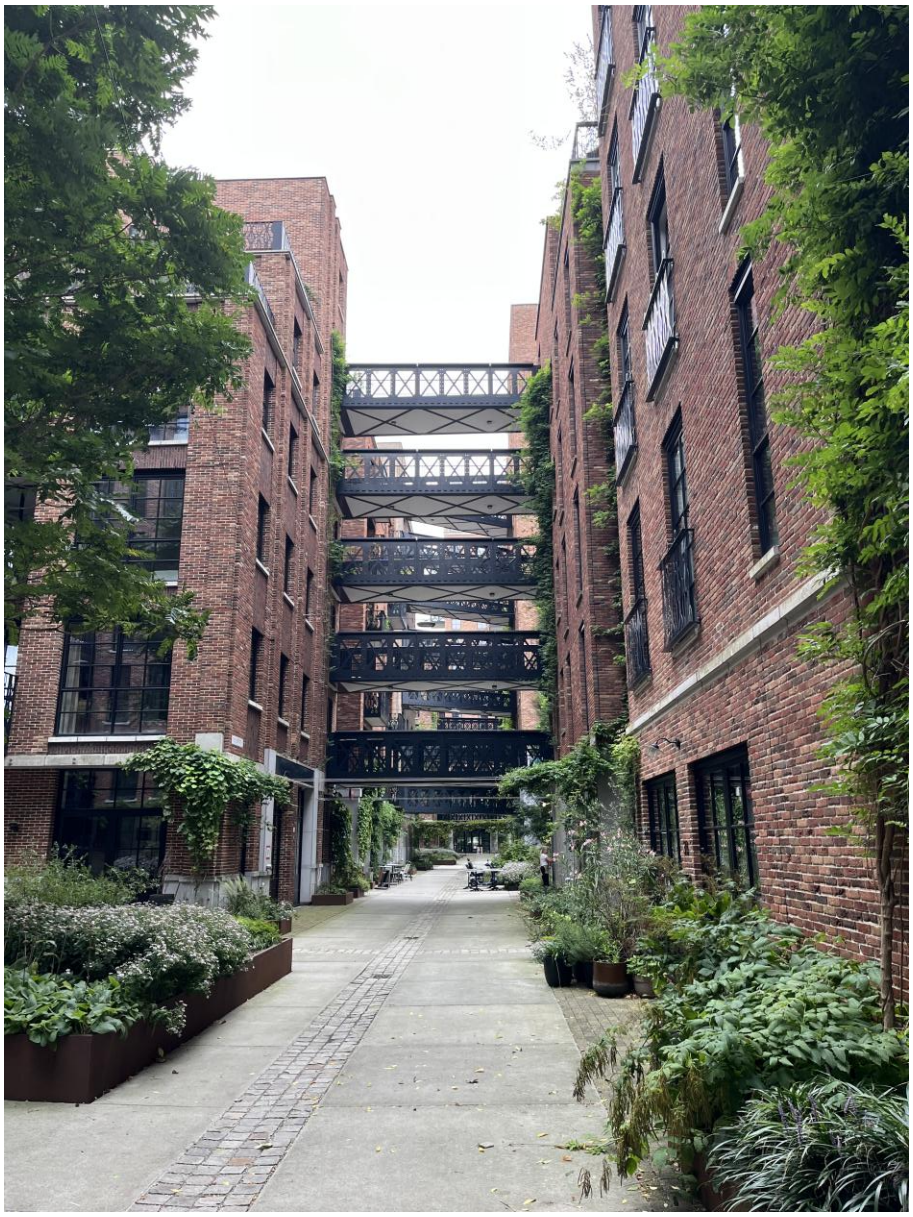
STUDIETUR TIL HOLLAND FOR §17, STK. 4-UDVALG FOR UDVIKLING AF HAVNEBYDEL I NÆSTVED



Luftgangbroer og begrønning i Little C, Rotterdam

NÆSTVED

Forord

Kære byrådskollega og øvrige interesserede

Hermed en opsamling på § 17.4. udvalgets studietur til Holland.

Man kan godt se, at de kommuner og byer, som vi besøgte, har et større indbyggertal og sikkert også flere penge i omløb til investeringer, men ikke desto mindre gav studieturen gode og brugbare indtryk også når det gælder udviklingen af Næstved, måske ikke mindst inderhavnen.

I Rotterdam så vi byggeriet Lille C, som jeg måske ville betegne som traditionelt i sin grundstruktur, men ikke desto mindre havde man tænkt nyt: Man havde reserveret noget af budgettet til en park og skabt forbindelser mellem bygningerne i form af passager og torve, så der ikke kun var boliger, men også rum og plads til fællesskab og ophold. Måske var det også interessant, at den overordnede plan primært bestod af tegninger, så man kunne se, hvad det var politikerne ville, frem for en masse sider med beskrivelser og tekst.

I Zaandam så vi noget, der måske er lidt "BonBon-Land-agtigt," med mange farver og et særligt design. På sin egen måde var det dog også et forsøg på at skabe en særlig identitet for byen.

I Utrecht talte vi med borgere, og her var den vigtigste lære: at få borgerne med i processen, både når alt ser godt ud, men også når ting bliver vanskelige, både i planlægningen og senere i realiseringen.

I Deventer mødte vi kulturarven, boliger og kreative erhverv i havnebyen. Mange forskellige former, farver og udtryk, som gør det interessant at opholde sig i området og gå på opdagelse i byen.

God fornøjelse med gennemlæsningen af rapporten og de mange indtryk.

Søren Revsbæk
Formand for § 17.4 udvalget vedr. havneudvikling

Indhold

Hvorfor på studietur til Holland? 1

Formålet med studieturen 1

Deltagerne på studieturen 1

Programoversigt 3

Hovedlæringer 4

1. Byliv skal planlægges fra starten 4

2. Kultur og identitet skaber attraktive bydele 4

3. Midlertidighed kan drive udviklingen frem 4

4. Kommunen spiller en aktiv rolle 4

5. Kvalitet, grønne byrum og langsigtede ambitioner betaler sig 4

Little C, Rotterdam 5

Om projektet 5

Det lagde vi særligt mærke til 5

Perspektiv for havnebydelen i Næstved 6

Inverdan, Zaandam 7

Om projektet 7

Det lagde vi særligt mærke til 7

Perspektiv for havnebydelen i Næstved 8

Hembrugterrein 9

Om projektet 9

Det lagde vi særligt mærke til 9

Perspektiv for havnebydelen i Næstved 10

Byens Bygning, Utrecht 11

Om projektet 11

Det lagde vi særligt mærke til 11

Perspektiv for havnebydelen i Næstved 12

Deventer Bykontor 13

Om projektet 13

Det lagde vi særligt mærke til 13
Perspektiv for havnebydelen i Næstved 13
t Havenkwartier 14
Om projektet 14
Det lagde vi særligt mærke til 14
Perspektiv for havnebydelen i Næstved 14
Hvad tager vi med hjem? 16

Hvorfor på studietur til Holland?

Udviklingen af havnebydelen i Næstved er en langsigtet proces, hvor nye boliger, byrum, kulturtilbud og aktiviteter gradvist skal skabe en attraktiv, bæredygtig og levende bydel. Undervejs er det vigtigt at hente inspiration fra steder, som står over for lignende udfordringer og muligheder.

Derfor besøgte Næstved Kommunes § 17, stk. 4-udvalg d. 16.-18. september 2026 en række byudviklingsprojekter i Holland. Turen havde særligt fokus på omdannelsen af tidligere havne-, industri- og erhvervsområder til blandede bydele med boliger, kultur, erhverv og byliv.

Studieturen gav indblik i, hvordan midlertidige aktiviteter, kulturarv, borgerinddragelse og samarbejde med lokale aktører kan være med til at skabe identitet og liv længe før et område er færdigudviklet. Besøgene omfattede Rotterdam, Zaandam, Utrecht og Deventer, hvor kommuner og private aktører arbejder med mange af de samme spørgsmål, som Næstved står overfor i udviklingen af havnebydelen.

Dette hæfte samler de vigtigste erfaringer og refleksioner fra studieturen med fokus på de perspektiver, der kan inspirere det videre arbejde i Næstved.

En gennemgående læring fra studieturen var betydningen af det offentlige rum som afsæt for byudvikling. De mest vellykkede projekter tog ikke udgangspunkt i bygningerne, men i de fælles rum mellem dem, herunder gader, stier, pladser, parker, havnepromenader og andre opholdsrum. Det var ofte kvaliteten af de offentlige rum, der bandt områderne sammen, skabte identitet og gjorde de omkringliggende boliger og erhverv attraktive. Erfaringerne peger på, at byens fælles rum bør defineres tidligt i planlægningen og fungere som et bærende element i udviklingen af nye byområder.

Formålet med studieturen

- At hente inspiration til udviklingen af havnebydelen i Næstved.
- At undersøge, hvordan kultur og aktiviteter kan skabe liv i nye byområder.
- At se eksempler på midlertidighed som udviklingsværktøj.
- At få indblik i nye former for borgerinddragelse og samskabelse.
- At drøfte, hvilke erfaringer der kan overføres til Næstved.

Deltagerne på studieturen

Politikere

- Søren Revsbæk, formand for havneudvalget
- Marianne Olsen, medlem af havneudvalget

- Linda Frederiksen, medlem af havneudvalget
- Mikkel Lerrin Schannong, byrådsmedlem

Eksterne vidanspersoner

- Karin Niemann-Christensen, arkitekt/urban designer, Schulze+Grassov
- Johnny Svendborg, arkitekt MAA, Svendborg Architects, forperson i Arkitektforeningen

Administrationen

- Willy Feddersen, direktør, Næstved Kommune
- Jens Fuglsang Bach, centerchef, Næstved Kommune
- Anders Mosbæk Nielsen, planchef, Næstved Kommune
- Marika Prüsse Sandland, byudvikler, Næstved Kommune

Studieturen er tilrettelagt og gennemført i samarbejde med Anne-Mette Andersen, landskabsarkitekt, AM Landskab.



Gruppebillede fra Utrecht på pladsen for Byens bygning med stationsbygningen/indkøbscenter i baggrunden.

Programoversigt

Onsdag d. 17. – torsdag d. 18. september
Little C i Rotterdam – Innovative etageboliger ved havneparken
Zaandam Centrum, Inverdan – Genopfinde sig selv som by
Hembrugområdet i Zaandam – Kulturarv, caféer og festivaler som motor
Utrecht "Byens bygning" – Konkurrenceforslag i samskabelse
Deventer Bykontor – Ikonisk bygning side om side med kulturarv
´t Havenkwartier i Deventer – Aktiv havn møder boliger kreative erhverv og byliv



Oversigtskort, der viser de besøgte byer/projekter.

Hovedlæringer

På tværs af de besøgte projekter stod det klart, at vellykket byudvikling kræver mere end nye bygninger. De stærkeste projekter arbejdede bevidst med identitet, byliv, kultur, landskab og fællesskaber som integrerede dele af udviklingen.

Fem temaer gik igen gennem studieturen:

1. Byliv skal planlægges fra starten

Levende stueetager, aktive byrum og tidlige aktiviteter var afgørende for at skabe liv og tryghed. Flere steder blev caféer, kulturtilbud, fællesfunktioner og mindre erhverv etableret tidligt i processen for at skabe aktivitet og tiltrække brugere til området.

2. Kultur og identitet skaber attraktive bydele

Kulturarv, lokale fortællinger og bevaring af særlige bygninger blev brugt aktivt til at skabe identitet og genkendelighed. Projekterne viste, at eksisterende kvaliteter ofte kan være et stærkt fundament for ny udvikling.

3. Midlertidighed kan drive udviklingen frem

Festivaler, kulturarrangementer, kreative erhverv og midlertidige aktiviteter blev anvendt strategisk til at skabe interesse og opmærksomhed omkring områder under omdannelse. Erfaringerne understregede, at liv kan komme før mursten.

4. Kommunen spiller en aktiv rolle

Flere eksempler viste betydningen af kommunen som både facilitator, playmaker og strategisk initiativtager. Det gælder både i samarbejdet med investorer, borgere og kulturaktører samt gennem målrettede investeringer i byrum, ejendomme og offentlige funktioner.

5. Kvalitet, grønne byrum og langsigtede ambitioner betaler sig

De besøgte byer arbejdede målrettet med parker, grønne forbindelser, træplantninger, adgang til vandet, arkitektonisk kvalitet og tydelige vartegn. Fælles for projekterne var en forståelse af, at grønne og offentlige rum ikke blot er rekreative tilbud, men bærende elementer i byens struktur og identitet. Flere steder blev de mest attraktive arealer langs vandet prioriteret til fællesskabet gennem parker, promenader og opholdsrum. Erfaringerne peger på, at høje ambitioner for de offentlige rum kan styrke både livskvaliteten, områdets identitet og attraktiviteten af de omkringliggende byggerier.

Little C, Rotterdam

Om projektet

Little C er et prisbelønnet boligområde i Rotterdam med høj tæthed og stærk arkitektonisk identitet. Projektet er inspireret af New Yorks Greenwich Village og kombinerer cirka 320 boliger med fælles byrum og en ny offentlig park langs vandet. Området er udviklet gennem tæt samarbejde mellem byplanlæggere, landskabsarkitekter og kommende beboere.





3D-print og Illustration af Little C.

Det lagde vi særligt mærke til

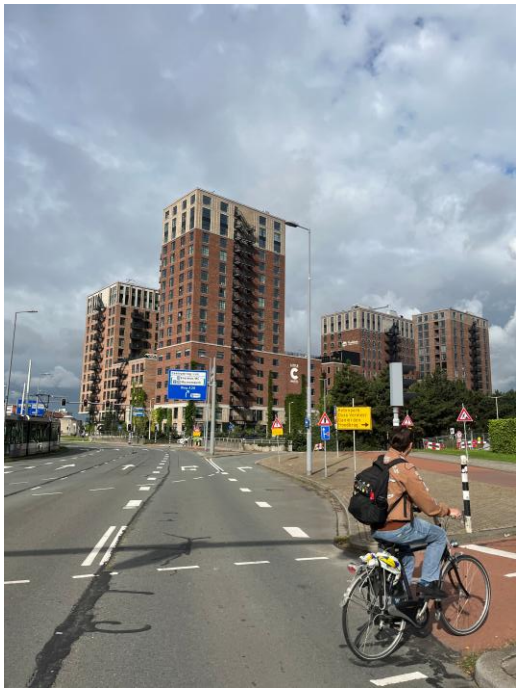
- Det offentlige rum og parken er placeret helt ud mod vandet, hvilket gør områderne bagved attraktive og værdifulde.
- Parkering er integreret under bebyggelser og landskab, så byrum og grønne områder prioriteres visuelt.
- De semi-offentlige gårdrum skaber attraktive stuelejligheder, som er hævet en smule over terræn og giver en blød overgang mellem privat og offentligt rum.
- Projektet demonstrerer, hvordan høj tæthed kan kombineres med menneskelig skala og grønne omgivelser.
- Mellem bygningerne er etableret hævede gangbroer, som forbinder flere opgange. Løsningen gør det muligt at reducere antallet af elevatorer, samtidig med at beboerne i højere grad møder hinanden i hverdagen. Sociale møder er således tænkt ind som en del af arkitekturen.
- Vejen mellem parken og boligerne opleves ikke som en afgørende barriere, selv med et trafikniveau sammenligneligt med Havnegaden i Næstved.

Perspektiv for havnebydelen i Næstved

Little C illustrerer, hvordan grønne byrum, adgang til vandet og høj bebyggelsestæthed kan forenes. Særligt samspillet mellem park, boliger og trafik giver relevante perspektiver for udviklingen omkring Havnegaden. Projektet viser samtidig, hvordan prioriteringen af attraktive offentlige rum langs vandet kan skabe værdi for hele området, understøtte fællesskab og byliv samt øge attraktiviteten af de omkringliggende bebyggelser.



Luftgangbroer og begrønning i Little C, Rotterdam.



Vejen som man skal krydse for at komme til Little C.



Den lille niveauforskel mellem stueetager og gårdrum.



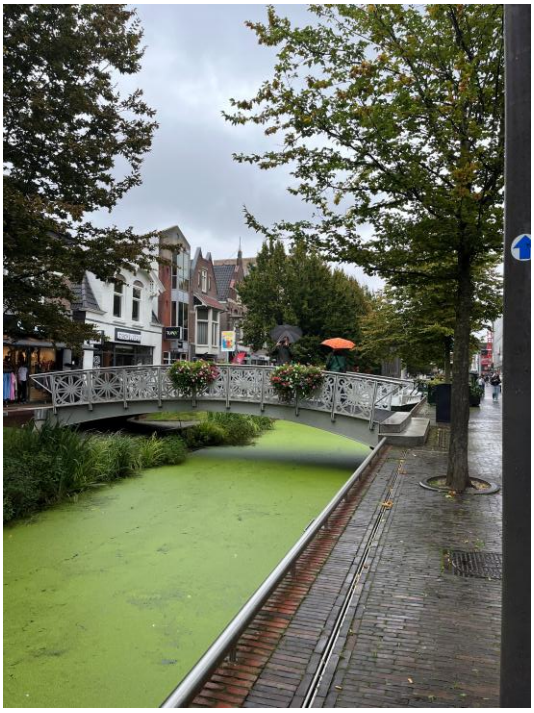
Semi-offentlige gårdrum.

Inverdan, Zaandam

Om projektet

Inverdan er en omfattende transformation af Zaandams bymidte. Projektet tager afsæt i områdets særlige kulturhistorie og omsætter den traditionelle arkitektur til et moderne og markant bycentrum. Resultatet er blevet et nyt vartegn for byen og en stærk identitetsskabende fortælling.





Venstre: Ikonisk hotel med udgangspunkt i den oprindelige karakteristiske Zaanse byggestil med træhuse.
Højre: En af mange gangbroer over kanalen i bymidten, hvor der er et levende butiksliv på begge sider.

Det lagde vi særligt mærke til

- En tydelig designmanual har været med til at sikre en sammenhængende identitet på tværs af området.
- Kulturarven er ikke blot bevaret, men viderefortolket i ny arkitektur.
- Projektet viser betydningen af klare arkitektoniske principper og en fælles fortælling.
- Byudviklingen har bidraget til at ændre opfattelsen af byen og skabe ny stolthed og synlighed.
- Tydelige vartegn og sigtelinjer understøtter orientering og stedets identitet.
- Byrummene er disponeret med tydelige hierarkier mellem hovedstrøg, pladser og opholdsrum, hvilket gør byen let at orientere sig i og styrker oplevelsen af stedets identitet.

Perspektiv for havnebydelen i Næstved

Inverdan viser, hvordan historien om et sted kan bruges aktivt som afsæt for fremtidig udvikling, og hvordan designprincipper kan sikre en helhedsorienteret udvikling over mange år. Samtidig viser projektet betydningen af tydelige sigtelinjer, vartegn og hierarkier i bystrukturen.



Gruppebillede fra Zaandam centrum med den karakteristiske og gennemførte arkitektur i baggrunden.

Hembrugterrein

Om projektet

Hembrugterrein er et tidligere militær- og industriområde, som gradvist omdannes til en blandet bydel med boliger, kreative erhverv, kultur og rekreative tilbud. Udviklingen bygger på områdets historiske bygninger, store landskabelige kvaliteter og et aktivt kulturliv.



Rendering af Hembrugområdet med de planlagte 1.400 boliger og 25.000 m^2 til kreative erhverv, restauranter og kulturelle aktiviteter. Området omfatter i alt 30 ha.

Det lagde vi særligt mærke til

- Festivaler, kulturaktiviteter og kreative erhverv blev anvendt tidligt som drivkraft for udviklingen og var med til at skabe liv i området længe før boligudbygningen.
- De historiske bygninger og områdets kulturarv skaber en stærk identitet og giver området karakter.
- Udviklingen er sket gradvist over en længere årrække, hvor pionerer, kulturaktører og lokale investorer har været med til at afprøve nye funktioner og skabe opmærksomhed om stedet.
- Området viser potentialet i at kombinere kultur, natur og byudvikling i én samlet fortælling.

- Midlertidighed er blevet anvendt strategisk som et redskab til at teste idéer, tiltrække besøgende og understøtte udviklingen af området over tid.

Perspektiv for havnebydelen i Næstved

Hembrugterrein understreger værdien af tidlige aktiviteter og kulturelle initiativer som redskab til at skabe identitet og ejerskab i et område under udvikling.



Bevaring og ny anvendelse i form af blandt andet café og lokaler til arrangementer i ældre militærbygning.



Hyggelig café i området. En af de tidlige aktiviteter



Udeområde i forbindende med ovenstående bygning.

Byens Bygning, Utrecht

Om projektet

Byens Bygning er et eksempel på, hvordan borgerinddragelse kan integreres i en konkurrence- og udviklingsproces. Et særligt sammensat borgerpanel deltog aktivt i dialogen med konkurrencedeltagerne og var med til at kvalificere projektets indhold og ambitioner.



Pladsen, hvor Byens Bygning, planlægges opført. Området anvendes i dag blandt andet til skateaktiviteter.

Det lagde vi særligt mærke til

- En mindre gruppe engagerede borgere blev involveret gennem hele konkurrencefasen og fik stor indsigt i projektets muligheder og dilemmaer.
- Borgerpanelet fungerede som ambassadører og bidrog aktivt til dialogen med de deltagende teams.
- Det tætte samarbejde gav et stærkt ejerskab til projektet blandt deltagerne.
- Samtidig blev det tydeligt, hvor sårbar samskabelse kan være, hvis dialogen ophører, når projektet møder udfordringer eller ændrede forudsætninger.
- Erfaringen peger på, at inddragelse ikke alene handler om at skabe engagement i starten, men også om at fastholde dialogen gennem de svære faser af et projekt.

Perspektiv for havnebydelen i Næstved

Projektet viser potentialet i at etablere mindre, repræsentative grupper af borgere og aktører, som kan følge udviklingen over længere tid. Erfaringen understreger samtidig, at forventningsafstemning og løbende dialog er afgørende. Skal borgerinddragelse skabe varigt ejerskab, er det vigtigt at fastholde inddragelsen, også når projekter møder modstand, forsinkelser eller ændrede vilkår. Det er ofte her, tillid og troværdighed bliver sat på prøve.



Skitse af Byens bygning, som på baggrund af den omfattende inddragelsesproces blev udviklet med fokus på en blanding af forskellige funktioner og erhverv omgivet af en levende og aktiv park.

Deventer Bykontor

Om projektet

Bykontoret i Deventer kombinerer ny arkitektur med kulturarv og viser, hvordan offentlige bygninger kan fungere som identitetsskabende vartegn og samtidig understøtte udviklingen af den omkringliggende by.





Billederne viser kommunes nye bykontor koblet sammen med det fredede rådhus, mens et kunstværk med borgernes fingeraftryk synliggør forbindelsen mellem byens historie, borgere og fremtidige udvikling.

Det lagde vi særligt mærke til

- Det nye og det historiske er koblet sammen til én samlet fortælling.
- Kommunen arbejder aktivt og strategisk med byudvikling.
- Offentlige investeringer anvendes målrettet til at understøtte ønsket udvikling.
- Kommunale opkøb og investeringer kan være afgørende for at realisere visioner og projekter.

Perspektiv for havnebydelen i Næstved

Eksemplet viser betydningen af kommunen som aktiv medspiller, facilitator og strategisk investor i byudviklingen.

t Havenkwartier

Om projektet

't Havenkwartier er et tidligere industri- og havneområde, hvor en aktiv erhvervshavn fortsat fungerer side om side med boliger, kreative erhverv, kultur og byliv. Udviklingen er sket gradvist og med plads til midlertidige aktiviteter og lokale initiativer.





3D-print og illustration af Deventer bymidte og koblingen til stationen og den nye havnebydel ´t Havenkwartier.

Det lagde vi særligt mærke til

- Den eksisterende identitet er bevaret og videreudviklet frem for erstattet.
- Midlertidige aktiviteter har været en vigtig del af udviklingsstrategien.
- Lokale initiativer, kreative miljøer og eksperimenterende aktiviteter har fået stor frihed til at præge områdets udvikling og identitet.
- Eksisterende funktioner som parkering, erhverv og havneaktiviteter er tænkt ind i udviklingen.
- Kommunen har skabt rammer og retning uden at fastlægge alle løsninger på forhånd.

Perspektiv for havnebydelen i Næstved

Projektet peger på værdien af en gradvis udvikling, hvor kultur, byliv, erhverv og boliger kan udvikles side om side, og hvor lokale initiativer får plads til at præge områdets identitet og udviklingsretning.



Kunst og kreative erhverv er med til at præge områdets identitet.



Udsigt til kanalen fra kajsiden.



Frihedsgrader i udformning og brug af bygninger har bidraget til den særlige identitet og mangfoldighed i 't Havenkwartier.

Hvad tager vi med hjem?

Studieturens måske vigtigste læring er, at udviklingen af attraktive byområder bør tage udgangspunkt i de offentlige rum. De fælles gader, stier, pladser, parker og havnerum skaber rammen om byliv, bevægelse og fællesskab og binder byen sammen på tværs af funktioner og ejerskaber. Erfaringerne fra Holland viser, at tidlige investeringer i stærke offentlige rum kan styrke både kvaliteten, identiteten og attraktiviteten af de omkringliggende bygninger og byområder.

Samtidig viste studieturen, at attraktive havnebydele udvikles gennem en kombination af langsigtede visioner, høj kvalitet og aktiv brug af området undervejs i udviklingen. Erfaringerne peger særligt på betydningen af levende stueetager, kulturtilbud og midlertidige aktiviteter som redskaber til at skabe liv og fællesskaber allerede i de tidlige faser.

Projekterne understregede også vigtigheden af, at kommunen tager en aktiv rolle som facilitator, samarbejdspartner og initiativtager. Flere steder var kommunens evne til at samle aktører, investere strategisk og fastholde en klar vision afgørende for udviklingen.

På tværs af de besøgte projekter peger erfaringerne på en række forhold, som kan være relevante i den videre udvikling af havnebydelen i Næstved:

- Prioritér levende stueetager, aktive byrum og funktioner, der skaber liv og aktivitet fra de tidlige faser af udviklingen.
- Brug grønne områder, adgang til vandet og rekreative forbindelser som identitetsskabende elementer i bydelen.
- Understøt kultur, midlertidige aktiviteter og lokale initiativer som drivkraft for byliv og fællesskaber, mens området udvikles.
- Byg videre på områdets historie og identitet, så den eksisterende fortælling bliver en aktiv del af den fremtidige udvikling.
- Formidl visionen for Næstved havnebydel løbende gennem visualiseringer, aktiviteter og fortællinger, så borgere og besøgende kan følge udviklingen og se potentialerne undervejs.
- Arbejd med borgerinddragelse som en langsigtet proces, hvor dialog og samarbejde fastholdes, også når projekter møder udfordringer eller ændrede forudsætninger.
- Styrk samarbejdet mellem kommune, borgere, kulturaktører og private investorer, hvor kommunen aktivt bidrager som facilitator, playmaker og strategisk initiativtager.
- Fasthold høje ambitioner for kvalitet, begrønning, arkitektur og byrum samt arbejdet med sigtelinjer, vartegn og sammenhængende bystrukturer.

Erfaringerne fra Holland peger samlet set på, at langsigtede visioner, tidlige aktiviteter og stærke samarbejder kan være med til at skabe attraktive og levende byområder. Disse erfaringer vil indgå i det videre arbejde med den strategiske helhedsplan for havnebydelen og den fortsatte udvikling af Næstveds inderhavn.