

Fem skarpe
til Køge Kyst:

”Vi styrer ben- hårdt efter de bløde værdier”

Enestående og attraktiv. Enhver bys mål er at tiltrække og absorbere det sidste årtis voksende befolknings-tilvækst, særligt i og omkring Hovedstadsområdet hvor konkurrencen om tilflyttere er hård.

I Køge udvikler Køge Kyst de gamle industriområdet til bolig-, shopping- og erhvervsområder med havudsigt. Ambitionen er at sætte en ny standard for byudvikling. Derfor styrer Køge Kyst efter dogmer om kultur, handel, stærk infrastruktur, kvalitet, dialog og ikke mindst bæredygtighed. **Projekt-direktør Tove Krumsager Frederiksen, Køge Kyst**, svarer på 5 skarpe spørgsmål.

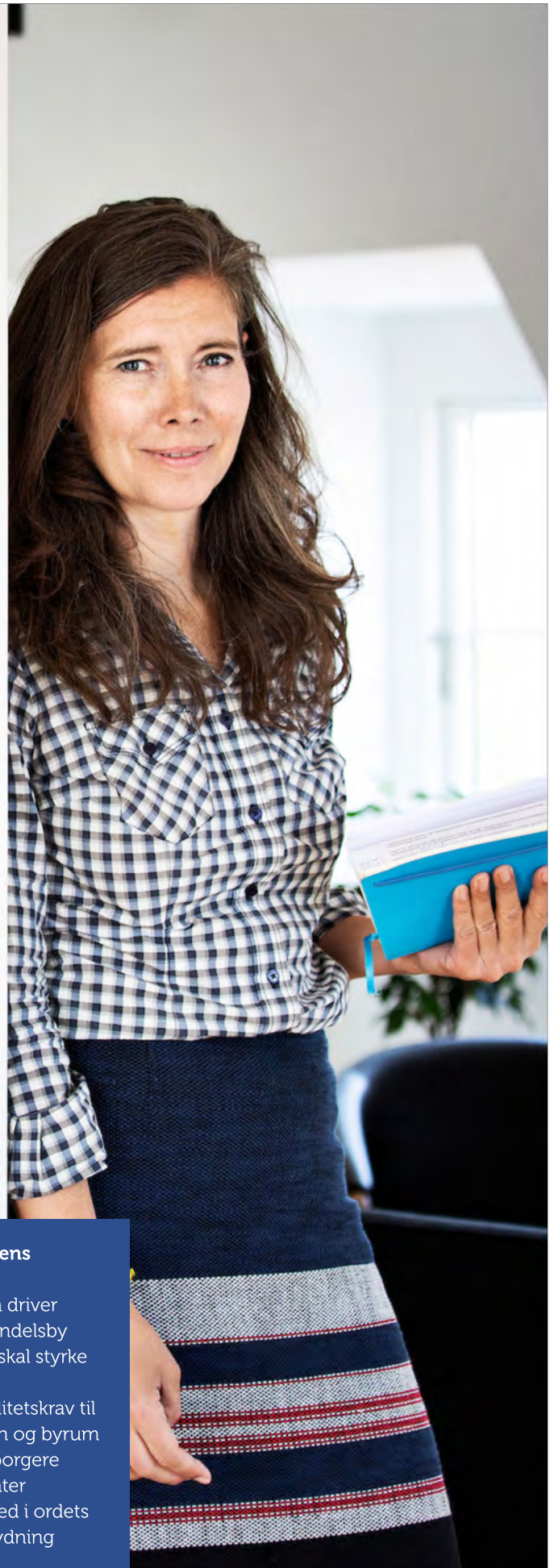
1

Hvad er det særlige ved byudviklingen i Køge Kyst?

Igennem årene har vi udviklet en særlig Køge-Kyst-model. For det første har vi en robust udviklingsplan, der ikke alene er utroligt godt tænkt rent fysisk – den er også bystrategisk og sætter kursen efter en række blødere værdier som kultur, kvalitet og social- økonomisk- og miljømæssig bæredygtighed. Det er de værdier, vi trækker ind i samarbejdet med investorerne, developerne og bygherrer. Vi tager prospekter, kvalitetskrav, klimaløsninger og dogmer med til forhandlingsbordet, og Køge

Udviklingsplanens visionspunkter

- Kulturen som driver
- Køge som handelsby
- Infrastruktur skal styrke hele byen
- Konkrete kvalitetskrav til by, bygningen og byrum
- Dialog med borgere og interessenter
- Bæredygtighed i ordets bredeste betydning





Tre udviklingsområder, Stationsområdet, Søndre havn og Collstropgrunden,

310.000 etagemeter fordelt på boliger, detailhandel og arbejdspladser herunder offentlige arbejdspladser som Rådhuset og et genoptræningscenter.

- Over halvdelen af Søndre Havn er solgt
- Stationsområdet mangler ca. en femtedel
- Søndre Havn har tre indflyttede boligkarréer og knap 400 beboere.
- Der er otte igangværende boligbyggerier på Søndre Havn.
- Der er lavet to ud af tre forbindelser på tværs af banen
- Der arbejdes på en plan for "Collstropgrunden"

Kysts godkender selve skitseprojektet for det enkelte byggeri, før en købsaftale er endelig. Heldigvis har vi mange eksempler på, at modellen også er et værdifuldt grundlag for et tæt samarbejde med bygherrerne, for vi har stor fælles interesse i et attraktivt resultat. Den model hviler på, at Køge Kommune og Realdania har lavet et partnerskab, som giver os lidt mere ro til at træffe gode beslutninger. Og det giver rigtig meget – at tage ledelse og styre efter en gennemtænkt plan, der også indeholder de mere bløde værdier.

2

Hvad gør I for at være et eksemplarisk byudviklingsprojekt?

Konkret har vi vores egen proces parallelt med den klassiske planproces. Inden vi sætter et område til salg, udgiver vi først et prospekt for området, som i beskrivelser og tegninger viser, hvad Køge Kyst vil have, der skal ske i området. Vi går op i diversitet, højder, facader og materialer for de enkelte bygninger, og beskriver samtidig landskab og byrum med forskellige koter, grønne kiler og LAR, som bygninger skal tilpasses til. Byggerierne skal tilbyde elementer, der underbygger fællesskaber, nye boformer, aktiviteter eller kunst og kultur. Til gengæld tilbyder vi byggemodning, infrastruktur, landskabsarkitektur og et tæt samarbejde med myndigheden. Og så en god portion projektopfølgning, for at alt ender, som vi var enige om fra starten.

3

Hvad er de største svagheder ved den model?

Der er flere. Når man arbejder over så mange år, som Køge Kyst projektet varer, så bliver vi meget afhængige af konjunkturerne. Det kender alle, der arbejder med byudvikling. Vi bliver også udfordret af ny lovgivning og af, at vi har fundet ukendte forureninger og meget mere, som skal fjernes, før vi kan sælge og bygge. Det udfordrer både tidsplan og økonomi, og selve projektet skal gå pænt i nul en dag ude i fremtiden. Derfor kan de blødere værdier godt komme under pres – men den problemstilling deler vi nok med alle byudviklere. I forhold til kvaliteten så er det noget, vi gerne diskuterer. Ofte skal der nogle prioriteringer til for at få den optimale løsning. Det er ikke altid, at vi er lige enige med alle om, hvad der er god kvalitet. Selvom vi selv synes, vi samarbejder med de bedste, bliver noget jo også et spørgsmål om smag. Endelig er der det lange projektforsløb. Udviklingsplanen og intentionerne kan godt blive udfordret over tid, hvor de politiske ønsker ændrer sig i forhold til det, der er indarbejdet i planen, f.eks. bygningshøjder, parkeringsløsninger m.v. Her er partnerskabet en stor styrke, fordi aftalen mellem Køge Kommune og Realdania er forpligtende på økonomien. Væsentlige ændringer, som er afgørende for økonomien eller plangrundlaget, skal derfor aftales mellem parterne

4

Hvilke udfordringer står Køge Kyst overfor – her halvejs i projektet?

At projektet kommer helt i mål. De nye bydele fungerer godt, der bliver bygget gode boliger med rammer for et godt liv, og detailhandelsområdet er også kommet godt i gang. Aktiviteterne på byggepladserne går som planlagt, og nye etaper er solgt og på vej. Så langt så godt. Men det er også tydeligt, at hele udviklingsplanen bør gennemføres med den samme kvalitet og infrastruktur, for at det hele balancerer, og områderne for alvor begynder at berige hinanden. Så det er vigtigt at holde fast i udvikling og styring af bykvaliteten. Vi har nydt godt af opgangstiderne, men konkurrencen i hovedstadsområdet er skrap – om den rigtige vækst, den rigtige befolknings sammensætning og bydele med liv og sjæl. Det kan man ryste på hovedet af i andre dele af Danmark, hvor fraflytningen sætter en helt anden dagsorden, men hver landsdel sine udfordringer. Vi er begyndt på et særligt projekt her i Køge og har udbygget en sjælden historisk bykerne. Der skal holdes fokus på detaljerne og kvaliteten hele vejen, så det nye og det gamle smelter sammen i en ny fortolkning af tiden.

10 år med Køge Kyst

5

Hvad skal der siges om Køge Kyst, når bydelene står fuldt udviklede, og selskabet har løst opgaven?

Vores satsninger og visioner har været meget tidstypiske. Kultur- og bylivsstrategi er inspireret af den amerikanske økonomiprofessor Richard Floridas begreb fra senhalvfemserne "Den kreative klasse". Og lige nu er vi ved at løfte barren for bæredygtighed, hvis vi ikke skal blive overhalet af de nyeste tendenser om bæredygtighed i byggeriet og nye materialer som fx træ. Men det, der optager mig mest lige nu, er at få skabt større diversitet i boligerne i boligformerne, flere bofællesskaber, flergenerationsboliger og boliger til forskellige indkomster. Flere fællesskaber på kvarterniveau, flere muligheder for selv at skabe aktiviteter og byliv, større grader af at være herre over sit eget liv, lige der hvor man bor. Det håber jeg, man siger, når jeg sidder i en seniorbolig, måske på Søndre Havn – at vi i Køge lavede en by, hvor vi forstod at fange og omsætte nogle af værdierne i samtiden til by, byliv og boliger, som også holder på den lange bane.

2009

Partnerskab. Selskabet dannes som et 50/50 partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By & Byg. For Køge gælder det om at samle byen over jernbanen og vende den mod vandet. For Realdania By & Byg om at deltage i samfundsudviklingen med eksemplarisk byudvikling. Kommunen kommer med grundene og Realdania med et kapitaludlæg, som skal gå i nul, når projektet er færdigt.

2010

Livet før Byen – Etape nul. Selskabet afsætter en kulturpulje på 30 mio. kr. til kickstart af aktiviteter og kunststillinger, der åbner og markedsfører bydelene før, de er byggede. Fællesskaber omkring midlertidige installationer som udekøkken, nyttehaver, legepladser, containere m.m. opbygges med målet om at slå rod i blivende byrum. Aktiviteterne skal drives videre af de nye beboere.

2011

Udviklingsplan. En "bibel" med både fysisk, økonomisk og strategisk dimension samt etaper, hvortil der løbende kommer detaljerede prospekter. Udviklingsplanen laves bl.a. sammen med Tegmestuen Vandkunsten og SLA Landskabsarkitekter med markante klimaløsninger og LAR. Forud ligger en international arkitektkonkurrence og en længere lokal dialog- og interessentproces.

2014

Nye veje. Hovedåren Ivar Huitfeldstvej flyttes tæt på jernbanen, så byen kan udvides mod vandet. En nyanlagt vej tunnel leder trafikken under jernbanen og udenom om indre by. I alt er planlagt tre nye forbindelser under – og over banen for at samle byen. Med en ny stationsbro, der markerer de bedre togforbindelser, udestår en bred underføring mellem havnen og byen for bløde trafikanter.

2015

Køges "Cobacabana". En bynær sandstrand udbygges ved Søndre Havn og en strandeng naturgenoprettes for at tilbyde strand og natur som nærmeste nabo til kommende indflyttere og for at understøtte maritime og rekreative aktiviteter.

2016

Bydelsforeningen Søndre Havn. Beboere på den voksende Søndre Havn tager fat med foreninger og undergrupper, der skal arbejde med det grønne, bylivet og almindelig dagligdags drift af en bydel.

2017

Nye shoppinggader. Køges detailhandelskapacitet udvides betragteligt med et "åbnet storcenter" i stationsområdet mellem den gamle by og banen. Rummelige butiklokaler med plads til kædebutikker på små, tætte og skæve "stræder og slipper" inspireret af Køges historiske bymidte. Området får også ny rådhus og andre offentlige bygninger.

2018

Byggepladserne boomer. Otte byggepladser med nye boligprojekter er i gang på Søndre Havn, og op mod 400 nye beboere i tre indflyttede karréer har allerede en dagligdag med anlægsgener. De sidste kemikalietanke er væk, og den gamle industrihavn renses op i takt med, at nye projekter skyder op.

2019

Nye etaper på vej. Ny milliardaftale om boliger på næste etape af Søndre Havn landes, og parterne laver en aftale om at arbejde for flere boligformer.

Nu

Halvt i mål. Ved stationen ligger endnu et udviklingsområde, der skal forvandles til et nyt erhvervs- og detailområde hægtet sammen med stationsområdet og havnen. Og den sidste forbindelse under banen, underføringen, skal anlægges før Køge Kysts områder for alvor hænger sammen i en ny by- og kystnær udbygning af Køge.