

20-årsplanen i Køge

Køge Kommune har sammen med Realdania Arealudvikling en plan, som med tiden skal åbne byen ved bugten op ud mod de attraktive, kystnære havnearealer. Projektet er blandt andet enestående i kraft af sin store opbakning i lokalsamfundet, hvorfra der kun har været begejstrede tilbagemeldinger

Af | Irene Brandt



▲
"Det er provinsbyens charme og vandet, der giver Køge særlige muligheder, som vi med fordel kan udnytte," siger Jes Møller, der er projektchef i Køge Kyst p/s

Ikke mindre end fem tværfaglige hold har i løbet af 2010 givet hvert sit bud på, hvordan man kan skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel i Køge, som styrker byens rolle som center i hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion. Alle fem Køge Kyst-projekter kan frem til udgangen af januar studeres på Dansk Arkitektur Center i Strandgade i København; men allerede nu er projektchef Jes Møller fra partnerselskabet Køge Kyst i gang med at færdiggøre de planer, der med tiden skal åbne Køge op ud mod de attraktive, kystnære arealer, som byens havn i dag lægger beslag på.

"I Køge har vi to barrierer, som begge skal overvindes, før vi kan realisere visionen for Køge Kyst: Jernbanen, som skærer gennem byen mellem den gamle bydel og havnearealet, og den tunge industri på havnen," fortæller Jes Møller.

Hverken banen eller den tunge industri lader sig flytte med et snuptag; men Køge Kommune har siden midten af '90erne arbejdet hen mod den udvikling, som så småt skal til at tage fart i Køge.

"De seneste 15 år har Køge Kommune benyttet enhver given chance for at opkøbe jord på havnen med det resultat, at partner-

selskabet Køge Kyst i dag ejer alle grunde i Søndre Havn, som dækker et areal på 15 ha.

Nord for den nuværende havn ligger i dag et deponi for forurenede jord. Deponiet vil blive fyldt op med jord af forureningsklasse I I og III. Det vil give et nyt havneareal på 40 ha., hvor industrien fra Søndre Havn kan etablere sig," fortæller Jes Møller.

Dermed er den ene af de to barrierer overvundet. Tilbage er jernbanen, som til gengæld har vist sig at være en større udfordring.

"Vi har undersøgt, hvad det vil koste at grave jernbanen ned under byen. Det vil koste 600 mio. kr. - Så foreløbig bliver banen, hvor banen er," siger Jes Møller.

Til gengæld glæder han sig over, at gennemførelsen af projektet indtil videre kan karakteriseres som et harmonisk forløb.

"Takket være den lange forberedelse, møder vi stor forståelse og opbakning, også fra industrien i Søndre Havn. Forløbet har dermed både tilgodeset erhvervsudviklingen på havnen og skabt muligheder for en attraktiv byudvikling på havnearealerne," siger Jes Møller.

Ikke alt skal væk

Jes Møller har ingen forventninger om, at visionen for Køge Kyst er realiseret inden



for en overskuelig tid. 20 eller måske endda 25 år er mere realistisk.

”Det må nødvendigvis tage lang tid. Først skal den industri, der er i Søndre Havn, afvikles, hvilket vil ske de næste 10-15 år. Dernæst skal arealet genbebygges, hvilket - i en Køge-sammenhæng - kommer til at foregå i et intensivt omfang. I det der er lagt op til, at der etableres 320.000 etagekvadratmeter i Søndre Havn fordelt på boliger, erhverv og kulturelle institutioner,” siger Jes Møller og tilføjer:

”..... men ikke alt, skal rives ned på Søndre Havn, der er bygninger af stor kulturhistorisk værdi, som vi ønsker at bevare og indpasse i den nye bydel.”

Bydel på søjler

Udover Søndre Havn er to andre arealer i Køge en del af Køge Kyst-projektet: Collstropgrunden langs med banens østside nord for havnebassinet og Stationsområdet som er en lang smal strimmel by fra Køge Å til stationen på banens vestside. Collstropgrunden er stærkt forurenset. Løsningen på dette problem er at bygge den nye bydel på søjler og udnytte terrænniveauet til parkering.

”I takt med at togdriften til og fra Køge udbygges, vil rejsetiden mellem København

og Køge komme ned på 20 minutter. Vi har derfor et ønske om at tiltrække erhverv til Køge Kyst, og en moderne erhvervspark er en central del af planerne for Collstropgrunden,” siger Jes Møller

Omkring planlægningen af Stationsområdet har blandt andre byens handelsstandsforening været meget aktiv.

”Handelsstandsforeningen var helt naturligt nervøse for, at byudviklingen uden for bymidten ville resultere i en affolkning af kunder i bymidten. På den anden side er Køge by i dag begrænset af, at mange af bygningerne i centrum er fredede eller pålagt restriktioner, hvilket ikke har givet mulighed for etablering af de store kædebutikker, som Køge Kommune også ønsker at trække til byen. En vigtig øvelse for de fem hold, som har givet hvert sit bud på, hvordan visionen for Køge Kyst kan realiseres, har derfor også været at skabe en ny bydel i arealet mellem bykernen og jernbanen, som både kan rumme de større forretninger og samtidig være i tæt kontakt med den gamle bykerne,” siger Jes Møller.

Ryggen mod vandet

Ser man bort fra 'Kyst' i Køge Kyst er det ikke den kystnære beliggenhed, der frem-

hæves i visionen for de nye bydele i Køge; men implicit spiller havet, havnen og kysten en væsentlig rolle i den kommende byudvikling i Køge.

”Byen har en attraktiv beliggenhed, som slet ikke er udnyttet i byplanlægningen. Køge har alt for længe vendt ryggen mod vandet; men nu vender vi byen rundt, så den igen kommer til at åbne sig ud mod vandet,” siger Jes Møller.

Det er især den nye bydel i Søndre Havn, der kommer til at binde byen og vandet sammen.

”Søndre Havn bliver ikke en velhaverghetto. Bydelen kommer til at huse mange blandede boliger - både hvad angår størrelse og ejerforhold; men derudover skal byen rumme kulturelle tilbud, som skal komme alle borgerne til gode, så herlighedsværdien kan udnyttes af alle. Blandt andet indgår en strandpark med fremskudt strand foran en lagune ved Søndre Havn i projektet. Realiseringen af denne del af Køge Kyst-projektet er dog afhængig af, hvilke finansieringsmuligheder der er tilgængelige. Indtil videre er et mindre beløb fra bassinopfyldningsprojektet afsat til etablering af bedre badestrande nord for havnen og i forbindelse med Søndre Havn;

>

>

men dette beløb rækker ikke til gennemførelse af det mest ambitiøse forslag til en ny strand," siger Jes Møller.

Kultur som drivkraft

De kulturelle initiativer i Køge Kyst-projektet er økonomisk bedre stillet end strandparken. Der er afsat 30 mio. kr. til en pulje, der skal sikre at 'Kulturen bliver drivkraft for byudviklingen' som foreskrevet i visionens første punkt.

"Køge skal ikke konkurrere med København på storskala-oplevelser på det kulturelle område. Vi skal i stedet finde vores niche. Det er provinsbyens charme og vandet, der giver Køge særlige muligheder, som vi med fordel kan udnytte," siger Jes Møller og fortsætter:

"For eksempel findes der allerede i dag en række velfungerende maritime aktiviteter i Søndre Havn i form af kajakklubber etc. Vi ser en mulighed i at kombinere dette med gode forhold for de vinterbadere, der allerede i stort tal bruger stranden ved Søndre Havn."

Det bliver også de kulturelle indslag, der i første omgang kommer til at præge arealet på Søndre Havn, for i takt med at grundene frigives, rykker kulturen ind. Etape 0 i realiseringen af Køge Kyst handler om at skabe aktiviteter på arealerne, inden de store maskiner rykker ind og begynder at byggermodne grundene.

Bæredygtighed

Det er i ordets bredeste forstand, når Køge Kyst i sin vision fremsætter principper for bæredygtighed.

"Vi ønsker at skabe en bydel, som på én gang er enestående, attraktiv og bæredygtig, og bæredygtigheden gælder selvfølgelig miljø- og energimæssigt - men også socialt-, sundhedsmæssigt og økonomisk," siger Jes Møller.

Med andre ord: Alle aspekter inddrages - ikke alene inden for de tre nye bydele; men også i forholdet mellem de nye bydele og den eksisterende by, for med tre nye bydele vil der blive stillet store krav til trafikafviklingen og adgangen til parkeringspladser i hele Køge by.

I hele forløbet har byens borgere været inddraget. I forbindelse med afviklingen af konkurrencen blev der for eksempel holdt tre borgermøder, hvor de deltagende hold fik mulighed for at præsentere deres projekter.

"Til hvert borgermøde deltog mellem 200 og 300 borgere - og dét vel at mærke selvom det ikke handlede om 'ballade'-sager som skolelukninger e.l." siger Jes Møller og tilføjer, at borgerne stadig er meget interesserede i projektet, blandt andet henvender folk sig i stort tal til Køge Kyst for at få flere informationer om muligheden for at bosætte sig eller investere i de nye bydele.

Vision

Køge Kyst har formuleret 6 overordnede visionspunkter for udviklingen af den nye del af Køge:

- Kulturaktiviteter og -tiltag bliver drivkraft for byudviklingen
- Detailhandlen styrker Køge som attraktiv handelsby
- Infrastrukturen udvikles til et aktiv for den samlede by
- Byomdannelse, arkitektur og byggeri udføres kreativt og i høj kvalitet
- Byens borgere og øvrige aktører deltager aktivt i byudvikling og omdannelse
- Bæredygtighed i ordets bredeste betydning udgør et overordnet princip for byudvikling og omdannelse

Hvem står bag Køge Kyst?

Køge Kommune og Realdania Arealudvikling er gået sammen i et partnerskab om Køge Kyst-projektet. Udviklingen bliver varetaget af et selvstændigt selskab, Køge Kyst P/S. I selskabets bestyrelse sidder medlemmer, der er udpeget af Køge Kommune og Realdania Arealudvikling.

Vil du vide mere:
www.koegekyst.dk