

Næstved havn

Volumenstudier for delområde I

**AARHUS**

Store Torv 14, 1.
8000 Aarhus C

KBH

Ewaldsgade 9, st.
2200 København N

www.grandville.dk
CVR 37576964

Rettigheder til alt
materiale tilhører Grandville.

Indhold

Rammesætning	03
Havnebydelen i Næstved	06
Delområde I	08
Hvidbogens anbefalinger i relation til mulighedsstudiet	09
Boligtypologier	10
Strukturplanens kvarterer	11
Boligtypologier i mulighedsstudiet	13
Parkeringsløsninger	14
Mulighedsstudie	15
Styrende principper	17
Parametre for mulighedsstudiet	18
Mulighedsstudie for 3 scenarier	19
Scenarie A	20
Scenarie B	21
Scenarie C	22
Pointer og opmærksomhedspunkter	23
Forudsætninger	24

Rammesætning

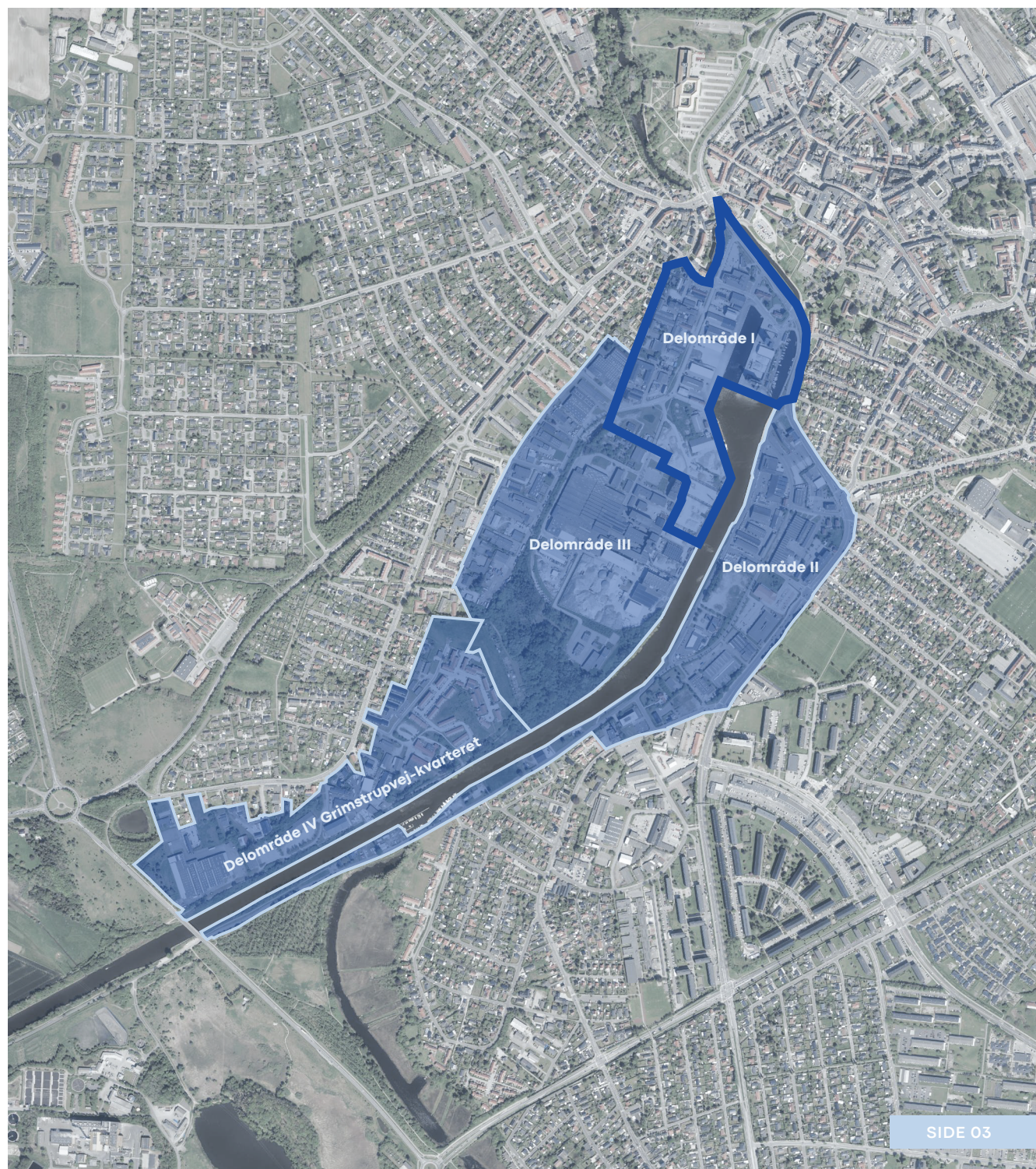
Baggrund og forbehold

Næstved Byråd besluttede i maj 2023, at Næstved Havns nuværende aktiviteter i inderhavnen skal udfases frem mod 2034 og aktiviteterne skal flytte vest for Svingbroen i Næstved. Flytning af havnen muliggør byudvikling og etablering af en ny bydel på de bynære havnearealer. Havnen er inddelt i 4 områder, delområde I, II og III samt delområde IV Grimstrupvej-kvarteret.

Følgende dokument indeholder et mulighedsstudie med 3 scenarier for disponering af bebyggelsestætheder, højder og typologier for delområde I.

Mulighedsstudiet er **ikke** et udtryk for en endelig udformning, typen af bebyggelser eller den arkitektoniske kvalitet for det fremtidige udviklingsområde. Illustrationerne som indgår heri er deraf udelukkende et redskab til at rammesætte det potentielle bygningsvolumen, der kan muliggøres på Næstved Havn inden for delområde I.

Mulighedstudierne tager afsæt i strukturplanen fra 2019: *Omdannelse af Næstved Havn - Principper for helhedsplan*, og skal bidrage til det igangværende arbejde med anbefalinger til havneomdannelsen.



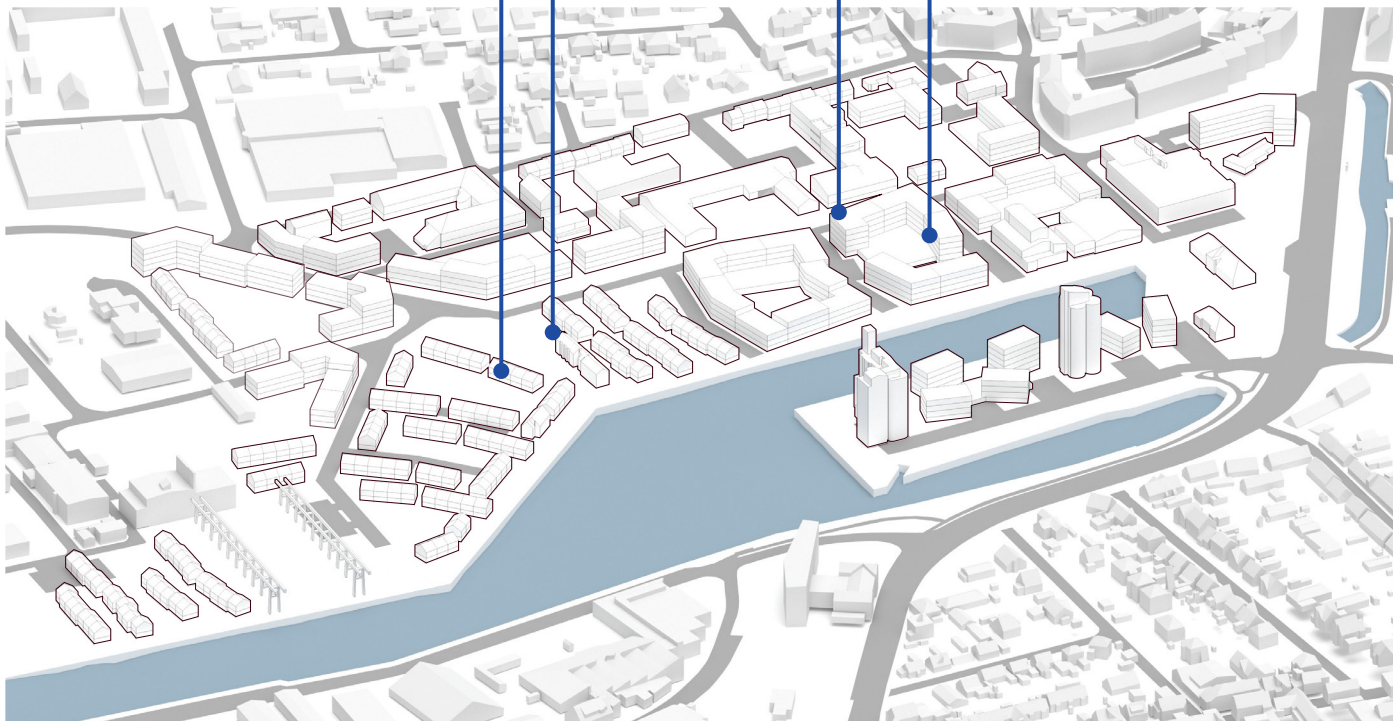
Hvad er et mulighedsstudie?

Viser noget om
hvor mange m²
man kan bygge

Viser noget om
hvad man bygger

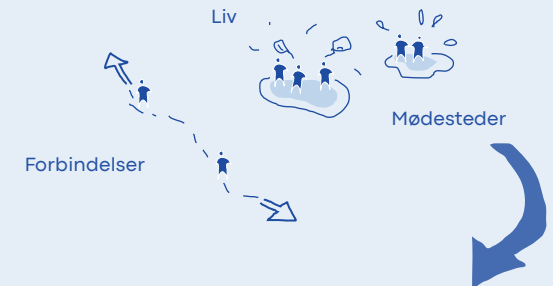
Viser noget om
højde og skala

Viser **ikke arkitektur og udtryk**

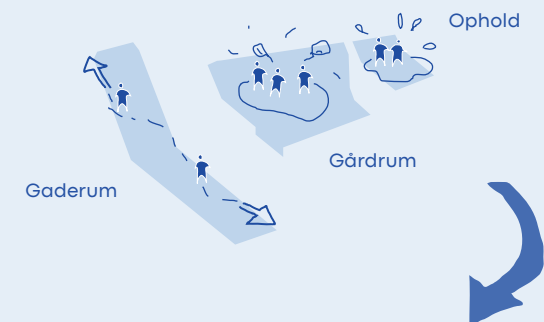


Byliv før byrum før bygninger

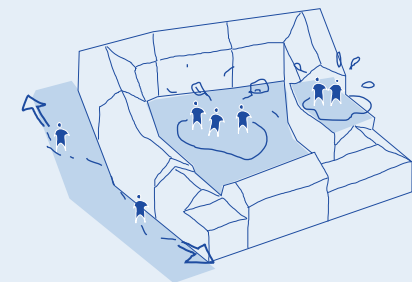
1. Hvilket liv ønsker vi at skabe



2. Hvilke fysiske rammer behøver bylivet?



3. Hvordan kan bygninger og anvendelser understøtte byliv og byrum?

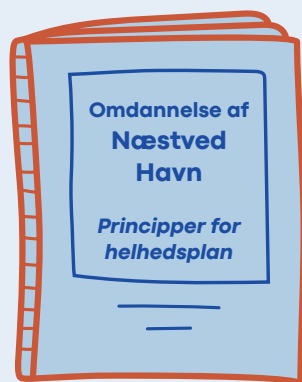


Mulighedsstudiet har sit
primære fokus på byg-
ninger og volumener



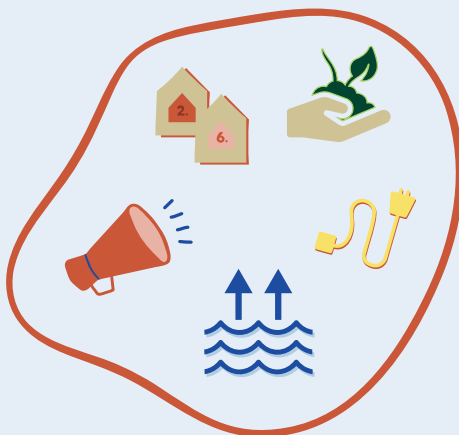
Rammen for mulighedsstudiet

Baggrund og forbehold



PRINCIPPER FOR HELHEDSPLAN

Plandisponering i strukturplanen og de dertilhørende principper, danner grundlag for volumenmodelleren i mulighedsstudiets 3 scenarier.



FORUDSÆTNINGER

Mulighedsstudiet er underlagt en række forudsætninger, herunder bl.a. ledningstekniske forhold og eksisterende bebyggelse og infrastruktur. Der tages forbehold for miljømæssige bindinger afstedkommet af støj, støv og lugt - samt klimatilpasningsanlæg.



MARKEDSVURDERING

Markedsvurderingen er et udgangspunkt for typologier, bygget volumen samt antal af boliger og forventninger til afsætningshorisont. Dette bidrager til at kvalificere, hvordan bebyggelsestæthed og fordeling af boligtypologier understøtter et prisniveau, der skaber grundlag for at udvikle en attraktiv bydel.

Havnebydelen i Næstved

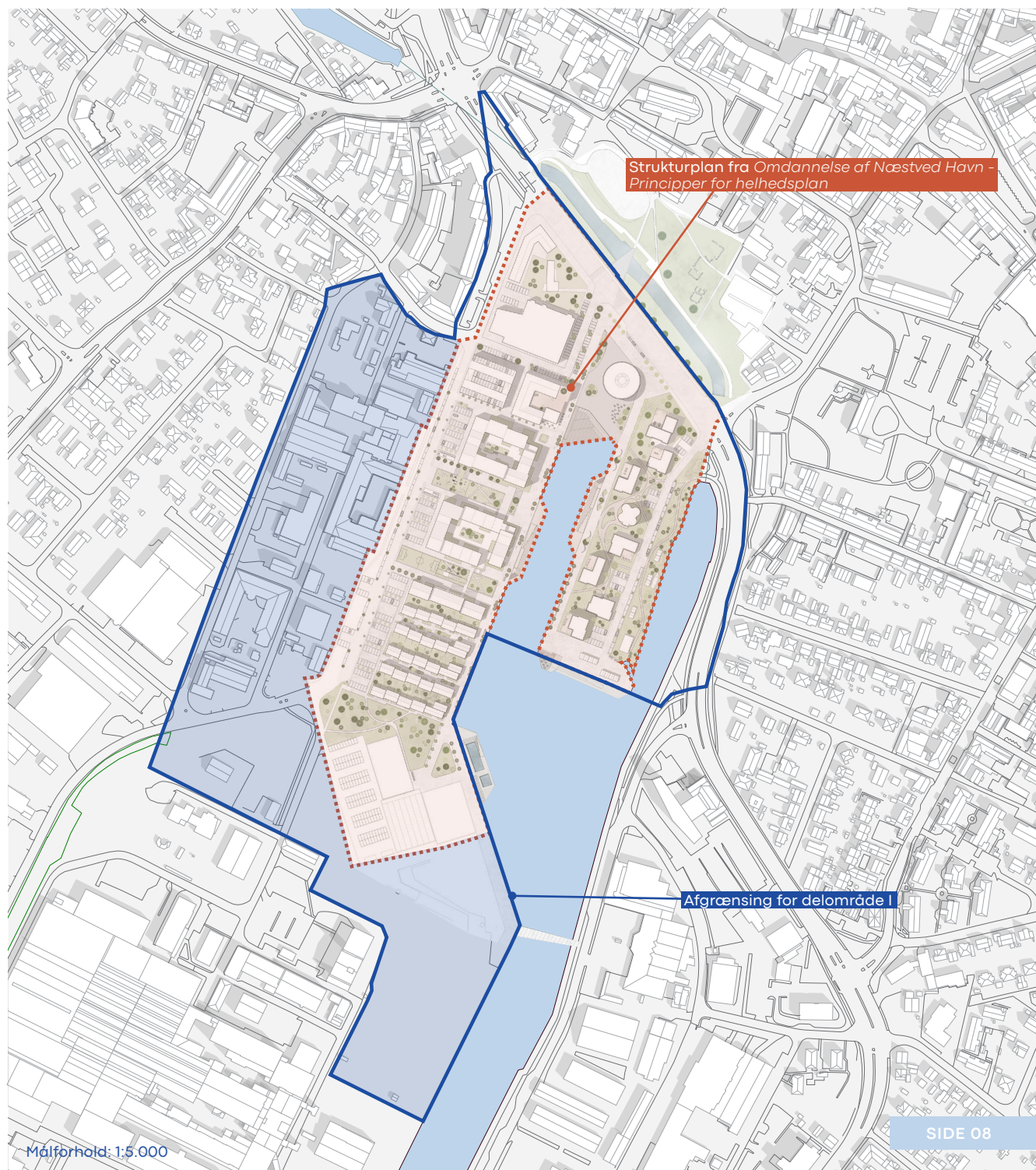
Mulighedsstudiets afsæt

“Med Næstveds nye
havnebydel skabes en
attraktiv, bæredygtig og unik
bydel ved vandet, som styrker
hele Næstved Kommunes
sammenhængskraft og
vækstpotentiale”

Delområde I

Strukturplan og område

- **Udvikling af havnebydelen i etaper**
Mulighedsstudiet omfatter delområde I som det primære og første udviklingsområde.
- **Afsæt i strukturplan**
Strukturplanen fra *Omdannelse af Næstved Havn - Principper for helhedsplan*, danner afsæt for mulighedsstudiets styrende principper.
- **Strukturplanen genbesøges**
Nye betragtninger omkring bl.a. ledningsforhold og størrelse på parkeringsbåse og gårdrum indarbejdes.



Hvidbogens anbefalinger i relation til mulighedsstudiet

Uddrag fra anbefalinger i: Hvidbog. Attraktiv. Bæredygtig. Unik. 21 anbefalinger til fremtidens havnebydel i Næstved, 2025.

Anbefaling 3

Havnebydelen udvikles som en blandet bydel

Udvalget anbefaler, at havnebydelen skal bestå af en blanding af boliger, erhverv, service, kultur og lokal detailhandel for at skabe gode betingelser for bylivet.

Hvordan er balancen mellem boliger og boligtyper, erhverv og offentlige funktioner overfor anvendelsernes realiserbarhed?

Anbefaling 4

Bebyggelsestætheder, -højder og -typologier

Udvalget anbefaler, at havnebydelen udvikles med en varieret sammensætning af bygningstætheder, -højder og -typologier.

Hvad betyder bebyggelsestætheden for bygningshøjder og mulighed for variation i typologier?

Anbefaling 5

Tilgængelighed og parkeringsfaciliteter

Udvalget anbefaler, at der etableres velfungerende parkeringsfaciliteter, som blandt andet rummer en balance mellem terrænparkering og mere omkostningstunge parkeringsløsninger i konstruktion med afsæt i markedsmæssige vilkår.

Hvilken indflydelse har parkeringsløsninger for både havnebydelen og realiserbarheden?

Anbefaling 6

Bevaring af kulturarv

Udvalget anbefaler, at væsentlig kulturarv på havnearealet bevares i forbindelse med udvikling af havnebydelen.

Hvordan er sammenhængen mellem tæthed og mulighed for at bevare eksisterende bygninger? Hvordan værdisættes "væsentlighed"?

Boligtypologier

Mulighedsstudiets afsæt

Strukturplanens kvarterer

Boligtypologier i strukturplanen

- Mulighedsstudiet tager afsæt i de boligtypologier der fremgår af strukturplanen.
- Hver typologi har sine karakteristika og kvaliteter - og henvender sig til forskellige målgrupper.
- Typologier blandes i udgangspunktet ikke inden for de enkelte byggefelter.



TOWNHOUSE



LEJLIGHED I BOLIGKARRÉ

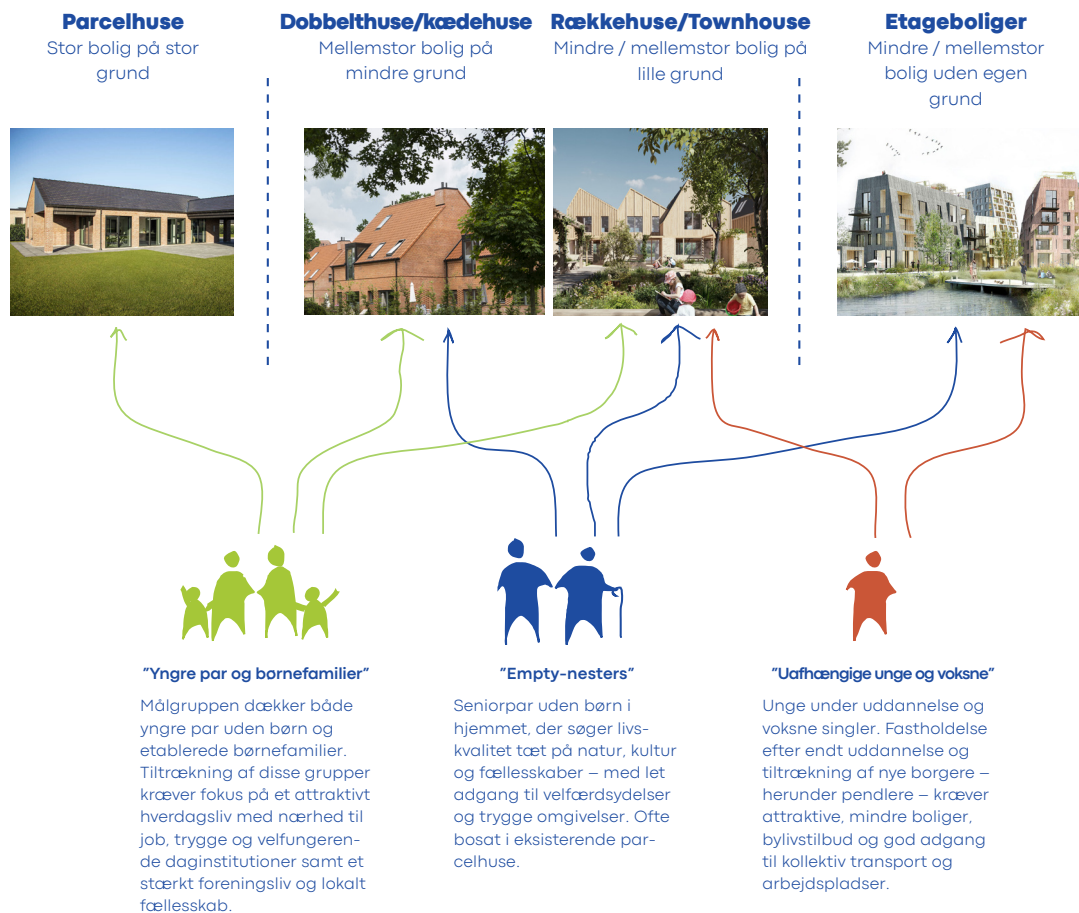


LEJLIGHED I PUNKTHUS



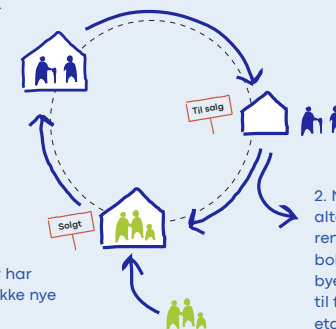
Målgrupper

Sammenhæng mellem målgrupper og boligudbud



Boligrotation i eksisterende boligmasse

1. Eksisterende husejere bliver ældre, børnene er flyttet hjemmefra og ønsker at fraflytte vedligeholdelsestung bolig med stor have - komme nærmere byens tilbud.



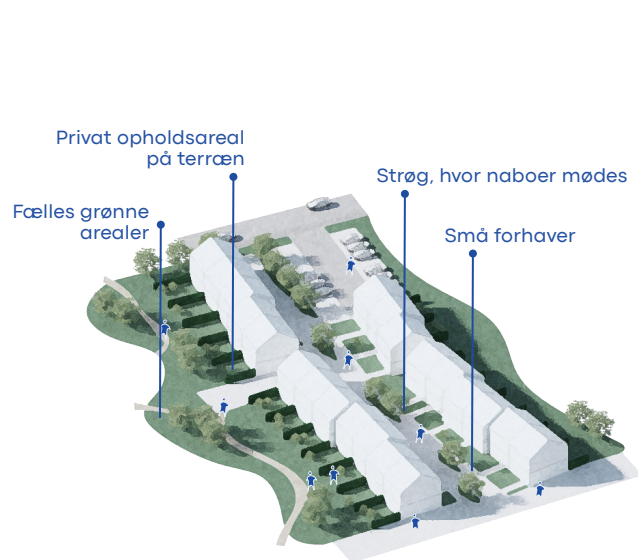
3. De fraflyttede villaer har potentialet til at tiltrække nye børnefamilier.

2. Nye bynære attraktive alternativer til de eksisterende husejere, såsom boliger tæt på tilbud i byen og med adgang til fællesskaber - f.eks. etageboliger.

- **En blandet by**
Et godt fundament for en blandet by er et varieret boligudbud.
- **Realiserbarhed**
Et blandet boligudbud skal være markeds-mæssig realiserbart.
- **Et samlet boligudbud**
Havnebydelen skal ses som en del af et samlet boligudbud i hele Næstved.

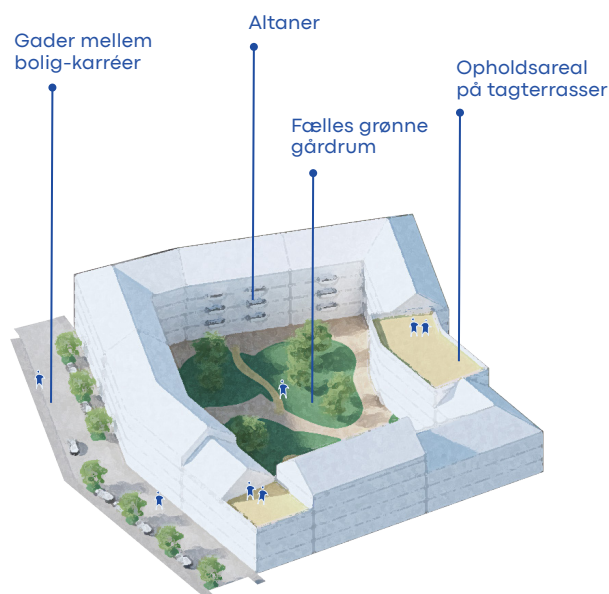
Boligtypologier i mulighedsstudiet

Med afsæt i typologierne fra *Omdannelse af Næstved Havn - Principper for helhedsplan*



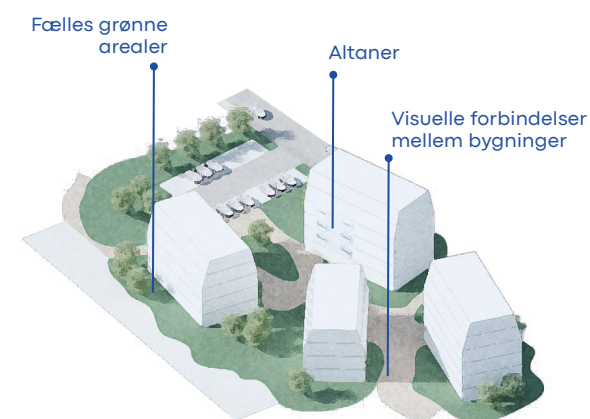
TOWNHOUSE

Gns. størrelse for Townhouse:	110 m ²
Gns. antal borgere pr. boligenhed:	2,222*



LEJLIGHED I BOLIGKARRÉ

Gns. størrelse for etagebolig:	90 m ²
Gns. antal borgere pr. boligenhed:	1,916*



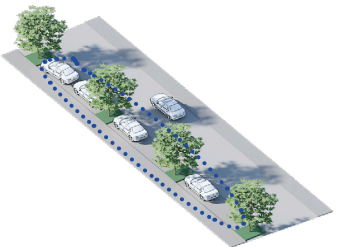
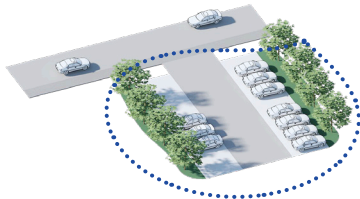
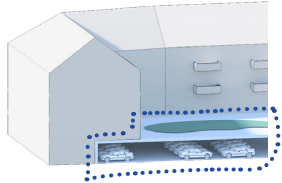
LEJLIGHED I PUNKTHUS

Gns. størrelse for etagebolig:	90 m ²
Gns. antal borgere pr. boligenhed:	1,916*

*Nøgletal for gennemsnitligt antal borgere pr. boligenhed fra Næstved Kommunes befolkningsprognose: "Indflytning i forskellige typer af nye boliger"

Parkeringsløsninger

Parkeringsovervejelser i forhold til bebyggelsestæthed

	GADEPARKERING	PARKERING I LOMMER	PLINT	P-HUS
				
BEBYGGELSESTÆTHED	Lav	Mellem	Mellem	Høj
DELEPOTENTIALE	Høj	Høj	Mellem	Høj
REVERSIBILITET	Mellem/Høj	Høj	Lav	Lav/Mellem

PARKERINGSKRAV I MULIGHEDSSTUDIET

- 1 parkeringsplads pr. Townhouse
(0,5 p-plads mere en KP krav - se s. 26)
- 0,5 parkeringsplads pr. lejlighed.
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² for erhverv og offentlige funktioner.
(følger krav til kontor og serviceerhverv - se s. 26)

Mulighedsstudie

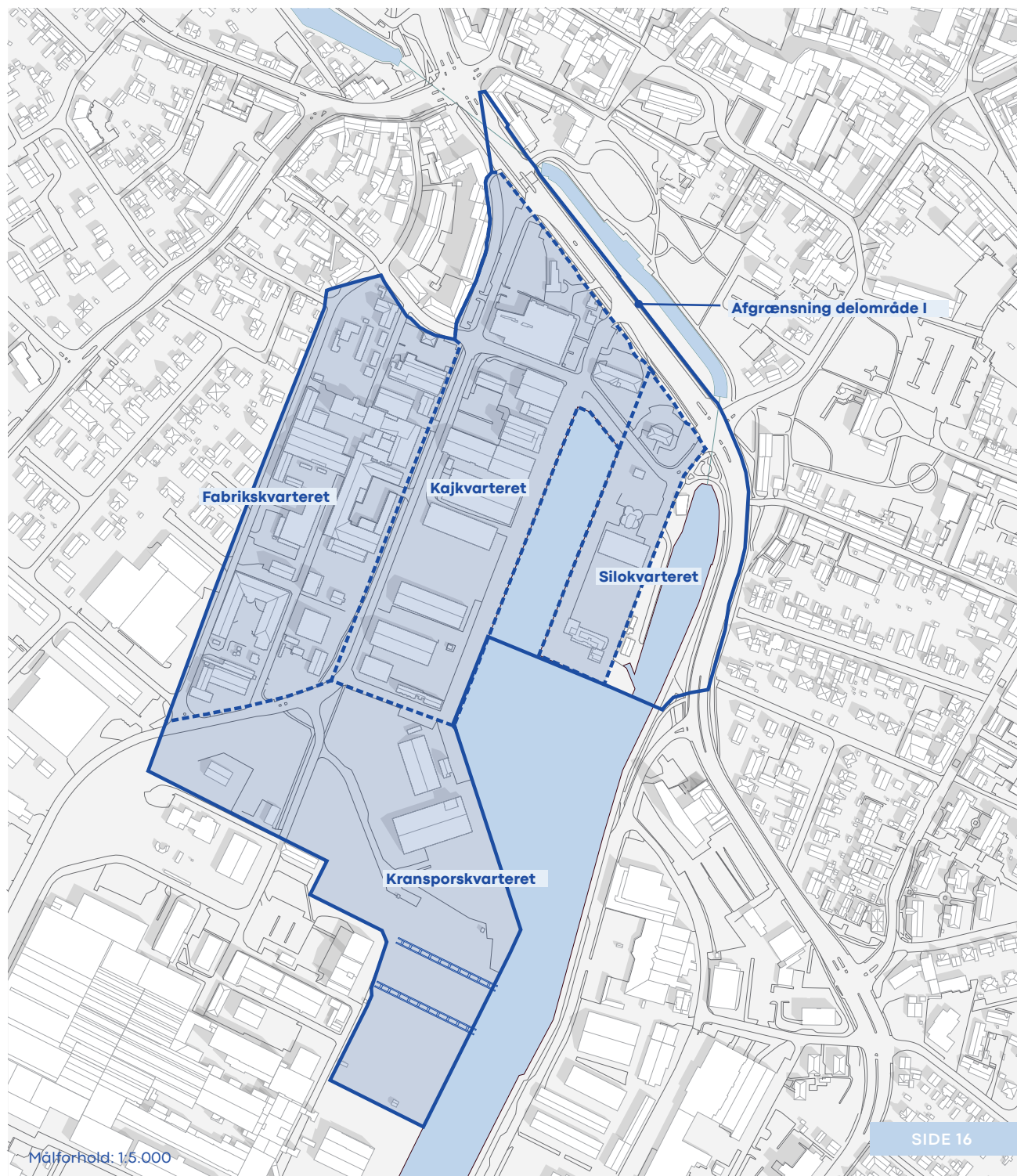
For udvikling af delområde I

Områdets afgrænsning

Areal og opdeling i kvarterer

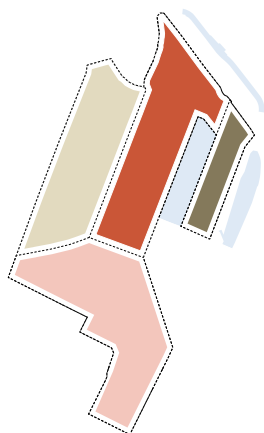
- Delområde I inddeles i dette studie i 4 kvarterer.
- Det samlede areal for mulighedsstudiet udgør det samlede areal for de 4 kvarterer.
- Krav til parkering opfyldes inden for hvert af de 4 kvarterer.

Arealer inden for delområde I	
Fabrikskvarteret	ca. 42.870 m ²
Kajkvarteret	ca. 49.960 m ²
Silokvarteret	ca. 14.500 m ²
Kransporskvarteret	ca. 53.760 m ²
Samlet areal for mulighedsstudiet	ca. 161.090 m²



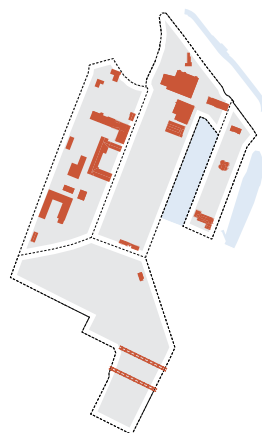
Styrende principper

Mulighedsstudiernes udformning - med afsæt i *Omdannelse af Næstved Havn - Principper for helhedsplan*



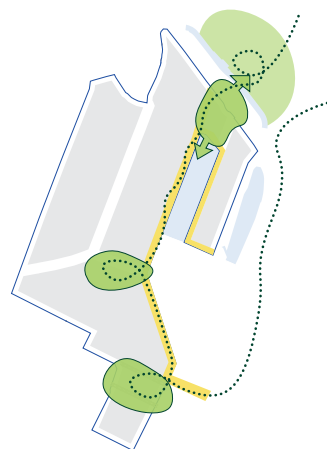
4 KVARTERER

I mulighedsstudiet inddeles delområdet i 4 kvarterer, der med forskellige typologier og antal bevarede bygninger har potentialer for at få hver sin karakter.



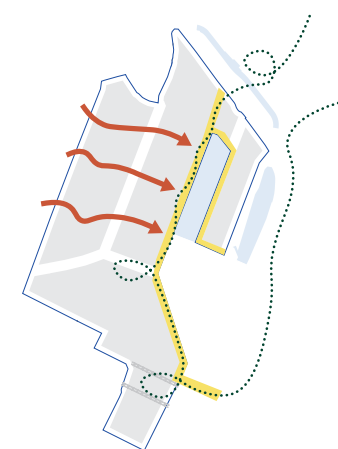
EKSISTERENDE BYGNINGER

I mulighedsstudiets 3 scenarier bevares eksisterende bygninger i hvert kvarter. Mængden af bygninger, der bevares varierer alt efter bebyggelsestæthed.



GRØNNE RUM

De grønne byrum har et særligt potentiale for at binde havn og midtby sammen. På tværs af scenarierne i mulighedsstudiet fritsholdes areal til grønne rum.



SIGTELINJER OG FORBINDELSER

I mulighedsstudiet disponeres bebyggelse, så der kan etableres en rekreativ promenade langs kajkanten og så visuelle forbindelser kan bidrage til at øge oplevelsen af nærhed til vandet.

Parametre for mulighedsstudiet

Fastsatte parametre og variation

FASTSATTE PARAMETRE

- Alle scenarier viser en fordeling på 80 % til boligformål og 20 % til øvrige funktioner som erhverv, kontor og offentlig service.
- Den gennemsnitlige boligstørrelse er den samme.
- Parkeringskravet er det samme for alle scenarier.

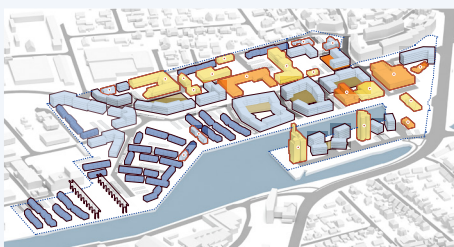
VARIATIONER MELLEM MULIGHEDSSTUDIERNE

- Fordelingen mellem boligtypologierne varierer - jo højere tæthed, desto flere lejligheder.
- Parkeringsløsningerne er med til at forme bykvaliteter og scenarierne viser derfor forskellige løsninger - parkering på terræn, parkering i plint og parkering i parkeringshuse.
- Antallet af eksisterende bygninger, der bevares varierer - scenarier med lavere tæthed giver mulighed for at bevare flere eksisterende bygninger end dem med højere tæthed.

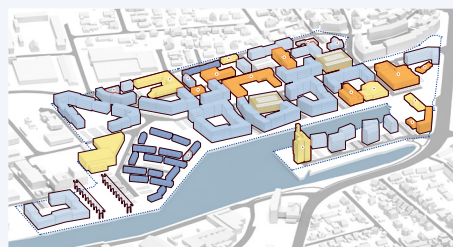
Mulighedsstudie for 3 scenarier

Udviklingsscenarier, der varierer i bebyggelsestæthed og fordeling af typologier

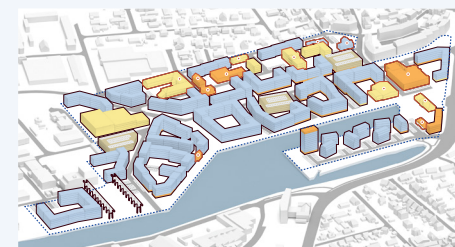
**SCENARIO A
TRANSFORMATION OG
BLANDEDE BOLIGTYPER**



**SCENARIO B
NY STRUKTUR MED GAMLE SPOR**



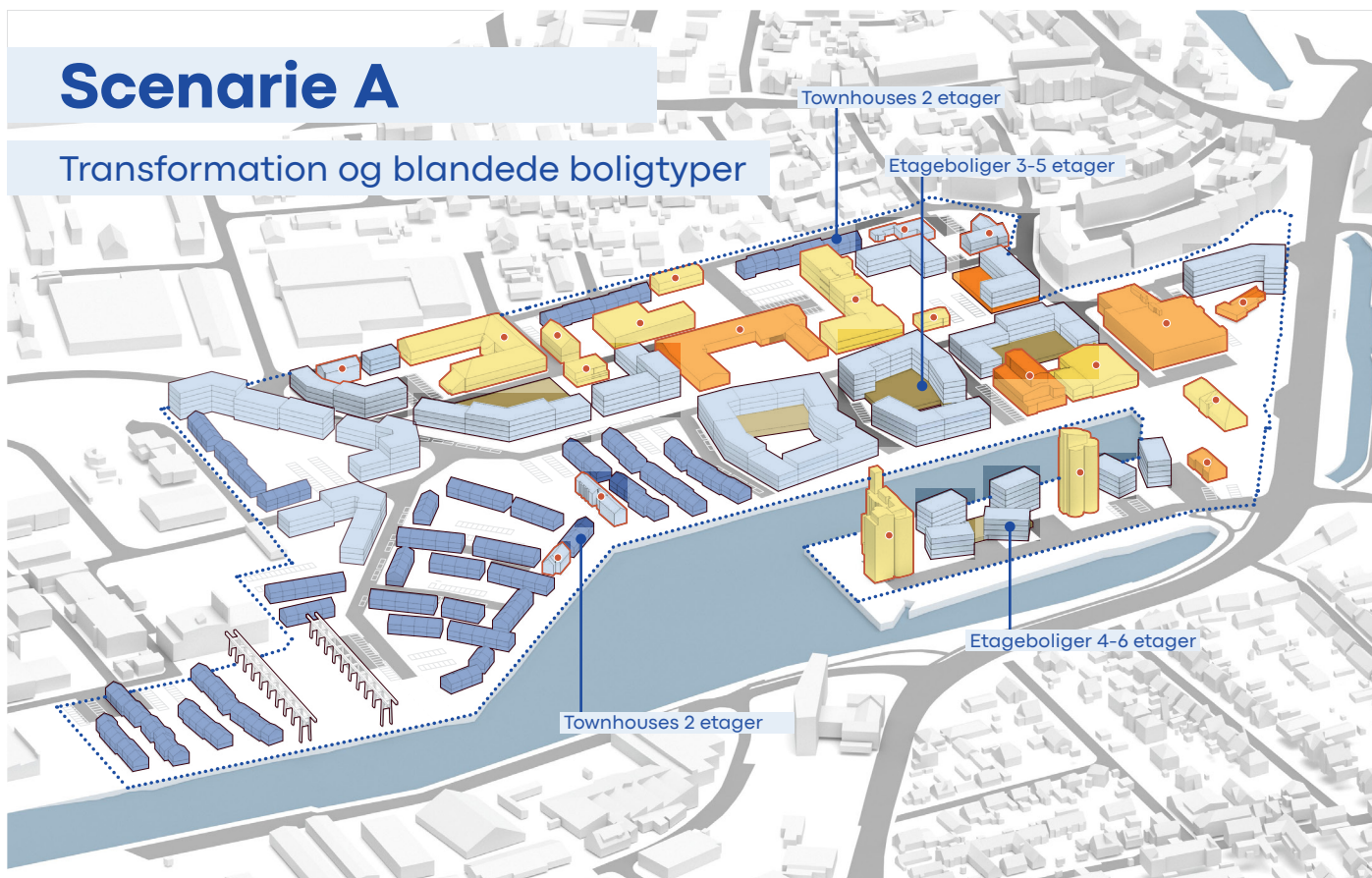
**SCENARIO C
NY OG URBAN KARRÉ BY**



Etagemeter:	ca. 100.500 m ²	ca. 145.600 m ²	ca. 193.900 m ²
Bebyggelsestæthed:	60%	90%	120 %
Antal boliger	ca. 840 stk.	ca. 1.280 stk.	ca. 1.710 stk.
Antal borgere:	ca. 1.700 borgere	ca. 2.500 borgere	ca. 3.300 borgere
Parkeringsløsning:	Parkering på terræn og i plint	Parkering på terræn og i parkeringshuse	Parkering på terræn og i parkeringshuse
Fordeling mellem boligtypologier:	25% Townhouses , 75% lejligheder	7% Townhouses , 93% lejligheder	100% lejligheder
Eksisterende bygninger:	ca. 21.700 m ²	ca. 19.200 m ²	ca. 14.700 m ²
Etageantal for karrebebyggelse:	3-5 etager	3-6 etager	4-6 etager
Etageantal for punkthusbebyggelse:	3-6 etager	6-8 etager	5-12 etager

Scenarie A

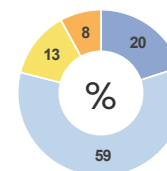
Transformation og blandede boligtyper



Signatur

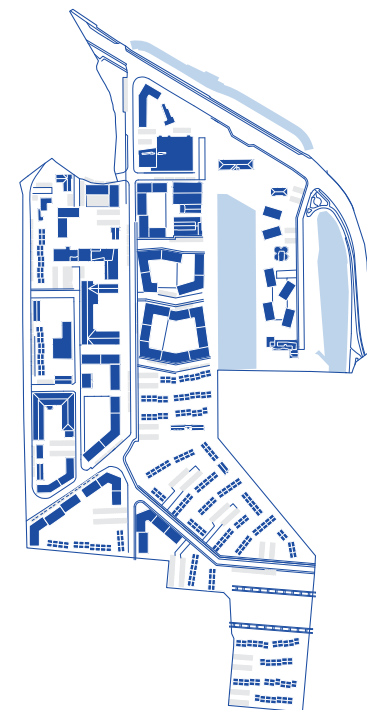
- Kvartersafgrænsning
- Eksist. bygning
- Etageboliger
- Townhouses
- Offentlig
- Erhverv
- P-plint

Etagemeter fordeling



■ Townhouses ■ Lejligheder ■ Offentlig ■ Erhverv

Plandisponering



Potentialer

- Variation i boligtypologier, der appellerer til forskellige målgrupper og muliggør en blandet bydel.
- Erhverv og offentlige funktioner indskrives primært i eksisterende bygninger.
- Høj andel af eksisterende bygninger, der bidrager til at sikre kulturarv i havnebydelen og skaber en varieret bystruktur.
- Bilparkering er placeret tæt på egen bolig i fælles anlæg.

Opmærksomhedspunkter

- Stor usikkerhed omkring omdannelsespotentialer i relation til ønsket anvendelse for eksisterende bygninger og realiserbarhed heraf.
- Boligby i øjenhøjde kræver opmærksomhed på bearbejdning af kantzoner.
- Blandingsforholdet mellem typologier og placering af funktioner i de enkelte kvarterer skal kvalificeres yderligere ift. markedsvilkår og ønsket åbningstræk.

Nøgletal

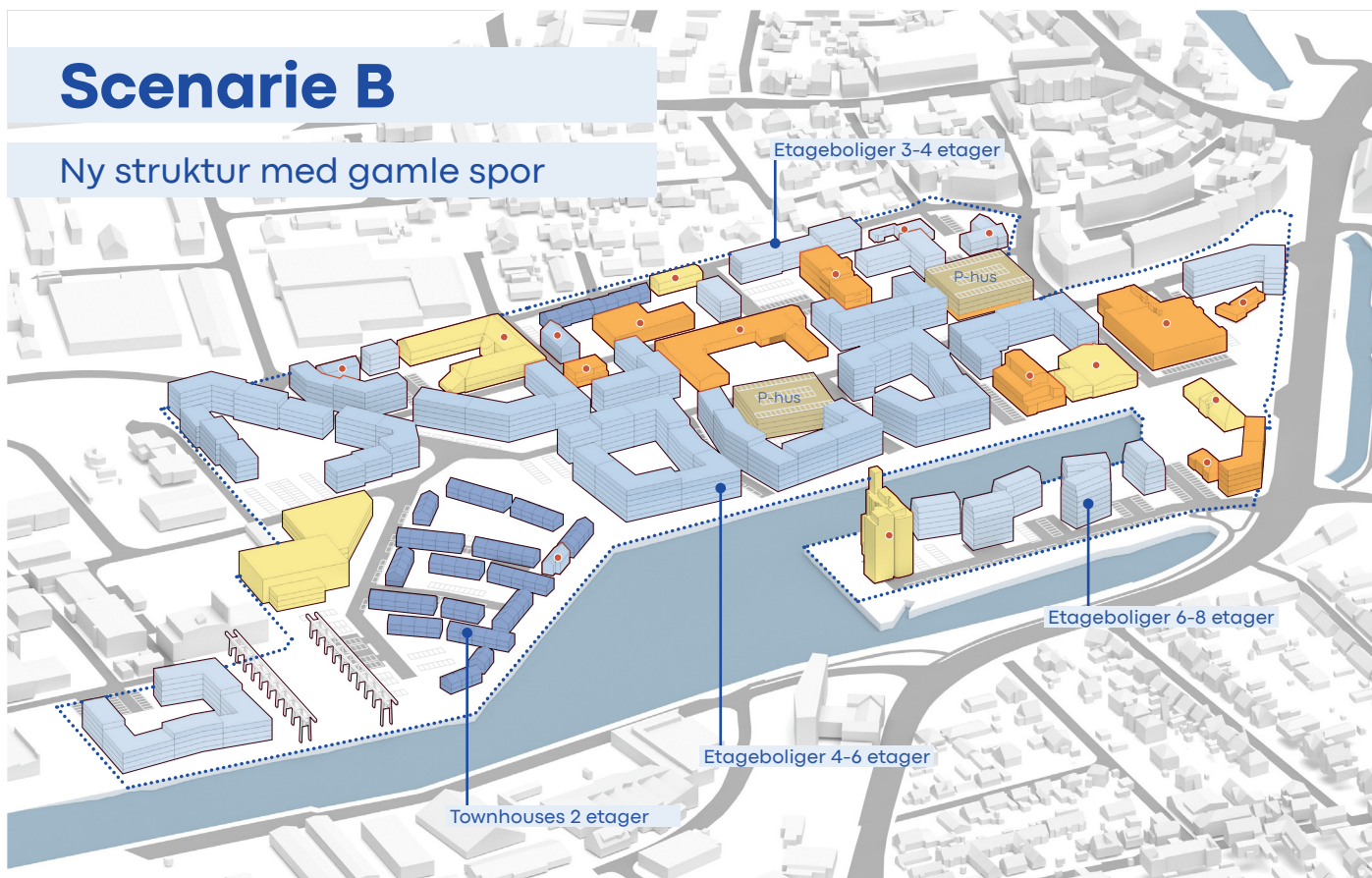
Samlet areal:	161.090 m ²
Total etageareal:	≈ 100.500 m ²
Total antal boliger	839 stk.
Bebyggelsesprocent:	62 %
Parkeringspladser:	722
Andel på terræn	491
Andel i plint	265
Andel i parkeringshus	-
Parkeringskrav	635

Typologi

Typologi	Volumen	Antal boliger
Etagebolig	≈ 59.600 m ²	662 stk.
Townhouses	≈ 19.470 m ²	177 stk.
Erhverv	≈ 7.790 m ²	
Offentlige formål	≈ 13.630 m ²	
Antal borgere:		1.660
Andel fordelt i Townhouses		≈ 390
Andel fordelt i etageboliger		≈ 1.270

Scenarie B

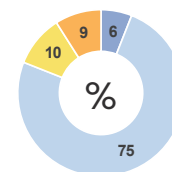
Ny struktur med gamle spor



Signatur

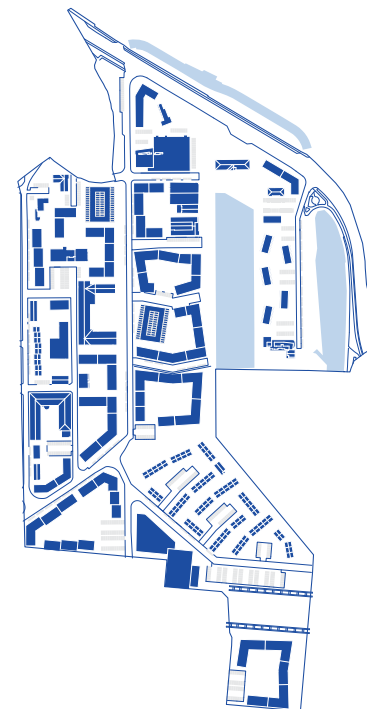
- Kvartersafgrænsning
- Eksist. bygning
- Etageboliger
- Townhouses
- Offentlig
- Erhverv
- P-hus

Etagemeter fordeling



■ Townhouses ■ Lejligheder ■ Offentlig ■ Erhverv

Plandisponering



Potentialer

- Erhverv og offentlige funktioner indskrives primært i eksisterende bygninger.
- Karakteristiske eksisterende bygninger, indgår i bebyggelsesstrukturen, samtidig med at der opnås en højere tæthed.
- Tætheden bidrager til en mere urban karakter med klart definerede gaderum.

Opmærksomhedspunkter

- Ønsket om at fastholde en beskedent andel townhouses resulterer i ringe mulighed for variation i bygningshøjder i den resterende karré- og punkthusbebyggelse.
- En høj andel af lejligheder appellerer primært til de voksende målgrupper: "empty-nesters" og uafhængige unge og voksne.
- Bilparkering er koncentreret i større fælles anlæg, herunder P-huse, og afstanden fra den enkelte bolig til p-plads øges.

Nøgletal

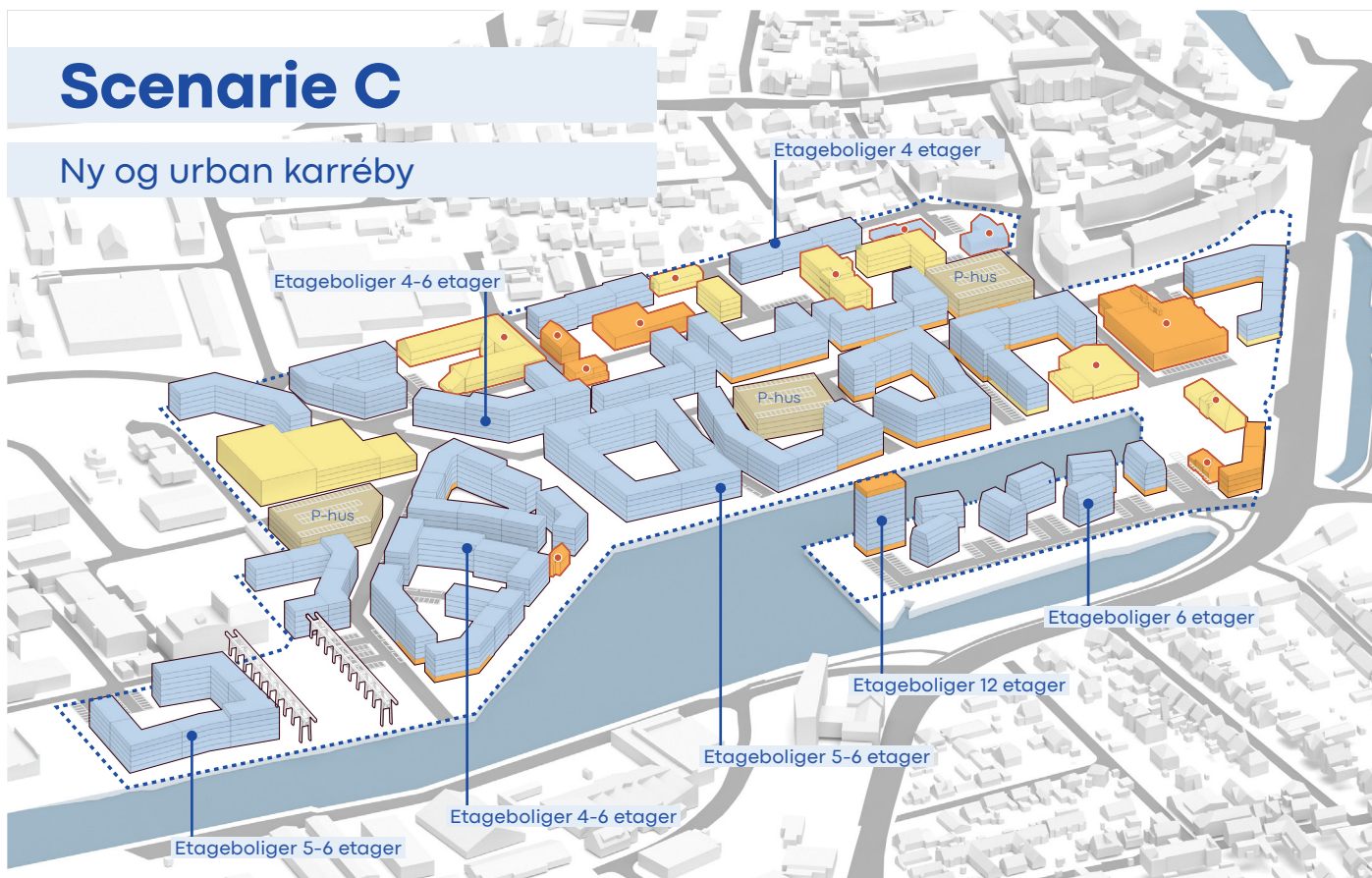
Samlet areal:	161.090 m²
Total etageareal:	≈ 145.600 m²
Total antal boliger	1.285 stk.
Bebyggelsesprocent:	90 %
Parkeringspladser:	976
Andel på terræn	598
Andel i plint	-
Andel i parkeringshus	378
Parkeringskrav	928

Typologi

Typologi	Volumen	Antal boliger
Etagebolig	≈ 108.920 m²	1.210 stk.
Townhouses	≈ 8.250 m²	75 stk.
Erhverv	≈ 13.930 m²	
Offentlige formål	≈ 14.530 m²	
Antal borgere:		2.490
Andel fordelt i Townhouses		≈ 170
Andel fordelt i etageboliger		≈ 2.320

Scenarie C

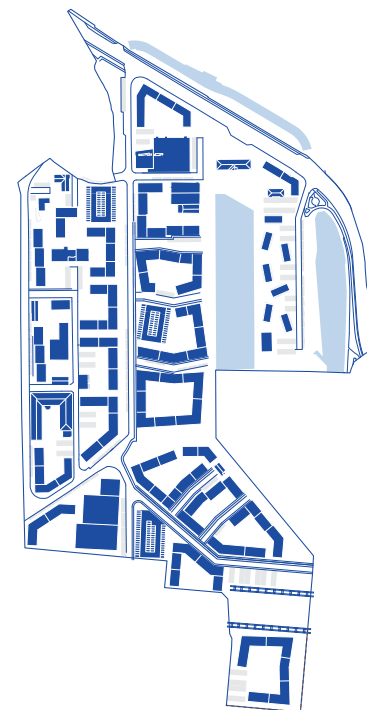
Ny og urban karréby



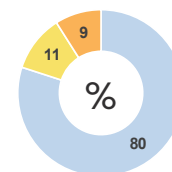
Signatur

- Kvartersafgrænsning
- Eksist. bygning
- Etageboliger
- Townhouses
- Offentlig
- Erhverv
- P-hus

Plandisponering



Etagemeter fordeling



■ Townhouses ■ Lejligheder ■ Offentlig ■ Erhverv

Potentialer

- Bebyggelsestætheden kan i højere grad understøtte erhverv og offentlige funktioner, der skaber aktivitet og liv i øjenhøjde.
- Mindre andel af eksisterende bygninger muliggør flere etagemeter.
- Fælles parkeringsløsninger i P-huse muliggør meget lav andel af parkering på terræn.

Opmærksomhedspunkter

- Eksisterende bygninger, kulturarv og havnemiljø kan risikere at blive svækket som følge af bebyggelsens ensartethed og tæthed.
- Udelukkende ens boligtypologier udfordrer mulighederne for at skabe en bydel, der appelerer til forskellige målgrupper.
- Høj tæthed afstedkommer et markant brud med bybilledet og de øvrige etagehøjder i Næstved bymidte. Hertil risiko for at udvide bymidten.

Nøgletal

Samlet areal:	161.090 m²
Total etageareal:	≈ 193.900 m²
Total antal boliger	1.713 stk.
Bebyggelsesprocent:	120 %
Parkeringspladser:	1.268
Andel på terræn	472
Andel i plint	-
Andel i parkeringshus	796
Parkeringskrav	1.253

Typologi

Volumen

Antal boliger

Etagebolig	≈ 154.250 m²	1.713 stk.
Townhouses	-	-
Erhverv	≈ 17.390 m²	
Offentlige formål	≈ 22.260 m²	
Antal borgere:		3.280
Andel fordelt i Townhouses		-
Andel fordelt i etageboliger		≈ 3.280

Pointer og opmærksomhedspunkter

Anbefalinger og overvejelser med afsæt i mulighedsstudiet

Afklaring af afhængigheder i planlægningen

- Forhold og aktiviteter i øvrige delområder, der har indvirkning på muligheder for udvikling af delområde I skal afklares.
- Øje for det langsigtede perspektiv for omdannelsen af havnebydelen.

Forhold inden for delområde I

- For at styrke både tid og takt i udviklingen af delområde I anbefales det, at der udarbejdes dels en samlet plan og etapeplan, der beskriver hvornår og hvilke områder, der inden for delområde I kommer i spil.
- Det anbefales at en etapeplan indeholder åbningstræk samt overvejelser omkring, hvordan havnebydelen fra start kan udvikles med øje for blandede boligtypologier.
- Mulighedsstudiet inddeler delområde I i 4 kvarterer, hvis størrelse med fordel kan underinddeles og kvalificeres. Hertil kan der yderligere vurderes hvorvidt forhold for parkering, opholdsarealer m.v. kan imødekommes.
- Vurdering af potentialer for omdannelse af eksisterende bygninger indenfor delområde I bør foretages.

- Udvikling af delområde I kræver opmærksomhed på opholdsarealer, samt nærmere vurdering af hvorvidt eller hvordan disse kan opfyldes. Det vurderes at krav til fælles opholdsarealer kan imødekommes, men det kan blive en udfordring at etablere tilstrækkeligt privat opholdsareal - alt afhængig af rammerne herfor.

Klimatilpasning

- Forhold som risiko for oversvømmelse, skybrud og afledning af overfladevand samt grundvand skal vurderes nærmere i den videre planlægning. Afhængigt af valg af sikringsløsning kan der ske ændringer i bebyggelsesmulighederne, og det samlede etageareal angivet i mulighedsstudiet kan derfor blive påvirket væsentligt.

Realiserbarhed

- Markedsforhold og afsætningshorisonten for boligerne på Næstved Havn spiller en afgørende rolle for at lykkes med at skabe den gode og attraktive by.
- Næstved Havn indgår i et samlet boligudbud og derfor skal der være opmærksomhed på at skabe et attraktivt markeds- og investeringsgrundlag, som ikke undergraves af andre boligudlæg i kommunen.

Forudsætninger

Mulighedsstudiets afsæt og forbehold

Generelt gældende på havnearealerne

Forudsætninger og forbehold



LEDNINGSFORHOLD

Der kan forekomme eksisterende ledningsanlæg, som påvirker mulighederne for disponering og anlægsarbejde. I mulighedsstudiet placeres der ikke ny bebyggelse ovenpå de gule ledningskorridorer som anvist på bilag, s. 27.



KLIMATILPASNING

Der er ikke indarbejdet detaljerede klimatilpasningstiltag i dette studie. Forhold som risiko for oversvømmelse, skybrud og afledning af overfladevand samt grundvandsstand skal vurderes nærmere i den videre planlægning. Afhængigt af valg af sikringsløsning kan der ske ændringer i bebyggelsesmulighederne, og det samlede etageareal angivet i mulighedsstudiet kan derfor blive påvirket væsentligt.



JORDBUNDSFORHOLD

Der er ikke gennemført undersøgelser af jordbundsforhold. Bygge- og anlægsmæssige forudsætninger kan derfor ændre sig, hvis jordbundsforholdene viser sig at være vanskelige ved f.eks. forurening eller funderingsforhold. I dette studie tages ikke højde for de i bilag s. 29 anviste V1- og V2-flader i disponeringen af bebyggelse.



KULTURARV

Mulighedsstudiet tilstræber, inden for rammerne af den foreslåede bebyggelsestæthed, at bevare de bevaringsværdige bygninger og områder, der fremgår af bilag, s. 28. Øvrige bygninger, der bevares i nærværende studie beror ikke på en egentlig analyse af bygningernes stand eller potentiale for omdannelse, men er alene foretaget som en del af en overordnet disponering.



STØJ, STØV OG LUGT

Støj-, støv, og lugtpåvirkning fra nærliggende trafikale anlæg eller erhvervsaktiviteter kan begrænse mulighederne for visse anvendelser og nødvendiggøre afværgeforanstaltninger. Mulighedsstudiet tager ikke højde for støj-, støv og lugtpåvirkning i disponering af anvendelser og bebyggelse.



EJERFORHOLD

Delområde I omfatter primært Næstved Havns erhvervsareal og Skellet, der primært ejes af Næstved Havn. Studiet forholder sig til arealer uden nødvendigvis at tage højde for konkrete ejerforhold og tilgængelighed. Se bilag s. 30 for kort over ejerforhold.

Krav og retningslinjer

Forudsætninger og forbehold

PARKERING

Mulighedsstudiet tager afsæt i parkeringsnormen for Næstved bymidte. Parkeringsnormen fastsætter følgende:

Boligbyggeri	Næstved bymidte
Rækkehuse, dobbelthuse o. lign.	0,5 P-plads pr. bolig
Etage <i>Bolig over 65 m²</i>	0,5 P-plads pr. bolig
Erhvervsbyggeri	
Kontor- og service erhverv	1 P-plads pr. 100 m ²

Omend parkeringsnormen for Næstved Bymidte fastlægger 0,5 parkeringsplads pr. bolig for rækkehuse er det en markedsmæssig vurdering at boligtypologien Townhouse vil kræve min. 1 p-plads pr. bolig for at være attraktiv.

Med blandede byfunktioner er der grundlag for dobbeltudnyttelse af parkeringspladser. Beregninger for dette indgår ikke i nærværende studie, men kan potentielt betyde en samlet reduktion i det samlede parkeringsbehov.

OPHOLDSAREALER

Mulighedsstudiet indeholder **ikke** beregninger for opholdsarealer eller støjpåvirkning heraf.

Mulighedsstudiet forudsætter at opholdsarealers omfang og udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter i en senere fase.

Ledningsforhold

I mulighedsstudiet placeres der ikke ny bebyggelse ovenpå de gule ledningskorridorer som anvist på kortet.



Kulturarv

Mulighedsstudiet tilstræber, inden for rammerne af den foreslåede bebyggelsestæthed, at bevare de bevaringsværdige bygninger og områder, der fremgår af kortet.

Kilde: <https://kulturarv.dk/fbb/frededeDanmarksKort.pub>

-  SAVE-værdi
-  Høj bevaringsværdi
-  Middel bevaringsværdi
-  Bygninger med bevaringssag



Jordforurening

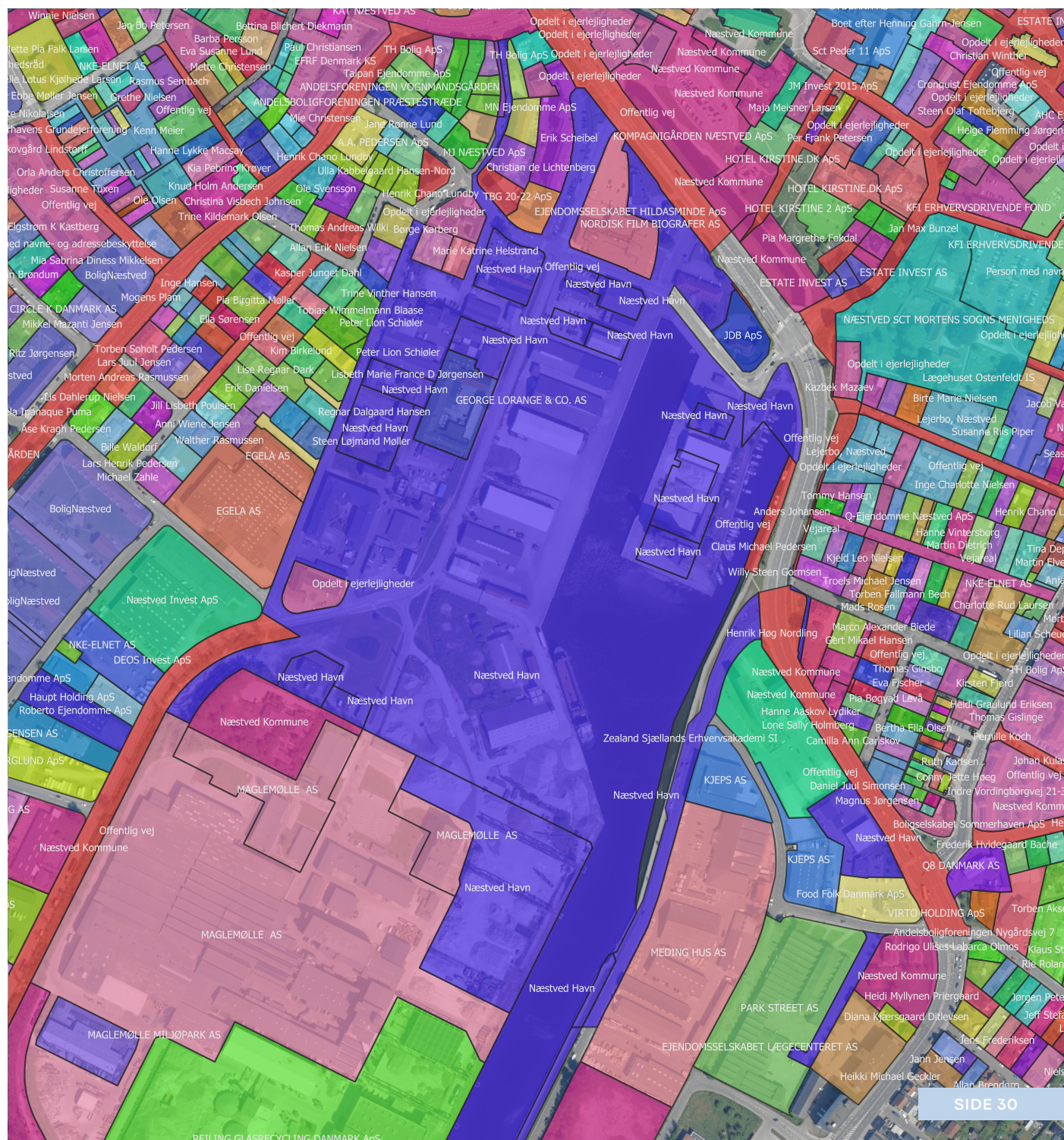
Kortet viser V1- og V2-flader indenfor delområdet I. Mulighedsstudiet tager ikke hensyn til V1 og V2 flader i disponeringen af bebyggelse.



Ejerforhold

Indenfor delområde 1 ejer Næstved havn, Nordisk film biografer AS, JDB APS, GEORGE LORANGE og CO AS, Marie Katrine Helstrand og Birgit Houmann Hansen arealer.

Studiet forholder sig til arealer uden nødvendigvis at tage højde for konkrete ejerforhold.



Nøgletal

Omdannelse af Næstved Havn - Principper for helhedsplan



Grundareal		
Hele områdets grundareal:	87.000 m²	
Områdets grundareal ekskl. offentligt areal med eks. svømmefacilitet:	62.300 m²	
Etageareal		
Boliger:	46.231 m² (ca 460 boliger)	
Etageboliger:	39.845 m² (ca 398 boliger)	
Townhouses:	4.636 m² (ca 46 boliger)	
Ungdomsboliger:	1.750 m² (ca 35 boliger)	
Detailhandel:		
Dagligvarebutik	1.200 m²	
Udvalgsvarer	540 m²	
Erhverv:		
Café	270 m²	
Kontor	270 m²	
Hotel	3.200 m²	
Daginstitution	510 m²	
Eksisterende bebyggelse med tilbygninger:		
Biograf, silo, Toldbodgade 4 eksisterende	2.780 m²	
Tilbygning til silo og toldbod	1.432 m²	
Faciliteter til roklub:		
	187 m²	
Offentlig funktion/svømmefacilitet		
	7.050 m²	
Etageareal i alt:		
Etageareal i alt uden offentligt areal til eks. svømmefacilitet:	60.035 m²	
	52.985 m²	
Bebyggelsesprocent		
Bebyggelsesprocent hele etape 1	73 %	
Bebyggelsesprocent ekskl. areal med svømmefacilitet	90 %	
Parkering		
Boliger:		665
1,5 p-plads pr bolig		
Ungdomsboliger:		9
1 p-plads pr 4 ungdomsboliger		
Detailhandel:		30
1 p-plads pr 50 m² salgsareal		
Erhverv og klubfaciliteter:		89
1 p-plads pr 50 m² etageareal		
Offentlig funktion/svømmefacilitet:		103
P-norm lig Randers		
Parkering i alt:		
		897
Heraf antal handicap parkeringspladser:		Ca. 50
Heraf antal autocamper parkeringspladser:		Ca. 2

