

## Køge vender ansigtet mod vandet

*Realdania By og Køge Kommune er i partnerskab om at udvikle centralt beliggende havne- og industriarealer til en levende og bæredygtig bydel og samtidig skabe mere sammenhæng i hele byen og vende byen mod vandet. Parterne vil skridt for skridt virkeliggøre en fælles vision med fokus på kultur som drivkraft, detailhandel, infrastruktur, kreativitet og kvalitet i byudviklingen, borgere og interessenters aktive deltagelse - og bæredygtighed i bred forstand. Det kræver nytænkning men også udgangspunkt i stedet og dets særlige identitet. Blandt de spændende greb er en række almindinger som en grøn og blå struktur i byen og et helt nyt strandområde til rekreation. Projektets udviklingsplan er fleksibel, fordi partnerskabet ønsker at lære undervejs i de kommende godt tyve års byudvikling for på den måde at opnå det bedste resultat.*



Af Mette Lis Andersen, direktør i Realdania By

Køge er en af de mellemstore danske byer, som har grebet den historiske chance: at omdanne centralt beliggende havne- og industriarealer til et moderne og bæredygtigt byområde. For en by med 35.000 indbyggere går perspektiverne videre end til at forandre de havnenære arealer. Det kan ændre hele byen.

Realdania By gik i 2009 i partnerskab med Køge Kommune ud fra en klar fælles intention om at udnytte den historiske chance. Sammen står vi bag byudviklingsprojektet Køge Kyst, som skal udvikle tre centralt beliggende områder i - Stationsområdet, Søndre Havn og Collstropgrunden - til en bydel præget af kvalitet i byudviklingen og samspil med den historiske bymidte – og som er bæredygtig, både miljømæssigt, socialt, sundhedsmæssigt og økonomisk.



*Almindingerne i Køge Kyst skal indeholde grønne og blå elementer, som opfordrer til fysisk aktivitet og dermed støtter den overordnede bæredygtighedsstrategi.*

Projektet skal vende byens ansigt mod vandet og at gøre *hele* byen mere sammenhængende. Behovet for sammenhæng bliver ikke mindre af, at Køge er gennemskåret af en jernbane, som i mange år har udgjort en barriere i byen.

Køge Kommune havde været så fremsynet, at havnens arbejdspladser og erhverv tidligt var tænkt ind i en bæredygtig strategi for byens udvikling. I takt med byudviklingen i Køge Kyst vil de industrivirksomheder, som stadig har til huse i området, flytte til en ny og større, moderne erhvervshavn, som parallelt udvikles nord for byens centrum.

### **Vision virkeliggøres skridt for skridt**

Køge Kyst skal ikke selv bygge det kommende byggeri. Partnerskabet har investeret i arealerne og arbejder ved at skabe rammerne for byudviklingen, byggemodne området og til sidst sælge det etapevis til investorer, som skal opføre det nye byggeri.

Investorerne mødes med kvalitetsmål, der skal sikre realisering af vores fælles vision: *at skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der styrker Køges rolle som center i Hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion.* Visionen sætter fokus på disse seks visionspunkter:

- Kulturen som drivkraft for byudviklingen
- Detailhandel styrker Køge som handelsby
- Infrastrukturen bliver et aktiv for byen
- Byudvikling, byomdannelse og bybygning udføres kreativt og i høj kvalitet
- Borgere og interessenter deltager aktivt i byudviklingen
- Bæredygtighed er det overordnede princip for byudvikling og byomdannelse

I løbet af de næste godt tyve år skal visionen skridt for skridt blive til virkelighed. Allerede inden det første byggeri har projektet prioriteret at være i løbende dialog med borgere og interessenter, bl.a. i konkurrenceprocessen, og da projektets udviklingsplan efterfølgende blev udarbejdet. Derudover har kulturen i kraft af mange større og mindre arrangementer allerede nu bidt sig fast som en drivkraft i retning af at skabe liv i, opmærksomhed omkring og ejerskab til den nye bydel allerede inden det første byggeri.

### **Første investoraftale**

I februar 2012 indgik Køge Kyst en betinget købsaftale med projektets første investor, som skal opføre et ambitiøst byggeri i Stationsområdet. Foruden boliger og kontorarbejdspladser skal det rumme en tiltrængt udvidelse af Køges eksisterende detailhandel – i tæt samspil med det eksisterende butiksliv i bymidten.

Med det nye byggeri vil realiseringen af yderligere tre visionspunkter rykke tæt på, nemlig at gøre detailhandlen til et aktiv for byen, at styrke byens infrastruktur med de nye forbindelser på tværs af jernbanen, som Køge Kyst skal etablere samtidig med det nye byggeri – og endelig ved at det første byggeri skal demonstrere arkitektur af høj kvalitet, der spiller sammen med Køges historiske bymidte, som er helt speciel med mange velbevarede huse i gule og røde farver og i en beskeden skala.

### **Fleksibel udviklingsplan**

Hvordan gør man så visionen til virkelighed? Køge Kysts udviklingsplan "Livet før byen – Byen for livet" fra 2011 giver det foreløbige svar. Den består af en fysisk plan og strategier for bæredygtighed, kultur og byliv, erhvervsudvikling, trafik og parkering – og dialog.

Udviklingsplanen fastlægger ikke byudviklingen i alle detaljer men er fleksibel og dynamisk, så den kan rumme de kommende årtiers skiftende behov og tendenser - og det byliv, der vil opstå undervejs. Flexibiliteten er et modsvar til den klassiske masterplan - i erkendelse af, at vi ikke kan være så kloge, at vi kan forudse, hvad der er den helt rigtige indretning af byen om tyve år! Vi tillader os at lære undervejs.

Også den internationale konkurrence, som udviklingsplanen tager afsæt i, var kendetegnet ved en lærende tilgang – og tværfaglighed var et krav til de internationale hold, som kombinerede stærke kompetencer inden for bl.a. arkitektur, infrastruktur, økonomi, byliv og bæredygtighed. Vi tror nemlig ikke på, at én faggruppe kan have svarene på de store udfordringer i et så komplekst og ambitiøst projekt – og det er jo ofte i mødet mellem forskellige tankesæt, at kreative idéer opstår.

Lige så vigtig som nytænkning er rodfæste i stedet. Derfor tager udviklingsplanen afsæt i byen Køge som en gammel industri- og havneby med en velbevaret historisk bymidte, en stærk position som hovedstadsnært trafikknudepunkt og gode fremtidsmuligheder, som understreges af de senere års politiske beslutninger om en ny jernbanelinje via Køge og placeringen af et supersygehus i byen.

### **Flere veje til den levende og bæredygtige by**

Strategien om at skabe liv før bygninger kommer blandt andet til udtryk i den stærke satsning på kultur, som har sat Køge på det kulturelle Danmarkskort med velbesøgte udendørs kunstudstillinger, en ny jazzfestival og mange andre aktiviteter, der skaber ejerskab hos byens borgere og aktører.

Også et godt miks af boliger, butikker og erhverv er med til at skabe liv og dynamik. I partnerskabet Køge Kyst tror vi på, at en sådan funktionsblanding kombineret med en social mangfoldighed, hvor børn, unge, voksne og ældre fra forskellige samfundslag kan bo tæt sammen, er en grundforudsætning for den gode by.

Også den sundhedsmæssige bæredygtighed er central, og i udviklingsplanen er der vægt på at skabe byrum, der inviterer til ophold, aktivitet, leg og bevægelse så stor en del af tiden som muligt.

### **Byen bindes sammen**

Kulturen spiller også en rolle i bestræbelsen på at binde byen sammen og bryde jernbanens barriere. I 2011 indviede Køge Kyst "Tråden" som en ny kulturel forbindelse mellem bymidten og havet. Her afprøves nye

midlertidige byrum og aktiviteter, og langs ruten finder man aktivitetssteder, kunst, lysinstallationer og information om stedets fortid, nutid og fremtid.

Mere konkret fysisk skal den nye og gamle by bindes sammen af fire nye forbindelser på tværs af jernbanen, bl.a. en ny bred underføring, der samtidig skal fungere som et helt centralt nyt byrum - et "hængsel" mellem bydelene, præget af byliv og kulturel aktivitet.



*Lysinstallationer fremhæver forskellige elementer langs forløbet "Tråden" i Køge. Det poetiske sceneri skaber opmærksomhed omkring havnens og byens kvaliteter, og det binder samtidig den gamle og nye bydel sammen.*

### **Almindinger – en grøn og blå struktur i byen**

Vandløb, græs, træer og andre blå og grønne elementer skal understøtte bæredygtigheden og skabe mangfoldighed og oplevelser. På Søndre Havn vil en række almindinger blive bydelens grønne og blå

hovedstruktur, som tilbyder gode muligheder for at opleve naturen i byen. Afvekslende beplantning og synligt regnvand bliver hovedelementer, og med få nødvendige undtagelser bliver her kun gang- og cykeltrafik.

Almindingerne er på én gang sundhedsmæssigt og miljømæssigt bæredygtige og indgår i en større løsning for klimatilpasning, som kan imødegå fremtidige vandstandsstigninger og oversvømmelser - en udfordring, der jo gælder for alle havnebyer.

Den moderne by på Søndre Havn skal slutte med en byfront og promenade, der vender ud mod en strandeng, hvis vilde natur også får lov at bevæge sig ind i selve byen gennem nogle af almindingerne. Strandområdet kan bruges til forskellige rekreative formål som f.eks. vandsport, gåture og løb, og det kan bidrage til at skabe liv og livskvalitet hele året rundt.



*Den fremtidige byfront og strandpromenaden på Søndre Havn vil danne en overgang til Strandengens vilde natur.*

### **Partnerskabet – en stærk model**

Alt dette kunne næppe føres ud i livet uden en partnerskabskonstruktion som denne, hvor projektets ledelse er velforankret i det lokalpolitiske system og de kommunale processer, samtidig med at Realdania By bidrager med en bred viden og kompetence inden for byudvikling.

Sammen praktiserer vi et aktivt ejerskab - i det daglige gennem det fælles partnerselskab, som også bærer navnet Køge Kyst – og mens den lange vej frem er fleksibel og bevægelig, ligger visionen fast!