



Estd 1960

Overordnet introduktion til udvikling af et nyt bykvarter Rådmandshaven/Næstved

Boliger, hotel & urban park

CEO Nicolai Hartmann

Udviklingsselskabet Rådmandshaven ApS

Arkitekt Trolle Kieler

Kieler Architects

Næstved, den 21. oktober 2025



Estd 1960

Visionen for Rådmandshaven



Visionen er at skabe et levende bykvarter, hvor funktionalitet, æstetik, natur og fællesskab mødes – og skaber rammerne for et moderne Næstved med historien i hjertet og fremtiden for øje.

Forvandle et uudnyttet areal til et moderne, bæredygtigt og attraktivt bykvarter, der skaber en naturlig sammenhæng mellem midtbyen, Susåen og skovområderne.

At bygge nyt i dag er ikke at slette historien – det er at skrive det næste kapitel i den.



Projektudvikler/bygherre - Familien Hartmann

Familien Hartmann har siden 1950'erne stået bag udvikling og opførelse af en lang række ikoniske byggerier, områder, projekter og ejendomme i København og på Sjælland. Har bl.a. investeret DKK 700+ mio. i Næstved de seneste 10 år.

Som udviklere og bygherre er Familien Hartmann kendetegnet ved:

- Høj kvalitet i for tiderne nytænkende arkitekturer. En række ejendomme er præmieret og er indskrevet i historiebøgerne
- Al udvikling er til egen balance med en langsigtet strategi for øje. Velgennemtænkte løsninger, der er dybt forankret i realiserbarhed
- Stærke kapitalevner. Selvfinansierende med sædvanlig realkreditbelåning. Ingen udenlandske/eksterne kapitalinteresser
- Administration og servicering af hele porteføljen (ca. 1500+ lejemål) gennem eget administrationsselskab – J.H. Administration A/S

Sct. Jørgens Park - Opført af Familien Hartmann i perioden 1964 – 1980. Stadig i familiens ejerskab på 2., 3. og 4. generation

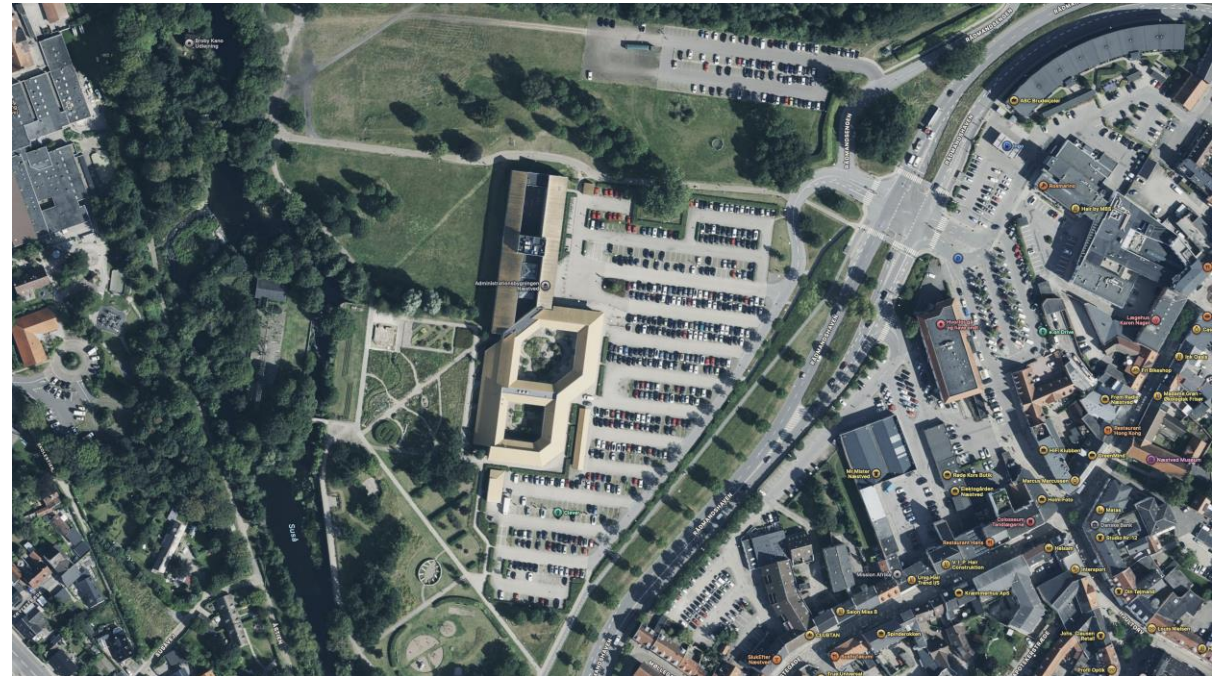
- I dag rummer Sct. Jørgens Park 985 lejligheder, butikcenter, daginstitution og liberale erhverv:
 - 53 forskellige lejlighedstyper fordelt på 886 lejligheder i det oprindelige Sct. Jørgens Park
 - 42 lejligheder i Sct. Jørgens Park Jakobs Have. Opført i 2019
 - 27 ”tagterrasse-lejligheder” Sct. Jørgens Park Taghaven. Opført i 2020. 2 elevatorer og Næstveds største fælles tagterrasse dann er rammerne om et differentieret fællesskab (community)
 - 30 lejligheder i Sct. Jørgens Have, med elevatorer, terrasser, altaner og tagterrasser.
 - Ca. 25 butikker + tank/servicestation i Sct. Jørgens Park – Næstveds Butikcenter
 - Daginstitution, fitnesscenter, fysioterapi, alternative behandlere, læger, tandlæger og liberale erhverv





Projekt Rådmandshaven – fra parkeringsplads til nyt bykvarter

- Arealet (parkeringspladsen) foran kommunens administrationsbygningen opdeler byen og bidrager ikke til byliv, identitet eller økonomi.
- Forvandle dette uudnyttede areal til et levende bykvarter med boliger, hotel, grøn bypark og aktiviteter – noget, der giver reel værdi for hele Næstved.
- Et grønnere, stærkere og mere levende Næstved





Projekt Rådmandshaven – fra parkeringsplads til nyt bykvarter



Næstved som interessant destination

- En analyse udført af CBH Economics for Region Sjælland estimerer at Femern Belt forbindelsen vil betyde ml. 393.000-539.000 nye overnatninger i Region Sjælland i 2030.
- Den generelle holdning blandt aktører i Næstveds erhvervsliv fortæller, at man kører gæster og samarbejdspartnere til andre byer for at overnatte fordi man ikke kunne få værelser i Næstved, eller ikke fandt de lokale hoteller tidssvarende.
- I forbindelse med udarbejdelsen af den seneste markedsanalyse for et nyt stort byhotel i Næstved fra starten af 2023 (T&N) har man spurgt de lokale virksomheder "Om de finder det eksisterende hoteludbud i Næstved TILSTRÆKKELIGT":
 - 57% siger "nej", 24% siger "Ved ikke", mens 19% svarer "ja"
 - 78% giver udtryk for at der er for få muligheder eller for lav kapacitet i Næstved
 - Generelt svarer erhvervslivet at der mangler kapacitet og kvalitet i det eksisterende udbud og at man må flytte gæster og konferencer til andre byer.
- Især Arena Næstved men også Grønnegades kasserne har faciliteterne til at huse større flerdages konferencer, årsmøder og andre events. Begge melder, at de afvises af mødebookere til denne type arrangementer pga. mangel på en stor lokal overnatningspartner.



Næstved som interessant destination

- Der er identificeret en stor lokal og regional opbakning til et nyt hotelprojekt

”Arena Næstved har kapacitet til flere gæster, men byen byder i dag ikke på nok hotelværelser. Med flere værelser i byen vil vi kunne tiltrække flere og større nationale og internationale flerdages konferencer svarende til årligt ca. 10.000 overnatninger til byen.” - Jakob Brixvold, Direktør Arena Næstved

- Analyser blandt turistaktører på hele Sydsjælland viser, at der efterspørges et nyt hotel svarende til op mod 34.000 værelsesdøgn pr. år

”Det bliver en kæmpe gevinst – ikke bare for Næstved, men for hele Sydsjælland. Et hotel i dette format har været et stort ønske blandt turistaktører på hele Sydsjælland i mange år. Der er mangel på hotelkapacitet i højsæsonen og det vil tiltrække erhvervsturisme og større arrangementer i skuldersæsonerne. Det betyder flere gæster der spiser i vores restauranter, handler i butikkerne og skaber liv i cafeerne.

Når en turist bruger kr. 100,- bliver kr. 82,- brugt i byen – fordelt med kr. 47,50 til shopping, dagligvarer og restaurant- og cafebesøg. Kr. 34,50 bliver brugt på hotelophold. Det er jo lige præcis dér at vi kommer til at mærke effekten i bymidten. Derfor er hotellet en game changer for Næstveds bymidte – for butikkerne, spisestederne og hele bymiljøet.” Nicolaj Lund Jensen Citychef Næstved Cityforening

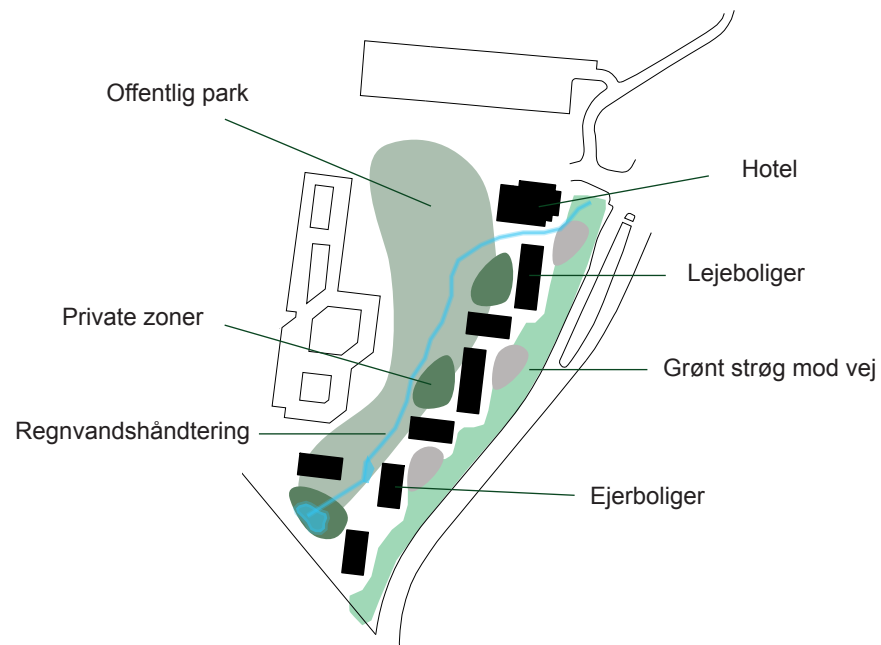


Rådmandshaven – det nye bykvarter i midten af Næstved

- Indholdet i det nye bykvarter:
 - Boliger – 143 stk.:
 - Ejerboliger – 45 stk. lejligheder i varierende størrelser. Tilhørende privat underjordisk P-kælder
 - Lejeboliger – 98 stk. lejligheder i varierende størrelser
 - 4-stjernet hotel. DNGB Guld-certificeret med 117 værelser. Restaurant, fitness, cafe og offentlig rooftop
 - Urban park
 - Parkeringsfaciliteter
- Et fornuftigt vægtet miks mellem ejer- og lejeboliger. Der skabes et differentieret udbud af boligtyper, der vil tilgodese større og bredere segmenter.
- Grøn bypark midt i byen – et åbent, rekreativt område, der forbinder midtbyen, Herlufsholmskoven og Susåen og giver fri adgang til naturen.
- Som afledt effekt kan det tænkes, at udviklingen af arealerne i Rådmandshaven på sigt, kan bane vejen for en fremtidig videreudvikling af arealerne mod/i havnen.
- Som igen kan tænkes videre mod det nedslidte område der henligger mellem Havnegade/Vordingborgvej og Kanalvej.

Projekt Data:

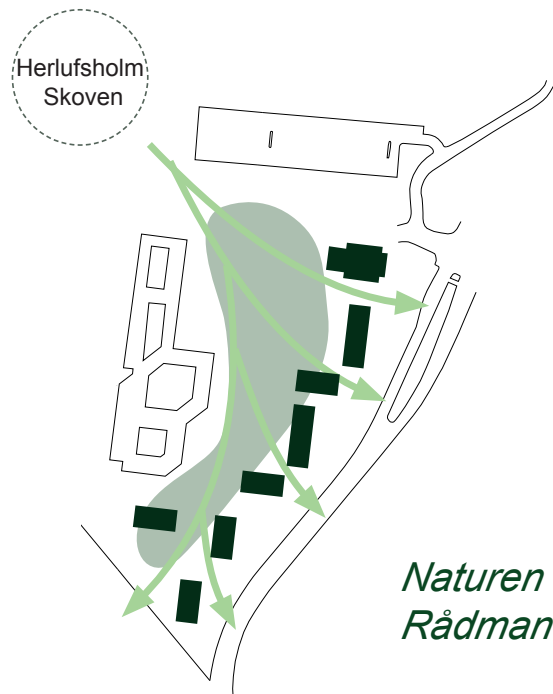
- Samlet grundareal: 25081 m²
- Bebyggelse: 17500 m²
- Hotel: 5475 m²
- Boliger: 12750 m²
- Parkering over og under terræn.



SKYGGEDIAGRAM

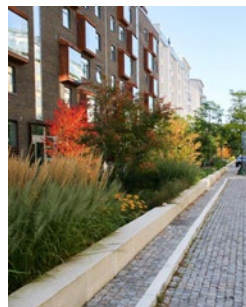
Naturen tæt på byen.

- Grøn forside mod Rådmandshaven.
- Fra P-plads til Bypark.
- Begrønning af parkeringsarealer.
- Lille “skov” ml. Hotel & Daniakryds.



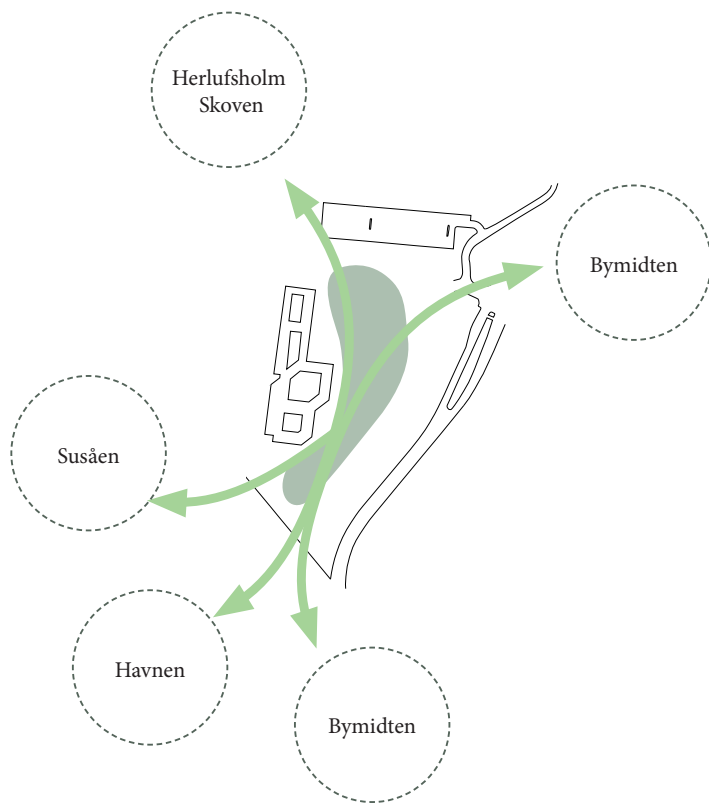
Naturen frem til
Rådmandshaven.

REFERENCER

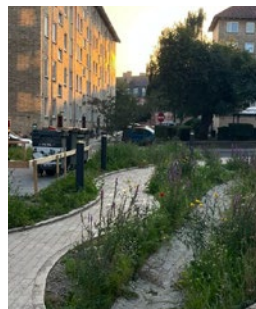
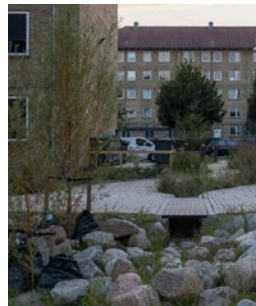


Parken som bindeled:

- Bindeled ml. By og Natur.
- Ny forbindelse ml. Dania kryds og skoven.

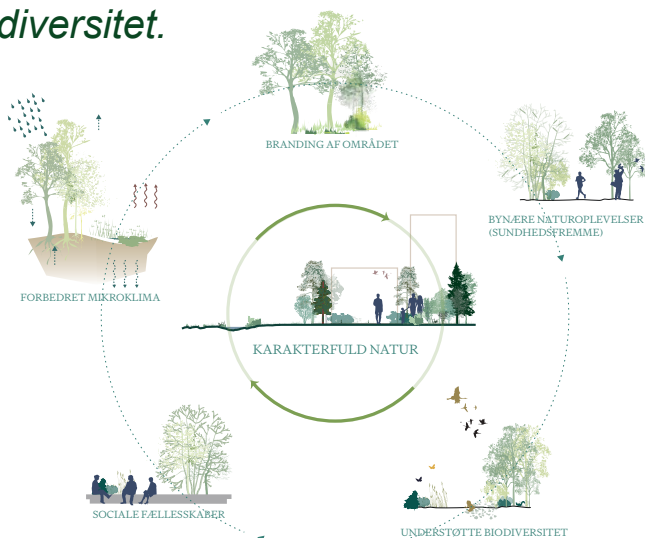


REFERENCER

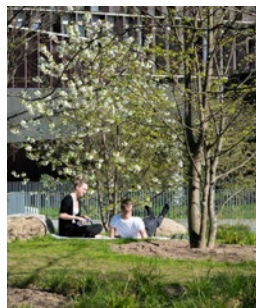
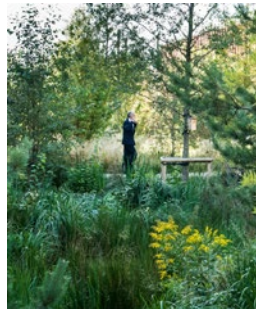


Offentligt, grønt område:

- Skovkaraktér.
- Blødt bølget terræn.
- Genanvendelse af materialer.
- Regnvandsopsamling.
- Aktiv udfoldelse og leg.
- Private ophold og offentlig park.
- Biodiversitet.

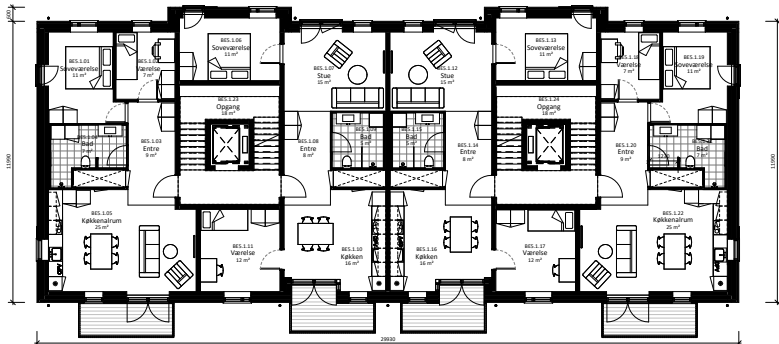


REFERENCER

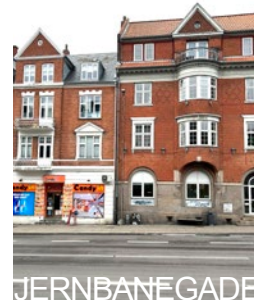


Parkbebyggelse

- *Parkbebyggelse i 4-6 etager.*
- *143 lejligheder (ejer- & lejer).*
- *Taghaver, store altaner & terrasser.*
- *Særlige Kendetegn i Næstved.*
- *Byhuset som forbillede (tilpasset arkitektur).*
- *Nuancer af røde mursten.*
- *Velkendte motiver.*

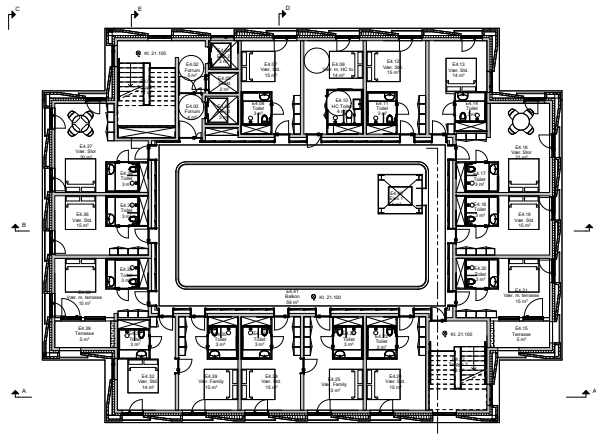


REFERENCER

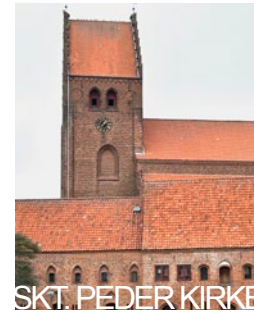


Vartegn og Pejlemærke

- Hotel i 11 Etager.
- 117 værelser.
- Off. tilgængelig tagcafé med udsigt over by & omegn.
- Off. tilgængelige udsigtsterrasser.
- Off. tilgængelig restaurant i parken.
- Atrium med elevator.
- Fod / Krop / Top (tilpasset arkitektur).
- Facadeornamentik og bygbarhed.



REFERENCER



Synergieffekter til Næstved - Boliger

- Næstved efterspørger flere ejer- og lejelejligheder. Den nuværende boligmasse i netop de segmenter er sparsomme og i svingende kvaliteter.
- Skabe et fornuftigt vægtet miks mellem ejer- og lejeboliger. Et nøje differentieret udbud af boligtyper, der skal tilgode større og bredere segmenter.
- Tiltrække singler, børnefamilier og seniorer med differentierede indkomstklasser. Herunder sikrer et godt grundlag for den fremtidige boligrotation i kommunen og byen.
- Støtter op om Næstved Kommunes målsætning om, at tiltrække flere tilflyttere til kommunen.
- Rådmandshaven vil tilføre ca. 15 % flere beboere til midtbyen – større handel lokalt, flere gæster til byens restauranter og cafeer og øget trafik i Midtbyen.



Synergieffekter til Næstved – Urban park

- Omdanne et parkeringsareal til en ny attraktiv urban park, der skaber en grøn korridor som både inviterer borgere og besøgende til området der samtidig danner en integreret forbindelse til midtbyen og de omkringliggende naturområder.
- Sikrer rige muligheder for indkig og naturlige passager til området. Især fra midtbyen.
- Differentierede opholdsrum der både sikrer privatliv for beboerne, men også er et rekreativt leve- og oplevelses rum for hele byen.
- Nyeste studier angående biodiversitet danner grundlaget og er mantraet i disponeringen, udformningen og anlæggelsen af den kommende urbane park.

Opsummering – Det nye bykvarter i Rådmandshaven

- **Nye boliger til alle livsfaser** – bidrager til boligrotation, tiltrækker nye borgere og understøtter byens vækst.
- **Bæredygtigt hotel med stærk profil** – DGNB Guld-certificeret byggeri. Green Key-certificering og Det Økologiske Spisemærke i bronze. Drevet af en større dansk hoteloperatør med årelang erfaring.
- **Grøn bypark midt i byen** – et åbent, rekreativt område, der forbinder midtbyen, Herlufsholmskoven og Susåen og giver fri adgang til naturen.
- **Økonomisk løft til Næstved** – skaber arbejdspladser, styrker detailhandel, erhverv og turisme, og tiltrækker investeringer.
- **Byudvikling med identitet** – forvandler en asfalteret parkeringsplads til et moderne og attraktivt bykvarter.
- **Arkitektonisk sammenhæng og åbenhed** – skaber et mere harmonisk byrum, hvor bygninger, park og omgivelser bindes sammen.
- **Et projekt for hele byen** – åbne byrum, offentlig adgang og et levende kvarter, der styrker fællesskab og byens profil.

...Besøg gerne www.raadmandshaven.dk

for løbende opdateringer og tilmeld dig gerne vores nyhedsbreve...

Tak for opmærksomheden!