

## Fakta-ark - byudviklingen

12. januar 2009

### Fakta om byudviklingen

Den forestående byudvikling i Køge skal finde sted på et samlet område i det centrale Køge. Området er på 24 hektar og omfatter tre centrale arealer: Stationsområdet, Søndre Havn og Collstropgrunden.

#### *Detailhandel, boliger, erhverv og kultur*

Det nye byområde skal udvikles som et levende og attraktivt bymiljø for byens borgere og brugere. Den del, som kommer til at ligge i området mellem den historiske bymidte og jernbanen, skal rumme en markant udvidelse af byens nuværende detailhandel og dermed skabe en oplevelsesrig sammenhæng til Køges historiske centrum. Derudover skal der her være plads til kontor erhverv og et mindre antal boliger. Trafikalt skal sammenhængen mellem fodgængere, cyklister og bilister prioriteres højt, og jernbanen, der i dag udgør en barriere mellem by og havn, skal brydes af tre nye forbindelser på tværs af banen.

Køge Kommune har i årevis fulgt en bevidst strategi om en fortsat udvikling af en aktiv erhvervshavn. Det mest synlige resultat af den strategi er opfyldningen af havnebassinet i den nordlige del af byen. Etableringen af den nye erhvervshavn er understøttet af en langsigtet plan om flytningen af virksomheder fra bl.a. Søndre Havn.

Søndre Havn er derfor i dag et industriareal under afvikling, men der vil endnu være havneaktiviteter i dele af området de næste 10-15 år. Tanken er, at Søndre Havn skal byudvikles med boliger, kulturelle funktioner og kontorfaciliteter. Arkitekturen skal tage udgangspunkt i de kvaliteter, som allerede findes i havnen, på kajerne og ved den nærliggende strand. Søndre Havn skal indbyde til, at ikke bare Køges borgere, men også byens besøgende, vil bruge området kulturelt og rekreativt.

Erfaringer fra andre - især udenlandske - byer er, at kultur spiller en vigtig rolle i byomdannelsesprocesser. Derfor er der over de næste fem år afsat en pulje på 30 mio. kr. til at realisere nye kulturelle initiativer i området samt videreudvikle og synliggøre eksisterende kulturtilbud. Kultur- og markedsføringspuljen skal bidrage til at gøre området kendt blandt investorer og virksomheder - og ikke mindst fremme liv og trivsel i den nye bydel. Af samme grund forventes nogle af byområdets centrale byrum derfor at blive etableret tidligt i processen.

Collstropgrunden, der ligger tæt på stationen og fremtidens hurtige togforbindelser til København, rummer særlige spændende muligheder for at skabe et moderne, dynamisk og bæredygtigt erhvervsmiljø.

# Fakta-ark - byudviklingen

12. januar 2009

## *Visionen*

Køge Kommune og Realdania Arealudvikling har sammen udviklet en vision for *Køge Kyst*:

- Den kulturelle satsning bliver "driver" for byudviklingen
- Detailhandelen styrker Køge som attraktiv handelsby
- Infrastrukturen udvikles som et aktiv for byen
- Byomdannelse, arkitektur og byggeri udføres kreativt og i høj kvalitet
- Byens borgere og øvrige aktører deltager aktivt i byudvikling og omdannelse
- Bæredygtig i ordets bredeste forstand udgør et overordnet princip for byudvikling og byomdannelse

## *Området*

Det nye byområde bliver et sammenhængende område, der i dag består af tre arealer.

## **Stationsområdet**

Med anlæggelsen af motorvejene fra København til Rødby og Halskov samt den efterfølgende åbning af S-togsforbindelsen til København i 1983 fik Køge en central trafikal placering i den østsjællandske infrastruktur. Pendlingen til København er en væsentlig del af byens erhvervsstruktur og har på godt og ondt sat sit præg på stationsområdet.

Stationsområdet er på 6 hektar og ligger tæt på Køges historiske bymidte, hvor det karakteristiske købstadsmiljø giver byen identitet og tiltrækningskraft.

Køge fik købstadsrettigheder i 1288 og blev i løbet af middelalderen en vigtig handelsby. I 1500- og 1600-tallet havde Køge en betydelig korneksport og flere store markeder fra andre sjællandske byer flyttede til byen. Håndværk blomstrede, sildefiskeriet var stort, og byen blev kendt for sit gode øl.

I midten af 1600-tallet blev de gode tider afløst af en nedgangsperiode, hvor byen hærgedes af svenske tropper. Først fra 1850'erne gik det fremad igen. Havnen blev forbedret, og da jernbanen i 1870'erne kom til byen med forbindelser til Roskilde, Næstved og Store Heddinge, var vejen også banet for flere industrivirksomheder. Og landbrugseksporten til England i sidste halvdel af 1800-tallet bragte ny velstand til Køge.

Med etableringen af flere trævarevirksomheder på havnearealerne måtte havnen i 1931 moderniseres og udbygges. Køge voksede nu hurtigt og blev en udpræget industriby med omfattende kemisk industri og trævareindustri. Ikke mindst Junckers Savværk, der omkring 1960 var landets største trævareindustrivirksomhed med ca. 400 ansatte, er stadig en af Køges betydelige virksomheder.

## Fakta-ark - byudviklingen

12. januar 2009

### Søndre Havn

Udviklingen af Køges havneområder er et ambitiøst projekt. Både i omfang og i Køges historie, hvor de tidligste havneanlæg kan dateres til 1411. Det område, der nu udtages til byudvikling, er på 15 hektar.

Søndre Havns industrielle udvikling tog fart i 1918, da Codanværftet åbnede. I løbet af 1920'erne etableredes en lang række brændsels- og foderstofvirksomheder på havnen. Blandt andet Det Danske Petroleums Aktieselskab, der i 1926 tog et stort benzinanlæg i brug. Anlægget rummede 6 millioner liter benzin og forsynede hele Sjælland. Samme år indviede Øernes Andels Foderstofforening det store silopakhus, der kom til at præge havnens profil årtier frem. Og i 1928 opførte Dansk Andels Kulforretning en teknologisk nyskabelse, en elektrisk kran. I 1952 åbnede Dansk Andels Gødningsforretning, trods efterkrigstidens materialemangel og efter kun tre måneders byggeri, fire nye bygninger, der skulle have den norske salpeter under tag, "mens den var billig".

I midten af 1990'erne begyndte Køge Kommunes overvejelser om at gennemføre en omdannelse og byudvikling af Søndre Havn at tage form. I 1998 udskrev kommunen en idekonkurrence, og flere af ideerne kan i dag genfindes i de lokalplaner, der gælder for området.

I 2002 opstod ideen om at udvikle Køge Havn ved dannelsen af "Køge Jorddepot", og i december 2004 godkendte Køge Byråd en aftale om at købe arealerne ved Søndre Havn af Køge Havn. Det blev allerede på det tidspunkt fastlagt, at byudviklingen i området ville blive gennemført i respekt for eksisterende aftaler og lejekontrakter. Efterfølgende er lokalplanen for Køge Søndre Havn og Strand vedtaget i 2005, og i 2007 udgav Køge Kommune "Visionsplanen for Stationsområdet og Søndre Havn".

På Søndre Havn står også statuen af søhelten Ivar Huitfeldt, der i slaget i 1710 i Køge Bugt lod sit brændende linieskib "Dannebrog" sejle ind mellem de svenske eskadrer, hvor det sprang i luften og dermed vendte slaget til danskernes fordel. 341 sårede matroser og soldater blev sejlet ind til Køge.

### Collstropgrunden

Collstropgrunden er opkaldt efter den københavnske stor-grosserer inden for tømmer, Andreas Collstrop, der i 1888 etablerer savværk i Køge. Herfra leverede han jernbanesveller til de Danske Statsbaner. Grunden er på 3 hektar.

Allerede året efter etablerede Andreas Collstrop også et anlæg på grunden til imprægnering af de mange sveller, der blev brugt til de nye jernbaner. Imprægnering af svellerne var nødvendig, fordi svellerne med direkte kontakt til jord og vand hurtigt gik til af råd og svamp. Collstrop A/S fortsatte imprægnering af jernbaneskiner på grunden i Køge frem til 1989.

## Fakta-ark - byudviklingen

12. januar 2009

På grund af imprægneringsaktiviteterne er grunden i dag forurenede med tungmetaller og tjærekomponenter. Collstropgrunden skal gennemgå en miljømæssig forsvarlig løsning, før der kan bygges på den. Grundens fremtidige anvendelse vil derfor også afspejle områdets historie som industriareal.

Arealerne der indgår i Køge kyst udgør samlet knap 24 hektar.

Område	Grundareal (hektar)
Søndre havn	15,2
Stationsområdet	5,6
Collstropgrunden	3,1
<b>I alt</b>	<b>23,9</b>

Det forventes, at der over 20 år vil blive etableret godt 300.000 etagekvm. byggeri fordelt på bolig, erhverv, detail og kultur. Boligdelen forventes særskilt at udgøre godt 150.000 kvm. over 20 år, det vil sige ca. 1.500 boliger.

### Partnerskabet Køge Kyst

Byudviklingen forestås af arealudviklingsselskabet Køge Kyst, som dannes af Køge Kommune og Realdania Arealudvikling A/S.

Køge Kyst skal blandt andet håndtere:

- En idékonkurrence og udviklingsplan for hele området
- Miljøhåndtering
- Salg af jord
- Borgerdialog
- Kommunikation

### Partnerskabet

Køge Kyst stiftes som et såkaldt partnerselskab, der er at sidestille med et aktieselskab med tilhørende regler om vedtægter, bestyrelse, minoritetsbeskyttelse mv. Egenkapitalen er på 240 mio. kr. ved stiftelsen af selskabet. Køge Kommune og Realdania Arealudvikling ejer hver 50 pct. af Køge Kyst.

### Bestyrelsen

Selskabets bestyrelse vil bestå af fem medlemmer, hvor parterne hver udpeger to medlemmer. En formand udpeges af parterne i fællesskab.

## Fakta-ark - byudviklingen

12. januar 2009

Bestyrelsen består af:

- Jørgen Nue Møller (formand)
- Marie Stærke, Køge Kommune
- Jørgen Mikkelsen, Køge Kommune
- Mette Lis Andersen, Realdania Arealudvikling
- Peder Baltzer Nielsen, Realdania Arealudvikling

Alle væsentlige beslutninger kræver enstemmighed mellem parterne. Hverken Køge Kommune eller Realdania Arealudvikling har på den måde bestemmende indflydelse i selskabet, og kan ikke træffe beslutninger uden der er enighed herom.

Køge Kommune har fortsat sine sædvanlige lovbestemte myndighedsopgaver. Det vil således også fremover være Køge Byråds ansvar at tage sig af fx kommune- og lokalplanlægning, byggetilladelser og miljøgodkendelser i byudviklingsområdet.

### Projektledelse

Køge Kyst vil i dagligdagen blive ledet af en projektchef samt et tilhørende projektsekretariat.. Herudover vil der løbende være tilknyttet eksterne rådgivere til konkrete opgaver. Selskabet skal naturligvis arbejde tæt sammen med de to stiftere, Køge Kommune og Realdania Arealudvikling.

### Tidsplan

Den foreløbige, overordnede tidsplan for *Køge Kysts* udvikling af det nye byområde er baseret på:

- Programudvikling for idékonkurrence, 2009
- Idékonkurrence, 2009-2010
- Miljøundersøgelser, 2010-2011
- Udviklingsplan, 2010
- Planproces og lokalplan for første etape, 2011
- Byggemodning og første anlæg igangsættes herefter