

Prospekt for Den Maritime Halvø

ARBEJDSNOTAT

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

Resumé

Byrådet godkendte d. 20. februar 2020 vision og arbejdsprincipper for udviklingen af Den Maritime Halvø (bilag 1 og 2), som er udarbejdet på baggrund af et borgermøde i december 2019, hvor der blev indsamlet idéer og forslag til anvendelsen af Den Maritime Halvø.

Der er nedsat en styregruppe og en arbejdsgruppe med repræsentanter for Kultur- og Økonomiforvaltningen, Teknik- og Miljøforvaltningen og Køge Kyst til gennemførelse af en proces med involvering af interessenter og borgere frem mod et prospekt, der skal danne grundlag for udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan. Der er på skitseniveau udarbejdet et oversigtskort (bilag 3.1), tre modeller for overordnet zonedisponering af funktioner (bilag 3.2, 3.3 og 3.4) og en eksemplificering af den ene model til vurdering af byggevolumen (bilag 3.5). Herudover nærværende notat (bilag 3).

I alle tre modeller anbefales det, at der sikres en bred promenade langs vandet hele vejen rundt om Den Maritime Halvø, at der anlægges en central vej med afsætningsmuligheder, som giver adgang til zoner mod nord og mod syd, og at der i forlængelse af Søndre Molevej anlægges en grønning til uformelt ophold og leg og med direkte sammenhæng med stranden syd for. De to zoner kan anvendes til enten byggeri eller som aktivitetsområde eller i en kombination.

Model 'a' (bilag 3.2) er omsat til en idéskitse (bilag 3.5), der illustrerer et antal volumener i 1-2 etager beliggende i zonen syd for vejen. Det er vurderet, at denne placering af byggeri bedst imødekommer klubbernes behov og samtidig skaber mulighed for, at der kan etableres fællesskaber omkring rum og faciliteter, som kan imødekomme behovene hos klubber, foreninger og selvorganiserede brugere. Der skal sikres gode forbindelser på tværs af byggezone. Aktivitetszonen mod nord har om sommeren fine solforhold sidst på eftermiddagen og om aftenen, og kan indeholde mange af de ønsker, der fremkom på borgermødet. Arbejdsgruppen foreslår, at området i første omgang udlægges som grus eller græsflade med adgang til strøm, så området kan anvendes til skiftende midlertidige aktiviteter.

Parkering udgør en særlig udfordring fordi ønsker/behov hos klubber, foreninger, strandgæster og øvrige besøgende overstiger, hvad der hensigtsmæssigt kan indpasses i området. I alle tre modeller kan der indarbejdes et mindre område til parkering, som kan udvides ved særlige begivenheder og på særligt varme sommerdage, men parkering henvises som udgangspunkt til placeringer udenfor området.

Det samlede materiale (bilag 3, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 og 3.5) præsenteres for klubberne med mulighed for efterfølgende justering, inden der afholdes et stormøde for alle interesserede borgere.

Baggrund

Den Maritime Halvø er beliggende som den østlige afslutning på Søndre Havn i Køge, som er en del af byudviklingsprojektet under Køge Kyst. Den har, som den øvrige del af Søndre Havn, hidtil været anvendt til havnerelateret virksomhed, og rummer desuden i det sydlige hjørne små bygninger og skure til div. klubber og deres tilknyttede oplagsrum.

Den seneste byggetape (SH4) af Køge Kyst projektet på Søndre Havn udgør den vestlige afgrænsning af Den Maritime Halvø. Den Maritime Halvøs beliggenhed med vand på tre sider, direkte relation til den nye strand og strandengen mod syd og den kommende bydel på Søndre Havn med ca. 3.500 beboere er en unik situation som giver mulighed for etablering af et helt særligt tilbud for hele Køge kommune.

Dette understøttes af, at Køge Kyst i SH4 bebyggelsen har stillet krav til investoren, PensionDanmark, om, at der skal være udadvendte funktioner i en del af stueetagerne. Dette betyder, at der vil være byliv i bydelen, og der arbejdes bl.a. med at få restaurant, sundhedshus, daginstitution, kiosk og bager samt mange fællesfunktioner ind i bebyggelsen.

Med nedlæggelsen af de havnerelaterede aktiviteter på halvøen, åbnes der for en transformation af arealet til ny anvendelse. De eksisterende klubber har behov for bedre faciliteter – og havbadeklubben "Valkyrien" er allerede flyttet ud i nye lokaler på den østligste del af Den Maritime Halvø.

Ligeledes planlægges, at det midlertidige byrum "Udsigten" flyttes fra sin nuværende placering i SH4 til Den Maritime Halvø. Foruden fortsat at rumme klubbernes aktiviteter, er der plads til at imødekomme andre ønsker, idéer og behov.

Køge Kommune har derfor, i samarbejde med Køge Kyst, taget initiativ til, at afdække disse ønsker, og undersøge mulighederne for, hvordan Den Maritime Halvø bedst kan disponeres. Dette arbejde skal inddrage nuværende og kommende brugere, og skal definere, hvad en kommende lokalplan for området skal rumme i forhold til anvendelse og byggemuligheder mv.

Kultur- og Idrætsudvalget var i december 2019 vært ved et velbesøgt borgermøde, hvor der blev indsamlet idéer og forslag til anvendelsen af Den Maritime Halvø. På baggrund af de mange forslag blev der udarbejdet en vision, som Køge Byråd godkendte 25. februar 2020 sammen med arbejdsprincipper for udviklingen af Den Maritime Halvø (bilag 1 og 2).

Køge Kyst skal, i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen og Kultur- og Økonomiforvaltningen, på den baggrund udarbejde et prospekt for Den Maritime Halvø. Prospektet skal udvikles i overensstemmelse med den vedtagne vision og arbejdsprincipperne, og skal danne grundlaget for, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan udarbejde en lokalplan for Den Maritime Halvø til politisk godkendelse.

Indledning

Den Maritime Halvø udgør et areal på ca. 13.000 m². Hertil kommer to plateauer mod øst (ved gennemsejlingsmuligheden i sydmolen) på henholdsvis ca. 500 og 800 m². Det mindste af disse plateauer er allerede indrettet med nye lokaler til "Valkyrien". Det andet er ikke disponeret til konkrete formål, men kan indgå som et aktiv i det samlede prospekt for Den Maritime Halvø.

Området er i sin helhed ejet af Køge Kyst med henblik på overdragelse til kommunen som et offentlig rekreativt område. Dog ejes det østlige plateau ved sydmolen af Køge Havn, som dog ikke har planer for arealet, og derfor er indstillet på dialog med kommunen om overdragelse af arealet. De nuværende klubber er beliggende i egne bygninger på lejet grund med kort opsigelsesvarsel. Som grundejer/fremtidig ejer af det samlede areal har Køge Kyst/kommunen en unik mulighed for at udvikle arealet til et sammenhængende rekreativt område.

Den Maritime Halvø skal indeholde tilbud til etablerede og nye foreninger/klubber, selvorganiseret leg og idræt samt kultur- og naturoplevelser og diverse muligheder for ophold og anden brug for alle borgere i Køge by og dens gæster. Omdannelsen af området blev påbegyndt, da Valkyrien i foråret 2020 flyttede ud til nye lokaler på det ene af de nyanlagte plateauer ved det nye moleanlæg. Her er også etableret en bro over en lille tværkanal, som giver nem adgang fra inderhavnen til vandet ved Søndre strand for robåde og andre småbåde. For gående giver broforbindelsen adgang til hele den lange sydmole, som i sig selv udgør en spektakulær destination.

De kommende tilbud på Den Maritime Halvø skal ses i sammenhæng med en række øvrige tilbud af kulturel karakter på Søndre Havn, som samlet set vil skabe en aktiv bydel og være et spændende supplement til Kommunes øvrige bæredygtige tilbud (bilag 3.1).

I det indledende arbejde frem mod udarbejdelsen af et oplæg til brug for dialog med interessenter og borgere generelt, har arbejdsgruppen gjort sig nogle indledende overvejelser og undersøgelser om arealet og dets muligheder. Det er hensigten, at det i dialogen med interessenterne/borgerne skal afdækkes, hvordan ønsker og idéer fra borgermødet i december 2019, kan indarbejdes på arealet og beskrives i et prospekt med et detaljeringsniveau, så der kan udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan. Derfor skal det debatteres hvad de forskellige arealer skal kunne anvendes til, samt hvordan karakteren og omfanget af en kommende bebyggelse skal være.

Arbejdsgruppen vurderer, at det bedste udgangspunkt for den videre dialog med interessenter og borgere vil være at præsentere skitser, der på et principielt niveau, viser hvordan Den Maritime Halvø kan disponeres. Skitserne suppleres med en beskrivelse af de overvejelser som arbejdsgruppen har gjort i forhold til den beskrevne vision. Nedenfor følger derfor en kort beskrivelse af det skitserede eksempel og med alternativer nævnt.

Prospekt

For selve Den Maritime Halvø er der indledningsvis gjort nogle overvejelser om principielt forskellige modeller for placering af byggeri og åbne aktivitetsområder. Der er i alle 3 modeller vist en centralt beliggende vej, der sikrer god tilgængelighed og samtidig giver de omkringliggende arealer bedst mulig relation til vandet. Ligeledes indgår en promenade langs vandet hele vejen rundt om området. (se bilagene 3.2, 3.3 og 3.4).

For det ene af modellerne 'a' (bilag 3.5) er der vist et eksempel på, hvad ca. 1200 m² etageareal fylder udlagt som volumener i 1 og 2 etager. Til skitsen knytter sig nedenstående overvejelser, som arbejdsgruppen har gjort, og som er baggrunden for, at netop denne model foreslås vist som eksempel til dialogen med interessenter og borgere.

Arealet foreslås opdelt i et antal zoner, som definerer arealer til veje og stier, arealer til diverse aktiviteter uden byggeri samt en zone, hvor der kan opføres byggeri til bl.a. nuværende klubaktivitet og kommende fælles faciliteter. Denne zone kan ligeledes rumme faciliteter og rum til kulturformål, naturformidling og fx servicefaciliteter til Den Maritime Halvø generelt og til stranden, herunder toilet og evt. omklædningsfaciliteter. "Udsigten" er også vist med en ny placering i denne zone længst mod øst.

Adgangsveje og stiforbindelser

Den kørende adgang til Den Maritime Halvø sker fra pladسدannelsen vest for Den Maritime Halvø, som etableres som led i den kommende bebyggelse i den 4. etape på Søndre Havn (SH4). Herfra anlægges en kørevej centralt over Den Maritime Halvø med vendeplads for almindelige biler for enden af vejen. Herfra er mulighed for, at særlige køretøjer med ærinde (fx brand- og redningskøretøjer) kan få adgang til vinterbadeanlægget "Valkyrien" placeret øst for Den Maritime Halvø og til gang- og cykelpromenaden langs sydsiden, frem til det punkt hvor promenaden knækker mod syd. Her kan anlægges en lille plads. Langs vejen, der anlægges i ca. kote 2,8 m over havniveau, etableres i sydsiden fortov/sti samt en afsætnings- og korttids-P-bane, som kan bruges som drop-off zone af fx kajakker. Vejens centrale placering betyder, at den er kortest mulig, der sikres korte forsyningsveje i forhold til ledninger og ikke mindst, at den efterlader store flader mod nord og syd, hvorfra der er direkte adgang til vandet uden krydsning af bilvejen.

Et afgørende træk i forslaget er at sikre adgang, nærhed og relation til vandet for alle.

I Køge Kyst projektet for Søndre Havn er der indarbejdet klimasikring, der samtidig fungerer som offentlige promenader for gående og cyklende. Promenaderne omkranser hele Søndre Havn og føres helt frem til mødet med Den Maritime Halvø. Herved sikres der meget fine adgangsveje – også for de bløde trafikanter. Kommende promenader og stier på Den Maritime Halvø vil naturligt tilkoble sig forbindelserne gennem Søndre Havn og indgår dermed i den overordnede sammenhæng med Køge by. Bebyggelsen på Søndre Havn er disponeret så den er forberedt til at kunne rumme en busforbindelse med vendemulighed på pladسدannelsen for enden af Søndre Molevej. Dermed er også en kollektiv busforbindelse mulig som servicering af Den Maritime Halvø.

Det foreslås, at der på Den Maritime Halvø etableres en 5 m bred promenade for gående og cyklende langs hele kanten mod vandet. Langs denne promenade kan der visse steder indpasses bænke, cykel-P, beplantning og andet. Langs den østligste kant kan der evt. indarbejdes shelters, platforme til yoga, meditation mv. samt et slæbested / bro til kanoer og kajakker, hvilket vil imødekomme ønsker fra borgermødet. Her kan måske også indpasses et naturprojekt: et "digesvælehotel". Promenaden kan lokalt udvides for at skaffe plads til både disse funktioner og til de gående og cyklende. Den allerede eksisterende promenade langs den sydlige kant og langs muren, frem til punktet hvor Valkyrien tidligere lå, bevares. Herfra skal der, som led i et igangværende kystsikringsprojekt, skabes et rampeforløb ned til stranden, som ligger ca. 1,5 m lavere end promenadens niveau.

Mellem Den Maritime Halvø og stranden skal der generelt skabes en situation, der giver en god og inviterende sammenhæng mellem de forskellige rekreative områder. En anden vigtig forbindelse for gående og cyklende er gennem "Grønningen", der ligger i forlængelse af den kommende bygade, Søndre Molevej. Grønningen bør friholdes for bebyggelse, så der sikres visuel og fysisk forbindelse mellem bygaden/pladsdannelsen og vandet. Området kobler pladsdannelsen for enden af Søndre Molevej sammen med den sydlige promenade, den primære byggezone og stranden.

Der skal foruden de beskrevne forbindelser for gående og cyklende sikres fysiske nord/syd gående forbindelser på tværs af byggezone på Den Maritime Halvø,

Overvejelser om den overordnede arealdisponering (bilag 3.2)

Placering af klubområdet

Hvis klubberne fastholdes på deres nuværende placering, vil bygningerne blokere ambitionen om at skabe en god, åben og offentlig sammenhæng mellem stranden og Den Maritime Halvø. Klubbernes udtryk er forholdsvis utidssvarende, og det samlede anlæg har karakter af at være midlertidigt med et begrænset fokus på æstetikken. Klubberne har pt. for lidt plads og en udvidelse på denne placering vil forstærke karakteren af et halvprivat område, der ikke er inviterende for offentlig brug og passage. Beliggenheden er desuden ikke klimasikret i forhold til stormflodshændelser med høj havvandstand. Derfor vil det være hensigtsmæssigt, at de eksisterende klubfaciliteter samt byggerier til nye funktioner placeres et andet sted på Den Maritime Halvø. Klubberne skal foruden de nuværende ca. 500 m² have mulighed for supplerende faciliteter som bør være fælles med andre brugere på Den Maritime Halvø. Til dette formål er der skønnet et volumenbehov på ca. 700 m².

Byggezone

Den beskrevne trafikstruktur danner en enkel og robust opdeling af de samlede arealer på Den Maritime Halvø. Nord for adgangsvejen er udlagt et ca. 30 m bredt areal på i alt ca. 3.800 m² til fx en fleksibel aktivitetszone – her kan indpasses et antal midlertidige eller permanente aktiviteter herunder et mindre antal parkeringspladser. Arealet er ikke klimasikret.

Syd for vejen udlægges et ca. 20 m bredt areal på i alt ca. 1.900 m² til fx fremtidigt byggeri i 1-2 etager til de i visionen beskrevne funktioner. Dette areal anlægges i samme klimasikrede kote (2,8) som adgangsvejen og klimasikringen omkring Søndre Havn og kommunens kyststrækninger i øvrigt.

Langs sydsiden af byggezone kan en 5-6 m kantzone optage terrænspringet ned til den eksisterende promenade (kote 1,8/1,4) – dette kan i udgangspunktet være en grøn skråning med indarbejdede opholdsmuligheder, hvorfra der er udsigt mod syd over havet. Der kan evt. skabes supplerende siddemuligheder helt tæt på vandet.

Placeringen af en sammenhængende byggezone med tværpasager, placeret syd for vejen, betyder, at klubberne der skal indpasses, fortsat har en god nærhed og adgang til vandet via bro eller strand. Samtidig betyder placeringen – der allerede omtrent er klimasikret – at eventuelle kommende servicefaciliteter til strandens brugere er fint beliggende i forbindelse med grønningen og Søndre Molevej.

Udover klubber kan andre kultur- og naturrelaterede faciliteter i byggeriet udnytte den direkte sammenhæng med grønningen mod syd og aktivitetszonen nord for vejen. Det byggede anlæg vil være et samlende element på Den Maritime Halvø. Det vil have potentiale for at skabe fællesskaber mellem forskellige typer klubber og selvorganiserede brugere med fælles brug af de opførte rum.

Aktivitetszonen

Den store aktivitetsflade ud til kajen mod nord-vest er tænkt som en flot udvidelse og afslutning af det nordlige promenadeforløb på Søndre Havn i form af en offentlig "havnepark". Herfra kan der fortsættes til moleanlægget, Valkyrien og syd om Den Maritime Halvø. Placeringen mod nord betyder, at området i sommerperioden vil være solbeskinnet fra sidst på eftermiddagen, når folk er kommet hjem, og mange vil dermed i hverdagen have glæde af det offentlige område.

Fra pladsen i SH4 vil der både være et flot langt kig i Søndre Molevejs forlængelse mod stranden, og havnens store skala vil blive understreget ved at have et åbent areal nord for vejen.

Det østlige plateau ved sydmolen (Molefladen), som udgør ca. 800 m² udlagt i grus, er et oplagt supplement til aktivitetsarealerne og kan invitere til mange former for brug. Det er ikke tanken, at der skal bygges på området, men der kan måske placeres mindre opbevaringselementer, som også kan udgøre det for sidde- og opholdsmuligheder. Havdykkere, lystfiskere m.fl. kunne være grupper der kunne have glæde af arealet.

Grønningen

Grønningen, der danner overgangen mellem byggezone, stranden og pladsen for enden af Søndre Molevej, skal udgøre en åben zone i forlængelse af Søndre Molevej, der sikrer visuel og fysisk kontakt til vandet. I dette areal skal terrænforskellen, ned til stranden mod syd (kote 0,75/0,0) og promenaden mod øst, optages. Det er afgørende, at dette areal indrettes og anlægges, så det binder Den Maritime Halvø og stranden sammen via et stiforløb, som overholder tilgængelighedskravene. Køge Kyst etablerer kystsikringen og stiforbindelsen i 2021.

Parkering

Den Maritime Halvø forventes at blive et velbesøgt område med behov for parkering. Som for Søndre Havn i øvrigt er det dog ambitionen, at den by- og stationsnære beliggenhed skal udnyttes til at udvikle en bæredygtig bydel, hvor bilerne ikke skal dominere. Derfor kan det ikke anbefales at udlægge store arealer på Den Maritime Halvø til parkering, og klubberne kan ikke fremover forvente at få egne reserverede parkeringsarealer stillet til rådighed. Der kan indpasses et mindre område med plads til 20-30 biler til tidsbegrænset parkering og handicapparkering, men som hovedprincip bør bilister henvises til centrale p-anlæg på Søndre Havn samt den offentlige strandparkering ved Hotel Comwell Køge Strand. Aktivitetszonen bør indrettes på en sådan måde, at større arealer kan åbnes for parkering ved særlige lejligheder, fx turneringer og særligt varme sommerdage. For at understøtte et klubliv, som er mindre afhængig af bilisme, bør der langs byggezone indarbejdes en bane til korttidsparkering og aflæsning, ligesom der bør arbejdes indgående med at finde løsninger til opbevaring af kano/kajakker og andet tungere udstyr i området.

Overvejelser om alternative placeringer (bilag 3.3 og 3.4)

Byggezone kan principielt godt flyttes til en placering nord for vejen. At det ikke er denne placering, der er illustreret som eksempel i bilag 3.2 og 3.5, skyldes, at klubberne, der bruger vandet aktivt, vil få længere til broer og strand, og de ovenfor nævnte fordele vil ligeledes ikke opnås. Der kan alternativt bygges nye broer ud i havnen, men det er skønnet uhensigtsmæssigt i forhold til havnedriften. Hele arealet vil i øvrigt skulle hæves til klimasikringsniveau. Afstanden fra stranden til byggezone og offentlige faciliteter her bliver længere – og man skal krydse vejen.

Modsat skal det fremhæves, at en nordlig placering af byggezone som vist i model 'b' (bilag 3.3) vil give mulighed for at trække et bredt offentligt område fra stranden via grønningen og over den sydlige del af Den Maritime Halvø helt frem til Valkyrien og sydmolen.

Det kan evt. overvejes at dele byggezone to, så der både kan bygges nord og syd for vejen som vist i model 'c' (bilag 3.4). En sådan deling kan have fordele ved, at byggerierne kan knyttes til vandet både mod syd og nord, og at der kan skabes en bred forbindelse fra stranden, via grønningen til havnerummet mod nord. Til gengæld vil det brede kig mod øst over havet blive begrænset af en tværgående bebyggelse.

Som en supplerende mulighed kunne de maritime klubbers bådehuse evt. placeres på pontoner i vandet. Det kunne ske langs den nordøstlige kajkant, som ligger tilbagetrukket i forhold til skibstrafikken i erhvervshavnen og nær ved tværkanalen i sydmolen (vist som stiplede areal i vandet på alle tre modeller). En sådan løsning vil reducere behovet for byggeri på Den Maritime Halvø, og det vil være attraktivt for klubberne at få oplagsmuligheder direkte ved vandet.

Disse overvejelser kan evt. blive en del af processen med borgerne og evt. Lokale- og Anlægsfonden, som søges inddraget i projektet, så projektet kan trække på fondens erfaringer fra andre maritime projekter.

Læsevejledning til arbejdsgruppens oplæg til prospekt for Den Maritime Halvø

Arbejdsgruppens oplæg til prospekt viser et eksempel (bilag 3.5) på, hvordan arealerne kan imødekomme intentionen i visionen og konkretisere rammerne for de tre delområder:

"Aktivitetszonen" (Havneparken)

I udgangspunkter foreslås, at zonen blot består af en flade udlagt som græs eller grus. Enkelte elementer i form af fx sveller kan markere en underdeling. Udover en mindre P-plads og forsyninger i form af fx gøglerstik etableres der ikke faste anlæg i denne zone. Afgrænsningen mod vejen mod syd kan evt. markeres af en række træer i forbindelse med en grøn skråning/trin der optager niveauspringet mellem vej og havnepark. Strategien for udviklingen kunne være, at der over et antal år gives mulighed for midlertidige aktiviteter, hvor foreninger eller private låner/lejer delområder af zonen til afprøvning af forskellige idéer – i samme ånd som de midlertidige byrum, der har præget Søndre Havn gennem det seneste årti. Dette kunne kombineres med mere permanente anlæg, som på sigt kan etableres.

Af de idéer og ønsker, der kom frem på borgermødet i december 2019, kunne det tænkes, at nedenstående funktioner kan indgå i Havneparken (eller evt. i vandet ud for, hvis dette kan forenes med havnedriften).

Ophold og afslapning
Træningsredskaber – for alle
Indgå i løberute - fitnessområde
(Evt. havnebad med udspring kan knyttes til Havneparken a la Islands Brygge)
(Mulighed for isætning af sejljoller)
Legeområde (naturlegeplads) – som også daginstitutioner kan anvende
Naturformidling
Bålplads
Borde og bænke, grillplads
Boldspil og teater
Musik og dans
Boulder/Klatrevæg
Petanquebaner
Fiskemulighed
Udsigtstårn

"Byggezonen"

Byggezonen er i skitsen tænkt som en sammenhængende struktur, der har indarbejdet en kombination af bygninger i 1 og 2 etager til eksisterende og nye klubber, bådehuse, træningslokaler, rum til forsamling, kultur og naturformidling, Maritime bådbyggere, offentlige toilet- og omklædningsfaciliteter, opholdsarealer, forpladser, cykelparkering, terrasser, grønne rum, udendørs arbejdsområder til fx klub- og kulturfunktioner mv. Der kan også sikres arealer til overdækninger af offentlige udearealer – med udebrus.

Yderst mod øst placeres det midlertidige byrum "Udsigten" og de tilhørende udearealer med grill og bænke.

I byggezone kan der etableres permanente bygninger til konkrete funktioner såsom nuværende og nye klubber, men også faciliteter med en mere generel anvendelighed, som kan anvendes til fælles brug.

Det foreslås, at prospektet og lokalplanen kun definerer de overordnede rammer for byggeriet såsom byggefelter, der placeres, så der sikres tværforbindelser, bebyggelsens omfang og højdebegrænsning - og at det skal være bæredygtigt – fx træbyggeri. Den endelige udformning kan afgøres efter lokalplanen, som blot kan indeholde skitserede eksempler og referencer på karakteren af de muliggjorte byggerier. Som grundejer kan kommunen også i den efterfølgende proces stille mere præcise krav til bygningernes præcise udformning. Vigtigt er det, at udbygningen skal kunne ske i etaper i takt med at behovet opstår, og at lokalplanen skal være rummelig overfor endnu ukendte behov.

"Grønningen"

Grønningen skal først og fremmest invitere til en naturlig bevægelse fra pladdannelsen i den fremtidige bebyggelse i SH 4 til sandstrandens noget lavere niveau. Overgangen skal derfor optage et niveauspring ned til stranden, der kan behandles på forskellig vis. Her kan indarbejdes siddetrin, som også kan fungere som "tribune" og tilpasses klimasikringen (Engkanten) langs SH 4. Grønningen afsluttes mod vest af promenadens belagte areal og en lille plads. Pladsen er et omdrejningspunkt hvorfra der er forbindelse til alle retninger, herunder gennem byggezone til aktivitetszone mod nord.

Tanken er, at arealet kunne blive et smukt rekreativt grønt samlingsområde fx med mindre grupper af træer og grillpladser og hvor alle kan slå sig ned ved borde og bænke eller med tæppe og madkurv. Her kan foregå uorganiserede aktiviteter og leg i tæt sammenhæng med både stranden, vandet og funktionerne i byggezone.

Brugen af området skal udvikles over tid af brugerne.

Forslag til udviklingsfaser

Fase 1:

- De eksisterende klubber bliver liggende og fungerer som i dag.
- Køge Kyst flytter Udsigten til ny placering (ultimo 2020).
- Køge Kyst etablerer kystsikring syd for Den Maritime Halvø (2021).

Lokalplan vedtages ultimo 2021

Fase 2:

- Byggemodning af byggezone, vej og aktivitetszone.
- Evt. supplerende klimasikring.
- Anlæg af et offentligt toilet (eller flytning af eksisterende toiletvogn idet permanente toiletfaciliteter bør indpasses i et samlet byggeri til fællesfunktioner).

Fase 3:

- Klubber flyttes efterhånden som der udvikles konkrete projekter og findes finansiering til realisering.
- Grønning anlægges i takt med rydning af gammelt klubområde.
- Sikring af midlertidig tilgængelighed til stranden fra det nye klubområde.

Fase 4:

- Færdiggørelse af grønning samt anlæg af permanent stiforbindelse til stranden, som overholder tilgængelighedskrav.
- Færdiggørelse af byggerier i byggezonen.
- Anlæg af sekundære funktioner langs molekanten mod nordøst.
- Færdiggørelse af aktivitetszonen, hvor en stor del af området dog forventes friholdt til fleksible midlertidige anvendelser.

Bilag

- 3.1 Oversigtskort over maritime og kulturelle funktioner samt parkering
- 3.2 Model 'a' med placering af byggezone syd for vejen
- 3.3 Model 'b' med placering af byggezone nord for vejen
- 3.4 Model 'c' med byggezoner hhv. nord og syd for vejen
- 3.5 Oplæg til prospekt med afsæt i model 'a'