

A historical map of Copenhagen, Denmark, showing the city's layout with streets, buildings, and water bodies. The map is overlaid with green and blue shaded regions, likely indicating specific urban planning or development areas. The text 'KØGE KYST' is in the top right, 'PARALLELKONKURRENCE' is in the middle right, 'DOMMER BETÆNKNING' is in the center, and 'SEPTEMBER 2010' is in the bottom right.

KØGE
KYST

PARALLELKONKURRENCE

DOMMER BETÆNKNING

SEPTEMBER 2010

Indholdsfortegnelse

1	Forord	4
2	Sammenfatning	7
3	Bedømmelsen	18
3.1	Vurdering af hovedgreb i hvert af de fem konkurrenceforslag	18
3.1.1	<i>Generelle iagttagelser</i>	18
3.1.2	<i>Vurdering af de enkelte forslag</i>	19
3.2	Vurdering af de seks visionspunkter i hvert af de fem konkurrenceforslag	30
3.2.1	<i>Kulturen som drivkraft for byudviklingen</i>	30
3.2.2	<i>Detailhandel styrker Køge</i>	31
3.2.3	<i>Infrastrukturen bliver et aktiv for byen</i>	32
3.2.4	<i>Borgere og interessenter deltager aktivt i byudviklingen</i>	33
3.2.5	<i>Bæredygtighed er det overordnede princip for byudvikling og byomdannelse</i>	34
3.2.6	<i>Proces- og etapeplan</i>	37
3.3	Vurdering af økonomien i hvert af de fem konkurrenceforslag	39
3.4	Input fra fagspecialister	40
3.5	Input fra borgere og interessenter	41
3.5.1	<i>Interessentmøde 18. august</i>	41
3.5.2	<i>Nabomøde 23. august</i>	44
3.5.3	<i>Dialogforum</i>	45
3.6	Input fra den tekniske og kulturelle koordinationsgruppe	49
4	Konkurrenceprocessen	50
4.1	Konkurrenceformen	50
4.2	Erfaringer fra fase 1	52
4.3	Erfaringer fra fase 2	53
4.4	Erfaringer med borger- og interessentinddragelsen	55
4.5	Perspektiver frem mod en udviklingsplan	58

1 Forord

Køge Kyst og dommerkomitéen takker alle deltagere og alle rådgivere i parallelkonkurrencen for veludført arbejde. Vi finder, at der gennem forløbet er tilvejebragt et værdifuldt materiale, der kan danne grundlag for den udviklingsplan for Køge Kyst, som påregnes besluttet i første kvartal 2011.

Køge Kyst og dommerkomitéen finder, at den lærende konkurrenceform (parallelkonkurrencen) har været spændende. Køge Kyst agter efterfølgende at evaluere konkurrenceformen med de deltagende hold.

De fem hold, der gik videre til parallelkonkurrencens fase 2 havde til opgave at udarbejde et tværfagligt forslag til en udviklingsplan, som i detaljer skulle udfolde partnerskabets overordnede vision og de seks visionspunkter. Udviklingsplanen skulle indeholde en overordnet, fysisk hovedstruktur for hele projektområdet. Derudover skulle udviklingsplanen indeholde konkrete strategier og handlingsplaner for de seks visionspunkter en proces- og etapeplan for hele projektets udviklingsperiode samt en overordnet dokumentation for projektets økonomiske sammenhæng.

Køge Kysts 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.

De seks sideordnede visionspunkter er

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

De fem hold, der har deltaget i parallelkonkurrencens anden fase og udarbejdet forslag til udviklingsplaner, er (med det koordinerende hold nævnt først)

Hold ADEPT

Noema Research & Planning
Topotec1
AquaP
Rambøll Sverige
Transsolar
Imitio
Brugger & Nielsen
BbnConsult

Hold ASTOC

MASU Planning
WSP Group
Cornelius+Vöge
Kollision
Studio UC
WSGreen Technologies

Hold Grontmij | Carl Bro

Polyform
2+1
UiWe
Ekstrakt
Oxford Research

Hold SLA

Atkins Danmark
Deloitte
Nordconsult Danmark A/S
Cogita A/S
Life. Det Biovidenskabelige Fakultet

Hold Vandkunsten

Esbensen Rådgivende Ingeniører
Sloth Møller, Rådgivende Ingeniører
Tyréns AB
ICP A/S
Center for Idræt og Arkitektur, Kunstakademiets Arkitektskole
Albæk Byggerådgivning
Claus Bech-Danielsen, SBi
Lise Gamst

De fem holds konkurrenceforslag er blevet bedømt af en dommerkomité bestående af Køge Kysts bestyrelse. Dommerkomitéen er i bedømmelsesprocessen blevet rådgivet af projektchefen og Køge Kysts faste rådgivere samt tilknyttede fagspecialister.

Dommerkomite:

- Jørgen Nue Møller (formand)
- Marie Stærke, Køge Kommune
- Flemming Christensen, Køge Kommune
- Johnna Stark, Køge Kommune
- Mette Lis Andersen, Realdania Arealudvikling
- Peder Baltzer Nielsen, Realdania Arealudvikling
- Mette Hald Dige, Realdania Arealudvikling

Projektchef: Jes Møller, bistået af Siv Raun Andersen, Gry Mylov og Vibeke Troensegaard fra Køge Kyst. Derudover Ann Hein, Karsten Hein Svendstrup og Peder Lind Pedersen fra Realdania Arealudvikling samt Tove Frederiksen og Elisabeth Lihn Wolff fra Køge Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning.

Faste rådgivere: Johan Bramsen og Mats Olsson bistået af Maya Arffmann.



Hold Adept. Dialogbænke på havnepladsen.

2 Sammenfatning

Dommerkomitéen har noteret sig, at alle hold peger på vigtigheden af attraktive forbindelser mellem Køges historiske bycenter og dets handelsliv og de nye bydele, der planlægges på de tre områder, som er erhvervet af Køge Kyst.

Dommerkomitéen finder, at der gennem konkurrencens bidrag er tilvejebragt tydelige forslag til helhedsgreb og strategier, der kan tjene som retningslinjer for, hvorledes den endelige udviklingsplan skal udformes samt mange ideer og forslag til, hvordan den detaljeres.

Det er dommerkomitéens opfattelse, at udviklingsplanen skal bestå af følgende elementer:

- Vision og visionsområder
- Helhedsgreb
- Tids- og etapeplan
- Strategier for
 - Byudviklingens kvaliteter
 - Kultur
 - Detailhandel
 - Infrastruktur
 - Borger- og interessentdialogen
 - Bæredygtighed
- Overordnet projektbudget
- En fysisk plan, der kan danne udgangspunkt for tillæg til kommune-planen og lokalplan(er) for første etape(r).
- Proces for opfølgning og revision

Helhedsgreb

Særligt har dommerkomitéen her været optaget af de forslag, der som helhedsgreb viser en lang sammenhængende forbindelse, hvortil kvarterer, institutioner, events, udfoldelsesmuligheder og oplevelser knyttes. Dette forløb er i forslagene benævnt "kulturstrøg" og "Den Røde Løber", men er i det overordnede efter dommerkomitéens opfattelse sammenlignelige forslag. Strøget karakteriseres i et af forslagene som en "gammeldags promenade", hvor det afgørende ikke er, hvor man bevæger sig hen, men hvem man møder undervejs, og hvad man oplever.

Dommerkomitéen finder således, at "strøget" – der binder Køge Kyst og middelalderbyen sammen – bør være ryggraden i udviklingen af Køge Kyst. Dette strøg bør, som anbefalet af flere hold, etableres, om end i midlertidig form, fra dag ét efter udviklingsplanens beslutning.

Dommerkomitéen er opmærksom på, at der til dette strøg må knyttes sidegader, pladser og andre byrum og finder, at der gennem konkurrencen er tilvejebragt et omfattende sæt af forslag til sådanne byrum. Dommerkomitéen finder betegnelsen "alminding" for disse byrum interessant og charmerende, og har noteret, at flere forslag indholdsmæssigt arbejder med næsten tilsvarende tanker, men ser i den konceptuelle tankegang muligheder for udvikling af stedsspecifikke og interessante byrum, der ikke nødvendigvis vil kunne genfindes i andre byer.



Hold SLA. Almindning med aktiv håndtering af regnvand.

Skala og arkitektur

Dommerkomitéen finder, at holdene udviser betydelige forskelle i deres byarkitektoniske opfattelser. Dommerkomitéen har følt sig mest tiltalt af de forslag, der knytter sig stærkt til Køges skala og bebyggelsesformer, men anerkender, at der på Collstrop-grunden er muligheder for større volumener. Langs havnebassinet på Søndre Havn findes allerede i dag bygninger af større skala end i middelalderbyen. Ligeledes er der blandt forslagene betydelige forskelle i behandlingen og bevarelsen af de eksisterende bygninger m.v.

Dommerkomitéen har følt sig mest tiltalt af de forslag, der i stort omfang bevarer eksisterende spor fra havnedriften, herunder også en række af de eksisterende bygninger, men påpeger, at dette forudsætter, at der findes anvendelsesformer for disse, der ikke nødvendigvis kræver kommunal driftsfinansiering. Dommerkomitéen har også følt sig tiltalt af de forslag, der understreger de grønne elementer i bydelene og variationen i bebyggelsesformerne, men er mindre tiltalt af et betydeligt antal meget forskellige kvarterer.

Ligeledes føler dommerkomitéen sig ikke tiltalt af de forslag, der yderst på Søndre Havn placerer store og meget kompakte bebyggelser. Dommerkomitéen har bemærket de mange forslag til varierede byrum, som værdsættes.

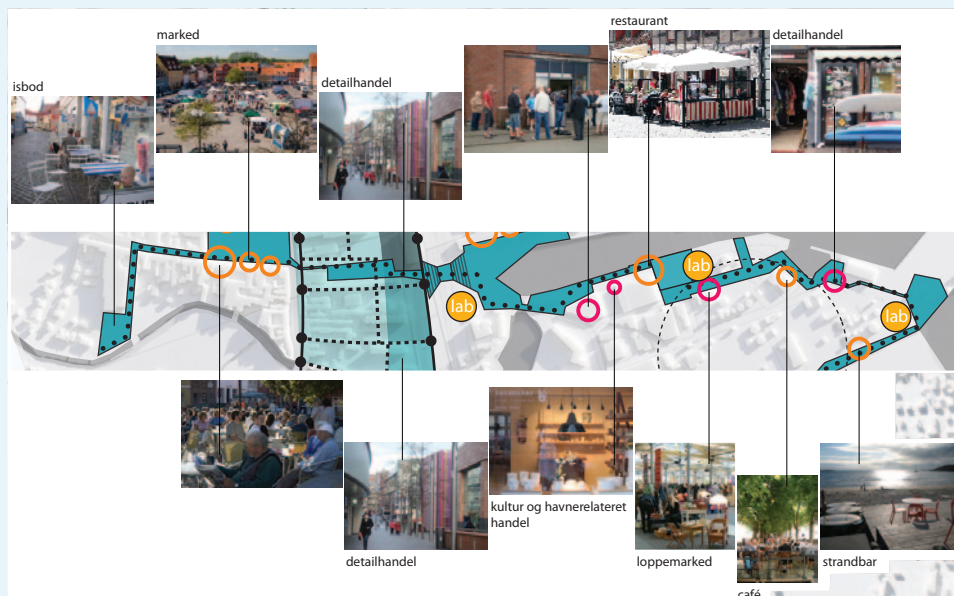
Disse betragtninger gælder også den arkitektoniske udformning af boligerne, som holdene behandler på meget forskelligt niveau, idet dommerkomitéen bemærker, at den er enig i synspunkterne om, at der i områderne, og ikke mindst på Søndre Havn, skal være boliger til alle befolkningsgrupper. Det er dommerkomitéens opfattelse, at disse af hensyn til fuld gennemførelse af den sociale bæredygtighed bør placeres således, at alle bebyggelser rummer forskellige tilbud om boliger – også hvad angår ejerformer.

Erhvervsstrategi

Der skal i alle områderne indplaceres et ret betydeligt antal kvadratmeter erhverv, og dommerkomitéen kunne have ønsket klarere og mere præcise svar på erhvervsstrategi og investorer til erhverv, men anerkender, at dette heller ikke klart er efterspurgt i konkurrenceprogrammet.

Dommerkomitéen har noteret sig de forskellige forslag til udformningen af ehvervsbebyggelsen på Collstrop-grunden, og ser gode ideer i etablering af fællesfaciliteter for de virksomheder, som placeres på grunden.

Dommerkomitéen har noteret det synspunkt, at det kunne være ønskværdigt at indplacere uddannelser på Collstrop-grunden. Dette skal være i samspil med et antal mindre virksomheder, frem for et stort domicil, således at området kan udvikles til et stærkt videns- og businessmiljø. Her kan der være fælles faciliteter for små og mellemstore virksomheder, der kan spille samme med byens erhvervsliv i øvrigt. Det skal dog samtidig påpeges, at der er et stort behov for stationsnære arealer til kontor- og serviceerhverv. Køge Kyst vil i samarbejde med Køge Kommune arbejde videre med disse prioriteringer.



Hold Vandkunsten. Forslag til aktiviteter i kulturstrøget (også kaldet Den Røde Løber).

Etapeplaner

Dommerkomitéen har nøje studeret holdenes forslag til etapeplaner. Alle hold arbejder med etapeplaner, der forudsætter, at Køge Kyst-projektet realiseres over fire eller fem etaper i løbet af 20-25 år. Indholdsmæssigt er der dog betydelige forskelle mellem de foreslåede etaper. Til etapedelingen hører efter dommerkomitéens opfattelse spørgsmålet om antallet af foreslåede bykvarterer.

Selv om det ikke fremgår tydeligt af alle forslag, mener dommerkomitéen dog at kunne konstatere betydelig forskel i antallet af kvarterer i de enkelte forslag (mellem tre og ni).

Dommerkomitéen er af den opfattelse, at kvartererne bør kunne opfattes som del-etaper, således at hvert kvarter med tilhørende byrum færdiggøres, inden nye påbegyndes. Dommerkomitéen finder det hensigtsmæssigt, at der derfor arbejdes med et større antal kvarterer end de tre oprindelige områder, for derigennem at opnå afsluttede områder og begrænse oplevelsen af byggeplads gennem 15 eller 20 år.

Dommerkomitéen har derfor fundet de forslag, der arbejder med mange kvarterer interessante, men mener ikke, at disse kvarterer alle behøver at adskille sig meget

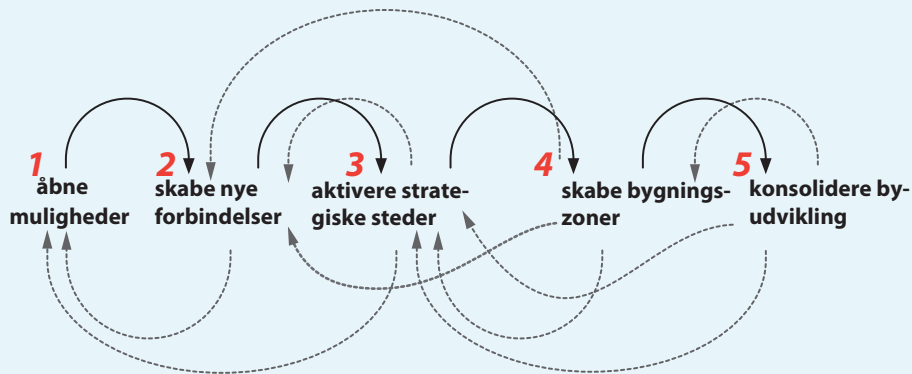
tydeligt fra hinanden, som foreslået af flere hold. Det er dog indlysende, at Stationskvarteret og Collstrop-kvarteret må adskille sig fra hinanden og fra Søndre Havn, og at der på Søndre Havn vil være i det mindste to kvarterer, der må differentiere sig fra hinanden – et havneorienteret kvarter mod nord og et strandorienteret kvarter mod syd og øst.

Dommerkomitéen deler den opfattelse, som flere af holdene tilkendegiver, at udviklingen af Stationskvarteret med dets styrkelse af Køges handelsliv må prioriteres meget højt og derfor lægges i første fase. Men dette område må hurtigt efterfølges af en udvikling af Collstrop-grunden og de første boligkvarterer på Søndre Havn, der muligvis også kan udvikles parallelt med de første skridt i Stationskvarteret.



Hold Grontmij I Carl Bro. Jernbanen nedgraves og derved skabes et nyt byrum over sporene.

Dommerkomitéen har noteret sig, at flere hold peger på det ønskelige i en hurtig etablering af især "kulturstrøget". Dommerkomitéen deler denne opfattelse og finder, at udviklingsplanens etapedeling bør indledes med en "fase 0", der uden de store investeringer gennem bl.a. oprydning, skiltning og enkel beplantning forøger områdets attraktivitet.



Hold Astoc. Fem udviklingstrin i den dynamiske planlægning.

Kulturstrategi

Det er dommerkomitéens opfattelse, at der som en del af udviklingsplanen skal tilvejebringes en aktiv kulturstrategi for Køge Kyst, der kan fungere som driver for områdets udvikling og benyttelse. Dommerkomitéen finder, at der i holdenes konkurrenceforslag er indeholdt mange interessante forslag – både om indhold og organisation – der vil kunne indgå heri. Forslag fra de forskellige hold vil kunne kombineres. Komiteen har noteret sig interessen for kulturpuljen og forslagene til puljens disponering. Det er dog dommerkomitéens opfattelse, at man ikke skal disponere hele den resterende del af kulturpuljen til på forhånd fastlagte projekter, men reservere en passende andel til finansiering af forslag fra byens borgere, foreninger og institutioner.

Dommerkomitéen finder, at man i det videre arbejde med udviklingsplanen skal arbejde strategisk med de midlertidige såvel som blivende kulturaktiviteter, således at man også på sigt sikrer et rigt og aktivt kulturliv. Dommerkomitéen vurderer, at dette skal gøres ved at engagere og aktivere nuværende og kommende kulturforbrugere og kulturproducenter samt skabe grundlag for et godt samarbejde mellem disse.

Det er dommerkomitéens opfattelse, at der til gennemførelse af denne kulturstrategi kræves et styrket organisatorisk grundlag som foreslået af flere hold, men komitéen finder, at da kulturstrategien er en del af den samlede udviklingsplan, må eventuelle nye foreninger og fonde knyttes til Køge Kysts organisation. Dommerkomitéen kan således ikke tilslutte sig de forslag, der arbejder med nye fritstående organisationsmodeller.

Dommerkomitéen deler vurderingen af ØA-bygningen som et velegnet fremtidigt kulturhus i Køge. Komiteen finder også forslaget om at bringe Teaterbygningen tilbage til sit oprindelige udseende interessant. Spørgsmålet om bygningens fremtidige funktion bør dog underkastes en nærmere overvejelse. Endelig noteres det, at flere hold anbefaler Tapperiet bevaret i sine nuværende lokaler. Køge Kyst vil drøfte disse spørgsmål med Køge Kommune.

Dommerkomitéen finder også forslagene om etablering af et center for vandsporten interessant og vil søge at udvikle dette i dialog med Køge Kommune. Komiteen har i den forbindelse med interesse noteret sig forslaget om at gentænke strandprojektet og etablere en ny ø, som ved strandparkerne længere mod nord i Køge Bugt og Øresund. Køge Kyst vil lade dette forslag vurdere nøjere.



Hold Vandkunsten. Bred underføring under banen til fodgængere og cyklister forbinder by og havn.

Detailhandel

Dommerkomitéen har den opfattelse, at ny detailhandel skal knyttes til den eksisterende bymidte, koncentreret om Torvet, Brogade, Nørregade og Vestergade, således, at der fra Torvet bliver adgang til det nye handelskvarter. Der skal lægges stor vægt på muligheden for rundture til fods i såvel den eksisterende som nye bymidte, således at bylivet også i den bestående bymidte styrkes.

Det har undret dommerkomitéen, at ingen af holdene har gjort sig overvejelser om investorsiden vedrørende udviklingen af detailhandlen. Der er i nogle af forslagene ganske detaljerede redegørelser for drift af butikscentre og andre større indkøbsområder gennem fælles shopping mall management, men ingen overvejelser over, hvilke aktører man kunne forestille sig ville deltage finansielt i udviklingen af butiks- og erhvervsområderne.

De strukturelle forandringer i bymønsteret på Sjælland og konkurrencen mellem de betydende købstæder er en udfordring for Køges detailhandel. Det er derfor af afgørende betydning, at Køge snarest udnytter sine særlige muligheder i form af en stærkt styrket trafikal rolle i forhold til Hovedstads- og Øresundsregionen samt en ny rolle som hjemsted for regionens nye sygehus med afledt besøg, beskæftigelse og bosætning til følge.

Dommerkomitéen finder det nødvendigt, at der i det videre arbejde udvikles perspektiver, der på konkurrencens grundlag og i sammenhæng med udviklingsplanen præsenterer disse muligheder for potentielle investorer.



Hold Adept. Kulturfabrikken i ØA-bygningen.

Infrastruktur og trafik

Dommerkomitéen finder infrastrukturen og trafikken, herunder parkeringsforholdene, utilstrækkeligt belyst i de fleste forslag.

Der er på dette område endvidere store forskelle mellem holdenes tilgange. Det gælder i særlig grad spørgsmålet om passage af banen og Østre Banevej. Flere forslag forudsætter en underføring af den bløde trafik gennem en tunnel ved den nuværende baneoverskæring, et hold foreslår en bebygget bro som Ponte Vecchio i Firenze over banen dette sted, mens et forslag arbejder med at grave banen ned, hvorved der opstår nye byggemuligheder på det overdækkede areal.

Dommerkomitéen finder forslaget om nedgravning af banen interessant i et langsigtet perspektiv, men finder, at det i det kortere perspektiv indebærer for store risici og i øvrigt er placeret for sent i byudviklingsforløbet til effektivt at kunne fungere som driver i udviklingen. Ligeledes skaber nedgravningen barrierer for nordsydgående trafik.

Dommerkomitéen finder, at man i den konkrete udformning af udviklingsplanen bør være opmærksom på ikke at etablere barrierer, som hindrer muligheden for i en senere fase at gennemføre nedgravningen.

Det er dommerkomitéens opfattelse, at den samlet set mest hensigtsmæssige niveaufri passage af banen skabes ved en bred tunnel under banen. Dommerkomitéen anerkender tanken om en bebygget bro, men finder, at den på en uheldig måde spærrer for den visuelle opfattelse af havnen som en del af byen, og at den derved skaber en ny visuel og trafikal barriere.

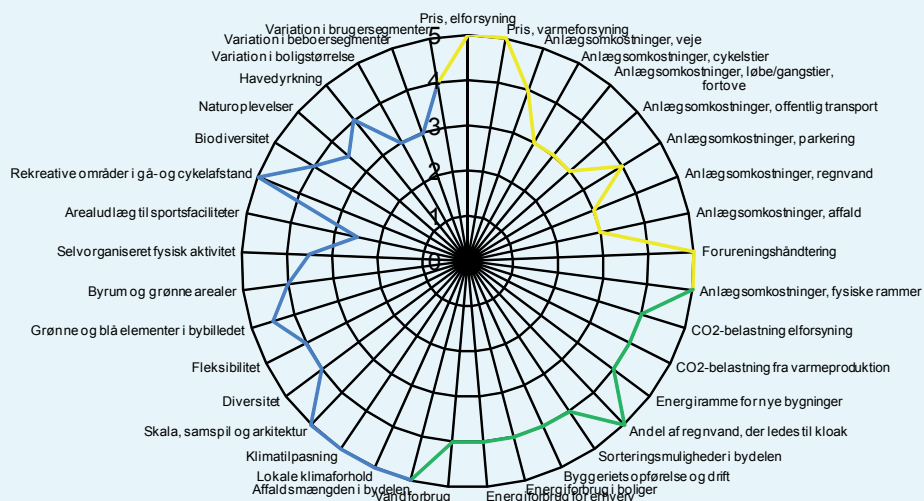
Dommerkomitéen har studeret de forskellige forslag, der vedrører biltrafikken. Den finder tankerne fra flere hold om kombination af nedkørsel til P-kælder ved stationsområdet med underføring under banen interessante, men er skeptisk overfor de konkrete foreslåede løsninger, som findes for komplicerede i forhold til en effektiv trafikafvikling.

Dommerkomitéen har bemærket alle holdenes interesse for såkaldt "shared space", hvor trafikanterne blander sig med hinanden. Komiteen finder løsningen velanbragt på visse sidegader og pladser, men ikke velegnet til gader som Østre Banevej, hvor der er stor intensitet af biltrafik, herunder en betydelig gennemkørende trafik.

Dommerkomitéen finder endvidere, at det nærmere bør vurderes, om en nordlig vej tunnel ved Ivar Huitfeldts Gade er at foretrække, hvilket også kan have konsekvenser for placeringen af en ny busterminal. Køge Kyst vil der-for lade disse forhold vurdere nærmere i forbindelse med færdiggørelse af udviklingsplanen.

Forslagene til placering af og omfang af parkeringspladser varierer meget fra hold til hold. Dommerkomitéen har værdsat de forslag, der placerer store P-kældre under butiksområdet i Stationskvarteret. Løsningen af parkerings-behovet på Collstrop-grunden hænger efter dommerkomitéens opfattelse sammen med, hvorvidt der vælges en membranløsning med parkering eller en oprensningsløsning, jf. nedenfor.

Køge Kyst vil med udgangspunkt i holdenes forslag foretage supplerende undersøgelser på infrastrukturområdet. Herunder skal mulighederne for at reducere antallet af parkeringspladser vurderes nærmere, bl.a. gennem anvendelse af de virkemidler, der er anvist i nogle af forslagene (dobbeltudnyttelse, delebiler m.v.)



Hold SLA. Diagram over økonomisk (gul), miljømæssig (grøn) og social- og sundhedsmæssig (blå) bæredygtighed.

Bæredygtighed

Holdene har vist meget forskellige strategier og tilgange til bæredygtighed. Enkelte hold har anvendt bæredygtighedsværktøjet systematisk og direkte som et strategisk udviklingsværktøj i holdets arbejde med konkurrenceprocessen. Der er generelt givet mange gode forslag, der spænder fra optimering af energiforbruget i det enkelte byggeri til overordnede trafikløsninger, blandede beboersammensætninger i de enkelte kvarterer og tiltag til fremme af sund livsstil.

Dommerkomitéen vil, for så vidt angår den miljømæssige bæredygtighed, bedømme, hvilke energiløsninger, der samlet set kan forsyne Køge kyst med den bedste bæredygtighed. Derudover vil komitéen være optaget af at vælge løsninger, der

ikke ser isoleret på Køge Kyst, men ser projektområdet som en del af Køge by og evt. et større geografisk område. Løsninger på bæredygtighedsområdet skal vurderes nøjternt og fordomsfrit og ikke baseres på mere ideologiske betragtninger.

Dommerkomitéen er enig i, at områdernes stationsnære beliggenhed giver meget gode muligheder for bæredygtige transportsystemer baseret på korte gangafstande, brug af cykel og udstrakt anvendelse af offentlig transport for de, som pendler til og fra byen.

Flere af holdene har leveret spændende løsninger på byen, der omfatter hensynet til fremtidig klimatilpasning gennem terrænregulering og vandaflledning til grønne og blå strukturer i bydelene, der samtidig højner livskvalitet og sundhed. Dommerkomitéen ønsker disse løsninger integreret som væsentligt strukturerende elementer i den endelige udviklingsplan.

Køge Kyst vil som en del af udviklingsplanen udarbejde en særlig bæredygtighedsstrategi, hvori disse forslag opsamles.



Hold Adept. Midlertidig sport på Søndre Havn.

Borger- og interessentinddragelse

Dommerkomitéen har fundet holdenes forslag til styrkelse af borgernes og interessenteres deltagelse i det videre forløb interessante, men er generelt af den opfattelse, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at etablere nye selvstændige organer, der skal deltage i udviklingen af Køge Kyst. Dommerkomitéen finder, at den udbygning af deltagelsesformerne, der skal ske, bør ske i regi af Køge Kyst. Køge Kyst vil ved udarbejdelsen af udviklingsplanen tage stilling til udformningen af de fremtidige deltagelsesformer.

Økonomi

Dommerkomitéen har slutteligt noteret sig, at der er betydelig spredning i holdenes vurdering af det endelige økonomiske resultat af deres forslag. Hertil kommer, at der er væsentlige forskelle i holdenes forudsætninger både på udgifts- og indtægtssiden, hvilket har vanskeliggjort meget præcise sammenligninger. Der er således en meget forskellig vurdering af såvel udgifter til infrastrukturanlæg som indtægter fra salg af byggeretter i området.

De forskelle, der kan aflæses mellem holdenes samlede økonomiske resultat, bør således efter dommerkomitéens opfattelse ikke være udslagsgivende for bedømmelsen af de enkelte forslag. Dog må der stilles spørgsmålstejn ved, om infrastrukturinvesteringer på niveau med det forslag, som foreslår nedgravning af jernbanen, er økonomisk forsvarligt for projektet.



Hold Vandkunsten. Helhedsgreb og bebyggelsesplan.

Anden inspiration

Dommerkomitéen har i forslagene fundet en række kreative forslag til metoder og principper, der kan bringes i anvendelse som styringsværktøjer i det videre arbejde med udviklingsplanen og dennes realisering: Som eksempler kan nævnes tankerne omkring

- shopping mall management
- fleksible byggefelter og bygningsstrukturer
- kulturelle aktiviteter og anlæg som investering i markedsføring og øget attraktivitet
- økonomiske incitamentsmodeller for bæredygtig adfærd
- nye planlægningsmetoder, herunder dynamisk planlægning og urbane strategier
- kvalitetsprogrammer koblet til lokalplaner
- borger- og interessentinddragelsesstrategier koblet til byudvikling

Fordeling af præmiesum

På baggrund af ovenstående vurderinger af de fem forslag har dommerkomitéen besluttet, at præmiesummen på 50.000 € fordeles således:

Hold ADEPT	9.000 €
Hold ASTOC	9.000 €
Hold Grontmij Carl Bro	9.000 €
Hold SLA	9.000 €
Hold Vandkunsten	14.000 €

Hold Vandkunstens forslag udmærker sig ved på én gang at have

- et stærkt helhedsgreb
- fanget melodien i Køgeskalaen og spillet videre på den
- arbejdet parallelt og tværfagligt med alle visionspunkter
- et afbalanceret forhold mellem fortid, nutid og fremtid
- en gennemarbejdet og overbevisende borger- og interessentinddragelse
- nået i dybden med de fleste relevante emner

Hold Vandkunsten tildeles således en præmie på 14.000 € inkl. moms.

De fire øvrige forslag har hver især bidraget til at belyse særlige problemstillinger af stor betydning for det videre arbejde.

Hold ADEPT fremhæves især for arbejdet med kulturstrategien og tankerne om en kulturfabrik, der samler produktion og forbrug af kultur.

Hold ASTOC fremhæves især for sit stærke greb om selve byudviklingsprocessen, der beskriver udviklingen fra industrihavn til udbygget bydel.

Hold Grontmij | Carl Bro fremhæves især for sit indgående arbejde med muligheden for at fjerne jernbanens barrierevirkning ved nedgravning.

Hold SLA fremhæves især for sit dybdegående arbejde med bæredygtighedsværktøjet og en række interessante løsninger afledt heraf.

Disse fire hold tildeles hver en præmie på 9.000 € inkl. moms

3 Bedømmelsen

3.1 Vurdering af hovedgreb i hvert af de fem konkurrenceforslag

3.1.1 Generelle iagttagelser

Angrebsvinkel

Samtlige forslag har en ambition om en mangfoldig og forskelligartet bydel, der er integreret i den eksisterende by. Holdene foreslår forskellige redskaber og metoder til at realisere dette

- en procesorienteret og åben planlægning
- udformningen af bebyggelsesstrukturen og byrummene
- en kulturstrategi
- aktiv borger- og interessentinddragelse

Disse fremstår som de vigtigste instrumenter og bliver behandlet i forskellig grad og kombination i de respektive forslag (se beskrivelse under visions-punkterne).

Helhedsgreb og planlægning

Alle forslag har en øst-vestlig gang- og cykelforbindelse som hovedakse og strukturerende element for at koble et antal bykvarterer og offentlige rum sammen. En sådan "promenade" er i nogle af forslagene suppleret med en grøn linje fra Køge Å og videre ud over Søndre Havn til stranden.

Den store udfordring i at integrere den gamle by på tværs af jernbanen med det nye udviklingsområde har resulteret i forskellige forslag til niveaufri krydsninger for gang- og cykeltrafik samt for biltrafik. Hold Grøntmij i Carlbros forslag om nedgravning og overdækning af jernbanen og hold ASTOC's "Ponte Vecchio"-idé fremstår som radikale løsninger i forhold til de mere forventelige løsninger med over- eller underføringer af gang- og cykeltrafikken. I hold SLA's forslag beholdes den nuværende jernbanekrydsning i niveau for gang- og cykeltrafik.

Samtlige forslag anser stationen med tilhørende busterminal som et trafikknudepunkt, hvilket beskrives i forskellige varianter.

Plangestaltning og skala i forhold til Køge og muligt byliv

Bebyggelsesstrukturen og skalaen i relation til den gamle by og øvrig eksisterende bebyggelse fremstår generelt som velbearbejdet og gennemtænkt. Som eksempel på mere tvivlsomme elementer i forslagene kan dog nævnes hold ASTOC's større urbane skala, som kulminerer længst ude mod havet, hold ADEPT's meget markerede bymur mod jernbanen samt hold ASTOC's "Ponte Vecchio", som bryder sigtelinjen fra byen mod havnen

Bebyggelsesstrukturen i relation til muligt byliv handler om tæthed, variation i udtryk og indhold samt det offentlige rum som aktivt og sammenbindende element. Spørgsmålet behandles i alle forslag, hvor hold Vandkunstens forslag fremstår som det mest gennemarbejdede.

Hold SLA anlægger en mere speciel angrebsvinkel med "almindingen" som strukturerende element og "Hanko-stemplingen" af forskellige bebyggelsesgrupper, og resultatet er et næsten hierarkiløst offentligt rum.

Arkitektonisk gestaltning

Parallelkonkurrencen har ikke som mål at beskrive bebyggelse og arkitektur i detaljer. Derfor er det naturligt, at arkitekturen i forslagene kun overordnet antydes med billedcollager og med billeder fra referenceprojekter. En undtagelse er dog hold Vandkunsten, som i sine bebyggelsestypologier er gået dybere ned i detaljerede planløsninger, snit og beskrevet arkitektur.

Den arkitektur, som formidles i forslagenes illustrationer, er gennemgående et muligt bud på en udbygning af Køge. Det bør i denne sammenhæng påpeges, at hold ASTOC's illustrationer desværre kun er fra forslagens områder med lav bebyggelse.

3.1.2 Vurdering af de enkelte forslag

Følger fra næste side.

Hold ADEPT



Fysisk hovedstruktur/angrebsvinkel

Forslagets vision er den mangfoldige by med forskelligartede kvarterer og synergieffekter mellem forskellige funktioner og aktiviteter. Man sætter stort fokus på kultur som drivkraft. Lokale kvaliteter gøres til udgangspunkt – man taler om "Køges kulturelle DNA", og Køge foreslås som et laboratorium for kulturel innovation. Forslaget indeholder konkrete forslag til projekter og aktiviteter med anviste referenceprojekter.

Metodemæssigt foreslås en åben planlægning i kombination med otte angivne urbane strategier.

Helhedsgreb og planlægning

Et øst-vestligt Kulturstrøg binder fem områder med forskellige identiteter sammen:

- Kunst og rekreation omkring Lovparken
- Handelsliv og borgerfunktioner i centrum
- Grøn virksomhedsklynge på Collstrop
- Kulturfabrikken i det indre havneområde
- Vandsport, naturliv og sund livsstil på yderhavnen

Kulturstrøget passerer jernbanen i en bred fodgænger- og cyklisttunnel ved Havnepladsen og i en fodgængerbro med butiksfunktioner ved stationen. En grøn strækning etableres fra Køge Å gennem Søndre Havn til stranden.

Plangestaltning og skala i forhold til Køge og muligt byliv

Planstruktur og plangestaltning er i skala godt tilpasset Køge med undtagelse af den meget markerede "bymursryg" mod jernbanen, der lukker frem for at åbne. Derved skabes der ikke visuel forbindelse på tværs af jernbanen.

Arkitektonisk gestaltning

Kvarterer og bebyggelsestypologier beskrives på en systematisk måde med detaljeudsnit og illustrationer. Foreslået bebyggelse, offentlige rum og antydet arkitektur er overbevisende og mulig at videreudvikle.

Hold ASTOC



Fysisk hovedstruktur/angrebsvinkel

Forslaget er systematisk og procesorienteret og med interessante vinkler på forbindelser over banen. Der foreslås en dynamisk planlægning med fem lag:

- Kulturelle aktiviteter
- Lokal identitet
- Offentlige byrum
- Byggefelter
- Infrastruktur

Helhedsgreb og planlægning

Et Kulturstrøg i kombination med Den Grønne Korridor binder tre bydele med ni kvarterer sammen. Gang- og cykeltrafik krydser jernbanen i tre punkter:

- Ved Havnepladsen foreslås en gang- og cykelbro med tilhørende bebyggelse (Ponte Vecchio i Firenze som reference)
- gangbro med funktioner ved stationen
- gang- og cykelbro ved åen

I forslaget beskrives en serie byrum koblet til Kulturstrøget:

- Stationspladsen
- Havnepladsen / havnebroen
- Kulturpromenaden / kulturpladsen
- Vandkulturhavnen
- Jernbanekilerne
- Strandpromenaden / Strandpladsen

Plangestaltning og skala i forhold til Køge og muligt byliv

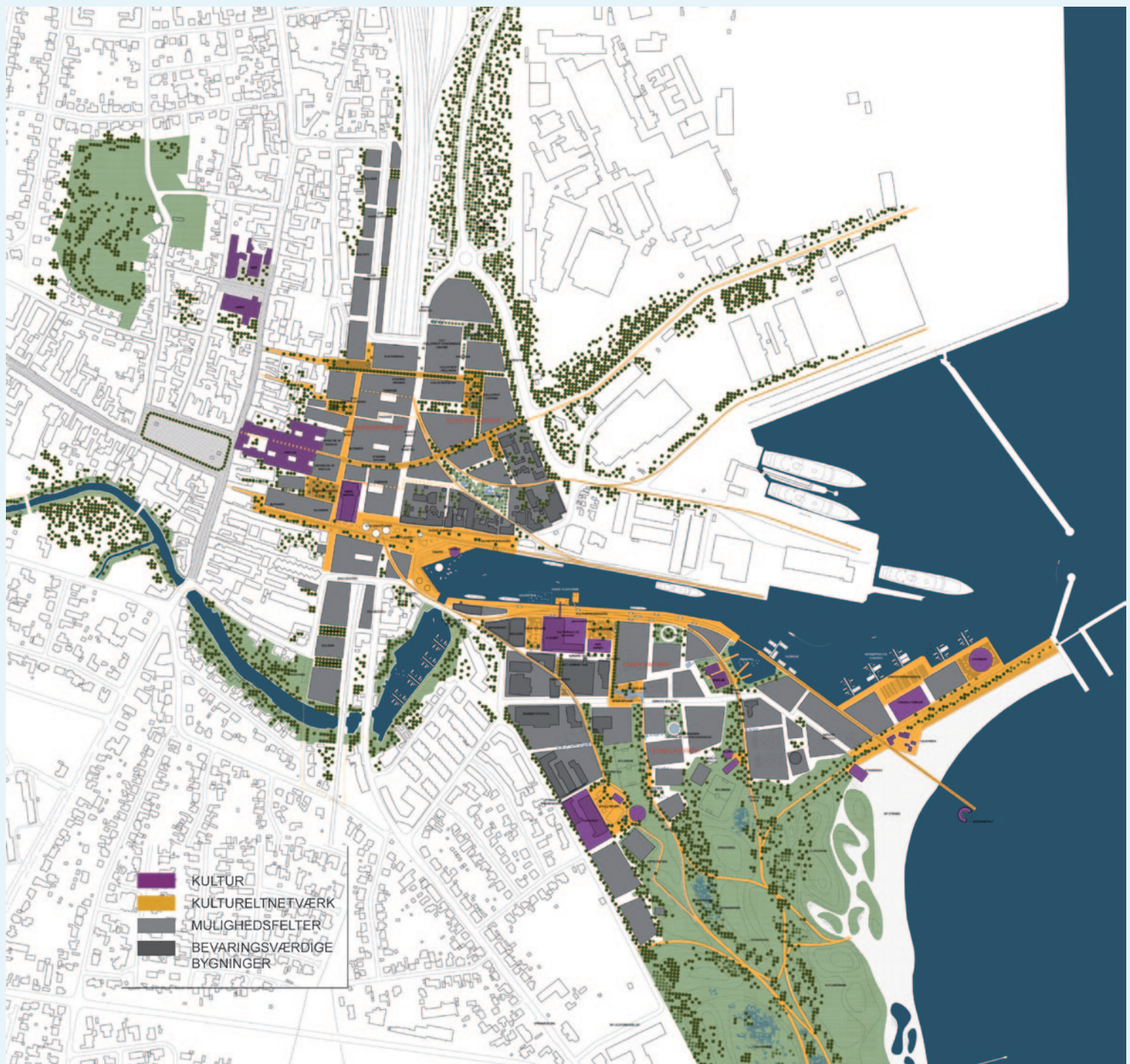
De tre områder med ni kvarterer beskrives med bebyggelsestypologier og indhold. Kvarterinddelingen og bebyggelseshøjden er i en større skala end ved de øvrige forslag – og er ikke tilpasset situationen i Køge. Specielt den ydre del mod havet kulminerer i en skala, som kunne passe til en storby, men som ikke passer til Køge.

Ponte Vecchio-idéen er interessant, men det kræver en analyse af, hvordan broens volumen og arkitektur tager sig ud fra andre dele af byen. Ligeledes mangler diskussion af broens betydning for sigtelinjerne fra centrum og ned mod havnen. På det givne grundlag opfattes løsningen som problematisk i forhold til ønsket om sammenbinding af bydelene.

Arkitektonisk gestaltning

Plan- og detaljeudsnit er relativt skematisk beskrevet. Illustrationer med antydning, interessant arkitektur er fra de mere lavt bebyggede dele.

Hold Grøntmij i Carl Bro



Fysisk hovedstruktur/angrebsvinkel

Forslaget har en kraftfuld infrastrukturel indgangsvinkel med radikale forslag til behandling af jernbanens barriereeffekt.

Helhedsgreb og planlægning

Holdet foreslår en nedgravning og en bebygget overdækning af jernbanen med ny station, busterminal og tværforbindelser. På denne måde skabes et helt nyt byområde i nær tilslutning til den eksisterende by.

Der foreslås øst-vestlige Kulturforbindelser koblet sammen med fire kvarterer med hver sin identitet:

- Stationskvarteret (ny type byhuse)
- Collstrop Green Park
- Havnekvarteret (med kompakte huse og differentieret boligmasse)
- Strandkvarteret (med kompakte huse og differentieret boligmasse)

I udbygningsprocessen ses planen som et mulighedsfelt, som efterhånden detaljeres.

Plangestaltning og skala i forhold til Køge og muligt byliv

Forslaget åbner for en ny og større idé om koblingen mellem Køge og havnen/havet. Den foreslåede bebyggelsesstruktur er tilpasset til Køge, detaljeudsnit og bebyggelseshøjder viser muligheder for et godt byliv.

Arkitektonisk gestaltning

Den arkitektur, som man ser på illustrationerne, virker umiddelbart tilpasset Køge.



Fysisk hovedstruktur/angrebsvinkel

Der er tale om et forslag med en stærk bæredygtighedsprofil og utraditionelle udgangspunkter for planlægningen, hvor bæredygtighedsværktøjet har været inddraget direkte i arbejdsprocessen. Først kom landskabet, siden mennesket med ønsket om fællesrummet (almindingen) og til slut kom byggeriet.

I forslaget sættes tre elementer i spil for at kreere bebyggelse og byliv:

- Almindinger
- Hanko, et japanskinspireret "stempel", som skaber identitet i bebyggelsesgrupperne
- Herlighedsværdier, biodiversitet og byliv.

Helhedsgreb og planlægning

Almindingerne er den styrende struktur, som binder bydelene (ni kvarterer) sammen. Bydelene er organiseret gennem ydre forhold, strukturen defineres ikke af infrastrukturen eller logisk effektivitet.

Almindingen fremstår som et "shared space miljø" i forslaget, og visse af dem er udvidet til mere omfattende grønne områder.

Almindingernes forbindelser på tværs af jernbanen sker gennem bevaring af den nuværende jernbanekrydsning for fodgængere og cyklister og med to nye fodgænger- og cyklistbroer mod nord og syd. Den overordnede plan er relativt skematisk beskrevet.

Plangestaltning og skala i forhold til Køge og muligt byliv

Planidéer for bykvartererne beskrives skematisk med modelbilleder og fotos fra referenceprojekter. Der findes detaljeudsnit for Stationsalmindingen og et delområde i Søndre Havn.

"Hanko – stemplingen" af bebyggelsen med mange – ofte små – bygninger frit grupperet i et offentligt rum, fører til et hierarkiløst og opløst rum. Der savnes f.eks. halvprivate gårdum i boligbebyggelserne.

Skalaen er i øvrigt tilpasset til Køge.

Arkitektonisk gestaltning

Arkitekturen, som beskrives med illustrationer og referencebilleder, indikerer gode forudsætninger for byliv på almindingerne, men i mindre grad inde i de enkelte bebyggelser.

Hold Vandkunsten



Fysisk hovedstruktur/angrebsvinkel

"Den Røde Løber" er en både fysisk og mental fokuszone, som kan sammenlignes med den klassiske promenade, hvor man oplever noget interessant, mens man færdes.

Forslagets grundlag er en byrumsstrategi med et klart overskueligt hovedgreb, som kan binde byens øvrige elementer sammen. Forslaget er en kombination af det fysisk-rumlige og det socialt-kulturelle, hvor "Den Røde Løber" bliver hovedpulsåren i en flydende serie af offentlige rum og bypladser.

Helhedsgreb og planlægning

"Den Røde Løber" binder tre områder med forskellig karakter og identitet sammen:

- Stationsområdet som sammenflettes med den gamle bys bebyggelsesmønster.
- Collstrop med bebyggelse på søjler for at håndtere forureningen
- Sønder Havn med udgangspunkt i industrispor og med mindre skala mod stranden

Tværforbindelser for de bløde trafikanter løses gennem en åben cykel- og fodgængertunnel ved Havnepladsen og en fodgængerbro ved stationen.

Stranden er udviklet til en ny lagune med en ø, der giver nye anvendelsesmuligheder samtidig med, at den eksisterende natur bevares.

Foranstaltninger mod havniveaustigning foreslås.

Plangestaltning og skala i forhold til Køge og muligt byliv

Overordnet struktur, kvarterstørrelser og bebyggelsestypologier viser respekt for Køgeskalaen og er overbevisende. Sigtelinjen fra centrum til havnen fremhæves som vigtig og er baggrunden for den foreslåede brede gangtunnel til Havnepladsen.

Arkitektonisk gestaltning

Samtlige tre områder beskrives i detaljeudsnit, sektioner og facader på en meget overbevisende måde og signalerer et gennemtænkt bymiljø, som kan blive attraktivt og levende.

Lige så overbevisende beskrives en lang serie byrum, som med sine forslag til aktiviteter tydeliggør samspillet mellem det fysisk-rumlige og det socialt-kulturelle.

3.2 Vurdering af de seks visionspunkter i hvert af de fem konkurrenceforslag

Visionspunktet "Byudvikling, byomdannelse og bybygning udføres kreativt og i høj kvalitet" er behandlet som en integreret del af beskrivelsen af forslagernes helhedsgreb.

3.2.1 Kulturen som drivkraft for byudviklingen

Dette visionspunkt har af alle fem hold fået stor opmærksomhed, og Køge Kyst har dermed fået et idékatalog til midlertidige og permanente aktiviteter, anlæg og funktioner af stort omfang og høj kvalitet. De følgende bemærkninger er ikke udtømmende, men en overordnet karakteristik af de enkelte besvarelser i forhold til visionspunktet.

Hold ADEPT

Hold ADEPT arbejder med et kulturstrøg fra bestående bycenter gennem de nye bydele. Kulturstrøget binder sammen, både i Køge Kyst og mellem dette område og bymidten.

Hold ADEPT leverer meget overbevisende forslag til at udvikle, befolke og befrugte aktiviteter langs kulturstrøget med bl.a. en interessant strategi for en kulturfabrik i ØA-bygningen med både produktion og forbrug af kultur. Aktivitetsniveauet lægges dog så højt, at kulturpuljen opbruges, hvilket kan virke uhensigtsmæssigt i forhold til den fortsatte proces.

Hold ASTOC

Hold ASTOC udlægger et kulturstrøg med mange fine aktiviteter, midlertidige som permanente. Forslaget tildeler KØS (Museet for kunst i det offentlige rum) en særlig central rolle i udviklingen af kulturstrategien.

Hold Grontmij | Carl Bro

Forslaget definerer overordnet set

- Kultursteder – steder med særlige aktiviteter, udfoldelsesmuligheder og funktioner
- Kulturforbindelser – de forbindelser, man vil bevæge sig ad og bliver ledt af, når man søger noget bestemt eller blot er nysgerrig
- Kulturværktøjer – initiativer, der skal gøre det lettere at skabe nyt og udvikle idéer til videreudvikling.

Forslaget fordeler og bruger hele kulturpuljen.

Hold SLA

Forslagets bærende idé "almindingen" indebærer udvikling af en kulturalminding på Søndre Havn. I tilknytning hertil skal skabes en "kulturorkan" af aktiviteter. Omdrejningspunktet er "Orkanens Øje" – et bylivslaboratorium, hvor man kan få inspiration, udvikle idéer og få hjælp og støtte til realisering.

Forslaget har mange gode eksempler – dog er sammenhæng mellem og koordinering af dem dog mindre bearbejdet.

Hold Vandkunsten

Forslaget indbygger "freezones", der er områder, hvor der kan forsøges, leges og eksperimenteres. Et slags laboratorium, hvor idéer og styrker i det midlertidige kan undersøges og afprøves, så det bedste og stærkeste kan gøres permanent.

Forslaget går meget detaljeret ind i bestående klubber, foreninger, aktiviteter og bygninger og leverer forslag til videre udvikling. Det betyder, at det bestående Køge har let ved at genkende og finde sig selv.

3.2.2 Detailhandel styrker Køge

Hold ADEPT

Besvarelsen anbefaler et "handelsloop", hvor butiksområdet primært placeres i et parallellforløb med gågaden og forbindes med denne. Besvarelsen beskriver en ny, funktionel struktur, som ikke baseres på analyser.

Hvad angår erhvervsstrategi, anbefales Collstrop-grunden udlagt til virksomheder ud fra en idé om en klynge inden for grønne virksomheder. Denne type virksomheders lokaliseringsbehov diskuteres ikke nærmere.

Hold ASTOC

Forslaget anbefaler et "shopping loop" og udlægger herudover butiksarealer på både Collstrop-grunden og på Sønder Havn. Omfang og placering af butiksarealer baseres ikke på analyser og argumenteres ikke i forlængelse af diskussion og ønsker fra Køge Kysts Midtvejsseminar.

Erhvervsmæssigt anbefales en udbygning med kontorerhverv uden nærmere analyse eller argumentation.

Hold Grontmij | Carl Bro

Forslaget opnår som konsekvens af nedgravningen af jernbanen særligt attraktive arealer til detailhandel på de nye arealer, som overdækningen skaber. Samtidig åbnes mulighed for direkte sammenhæng mellem midtbyen og Collstrop-grunden. Disse muligheder opstår imidlertid først i de sidste faser af udbygningen.

Erhvervsstrategisk anbefales en satsning på en Grøn Business park, hvor iværksættere og virksomheder af forskellig størrelse og inden for branchen kan integreres. Forslaget argumenterer ikke nærmere og belyser ikke konsekvenser af sammenhæng mellem iværksættervirksomhed og huslejeniveau.

Hold SLA

Detailhandel og erhverv er relativt overordnet analyseret. Forslaget er båret af gode fysiske detaljer, men er svagere på markedsanalyse. En nærmere belysning af sammenhængen mellem byggeretsværdi og forslag til anvendelse er ønskelig.

Hold Vandkunsten

Forslaget kobler som andre detailhandelsudviklingen på gågade med stationsområdet. Holdet har som det eneste et særligt bilag for detailhandel, som redegør for volumen, butikstyper og udviklingspotentialer.

Forslaget kobler den erhvervsmæssige udbygning af Collstrop med behovet for kollegieboliger. Forslaget om at etablere et særligt campusmiljø for studerende i tilknytning til bymidten udfordrer kommunens hidtidige planlægning.

3.2.3 Infrastrukturen bliver et aktiv for byen

Forslagene bygger i varierende omfang trafikløsninger på "shared space". Dette giver mange fordele for byrum og byliv, men anses for betænkeligt, når det drejer sig om hovedfærdselsårer og krydsning af disse.

Generelt belyser konkurrenceforslagene ikke biltrafikkens afvikling særlig detaljeret, og der savnes særligt dokumentation for kapacitetsforhold.

Hold ADEPT

Holdet lægger sig i sit forslag til trafikstruktur tæt op ad konkurrenceprogrammet. Der er gode forslag til tværforbindelser – dog synes tunnelloøsningen ved Havnepladsen mindre overbevisende, specielt hvad angår cyklister.

Forslaget redegør ikke detaljeret for parkeringsområdet.

Hold ASTOC

Holdet foreslår busterminal i stationsområdet og en ny vej tunnel ved Niels Juels Gade. Disse anlæg er velargumenterede, mens redegørelsen for den overordnede vejstruktur står svagere.

Forslaget bygger videre på "Ponte Vecchio-idéen", som er velbeskrevet, men ikke overbevisende, hvad angår fremkommelighed for cyklister, forsyning af butikkerne og den visuelle barriere, den vil udgøre mellem havn og bymidte.

Forslaget er mangelfuldt behandlet på parkeringsområdet.

Hold Grontmij | Carl Bro

Forslaget bygger på tunnellægning af jernbanen. Samtidig flyttes stationen ud for Havnepladsen, og busterminalen placeres ovenpå tunnelen. Der er overbevisende redegjort for de trafikale fordele, som forslaget åbner for.

Der savnes redegørelse for konsekvenserne af nedklassificeringen af Ivar Huitfeldts Vej og Østre Banevej, ligesom en redegørelse for det store antal P-pladser og de økonomiske og organisatoriske konsekvenser mangler.

Hold SLA

Forslaget anbefaler at bevare den bestående banekrydsning for bløde trafikanter og har ingen vejforbindelse på tværs af banen, men to nye fodgænger- og cyklistbroer.

Trafikstrukturen er klar, men bevarelsen af den eksisterende banekrydsning for bløde trafikanter vurderes som værende mindre realistisk.

Der er en overordnet beskrivelse af P-forholdene, men forslaget til fordeling af finansieringen mellem Køge Kyst og bygherrerne er ikke nærmere forklaret.

Hold Vandkunsten

Forslaget anbefaler uændret stationsplacering og en busterminal i dette område. Bløde trafikanter krydser primært banen i ny tunnel ved havnepladsen. Denne tunnel er indgående behandlet for dels at sikre afvikling af trafik, dels at bevare den visuelle sammenhæng mellem havn og bymidte.

Forslaget rummer ikke en egentlig vej-tunnel men en mulighed for at komme på tværs gennem P-kælderen, der har adgange til begge sider af banen. Der er ikke redegjort for, hvordan denne løsning vil fungere i praksis og dens konsekvenser for den nuværende krydsende trafik.

Forslaget har en grundig behandling af P-forhold.

3.2.4 Borgere og interessenter deltager aktivt i byudviklingen

Hold ADEPT

Holdet anbefaler, at der oprettes et borgerpanel bestående af 15-20 personer, som skal være sparringspartner i realiseringen af projektet. Det er uklart, hvordan panelet forholder sig til borger- og interessentdialogen i kulturstrategien, hvad panelets kompetenceforhold er i forhold til andre besluttende/politiske organer, og det er uklart, hvordan øvrige borgere og interessenter inddrages.

Hold ASTOC

Holdet har udarbejdet en meget omfattende proces for borger- og interessentinddragelse. Der er mange gode ideer, som operationaliseres under overskrifter som eksempelvis Open EVENT, Open FUND, Open MEDIA, Open FORUM, Open MAP, Open TIMELINE og Open SPACE,

Samlet set fremstår forslaget mere som et idékatalog end som et færdigt, prioriteret forslag.

Hold Grontmij | Carl Bro

Holdet foreslår, at der tages udgangspunkt i det bestående by-, fritids- og kulturliv. Det organisatoriske udgangspunkt er de velbeskrevne seks laug – Collstrop, Stationen, Havnepladsen, Kulturen, Molen og Stranden. Laugene skal varetage bestemte opgaver for at skabe handling og ejerskab.

Borgerinvolveringen tager udgangspunkt i tre principper:

1. Ikke mere snak – nu skal der handles. Inddragelsen skal foregå på stedet og være værkstedspræget.
2. Den åbne dør. Et udviklingslaboratorium og informationssted for alle, hvor der udvikles nye tilgange, værktøjer og metoder til det videre arbejde. Hvad der skal foregå her er uklart.
3. Inddragelsesprocessen skal bevæge de involverede fra at være observatører over aktører og volontører til ambassadører. Hvordan dette sker, er ikke beskrevet.

Hold SLA

Forslaget sigter mod at skabe ejerskab gennem involvering af nuværende og potentielle borgere, erhvervsdrivende og investorer. Relevante interessenter skal være med til at udvikle særlige karakteristika for de enkelte almindinger.

Indledningsvis nedsættes borgerforum med engagerede borgere samt repræsentanter for erhvervsliv og interesseorganisationer. Hvordan dialogen finder sted, og hvilken rolle og indflydelse borgerforummet skal have, står mindre klart. De bestående foreningers rolle er ikke beskrevet.

Forslaget har fokus på åbenhed og kommunikation. Der etableres bl.a. en deltageret kommunikations- og inddragelsesstrategi samt et arbejdende værksted med rådgivere og Køge Kyst, hvor interesserede kan følge arbejdet, stille spørgsmål og komme med input.

Forslaget er omfattende og kan med fordel strammes op og kobles direkte med den i øvrigt velbeskrevne involvering i forbindelse med kulturstrategien.

Hold Vandkunsten

Forslaget tager udgangspunkt i, at aktiviteter inden for kultur, fritidsliv og bæredygtighed kobles direkte med dialog og samarbejde. Aktiviteter skal tage udgangspunkt i deltagernes præmisser og ønsker, og det skal stå klart, hvornår, i hvad og hvorfor de inddrages. Arbejdsdelingen skal være tydelig, og inddragelsen skal ske i samarbejde med lokale aktører.

En infoboks etableres på havneforpladsen, mens øvrig kommunikation aftales i samarbejde med brugerne via workshops og dialog.

Der arbejdes for at udlægge "freezones", hvor der kan eksperimenteres og undersøges, inden det gøres permanent. Forslaget sigter mod at øge såvel involvering som ejerskab. Forslaget ser borger- og interessentdialogen som en del af et samlet udviklingsforløb med udviklingstakten for området og kulturstrategien. Forslaget er meget kvalificeret, men også på nogle områder lidt omstændeligt.

3.2.5 Bæredygtighed er det overordnede princip for byudvikling og byomdannelse

I forbindelse med arbejdet med bæredygtighed er der udarbejdet et værktøj, som sikrer en systematisk arbejds- og gennemgang af de fem holds indsats. Resultaterne heraf indgår i denne beskrivelse.

Nedenfor er først og fremmest beskrevet markante forslag til bæredygtighed i de enkelte forslag. Den mere specifikke beskrivelse af holdenes forslag og behandling af bæredygtighed ligger i gennemgangen af de enkelte indikatorer, som ikke gives i denne dommerbetænkning.

Samlet set er der i forslagene meget forskellig tilgang til energikrav til nybyggeriet, og der gives forskellige energiforsyningsløsninger med og uden fjernvarme.

Hvis der skal etableres fjernvarmeløsninger i Køge Kyst, vil der være krav om, at det skal være nye teknologiske løsninger for lavtemperaturanlæg.

El vil efter de fleste holds opfattelse kunne dækkes af vind og solceller, og varmebehov vil kunne dækkes af varmepumper, jordvarme, solvarme.

Der er i forslagene generelt behov for at få energiområdet yderligere belyst – alt afhængig af den strategiske tilgang.

Alle hold har ambitiøse forslag til, hvordan regnvand ikke går til kloak. Der arbejdes med permeable belægninger, som kan sikre nedsivning af regnvand, opsamling af regnvand til brug for toiletskyl, vandsiloer, anvendelse af regnvand i bassiner og render, grønne tage m.m.

Det vurderes at være realistisk at opnå meget ambitiøse mål på dette område i Køge Kyst. Økonomien skal dog belyses yderligere.

I forhold til affald er der forslag om at anvende centralt sug, nedgravning af affaldsbeholdere, brug af affaldskværn til organisk affald, sortering af affald og muligheder for genanvendelse. Der er tale om en række interessante forslag at arbejde videre med i en kommende udviklingsplan.

Nogle af holdene har arbejdet med klimaforandringernes påvirkning af Køge Kyst. Fokus har været på havvandsstigninger og øgede regnmængder og i mindre grad på øgede vindhastigheder og temperaturer.

Der er forslag om etablering af en ny strandpark, som også kan fungere som et fremskudt "dige", samtidig med etableringen af en ny lagune. For at sikre mod havvandsstigninger foreslås der etablering af sluse ved åen, etablering af en ny klit på Søndre Havn, forhøjet strand samt forhøjede moler og fundamenter.

Generelt er anlægsomkostningerne til etablering af foranstaltninger til håndtering af klimaforandringer og etablering af blå elementer dårligt belyst, og der vil være behov for at vurdere dette nærmere økonomisk.

I forhold til jordforurening, så vil der generelt være behov for at vurdere forslagene nærmere både funktionelt, teknisk og økonomisk, men der foreligger en basis i forslagene fra hold Grontmij | Carl Bro og hold SLA.

Holdene har generelt belyst sundhedstemaet ganske grundigt, og der er forslag til en række aktiviteter omkring organiseret og uorganiseret idræt. Der er forslag til gang- og cykelforbindelser i Køge Kyst og til de faciliteter og forbindelser, der ligger uden for Køge Kyst. De fleste hold har forslag til en eller anden form for vand-sportsaktiviteter.

Den sociale bæredygtighed belyses også i de fleste forslag, idet der særligt lægges vægt på en blandet boligsammensætning mht størrelser og ejerforhold.

Hold ADEPT

Hold ADEPT har konkretiseret sit forslag i forhold til den vurdering, der blev foretaget midtvejs i konkurrenceforløbet.

Forslaget adskiller sig på miljøområdet ved at foreslå en dispensation fra energirammen i bygningsreglementet for at få fjernvarme økonomisk på plads.

Forslaget har en norm, der angiver, at gader og gårdrum skal have mindst 30 % beskygning. Derudover har forslaget en klar grøn struktur, som aktivt inddrager Lovparken, Køge Å og grønne og blå elementer på Søndre Havn.

Forslaget får samlet en score på 3,1, hvilket giver en 4. plads.

Hold ASTOC

Hold ASTOC har i det endelige forslag ikke kunnet leve op til de intentioner, der blev fremlagt ved midtvejsevalueringen.

Systemløsningen på energi virker ikke veldokumenteret med forslag om passivhusstandard og udbygning med fjernvarme. Holdet foreslår, at en af busruterne lægges gennem Søndre Havn.

Får samlet en score på 2,9, hvilket giver en 5. plads.

Hold Grontmij | Carl Bro

Holdet foreslår, at alt elforbrug dækkes af havvindmøller ud for Køge Kyst. Systemløsningen på energi er dog for dårligt dokumenteret. Trafikafviklingen i Køge Kyst er grundigt belyst. Holdet har som det eneste foreslået at grave banen ned og udnytte overdækningen til udbygning med omkring 40.000 m² ekstra. Denne del af projektet gennemføres dog først til sidst i udbygningsperioden.

Holdet har markante og gennearbejdede forslag til, hvordan de blå elementer kan udvikles som et aktiv for byrummene og livet i bydelen, samtidig med at de kan bruges til at håndtere regnvand og øgede regnmængder.

Hvad angår den sociale og sundhedsmæssige bæredygtighed har Grontmij | Carl Bro et gennearbejdet forslag omkring lokale klimaforhold og klima-tilpasning, som også omfatter en tydelig grøn struktur med blå elementer i Søndre Havn og på Collstrop-grunden.

Holdet har en meget grundig belysning af håndtering af jordforureningen. Holdet foreslår, at Collstrop-grunden afgraves i forhold til, hvad der er anlægsteknisk nødvendigt, ligesom hotspots på grunden afgraves. På Søndre Havn foreslås hotspots også afgravet i forbindelse med bygning. Hold Grontmij | Carl Bro anslår, at dette kan gennemføres for 56 mio. kr.

Får en samlet score på 3,6 hvilket giver en delt 2. plads med SLA.

Hold SLA

Hold SLA foreslår, at Køge Kyst skal være en CO₂-neutral bydel i 2020 baseret på udbygning med passivhusstandard, energibesparelser og elforsyning med vind og solceller. Varmeforsyningen foreslås at være baseret på varmepumper og fjernvarme.

Hold SLA har desuden et meget tydeligt og gennearbejdet forslag til en helhedsplan for de grønne og blå elementer, herunder anvendelsen af regnvand.

Almindingerne giver den overordnede struktur, og SLA har tydelige forslag til, hvordan rummet mellem husene skal anvendes til forskellige kulturelle og sociale formål, men bygninger og byrum virker ikke helt velstrukturerede i de forskellige bykvarterer. Holdet har derudover en række forslag til hvordan sundhed kan integreres i udviklingen af Køge Kyst.

Holdet foreslår, at Collstrop-grunden renses for den flygtige del af forureningen med ekstraktion, mens tungmetaldelen indkapsles. På Søndre Havn foreslås en oprensning med kulbrinter og opløsningsmidler med afprøvede insitu metoder. Hold SLA anslår, at dette kan gennemføres for 14 mio. kr.

Får en samlet score på 3,6, hvilket giver en delt 2. plads med hold Grøntmij | Carl Bro.

Hold Vandkunsten

Vandkunsten udmærker sig ved en meget tydelig og veldokumenteret energiløsning, hvilket også gælder løsningerne på affald og adfærd.

Vandkunsten har en tydelig trafikstruktur for området, ikke mindst for Søndre Havn, og foreslår desuden, at afviklingen af trafikken på tværs af jernbanen foregår som langsom trafik i P-kælder.

Vandkunsten har en række interessante forslag i forhold til håndtering af klimaændringer, bl.a. ny fremskudt strand, sluse ved åen til at sikre mod oversvømmelser. Desuden et tydeligt forslag til grønne elementer.

Holdet har markante og gennearbejdede forslag til hvordan de blå elementer kan udvikles som et aktiv for byrummene og livet i bydelen, samtidig med at det kan bruges til at håndtere regnvand og øgede regnmængder.

I forhold til jordforurening foreslår hold Vandkunsten en samlet oprensning af jorden på Søndre Havn, som beskrevet fra Køge Kyst, mens man foreslår en indkapsling på Collstrop-grunden. Dette anslås at koste 67 mio. kr. for Søndre Havn som i budgettet, men kun 3 mio. kr. på Collstrop-grunden.

Løsningerne skal ses i sammenhæng med udbygningen af forslagene til aktiviteter på Collstrop-grunden.

Holdet foreslår, at der etableres en række "freezones", hvor der gives rum til midlertidige og blivende aktiviteter både indenfor kultur og idræt.

Holdet gør opmærksom på, at det er nødvendigt at få analyseret behovet for udbygning af de organiserede idrætsfaciliteter yderligere, før der tages stilling til dette.

Holdet får en samlet score på 4,0, hvilket giver en 1. plads til hold Vandkunsten, som også er bedst på alle tre bæredygtighedsdimensioner.

3.2.6 Proces- og etapeplan

Det må generelt vurderes, at de forslag, der har sammenhæng mellem udpegning af bydele/kvarterer og tilrettelæggelse af etaper, står stærkest. Det giver den bedste mulighed for at undgå karakteren af byggeplads i den lange udbygningsperiode og de bedste vilkår for områdets beboere og brugere.

Generelt må det vurderes, at holdene er ret optimistiske i forhold til opstart, da arbejdet med udviklingsplan, kommuneplantillæg, lokalplan, detailplanlægning og i et vist omfang byggemodning først skal gennemføres.

Hold ADEPT

Holdet foreslår udbygning i 5 etaper.

Etape 1 – Stationsområdet syd og Fændediget, -2014

Etape 2 – Transporthub og Collstrop, 2014-2018

Etape 3 – Stationsområdet nord og Søndre Indre Havn, 2016-2022

Etape 4 – Søndre Havn Central, 2018-2026

Etape 5 – Ydre Søndre Havn, 2024-2033

Det er ikke dokumenteret, at Collstrop-grunden i sin helhed kan afsættes inden 2018, og planen for udbygning af Søndre Havn er ikke fuldt koordineret med virksomhedernes fraflytning.

Hold ADEPT beskriver nødvendigheden af løbende absorberingsanalyse for at sikre, at udbud af byggeretter løbende følger konjunkturelle svingninger. Forslaget har en direkte sammenkobling mellem etaper og cash flow.

Hold ASTOC

Holdet foreslår udbygning i fire etaper, som er direkte koblet på kvartersopdelingen med redegørelse for sammenhæng:

Etape 1 – samtidig start i Stationsområdet, Collstrop og Søndre Havn Central, -2017

Etape 2 – Søndre Havn Nord, Området syd for Collstrop, -2022

Etape 3 – Collstrop Nord og Søndre Havn Øst, -2027

Etape 4 – stationsområde Nord og Syd, Collstrop Syd og Søndre Havn Pieren, 2032

Sammenhængen mellem etaper og kvarterer virker velovervejet, men etape 1 har et ret stort samlet omfang, set i forhold til absorberingsrapporten.

Etapedelingen på Søndre Havn er koblet med lejekontrakternes restløbetid

Grontmij | Carl Bro

Holdet foreslår 5 etaper baseret på unikke kvarterer:

Etape 1 – Collstrop, -2015

Etape 2 – Stationsområdet og søndre Havn Sydvest og Øst, 2015-20

Etape 3 – Søndre Havn Vest, 2020-25

Etape 4 – Overdækning, Ny Station og Søndre Havn Centralt, 2025-30

Etape 4 – Stationsområdet Nord, 2030-35

Det sene anlæg af overdækningen, den nye station og busterminal reducerer naboområdernes attraktivitet i en længere periode, hvorfor bl.a. en tidlig afsætning af Collstrop vurderes som vanskelig. Set i forhold til absorberingsrapporten bringes nogle af de arealer, der efterspørges tidligt, sent i spil.

Hold SLA

Forslaget behandler ikke etapedelingen selvstændigt. Den fremgår kun indirekte af cash-flowdiagrammet. Øjensynlig er der tale om parallel udbygning af områderne i perioden frem til 2033.

Hold Vandkunsten

Forslaget har en klar og sammenhængende redegørelse for udbygning af byrum og bebyggelse.

-
- Etape 1 – Stationsområde Central og Syd, 2012-2015
 - Etape 2 – Collstrop Central og Søndre Havn Sydvest, 2016-2020
 - Etape 3 – Stationsområde Nord og Collstrop Nord, 2021-2025
 - Etape 4 – Collstrop Syd og Søndre Havn Øst, 2026-2029
 - Etape 5 – Søndre Havn Nord, 2030-2033

Forslaget er veldokumenteret, både i relation til marked og bymæssig sammenhæng, ligesom etapeplanen er direkte koblet med en række centrale aktiviteter og begivenheder af betydning for områdets attraktivitet for Køge by, de nye bydele og deres indbyggere samt en mere generel branding af Køge.

3.3 Vurdering af økonomien i hvert af de fem konkurrenceforslag

Konkurrencens krav til holdenes oplysninger om økonomien i deres forslag har været omfattende og gennemgribende. Holdene har skullet vurdere såvel omkostninger til byggemodning, infrastruktur, parkering m.v. såvel som afsætningsmuligheder og indtægter fra salg af grunde. Dette over hele projektperiodens længde på 20-25 år. Kravet har været et økonomisk sammenhængende forslag, dvs. at indtægter og udgifter er afstemt i forhold til hinanden i hele projektets forløb og i projektets enkelte etaper, samt at forslaget udviser et markedsmæssigt afkast.

Køge Kyst har på denne måde udfordret holdene på en positiv måde. Forslagene vidner således om, at alle hold har leveret et stort stykke arbejde med økonomien, og at det er lykkedes at få alle hold til tværgående at tænke deres forslag som økonomisk sammenhængende, herunder overveje indtægter versus udgifter i projektet. Alle hold har endvidere taget budskabet om positiv likviditet i hele projektperioden til sig.

De indkomne forslag giver dog også Køge Kyst anledning til en vis selvrefleksion, herunder at overveje om opgaven kunne være stillet anderledes på økonomiområdet.

Holdenes vurdering af både omkostninger og indtægter forbundet med deres forslag varierer meget betydeligt, og på en måde således at en sammenligning af de enkelte forslags økonomiske resultat ikke umiddelbart giver mening.

På omkostningssiden er det umiddelbart vanskeligt at vurdere realismen i holdenes udgiftsniveauer, fordi disse helt overvejende ikke er dokumenteret tilstrækkeligt. Køge Kyst har ikke eksplicit stillet krav herom. Dette, sammenholdt med at holdene naturligt foreslår forskellige løsninger, betyder, at en sammenligning af de enkelte holds udgiftsniveauer er vanskelig.

På indtægtssiden kunne Køge Kyst have defineret, hvad der indgår i byggeretsprisen, samt efterspurgt dokumentation for holdenes vurderinger heraf. Begge dele er kun nødtørftigt belyst i holdenes forslag.

Hold ADEPTs og hold Grøntmij I Carl Bros forslag opererer med salg af byggeretter på arealer, der etableres over eksisterende bane hhv. foreslået nedgravet bane. Køge Kyst bemærker, at sådanne arealer ikke for nærværende indgår i projektområdet og derfor forudsætter en forhandling med ejeren om køb/anvendelse.

Holdenes vurdering af de samlede afsætningsmuligheder i Køge Kyst området ligger alle mindst på niveau med absorberingsrapporten fra november 2007, dog har flere af holdene i visse faser af projektforslaget 2012 – 2030 indregnet en afsætning af såvel boliger -/ erhvervsetagemeter, som ligger væsentlig over, hvad absorberingsrapporten indikerer – i visse perioder 2 – 3 gange mere, end hvad markedet vurderes at kunne absorbere.

Køge Kyst vil dog overveje en ajourføring af denne analyse i lyset af beslutningerne om hhv. ny banestrækning fra Ringsted til København og placering af nyt supersygehus i Køge, der ikke er indarbejdet i analysen.

Med undtagelse af et enkelt forslag er finansieringen af holdenes parkeringsforslag generelt mangelfuldt belyst. Parkeringsproblematikken er så evident for det samlede udviklingsprojekt, at den må analyseres nærmere.

Holdene bidrager også med kreative ideer på økonomiområdet. F.eks. hold Vandkunsten med forslag om finansiering af kulturhus via salget af byggeretter, mens hold SLA beskriver en model, der sammenkæder miljørigtig adfærd med salgsprisen for byggeretter

Sammenfattende må det vurderes, at alle hold har arbejdet kvalificeret med deres forslags samlede økonomi. Alt vil indgå som værdifulde bidrag til det videre arbejde med udviklingsplanen.

3.4 Input fra fagspecialister

Køge Kyst har fra parallelkonkurrencens begyndelse haft fem fagspecialister tilknyttet med det formål at bistå og supplere dommerkomitéen i vurderingen af forslagene i konkurrencens to faser.

De fem fagspecialister og deres fagområder er

- Bæredygtighed: Jørgen Abildgaard, direktør, Pöyry
- Økonomi: Kurt Albæk, Bestyrelsesformand, Sadolin & Albæk
- Bykvalitet og bybygning: Christer Larsson, stadsbygnadsdirektør, Malmø
- Kultur og midlertidige aktiviteter: Erik Skibsted Hey, kulturplanlægger, By & Havn
- Byrum: Henrik Reeh, lektor og byrumsforsker, Københavns Universitet

Fagspecialisternes opgave har været både skriftligt og mundtligt at vurdere forslagene i fase 1 og 2 med henblik på at komme med input i bedømmelsesprocessen.

Derudover har fagspecialisterne deltaget i arrangementer med både hold, borgere og interessenter og deltaget i diskussionerne på disse.

Fagspecialisternes vurderinger er i begge faser blevet brugt til faglig kvalificering og som inspiration og indarbejdet i dommerkomitéens bedømmelse.

3.5 Input fra borgere og interessenter

Køge Kyst har modtaget mange input til konkurrencebedømmelsen fra borgere og interessenter. Nedenfor gengives input fra de to møder, der har været afholdt som led i bedømmelsen og fra Dialogforum, hvor der har været mulighed for skriftlige tilkendegivelser.

Den samlede borger- og interessentinddragelse i hele konkurrenceperioden er nærmere beskrevet i afsnit 4.4.

3.5.1 Interessentmøde 18. august

Køge Kyst var 18. august 2010 vært ved et velbesøgt interessentmøde. Med udgangspunkt i holdenes konkrete forslag skulle interessenter, fagspecialister og repræsentanter for Køge Kyst diskutere den fremtidige udvikling i Køge Kyst og i Køge som helhed.

Overordnet var alle interessentgrupper meget optaget af, at Køge Kyst skal integreres med resten af Køge by både – hvad angår detailhandel, infrastruktur, kultur og meget andet.

Forudsætningen for at Køge Kyst-projektet bliver en succes er, at den nye bydel bliver en del af hele byens identitet og selvforståelse og omvendt.

Her følger en tematiseret oversigt over de konkrete forslag og kommentarer, der blev fremsat på mødet.

Erhverv

På mødet bragte Køge Havn følgende problemstilling på banen: Hvordan kan en aktiv erhvervshavn fungere sammen med et projekt som Køge Kyst? De to parter skal leve sammen de næste mange år, og det kan ikke undgås, at havnen til tider vil genere naboområdet med støj- og lugtgener.

Trafik og infrastruktur

Repræsentanter fra Regionstog understregede, at jernbanemæssigt kan situationen i Køge kun blive bedre. De foretrækker en løsning, hvor jernbanen graves ned, da

det er den eneste fremtidssikrede løsning. Derfor kunne man overveje at vente med at lave den store nedgravning til der er råd til det. I mellemtiden kan der etableres midlertidige løsninger.

Derudover påpegede Regionstog, at man skal huske på, at trafikteknologien udvikler sig, og at man måske benytter en helt anden teknologi om 50 år i forhold til togdrift. Dette perspektiv skal tænkes med ind i planerne.

Modsynspunktet blev også nævnt: En langsigtet afventen af "den rigtige løsning" vil ikke gøre nye tværforbindelser til en driver for byudviklingen på kort og mellem-langt sigt.

Trafikstyrelsen fremførte det synspunkt, at den nuværende overskæring ved banen under alle omstændigheder bør nedlægges.

Nogle interessenter stillede sig uforstående overfor det faktum, at Køge Kyst skal finansiere alle infrastrukturanlæg i projektområdet.

Repræsentanter for Det Grønne Hus var glade for, at der i holdenes forslag var fokus på de bløde trafikanter. Derudover mente Det Grønne Hus, at de angivne parkeringsnormer skal ned, at station og busterminal skal samles, og at cykler skal kunne tages med ned gennem den eksisterende fodgængertunnel.

Andre understregede vigtigheden af, at det skal være let for bilister at komme til og fra Sønder Havn – ellers kan man ikke sælge boliger der.

Efter interessentmødet har Movia givet til kende, at en fremtidig busterminal i stationsområdet er at foretrække frem for en flytning til Collstrop-grunden. Selskabet argumenterer særligt med gangafstandene ved skift til/fra togene og gangafstanden til den bestående bymidte.



Seminar. Foto: Køge Kyst

Kultur

En del foreningsrepræsentanter deltog i mødet. De var selv sagt interesserede i og optagede af deres foreningers fremtid.

Teaterbygningens ledelse gjorde opmærksom på vigtigheden af ikke at rive bygningen ned, før der er et nyt, samlet alternativ. Teaterbygningen har rigtig mange brugere, og de må ikke tabes på gulvet. Fra Teaterbygningens side anerkendte man, at der skal ske noget nyt med Teaterbygningen – men understregede samtidig, at det betyder meget for Køges borgere, at bygningen får lov til at stå, og at den bruges. Det kan være til helt andre formål end i dag.

Valkyrien var fortalende for, at der skal tages udgangspunkt i det vandkulturliv, der allerede er, og at det blomstrende strandliv fra starten af 1900-tallet skal genetableres med en ny strand og en badeanstalt. En velfungerende strand vil betyde meget for, at man kan sælge boliger på Søndre Havn.

Repræsentanter fra Tapperiet lagde vægt på, at der skal være noget for de unge på Søndre Havn – ellers kan de ikke fastholdes i byen. Det kan fx være øvelokaler, atelier eller andet. Det skal være nemt at komme i gang som kulturiværksætter. Det blev anbefalet at reserveres et beløb til kultur, når der sælges byggeretter. Tapperiet understregede, at man skal passe på med at etablere ét stort kulturhus, hvor både unge og "gamle" kommer. De unge er nemlig glade for at have deres eget hus.

Andre holdt fast i, at der bør være et fælles sted, hvor alle kan komme, og hvor den folkelige forankring kan finde sted.

Det blev også sagt, at kulturlivet i Køge både skal have internationalt udsyn og dyrke det lokale og provinsielle – for Køge ER (endnu) en provinsby.



Interessentmøde. Foto: Køge Kyst

Detailhandel

Repræsentanter for Køge Grundejerforening fremførte det synspunkt, at forslagene ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til ønsket om torvenær detailhandel. Ankerbutikker skal placeres centralt og ikke yderst i Stations-området, og der skal være torvenære parkeringsløsninger. Køge Kyst skal styrke den bestående detailhandel, og man skal passe på ikke at skævvride byen. Desuden efterspurgte Køge Grundejerforening en "bymidtegruppe", der kan varetage bymidtedetailhandelens interesser.

Naturfredningsforeningen satte spørgsmålstejn ved, om der overhovedet er brug for mere detailhandel i de kommende 20 år pga. øget internethandel.

Et andet synspunkt var, at detailhandelen skal styrkes blandt andet ved etablering af større butikker og nye butikker, og at det er vigtigt, at Køge Kyst og Handelsstandsforeningen samarbejder.

Borger - og interessentinddragelse

En forening udtrykte ærgrelse over, at kulturpuljen kun er til nye projekter og ikke til eksisterende foreninger.

På mødet blev der efterspurgt klare svar på, hvornår der sker noget i Køge Kyst. Folk vil vide, hvornår de kan forvente at projektet rigtigt går i gang.

Flere ville gerne vide noget konkret om fremtidsplanerne på deres område – det kan være svært at planlægge, hvis man ikke ved, hvad der skal ske om fem år.

Det blev påpeget, at forslagene er svære at forstå. Derfor er det vigtigt at fortælle borgerne, at når Køge Kyst kommer så langt, at der er konkrete planer for udviklingen, så tages der direkte fat på borgerne.

Bæredygtighed

Det Grønne Hus fremførte, at de generelt er positivt overraskede over de ambitiøse forslag. Forslagene fører dog mange spørgsmål med sig – blandt andet i forhold til vindmøller, solvarme, solceller, affald m.m. I forhold til lavenergibyggeri, er det ikke imponerende, da forslagene ikke tænker langt nok ud i fremtiden – og bruger eksisterende standarder fra bygningsreglementet.

Derudover påpegede Det Grønne Hus, at ambitionen om en CO₂-neutral by ikke er meget værd, når man ikke medtager biltrafikken i beregningerne.

3.5.2 Nabomøde 23. august

Køge Kyst var den 23. august vært ved et nabomøde for de beboere, som kan betragtes som naboer til projektområdet. Omkring halvtreds engagerede naboer mødte op til en aften med informationer, spørgsmål og diskussion om områdets fremtid.

Repræsentanter fra Køge Kommune var også til stede for at svare på spørgsmål.

Der var generelt en god og konstruktiv stemning på mødet – omend nogle naboer var bekymrede for, hvilke konsekvenser projektet vil have for dem.

3.5.3 Dialogforum

Den 12. august blev alle konkurrenceforslagene offentliggjort på Køge Kysts hjemmeside. Samme dag blev udstillingen med alle konkurrenceforslagene åbnet, og der blev afholdt borgermøde, hvor borgere og interessenter fik en introduktion til forslagene og alle havde mulighed for at tale med de konkurrerende hold.

← Gå til koegekyst.dk / Log ind

Forside / Opret indlæg / Alle indlæg / Mest kommenterede indlæg / Om Dialogforum

KØGE KYST

Køge Kysts Dialogforum

Her er du velkommen til at sige din mening, komme med forslag eller kommentere andres indlæg om byudviklingen i Køge.

Alle indlæg, som oprettes til og med den 23. august, bringes videre til dommerkomitteen, som bedømmer de fem forslag til udviklingsplan i Køge Kysts konkurrence.

[Opret dit indlæg nu](#)

28.08.2010

"rettelse"

Der var en fejl i det seneste indlæg herfra: også SLA-projektet graver banen ned, som Grontmij, således at der ...

0 kommentarer

23.08.2010

"Kommentar til dommerkomiteen"

I betragtning af at en væsentlig del af konkurrencen går ud på at åbne byen/centrum mod havnen og kysten, er det ...

0 kommentarer

23.08.2010

"Bedst ud af 5"

Efter møde d.d. drøftede vi de forskellige forslag. Vores helt klare favoritmodel er Vandkunsten. Dette bla. på ...

0 kommentarer

23.08.2010

"Vælg den rigtige Løsning"

På informationsmødet dd, som var informativt og viste de mange forslag som alle mere eller mindre indeholdte den ...

0 kommentarer

23.08.2010

"Den hvide bro og banestien"

Fint nabomøde i aften på Tapperiet, hvor de fem forslag blev introduceret og besigtiget. Skal i den forbindelse ...

0 kommentarer

23.08.2010

"Kajakklub på Søndre Mole"

Vi fra Køge Kano og Kajak Klub fremsender hermed vore bemærkninger, ved en kort gennemgang af de 5 konkurrerende ...

0 kommentarer

23.08.2010

"Restauranterne på Nordkajen"

Jeg er lige kommet hjem fra nabomøde på Tapperiet. Jeg blev ærligt talt lidt ked af at høre at man ikke tager mere ...

0 kommentarer

23.08.2010

"Åbne, ikke lukke mod havet."

Netop hjemkommet fra "nabomøde" vil jeg lige gentage, hvad jeg samt mange andre gav udtryk for ang. byggeriet på ...

0 kommentarer

23.08.2010

"Movia's bemærkninger"

Movias bemærkninger til konkurrenceforslag offentliggjort 12. august 2010

Indledning

I dette notat kommenteres de ...

0 kommentarer

22.08.2010

"Perler vokser bedst langsomt"

I detailhandelsplanen fra 2008 regnes med en udvidelse af kapaciteten på mellem 26.000 og 42.000 kvadrater. ...

1 kommentar

DialogForum på Køge Kysts hjemmeside

Alle blev opfordret til at komme med deres kommentarer på Køge Kysts Dialogforum med det løfte, at alle kommentarer, som blev offentliggjort på Dialogforum inden den 23. august alle ville blive præsenteret for dommerkomitteen.

Her følger et tematiseret resumé af alle indlæg på Dialogforum.

Kultur, natur og fritid

Køge Museum er fortalere for, at der etableres et "Køge Maritime Forum", der skal formidle byens maritime historie og samtidig være et sted for fordybelse og aktiv udfoldelse for både ung og gammel.

I et indlæg fremhæves hold Vandkunstens forslag om en kunstig ø og en lagune, da det vil give rigtig gode muligheder for vandkulturaktiviteter – og bedre forhold for fuglelivet i området. I et indlæg foreslås det blandt andet, at der på en kunstig ø oprettes et såkaldt "Køge Swim Arena", og at alle Køges vandsportsaktiviteter samles på ét område.

Køge Kano og Kajak Klub har en lang række bemærkninger til den fem projektforslag. Køge Kano og Kajak Klub ønsker en fremtidig placering af klubhus og bådskure på den sydlige del af Søndre Mole med direkte adgang til vandet.

En ny badestrand vil være et aktiv for byen, og en badeanstalt vil kunne fungere som vartegn for byen.

Derudover foreslås det, at der indføres vandkanaler ved Søndre Havn, som man ser det ved f. eks. ved Sluseholmen i København, og en anden foreslår, at der plantes en lille kirsebærlund – af egnens særlige træ, stevnsbærret – placeret et eller andet sted i det nye område

Teaterbygningen foreslås nedrevet, da den ikke passer ind i havnemiljøet, og deuden hæmmer den udviklingen. Et andet forslag går på, at man etablerer to kulturhuse, hvor det ene (i silobygningen ved Søndre Kaj) skal være til den lidt skæve kultur og den andet (nybyggeri der hvor Teaterbygningen ligger i dag) til den mere etablerede kultur

I et indlæg understreges vigtigheden af at bevare campingpladsen og Køge Sydstrand, da det er nødvendigt med et sted hvor turister kan overnatte billigt.



Borgermøde. Foto: Køge Kyst



Interessentmøde. Foto: Køge Kyst

Byrum og infrastruktur

Generelt ønsker flere jernbanen gravet ned, da det giver mulighed for ubesværet krydsning af banen. Andre ønsker helt at omlægge banen i forbindelse med etablering af den nye station ved Køge Nord. Nogle vil gøre S-toget til endestation på den nordlige del af Stationspladsen og føre Østbanen og Lille Syd syd og vest omkring Køge ud til den nye Køge Station med omstigning til Ringsted-København forbindelsen.

Ét indlæg opfordrer Køge Kyst til at være opmærksom på ikke at forme området, så man forhindrer en eventuel fremtidig vejttunnel under havnen.

Nogle foreslår, at erhvervshavnen flyttes nordpå, så lystbådene kan vende "hjem" til Køge Havn, men andre foreslår, at den gamle Køge Havn skal kunne modtage besøgende lystbåde over en vis størrelse samt gamle sejlskibe som f.eks. "Fulton" og "George Stage".

På forummet er der også kommet input til krydsninger af banen, eksempelvis en underføring ved Fændedigets forlængelse for at få uheldig biltrafik væk fra bykernen, en overgang over banen à la Ponte Vecchio i Firenze (dog hellere som Rialto i Venedig), en ny forbindelse til Collstrop-grunden samt en lys og luftig underføring ved Teaterbygningen, sådan som det længe har været skitseret.

I et indlæg plæderes der for, at byen åbnes op mod havnen ved at åbne den østlige del af Torvet mere – enten ved at fjerne en bygning eller evt. gennembryde med porte/portaler og skabe en "grøn gade" i form af en allé med træer, der strækker sig fra Torvet til havnen. Dette forslag kræver en nedgravning af banen.

Erhverv og bebyggelse

På forummet bliver det understreget, at Køge har brug for en velfungerende og aktiv erhvervshavn. En velfungerende aktiv havn har brug for mange afledte aktiviteter og serviceerhverv – og disse skal tænkes med ind i en kommende udviklingsplan. Nogle ønsker, at der på den nordre kajside fortsat skal være tilknyttet landing af fisk både for lokale og fremmede fiskere – man må nemlig godt fortsat kunne mærke, at man er på en havn.

Andre fremhæver, at der skal være kulturinstitutioner og erhverv på Søndre Havn og et miljø, der kan tiltrække veluddannet arbejdskraft.

Der bliver også argumenteret for, at der på Søndre Havn bør etableres boliger i kar-réstruktur, hvor der også er plads til erhverv. Desuden bør Køge fortsætte sin gode tradition for alment boligbyggeri og også integrere dette i bebyggelsen på Søndre Havn.

Køge Kyst gøres opmærksom på det problematiske i, at der i forslagene arbejdes med høj bebyggelse på Collstrop. Disse høje bygninger vil kunne være til gene for gårdmiljøet i de restauranter, der ligger på Nordkajen.

Der advares mod at bygge på Søndre Mole, da det vil forringe udsigten markant.

Institutioner

Der gøres opmærksom for behovet for også at etablere en visionær skole på Køge Kysts område, ligesom man agter at gøre det i Tuborg Havn. Det vil være et aktiv for de børnefamilier, der slår sig ned i det nye byområde.

Miljø og bæredygtighed

I et indlæg anbefales det, at der udarbejdes en samlet energiplan for hele Køge. Såfremt der inddrages fjernvarme i denne plan, så bør fjernvarmen bruges på de allerede eksisterende ældre bygninger.

Detailhandel

I et indlæg opfordres Køge Kyst til at nedjustere forventningerne til fremtidig "forbrugsfest", da den verdensomspændende finanskrisen også har ramt detailhandelen i Køge. Der bliver måske ikke brug for så mange kvadratmeter ny detailhandel. Etablering af store kædebutikker ville nok kunne overleve men måske presse de små butikker yderligere.

3.6 Input fra den tekniske og kulturelle koordinationsgruppe

I forbindelse med projektet er der nedsat en teknisk og en kulturel koordinationsgruppe, som har til formål at understøtte samarbejdet med Køge Kommune og Realdania Arealudvikling på de to hovedområder.

Begge grupper har leveret input til konkurrencebedømmelsen, baseret på en gennemgang af projektforslagene på udstillingen.

Teknik- og Miljøforvaltningen i Køge Kommune har lavet en systematisk og grundig gennemgang af de fem konkurrenceforslag på alle seks visionspunkter. Dette materiale er på alle væsentlige områder i harmoni med vurderingerne i denne betænkning, men der er derudover en række synspunkter og forslag, som skal inddrages i det videre arbejde med udviklingsplanen.



Interessentmøde. Foto: Køge Kyst

4 Konkurrenceprocessen

4.1 Konkurrenceformen

Siden Køge Kyst blev etableret i 2009 har partnerskabet haft en intention om at gennemføre en tværfaglig parallelkonkurrence som grundlag for udarbejdelsen af en udviklingsplan for projektområdet. Vurderingen har været, at denne fremgangsmåde bedst muligt understøtter partnerskabets mål om at sikre et højt niveau for kvalitet og kreativitet i byudviklingen.

Ønsket om tværfaglighed skal mere specifikt ses som et udtryk for, at Køge Kyst gerne vil markere, at projektet ikke kun handler om at bygge bygninger i den nye bydel, men ligeså meget om at skabe en attraktiv, bæredygtig bydel med boliger, erhverv, kultur og intenst byliv. Og dette gøres ikke alene med det klassiske arkitektfaglige udgangspunkt. Der er brug for at supplere med kompetencer inden for bl.a. bæredygtighed, infrastruktur, økonomi, kultur, kommunikation, borgerinddragelse mv.

Et andet centralt ønske har været en høj grad af åbenhed og dialog i konkurrenceprocessen. Dette ønske handler om at lade de konkurrerende hold inspirere hinanden undervejs i konkurrenceprocessen, men det handler ligeså meget om at invitere borgere og interessenter indenfor og give mulighed for at også disse grupper leverer input og præger forløbet.

Med disse udgangspunkter har Køge Kyst udviklet en tværfaglig parallelkonkurrenceform, som vi blive gennemgået og kommenteret nærmere i det følgende.

Valg af hold

Syv hold med en meget høj grad af tværfaglighed blev prækvalificeret til Køge Kysts konkurrence om at udarbejde et forslag til en udviklingsplan for området. Af fagligheder på de syv hold kan bl.a. nævnes ingeniører, arkitekter, økonomer, kulturformidlere, byplanlæggere, kunstnere m.fl.

Konkurrenceprogrammet blev sammensat således, at alle relevante former for fagligheder blev sat i spil, og der blev stillet høje krav til holdene ift. at leve op til disse krav om tværfaglighed.

Køge Kyst ville gerne have det maksimale udbytte af de tværfaglige holds kompetencer, og derfor blev konkurrencematerialet udformet på en måde, så der blev opstillet rammer for arbejdet samt peget på væsentlige krav. Køge Kyst ønskede at få svar på en række spørgsmål og udfordringer men ville ikke på forhånd binde holdene til bestemte løsningsforslag. I løbet af konkurrencens to faser skulle den fælles dialog lede frem til præciseringer og uddybninger af konkurrencematerialet.

På lige fod med kravet om tværfaglighed har ønsket om en åben og dialogpræget proces været central. Denne åbenhed og dialog skulle kunne mærkes af både borgere, interessenter og de deltagende hold. Grundtanken har været, at borgere og interessenter skulle tages alvorligt og inddrages i processen for dermed at få deres input samt skabe interesse for og ejerskab til projektet.

Parallelkonkurrenceformen

Køge Kyst har på denne baggrund valgt parallelkonkurrencen som konkurrenceform. En parallelkonkurrence er en kombination af en konkurrence og et parallel-opdrag, hvor parallelopdragets dialogprægede tilgang suppleres af et element af konkurrence. I parallelkonkurrencen skal der ikke kåres nogen vinder, og alle forslag kan potentielt bruges, kombineres og omsættes i en endelig udviklingsplan for området. Parallelt hermed skal der uddeles præmier for helhedsgreb og/eller delelementer i de fem konkurrenceforslag.

Parallelkonkurrencen kan også kaldes en lærende konkurrence. Rationalet er, at dialog mellem de involverede parter kan føre til et højere videnniveau og dermed et bedre resultat i sidste ende. Når man øger videnniveauet gennem konkurrenceforløbet, vil der naturligt følge præciseringer i konkurrencematerialet, og der kan også komme helt nye input til konkurrencematerialet. Læringen går begge veje, således at både opdragsgiver, deltagende hold, borgere, interessenter m.fl. kan blive klogere gennem forløbet.



Borgermøde. Foto: Køge Kyst

Åben proces

Som konsekvens af dette har Køge Kyst gennem hele konkurrenceforløbet valgt en åben proces med seminarer, borgermøder, udstillinger, digitalt dialogforum m.m. Køge Kyst er gennem dialog med hold, borgere og interessenter blevet opmærksom på en række forhold gennem forløbet, som undervejs er blevet diskuteret både internt og eksternt. Dette har i flere tilfælde ført til præciseringer af konkurrence-

grundlaget. Holdene har dermed successivt fået flere og mere specifikke oplysninger om projektets forudsætninger og kravene til konkurrenceforslaget. Holdene har haft mulighed for at diskutere internt og eksternt på seminarer, workshops og spørgesessioner. Derudover er alle spørgsmål af generel og/eller principiel karakter stillet af holdene blevet formidlet videre til de øvrige hold, således at alle har fået samme informationer og har lært af hinandens spørgsmål.

Det er Køge Kysts vurdering, at intentionen om en åben, tværfaglig konkurrenceproces er blevet opfyldt. Der har været stor interesse for konkurrencen blandt borgere og interessenter med deraf følgende input og forslag til konkurrencen. Holdene har været meget engagerede og ærlige i diskussionerne på diverse arrangementer. De har taget den lidt utraditionelle konkurrenceform til sig og gjort sig umage for at overvinde flere udfordringer på vejen. Her skal særligt nævnes, at holdene i starten havde en tendens til at holde sig lidt tilbage i de fælles diskussioner, hvilket kan skyldes, at holdene måske ikke er vant til at indgå i den slags diskussioner med andre konkurrerende hold.

4.2 Erfaringer fra fase 1

I fase 1 skulle holdene udarbejde en projektbeskrivelse, der skulle beskrive, hvordan holdene ville udfolde de seks visionspunkter i en udviklingsplan. Derudover skulle holdene aflevere en procesbeskrivelse, der skulle redegøre for, hvordan holdene ville løse opgaven og bringe alle holdets fagligheder i spil.

Generelt var fase 1 præget af en positiv dialog. Holdene var meget nysgerrige efter at vide mere om Køge Kysts tanker og ønsker til projektet, og borgere og interessenter var glade og lettede over, at Køge Kyst-projektet nu endelig blev mere konkret.

Bæredygtighed og økonomi

Holdene ønskede klare rammer for deres arbejde og meget af den respons, som Køge Kyst fik, handlede om, at holdene havde brug for flere og mere præcise oplysninger om særligt to store emner, nemlig bæredygtighed og økonomi.

Køge Kyst havde ved konkurrencens begyndelse annonceret, at holdene i fase 2 skulle arbejde meget detaljeret med projektets bæredygtighedsdimension og med projektets økonomi. Holdene skulle i de endelige konkurrenceforslag benytte et nyudviklet procesværktøj, der kunne bruges til at vurdere og prioritere forskellige områder inden for bæredygtighed. Holdene skulle ligeledes i det endelige konkurrenceforslag levere en detaljeret beskrivelse af projektets økonomi.

Selvom disse emner først rigtigt skulle udfoldes i fase 2, så skulle holdene forholde sig til dem i fase 1, og det gav anledning til, at der blev stillet en del opklarende spørgsmål til de to emner. Det gav anledning til en vis frustration hos nogle af holdene, at de ikke har vidst, præcist hvad de gik ind til og hvilke "ekstraopgaver" der kom undervejs i processen.

Køge Kyst besluttede derfor, at der i fase 2 skulle afholdes workshops samt spørge-sessioner om blandt andet disse to emner, så holdene – også individuelt – fik mulighed for at få svar på alle deres spørgsmål.

Borger- og interessentinddragelse

I konkurrenceprogrammet var holdene blevet bedt om at komme med forslag til en strategi for borger- og interessentinddragelse efter konkurrencens afslutning. Grunden hertil var, at Køge Kyst ønskede at være omdrejningspunkt for borger- og interessentdialogen under konkurrenceforløbet, således at borgere og interessenter ikke blev genstand for syv forskellige holds inddragelsesstrategier. Holdene stillede sig i starten en smule uforstående over for dette. De ville gerne have mulighed for selv at kontakte og inddrage borgere og interessenter i deres forslag. Køge Kyst sørgede derfor for, at hold, borgere og interessenter fik lejlighed til at mødes og frit udveksle idéer og synspunkter ved borgermødet i maj 2010.

Udvælgelse af hold

Alle syv holds projekt- og procesbeskrivelser var gennemarbejdede og indeholdt interessante vinkler på opgaven, og der var dermed grund til at være tilfreds med resultatet af konkurrencens fase 1.

Fase 1 blev afsluttet med beslutningen om, at hele fem hold skulle gå videre til parallelkonkurrencens anden fase. Oprindeligt forventede man, at tre hold skulle gå videre. Begrundelse skulle findes i de syv projektbeskrivelser. Her fandt dommerkomitéen, at der skulle vælges fem hold, der skulle gå videre for at sikre, at alle seks visionspunkter blev fuldt ud dækket i de endelige konkurrenceforslag. De fem hold, der blev valgt til at fortsætte i parallelkonkurrencen, blev udvalgt på grund af deres forslags klare proces, helhedsgreb samt en overbevisende behandling af et eller flere af visionspunkterne.

4.3 Erfaringer fra fase 2

Efter fase 1 fik holdene udleveret et såkaldt "Program 2", som var et tillæg til konkurrenceprogrammet. Program 2 var nødvendiggjort af det faktum, at procesværktøjet ("bæredygtighedsværktøjet") ikke var færdigudviklet på det tidspunkt, hvor konkurrencen gik i gang. Det var således hele tiden meningen, at der skulle laves et tillæg til det oprindelige konkurrenceprogram.

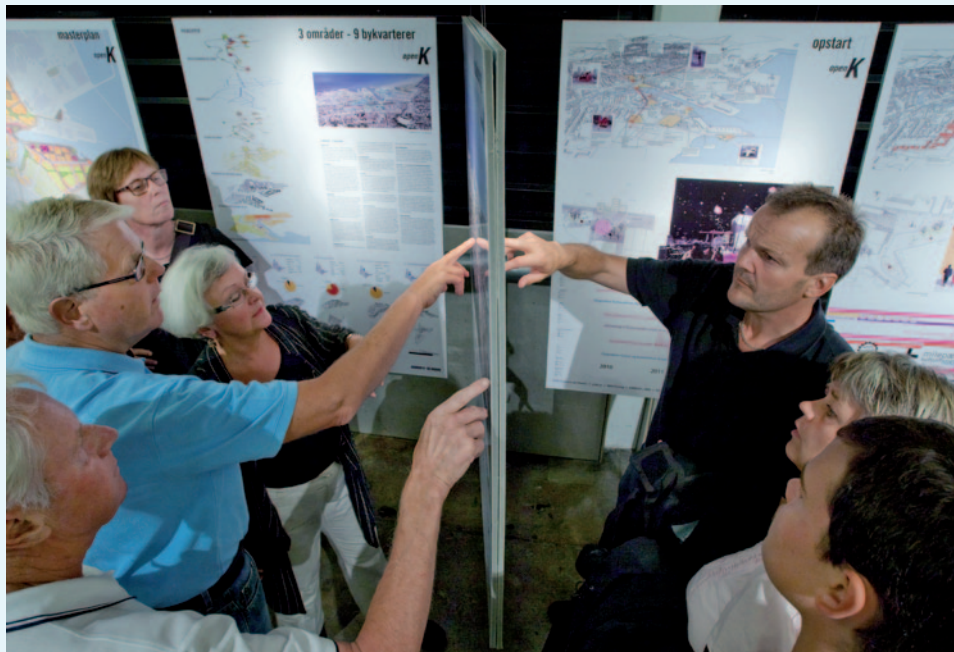
Udover procesværktøjet indeholdt Program 2 uddybende oplysningerne om kravene til den økonomiske bearbejdning af konkurrenceforslagene.

På baggrund af dialogen med holdene i fase 1 fandt Køge Kyst det også nødvendigt at uddybe og understrege en række temaer og punkter og en del tekniske spørgsmål i forhold til udviklingsplanen.

Konkurrencens fase 2 var en meget travl fase for de fem udvalgte hold. Idéer og tanker fra projekt- og procesbeskrivelserne skulle omsættes til et forslag til en egentlig udviklingsplan.

I løbet af fase 2 blev der stillet en lang række spørgsmål fra holdene til Køge Kyst i forbindelse med blandt andet workshops og spørgesessioner. Derudover fremsendte Køge Kyst selv supplerende oplysninger til holdene, når dette var aktuelt.

Det har været Køge Kysts erfaring, at der særligt i forbindelse med bæredygtighedsværktøjet har været et behov for at få diskuteret og uddybet emnet. Men også spørgsmål vedr. den økonomiske dimension samt formalia omkring form og indhold i konkurrenceforslaget har givet anledning til en række præciseringer og uddybninger.



Udstilling af de fem forslag. Foto: Køge Kyst

Workshops

På Midtvejsseminarets 2. dag den 20. maj blev der afholdt fire workshops indenfor emnerne bæredygtighed, økonomi, kultur og borgerdialog samt konkurrenceproces. Emnerne blev drøftet individuelt med de fem hold, men spørgsmål og svar af mere generel og principiel karakter blev formidlet til samtlige hold.

En gennemgående pointe fra workshopperne var, at holdene gerne ville have en indikation fra Køge Kysts side om, hvilke løsninger Køge Kyst ønskede inden for de seks visionspunkter. Køge Kyst fandt det derfor vigtigt at understrege, at ønsket fra Køge Kysts side netop ikke var at anvise konkrete løsninger men at få de bedste og mest kreative løsninger fra holdene – som samtidig levede op til de angivne krav. Hele formålet med parallelkonkurrencen var netop, at Køge Kyst gerne ville have flere forslag til udviklingsplaner, som der kunne arbejdes videre med i den endelige udviklingsplan for området.

Spørgesessioner

Køge Kyst afholdte i juni måned spørgesessioner om økonomi og bæredygtighed. Det var frivilligt for holdene, om de ville deltage i spørgesessionerne. Alle hold valgte at deltage i spørgesessionen om bæredygtighed, mens to hold også valgte at deltage i spørgesessionen om økonomi. Spørgesessionerne var individuelle.

Bæredygtighed blev drøftet individuelt med de enkelte hold på baggrund af holdenes indleverede bæredygtighedsdata, men der blev stillet spørgsmål og givet svar af mere generel karakter, som blev formidlet til samtlige hold. På sessionerne var holdene interesserede i at vide, præcist hvordan værktøjet skulle udfyldes, og hvordan holdene ville blive bedømt på data i deres bæredygtighedsværktøj.

Køge Kyst gjorde det klart for holdene, at værktøjet skulle bruges i en helhedsvurdering af konkurrenceforslagene, og at værktøjet også var tænkt som en hjælp til holdene, således at holdene fik et værktøj, der tydeliggjorde prioriteringer indenfor bæredygtighedsområdet.

4.4 Erfaringer med borger- og interessentinddragelsen

Der er været stor interesse for Køge Kysts projekt fra borgere og interessenters side, og der har været en solid og grundig pressedækning gennem hele konkurrenceforløbet.

I fase 1 afholdt Køge Kyst informationsmøde for borgere og interessenter samt en stor udstilling af holdenes projektbeskrivelser og procesbeskrivelser.

Køge Kyst oplevede en overvældende interesse fra borgere og interessenters side i at deltage i Køge Kysts arrangementer. Således var der fulde huse (ca. 200 deltagere) til informationsmøde i marts og næsten 500 borgere besøgte udstillingen af forslagene i fase 1.

I fase 2 til borgermødet i maj valgte ca. 250 personer at bruge en lun forårsaften på at høre om projektet og snakke med holdene, og den 12. august mødte omkring 300 borgere op for at få præsenteret forslagene, se udstillingen og drøfte forslagene med holdene.

Informationsmøde

På informationsmødet kunne man tydeligt mærke, at byens borgere og interessenter havde set frem til at høre om projektet. Mange syntes, at det var på tide, at der "skete noget", og der blev også stillet kritiske og opklarende spørgsmål i forhold til projektets organisering og økonomi. Men ellers var der mange positive tilkendegivelser i forhold til Køge Kysts intentioner og stor interesse for at høre om planerne for konkurrencen og for borgerinddragelsen generelt.

Udstilling

Ved udstillingen af fase 1-forslagene var det særlig interessant at iagttage den store interesse, som på sin vis kom bag på Køge Kyst. Udstillingen var teksttung og kompliceret og kun et udtryk for et meget foreløbigt stykke arbejde fra holdenes side, men alligevel strømmede borgere i alle aldersgrupper og mange interessenter til og nærstuderede alle forslagene og stillede en masse spørgsmål til Køge Kysts medarbejdere på udstillingen.

Stemningen var positiv og de fleste syntes, at de foreløbige tanker så interessante ud. Mange udtrykte forskellige individuelle ønsker til byudviklingen, og mange interessenter kom forbi for at give deres mening til kende. Nogle ønskede jernbanen gravet ned, andre ville have en svømmehal, nogle ville have flere parkeringspladser og andre ville have nye lokaler til deres forening.

Alle blev hørt og dernæst opfordret til at skrive indlæg i det dertil indrettede Dialogforum på Køge Kysts hjemmeside.



Udstilling af de fem forslag. Foto: Køge Kyst

Interessentmøde

På interessentmødet, der blev afholdt i forbindelse med Midtvejsseminaret, havde Køge Kyst inviteret en række interessentgrupper (på bl.a. trafik-, detailhandels-, miljø- og kulturområdet) til at deltage i en fælles diskussion med Køge Kyst og holdene. På mødet blev forskellige emner relateret til projektet diskuteret, og der blev blandt andet stillet skarpt på kulturens rolle, detailhandelen og infrastrukturen. Når man inviterer interessenter er det naturligt, at hver gruppe har fokus på sit eget interesseområde. Det gjaldt også for dette interessentmøde, men det lykkedes også at få en mere overordnet diskussion af projektet som helhed. Og sammenfattende må stemningen på mødet betegnes som meget positiv.

Borgermøde

På borgermødet i maj havde Køge Kyst arrangeret aktiviteter for hele familien. Der var informationer om konkurrencen, mulighed for at få en snak med holdene og med Køge Kyst, udendørs aktiviteter for børn og mad til alle fremmødte. Der var en god og aktiv stemning på mødet, og Tapperiet summede af liv (selvom antallet af børn var begrænset). Holdene fik lejlighed til at komme tæt på borgere og interessenter og få borgernes input med på vejen på dette afgørende tidspunkt i konkurrencen, hvor holdene skulle til at udarbejde deres endelige konkurrenceforslag.

På borgermødet den 12. august kunne Køges borgere og interessenter for første gang se holdenes endelige konkurrenceforslag. Trods silende regn mødte næsten 300 borgere op for at høre om forslagene, se de mange flotte plancher og modeller samt tale med holdene og Køge Kyst. Generelt var borgere og interessenter positive, men der blev også stillet flere kritiske spørgsmål.



Borgermøde. Foto: Køge Kyst

Dialogforum

Borgere og interessenter har været meget interesserede i at tale med Køge Kyst på udstillinger og møder og komme med deres syn på sagen. Køge Kyst har fra starten ønsket en åben dialog, og det er også baggrunden for, at et netbaseret dialogforum blev lanceret på Køge Kysts hjemmeside i forbindelse med konkurrencen. Forummet var tænkt som et supplement til de øvrige borgerinddragelsesaktiviteter og en mulighed for borgere og interessenter for at stille forslag direkte til Køge Kyst og dele synspunkter med andre interessenter. Selvom der blev givet mange opfordringer til at bruge Dialogforum, så har taget noget tid for folk at begynde at bruge forummet. Indtil videre (august 2010) er der kommet omkring 25 indlæg i forummet.

En årsag til den begrænsede brug af Dialogforum kan være, at projektet endnu ikke er tilstrækkelig konkretiseret til at mange føler sig inviteret til at formulere skriftlige indlæg. Det skal bemærkes, at grundtonen i de fleste indlæg er meget positiv over for projektet.

Pressens dækning

Køge Kysts konkurrence har løbende været omtalt i medierne, særligt i den lokale presse, hvor Dagbladet har leveret mange fyldige omtaler, og også de husstands-omdelte aviser Køge Onsdag og Lørdagsavisen har fulgt projektet fast. Den åbne konkurrenceform med mange offentlige begivenheder har især bidraget til, at projektet og konkurrencen har fået en solid lokal pressedækning. Omtalerne har generelt været positive.

Også landspressen – særligt den erhvervsorienterede del af københavnerpressen – har vist interesse for at dække større milepæle i forløbet, ligesom flere fagtidsskrifter indenfor byggeri mv. har bragt artikler om konkurrencen. Køge Kysts konkurrence har således været omtalt af Ritzau, Børsen, Berlingske Tidende, Erhvervsbladet, Information, Licitationen, Ingeniøren, Arkitekten, Teknik & Miljø, enkelte lokalmedier udenfor Køgeområdet og endelig en række erhvervsorienterede webmedier, særligt for bygge- og ejendomsbranchen.

Konkurrencen er også blevet omtalt som led i en mere generel præsentation af Køge Kyst-projektet i TV2-Lorry.

4.5 Perspektiver frem mod en udviklingsplan

I perioden frem til 1. kvartal 2011 skal der udarbejdes en samlet udviklingsplan for Køge Kyst. Udviklingsplanen skal bestå af følgende elementer:

Helhedsgreb

Helhedsgrebet skal reflektere projektets overordnede vision og således forholde sig til de to temaer

- at skabe en enestående, attraktiv og bæredygtig bydel
- at styrke Køges position som center på Sjælland, i Hovedstadsregionen og i Øresundsregionen

De 6 visionspunkter (infrastruktur, detailhandel, kultur, bykvalitet, borgerinddragelse og bæredygtighed)

For hvert af visionspunkterne skal der udarbejdes en klar strategi med tilhørende aktiviteter. Aktiviteter skal i muligt omfang tidssættes og økonomivurderes.

Tids- og etapeplan

Udviklingsplanen skal indeholde en beskrivelse af forventet rækkefølge og tempo i projektområdets omdannelse.

Overordnet projektbudget

Udviklingsplanen skal rumme et revideret projektbudget, som dokumenterer et tilfredsstillende økonomisk resultat for projektet samlet set (et "markedsmæssigt" afkast) og en tilfredsstillende likviditet igennem hele projektperioden.

Fysisk plan

Den fysiske plan rummer følgende hovedelementer:

- beskrivelse af infrastrukturen internt i projektområdet og på tværs af banen
- fysiske (og mentale) forbindelser til naboområderne
- principper for arealanvendelse (boliger, erhverv, detail, kultur mv) i delområder
- principper for byrum og kontakt til vandet/stranden/strandengen
- bebyggelsestætheder i delområder
- maximale bygningshøjder
- bebyggelsesformer (typologier)
- principielle parkeringsløsninger
- krav til arkitektur og principper for styring heraf
- krav til bæredygtighed og principper for styring heraf

Den fysiske plan skal være så konkret, at der herudfra kan udarbejdes et kommuneplantillæg for hele projektområdet.

Revision og opfølgning

Udviklingsplanen skal kunne revideres under ændrede forudsætninger og løbende følges op af mere kortsigtede forretningsplaner. Der skal tages stilling til den nærmere udformning af dette plansystem i udviklingsplanen.

Proces for udarbejdelse af udviklingsplanen

De fem konkurrenceforslag giver samlet set gode bud på de fleste af ovennævnte elementer i udviklingsplanen. Der skal arbejdes med at kombinere elementer fra nogle af forslagene på en konsistent måde, og der skal på visse faglige områder (bl.a. trafik, parkering, bæredygtighed og økonomi) suppleres med flere undersøgelser.

Køge Kyst udarbejder straks efter konkurrencens afslutning en projektplan for dette arbejde med stillingtagen til organisation, tidsplan, behov for rådgiverassistance mv.

