

**KØGE  
KYST**

**Prospekt for etape SH1 og SH2 på Søndre Havn**

# Prospekt for etape SH1 og SH2

## Søndre Havn

### KOLOFON

Prospektet for etaperne SH1 og SH2 på Søndre Havn er udarbejdet af Køge Kyst P/S i samarbejde med Tegnstuen Vandkunsten A/S, Grontmij A/S, Oluf Jørgensen A/S og Orbicon A/S.

Prospektet er udgivet i oktober 2013.

Alle rettigheder forbeholdes.

Kopiering og videredistribuering af prospektet i dets helhed kan dog ske uden samtykke.

Prospektet kan hentes på [www. KoegeKyst.dk](http://www.KoegeKyst.dk)

**OM PROSPEKTET**

Fra udviklingsplan til prospekt  
 Prospektets indhold

**OM SØNDRE HAVN**

Historie og udvikling  
 Luftfoto, byggefelter og eksisterende forhold  
 Bebyggelsesplan og friarealer  
 Trafikplan og parkering  
 Regnvandsløsning og klimasikring  
 Byggemodning  
 Drift og grundejerforeninger  
 Modelfoto af Søndre Havn

**SIDE**

5

7

7

8

9

13

15

16

18

19

**OM SH1 OG SH2**

Oversigt over snit, planudsnit og byrumsvisualiseringer  
 Byggeretter og arealanvendelse  
 Kvarterssnit A, princip  
 Kvarterssnit B, princip  
 Eksempelkarré, princip  
 Dagslysstudier  
 Visualisering 1, Strandengskanten  
 Snit I, Strandengskanten  
 Byrum og friarealer  
 Visualisering 2, Alminding  
 Planudsnit 1, princip for kryds: fordelingsvej/alminding  
 Visualisering 3, Tapperiet  
 Visualisering 4, Gårdrum  
 Snit J, almindingernes sammenhæng med gårdrum  
 Trafikplan  
 Fordelingsveje, snit D, E, F  
 Boligveje, snit G og H  
 Visualisering 5, Strandpromenaden  
 Visualisering 6, Fordelingsveje  
 Visualisering 7, Boligveje  
 Parkeringsplan

**SIDE**

20

22

24

26

28

30

32

33

34

36

37

38

40

41

42

44

45

46

48

50

52

ILLUSTRATION FRA UDVIKLINGSPLANEN



# Fra udviklingsplan til prospekt

## Køge Kysts udviklingsplan "Livet før byen - byen for livet" er en plan for, hvordan Køge Kyst-området skal tage sig ud over de næste 20 - 25 år

**UDVIKLINGSPLANEN** er baseret på resultatet af en international parallelkonkurrence i 2009/10. Planen er endeligt vedtaget af Køge Kysts bestyrelse i oktober 2011 og fulgt op af Kommuneplantillæg nr. 7 for Køge Bymidte i oktober 2012.

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. Det forventes, at den nye bydel kommer til at rumme 4.000 nye arbejdspladser og 4.000 nye beboere.

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](http://www.koegekyst.dk).

På luftfotoet overfor ses Køge Kyst udviklingsområde markeret med hvidt modelbyggeri. I forgrunden ses Køge Torv og Vestergade. I midten ses underføringen, der skal binde Køge bymidte bedre sammen med Køge Bugt og afløse den nuværende jernbaneoverskæring. Til venstre for underføringen ses broen over banen, der skal binde Stationsområdet sammen med Collstropgrunden. Bagerst i billedet til højre ses Søndre Havn og den ny 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 mm.

Men Køges særlige identitet omfatter også et aktivt kultur-, idræts- og foreningsliv, som allerede nu spiller 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.

Udviklingsplanen er opdelt i 13 etaper på hver 20-30.000 m<sup>2</sup> byggeretter, som sælges til bygherrer, der vil opføre byggerierne i tråd med intentionerne i udviklingsplanen og kvalitetsprogrammet. 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  
FRA UDVIKLINGSPLANEN**

Prospekt for ST1  
udarbejdet marts 2012

**COLLSTROPGRUNDEN**

Prospekt for Collstropgrunden  
er under udarbejdelse

Prospekt for Kulturtorvet er  
udarbejdet januar 2013

**SØNDRE HAVN**

Prospekt for SH1 og SH2



# Prospektets indhold

**Dette prospekt omhandler SH1 og SH2, der er de første to etaper af i alt syv etaper på Søndre Havn. Hele Køge Kyst projektet tæller 13 etaper, hvoraf første etape i Stationsområdet er under realisering**

**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 etaperne SH1 og SH2, der vil ske sammen med de enkelte bygherrer. Prospektet vil derudover danne grundlag for lokalplanen for de to første etaper 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 SH1 og SH2 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 etaperne SH1 og SH2. Planer, snit og visualiseringer samt tekst beskriver blandt andet følgende:

- Byggemuligheder og funktionsblanding i de to etaper
- Dagslysstudie og eksempel på disponering af en karré
- Bebyggelsen og dens samspil med Strandengskanten og strandengen
- Almindinger, gårdrum og regnvandsløsningen
- Fordelingsveje og boligveje, samt parkering

# 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 bevaringsværdierne ved ØA-bygningen, Braunstein-bryghuset, Køge Kornsmarkante bygning, kaldet "Kirken" lige ved broen over til Søndre Havn, samt Siloen, der alle er placeret langs Kajkanten.

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



"Kirken"

Braunstein

ØA

Silo

Roklub

SH 7

SH 6

SH 3

SH 5

SH 4

SH 2

SH 2-3

SH 2-2

SH 2-1

SH 2-x

Tapperiet

SH 1-4

SH 1-3

SH 1

SH 1-2

SH 1-1

ny strand

SIGNATURFORKLARING

SH 1-1 byggefelt med benævnelse

eksisterende bygninger, der særligt er fremhævet i udviklingsplanen som genanvendelige

andre eksisterende bygninger, med arkitektonisk, kulturhistorisk eller funktional genanvendelighed

eksisterende bygninger, der fortsat anvendes til kulturelle funktioner

SH1 og SH2

øvrige etaper på Søndre Havn

ny strand



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.

Allerede før Køge Kyst startede i 2009 bidrog Valkyrien, Roklubben og Kano- og kajakklubben til et levende miljø omkring havnen og stranden. Ligesom Tapperiet i en årrække har 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.

SH1 og SH2 rummer tilsammen syv byggefelter, som giver mulighed for at opføre i alt ca. 41.000 etagemeter. I SH2 etapen ligger også Tapperiet, der tidligere har haft anvendelse som gas-tappehal og i dag er ungdomskulturhus og spillested og dermed et vigtigt omdrejningspunkt for bylivet på Søndre Havn. Tapperiet er derfor indarbejdet i planerne for Søndre Havn og ombygges, så det fortsat kan fungere som spillested i den ny bydel.

Alle byggefelter i etape SH1, samt byggefelt SH2-1 kan umiddelbart sælges og realiseres. Byggefelterne SH2-2 og SH2-3 afventer fraflytning og fjernelse af Køge Kommunes pavillonbyggeri og en enkelt havnevirksomhed, før de kan bebygges. Campingpladsen nedlægges i 2013, hvorefter den del, der ikke skal bebygges, reetableres som strandeng.

Strandengen er omfattet af strandbeskyttelseslinjen og mange af de planlagte boliger på Søndre Havn er derfor sikret en unik udsigt i al fremtid.

## Bebyggelsesplan og friarealer

**Prospektet rummer mulighederne for at Søndre Havn kan udvikles til en tæt, varieret og mangfoldig bydel med boliger i forskellig størrelse og ejerformer**

**OVERORDNET** set består området af et stormasket net af øst/vestgående veje og nord/sydgående almindinger. Vejene differentieres mellem overordnede fordelingsveje og mindre og mere intime boligveje. Almindingerne er grønne friarealer, der spænder fra havnebassinets belagte kant til strandengens naturprægede grønne rum.

Nettets masker udlægges som byggefelter i en differentieret karrélignende struktur i 3-7 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 døgnetimer.

Søndre Havn skal primært indeholde boliger, dog er fronten langs havnebassinets, af hensyn til støj fra Nordhavnen, primært kontor- og serviceerhverv.

# BYRUM OG FRIAREALER



Havnepladsen

Kajkanten

Fjordingsvej

Fokklub

Bølgevej






Fjordingsvej

Strandengskanten

Bølgeriet

strandengen

## SIGNATURFORKLARING

-  Kajkanten og Strandengskanten
-  byrum, torv / plads, primært knyttet til bevaringsværdige bygninger
-  alminding
-  gårdrum - halvoffentlig
-  maritimt aktivitetsområde

I alt rummer Søndre Havn mulighed for ca. 125.000 etagemeter boliger (svarende til ca. 1.250 boliger), samt ca. 50.000 etagemeter erhverv, (svarende til ca. 2.000 arbejdspladser). Området indeholder derudover mulighed for et mindre antal detailhandelsbutikker op til 400 m<sup>2</sup>, samt nye og eksisterende kulturelle og offentlige funktioner. Under hensyn til de begrænsninger som havnestøjen medfører, er målet, at boligerne mixes med indslag af kontor- og serviceerhverv, i kombination med de øvrige funktioner.

Den karrélignende struktur 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.

Søndre Havn får mange typer af friarealer, der indbyder til forskellige former for ophold, leg og bevægelse: almindingerne, vejrummene, gårdrummene,

taghaverne og altanerne, Kajkanten og Strandengskanten, 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. Der er mulighed for at indrette enkelte gårdrum som private arealer uden offentlig adgang, men stadig med den visuelle åbenhed.

Almindingerne snor sig gennem området og skaber derved differentierede kig og mellemrum byggefelterne imellem. Almindingerne modsvarer 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 helprivatzone, hvor der vil være en god udsigt og gode solforhold.

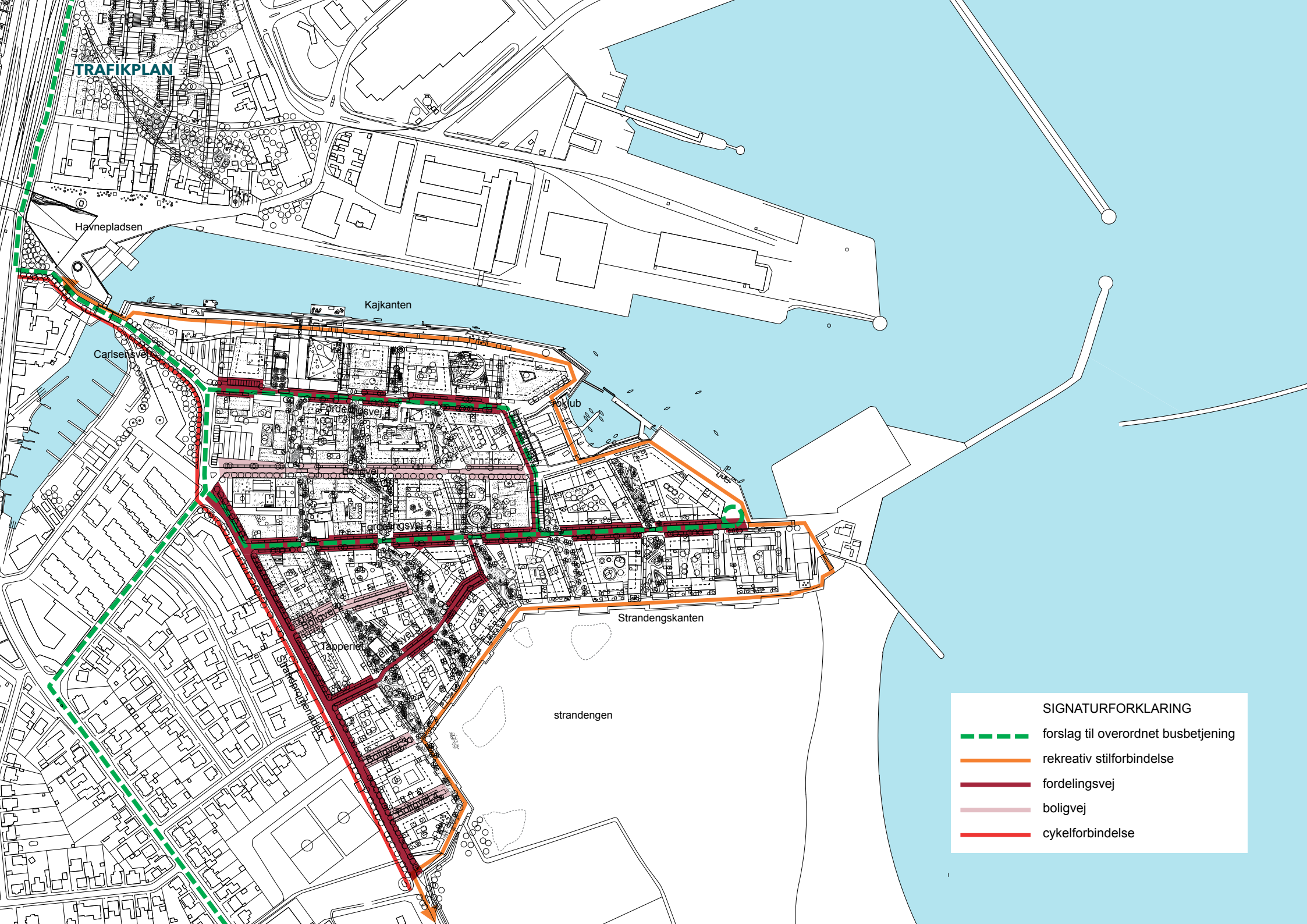
Kajkanten er det offentlige rum, der danner overgangen mellem bebyggelse og havnebassin på

Søndre Havn og leder fra Havnepladsen ud mod den ny strand. Kajkanten indeholder en plint, der inviterer til forskellige former for ophold langs havnebassinet undervejs.

Strandengskanten afslutter Søndre Havn mod syd og er det offentlige rum, der danner overgangen mellem bebyggelsen og strandengen. Som ved Kajkanten er klimasikring med til at give forløbet karakter, her i form af et promenadelignende dæk med siddetrin og opholdsflader ud mod strandengen.

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

# TRAFIKPLAN



# Trafikplan og parkering

## Søndre Havn trafikbetjenes fra Carlsensvej og Strandpromenaden med syv øst/ vest gående veje fordelt på to vejtyper: fordelingsveje og boligveje

**CARLENSVEJ** og Strandpromenaden bærer al trafik til Søndre Havn og ombygges med fortovej i begge sider, samt kantstensparkering og træplantering skiftevis fra side til side af vejene.

Fordelingsvejene er indbyrdes forbundne og bærer størstedelen af trafikken, idet de giver adgang til parkering på terræn og i konstruktion. Derudover indgår en eller 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- 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 i form af udeopholdsarealer som terrasser, forhaver og fælles adgangs/ opholdszoner. Den eksisterende ensidige allé med bornholmsk røn langs Søndre Molevej bevares i det omfang, det er muligt.

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

I kryds indsnævres vejbanen til et spor og almindingen krydses på en let brokonstruktion, der er med til at dæmpe hastigheden.

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.

For cyklister og fodgængere etableres en forbindelse langs Kajkanten og Strandengskanten, der forbinder Søndre Havn med Køge og de rekreative områder. En regional cykelforbindelse knytter via Carlsensvej og Strandpromenaden an til Søndre Havn.

Da almindingerne og gårdrum ønskes friholdt for brandveje, skal der etableres sikkerhedstrapper til de boliger, der ved brand, ikke kan betjenes fra fordelingsvejene og boligvejene.

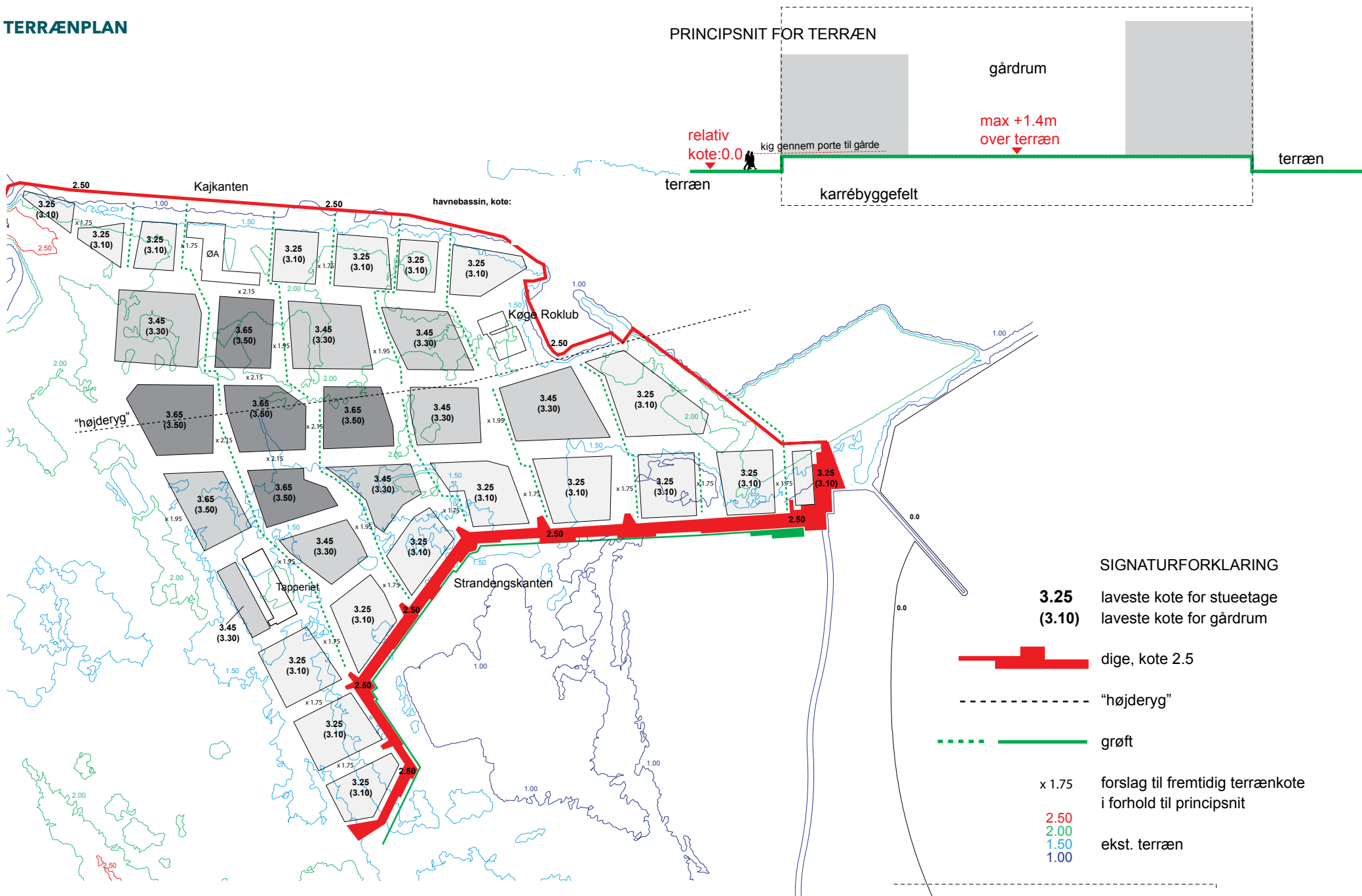
Bilparkeringen sker med adgang fra fordelingsvejene i halvt nedgravede parkeringskældre under de enkelte byggefeltet. Det er tanken, at der etableres parkering under ca. ¾ af karreerne. Hvis der ikke etableres kældre under et byggefelt, skal bygherren alternativt indbetale til en parkeringsfond. Fonden sikrer, at det antal P-pladser, som P-normen for det pågældende byggeri udløser, etableres et andet sted på Søndre Havn. En mindre del af parkeringspladserne (ca. 10 %) etableres på terræn langs fordelingsvejene.

Cykelparkeringen sker primært indenfor det enkelte byggefelt enten i kælder eller på terræn. Langs fordelings- og boligvejene er det dog oplagt, at der etableres et mindre antal cykelparkeringspladser ved opgangene.




Carlsensvej, Strandpromenaden, samt de to mest trafikerede fordelingsveje udlægges som offentlig vej, mens boligvejene og den korte sydligste fordelingsvej udlægges som private fællesveje.

# TERRÆNPLAN

## PRINCIPSNIT FOR TERRÆN



### SIGNATURFORKLARING

- 3.25** laveste kote for stueetage
- (3.10)** laveste kote for gårdrum
-  dige, kote 2.5
-  "højderyg"
-  grøft
- x 1.75 forslag til fremtidig terrænkote i forhold til principsnit
- 2.50 ekst. terræn
- 2.00
- 1.50
- 1.00

# Regnvandsløsning og klimasikring

**Regnvandet på Søndre Havn afledes på overfladen ved en såkaldt LAR (Lokal Afvanding 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 samtidigt sikres imod overbelastning af kloaksystemet. 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 gennem Søndre Havn.

Koteringen tager afsæt i klimasikringen af området som skitseret i udviklingsplanen, herunder et ønske om, at stueetagers færdige gulvkoter ligger i minimum kote 3.25. LAR er i almindinger og gårdrum brugt som et kvalitativt landskabeligt element, hvor ønsket er, at regnvand indgår som et synligt element.

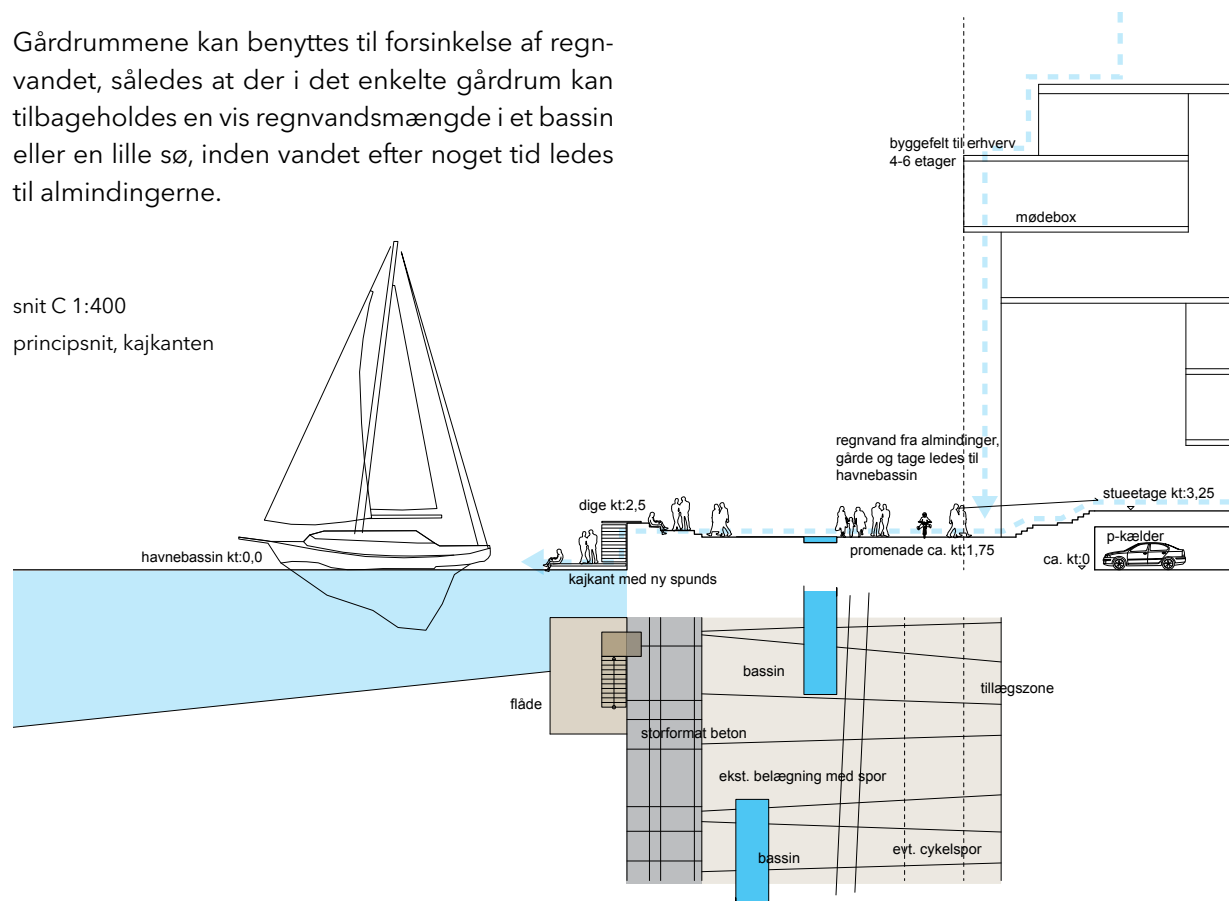
Nord for højderyggen ledes regnvandet via almindingerne til havnen, mens vandet syd for ledes via almindingerne til strandengen og derfra i en grøn grøft videre ud i havnebassinet og Køge Bugt. På grund af det høje grundvandspejl, samt parkeringskældrene regnes der primært med afstrømning og udledning af regnvandet til havet, hvorimod nedsivningen vil være minimal.

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

Udformningen af almindingerne og gårdrummenes bassiner og trug kan iøvrigt 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 C 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 kvalitet i byggemodning og øvrige anlæg. På denne måde skabes værdi, også for bygherrerne og de kommende beboere.

Køge Kyst byggemodner på Søndre Havn samtlige veje og friarealer uden for byggefeltene, og sikrer fremføring af forsyninger til byggefeltene. Byggemodningen omfatter: Strandengskanten og Kajkanten med tilhørende promenade og klimasikring, fordelings- og boligvejene, almindingerne og regnvandsløsningen, samt den nye strand.

Derudover anlægges Køge Kyst den overordnede infrastruktur, der vil binde det nye byområde på Søndre Havn sammen med den historiske bykerne.

Bygherren har ansvaret for al aktivitet indenfor byggefeltet, det vil sige gårdrum og bebyggelse, samt parkeringskælder. Bygherren skal anlægge bebyggelsen og gårdrummet efter principperne i regnvandsløsningen og gerne forsinke regnvandet inden det ledes til almindingen. Bygherren har ligeledes ansvar for forsyningsnet indenfor byggefeltet.



Opdagelsen med overdækket udekøkken, 50 havnehaver, bistader og hængekøjer i Rebars kunstværk fra Urban Play-udstillingen. Byrumme Opdagelsen, Tidsrummet og Byskoven er en række nye byrum på Tråden, der skaber liv på havnen og giver erfaringer til den fremtidige by. Foto: Martin Håkan, CoverGanda



Trådens Lys er 10 poetiske og stemningsfulde lysinstallationer udført af Illumenarts og Lyskastellet på havnens store industribygninger, i porte, på klappbroen ved indgangen til Søndre Havn, i vandet og på træer. Foto: Anders Sune Berg





Byskoven rummer en dirt jump-cykelbane, tilskuerpladser med klatretræ, 200 træer og en underskov af spiselige planter.  
Foto: Martin Håkan, CoverGanda

# Drift og grundejerforeninger

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

**KØGE KYST** etablerer de nye udearealer udenfor byggefeltet, hvorefter Køge Kommune eller bydelsforeningen står for drift og vedligeholdelse.

De arealer, der fungerer som et tilbud for hele Køge - og ikke blot for Søndre Havns beboere - vedligeholdes og drives af Køge Kommune. Det drejer sig om de nye promenader (Kajkanten og Strandengskanten), den nye strand samt de større fordelingsveje.

De resterende arealer drives og vedligeholdes af de nye grundejerforeninger. Der etableres to niveauer af grundejerforeninger 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, byrum, almindinger 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 de kulturelle aktiviteter på Søndre havn. Den overordnede bydelsforening afsætter årligt et beløb hertil (3-4 kr. pr. etagekvadratmeter), 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 den overordnede bydelsforening, ligeså vel som de kulturelle institutioner og foreninger er fødte medlemmer af foreningen. Derudover vil Køge Kyst være medlem af den overordnede bydelsforening indtil området er fuldt udbygget.

Det årlige driftsbidrag til bydelsforeningen må forventes at være 12-15 kr. pr. etagekvadratmeter, inklusiv kultur- og bylivsbidraget. Kulturelle institutioner og foreninger tilbydes at være betalingsfri medlemmer.

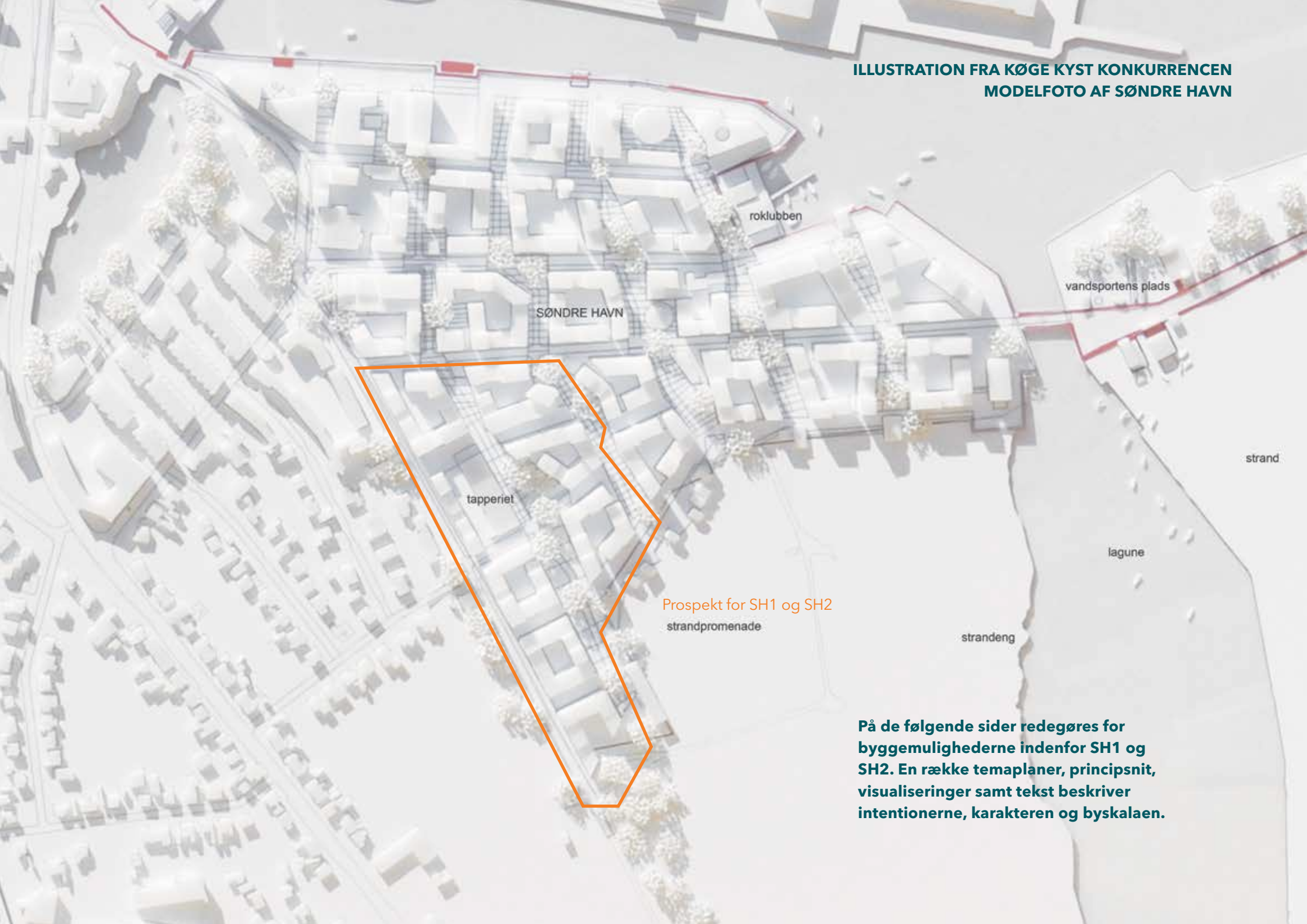
De underliggende karréforeninger er ansvarlige for anlæg og drift af gårdrummene samt for koblingen af gårdrummenes regnvandsmagasiner/ vandtrapper til det overordnede LAR-system.

I karréforeningerne indgår alle købere af byggeretter, uanset om det er ejerlejligheder, andelslejligheder, almene boliger, private udlejningsejendomme, virksomheder eller andet. I hver karré kan flere ejerformer være repræsenteret.



“Udsigten” er udført i 2011 som et etape 0 projekt. Udsigten ligger, hvor Strandengskanten og Kajkanten møder hinanden. Foto er fra indvielsen af Urban Play udstillingen i juni 2012.

**ILLUSTRATION FRA KØGE KYST KONKURRENCEN  
MODELFOTO AF SØNDRE HAVN**



SØNDRE HAVN

roklubben

vandsportens plads

strand

tapperiet

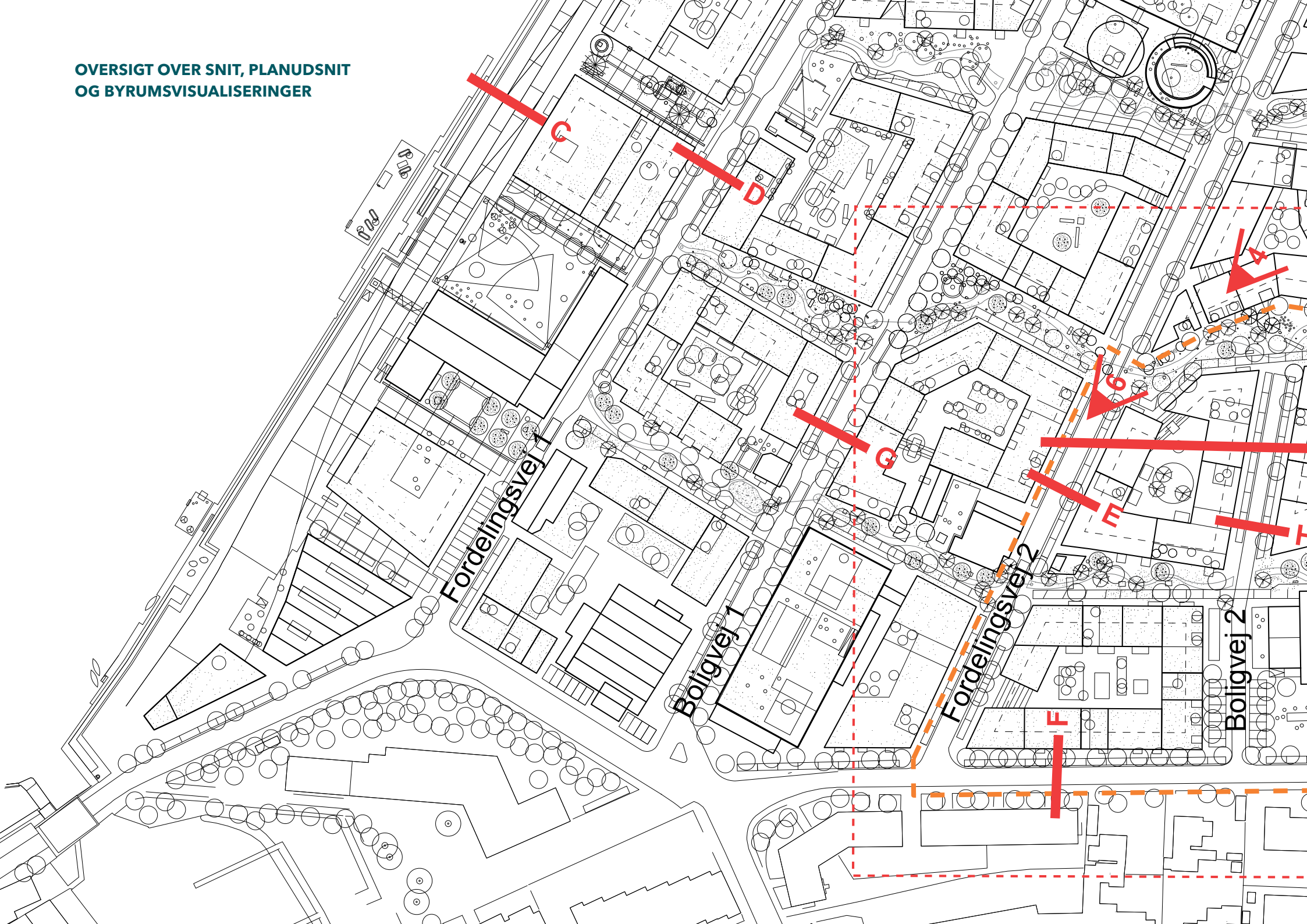
Prospekt for SH1 og SH2  
strandpromenade

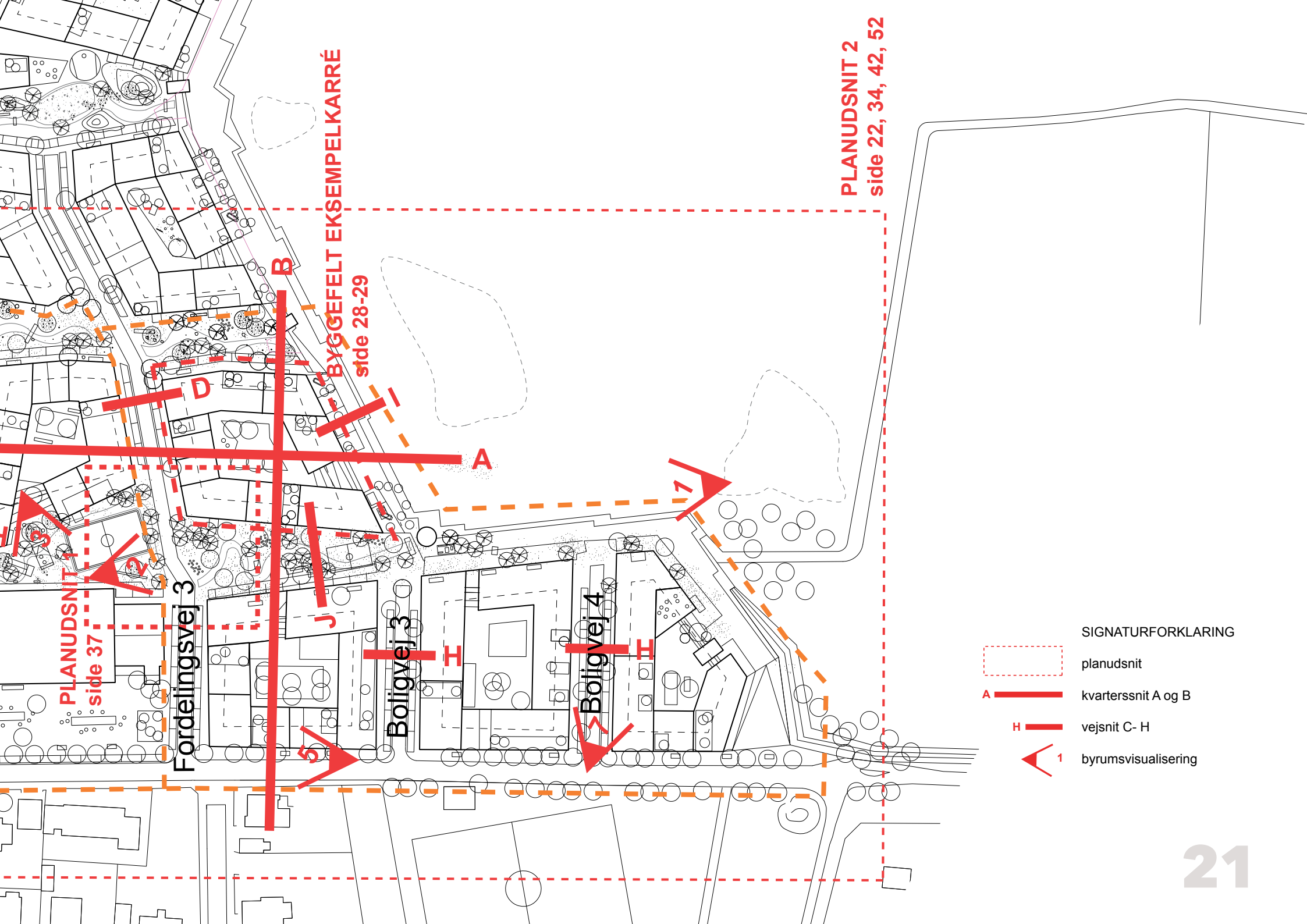
lagune

strandeng

**På de følgende sider redegøres for byggemulighederne indenfor SH1 og SH2. En række temaplaner, principsnit, visualiseringer samt tekst beskriver intentionerne, karakteren og byskalaen.**

**OVERSIGT OVER SNIT, PLANUDSNIT  
OG BYRUMSVISUALISERINGER**





PLANUDSNIT 1  
side 37

Fordingvej 3

Boligvej 3

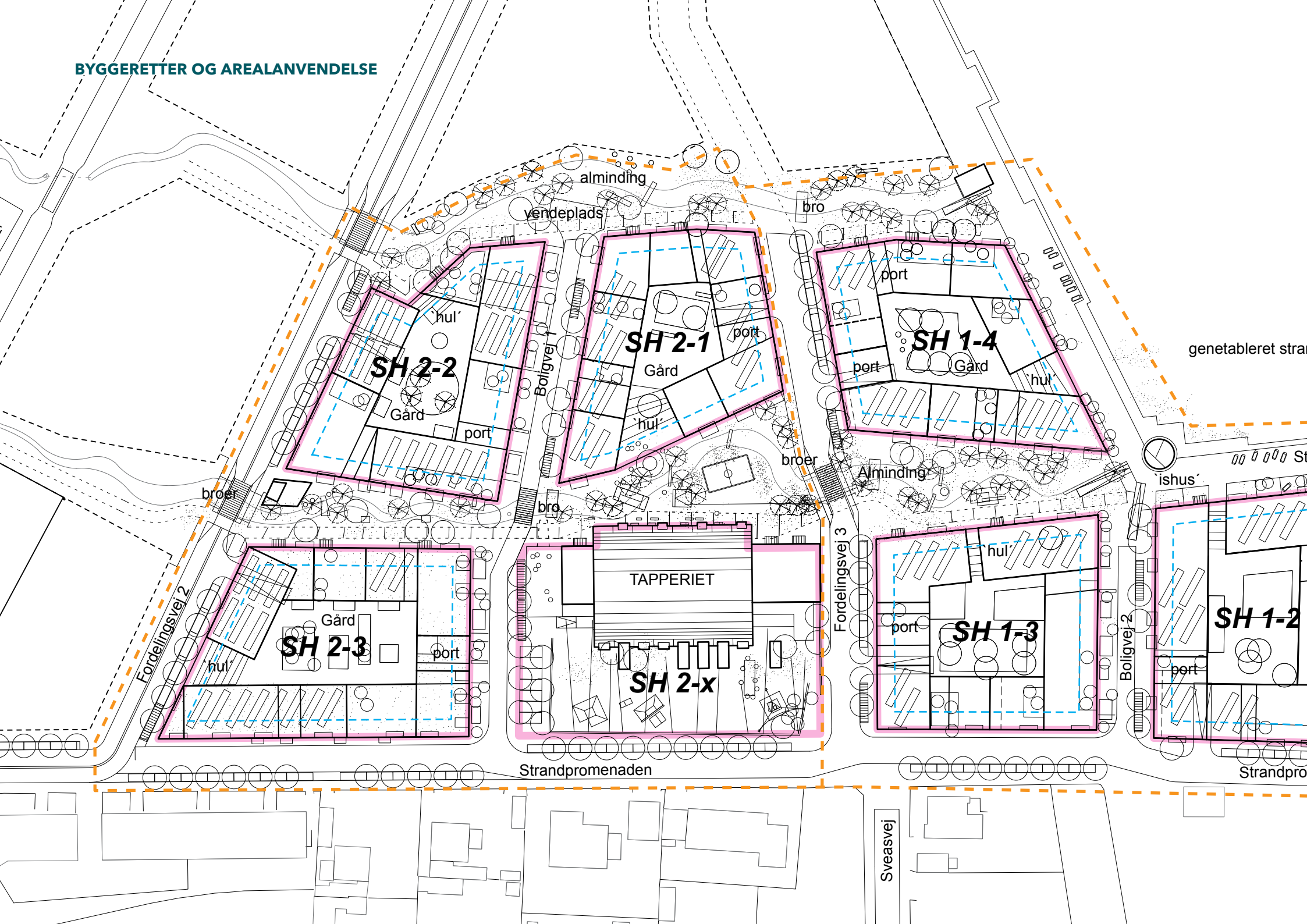
Boligvej 4

BYGGEFELT EKSEMPELKARRÉ  
side 28-29

PLANUDSNIT 2  
side 22, 34, 42, 52

- SIGNATURFORKLARING
- planudsnit
  - A kvarterssnit A og B
  - H vejsnit C- H
  - 1 byrumsvisualisering

# BYGGERETTER OG AREALANVENDELSE



# Byggeretter





**Alle byggeretter i etape SH1 samt byggeret SH2-1 kan umiddelbart sælges og realiseres**

**BYGGEFELTERNE** SH2-2 og SH2-3 forventes at være klar til salg i 2015 eller 2016.

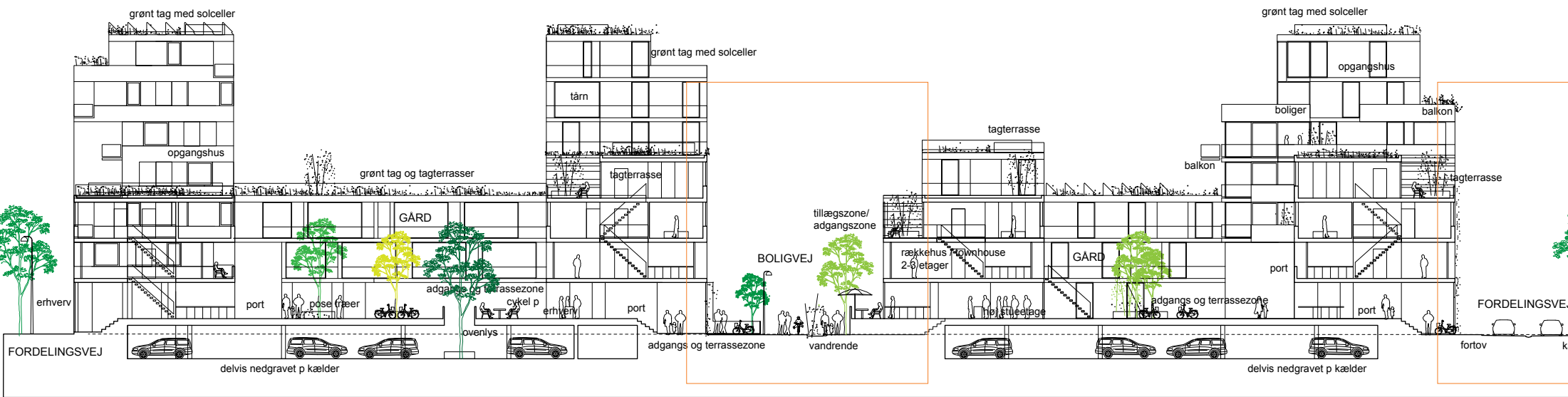
Etape SH1 indeholder udelukkende boliger. I etape SH2 er der mulighed for kontor- og serviceerhverv i op til 20 % af det samlede etageareal og evt. en enkelt butik ud mod Fordelingsvej 2.



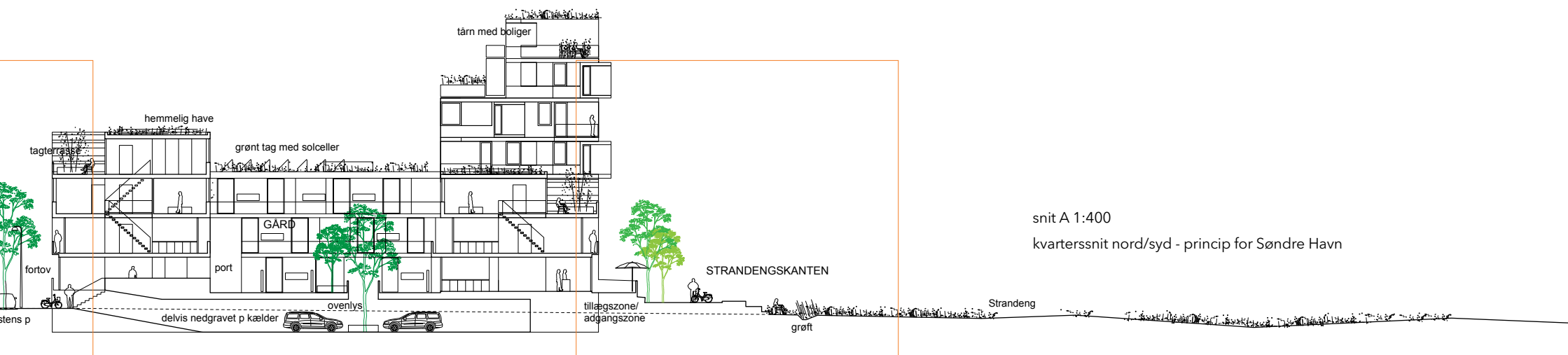
BYGGERET		GRUNDAREAL	
SH 1		SH 1	
SH 1-1:	4.700 m <sup>2</sup> (45 boliger)	SH 1-1:	1.830 m <sup>2</sup>
SH 1-2:	6.000 m <sup>2</sup> (60 boliger)	SH 1-2:	2.470 m <sup>2</sup>
SH 1-3:	5.700 m <sup>2</sup> (55 boliger)	SH 1-3:	2.300 m <sup>2</sup>
SH 1-4:	6.500 m <sup>2</sup> (60 boliger)	SH 1-4:	2.240 m <sup>2</sup>
SH 1 i alt:	22.900 m <sup>2</sup> , ca 220 boliger		
SH 2		SH 2	
SH 2-1:	5.300 m <sup>2</sup> (50 boliger)	SH 2-1:	2.010 m <sup>2</sup>
SH 2-2:	6.600 m <sup>2</sup> (65 boliger)	SH 2-2:	2.150 m <sup>2</sup>
SH 2-3:	6.500 m <sup>2</sup> (65 boliger)	SH 2-3:	2.600 m <sup>2</sup>
SH 2-x:	til Tapperiet	SH 2-x:	3.050 m <sup>2</sup>
SH 2 i alt:	18.400 m <sup>2</sup> , ca 180 boliger		

- SIGNATURFORKLARING**
-  **SH 1-4** byggefelt med benævnelse
  -  etape SH1 og SH2
  -  ekst. bygning
  -  P i konstruktion, delvist nedgravet

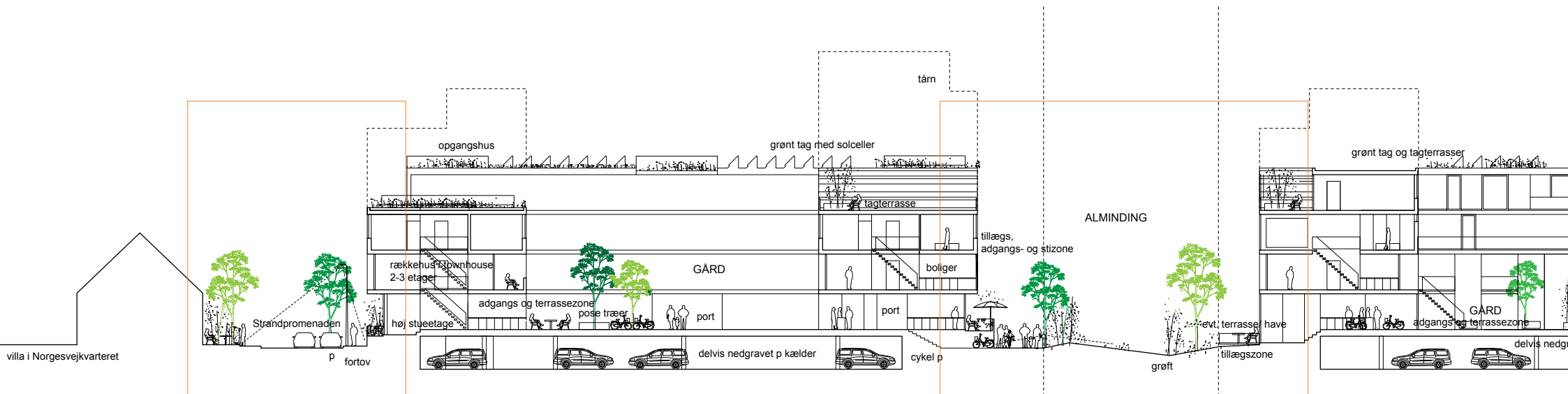
# SNIT A 1:400, NORD - SYD

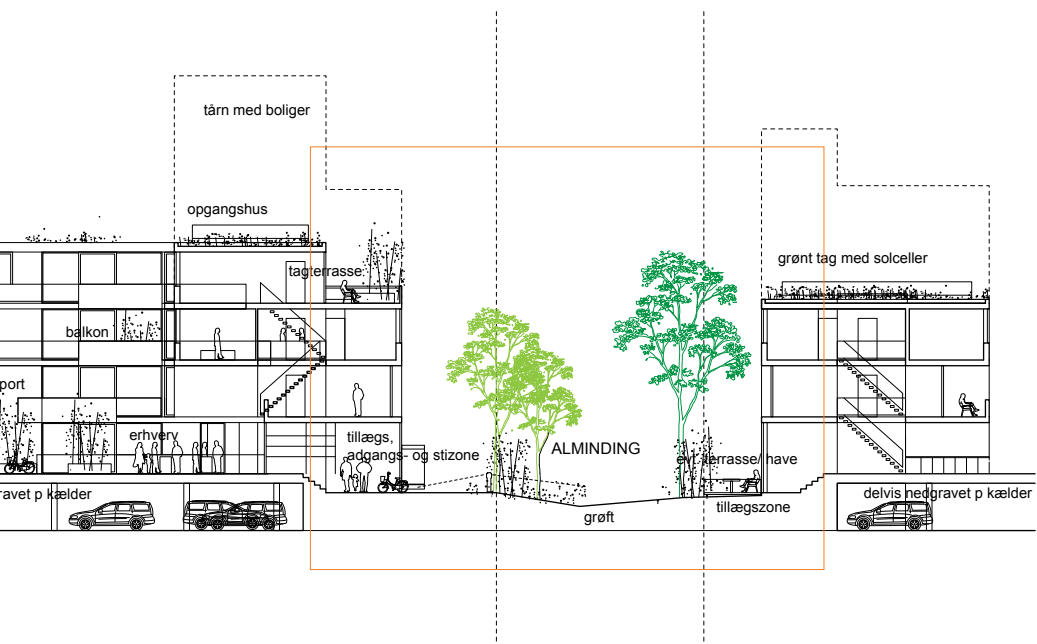






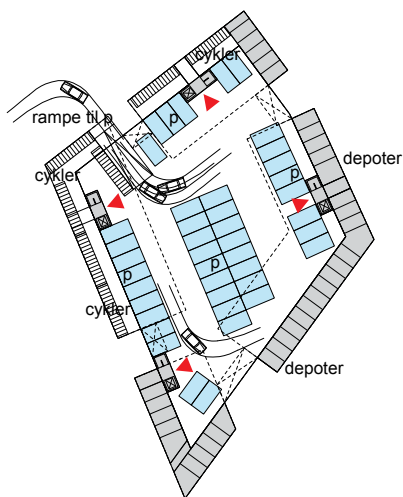
SNIT B 1:400, ØST - VEST





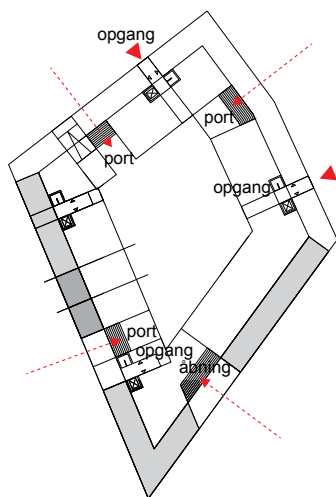
snit B 1:400  
kvarterssnit øst/vest - princip for Sønderre Havn

## EKSEMPELKARRÈ SH 1-4



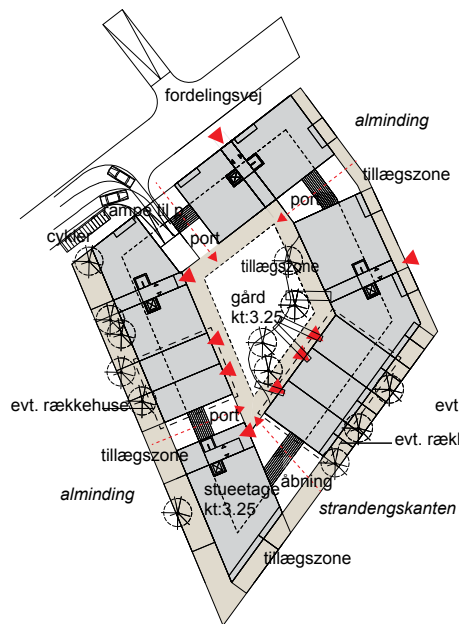
### kælderetage:

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



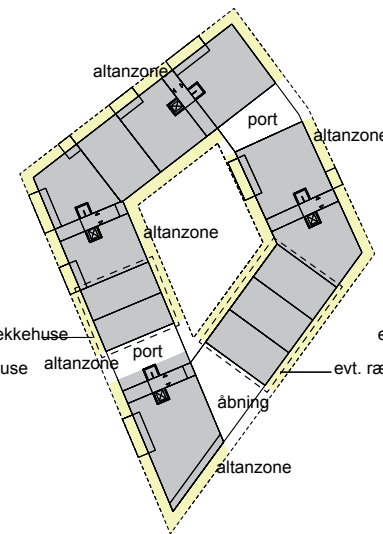
### stueetage:

- mulighed for et nedre plan mod almindinger og Strandenskanten
- en overhøj etage foldet om p-kælder



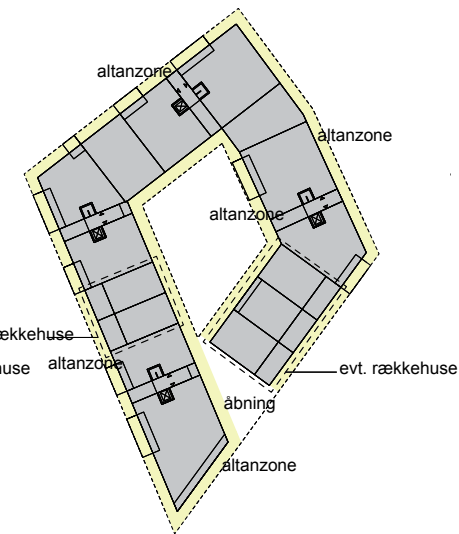
### mezzanin:

- porte og åbninger gør kar-réen transparent og som udgangspunkt passabel
- adgang fra gårdrum og eller nø/nv facader
- mulighed for forskellige boligtyper, ejer og adgangsformer
- tillægszoner som særlig kvalitet for boliger i nederste plan



### 1.sal:

- et gennemgående etageplan med porte og åbninger
- altanzone ind- og udvendigt

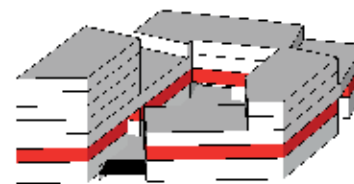
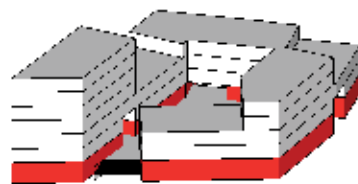


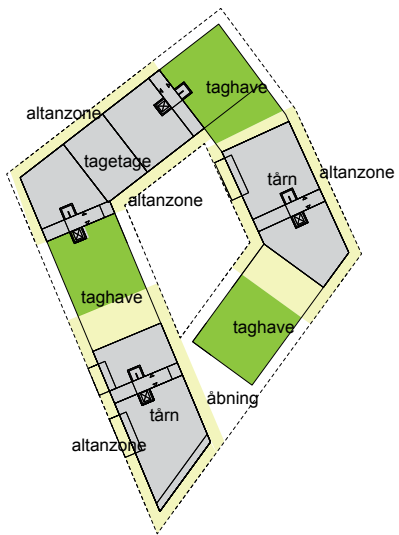
### 2.sal:

- et gennemgående etageplan med åbning
- altanzone ind- og udvendigt
- basiskarréens sidste gennemgående etage

EKSEMPELKARRÈ SH 1-4

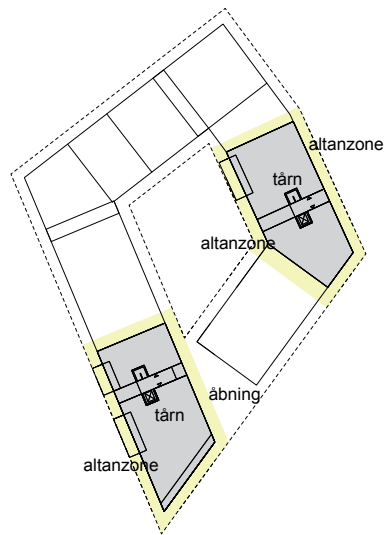
princip for karréer i 3 etager med penthouses og tårne





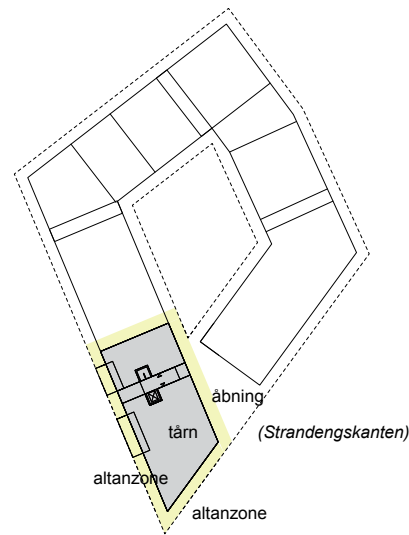
### 3.sal:

- første tagbolig- og tårnetage
- de første fælles taghaver supplerer altanzoner
- tagboliger kan tillige have private taghaver



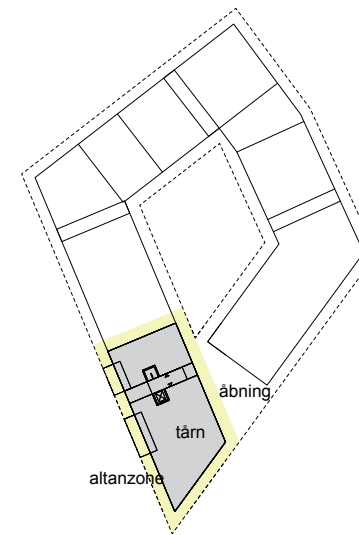
### 4.sal:

- tårnetage med altanzoner
- tårnene er placeret så skygger, over dagen, i videst mulige omfang rammer almindinger og gårdrum og ikke nabobyggefelter



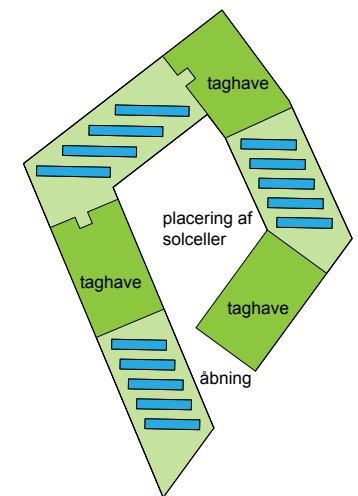
### 5.sal:

- det højeste tårnhjørne i karréen med altanzoner
- tårnet vil, i dette eksempel i aftensol, skygge ned over Strandengskanten



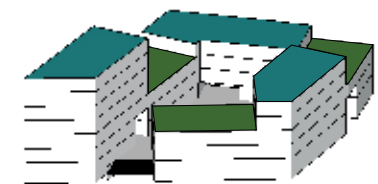
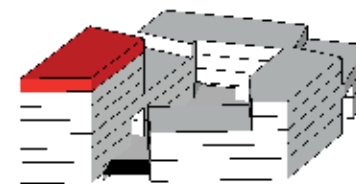
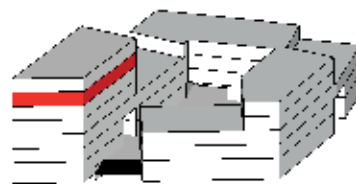
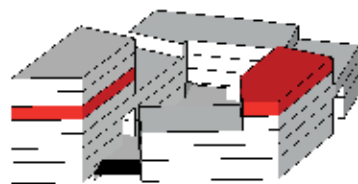
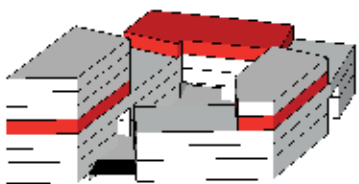
### 6.sal:

- sidste tårnetage i karréen med altanzoner



### 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.



## Dagslysstudier

**I forbindelse med udarbejdelsen af prospektet er der udført et studie af dagslyset i SH1 og SH2, samt de tilstødende etager SH3 og SH4. På planerne er SH1 og SH2 stiptet med rødt**

**OVER** året vil skyggebilledet tegne sig som vist her. Et enkelt princip om fordeling af bebyggelsen som 3-4 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.



Kl. 9:00



Kl. 12:00



Kl. 18:00

figur 1: skyggebillede marts/september

Tårne og penthouses i 4-7 etager vil således naturligt kunne placeres, hvor skyggedannelse vil falde på en alminding, der i sin udformning lokalt vil kunne få en særlig skyggefuld karakter og vegetation. Således vil boliger i stueetager i vid udstrækning have glæde af solskin også i samspillet med det hævede gårdrum, der udvendigt i karréen kan tilbyde høje stueetager og dermed mulighed for øget lysindfald.

Området er endvidere undersøgt med henblik på optimeret udnyttelse af tagflader og evt. facader til udnyttelse af solenergi. Her spiller udformningen af den enkelte karré i samspil med nabokarré og alminding en stor rolle. 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. 9:00



Kl. 12:00

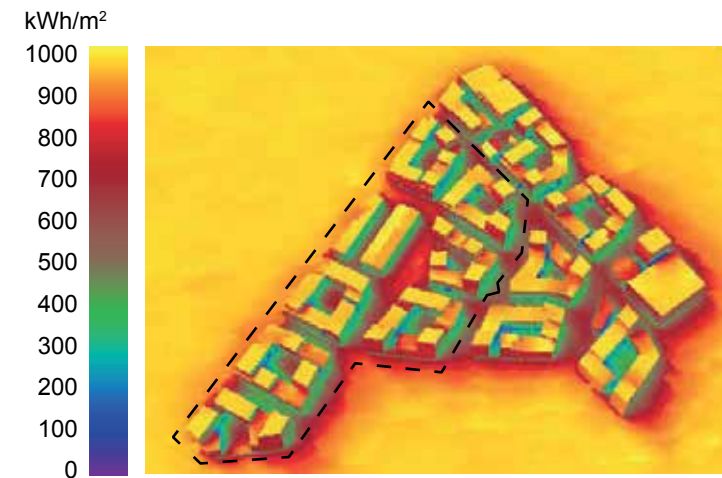


Kl. 15:00



Kl. 18:00

figur 2: skyggebillede juni



figur 3: vejledende oversigt over placering af solceller på tage og evt. facader - optimal placering er indenfor røde, orange og gule områder, hvor solindstråling er mindst 700 kwh/m<sup>2</sup>.

VISUALISERING 1





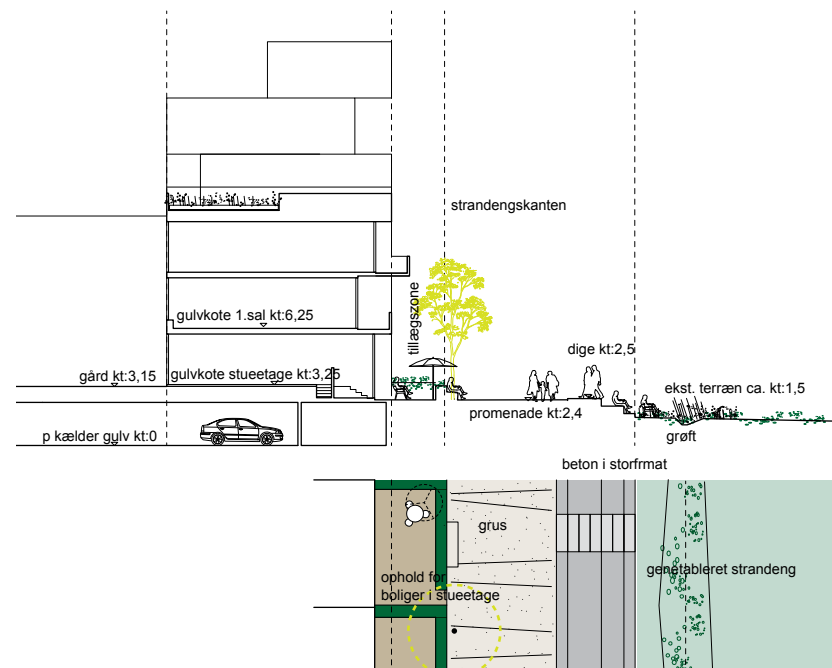
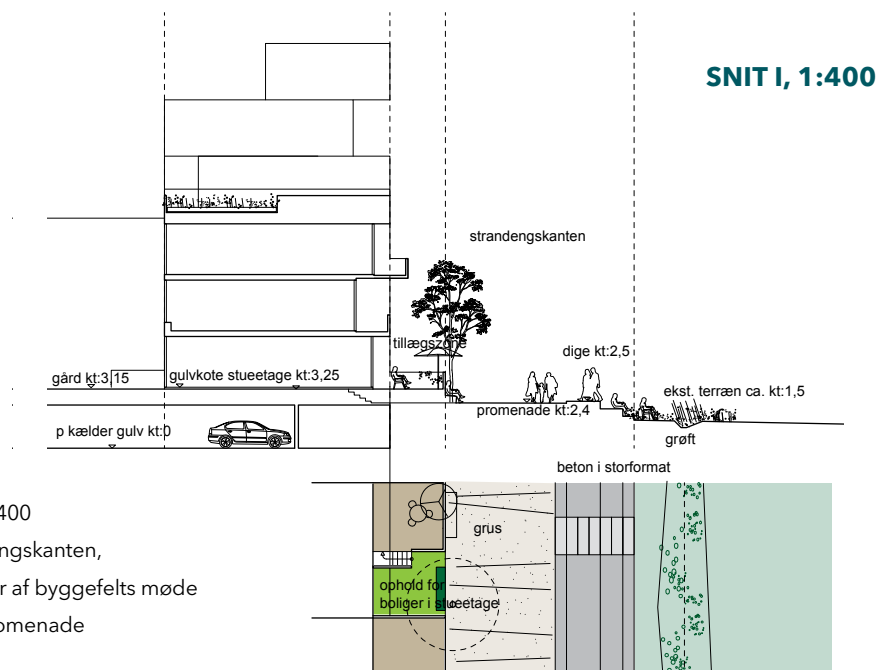
# Strandengskanten

**STRANDENGSKANTEN** er Søndre Havns møde med strandengen ved Køge Bugt. Området er fredet og beskyttet og byder på naturoplevelser, udsigter og rekreative muligheder i særklasse.

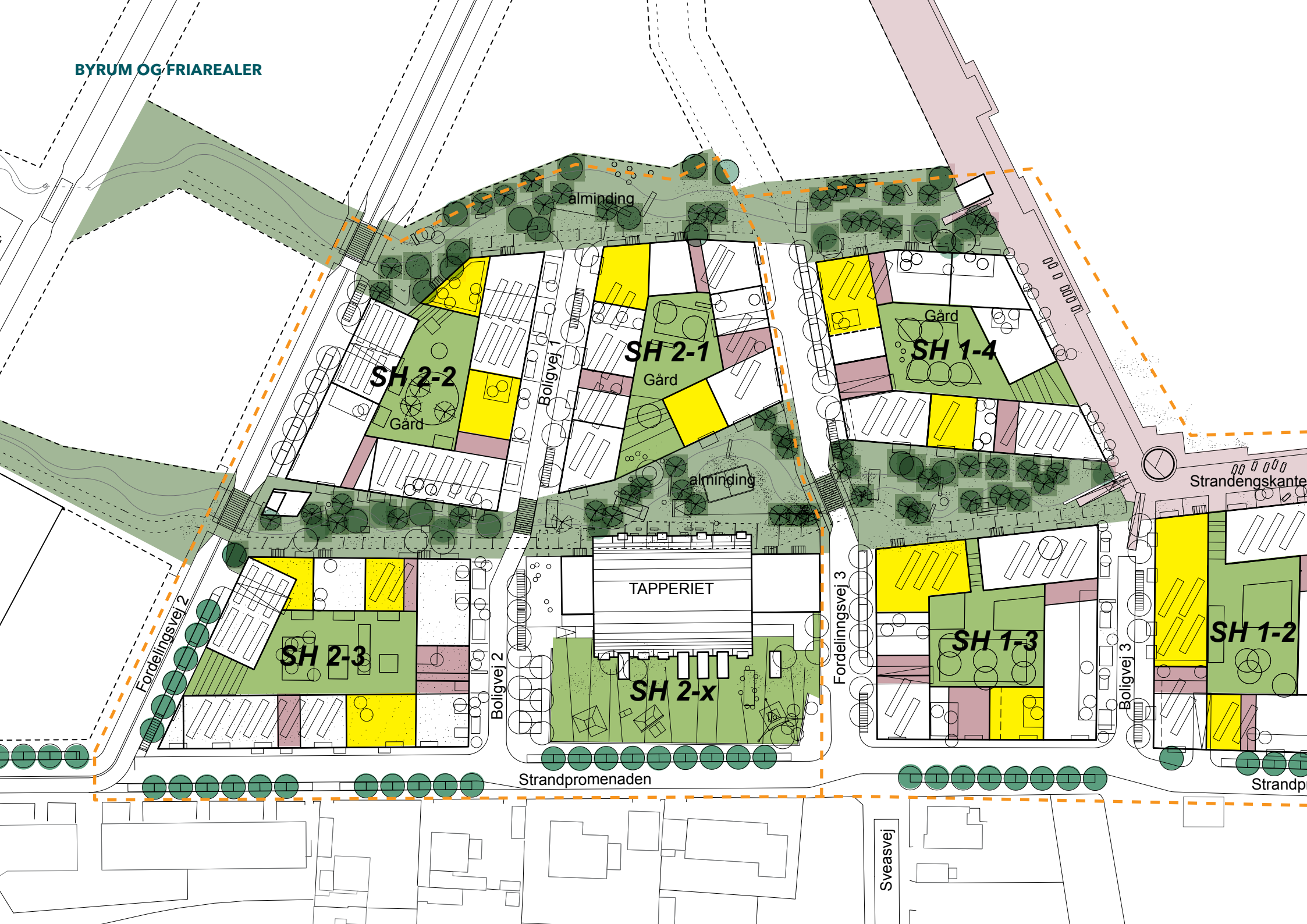
Byfronten tegnes af en offentlig promenade der klimasikrer området mod oversvømmelse: Intentionen er her at udnytte nødvendigheden af klimasikring af bydelen, til et kvalitativt byrum med en tydelig kobling til både byområdet og det fredede landskab. Sammensatte karréer i 3-7 etager tilbyder lange kig over Køge Bugt fra taghaver, terrasser, balkoner, altaner og store vinduesflader - også selvom man ikke bor i første række.

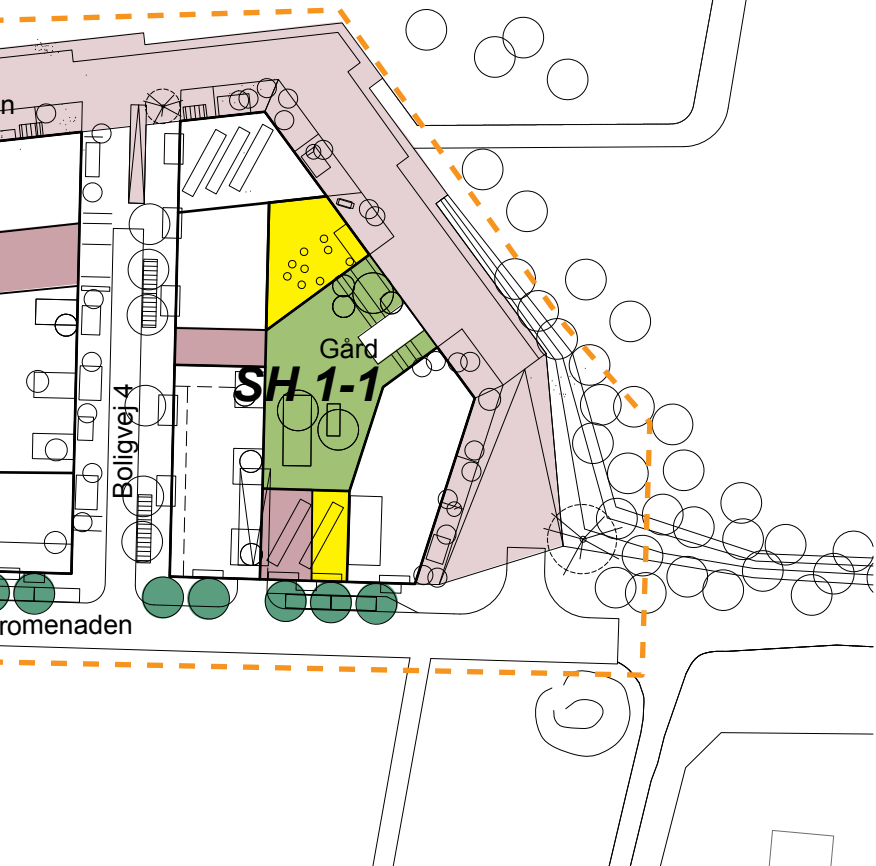
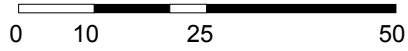
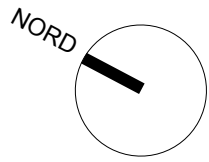
Områdets nord/sydgående almindinger inviterer i karréernes mellemrum promenadens gæster indenfor i bydelens grønne rum.

I overgangen mellem Strandengskanten og strandengen leder en grøft regnvandet fra Søndre Havn ud i Køge Bugt via havnebassinet.



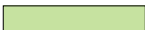






BYRUM OG FRIAREALER





#### SIGNATURFORKLARING

-  Alminding
-  Strandengskanten
-  Gårdrum med åbning til alminding og Strandengskant
-  Taghaver
-  Porte
-  Karaktergivende træplantning
-  Etape SH1 og SH2

VISUALISERING 2



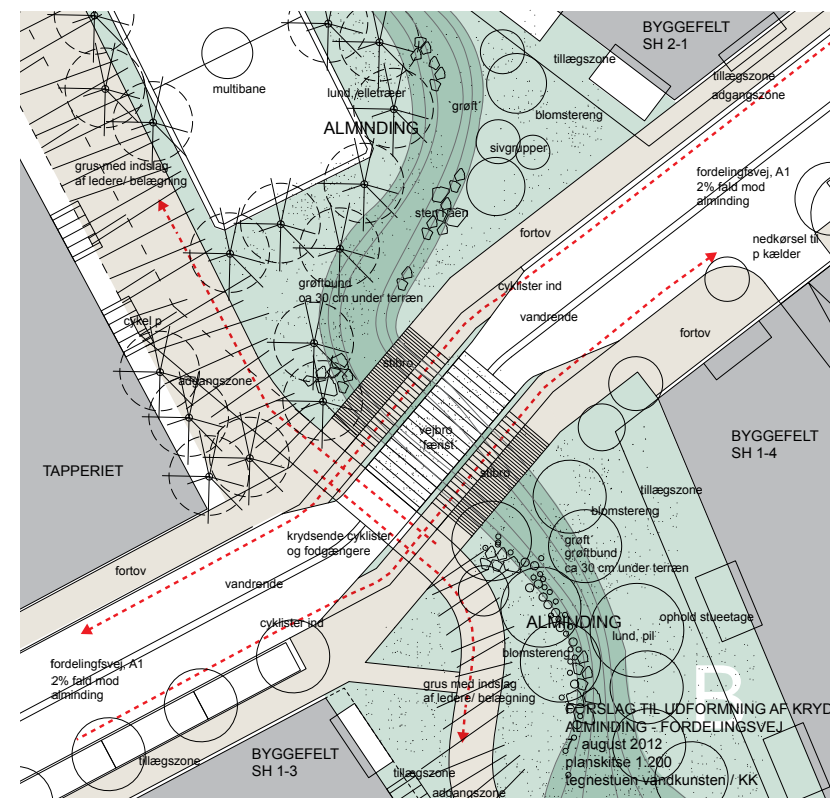


## Alminding

**ALMINDINGERNE** er Søndre Havns særlige kendetegn, en ny type lokalt landskabsrum, der nichefuldt og rumligt varieret spænder mellem strandområdet og kajkanten/havnebassinet. Almindingerne er grønne friarealer, biotoper med beplantning i et varieret forløb og med åbne grøfter, 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.

Almindingerne er primært bolignært friareal med offentlig adgang. Typisk vil en alminding mod vest have en adgangszone til boliger på det tilstødende byggefelt med cykel og gangsti/spor og mod øst have karakter af en udeopholdszone knyttet til boligerne i stueetagen i form af terrasser, altaner eller små forhaver.

Visse steder rummer almindingerne plads til ophold i form af mindre pladser knyttet til særlige funktioner som f.eks. fælleshuse, bevarede bygninger eller hvor almindingerne har en stor bredde. Almindingerne er bilfrie grønne rum, der indbyder til både leg og stille aktiviteter med insektstudier og botanikture for områdets institutioner og beboere. Hvor almindingerne krydser vejene, indsnævres vejen til et spor og føres over almindingen på en let brokonstruktion, der nedsætter hastigheden og underordner sig almindingens karakter.



planudsnit 1, 1:400  
princip for kryds mellem fordelingsvej og alminding





## Tapperiet

**TAPPERIET** er Køge Kommunes ungdomskulturhus. Huset er indrettet i en gammel tapperi-hal og vil som led i udviklingen af Søndre Havn blive ombygget, renoveret, lydoptimeret og nyindrettet. Tapperiet vil blive et vigtigt omdrejningspunkt på Søndre Havn, hvor huset vil kunne fungere som en slags fælleshus eller forsamlingshus for området.

Tapperiet danner en grøn væg i almindingen, hvor almindingens grønne karakter så at sige trækkes over bygningen, som en kappe/dyne. Tapperiets udeareal genplaceres primært vest for bygningen med belagte arealer til ophold og aktiviteter, mens østsiden er mere stille og udpræget grøn.

I baggrunden ses karreen SH1-3 samt fordelingsvej 3, der krydser almindingen på en lav bro.

VISUALISERING 4





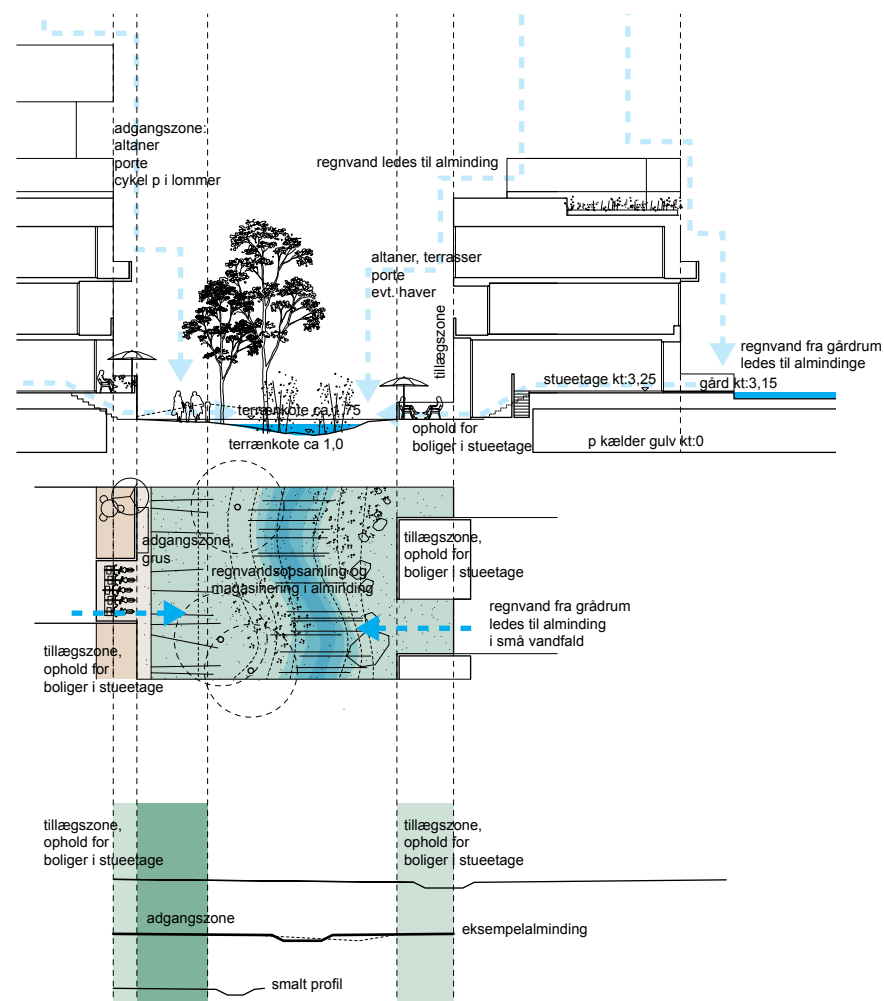
## Gårdrum

**BYDELENS** karréstruktur rummer et væld af gårdrum, der tilbyder halvprivate/halvoffentlige opholdsrum. Alle karréerne har, som udgangspunkt åbninger, porte, passager, smøger, gennemgange og nicher. Gårdene er for de flestes tilfælde anlagt ovenpå 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 bolig-nære kvaliteter. Gårdrummet planlægges og anlægges af den enkelte karré efter intentionerne i kvalitetsprogrammet og beboernes ønsker.

Gårdene vil, i kraft af den mere belagte karakter, kunne rumme flere af de belægningskrævende lege/opholdsanlæg som almindingerne ikke rummer og bidrager dermed til en nuanceret af bydelens opholdsrum. Legepladser i mere traditionel forstand kan med fordel anlægges her, så almindingerne kan bevare deres "naturlige" naturpræg.

Gårdene spiller tillige en væsentlig rolle i håndtering af regnvand, i form af magasiner og forsinkelsesbassiner i et større regnvandshåndteringssystem.

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.

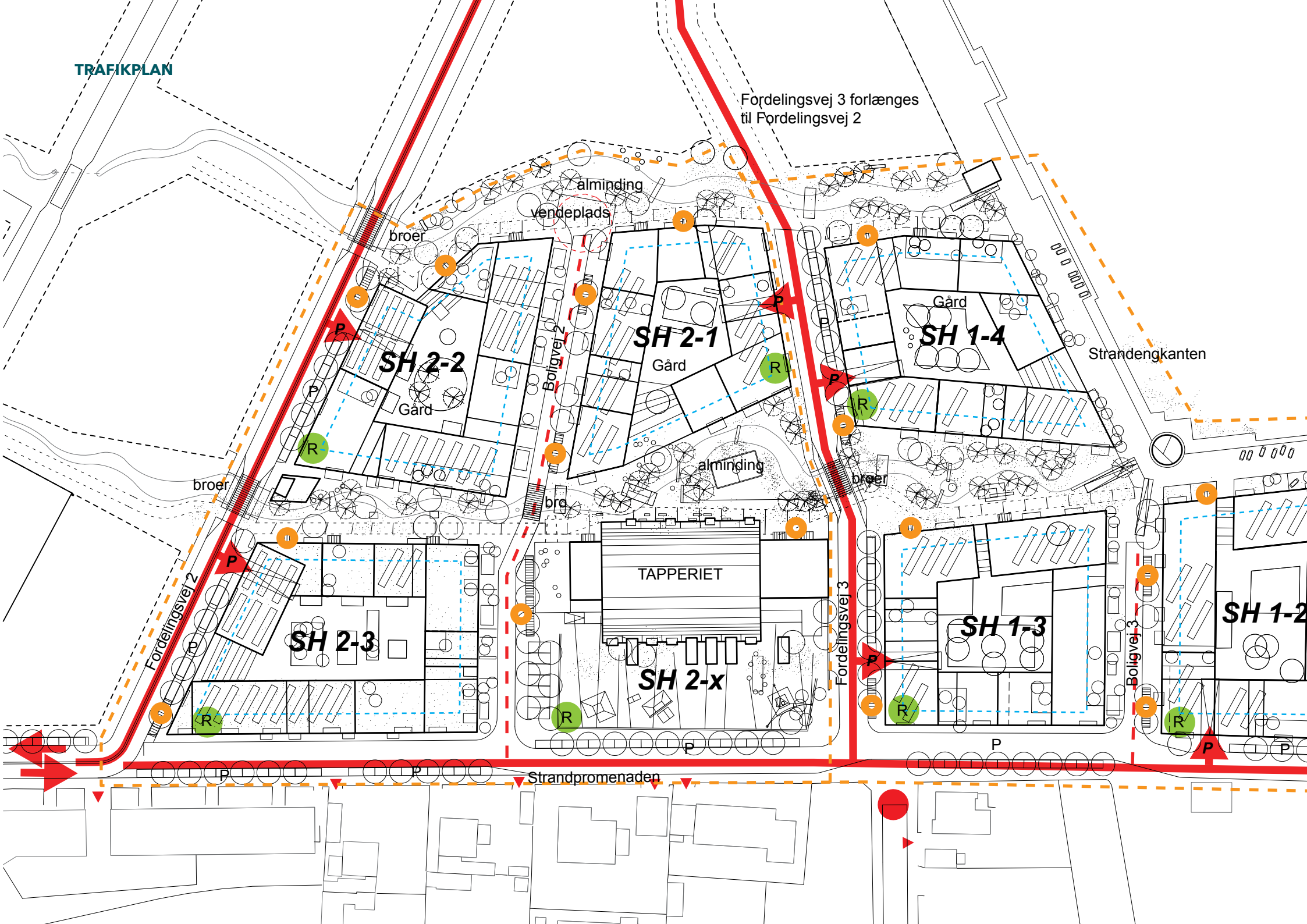


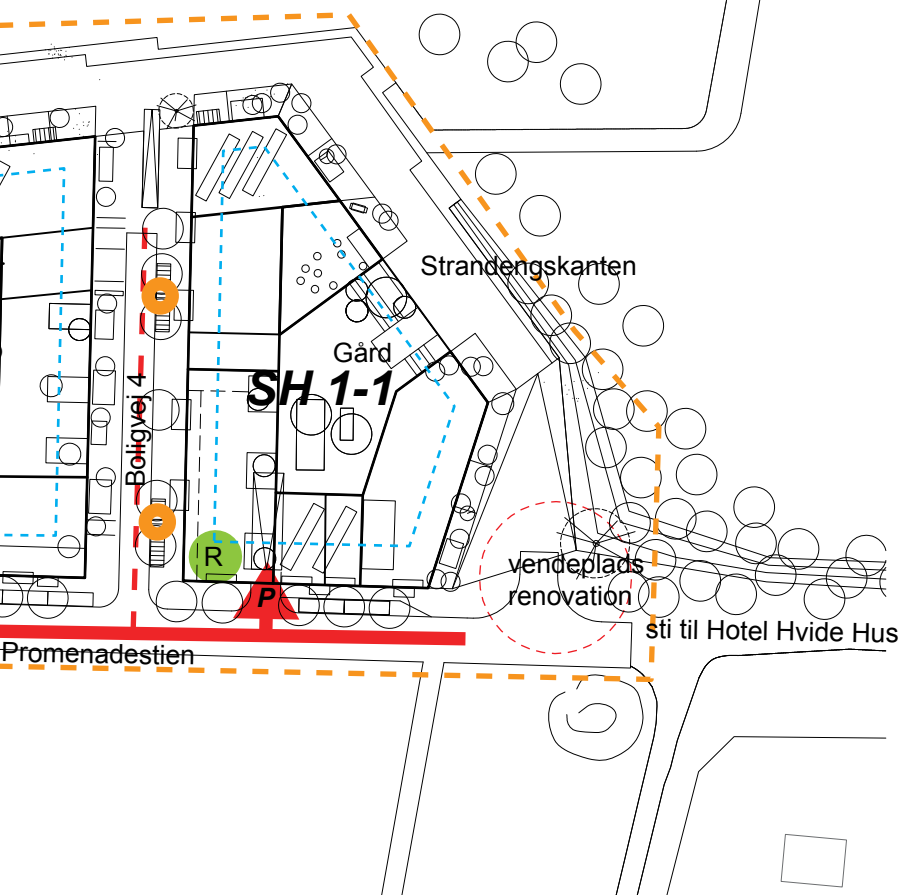
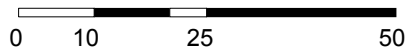
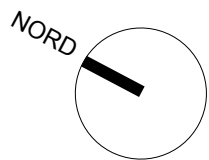
snit J, 1:400

almindingernes sammenhæng med gårdrum









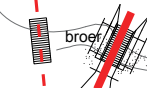


TRAFIKPLAN

Fordelingsvej 3 forlænges til Fordelingsvej 2



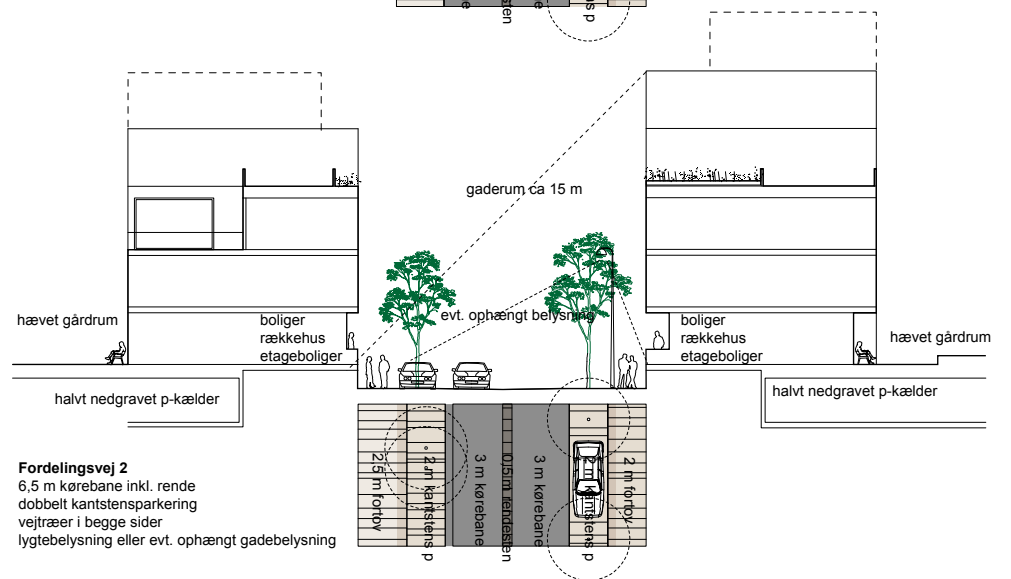
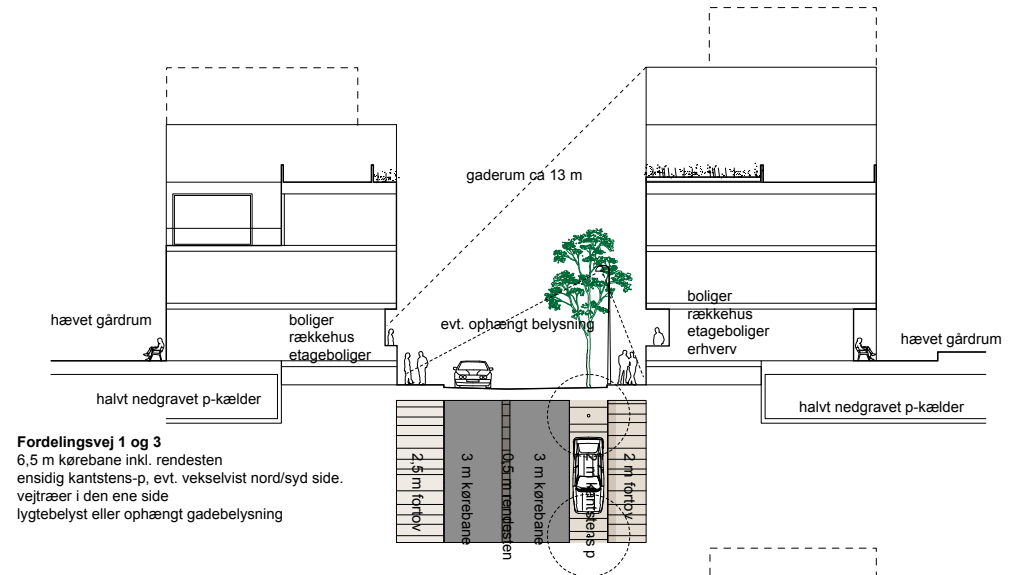
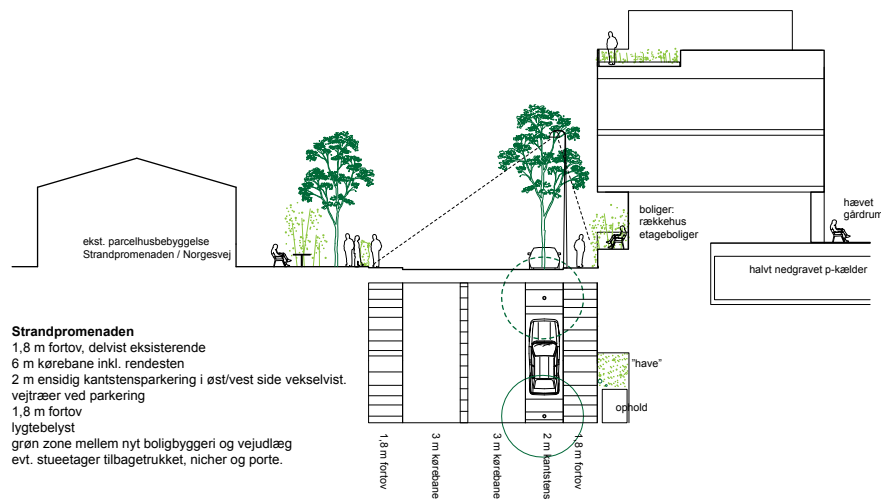


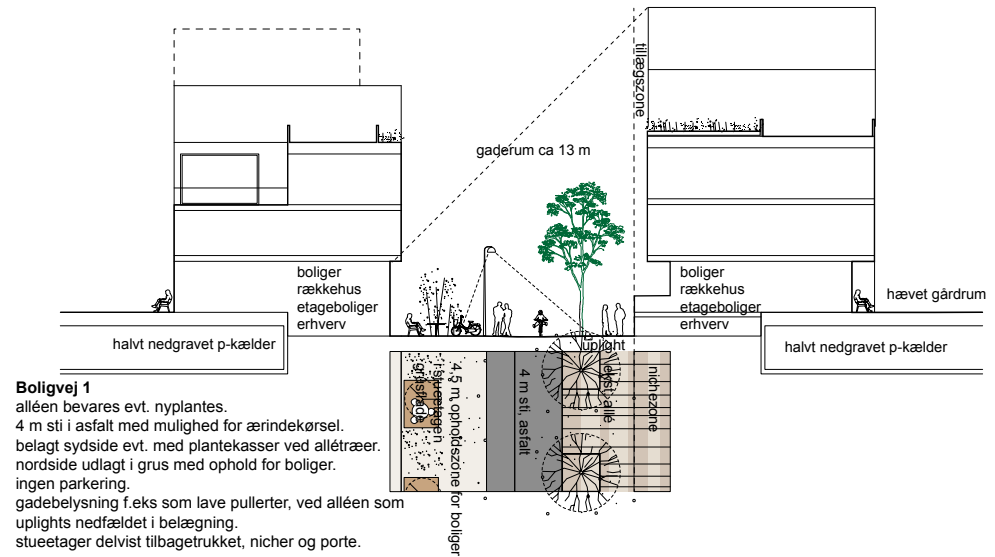
#### SIGNATURFORKLARING

-  fordelingsveje og Strandpromenaden
- 
-  boligvej 2-4
-  **P KÆLDER** ind- og/eller udkørsel til/fra p-kælder
-  Sveasvej, lukket for trafik
-  cykelparkering
-  renovationsstation, betjenes fra fordelingsveje
-  vendeplads
-  hastighedsdæmpende let brokonstruktion i almindinge ved boligveje og fordelingsveje
-  p-kælder, delvist nedgravet
-  eksisterende adgang til villaer langs Strandpromenaden

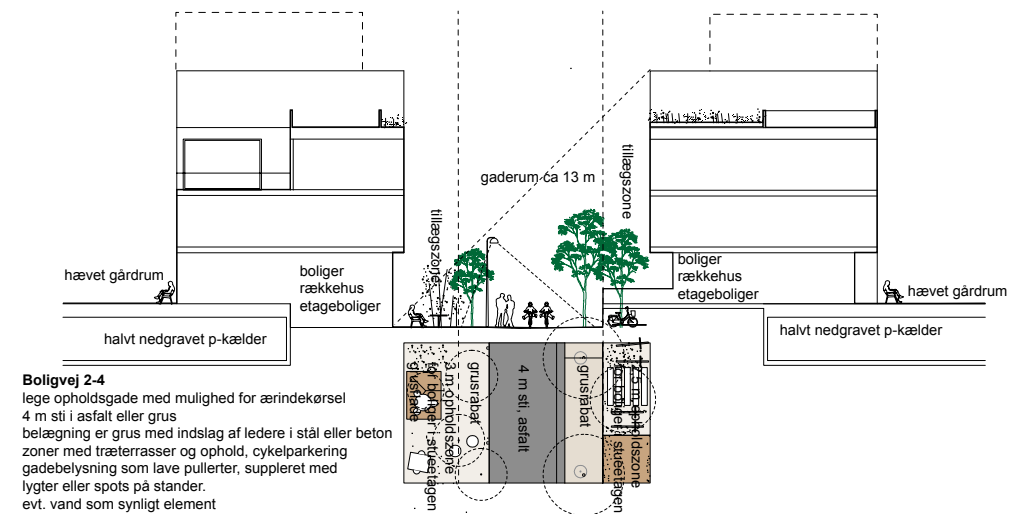
# VEJSNIT D, E, F, 1:400 FORDELINGSVEJE

vejsnit D, E, F, 1:400  
fordelingsveje





vejsnit G,H, 1:400  
 boligveje 1-4







## Strandpromenaden

**STRANDPROMENADEN** er Søndre Havns vestlige afgrænsning. Her møder karréer i 3-4 etager den åbne villabebyggelse. Vejrummet udlægges med kantstensparkering og vejtræer.

Karréernes åbninger, porte og gennemgange er med til at nedskalere byggeriet i mødet med villaerne - intentionen er at gøre karréerne transparente og at tilpasse byggeriets skala til den mere åbne bebyggelse omkring Norgesvej.

Langs Strandpromenaden vil aftensolen kunne nydes fra balkoner og taghaver samt fra evt. forhaver til stueetagerne med kig over villabebyggelsen mod det centrale Køge.

VISUALISERING 6





## Fordelingsveje

**DEN** nuværende Kosanvej er områdets primære fordelingsvej. Vejen leder fra Carlsensvej ud til kysten, hvor den nye strand og den retablerede strandeng udgør et nyt stort rekreativt område. Undervejs passerer sammensatte varierede karréer i 3-7 etagers højde, 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 vil være et tema på fordelingsvejene. Man ser, hvordan trapper leder op i gårdrummet, mens en rampe leder ned i P-kælderen, f.eks hvor manden til venstre i billedet læser avis. Ønsket om en gennemtrængelig og åben (hullet) karréstruktur gør det muligt at indarbejde P-kældernedkørsler som et arkitektonisk element, f.eks som vist her - se endvidere eksempelkarré side 28.

Her vises vejen i et kryds med en alminding, hvor vejbanen indsnævres og oplevelsen af at passere gennem et grønt rum gøres tydelig. Den lette brokonstruktion lader almindingens græsser kigge op i kørebanen, hvor bilhjul ikke holder græsset nede.

VISUALISERING 7



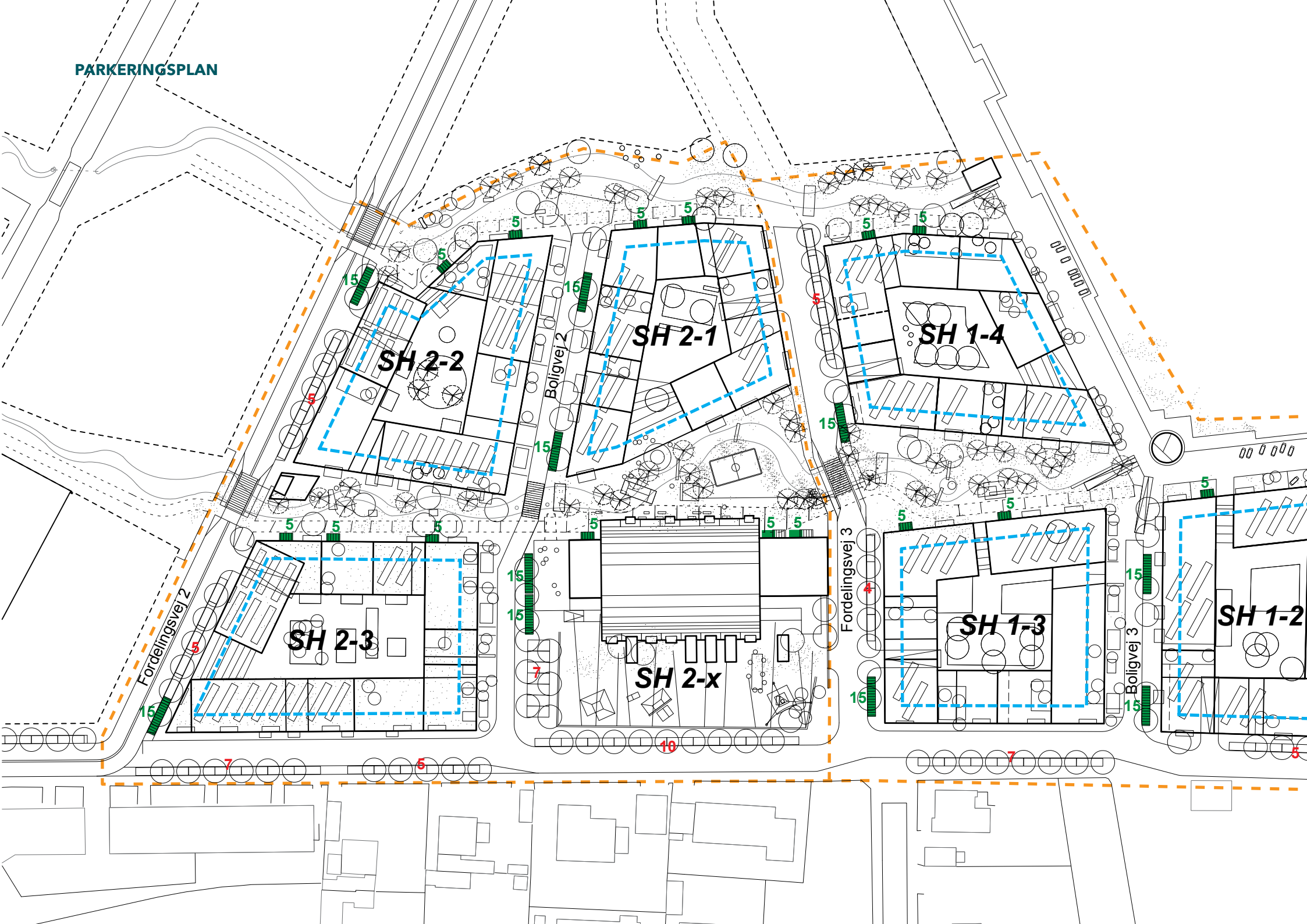
## Boligveje

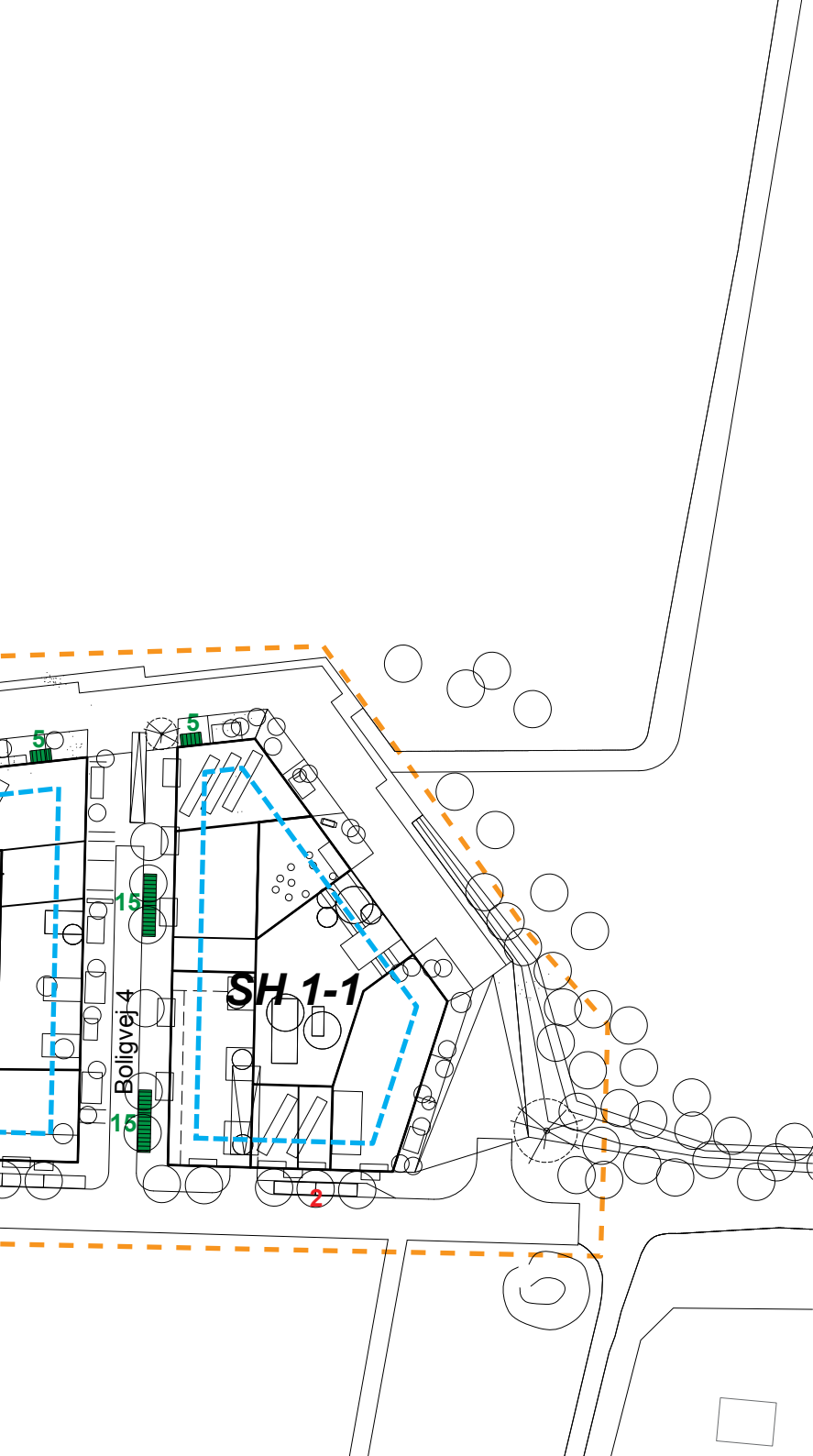
**BYDELENS** trafikstruktur rummer flere boligveje med karakter af lege-opholdsgade med et absolut minimum af kørende trafik. Boligvejene er øst-vestorienterede og ligger optimalt for eftermiddags- og aftensol. Boligvejene indrettes med mulighed for fælles opholdsarealer for hele boligvejen, samt med mulighed for at etablere ophold til den enkelte bolig i stueetagen eller fællesophold i forbindelse med boligforeninger. Boligvejene kan ses som en forlængelse af den enkelte bolig med nem adgang til områdets rekreative tilbud.

Muligheden for variation indenfor karréerne er principielt forsøgt skildret i visualiseringen. I grundprincippet om at opløse karréerne ligger muligheder for forskellige virkemidler til at opnå variation i form af fremspring, tilbagetrækninger, underskæringer, porte og huller etc., ligesom materialeskift kan medvirke til at give et varieret bygningsudtryk. Karréernes tillægszoner spiller herudover en vigtig rolle for at skabe variation og identitet.

Karréerne kan udvikles af forskellige bygherrer og med forskellige ejerformer, hvilket vil give en naturlig variation og yderligere nuancere udtrykket.

PARKERINGSPLAN





## PARKERING

### FORDELING PÅ BYGGEFELTER

SH 1-1:  
4.700 m<sup>2</sup> / 45 boliger  
**35 p pladser** (normtal 34)

65 cykel p + 25 i gadeplan

SH 1-2:  
6.000 m<sup>2</sup> - 60 boliger  
**50 p pladser** (normtal 45)

85 cykel p + 35 i gadeplan

SH 1-3:  
5.700 m<sup>2</sup> - 55 boliger  
**50 p pladser** (normtal 42)

70 cykel p + 40 i gadeplan

SH 1-4:  
6.500 m<sup>2</sup> - 60 boliger  
**45 p pladser** (normtal 45)

95 cykel p + 25 i gadeplan

SH 2-1:  
5.300 m<sup>2</sup> - 50 boliger  
**40 p pladser** (normtal 38)

75 cykel p + 25 i gadeplan

SH 2-2:  
6.600 m<sup>2</sup> - 65 boliger  
**45 p pladser** (normtal 49)

90 cykel p + 40 i gadeplan

SH 2-3:  
6.500 m<sup>2</sup> - 65 boliger  
**55 p pladser** (normtal 49)

85 cykel p + 35 i gadeplan

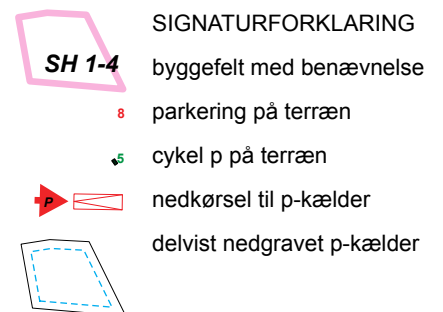
SH 2-x:  
til Tapperiet

## PARKERING

### SAMLET FOR SH 1 OG SH 2

P i kælder max: 320  
P på terræn: 60  
P i alt max: **380**  
(+ 15 ift. til norm)

cykel p på byggefelter: 565  
cykel p på terræn: 265  
cykel p i alt: **820**  
(+ 20 ift. til norm)





Kontaktpersoner:

Projektdirektør Jes Møller

24 94 39 00 jm@koegekyst.dk

Chefkonsulent Lisbet Østrup

24 80 39 50 lo@koegekyst.dk

Køge Kyst P/S

Havnen 39

4600 Køge

[www.koegekyst.dk](http://www.koegekyst.dk)



