



NÆSTVED VARMEVÆRK NY ADMINISTRATION OG DRIFTSKONTOR

ANALYSE OG REDEGØRELSE AF POTENTIELLE BYGGEMULIGHEDER - ANALYSEDEL

LOKALITETER:

I nærværende analyse undersøges muligheden for etablering af Næstved Varmeværks ny Administration og driftskontor. Følgende adresser undersøges:

KANALVEJ 9

ÅDERUPVEJ 22-24

MAGLEMØLLE 65

ØSTRE RINGVEJ 98



OVERBLIK:



Adresse	Kanalvej 9, 4700 Næstved	Åderupvej 22-24, 4700 Næstved	Maglemølle 62, 4700 Næstved	Østre Ringvej 98, 4700 Næstved
Matrikelnummer	6hf Åderup, Næstved Jorder	4æ Åderup, Næstved Jorder	8k Li. Næstved, Lille Næstved Jorder	8mk, Holsted By, Herlufsholm
Areal på grundstykket	4.295 m2	3.180 m2	32.250 m2	2.309 m2
Nuværende anvendelse	Næstved Varmeværk	Næstved Varmeværks nuværende administration	Ikke i anvendelse	Næstved Varmeværk
Byggekapa-citet	Med en bebyggelses procent på 50 er der plads ud over de eksisterende bygninger plads til ca. 630 m2	Med en bebyggelses procent på 50 er der plads ud over de eksisterende bygninger plads til ca. 570 m2	Med en bebyggelses procent på 50 er der plads til at bygge 16.125 m2	Der er et bygningsareal på 279 m2. Der er ikke i Lokalplanen angivet en bebyggelsesprocent for området.
Kommune- & lokalplanmæssige forhold	Kommuneplaner 1.3.E3.1 Kanalvej – Vadestedet – Fejøvej 1.1.E28.1	Kommuneplaner 1.3.E3.1 Kanalvej – Vadestedet – Fejøvej 1.3.E3.1 Rammedel Næstved Syd 1 – Kanalvej - Vadestedet	Kommuneplaner 1.4 E10.2 Maglemølle 1.4 E10.2 Rammedel Lille Næstved 1.4 E10.2 - Ny Maglemølle 1.4 E10.3 Rammedel Lille Næstved 1.4 E10.3 - Marskvej	Kommuneplaner 1.2.BE2 Stenlængeområdet 1.2.F2.1 Rammedel Markkvarteret 1.2 F2.1 Stenlængeområdet
Forventelige miljømæssige forhold, jordforurening	Der er på lokaliteten fundet stoffer der har givet anledning til kortlægning som forurennet.	Område med krav om jordanalyse, aktivt påbud	Jordforurening er kortlagt for området	Ingen registrering
Nabomæssige relationer, fremtidig udviklingspotentiale	Der er ikke bygninger på de to nabomatrikler.	Der er boligbebyggelse på nogle af nabomatriklerne. Udbygning må forventes at belaste disse.	Matriklerne omkring er i henhold til lokalplanen udlagt til erhvervsområde.	Der skal tilkøbes jord for at kunne udbygge med det i rumprogrammet angivne areal

PROGRAM:

Der er som udgangspunkt for arealundersøgelserne brugt et rumprogram, som ovenfor svarende til rumprogram for Flisværk og Administrationsbyggnings konkurrence fra 2014 fratrukket arealer for Flisværk.
I programmet er i alt 2226 m².

Programmet er her overordnet delt i fem forskellige områder, der spænder fra administration, værksteder, varme lagre, koldt lager og garage.

Områderne er i diagrammet opstillet i en mulig rækkefølge/sammenhæng.
Diagrammet tager ikke stilling til adgangsforhold, internt flow og skal udelukkende bruges til at belyse størrelsen på en ny bygning i forhold til de følgende lokaliteter.

ADMINISTRATION 706 M2	VÆRKSTEDER 470 M2	VARME LAGRE 450 M2	KOLDT LAGER 400 M2	GARAGE 200 M2
Kontorområde 400 m² Stort møderum 70 m² 2 små møderum ialt 30 m² Kantine 50 m² Toilet/bad/omklæd.60 m² Indgang/foyer 30 m² Gæstegarderobe 12 m² Depot/arkiv 10 m² Printrum 8 m² Rengøring 8 m² Server 20 m² Teknik 8 m²	Grovværksted 200 m² Elværksted 120 m² Maskinværksted 100 m² Målerværksted 50 m² (rumhøjder min. 4 m)	Varmt lager 250 m² Måler/veksler- og marketingslager 200 m²	Koldt lager 400 m²	Garage 200 m²

KANALVEJ 9:

Matriklen ligger mellem Kanalvej og Fejøvej. Der er i dag adgang til adressen fra 2 indkørsler på Kanalvej.

Mod nord ligger matrikel 6ee med adressen Kanalvej 5A / Fejøvej 10 som i dag er privatejet. Mod syd ligger 6gz.

Der er som udgangspunkt ikke plads til programmet på matriklen med alle de eksisterende bygninger bibeholdt.

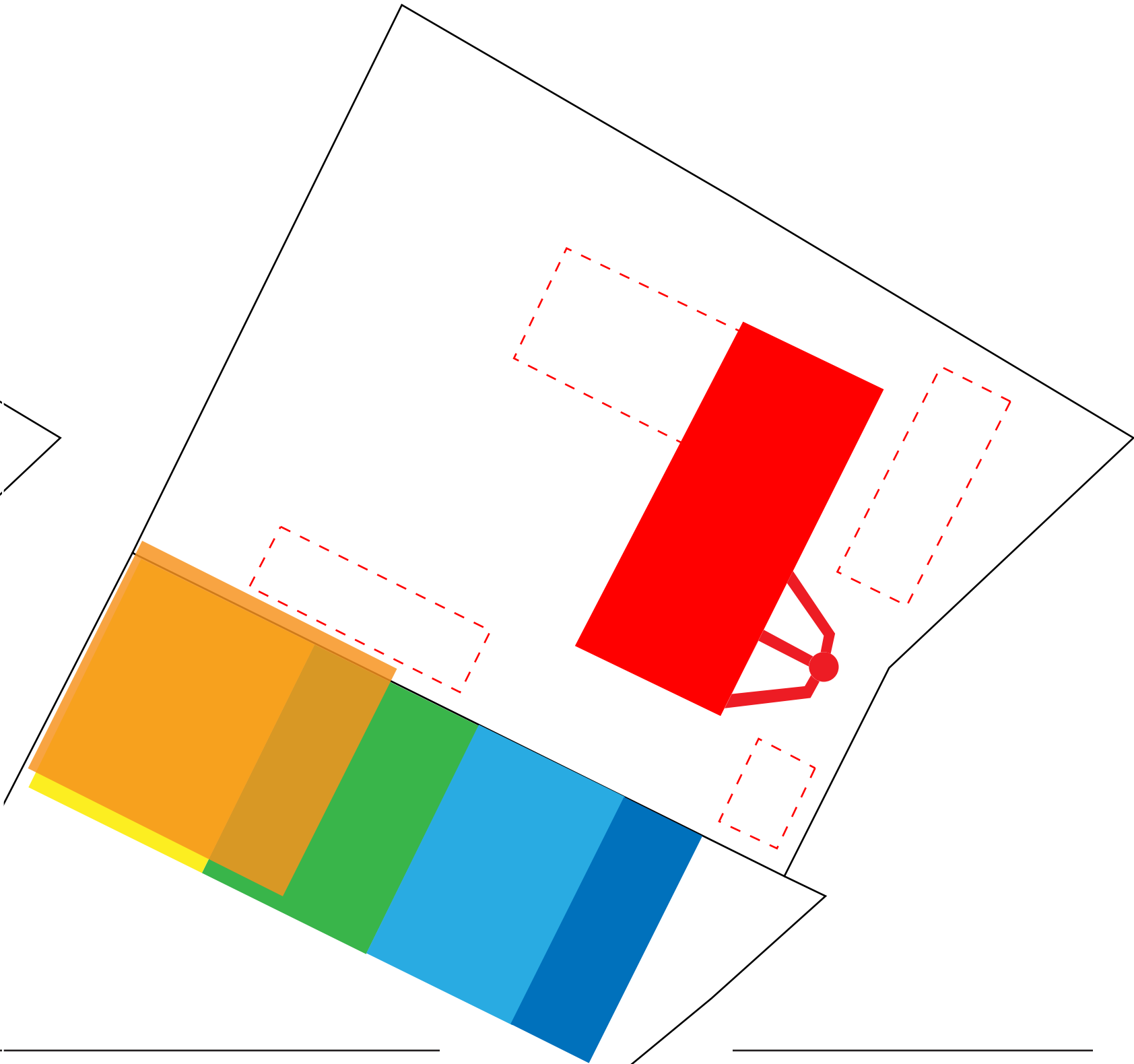
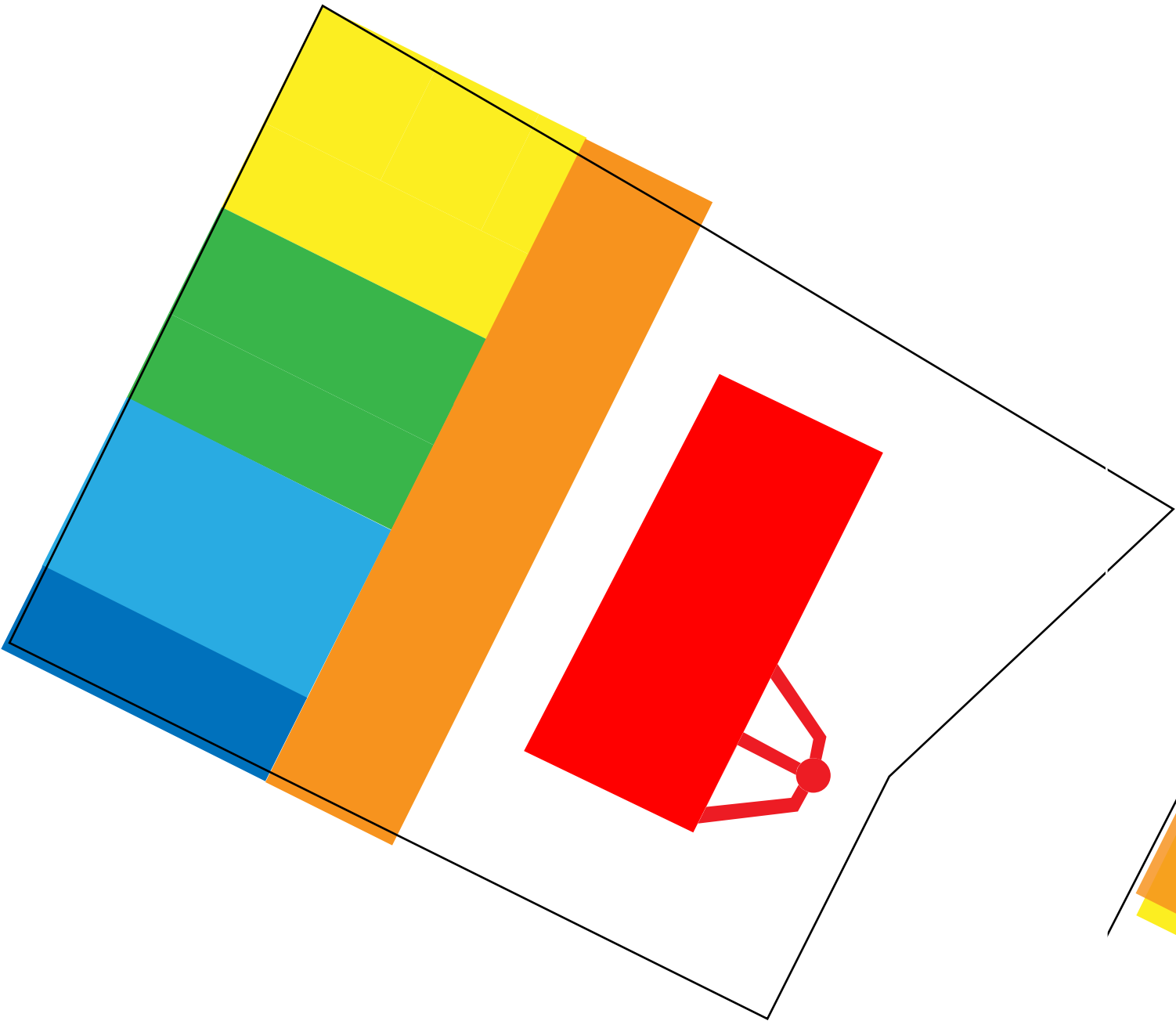
Der er på følgende side undersøgt 2 scenarier for nybygning, enten på grunden eller ved at bygge på matriklen ved siden af.

Plan 1:500



Scenarie, hvis alle bygninger undtagen kedelbygningen fjernes.
Bygningsarealet på kedelbygningen er 745 m², rumprogrammet er på 2226 m².
Det giver en bebyggelsesprocent på 69 %. I følge lokalplanen må den maksimalt være 50 %.
Ligesom byggelsesprocenten er for høj kan cirkulationen ikke løses, da de forskellige program-
dele ligger alt for tæt sammen. Det kan altså ikke lade sig gøre at bygge indenfor matriklen.

Kan der tilkøbes jord fra den tilstødende matrikel?
Diagrammet viser en mulig placering af programmet på den tilstødende matrikel.
Administration på 1. sal. Dele af programmet kan udgå hvis det skønnes muligt at flere eller
alle de eksisterende bygninger kan indgå som en naturlig og logisk del af nybyggeriet.
Udvidelsesmulighederne i forhold til varmeproduktion er meget begrænsede på lokaliteten.



ÅDERUPVEJ 22-24:

Matriklen ligger mellem Åderupvej og Kanalvej. Der er i dag adgang til adressen fra 1 indkørsel på Åderupvej.

Mod nordøst ligger matrikel 4an. Med DR bygningen. DR bruger i øjeblikket kun en del af 1. salen samt 2 salen, og der er ca. 450 m² ledige i kontorbyggeriet.

Mod sydvest ligger et boligområde opdelt i mindre mindre matrikler.

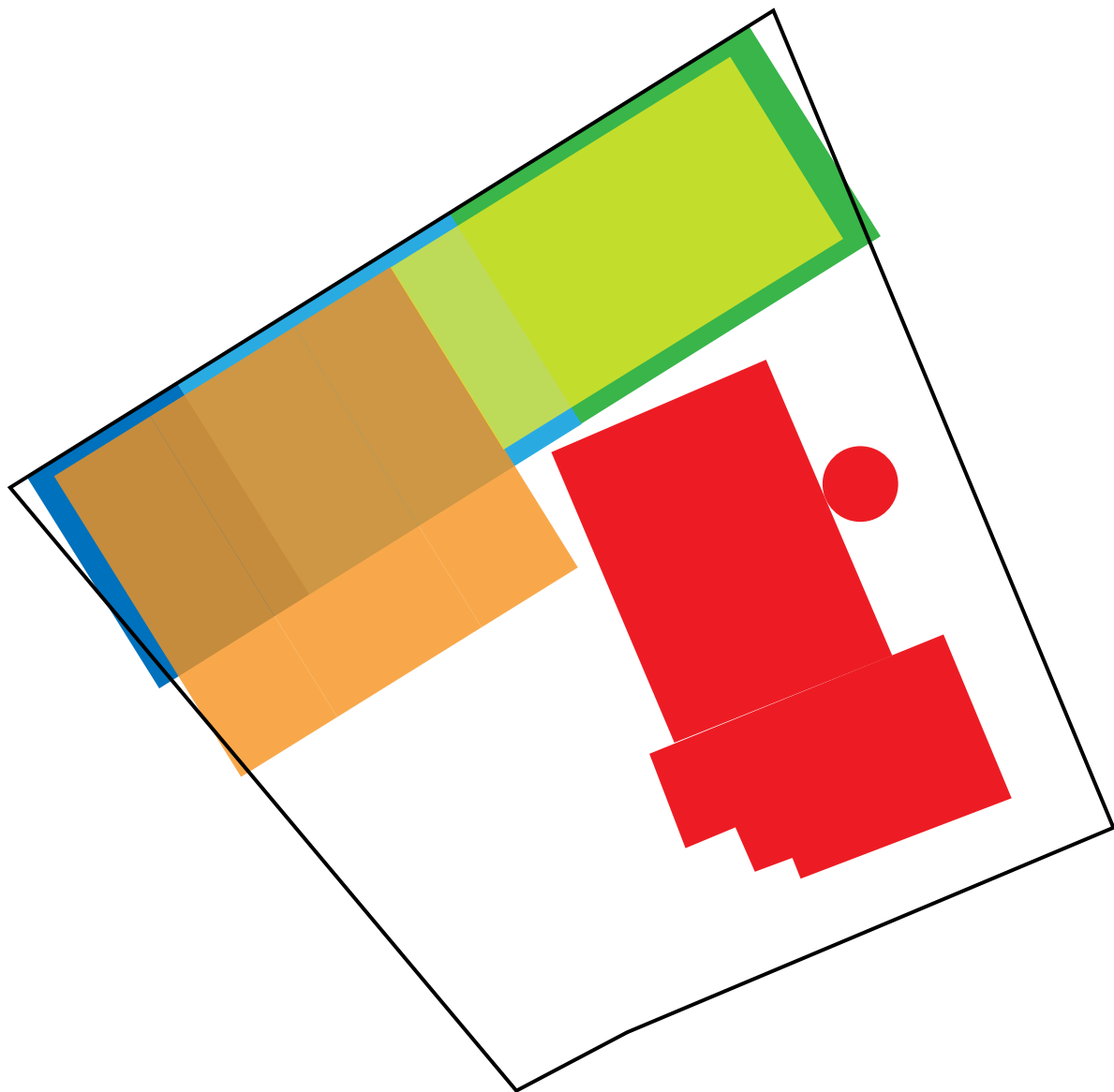
Der er som udgangspunkt ikke plads til programmet på matriklen med alle de eksisterende bygninger bibeholdt.

Der er på følgende side undersøgt et scenarie for nybygning. For at få plads til rumprogrammet, må der bygges i to etager. I scenariet forsøges det at udnytte højdeforskellen mellem Åderupvej og Kanalvej således at der er adgang til den underste etage fra Kanalvej.

Plan 1:500



Scenarie, hvis de små bygninger ved siden af kedelbygning fjernes og højdeforskellen mellem Kanalvej og Åderupvej udnyttes?
Administration og værksteder ligger ovenpå lagre og garage. Det eksisterende byggeri har et areal af 970 m2. Sammen med rumprogrammet for det nye byggeri giver det en bebyggelsesprocent på omkring 100 %. I følge lokalplanen må den maksimalt være 50 %. Det kan altså ikke lade sig gøre at bygge indenfor matriklen.



MAGLEMØLLE 62:

Matriklen fordrer at der skal etableres en vejforbindelse fra matriklen til den eksisterende vej via matrikel 8a.

De omkringliggende matrikler er udlagt til erhvervsområde, den nordvestliggende (8a) til tungere industri og matrikel 8b mod syd og vest til kontor og serviceerhverv.

Matriklens 32250 m² og lokalplanens byggesprocent på 50 er der god mulighed for at udbygge i forhold til det anvendte byggeprogram.

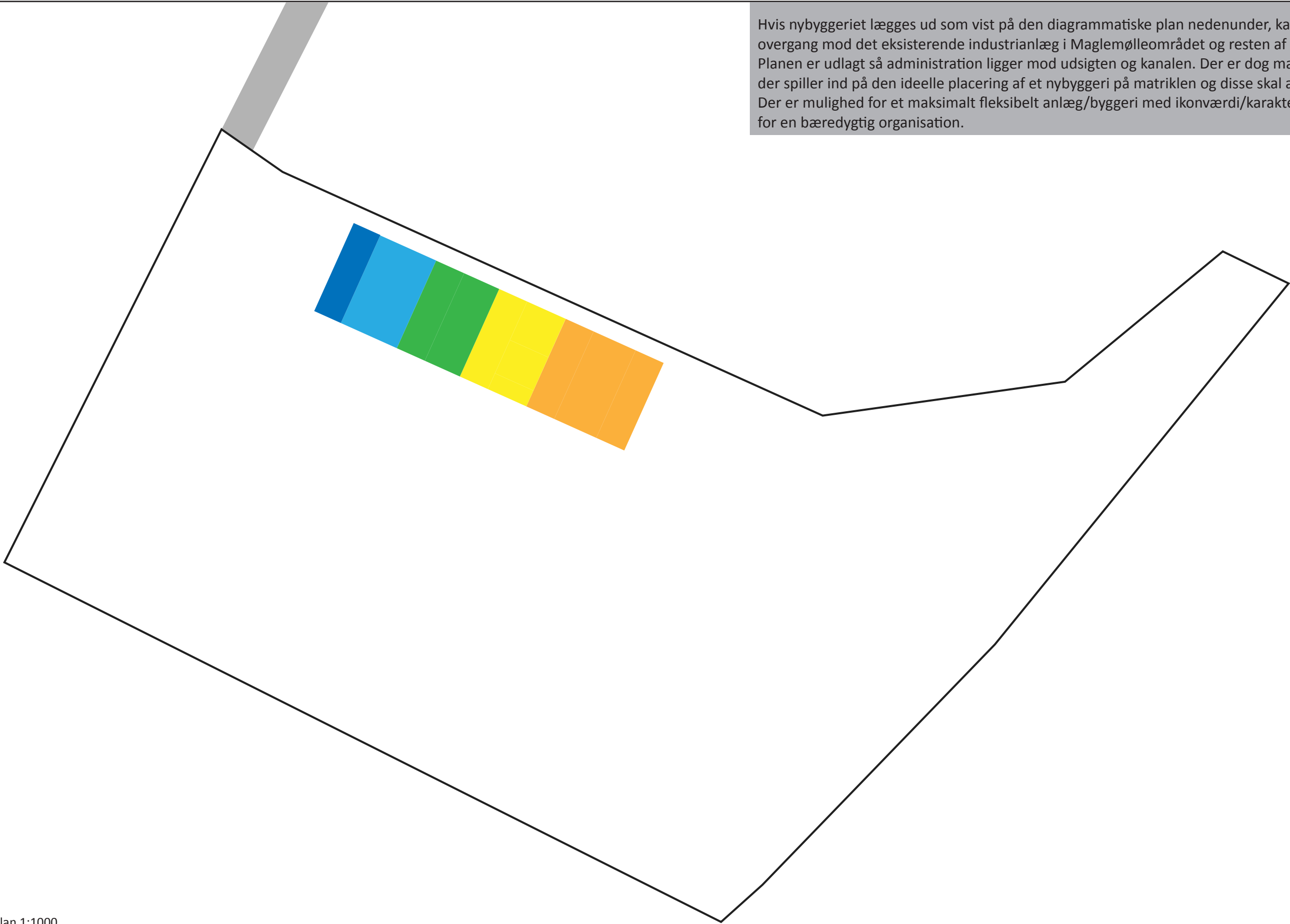
På følgende side er der vist et scenarie, hvor nybyggeriet danner ryg mod det eksisterende Maglemølles industri-anlæg.

På grund af matriklens store størrelse er der mange muligheder for at placere nybyggeriet her, og det skal afklares, hvordan anlægget kan placeres for bedst at fremtidssikre grundudnyttelsen.

Plan 1:1000



Hvis nybyggeriet lægges ud som vist på den diagrammatiske plan nedenunder, kan det danne overgang mod det eksisterende industrianlæg i Maglemølleområdet og resten af matriklen. Planen er udlagt så administration ligger mod udsigten og kanalen. Der er dog mange faktorer der spiller ind på den ideelle placering af et nybyggeri på matriklen og disse skal afklares først. Der er mulighed for et maksimalt fleksibelt anlæg/byggeri med ikonværdi/karakterfuldt udtryk for en bæredygtig organisation.



Plan 1:1000

ØSTRE RINGVEJ 98:

Mod nord ligger Lille Syd banen. Mellem banen, Østre Ringvej og matriklen ligger matrikel 8sm med et af SEAS-NVEs anlæg.

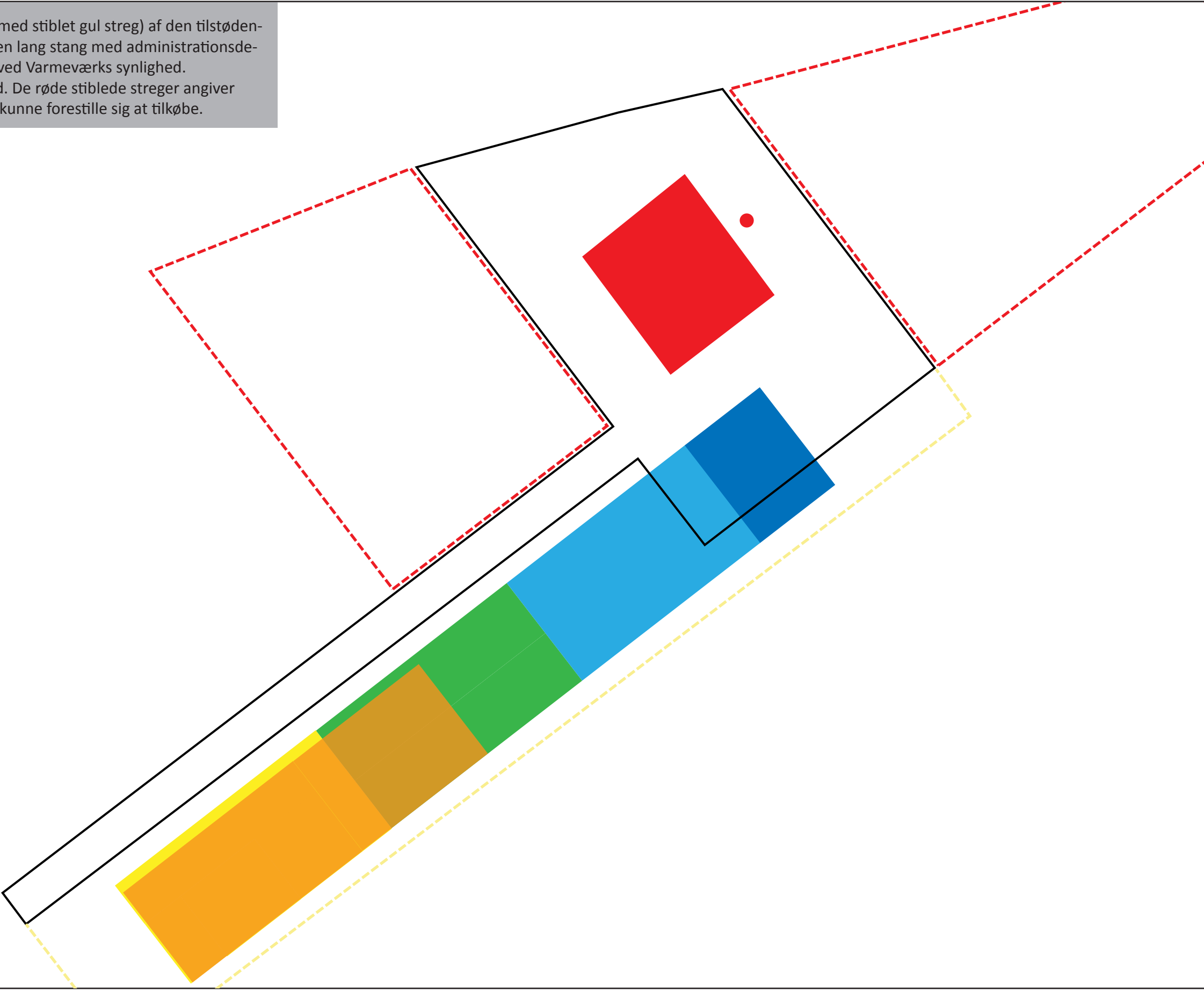
Med matriklens ca. 2300 m² til rådighed er det ikke muligt at opføre en bygning svarende til rumprogrammet på matriklen.

Scenariet på den følgende side undersøger, om der kan placeres et nybyggeri på den tilstødende matrikel 9b. Dette område er i henhold til lokalplanen lagt ud til en generel anvendelse af rekreativt område, hvilket potentielt kan være i konflikt med det påtænkte byggeri.

Plan 1:500



Scenariet fordrer at der tilkøbes en smal stribe (angivet med stiblet gul streg) af den tilstødende matrikel 9b. Nybyggeriet er i scenariet placeret som en lang stang med administrationsdelen på 1. sal ud mod Østre Ringvej for at optimere Næstved Varmeværks synlighed. Der kan være andre væsentlige parametre end synlighed. De røde stiplede streger angiver andre områder af enten matrikel 9b eller 8sm som man kunne forestille sig at tilkøbe.



DELKONKLUSION

Efter vores opfattelse konkluderer arealanalysen at der reelt er én fremtidssikret placering af Næstved Varmeværks nye administrations- driftskontorbygning, nemlig matriklen v. Maglemølle 62. Dette grundstykke giver mulighed for en fremtidig udvidelse dels for den ønskede administrationsbygning men også for et fremtidigt produktionsanlæg.

Til denne placering er knyttet byggemodningsudgifter, men er herefter har et byggeri på dette grundstykke færrest begrænsninger og størst fremtidigt potentiale og frihedsgrad.

Vi vurderer, at man på alle øvrige grundstykker har behov for grundtilkøb og/eller nedbrydningsarbejder i større eller mindre omfang. Afhængig af muligt grundstykketilkøb er fremtidig udviklingsmulighed begrænset på alle øvrige grundstykker.

ANBEFALING

Anden del af ANALYSE OG REDEGØRELSE AF POTENTIELLE BYGGEMULIGHEDER omfatter et skitseforslag af den eller de valgte grundstykker for videre bearbejdning. Skitseforslaget bygges ind i nærværende dokument til aflevering ultimo 2015.

Det anbefales, at man arbejder videre med grundstykket Maglemølle 62.





