KØGE KYST

Prospekt for etape SH4 på Søndre Havn

PROSPEKT FOR ETAPE SH4
SØNDRE HAVN

Kolofon :

Prospektet for etape SH4 på Søndre Havn er udarbejdet af Køge Kyst P/S i samarbejde med Tegnestuen Vandkunsten A/S.
Prospektet er udgivet i marts 2019.

Alle rettigheder forbeholdes. Kopiering og videredistribuering af prospektet i dets helhed kan dog ske uden samtykke.
Prospektet kan hentes på www.KoegeKyst.dk

Indholdsfortegnelse

Om prospektet	side
Fra udviklingsplan til prospekt	5
Prospektets indhold	7
Om Søndre Havn	
Historie og udvikling	7
Luftfoto, byggefelter og eksisterende forhold	8
Bebyggelsesplan og friarealer	9
Trafikplan	13
Parkeringsplan	15
Cykelforbindelser	17
Regnvandsløsning og klimasikring	19
Byggemodning	20
Bydelsforening og karréforeninger	21
3D model af Søndre Havn	22
Om SH 4	
Bæredygtighed	23
Volumenmodel	23
Byggeretter og arealanvendelse	24
Byrum og friarealer	26
Alminding, visualisering	28
Kvarterssnit A og B, princip	30
Kvarterssnit C og Opstalt D, princip	32
Opstalt EE, princip	34
Volumenillustrationer	35
Engkanten, visualisering og snit	36
Kajkanten med den hævede promenade, visualisering	38
Eksempelkarré, princip	40
Gårdrum visualisering og fotografi	42
Trafik og parkering	44
Fordelingsvej, snit og visualisering	46
Dagslysstudier: Sol/skyggediagrammer	48
Særlige forhold	
Støj	50
Forurening, ledninger og andre bindinger	55
Den Maritime Halvø	56

De tre udviklingsområder

Fra udviklingsplan til prospekt

Køge Kysts udviklingsplan “Livet før byen - byen for livet” er en plan for den samlede udvikling af den nye bydel.

Udviklingsplanen er baseret på resultatet af en international parallelkonkurrence i 2010. Planen er endeligt vedtaget af Køge Kysts bestyrelse i oktober 2011 og fulgt op af Kommuneplan 2013.

Den overordnede vision er at skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der styrker Køges rolle som center i Hovedstadsområdet, på Sjælland og i den samlede Øresundsregion.

Udviklingsplanen er særlig ved, at den både rummer en plan for, hvordan Køge Kyst skal se ud rent fysisk, og en række strategier for, hvad der skal drive byudviklingen på områder som kultur og byliv, bæredygtighed, erhvervsudvikling og dialog. Udviklingsplanen kan hentes på www.koegekyst.dk.

På luftfotoet overfor ses Køge Kysts 3 udviklingsområder markeret. I midten ses underføringen, der skal binde Køge bymidte bedre sammen med Søndre Havn og Køge Bugt. Oven for underføringen ses broen over banen, der binder Stationsområdet sammen med Collstropgrunden. Øverst ses vejtunnelen, der har erstattet passagen for biler over jernbaneoverskæringen. Til højre i billedet ses Søndre Havn og den nye strand.

Udviklingsplanen tager i bund og grund afsæt i stedet: Køge som en gammel handels-, industri- og havneby med en velbevaret historisk bymidte, med en stærk position som hovedstadsnært trafikknudepunkt og gode fremtidsmuligheder, som er blevet understreget af beslutninger om en ny højhastighedsforbindelse med tog, et supersygehus m.m. Men Køges særlige identitet omfatter også et aktivt kultur-, idræts- og foreningsliv, som siden 2011 har spillet en rolle i realiseringen af ”Etape 0”, hvor Køge Kyst sammen med køgenserne har taget forskud på byudviklingen med nye aktiviteter og byrum.

På den baggrund skal udviklingsplanen vise vejen for en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel, der vil tiltrække nye virksomheder og borgere samt bygherrer, der kan se et perspektiv i at gennemføre projekter netop her. Mindst lige så vigtigt får alle nuværende køgensere en række nye muligheder i kraft af udviklingen. Udviklingsplanens i alt ca. 310.000 etagemeter er fordelt på boliger, detailhandel, kontorarbejdspladser samt kultur og offentlig service.

På Søndre Havn rummer hver etape ca. 20-45.000 m^2 byggeretter, som sælges til bygherrer, der vil opføre byggerierne i tråd med intentionerne i udviklingsplanen, et kvalitetsprogram og et inspirationshæfte om arkitekturen. Tempo og rækkefølge er bestemt af afsætningsmulighederne, ønsket om en velfungerende by gennem hele processen og afviklingen af de nuværende erhverv på Søndre Havn.

ILLUSTRATIONSPLAN

Prospektets indhold

Dette prospekt omhandler SH4, der er den fjerde af i alt 6 etaper på Søndre Havn. Hele Køge Kyst-projektet tæller 12 etaper, hvoraf de første etaper i Stationsområdet og på Søndre Havn er realiseret.

Prospektet er en fysisk detaljering af udviklingsplanens intentioner og greb, men der er fortsat tale om en overordnet tilgang til områdets udformning med spillerum for videre bearbejdning i tråd med kvalitetsmålene, der er nærmere beskrevet i kvalitetsprogrammet.

Prospektet er tænkt som udgangspunktet for den videre projektudvikling af etape SH4, der vil ske sammen med de enkelte bygherrer. Prospektet vil derudover danne grundlag for lokalplanen og fungere som afsæt for den fortsatte dialog med køgenserne.

Prospektet giver indledningsvist en introduktion til Søndre Havn-området med fokus på byggemulighederne. Herefter præsenteres den samlede plan og struktur for hele Søndre Havn, for at forklare den kontekst som SH4 indgår i. Afsnittet om Søndre Havn afsluttes med en kort generel beskrivelse af strategi og rollefordeling ved byggemodning og drift af arealerne.

Herefter zoomes ind på etape SH4. Planer, snit og visualiseringer samt tekst beskriver blandt andet følgende:

- Byggemuligheder og funktionsblanding i de 5 byggefelter i SH 4-etapen
- Byggezoner på Den Maritime Halvø
- Dagslysstudie og eksempel på disponering af en karré
- Bebyggelsen og dens samspil med Engkanten og strandengen samt Kajkanten med Den Hævede Promenade og Den Maritime Halvø
- Almindinger, gårdrum og regnvandsløsningen
- Fordelingsvejen
- Bil- og cykelparkering

Historie og udvikling

Søndre Havn er et havneområde grundlagt i begyndelsen af 1900-tallet. Overordnet er ønsket at bygge videre på historien ved, i det omfang der kan findes nye anvendelser, at bevare nogle af havnens karakteristiske bygninger og kulturhistoriske spor.

Konkret er der peget på bevaringspotentialerne ved ØA-bygningen, Braunstein-bryghuset, og Siloen, der alle er placeret langs Kajkanten. Roklubbens bygning bevares, og på Den Maritime Halvø sikres mulighed for, at klubbernes aktiviteter kan fortsættes i nye rammer.

Bebyggelsesplanen er udformet sådan, at den er fleksibel over for senere beslutninger om bevaring, transformation eller nedrivning af enkelte bygninger. De eksisterende bygninger og anvendelser på havnen opfattes som en velkommen modstand, der i det omfang det er muligt at finde en ny anvendelse af bygningerne, kan medvirke til at skabe variation i bebyggelsesplanen rumligt og tidsmæssigt.

Det allerede rige kulturliv på Søndre Havn er en vigtig del af bydannelsen og betyder, at de allerførste beboere kan flytte ind i en levende bydel med en mangfoldighed af kulturtilbud.

Kirken
Braunstein
SH 6-3
ØA
SH 6-5
SH 5-2
Silo
SH 5-3
SH 6
SH 6-2
SH 6-4
SH 5-1
SH 5
SH 5-4
Roklub
SH 6-1
SH 3-6
Kommende
P-hus
SH 3-5
SH 3-4
SH 4-2
SH 4-4
SH 4
SH 2-3
SH 2-2
SH 3-2
SH 3
SH 3-3
SH 4-1
SH 4-3
SH 4-5
SH 2
SH 2-1
SH 3-1
Tapperiet
SH 1-4
SH 1-3
SH 1
SH 1-2
SH 1-1
Signaturforklaring
Eksisterende bygninger, der særligt er fremhævet i udviklingsplanen som genanvendelige
Andre eksisterende bygninger, med arkitektonisk, kulturhistorisk eller funktionel genanvendelighed
Eksisterende bygninger, der fortsat anvendes til kulturelle funktioner
Etape med benævnelse
Byggefelt med benævnelse
STATUS FOR UDVIKLINGEN, FEBRUAR 2019
Til salg
Solgt
LUFTFOTO MED ETAPER

Allerede før Køge Kyst startede i 2009 bidrog Valkyrien, Roklubben og Kano- og kajakklubben til et levende miljø omkring havnen og stranden. Tapperiet har i en årrække ligeledes trukket mange unge, musikere og besøgende til koncerter og arrangementer.

Køge Kyst har siden 2011 arbejdet målrettet med at skabe "livet før byen" i Etape 0 for at understøtte byliv og for at få erfaringer til den kommende by. I samarbejde med lokale kræfter afprøves byrum, organiseringer og aktiviteter langs kulturforløbet Tråden, der fysisk binder den historiske bymidte og vandet sammen. Af kulturaktiviteter kan nævnes billedværksteder, madskole, kunstudstillinger, Søndre Havnedag, jazzfestival, foredrag og debatter, skate, dans eller muligheder for at være fysisk aktiv på løberuten, i kajak eller robåd eller som vinterbader.

Livet på Søndre Havn byder dermed både på det folkelige og det specialiserede, som gennem aktiviteter giver oplevelser og skaber erfaringer. De nye beboere kan dermed træde ud af døren og deltage i en lang række aktiviteter eller blot nyde de mange forskellige byrum og oplevelser, som området byder på.

SH 4 er beliggende i forlængelse af SH3 med Søndre Molevej som den centrale øst/vestgående akse. Etapen har mod nord Roklubben som nabo og mod øst kajkanten og Den Maritime Halvø. Køge Roklub er stiftet i 1911 og danner sammen med Kano- og Kajakklubben, Vinterbadeklubben "Valkyrien" m.fl. fortsat rammen for mange maritime aktiviteter og er indarbejdet i planerne for Søndre Havn.
Mod syd støder tre byggefelter op til Engkanten og strandengen, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og mange af de planlagte boliger på Søndre Havn er derfor sikret en unik udsigt i al fremtid.

Bebyggelsen i SH4-etapen ligger for en stor dels vedkommende på den tidligere Kemetylgrund, hvoraf en del er belastet af kraftig forurening. Køge Kyst har fået foretaget en omfattende registrering af forureningen, og i samarbejde med Køge Kommune og Regionen udarbejdet detaljerede planer for oprensningen af grunden.

Bebyggelsesplan og friarealer

Dette prospekt rummer mulighederne for at Søndre Havn fortsat kan udvikles til en tæt, varieret og mangfoldig bydel med boliger i forskellige størrelse og ejerformer. Der lægges vægt på, at byområdet understøtter fællesskaber og nye boformer.

Overordnet set består området af et stormasket net af øst/vestgående veje og nord/sydgående almindinger. Vejene differentieres mellem overordnede fordelingsveje og mindre mere intime boligveje. Almindingerne er grønne friarealer. I SH4 får de et mere urbant udtryk, men en grøn karakter med buske og træer fastholdes. Almindingerne spænder fra havnebassinets belagte kant til strandengens naturprægede grønne rum.

Nettets masker udlægges som byggefelter i en differentieret karrélignende struktur i 3-7 etager - i SH4 3-9 etager, tilpasset det enkelte steds lys, indkig og udsyn mv. Skalaen er tilpasset industribygningerne på havnen samt visionen om høj tæthed og stærk funktionsblanding, for at opnå liv og intensitet i bydelen på tværs af døgnets timer.

I alt rummer Søndre Havn mulighed for ca. 150.000 etagemeter boliger (svarende til ca. 1.500 boliger), samt ca. 45.000 etagemeter erhverv (svarende til ca. 2.000 arbejdspladser).

BYRUM OG FRIAREALER

Området indeholder derudover mulighed for et mindre antal butikker på op til 800 m^2, samt nye og eksisterende kulturelle og offentlige funktioner.

Den karrélignende struktur i bebyggelsesplanen har som grundlæggende princip åbninger, porte, varierende etageantal og højder med et tårnmotiv i udvalgte hjørner, og rummer derved mange muligheder for variation, både rumligt og arkitektonisk.

Porte og åbninger placeres, så de medvirker til at skabe transparens og særlige kig gennem bebyggelserne. Bebyggelsesstrukturen sikrer således stor variation i skala og varierede oplevelser i de rumlige forløb, svarende til den eksisterende bystruktur i Køge.

Køge Kyst har som supplement til kvalitetsprogrammet udarbejdet et inspirationshæfte om arkitektonisk mangfoldighed på Søndre Havn. Formålet med hæftet er at give alle bygherrer på Søndre Havn inspiration til at arbejde med variation og mangfoldighed i det arkitektoniske udtryk og udfolde intentionerne i bebyggelsesplanen. Inspirationen er sammenfattet i 10 dogmer om eksempelvis farver og materialer, højdevariation, facaderytme, kantzone mv.

Søndre Havn får mange typer af friarealer, der indbyder til forskellige former for ophold, leg og bevægelse: almindinger, boligveje, gårdrum, taghaver, terrasser og altaner, Kajkanten med Den Hævede Promenade og Engkanten, og endelig strandengen og den nye strand.

Karréernes gårde er som udgangspunkt åbne og tilgængelige, små genveje i byen, og et bymæssigt modspil til almindingernes mere landskabelige karakter. Gårdrummene bliver relativt små rum med læ og mulighed for indretning af legepladser, fælles blomsterhaver, grillpladser mv.

På ydersiden af karrerne er der langs boligveje, almindinger, Engkanten og Den Hævede Promenade en kantzone, hvor der er mulighed for at skabe ophold og mødesteder og derved styrke kontakten mellem ude og inde. Almindingerne snor sig gennem området og skaber derved differentierede kig og mellemrum byggefelterne imellem. Almindingerne modsvares af de mere regulære vejrum med lange kig, hvilket også er med til at nuancere områdets mellemrum og rumlige oplevelse.

Gårdrum og almindinger indgår i regnvandsløsningen, der kan udformes på forskellig måde.

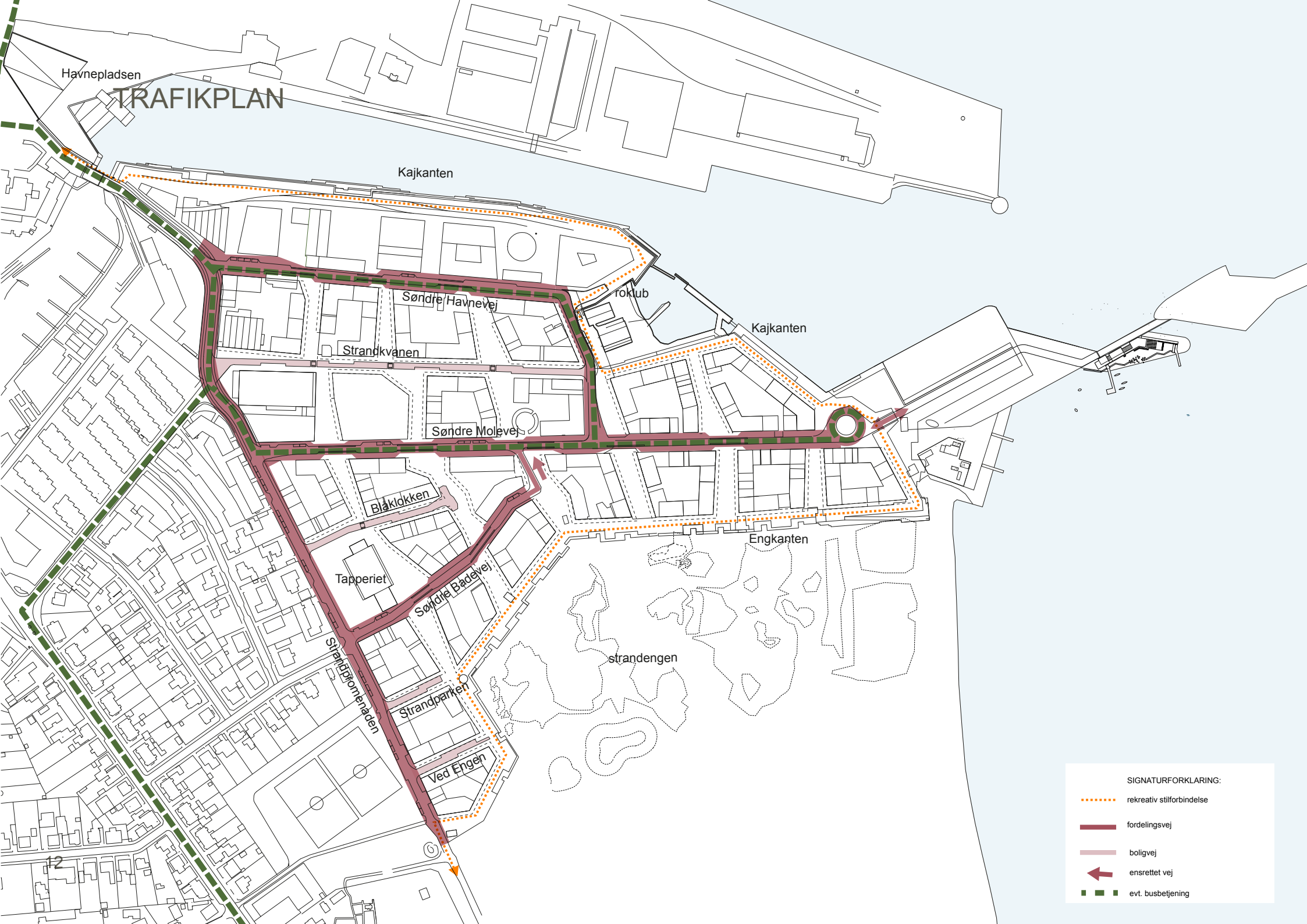
Taghaverne, tagterrasserne og altanerne er et supplerende tilbud om en halvprivat eller helprivat zone, hvor der vil være en god udsigt og gode solforhold.
Kajkanten med Den Hævede Promenade er det offentlige rum, der danner overgangen mellem bebyggelse og havnebassin og leder fra Havnepladsen ud mod den nye strand. Den Hævede Promenade er en tilbagetrukket klimasikring der samtidig inviterer til forskellige former for ophold langs havnebassinet.

Engkanten afslutter Søndre Havn mod syd og er en sti for fodgængere og cyklister, der samtidig danner overgang mellem bebyggelsen og strandengen. Engkanten beplantes med enkelte karaktergivende træer og buske samt græsser.

Den nye strand giver god badevandskvalitet og større vanddybde tættere på land. Nord for stranden ombygges de eksisterende havnearealer til forskellige former for sports- og friluftsaktiviteter, mens den nye strand i sig selv er naturpræget. En sti fører i grænsen mellem strandengen og stranden videre mod syd til den store landskabsfredning omkring Vallø stift. Den nye strand er udformet, så strandengen fortsat oversvømmes ved højvande og derved fastholder sit særlige udtryk og sin biodiversitet.

Placeringen af eksisterende og mulige kommende udadvendte funktioner vil give en god sammenhæng i bydelen og til bymidten.

TRAFIKPLAN


Havnepladsen
Kajkanten
Søndre Havnevej
Strandkvanen
Søndre Molevej
Roklub
Kajkanten
Blaklokken
Tapperiet
Søndre Badevej
Engkanten
strandengen
Strandpromenaden
Strandparken
Ved Engen
SIGNATURFORKLARING:
rekreativ stilforbindelse
fordelingsvej
boligvej
ensrettet vej
evt. busbetjening

Trafikplan

Søndre Havn trafikbetjenes fra Carlsensvej og Strandpromenaden med syv øst/ vestgående veje fordelt på to vejtyper: fordelingsveje og boligveje.

Fordelingsvejene er indbyrdes forbundne og bærer størstedelen af trafikken, idet de giver adgang til parkering på terræn og i konstruktion. Derudover indgår to af fordelingsvejene i den foreslåede busbetjening af Søndre Havn. Vejene har en hastighedsbegrænsning på 40 km/t.

De fire boligveje er mindre veje, hvor motoriseret trafik er yderst begrænset. Vejene udformes som lege- og opholdsgader med en hastighedsbegrænsning på 15 km/t. De tre af vejene ender i en alminding, mens den fjerde boligvej, der har et længere forløb, er forbundet med fordelingsvejene. Vejenes orientering øst - vest gør dem meget attraktive for ophold i eftermiddagstimerne. Boligerne tænkes derfor orienteret mod gaden med udeopholdsarealer som terrasser, forhaver og fælles adgangs/ opholdszoner.

Fælles for vejene er de vekselvise kryds med almindingerne, hvor kig mod nord eller syd åbner bydelen på tværs af vejene og introducerer almindingernes grønne og blå rum, der bryder de lange øst/vestgående vejes forløb.

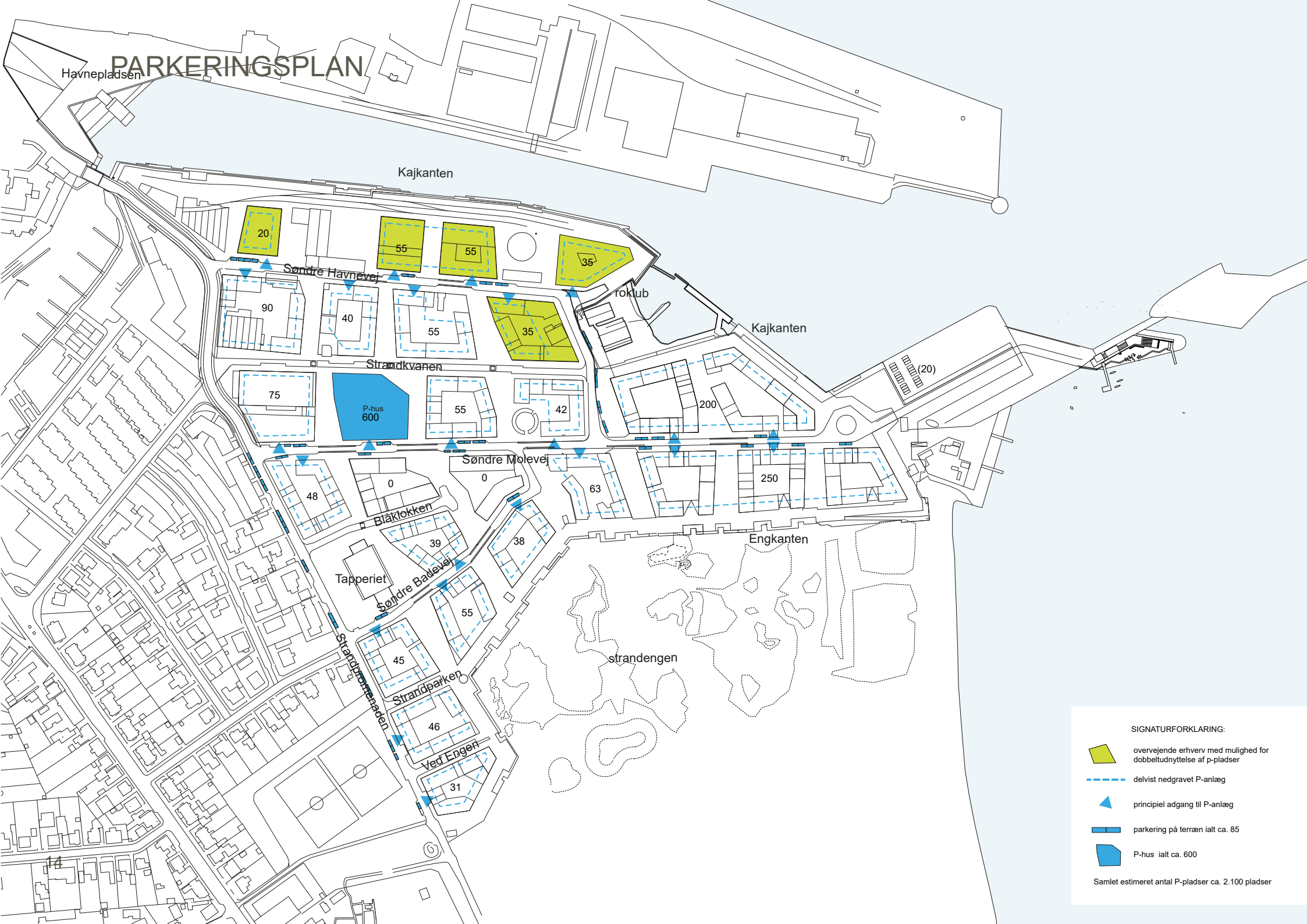
På fordelingsveje etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger, herunder hvor almindingerne krydser.

Alle fordelingsveje og boligveje samt Engkanten og Den Hævede Promenade på kajkanten er udlagt som brandveje, mens almindingerne ønskes friholdt fra denne funktion. Det betyder, at der vil være begrænsninger i bygningshøjde eller krav om særlige bygningsmæssige foranstaltninger ud imod almindingerne.

Prospektet angiver principperne for vejenes funktioner og udformning. Den præcise placering af nedkørsler, terrænparkering, cykelparkering, nedgravet affaldssortering, regnbede mv. fastlægges i forbindelse med Køge Kysts detailprojektering af byggemodningen.

Carlsensvej, Strandpromenaden og de to mest trafikerede fordelingsveje udlægges som offentlige veje, mens boligvejene og den korte sydligste fordelingsvej udlægges som private fællesveje. Kajkanten med Den Hævede Promenade og Engkanten udlægges også som offentlig vej.

PARKERINGSPLAN



SIGNATURFORKLARING:

overvejende erhverv med mulighed for dobbeltudnyttelse af p-pladser

delvist nedgravet P-anlæg

principiel adgang til P-anlæg

parkering på terræn ialt ca. 85

P-hus ialt ca. 600

Samlet estimeret antal P-pladser ca. 2.100 pladser

Parkeringsplan

Bilparkeringen sker som udgangspunkt i halvt nedgravede parkeringskældre under de enkelte byggefelter. Antallet af P-pladser skal opfylde Køge Kommunes P-norm.

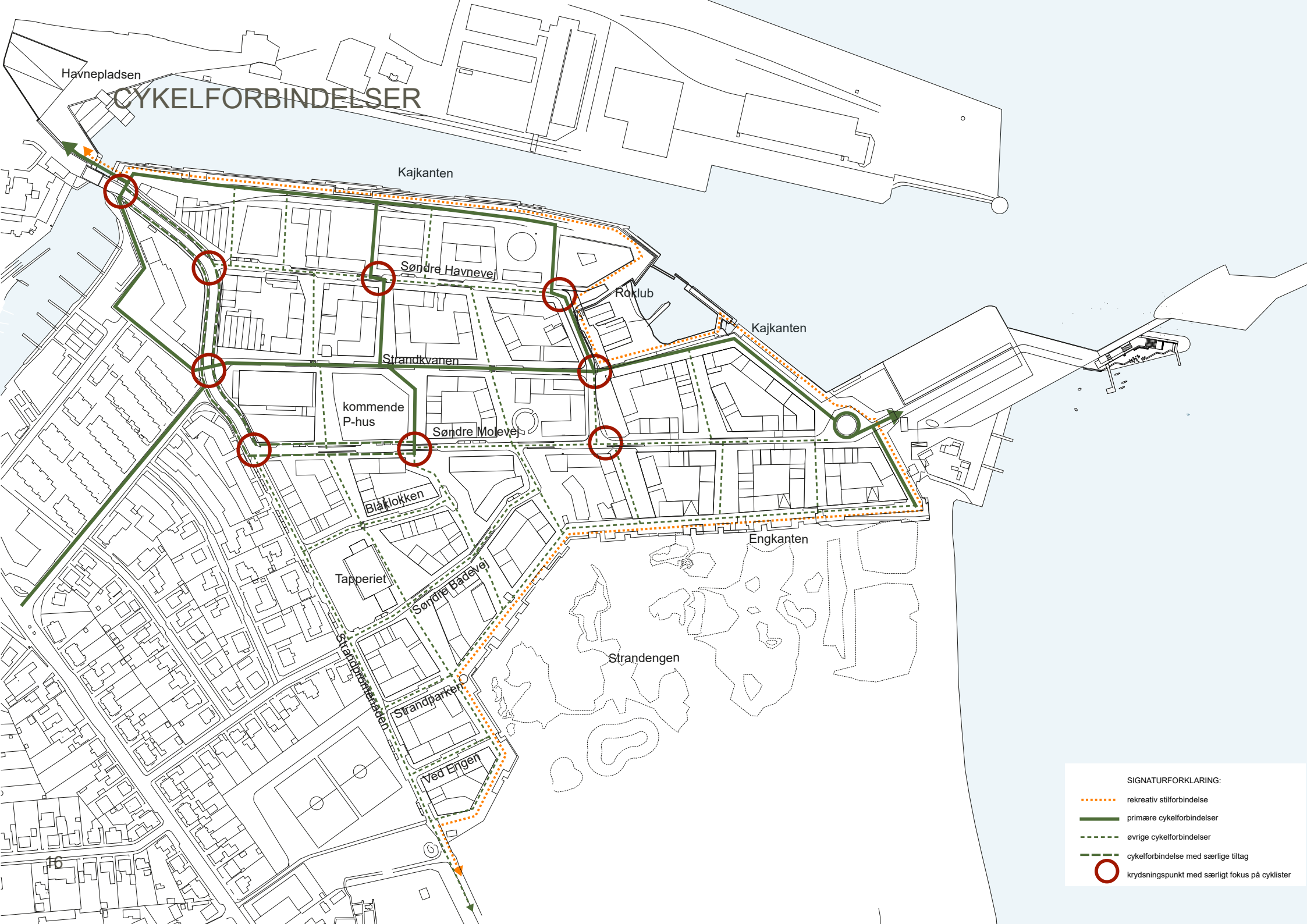
I SH4 anlægges p-kældre, som dækker p-normen i bebyggelsen og indeholder private og offentligt tilgængelige p-pladser.

Der udlægges areal til et p-hus i byggefeltet SH 3-6.

Derudover er der et begrænset antal parkeringspladser ca. 85 stk. på hele Søndre Havn, der etableres på terræn langs fordelingsvejene og på Den Maritime Halvø. Disse pladser tænkes primært fordelt til særlige ordninger som fx handicap-parkering og tidsbegrænset gæsteparkering.

Cykelparkeringen fordeles, så den bliver attraktiv for cyklister med ærinder spredt ud over hele Søndre Havn. Cykelparkeringen placeres inden for det enkelte byggefelt enten i kælder eller på terræn, og evt. i kantzonen i tilknytning til opgange. For hver karré er der tale om individuelle løsninger alt efter det givne sted. Antallet af cykelpladser skal opfylde Køge Kommunes P-norm.

CYKELFORBINDELSER



Cykelforbindelser

Søndre Havn skal være en bydel med gode forhold for de bløde trafikanter, ligesom der skal være gode forbindelser til og fra Bymidten og stationen

Fodgængere og cyklister har via veje, almindinger og promenader og øvrige friarealer et fintmasket net af stier, der sikrer en høj tilgængelighed og gør gang og cykling til en attraktiv transportform.

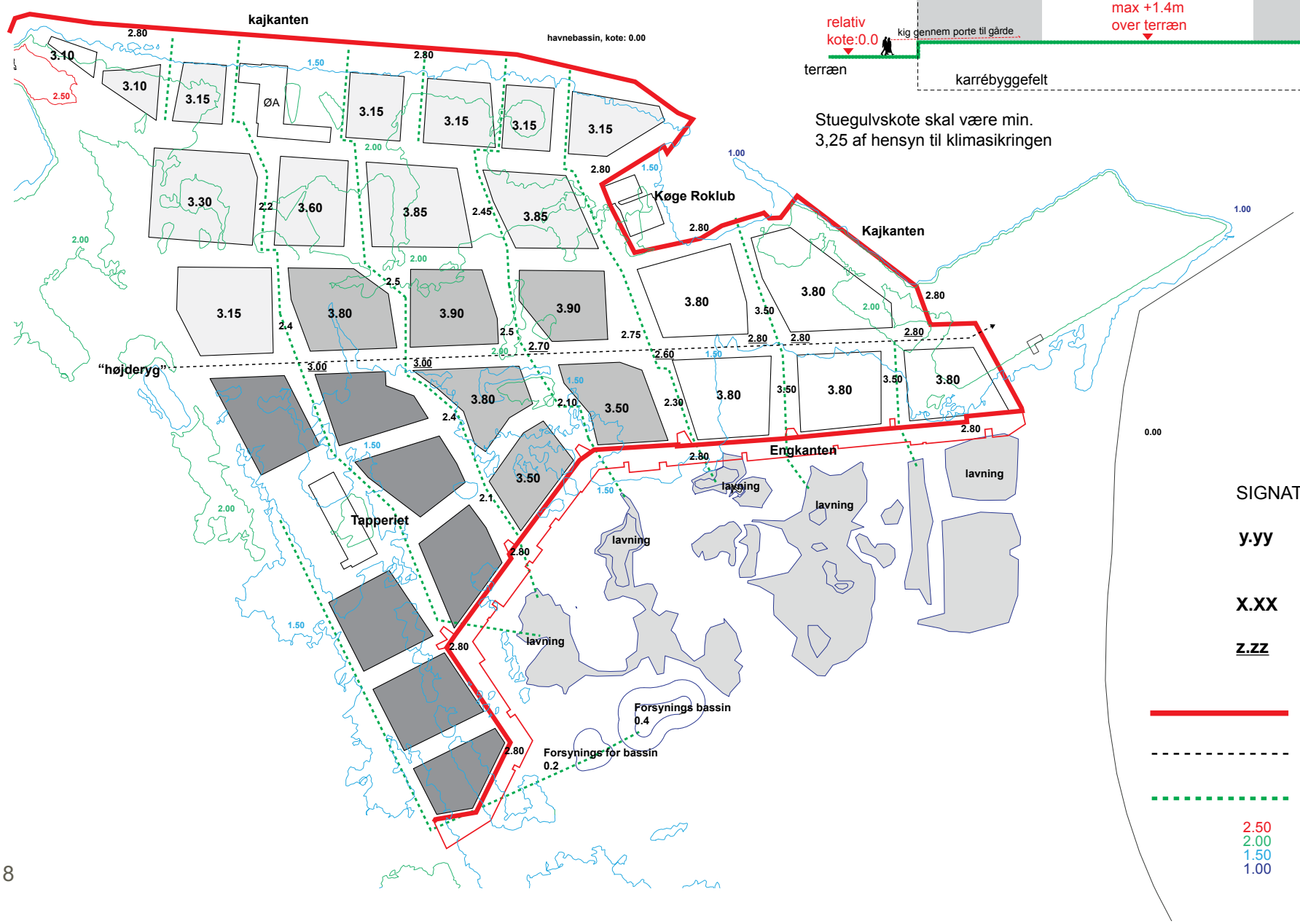
Der er i planerne for klimasikringen på havnekajen indarbejdet gode forhold for cyklister med forløb, enten i eget trace eller som shared space med fodgængere.

Fra Kajkanten med Den Hævede Promenade er der flere muligheder for at bevæge sig ind i Søndre Havn gennem byrum og ad stier i almindinger, ligesom der kan cykles hele vejen rundt om Søndre Havn frem til stranden og Engkanten og videre tilbage til Strandpromenaden. Fra Klapbroen sikres ligeledes en forbindelse langs Carlsensvej/Strandpromenaden med for eksempel cykelstier/baner frem til Søndre Molevej, hvorefter trafikken aftager så meget, at der kan cykles på vejen.

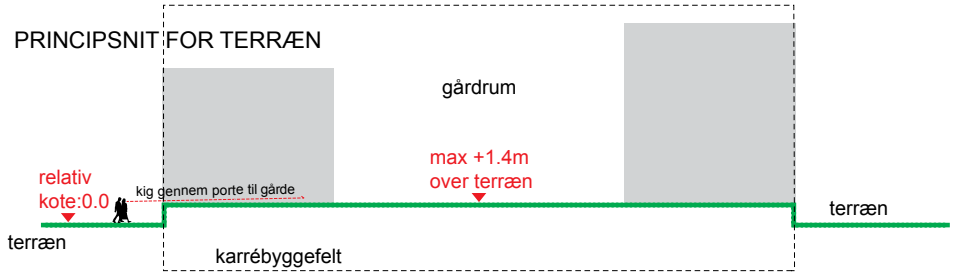
En alternativ rute er den eksisterende sti langs åen frem til et krydspunkt ved Strandpromenaden over for Strandkvanen, centralt på Søndre Havn.

På baggrund af en vurdering af biltrafikmængder på de forskellige veje på Søndre Havn, er der udpeget de mest direkte og primære cykelforbindelser. Ved primære cykelforbindelsers krydsning af fordelingsveje vurderes trafiksikkerheden med henblik på at etablere sikre krydsninger. Disse og øvrige anlægstiltag på Søndre Havn udformes i forbindelse med detailprojekteringen.

TERRÆNPLAN



PRINCIPSNIT FOR TERRÆN



Stuegulvskote skal være min.
3,25 af hensyn til klimasikringen

SIGNATURFORKLARING:

y.yy	estimeret fremtidig laveste terrænkote på stier og fortove
X.XX	estimeret max kote til gårdrum
z.zz	estimeret fremtidig kote på vejmidte
	dige, kote 2.8
	"højderyg"
	regnvand/ trug i alminding
2.50 2.00 1.50 1.00	ekst. terræn

Regnvandsløsning og klimasikring

Regnvandet på Søndre Havn afledes på overfladen ved en såkaldt LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand) løsning, hvor regnvandet ledes på overfladen i stedet for i ledninger under jorden.

På denne måde tilføres et bæredygtigt og rekreativt element og samtidig sikres kloaksystemet mod overbelastning.
En hydraulisk modellering af området har dokumenteret, at de forventede vandmængder kan håndteres forsvarligt.

I løsningen ledes regnvandet fra tage og befæstede arealer, herunder vejene, til almindingerne. Der er udarbejdet en overordnet kote- og terrænplan, der illustrerer den terrænmæssige sammenhæng mellem gårdrum og alminding, samt etableringen af en øst-vest gående højderyg i Søndre Molevej gennem Søndre Havn. I SH4 arbejdes der med muligheden for gennemgående parkeringskældre under flere byggefelter, hvorfor almindingerne i SH 4 vil få karakter af hævede byrum eller bakker med render til regnvand i modsætning til de første etaper med lavtliggende almindinger med trug i bunden til regnvandet.

Hele Søndre Havn sikres mod havvandsstigninger og stormflod af et dige i kote 2,8 m.

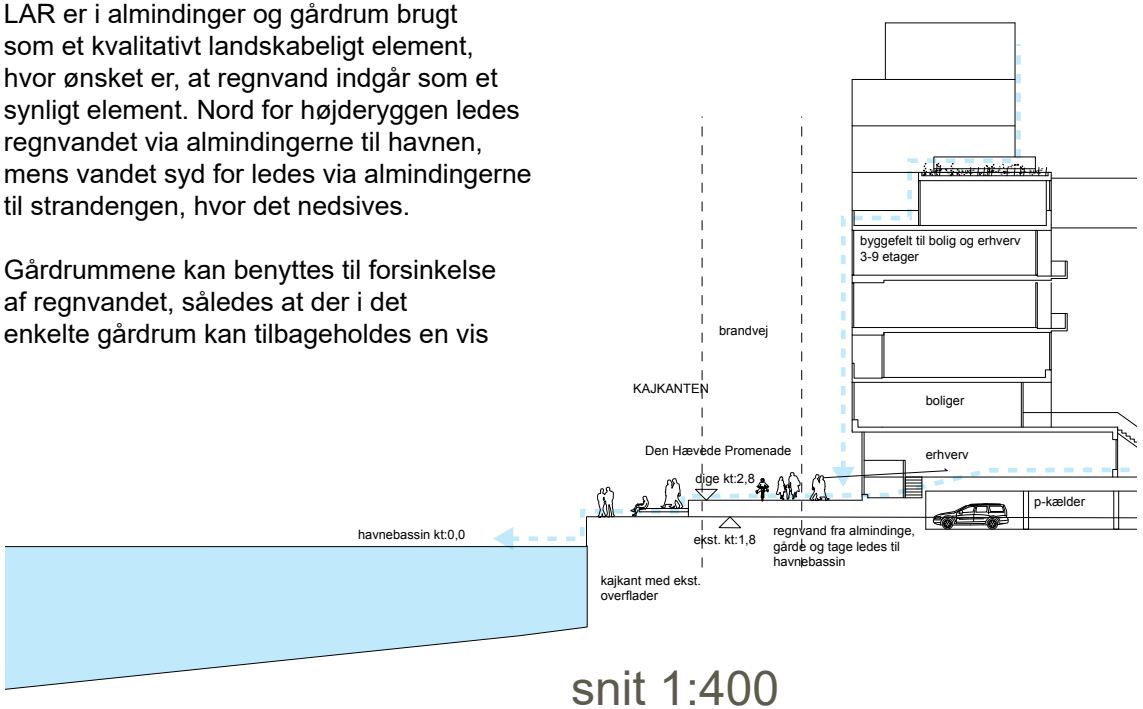
Koteringen tager afsæt i klimasikringen af området som skitseret i udviklingsplanen, herunder et krav om, at stueetagers færdige gulvkoter ligger i minimum kote 3.25.
Af hensyn til tilgængelighed kan der ved udadvendte funktioner og nedfoldede boligers relation til omgivelserne anvendes en lavere kote, dog altid minimum kote 2.8. De endelige stuegulvskoter fastlægges i forbindelse med Køge Kysts byggemodningsprojekt for veje og almindinger, hvor målet er at skabe visuel sammenhæng og kig til gårdrummet. Den maksimale terrænforskel må derfor være 1,4 m men gerne mindre.

LAR er i almindinger og gårdrum brugt som et kvalitativt landskabeligt element, hvor ønsket er, at regnvand indgår som et synligt element. Nord for højderyggen ledes regnvandet via almindingerne til havnen, mens vandet syd for ledes via almindingerne til strandengen, hvor det nedsives.

Gårdrummene kan benyttes til forsinkelse af regnvandet, således at der i det enkelte gårdrum kan tilbageholdes en vis regnvandsmængde i regnbed, bassin eller en lille sø, inden vandet efter nogen tid ledes til almindingerne.

Udformningen af almindingerne og gårdrummenes bassiner og trug kan i øvrigt varieres og tilpasses det enkelte steds karakter.

Tagfladerne og tagterrasserne kan ligeledes anvendes til forsinkelse af regnvandet ved at etablere grønne tage og plantebede, der samtidig tilfører bygningerne et grønt præg.



snit 1:400

principsnit, kajkanten

Byggemodning

Kvalitetsprogrammet for Køge Kyst uddyber visionen om høj bykvalitet og bæredygtighed og beskriver den grundlæggende rollefordeling mellem den enkelte bygherre og Køge Kyst.

Køge Kyst har valgt selv at gå foran og levere en høj arkitektonisk kvalitet i byggemodning og øvrige anlæg. På denne måde skabes værdi for byen, for bygherrerne og de kommende beboere.

Køge Kyst anlægger samtlige veje og friarealer uden for byggefelterne på Søndre Havn og sikrer fremføring af forsyninger til de byggerier, der skal opføres på byggefelterne. Engkanten og Den Hævede Promenade ved kajkanten er stier til gående og cyklister, der formidler overgangen mellem by, natur og hav. De er udformet, så de samtidig er en klimasikring, som beskytter byen mod stormflod fra havet. De grønne områder i almindingene er samtidig grøfter, som kan lede regnvandet ud mod strandengen eller havnen. Bydelen er sikret til en 100-årshændelse i år 2100. Hvis der, som det er planen i SH4, etableres p-kældre under almindingerne, skal regnvandsløsningen etableres under hensyn til LAR og integreres med byggeri af parkeringskælderen.

Køge Kyst anlagde i 2014/15 en ny strand og midlertidige faciliteter for de maritime klubber i området. Der sikres mulighed for fremtidig udvikling af rekreative muligheder for offentlige gæster og for klubberne i området. Visionen er, at området skal rumme en bred vifte af aktiviteter, der knytter sig til havet, og som kan understøtte eksisterende og nye rekreative aktiviteter.

Køge Kyst har igangsat byggemodningen af SH1 og SH2 i efteråret 2015, og af SH3 i efteråret 2017. Byggemodningen for SH4 forventes påbegyndt i 2020, når lokalplanen for området er godkendt. Byggemodningen udføres etapevis og faseopdeles, så grovmodningen er på plads, inden bygherrerne starter de konkrete boligbyggerier. Finmodningen udføres efterfølgende, når byggeriet er færdiggjort.

Bygherren har ansvaret for al aktivitet inden for byggefeltet, det vil sige gårdrum og bebyggelse samt parkeringskælder. Bygherren skal anlægge gårdrummet efter principperne i regnvandsløsningen og gerne forsinke regnvandet, inden det ledes til almindingen. Bygherren har ligeledes ansvar for forsyningsledninger inden for byggefeltet. I SH4 indgår almindingerne i byggefeltet, hvis disse etableres oven på parkeringskælderne.

Byggefelterne har en 3 m bred kantzone, hvor de støder op til en boligvej, alminding, Engkanten eller Den Hævede Promenade. Kantzonen er en overgangszone mellem ude og inde, der rummer mulighed for ophold og mødesteder og derved variation. Den konkrete udformning og etablering af zonen aftales byggefelt for byggefelt, idet kantzonen skal styrke og understøtte byrummet og overgangen mellem bygning og byrum.

Eksempler på byggemodning foretaget af Køge Kyst PS. Øverst ses "Engkanten" ved etape SH1. Engkanten er en bred offentlig rekreativ promenade, der danner overgang til strandengen og er områdets klimasikring. Nederst ses en boligvej i etape SH1, med eksempel på hvordan boligernes kantzoner kan udnyttes.

Bydelsforening og karréforeninger

Drift, vedligeholdelse og udvikling af udearealerne er en vigtig forudsætning for god bykvalitet på Søndre Havn.

Køge Kyst etablerer de nye udearealer uden for byggefeltet, hvorefter bydelsforeningen eller Køge Kommune står for drift og vedligeholdelse.

Nogle arealer vedligeholdes og drives af Køge Kommune. Det drejer sig om de nye promenader (Kajkanten med Den Hævede Promenade og Engkanten), den nye strand samt de større fordelingsveje.

De resterende arealer drives og vedligeholdes af de nye foreninger; bydelsforeningen og karréforeningerne. Der etableres to niveauer af foreninger på Søndre Havn; en overordnet bydelsforening for hele området samt en række underliggende foreninger, én for hver karré. Alle grundejere har således pligt til at være medlem af en karréforening, og alle karréforeninger har pligt til at være medlem af den overordnede bydelsforening. Den overordnede bydelsforening står for drift og vedligeholdelse af boligveje, Søndre Badevej, byrum, almindinger (evt. undtaget almindinger i SH4) samt eventuelt P-anlæg.

Den overordnede bydelsforening vil også skulle varetage funktionen som spildevandslaug, idet driften af almindingernes vandrender og trug (LAR-løsningen) kræver etablering af et spildevandslaug.

Endelig har den overordnede bydelsforening ansvaret for at videreføre og udvikle kulturelle aktiviteter på Søndre Havn. Bydelsforeningen afsætter årligt et beløb hertil, der administreres af en kultur- og bylivsgruppe knyttet til bydelsforeningen. Kultur- og bylivsgruppen består af repræsentanter for foreninger, institutioner, erhvervsdrivende og beboere.

Både beboere og erhvervsdrivende er medlemmer af bydelsforeningen, ligeså vel som de kulturelle institutioner og foreninger er fødte medlemmer af foreningen. Derudover vil Køge Kyst være medlem af bydelsforeningen, indtil området er fuldt udbygget.

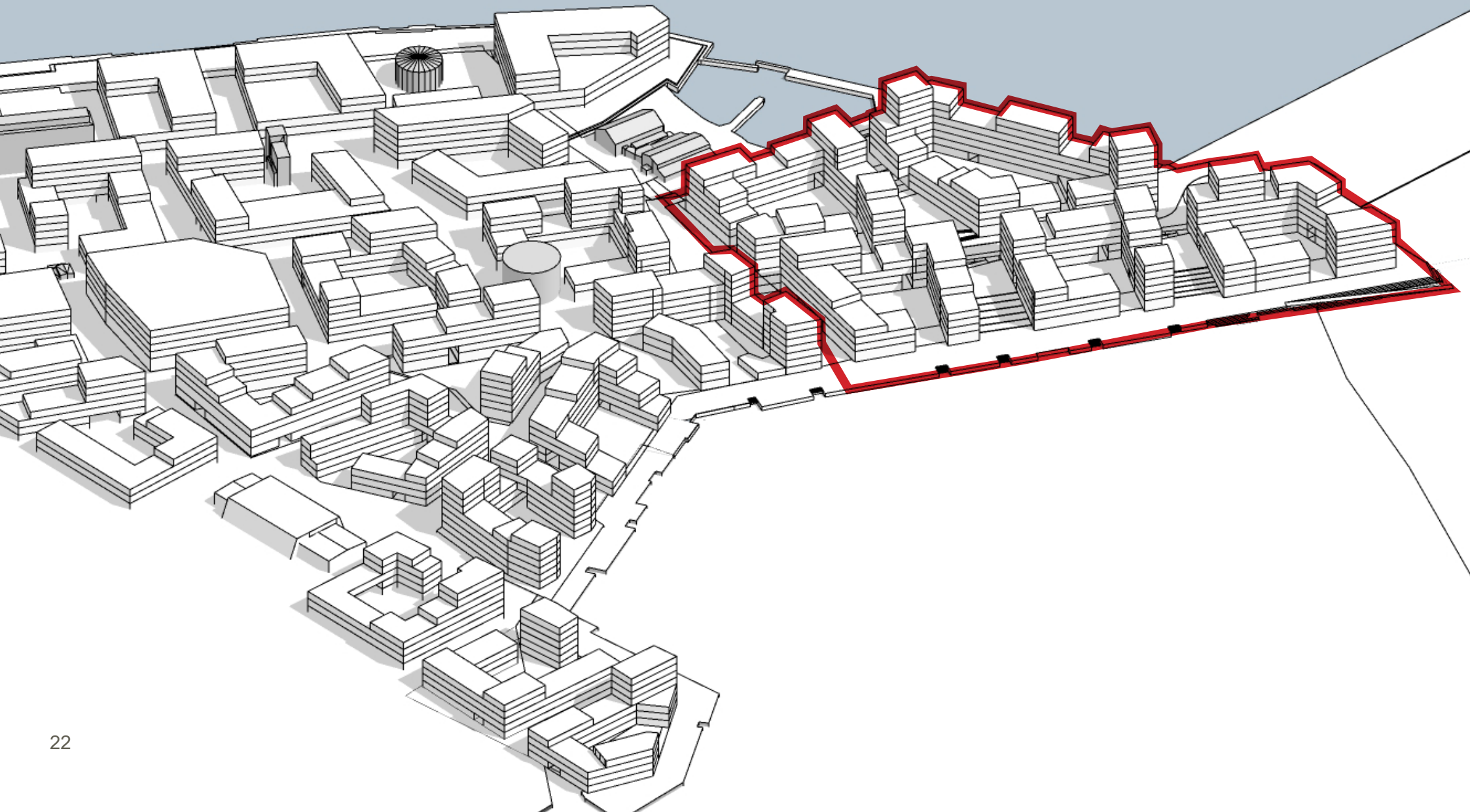
Det årlige driftsbidrag til bydelsforeningen må forventes i øjeblikket at være 15-20 kr. pr. etagekvadratmeter, inklusiv kultur- og bylivsbidraget. Kulturelle institutioner og foreninger tilbydes at være betalingsfri medlemmer.

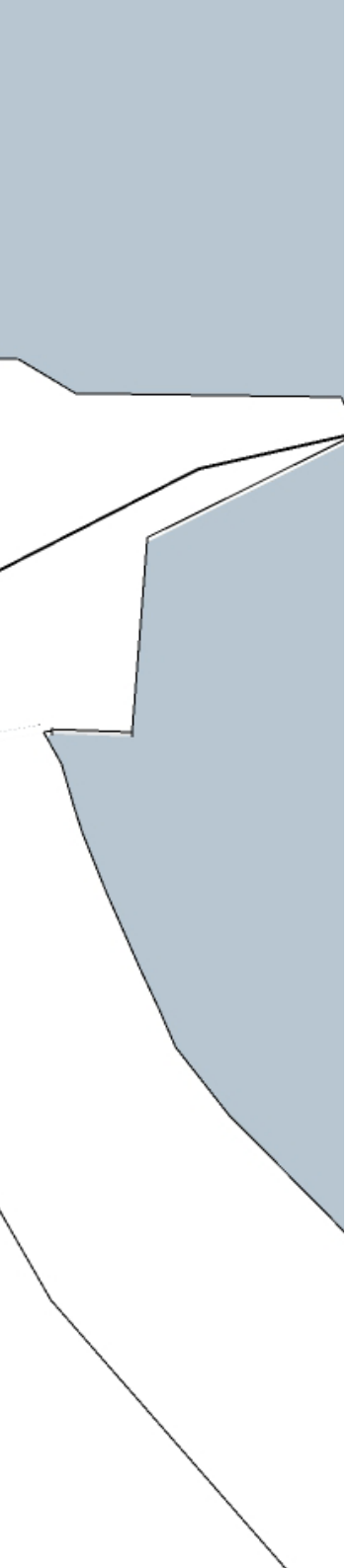
De underliggende karréforeninger er ansvarlige for anlæg og drift af gårdrummene samt for koblingen af gårdrummenes regnvandsmagasiner/ vandtrapper til det overordnede LAR-system.

I karréforeningerne indgår alle købere af byggeretter, uanset om det er ejerlejligheder, andelslejligheder, almene boliger, private udlejningsejendomme, virksomheder eller andet.

”Tidsrummet” er et byrum med en maritim legeplads med ”dråbeskov” af jordbærbøjer, klatrevæg, en robåd og gynger samt et info-område med et stort kort over Køge Kyst-området, som det forventes at tage sig ud i år 2030. Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk

3D VOLUMENMODEL AF SØNDRE HAVN





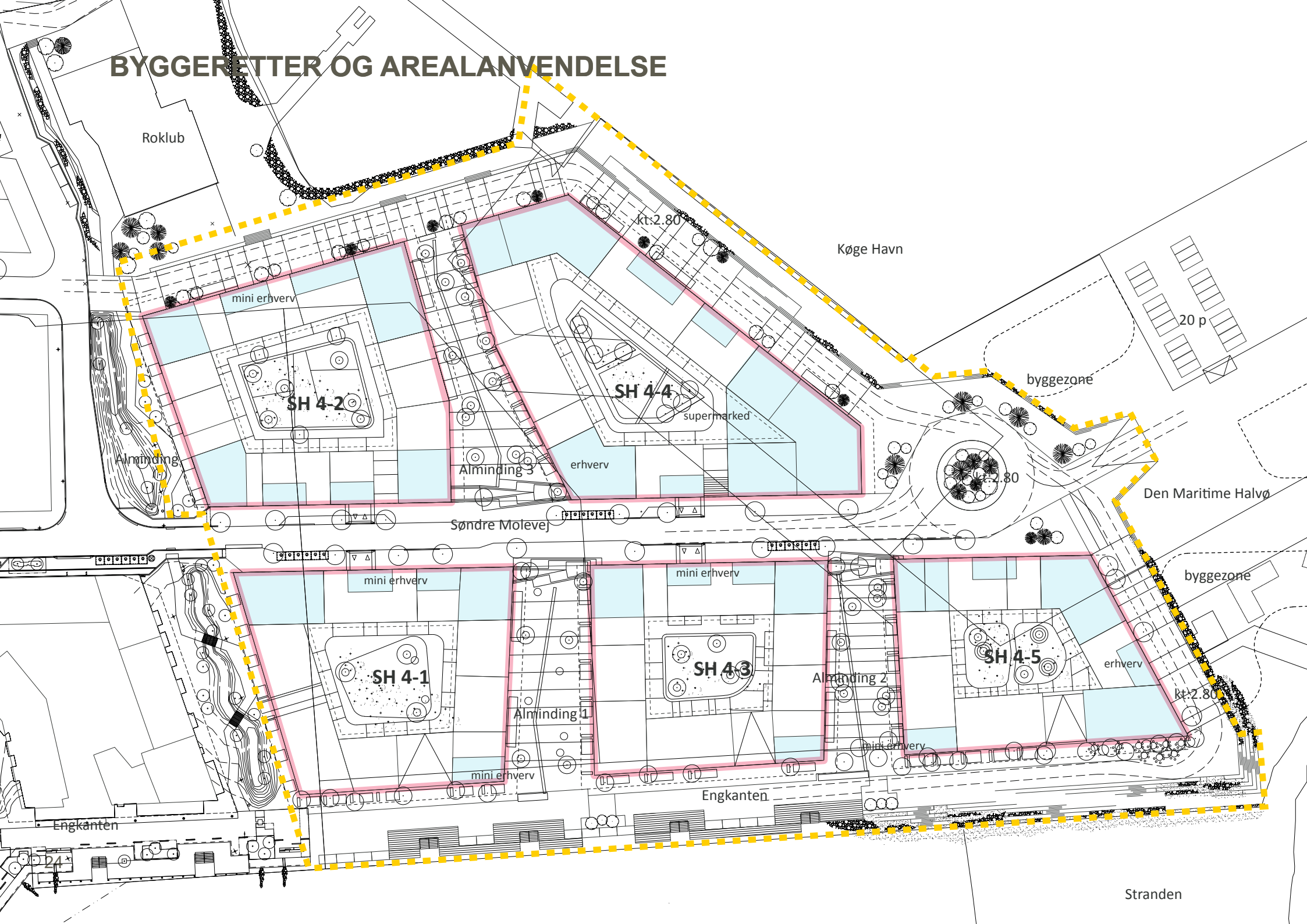
PROSPEKT FOR SH4

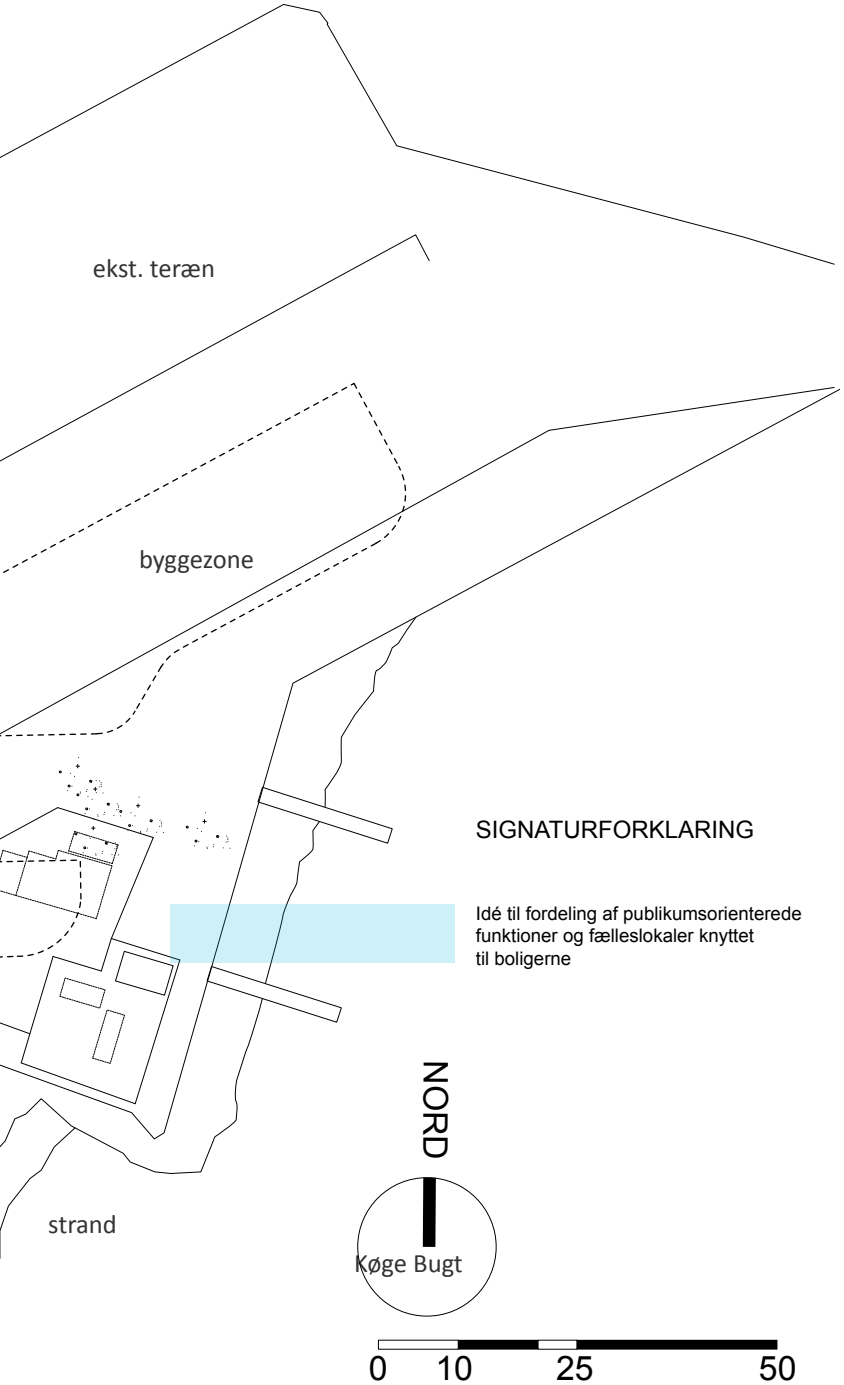
På de følgende sider redegøres for byggemulighederne inden for SH4. En række temaplaner, principsnit, visualiseringer samt tekst beskriver intentionerne, karakteren og byskalaen.

Bæredygtighed
SH4-området skal udvikles efter Køge Kysts vision om at udvikle en bæredygtig by. Som noget nyt undersøger Køge Kyst muligheden for at opnå miljøcertificering til DGNB-guld for både bydel og bygninger. På bydelsniveau omhandler DGNB-systemet en lang række emner inden for bl.a. global og lokal miljøpåvirkning, ressourceforbrug, bylivskvaliteter, æstetik og inddragelsesprocesser mv.

Volumenmodel Den viste 3D volumenmodel udgør grundlaget for beregning af etageareal, skyggediagrammer og indledende støjvurdering. De viste opstalter, snit og visualiseringer er bearbejdninger af 3D volumenmodellen, der viser fleksibiliteten i fordelingen af volumener og behandlingen af facadeudtryk. I forbindelse med den videre detaljering og udarbejdelse af skitseprojekter, skal der foretages supplerende støjberegninger, og de endelige volumener, facadeudformning og placering af åbninger og porte besluttes på grundlag heraf.

BYGGERETTER OG AREALANVENDELSE





Grundarealer, byggefelter

SH 4-1	2.746 m^2:	Byggeret ca. 8.600 m^2
SH 4-2	3.165 m^2:	Byggeret ca. 9.000 m^2
SH 4-3	2.471 m^2:	Byggeret ca. 8.400 m^2
SH 4-4	3.735 m^2:	Byggeret ca. 10.000 m^2
SH 4-5	2.371 m^2:	Byggeret ca. 9.000 m^2

Grundarealer, almindinge

Alminding 1: 917 m^2
Alminding 2: 746 m^2
Alminding 3: 1.054 m^2

Etape SH 4 rummer i alt ca. 45.000 m^2 byggeretter. 5000 m^2 anvendes til publikumsorienterede erhvervsfunktioner og fællesfunktioner. Disse funktioner forstås bredt som butikker, cafeer og værksteder og fælleslokaler knyttet til boligerne etc., som alle vil tilføre et aktivt byliv til området.

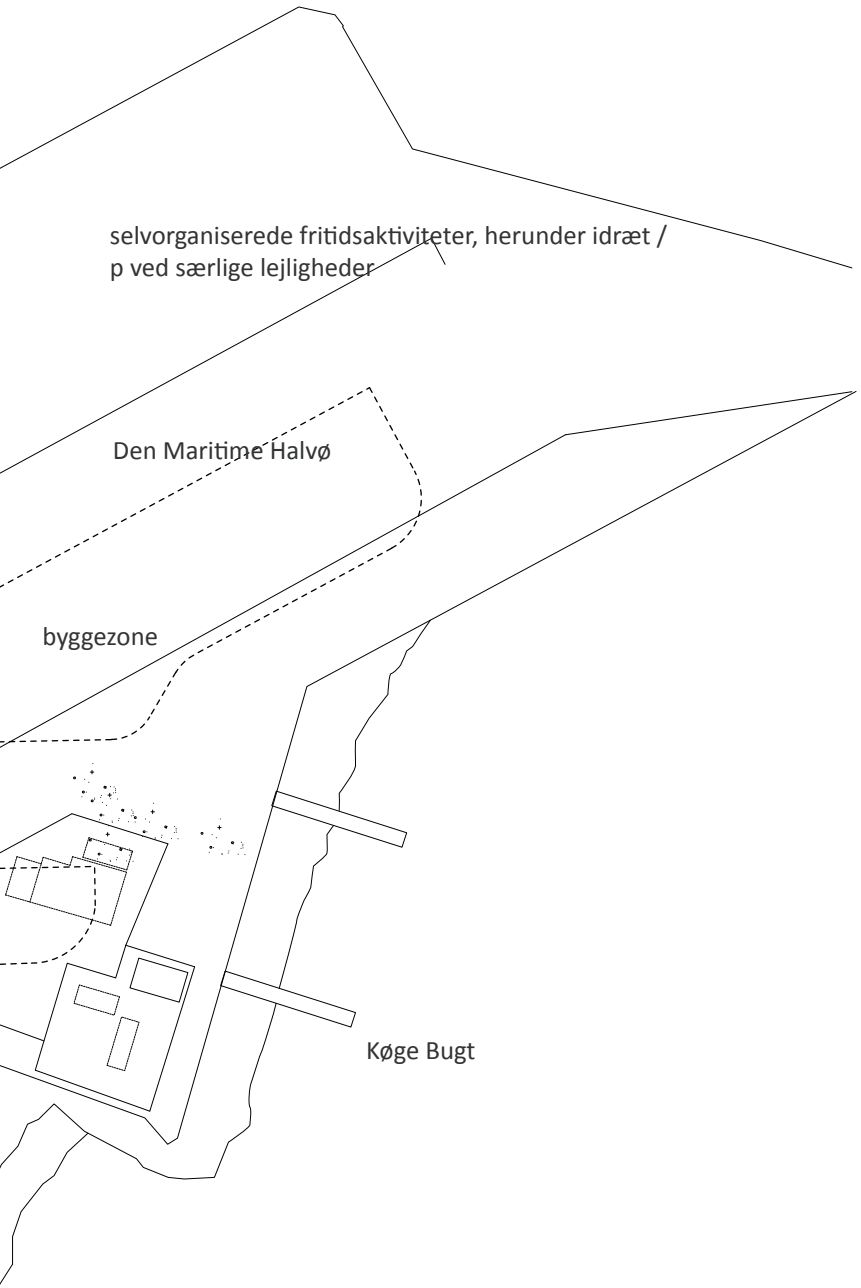
Området skal være bæredygtigt i bred forstand. Desuden er det centralt, at der i området arbejdes videre med forskellige former for fællesskaber og boformer, og arkitektonisk høj kvalitet af såvel bygninger som uderum.

Erhvervsarealerne samt fællesarealer tilknyttet boligerne, placeres fortrinsvist i stueetager langs Kajkanten med Den Hævede Promenade og ved Søndre Molevej, men også med mulighed for punktvise erhvervsfunktioner langs Engkanten.

Etapens udadvendte erhvervsfunktioner disponeres med et stort spænd i etageareal - fra mindre enheder på 30-150 m^2 og op til et enkelt supermarked på op til 800 m^2. De mindre enheder er erfaringsmæssigt enklere at håndtere i forhold til efterspørgsel og afsætning og er med til at give området en funktionsblanding. Nærheden til Køge Bugt, det rekreative tilbud og det stigende antal af beboere i området, vil naturligt danne grundlag for mindre, specifikke erhvervs- og servicemuligheder.

Supermarkedet er placeret, så “døde” bagsidearealer undgås. Ligeledes er de mindre erhvervsenheder ensidigt orienteret mod adgangssiden, så der på bagsiden kan etableres boliger med direkte kobling til gårdrum.

BYRUM OG FRIAREALER



Byrum og friarealer

SH4 rummer en række rekreative byrum, der primært udføres som en del af Køge Kysts byggemodning og klimasikring af hele Søndre Havn. Beplantning og karaktergivende træer er afgørende for denne overgang.

Engkanten og almindingerne er påbegyndt i de foregående etaper, mens Den Hævede Promenade på Kajkanten er et nyt element og bydelens møde med havnearealerne.

Kajkanten med Den Hævede Promenade udgør den bymæssige forbindelse mellem Havnepladsen og videre mod øst mod Stranden og Den Maritime Halvø.

Den Hævede Promenade er videreførelsen af Engkanten med en sammenhængende rekreativ forbindelse for cykler og gående og rummer derudover mulighed for forskelliger typer af ophold og aktiviteter, cykelparkering og adgang til boliger og mindre erhvervsfunktioner.

Almindingerne er offentlige byrum, der gør det muligt at passere mellem Søndre Molevej og hhv. Kajkanten med Den Hævede Promenade og Engkanten.

Gårdrum er halvoffentlige rum med mulighed for adgang gennem åbninger og porte.

Køge Kyst ser gerne, at der arbejdes med fælles tagterrasser/taghaver, herunder mulighed for evt. offentlig adgang.

Kantzone mod Engkanten, Den Hævede Promenade og almindingerne skal understøtte bylivet med opholdsarealer med beplantning og karaktergivende træer.

Kantzonen danner kobling mellem de private karréer og de offentlige byrum med terrasser, trapper og grønne anlæg mv.

Den endelige udformning, herunder for beplantning af byrum og friarealer, sker i forbindelse med projekteringen.

SIGNATURFORKLARING

- Alminding
- Engkanten/Kajkanten med Den Hævede Promenade
- Gårdrum med åbning til alminding, Sdr. Molevej eller Engkanten
- Taghaver
- Porte
- Beplantning og karaktergivende træer
- Etape SH4
- Kantzone
- Op til 9 etager

Illustration af karakteren i en alminding.

ALMINDINGER

Almindingerne er Søndre Havns særlige kendetegn, en ny type lokalt landskabsrum, der nichefuldt og rumligt varieret spænder mellem strandområdet og havnebassinet.

Almindingerne, i de første etaper, er bilfrie grønne friarealer med beplantning i et varieret forløb og med regnvandskanaler, der udnytter overfladevand til at skabe en særlig landskabelig kvalitet. LAR, hvor regnvandet ledes synligt på overfladen i render eller trug, er et grundlæggende princip for almindingerne. Beplantningen vil have en vild og frodig karakter og et relativt lavt plejeniveau. I SH4, hvor der placeres p-kælder under almindingerne, kan de udføres som bakkelandskaber eller have en mere urban karakter med højbede. Vækstvoluminer til begrønning, herunder buske og træer skal sikres i opbygningen af almindingerne. Konstruktionen over p-kældre skal være forberedt for dette. Almindingerne leder, også i SH4, regnvand fra gårde og tage til hhv. havnen og evt. strandengen, hvis kapaciteten her tillader det.

Der skal på byggefelter og i almindingerne kunne håndteres en 100-års regnhændelse (år 2100).

Almindingerne er primært bolignært friareal med offentlig adgang. Typisk vil kantzonen kunne udnyttes således, at en alminding mod vest har en adgangszone til boliger på det tilstødende byggefelt med cykel og gangsti/spor og mod øst har karakter af en udeopholdszone knyttet til boligerne i stueetagen i form af terrasser, altaner eller små forhaver. I tilknytning til opgange kan der placeres cykelparkering i almindingernes kantzone.

Udformning og anvendelse af kantzonen vurderes konkret i forhold til almindingens bredde og konteksten i øvrigt. Dette sker som led i bygherrernes udarbejdelse af skitseprojekter for de enkelte byggefelter.

Visse steder rummer almindingerne ophold i form af mindre pladser knyttet til særlige funktioner som f.eks. fælleshuse. Andre steder kan en særlig stor bredde betyde, at almindingerne får en særlig udformning og funktion.

Valg af aktiviteter skal ske efter en samlet plan, hvor erfaringerne fra de midlertidige byrum på Søndre Havn inddrages sammen med ønsker og ideer fra beboerne og brugerne af byrummene

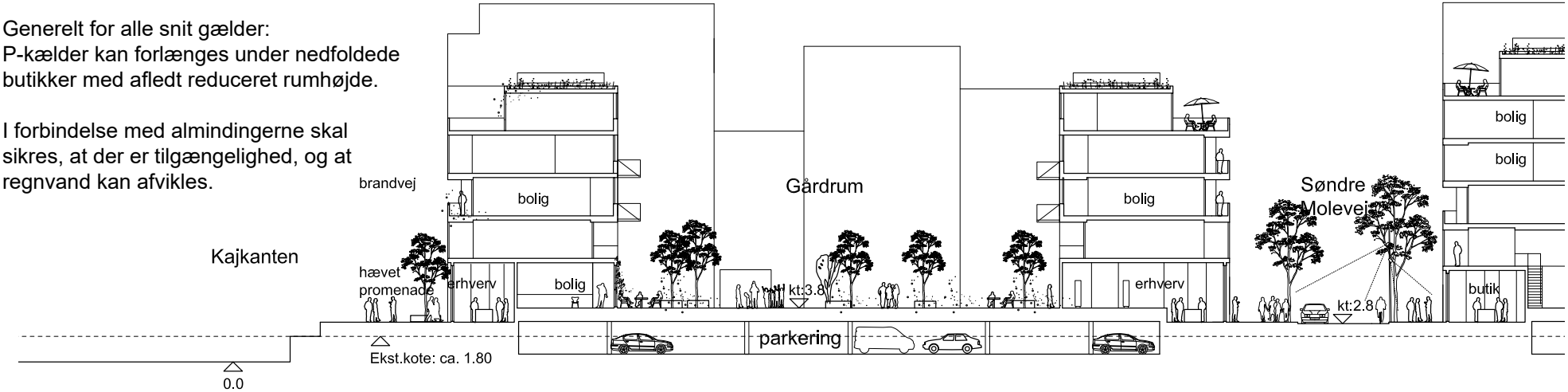
Hvor almindingerne krydser vejen, etableres foranstaltninger, der nedsætter hastigheden og underordner sig almindingens karakter. Der skal være handicaptilgængelighed til almindingerne fra de omgivende byrum.

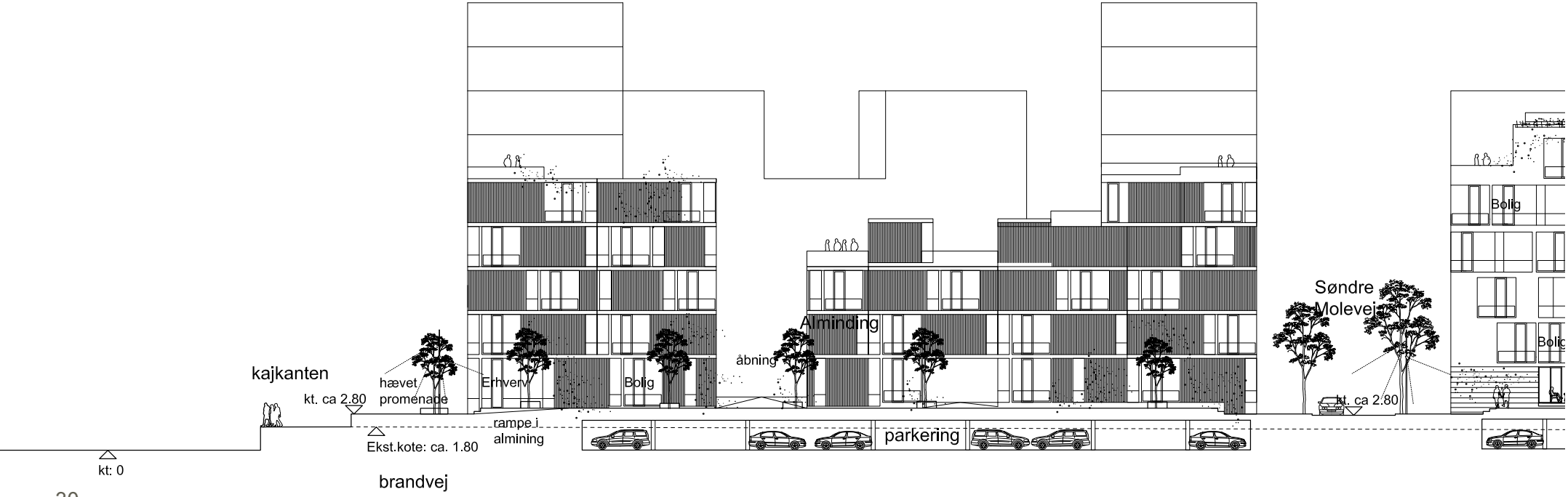
snit AA og BB 1:400

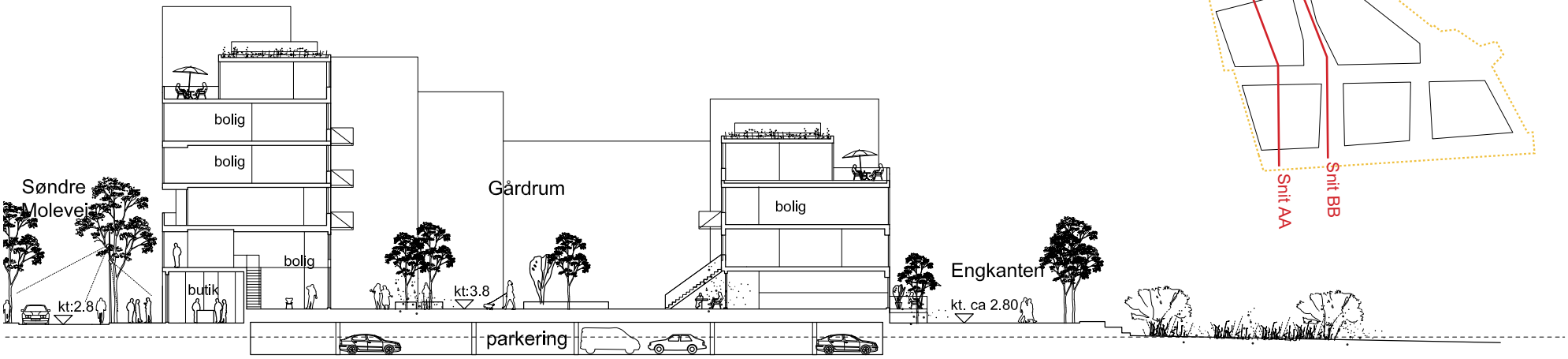
kvarterssnit nord/syd - princip for Søndre Havn SH4

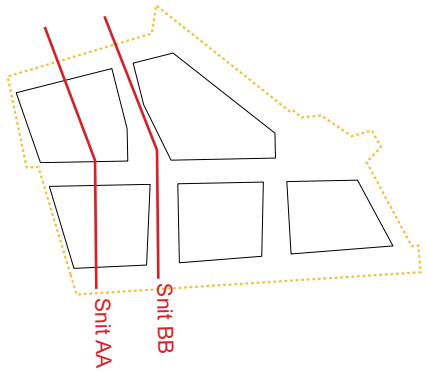
Generelt for alle snit gælder:
P-kælder kan forlænges under nedfoldede butikker med afledt reduceret rumhøjde.

I forbindelse med almindingerne skal sikres, at der er tilgængelighed, og at regnvand kan afvikles.





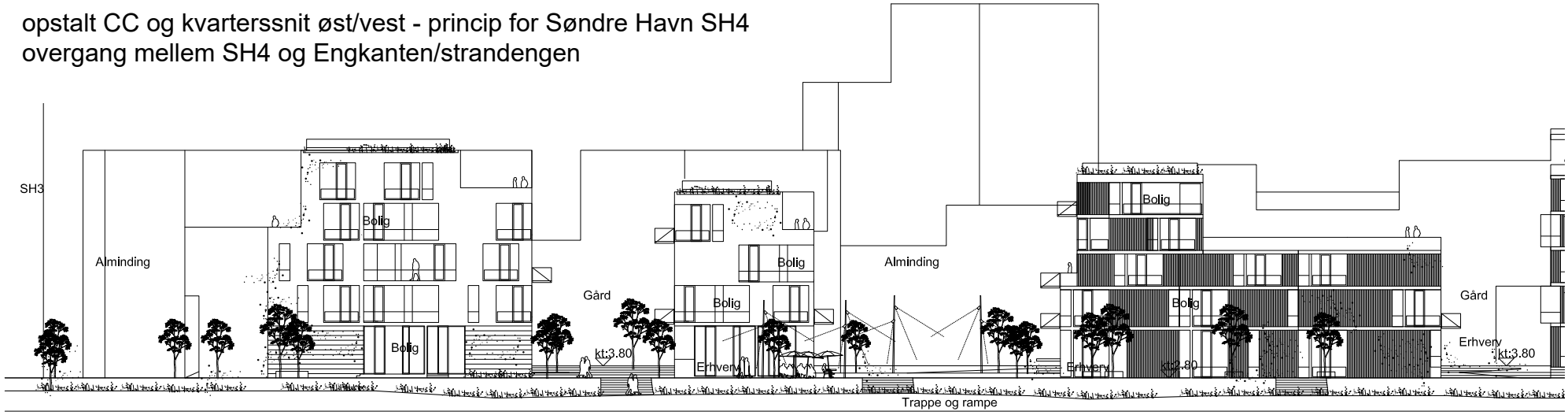

bolig
bolig
bolig
butik
Søndre
Molevej
kt:2.8
Gårdrum
kt:3.8
bolig
Engkanten
kt. ca 2.80
parkering

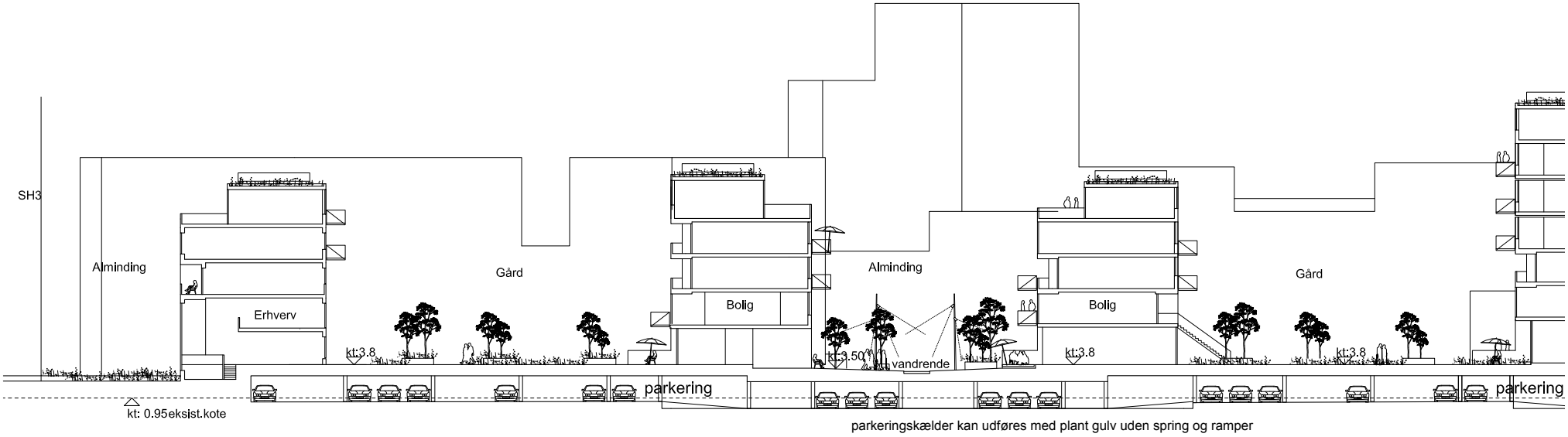

Snit AA
Snit BB

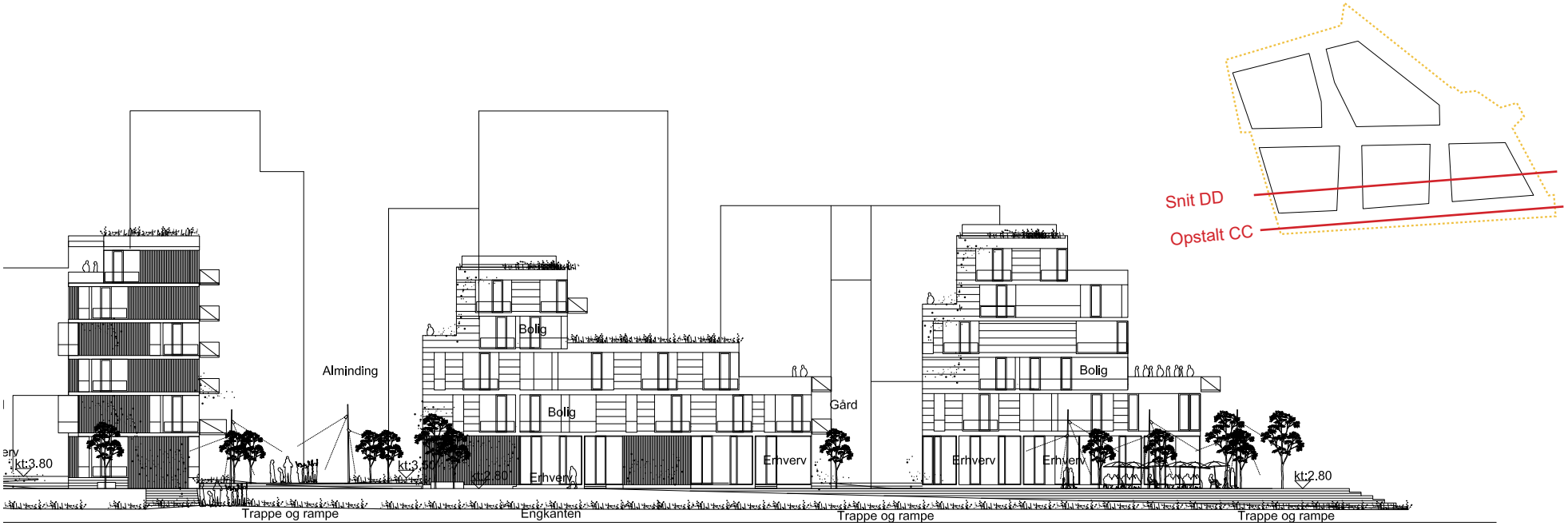
Bolig
Søndre
Molevej
kt. ca 2.80
Alminding
Bolig
Bolig
Bolig
Bolig
Engkanten
kt. ca 2.80

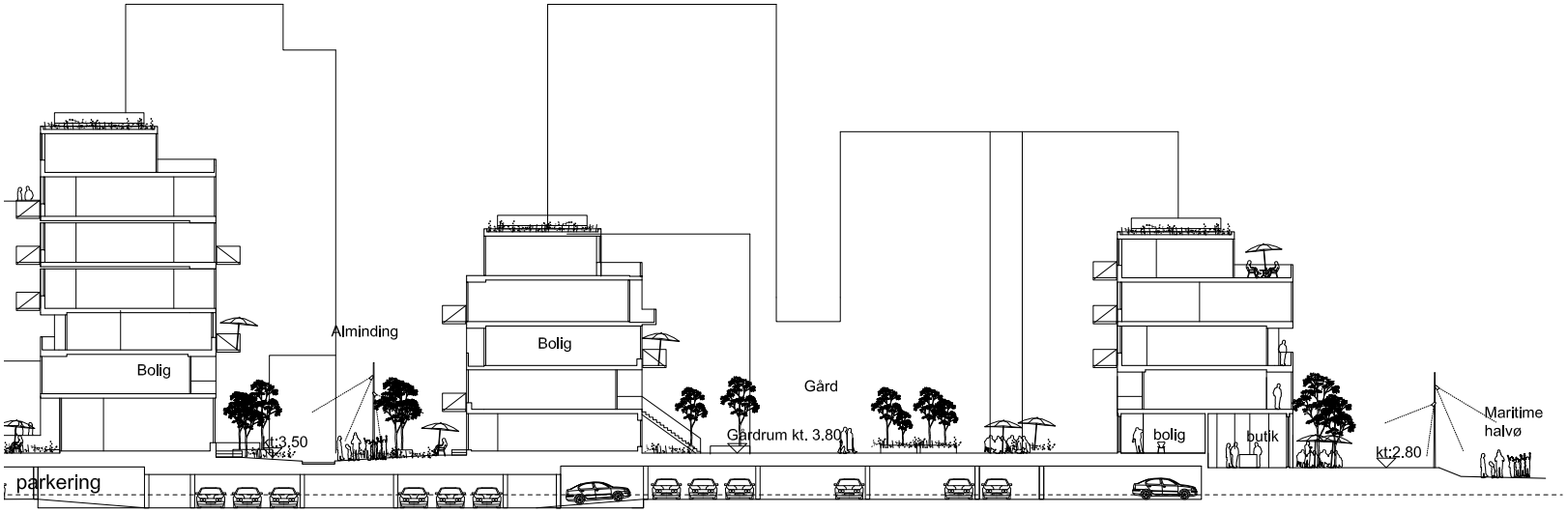
Opstalt CC og længdesnit DD, Engkanten 1:500

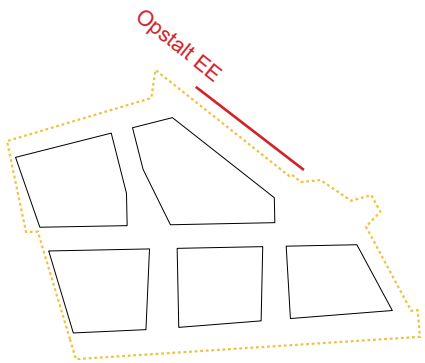
opstalt CC og kvarterssnit øst/vest - princip for Søndre Havn SH4
overgang mellem SH4 og Engkanten/strandengen






Snit DD
Opstalt CC
Alminding
Bolig
Bolig
Gård
Bolig
Erhverv
Erhverv
Erhverv
Erhverv
kt:3.80
kt:3.50
kt:2.80
kt:2.80
Trappe og rampe
Engkanten
Trappe og rampe
Trappe og rampe


Alminding
Bolig
Bolig
Gård
Gårdrum kt. 3.80
bolig
butik
Maritime
halvø
kt:3.50
kt:2.80
parkering



Opstalt EE, af kajkanten med Den Hævede Promenade
Eksempel på hvordan der kan skabes en varieret facade med brug af principperne for arkitektonisk støjregulering. Køges aktive erhvervshavn tilbyder mange attraktive udsigter, som komplementerer de rekreative kvaliteter ved stranden og strandengen

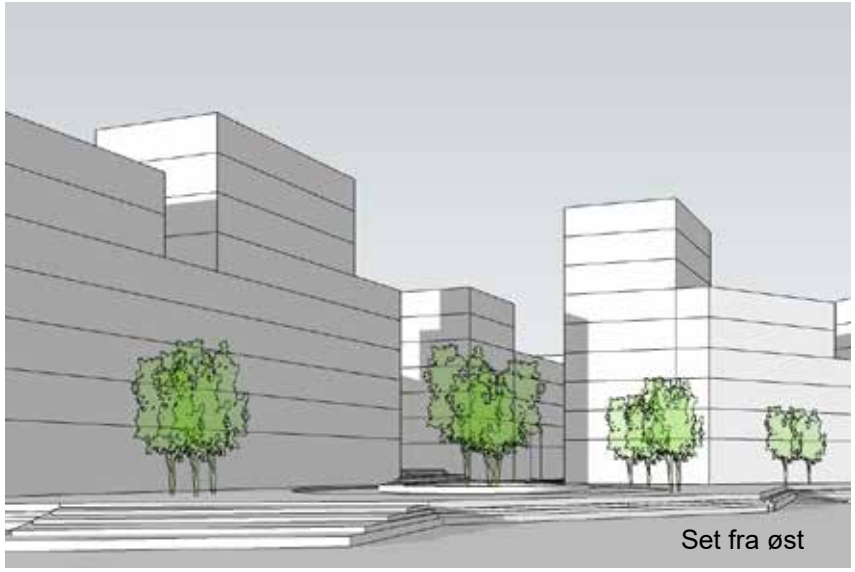
Volumenmodel, SH4 - modstående side
Eksempler på hvordan SH4 afslutter byen mod stranden, Engkanten, Havnen og Køge Bugt.

SH4 opføres som på resten af Søndre Havn i 3-7 etager med enkelte tårne i 9 etager. Dette er med til at give området en variation lokalt, men også i en større kontekst, hvor tårnene bidrager til Køges skyline.

Vindmodel, SH4 - Modstående side
Der er udarbejdet en overordnet vurdering af vindforhold i SH4. Her peges på, at bebyggelsen generelt er veldisponeret i forhold til vindklimaet. Der skal dog være fokus på, at vind ved indgange til almindinger og gårdrum mod syd vil opleves kraftigere. Der skal i forbindelse med udvikling af skitseprojekter foretages supplerende vindanalyser, herunder omkring tårne i 9 etager.

Illustration af vindmodel, der henleder opmærksomheden på udformning af hjørner og åbninger.

Øvrige illustrationer er volumenmodel for SH4.



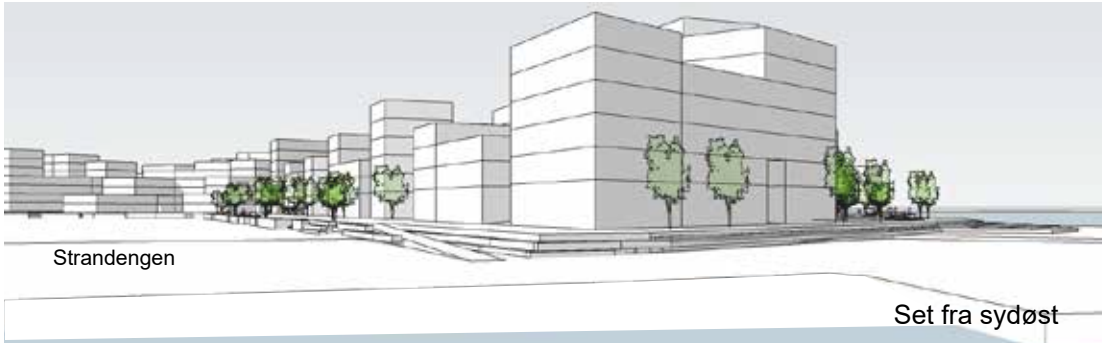


Illustration af karakteren langs Engkanten.

ENGKANTEN

Engkanten er Søndre Havns møde med strandengen ved Køge Bugt. Strandengen er omfattet af strandbeskyttelse og må derfor ikke bebygges. Området byder på naturoplevelser, udsigter og rekreative muligheder i særklasse.

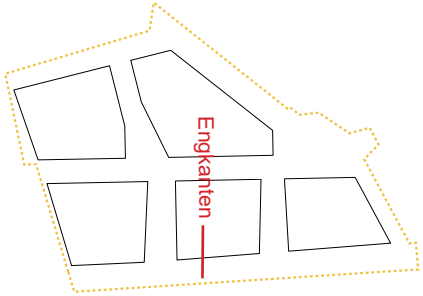
Byfronten tegnes af en bred offentlig promenade for fodgængere og cyklister, der klimasikrer området mod oversvømmelse og samtidig fungerer som brandvej. Intentionen er her at udnytte nødvendigheden af klimasikring af bydelen til at skabe et kvalitativt byrum med en tydelig kobling til både byområdet og det beskyttede landskab.

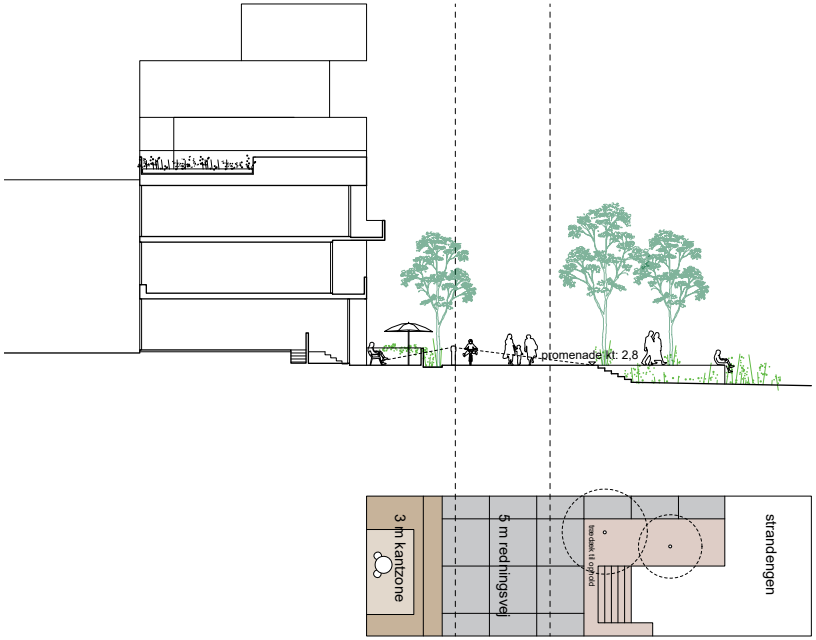
Store trædæk og siddetrin langs selve kanten mod strandengen giver gode opholdsmuligheder, og en varieret beplantning på Engkanten får promenaden til at fremstå grøn og indbydende med beplantning og karaktergivende træer. Fra Engkanten giver trapper adgang til strandengen, hvor naturstier gør det muligt at opleve naturen på tæt hold. Selve promenaden udføres i store betonfliser.

Sammensatte karréer i 3-7 etager tilbyder lange kig over Køge Bugt fra taghaver, terrasser, balkoner, altaner og store vinduesflader – også selvom man ikke bor i første række. For stuelejlighederne langs Engkanten er der mulighed for at udnytte kantzonen til private opholdsarealer.

Områdets nord/sydgående almindinger udformes, så de inviterer Engkantens gæster ind i områdets rekreative offentlige byrum.

Regnvandet fra almindingerne ledes hhv. til Havnen og evt. under Engkanten ud til strandengen, hvor regnvandet nedsives i lavninger. Ved udløb gennem promenaden etableres højvandslukker, så havvandet holdes ude ved ekstremt højvande.





snit F, 1:400

Engkanten,
byggefeltets møde med promenade

Illustration af karakteren langs Kajkanten og
Den Hævede Promenade

KAJKANTEN OG DEN HÆVEDE PROMENADE

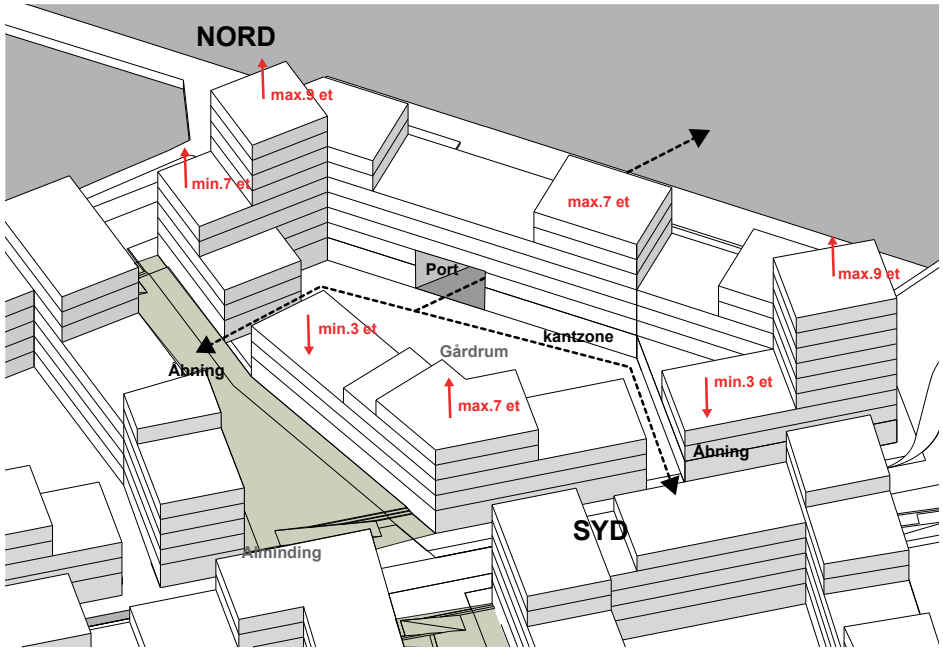
Den Hævede Promenade på kajkanten er et nyt byrumsforløb på Søndre Havn, der spænder fra stranden og Den Maritime Halvø, langs havnebassinet helt ind til Havnepladsen og Klapbroen. Promenaden er et hævet areal placeret tilbagetrukket på kajen, der klimasikrer Søndre Havn, og i samspil med de eksisterende kajarealer skaber et langstrakt forløb af offentlige rekreative rum med beplantning og karaktergivende træer.

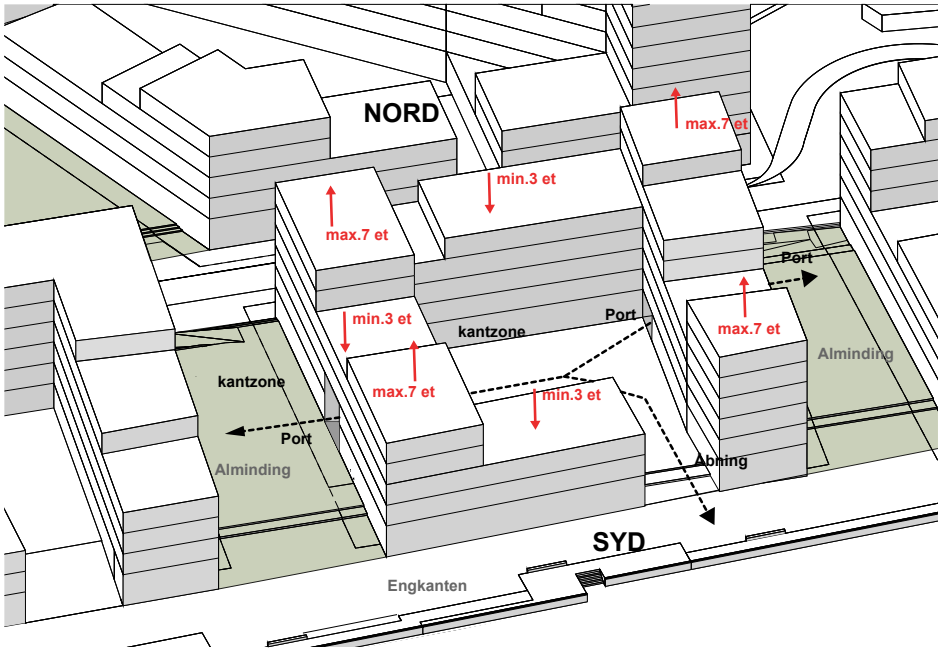
Fra Den Hævede Promenade er der adgang til erhvervs- og boligarealer i de nye byggefelters stueetager, med mulighed for at byggefelterne ”kan rykke ud” og indtage promenaden med forskellige aktiviteter og ophold. Den Hævede Promenade står i sin fulde udstrækning i forbindelse med Søndre Havns almindinger og er på den måde en kortslutning af områdets rekreative rum.

Langs SH4 er Den Hævede Promenade udformet med cykel- og gangforbindelser, men den vil også fungere som brandvej. Ved højvande vil de eksisterende kajarealer kunne blive oversvømmet, mens cykel- og gangstiarealer samt brandvejen vil være klimasikret og tør.

Områdets karakter tager afsæt i de nuværende havnefunktioner og bevarer det eksisterende historiske bolværk og en del af kajen. Dette sikrer, at der fortsat er mulighed for at komme tæt på vandet, og med Den Hævede Promenade tilbydes forskellige niveauer at færdes på. Materialemæssigt vil forløbet være en videreudvikling af områdets nuværende karakter, ligesom dele af de eksisterende jernbanespor og industrianlæg vil gå igen i forløbet.

EKSEMPELKARRÈ
Princip for karréer i 3 etager med penthouses og tårne





Køge Kyst er født med en vision om, at byudvikling, bydannelse og bybygning skal udføres kreativt og i høj kvalitet.

For Søndre Havn er ambitionen at skabe gode forudsætninger for det mangfoldige byliv ved at bygge med høj tæthed og stærk funktionsblanding i en skala tilpasset de eksisterende industribygninger på havnen. Dette skaber mulighed for byliv og intensitet.

Etape 0-projekterne og visionen om, at kulturen skal være driver for byudviklingen, har allerede skabt et aktivt byliv på Søndre Havn og muliggjort, at de eksisterende klubber og foreninger indgår i bydannelsen.

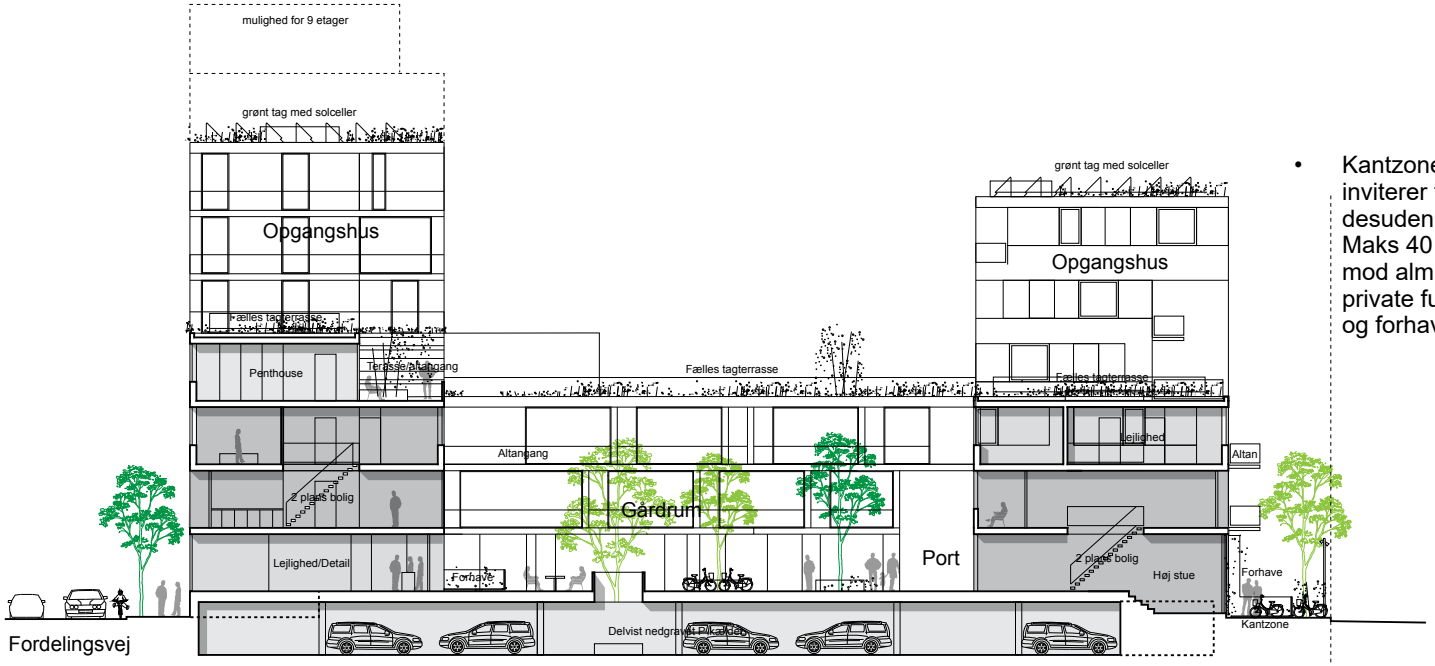
Køge Kyst har udarbejdet et inspirationshæfte, der folder bebyggelsesplanens mange muligheder for at skabe en varieret og mangfoldig arkitektur ud og highlighter gennem 10 dogmer intentionerne.

Her vises to eksempelkarréer i SH4, hvor forskellen mellem Engkanten og Kajkanten med Den Hævede Promenade er med til at give bebyggelsen et forskelligartet udtryk og en skalamæssig variation i forhold til havnen og strandengens rekreative rum.

Emnerne er:

- Farvesætning og materialer
- Facadeudtryk
- Højdevariation
- Facaderytme
- Adgangssystemer
- Tagetager
- Stueetager og kantzoner
- Porte og åbninger
- Gårdrum
- Belysning

EKSEMPELKARRÈ
Princip for karréer i 3 etager med penthouses og tårne



- Kantzoner skal udformes så de inviterer til ophold, dog kan der desuden etableres cykelparkering. Maks 40 % af kantzonearealet mod almindinger må anvendes til private funktioner såsom terrasser og forhaver.

Principperne og mulighederne er nedenfor beskrevet for hver etage i en karré:

kælderetage:
- delvist nedgravet
- biladgang via rampe fra fordelingsvej
- mulighed for depoter og cykelparkering

stueetage:
- mulighed for en kantzone mod almindinger, Engkanten og Den Hævede Promenade
- en overhøj etage foldet om p-kælder, så der opnås niveaufri adgang
- porte og åbninger gør karréen transparent og passabel
- adgang fra gårdrum og eller nø/nv facader
- mulighed for forskellige boligtyper, ejer- og adgangsformer
- kantzoner som særlig kvalitet for boliger i nederste plan

1.sal:
- et gennemgående etageplan med porte og åbninger
- altanzone ind- og udvendigt

2.sal:
- et gennemgående etageplan med åbning
- altanzone ind- og udvendigt
- basiskarréens sidste gennemgående etage

3.- 4.sal:
- tagboligetager
- fælles taghaver supplerer altanzoner
- tagboliger kan tillige have private taghaver

5.- 6.sal :
- tårnetager med altanzoner og taghaver
- tårnene er placeret så skygger, over dagen, i videst mulige omfang rammer almindinger og gårdrum og ikke nabobyggefelter

tagetage:
- princip for placering af solceller på de tagarealer, der ikke anvendes til taghaver
- solcellerne kan stå på sedumtage som en nuancering af ønsket om grønne tage på karréerne iøvrigt.
- særligt for SH4 kan der punktvist bygges tårne i op til 9 etager. Dette giver mulighed for udnyttelse af de store og vidstrakte udsigter, men også lokalt for at skabe mere varierede karréer med et større spænd mellem højt og lavt, samt at tårnene opleves som slanke tårne.

Illustration af karakteren i et gårdrum.

GÅRDRUM

Bydelens karréstruktur rummer et væld af gårdrum, der tilbyder halvprivate/halvoffentlige opholdsrum. Alle karreerne har, som udgangspunkt åbninger, porte, passager, smøger, gennemgange og nicher, og gårdrummene vil fungere som smutveje gennem området. For at skabe transparens og særlige kig kan gårdrummet ikke være højere end 1,4 m i forhold til de omgivende arealer, men gerne lavere. Der skal etableres offentlig handicapadgang til gårdrummere minimum et sted fra omgivende byrum.

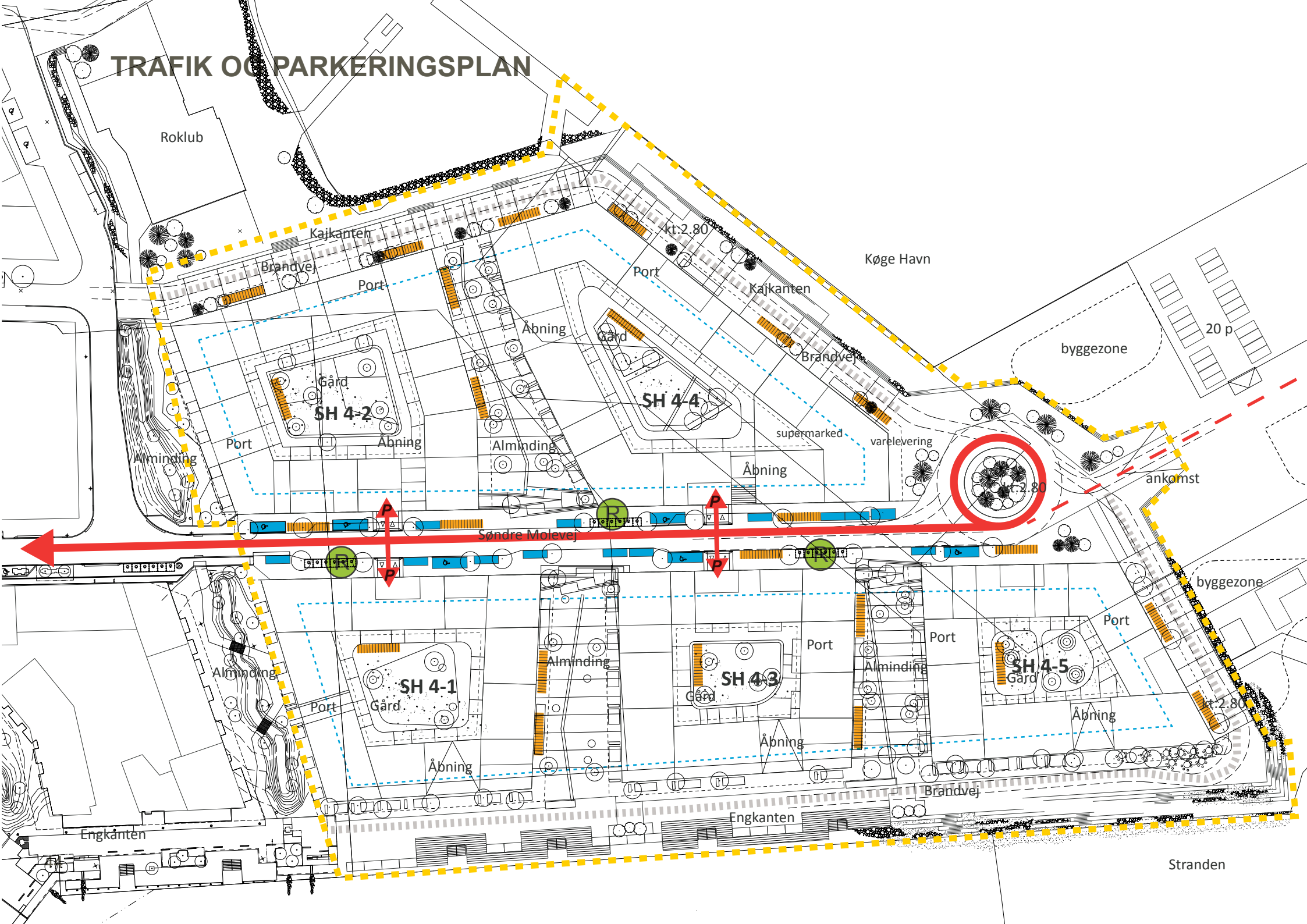
Gårdene er, i SH4, anlagt oven på delvist nedgravede parkeringskældre, som hævede gårdrum. Begrønning af gårdrummene er, pga. P-kældrene, en udfordring i forhold til etablering af jordbede og bassiner, men er samtidig et vigtigt parameter, hvis der skal opnås en varieret og bæredygtig bebyggelse med vægt på store bolignære kvaliteter. Gårdrummet planlægges og anlægges af den enkelte karré efter intentionerne i kvalitetsprogrammet, inspirationshæftet og beboernes ønsker.

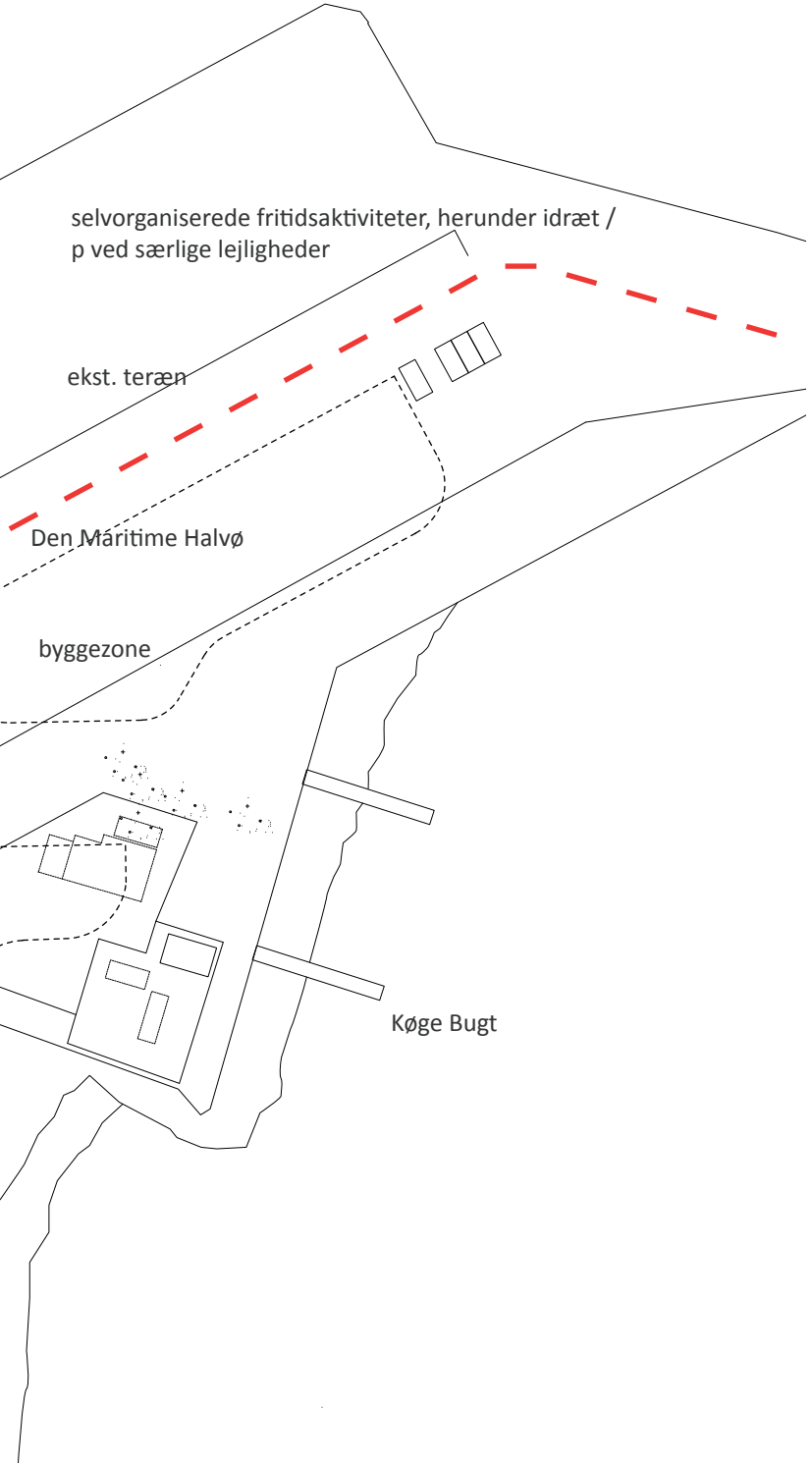
Gårdene vil, sammen med almindingerne, i kraft af den mere belagte karakter, kunne rumme flere af de belægningskrævende lege/opholdsanlæg, som de mere naturprægede almindinger andre steder på Søndre Havn ikke rummer, og bidrager dermed til en nuancering af bydelens opholdsrum. Nærlegepladser til mindre børn kan med fordel anlægges her, så almindingerne kan indeholde mere offentlige bymæssige funktioner.

Gårdene kan indgå i håndtering af regnvand, i form af magasiner og forsinkelsesbassiner. Magasineringen af vand i gårdene kan blive karakterbærende for de forskellige gårdrum i form af bassiner, vandtrapper og grønne/blå forløb. Gennem karréens åbninger ledes vandet i synlige forløb ud i almindingerne.

Fotografier: eksempler på opførte bebyggelser (SH1) med grønne gårdrum, der knytter an til omkringliggende rekreative rum og giver mulighed for offentlig adgang.

TRAFIK OG PARKERINGSPLAN





Trafik og parkering

Fordelingsvej og øvrige trafikarealer
Den overordnede trafikbetjening af SH4 sker via den nye Søndre Molevej. Det er SH4´s eneste egentlige vej/gade. Vejen giver adgang til bebyggelsen, samt til de rekreative tilbud på Den Maritime Halvø.

Søndre Molevej indrettes med kantstens- og handicapparkering samt op- og nedkørsler til de to store parkeringskældre.

I vejens udformning indgår bl.a. nedgravede affaldsstationer, plantekasser for at skabe et grønt vejrum, samt offentlig cykelparkering. Herudover etableres tidsbegrænsede P-pladser og udlægges 5 handicapbuspladser til byggefelterne, 1 offentlig handicapbusplads og 1 alm. offentlig handicap P-plads.

Søndre Molevej afsluttes i et rekreativt byrum, der også skaber en attraktiv forbindelse for gående og cyklister, der kommer fra Engkanten, Den Hævede Promenade eller Den Maritime Halvø. Byrummet skal desuden rumme vendeplads for busser og biler og vejadgang til Den Maritime Halvø.

På Den Maritime Halvø etableres 20 offentligt tilgængelige P-pladser.

Bil P-norm for bebyggelsen:
Bolig: 0.75 plads pr. bolig
Erhverv/fællesfunktioner: 1 plads pr 75 m2
Detailhandel: 1 plads pr. 40 m2

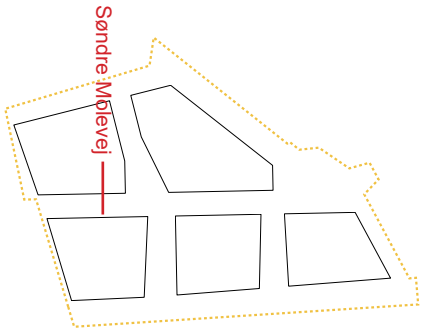
Alle P-pladser knyttet til erhverv/ fællesfunktioner og detailhandel samt nogle af P-pladserne knyttet til boligerne skal være offentligt tilgængelige.

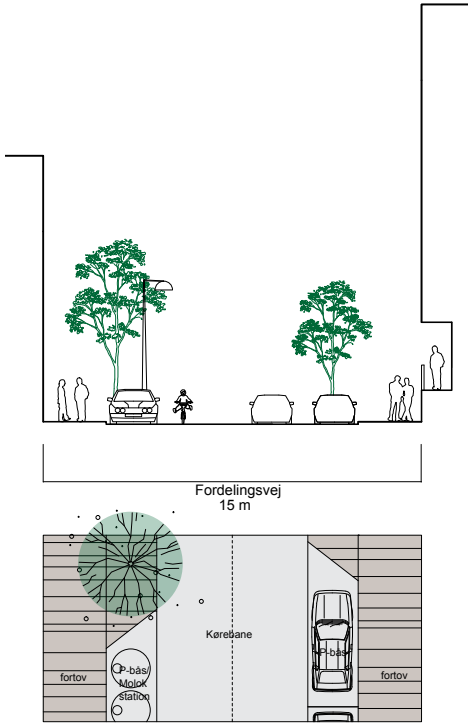
Cykel P-norm for bebyggelsen
Bolig: 2 pladser pr. bolig
Erhverv: 0,5 plads pr arbejdsplads
Detailhandel: 1 plads pr. 50 m2.

SIGNATURFORKLARING:

- Etape SH4
- fordelingsvej
- p-kælder, helt eller delvist nedgravet 1-2 etager
- *SH 4-1* byggefelt med benævnelse
- R principiel placering af nedgravede stationer til affaldssortering
- principiel placering af privat og offentlig cykelparkering på terræn, resten placeres i p-kælder
- P principiel placering af nedkørsel til p-kælder
- brandvej
- udlæg til handicapbus
- kantstensparkering
- handicap P-plads

Fordelingsvej, vejsnit 1:400





Søndre Molevej

FORDELINGSVEJ

Søndre Molevej er områdets primære fordelingsvej. Vejen leder fra Carlsensvej ud til kysten, hvor den nye strand, Den Maritime Halvø og strandengen udgør et nyt stort rekreativt område.

Undervejs passeres sammensatte varierede karréer i 3-7 etagers højde (9 etager lokalt), hvor penthouseboliger og tårne, porte, åbninger og passager sender øjet på vandring i en arkitektonisk og rumligt varieret bydel. Et grundlæggende princip for øjets vandring er, at højdeforskellen mellem terræn og karréernes gårdrum ikke overstiger 1,4 m, så der er visuel forbindelse mellem gaderum og gårdrum.

Nedkørsler til p-kældre er en vigtig funktion på fordelingsvejene. Man ser, hvordan trapper leder op i gårdrummet, mens en rampe leder ned i P-kælderen. Ønsket om en gennemtrængelig og åben (hullet) karréstruktur gør det muligt at indarbejde P-kældernedkørsler som et arkitektonisk element.

Her vises vejens forløb med udadvendte stueetager med forskellige funktioner. Vejrummet indrettes med parkering til biler og cykler samt arealer til nedgravede affaldsstationer og rumskabende træer. Omfanget af beplantning skal afklares nærmere i sammenhæng med forureningshåndteringen i området. Det skal tilstræbes, at der etableres vækstvolumen for vejtræer.

På Søndre Havn er der fra starten indtænkt en bæredygtig affaldshåndtering i form af nedgravede affaldsstationer, der muliggør sortering af affaldet i op til 6 forskellige fraktioner. De nedgravede affaldsstationer placeres langs vejene, hvor to karreer deles om en station.

Illustration af karakteren på Søndre Molevej.

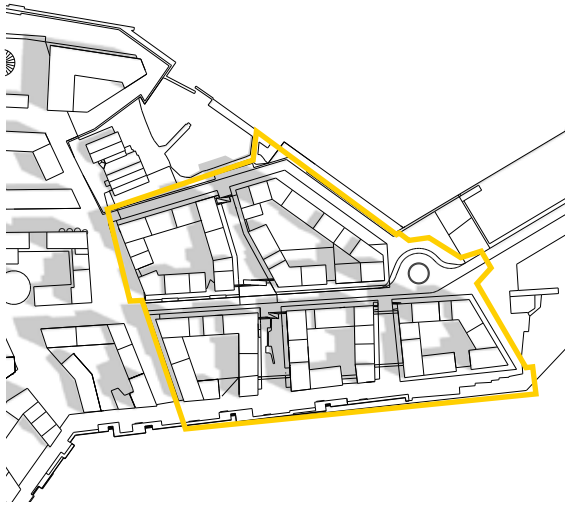
Dagslysstudier

I forbindelse med udarbejdelsen af prospektet er der udført et studie af dagslyset i SH4. På planerne er SH4 stiplet med orange.

Over året vil skyggebilledet tegne sig som vist her. Et enkelt princip om fordeling af bebyggelsen som 3 etager med tagboliger og tårne, kombineret med et varieret forløb af almindinger gør det muligt at ´skræddersy´ bebyggelsen med stor hensyntagen til skyggedannelse i den relativt tætte bydel.

De fleste almindinger vil have fuld sol midt på dagen. Morgen og aften vil henholdsvis den vestlige kantzone og den østlige kantzone i almindingerne have sol.

Udformningen af den enkelte karré skal ses i samspil med nabokarréerne og de tilstødende veje og almindinger. Den enkelte bygherre kan disponere arealerne i den pågældende karré anderledes end vist i prospektet her, men skal da dokumentere de afledte konsekvenser i forhold til dagslys mv.



kl 9

kl 12

kl 16

Dagslys

Skyggebillede juni

kl 9

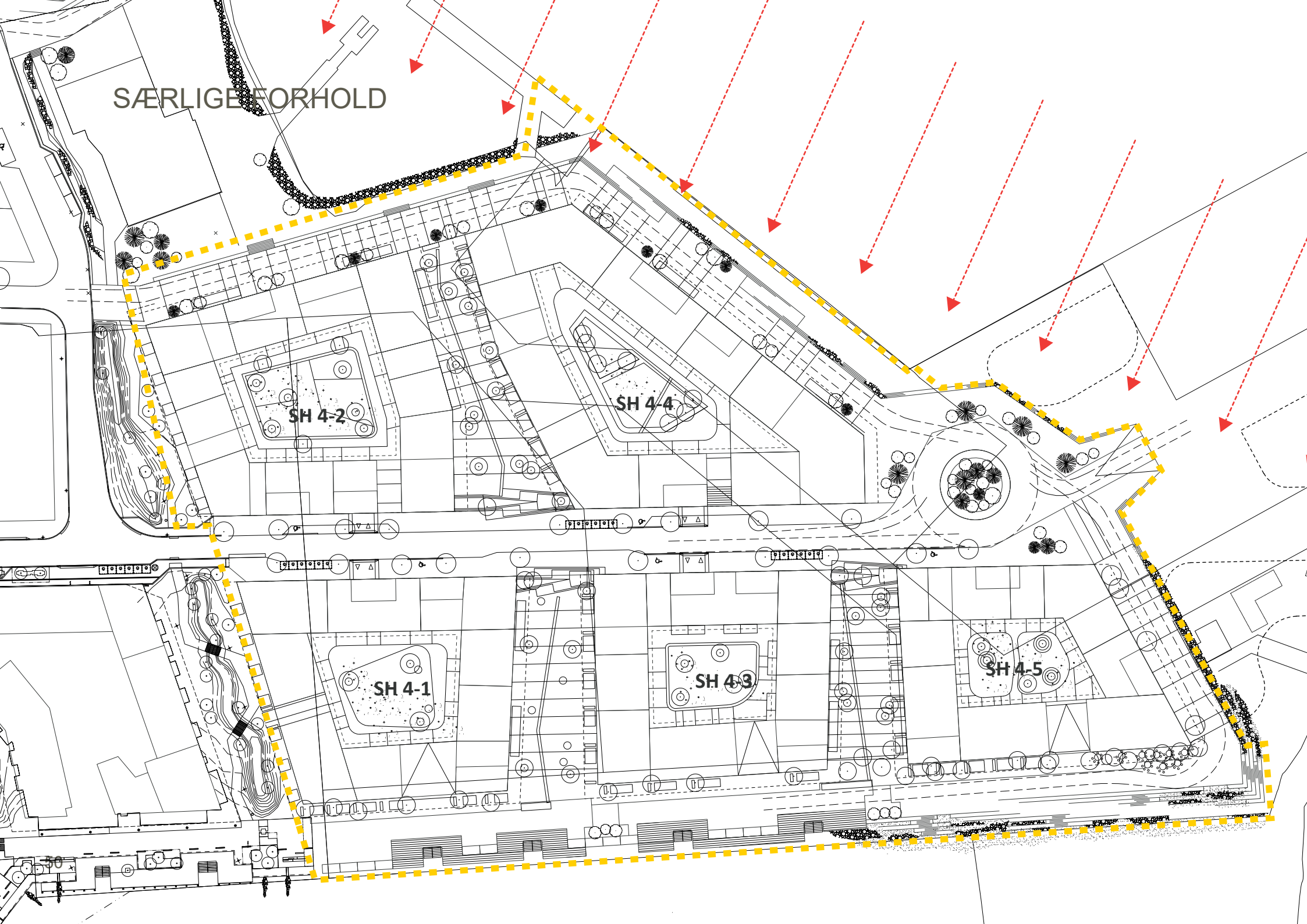
kl 12

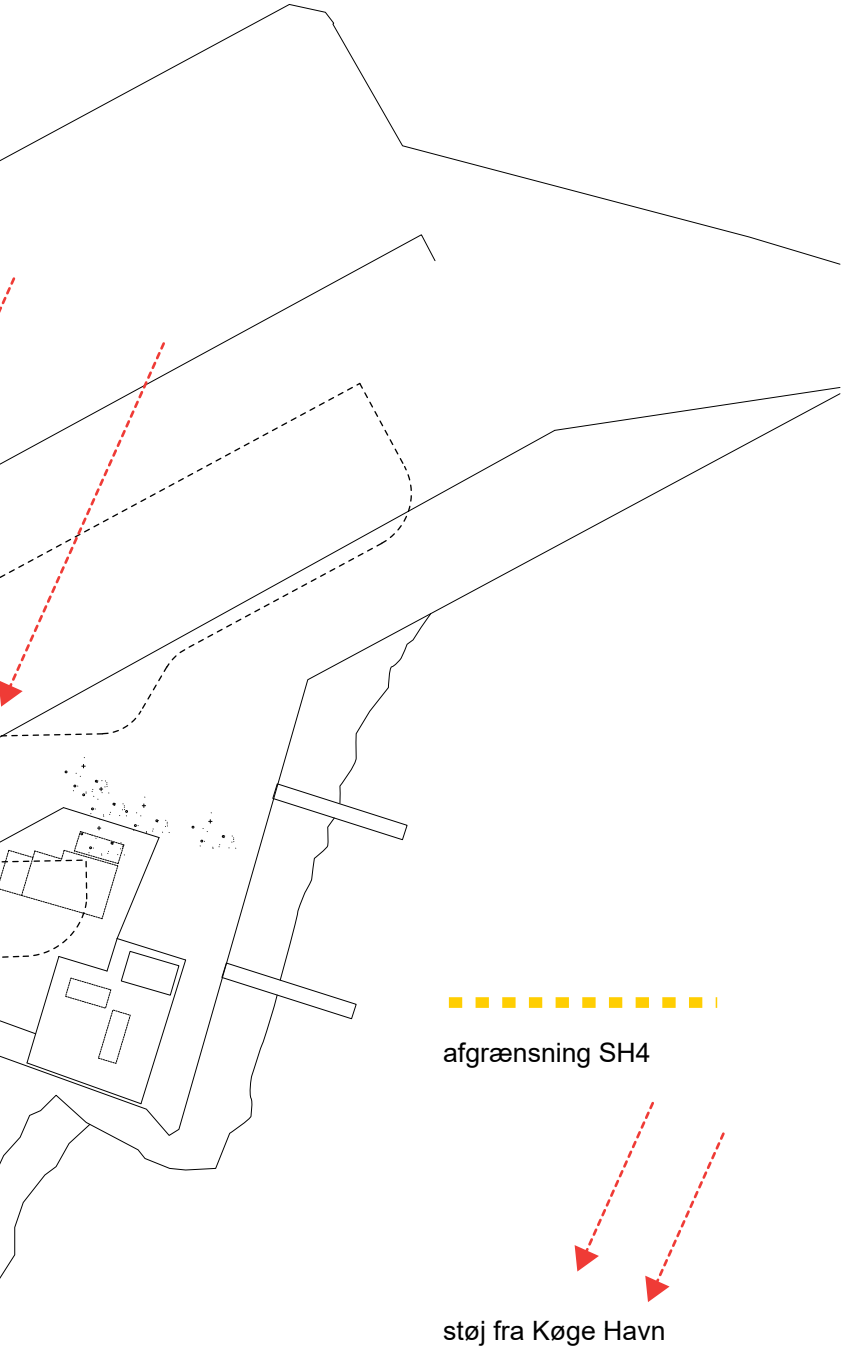
kl 16

Dagslys

Skyggebillede marts/september

SÆRLIGE FORHOLD





Særlige forhold

Forurening, støj, ledninger og andre bindinger

Støj
SH4 ligger med direkte kobling til Køge Havn, der er en aktiv erhvervshavn, og som p.t. er i gang med en større udvidelse. Det giver området en særlig kvalitet og mulighed for flere forskellige oplevelser og udsigter knyttet til Engkanten eller Kajkanten med Den Hævede Promenade. Men det betyder også at SH4, særligt mod nord, er udsat for støjpåvirkning fra havneaktiviteter. Det rejser nogle udfordringer i forhold til områdets funktion som blandet byområde.

Byggefelterne er disponeret mod havnearealerne, så bygningskroppene er overvejende højere, for at bygningerne kan fungere som støjskærme for gårdrum og byggefelter mod syd. Skalaen mod havnen og dens industri er større og mindre intim end langs Engkanten og Strandengen og kan derfor ”tåle” større og mere sammenhængende bygninger.

Internt på byggefelterne er der mulighed for primære boligorienteringer der ikke er støjbelastet, herunder også uderum knyttet til boligerne. Der skal desuden være en særlig opmærksomhed på, hvordan boligernes forskellige rum disponeres, herunder soverum, så gældende lovgivning i forhold til støjbelastning kan overholdes.

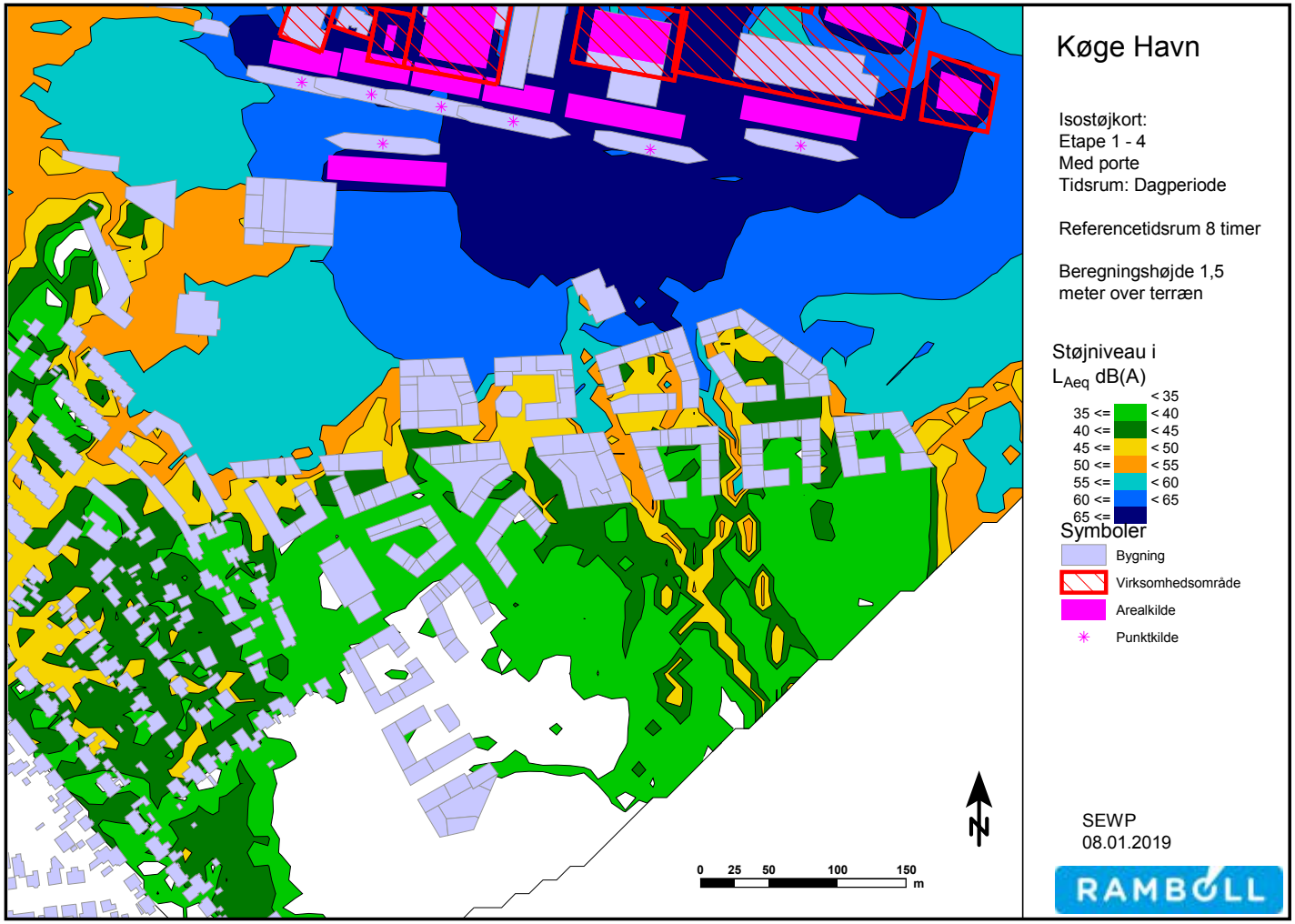
Der er behov for, at bebyggelsen – særligt mod nord og øst - udformes med særlige facadeløsninger for at sikre, at boligerne kan udluftes, samtidig med at støjgrænserne er overholdt. Der er på illustrationerne vist forskellige eksempler på håndtering af dette. Altaner kan opsættes på støjbelastede facader under forudsætning af, at boligerne har adgang til ikke støjbelastede altaner/ udeopholdsarealer, og efter nærmere vurdering af støjens omfang og karakter. Nogle friarealer vil være udsat for støj, og der vil være behov for støjdæmpende foranstaltninger, herunder i almindingerne.

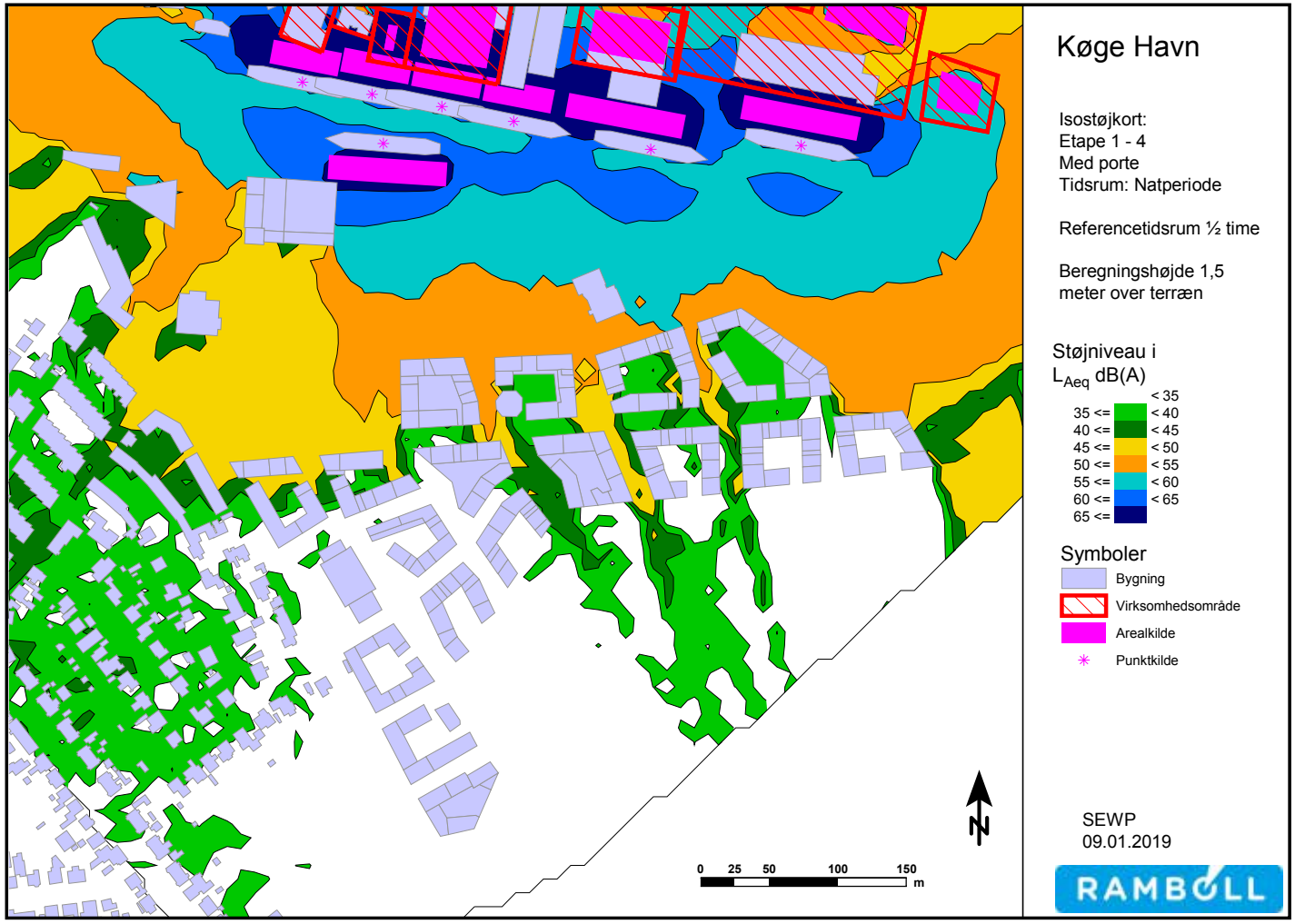
På næste side vises de støjmæssige forhold i SH4, på et overordnet niveau, for de viste voluminer i prospektet.

Den præcise støjbelastning, herunder af gårdrum som følge af åbninger og porte, vil kræve mere detaljerede beregninger på baggrund af en konkretisering af bebyggelsen.

Ud over virksomhedsstøj vil der skulle håndteres trafikstøj fra Søndre Molevej.

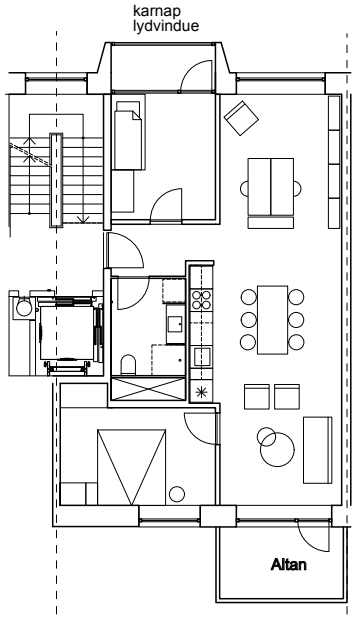
Som det fremgår af de overordnede støjkort er særligt nordøstfacaden og almindingerne udfordret, hvilket betyder, at der skal indarbejdes særlige støjmæssige foranstaltninger i forbindelse med byggeriet.




Køge Havn
Isostøjkort:
Etape 1 - 4
Med porte
Tidsrum: Natperiode
Referencetidsrum ½ time
Beregningshøjde 1,5
meter over terræn
Støjniveau i
L_{Aeq} dB(A)
< 35
35 <= < 40
40 <= < 45
45 <= < 50
50 <= < 55
55 <= < 60
60 <= < 65
65 <=
Symboler
Bygning
Virksomhedsområde
Arealkilde
Punktkilde
N
0 25 50 100 150
m
SEWP
09.01.2019
RAMBØLL

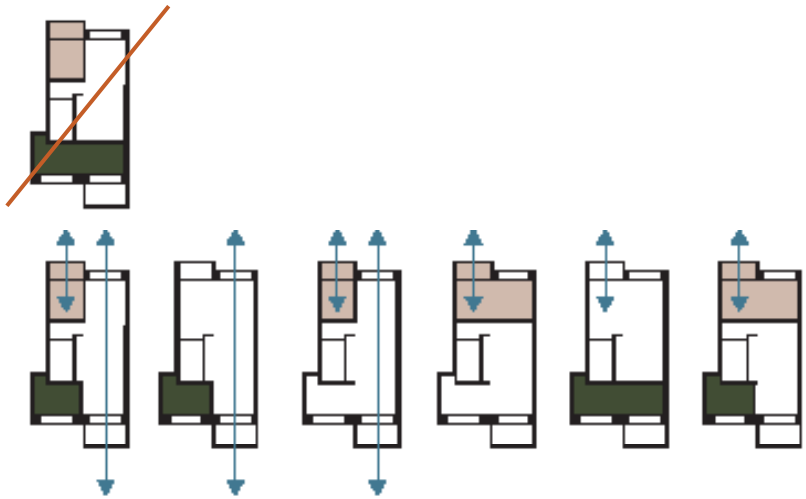
Støj - arkitektoniske muligheder

A



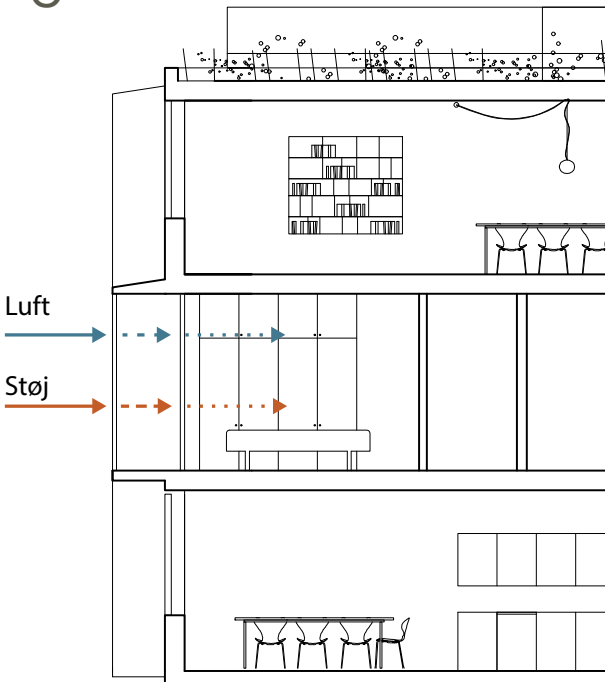
Fleksibel planløsning med lyd-
absorberende karnap og mulighed for
at åbne vindue mod den rolige side.

B



Variationer af planen:
Alle nordvendte rum skal have mulighed for
gennemlysning eller adgang til et lydvindue

C



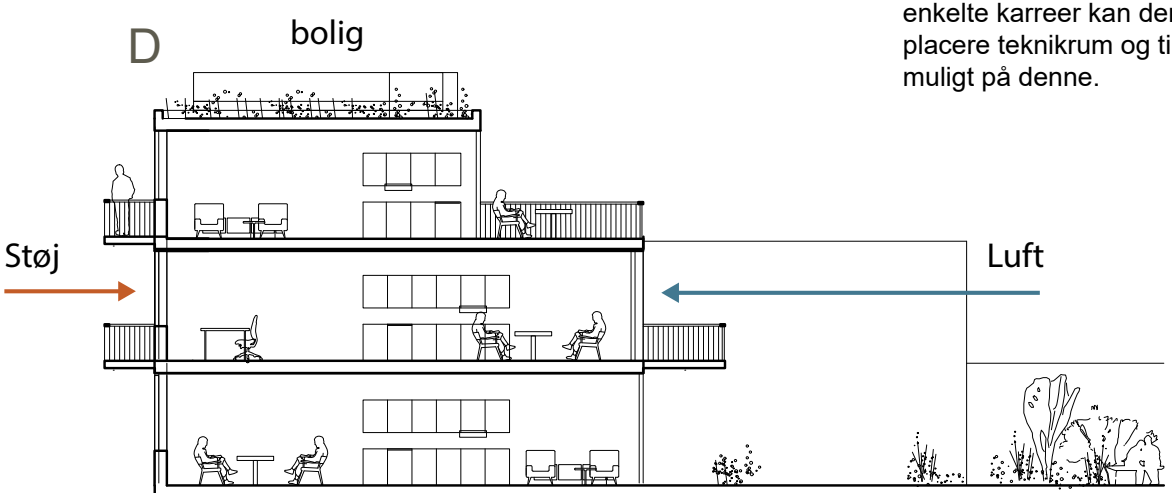
Lydabsorberende karnap, der fungerer som et
stort støjvindue og giver mulighed for at åbne
ud til det fri og samtidig filtrere lyden i karnap-
pen. I åben tilstand, med absorberende materi-
aler, vil karnappen kunne dæmpe med >26 dB.

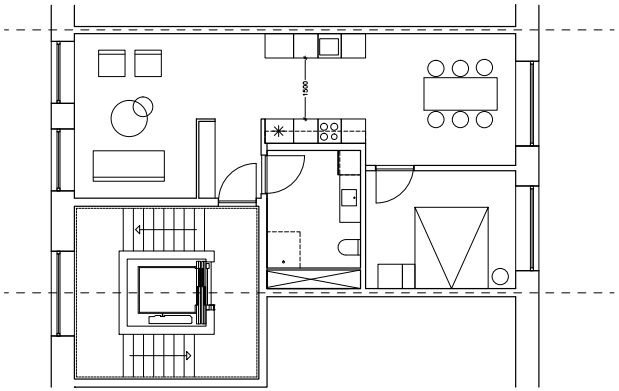
Forurening
SH4 rummer arealer med forurening som følge af områdets havne- og erhvervsfunktioner. Forureningen er kortlagt, og der er udviklet en strategi for oprensning af området, så det fremover kan anvendes til boligområde.

Strategien er baseret på afgravning og bortskaffelse af forurenet jord, samt inddæmning med spuns tæt omkring forureningen og efterfølgende dybere afgravning samt insituoprensning, hvor det er nødvendigt.

På grund af den omfattende oprensning, arbejdes der i SH4 med at udnytte de ved bortgravning af jord opståede "huller" til større sammenhængende parkeringskældre.

Ledninger og andre bindinger
Det forudsættes, at alle overordnede ledninger føres i Søndre Molevej, og de enkelte karreer kan dermed med fordel placere teknikrum og tilslutninger tættest muligt på denne.





Gennemlyst lejlighed giver mulighed for at åbne vinduer mod lejlighedens rolige side i stedet for mod støjkilden. Såfremt lydkravene er overholdt på den rolige side er der ikke behov for lydvinduer eller andre lydreducerende tiltag mod nord.

Ligeledes er der mulighed for altaner mod støjbelastet side, forudsat at der også er en altan på lejlighedens stille side. Altaner kan evt. suppleres af franske altaner, så udsigten over havnen kan inddrages på forskellig vis.

På grund af den tidligere forurening i området skal det sikres, at der ikke kan ske nedsivning til evt. dybtliggende restforurening.

Regnvand på vejarealet skal sikres med tæt membran mod nedsivning.

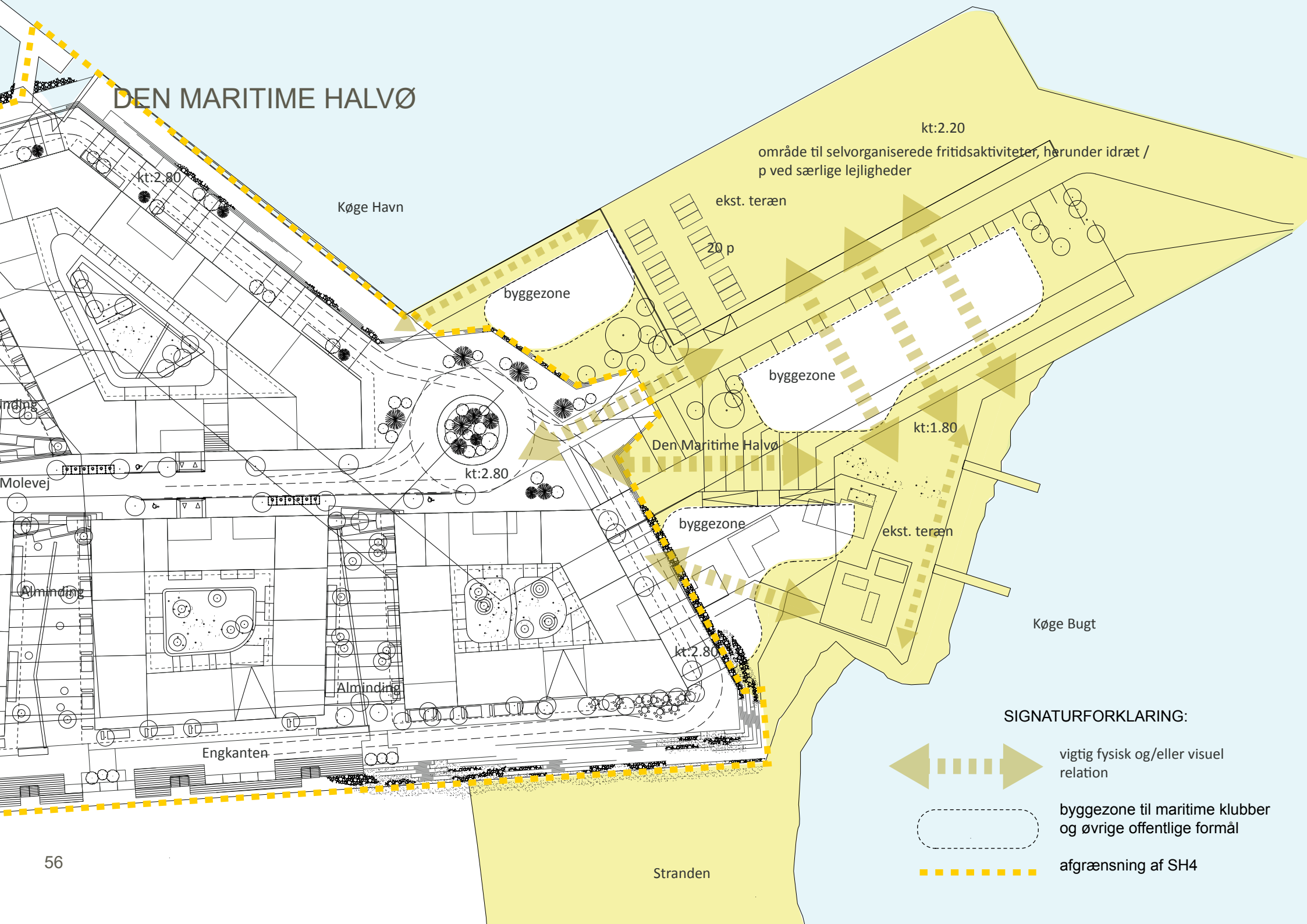
Da grundvandet står meget højt pga. nærheden til kysten, stiller dette særlige krav til anlæg i jorden, herunder parkeringskældre og nedgravet affaldssortering. Drænvand betragtes som spildevand, da der er risiko for, at en eventuel restforurening spredes i området.

Parkeringskældre må forventes at skulle ventileres mekanisk.

Ved havnen er der jordankre under kajen til stabilisering af bolværket. Byggeri i nærheden af bolværket kræver særlig opmærksomhed, så udskridning undgås som følge af byggeriernes tryk.

SH4-området skal i sin helhed kunne håndtere en 100 års regnhændelse (år 2100) som en LAR-løsning.

DEN MARITIME HALVØ



Den Maritime Halvø

SH4 grænser op til et større rekreativt område, der kaldes Den Maritime Halvø. Området rummer forskellige klubber og foreninger, hvis aktiviteter knytter sig til nærheden til Køge Bugt og mulighederne for aktiviteter i, ved og på vandet. Mod syd ligger Køges nye strand, der er en del af den samlede byggemodning, som Køge Kyst P/S har stået for. Sammen med Søndre Havns almindinger og områdets langstrakte Engkant og Kajkanten med Den Hævede Promenade, komplementerer Den Maritime Halvø områdets samlede udbud af rekreative muligheder, enten som daglige uorganiserede begivenheder eller som en del af områdets foreningsliv.

Udviklingen af Den Maritime Halvø er ikke endeligt afklaret, men der er vist tre byggezoner, som er placeret, så der sikres visuelle og fysiske forbindelser på tværs og på langs af Den Maritime Halvø.

Den endelig udformning af bebyggelsen fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

Området tilbyder gode forbindelser for offentligheden langs vandet og på tværs til havnen. Der er mulighed for offentlig parkering på Søndre Havn samt enkelte pladser på Den Maritime Halvø.

Der er vist et parkeringsprincip for ca. 20 parkeringspladser, som strukturelt er indpasset i aktivitetsområdet.

Vejadgangen er placeret centralt som en forlængelse af Søndre Molevej, så den enkelt kan betjene aktivitetsområdet og fremtidige funktioner.

Kontaktpersoner:
Projektdirektør Tove Skrumsager Frederiksen 24 94 39 01
tsf@koegekyst.dk

Chefkonsulent Palle Egeberg Andersen 21 64 06 08
pea@koegekyst.dk

Køge Kyst P/S
Havnen 39
4600 Køge
www.koegekyst.dk