

Borgermøde d. 21. oktober 2025 kl. 17-19

Forslag til lokalplan 171 for hotel og boliger i Rådmandshaven

Mødets formål

- Hvorfor ny lokalplan?
- Politisk godkendelse af forslaget
- Præsentation af deltagerne



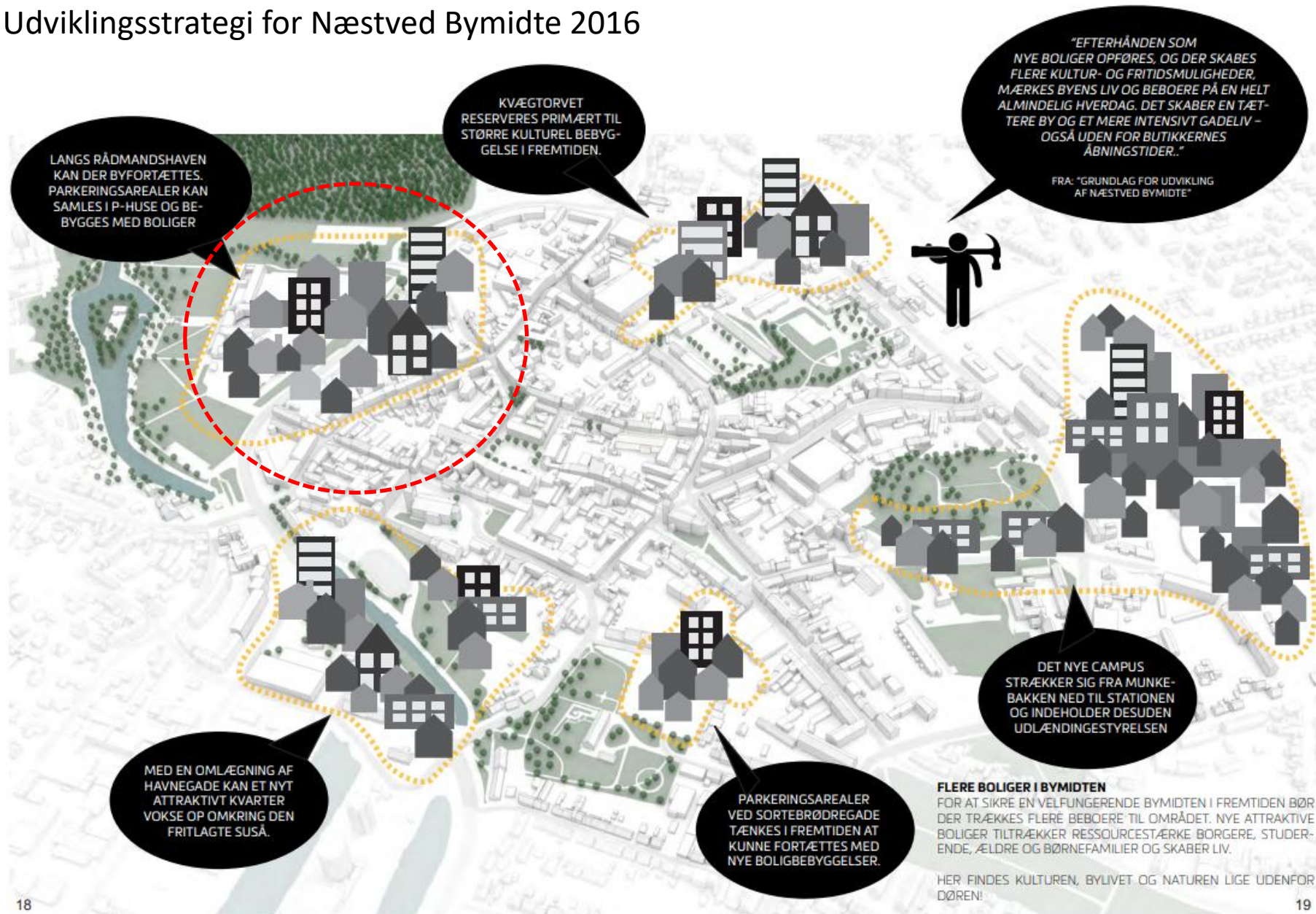
Program

- 17:00 Velkomst v/formand for Plan-, Teknik- og Lokaldemokratiudvalget
Marianne Olsen
- 17:05 Baggrund og målsætning v/teknisk direktør Willy Feddersen
- 17:15 Præsentation af projektet v/Udviklingsselskabet
- 17:35 Præsentation af planforslag v/ projektleder Birgitte Gregersen,
- 17:50 Dialog ved bordene
- 18:15 Spørgsmålsrunde
- 18:58 Afslutning v/ Marianne Olsen

Baggrund

2016	Udviklingsstrategi for bymidten: Udpegning af Rådmandshavearealet til byomdannelse
2020	Lokalplan 100 for byggeri i Rådmandshaven
August 2023	Byrådet vedtager at afsætte midler til at skubbe udvikling af bymidten i gang
December 2023	Næstved Strategien – bl.a. med fokus på udvikling af bymidten med flere muligheder for overnatning og boliger
2023-2024	Analyser og markedsundersøgelser for etablering af hotel og boliger
August 2024	Tre konsortier blev efter markedsdialog inviteret til at udarbejde forslag til skitseprojekt
December 2024	Udviklingsaftale indgået af byrådet
Maj 2025	Udbud på baggrund af skitseforslag fra Udviklingsselskabet Rådmandshaven A/S
Juli 2025	Udviklingsselskabet indgår en betinget købsaftale med Rådmandshaven A/S. Ingen andre bud
September 2025	Vedtagelse af forslag til planlægning
Oktober 2025	Offentligt borgermøde om planforslaget d. 21. oktober om lokalplan
Primo 2026	Forventning om endelig vedtagelse af planlægning

Udviklingsstrategi for Næstved Bymidte 2016



Lokalplan 100

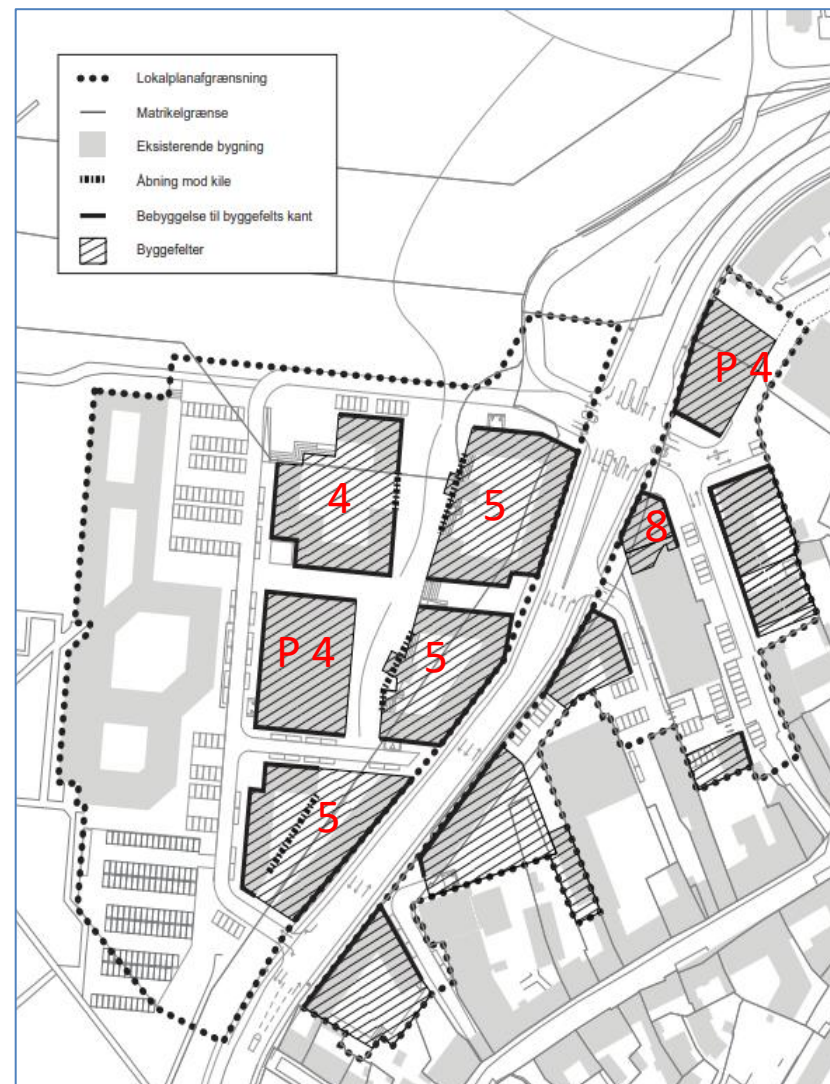
for bebyggelse ved Rådmandshaven



NÆSTVED



- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænse
- Eksisterende bygning
- ||||| Åbning mod kile
- Bebyggelse til byggefeltets kant
- ▨ Byggefelter



NÆSTVED



Udviklingsaftale med forkøbsret

- En samarbejdsmodel mellem en kommune og en privat udviklingsaktør, hvor parterne aftaler at undersøge og planlægge udviklingen af et kommunalt ejet areal.
- Udvikleren leverer udviklingsmateriale mv. for et kommunalt ejet areal og opnår herfor en forkøbsret til arealet.
- Udvikleren modtager forkøbsretten og forpligtes til vederlagsfrit at levere en modydelse i form af projektmateriale til det kommende (og nu afholdte) grundsalgsudbud.



Udviklingsaftalens forpligtelser

Udviklingsselskabets forpligtelser

- Udarbejde projektbeskrivelse og skitseprojekt
- Fremskaffe det nødvendige materiale til grundsalgsudbud
- Udarbejde materiale til politisk behandling

Næstved Kommunes forpligtelser

- Gennemføre grundsalgsudbud
- Bidrage til udarbejdelse af projekt og understøtte lokalplanprocessen
- Forestå politisk behandling af projekt og planlægning
- Leverer relevante oplysninger om ejendommen
- Som modydelse for udviklingsselskabets arbejde, modtager selskabet forkøbsret til Ejendommen, når kommunen udbyder denne.

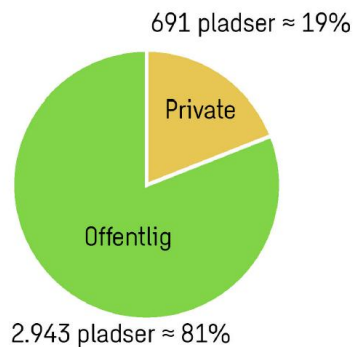
Byrådets kriterier



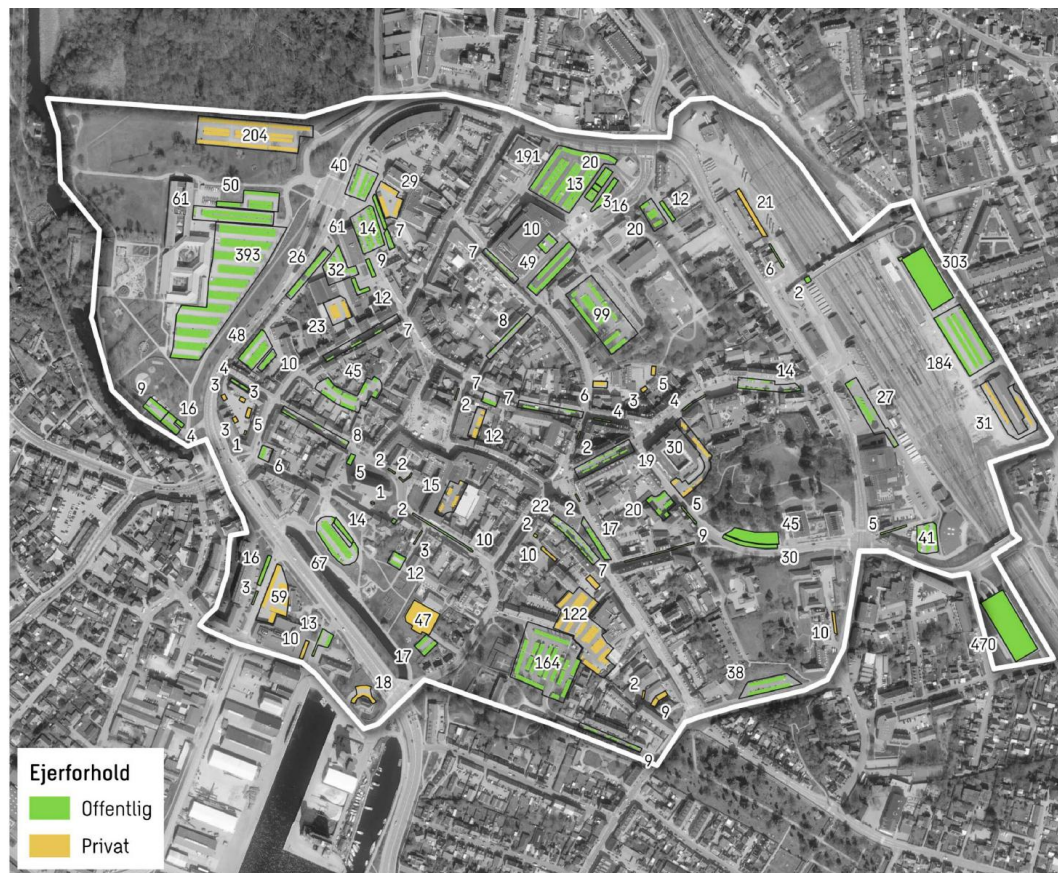
Eksisterende parkeringspladser

Parkeringsudbud

- Der er 3.634 offentlige tilgængelige p-pladser i Næstved Bymidte



3



Nye offentlige parkeringspladser

402 p-pladser (eksisterende behov)

70 p-pladser (administrationsbygningen)

402 – 70 = 332 nye parkeringspladser



Forslag til lokalplan 171

- ❑ Forslag til lokalplan 171
 - *Planproces*
 - *Lokalplanområdet*
 - *Eksisterende planlægning*
 - *Hovedindhold*



- ❑ Forslag til kommuneplantillæg nr. 36

- ❑ Miljøvurdering



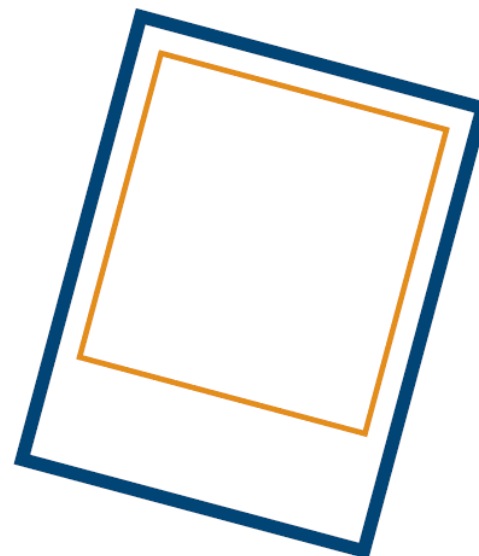
Hvad er en lokalplan?



Redegørelse



Bestemmelser

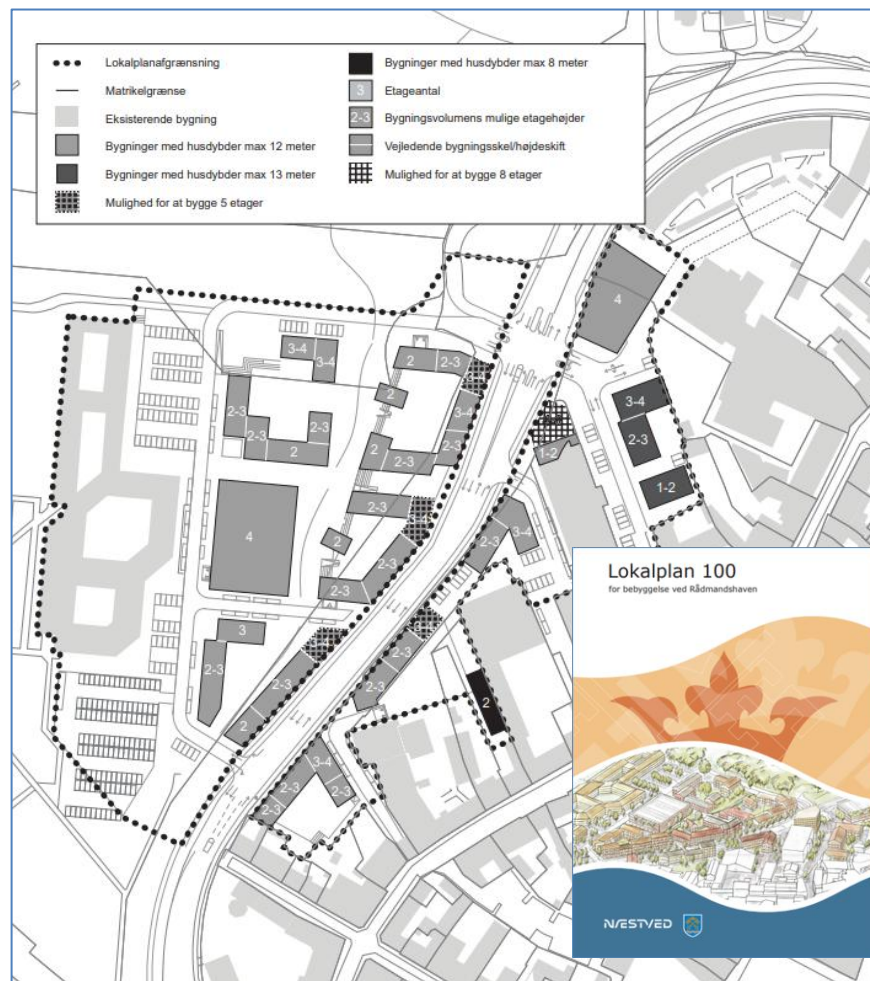


Kortbilag

Planprocessen



Eksisterende lokalplan



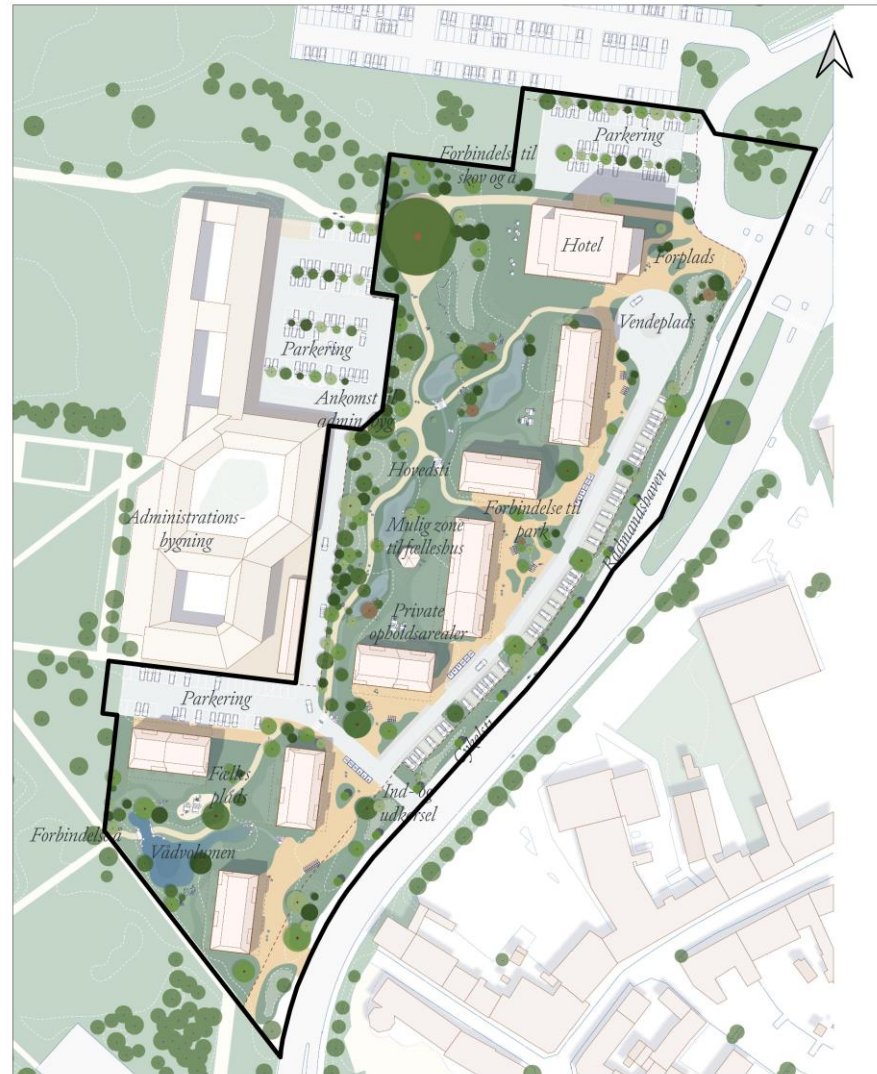
Lokalplanområdet

- Areal ca. 30.500 m²
- Eksisterende parkeringsplads og mindre beplantede græsområder
- Ca. 500 meter til Næstved bymidstens centrale plads, Axeltorv
- Afgrænses af grønt område ved Susåen og Herlufsholmskoven
- Ca. 300 meter til Lille Næstved Skole



Disponeringen

- Hotel
- Boliger
- Grønt friareal/bypark
- Parkering
- Veje og stier



Anvendelse og delområder

Delområde A

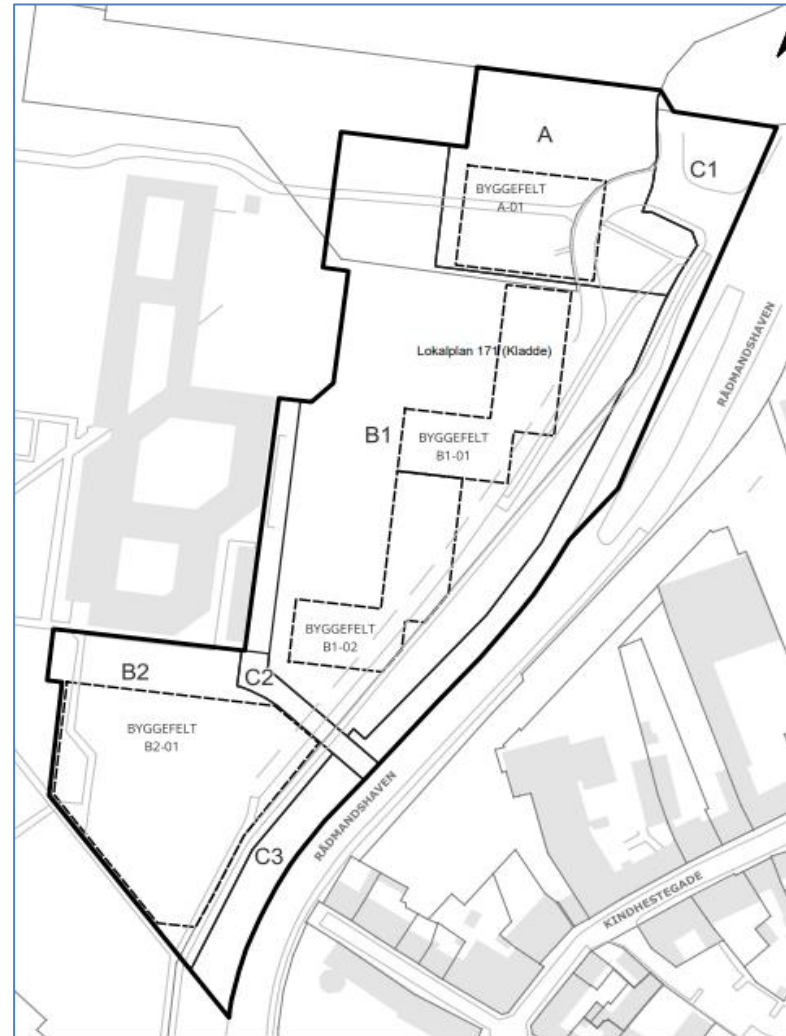
Hotel, restaurant mv.

Delområde B1 og B2

Boliger

Delområde C1, C2 og C3

Veje, stier og beplantning

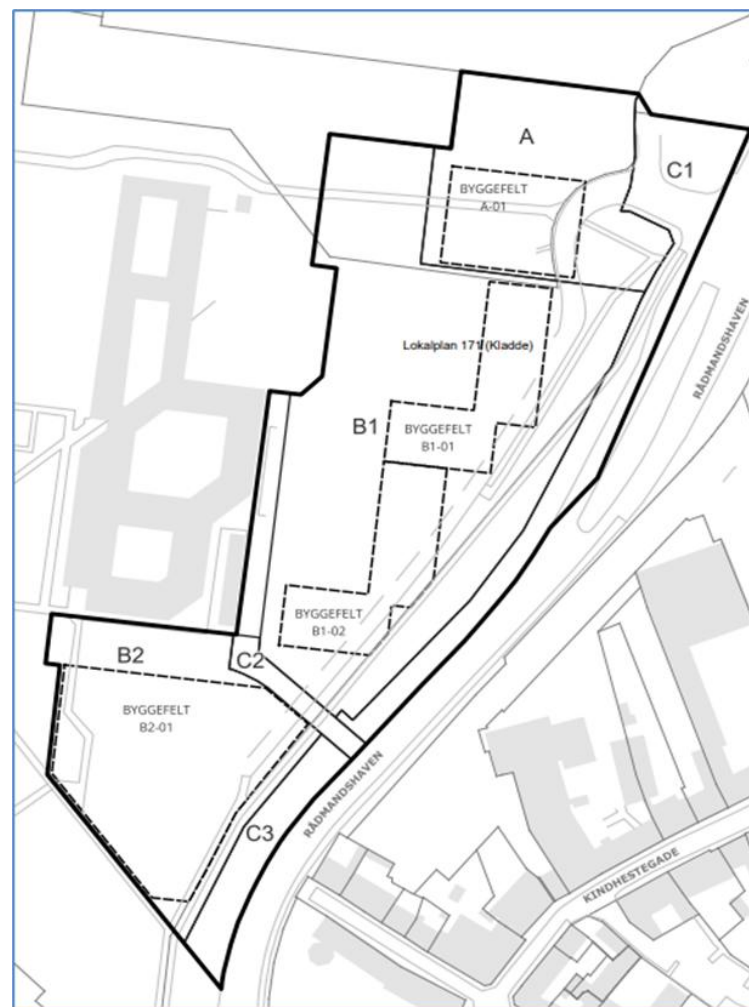


Bebyggelsens placering

Byggefelter

Primær bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne

- ❑ Hotelbyggefelt A-01
- ❑ Boligbyggefelt B1-01, B1-02, B2-01



Bebyggelsens højde og etageantal

Hotel – delområde A

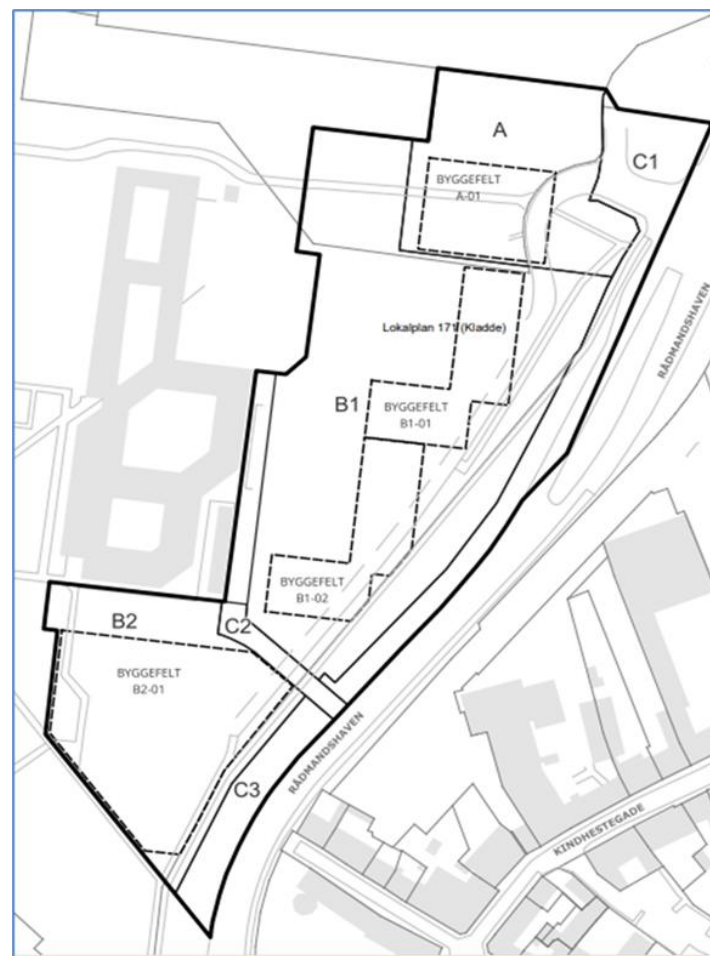
- Maks bygningshøjde 42 m
- Etageantal: 12

Boliger – delområde B1

- Maks bygningshøjde 21 m
- Etageantal: 6

Boliger – delområde B2

- Maks bygningshøjde 18 m
- Etageantal 5



Bebyggelsens udformning/fremtræden

Hotel

- Facader primært tegl, indslag i andre materialer
- Facadefarver rød, gul eller grå.
- Tilbagetrukne facadehjørner
- Fladt tag



Boliger

- Facader primært tegl, indslag i andre materialer
- Facadefarver rød, gul eller grå
- Facadebearbejdning i stueetager
- Én farve skal være dominerende for hvert delområde.
- Taghældning mellem 45 og 80 grader nederst.



Veje, stier og parkering

Vejadgang

- Eksisterende vejadgang til hotel
- Ny vejadgang til administrationsbygning og boliger

Cykelsti

- Enkeltrettet sydgående fra Dania-krydset til ny adgangsvej
- Dobbeltrettet fra ny adgangsvej til Fønix-krydset

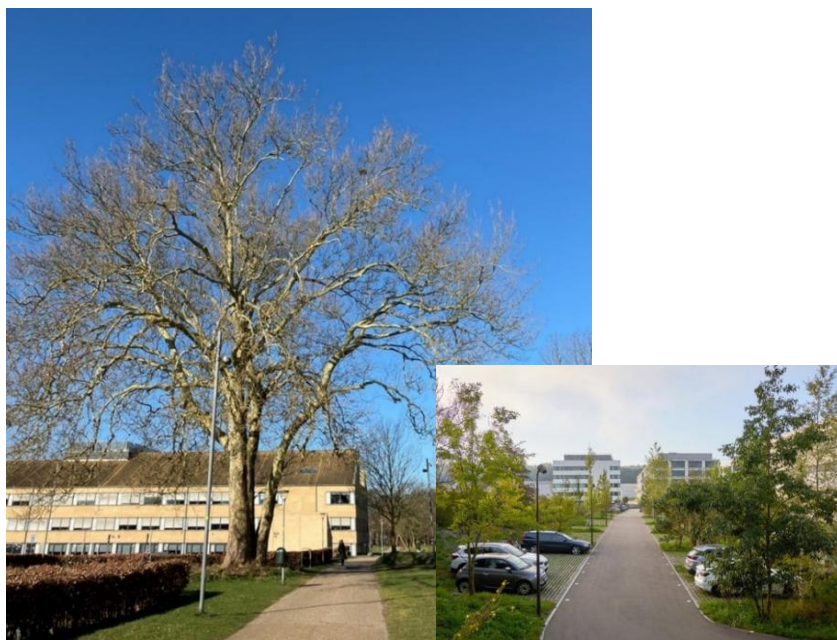
Parkering

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 4 hotelværelse



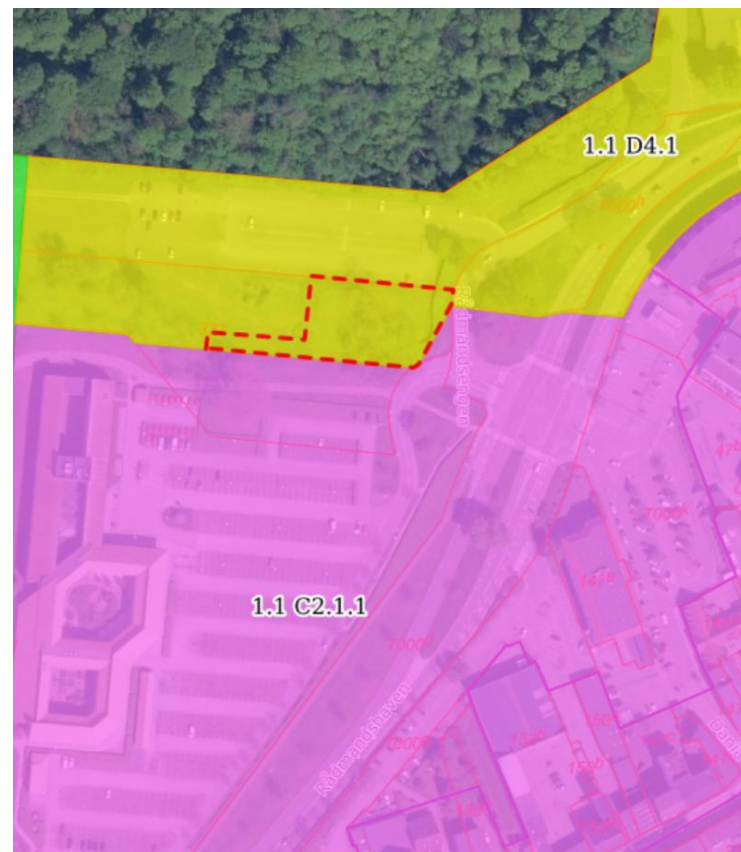
Ubebyggede areal og beplantning

- Grøn kile
- Bevaringsværdigt træ
- Afskærmende beplantning ved hotel-parkering



Forslag til kommuneplantillæg

	Gældende rammebestemmelser	Gældende rammebestemmelser	Ny rammebestemmelser
Plan.nr.	1.1 C2.1.1	1.1 D4.1	
Plannavn	Hovedcenter Bymidten - Rådmandshaven, Dania	Centralsygehuset, Ringstedgade-Herlufsvænge	Hovedcenter Bymidten - Rådmandshaven, Dania
Anvendelse generelt	Centerområde	Offentligt formål	Centerområde
Anvendelse specifikt	Bymidte / Boligområde / Erhvervsområde / Offentlig administration	Sundhedsinstitutioner	Bymidte / Boligområde / Erhvervsområde / Offentlig administration
Anvendelse konkret	Ikke reguleret	Ikke reguleret	Bolig og serviceerhverv som hotel og restauration
Bebyggelsesprocent	Ikke reguleret	95	Ikke reguleret
Bebyggelsesprocent beregnet af...	Den enkelte ejendom	Den enkelte grund	Den enkelte ejendom
Max. etager	8	Ikke reguleret	12
Max. bygningshøjde	Ikke reguleret	Ikke reguleret	Ikke reguleret
Zonestatus	Byzone	Byxone	Byzone
Notat - Rammetekst generelle anvendelser			
Notat - Rammetekst områdets anvendelse			Der kan etableres butik i tilknytning til hotellet.



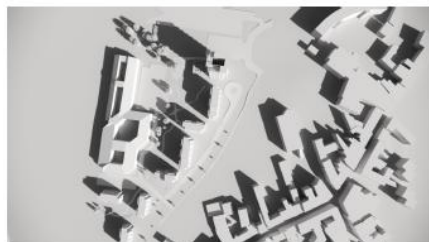
Miljøvurdering



- Natura 2000 område
- Naturbeskyttelse og bilag IV-arter
- Menneskers sundhed - trafik
- Jordbund
- Overfladevand
- Grundvand
- Landskab og visuel påvirkning
- Kulturarv

Skyggediagrammer

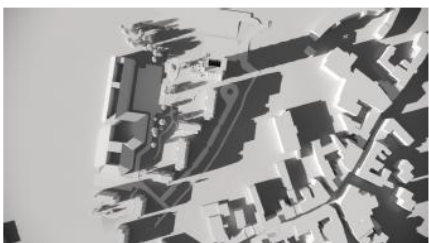
Marts/September



kl 09

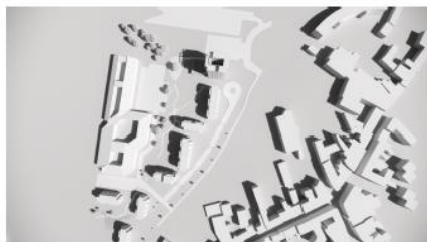


kl 12

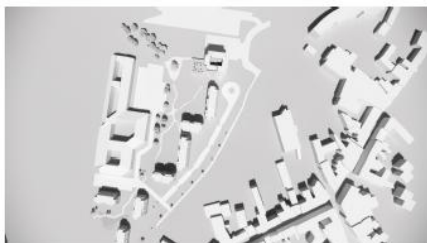


kl 17

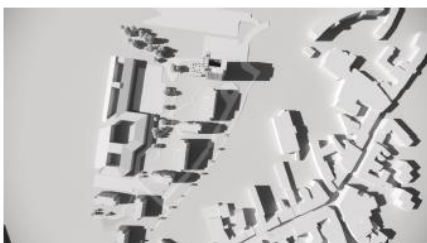
Juni



kl 09



kl 12



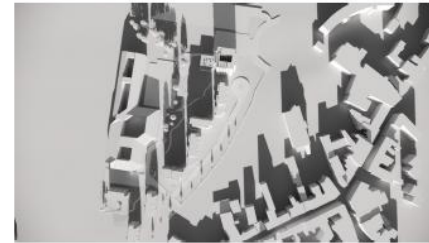
kl 17

December

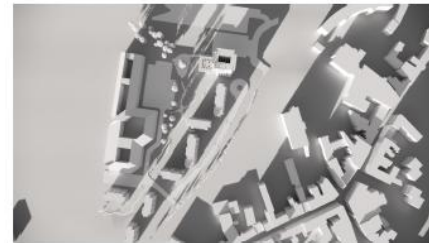


kl 10.30

NB: Solen står op kl 8.37



kl 12

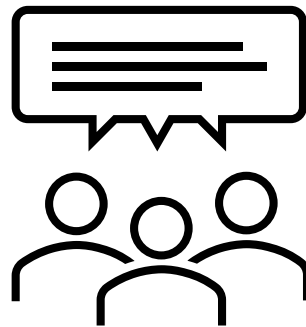


kl 14.30

NB: Solen går ned kl 15.38

Drøftelse ved bordene

1. Hvad savner du information om?
2. Hvad er din største bekymring?
3. Hvad ser du af fordele ved projektet?



Tak for i dag!



Læs mere om projektet på Næstved Kommunes hjemmeside:

<https://www.naestved.dk/kommunen/projekter/raadmandshaven-et-nyt-bykvarter-i-naestved>

Høringssvar kan sendes til:

- ☐ Lokalplanportalen lokalplaner.naestved.dk – vælg lokalplan 171, tryk på orange knap i øverste højre hjørne.
- ☐ Mail til blivhoert@naestved.dk
- ☐ Post til Team Plan og Geodata, Center for Teknik og Miljø, Rådmandshaven 20, 4700 Næstved.

Høringsfristen udløber den 16. november 2025.