



Køge Kyst

Projektdirektør Tove Skrumtsager Frederiksen

Udviklingsplanen 2011

1.500 boliger
22.000 m² detailhandel
4.000 kontorarbejdspladser
21.000m² kultur+offentlig service
310.000 etagemeter i alt
Projektperiode 2009 – 2030

Visionen:

At skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der styrker Køges rolle som center i Hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion...





Slide sektor

Infrastrukturen som et aktiv

Infrastrukturen udvikles til et aktiv for den samlede by

Bæredygtighed i ordets bredeste betydning

Bæredygtighed i ordets bredeste betydning udgør et overordnet princip for byudvikling og omdannelse

Kreativitet og høj kvalitet

Byomdannelse, arkitektur og byggeri udføres kreativt og i høj kvalitet

Kulturen som driver

Kulturaktiviteter og -tiltag er drivkraft for byudviklingen.

Detailhandlen styrker byen

Detailhandlen styrker Køge som attraktiv handelsby

Dialog og inddragelse

Byens borgere og øvrige aktører deltager aktivt i byudvikling og omdannelse

Udfordringer og prioriteter

Meget forurennet grund. Generationsforurening.

- Vi vidste ikke om man kunne bygge på den
- Og hvis vi kunne vidste vi ikke hvor.
- Tidligere forhandlinger var gået i vasken p.g.a. risiko.

Potentielt meget attraktiv grund

- Stadig krav om høj bykvalitet, diversitet og bæredygtighed, som den øvrige by

Kompetencer og samarbejde

- Behov for samarbejde mellem kommune, investor og Køge Kyst om de rigtige løsninger, også i kontraktforhandlingerne

Hvad gjorde vi

Centralt at lave nogle rum, hvor der kunne ske en fælles værdiskabelse.

- Det at skabe tid og ramme for refleksion
- Hvordan skaber vi det bedst mulige ”rum” for kvalitet i byudvikling?
- Ledelsesopgaven - forhandlingsrummet (kommune, investor og grundsælger) – værdigrundlag, tillid og ”åbne bøger”.
- Fra vision til virkelighed (Stadig bykvalitet - Udviklingsplan til den nye by med kultur og byliv)
- Samarbejdet, relationer, vidensorganisationen og de kreative løsninger

Proces

Første møde fællesinformation

Fagligt grundlag for hele organisationen – ikke kun forhandlingsledelsen

Taskforces – med kreative rum

1. Styregruppe – kontrakt
2. Byudviklingstaskforce
3. Forurening og konstruktionstaskforce



samarbejdsmodel

Partnerskaber og kvalitet

Hovedfokus 2019

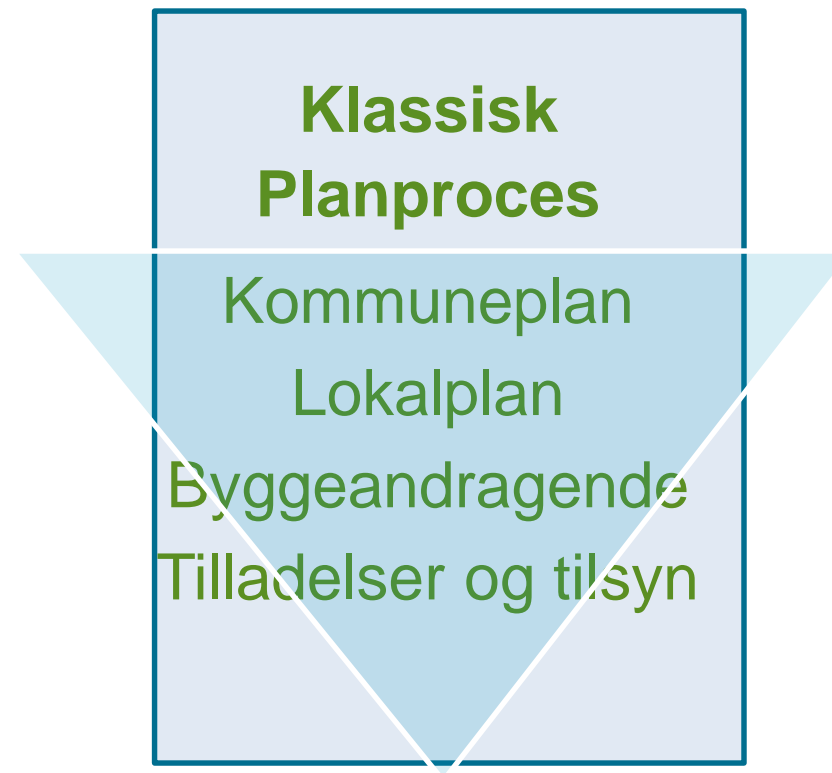
Opgaver

- Hvordan skaber vi det bedst mulige ”rum” for kvalitet i byudvikling?
- Ledelsesopgaven - forhandlingsrummet (kommune, investor og grundsælger) – værdigrundlag, tillid og ”åbne bøger”.
- Fra vision til virkelighed (Udviklingsplan til den nye by med kultur og byliv)
- Samarbejdet, relationer, vidensorganisationen og de kreative løsninger

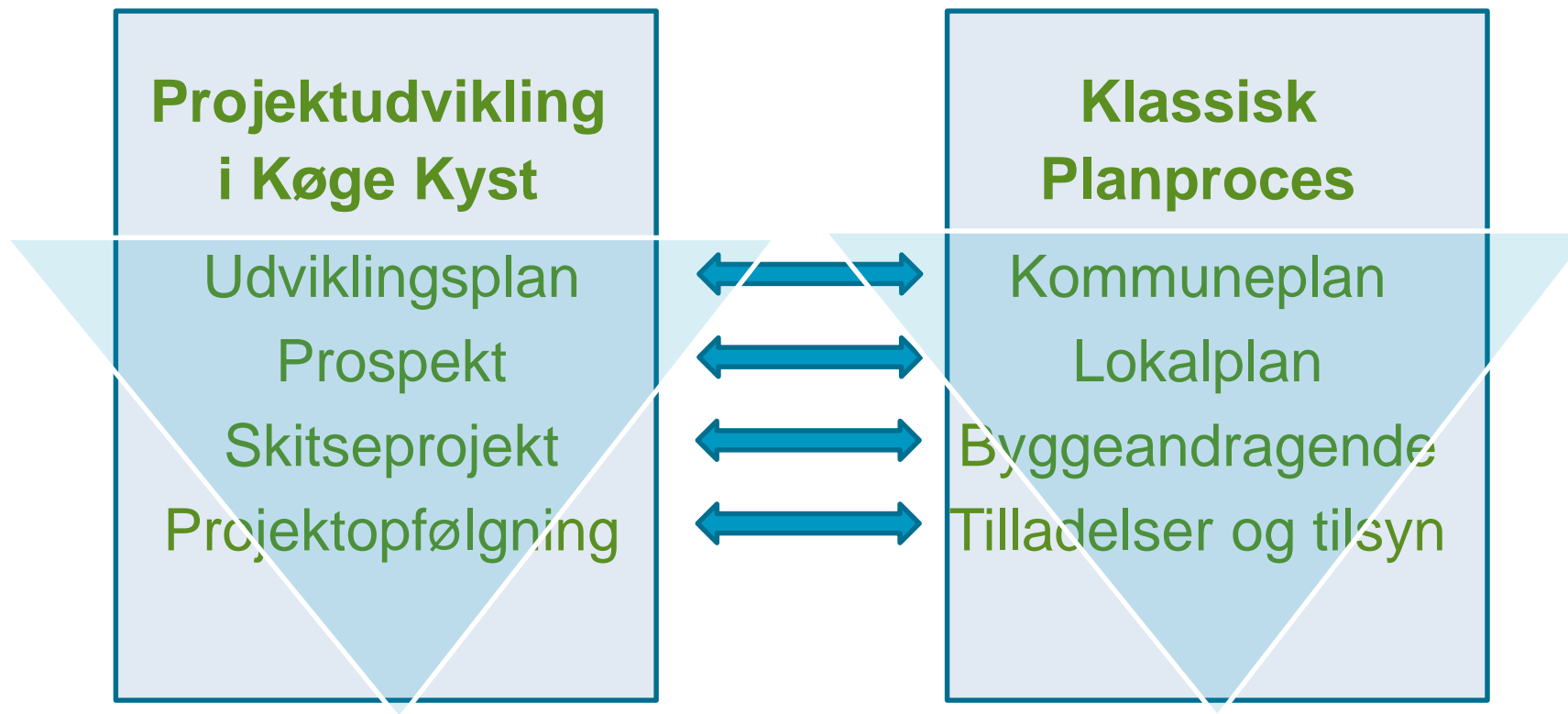
Værdigrundlag i aftaler

1. Bæredygtighed (hvad har vi gjort – hvad er næste skridt)
2. Fællesskaber – værktøjer til fællesskaber.
3. Kvalitet

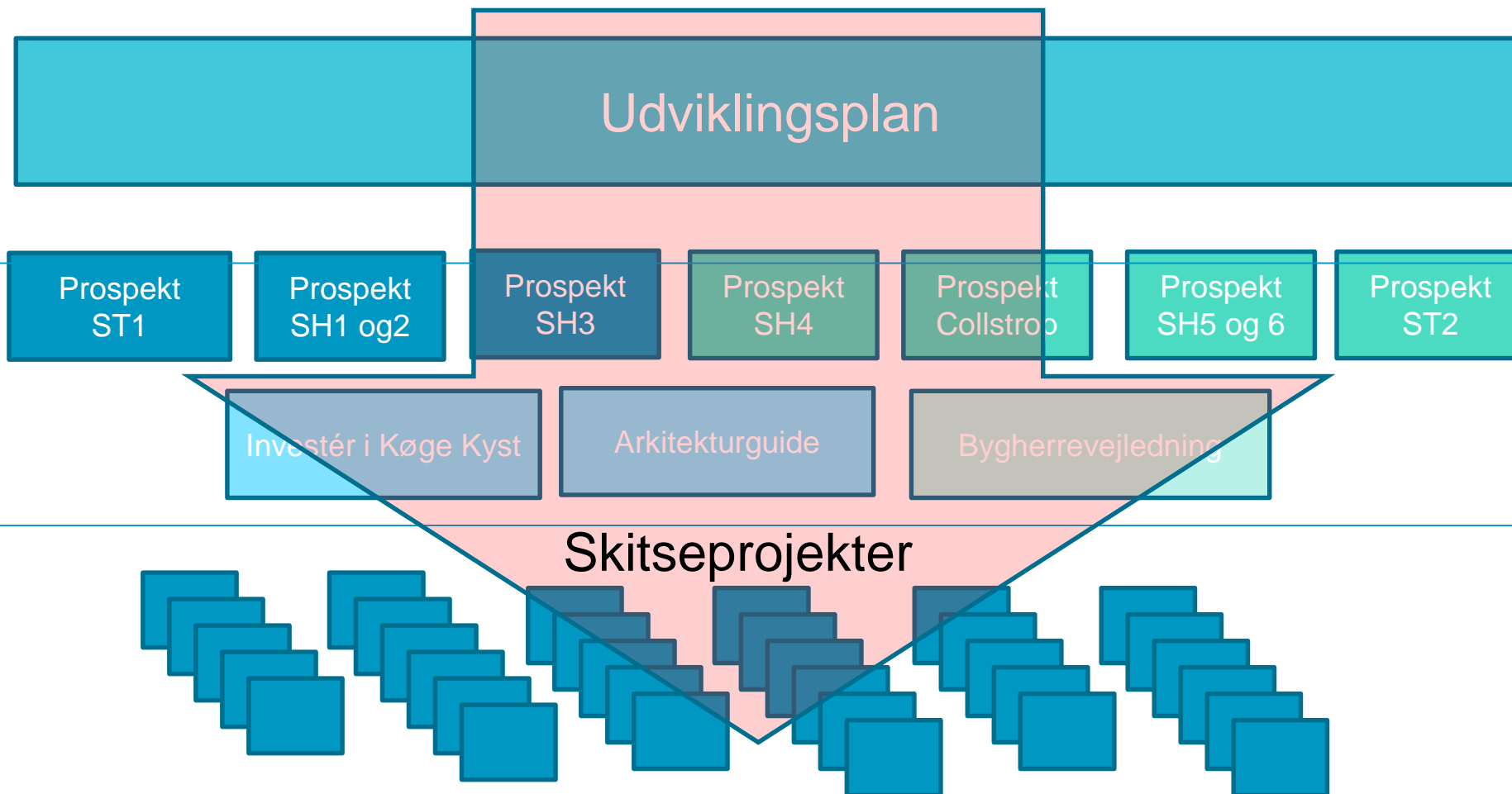
Kvalitetsmodel i Køge Kyst



Kvalitetsmodel i Køge Kyst



Vejen ned i tragten



Kvalitetsmodel i Køge Kyst, Procesudfordringer

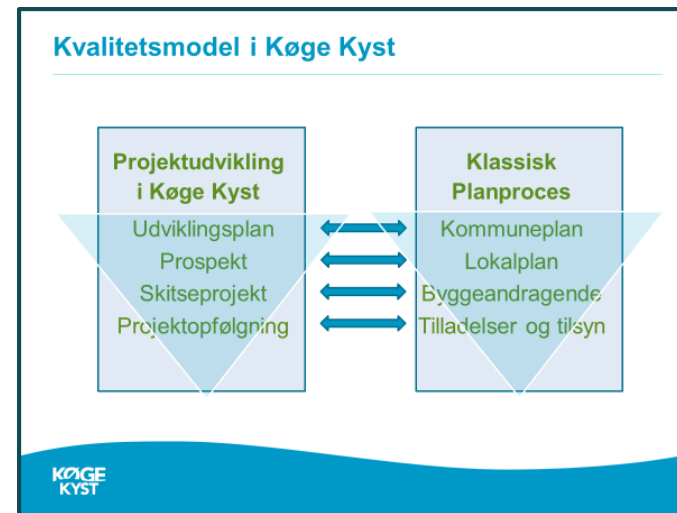
Proces

- Hvornår inddrages investorerne?
- Hvornår inddrages borgerne?
- Hvornår Inddrages kommunen?

Bykvalitet

Hvornår og hvordan indarbejdes

- Kvalitet
- Bæredygtighed
- Diversitet



”Vi kan se at det virker når vi er med til at drive processen.

Det er det jeg især godt kan lide ved By & Havn – konstruktionen.

Vi er en aktør der er hjælpsom for en Hovedstad. Vi kan tænke langsigtet og vi kan tænke helhedsorienteret vi udvikler bydele”

Anne Skovbro, Direktør By & Havn, Estate 1. november 2018.

Hvad kan vi bidrage med?

Proces, kvalitet og samarbejde

Proces

- Inddragelse af borgere i byudviklingen
- Samarbejde med investorer i byudviklingen
- Samarbejde med ejerne om byudviklingen

Selskabets rolle som hjælper

- Ledelse af processer og settings
- Fokus på interesserne,
- Faktuel viden om markedet

Resultat

- Bæredygtighed
- Diversitet
- Kvalitet



Forhandling
Grådighed
Aftaler
Intentioner
Kontinuitet
Mistro
Tillid
At tage sig selv alvorligt
At stå ved
Forandring
Kreativitet
Præstation
Risiko

Nye elementer i købsaftaler - ny vej til partnerskaber

Fælles værdigrundlag,

1. Bæredygtighed på bydels- og boligniveau
2. Fællesskaber - nye boformer,
3. Samarbejder med åbne bøger
4. Dialog med nye beboere og køges borgere.
5. Kvalitet

Fælles grundlag for bydelene

1. Klimasikring,
2. LAR,
3. Bygninger og
4. forurening.

Hvordan arbejder vi i Køge Kyst med investorer

Forhandlingsrummet kan bruges til at opnå god kvalitet hvis

- Der skabes en ramme hvor angstniveauet kan dæmpes
- Hvis der tages tydelig ledelse for at opnå fælles mål og værdier
- Hvis der skabes rum for at den faglige viden kan bruges til at udvikle og optimere løsninger på alle niveauer.

Eksempler

Købsaftaler indeholder

- Fælles værdigrundlag
- Samarbejde med åbne bøger
- En aftale om organisering og proces, og samarbejdet i denne.
- Pris og vilkår

Proces for godkendelse af skitseprojekter,

En rummelig lokalplan,

Bestyrelsens godkendelse af skitseprojekter

Fuldmagt til byggeandragende

Koordinering ved udførelse

Kultur og byliv. Midlertidighed.





Infrastruktur

2 ud af tre forbindelse er bygget





Klimasikring



-  kajkant og strandengspromenade
-  byrum, torv / plads
-  alminding
-  gårdrum - halvoffentlig

Havnepladsen

kajkanten

roklub

Søndre Møllevej

tapperiet

strandengspromenade

strandø



*Grøn struktur i Søndre Havn.
Bygningernes karreer danner rammer
om de halvoffentlige grønne gårdrum
og almindingerne er med til at skabe
en overordnet grøn struktur.
Almindingerne er offentlige rum,
der fører ud til strandengen og
til promeneren langs kajen og
strandengen.*







Diversitet

– eksempler på fællesskaber



La Fontaine

FELLESBYG
Kage Kyst

LVA KAN SPEN?







Vejledende visualisering
Fællesrummet i bebyggelsen stueetage danner ramme for
hverdagsfællesskabet i bebyggelsen.

De vigtigste beslutninger

- Visionen som løbende pejlemærke
- Udviklingsplanens indhold
- ”Livet før byen” som metode
- Samarbejdsmodel i forhold til bygherrerne

Mine erfaring med selskaber og partnerskaber

Projektdirektør/projektchef – med reference til bestyrelsesformand/styregruppe

- Køge Kyst P/S (50/50) Køge Kommune og Realdania By og Byg.
- Letbanen på Ring 3, Metroselskabet og Hovedstadens Letbane I/S, Samarbejdsaftale mellem 11 kommuner Staten og Region Hovedstaden.
- Amager Strandpark I/S, Københavns Kommune, Københavns Amt og Frederiksberg Kommune.

- Øvrige erfaringer:
 - Vicedirektør TMF Køge Kommune
 - Områdeleder TMF Københavns Kommune (Parkering i brokvarterne, Torvehallerne)
 - Ledende minister- og pressesekretær Transportministeriet.
 - Fuldmægtig i DSB/Banestyrelsen – bodeling og planlægning