

# Køge Nord



## Køge Nord:

Køge Nord er et 130 ha. stort byudviklingsområde.

I 2018 åbner den nye station på København – Ringstedbanen, og en station på S-banen, kombineret med nye motorvejeramper ved Egedesvej, bliver Køge Nord et regionalt trafikalt knudepunkt, med en oplagt lokalisering af en ny attraktiv bydel i Køge Kommune. Både med boliger og erhverv og med en beliggenhed kun små 20 minutter med tog fra Københavns Centrum.

Køge Nord er beliggende i den grønne transportkorridor mellem Øresundsregionen og Hamborg.



## Grundlag for udarbejdelse af Masterplan for Køge Nord

### **Køge Nord.**

Køge Nord er hovedstadens nye bæredygtige bydel idet grønne. Køge Nord tænkes at skulle være et forbillede for fremtidens bæredygtige forstad, med muligheder for en høj livskvalitet baseret på en sund livsstil, fællesskaber og aktiviteter i by, natur og landskab. Bydelen er kendt for sin markante og nyskabende arkitektur, hvor bygningerne nærmest vokser op af jorden i grønne og bilfrie omgivelser.

Bydelens erhvervsområder er på samme måde placeret med respekt for ønsket om et samspil med det grønne, som et bærende element. Specielt i området med innovative virksomheder mellem Egedsvej og Skensved å er der arbejdet med at integrere de nye virksomheder i ådalen.

På kun 20 minutter kan man:

Med toget nå den travle og hektiske hovedstad,  
På cykle til den gamle middelalder købstad Køge.

På kun 6 minutter kan man:

Med toget nå købstaden Køge  
På cykel nå Strand Revlen.

### **Byens vartegn; den svævende station.**

Stationen er byens centrum. Dens design genkendes i bydelens interiør.

Stationen kan næsten opleves som en slags lufthavn. Her kommer der mange mennesker, som dagligt bruger stationen som omstigning på vej til og fra arbejdet, eller på vej på ferie - Trafikstrømmene er store.

Tættest på Stationen kan de daglige indkøb gøres. Der findes enkelte servicefunktioner som en cafe, et fitnesscenter og en daginstitution med plads til de 0 – 6 årige. Her finder man også et større konferencehotel.

Stationsområdet udvikler sig langsomt, i respekt og i takt med at Køge Kyst bliver færdig. Enkelte større domiciler kan dog hurtigere finde vej til stationsområdet.

I stationsområdet er bygningerne op til 6 etager – kun konferencehotellet skiller sig ud, med en meget større højde. Jo længere væk man kommer fra stationen, des lavere bliver bebyggelsen. Tættest mod den gamle landsby, er bygningerne 2,5 etager høje.



### **Den bilfri boligby.**

Fra stationen bevæger beboere og de ansatte i virksomhederne i tryghed gennem grønne spredningskorridorer sig frem mod deres mål. Til tider er korridorerne tætte og smalle, til tider åbner de sig op i større park lignende rum. Her opleves mange forskellige aktiviteter. Beboerne bruger de grønne rum, som deres egne – her dyrkes grøntsager, leges, dyrkes motion og man har stiftet et græsninglaug, hvis dyr græsser de grønne enge ved Skensved å.

Boligområderne er skabt, så bydelen er bilfri. De gode kollektiv tilbud– tog, bus og +Way gør, at beboerne i bydel kun undtagelses har behov for egen bil. Bilerne parkeres i periferien af boligområdet med afgang fra Nordstjernen, områdets fordelingsvej.

### **Stationsbyen med reference i landsbymiljøet**

Med reference i den gamle landsby, er bydelens boligområde opbygget med selvstændige enheder med hver 30 – 40 boliger. De enkelte enheder danner rammen om sociale fællesskaber, som man kendte det i de gamle landsbyer. Hver især har de deres egen spændende boligarkitektur. For det er en vision for Køge Kommune at bydelen er kendt for sin markante og nyskabende arkitektur. Nye bæredygtige byggerier med arkitektonisk patos.

Bydelen præges tillige af det blå element. Til tider som søer, til tider som våde enge eller wadier der i store dele af året er tørre og kun i regntunge perioder er vandførende. Wadierne slynger sig på tværs af stisystemer og veje. Sammen med den grønne struktur bindes byen sammen på tværs af bygninger og veje.

Kunst integreres overalt i det offentlige rum – Tankerne kan henledes til traditionerne fra den engelske landskabshave, hvor kunsten anvendes som et point de Vue, der fanges når man bevæger sig rundt i området.

Fra åbningen af den nye station i 2018 bygges der op til ca. 80 nye boliger om året. Bydelen opleves med en mangfoldighed af boliger. Der er en ligelig fordeling af andelsboliger, ejerboliger og lejeboliger. Der er plads til børnefamilier, unge, gamle og singler. Her bor man blandt andet i bofællesskaber, oldekoller, kollegier. Der findes tillige enkelte bomuligheder for borgere med særlige behov.

I en kortere periode vil man opleve midlertidige byggerier, medens man venter på de mere permanente løsninger, f.eks. midlertidige håndværkerhoteller eller kollegier.

### **Erhvervsområdet**

Erhvervsområdet bør som boligområdet være kendetegnet ved en grøn identitet. Det bør tilstræbes, at også de store bygninger i området syd for Egedesvej opleves i et samspil med det grønne

Byggeriget nord for Egedesvej spiller respektfuldt sammen med det grønne område langs med Skensved Å. Netop forholdet, at de ligger i et ”grønt område”, er en kvalitet, som der skal tages hensyn til i både arkitektur og i bearbejdningen af de grønne og blå elementer. Området er karakteriseret af at det er domiciler, hvor der arbejdes med innovation. Dette er ikke den gamle industriby, hvor skorstene prægede billedet.

Udbygningen med kontorer og servicefunktioner i stationsområdets respekterer ønsket om at fremme udviklingen og færdiggørelsen af kontorbyggeriet i Køge Kystprojektet.

De 2 større grunde, der har en særlig beliggenhed lige op af Køge Bugt motorvejen tæt på de nye ramper, reserveres til det rigtige tilbud kommer. For her kan der med tiden tænkes placeret publikums orienterede erhverv, med et stort transportbehov.

### **Udbygningsforløb**

**Boliger:**

I perioden fra 2018 - 2028 forventes det, at der i denne periode bygges ca. 80 – 100 boliger om året. Når bydelen er endeligt udbygget forventes op til 1100 boliger.

De enkelte grunde med mulighed for at bygge mellem 30 – 50 boligenheder udbydes i projektkonkurrencer. Der skal arbejdes med at stille krav til bedømmelseskriterier.

Der kan dog peges på at de væsentligste er arkitektur, bæredygtighed, pris på den grund der er udbudt samt gennemførelses tid.

**Kontor og serviceerhverv i stationsområdet:**

Idet udviklingen af dette område skal respektere færdiggørelsen af tilsvarende erhverv i Køge Kyst, må det forventes at der først kommer rigtig gang i udviklingen af dette område om 20 – 25 år.

Erhvervsområdet udvikles for at kunne tiltrække virksomheder gennem etablering af attraktive områder med forskellig karakter. Virksomheder vil være karakteriseret ved, at de ofte lokaliserer sig i internationale transportknudepunkter, hvor de kan modtage deres varer, og hvorfra de nemt kan distribuere deres produkter. De er relativt pladskrævende og gør i høj grad brug af ufaglært arbejdskraft.

#### Afdeling 3 af Skandinavisk Transportcenter:

Med sin tættere beliggenhed til Syd- og Vestmotorvejen og muligheden for at bygge op til 40 meter må man forvente en efterspørgsel til dette område på lige fod med de øvrige afdelinger. Der er vigtig, at der i forbindelse med salg fokuseres på tilvækst af nye arbejdspladser.

#### Skensved å området.

Udviklingen af området kan tage lang tid, da der er tale om en ny type af erhvervsområde, med plads til innovative produktionsvirksomheder, fremstillingsvirksomheder - der primært producerer varer til andre virksomheder, samt Bio-økonomivirksomheder, der gerne ses arbejde i et tæt samspil med CP-Kelco og bio-gasanlægget i Solrød

Da der kan tænkes en mangfoldighed af forskellige typer af virksomheder, skal der arbejdes med en zonerings af området

#### **Helhedsplaner:**

Ved planlægningen af en ny og stor bydel som Køge Nord, er det vigtigt, at der fra starten af udarbejdes en overordnet helhedsplan for at sikre, at udviklingen af bydelen sker hensigtsmæssigt, så de første bebyggelser ikke lægger hindringer i vejen for fremtidige ønsker. Arkitektfirmaet COBE, som vandt konkurrencen om Køge Nord Station, er blevet bedt om at medvirke til udarbejdelsen af Helhedsplanerne på baggrund af ovenstående vision.

#### **Organisering:**

Udviklingen af Køge Nord er et kommunalt projekt, hvortil der i forhold til de enkelte delprojekter knyttes private og offentlige samarbejdspartnere. Projektledelse og udviklingen sker gennem eget sekretariat, som en del af teknik- og miljøforvaltningen.

#### **Politisk sammenhæng:**

Økonomiudvalget har ansvaret for den overordnede byudvikling og udgør den politiske styregruppe.

Teknik- og Miljøudvalget har ansvaret for lokalplanlægning.

#### **Borgerinddragelse**

I forbindelse med tilblivelsen af Masterplanen for Køge Nord, vil der blive udarbejdet en proces til inddragelse af repræsentanter fra Køge Nord. Processen for og udpegning af repræsentanter til deltagelse heri, vil blive forelagt Økonomiudvalget i september 2015

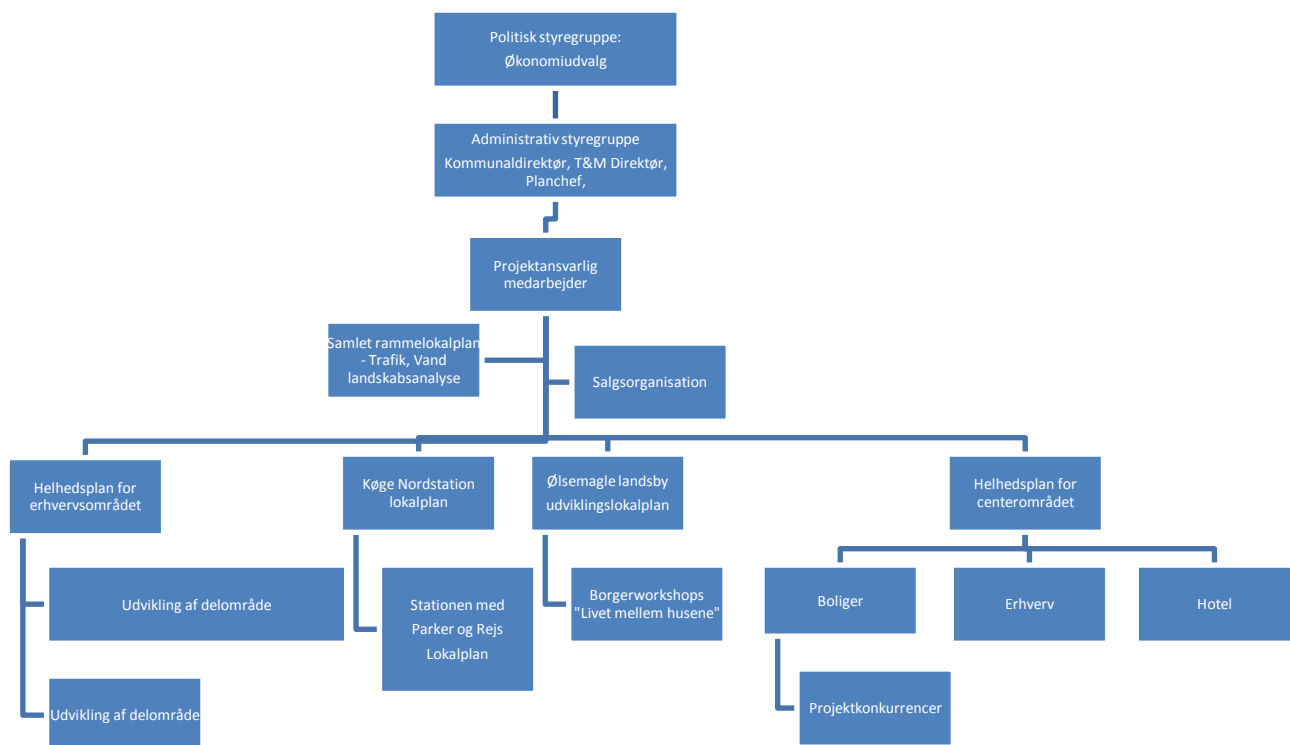
**Administrativ styregruppe:**

Der nedsættes en administrativ styregruppe:

- Kommunaldirektøren
- Teknik- og Miljødirektøren
- Planchefen
- Sekretær for den administrative styregruppe er den projektansvarlige.

**Projektets organisering.**

- For hvert delprojekt oprettes der løbende selvstændige projektgrupper med selvstændig projektleder.
- Hvert delprojekt sikre sin egen fremdrift i forhold til fastsatte tidsplaner.

**Igangværende anlægsprojekter:**

- Anlæg af ny bro over motorvej, samt rampeanlæg ved Egedsvej:  
Projektholder; Vejdirektoratet. Forventes færdig 1. juni 2015.
- Udvidelse af Egedesvej og ny vej til STC / Nordhøj under Lille Syd:  
Projektholder; Køge Kommune. Færdiggjort.
- Ny vej fra Egedsvej til Ølsemagle Landsby: "Nordstjernen"  
Projektholder Bane DK. Forventes åbnet 1. juni 2015.
- Anlæg af ny Jernbane:  
Projektholder; BaneDK. Forventes færdig til invielse d. 9. december 2018.
- Ny station Køge Nord, "Broen"  
Projektholder BaneDK forventes færdig ultimo 2017 primo 2018
- Parker og Rejsanlæg forventes udført februar – september 2018

**Igangværende planlægningsopgaver:****2015– 2016**

- Overordnet lokalplan for Køge Nord (er forslag er godkendt af Byrådet i april):
  - Lokalplanlægger området med henblik på erhvervelse af ejendomme.
  - Sikre en samlet teknisk planlægning for afledning af tagvand til grundvandsproduktion.
  - Trafikplanlægning - skal sikre en overordnet plan for veje og stier.
  
- Helhedsplaner for Køge Nord:
  - Sikre en sammenhængende overordnet plan for området
  - Bebyggelseszoner:
    - Skal danne grundlag for fremtidig projektudbud af delområder.
  - Erhvervszoner:
    - Skal danne grundlag for fremtidig lokaliseringsstrategi.
  - En blå – grøn plan - der kan samle de forskellige elementer.
  - Samspillet mellem centerområde, erhvervsområder og Ølsemagle Landsby.
  
- Ny lokalplan for Ølsemagle Landsby:
  - Skal erstatte den bevarende lokalplan 2.27 fra 7. november 1995.
  - Skal muliggøre fortætning af landsbyen i respekt for kulturarven.
  - Der er lavet en SAVE – registrering, og der har været afholdt borgermøde herom d. 26. oktober 2014.
  - Der planlægges nyt arbejds møde med landsbyens beboere under arbejdet med lokalplanforslaget.
  
- Lokalplan for Køge Nord Station og Parker og Rejsanlæg:
  - Skal skabe rammerne for Køge Nord Station med tilhørende Parkér og Rejsanlæg i basismodellen. Samtidig skal lokalplanen danne grundlag for at visionsmodellen i delområdet tættest på Stationen løbende kan implementeres uden yderligere planlægning. Lokalplanen udarbejdes i samarbejde med COBE

**Kommende planlægnings opgaver:****2016 – 20XX**

- Rammelokalplanen og helhedsplanerne danner grundlag for fremtidige lokalplaner for områderne 3,4,5 og 6 (se illustration nedenfor).
  - Behovet for specifikke lokalplaner for delområder, vil afhænge af størrelsen af de enkelte solgte parceller og kompleksiteten af den ønskede anvendelse.
- Lokalplaner for dele af beboelsesområdet.
- Lokalplaner for dele af de nye stationsområder (dele af område 2 øst og vest for motorvej).
- Lokalplaner på baggrund af projektudbud i delområde 1.



