte bydeles særpræg skal bevares, men gerne genfortolkes i forbindelse med byudviklingen. Den arkitektoniske kvalitet skal sikre, at både byrum og bygninger opleves som vedkommende og som noget, man passer på og holder af.

Køge skal kunne tilbyde kvalitet for alle – både beboere og besøgende. Forskelligartede byrum og kvarterer, der henholdsvis kan være mødested for få eller mange og opfylde særlige ønsker og drømme, er vigtigt for at opnå kvalitet for alle. Den nye byudvikling skal kunne måles på både social og miljømæssig bæredygtighed. Den skal skabe områder, som opleves levende over tid.

Styrbarhed

Køges udvikling defineres overordnet af kommunens politikere og borgere. Byrådet ønsker at bevare den politiske indflydelse på byens udvikling i et langsigtet forløb.

Behov og ønsker kan skifte undervejs, men udviklingen skal primært ske ud en overordnet planlægningsmæssig vision og en visionær strategi- og helhedsplan. Derfor skal det sikres, at ad hoc-løsninger, som er tilpasset kortsigtede præferencer hos forskellige investorer og developere, ikke kommer til at styre udviklingen.

God styring er samtidig et spørgsmål om at vælge det rigtige tempo og en hensigtsmæssig etapedeling i byomdannelsen, på baggrund af de aktuelle muligheder på markedet på et givent tidspunkt.

Økonomisk balance

Kravet om økonomisk balance betyder, at arealernes salgsværdi skal skabe det økonomiske grundlag for etablering af den nødvendige infrastruktur, et nyt kulturhus samt en udvidelse af det eksisterende rådhus eller et helt nyt rådhus. Det er derfor vigtigt, at arealerne udbydes til salg, når de har opnået maksimal værdi. Det handler både om timing i forhold til markedet, de rette visioner for området og at signalere, at man fastholder visionerne og de høje kvalitetskrav.

Stationsområdet



Eksisterende kvaliteter

Købstadsmiljøet i bymidten er helt centralt for Køges identitet og konkurrenceevne som bolig-, handels- og kulturby. Dette sammenhængende miljø er en afgørende kvalitet for hele Køge.

Køge bymidte er en levende by. Både dagens beboere og nye tilflyttere skal kunne opleve bymidten som deres nærmiljø. De bidrager til, at der er liv i bymidten hele døgnet. Både lokale og besøgende skal kunne færdes frit

og trygt og have oplevelsen af at være i en bymidte med god komfort, oplevelser og byliv.

Stationsområdet er i dag vigtigt for mange borgeres hverdagsliv og deres mulighed for at benytte offentlig transport. S-togsforbindelsen gør, at Køge opfattes som "tæt på København".

Visjoner for Stationsområdet

Udviklingen af Stationsområdet skal bidrage til, at Køge fastholder sin position som attraktiv handelsby, også for beboere i oplandskommunerne. Derfor skal der skabes mulighed for, at detailhandelen i bymidten udvides. Udvidelsen skal, sammen med det eksisterende butiksmiljø, være et bud på et nytænkende koncept for detailhandel, som alternativ til et traditionelt stationscenter.

Stationsområdet skal udformes som et attraktivt og levende miljø for både lokale og besøgende i alle aldre. Denne del af bymidten skal skabe en oplevelsesrig forbindelse mellem Køges historiske centrum, Søndre Havn og Køge Bugt. Området skal være unikt og bygge videre på Køges karakteristiske by- og bygningsstruktur. Byens eksisterende særpræg skal videreudvikles æstetisk og funktionelt.

Køge er kendetegnet ved kvalitetsarkitektur, som bidrager til borgernes stolthed og byens attraktionsværdi. Identiteten skal videreudvikles med respekt for historiske spor, så både middelalderbyen, købstaden og det moderne Køge bliver en del af en mangfoldig historie. Kulturhistoriske fortællinger, arkitektoniske kvaliteter og rumlige forløb skal respekteres i forbindelse med den kommende byudvikling. Bygninger og byrum skal udformes med høj kvalitet og indbyrdes sammenhæng.

Det kræver finfølelse, respekt og sans for nytænkning at indpasse nye bygninger, parkeringsanlæg og infrastruktur. Forståelse for denne sammenhæng vil være et afgørende krav til byudviklingen.

Det nye handelsområde skal forbindes med den indre bys struktur, både skalamæssigt og arkitektonisk. Et moderne arkitektonisk udtryk skal spille sammen med det eksisterende. Derfor er variation, åbne facader og samspil med byrummet et krav til et velfungerende handelsområde på dette sted.

De nye bolig- og kontorbyggerier i området skal forholde sig bevidst til omgivelserne og gennem et nutidigt arkitektonisk formsprog bygge videre på den variation, som allerede findes i stationsområdet.

Arealanvendelse

Det samlede etageareal i Stationsområdet forventes forøget med ca. 50.000 m², som kan fordele sig således:

- 20 % til boliger
- 5 % til liberale erhverv
- 40 % til butikker
- 35 % til offentlig / privat service – herunder evt. kulturelle formål

Placeringen af de forskellige funktioner i området vil afhænge af den helhedsplan, som fastlægges for bydelen.

Søndre Havn



Eksisterende kvaliteter og muligheder

En del af de havnefunktioner, som i dag ligger på Sønder Havn flyttes mod nord til den nye erhvervshavn. Sønder Havn, som ligger attraktivt ud til strandengene og vandet, skal i de kommende årtier udvikles til et bolig- erhvervs- og kulturområde.

Sønder Havn skal fremstå som et nyt bykvarter ved en industrihavn i en dansk købstad - og arkitekturen og byrummene skal afspejle dette. Der skal arbejdes helhedsorienteret med udviklingen af kulturliv, fritidsliv, arkitektur og infrastruktur. En del af de eksisterende identitetsskabende bygninger og elementer skal bevares og de tekniske og arkitektoniske løsninger skal være bæredygtige i såvel miljømæssig, social som økonomisk forstand. Oplevelsen af landskabelig storhed og storskala i form af siloer og store industribygninger, skal også i fremtiden være med til at give bydelen særpræg.

I området findes allerede flere særlige punkter, som helhedsplanen skal være opmærksom på. Klapbroen, som kan blive porten til den nye bydel; den nordlige mole; den nordvendte havnekaj, som skal omdannes til promenade og være offentlig tilgængelig; den sydlige mole; og Hotel Hvide Hus, hvor den eksisterende by og naturområderne mødes.

Visioner for Sønder Havn

Området skal indeholde boliger, som ved deres udformning og ejerformer imødekommer behovet hos en mangfoldighed af familieformer. Samtidig skal Sønder Havn profilere sig gennem særlige projekter til udviklingen af den moderne bolig, ikke mindst sunde samt energi- og miljørigtige boliger.

Det tætte samspil mellem byrum og bygninger skal præge den nye by på Søndre Havn. Her er der mulighed for at skabe helt nye bymæssige kvaliteter og oplevelser, som bidrager til større mangfoldighed og nye muligheder for Køge som by. Søndre Havn skal have en særlig identitet og karakter og byde på noget, som ikke allerede findes i bymidten.

Byrummene skal tænkes bevidst ind i helhedsplanen og formgives på deres egne præmisser. De skal både være for beboerne i området, men også kunne byde på oplevelser for besøgende. Gader, pladser, stier, parker og friarealer skal kunne opleves som sammenhængende forløb gennem den nye bydel og opfordre borgerne til at bevæge sig. Byrum etableres så tidligt som muligt, gerne før byggeriet af boliger påbegyndes. Herved vil der allerede kunne skabes liv i området, når de første boliger står klar. Attraktive byrum tilfører alternative herlighedsværdier til de dele af området, som ligger i "2. række" i forhold til vandet. Der skal generelt tænkes i, hvordan der undervejs i den langstrakte og etapeopdelte byudvikling af Søndre Havn sikres både velfungerende og spændende delområder. Fordi udviklingen vil foregå over længere tid, skal man tænke i midlertidige aktiviteter – den enkelte etape skal kunne fungere i sig selv.

Der planlægges i forlængelse af områdets eksisterende rekreative funktioner. Ejerskabet og tilgængeligheden til dem skal forbedres ved for eksempel en sti gennem området og ved midlertidige publikumsorienterede aktiviteter. Specielt bør forholdene på Søndre Strand forbedres allerede inden etableringen af den nye strand, som forudsættes anlagt i forbindelse med etableringen af dækmolerne til den nye erhvervshavn.

Kultur og erhverv integreres i bebyggelserne, for eksempel ved at disse funktioner placeres i boligjendommenes underetage. Der skal skabes en mangfoldig bydel med blandede funktioner, boligformer, byliv og rekreative muligheder. Søndre Havns identitet skal desuden defineres af et kulturhus og evt. andre kulturinstitutioner, som

både gennem arkitektur og aktiviteter kan medvirke til profilering af den nye bydel.

Der skal skabes visuel kontakt til de omgivende landskabstræk og Køge by. Helhedsplanen skal drage størst mulig fordel af bydelens placering ved byen, havnen og stranden. Vand og grønne elementer skal indgå som centrale og strukturerende elementer.

Bydelens vejstruktur fastlægges endeligt på baggrund af den samlede helhedsplan, idet der skal sikres en tilfredsstillende trafikafvikling i og omkring Køge by. Stier og gangstrøg skal understøtte forbindelser og rekreative udfoldelsesmuligheder. Stier, veje og forskellige trafikformer skal integreres, så der skabes større tæthed og fornemmelse af liv i bydelen. Funktioner og aktiviteter kan bidrage til at skabe liv langs de forskellige stier og strøg. Der skal arbejdes med tydeligt prioriterede hovedstrøg, som samler bydelens mangfoldige funktioner.



Arealanvendelse

Det samlede etageareal i Søndre Havn forventes at blive ca. 100.000m², som kan fordele sig således:

- 70 % til boliger
- 15 % til erhverv
- 15 % til offentlig / privat service – herunder kulturelle formål

Placeringen af de forskellige funktioner på Søndre Havn vil afhænge af den helhedsplan, som fastlægges for bydelen.

Tematiske mål



Byliv og mangfoldighed

Der ønskes en levende og blandet by – både hvad angår byrum, funktioner, aktiviteter og boligformer. Mangfoldighed er vigtigt, blandt andet for at sikre liv og byliv hele dagen og hele ugen. Boliger skal blandes med andre funktioner, så dele af byen ikke bliver øde og uden liv i dagtimerne.

Byrum

De nye byrum skal formidle sammenhæng med eksisterende kvaliteter og danne forbindelser mellem de nye bydele. På samme måde som Torvet i dag indbyder til marked, udendørsservering eller et ophold på bænken, skal de nye byrum inspirere til offentlig brug og til ophold for mange forskellige slags mennesker.

Byrummene skal byde på aktivitetsmuligheder, som supplerer de allerede eksisterende tilbud. Køge skal rumme en mangfoldighed af byliv og have steder med plads til midlertidige festivaler, til bevægelse og til ro og fordybelse. I udvalgte byrum skal aktiviteterne intensiveres, så der bliver flere steder i byen, som er "stedet, hvor det sker".

Stationspladsen er et eksempel på et byrum, som har et stort potentiale som offentligt byrum, fordi her er megen aktivitet og noget at se på. I dag kommer folk i forbindelse med transport, men hvis der i fremtiden også tilbydes oplevelser og attraktioner, som får folk til at stoppe op og blive lidt, kan pladsen blive til mere end et gennemgangsrum.

Pladsen skal i fremtiden være et kendetegn for Køge og afspejle funktionen som centralt forbindelsesled.

Gode uderum skal være "den røde tråd" i byudviklingen. I Køge skal man fortsat kunne opleve karakteristiske miljøer fra forskellige perioder og mærke, at byrummene er udformet med sans for kvalitet. Byrummene skal kunne opleves som trygge og vedkommende for alle brugere, på alle tidspunkter af døgnet.

Selve udformningen skal være med til at skabe trygge rammer om borgernes ophold og færden. Den trafikale sikkerhed skal være optimal, så fodgængere og cyklister kan færdes trygt i området. Desuden skal pladser og byrum disponeres så de er tilgængelige for alle, og belysningen skal være med til at gøre det trygt at færdes i aften- og nattetimer. Byrummene skal indrettes, så vold og hærværk modvirkes.

Målsætninger:

- Byrummene skal skabe helhed, sammenhæng og forbindelser.
- Byrummene skal opfordre til forskellige aktiviteter og danne rammen om en mangfoldighed af oplevelser.
- Der skal være byrum med plads til og mulighed for midlertidige begivenheder.
- Byrummene skal udformes, så de opleves som sikre og trygge døgnet rundt.
- Stationspladsen skal styrkes som opholdsrum med attraktivt byliv.

Boliger

I Søndre Havn skal der etableres en del nye boliger. Flere steder i Stationsområdet skal der også bygges nye boliger, men i mindre grupper. I området nord for Stationen etableres boliger, og syd for det eksisterende rådhus. Boligerne skal henvende sig til byrummene og indgå i et samspil med de øvrige funktioner. For eksempel kan nye boliger i de karakteristiske gårdmiljøer mellem Brogade/Torvet og jernbanen, "slipperne", kombineres med muligheden for at drive erhverv, så kreative iværksættere tiltrækkes og er med til at skabe identitet.

Udbudet af boliger skal bestå af blandede ejerformer, med det formål at sikre en mangfoldighed i beboersammensætningen. Boligernes skal endvidere imødekomme de forskellige behov, som findes hos for eksempel enlige, ældre, par, børnefamilier, enlige med børn og så videre

Målsætninger:

- Boligerne skal integreres med de øvrige funktioner og indgå i en helhed. Helhedsplanen skal komme med forslag til dette.
- Boligernes facader skal udformes, så de henvender sig til byrummene og er medvirkende til at skabe byliv.
- Der skal sikres et udbud af boliger, som er blandet - både mht. størrelser, udformning og ejerformer.



Detailhandel

Udvidelsen af detailhandelen skal gøre Køge konkurrencedygtig og attraktiv – både for større butikskæder og for kunder fra oplandskommunerne. Udvidelsen skal ske som en naturlig forlængelse og supplerende af det eksisterende butiksmiljø omkring Køge Torv og gågaderne.

Der udbygges med i alt 19.500 m² butiksareal, hvoraf 6.500 m² skal være dagligvarer.

Den eksisterende "rute" som går fra Stationen og Jernbanegade, gennem Brogade og videre ad Bygårdsstræde, er en stor kvalitet og skal bibeholdes. Det nye handelsstrøg skal være en forlængelse af denne rute og skal desuden have forbindelse til Søndre Havn.

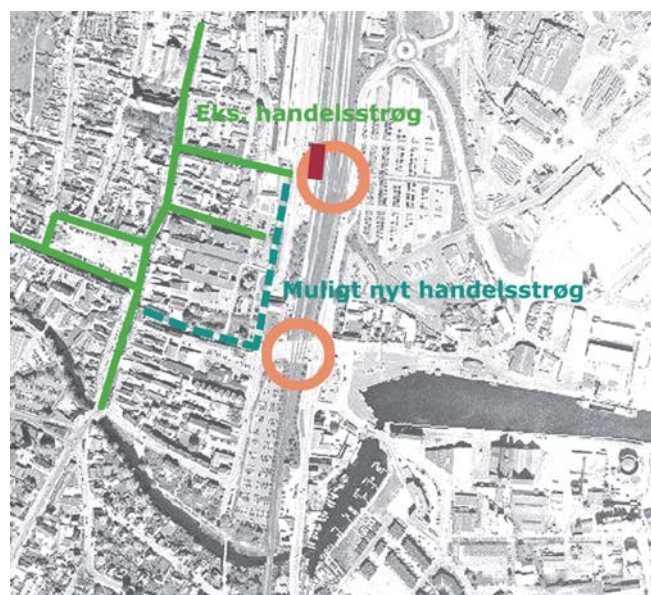
Pga. bevaringshensyn i de gamle huse i bymidten, er det kun tilladt at etablere butikker på op til 400 m². Det nye detailhandelsområde skal derimod kunne rumme de større butikskæder, som ikke findes i Køge og dermed gøre udbuddet større og mere attraktivt for de yngre kunder, som i dag tager ind til København.

Det nye handelsstrøg kan indeholde et overdækket butiksmiljø, som byder på oplevelser udover indkøb. Det skal byde på et samlet koncept, som er originalt for Køge og som tilfører nye muligheder for byliv og indkøb. Som eksempler på indkøbsmuligheder med et tema og et overordnet koncept kan nævnes Torvehallerne på Israels Plads i København og Bazar Vest i Århus. Handelsstrøget skal spille sammen med omgivelserne, (for eksempel en eventuelt Rådhus-udvidelse), tænkes ind i et forløb og etablere en mulighed for at skifte mellem at være ude og inde. Handelsstrøget skal være imødekommende og tilgængeligt og indeholde aktiviteter, som gør området levende, også udenfor butikkernes åbningstider. Det kan for eksempel være udlejning af film, døgnkiosk, caféer.

Collstrup-grunden, som primært skal anvendes til busterminal, parkering, kontorhus og eventuelt rådhus, kan i et længere perspektiv indeholde supplerende detailhandel.

Målsætninger:

- Udvidelsen af detailhandelen skal kunne rumme større butikker og butikskæder, som gør Køge bymidte attraktiv og konkurrencedygtig.
- Detailhandelen skal blandes med aktiviteter, som byder på oplevelser udover indkøb og være levende udover butikkernes åbningstider.
- Det nye detailhandelsområde skal opleves som en integreret del af byen og i samspil med omgivelserne.



Erhverv

I forbindelse med planlægningen for erhverv på Søndre Havn og i Stationsområdet skal der tages en række hensyn. Erhvervsvirksomhederne skal være med til at skabe liv i dagtimerne. Den type erhverv, som ønskes skal kunne ligge centralt i et tæt by- eller boligområde, og ikke genere med støj, støv, tung trafik eller andre miljøgener. For eksempel vil Køge satse på at tiltrække videntunge og kreative erhverv og skabe gode betingelser for disse. Denne form for erhverv er i stærk vækst i hele hovedstadsregionen, og det er oplagt, at der skabes plads til dette i den nye bymidte. Erhverv, som har originalitet, profil og karakter, kan være med til at bidrage til identiteten i de nye byområder.



I den sydlige del af Stationsområdet (ved "Slipperne") vil der primært være plads til mindre erhvervsenheder, som integreres med boliger. Her er der krav om byggeri i mindre skala, som tilpasser sig det eksisterende miljø med lange smalle gårdrum og lave bygninger. I området langs med banen og på vestsiden af denne kan der bygges i op til 3 etager, og her vil der være plads til mellemstore enheder, som kan integreres med boliger. Eventuelle domicilbyggerier vil høre til i Stationsområdet eller på Collstrup-grunden, hvor der kan bygges i 5-6 etager.

Helhedsplanen skal komme med bud på, hvor erhverv placeres i Søndre Havn og hvordan det integreres med de øvrige funktioner.

Målsætninger:

- Helhedsplan skal indeholde forslag til, hvordan erhverv placeres og fordeles i Søndre Havn og Stationsområdet.
- Erhverv skal være identitet-, profil- og stemningsskabende og tage hensyn til miljøet.
- Erhverv skal integreres med øvrige funktioner som boliger, kultur og offentlige institutioner i en spændende helhed, der underbygger bylivet.

Kultur, fritid og institutioner

Kultur og fritid er essentielt i forbindelse med udvikling af en mangfoldig og sund by og indgår derfor som et vigtigt tema i den samlede planlægning af området. Der udarbejdes således en kulturplan for Søndre Havn og Stationsområdet.

Kulturhus

Kulturplanen fungerer som et idékatalog og kommer blandt andet med forslag til aktivitetsprofil for et nyt kulturhus på Søndre Havn – herunder samspil med erhverv, byrum og øvrige kulturelle aktiviteter. Forslagene skal på samme tid tilgodese lokale behov og mulighederne for regional/national profilering og bygge på politisk vedtagne 'minimumskrav' i forhold til volumen, placering og samlokalisering.

Kulturplanen for Søndre Havn og Stationsområdet kommer dertil med forslag til operationelle strategier og konkrete initiativer til kulturelle aktiviteter og institutioner, kunst i byrummet, organiseret og uorganiseret idræt og fritid, kultur- og erhvervssamarbejder etc. Herigennem skal kulturen være med til at sikre oplevelsen og udfordringen i en levende og spændende ny bydel

Tiltag på kort sigt

Endelig kommer kulturplanen med forslag til midlertidige kulturelle aktiviteter. Aktiviteterne gennemføres med henblik på at skabe ejerskab til og interesse for udviklingen af Søndre Havn og Stationsområdet allerede i planlægnings- og anlægsfasen. Tiltagene skal desuden virke til profileringen af de kommende bydele og af selve byudviklingsprocessen. Tiltagene skal henvende sig både til nutidige og fremtidige borgere, og til besøgende og potentielle investorer.

Hensyn til aktuelle og planlagte kultur- og fritidsaktiviteter Helhedsplanen og planlægningen af Søndre Havn og Stationsområdet skal tage hensyn til aktuelle og planlagte kultur- og fritidsaktiviteter og -institutioner i den øvrige Køge Kommune. For eksempel den planlagte udvikling af Køge Idrætsby med idrætsfaciliteter for den organiserede

idræt, søsportcenter på Køge Marina og Nordstrand-området med en mulig eventplads. Desuden skal der tages hensyn til de ressourcer og tilbud, som allerede findes i området, for eksempel kano- og kajakklubben, roklubben, vinterbadeklubben Valkyrien og ungdomskulturhuset Tapperiet.

Aktiviteterne skal ses som centrale medspillere under byudviklingen og den kulturelle profilering af Søndre Havn.

Målsætninger:

- Der etableres et kulturhus på Søndre Havn.
- Der reserveres et areal til et børnekulturelt fyrtårn (Den 7. himmel) i tilknytning til kulturhuset
- Kultur og fritid skal være med til at sikre oplevelsen og udfordringen i en levende og spændende ny by.
- Kulturplanen indgår i arbejdet med helhedsplanen og vil være ét af flere parametre i bedømmelsen af forslagene.
- Kulturplanen kommer med forslag til initiativer på kort sigt, for at skabe opmærksomhed og udvikle ejerskab og interesse.
- De eksisterende brugergrupper, som benytter havnen til fritidsformål, skal fastholdes, selvom bydelen udvikles.
- Der skal sikres adgang gennem området for fodgængere og cyklister under byudviklingens forskellige faser.



Offentlige institutioner

Der skal i den videre planlægning undersøges, hvilket behov der er for skoler og daginstitutioner i området. I forhold til bæredygtighedsaspektet er det vigtigt, at der ikke er for lang transport til skoler og institutioner og desuden kan det være med til at gøre området attraktivt for nye beboere.

Andre kommunale institutioner som for eksempel plejeboliger kan også være med til at skabe liv i byen om dagen og dagfaciliteter for ældre kan gøre området interessant for seniorbofællesskaber.

Målsætninger:

- Muligheden for eventuelt at placere en kommunal institution i bydelen undersøges nærmere. Hvis der er grundlag for en daginstitution skal det indtænkes i den videre planlægning. En skole og/eller daginstitution vil gøre bydelen mere bæredygtig og mere attraktiv for investorer og nye beboere.

Rådhusudvidelsen

Efter kommunesammenlægningen er det blevet nødvendigt med et større rådhus i Køge. De eksisterende faciliteter er ikke tilstrækkelige og derfor skal en ny løsning findes og realiseres hurtigst muligt. For både borgere og ansatte er det vigtigt, at rådhuset placeres i bymidten. Dels fordi der skal være en god tilgængelighed fra busser, tog og bil. Og dels fordi rådhuset derved kan blive et dynamisk element i områdets udvikling.

En rådhusudvidelse kan ske enten ved at bygge til det eksisterende rådhus eller ved at opføre et nyt rådhus.

Det eksisterende rådhus kan udvides med i alt 6.500 m² ved at etablere en tilbygning mod øst, suppleret med bygningsfløje enten på nord- eller sydsiden af de nuværende rådhuslænger. Denne løsning er

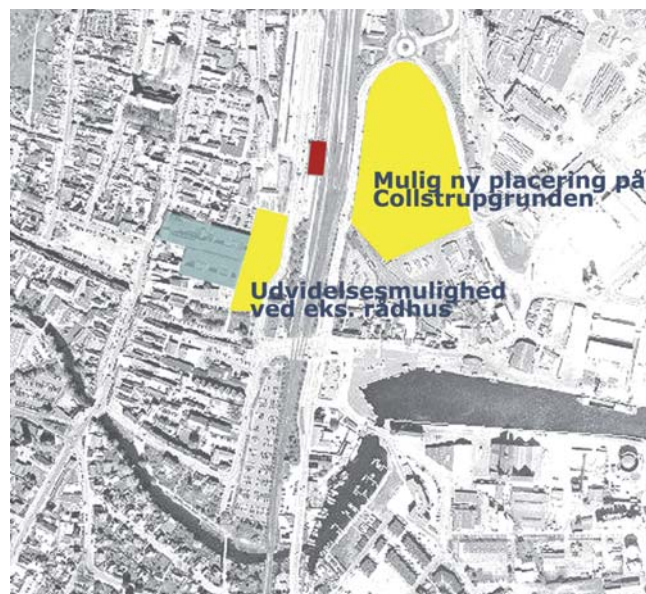
anlægsøkonomisk den billigste fordi de eksisterende faciliteter kan bevares og udnyttes optimalt. Rådhusets centrale placering i byen vil blive bevaret. Beliggenheden ud mod Køge Torv er historisk betinget og har symbolsk betydning for, hvordan Køge-borgeren oplever det at bo i en købstad.

En anden mulighed er en nybygningsløsning, hvor det nye rådhus for eksempel kan opføres på Collstrup-grunden. Denne løsning vil kunne tilvejebringe et optimeret tidssvarende byggeri med lave driftsomkostninger. Det eksisterende rådhus lokaler vil i stedet kunne ombygges til for eksempel en butiksarkade eller andre offentlige formål

Personaleparkering skal i fremtiden ske på Collstrup-grunden, uanset valg af placering.

Målsætninger:

- Rådhusudvidelsen skal udformes så bygningen bliver et dynamisk element i udviklingen af den nye bymidte, og en moderne og tilgængelig offentlig administration



Arkitektur og størrelsesforhold



Karakteristisk for Køge by er den tætte bebyggelse og de rum, der skabes mellem husene. Bygninger og byrum skal derfor spille sammen, både æstetisk og funktionelt, for at byen opleves som en helhed. Desuden skal der være forskel i oplevelserne – så der både er mulighed for at opleve landskabelig storhed og mere intime byrum.

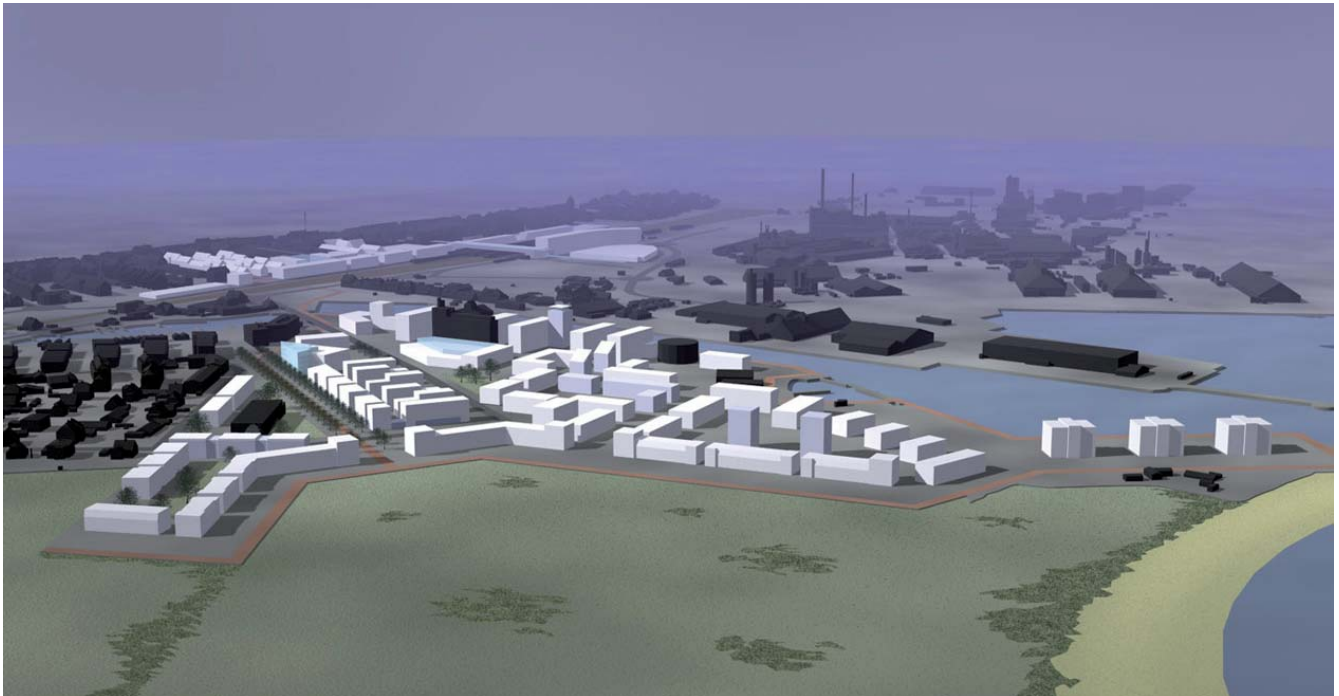
Helhedskarakter og diversitet

Helhedsplanen skal give et bud på en overordnet arkitektonisk disponering, så de enkelte delområder udvikles efter en samlet plan. De enkelte delområder skal udformes med afsæt i en klar arkitektonisk idé og med et individuelt udtryk, så der opnås stor variation og diversitet i bydelen. Balancen mellem helhedskarakter og individuel variation er et vigtigt tema i byudviklingen og helhedsplanen skal give et bud på, hvordan dette bedst opnås.

Volumener

Et andet vigtigt tema er, hvordan der opnås en harmonisk indpasning i det omkringliggende miljø og samtidig skabes nye miljøer. Kombinationen af at benytte velkendte volumener fra Køge by og havn, og samtidig opføre et eller flere "fyrtårnsbyggerier", som skiller sig ud, kan give den nye bydel karakter og identitet.

Helhedsplanen skal give et bud på, hvordan det fastlagte antal etagemeter fordeles indenfor de fastlagte bebyggelsesprocenter og hermed give retningslinjer for, hvor der ønskes lavere og højere bebyggelser. Byudviklingen skal resultere i en ny og tættere bydel med urbane kvaliteter og derfor skal der udbygges med bebyggelsesprocenter op til 100% på Sdr. Havn og 130% i stationsområdet.



Målsætninger:

- Bygninger og byrum skal formgives, så de indgår i et tæt samspil.
- Helhedskarakter og individuel variation og diversitet er et vigtigt tema.
- Den ny bebyggelse skal indpasses i den eksisterende skala, både i Køge by og i havnen.

Bevaring af historiske spor og bygninger

På Søndre Havn og i Stationsområdet findes en række eksisterende værdier, som ønskes bibeholdt i den fremtidige by. Områdernes karakter og historie skal bevares og fortælles i fremtiden. Helhedsplanen og den videre planlægning skal derfor tage hensyn til nuværende kvaliteter, historiske spor og sammenhængen med den historiske by.

Tolkningen af historien og samspillet mellem det gamle og det nye er derfor et vigtigt tema i arbejdet med helhedsplanen.

Der findes flere bygninger både på Søndre Havn og i Stationsområdet, som er bevaringsværdige og som kan give karakter og identitet til de nye byområder. Desuden rummer Søndre Havn en række havnerelateret byrumsinventar, som kan genbruges og indarbejdes i de nye byrum.

Pga. lejeforholdene på Søndre Havn vil byudviklingen her sandsynligvis strække sig over så lang en årrække, at det vil være muligt løbende at revurdere værdierne i forhold til den udvikling, som kommer til at ske.

Målsætninger:

- Samspillet mellem nyt og gammelt er et vigtigt tema i helhedsplanen. Et udvalg af eksisterende bygninger og byrumsinventar skal indgå i den nye bydel for at fortælle historie og være med til at skabe identitet.

Forbindelser og infrastruktur



Forbindelser

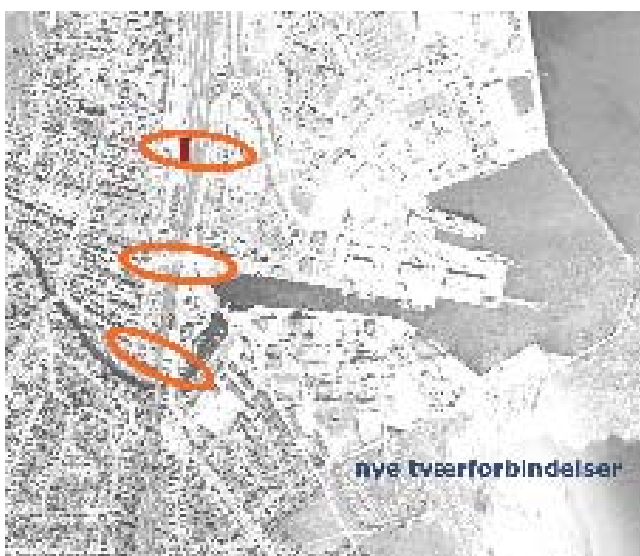
Gode forbindelser på tværs er nøglen til en positiv udvikling af de nye byområder. Der skal etableres nye trafikale bindeled mellem bydelene og sørges for gode forbindelser for bilister, fodgængere og cyklister. De trafikale forbindelser skal byde på rumlige og sanselige oplevelser og inspirere borgerne til at bevæge sig fra ét område til et andet. De skal være effektive, funktionelle og etableres tidligt i byudviklingen, så de er medvirkende til at skabe sammenhæng.

Tryghed, tilgængelighed og oplevelsesmæssig kvalitet er vigtige krav til de nye gang- og cykelforbindelser. De kan derfor udformes, så transport kombineres med ophold eller udadvendte funktioner som café, billetsalg og så videre, og så man opnår tryghed i kraft af overvågning fra nærliggende boliger eller kontorer.

Fodgængerpassagen ved Østre Banevej og havnebassinet er den vigtigste tværforbindelse. Den skal skabe visuel kontakt fra bymidten til Søndre Havn og man skal kunne se på tværs af banen og fornemme, at den centrale by hænger sammen. Pladsen kombineres med for eksempel butikker eller restauranter, som skaber liv. Det kunne for eksempel være ved at trække terrænet fra den omgivende by ned, så det bliver en åben flade, der forbinder de to bydele.

Målsætninger:

- Tryghed, tilgængelighed, effektivitet og funktionalitet er praktiske mål for de nye trafikale forbindelser.
- Der etableres nye forbindelser på tværs af banen, som skal skabe sammenhæng og tilgængelighed og bidrage positivt til oplevelsen af byrums kvalitet.



Trafik og trafikmiljø

Trafikken og målsætninger på det trafikale område får ofte uforholdsmæssig stor indflydelse på den måde, det offentlige rum bliver indrettet på. I forbindelse med udviklingen af Søndre Havn og Stationsområdet skal der i stedet tages udgangspunkt i det offentlige rums multifunktionalitet, og de forskellige funktioner skal kombineres og løses i en sammenhæng.

Trafikmængderne i området vil naturligvis stige i forbindelse med byudviklingen. Derfor består en del af den samlede udvikling i at forbedre de nuværende trafikale forhold, primært krydsningen af jernbanen. De overordnede principper for vejsystemet og den øvrige trafik skal udvikles som en del af helhedsplanen og sikre en tæt sammenhæng mellem den historiske bymidte, Stationsområdet og Søndre Havn.

Som en del af infrastrukturen flyttes busterminalen til et areal øst for banen (Collstrup-grunden). Her bevarer busstrafikken en tæt sammenhæng med Stationsområdet og en direkte adgang til Køges primære vejnet.

Målsætninger:

- Trafikken skal løses i sammenhæng med de øvrige funktioner i den nye by.
- Busterminalen skal flyttes til Collstrup-grunden.



Parkering

Et væsentligt succeskriterium for udviklingen er, at der etableres tilgængelig og tilstrækkelig parkering, så bilisterne oplever et tilfredsstillende serviceniveau. Det er vigtigt, at parkeringen løses uden at belaste den historiske bymidte og så den ikke generer de øvrige byfunktioner. Køge Kommune undersøger eventuelle muligheder for betalingsparkering.

Umiddelbart er det mest attraktivt at etablere p-kældre, således at intet areal går til spildevand, og alle visuelle gener undgås. Men forskellige økonomiske og funktionelle hensyn kan tale for også at etablere p-huse eller åbne p-dæk. Løsningen skal fastlægges i forbindelse med den samlede afklaring af bebyggelsesplanen og infrastrukturen.

Placeringen af p-anlæg kunne for eksempel ske langs og under Iver Huitfeldtsgade samt på Collstrup-grunden og Bag Haverne, som er i gå-afstand til både Stationen, handelsstrøgene og Rådhuset.

For at undgå at de nye parkeringsanlæg bliver øde og utrygge steder i de mindre aktive timer, skal det fra starten indarbejdes, hvordan de kan bidrage positivt til byens liv døgnet rundt. For eksempel ved at kombinere parkering med andre funktioner, som idræt, rekreation og underholdning, f.eks. drive-in bio.

Anlæggene skal integreres med omgivelserne gennem deres udformning, arkitektur og eventuelt beplantning. De skal kunne opleves som vedkommende og som et positivt tilskud til byen - både indefra, fra gaden og på afstand. Til- og frakørsler placeres og udformes så de ikke hindrer muligheden for at etablere levende byrum omkring dem.

Det forventes, at der skal anlægges ca. 1300 p-pladser i Søndre Havn, hvoraf de fleste skal betjene de nye boliger og derfor placeres i direkte tilknytning til disse. Et sådan antal p-pladser optager et relativt stort areal, hvis de anlægges i terræn. Derfor skal så megen parkering som

muligt på Søndre Havn etableres i konstruktion. Hvis de etableres på terræn i bebyggelsens underetage (i plint) skal disse etableres på bebyggelsens bagside for at sikre et urbant miljø med en høj bebyggelsestæthed og væsentlige rumlige kvaliteter i uderummene.

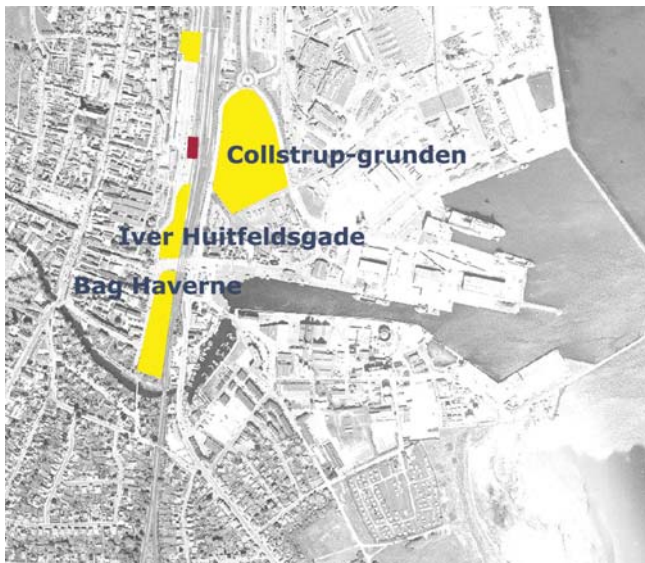
Helhedsplanen skal komme med visionære forslag til, hvordan parkeringen kan integreres i konstruktion.

Der kan etableres et mindre antal korttidsparkeringspladser, som må benyttes i dagtimerne, i de nye byrum i Søndre Havn. De samme pladser vil kunne bruges af beboernes gæster om aftenen.

Parkering til erhverv i Søndre Havn kan placeres i parkeringshuse.

Målsætninger:

- Mulighederne for parkering i den centrale by skal udvides.
- Parkeringsanlæg skal byde på nytænkende løsninger og være et positivt tilskud til byens arkitektur, samt understøtte kravet om en levende bymidte med gode byrum.
- I Søndre Havn skal parkering så vidt muligt ske i konstruktion, så byrummene frigøres til andre aktiviteter.



Forsyning

I Stationsområdet findes tilstrækkelig kapacitet for forsyning af nye boliger og erhverv. På Søndre Havn er der allerede ført ledninger til området, som kan levere el og vand. Her skal der dog ske en udvidelse af kapaciteten for afledning af spildevand.

Afledning af overflade- og tagvand kan ske i åbne render med udledning til kanaler eller havnebassin. Dette kan indgå i udformningen af byrummene og være med til at synliggøre området som en bæredygtig bydel.

Forskellige affaldsløsninger skal overvejes og tænkes ind i helhedsplanen. Den samlede kvalitet og det visuelle miljø i byrum og tætbebyggede boligområder må ikke ødelægges af tilfældigt placerede affaldscontainere. Samtidig skal muligheder for affaldssortering tænkes med ind, så bæredygtighedsaspektet også indarbejdes her.

Målsætninger:

- Der kan etableres åbne render til opsamling af regnvand.
- Sortering og opbevaring af affald skal integreres uden at ødelægge det visuelle miljø.

Bæredygtighed



Udviklingen af Søndre Havn og Stationsområdet skal foretages i overensstemmelse med Køge Kommunes Agenda 21 Strategi. Denne fastslår at byudviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag og baseres på et tæt samspil mellem kommunen, borgere og erhvervsliv.

Køge Kommune er kendt for sine bæredygtige byggerier og skal også fremover markere sig som landets førende indenfor innovative og sunde lavenergiboliger. Derfor skal energi- og miljøhensyn indarbejdes i helhedsplanen for Søndre Havn og Stationsområdet.

I de nye bydele skal der arbejdes med løsninger, som er bæredygtige i miljømæssig, social og økonomisk forstand. Det vil herefter i den fortsatte proces være kommunens opgave at stille præcise krav til byggeriets bæredygtighed i forbindelse med udbud og som afgørende konkurrenceparameter i forbindelse med salg af delområder og byggeret.

Søndre Havn og Stationsområdet kommer til at bestå af mangfoldige funktioner tæt på hinanden. Samtidig ligger begge områder tæt på kollektiv transport, som også er med til at gøre området bæredygtigt. Dog vil den tætte by med mange belagte flader kræve særlige tiltag for at sikre bæredygtighed i forhold til for eksempel luftkvalitet og grundvand. Det er derfor særlig vigtigt, at der i helhedsplanen arbejdes med bæredygtighed i arealerne mellem og ovenpå bygningerne, ved for eksempel opsamling af tagvand, grønne mure, taghaver, beplantning og åbne grønne arealer.

Målsætninger:

- Bydelen skal være bæredygtig i både miljømæssig, økonomisk og social forstand.
- Bygningerne skal opfylde krav til energiforbrug og til brug af sunde og bæredygtige materialer.
- I udformningen af byrum og grønne arealer skal bæredygtigheds-aspektet indarbejdes.



Udgivet af
Køge Kommune
Torvet 1
4600 Køge

Redaktion: Styregruppen for Søndre Havn og
Stationsområdet

Udarbejdet af Ekstrakt

Foto: Jens Bladt, Thomas Finke, Køge Kommune,
Ekstrakt

Kort og Illustrationer: Hasløv & Kjærsgaard, Ekstrakt

Layout og opsætning: Køge Kommune / Ekstrakt

Oplag: xx ex

Tryk: xxx

Svanemærket tryksag

Kontakt: Siv Raun Andersen, Tlf. 56 67 24 82, E-mail:
siv.raun.andersen@koege.dk

Rapporten kan desuden downloades fra
www.koege.dk

Køge Kommune står overfor en ny og omfattende byudvikling. På Søndre Havn skal der skabes en helt ny bydel på 25 ha med boliger, erhverv og kultur. Samtidig omdannes Stationsområdet, så det også i fremtiden kan fungere som et attraktivt bycenter.

Den forestående udvikling af så centrale byområder giver en enestående mulighed for at styrke Køges sammenhæng, funktionalitet og oplevelsesrigdom og sikre en fortsat positiv udvikling i kommunen.

For at nå dette mål har Køge Kommune opstillet en række visioner, som er samlet i denne Visionsplan. Planen vil fungere som baggrund for en idékonkurrence, der skal resultere i en helhedsplan for Søndre Havn og Stationsområdet. Samtidig er Visionsplanen udgangspunkt for den involverende borgerdialog, der skal ledsage udviklingen.

Et åbent borgermøde i 2006, en temadag om Søndre Havn med lokale interessenter og en række byrådsseminarer i løbet af 2007 har været vigtige skridt på vejen frem mod Visionsplanen. Desuden er der foregået et omfattende arbejde med kortlægning og forundersøgelser af området.