

31.03.2025

Rådmandshaven: Fase 1a og 1b

Materiale udarbejdet i forbindelse med Udviklingsaftale
for Rådmandshaven.

ARTELIA



William Tolstrup
arkitekter

KEELER
Kieler Architects ApS



Indhold

Projektbeskrivelse

Sammenhæng mellem byen, åen og skoven	4
Projektets intentioner	6

Landskab

Situationsplan	8
Terrænbearbejdning	9
Bynatur og biodiversitet	10
Principper for klimatilpasning	14
Forbindelse til park og skov	15
Grønne veje og parkering	17

Redegørelser

Klimatilpasning	20
Parkering	21
Opholdsarealer	22
Renovation	23
Bevarede træer	24

Boliger

Arkitektoniske greb	26
Principper	28
Referencer	32
Landskabssnit	34
Visualiseringer	37

Hotel

Referencer	42
Planer	43
Snit og referencer	44
Visualisering	45

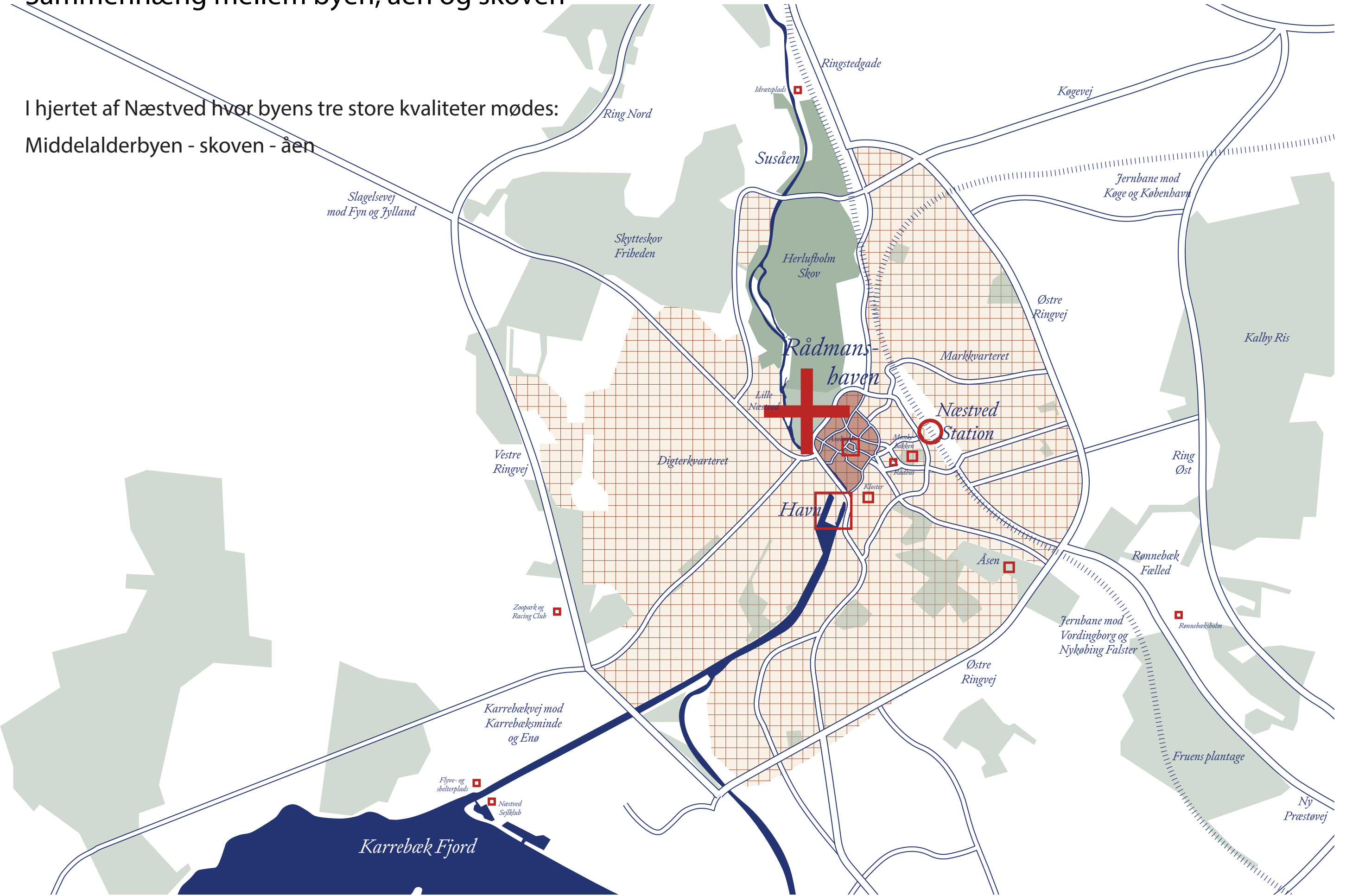
Redegørelser

Eksisterende forhold	47
Matrikel afgrænsning	48
Nøgletal	49
Støjkort	50

Projektbeskrivelse

Sammenhæng mellem byen, åen og skoven

I hjertet af Næstved hvor byens tre store kvaliteter mødes:
Middelalderbyen - skoven - åen



Sammenhæng mellem byen, åen og skoven

Vigtige koblingspunkter og grænseflader omkring sitet:

Byudviklingsprojekter

- Mulighedsstudie for bymidten
- Udvikling af havnen

Natur

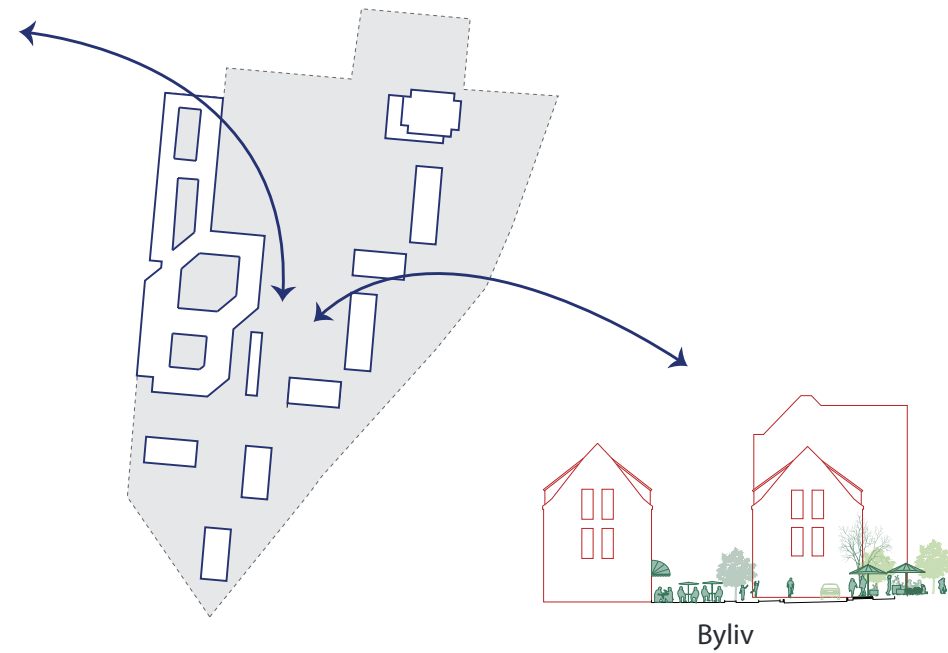
- Forbindelse til Susåen
- Forbindelse til Rådmandshaven

Turisme

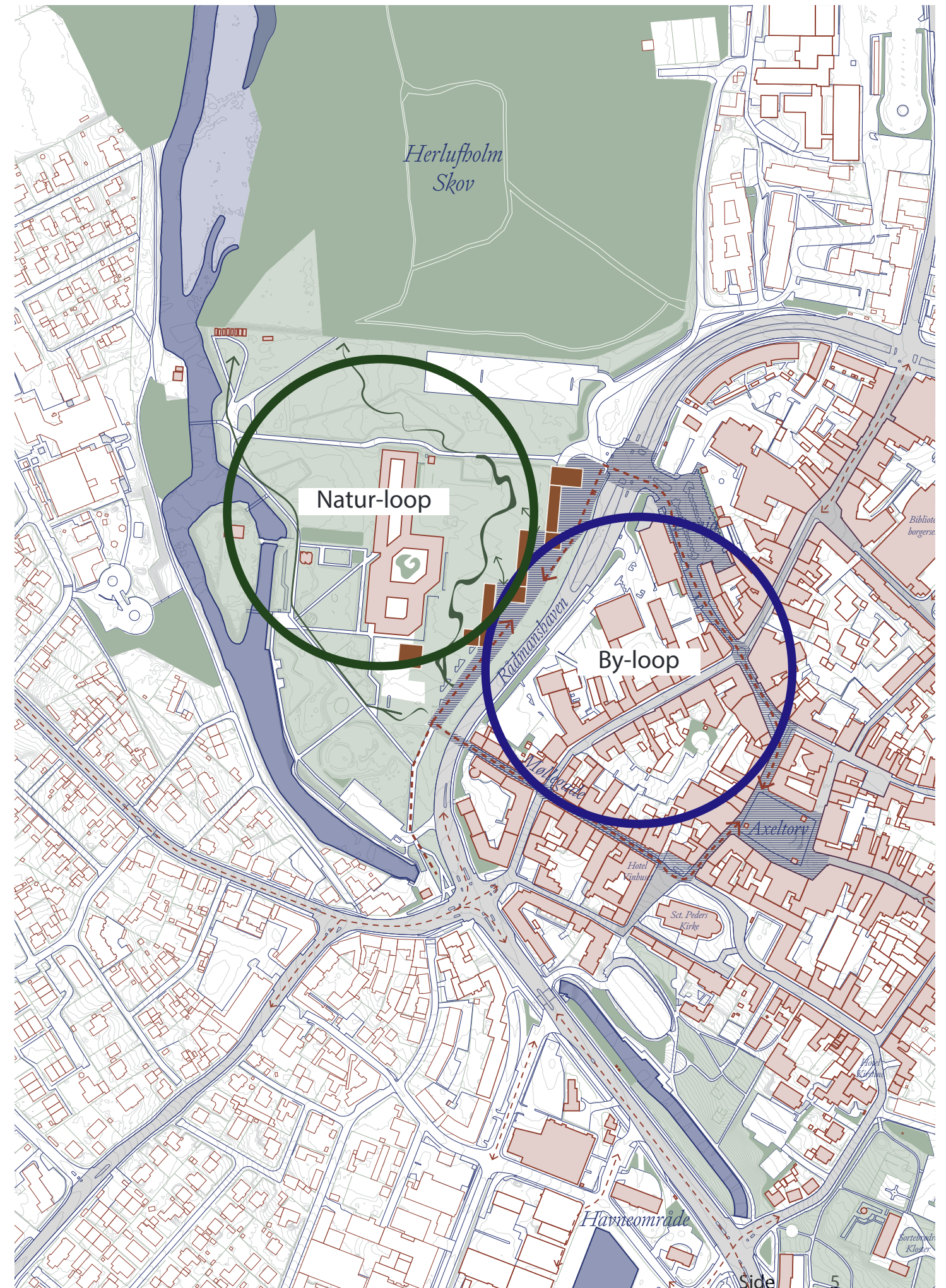
- Forbindelse til vandreruter (naturturisme)



Stærke naturoplevelser



Byliv



Projektets intentioner

Vi drømmer om et kvarter som summer af liv

Et mangfoldigt bykvarter som binder naturen og bymidten sammen og giver plads til mange former for liv – plads til mennesker, dyr, planter, fugle og insekter.



Vi drømmer om et kvarter med mange fællesskaber

Et godt kvarter skabes i mødet mellem mennesker og fælles samtaler om livet i ejendommen, kvarteret og byen.



Vi drømmer om en bæredygtig fremtid

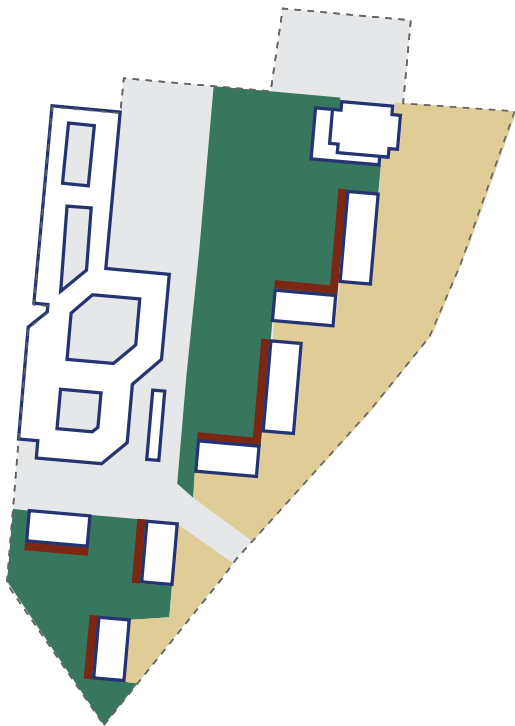
Et nyt kvarter hvor de bæredygtige løsninger er en bærende værdi for byggeri, materialevalg og drift.



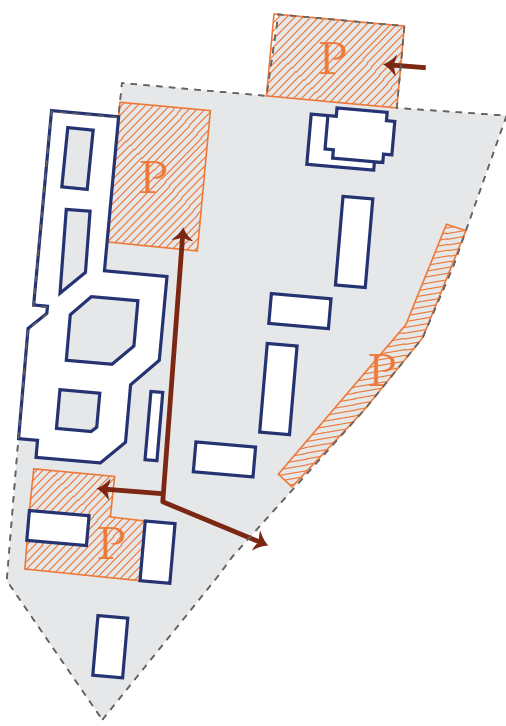
Landskab



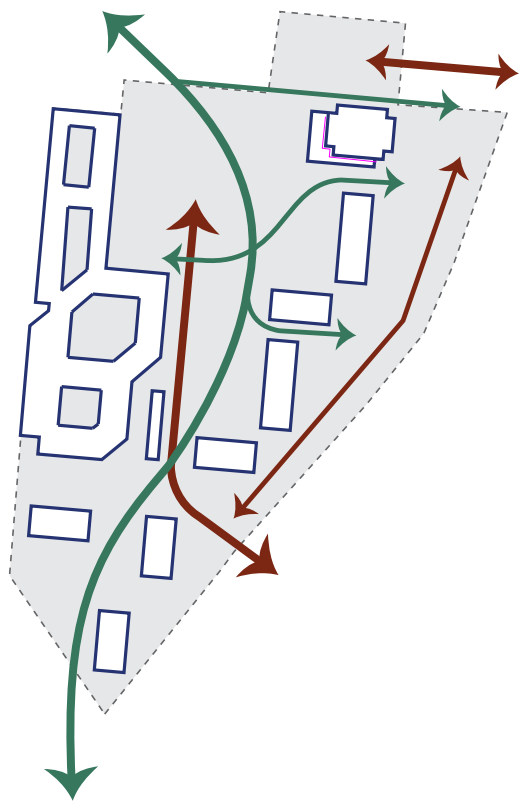
Situationsplan



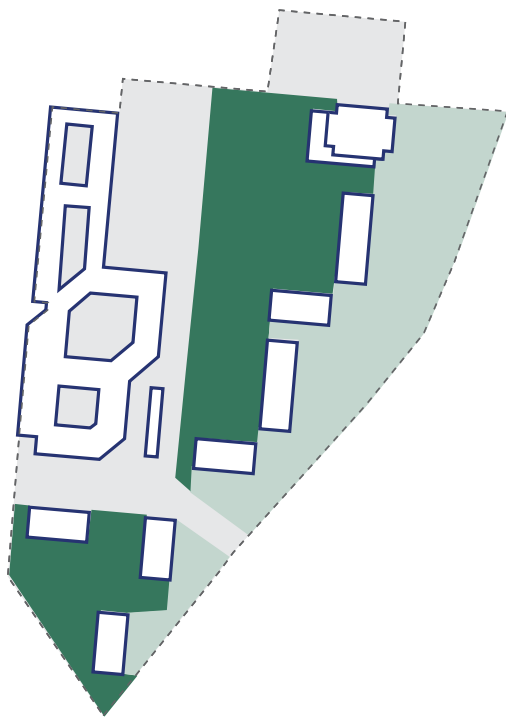
Variation i rumlighed og aktivitet



Optimering af vej- og parkeringsstruktur



Stærke forbindelser og koblinger



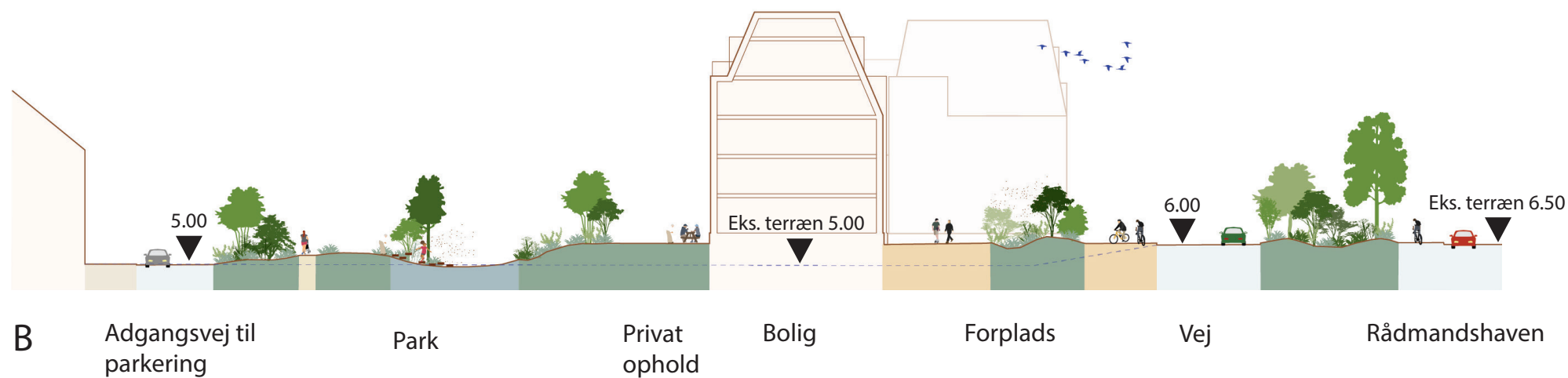
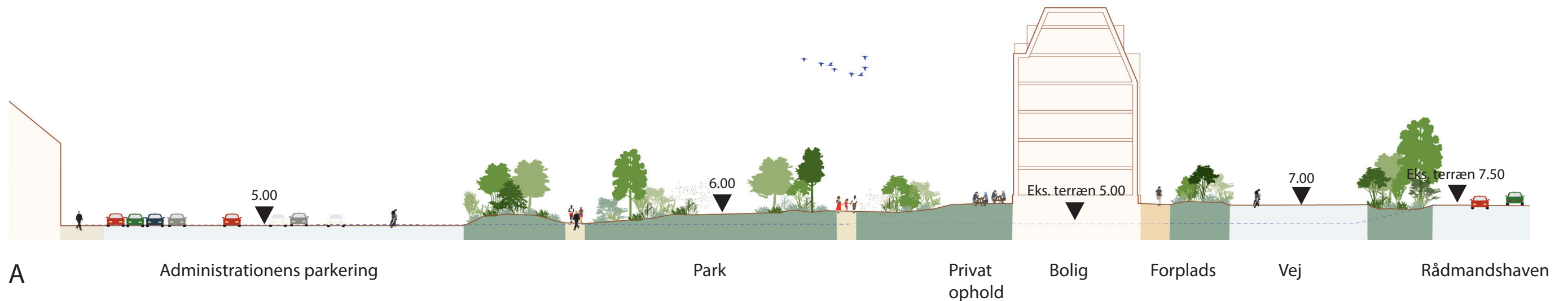
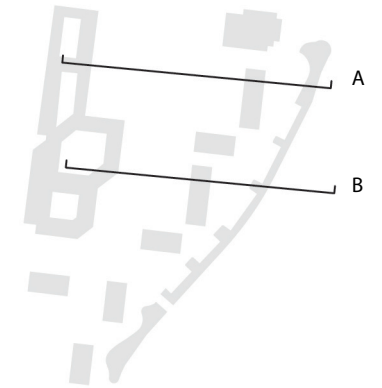
Naturoplevelse og biodiversitet



Terrænbearbejdning

Områdets naturlige terræn integreres i den nye bebyggelse og skaber en harmonisk overgang mellem arkitektur og landskab. Den eksisterende parkeringsplads og de skarpe skråninger omdannes til et bølgende, terrasseret landskab, der inviterer til både ophold og bevægelse. Bygningerne placeres i niveau med Rådmandshaven, mens terrænet gradvist sænkes mod administrationsbygningen via grønne arealer og naturlige stiforløb.

Regnvandsbede og permeable belægninger sikrer effektiv lokal afvanding, mens strategisk beplantning understøtter biodiversiteten og skaber varierede rumligheder. De bløde terrænovergange forbedrer tilgængeligheden og giver mulighed for rekreative zoner og sanselige oplevelser. Helheden danner et dynamisk og funktionelt byrum, hvor landskab og arkitektur smelter sammen i en naturlig og indbydende helhed.

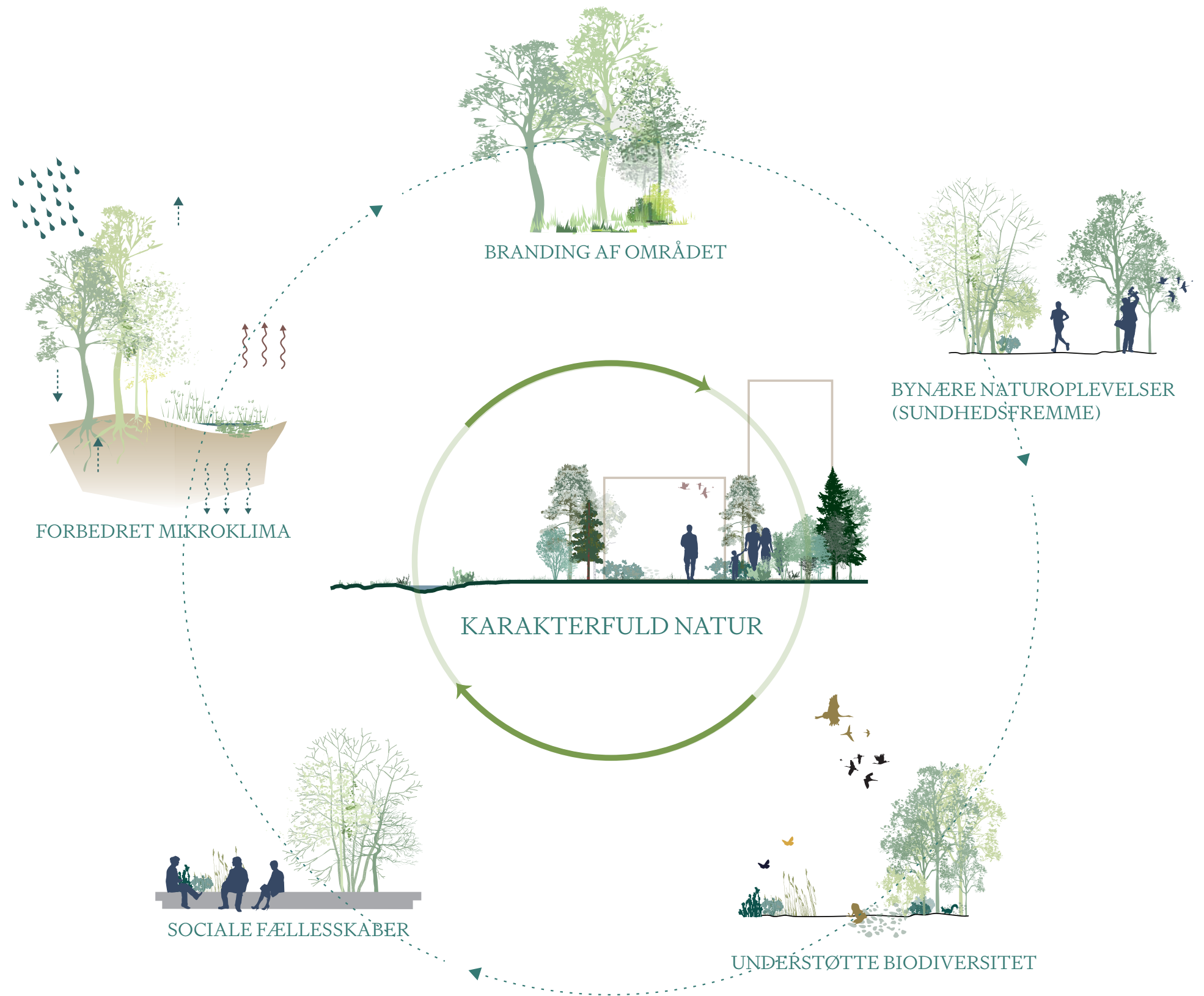


Bynatur og biodiversitet

Designet af en karakterfuld bynatur skaber en stærk identitet og tilfører både æstetisk og økologisk værdi til kvarteret. Ved at tage udgangspunkt i områdets eksisterende naturkvaliteter forstærkes den lokale biodiversitet, samtidig med at byrummet får en unik og genkendelig karakter.

Den grønne struktur integreres strategisk i byens rum og fungerer ikke blot som en visuel og rekreativ ressource, men også som et funktionelt element, der understøtter klimatilpasning, opholdsmuligheder og sociale mødesteder. Grønne korridorer, varierede beplantninger og naturnære byrum skaber en dynamisk oplevelse, hvor beboere og besøgende kan interagere med naturen i hverdagen.

Ved at forbedre både de fysiske og sociale rammer bidrager bynaturen til øget livskvalitet, fremmer fællesskab og skaber nye muligheder for ophold, leg og bevægelse. Helheden danner et bæredygtigt og levende bymiljø, hvor natur og by smelter sammen i en harmonisk og fremtidssikret helhed.



Bynatur og biodiversitet

Naturgrundlagsanalyse - vild natur som nabo

Den stærke forbindelse til eksisterende naturområder har stor betydning for biodiversitetspotentiallet på projektområdet.

Herlufsholmskoven nord for projektområdet bliver forvaltet som urørt skov, hvilket betyder at naturens dynamikker får lov til at udfolde sig i stedet for at mennesket kontrollerer udviklingen. Dette giver plads til flere forskellige levesteder og dermed mange flere arter.

Samtidig er der også større arealer med lysåben natur i nærheden, der tilbyder andre levesteder end skovens og dermed skaber en stor variation for arterne. Det drejer sig blandt andet om mose nord for projektområdet og de åbne græsarealer langs med Susåen. Susåen i sig selv er et vigtigt levested for mange fugtigbunds- og vandlevende arter af både planter og dyr

Områdets værdi for biodiversiteten kan også anerkendes i artsregistreringer fra området. I en radius på 500 meter er der registreret 655 arter, hvilket er et høj tal. Heraf udgør svampe 229 arter, insekter 177 arter og planter 153 arter (Se tabel). På sidste side er en oversigt over positive og negative arter registreret i lokalområdet.

Rådmandshaven er med andre ord tæt på flere forskellige typer af vild natur, hvilket udgør et stort potentiale for at Rådmandshavens nye landskab kan fungere som både trædesten og levested for de lokale arter.

Næstved Kommune har tre overordnede målsætninger i deres naturpolitik fra 2021. Alle disse tre er ind-tænkt i forslaget til Rådmandshaven. Ved at kortlægge naturen og artsforekomster både lokalt og regionalt kan det nye landskab indgå i den samlede grønne sammenhæng i og omkring Næstved.

De tre målsætninger for biodiversitet i Næstved Kommune:

1) Mere natur

I Rådmandshaven omdannes parkeringsplads og andet belægning til grønne arealer, der giver plads til mere natur og naturlig dynamik.

2) Vildere natur

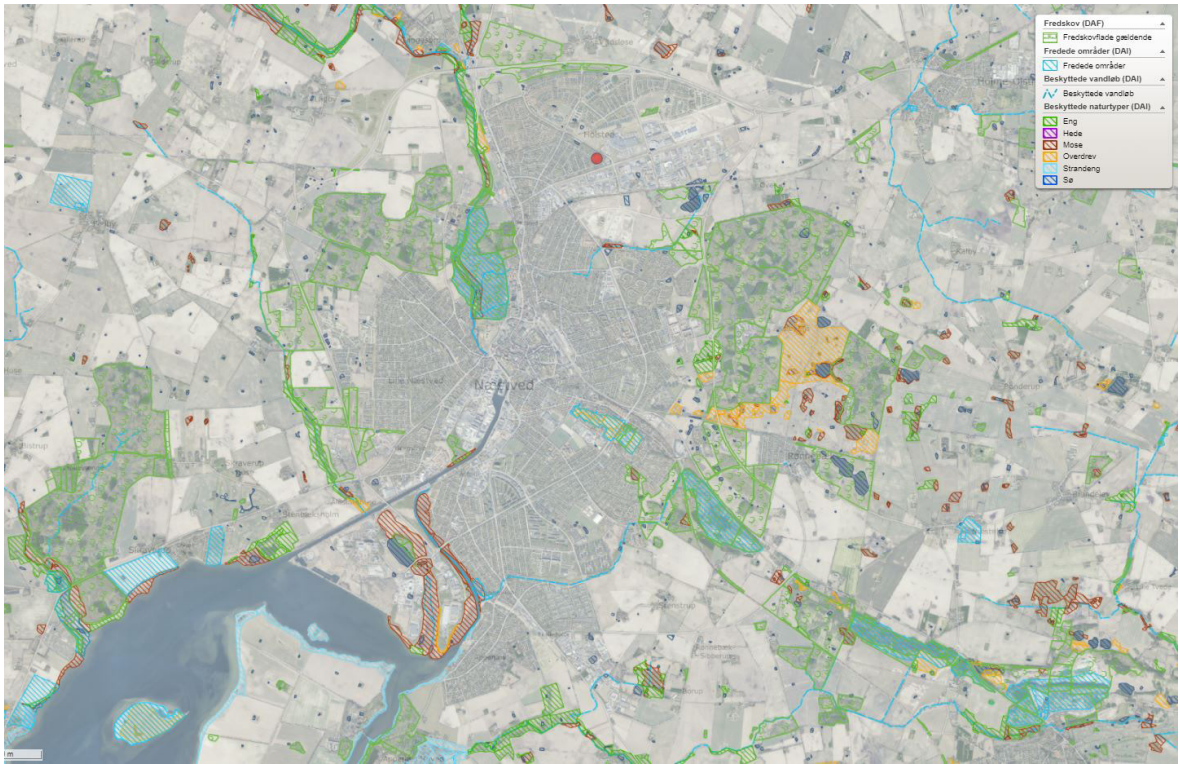
De grønne arealer på området tager den lokale natur seriøst og skaber levesteder, der understøtter arterne i skoven ved at skabe flere skovagtige hjørner, træer i hele livcyklussen, både spirer, vel-voksne og døde, og understøtter arterne i det åbne land ved at have blomstrende urter, der slås få gange om året.

3) Sjældne og truede arter

Der er få beskyttede arter i nærområdet, hvoraf nogle skal lades i fred og deres habitat bevares (ligger uden for projektområdet), mens andre kan understøttes i det nye landskab ved at gøre plads til mere natur med naturlige dynamikker og hjørner til biodiversiteten.

Artsregistreringer i en radius af 500 meter omkring Rådmandshaven.

Organismegruppe	Antal arter
Svampe	229
Insekter	177
Planter	153
Fugle	53
Andet	20
Spindlere	13
Pattedyr	7
Padder	2
Krybdyr	1
I alt	655



Naturinspireret beplantning: Frodig skov



Skt Kjelds Plads
Blandede løv- og nåletræer med sammenhængende kronelag afskærmer og skaber rum



Gellerup Parken
Dødtvedskaberskulpturelstruktur og fysisk variation, samt leve- og skjulesteder for insekter, edderkopper, svampe og smådyr

Naturinspireret beplantning: Lysåbent græsland



Skt Kjelds Plads
Fleksibelt vegetationselement, derefter behov kan klippes helt i bund, for at skabe rum eller plads, hvorefter det næste forår spirer igen



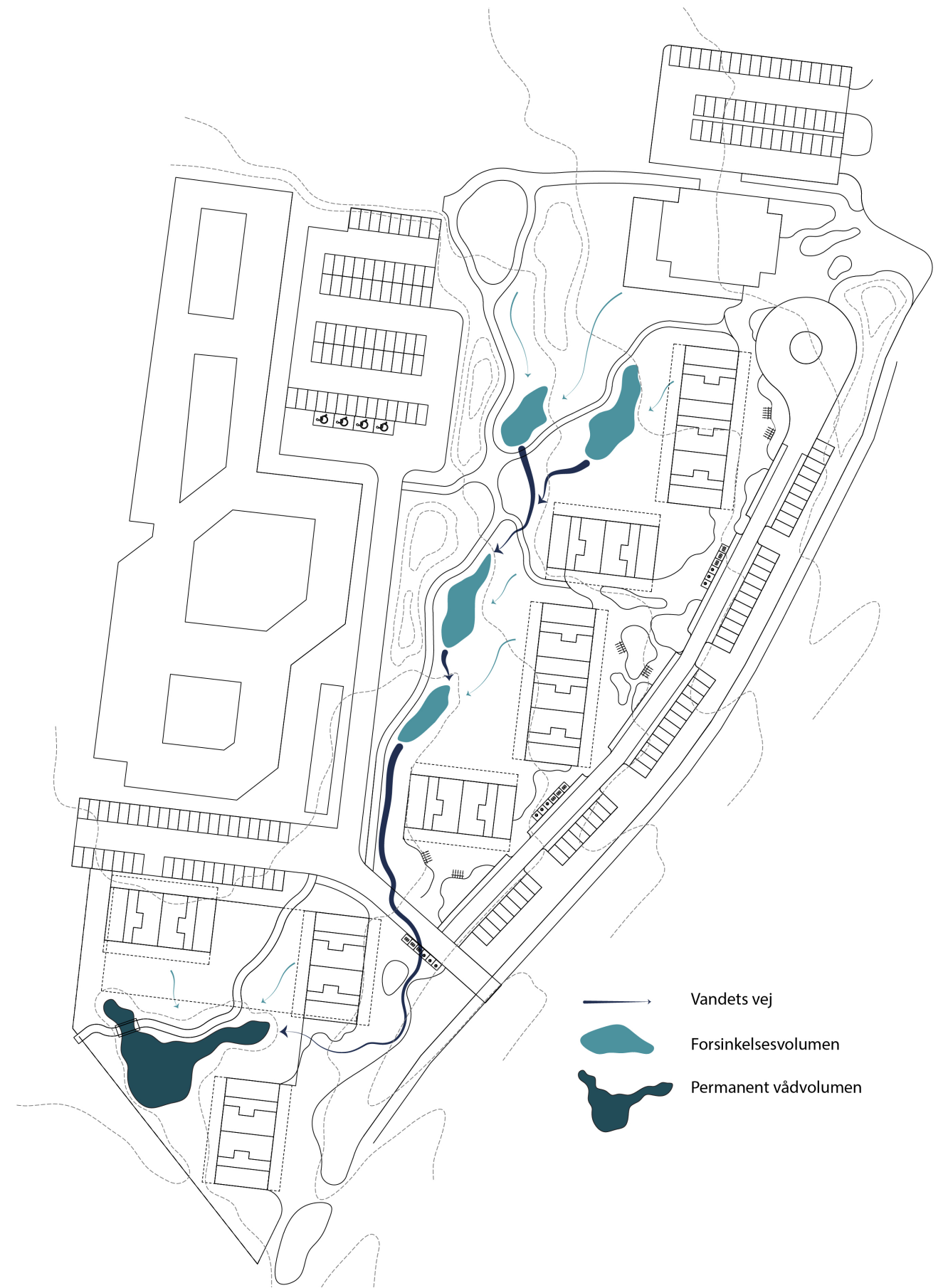
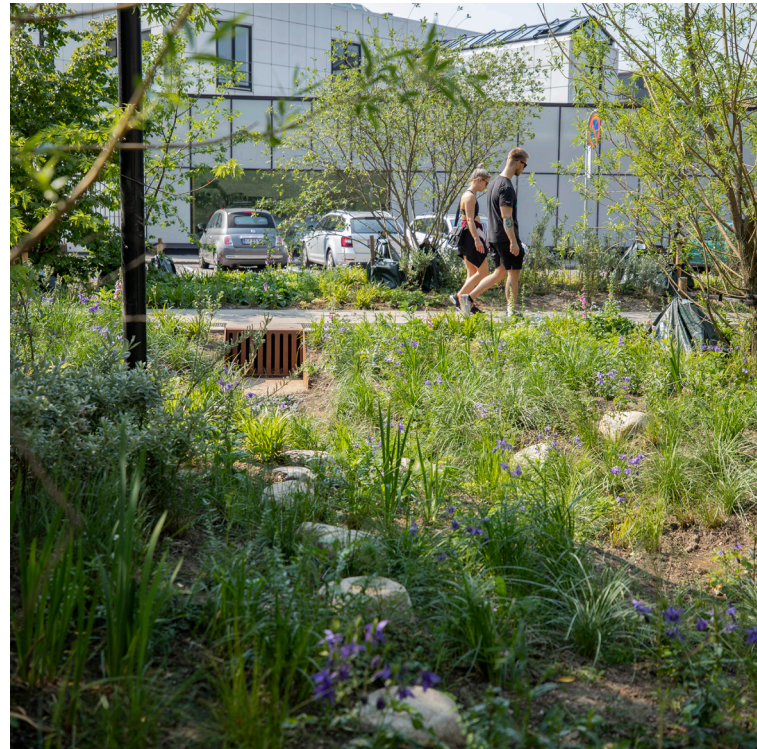
SUND Naturpark, Københavns Universitet
Solrige arealer med mange arter af lave blomstrende urter og græsser. Gode værtsplanter og fødekilder for nektarsøgende insekter; sommerfugle, græshopper, svirrefluer, bier og biller

Principper for klimatilpasning

En integreret tilgang til klimahåndtering sikrer ikke blot områdets robusthed over for ekstreme vejrhændelser, men skaber samtidig rekreativ værdi og øger den økologiske diversitet. Vandet indgår som et aktivt designelement i parkens udformning, hvor det anvendes til at regulere overfladevand, forbedre mikroklimaet og understøtte en mere resilient bynatur.

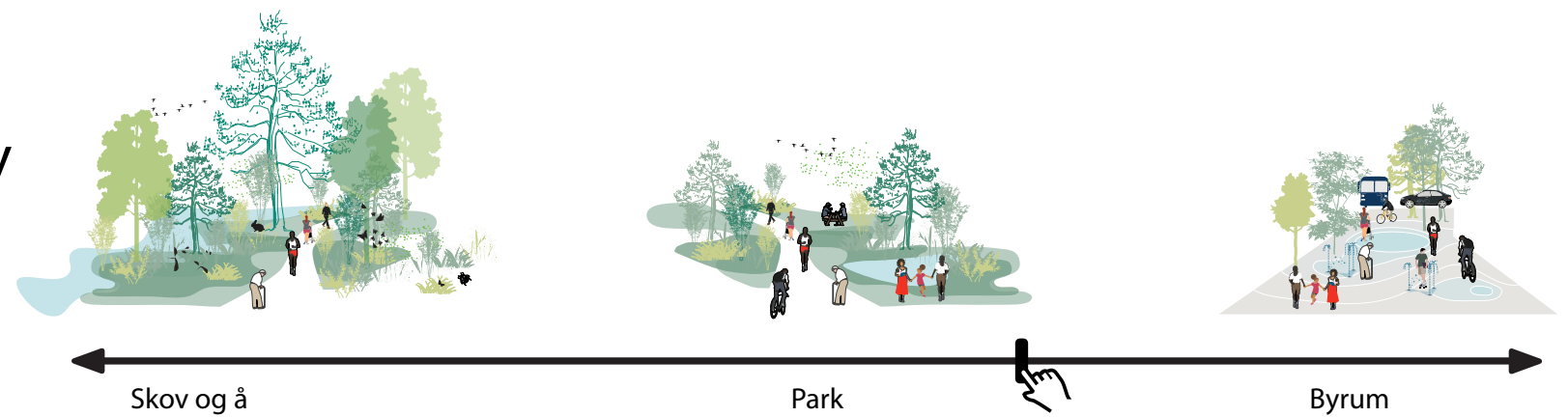
Strategisk terrænmodellering sikrer, at vandet ledes naturligt gennem landskabet via lavninger og grøfter, der fungerer som midlertidige reservoirer i perioder med høj nedbør. Disse elementer er designet til at håndtere både daglig afstrømning og ekstreme regnhændelser ved at forsinke og fordele vandet på en kontrolleret måde.

Vandets tilstedeværelse i parken skaber ikke kun en funktionel løsning, men tilfører også en æstetisk og sanselig dimension. Gennem denne klimatilpasningsstrategi bliver vandet en integreret del af byens infrastruktur, der både øger områdets modstandsdygtighed og skaber attraktive, multifunktionelle byrum med høj rekreativ værdi.



Forbindelse til park og skov

- Det grønne trækker folk fra byrum til park til skov



Det grønne trækkes med ind mellem bygningerne og leder fra ankomstpladser til park



Grønne forarealer



Regnvandshåndtering og terrænbearbejdning i gennemgangsområde



Rådmandshaven



Beplantning og materialer nedbryder den store skala til en mere menneskelig sanselig skala, hvor der opstår små hverdagsrum



Øresundskollegiet



Øresundskollegiet



Skt. Kjelds Plads

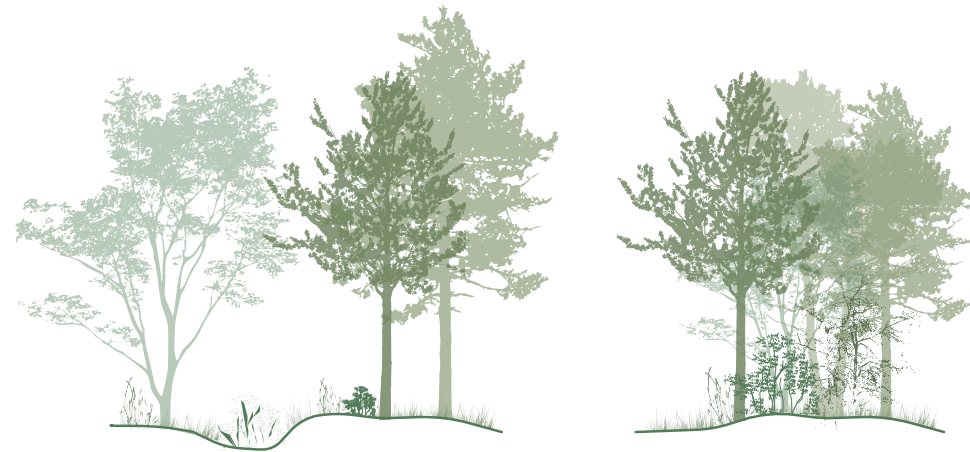
Principper

- grønne vejforløb og parkering



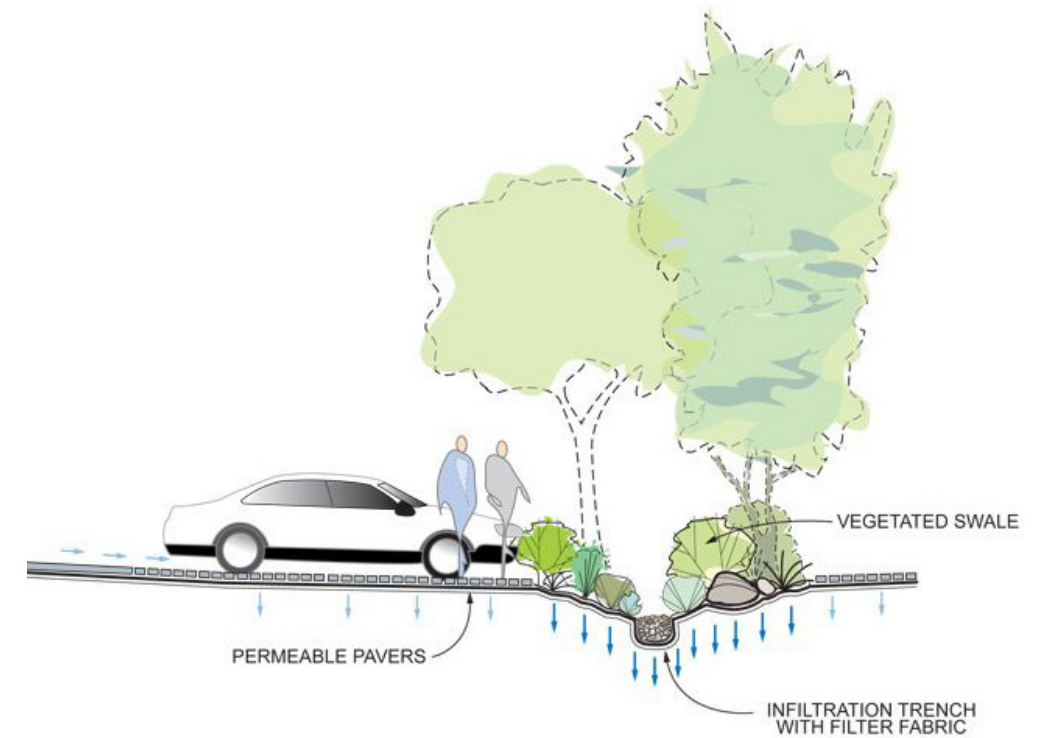
Traditionel vejsidebeplantning

- nuværende situation langs Rådmandshaven



Sammensatte beplantninger i flere etager

- skaber større volumener og højere oplevelsesværdi, selv i smallere bælter (og kan bedre skærme for parkerede biler)



Permabel belægning på parkeringsareal, og regnvandshåndtering i vejbed

- Beplantningsvolumen og regnvandshåndtering langs vej
- Mulighed for etablering af flere uformelle krydsningspunkter
- Billeder fra Skt. Kjelds Plads - vejbede ca. 3m brede



Referencer

- grønne vejforløb og parkering



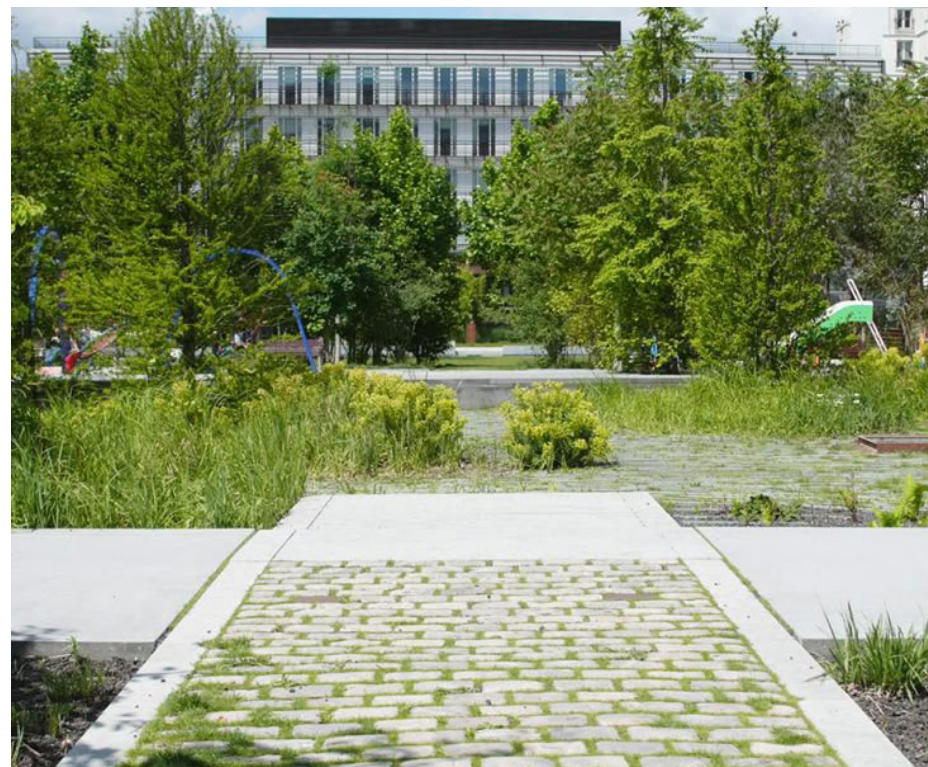
Farverig og varieret beplantning skaber oplevelsesværdi i selv smalle beplantningsbælter



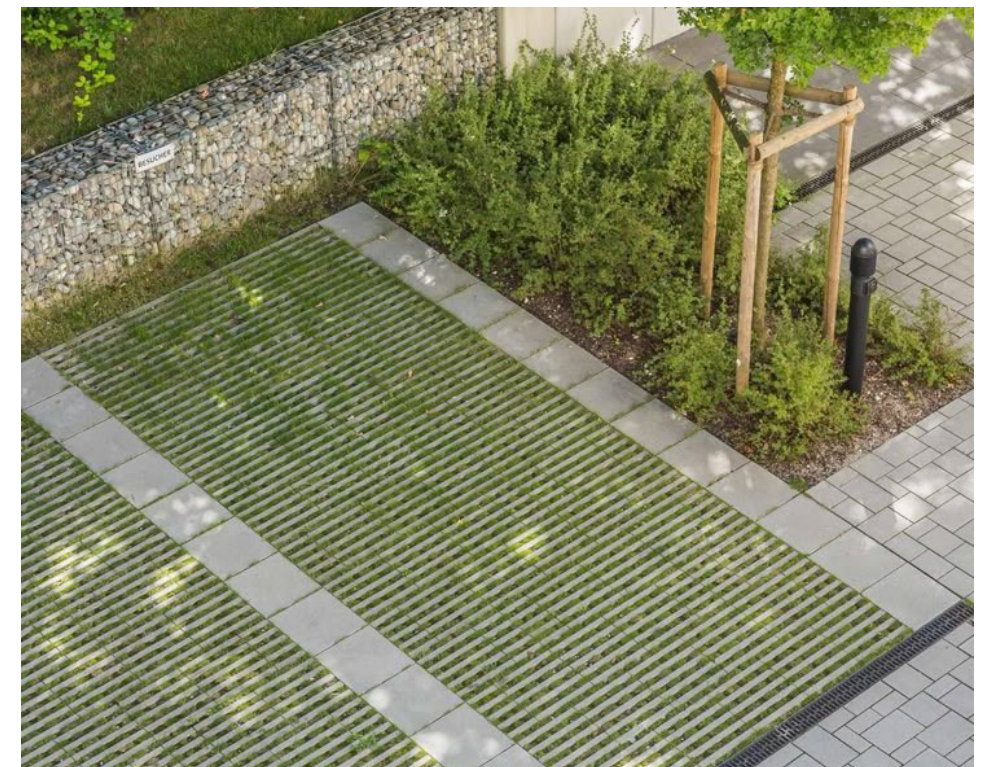
Græsarmering og små beplantningslommer bryder parkeringsarealets hårde udtryk



Selv lavere busk-planter bløder udtrykket af en række parkerede biler



Krydsningspunkter med tydelige forbindelser og varierende belægningstyper



Græsarmering og små beplantningslommer bryder parkeringsarealets hårde udtryk

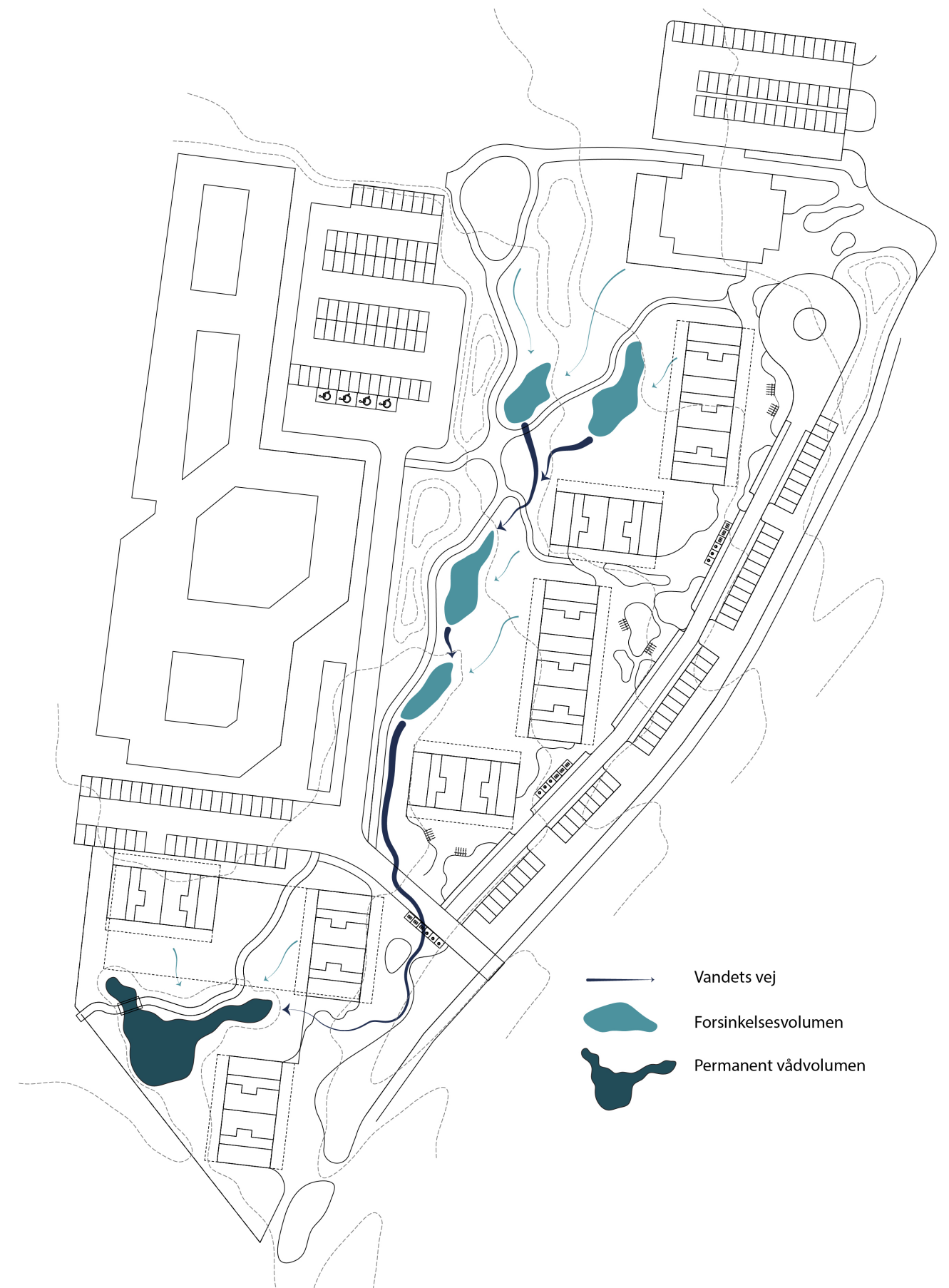
Redegørelser

Klimatilpasning

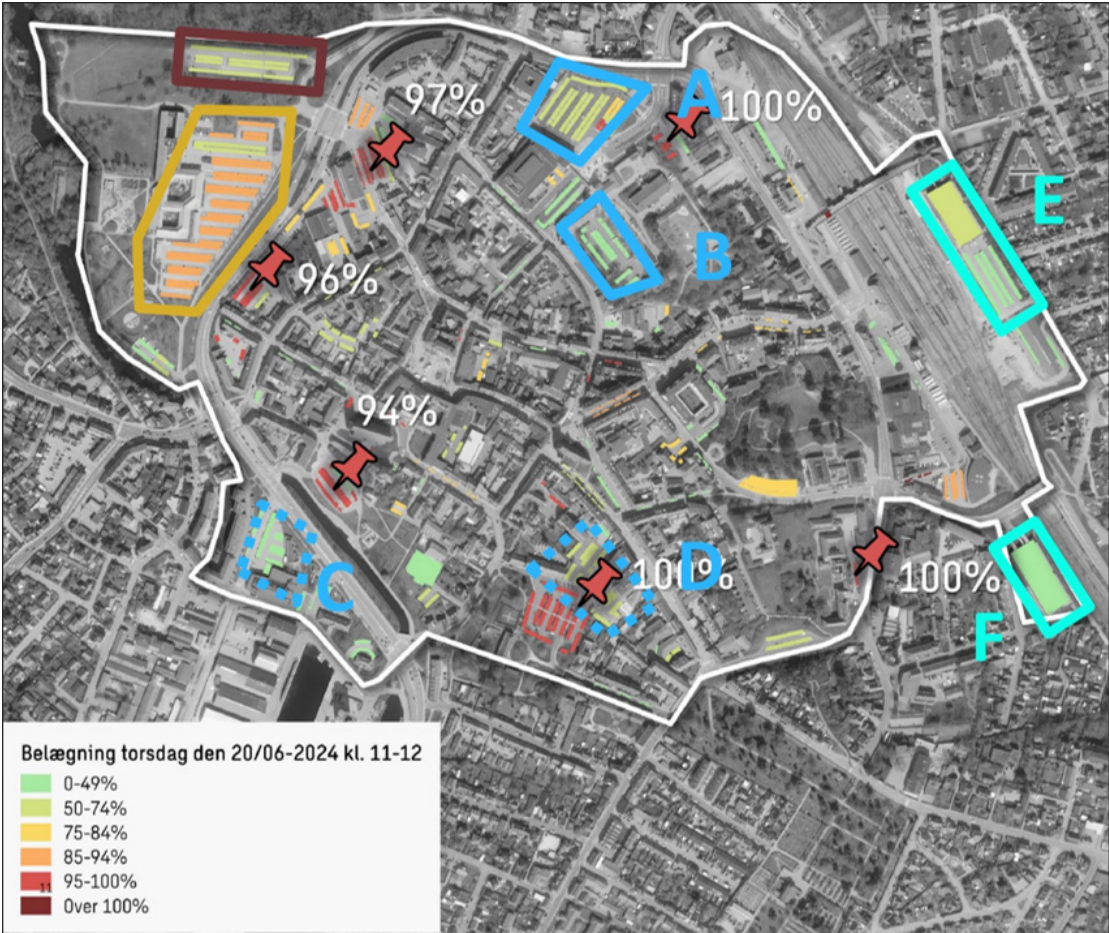
Tørvolumen (til forsinkelse): min. 366 m³

Vådvolumen (til rensning): min. 254 m³

Det våde volumen skal indeholde 1:5 skråningsanlæg og have en minimumsdybde på 0,8-1 meter.



Parkering



Parkering for bolig og hotel løses inden for projektområdet. Forhotel og lejeboliger placeres parkering på terræn, mens ejerboliger vil have adgang til parkeringskælder.

I forbindelse med administrationsbygningens hovedindgang placeres 70 parkeringspladser til brug for kommunens biler samt besøgende til administrationsbygningen.

Yderligere eksisterende parkering fordeles til byens eksisterende parkeringsstruktur, som vurderes at have tilstrækkelig kapacitet til at dække behovet.

RMH parkering			
Anvendelse	Norm	Antal P	Anvist udenfor området
Bolig	1 plads per. Bolig	140	180+153 pladser
Hotel	40% dækning	48	
Kontor (admin.)	Antal angivet af NK	403	
I alt		591	



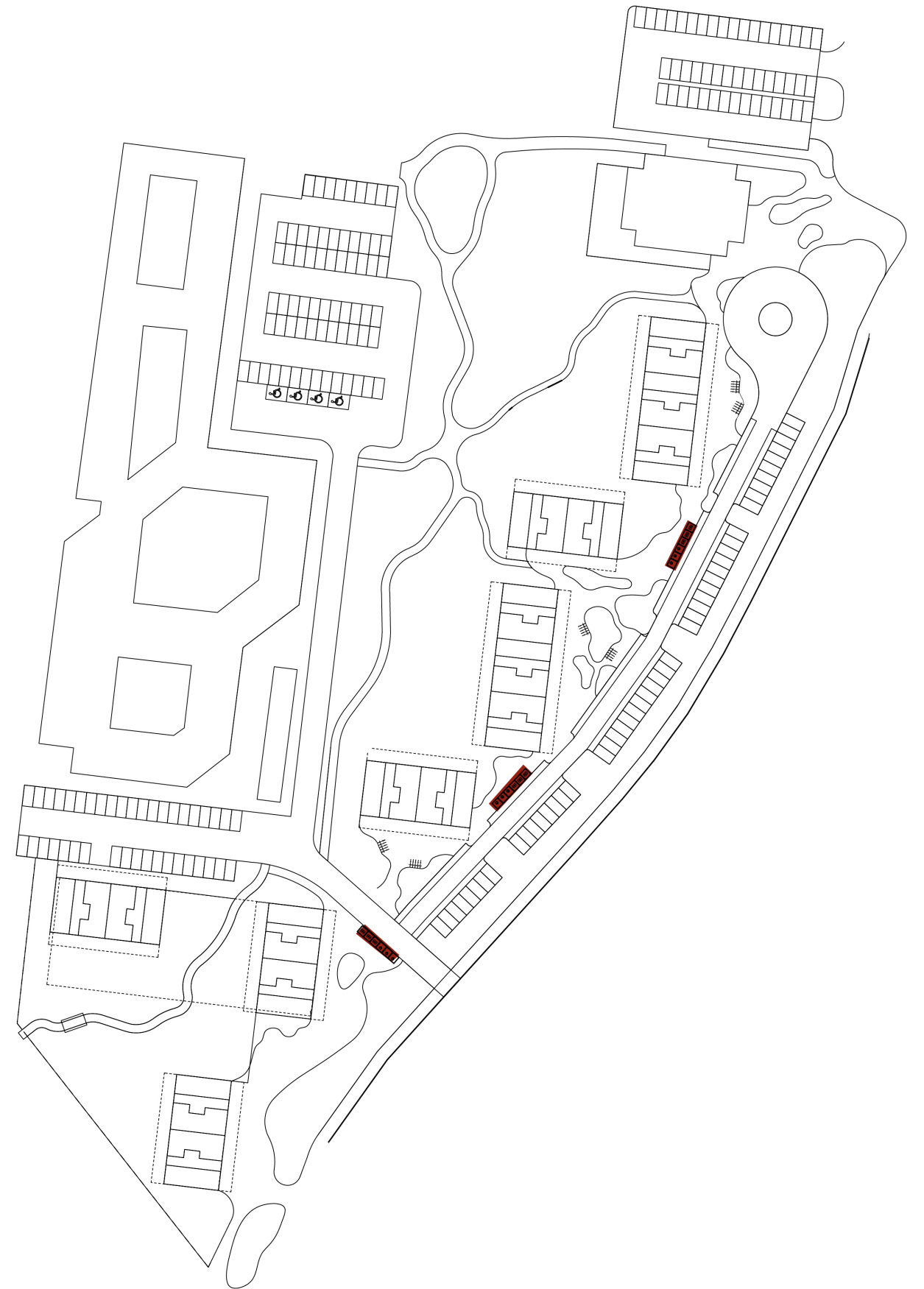
Opholdsareal

Opholdsarealer svarende til 25% af bolig arealet = 3.000 m²
Heraf private opholdsrealer: 800 m²



Renovation

Grupper af nedgravede affaldsløsninger placeres tre steder på grunden.
Max. afstand fra hoveddøre: 50m
Min afstand fra bygningsåbninger: 5m



Bevarede træer



Store træer på nordlige areal



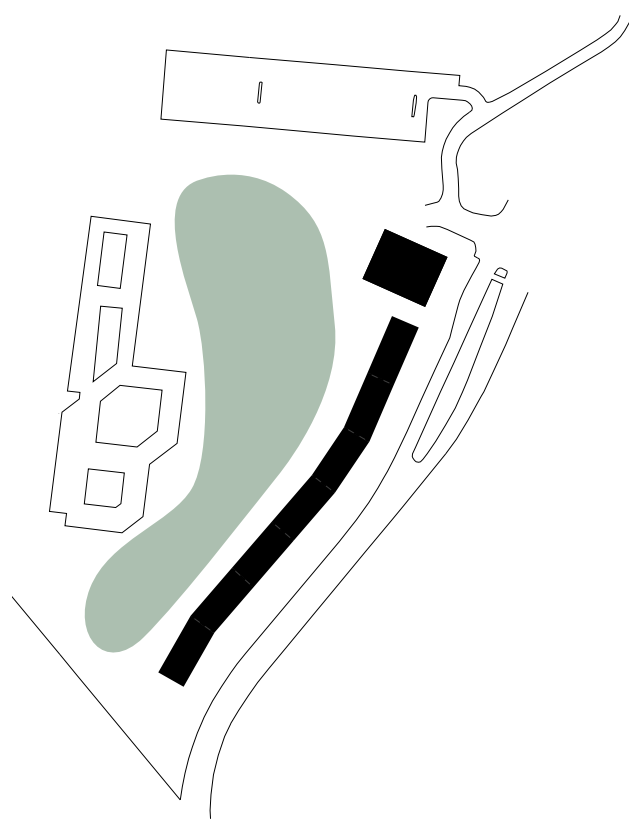
Vejtræer



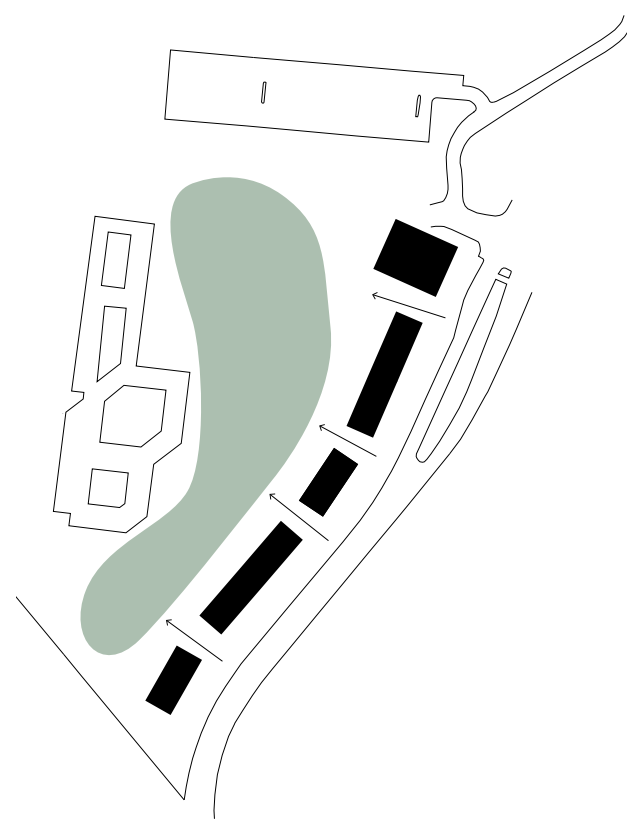
Boliger

Overordnede arkitektoniske greb

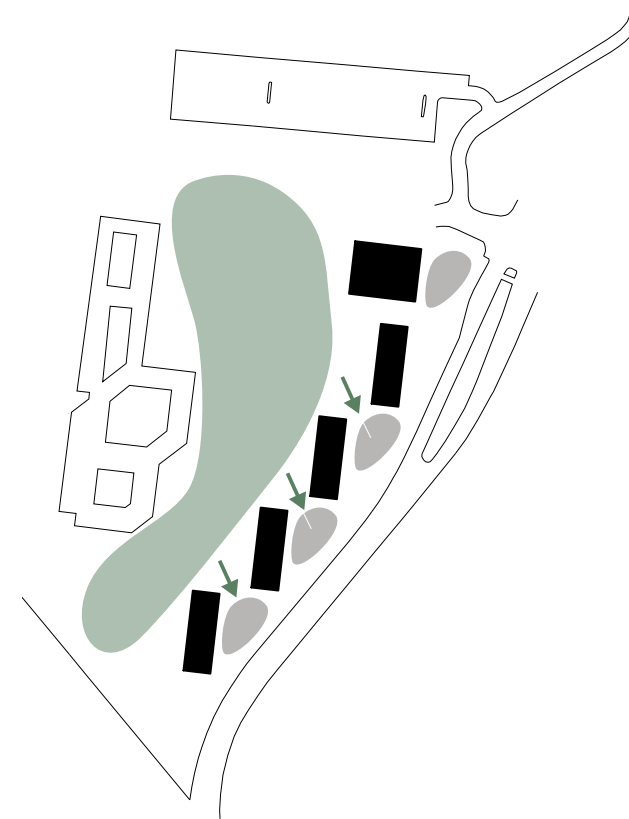
- fra randbebyggelse til forskudte stokke



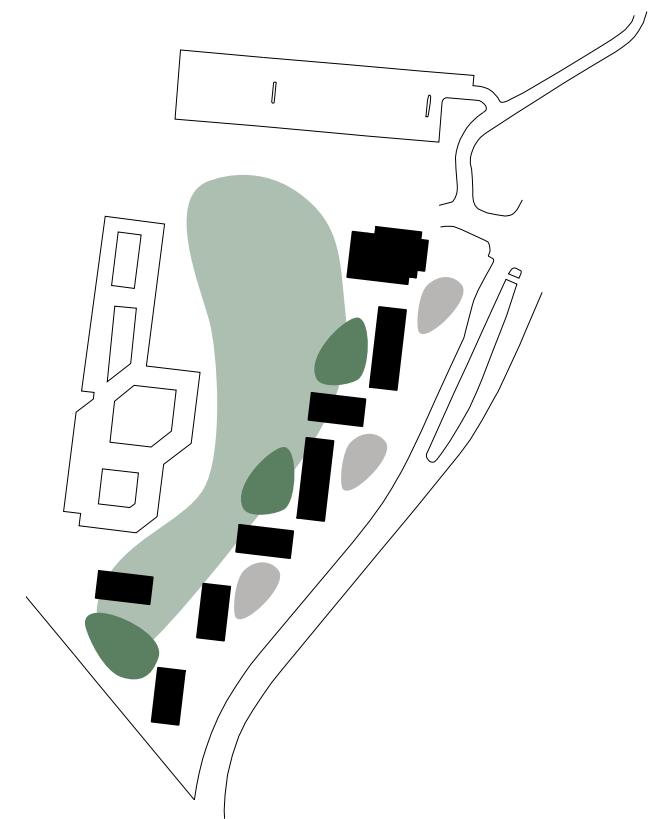
Randbebyggelse - giver plads til det grønne rum men skærmer for indkig



Randbebyggelse med brud - giver plads til det grønne rum og åbner bebyggelsen



Stokke der vinkles - skaber plads til urbane rum på forsiden af bebyggelsen

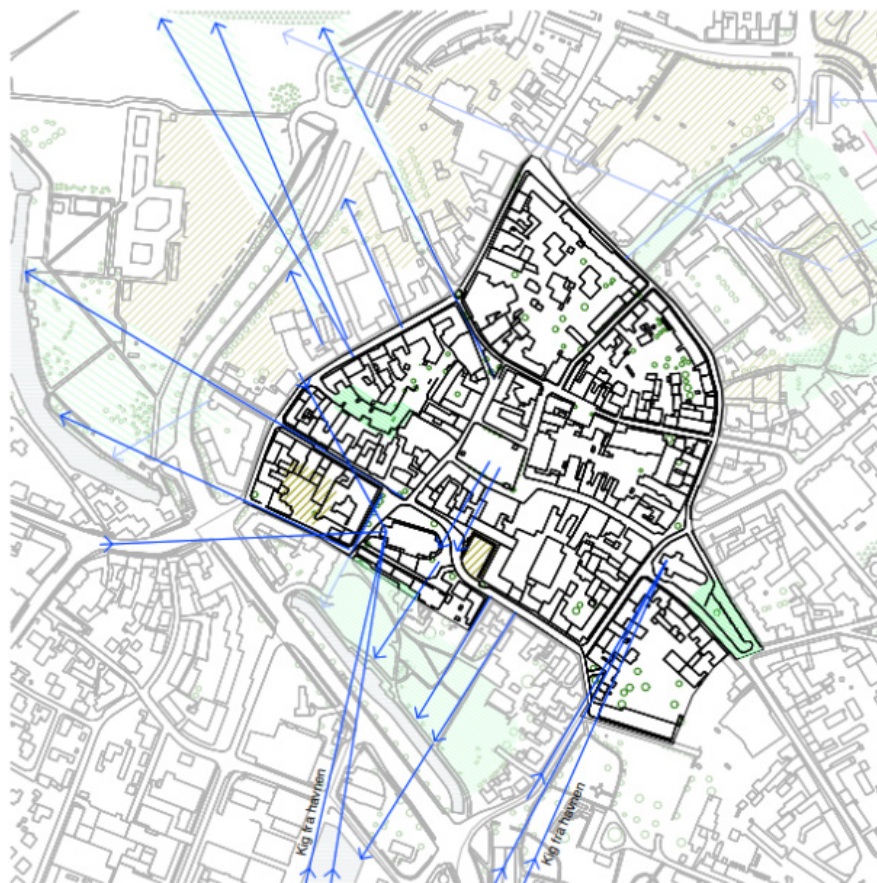


Stokke der vinkles - skaber urbane rum og ankomstpladser på forsiden af bebyggelsen samt grønne rum og private lommer mod parken

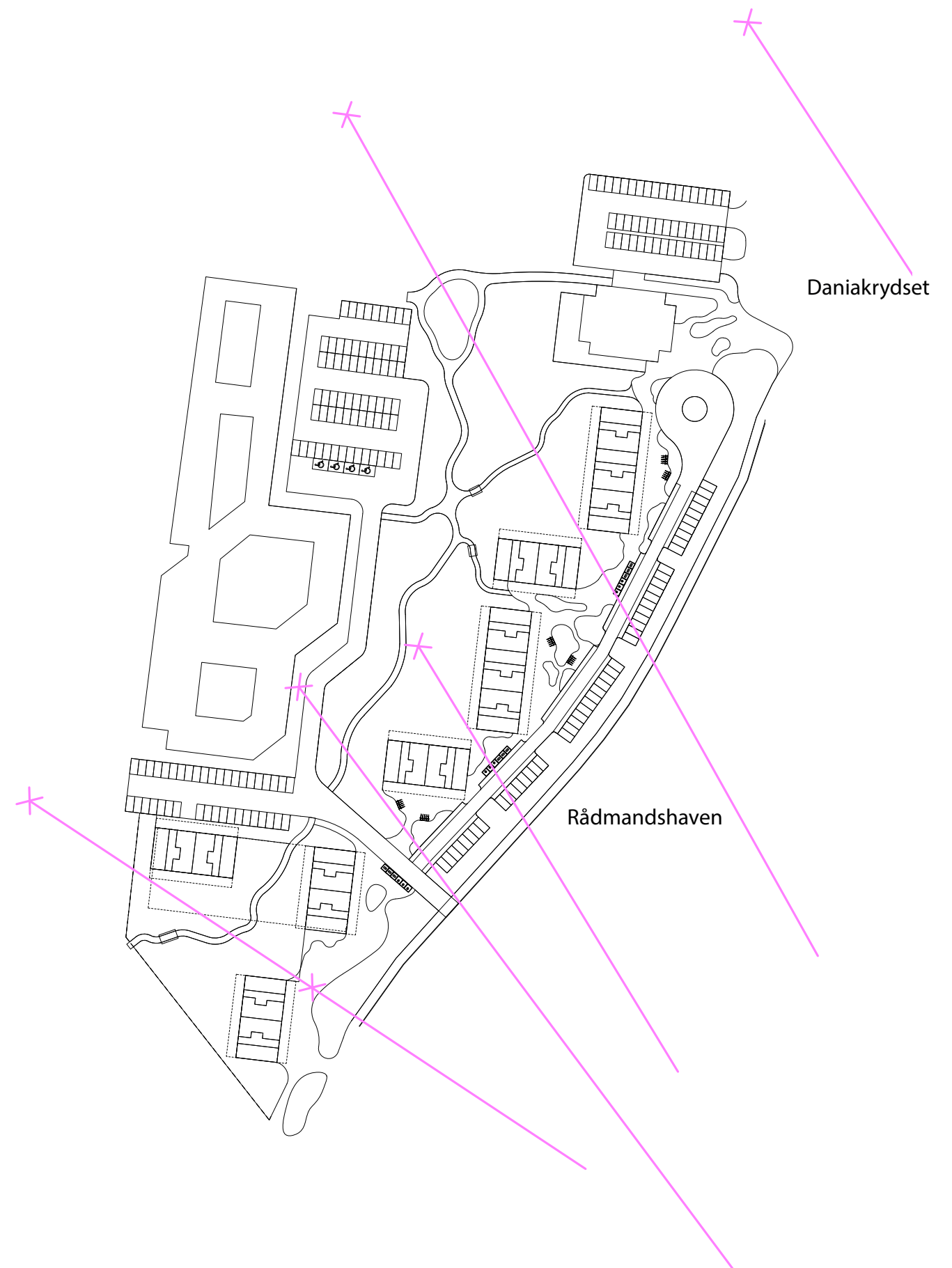
Overordnede arkitektoniske greb - Sigtelinjer

I den kulturhistoriske stedsanalyse for Næstved bymidte (DIVE analysen) peges der på nogle sigtelinjer fra byen mod Susåen og Herlufholmsskoven som er vigtige at bevare/genåbne.

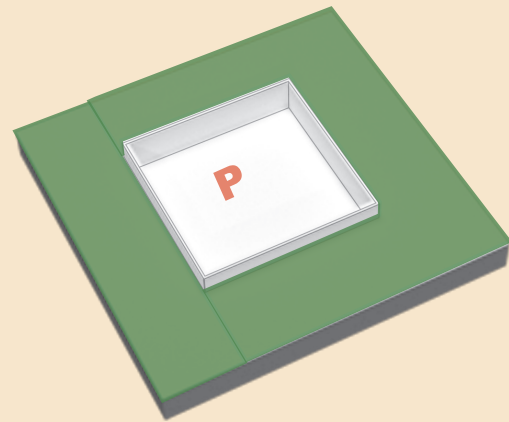
Vi har forsøgt at indarbejde disse sigtelinjer i projektet, for at styrke forbindelsen og sammenhængen mellem by og natur.



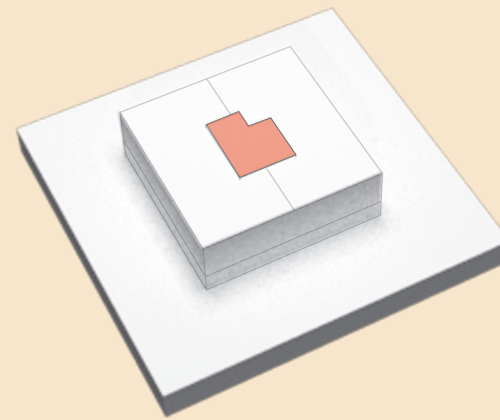
Sigtelinjer fra DIVE analysen



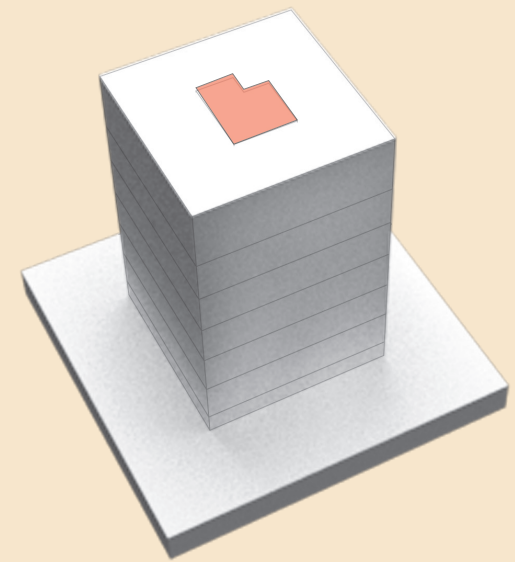
Principper - bygningsstruktur



Parkering / cykelparkering / depotrum / teknik

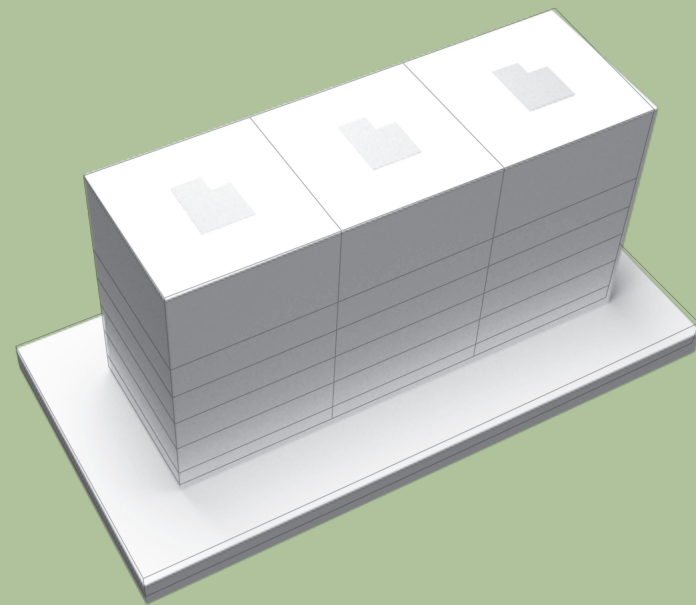


2 Lejligheder omkring trappekerne

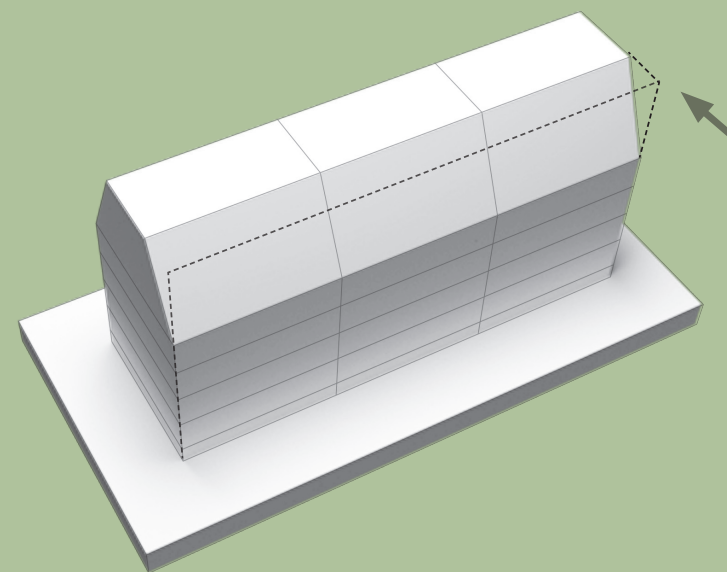


Op til 6 etager og 12 lejligheder
omkring kerne

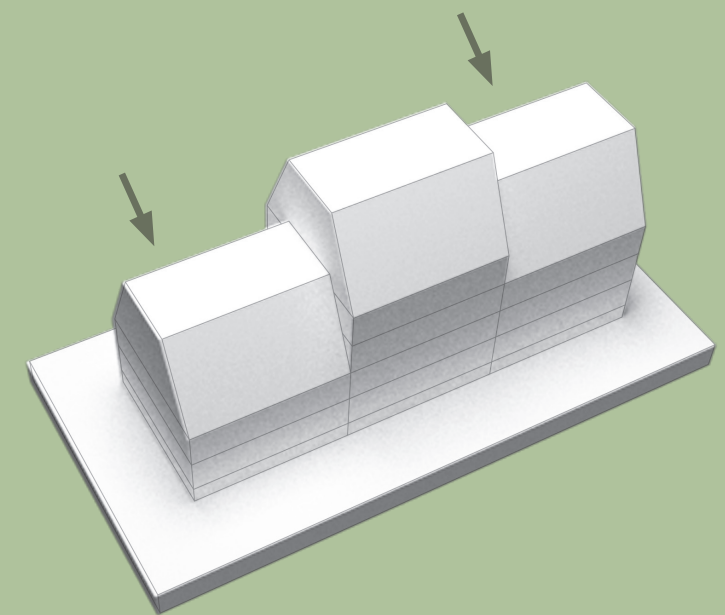
Principper - bygningsstruktur



Op til 3 "blokke" og 36 lejligheder i en længe.

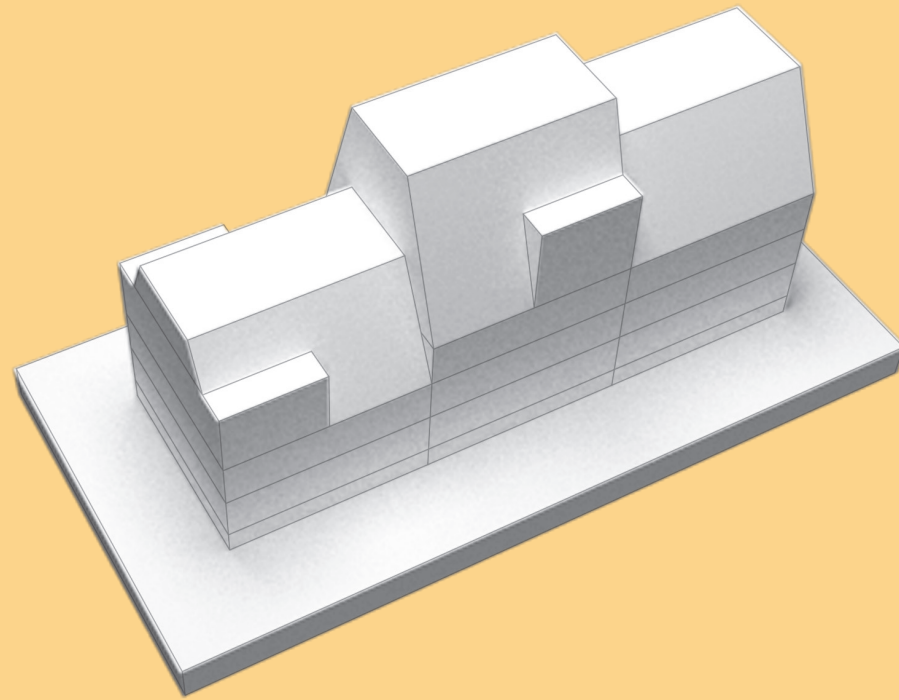


Tilbagerykning: Genkendeligt tagmotiv & reduceret facadehøjde.



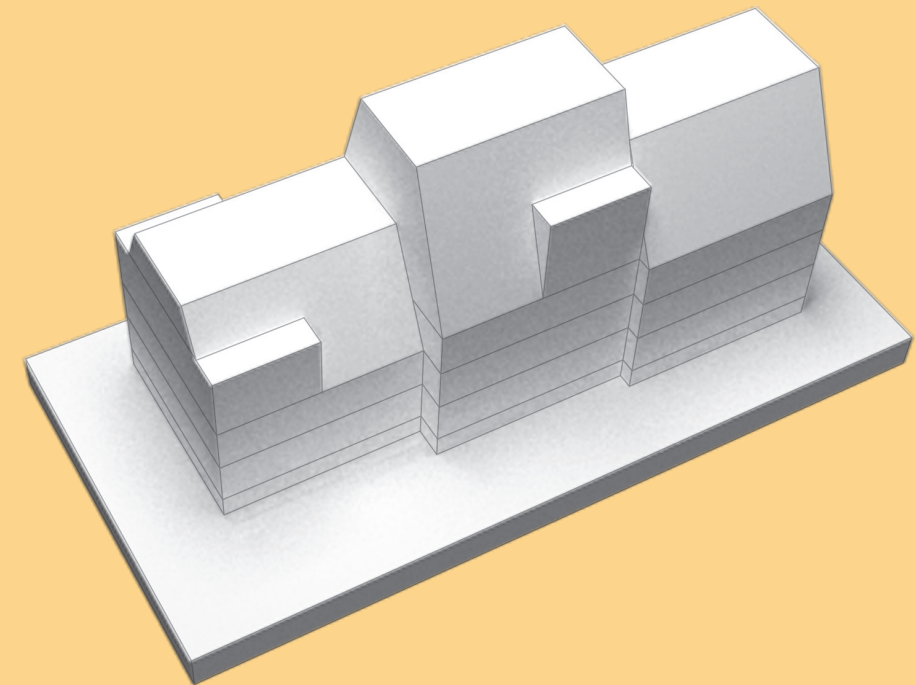
Varierende taghøjder nedbryder stokken og skaber kropslig skala.

Principper - bygningsstruktur



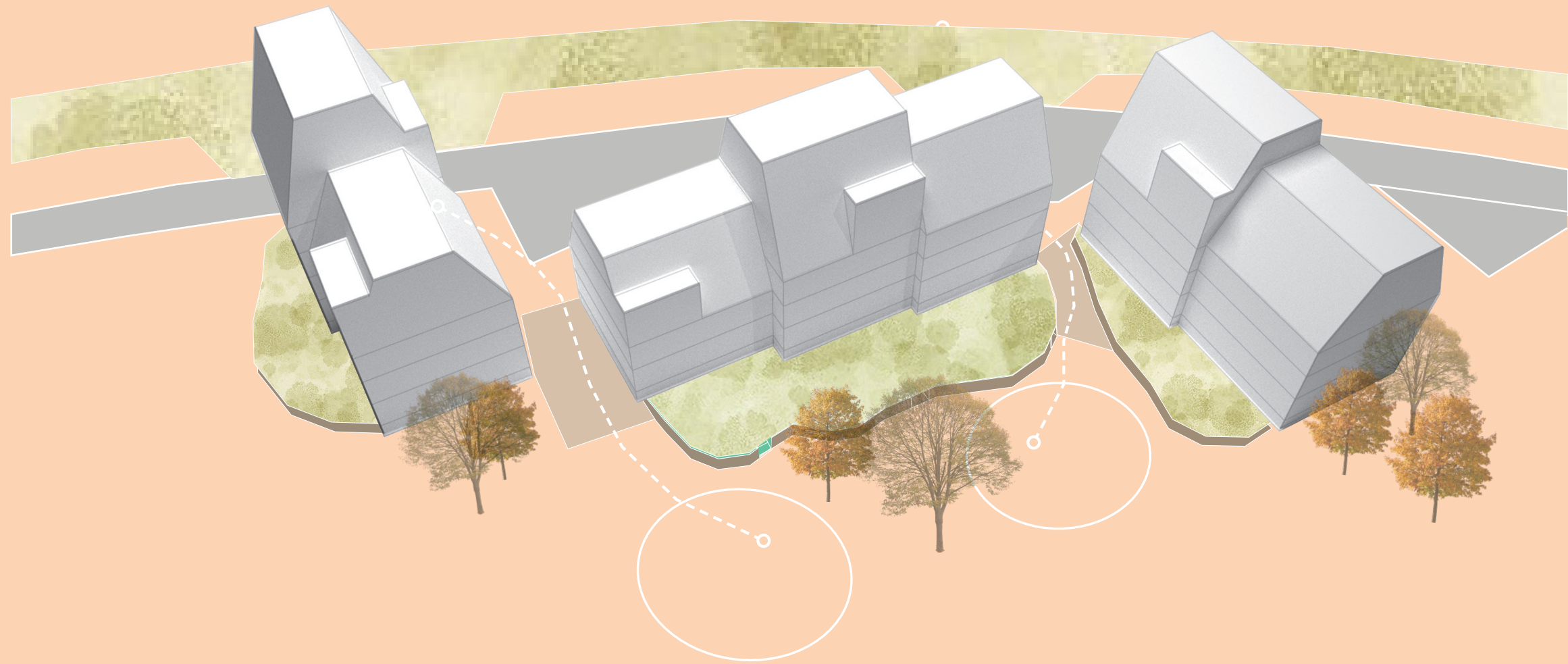
Brud på facaden:

Frontspice (Kvistsætning)



Brud på facaden:

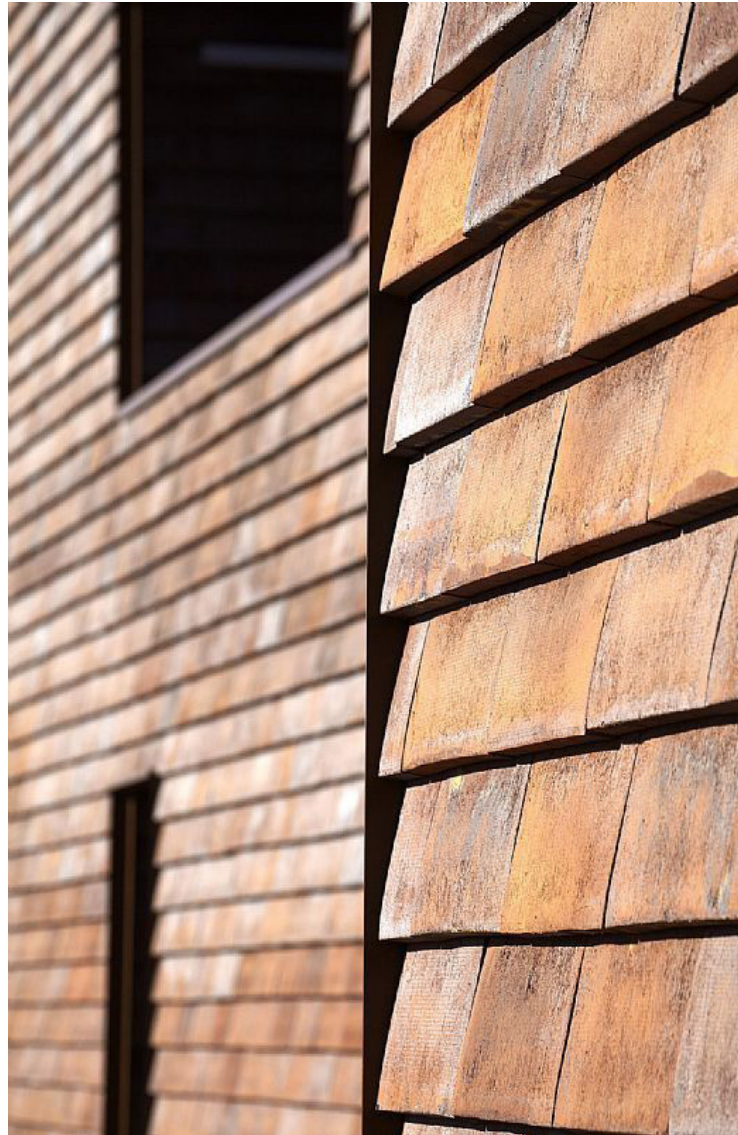
Forskydning af blokkene



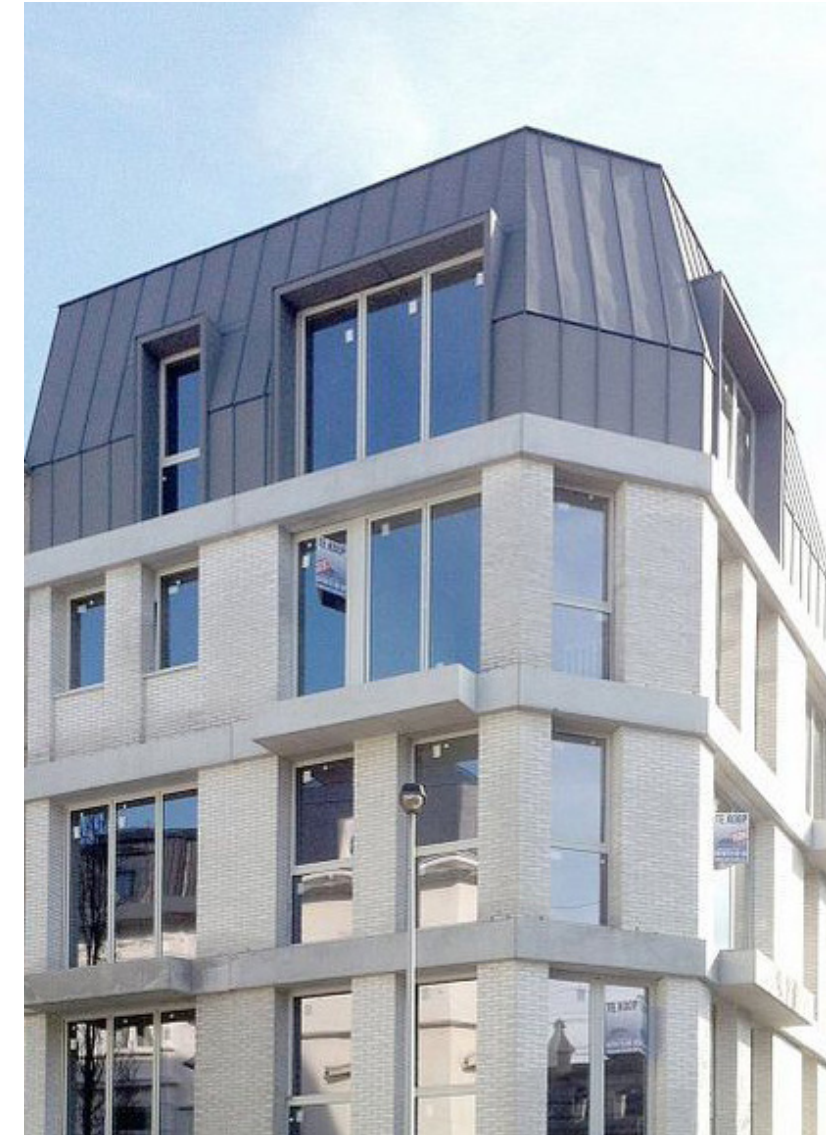
Referencer - Materialer



Tegl i forskellige farvevariationer



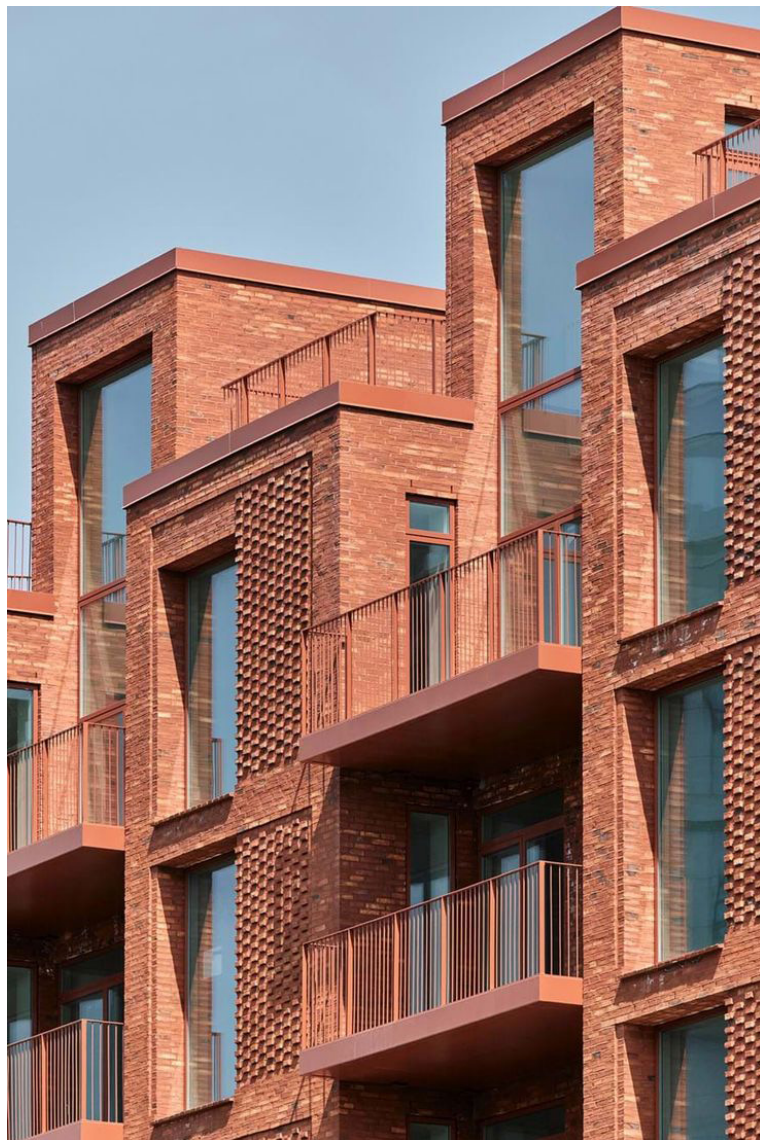
Skærmtegl



Ståltag

Referencer

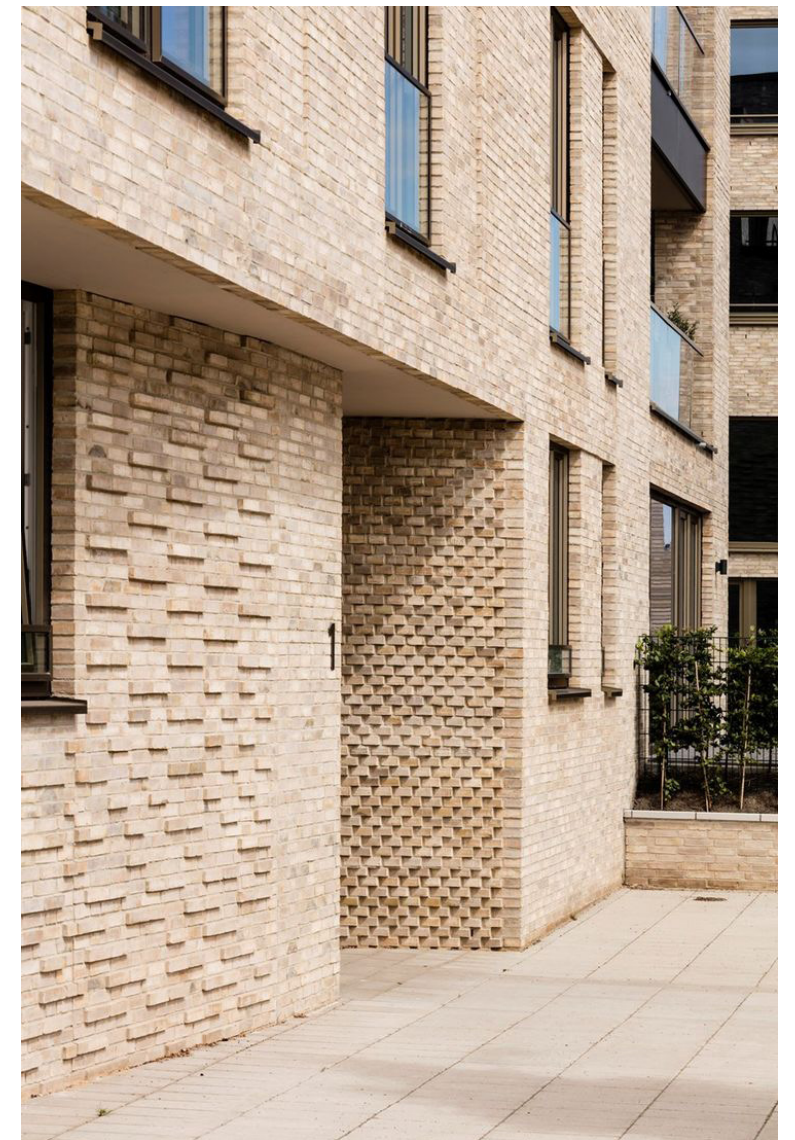
- Variation og bearbejdning af facade



Forskydning og tilbagetrækning



Bearbejdning af murvæk

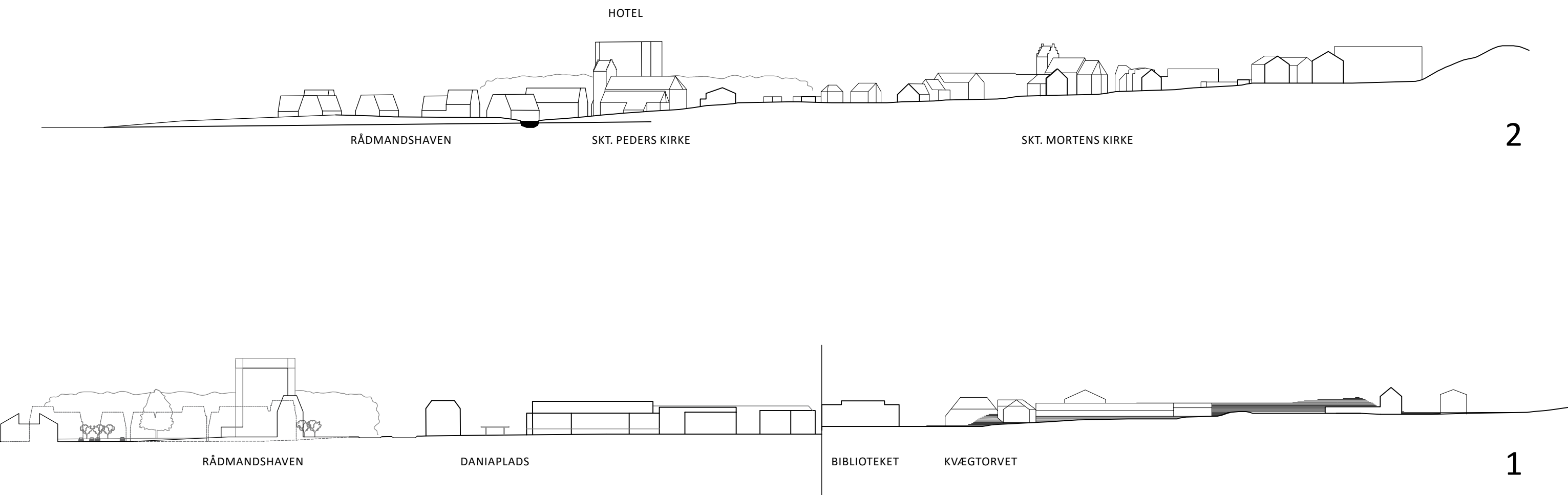


Markering af indgange

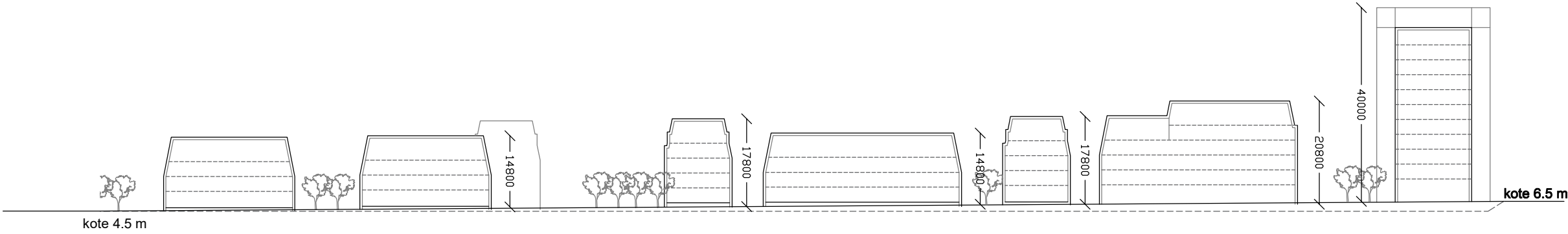
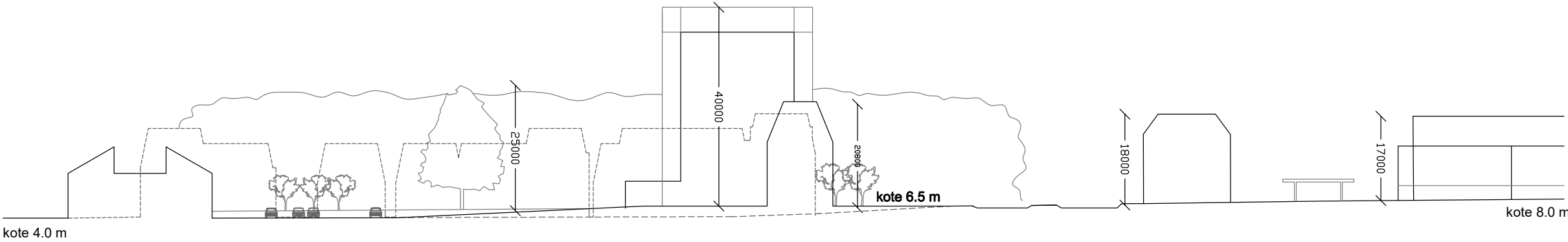
Landskabssnit



Landskabssnit
1:50.000



Landskabssnit
1:25.000



Visualisering



View fra Dania krydset



View fra Fønix krydset

Visualisering



Fugleperspektiv fra syd-vest

Visualisering



Visualisering

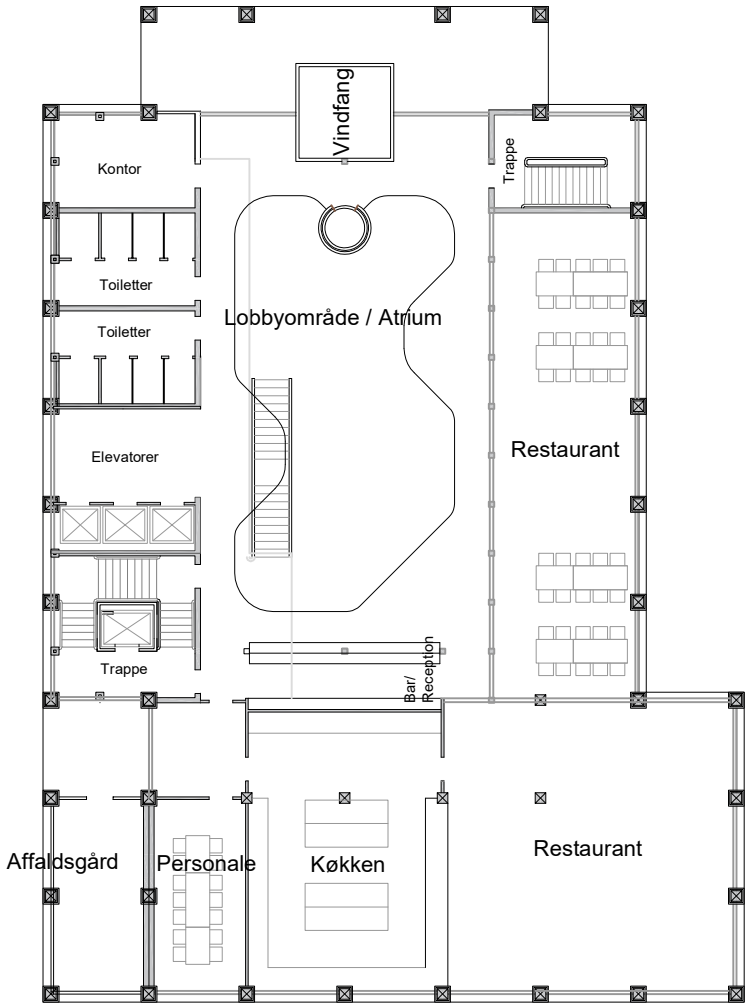


Hotel

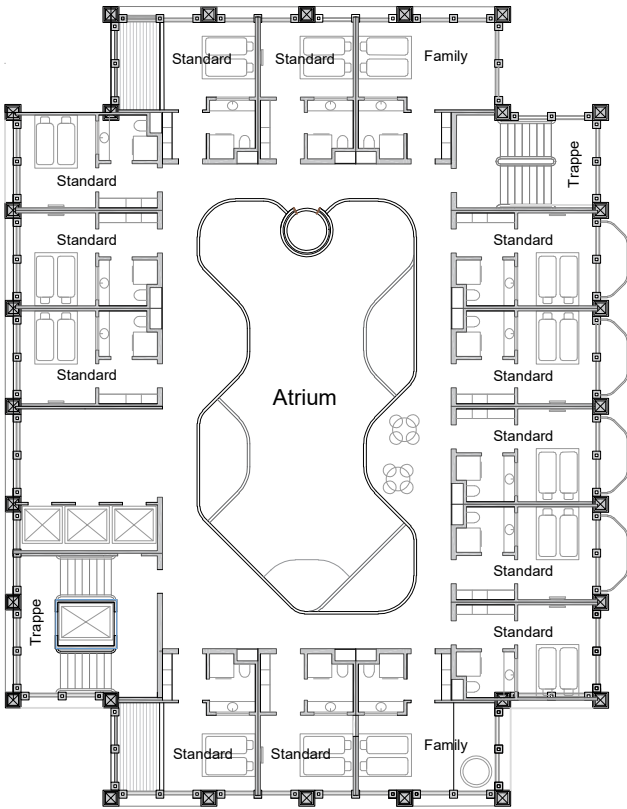
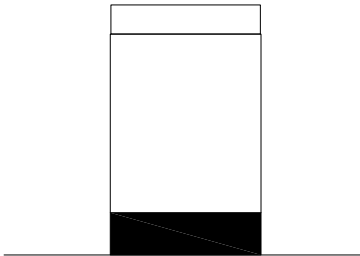
Referencer



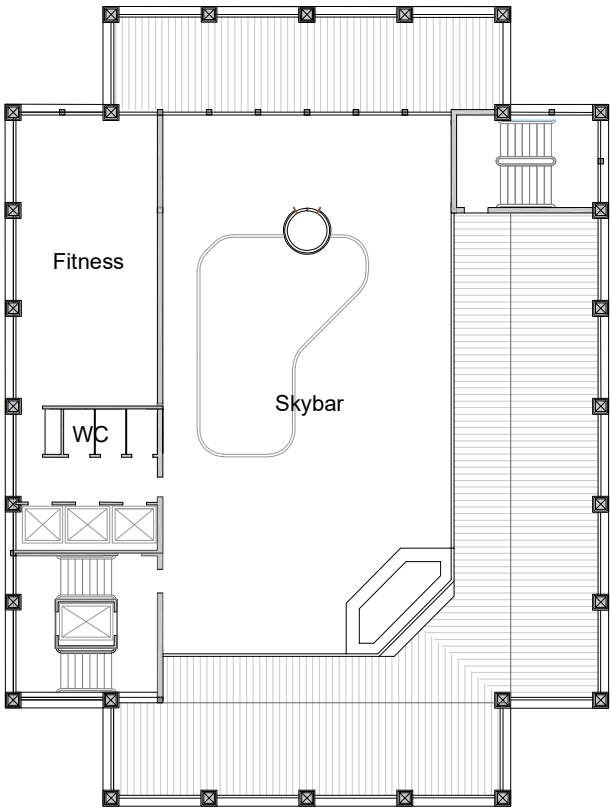
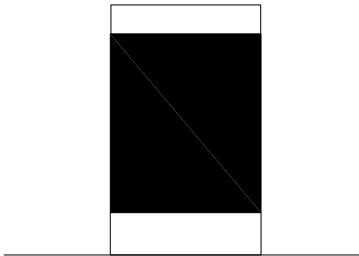
Planer



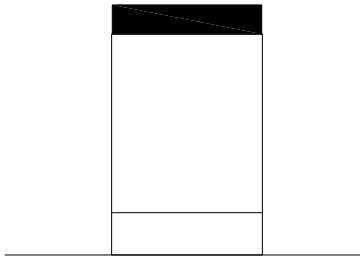
Stueetage



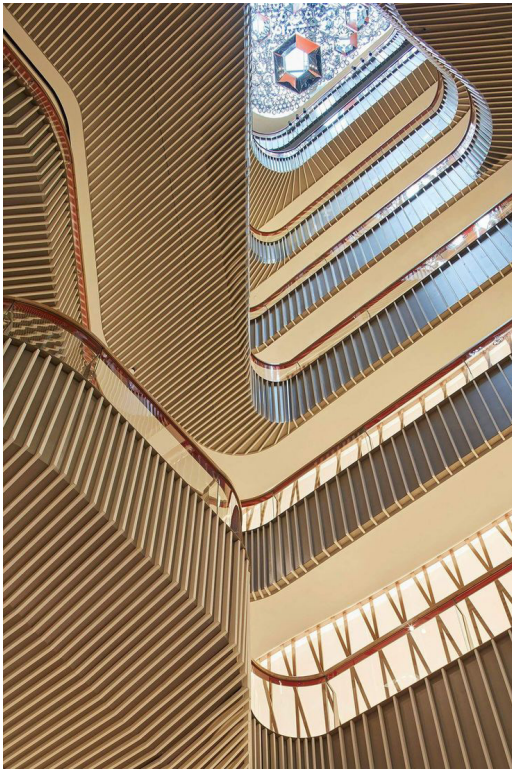
Normaletage



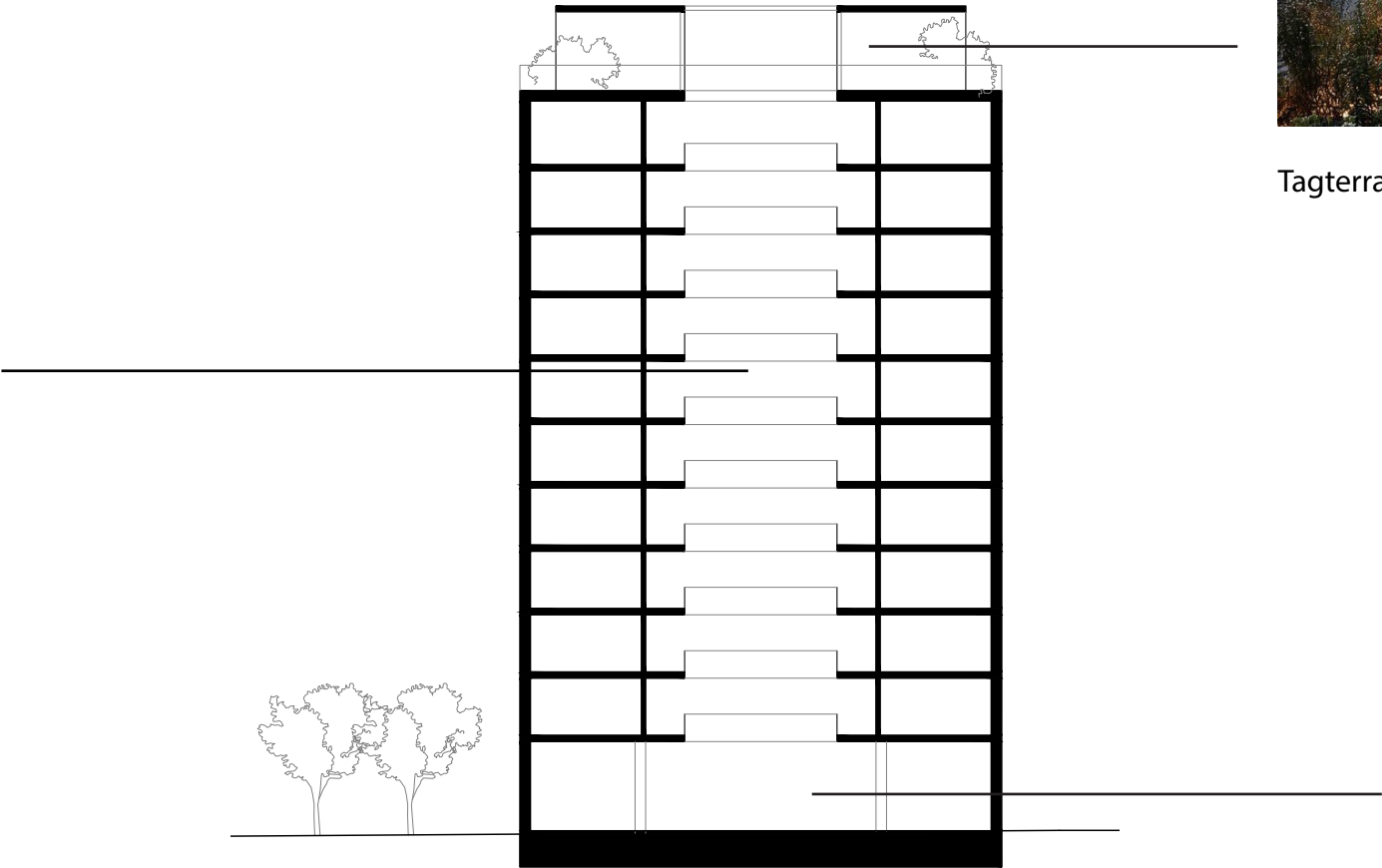
Tagterrasse - bar



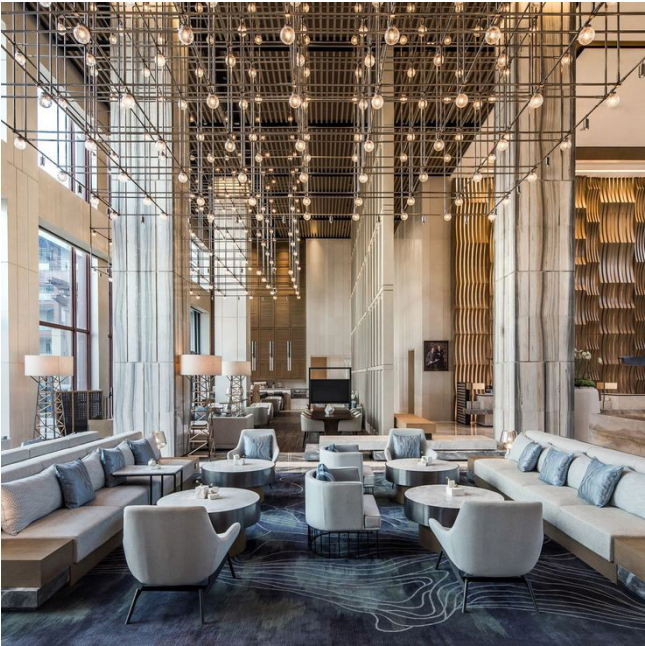
Snit og referencer



Atrium



Tagterasse



Stueatage, foyer

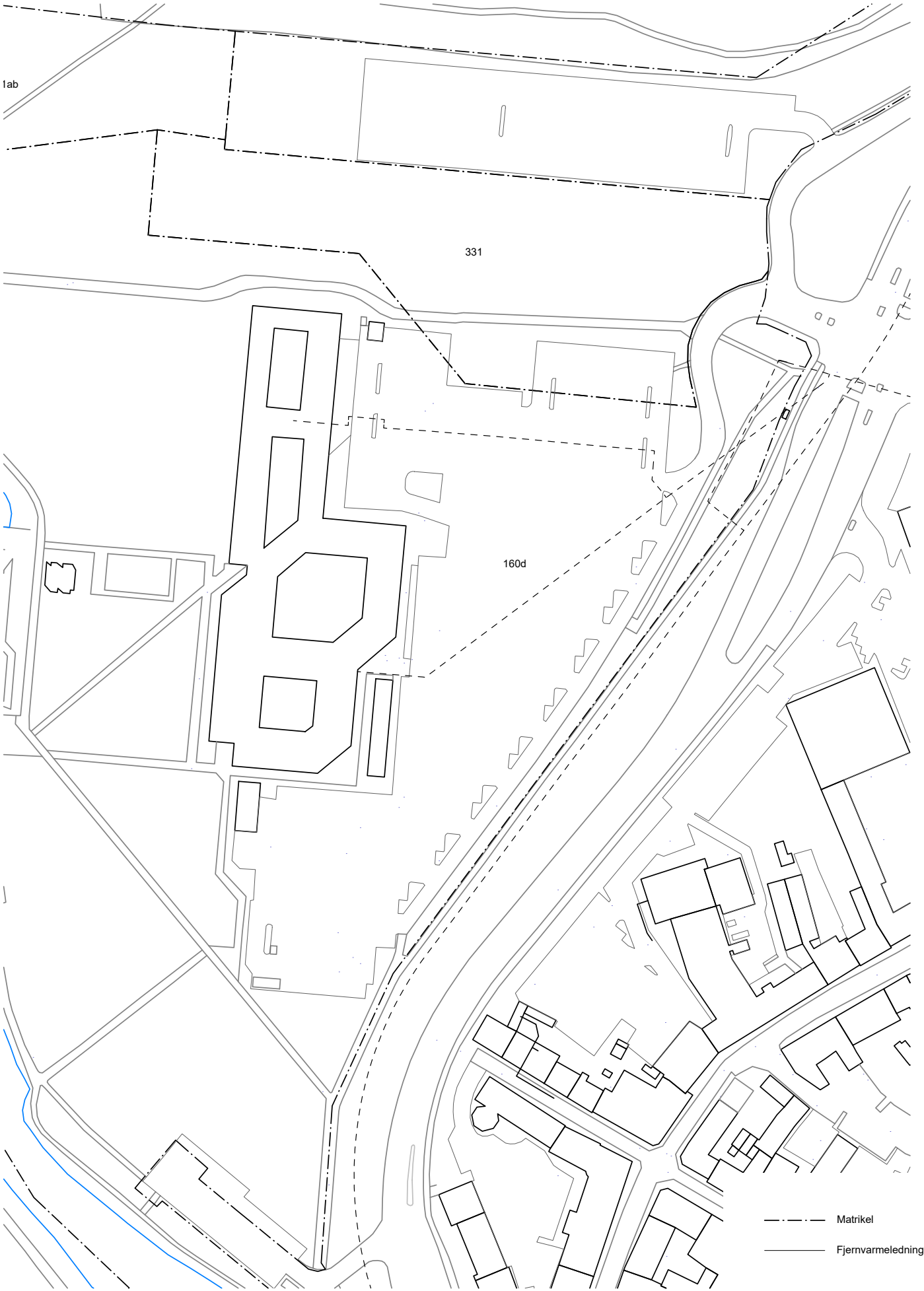
Visualisering



View fra Dania krydset

Redegørelser

Eksisterende forhold



Matrikelafgræsning

Areal: 25.023m²



Nøgletal

RÅDMANDSHAVEN

BEBYGGELSEN	ANTAL	AREAL
Grundareal		25.023 m ²
Bebyggelsesaftryk		3.600 m ²
Boliger (lejligheder)	140	12.800 m ²
Hotel (værelser)	120	5.000 m ²
Bebyggelse i alt		17.800 m ²

Bebyggelsesprocent 71 %

ANDRE AREALER	ANTAL	AREAL
Antal parkeringspladser, bolig	140 pl.	1.750 m ²
Antal parkeingspladser, hotel	48 pl.	1.500 m ²
Cykelparkering, bolig	280 pl.	60 m ²
Opholdsareal, bolig		3.000 m ² (heraf 800 m ² privat)
Vejareal		3.345 m ²
Regnvandshåndtering		1.100 m ²
Renovation		100 m ²

Støjanalyse - eksisterende forhold



Støjanalyse - fremtidige forhold

