

Attraktiv. Bæredygtig. Unik.

- 21 anbefalinger til fremtidens havnebydel i Næstved

Forord ved de politiske medlemmer	3
---	-------------------

Forord ved de eksterne medlemmer	4
--	-------------------

BAGGRUND

§17, stk. 4-udvalg for udvikling af havnebydel	5
--	-------------------

Politiske medlemmer	5
---------------------------	-------------------

Eksterne medlemmer	5
--------------------------	-------------------

Udvalgets opgave	6
------------------------	-------------------

Næstved i en regional kontekst	6
--------------------------------------	-------------------

Fakta om Næstved og kommunen	7
------------------------------------	-------------------

Kort over Næstved kommune og Næstved by	8
---	-------------------

Kort over bynære havnearealer i Næstved	9
---	-------------------

Vision og anbefalinger til udvikling af havnebydel i Næstved	10
--	--------------------

VISION

Visionen for havnebydelen	11
---------------------------------	--------------------

21 ANBEFALINGER	16
-----------------------	--------------------



ANBEFALINGER MED BEGUNDELSER FYSISK DIMENSION

Områdeafgrænsninger og delområder for havnebydelen

Anbefaling 1+ 2	22
-----------------------	--------------------

En attraktiv, bæredygtig og unik bydel ved vandet

Anbefaling 3 + 4 + 5	26
----------------------------	--------------------

Kulturarv og kunst som medskaber af identitet og sammenhæng

Anbefaling 6 + 7 + 8	34
----------------------------	--------------------

Begrønning og bæredygtighed

Anbefaling 9 + 10	40
-------------------------	--------------------



ØKONOMISK DIMENSION

Organisering af udvikling af havnebydelen

Anbefaling 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17	45
---	--------------------



STRATEGISK DIMENSION

Strategiske aktiviteter og åbningstræk som katalysator for udvikling af havnebydelen

Anbefaling 18 + 19	56
--------------------------	--------------------



ETAPE- OG TIDSDIMENSION

Idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen

Anbefaling 20	61
---------------------	--------------------

Procesplan for udvikling af havnebydelen

Anbefaling 21	64
---------------------	--------------------

Tekniske forudsætninger	67
-------------------------------	--------------------

Næstveds historie i store træk	68
--------------------------------------	--------------------

BILAG

Bilag 1-11 findes på
[www.naestved.dk/
havnebydel_hvidbog_bilag](http://www.naestved.dk/havnebydel_hvidbog_bilag)

BILLEDER

Hvor intet andet er nævnt er billeder fra Næstved.

Hvidbogen er godkendt af Næstved Byråd den 7. oktober 2025.

Forord ved de politiske medlemmer

Byomdannelse af de bynære havnearealer i Næstved er en ambitiøs mulighed for at skabe en attraktiv, bæredygtig og unik havnebydel ved vandet, som styrker hele Næstved Kommunes sammenhængskraft og vækstpotentiale.

Det er en langstrakt proces, der forventes at vare mere end 25-40 år, og som kræver et solidt fundament i form af en fælles vision, klare principper og robust organisering.

Hvidbogen peger på, hvordan vision og principper for den kommende byudvikling kan igangsættes, og hvordan byudviklingen organiseres. Udarbejdelse af hvidbogen er sket i dialog med en bred kreds af interessenter som fagfolk, borgere, erhvervsliv og andre aktører, som alle har bidraget med værdifulde perspektiver og viden.

De politiske medlemmer gik ind i arbejdet med visse forestillinger om retning og indhold i havnebydelen, og undervejs i processen gennem dialog og analyser har perspektiverne udviklet sig til en fælles vision, klare principper og robust organisering for udvikling af havnebydelen.

Udvalget har desuden været på inspirationsture i Danmark og Holland, som har givet værdifuld indsigt og hjulpet med at afklare, hvilke elementer der skal fremmes i byudviklingen.

De politiske medlemmer i udvalget er stolte af resultatet og står samlet bag hvidbogen, som gives til Næstved Byråd. De politiske medlemmer retter en stor tak til de eksterne medlemmer i udvalget, som gennem et konstruktivt og engageret samarbejde har bidraget med væsentlige perspektiver og faglig indsigt til arbejdet med hvidbogen.

*Linda Frederiksen, Kasper Schneider, Süleyman Yücel og Christian von Benzon
§17, stk. 4-udvalg for udvikling af havnebydel*



Forord ved de eksterne medlemmer

Næstveds nye havnebydel rummer et betydeligt potentiale for at skabe en levende og mangfoldig bydel, der kan styrke byens attraktivitet, sammenhæng og skabe vækst. Vi anbefaler, at udviklingen tager afsæt i stedets særlige identitet og beliggenhed ved vandkanten – med blandede boligtyper og ejerformer, der understøtter social mangfoldighed, har fokus på fællesrum og bruger området særlige kulturarv som fundament. Midlertidige aktiviteter og tydelige åbningstræk kan tidligt bringe liv og ejerskab til området. Vi anbefaler derfor, at Næstved Kommune iværksætter en dedikeret indsats og bred involvering, der skal sikre, at havnebydelen bliver en levende og integreret del af Næstved.

For at lykkes med havneomdannelsen kræver projektet en klar styring, grundige foranalyser – herunder et særligt fokus på markedsanalyser. Derudover bør projektets rammer afklares hurtigst muligt, for at kadencen holdes oppe. Her tænkes særligt på afklaring af flytning af erhvervshavnen samt det tidsmæssige aspekt i forhold til adkomst til arealerne for byudviklingsprojektet.

Endelig anbefaler vi, at Næstved Kommune prioriterer en klar og langsigtet styring af projektet, herunder i form af et aktivt ejerskab samt gennem strategiske investeringer i bæredygtighed, infrastruktur og byrum. I det arbejde anbefaler vi, at der etableres en fast og dedikeret projektorganisation, der har som mål at arbejde med realisering af projektet på fuld tid, og som har egne og tilstrækkelige budgetter til at drive processen fremad. Det er centralt, at denne organisation har en topledelses forankring, og der projektudvikles i et tæt samarbejde med investorer, borgere og aktører for både at sikre kvalitet og forankring.

Tim E. Halvorsen, Mette Mechlenborg og Berit Rathenborg Bæhr
§17, stk. 4-udvalg for udvikling af havnebydel



§17, stk. 4-udvalg for udvikling af havnebydel

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. Flytningen af havnen udsprang af et ønske om at byudvikle og etablere en ny bydel på de bynære havnearealer i Næstved for dermed at skabe vækstmuligheder for hele kommunen.

Med udgangspunkt i konstitueringsaftalen for Næstved Byråd 2022-2025 blev der nedsat et særligt §17, stk. 4-udvalg for udvikling af havnebydel i perioden 1. januar 2024 til 31. december 2025.

Byrådet godkendte i december 2023 kommissorium for §17, stk. 4-udvalget ([bilag 1](#)). Udvalget refererer til Næstved Kommunes Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalg. Samtidig blev der udpeget fire byrådspolitikere og tre eksterne eksperter til udvalget:

Politiske medlemmer

Linda Frederiksen

Formand for §17, stk. 4-udvalg for udvikling af havnebydel.

Byrådsmedlem for Socialdemokratiet.

Kasper Schneider

Næstformand for §17, stk. 4-udvalg for udvikling af havnebydel.

Byrådsmedlem for Liberal Alliance.

Süleyman Yücel

Byrådsmedlem for Venstre.

Christian von Benzon

Byrådsmedlem for Socialdemokratiet.

Eksterne medlemmer

Tim E. Halvorsen

Projektdirektør, Kildedal By ved Ballerup.

Mette Mechlenborg

Sektionsleder, Build – Departement of the Built Environment ved Aalborg Universitet.

Berit Rathenborg Bæhr

Byplanlægger og seniorrådgiver, Grandville.



Udvalgets opgave

Udvalget skulle udarbejde afgrænsede, gennemarbejdede og konkrete anbefalinger til:

- Hvordan den fremtidige havnebydel planlægges og udvikles?
- Hvordan der skabes bæredygtig byudvikling med sammenhæng til den resterende by og hele Næstved Kommune?
- Hvordan byudviklingen organiseres?

Udvalget skulle også arbejde med midlertidige tiltag og interessent-inddragelse, der ville tydeliggøre vision og retning for den kommende byudvikling.

Endelig skulle udvalget pege på, hvordan vision og principper for den kommende byudvikling konkret kunne igangsættes i form af en hvidbog til Næstved Byråd. Fokus i anbefalingerne ville være på igangsættelse af den efterfølgende planproces og organiseringen af byudviklingen.

Byomdannelsen af de bynære havnearealer forventes mindst at løbe over en 25-40-årig periode. Det er en langstrakt proces, som kræver en overordnet plan og beskrivelse af omdannelsen, og hvordan den skal organiseres og drives. Udvalgets primære fokus er på langsigtet og strategisk byomdannelse. Udgangspunktet er den fysiske planlægning i forhold til omdannelse af erhvervshavnearealerne til byudvikling. Herunder hvordan byudviklingen sikrer sammenhængene med den eksisterende by og resten af kommunen.

Det langsigtede byudviklingsprojekt vil skabe vækstmuligheder for hele kommunen, styrke erhvervslivet og bidrage til skabelsen af nye arbejdspladser i Næstved.

Næstved i en regional kontekst

Næstved er den næststørste kommune i Region Sjælland med en central placering mellem Hovedstadsområdet og Femern Bælt regionen. Tilflytningen til kommunen er stabil. Næstved by står for den primære befolkningsvækst gennem tilflytning fra andre kommuner og interne flytninger i kommunen.

Der er gode pendlermuligheder til og fra Næstved til mange store byer på Sjælland og resten af landet, uanset om det er med tog eller bil. Den kommende motorvej mellem Næstved og Rønnede, der åbner i 2031, forbedrer forbindelsen til København. Når den nye Femern Bælt-forbindelse åbner, vil Næstved ligge centralt mellem København og Hamborg.

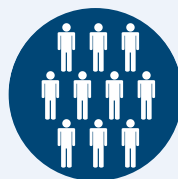
Fakta om Næstved og kommunen



Grundlagt
i år 1135



5. største by
på Sjælland



2. største kommune
i Region Sjælland
med 85.007 borgere
i kommunen, 45.199
borgere i byen
og en gennemsnits-
alder på 44 år



15. største kommune
i Danmark



683 km²
- største kommune
på Sjælland
målt på areal



120 km kystlinje



16.000 pendler ud
af kommunen,
mens godt 6.000
pendler til
kommunen



44 minutter med
tog til Københavns
Hovedbanegård



Motorvej
Næstved-Rønnede
forventes at stå
færdig i 2031



Næstved er godt
placeret i forhold til
at køre til arbejde
og fritidsaktiviteter i
store dele af landet

BAGGRUND

Næstved kommune



Næstved by



Bynære havnearealer i Næstved



(CC BY) GeoDanmark, © Næstved Kommune

Vision og anbefalinger til udvikling af havnebydel i Næstved

§17, stk. 4-udvalget har ladet sig inspirere af Realdanias model for udviklingsplaner som styrende værktøj for hvidbogens disponering. Med afsæt i udvalgets forslag til vision for havnebydelen i Næstved og den viden som er samlet, har udvalget udarbejdet anbefalinger til, hvordan havnebydelen kan udvikles, og hvad den bør rumme.

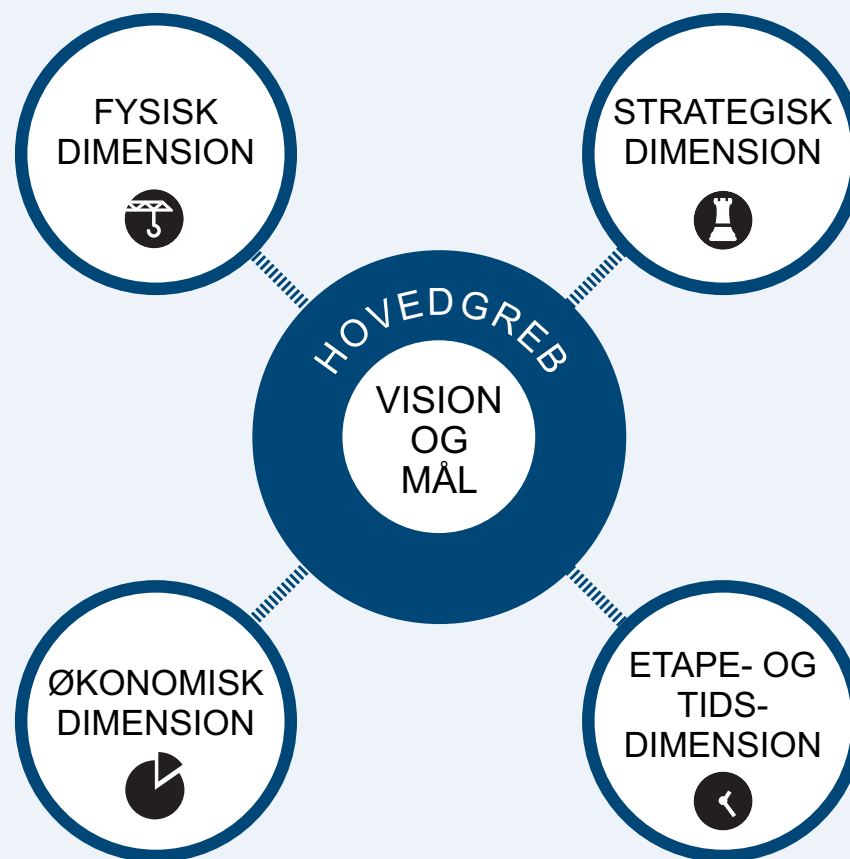
Anbefalinger gives indenfor de indbyrdes tæt forbundne dimensioner i modellen: fysisk dimension, økonomisk dimension, strategisk dimension, og etape- og tidsdimension. Tilsammen udgør det et helhedsorienteret blik på havnebydelen. Visionen og anbefalingerne beskriver dermed byudviklingen og de forudsætninger og aktiviteter, der er afgørende for, at havnebydelen kan virkeliggøres.

Den fysiske dimension beskriver udviklingsområdets fysiske forhold som for eksempel områdeafgrænsning og delområder, forbindelser til naboer, principper for arealanvendelse, byrum, bebyggelsestætheder, -højder og -typologier, arkitektur, parkering, kulturarv og bæredygtighed.

Den økonomiske dimension er den overordnede organisering og finansiering af byudviklingen.

Den strategiske dimension beskriver strategier og konkrete aktiviteter, der skal til for at realisere visionen som for eksempel strategisk åbningstræk, der fremmer den videre realisering af projektet.

Etape- og tidsdimensionen beskriver tidshorisont og forventede rækkefølge i byudviklingens realisering samt indbyrdes afhængigheder mellem de forskellige dele af udviklingen.



Visionen for havnebydelen

Næstveds havnebydel skal være en attraktiv og mangfoldig bydel, der binder bymidten og kanalen sammen og styrker kommunens samlede vækst og sammenhæng. Med boliger, erhverv, service, lokal detailhandel, kulturelle institutioner, kommunale funktioner, grønne byrum og rekreative muligheder skabes en levende hverdag for både beboere og besøgende. Bydelen skal forene moderne, bæredygtigt byggeri med Næstveds industrielle kulturarv og historiske spor og danne rammen om stærke fællesskaber og lokal stedsidentitet.

Gennem et tæt samarbejde mellem kommunen, borgere, erhverv og investorer bliver havnebydelen over de næste mange år et omdrejningspunkt for kommunens og Næstveds udvikling og en vigtig drivkraft for ambitionen om at blive en af Sjællands største og mest attraktive byer uden for hovedstadsområdet.

Havnebydelens identitet skal især formes af en kombination af moderne byggeri og arkitektur, kunst og bevaring af kulturhistoriske bygninger og industrielementer fra industrihavnen som for eksempel Maglemølle Papirfabrik. Den særlige historisk funderede identitet og stemning, som havnen har, skal sikres og bidrage til at bygge bro mellem fortiden og fremtiden. En velfungerende infrastruktur skal sikre god tilgængelighed og sammenhængende forbindelser mellem bymidten, havnebydelen, kanalen og den resterende by.

Udvalget foreslår, at vision for havnebydelen i Næstved er:

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

FYSISK DIMENSION

Næstveds nye havnebydel midt mellem bymidten og kanalen

Havnebydelen skal være en levende bydel med boliger tæt ved vandet med udsigt over kanalen og byen. Der skal være variation i boligtyper og ejerformer, der appellerer til alle fra unge til seniorer og skaber lokale fællesskaber. En varieret sammensætning af bebyggelsestætheder, -højder og -typologier skal danne tydelige kvarterer, der giver variation og genkendelighed på tværs af området. Bydelen skal rumme erhverv, service, lokal detailhandel, kulturelle institutioner og kommunale funktioner, der bidrager til et dynamisk og levende byliv for både beboere og besøgende. Forskelligartede byrum og grønne områder skal understøtte hverdagsliv, aktivitet og rekreation nær kanalen og udgøre rammerne for livet uden for og mellem bygningerne.

Havnebydelen skal kendetegnes ved unikt og bæredygtigt byggeri og arkitektur i høj kvalitet, som afspejler Næstveds moderne og historiske identitet. Kunst skal samtidig integreres i byrum.

STRATEGISK DIMENSION

Et levende havneområde før byudviklingen begynder

Havnebydelen skal komme borgere, besøgende og erhverv til gavn. Derfor skal der arbejdes strategisk med at binde bymidten sammen med kanalen - fysisk og mentalt. Udvikling af erhverv og detailhandel skal ske med et helhedsorienteret blik på hele kommunen, og der skal udvikles en strategi for, hvordan udviklingen kan bygge videre på Næstveds kulturarv som havne- og industriby.

Havnebydelen skal udvikles som et levende område, allerede inden bygninger er opført. Gennem en strategi om midlertidige aktiviteter skal



der sikres et blomstrende byliv, som tydeliggør visionen for havnebydelen og den kontinuerlige omdannelse af området. De midlertidige aktiviteter skal baseres på løbende inddragelse af Næstveds borgere, foreninger, organisationer og erhverv og således underbygge en udvikling, der er skabt på engagement og en bred opbakning.

Der skal arbejdes med strategiske åbningstræk, som kickstarter og fremmer realisering af udvikling af havnebydelen og viser borgere, investorer og andre interessenter, hvordan havnebydelen kommer til at se ud i fremtiden. De strategiske åbningstræk skal desuden bruges som redskaber i en markedsdialog.

ØKONOMISK DIMENSION

Realisering af havnebydelen i et samarbejde mellem Næstved Kommune og investorer

Havnebydelen er et byudviklingsprojekt, der er baseret på en balance mellem markedets efterspørgsel og kommunale ambitioner og investeringer. Der skal sikres etapemæssig finansiering blandt andet ved kontinuerlig inddragelse af kommerciel- og markedsviden. Dialog med eksisterende ejere på de bynære havnearealer sikrer, at byudviklingen sker i et samspil.

Gennem løbende markedsdialog med investorer skal Næstved Kommune tage en aktiv rolle i at få markedet til at interessere sig for udvikling af havnebydelen og undersøge private aktørers interesse i at indgå i byudviklingen og et eventuelt byudviklingselskab. Næstved Kommune skal samtidig fremme byudviklingen ved strategiske kommunale investeringer i havnebydelen, der skaber liv og tiltrækker beboere og besøgende, og som skaber grundlag for private investeringer.



◀ ETAPE- OG TIDSDIMENSION

Etapevis og sammenhængende udvikling af havnebydelen

Havnebydelen skal udvikles i etaper for at understøtte Næstved bymidte og få byen til at hænge bedre sammen. Samtidig skal der åbnes for en tæt sammenhæng mellem byen og kanalen, og rekreativ adgang til kanalen.

Udviklingen starter i delområde I, som er det primære udviklingsområde. Delområde II og III skal udvikles i takt med, at eksisterende forhold gør en udvikling mulig. De tre delområder skal ses i sammenhæng og i samspil med Næstved bymidte. Delområde IV udgør en særlig mulighed for parallel byudvikling og kan realiseres uafhængigt af de øvrige delområder.



21 anbefalinger



ANBEFALING 1

Områdeafgrænsning for havnebydelen

Udvalget anbefaler, at området for udvikling af havnebydelen strækker sig fra Den Fritlagte Suså ved Sct. Peders Kirke og den historiske bymidte til Svingbroen omgivet af bykvartererne Åderup og Grimstrup.

ANBEFALING 2

Udvikling af havnebydelen i etaper

Udvalget anbefaler, at udvikling af havnebydelen inddeles i fire delområder med henblik på udvikling af havnebydelen i etaper, når en strategisk udviklingsplan foreligger. Det anbefales, at delområde I er det primære og første udviklingsområde. Delområde II og delområde III udvikles i takt med, at erhvervsmæssige aktiviteter og ejerforhold gør en udvikling mulig. Delområde I-III skal ses i sammenhæng og i forbindelse med Næstved bymidte. Delområde IV, Grimstrupvej-kvarteret, udgør et særskilt område, hvor byudvikling kan igangsættes uden nærmere sammenhæng til delområde I-III.

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, herunder:

- at balancen mellem de forskellige funktioner både understøtter muligheden for at skabe et mangfoldigt byliv i havnebydelen og samtidig er markedsmæssig realiserbart

- at sammensætningen af funktioner tager højde for, at havnebydelen ikke bliver en konkurrent til bymidten, men understøtter en gensidig synergiskabelse mellem bymidten og havnebydelen til gavn for beboere og gæster
- at der planlægges for en varieret boligsammensætning med rum til forskellig ejerformer og boformer, som bidrager til, at havnebydelen kan tilbyde relevante og attraktive bosætningsmuligheder for flere målgrupper.
Et eksempel kunne være seniorer, der ønsker at udskifte huset med en mindre, centralt beliggende bolig

Det anbefales desuden, at havnebydelen planlægges med forskelligartede byrum, der både kan understøtte aktivitet, hverdagsliv og rekreation, men som også kan fungere som centrale steder, der kan tiltrække lokale og borgere fra resten af kommunen samt turister.

ANBEFALING 4

Bebyggelsestætheder, -højder og -typologier

Udvalget anbefaler, at havnebydelen udvikles med en varieret sammensætning af bygningstætheder, -højder og -typologier. Dette bidrager til at skabe en stærk identitet for bydelen og danne tydelige kvarterer, der giver variation og genkendelighed på tværs af området.

Det anbefales, at bebyggelsen i havnebydelen integreres i den omkringliggende by. Det kan ske gennem tilpasning af bygningshøjder og -typologier, arkitektoniske greb eller ved at etablere klare sigtelinjer mellem havnebydelen og den omkringliggende by.

Endelig anbefales det, at sammensætningen af tætheder, højder og typologier tager afsæt i de markedsmæssige vilkår. Det er afgørende for, at havnebydelen bliver attraktiv for investorer og projektudviklere.

ANBEFALING 5

Tilgængelighed og parkeringsfaciliteter

Udvalget anbefaler, at der etableres velfungerende parkeringsfaciliteter, som blandt andet rummer en balance mellem terrænparkering og mere omkostnings-tunge parkeringsløsninger i konstruktion med afsæt i markedsmæssige vilkår. Det anbefales, at parkeringsfaciliteter også rummer en velfungerende balance mellem gratis parkering, timebetalt parkering og/eller licensparkering.

ANBEFALING 6

Bevaring af kulturarv

Udvalget anbefaler, at væsentlig kulturarv på havnearealet bevares i forbindelse med udvikling af havnebydelen. Det anbefales, at der i idékonkurrence om en strategisk udviklingsplan for havnebydelen peges på, hvilke bevaringsværdige bygninger og industrielementer som kan bevares, renoveres, transformeres og gives ny værdi og anvendelse - for eksempel kulturelle formål - til aktiv glæde for fremtiden og med respekt for fortiden. Det anbefales desuden, at den særlige historisk funderede identitet og stemning sikres ved omdannelse af havnen. Tilsammen bidrager det til, at der bygges bro mellem fortiden og fremtiden.

ANBEFALING 7

Havnebydelens sammenhæng til den historiske bymidte og resterende by

Udvalget anbefaler, at væsentlig kulturarv på havnearealet bevares i forbindelse med udvikling af havnebydelen for at skabe sammenhæng til den historiske bymidte og resterende by. Det anbefales desuden, at der etableres en velfungerende infrastruktur, som sikrer god tilgængelighed og sammenhængende forbindelser mellem bymidten, havnebydelen, kanalen og den resterende by.

ANBEFALING 8

Havnebydelens sammenhæng til det moderne Næstved

Udvalget anbefaler, at der integreres nye stedspecifikke kunstværker i det offentlige rum i havnebydelen for at skabe sammenhæng til det moderne Næstved.

ANBEFALING 9

Begrønning

Udvalget anbefaler at integrere grønne områder med træer og planter i havnebydelen for at skabe attraktive, bæredygtige og sunde bymiljøer for mennesker og dyr. Det anbefales, at begrønning i havnebydelen påbegyndes tidligt i byudviklingsprojektet, så relevante og tilgængelige områder løbende bliver beplantet med træer og planter og får tid til at vokse og dække områderne med grøn vegetation.

ANBEFALING 10

Bæredygtighed

Udvalget anbefaler, at der udarbejdes en bæredygtighedsstrategi for udvikling og gennemførelse af havnebydelen, som vil udgøre et væsentligt grundlag for den strategiske udviklingsplan for havnebydelen. Det anbefales, at der træffes valg om krav, metoder, certificeringer eller lignende.

ANBEFALING 11

Model for organisering af udvikling af havnebydelen og markedsdialog med investorer

Udvalget anbefaler, at der etableres et kommunalt ledet byudviklingsprojekt med ansvar for udvikling af havnebydelen og med mulighed for at tilkøbe kommerciel- og markedsviden samt erfaring fra eksterne aktører. Det anbefales, at Næstved Kommune løbende har dialog med eksisterende ejere på de bynære havne-arealer, så byudviklingen sker i samspil med ejerne.

Det anbefales, at Næstved Kommune har markedsdialog med investorer for at undersøge, om private aktører har interesse i byudviklingsprojektet og eventuelt indgår i et byudviklingsselskab.

Endelig anbefales det, at markedsdialogen med investorer også bruges til at undersøge investeringsvillighed i området, det gunstige tidspunkt at involvere investorer, samt få viden om investorernes præferencer for boligtyper og boligstørrelser til at tiltrække beboere til havnebydelen.

ANBEFALING 12

Udvikling af havnebydelen på markedets vilkår og ved kommunale investeringer

Udvalget anbefaler, at havnebydelen kan udvikles i takt med markedets efterspørgsel og i etaper med tilstrækkelig størrelse og omfang til, at etaperne er attraktive for investorer. Det anbefales, at Næstved Kommune kan tage en aktiv rolle i at få markedet til at interessere sig for udvikling af havnebydelen ved markedsdialog med investorer og ved at prioritere kommunale investeringer i havnebydelen. Investeringer skaber liv og tiltrækker beboere og besøgende, som samtidig skaber grundlag for private investeringer.

ANBEFALING 13

Omkostninger til byggemodning

Udvalget anbefaler, at Næstved Kommune finansierer den overordnede og offentlige byggemodning, og investorer finansierer projektrelaterede byggemodningsomkostninger knyttet til de enkelte byggefeltet og planlagte byggerier.

ANBEFALING 14

Omkostninger til infrastruktur

Udvalget anbefaler, at Næstved Kommune finansierer den overordnede og offentlige infrastruktur, og investorerne finansierer intern infrastruktur.

ANBEFALING 15

Selvstændigt lukket økonomisk kredsløb

Udvalget anbefaler, at der etableres et selvstændigt lukket økonomisk kredsløb og regnskab for byudviklingsprojektet, så indtægter ved salg af grunde og byggeretter forbliver i byudviklingsprojektet.

ANBEFALING 16

Politisk forankring af byudviklingsprojektet i Næstved Kommune

Udvalget anbefaler, at byudviklingsprojektet forankres politisk i et §17, stk. 4-udvalg under Næstved Kommunes Økonomiudvalg. Det anbefales, at udvalget får eksterne udvalgsmedlemmer med kompetencer indenfor finansiering og strategisk byudvikling. Det anbefales desuden, at udvalget giver anbefaling om organisering af udvikling af havnebydelen på længere sigt.

ANBEFALING 17

Administrativ forankring af byudviklingsprojektet i Næstved Kommune

Udvalget anbefaler, at der etableres en enhed i Næstved Kommune fra 2026 med dedikeret ansvar for byudviklingsprojektet. Det anbefales, at der tilknyttes kommerciel kompetence, planfaglig kompetence og kompetence med ansvar for midlertidige aktiviteter til enheden.

ANBEFALING 18

Midlertidige aktiviteter skaber byliv før havnebydelen er opført

Udvalget anbefaler, at eksterne aktører understøttes til at gennemføre længerevarende midlertidige aktiviteter, der tydeliggør vision og retning for udvikling af havnebydelen. Det anbefales, at der tilknyttes kompetence med ansvar for midlertidige aktiviteter til enheden med dedikeret ansvar for byudviklingsprojektet.

ANBEFALING 19

Strategiske åbningstræk der fremmer den videre realisering af udvikling af havnebydelen

Udvalget anbefaler, at der gennemføres såkaldte strategiske åbningstræk, som kan kickstarte og fremme den videre realisering af udvikling af havnebydelen samt tiltrække og vise borgere, investorer og andre interessenter, hvordan havnebydelen kommer til at se ud i fremtiden. Det anbefales, at type og antal af strategiske åbningstræk kan indgå i idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen, som vedtages af Næstved Byråd i 2027.

ANBEFALING 20

Idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen

Udvalget anbefaler, at Næstved Byråd udskriver en idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen i 2026. Det anbefales, at Byrådet vedtager den strategiske udviklingsplan for havnebydelen i 2027.

ANBEFALING 21

Procesplan for udvikling af havnebydelen

Udvalget anbefaler en overordnet procesplan for udvikling af havnebydelen, der beskriver rækkefølgen i byudviklingens realisering samt indbyrdes afhængigheder mellem de forskellige dele af udviklingen.

Anbefalinger med begrundelser



Områdeafgrænsning og delområder for havnebydelen

Havnebydelen skal i sin helhed binde Næstved bymidte, områderne langs kanalen og tilgrænsende byområder naturligt sammen og åbne nye forbindelser til vandet.

ANBEFALING 1 + 2



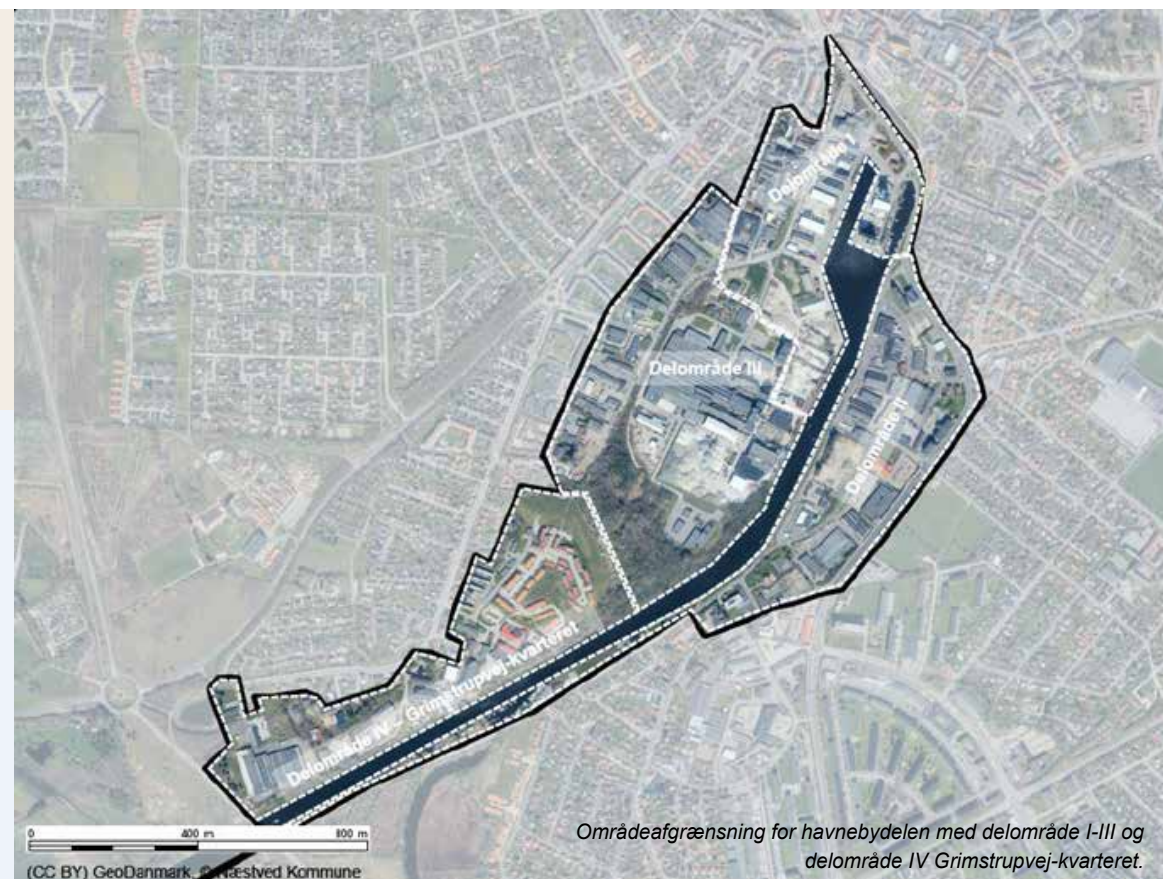
ANBEFALING 1

Områdeafgrænsning for havnebydelen

Udvalget anbefaler, at området for udvikling af havnebydelen strækker sig fra Den Fritlagte Suså ved Sct. Peders Kirke og den historiske bymidte til Svingbroen omgivet af bykvartererne Åderup og Grimstrup.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 1

Arealet er ca. 114 hektar og omfatter Havnegade, Vestre Kaj, Vestre Mellemkaj, Østre Mellemkaj, Skellet, Fabriksvej, Maglemølle-området, arealet syd for Grimstrupvej, arealerne mellem kanalen og Kanalvej og det nuværende område til erhvervs- og offentlige formål mellem kanalen og Vordingborgvej.





ANBEFALING 2

Udvikling af havnebydelen i etaper

Udvalget anbefaler, at udvikling af havnebydelen inddeles i fire delområder med henblik på udvikling af havnebydelen i etaper, når en strategisk udviklingsplan foreligger. Det anbefales, at delområde I er det primære og første udviklingsområde. Delområde II og delområde III udvikles i takt med, at erhvervsmæssige aktiviteter og ejerforhold gør en udvikling mulig. Delområde I-III skal ses i sammenhæng og i forbindelse med Næstved bymidte. Delområde IV, Grimstrupvej-kvarteret, udgør et særskilt område, hvor byudvikling kan igangsættes uden nærmere sammenhæng til delområde I-III.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 2

Grundlaget for anbefalingen er, at området for havnebydelen er stort og byudviklingen forventeligt vil tage mange år. Samtidig frigøres arealer på forskellige tidspunkter. Delområde I som omfatter Næstved Havns nuværende erhvervsareal og Skellet, der i høj grad ejes af Næstved Havn, frigøres løbende frem mod 2034 i forbindelse med havnens udflytning. Det muliggør en igangsættelse af byudviklingen i dette område samtidig med anlæggelse af ny havn på Ydernæs gennemføres. Delområde I kommer dermed til at fungere som generator for udvikling af hele havnebydelen.

Arealerne i delområderne II-III ejes primært af private og indeholder erhvervsmæssige aktiviteter, der forventes at flytte til mere fordelagtige





placeringer senere. Delområde IV kan udvikles selvstændigt i det omfang, der er interesse for i området og før den strategiske udviklingsplan.

Udvikling af havnebydelen i etaper gør det realistisk at komme relativt hurtigt i gang med byudviklingsprojektet, der vil strække sig over mange år. Byudviklingsprojektet kan igangsættes i delområde I i 2028/2029 under forudsætning af, at havnens udflytning er igangsat. Forud for og i forbindelse med byudviklingen i delområde I kan en løbende dialog med eksisterende ejere og virksomheder i delområde II, III og IV prioriteres, så byudviklingen også sker i tæt dialog for at sikre fremdrift.

Delområde I omfatter primært Næstved Havns erhvervsareal og Skellet, der i høj grad ejes af Næstved Havn.

Delområde II omfatter arealer, der primært ejes af private og indeholder erhvervsmæssige aktiviteter. Delområdet omfatter også havnepromenaden med en gang- og cykelsti langs dele af Kanalvej. På strækningen er græsskråninger, bænke og skulpturer.

Delområde III omfatter arealer, der primært ejes af private og indeholder erhvervsmæssige aktiviteter. I delområdet er Maglemølle A/S, som rummer virksomheder, kunstnere, padelcenter, klatrecentral med mere. I delområdet er også Reiling Glasrecycling.

Delområde IV Grimstrupvej-kvarteret omfatter arealer, der ejes af private og indeholder erhvervsmæssige aktiviteter.



En attraktiv, bæredygtig og unik bydel ved vandet

Havnebydelen skal understøtte Næstved bymidte og få byen til at hænge bedre sammen. Samtidig åbnes for en tæt sammenhæng mellem byen og kanalen, og øget rekreativ adgang til kanalen.

ANBEFALING 3 + 4 + 5





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, herunder:

- at balancen mellem de forskellige funktioner både understøtter muligheden for at skabe et mangfoldigt byliv i havnebydelen og samtidig er markedsæssig realiserbart
- at sammensætningen af funktioner tager højde for, at havnebydelen ikke bliver en konkurrent til bymidten, men understøtter en gensidig synergiskabelse mellem bymidten og havnebydelen til gavn for beboere og gæster
- at der planlægges for en varieret boligsammensætning med rum til forskellig ejerformer og boformer, som bidrager til, at havnebydelen kan tilbyde relevante og attraktive bosætningsmuligheder for flere målgrupper. Et eksempel kunne være seniorer, der ønsker at udskifte huset med en mindre, centralt beliggende bolig

Det anbefales desuden, at havnebydelen planlægges med forskelligartede byrum, der både kan understøtte aktivitet, hverdagsliv og rekreation, men som også kan fungere som centrale steder, der kan tiltrække lokale og borgere fra resten af kommunen samt turister.



Aarhus Ø



BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 3

Grundlaget for anbefalingen er, at funktionssammensætningen i havnebydelen er helt essentiel. Dels hvis der skal skabes fællesskaber og liv i området i både dag- og aften timer, dels hvis bydelen skal være attraktiv at besøge for andre end dem, som er der til hverdag. Også på de dage, hvor solen ikke skinner, og kanalen ikke er et trækplaster i sig selv. Med andre ord skal der være en "reason to go".

Boligsammensætningen er afgørende, hvis der skal skabes en mangfoldig havnebydel med appel til forskellige målgrupper. Der ligger desuden et potentiale i beliggenheden ved kanalen, der vil kunne tilbyde unikke boliger i en Næstved-kontekst, og som dermed kan bidrage til at tiltrække nye borgere til byen og kommunen. En veldisponeret sammensætning af boliger kan ligeledes være med til at åbne for at seniorer, der ønsker at bo centralt i byen, og som dermed kan finde en ny og mindre bolig, hvis de ønsker at flytte ud af huset i villakvarteret.

Endelig kan en blandet funktionssammensætning bidrage til at løse plan- og miljømæssige udfordringer. For eksempel er der områder i havnebydelen, som vurderes at være støjbelastede, og hvor det vil være svært at placere boliger. Her kan mindre støjfølsomme funktioner, såsom erhverv og offentlige funktioner, anvendes til at skærme boliger fra støj.

Byrummene er en væsentlig parameter i at gøre en bydel attraktiv, da byens rum udgør rammerne for livet uden for og mellem bygningerne. Byrum, der er vedkommende for både beboere og besøgende, og som tilbyder et mikroklima og en indretning, der understøtter dets brug, vil kunne bidrage til at øge havnebydelens attraktivitet. Både som et sted at bo eller placere sin virksomhed i, men også som et sted der er yndet at besøge.



Aarhus Ø



Byrum i havnebydelen kan spænde fra den lille pladsdannelse målrettet lokale fællesskaber, hvor man mødes på tværs af boligområder, til centrale mangfoldige byrum, hvor bylivsskabende funktioner koncentrerer sig i stueetagerne. De centrale byrum kan blive mødesteder for hele havnebydelen og byen i øvrigt – for beboere som besøgende.

Rekreative og aktive byrum nær kajkanten er væsentlige for at sætte havnebydelens helt særlige kvaliteter i spil langs kanalen. I disse byrum vil der kunne være plads til ophold på solrige dage og mulighed for at komme helt tæt på vandet og for eksempel padle i sin kajak eller hoppe i et havnebadebassin.





ANBEFALING 4

Bebyggelsestætheder, -højder og -typologier

Udvalget anbefaler, at havnebydelen udvikles med en varieret sammensætning af bygningstætheder, -højder og -typologier. Dette bidrager til at skabe en stærk identitet for bydelen og danne tydelige kvarterer, der giver variation og genkendelighed på tværs af området.

Det anbefales, at bebyggelsen i havnebydelen integreres i den omkringliggende by. Det kan ske gennem tilpasning af bygningshøjder og -typologier, arkitektoniske greb eller ved at etablere klare sigtelinjer mellem havnebydelen og den omkringliggende by.

Endelig anbefales det, at sammensætningen af tætheder, højder og typologier tager afsæt i de markedsmæssige vilkår. Det er afgørende for, at havnebydelen bliver attraktiv for investorer og projektudviklere.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 4

Grundlag for anbefalingen er, at havnebydelen skal være en integreret bydel i Næstved og samtidig være sin helt egen. Qua havnebydelens størrelse bør der etableres kvarterer i bydelen, som har sin egen identitet. Dette kan også være med til at tydeliggøre funktions- eller boligsammensætningen i et kvarter. Kvartersdannelser kan skabe et lokalt tilhørsforhold og gøre det nemmere at orientere sig i den store havnebydel. For eksempel kan områder med særligt udadvendte





funktioner eller centrale byrum understøttes gennem bebyggelsens karakter, i form af både tæthed, højder og typologier.

Den rette balance mellem bebyggelsestæthed, -højder og -typologier er desuden afgørende for den økonomiske realiserbarhed. Kombinationen af højde og typologi har betydning for, hvilke funktioner og boligtyper en bygning kan rumme, og det er dermed væsentligt, at udbuddet modsvare efterspørgslen efter de forskellige funktioner og boligtyper. Samtidig hænger bebyggelsestætheden sammen med krav til antallet af parkeringspladser, areal til udendørsopholdsareal, befæstelsesgrad med videre, der skal anlægges i bydelen. Mere bebyggelse stiller flere krav og større investeringer i at realisere bydelen. Her skal den rette balance findes, så bebyggelsestætheden hænger sammen med de krav, der stilles i relation til antallet af etagemeter.

Et mulighedsstudie for delområde I viser 3 scenarier for disponering af bebyggelsestætheder, -højder og -typologier ([bilag 2](#)). Mulighedsstudiet er ikke et udtryk for en endelig udformning, typen af bebyggelser eller den arkitektoniske kvalitet for det fremtidige udviklingsområde. Illustrationerne i mulighedsstudiet er udelukkende et redskab til at rammesætte den potentielle bygningsvolumen, der kan muliggøres i delområde I.



Kerckebosch i Zeist, Holland



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. Det anbefales, at parkeringsfaciliteter også rummer en velfungerende balance mellem gratis parkering, timebetalt parkering og/eller licensparkering.



BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 5

Parkering er en afgørende faktor for, at havnebydelen bliver økonomisk realiserbar.

I havnebydelen vil en vis mængde parkeringspladser kunne anlægges på terræn, uden at de bliver meget dominerende i bybilledet. Det er dog væsentligt, at antallet af terrænparkeringspladser ikke kompromitterer havnebydelens øvrige bylivsskabende kvaliteter, såsom byrum, grønne områder, forbindelsen til kanalen og trafiksikre vej- og stiforløb, eller at der skabes større sammenhængende parkeringsarealer, der kan fremstå tomme eller utrygge, når de ikke er i brug.

Omvendt må der heller ikke være for få parkeringspladser, da bydelen også skal være velfungerende for dem, der bor og arbejder der. Parkeringsnormen bør i den forbindelse afspejle funktions- og boligsammensætningen og de målgruppers bilbehov, som de forskellige funktioner



og boligtyper henvender sig til. En høj parkeringsnorm kan medføre behov for flere omkostningstunge parkeringsløsninger i konstruktion for at undgå for meget terrænparkering. En parkeringskælder er særlig omkostningstung i et havneområde. Parkeringsnormen skal derfor balanceres, så der netop er tilstrækkeligt med parkeringspladser til, at området er velfungerende i forhold til bilejerskab og det ønskede byliv, der ønskes i havnebydelen, og til at omkostningstunge parkeringsløsninger i konstruktion kan begrænses. Parkeringsfaciliter skal samtidig rumme en velfungerende balance mellem gratis parkering, timebetalt parkering og/eller licensparkering.



Kulturarv og kunst som medskaber af identitet og sammenhæng

De bynære havnearealer i Næstved er i dag kendetegnet af havne- og erhvervsaktiviteter og tidligere industrielle spor fra blandt andet papirfabrikken Ny Maglemølle nord for kanalen, kombineret med grønne områder, sejl- og kajakklubber, parcelhuskvarterer og erhvervsaktiviteter syd for kanalen. Sammen med kanalen giver det området en særlig karakter.

Havnen og kanalen har haft stor betydning for udviklingen af Næstved by og opland. Industrien vandt frem i løbet af det 19. og 20. århundrede med Maglemølle Papirfabrik, Kählers Keramik og Holmegaard Glasværk, og byen voksede kraftigt. Havnearealet er et betydningsfuldt kulturmiljø, der fortæller om industrihavnens påvirkning på Næstveds udvikling.

ANBEFALING 6 + 7 + 8



ANBEFALING 6

Bevaring af kulturarv

Udvalget anbefaler, at væsentlig kulturarv på havnearealet bevares i forbindelse med udvikling af havnebydelen. Det anbefales, at der i idékonkurrence om en strategisk udviklingsplan for havnebydelen peges på, hvilke bevaringsværdige bygninger og industrielementer som kan bevares, renoveres, transformeres og gives ny værdi og anvendelse - for eksempel kulturelle formål - til aktiv glæde for fremtiden og med respekt for fortiden. Det anbefales desuden, at den særlige historisk funderede identitet og stemning sikres ved omdannelse af havnen. Til sammen bidrager det til, at der bygges bro mellem fortiden og fremtiden.



BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 6

Kulturarv er en vigtig ressource til at styrke havnebydelens identitet, skabe værdi og øge herlighedsværdien. Bevaring af kulturarv giver havnebydelen en særlig lokal identitet, hvor historiske bygninger som for eksempel Maglemølle Papirfabrik og Kranbroer fortsat kan rumme stedspecifikke fortællinger og gengive den havneindustrikultur, som har været betydningsfuld for Næstveds udvikling gennem mange år. Det kan være ved at bevare bevaringsværdige bygninger og industrielementer, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er særlig fremtrædende og ved at gengive særlige karakteristiske bygningstræk i nye bebyggelser.

Kulturarv er andet og mere end bygninger. Den immaterielle kulturarv - eller den levende kulturarv - er den kultur, der danner befolkningens



identitet og ikke fysisk kan gribes fat i som for eksempel den særlige historisk funderede identitet og stemning. Den levende kulturarv skal sikres gennem fortællingen og ved omdannelse af havnen. Den er en del af det, der har formet Næstved og bundet borgerne sammen i fællesskaber.

Udover at give havnebydelen lokal identitet bidrager kulturarven også til at styrke området. Kulturarven skaber øget livskvalitet, fællesskaber og målbar økonomisk merværdi for den enkelte ejer eller lejer i havnebydelen, men også for omkringliggende boliger i form af højere salgspriser, for erhvervslivet i form af øget omsætning og for kommunen i form af øget bosætning, erhverv og turisme.

Renovering er vigtigt for at bevare kulturarv og bygninger og skabe mangfoldighed. Det er også langt mere bæredygtigt at renovere frem for at bygge nyt, når der ses på det samlede CO₂-regnskab. Den gennemsnitlige CO₂-udledning ved nybyg er højere end ved at istandsætte og bevare historiske bygninger.

Hvilke bevaringsværdige bygninger og industrielementer, som kan bevares, renoveres, transformeres og gives ny værdi og anvendelse, kan indgå i idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen, som vedtages af Næstved Byråd i 2027 (anbefaling 20).



Werkspoorfabriek i Utrecht, Holland



ANBEFALING 7

Havnebydelens sammenhæng til den historiske bymidte og resterende by

Udvalget anbefaler, at væsentlig kulturarv på havnearealet bevares i forbindelse med udvikling af havnebydelen for at skabe sammenhæng til den historiske bymidte og resterende by. Det anbefales desuden, at der etableres en velfungerende infrastruktur, som sikrer god tilgængelighed og sammenhængende forbindelser mellem bymidten, havnebydelen, kanalen og den resterende by.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 7

Grundlag for anbefalingen er, at havnebydelen er en udvikling af Næstved by, som medfører behov for at skabe en sammenhæng til den historiske bymidte og resterende by. Behovet er ikke kun fysisk sammenhæng i form af velfungerende infrastruktur, nye veje til bilister, cyklister og gående og adgang til kanalen, men også mental forbindelse. De bynære havnearealer er nu delvist utilgængelige for borgere og besøgende grundet hegn omkring erhvervshavnen, men i fremtiden vil havnebydelen og kanalen blive en integreret del af byen. Skal byen opleves sammenhængende, kan kulturarv være medspiller, der skaber og synliggør forbindelsen mellem havnebydelen, bymidten og den resterende by.

Fysisk er der ikke langt mellem områderne, men mentalt ligger de langt fra hinanden. Bevaring og transformation af bevaringsværdige bygninger





og industrielementer på de bynære havnearealer kan skabe den fysiske og mentale forbindelse til den historiske bymidte. Det skaber og styrker den forbindelse mellem bymidten og havnearealet, som mangler i dag.

Ved at integrere kulturarv i havnebydelen etableres ikke alene sammenhæng til byen, men det øger også områdets attraktionsværdi og gør området attraktivt regionalt og nationalt. Det tiltrækker borgere og besøgende, og det skaber oplevelser og refleksion.

Havnebydelen vil over en lang årrække vokse. For at skabe og fastholde havnebydelens identitet og sammenhæng til byen spiller kulturarv en væsentlig rolle igennem forandringsprocessen, når der etableres nye bygninger, byrum med mere.



ANBEFALING 8

Havnebydelens sammenhæng til det moderne Næstved

Udvalget anbefaler, at der integreres nye stedspecifikke kunstværker i det offentlige rum i havnebydelen for at skabe sammenhæng til det moderne Næstved.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 8

Adskillige internationalt anerkendte kunstnere har siden 2010 udsmykket det offentlige rum i Næstved med store vægmalerier som en del af Næstved Kunstby. Nye typer kunstværker som for eksempel skulpturer og udsmykninger skabt specifikt til det offentlige rum i havnebydelen, og som relaterer sig til områdets historie, kan skabe forbindelsen til både det historiske og moderne Næstved. Ved at integrere kunst i havnebydelen etableres ikke alene denne sammenhæng, men det gør også havnebydelen og byrummene levende og attraktive. Kunsten kan skabe opmærksomhed, være med til at stimulere bylivet og give oplevelser til borgere og besøgende. Samtidig tilføres området værdi og gøres attraktivt regionalt og nationalt.

For at skabe og fastholde havnebydelens identitet og sammenhæng til byen spiller kunst ligesom kulturarv en væsentlig rolle igennem forandringsprocessen, når havnebydelen vokser over en årrække- og der etableres nye bygninger, byrum med mere.



Begrønning og bæredygtighed

Havnebydelen skal kendetegnes ved unikt og bæredygtigt byggeri og arkitektur i høj kvalitet. Grønne områder skal understøtte hverdagsliv, aktivitet og rekreation nær kanalen og udgøre rammerne for livet uden for og mellem bygningerne.

ANBEFALING 9 + 10



ANBEFALING 9

Begrønning

Udvalget anbefaler at integrere grønne områder med træer og planter i havnebydelen for at skabe attraktive, bæredygtige og sunde bymiljøer for mennesker og dyr. Det anbefales, at begrønning i havnebydelen påbegyndes tidligt i byudviklingsprojektet, så relevante og tilgængelige områder løbende bliver beplantet med træer og planter og får tid til at vokse og dække områderne med grøn vegetation.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 9

Grønne områder med træer og planter kan gøre havnebydelen attraktiv og indbydende at bo i og besøge, forbedre livskvalitet og øge trivsel. De grønne områder kan fungere som sociale mødesteder og åndehuller, hvor beboere og besøgende i alle aldre kan samles og deltage i fælles aktiviteter. Det opfordrer til rekreative ophold, gåture, cykling og motion omkring kanalen, hvilket kan reducere biltrafik i havnebydelen. De grønne områder kan også fungere som naturlige forbindelseslinjer mellem bymidten og havnebydelen via for eksempel Den Fritlagte Suså. De grønne områder i havnebydelen kan udformes, så det skaber sameksistens mellem kvarterer og naturen og samtidig fremmer biodiversitet og rekreativ anvendelse.

Grønne områder med træer og planter har flere vigtige funktioner. Træer kan skabe skygge og køle i havnebydelen og forbedre luftkvaliteten. Vegetationen bidrager til effektiv regnvandshåndtering ved at absorbere overfladevand. De grønne områder kan også fremme biodiversitet ved at





skabe levesteder for planter og dyr. CO₂-udledningen mindskes desuden ved at integrere grønne områder i havnebydelen.

Da det tager tid for træer og planter at vokse og dække områder med grøn vegetation, kan begrønning i havnebydelen påbegyndes tidligt i byudviklingsprojektet. Det sikrer, at relevante og tilgængelige områder i havnebydelen løbende bliver beplantet med træer og planter og får tid til at vokse. Der kan også tages afsæt i eksisterende beplantning i området og udvikle dets potentiale.





ANBEFALING 10

Bæredygtighed

Udvalget anbefaler, at der udarbejdes en bæredygtighedsstrategi for udvikling og gennemførelse af havnebydelen, som vil udgøre et væsentligt grundlag for den strategiske udviklingsplan for havnebydelen. Det anbefales, at der træffes valg om krav, metoder, certificeringer eller lignende.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 10

Byggeriet står for en høj andel af den samlede danske CO₂-udledning. Byudvikling og byggeri har derfor en betydning for bæredygtigheden.

Næstved Kommune har ambition om at være førende på bæredygtighed. Der skal derfor stilles krav til bygherrer, der vil bygge i havnebydelen, så havnebydelen bliver udviklet og bygget ud fra en bæredygtig tilgang. Forudsætningen er en strategi for bæredygtighed. Strategien kan for eksempel bygge på DGNB-standarden, som er en international certificeringsordning for bæredygtigt byggeri. DGNB-kravene baserer sig på FN's verdensmål og er byggebranchens hyppigst anvendte standard for byggeri. Det sker ved at forholde sig til et byggeprojekts bæredygtighed i forhold til processen, miljøet, økonomien, den sociale bæredygtighed og den tekniske kvalitet. Der skal samtidig også være opmærksomhed på langsigtede investorers fokus på bæredygtighed i byudviklingsprojektet.

En bæredygtighedsstrategi kan for eksempel også indebære etablering af en materialebank for genanvendeligt byggemateriale, der nedtages fra



eksisterende bygninger på havneområdet. Byggematerialet kan opbevares i materialebanken, indtil det kan genanvendes i nye bæredygtige byggerier i havnebydelen. Samtidig kan byggemateriale fra historiske bygninger på havnearealet genanvendes i nye kontekster. Genanvendelse af materiale fra bygninger bidrager til at reducere klimabelastning og nedbringe CO₂-udledning i byggeriet.

Bæredygtighedsstrategien vil løbende skulle ajourføres i henhold til nye lovkrav og metoder indenfor området i fremtiden, blandt andet skærpelse af krav om CO₂-reduktion i byggelovgivningen.

Med en tydelig bæredygtighedsstrategi vil havnebydelen desuden kunne påvirke den øvrige by- og boligudvikling i Næstved Kommune.



Hof Van Cartesius i Utrecht, Holland

Organisering af udvikling af havnebydelen

Udvikling af havnebydelen er en langstrakt proces, der forventes at vare mere end 25-40 år. Der skal etableres den nødvendige organisering for at gennemføre og finansiere den lange proces med byudvikling på de bynære havnearealer, som passer til såvel nutidige som fremtidige markedsøkonomiske forhold og investortvillighed.

Erfaringer fra udvikling af nye, danske bydele ved havne viser, at offentlige investeringer ofte er en forudsætning for at skabe grundlaget for private investeringer. Samtidig er offentlige funktioner ofte en grundforudsætning for at kunne generere liv og kvalitet på havnene.

ANBEFALING 11 + 12 + 13 + 14 + 15 + 16 + 17



ANBEFALING 11

Model for organisering af udvikling af havnebydelen og markedsdialog med investorer

Udvalget anbefaler, at der etableres et kommunalt ledet byudviklingsprojekt med ansvar for udvikling af havnebydelen og med mulighed for at tilkøbe kommerciel- og markedsviden samt erfaring fra eksterne aktører. Det anbefales, at Næstved Kommune løbende har dialog med eksisterende ejere på de bynære havnearealer, så byudviklingen sker i samspil med ejerne.

Det anbefales, at Næstved Kommune har markedsdialog med investorer for at undersøge, om private aktører har interesse i byudviklingsprojektet og eventuelt indgår i et byudviklingsselskab.

Endelig anbefales det, at markedsdialogen med investorer også bruges til at undersøge investeringsvillighed i området, det gunstige tidspunkt at involvere investorer, samt få viden om investorenes præferencer for boligtyper og boligstørrelser til at tiltrække beboere til havnebydelen.



BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 11

Anbefalingen er, at et kommunalt ledet byudviklingsprojekt i første omgang betyder en høj grad af kommunal indflydelse og styring af byudviklingsprojektet. Forudsætning er, at Næstved Kommune ejer og har rådighed over de bynære havnearealer eller byudviklingen sker i tæt dialog med eksisterende ejere ud fra en helhedsorienteret løsning. Kommunen udarbejder en helhedsplan og plangrundlag for udvikling af havnebydelen og sælger egne grunde med vilkår om realisering og beføjelser i forbindelse med byudviklingsprojektet.

Omkostninger til byggemodning og infrastruktur afholdes af Næstved Kommune frem til salg af grunde, og ved salg tilfalder en eventuel værdiforøgelse kommunen. Efter salg overtager investor både risiko og fordele ved byggeri, prisudvikling med mere. Kommunen er dermed ejer af grunde og har fuld styring frem til salg. Efter salg har kommunen styring gennem lokalplanlægning og vilkår.

Investorers interesse i et byudviklingsselskab er aktuelt begrænset, da der ikke er marked for dette på nuværende tidspunkt. Det tager samtidig tid og ressourcer at etablere et byudviklingsselskab. Der anbefales derfor et kommunalt ledet byudviklingsprojekt i første omgang, hvilket giver tid til markedsdialog med investorer for at undersøge, om private aktører har interesse i byudviklingsprojektet og betingelser for et byudviklingsselskab. Der kan på sigt stiftes et byudviklingsselskab med en privat aktør som for eksempel pensionskasse eller developer. Der overgås dermed til en selskabsmodel, hvor Næstved Kommune gennem selskabet får adgang til den private aktørs kapital, viden, investornetværk og erfaring til den videre byudvikling.

Næstved Kommune indskyder til gengæld kommunale grunde i byudviklingsselskabet værdiansat til markedspris. Den private aktørs indskud



skal svare forholdsmæssigt til kommunens indskud (værdi af grundene) med forbehold for udgiften til forpligtelser. Selskabet, og indirekte ejerne, opnår værdiforøgelsen på grundene. Selskabet må kun udføre opgaver, som kommunen lovligt kan udføre i kommunalt regi. Kommunen må ikke have bestemmende indflydelse i selskabet og derfor maksimalt eje 50% af selskabet. Kommunen har derimod indirekte styring med byudviklingen via medejerskab i selskabet samt som planmyndighed.

Selskabet gennemfører byudvikling gennem projektudvikling af grunde samt salg af både grund og projekt til en investor til markedspris og på markedsvilkår, som realiserer projektet. Selskabet kan anvende et eventuelt overskud fra salg til at købe andre grunde.



ANBEFALING 12

Udvikling af havnebydelen på markedets vilkår og ved kommunale investeringer

Udvalget anbefaler, at havnebydelen udvikles i takt med markedets efterspørgsel og i etaper med tilstrækkelig størrelse og omfang til, at etaperne er attraktive for investorer. Det anbefales, at Næstved Kommune tager en aktiv rolle i at få markedet til at interessere sig for udvikling af havnebydelen ved markedsdialog med investorer og ved at prioritere kommunale investeringer i havnebydelen. Investeringer skaber liv og tiltrækker beboere og besøgende, som samtidig skaber grundlag for private investeringer.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 12

Den demografiske udvikling har betydning for efterspørgslen på boliger i Næstved. Folketallet i Næstved by og kommune er siden 2007 steget med næsten 5.000 nye borgere og i perioden fra 2019 til i dag udgør stigningen godt ca. 1.750 personer. Næstved by står for den primære befolkningsvækst gennem tilflytning fra andre kommuner og interne flytninger i kommunen.

Byggeaktivitet, ændringer i boligbehov, fremtidige efterspørgsel efter nybyggede boliger, prisudvikling på blandt andet ejerboligmarkedet og byggeretsværdier er andre væsentlige faktorer i forbindelse med udvikling af havnebydelen. En markedsanalyse for inderhavnen i Næstved belyser



investorers interesse i at investere i udviklingsprojektet, og hvordan markedet har udviklet sig de sidste 5 år ([bilag 3 og 4](#)). Markedsanalysen understøtter anbefaling 11-15 om organisering af og finansieringsmodel til udvikling af havnebydelen.

Markedet er den drivende kraft, men Næstved Kommune kan tage en aktiv rolle i at få markedet til at interessere sig for udvikling af havnebydelen ved etapevis byudvikling med tilstrækkelig størrelse og omfang til, at det er attraktivt for investorer.

Dialog med investorer og kommunale investeringer vil også påvirke markedsinteressen. Ved at prioritere at lægge kommunale investeringer i havnebydelen, enten i form af en kommunal funktion eller gennem anlæg af et centralt eller aktivt byrum, eksempelvis med kommunens sejeste legeplads eller lignende, kommer der liv, som vil tiltrække beboere og besøgende fra et større opland. Kommunale investeringer kan også anvendes til at præge udvikling af havnebydelen, tiltrække opmærksomhed og øge attraktiviteten omkring den videre byudvikling. Samtidig kan kommunale investeringer anvendes som drivkraft i perioder, hvor markedet eventuelt måtte være tilbageholdende. Vedligeholdelse og fremdrift i byudviklingsprojektet kan dermed drives på markedets vilkår og ved kommunale investeringer, så der sikres en stabil og kontinuerlig udvikling af havnebydelen.



ANBEFALING 13

Omkostninger til byggemodning

Udvalget anbefaler, at Næstved Kommune finansierer den overordnede og offentlige byggemodning, og investorer finansierer projektrelaterede byggemodningsomkostninger knyttet til de enkelte byggefeltet og planlagte byggerier.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 13

Grundlaget for anbefalingen er, at byggemodning er en vigtig parameter at tage højde for, når de bynære havnearealer skal udvikles. Omkostningerne til byggemodning har betydning for projektøkonomien. Samtidig skal rollefordelingen mellem kommunen og udviklere være tydelig.

I det videre arbejde bør der arbejdes med en specificering af de forventede byggemodningsomkostninger sammen med relevante parter som for eksempel NK-Forsyning.



ANBEFALING 14

Omkostninger til infrastruktur

Udvalget anbefaler, at Næstved Kommune finansierer den overordnede og offentlige infrastruktur, og investorer finansierer intern infrastruktur.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 14

Etablering af infrastruktur, herunder ledningsomlægninger med mere, har indflydelse på byggemodningsomkostninger. Kommunen finansierer den overordnede og offentlige infrastruktur, der sikrer sammenhæng i havnebydelen og til den resterende by. Den interne infrastruktur finansieres af investorerne, da den understøtter de enkelte byggefelt og byggerier.

Omdannelsen af de bynære havnearealer skal ses i en større strategisk sammenhæng, hvor der i de kommende år vil ske ændringer i form af større byudviklingsprojekter i og omkring Næstved bymidte. Byudviklingsområderne vil medføre behov for at håndtere de fremtidige trafikale strømninger, både da en andel af den nuværende tungere trafik formentligt vil blive reduceret og omlagt, men også da større byudviklingsområder vil medføre behov for håndtering af en række forskellige transportformer. Der kan derfor være fokus på håndtering af trafik og tilgængelighed i havnebydelen og på en samlet trafikmodel for den overordnede by med udgangspunkt i, hvordan de forskellige projekter og transportformer vil påvirke hinanden.



ANBEFALING 15

Selvstændigt lukket økonomisk kredsløb

Udvalget anbefaler, at der etableres et selvstændigt lukket økonomisk kredsløb og regnskab for byudviklingsprojektet, så indtægter ved salg af grunde og byggeretter forbliver i byudviklingsprojektet.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 15

Grundlag for anbefalingen er, at eventuelle værdiforøgelser ved salg af grunde og byggeretter forbliver i byudviklingsprojektet til brug for omkostninger ved køb af grunde, byggemodning, infrastruktur med mere. Byudviklingsprojektet har dermed en lukket økonomi.



ANBEFALING 16

Politisk forankring af byudviklingsprojektet i Næstved Kommune

Udvalget anbefaler, at byudviklingsprojektet forankres politisk i et §17, stk. 4-udvalg under Næstved Kommunes Økonomiudvalg. Det anbefales, at udvalget får eksterne udvalgsmedlemmer med kompetencer indenfor finansiering og strategisk byudvikling. Det anbefales desuden, at udvalget giver anbefaling om organisering af udvikling af havnebydelen på længere sigt.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 16

Grundlag for anbefalingen er, at §17, stk. 4-udvalget kan fungere som bestyrelse for det langsigtede byudviklingsprojekt, der er for stort til at kunne håndteres i et stående udvalg med mange andre ansvars- og sagsområder. Formandsposten i udvalget bliver udpeget, når udvalget nedsættes.

Næstved Kommune kan løbende have markedsdialog med investorer for at undersøge om private aktører har interesse i byudviklingsprojektet og eventuelt indgå i et byudviklingsselskab. På baggrund af markedsdialogen kan udvalget give anbefaling om organisering af udvikling af havnebydelen på længere sigt.



ANBEFALING 17

Administrativ forankring af byudviklingsprojektet i Næstved Kommune

Udvalget anbefaler, at der etableres en enhed i Næstved Kommune fra 2026 med dedikeret ansvar for byudviklingsprojektet. Det anbefales, at der tilknyttes kommerciel kompetence, planfaglig kompetence og kompetence med ansvar for midlertidige aktiviteter til enheden.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 17

Grundlag for anbefalingen er, at der dedikeres medarbejderressourcer til enheden og enhedens opgaver for fortsat at sikre fokus og fremdrift i byudviklingsprojektet uden risiko for, at andre opgaver optager ressourcerne i hverdagen. Ligeledes sikrer det, at der prioriteres økonomiske midler til at understøtte enheden, byudviklingsprojektet og midlertidige aktiviteter (anbefaling 18).



Strategiske aktiviteter og åbningstræk som katalysator for udvikling af havnebydelen

Strategiske aktiviteter skal skabe et blomstrende byliv før havnebydelen er opført. Strategiske åbningstræk skal kickstarte og fremme realisering af byudviklingen og vise hvordan fremtidens havnebydelen vil se ud.

ANBEFALING 18+19



ANBEFALING 18

Midlertidige aktiviteter skaber byliv før havnebydelen er opført

Udvalget anbefaler, at eksterne aktører understøttes til at gennemføre længerevarende midlertidige aktiviteter, der tydeliggør vision og retning for udvikling af havnebydelen. Det anbefales, at der tilknyttes kompetence med ansvar for midlertidige aktiviteter til enheden med dedikeret ansvar for byudviklingsprojektet.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 18

Udvalget har besluttet en strategi for midlertidige aktiviteter ([bilag 5](#)) og inviteret alle engagerede borgere, foreninger, organisationer, virksomheder og andre aktører til at etablere og drive midlertidige aktiviteter, der skaber liv i og omkring havnen. Det kan for eksempel være aktiviteter, arrangementer og events indenfor fællesskaber, leg, bevægelse, sport, byudvikling, erhverv, kultur med mere. De midlertidige aktiviteter har bidraget og vil bidrage til at skabe byliv, før den nye havnebydel er opført og skabe opmærksomhed om den kommende byudvikling. Samtidig bidrager aktiviteterne med nye idéer til for eksempel anvendelse af byrum og skabelse af byliv. Gennem de midlertidige aktiviteter gøres der værdifulde erfaringer, som bruges i forbindelse med realisering af havnebydelen.



Der dedikeres en medarbejderressource til enheden og enhedens opgaver med midlertidige aktiviteter for fortsat at sikre fokus og fremdrift i byudviklingsprojektet uden risiko for, at andre opgaver optager ressourcerne i hverdagen. Ligeledes sikrer det, at der prioriteres økonomiske midler til at understøtte enheden og byudviklingsprojektet (anbefaling 17).



ANBEFALING 19

Strategiske åbningstræk der fremmer den videre realisering af udvikling af havnebydelen

Udvalget anbefaler, at der gennemføres såkaldte strategiske åbnings-træk, som kan kickstarte og fremme den videre realisering af udvikling af havnebydelen samt tiltrække og vise borgere, investorer og andre interessenter, hvordan havnebydelen kommer til at se ud i fremtiden. Det anbefales, at type og antal af strategiske åbningstræk kan indgå i idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen, som vedtages af Næstved Byråd i 2027.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 19

Et eller flere strategiske åbningstræk kan fungere som katalysator for en vellykket udvikling af havnebydelen. De kan samtidig tiltrække og vise borgere, investorer og andre interessenter, hvordan fremtidens havnebydel kommer til at se ud. Byudvikling handler om mennesker og det levede liv og om at skabe en god by for borgerne. De strategiske åbnings-træk kan bidrage til at tilføre værdi til både havnebydelen og Næstved, integrere havnebydelen i den eksisterende by, give borgere og besøgende en ny attraktiv destination og skabe byliv i området.





Strategiske åbningstræk skal ses i sammenhæng med en strategisk udviklingsplan for havnebydelen (anbefaling 20). Type og antal af strategiske åbningstræk kan være forskellige og afhænge af kontekst og målgruppe som for eksempel ungdomsboliger, kontorfællesskab, kommercielt boligbyggeri, infrastruktur, kvalitetsniveau, midlertidighed og tiltrækning af potentielle investorer.

Åbningstræk kan gennemføres som kommunale investeringer eller i samarbejde med private aktører og fonde for at trække på privat kapital og ekspertise. Type og antal af strategiske åbningstræk kan indgå i idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen, som vedtages af Næstved Byråd i 2027.



Idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen

Idékonkurrencen skal give innovative perspektiver på, hvordan havnebydelen udvikles over tid.

ANBEFALING 20

ANBEFALING 20

Idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen

Udvalget anbefaler, at Næstved Byråd udskriver en idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen i 2026. Det anbefales, at Byrådet vedtager den strategiske udviklingsplan for havnebydelen i 2027.

BEGRUNDELSE FOR ANBEFALING 20

Gennem en international, tværfaglig idékonkurrence involveres erfarne fagprofessionelle som arkitekter, byplanlæggere eller tværfaglige teams fra de brancher, der har faglig interesse i byudviklingen. Det kan hjælpe kommunen med nye innovative perspektiver på, hvordan havnebydelen kan udvikles over tid i forhold til funktioner, byrum, forbindelser, arkitektur, begrønning med videre.

Konkurrenceprogrammet vil blive klart og entydigt formuleret med krav til opgavens løsning og vurderingskriterier. Til at bedømme de indkomne forslag nedsættes en dommerkomité, sammensat af ulige antal personer, der er uafhængige af konkurrencedeltagerne. Tillige vælges en dommerformand.

Idékonkurrencen kan igangsættes efter grundlag for konkurrenceprogrammet, dialog med relevante interessenter, tekniske undersøgelser



af forhold på de bynære havnearealer og bæredygtighedsstrategi for havnebydelen er gennemført.

Næstved Byråd vedtager det vindende forslag af idékonkurrencen om strategisk udviklingsplan for havnebydelen i 2027, som efterfølgende præsenteres for offentligheden og interessenter. Den strategiske udviklingsplan skal være robust i forhold til fremtidige samfundsændringer og muligheder, der opstår, og som ikke kan forudses. Resultat af idékonkurrencen fører til blandt andet lokalplanlægning, byggemodning og fysisk omdannelse af de bynære havnearealer til havnebydelen.



Procesplan for udvikling af havnebydelen

En procesplan fastlægger rækkefølgen og sammenhængen i realiseringen af havnebydelens udvikling.

ANBEFALING 21



ANBEFALING 21

Procesplan for udvikling af havnebydelen

Udvalget anbefaler en overordnet procesplan for udvikling af havnebydelen, der beskriver rækkefølgen i byudviklingens realisering samt indbyrdes afhængigheder mellem de forskellige dele af udviklingen.

Den lange og komplekse proces med at udvikle havnebydelen kræver planlægning og en procesplan, der beskriver rækkefølgen i byudviklingens realisering samt indbyrdes afhængigheder mellem de forskellige dele af udviklingen. Forud er gennemført grundige forarbejder i forbindelse med §17, stk. 4-udvalgets udarbejdelse af hvidbog med anbefalinger til udvikling af havnebydelen.



Opgaver	2025	2026	2027	2028	2029	2030-33	2034 →
Afklaring af organisationsform							
Etablering af organisation - politisk og administrativ forankring af byudviklingsprojektet i Næstved Kommune							
Tekniske undersøgelser af forhold på de bynære havnearealer							
Bæredygtighedsstrategi for udvikling og gennemførelse af havnebydelen							
Program til idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen							
Idékonkurrence om strategisk udviklingsplan for havnebydelen							
Byrådet vedtager strategisk udviklingsplan for havnebydelen							
Byudvikling i delområde I, II, III, IV (blandt andet udbud, byggeretter og lokalplanlægning)							
Strategiske åbningstræk							
Markedsdialog							
Inddragelse af borgere, ejere og virksomheder på de bynære havnearealer og andre interessenter. Herunder kommunikation							
Midlertidige aktiviteter og vurdering af mulighed for permanent aktivitet							

Tekniske forudsætninger

Inden havnebydelen kan detailplanlægges, skal områdets forudsætninger, forhold og bindinger afdækkes, så det der planlægges for, også er realiserbart.

Der er gennemført en teknisk gennemgang og analyse af forhold på de bynære havnearealer som blandt andet jordforurening, støj, ledninger, kloakker og klimasikring ([bilag 6.1-6.5](#)). Der er ligeledes udarbejdet en servitutredegørelse ([bilag 7.1-7.5](#)) og overordnet analyse af oversvømmelsesområder omkring Næstved Inderhavn ([bilag 8](#)). Dette for at kunne sandsynliggøre, hvor og hvordan havnen kan omdannes.

Undersøgelserne er indledende og overordnede, og skal konkretiseres og detaljeres længere fremme i byudviklingsprojektet og inden idékonkurrencen om strategisk udviklingsplan for havnebydelen.



Næstveds historie i store træk

Næstved er en gammel købstad med de ældste kendte skriftlige vidnesbyrd fra 1135 og dermed en af Danmarks ældste byer. Byen er opstået, hvor Susåen udmunder i Karrebæk Fjord.



Foto: Henrik Kragelund

Middelalderbyen

Næstved blev i løbet af middelalderen en af Sjællands vigtigste byer, hvor der blev handlet flittigt med købmændsvarer fra de tyske hansestæder. Flere kirker og klostre kom til, blandt andet Sct. Peders og Sct. Mortens kirker, et Skovkloster, et Sortebrødre-kloster og et Gråbrødre-kloster.

Købstaden 1536-1850

I 1500-tallet mistede byen handel og større skibe fik svært ved at lægge til. Karrebæksminde blev brugt som losse- og ladeplads, og varerne måtte drives op ad åen på pramme. 1600-tallet og 1700-tallet blev en tid præget af stagnation. Omkring 1800 begyndte byens købmænd at arbejde for at få bedre havneforhold, så skibene igen kunne sejle ind til Næstved. I 1814 blev indsejlingen til Næstved forbedret. Den forbedrede havn faldt sammen med gode landbrugskonjunkturer, så byen fik en stor korneksport og fremgang.

Industrialisering og vækst 1850-1970

Næstved oplevede stor vækst fra midten af 1800-tallet, især efter jernbanens åbning i 1870'erne. Industrien blomstrede med virksomheder som Maglemølle Papirfabrik og Kählers Keramikfabrik, der udnyttede Susåens vandkraft. I 1938 blev en kanal til Karrebæk Fjord og en ny havn etableret, hvilket styrkede industrien yderligere. Næstved blev en af de vigtigste industribyer på Sjælland. I 1930'erne blev den nye papirfabrik Ny Maglemølle anlagt. Papirfabrikken var stadig en af de største industrier i byen og udgjorde i mere end 100 år Næstveds hovedindustri.

Efter industrien 1970 til i dag

Næstved voksede med velfærdsstaten og blev et regionalt centrum. I dag er servicesektoren den største, men Næstved er stadig en handels- og industriby. Næstved Storcenter blev opført i 1980'erne, og byen er handelscentrum for Sydsjælland. Det offentlige har flere større arbejdspladser som kommunen, sygehuset, Udlændingestyrelsen og Skattestyrelsen. Byen har mange uddannelses tilbud. Næstved er rig på kultur, natur, sport og oplevelser året rundt. Siden 2010 har internationale kunstnere udsmykket byen med store vægmalerier som en del af Næstved Kunstby.



Attraktiv. Bæredygtig. Unik.

Hvidbogen er udarbejdet af §17, stk. 4-udvalg for udvikling af havnebydel

