DYRK DIN BY !

FREMTIDENS YDRE ØSTERBRO - NYKØBING FALSTER

TEAM:
ELKIÆR + EBBESKOV arkitekter
Gottlieb Paludan Architects
GHB Landskabsarkitekter
REKOMMANDERET
Hundsbæk & Henriksen ingeniører

INDHOLDSFORTEGNELSE

01 OPSUMMERING HOVEDIDE 5
Nykøbing Falster og vækstzonen
Byen og væktzonen
Kvarteret og vækstzonen

02 VÆKSTZONEN 11
Bæredygtighed
Forbindelser
Den Grønne Elastik

03 KLEMMER 33
Pontonen
Tårnene
Dyrkningscentral
Porten

04 KVARTERER 45
Vækstkvarteret
Dyrkningskvarteret
Havekvarteret
Videnskvarteret

05 UDVIKLINGSSTRATEGI 87
Tidslinie
Boformer

HELHEDSPLAN 1:10.000

OPSUMMERING & VISION

Med forslaget DYRK DIN BY bliver visionen om Ydre Østerbro og Nykøbing Falster som **Fremtidens Forstad** udfoldet. I korte træk kan forslaget beskrives således:

Mulige umuligheder
Helhedsplanen bygger på den efterstræbte vision, som udfolder sig til fulde, når enkeltelementerne føres ud i livet. Dermed har visionen en realisme over sig, der tilfører helhedsplanen robusthed. I kombinationen mellem det mulige og umulige vil der over tid kunne arbejdes på at justere enkeltelementerne, så de gøres mere visionære eller mere jordnære efter behov. DYRK DIN BY er derfor en både realistisk, fleksibel og robust helhedsplan.

Vækst – bogstaveligt og overført
Hovedopgaven er at skabe vækst. Med Femern Bælt-forbindelsen er Lolland-Falster ikke længere i udkanten, men derimod i forkanten af Øresundsregionen og et centralt knudepunkt i den nye Femern Bælt- region mellem Nordtyskland og det sydlige Skandinavien. Nykøbing-Falster har områdets største potentiale for bosætning med kulturtilbud, bycentrum med butiksliv, forenings- og fritidstilbud, mm. - kort sagt fundamentet for at udvikle det gode hverdagsliv i rekreative omgivelser. Og med Vækstkvarteret (A1) findes også den fysiske plads, der skal til for at rumme denne tilvækst.

Dyrk – bogstaveligt og overført
I Fremtidens Forstad dyrker man sin by, foruden borgernes engagement sygner forstæderne hen. Ved at skabe rammerne for denne dyrkning – i overført betydning – gør vi menneskene til en ressource, og ved at kombinere den med de lokale og landskabelige egenskaber skabes dyrkningen i - bogstaveligste forstand. Kombinationen er udgangspunktet for den omdannelse af Ydre Østerbro, der gør stedet til en moderne dyrkningsby - et sted, der mixer kultur, aktiviteter og sammenhold fra byen med ro, selvforsyning og rekreativt liv fra landet. Et sted, der er værd at dyrke.

Det stedsbundne og lokalt særegne
For os har opgavens udfordring været at dykke ned i, hvad "Det rekreative hverdagsliv" egentlig er – og vi har fundet ud af, at netop det rekreative hverdagsliv dækker over det, der er styrken ved forstaden i provinsen. Nykøbing-Falster har et kæmpe potentiale, og med baggrund i de lokalt særegne kvaliteter som f.eks.- god landbrugsjord og deraf fantastiske afgrøder bygger hele forslaget på at kombinere de mange særegne kvaliteter på ny for herigennem at skabe fremtidens forstad. Autenticitet kan ikke købes.

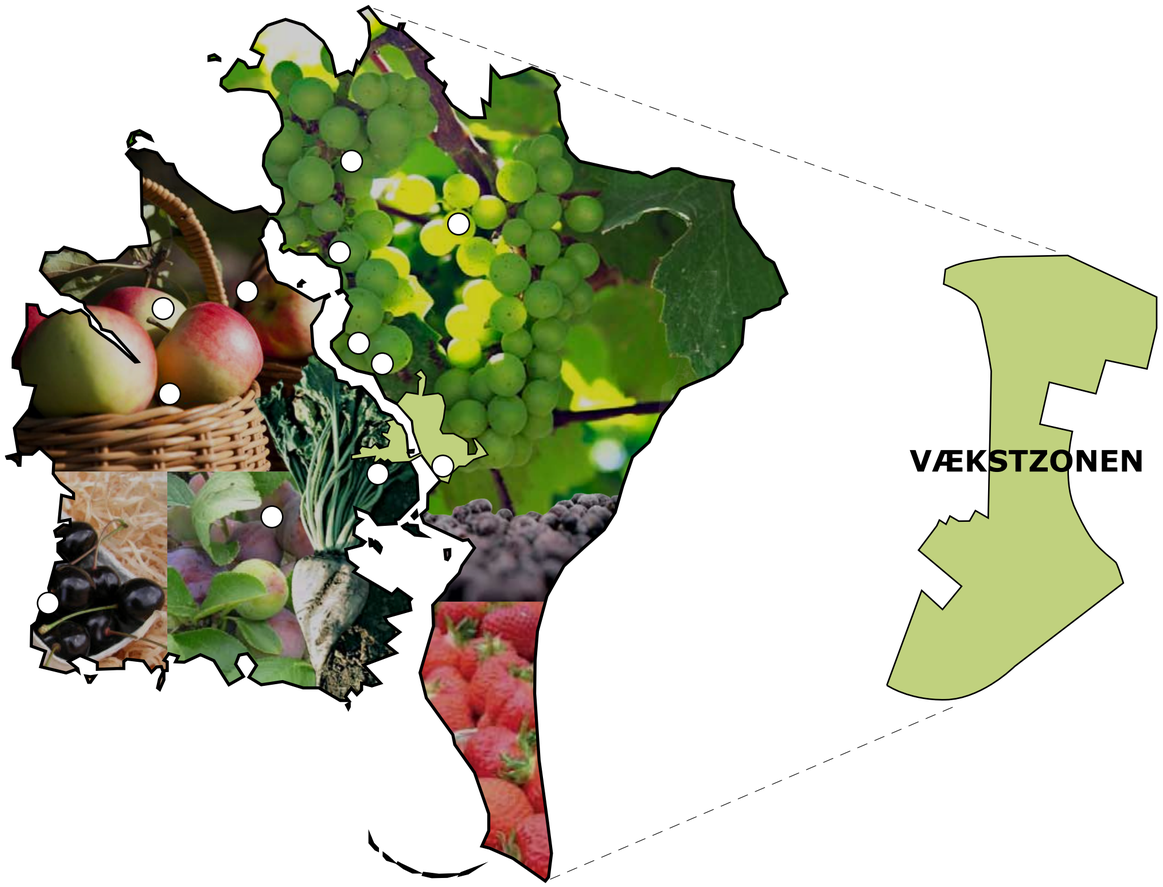
Fra skjulte ressourcer – til at være en ressource for hinanden
Med en fundering i et bondesamfund og en håndværkerkultur, hvor man hjælper og har tid til hinanden, familien og fællesskabet, og med den udprægede grad af opbakning til det lokale foreningsliv, tager vi fat i det store – men til tider skjulte – potentiale, der som et ressourceatlas kan foldes ud og gøres tilgængeligt - for herigennem at skabe nye muligheder.

Fra opbakning til deltagelse og ejerskab
Der gennemføres ikke noget, der ikke er ejerskab til. Derfor er det en vigtig opgave - at bidrage til ska -belsen af dette ejerskab - for at kunne realisere helhedsplanen. Ved først at fokusere på opbakning, sørge for at skabe deltagelse, er vejen for det nødvendige ejerskab skabt.

Nye retninger og sammenhænge
Med forslaget skabes en række nye retninger og sammenhænge: med identitetsbårne forbindelser skabes adgange fra byen til landskabet, fra naturparken til vandet ligesom de nye forbindelser også bidrager til at redefinere og opgradere de eksisterende kvarterer, der får nye identiteter. Vigtigst i det nye hierarki er Den Grønne Elastik, der bliver den nye rygrad i bydelen, der forbinder baglandet med vandet.

Attraktioner
Langs Den Grønne Elastik og som Klemmer mellem kvartererne skaber vi de første vigtige attraktioner, der giver Ydre Østerbro en ny identitet. Der bliver noget at komme efter – uanset om du bor i bydelen eller ej. Med DLG hallen har vi den perfekte ramme for at koble bydelen endnu bedre med byen – og dermed også skabe en attraktiv driver for udviklingen af hele Ydre Østerbro – herunder det nye Vækstkvarter (A1).

Step by step
Udviklingen af Ydre Østerbro vil ske "step by step". De første tiltag kan udføres i morgen – de næste i en takt og en form, der giver mening. Hvad formen angår, så tænkes planens enkeltelementer at udvikle sig over tid – fra de første, samtidige etableringer og forsøg, som vi kan tage i brug og lære værdien af, inden de evt. udbygges eller justeres og gøres endnu mere robuste.



GULDBORGSUND OG VÆKSTZONEN

Med DYRK DIN BY forsøger vi at operationalisere den vækstskabelse, der er så vigtig og nødvendig for Lolland-Falster. Vækstskabelsen tager sit udgangspunkt i det potentiale, der vokser frem med etableringen af Femern Bælt-forbindelsen og det intensive arbejde, der handler om at knytte Lolland-Falster endnu tættere på hovedstaden – f.eks. med en lokal ambassade i København, der både henvender sig til erhvervsliv, turister, mulige tilflyttere og de unge, der er i "eksil". Guldborgsund vil ikke længere være udkant, men forkant af Øresundsregionen og knudepunktet i den nye Femern Bælt Region.

Med DYRK DIN BY, og de temaer, vi i sammenhæng med opbygningen af ressourceatlasset, har udviklet, bygger vi videre på historien - identiteten - og bidrager på samme tid til den positive historie om Lolland-Falster, som kommunerne, erhvervslivet og turisterhvervet har arbejdet med.

Vi tager også udgangspunkt i, at Nykøbing F. er hovedby - kulturtilbud, butiksliv, forenings- og fritidstilbud i tæt relation til naturen. Byen vil fortsat have en positiv tilvækst, og på Ydre Østerbro er der mulighed for fysisk at rumme dette. Med vores forslag vil vi være med til at skabe denne vækst, bidrage til de positive historier og skabe den tilvækst af indbyggere, der er nødvendig.

Det er altså her, vi skaber grundlaget for det gode hverdagsliv i rekreative omgivelser, der vil være en eftertragtet "værdi" nu og i Fremtidens Forstad.

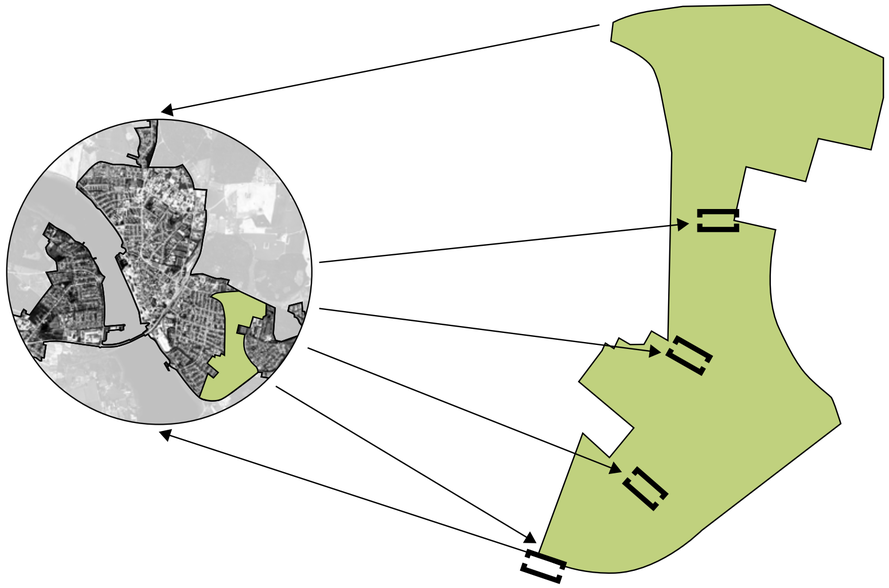
BYEN OG VÆKSTZONEN

Et skalatrin ned, og vi lander i byen – i Nykøbing Falster. Fra at være et område, der mest er kendt for at rumme Lindholmskvarteret til at gøre Ydre Østerbro til en ressource for hele byen. Til en katalysator for vækst, og en inspirator som eksempel på, hvordan hele Nykøbing Falster kan være Fremtidens Forstad i relation til København.

Det er fremtidsvisionen, der bestemt ikke er urealistisk, hvis man sammen med de lokale interessenter og kommunen udnytter det potentiale, som området vitterligt har. Ved at tage de målsætninger - eller visioner - der er beskrevet i programmet alvorligt, kan vi gøre Ydre Østerbro til katalysator for vækst i byen, og få endnu flere til at dyrke deres by.

Det kræver tro på og vilje at lave en sådan udvikling. Udover at skabe en helhedsplan, der fremtidssikrer provinsforstaden med nye, energirigtige boliger, så bydelen lever op til fremtidens krav til boligområder, sikrer vi adgangen til og kvaliteten af områdets rekreative muligheder - bl.a. med fokus på forbindelser internt og ind og ud af området. Men vi fokuserer også på at styrke fællesskaber på tværs ved at bryde den funktionsopdelte forstad op.

Det gør vi konkret ved at opbløde grænserne, og ved at skabe nogle attraktioner – fire klemmer, nye attraktive forbindelser og et Kulturlager – som folk i hele byen vil flytte sig for at bruge og bidrage til. Og hermed på mere lokalt niveau bidrage til en ny, positiv fortælling for Ydre Østerbro. Det sker ved at arbejde med tiltag, der er rodfæstet i byens historie og identitet – derfor vil traditionsrige sportsgrene som boksning og brydning blive inviteret inden for, ligesom kvinder i netværket QLF bringer en fornyelse og et udsyn, der vil give Vækstzonen en ny rolle i sammenhæng til Nykøbing Falster.



KVARTERET OG VÆKSTZONEN

Et skalatrin ned, og vi lander i kvartererne på Ydre Østerbro, der med forslaget til DYRK DIN BY får en selvstændig identitet, og derved vokser i betydning. Det bliver til steder, der ved at være steder kan blive noget for de mennesker, som bor eller bruger de enkelte kvarterer.

Med forslaget bliver kvartererne også – som en del af Vækstzonen – noget i relation til hinanden, og derfor handler det i første omgang om at nedbryde barrierer og skabe en samlet Vækstzone – både fysisk og mentalt.

Vores forslag viser, hvordan de, der bor og bruger bydelen, har en naturlig rolle at udfylde. Derfor bygger vores forslag også på, at beboerne og brugerne af Ydre Østerbro allerede har et tilhørsforhold til deres nærområde. De "små" programmer må kvalificeres lokalt og have et fokus på hverdagen, hvor de, der bor nærmest, bliver de mest naturlige brugere. Herved spiller de individuelle kvarterer en vigtig rolle i skabelsen af den samlede Vækstzone.

For stedets ressourcer er mere end de fysiske omgivelser – og med til de menneskelige ressourcer hører også tid, arbejdskraft og netværk, der sættes i spil i dette projekt. Det er områdets beboere, der i fællesskab skal omdanne deres bydel og give det ny identitet. Det er dem, der inviteres til at gå forrest i – DYRK DIN BY!

02_VÆKSTZONEN

Bæredygtighed
Forbindelser
Den Grønne Elastik

DET KULTIVEREDE LANDSKAB
Det dyrkede landskab af marker med forskellige afgrøder og enge for græsning inddeler landskabet efter matrikulære skel. Matriksen af forskellige dyrkningsformer fortættes i den bynære vækstzone.

5 DOGMER FOR VÆKSTZONEN:

- **DYRK HELE DIN BY: FÆLLESSKABET, LANDSKABET, NABOSKABET**
- **ALT HVAD DER PLANTES SKAL KUNNE SPISES**
- **SKAB GODE FORBINDELSER, MØDESTEDER OG ADGANGE**
- **BRUG VAND, SOL OG VIND SOM RESOURCER**
- **GENBRUG: BYGNINGER, INFRASTRUKTUR OG MATERIALER**

VÆKSTZONEN

Nykøbing Falster har et kæmpe potentiale i Lolland-Falsters mange særegne kvaliteter så som ekstraordinær god landbrugsjord og deraf fantastiske afgrøder og en fundering i et bondesamfund, hvor man hjælper og har tid til hinanden, familien og fællesskabet. Det er kombinationen af de landskabelige egenskaber på den ene side og de menneskelige ressourcer på den anden side, der bliver udgangspunkt for omdannelsen af Ydre Østerbro mod en moderne dyrkningsby - et sted, der mixer kultur, aktiviteter og sammenhold fra byen med ro, selvforsyning og rekreativ livsførsel fra landet.

Forslaget definerer den moderne dyrkningsby i Vækstzonen. En by, der både skaber nye forbindelser og nye adgange fra byen til landskabet, fra naturparken til vandet, nye mødesteder, og som redefinerer og opgraderer eksisterende områder i samspil med nye moderne, bæredygtige bebyggelser.
En anden af opgavens udfordringer er at skabe byliv og intensitet i en funktionsopdelt forstad med masser af plads mellem funktionerne. Forslaget udpeger og opgraderer Den Grønne Elastik som et mødested i bevægelse. Den Grønne Elastik bliver bydelens nye rygrad, der forbinder baglandet med vandet, men som også i punktnedslag kobler nye mødesteder på ruten. De nye mødesteder er katalysatorer for bydelen, men de supplerer også det kulturelle udbud og bliver nye mødesteder for hele Nykøbing F.

Landskabeligt greb
Med vækstzonen omdannes forstaden Ydre Østerbro til byens nye, indre landskabsbro.
Ikke forstået som en fletning med det omgivende landskab, hvor marker og skove bogstaveligt talt integreres i bebyggelsen, men i form af en symbolsk byggen bro mellem fortid og fremtid - en erindring og en påskønnelse af dét landskab og dén produktion, som har formet markerne, gårdene, byen og menneskene i landsdelen.

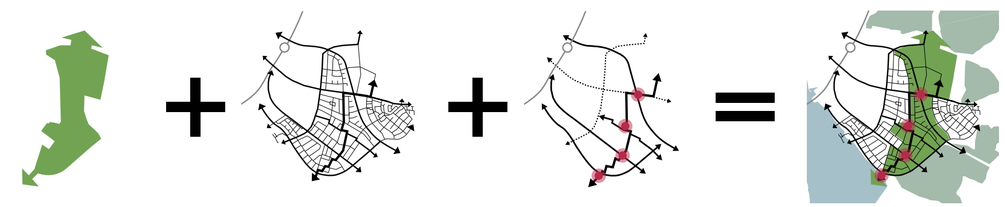
Al landskab i Danmark er kultiveret. Men alligevel har vi en idé om at tage ud i den "vilde" natur og mærke de store vidder som en rekreativ oplevelse. Derfor skal vi selvfølgelig sørge for, at der bliver friholdt landskab og skabt adgange til naturen. I forstaden vil vi dog også gerne have naturen tættere på vores hverdag - vi vil have naturen ind i byen. Men hvad er det for en natur, vi vil have i vores byer?
Ligesom landsdelens kultiverede produktionslandskab er opdelt i matrikulære enheder - et stort matrix af forskellige afgrøder, brakmarker, græsningsarealer, skove etc. som fortættes i mindre enheder ind mod gårde og landsbyer – tager vi den tætte dyrknings matrix og putter den ind mellem forstadens huse.

Det er idéen om den store forbindelse fra naturparken til sundet og den tætte matrix af det kultiverede landskab, der tilsammen skaber vækstzonen - den samlende identitet for en forstad i vækst.

Kvarterstrategier
Forstadens attraktion - det fritliggende enfamiliehus - er set ud fra et bæredygtigt synspunkt også dens svaghed, og kan i fremtiden blive en energimæssig og dermed økonomisk byrde for mange familier.

Så hvordan kan vi vende parcelhusets frie beliggenhed til noget positivt? Nogle af vores svar er høj biofak¬tor, regnvandsafledning, dyrkning osv. Og på den enkelte bolig invitere til nye energitiltag, der kan bidrage til tæthed og opdatering af parcelhusområdet til glæde for alle.

Forslaget definerer kvartererne i Vækstzonen på en ny måde, der peger på forskellige strategier for energitiltag, vækstpotentiale, vejprofiler, bebyggelses tæthed osv. Hermed skærpes det enkelte områdes identitet, og bidrager samtidig til at skabe en ny og mangfoldig forstad.

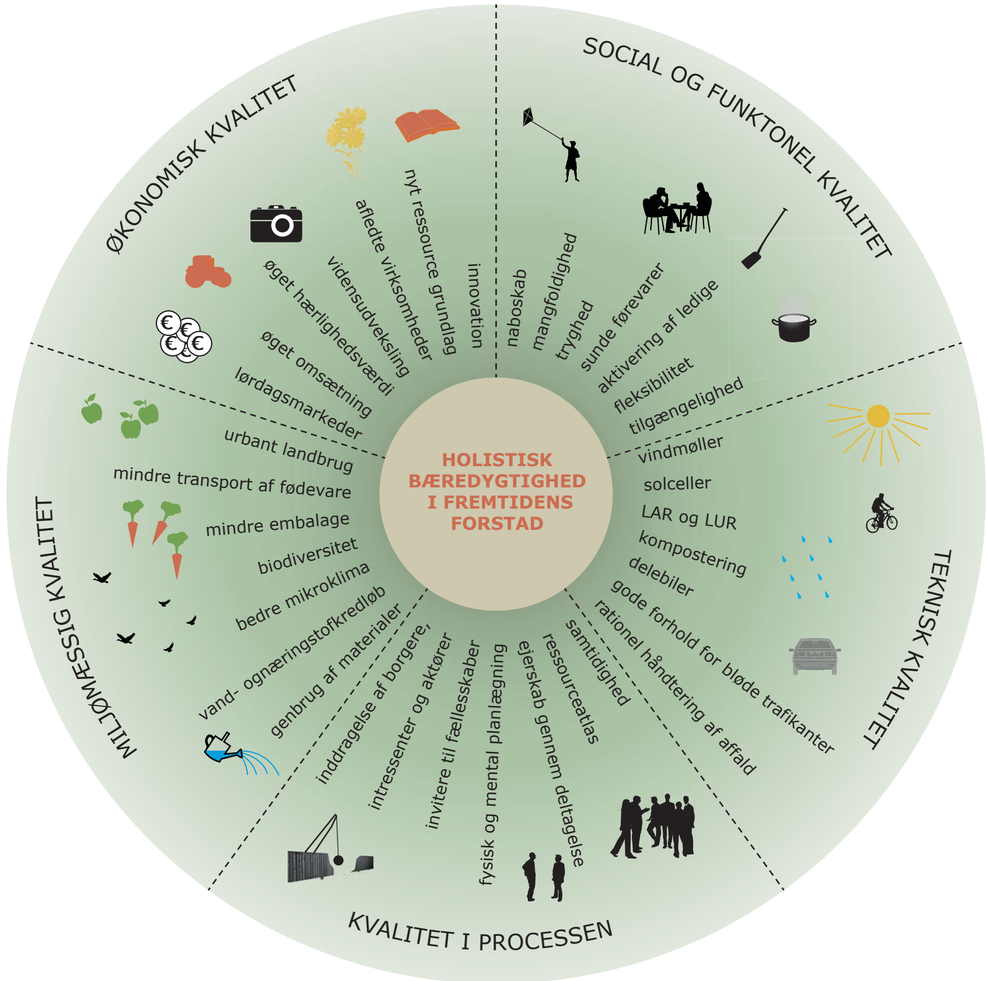


VÆKSTZONEN + ADGANGE + KLEMMER = FREMTIDENS YDRE ØSTERBRO

BÆREDYGTIGHED

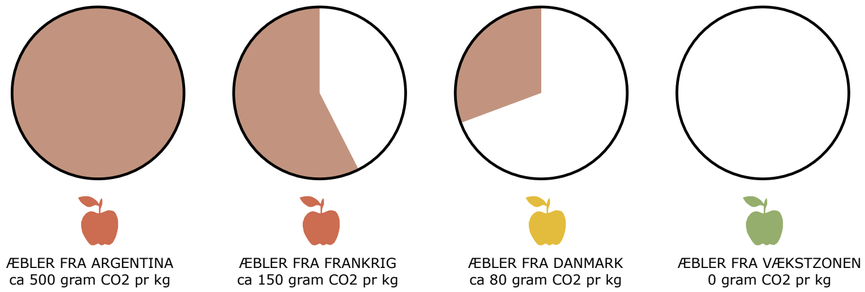
HOLISTISK BÆREDYGTIGHED I VÆKSTZONEN

Forslagets tilgang til bæredygtighed er holistisk. De bæredygtige tiltag i DYRK DIN BY fordrer både miljømæssig ansvarlighed på Ydre Østerbro, men handler også om social diversitet og værdiskabelse. Med afsæt i den internationale certificeringsordning DGNB anlægger forslaget et bredt bæredygtighedsperspektiv, der udover de velkendte miljømæssige, sociale og økonomiske aspekter også inddrager de tekniske og processuelle aspekter. DGNB er oprindeligt et tysk certificeringssystem, som er tilpasset kommende EU-krav og nu også danske forhold, standarder og lovgivning; Danish Green Building Council har valgt systemet som den officielle bæredygtighedscertificering i Danmark. Ved at tage udgangspunkt i DGNBs forskellige facetter inden for bæredygtighed imødekommer forslaget fremtidens krav til bæredygtig byudvikling helt fra begyndelsen, og skaber derved mulighed for, at Ydre Østerbro kan placere Nykøbing Falster og Guldborgsund Kommune på verdenskortet som en af pioner-byerne inden for holistisk bæredygtighedstænkning.



Fremtidens bæredygtige forstad set fra et holistisk perspektiv.

MIILJØMÆSSIG KVALITET

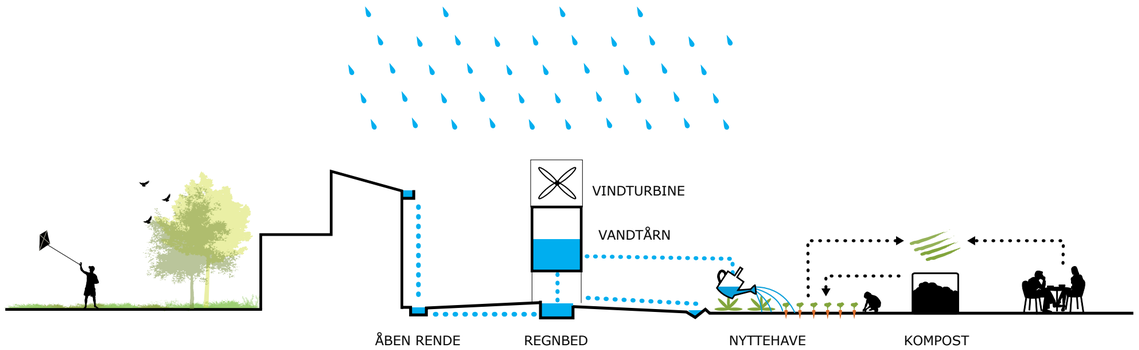


CO2 UDLEDNING VED TRANSPORT AF ÆBLER MELLEM PRODUCENT OG FORBRUGER

Lokal produktion af fødevarer og reduceret CO2 udledning

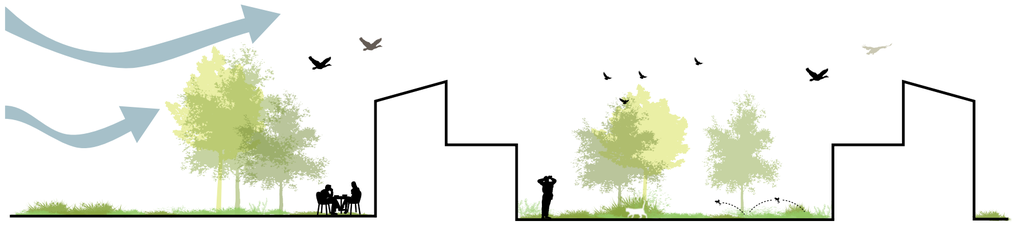
I dyrkningskvarteret er afstanden mellem jord og bord stort set elimineret, og fødevarerne kræver derfor som udgangspunkt ingen transport. Forholdet til det dyrkede bliver fysisk, sanseligt og rumligt, og manifesterer sig på langt flere niveauer end blot i forhold til madlavningen.

Gennem øget indsigt i dyrkning blandt vækstzonens beboere vil der skabes en styrket forståelsesakse mellem Ydre Østerbro og det omgivende landskab. Forbrugere i vores del af verden er vant til at kunne vælge frit blandt frugt og grøntsager fra hele kloden. Ifølge Landbrug & Fødevarer er importen af frugt og grøntsager, som allerede produceres i Danmark, steget meget kraftigt i løbet af de seneste 20 år. CO2 udledningen fra produktionen, emballeringen og distributionen af vores fødevarer påvirker folkesundheden og miljøet i en negativ retning; samtidig skaber adskillelsen mellem forbruger og producent en psykologisk distance, hvilket betyder, at vi mister viden om, hvad vi rent faktisk lægger på kassebåndet, når vi køber ind i vores supermarked.



VAND- OG NÆRINGSSTOFKREDSLØB

Tagvand opsamles i vandtårne og genanvendes til vanding af nyttehaverne. Vandtårnenes pumper drives af små vindturbiner. Køkkenaffald og haveaffald formuldes i fælles komportbunker og genanvendes som nærringsrig jord i nyttehaverne.



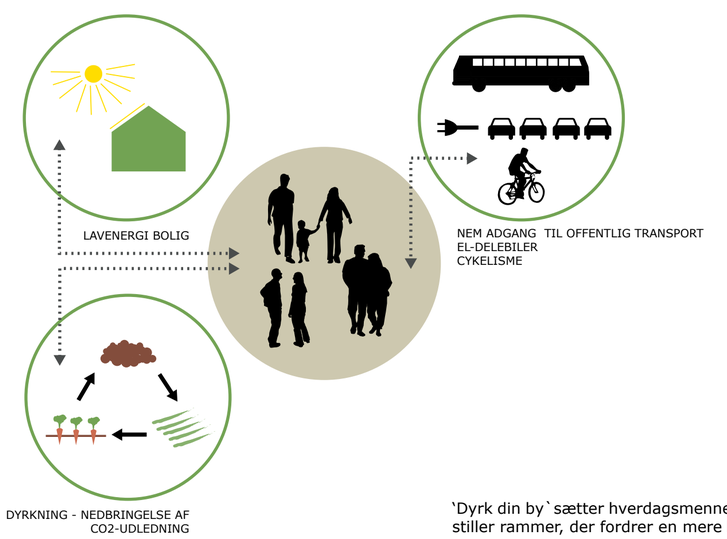
BIODIVERSITET OG MIKROKLIMA

Biodiversiteten øges gennem højere artrigdom indenfor beplantning. Flere træer og buske skaber læ og gør det behageligt at opholde sig i uderummene.

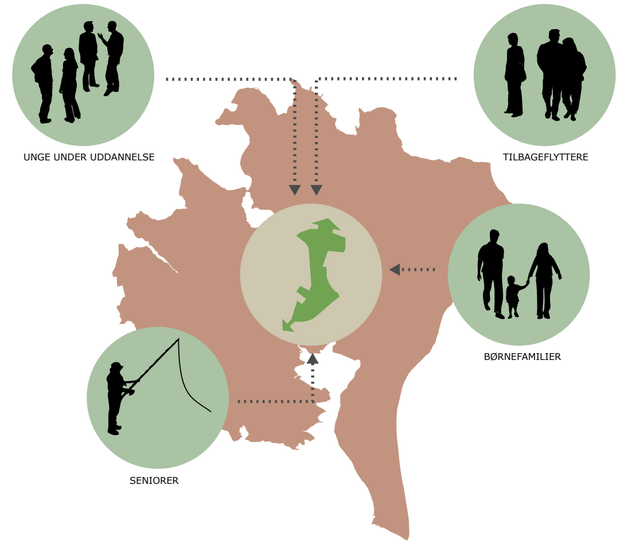
Biodiversitet, vand- og næringsstofkredsløb

Dyrkningsstrategien gennem vækstzonen bidrager til en øget biodiversitet på Ydre Østerbro ved at tilføre området en meget højere artsrigdom inden for beplantning, grøntsager, frugter og bærbuske end den, vi oplever i dag. Dette vil skabe nye opholdssteder og føde for en lang række fugle- og dyrearter og samtidig forbedre forholdene fra bestøvning af planter til filtrering af luft, vand og jord.
De steder i Dyrkningskvarteret, der i perioder ikke udnyttes til nyttehaver, vil stå uberørt; vegetationen vil derfor vokse vildt som høje græsser, hvilket vil danne grundlag for, at forskellige plantearter kan spredes og skabe ly for mindre dyr. Forskellige steder i Vækstzonen opstilles bistader, da det vil sikre en bedre bestøvning af frugttræer og buske; en vigtig sidegevinst er naturligvis honninghøsten; det tilstræbes, at Lolland Falsters Biavlerforening inddrages i denne proces.
Derudover skaber flere træer og buske læ og gør det behageligt at opholde sig i uderummene på forskellige årstider. Omkring bebyggelse etableres et mikroklima ,der fordrer udeliv og ophold, også når vinden står ind fra kysten.
Tagvand opsamles i vandtårne og genanvendes til vanding af nyttehaverne, hvilket sparer beboerne for udgifter til vand og aflaster kloakkerne, så risikoen for oversvømmelse nedsættes. I det samfundsmæssige perspektiv bidrager regnvandsopsamlingen til, at vi også i fremtiden har rent drikkevand af god kvalitet.
Mellem boligerne og nyttehaverne etableres fælles kompostbunker, hvor både køkkenaffald og haveaffald formuldes til brug i bedene; kompostjorden indeholder mange næringsstoffer og er billigere og bedre for miljøet end kunstgødning.

Livscyklus i byggeriet
Nye bygninger i vækstzonen opføres af fornybare eller genanvendte materialer og designes til at kunne blive skilt ad til brug i andre konstellationer, på andre steder og i andre sammenhænge. Stigende priser på råmaterialer kommer i fremtiden til at give et voksende fokus på materialeforbrug i byggeriet. ; Dette aspekt tænkes ind som et vigtigt led i byggeprocessen. Desuden inddrages løbende den nyeste viden om brug og udvikling af CO2-negative materialer.



'Dyrk din by`sætter hverdagsmennesket i centrum og opstiller rammer, der fordrer en mere bæredygtig adfærd.



Vækstzonen tiltrækker nye beboere til forstaden og sikrer diversitet i befolkningssammensætningen og derigennem en ballanceret fordelig af indkomst og skattegrundlag.

ØKONOMISK KVALITET

Vækstzonen som driver for bæredygtig økonomisk vækst
Grundlæggende giver projektet DYRK DIN BY mulighed for en fremtidssikret udvikling af en attraktiv og velfungerende forstad. Derfor vil projektet kunne tiltrække nye beboere til forstaden, så der både bliver plads til de unge under uddannelse, tilbageflytterne med børn og "det grå guld". Dermed sikres en balanceret sammensætning af befolkningsgrupper, og dermed en balanceret fordeling af indkomst og skattegrundlag. Ved at kunne tilbyde attraktive, meningsfulde og tidssvarende bolig- og erhvervsområder skabes et bredt funderet økonomisk fundament for regionens økonomisk bæredygtige grundlag.

DYRK DIN BY skaber herudover grobund for udviklingen af et højt vidensniveau inden for bæredygtige fødevarer og bynært landbrug i Nykøbing Falster. På UCSJ (University College Sjælland) og CELF (Center for Erhvervsrettede uddannelser Lolland Falster) eksisterer der allerede uddannelser, som skal koble sig på dyrkningsstrategien. Dette ville eksempelvis kunne være uddannelserne under Mad til Mennesker eller Anlægsgartneruddannelsen. Derudover vil det også på længere sigt være relevant for andre relaterede uddannelser og forskningsinstitutioner i Danmark at koble sig på udviklingen i Nykøbing Falster.

Vækstzonen bliver et laboratorium, hvor forskere kan følge og bidrage til udviklingen i området. På baggrund af udveksling af viden med institutioner i Danmark og resten af verden danner dyrkningsstrategien mulighed for afledte effekter såsom nye virksomheder i Guldborgsund med fokus på bæredygtige fødevarer og gastronomi. DYRK DIN BY tager derved udgangspunkt i Guldborgsunds potentiale som innovativt vækstcentrum for fremtidens landbrug, og fremmer betingelserne for globale forretningsmuligheder.

Lokalt arrangerede ugentlige eller månedlige lørdagsmarkeder i Vækstzonen vil fungere som samlende, sociale begivenheder for områdets beboere. Her vil også oplandets landmænd og frugtavlere kunne sælge frugt og grønt og formidle viden om fødevareproduktion. Dette vil være med til at skabe opmærksomhed om det eksisterende stor- og smålandbrug i Guldborgsund og brande området som attraktiv turistdestination og vækstcentrum for specialiteter, sunde råvarer og nordisk gastronomi.

Udnyttelse af arealer
I og med at de store græsarealer i Dyrkningskvarteret udnyttes til nyttehaver skabes der her et helt nyt ressourcegrundlag, der ikke eksisterede tidligere. Hvor plejen af græsplænerne tidligere udelukkende var forbundet med drift, vil de grønne områder nu også give udbytte. Samtidig bidrager nyttehaverne til øget herlighedsværdi, bedre social sammenhængskraft og dermed på sigt en ejendomsværdistigning.

Anlægsøkonomi
Der må påregnes en vis – begrænset – investering fra kommunens side for at opstarte et så visionært og nytænkende projekt som dette. Men det er intentionen, at projektet som helhed vil bidrage økonomisk positivt både for de nuværende grundejere og for kommunen på lidt længere sigt. DYRK DIN BY er tænkt som en langsigtet og bredt funderet strategi, der tilsammen vil tilføre området og byen en merværdi i forhold til den tænkte situation, hvor man blot byggede uden en overordnet vision og udviklingsstrategi. Så udover de miljømæssige, sociale og arkitektoniske ambitioner har vi også en indbygget ambition om, at projektet tilfører området et vedvarende økonomisk potentiale.

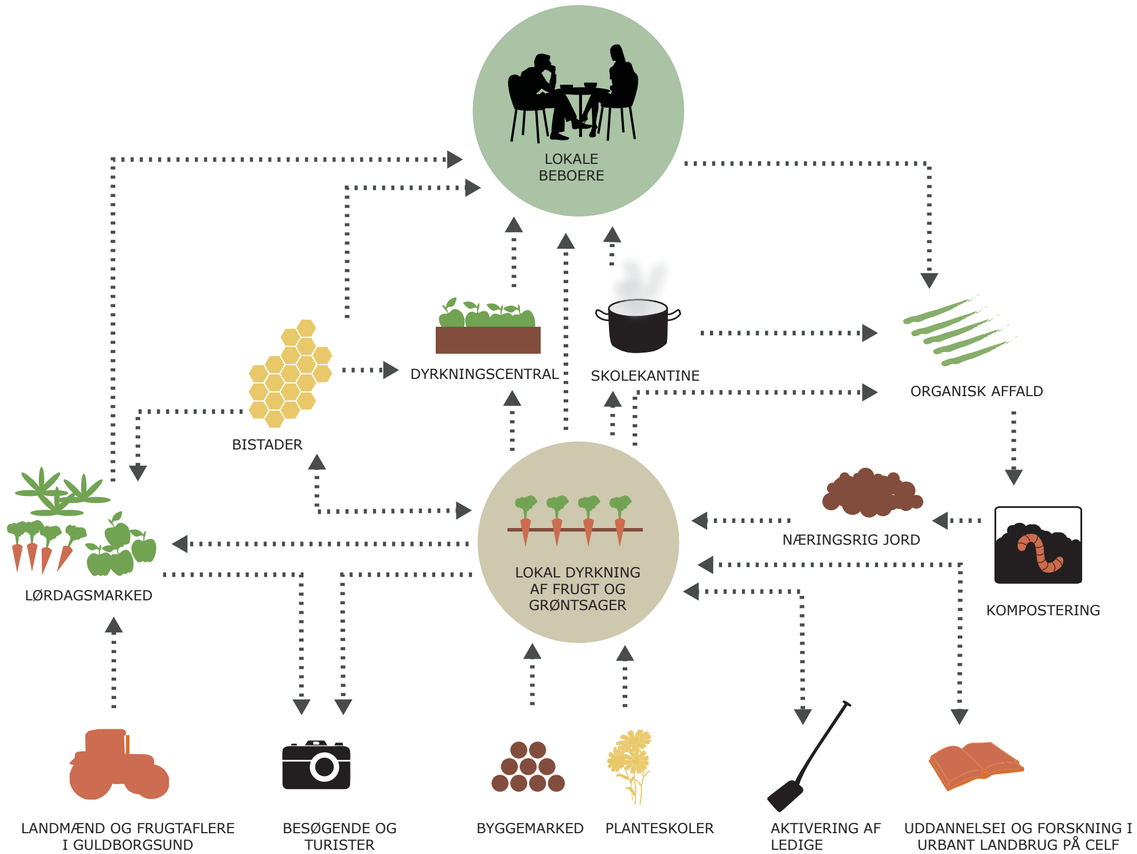
Det er derfor vores anbefaling, at Guldborgsund Kommune tager initiativet, og står i spidsen for et visionært udviklingsprojekt baseret på principperne i DYRK DIN BY. Projektet forankres i kommunen, men grundejere og interessenter inddrages i arbejdet for at få det bredt forankret og for at få skabt konsensus om, hvordan projektet realiseres. Det er projektets opgave at udarbejde et samlet udviklingsperspektiv for hele området. Udover de fysiske visioner i form af tegninger og lokalplanforslag skal projektet også indeholde de processuelle og borgerinddragende strategier, så der samlet set skabes et realiserbart og bredt funderet udviklingsprojekt.

Projektet udstikker en overordnet proces og tidsplan for området, og på baggrund af udviklingsprojektet indledes sonderinger over for potentielle investorer, developere og grundejere, der kan bidrage med at udfolde visionerne for området. Det bliver de enkelte grundejere, boligforeninger og institutioner, der i sidste ende står for at frasælge eller udvikle de enkelte grunde og arealer i området. Kommunen forpligter sig til at stå for den overordnede koordinering, facilitering og kommunikation om projektet. Herudover har kommunen ansvaret for den langsigtede og løbende opgradering af veje, pladser, byrum og infrastruktur.
Anlægsøkonomisk må der sondres mellem de forskellige delområder, der hver især har sine egne grundvilkår, der skal tages hensyn til for at opnå en realistisk og sammenhængende økonomisk realisering.

I Vækstkvarteret (A1) tager vi i DYRK DIN BY det udgangspunkt, at eksisterende matrikuleringer skal respekteres. Planen tilstræber at fordele byggemuligheder ligeligt i forhold til de enkelte matrikler, og der sørges for en arealmæssig jævn fordeling af byggeri, byrum, grønne arealer og arealer for parkering og adgang. Denne fordeling tilgodeser de enkelte grundejere bedst muligt, og motiverer til. at de enkelte grunde udvikles og sælges som angivet i udviklingsplanen. Herudover sikrer denne disponering, at de enkelte grunde kan projektudvikles i takt med, at de frigives fra andre funktioner og evt. frasælges. Matrikler kan naturligvis opkøbes og sammenlægges, men det vil være en konjunkturbestemt markedsmæssig udvikling, der vil bestemme byggetakt og til-/frasalg af arealer.

I Dyrkningskvarteret (Lindholmområdet) består bebyggelserne hovedsageligt af almennyttigt byggeri, der er ejet af en række forskellige boligselskaber. I forslaget ligges op til en yderligere fortætning med 2/3 etages rækkehuse i området. Dette kan foregå ved, at de enkelte boligforeninger udstykker areal og enten selv udvikler den nye bebyggelse eller frasælger, så byggeri kan opføres som ejer- eller andelsbyggeri.
Herudover foreslås det, at der gives tilladelse til, at tagetagerne udnyttes til nye tagboliger. Salg/udleje af disse nye boliger vil dels have en stor energimæssig gevinst for byggeriet, og dels kan de nye boliger være med til at finansiere yderligere energitiltag i form af facaderenoveringer, altaner og bedre adgang til udearealerne.

I Havebykvarteret (parcelhuskvartererne) vil det hovedsageligt være i form af ny lokalplan og ændringer i vej- og udearealer, at kommunen kan påvirke områdets udvikling. De foreslåede tiltag på områdets veje og pladser financierers som udgangspunkt af kommunen. Det foreslås, at de nye grønne mødesteder og nyindretningen af vejprofilerne koordineres med tiltag, der kan være med til at klimasikre villaområderne, så de nye grønne øer i vejprofilerne fungerer som forsinkelse af regnvand i ekstremregnssituationer. Det er i faciliteringen af disse klimatiltag, at opbakningen og ejerskabet til yderligere forbedringer kan skabes, og her spiller kommunen en vigtig rolle. På den måde bør en del af anlægsomkostningen kunne finansieres som en del af klimasikringen. Ligeledes vil der i de foreslåede nye belysninger kunne benyttes LED og andre energibesparende lyskilder, der over en årrække kan finansiere renoveringen/fornyelsen af vej- og pladsbelysningen i kraft af den vedvarende energibesparelse.
I den nye lokalplan for området kan der gives tilladelse til, at grunde kan slås sammen ved opkøb, og der kan placeres byggeri med andre funktioner end bolig i området. Dette kunne være i form af eksempelvis ældreboliger eller institutioner, der kunne placeres i området som erstatning for et nedlagt parcelhus eller to. Finansiering af dette vil være helt på markedsmæssige vilkår, men initieret af en ny lokalplan.



DYRKNING SOM GENERATOR FOR MERVÆRDI I VÆKSTZONEN

Dyrkningsstrategien indgår som vækstgenerator indefor en række forskellige felter. 'Dyrk din by' skaber blandt andet et nyt marked for eksisterende virksomheder i Guldborgsund, grobund for udvikling af et højt vidensniveau indenfor bæredygtige fødevarer og er med til at brande området som attraktiv turistdestiantion.

SOCIAL OG FUNKTIONEL KVALITET

Projektet tager sit udgangspunkt i ideen om at udfolde det rekreative hverdagsliv på den smukkest mulige måde. Ambitionsniveauet er højt og på samme tid helt nede på jorden! I får med DYRK DIN BY et relevant og løsningsorienteret referenceprojekt, der demonstrerer, hvordan man ved at tage udgangspunkt i hverdagens behov, nærhed og funktioner kan skabe en revitaliseret forstad, der kan højne livskvaliteten og forene det gode liv med nye miljømæssige standarder. Idéen bag DYRK DIN BY handler grundlæggende om at danne fællesskaber og skabe øget livskvalitet for beboerne på Ydre Østerbro. Dyrkningen skaber liv og aktivitet i Vækstzonens uderum; både i kraft af sine rekreative kvaliteter og sine iboende funktioner som spisekammer. På sigt er målet, at vækstzonens frodige og varierede byrum vil fungere som attraktion for såvel andre beboere i Guldborgsund som for besøgende og turister.

Mangfoldighed og tilgængelighed
Bo- og ejerformer i Vækstzonen blandes for at skabe mulighed for en bæredygtig forstad med sociale fællesskaber, et alsidigt forstadsliv med mange typer af hverdagsaktiviteter for alle. Desuden kommer områdets offentlige rum til at tilbyde et varieret udvalg af aktivitetsmuligheder og byrumstypologier. For at sikre en vellykket udvikling af Ydre Østerbro spiller dialogen med borgere og interessenter en central rolle.
Dyrkningsprincippet er som grundidé et program, der henvender sig til en stor målgruppe: lige fra børnehavebørn, der vander grøntsager og studerer regnorme til pensionister, som nyder at have mulighed for at støde ind i naboer over plantebedene og udveksle viden om mad og dyrkning. Det tilstræbes så vidt muligt, at alle uderum er tilgængelige for børn, ældre og personer med nedsat funktionsevne, og skaber et meningsfuldt fællesskab mellem generationerne.

Tværkulturelle aktiviteter og jobdannelse
Måltidet er grundlæggende en samlende begivenhed i alle verdensdele og kulturer, og dyrkningsstrategien vil derfor fungere som bro over sproglige barrierer og kulturelle skel - særligt i Lindholmkvarteret.
Der sættes et aktiveringsprogram for ledige i gang i relation til dyrkningshaverne. Et bredt udvalg af opgaver knytter sig til dyrkningsprincippet, og der vil derfor være brug for mange forskellige kompetencer, når det urbane landbrug skal etableres og drives. Samtidig vil den enkelte ledige efter endt aktiveringsforløb have fået udvidet sin kontaktflade og vil med sine erfaringer fra Vækstzonen kunne søge lignende jobs i Guldborgsund eller starte egen virksomhed.

Objektiv og subjektiv tryghed
Ved at nedbryde fysiske og mentale barrierer i Vækstzonen og skabe mere kvalitetsrige uderum øges trygheden blandt beboerne i området. Ifølge Det Kriminalpræventive Råd gør liv og mennesker det sværere at begå de mest almindelige former for kriminalitet. Dyrkningshaverne vil blandt andet være med til at understøtte et blomstrende byliv, da der til dem vil knytte sig aktiviteter på flere tider af døgnet og mange attraktive muligheder for ophold.
Desuden vil belysningen være et vigtig parameter for tryghedsopfattelsen. Langs udvalgte stiforbindelser etableres varm punktbelysning, der sikrer, at man kan se konturer og ansigtstræk på god afstand.
Generelt forbedres afmærkningen af cykelstier, og der etableres flere sikre overgange for fodgængere over større veje for at understøtte en god trafiksikkerhed og skabe trygge forbindelser til skole og fritidsaktiviteter.

Byliv og aktiviteter i det offentlige rum
DYRK DIN BY skal opfattes som et bredt formuleret princip, der både hentyder til den konkrete dyrkning af planter og grøntsager, men som i lige så høj grad peger på, at en sund by også må dyrke fællesskabet, relationerne mellem mennesker og vækstmulighederne i bredest mulige forstand. Det handler om at skabe en levende, aktiv og velfungerende forstad, der kan tiltrække og fastholde en bred vifte af beboere og brugere. Princippet skal styrke stedets iboende kvaliteter og tilføje nye muligheder, kvaliteter og funktioner. Det handler om at udvide vækstmulighederne for forstaden, så den bliver styrket både økonomisk, socialt, miljømæssigt og arkitektonisk.

Forslaget tager udgangspunkt i kvaliteterne ved hverdagens byliv på Ydre Østerbro - det liv, der i forvejen leves i Nykøbing Falster skal foldes ud og have de bedste vækstbetingelser. Samtidig griber dyrkningsstrategien fat i Guldborgsunds identitet og historie som landbrugsområde og aktualiserer arven med Vækstzonen som ramme.
I så stor en del af bydelen som muligt blandes områdets funktioner på tværs for at understøtte byliv både om dagen og uden for arbejdstiden. Dyrkningsprincippet er også med til at understøtte denne dagsrytme, da Vækstzonens beboere vil bruge og opholde sig i udearealerne på forskellige tider af døgnet.
Dyrkningshaverne og beplantningen nedbryder skalaen i de store arealer mellem bygningerne i Dyrkningskvarteret og Havebykvarteret. Dette vil give rummene en større detaljeringsgrad og variation og dermed i højere grad end i dag skabe bevægelsesmotiverende byrum.
Lokale kunstnere engageres i udviklingen af Vækstzonen. Kulturlageret (DLG lageret) i Vækstkvarteret kommer udover sportsaktiviteter også til at danne ramme om skiftende kunstudstillinger af områdets mange lokale kunstnere. Guldborgsund Billedkunstråd skal involveres i denne sammenhæng.

Sundhed
Det opgraderede rekreative rutenetværk og de nye offentlige aktivitetsområder fremmer mulighederne for uorganiseret fysisk aktivitet i områdets grønne uderum. Forskning peger på, at der er stærk sammenhæng mellem afstanden til grønne områder og stress. En stresset hverdag er ifølge WHO ved at udvikle sig til den største trussel mod folkesundheden i den vestlige verden. Arbejde og tidspres er blandt de største hindringer for ophold i grønne uderum. Forslaget integrerer derfor det rekreative i Vækstzonens bolignære bevægelsesrum i form af dyrkningshaverne og grønne strøg igennem kvartererne.
I dag betyder den store mængde af forarbejdede, konserverede og indpakkede fødevarer, at mange forbrugere køber mad med et lavt vitamin- og næringsindhold. Derudover er der konstateret en høj forekomst af pesticidrester i især importeret frugt og grønt. DYRK DIN BY giver beboerne på Ydre Østerbro nem adgang til sunde fødevarer, og etablerer derfor et godt grundlag for generel forbedring af folkesundheden. En større andel af frugt og grønt i kosten kombineret med et øget bevægelsesniveauer alt sammen faktorer, der kan være med til at forebygge folkesygdomme som eksempelvis diabetes og hjertekarsygdomme.

Brug af eksisterende bygninger, rumlig og programmatisk fleksibilitet
Alle nye boliger tænkes som fleksible i sine rumligheder: vi ved ikke, hvordan vores byer ser ud om 100 år, og det er derfor vigtigt, at den bygningsmasse vi etablerer nu, er robust nok i sin form til at kunne imødekomme nye ukendte teknologier, krav og programmer i fremtiden.
Som grundprincip bygger forslaget videre på områdets allerede eksisterende bygninger og funktioner. I Vækstkvarteret bevares udvalgte eksisterende bygninger. Af de eksisterende bygninger, der ikke kan indgå i det nye kvarter, genbruges fundamenterne til nye væksthuse, der herved viderebringer fortællingen om områdets historie. I Dyrkningskvarteret bygges der videre på eksisterende aktivitetsområder; nogle fortættes og udbygges, mens andre får et ansigtsløft. I Havebykvarteret udnyttes det nuværende behov for indsnævring af Grønlandsvejs vejprofil til nye aktivitets- og opholdspladser langs gaderummet.

Lørdagsmarked

Lørdagsmarked

Æbletræer

Synlige vandrender

Rekreative forbindelser

Æbleblomster

Grønne grøfter

LAR

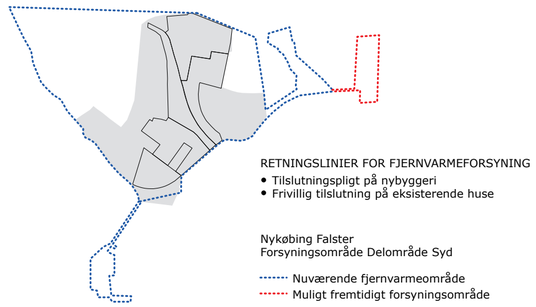
Særlig belysning

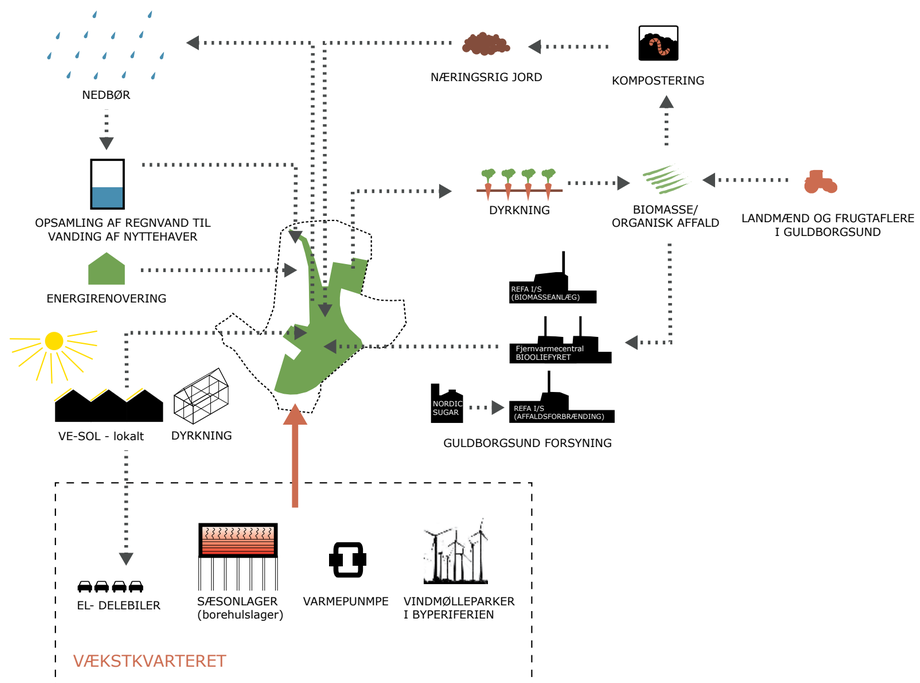
TEKNISK KVALITET

STRATEGI – ENERGIKONCEPT, CO2 venlig forstad
Byudviklingsstrategien for Ydre Østerbro til en miljøvenlig bydel fokuserer på implementeringen af kendte bæredygtige løsninger, og skabelsen af fleksibilitet i forhold til fremtidige behov og muligheder. Nye tiltag til klimatilpasning og energiplanlægning skal fungere i samspil med byens nuværende energiforsyning. Der satses derfor på lokale vedvarende ressourcer og kollektive løsninger. Den robuste planstrategi sikrer, at Ydre Østerbro bliver en forstad med grønne energiløsninger, hvor det samlede energiforbrug nedbringes. På kort sigt implementeres velkendte og afprøvede bæredygtige energiformer. På lang sigt sikrer et integreret system, at bydelen kan optage fremtidens bæredygtige energikilder. Vi beskriver de konkrete energikoncepter i relation til de enkelte kvarterer senere i mappen.

Affald
For at sikre en mere rationel håndtering af affald, men også for at understøtte et af dagligdagens mødesteder, etableres der centrale opsamlingsstationer på de mindre byflader ved boligerne. Denne løsning muliggør en højere grad af kildesortering i flere fraktioner og i større fælles beholdere. I Vækstkvarteret tænkes der anvendt et system af skjulte, halvvejs nedgravede beholdere, som kan håndteres fra og tømmes direkte i renovationskøretøjerne.

Det tilstræbes på sigt at biprodukter fra lokale virksomheders produktion tænkes ind i et kredsløb og genbruges som ressource i andre af områdets virksomheder.





FODGÆNGER- OG CYKELTRAFIK

Der åbnes for bevægelsen mellem og på tværs af kvartererne ved at lave nye gennembrydninger primært for gående og cyklende i den lukkede struktur mellem kvarter-erne.

Forslaget etablerer og forbedrer gennerelt forbin-delser, der fremmer cykling som transportform. Trafik-sikkerheden opgraderes gennem belysning og bedre markeringer af cykelstier. Desuden forbed-res adgansforholdene til centrum og de rekreative omgivelser for de bløde trafikanter.

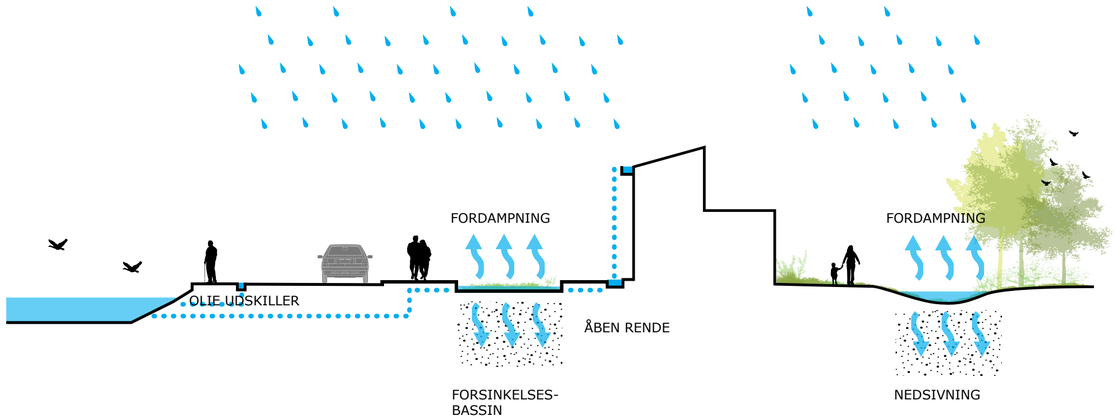
BILTRAFIK

De vigtigste trafikårer fastholdes. Tværgående overgange ved de mest trafikerede veje forbedres og optimeres for at opnå en højere trafiksikkerhed.

Transport - mobilitetsstrategi
Forslaget etablerer faciliteter, der har til hensigt at fremme cykling som transportform. Forbindelserne for bløde trafikanter mellem boligområdet og det øvrige Ydre Østerbro, bymidten og den omgivende natur styrkes, for dermed at motivere til brug af cykel; både for børn og voksne. Gedserbanen tages i brug som ny cykel og gangforbindelse, og der etableres derved nye muligheder for hurtigt og sikkert at komme ind til centrum uden bil.
Der lægges op til optimering af energiforbrug gennem samarbejde med MSCO´er (Mobility Service Company), baseret på økonomisk incitament for beboere og brugere.Den ene eksisterende hal kunne f.eks være base for delebilsordning med elbiler. En mulig model vil også være at integrere opladning af batterier til el-biler i et samlet 'smart-grid' system i boligerne. For at indpasse mængderne af vedvarende energi i det samlede el-system, skal el-forbruget være fleksibelt og kunne tilpasses udbuddet af miljøvenlig strøm over tid.
Det er primært i Vækstkvarteret, at der kan forekomme støjgener fra biler, særligt i roesæsonen; her vil bebyggelse langs Prinsholmvej organiseres så beboerne kommer til at opleve mindst mulig støj.

Regnvand
Der etableres systemer til opsamling af regnvand i området både med henblik på vanding af afgrøder, forsinkelses bassiner og med henblik på nedsivning. Der udføres et opdelt system, der adskiller vejvand fra tagvand og øvrigt overfladevand, og som derfor kan håndtere forskellige forureningsgrader af vandet. Typisk kan der være olieforurening fra biler i vejvandet. Ved de enkelte boligklynger opstilles vandtårne til opsamling af tagvand til brug forvanding i tørre perioder. Vandtårnenes pumper drives af små vindturbiner. Til det overskydende rene regnvand indrettes regnbede forbundet med nyttehaverne i åbne, beplantede grøfter til nedsivning og forsinkelse af regnvand fra tageog øvrige ikke forurenede overflader.
Vejvandet afledes som udgangspunkt i lukkede systemer via riste i overfladerne. Ledningssystemet er overdimensioneret og afløbet fra systemet er droslet, således at der sker en forsinkelse af afstrømningen i perioder med heftigt regnvejr. I systemet
er der under større pladser etableret underjordiske stenfaskiner, dels til yderligere
forsinkelse, dels til nedsivning. Tilledning til faskinerne sker dykket, således
at evt. olieforurening ikke overføres til nedsivning.

Inden udløb føres vejvandet gennem en olieudskiller, som tilbageholder forureningerne
og sikrer at kun rent vand udledes til sundet. Som supplement kan der langs vejene indrettes åbne be-plantede grøfter (wadier), der opsamler, infiltrerer og renser vejvandet.
Regnvandet som falder indenfor Vækstkvarteret anvendes som ressource i bydelen til rekreative formål samt vanding af nyttehaver.



LOKAL AFLEDNING AF REGNVAND

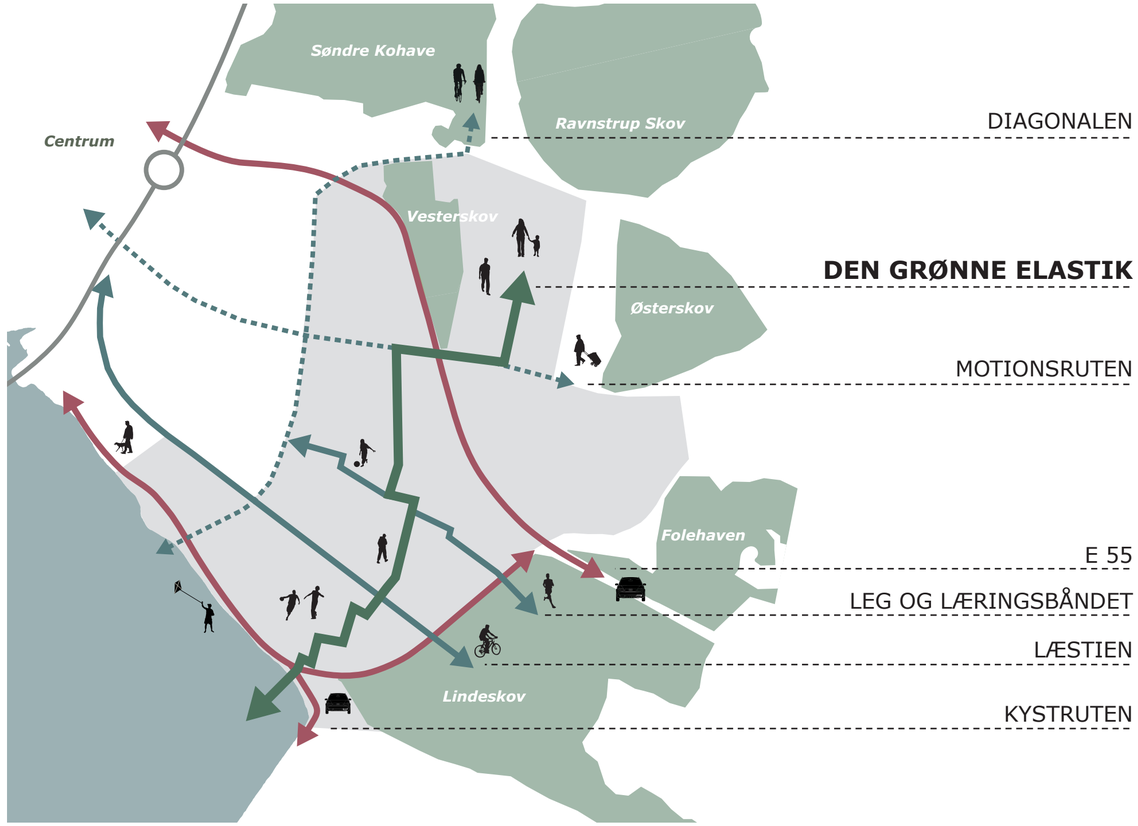
Regnvand afledes som udgangspunkt lokalt og andvendes som ressource i Vækstkvartret til rekreative formål. In-den udløb føres vejvandet gennem en olieudskiller for at sikre at kun rent vand udledes til sundet

KVALITET I PROCESSEN

Inddragelse/involvering
Inddragelsen af borgere, interessenter, institutioner og foreninger er central – ja nærmest altafgørende – for at opnå den værdi og udnytte det potentiale, som vi med DYRK DIN BY arbejder på at udfolde i udviklingen af Vækstzonen. Det er ikke fordi vi opfinder noget helt nyt – det handler om at bygge videre på gode relationer inden for området og i relation til kommunen.
Guldborgsund Kommune kommer til at indgå i udviklingen som facilitator og samarbejdspartner f.eks. i forhold til etableringen af dyrkningshaverne, da erfaringer har vist, at urbane landbrug som fra starten bliver rodfæstet i lo-kalmiljøet, vil have de bedste levevilkår.
Det er også en væsentlig pointe, at der i Guldborgsund Kommune er et princip om, at der ikke gennemføres projek-ter, hvor der ikke er lokalt ejerskab. Sådan foreslår vi også, at der arbejdes med DYRK DIN BY, hvor det at skabe et ejerskab til enkeltprojekterne, også gøres til en konkret opgave. Det sker i tre trin – fra at skabe opbakning til et projekt, sørge for aktiv deltagelse, for derefter at skabe det efterspurgte ejerskab.

I DYRK DIN BY arbejder vi også med integreret planlægning – forstået som planlægning, hvor den fysiske og mentale udvikling går hånd-i-hånd.
For i Fremtidens Forstad dyrker man sin by. Uden borgernes engagement sygner forstæderne nemlig hen. Ved at skabe rammerne for en dyrkning – i overført betydning – gør vi menneskene til en ressource, og ved at kombinere den med de lokale og landskabelige egenskaber skabes dyrkningen - i bogstaveligste forstand.
Kombinationen er udgangspunktet for den omdannelse af Ydre Østerbro, som vi foreslår i DYRK DIN BY.

Det samlede arbejde med at skabe kvalitet i processen, beskrives nærmere i kapitel 5, hvor udviklingsstrategien udfoldes.



LEG OG LÆRINGSBÅNDET

Båndet er en øst-vestgående forbindelse der knytter sig til skolen og spænder på tværs af Ydre Østerbro. Aktivitetsbåndet starter i villakvarteret i Østerbro, passerer Lindholm og skolen og ender ude i Lindeskoven. Aktivitetsbåndet indeholder en lang række tilbud til aktiviteter som styrketræning, boldspil, idræt, cykeludfordringsbaner og leg. Aktivitetsbåndet er et sted hvor man er i leg og bevægelse og knytter boliger til skole og skov.

LÆSTIEN

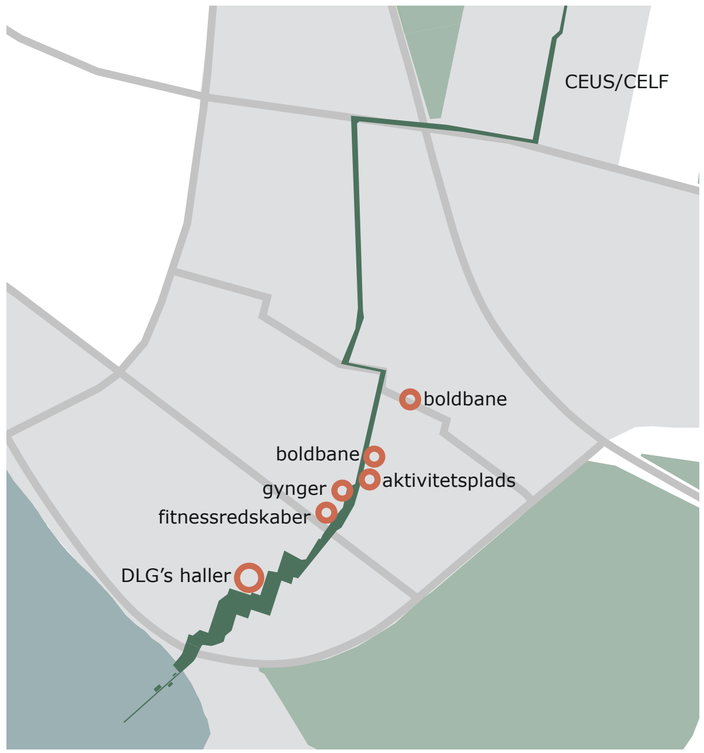
Gedserbanen omdannes til en rekreativ grøn hverdagsrute for gående og cykelister, der fungerer som alternativ til ruten langs kysten; her kan beboerne i Vækstzonen nemt komme ind til centrum og ud til Lindeskov i læ for pålandsvind. For at opgradere opfattelsen af tryghed langs Læstien forbindes banen med de tilstødende veje og desuden vil der på udvalgte steder etableres særlig belysning. Der hvor Læstien og Den Grønne Elastik krydser hinanden etableres byggelegeplads ved Klemmen Tårnet.

KYSTRUTEN

Kystruten fungerer både som forbindelse for biler, roetransport og som rekreativ sti for cykelister og gående. Ruten løber forbi Pontonen og en række nye opholdssteder ved vandet.

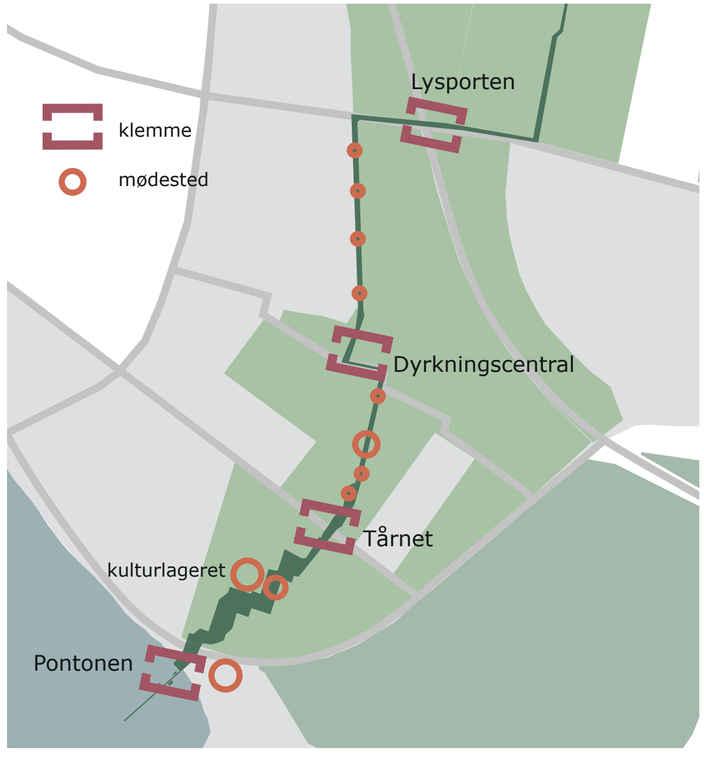
E55

E55 fastholdes som vigtig trafikåre. Trafiksikkerheden forbedres for cykelister og gående gennem opgradering af tværgående overgange. Ved fodgængertunnelen etableres en særlig belysning for at forbedre den subjektive tryghedsopfattelse på dette sted. Ved krydsningen mellem E55 og Østerbrogade opgraderes forholdene for bløde trafikanter med flere fodgængerovergange samt fortsættelse af cykelstien i retning af



EKSISTERENDE PROGRAMMER

Den Grønne Elastik forbinder og skaber sammenhæng mellem allerede eksisterende programmer i vækstzonen. I Lindholmkvarteret ved gedserbanen er der eksempelvis for nylig blevet opstillet en gruppe offentlige udendørs fitness redskaber; disse sættes i en ny sammenhæng gennem etableringen nye programmer langs ruten.

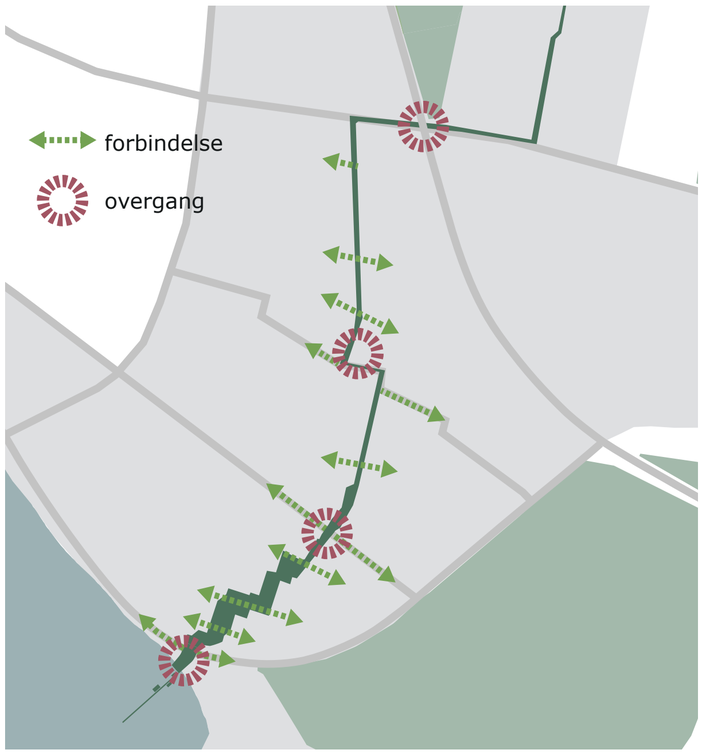


NYE PROGRAMMER

Den Grønne Elastik spændes ud mellem de fire klemmer Lysporten, Dyrkningscentralen, Tårnet og Pontonen. Til ruten knyttes desuden de nye mødesteder i form af blandt andet grillpladser, opholdszoner og aktivitetspladser. Mødestederne er katalysatorer for bydelen, men de supplerer også det kulturelle udbud og bliver nye mødesteder for hele Nykøbing F.

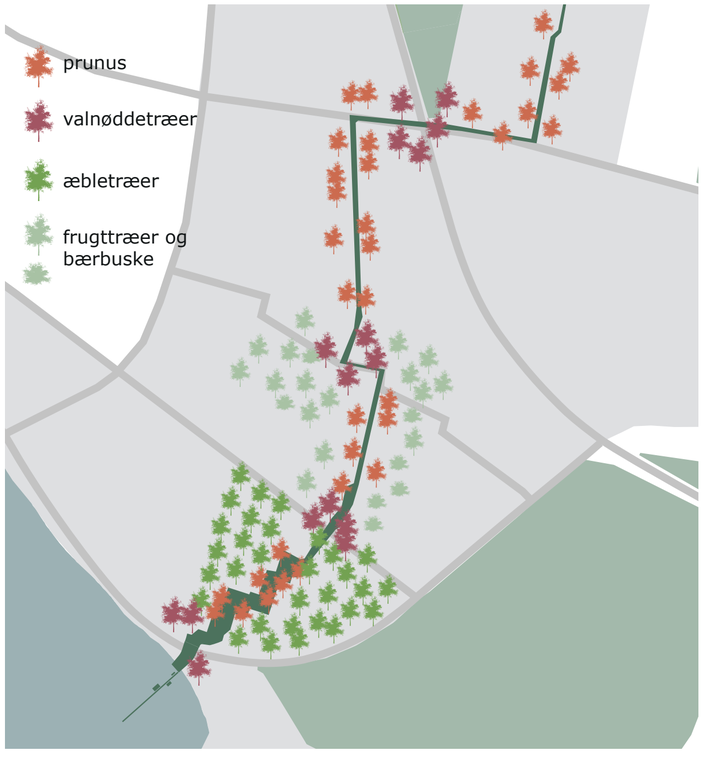
FORBINDELSER OG OVERGANGE

Grundlæggende er Den Grønne Elastiks funktion at gennembryde de eksisterende barrierer mellem kvarterene på Ydre Østerbro. Ruten binder bydelen sammen på langs og væver desuden en række tværgående forbindelser sammen til et mere sammenhængende netværk. Ruten fungerer primært som forbindelse for fodgængere og cykelister.



BEPLANTNING

Langs Den Grønne Elastik plantes træer af prunus slægten; det vil sige eksempelvis blommetræer, kirsebærtræer, mirabel og slåen. Ved klemmerne plantes valnøddetræer og Vækstkvarteret og Dyrkningskvarteret beplantes med henholdsvis æbletræer og forskellige frugttræer og bærbuske.



LAGER AF GRØNNE ELEMENTER I KULTURLAGERET

DEN GRØNNE ELASTIK SOM FORBINDELSE

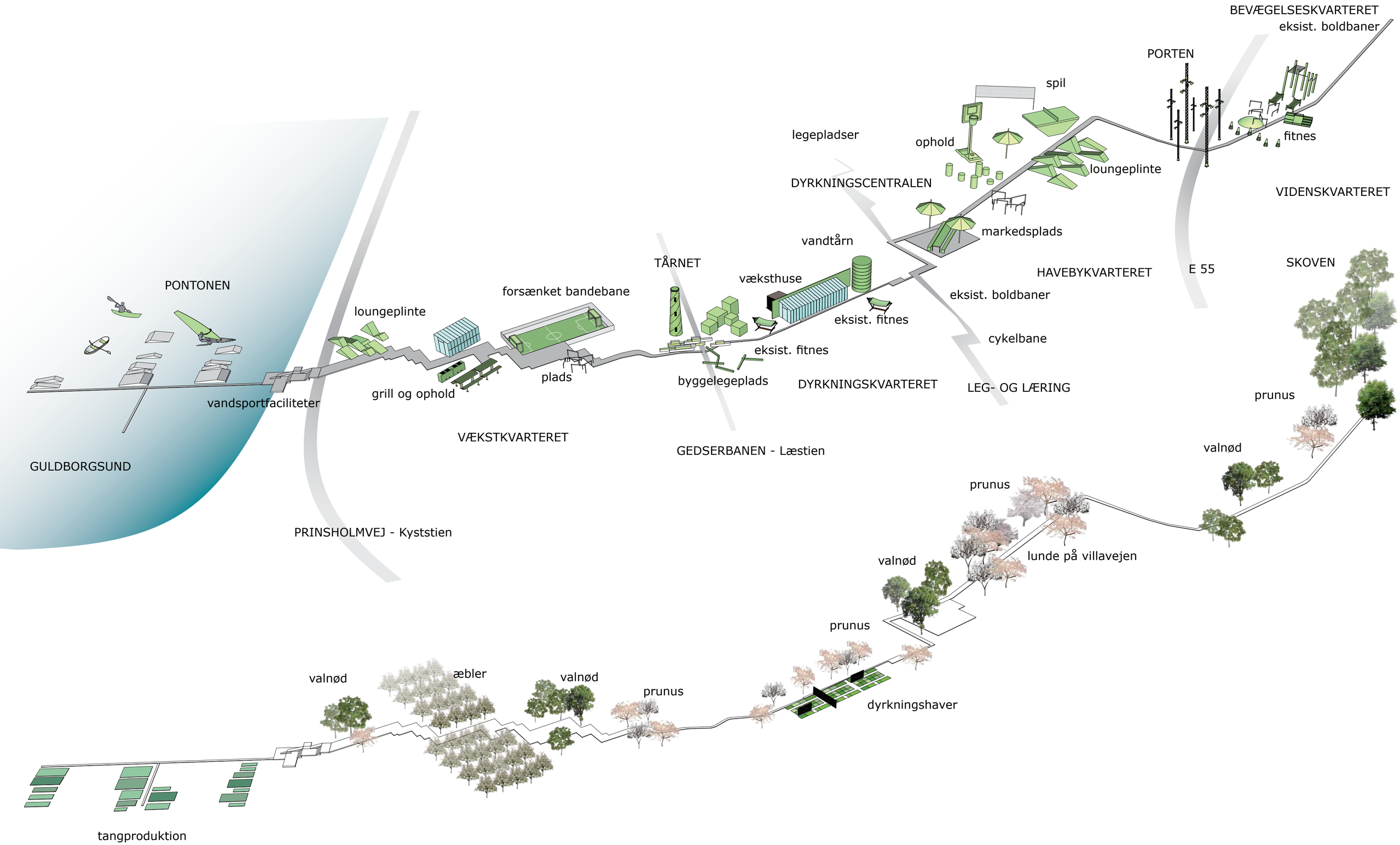
En anden af opgavens udfordringer er at skabe byliv og intensitet i den funktionsopdelte forstad med masser af plads mellem funktionerne. Forslaget udpeger og opgraderer Den Grønne Elastik som mødestedet i bevægelse, den nye rygrad i bydelen der forbinder baglandet med vandet, men som i punktnedslag kobler nye mødesteder på ruten.

Eksisterende programmer
Den Grønne Elastik forbinder og skaber sammenhæng mellem allerede eksisterende programmer i Vækstzonen. I Lindholmkvarteret ved Gedserbanen, er der eksempelvis for nylig blevet opstillet en gruppe offentlige udendørs fitness redskaber; disse sættes i en ny sammenhæng gennem etableringen af yderligere nye programmer langs ruten.

Nye programmer
Den Grønne Elastik spændes ud mellem de fire klemmer: Lysporten, Dyrkningscentralen, Tårnet og Pontonen. Til ruten knyttes desuden de nye mødesteder i form af blandt andet grillpladser, opholdszoner og aktivitetspladser. Mødestederne er katalysatorer for bydelen, men de supplerer også det kulturelle udbud og bliver nye mødesteder for hele Nykøbing F.

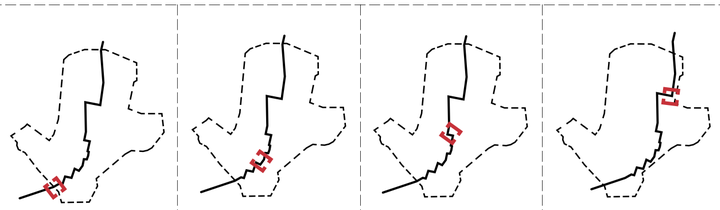
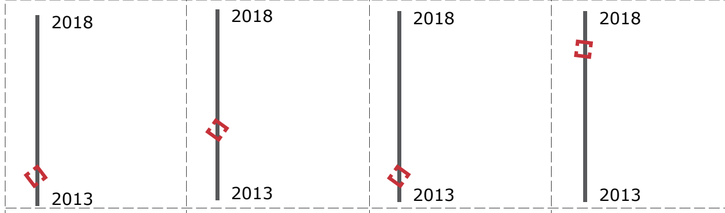
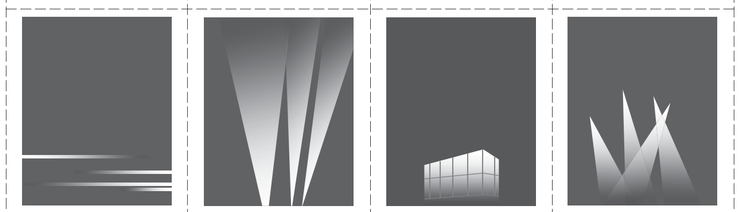
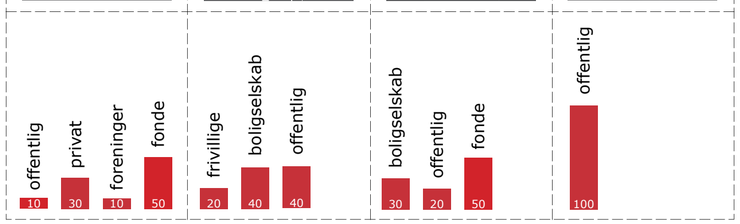
Forbindelser og overgange
Grundlæggende er Den Grønne Elastiks funktion at gennembryde de eksisterende barrierer mellem kvarterene på Ydre Østerbro. Ruten binder bydelen sammen på langs, og væver desuden en række tværgående forbindelser sammen til et mere sammenhængende netværk. Ruten fungerer primært som forbindelse for fodgængere og cykelister.

DEN GRØNNE ELASTIK



03_KLEMMERNE

Pontonen
Tårnet
Dyrkningscentral
Lysporten

	PONTONEN	TÅRNET	DYRKNINGS-CENTRALEN	PORTEN
PLAN & PLACERING				
VISION				
KVARTERER DER MØDES HER	vækst-kvarteret Guldborgsund	dyrknings-kvarteret vækst-kvarteret	haveby-kvarteret dyrknings-kvarteret	bevægelses-kvarteret videns-kvarteret haveby-kvarteret
TID				
KARAKTER				
FUNKTION	surf svømning jolle-sejlads kajak tang-produktion	passage over Gedserbanen udsigt	fællesrum for lokalområdet	port til byen
LYS				
FINANSIERING				

KLEMMERNE

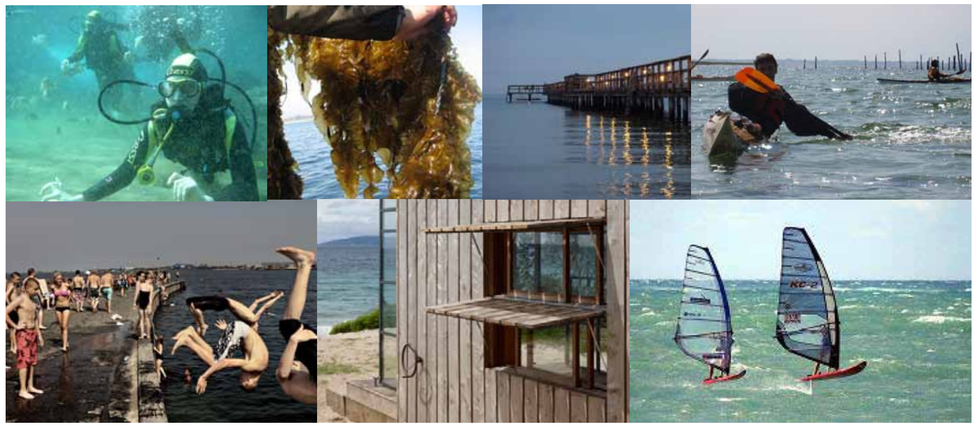
Lysporten
For at skabe en port til byen og en markering af overgangen mellem Havebykvarteret og Bevægelseskvarteret skabes der en lysport, der om dagen markerer sig ved en skov af master og om natten ved et spektakulært tæppe af lys.
Lysporten bygger videre på de master, der allerede er etableret i krydset ved supplering med flere og højere master med projektører. I græsrabatterne plantes der valnøddetræer til markering af stedet.
Den grønne trafik styrkes gennem opgradering af forholdene for bløde trafikanter med flere fodgængerovergange samt fortsættelse af cykelstien ad Kringelborg Allé. Med en sikker og tryg forbindelse mellem boligområderne, bymidten og Bevægelseskvarteret / Videnskvarteret motiveres til brug af cykel for både børn og voksne.

Dyrkningscentralen
For at skabe et samlingssted og for at eksponere DYRK DIN BY i Lindholmkvarteret etableres der ved Lindholmcenteret et torv som mødested og marked, og et væksthus til salg af grøntsager og formidling af dyrkningsviden. For at markere stedet vil væksthuset lyse op som landskabets lysende drivhuse.
Dyrkningscentralen er et frodigt torv med en samlet flade, der strækker sig ud over Vendsysselvej for derved også at markere ankomsten til Lindholmkvarteret. På torvet er der masser af træer og kummer som højbede. Oven på Lindholmcenterets nordlige etplansbygning bygges der et stort væksthus. Væksthus og torv forbindes med en bred trappe til ophold. Tilsammen udgør torvet, trappen og væksthuset Dyrkningscentralen. I forbindelse med torvet etableres der en ny fodgængerovergang til krydsning af Gedservej. På torvet plantes der valnøddetræer til markering af stedet, og under træernes kroner er der markedsdag onsdag og lørdag.

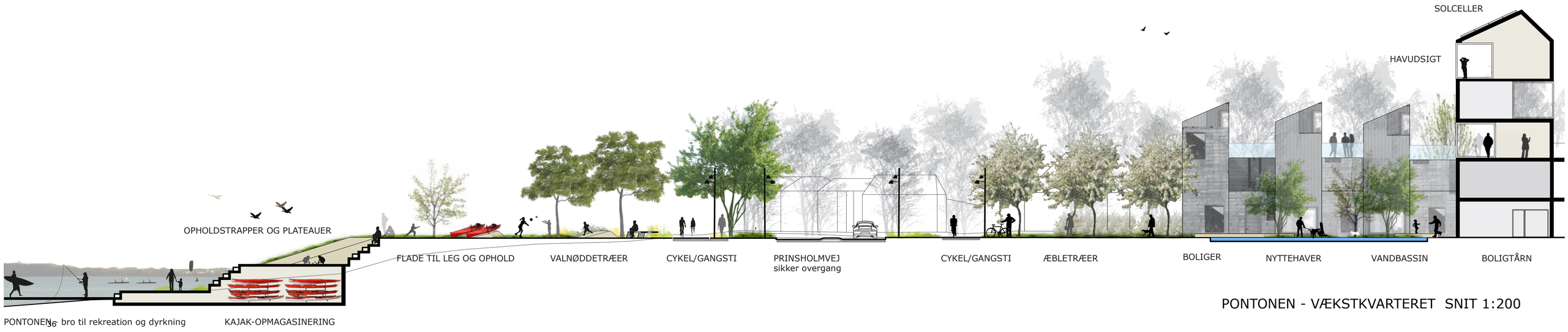
Tårnet
For at skabe et særligt sted for børn og unge netop der, hvor Dyrkningsbåndet krydser Gedserbanen etableres der her en slags styret byggelegeplads.
I forbindelse med Gedserbanen, hvor der udlægges grus mellem sporene til cykelsti, og Dyrkningsbåndet, der her udføres som en overgang med rampe og trapper, anlægges der en lille enklave af legehuse, hvor et er syv meter højt og er symbol for stedet. Stedet markeres om aftenen med spektakulære upplights.

Pontonen
For at skabe både attraktion og produktion til Vækstkvarteret og resten af bydelen etableres der en ponton i vandet til tangproduktion og vandsport.
Pontonen har på sin sydøstlige side produktion af tang, musling og østers. På den nordvestlige side er der faciliteter for vandsport som jollesejlads, kajak, surfing og svømning. På land er der to bygninger, der skærer sig ind i skrænten og giver rum for dels udstyr til vandsport og dels redskaber til produktionen. Bygningerne kan ikke ses fra vejen.
I overgangen mellem Vækstkvarteret og Pontonen lægges der en "løber" af store betonfliser til krydsning af Prinsholmvej og til at forbinde bydelen med Pontonen. I græsrabatterne plantes der valnøddetræer til markering af stedet.
For at markere overgangen i mørke oplyses den med horisontale lysstriber.

PONTONEN

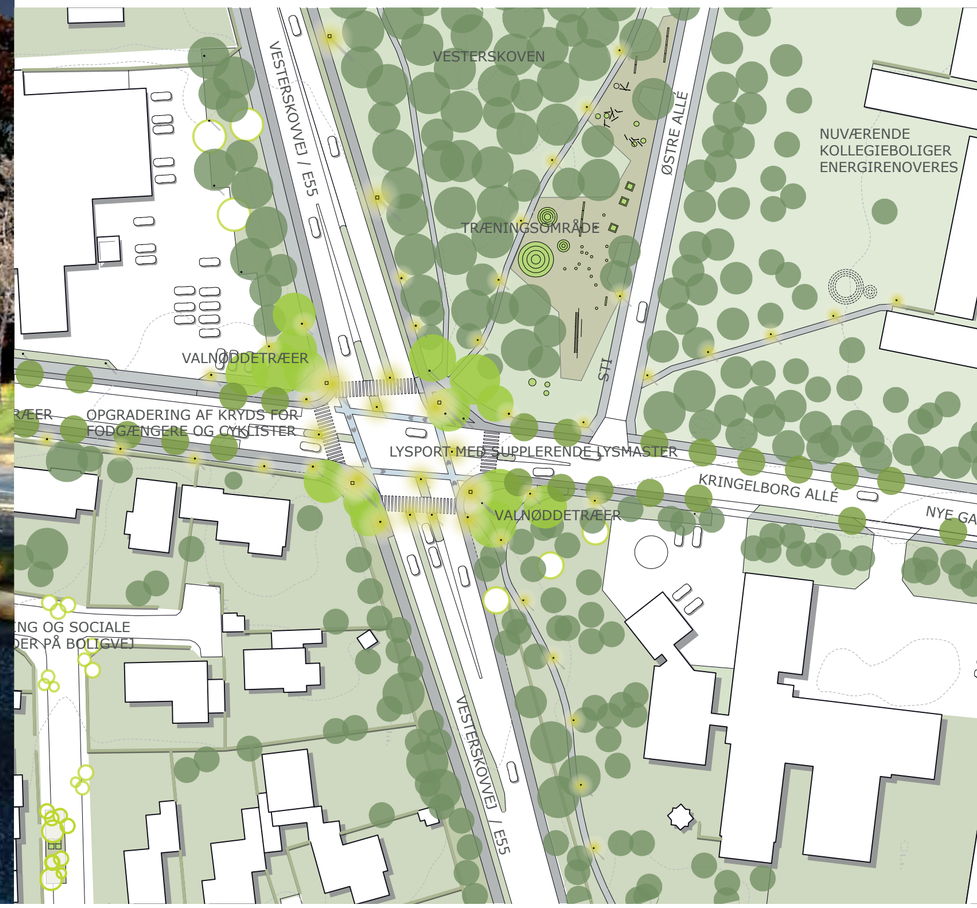


PONTONEN - PLAN 1:1000

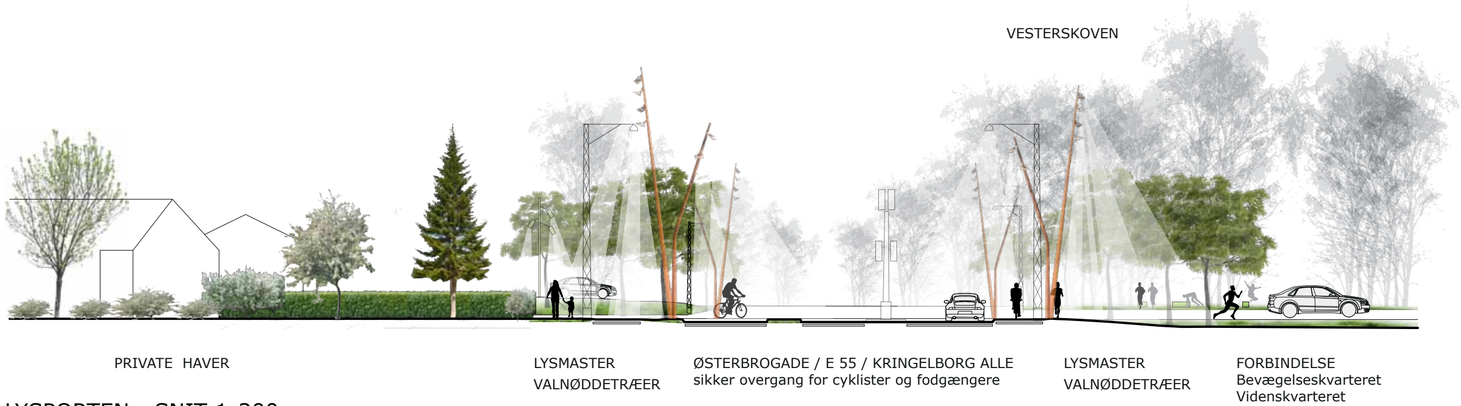


PONTONEN - VÆKSTKVARTERET SNIT 1:200

LYSPORTEN



PLANUDSNIT LYSPORT 1:1000



LYSPORTEN - SNIT 1:200

REFERENCER PÅ KUNSTNERISK BELYSNING

LINDHOLMSCENTRET - dyrkningscentral

LINDHOLMSCENTRET - PLAN 1:1000

GEDSERBANEN

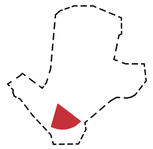
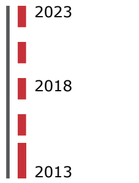
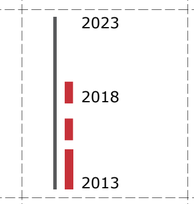
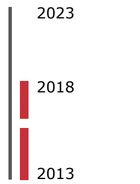
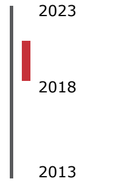
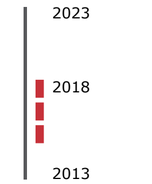
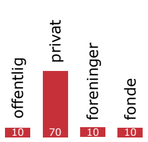
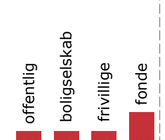
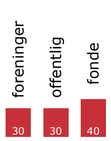
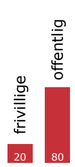
TÅRNET

TÅRNET - LÆSTIEN SNIT 1:200

Krydsningspunkt mellem Læstien og Den Grønne Elastik

04_KVARTERERNE

Vækstkvarteret
Dyrkningskvarteret
Havekvarteret
Videnskvarteret

	VÆKST-KVARTERET	DYRKNINGS-KVARTERET	HAVEBY-KVARTERET	VIDENS-KVARTERET	BEVÆGELSES-KVARTERET
PLAN & PLACERING					
VISION					
TID					
KARAKTER					
FYSISKE MØDESTEDER	i KULTURLAGERET mellem boliger	i drivhuset i andels-nyttehaven	over hækken på gaden	på campus	på banen i klubhuset
FUNKTION	bolig lokal produktion detailhandel genbrugsstation	bolig kvartershus detailhandel	bolig	uddannelse forskning studie-bolig rekreation	sport rekreation foreningsliv
PLANTER & GRØN KARAKTER					
FINANSIERING					
SOCIALE PLATFORME	om produktion om hverdagen	om dyrkning om leg om hverdagen	om hverdagen	om læring om forskning	om sport om bevægelse

KVARTERENE

Vækstzonen er en opdatering af forstaden Ydre Østerbro. En opdatering, der samlet set sikrer en grønnere, bæredygtig og ny landskabelig identitet som dyrkningszone. Samtidig er det en opdatering af kvartererne, der sikrer, at deres individuelle karakter styrkes, så de bidrager til et samlet, og mangfoldigt boligområde.

Hvert kvarter har sin egen grønne karakter, sine primærfunktioner og sin egen strategi for begrønning af fællesarealer, vejprofiler osv.

VÆKSTKVARTERET
…er det nye boligområde, som bliver et tættere miks af grønne elementer, boliger og fælles bygninger og pladser. Hvor der nu er større områder med fri plads, plantes æbletræer som plantager, og senere kommer de mindre dyrkningshaver, der fletter sig ind mellem friarealer og byflader. Skal der på et senere tidspunkt arbejdes videre med det nærliggende erhvervsområde (A2), kunne det ske ved, at man langsomt flytter skoven tættere på det nye Vækstkvarter, så området over tid forvandles fra erhvervsområde til skovboliger.

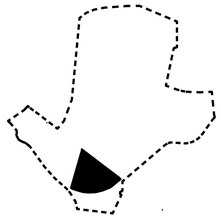
DYRKNINGSKVARTERET
… er det eksisterende Lindholm boligområde, der fortættes af store drivhuse og nyttehaver. osv. Der er stort potentiale for dyrkning og avl, så der er her base for selvforsyning evt. i et fødevarefællesskab eller for mindre kommerciel drift drevet af lokale kræfter.

HAVEBYKVARTERET
… er det eksisterende parcelhuskvarter, der undergår en forandring, hvor både private og kommunale ressourcer sættes i spil. Målet er et bæredygtigt moderne parcelhuskvarter med en ny grøn identitet i have- og gaderum og med plads til fællesskaber for børn og voksne.

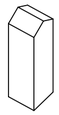
VIDENSKVARTERET
… er det eksisterende campusområde samt erhvervsområde C. Her er det viden, der er i vækst. Vi ser et potentiale i fremover at kombinere de eksisterende uddannelser med erhvervsområdet i endnu højere grad end tilfældet er nu for at tiltrække faglig ekspertise og videnerhverv og på den måde styrke fremtidig erhvervsudvikling i Guldborgsund. Man skal turde udvikle og eksperimentere, og her skal studerende og undervisere på f.eks. CELF bidrage til processen.
På sigt vil område C kunne skifte karakter fra detailhandel til videnerhvervsområde, uddannelsesinstitutioner og kollegieboliger.

BEVÆGELSESKVARTERET
… er området ved boldbanerne og svømmehallen og med den nye boldklub som et stærkt mødested. Her er det sportens programmer, der tegner de store grønne rum som samlingssteder. Her sker væksten i form af nye sunde tiltag, der kan understøtte en sund bevægelseskultur for hele zonen.

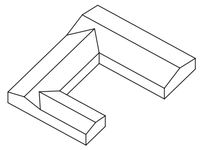
Til udviklingen af kvartererne hører også en bygningsmæssig fortættelse over tid. Der er masser af plads i erhvervsområderne eller mellem boligblokkene ved Lindholm, der kan udnyttes til at skabe nye spændende boligområder.



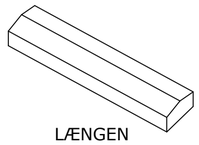
VÆKSTKVARTERET - bevaring og genbrug



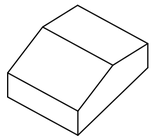
TÅRNET



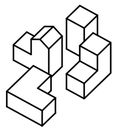
GÅRDEN



LÆNGEN



LADEN



LANDSBYEN

Vækstkvarteret er Nykøbing Falsters nye boligområde bygget efter bæredygtige principper og med mennesket og socialt samvær i fokus.
Det er et område, der tager det bedste fra forstaden med haver og grønne områder helt tæt på boligen og blander det med byens tætheder og sociale rum, hvor man mødes om hverdagens aktiviteter som dyrkningshaver, leg og idræt.

Området udvikles med velkendte boformer, men de mikses og kobles med Vækstzonens dyrkningsprincipper, så helt nye bosætningsmønstre opstår i samspil med stedets egen iboende identitet. Det nye boligområde tager samtidig det bedste af stedets industrielle bygningskultur og transformerer det til et moderne boligområde med stor diversitet, der emmer af atmosfære, sanselighed og historie. Kvarteret indeholder ca. 500 nye boliger i varierende størrelser.

AUTENCITET
Stedets industrielle karakter bliver indarbejdet i det nye boligområde, så Vækstkvarteret får en helt specifik identitet, der bygger videre på stedets historie, arkitektur og stofligheder.

De gamle bygninger og overflader er værdifulde for kvarterets udvikling, og en transformation vil ske i respekt for stedets særegne karakter. En bevaring af udvalgte bygninger, belægninger og karakteristika vil stå tilbage og i samspil med nye tiltag vidne om stedets historie og give autenticitet og identitet til hele området.

De gamle DLG haller rummer kvarterets og byens historie, og er derfor vigtige elementer i den fremtidige byudvikling. De centralt beliggende haller samt den røde murstensbygning med betonbindingsværk foreslås bevaret som vartegn for området. De andre bygninger ønskes nogen steder delvist bevaret som f.eks. porten med vejforbindelse igennem. Eller de ønskes bevaret i form af "minder" om deres tilstedeværelse i området, f.eks. foreslås hallerne bevaret som en slags aftryk i de retninger og dimensioner, de har haft på området. Det vil være flot at bevare hallernes betonstruktur og bygge videre på den, men vi vurderer, at det økonomisk og energimæssigt vil være urealistisk.

Hallernes tårne og sammensatte arkitektur giver inspiration til nye tårne på området - tårne, der rejser sig som markører langs sigtelinjer. Sigtelinjer, der nogen steder er bevaret som kig op langs hallerne, mens de andre steder overtages af nye spændende views på området.

TYPOLOGIER
Kvarterets eksisterende bygninger har givet inspiration til udviklingen af nye bygningstypologier. Typologier, der tager udgangspunkt i stedets særegne former og arkitektur, men som konverterer udtrykket til moderne bæredygtige boliger. Der er altså ikke tale om ombygning af eksisterende strukturer, men om nye energirigtige bygninger, der gennem former og materialevalg bærer stedets karakter videre:

Længen bygger videre på idéen om de store haller langs den østlige del af Englandsvej. De lægger sig i aftrykket af hallerne, og de danner lange facader med smalle vertikale inddelinger ligesom hallerne har i dag. De nye rækkehuse får tage mod syd til solceller, og vil på denne måde minde om industriens shedtage.

Tårnet er fortællingen om de tårne og siloer, der er på grunden i dag. Nogle placeres ca. samme sted og i samme højde, andre placeres på strategiske steder i forhold til sigtelinjer på den offentlige rute, der løber ned gennem området eller i forlængelse af baneterrænet mod vest.

Gården er en gentagelse af den gård, der allerede findes på området. Men det er også en idé om de oprindelige gårde i oplandet. Det er idéen om gårdens skala og fællesskab omkring dyrkningen, der er udgangspunkt for en struktur, der kan lægge op til bofællesskaber eller bare mere socialt samvær end i andre typer.

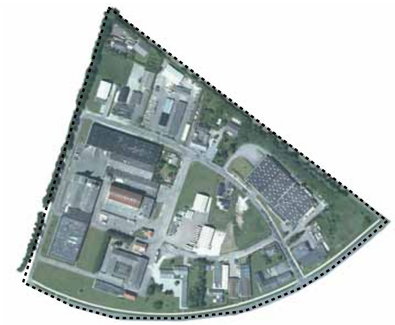
Laden er inspireret af de store formater og gavle på hallerne i området. De er det moderne punkthus eller storvilla beliggende mere frit i de grønne områder.

Købstadshuset har hentet inspirationen fra de omkringliggende fine brokvarterer, hvor husene ligger helt ud til vejen og danner et gadeforløb. Der er en homogenitet og serialitet i forløbet, men opdelingen i enkelte huse sætter en mindre og mere menneskelig skala i hele forløbet.

Landsbyen er den typologi, der er helt ny for området. Det er idéen om haveboligen, den lille boligunit ude i de grønne omgivelser mellem dyrkningshaver og æbletræer, men som samles i en klynge omkring et socialt hverdagsfællesskab.

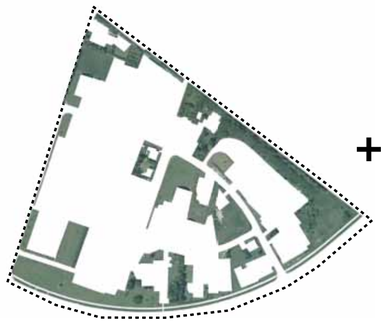
De fleste typologier kan betegnes som tætte/lave strukturer i 2-3 plan, men de forholder sig forskelligt til uderum og sociale strukturer, og imødekommer på denne måde forskellige ønsker til bolig og boformer (der uddybes i kapitel 05). På denne måde får kvarteret en diversitet i boligtyper for at sikre en varieret beboersammensætning.

STRATEGI FOR VÆKSTKVARTERET



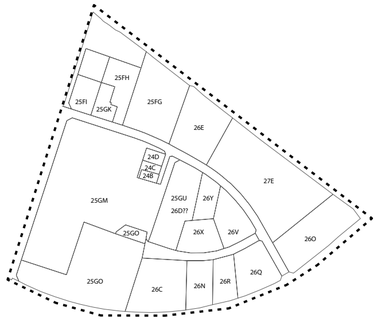
BEVARING OG GENBRUG

Bygge videre på eksisterende strukturer som infrastruktur, belagte arealer og bygningsstrukturer.



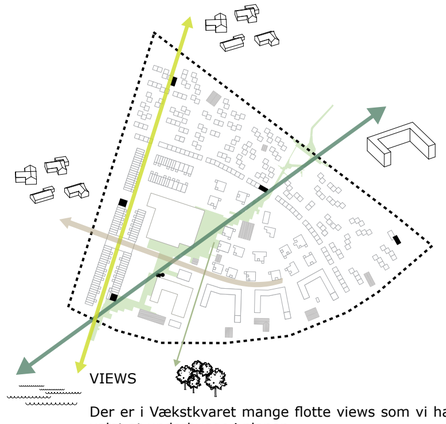
GRØN BYGGEMODNING PÅ EKSIST. GRØNNE AREALER

Der plantes æbletræer med forskellige sorter iet grid med 2, 5 m mellem træerne og 5 m mellem rækkerne.



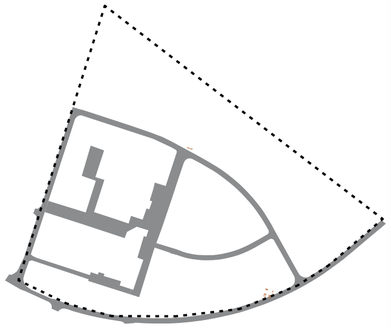
MATRIKLER

A1's nuværende ejere/matrikler bibeholdes i udviklingen af området for at gøre processen omkring salg enkel og håndterbar.



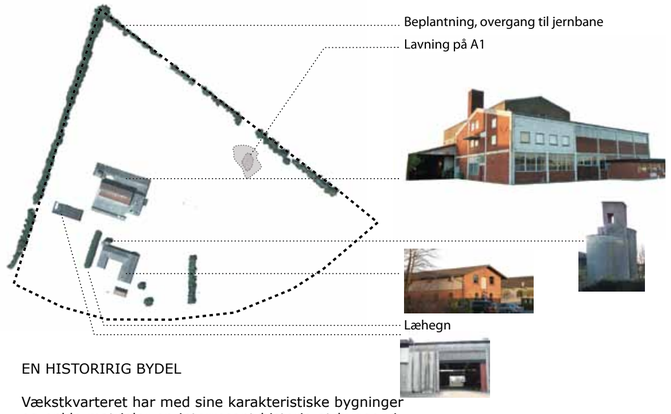
VIEWS

Der er i Vækstkvaret mange flotte views som vi har valgt at underbygge i planen.



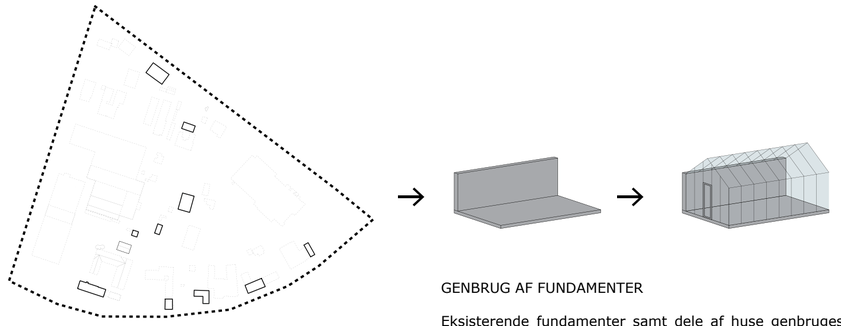
VEJSTRUKTUR

A1's vejstruktur bibeholdes så vidt muligt.



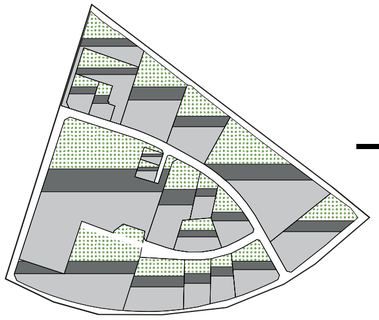
EN HISTORIRIG BYDEL

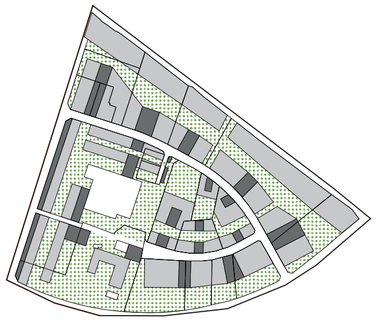
Vækstkvarteret har med sine karakteristiske bygninger og enkle matrialer en interresant historie at bygge videre på.



GENBRUG AF FUNDAMENTER

Eksisterende fundamenter samt dele af huse genbruges for etablering af drivhuse. Drivhusene står belyst om aftenen og er med til at skabe en helt særlig stemning i kvarteret, og fungerer samtidig som pejlemærker i området.





VÆKSTZONEN & NYTTEHAVER

PLADSER & PARKERING

BEBYGGELSE

Matriklerne kan bebygges successivt med den samme fordeling af henholdsvis bebyggelse, ankomstpladser og friaraler.
Forslaget vender friarealer og pladsdannelser mod hinanden, så der opstår sammenhængende haverum og fælles pladsdannelser.

EJERFORHOLD OG MATRIKLER
Som nævnt i kapitlet om Vækstzonen (kapitel 02) tager forslaget udgangspunkt i, at hver grundejer på baggrund af kvalitetsprogram og lokalplan selv udvikler egen grund. Det vil sige, at man på hver grund har samme bebyggelsesprocent, og at man derved opnår samme tæthed i hele kvarteret. For at skabe plads til fælles faciliteter og friarealer bygges der tættere andre steder. Det vil sige, at der, hvor det er oplagt, laves rekreative arealer, som grundejeren så bliver kompenseret for ved på andre steder af grunden at kunne bygge tættere og højere.
I områder med mindre matrikler foreslår vi, at de udvikles, så interne veje og pladsdannelser bliver fælles, og der til gengæld frigives mest muligt areal til terrasser og nyttehaver.

Bebyggelsesstrukturen tager på denne måde højde for udnyttelsesgraden af de enkelte grunde, og skalaen på nye bygningsvoluminer vil på et hvert givent tidspunkt i områdets udbygning harmonere med de eksisterende bygninger. F.eks. betragter vi de to nybyggede enfamiliehuse på matrikel 26Y som pionerer, og respekterer dem ved, at der bygges fritliggende storvillaer som naboer i en sammenhængende, parklignende struktur.

DLG hallen ønskes bevaret og omdannet til Kulturlager, der bliver brugt til kulturelle og rekreative formål. Det er ejet af kommunen eller evt. etableret som en selvejende institution med støtte fra kommunen, men med mulighed for at udleje til flere formål af både privat og offentlig karakter. Vækstkvarteret bygges dermed gradvist op i samspil med de eksisterende bygninger, stedets struktur af veje, matrikulære skel og retning på bygningsvoluminer.

BEVARING OG GENBRUG
Opbygningen af det nye boligområde tager i høj grad udgangspunkt i en bevaring af stedets identitetsbærende elementer som DLG hallen (Kulturlageret), Porten i forlængelse af Frankrigsvej, de runde siloer og gården på matr. nr. 25 GO.

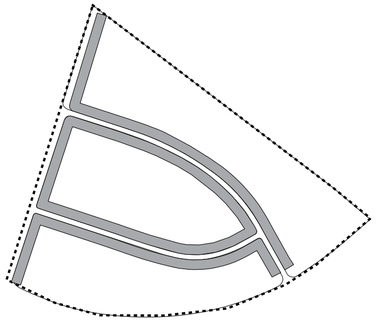
Men også områdets eksisterende infrastruktur, forstået som opbygningen af vejprofiler og forsyningsledninger ønskes genbrugt. Vejprofilet langs Englands- og Frankrigsvej genbruges i et nyt vejprofil, som udvides med chaussésten langs husenes facader, men ellers genbruges asfalt osv. Også belægningerne ved Kulturlageret ønskes genbrugt som underlag for nye opstribninger til leg og idræt. Der laves huller i asfaltfladerne for træer og nyttehaver samt en nedgravet minibane.

De nye væksthuse rundt omkring i bebyggelsen bygges på fundamenterne af de nedrevne huse, så terrændæk og enkelte mure bevares som base for de nye glaselementer. Da der ikke er varme og isoleringskrav til væksthusene, og det er godt med 1-2 varmeakkumulerende (tunge) mure, giver det god mening at genbruge nogle bygningsdele i opbygningen af de nye væksthuse.

KONCEPT FOR BEBYGGELSE OG GRØN STRUKTUR

DEN GRØNNE ELASTIK + SEMIPRIVATE HAVERUM

Fra 'den grønne elastik' er der kig og adgang til længere sammenhængende forløb af semiprivate haverum.



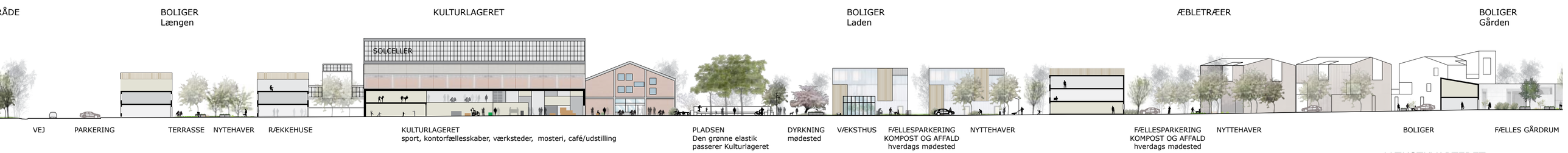
VEJ - BYGNING

Den nye bebyggelse danner kant mod gadens rum (og opløses i de bagvedliggende grønne rum), hvilket bidrager til områdets bymæssighed.

TYPOLOGIER
Nye typologier udspringer af områdets eksisterende landskabelige kvaliteter og bygninger.

PLAN 1:1250

OM 30 ÅR



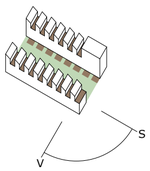
VÆKSTKVARTERET
SNIT 1:500

LÆNGEN

- Længeboligerne er rækkehuse i 3 etager med adgang til egen tagterrasse og terrasse i stueplan ud mod nyttehaverne
- Længerne er placeret i sporet fra de eksisterende haller og med deres shettage minder de om industriens bygninger
- Fra tagterrassene er der udsigt til sundet, samt kig ned til nyttehaverne imellem i de to rækker af boliger
- Nyttehaverne strækker sig fra sundet og op mellem de to længer af rækkehuse igennem portbygningen og videre op til Englandsvej med kig mod pladsen og tårnet forenden
- I stueplan er der mulighed for at have en karnap f.eks. med køkken ud mod nyttehaverne

ANTAL OG M2
En klynge vil indeholde fra 15-26 boliger

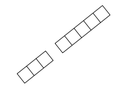
ANKOMST OG PARKERING



SOLORIENTERING

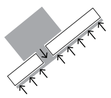
LANDSBYEN

- Landsbyen er en blanding af lejligheder, rækkehuse, dobbelthuse og få frit liggende huse i 2-3 plan. Alle med adgang til terrasse i stueplan
- Mod vejen ligger købstadshuse og danner en facadelinie langs vejen. Bagved ligger landsbyhusene mere frit ud mellem nyttehaver, æbletræer og enggræs med beplantningen fra Gedserbanen i ryggen
- Landsbyen samles omkring en fælles ankomstplads, først med parkeringsarealer, derefter affald, kompost og vandtårn i overgangen mellem plads og nyttehaver
- Den enkelte landsbybolig har adgang til terrasse og derfra adgang til en mindre egen have i åben forbindelse med nyttehave forløbet

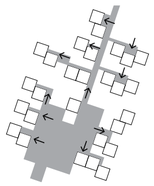


ANTAL OG M2

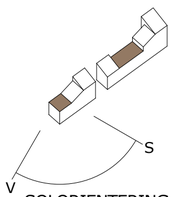
ANTAL OG M2



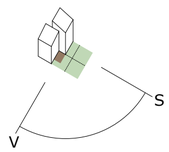
ANKOMST OG PARKERING



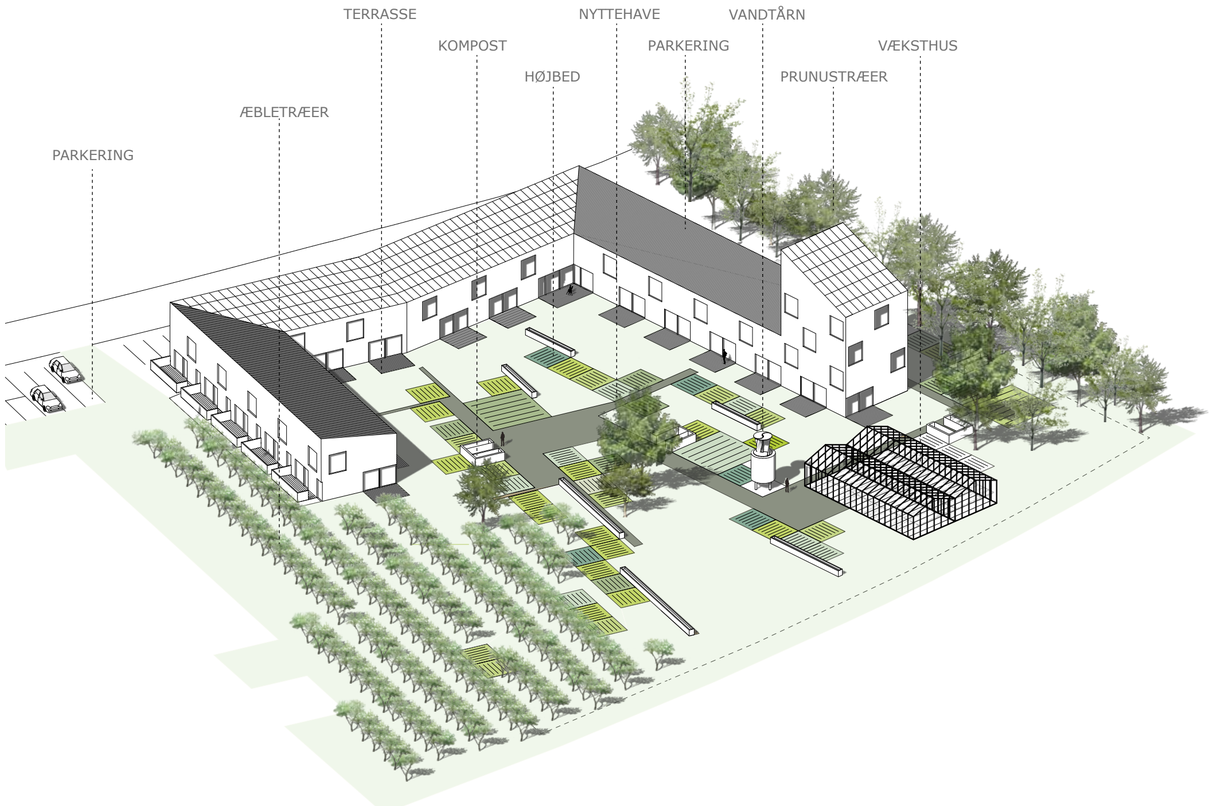
ANKOMST OG PARKERING



SOLORIENTERING

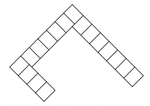


SOLORIENTERING

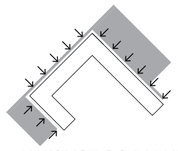


GÅRDEN

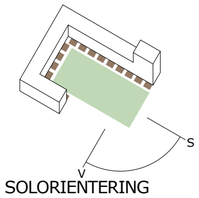
- Gården består af rækkehuse og lejligheder i flere forskellige størrelser, f.eks. kan der være studie- eller større lejligheder i tårnet og rækkehuse i sidebygningerne
- Gårdhusene ligger rundt om et fælles haverum med nyttehaver, kompost, højbede, vandtårn, etc.
- Nyttehaverne sammenbindes af stier der samles i en lille opholdsplads enten midt i gårdrummet eller foran bebyggelsens drivhus ud mod Prinsholmvej hvor de kan stå og lyse om aftenen
- Den vestlige sidebygning er kortest, så der kommer mest muligt lys ind i bebyggelsen.
- Gården afsluttes med et tårn i ca. 4 etager ud mod Prinsholmvej med udsigt over skov og sund



ANTAL OG M2
En klynge vil indeholde 20-25 boliger med et gennemsnit på ca. 110 m2



ANKOMST OG PARKERING



SOLORIENTERING

LADEN

- Laden er store huse i 3 etager med villalejligheder i 1-2 plan
- Laderne ligger frit som punkthuse i havelandskabet af nyttehaver, æble træer, højbede, terrasser, stier, etc.
- Alle lejligheder har adgang til terrasser enten i stueniveau eller som store terrasser på 1. eller 2. sal
- Parkering sker fra mindre pladser som knyttes sammen med stier over båndet af nyttehaver. I krydsningen står affald, kompost, vandtårne etc., så hverdagens mødested naturligt opstår i overgangen mellem hverdagens rum og funktioner

ANTAL OG M2
Hver enhed indeholder ca 4 boliger, ca 150 m2 pr bolig

ANKOMST OG PARKERING
Mindre parkeringspladser med plads til 7-10 biler

SOLORIENTERING
Alle boliger har uderum mod syd eller vest, enten i form af tagterasse eller mindre have/ terasse i stue niveau

PLADSFORLØB I VÆKSTKVARTERET

Som en vigtig del af Den Grønne Elastik, og som en vigtig sammenhæng i Vækstkvarteret, udvikles et pladsforløb, der forbinder området fra Tårnet ved Gedserbanen til Pontonen ved vandet. Pladsforløbet programmeres med funktioner, der både kan tiltrække fremtidige beboere, men som også er inviterende og attraktivt for beboerne i bydelens øvrige kvarterer og i resten af byen. Pladsforløbet, der er stærkest ved Kulturlageret (DLG hallen), skal sætte gang i livet i Vækstkvarteret, og skal med sine funktioner til både aktivitet og ophold fungere som det nye centrum og omdrejningspunkt for udviklingen af hele kvarteret – som en slags social byggemodning.

En vigtig ingrediens i planlægningen af nye områder er stedets identitet – her har området allerede en identitet i kraft af de gamle industribygninger. Vi har givet stedet arbejdstitlen Kulturlageret, da det er tilstrækkeligt uformelt. Vi ser det som et sted, hvor bokse- og brydeklubben har til huse side om side med kunstklubben, caféen og mosteriet. Vi ser de store rum indtaget af mange forskellige funktioner samtidigt – hver funktion indrettet med rumstore møbler i de rå industrilokaler – moderne, upoleret og råt – (N.Y møder N.F).

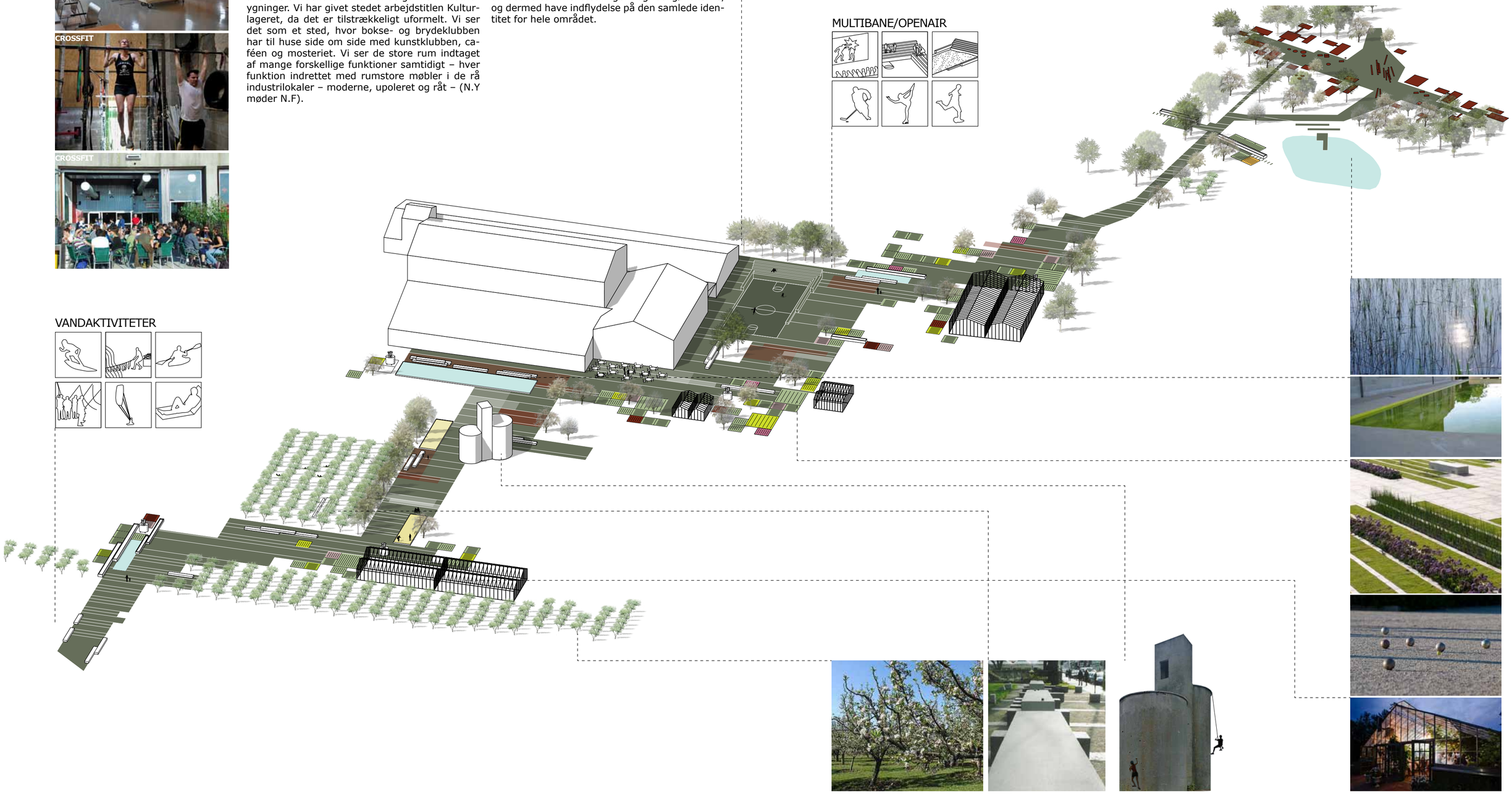
Pladsen foran Kulturlageret med minibane, valnøddetræer, langborde og kæmpegrill udvikles i takt med bygningen, og vidner om, at stedet har forandret funktion: nu er det et offentligt og åbent mødested for alle. Det bliver et godt sted at opholde sig. Et sted, der indbyder til liv mellem husene.

Signalværdien i at skabe et aktivt, uformelt og åbent miljø omkring Kulturlageret skal ikke undervurderes, idet det er vigtige værdier for nogle af de målgrupper, vi ønsker at tiltrække, som f.eks. tilflytteren med en længerevarende uddannelse.

Kulturlagerets identitet vil på den måde være med til at tiltrække nye beboere, påvirke udviklingen af beboersammensætningen og boligønskerne, og dermed have indflydelse på den samlede identitet for hele området.

KULTURLAGERET

MULTIBANE/OPENAIR



VANDAKTIVITETER

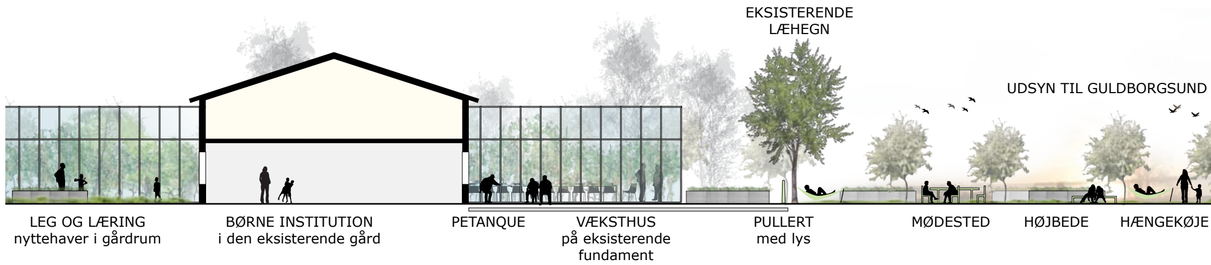
UDVIKLING AF VÆKSTKVARTERET

I MORGEN

OM 5 ÅR

OM 30 ÅR

DEN GRØNNE ELASTIK



DEN GRØNNE ELASTIK

ÆBLEPLANTAGE

DYRKNING
For at skabe identitet til området og tilføre stedet en afgrøde beplantes alle græsarealerne i Vækstkvarteret med æbletræer som en grøn byggemodning.
Der plantes små træer og mange sorter, og de plantes i rationelle rækker, planteafstand 2.5 meter og rækkeafstand 5 meter. De plantes i et pløjespor, der følger grundens nordsyd-gående retning uden skelen til, hvor små arealerne er. Træerne passes af en frugtavler i nærheden mod, at han får dækket sine udgifter og kan udnytte høsten. Grundejerforeningen betaler, og det går lige op med det, de sparer på græsslåning.

LANDSBYEN

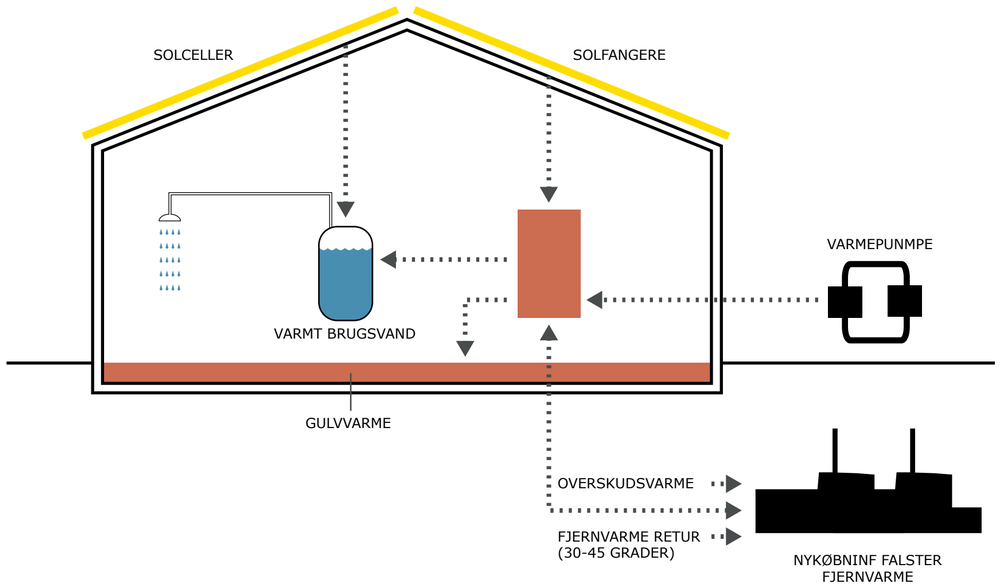
KØBSTADSHUSET

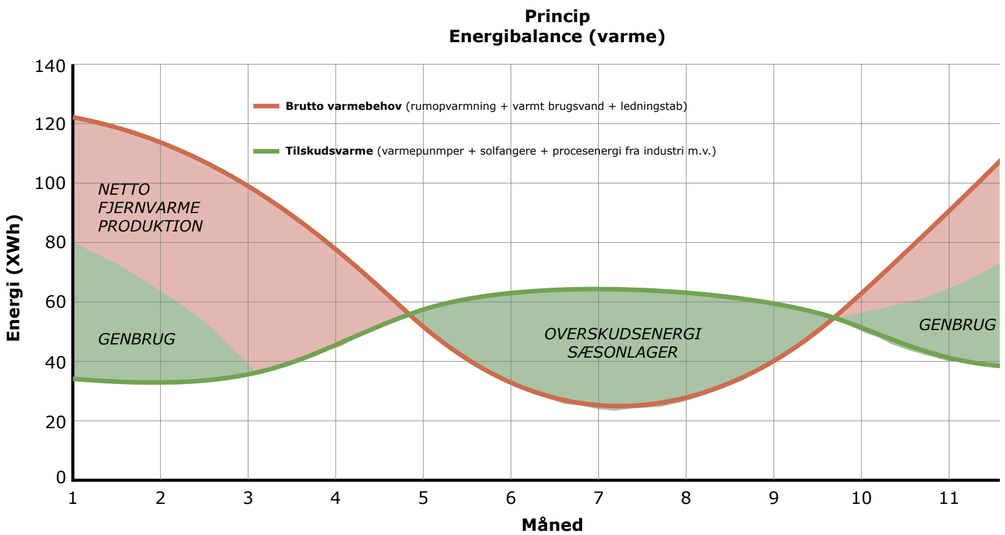
LÆNGEN

HVORNÅR

- I morgen planlægges plantningen af æbletræerne som et stort forårsevent for alle grundejere og deres familier på A1 samt alle beboere på Ydre Østerbro
- Funktioner og faciliteter til bokseklubben og bryderklubben etableres i Kulturlageret
- Pladsen og Strengen etableres, først med minibane og striber på asfalten samt klatrevæg på de små siloer syd for Kulturlageret.
- I morgen laves der en aftale mellem grundejerforeningen og frugtavler Jens.
- Efter første år er der blevet plantet ca. 2000 æbletræer fordelt på 7 sorter. Det var en weekend i marts, hvor Jens fik trukket pløjespor gennem hele kvarteret og sammen med 100 skolebørn, alle lærerne og en hel del nysgerrige forældre blev træerne sat: 20 træer pr. barn er ingen sag, og efter en halv dag var alt plantet til. Det er nu også, fordi Jens er ualmindelig god til at organisere, og nu har han også opsat bistader. Træerne blev betalt af en kongelig fond.

- Om **3 år** er caféen åben som det nye tilholdssted i bydelen. Om dagen laves der catering med lokale råvarer til daginstitutionerne. Eftermiddag og aften er der åbent café/spisested, hvor man sidder ved lange borde og spiser lækker, enkel mad til en billig penge. Om sommeren er der grillmad fra en kæmpegrill på terrassen mod sydvest med udsigt over vandet.
I weekenderne har baren ofte åbent til sent og er hang-out for en del af de studerende fra CELF - de kender det rigtig godt, da en del af ernæringsassistenterne har været i praktik i køkkenet, og gartnereleverne involveret i planlægningen og etableringen af dyrkningsområderne. Stedet bruges en gang imellem til store selskaber, konferencer, events osv. – det er ret populært, fordi man kan ankomme fra vandet eller uformelt mellem møderne dyrke forskellig vandsport fra Pontonen ved sundet.
- Efter **5 år** har VÆKSTKVARTERET udviklet sig, og boligerne har gjort indgreb på antallet af træer, så der nu er 1500 træer tilbage. De første æbler er høstet, og udbyttet dette år er 20 æbler pr. træ altså 30.000 æbler. Skolen købte halvdelen, og eleverne fra 9. og 10. årgang synes, de smagte særlig godt - det var dem, der plantede træerne.
- Om **5 år** er de store drivhuse etableret ved pladsen. De drives af det lokale fødevarefællesskab, der også benytter Kulturlageret som central for distribution, kontor osv.
- Om **5 år** er de første boligklynger ved søen etableret, og beboerne flyttet ind. Der er en god blanding mellem børnefamilier, seniorer og singler med og uden børn.
F.eks. er der Camilla og Jakob med en lille baby. Camilla er tilbageflytter og fik lokket Jakob med til Nykøbing Falster, da han som selvstændig grafiker så muligheden i at sidde i et kreativt kontorfællesskab i Kulturlageret. Han kører til København til møder ca. 2 gange om ugen. Familien har ikke så meget tid, så de er vildt glade for at være med i fællesskabet omkring fødevarer og fællesspisninger.
De er i øvrigt vildt imponeret over Arne, deres nye nabo, der er pensioneret landmand. Han har ordnet og sat dyrkningshaverne i system, så der er afgrøder hele året rundt til glæde for hele klyngen.
- Der er kommet en møbelbutik til området. Den blev startet i et hjørne af Kulturlageret af to unge designere, der også indrettede caféen. Med de mange nye indbyggere blev deres møbler revet væk, og de har nu startet en stor butik i stueetagen af Tårnet nede ved vandet.
- Om **7 år** er den eksisterende gård bygget om til integreret daginstitution. De er glade for beliggenheden med deres egen have og legeplads, og med mulighed for at gå ned til vandet, bruge de offentlige legepladser langs Den Grønne Elastik eller lave rytmik og idræt i den store sal i Kulturlageret.
- Om **10 år** er alle gårdene ned mod Prinsholmvej bygget. Den ene gård er en andelsboligforening etableret af lokale seniorer. Den er bygget efter nye, bæredygtige principper, og er blevet et tilløbsstykke for alle interesserede i bæredygtighed og byggeri.
Gårdene har virkelig forandret indtrykket af ikke bare A1, men hele færdslen på Prinsholmvej, når der om aftenen er lys i væksthusene, når man kører forbi.
- Om 20 **år** er der kommet ny belægning på hele pladsen, og forbindelsen mellem vandet i syd og skovene i nord er fuldt udbygget. Den er dog under konstant forandring og tilpasning, f.eks. er der kommet kæmpe dyrkningshaver ved CELF, som en del af deres uddannelse, ligesom der er kommet mange flere grønne idræts- og legeelementer på ruten end først antaget. Her har de lokale idrætsforeninger spillet en stor rolle i udviklingen af nye idræts- og legeredskaber i samarbejde med lokale pædagoger og fysioterapeuter.
- Om **30 år** er hele området udbygget. Planen er blevet tilpasset løbende f.eks. med lidt liberalt erhverv og to butikker (der er nu også kommet en dagligvarebutik) i de nederste etager af Tårnet nede mod vandet. Det viste sig, at nogle af de små iværksættere, der startede i Kulturlageret, fik vind i sejlene og havde brug for egne lokaler. De ville gerne blive på området, da de var blevet rigtig glade for beliggenheden ved vandet og ikke mindst frokosten fra caféens cateringservice.
- Efter **30 år** er der ikke så mange af de oprindelige træer tilbage. Byudviklingen har været en succes, og kvarteret er fuldt udbygget, men æbletræerne indgår nu i den grønne identitet. Selvom der er bevaret træer helt tæt på nybyggeriet, er det kun enkelte steder, man kan fornemme rækkestrukturen. Træerne har givet kvarteret identitet og karakter, og de 250 træer, der står tilbage er blevet store og flotte. Udover at æblerne kan spises, er det nogle skønne klatretræer.





Principdiagram Energibalance (varme)
Diagrammet illustrerer bruttovarmebehovet (den røde kurve). Varmebehovet er størst i de kolde perioder og mindst om sommeren. Den grønne kurve illustrerer tilskudsvarme fra de aktive huse, evt. centrale anlæg med solfangere / varmepumper og tilskud fra procesenergi (sukkerfabrikken og gerne flere andre). Forskellen mellem de 2 kurver er udtryk for behov eller overskud. Overskudsenergien om sommeren lagres i borehulslageret og genanvendes efterfølgende som supplement til fjernvarmen.

ENERGIKONCEPT i Vækstkvarteret

Forsyningsstrategi
Boligbebyggelsens energiplanlægning er sammensat af forskellige teknologier til et samlet koncept for forsyningsstrategien for byomdannelsen af erhvervsområdet til nyt boligområde. Forslaget forholder sig til den generelle varmeplan og til, at forsyningsnettet belastes mindst muligt. Konceptet er en kombination af indsatser på mikroniveau og tilkobling til fællesforsyninger (fjernvarme + el) på makroniveau. Den kollektive varmeforsyning via fjernvarme udbygges til et integreret system, hvor alt nybyggeri i området, der opføres som lavenergihuse, bliver til aktivhuse.

Aktivhuse er en vision for bygninger, der i højere grad tilvejebringer sundhed og komfort for menneskers liv i bygninger - uden at have en negativ påvirkning på klimaet.
Visionen bygger på et holistisk syn på bygningsdesign for både nybyggeri og renovering og definerer ambitiøse og langsigtede mål for fremtidens bygningsmasse.

Aktivhusene evalueres på basis af sammenhængen mellem følgende 3 parametre:

Energi: At tilstræbe CO2-neutralitet enten ved bygningsintegreret energiproduktion eller/og tilslutning til bæredygtig, kollektiv energiforsyning.

Indeklima: Naturlig ventilation, optimeret udnyttelse af dagslyset, akustisk komfort og en høj prioritering af sundheden for beboere og brugere.

Miljø: Miljørigtig håndtering af drikke- og spildevand, anvendelse af materialer, der er hensigtsmæssige i et livscyklusperspektiv, og som er frembragt på ansvarlig vis.

Aktivhusene klarer en del af deres varmebehov selv ved hjælp af solfangere og varmepumper (typisk luft/vand VP), men kobles på fjernvarmenettet, hvor de som supplement til de to nævnte energikilder også kan anvende returfjernvarmevand til opvarmning. Derved opnår varmeværket en lavere returtemperatur og dermed et lavere ledningstab. Fremløb på fjernvarmen kan bruges til at producere varmt brugsvand – dette kan dog også klares med en el-patron, evt. forsynet helt eller delvist fra solceller.

I perioder kan aktivhusene producere energioverskud, som i så fald afleveres til fjernvarmenettet, og i disse perioder kan de være med til at dække en ganske væsentlig del af det tomgangstab, der findes i fjernvarmenettet. Da fjernvarmeværket pt. har problemer med at skaffe tilstrækkeligt affald, vil det supplerende tilskud fra solfangere og varmepumper og de aktive huse være et positivt bidrag til den samlede energibalance.

Det vil være optimalt at forsyne al nybyggeri med lavtemperatur fjernvarme. Dette kan ske ved, at bygningerne kobles på returledningen til fjernvarmeværket for derved at anvende energi, som ellers vil blive ledt tilbage til varmeværket med øget varmetab i rørene til følge. Temperatur på ca. 40 grader vil være tilstrækkeligt, idet bygningerne typisk vil blive opvarmet med gulvvarme. De eksisterende haller og bygninger som genanvendes skal i den udstrækning, som de skal opvarmes, også renoveres til lavenergi.

Området er i dag forsynet fra Nykøbing F. Fjernvarmeværk, som bl.a. producerer en væsentlig del af sin energi på genbrugsvarme. Varmeværket har i perioder faktisk overproduktion, og det er nærliggende fra centralt hold at overveje etableringen af et jordlager for denne overskudsenergi som set ved det epokegørende anlæg i Brædstrup, blot i mindre størrelse. Det vil kunne virke som en satellit på fjernvarmesystemet og kunne udmærket placeres i et af de grønne områder.

Jordlageret fungerer på den måde, at der bores et antal lodrette huller ned til en dybde af ca. 30-40 m (kræver en nærmere dimensionering og nøjere kendskab til jordforholdene). Overskudsvarmen føres i ledninger ned – og op igen – i disse boringer og overfører derved varmeenergi til jorden i de perioder, hvor varmeproduktion er større end forbruget. Overskudsvarmen fra aktivhusene og eventuel tilskud fra procesindustrierne i området kan gemmes til køligere tider. Forventningerne til borehulslagre er, at ca. 80 % af den lagrede energi kan genindvindes, men der er behov for at hæve temperaturen med en varmepumpe, når den oplagrede energi skal ud i systemet igen. Om vinteren hentes varmen retur fra jordlageret og kan bruges som tilskud til fjernvarmeproduktionen. Jordlageret "isoleres" typisk med 1- 2 meter tykt lag knuste muslingeskaller under jordoverfladen.

Der er mulighed for at levere energi til lageret fra f.eks. solfangeranlæg eller varmepumper. Rentabiliteten heraf afhænger dels af prisen på den biomasse/affald, som fjernvarmeværket anvender – og herunder også, om de kan få tilstrækkeligt med affald til den rigtige pris. Altså kan solfangere og varmepumper været et alternativ / supplement til at sikre forsyningssikkerheden, og her er sæsonlageret en nødvendighed, da både solfangere og varmepumper har den bedste effektivitet om sommeren.

Bebyggelsen planlægges med en stor andel af sydvendte tagflader, hvorved der er skabt gode rammer for at anvende disse til dyrkning eller høstning af sol og vind gennem fremtidige energiformer.

På de enkelte bygninger og centralt på de større, eksisterende bygninger kan etableres solfangere til produktion af varmt brugsvand samt supplering til bygningsopvarmning. I perioder, hvor solenergien ikke er tilstrækkelig til produktion af alt varmt brugsvand, sker dette ved supplerende fjernvarme (normal temperatur).

Beboerne kan i de enkelte bygninger etablere solceller til el-produktion efter eget valg, men det foreslås også i forbindelse med en evt. opgradering af hallerne at udnytte tagene til høstning af elektricitet ved at beklæde de sydvendte tagflader med solceller.

Tiltag omkring installation af solceller til produktion af el og bl.a. også muligheden for at anvende dem til opladning af batterier til el-biler forventes ved boligerne primært at ville ske på privat / andelsmæssig basis – altså drevet af, at det er privatøkonomisk rentabelt at foretage disse investeringer. Derfor er omfanget af disse anlæg stærkt påvirket af økonomisk incitament, hvor poliske beslutninger f.eks. vedrørende nettoafregningsordninger spiller en vigtig rolle. Den samlede forsyningsstrategi for el omfatter derudover opkobling til den fælles elforsyning, som er ved at omlægge deres produktion til vedvarende energi fra en vindmøllepark i byens periferi.

Med den foreslåede energiløsning får vi et bæredygtigt integreret system, der har flere strenge at spille på udover fjernvarmen som den fortsat overordnede forsyningskilde. Samtidig er der åbnet for det private initiativ i de enkelte boliger.

DYRKNINGSKVARTERET

For at skabe en ny fælles bæredygtig aktivitet konverteres de nytteløse græsarealer til produktive og smukke dyrkningshaver.
Der er mange gode grunde til at etablere dyrkningshaver. De:

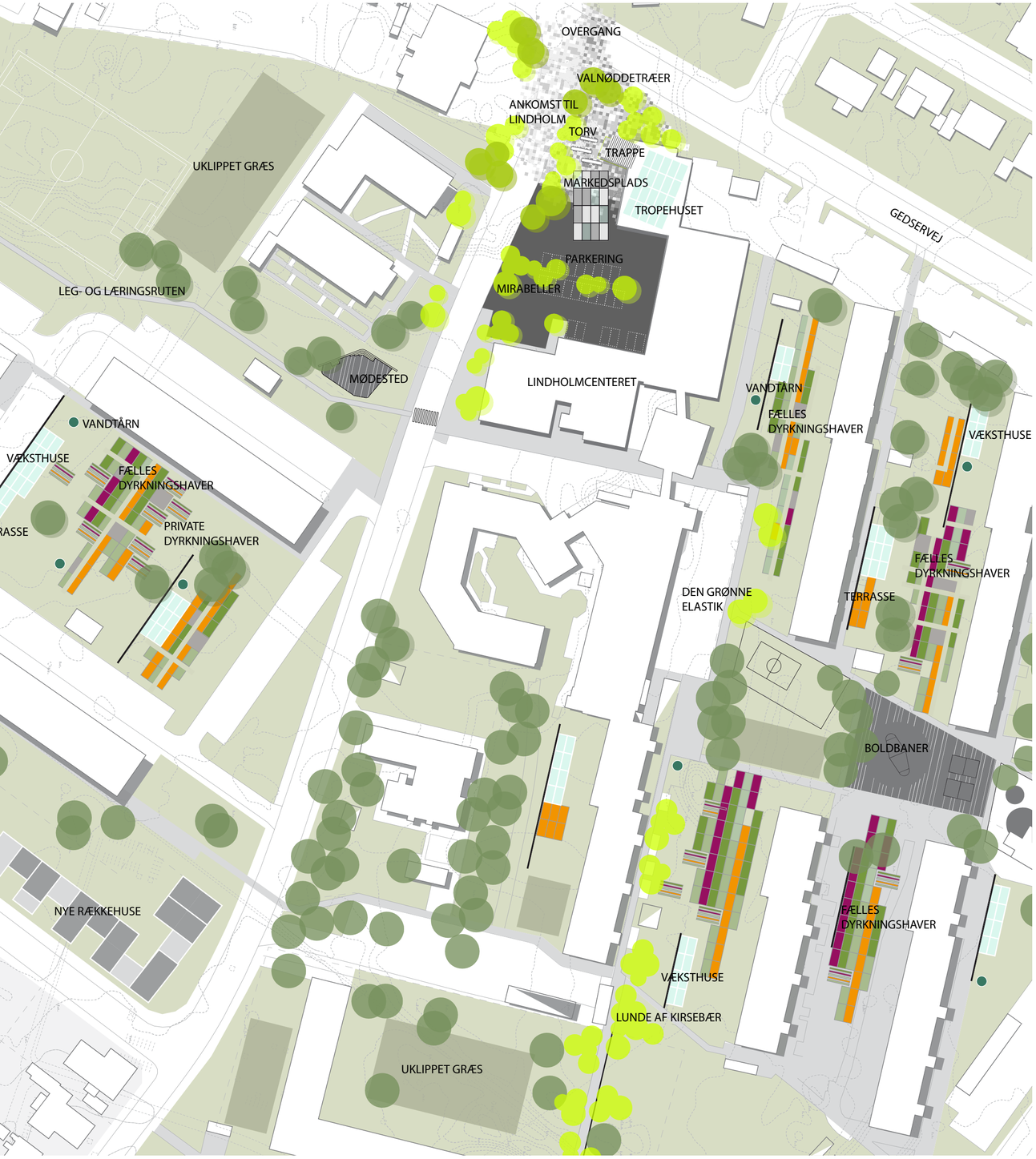
- Skaber fællesskaber, der samler forskellige befolkningsgrupper på tværs af alder
- Skaber fælles ejerskab og social interaktion
- Skaber aktivering af fællesarealerne og liv mellem husene
- Skaber aktivering af ledige og folk med rigelig fritid
- Støtter bæredygtighed
- Minimerer transport – både af fødevarer og køkkenaffald
- Forskønner de store græsarealer
- Flytter driftsmidler fra passiv græsslåning til aktiv fødevareproduktion
- Skaber livskvalitet: at få jord under neglene og se planter gro giver glæde for alle
- Er omkostningsneutrale og kan på sigt give fortjeneste
- Skaber forbillede for boligselskaber i resten af landet som en helt ny måde at behandle mellemrummene mellem 1970'ernes boligblokke

Etableringen af dyrkningshaverne styres og tilrettelægges af en kommunalt ansat frilandsgartner, der med hjælp fra frivillige beboere og studerende fra CELF sikrer et optimalt resultat. Gartneren står også for læring og vejledning i dyrkningsteknik, både praktisk såvel som teoretisk. Tillige står han for fordeling af afgrøder til de arbejdsomme beboere og til salg i Dyrkningscentralen. I samarbejde med folkeskolen inddrages områdets børn på et tidligt tidspunkt i dyrkningen så de dels får et forhold til dyrkningshaverne og produkterne derfra, og dels respekterer haverne uden at gå på rov efter attraktive afgrøder som jordbær og frugter.
Dyrkningshaverne etableres ved, at græsfladerne gødes og dybdepløjes, og der organiseres bede i lange rationelle rækker i et modul, der passer til en lille gartnertraktor. Foruden bede indrettes der hegn til inddeling og stativ for brombær, ærter og bønner. Andre stativer anvendes til espalierering af frugttræer. I stedet for hæk, der skal klippes, anvendes frugtbuske, solbær, ribs og stikkelsbær, der kan spises. Foruden grøntsager, krydderurter og frugter kan dyrkningshaverne tillige indeholde blomster til almindelig pryd og variation mellem de grønne rækker samt til buketter.

I praksis drives og organiseres dyrkningshaverne således:

- Organiseringen varetages af fagfolk med erfaring i inddragelse af frivillige
- Stor artsvariation i afgrøder
- Dyrkning uden sprøjtemidler
- Dyrkning med minimum brug af kunstgødning
- Grøntaffald fra beboernes køkkener komposteres på stedet
- Der etableres lavteknologisk regnvandsopsamling til vanding
- Dyrkningshavernes formgivning styres efter driftsmæssige og æstetiske principper
- Ca. 10 % af jorden udlægges med blomster
- Minimum 20 % af væksterne står vinteren over
- Der etableres lader og kuler til ideel opbevaring af afgrøderne

Der etableres regnvandsopsamling fra bebyggelsens tage i billige og flytbare vandtårne bygget af opstablede kloakringe tætnet med membran. Kompostbeholdere etableres som flytbare kamre, der kan tømmes rationelt med en traktor. Det vil være oplagt at etablere hønsehold, der kan holde ukrudt væk, spise køkkenaffald og levere gødning og æg. Der skal være flere mindre flytbare hønsegårde, der kan flyttes fra år til år, hvorved der efterlades et supergødet og ukrudtsfri areal til videre dyrkning. Der frarådes haner pga. støjgener, og der vil ikke være tale om egentlig fjerkræavl, da det giver for store problemer med veterinærmyndighederne. Kun produktion af æg til eget forbrug. Der etableres mure i dyrkningshaverne, som danner adskilles -rum. Op ad murene etableres væksthuse, der kan udnytte murenes akkumulering af varme. Væksthusene er rationelle moduler med en port i hver ende, så traktoren kan køre igennem.
Op ad murene kan der tillige placeres redskabsskure og skure til opbevaring af grøntsager. Hvor det er muligt opstilles bistader, som passes af en etableret biavler. Det er kommet i stand sammen med Lolland-Falsters Biavlerforening i samarbejde med skolen, institutionerne og Restart Lindholm.
Systemet af de langsgående fælles dyrkningshaver brydes af mindre felter, der dyrkes individuelt. Lodderne udbydes til enkeltpersoner under forudsætning af, at de følger de fælles retningslinjer for dyrkning i området. Forholdet mellem fælleshaver og enkeltlodder er dynamisk og kan ændres efter behov.
Haverne udvides successivt efterhånden, som succesen breder sig, og mere og mere græs bliver lagt om til dyrkningshaver.



DYRKNINGSKVARTER 1:1000

Dyrkningshaven

I1978 udkom bogen "Den selvforsynende have" som blev en bibel for mange haveejere med ønske om en udbytterig køkenhave. Bogen gennemgår de mest basale dyrkningsprincipper og er med sine forklarende tegninger til at forstå for alle.

I sommeren 2012 udkom publikationen "Dyrk din By" udgivet af Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter. Publikationen gennemgår med eksempler fra ind- og udland den spirende interresse for selvforsyning i byerne.

Hvornår:

I morgen vil den nyansatte ildsjæl Erik, der er uddannet gartner og har undervist på CELF, holde introduktionsmøde med alle interesserede beboere, driftspersonale og administrationspersonale i de tre boligforeninger. Erik er ansat af kommunen og har fået ansvaret for at starte dyrkningshaverne. Så snart frosten er væk, og jorden er over 10 grader, bliver de første 2000 m2 pløjet. En lokal landmand stiller velvilligt en af sine mindre traktorer til rådighed, og pløjningen indledes med et festligt arrangement. Til maj bliver det første vandtårn sat op, så sommerens vanding er sikret.

Efter **første år** er der godt gang i produktionen. Der har været en overvældende interesse fra især pensionister og ledige, der er blevet overraskede over, hvor meget glæde det giver at gå og rode med jorden og have noget så basalt som dyrkning at mødes om. Siden sommeren har de 45 frivillige beboere kunnet forsyne sig selv med grønsager, og mange er begyndt at spise sammen. Også et hold studerende fra CELF deltager i arbejdet som en del af deres uddannelse. Lars, Sonja og Said er lidt trætte af fællesskabet, da de synes, de yder mere end de andre, og har besluttet, at de vil starte deres egne haver. Erik hjælper dem i gang, og deres jordlodder bliver lagt tæt på deres lejligheder, så de kan se ned på deres haver. Erik skal i gang med samarbejdet med skolen, og glæder sig, til den nye traktor kommer.

Efter **5 år** har dyrkningshaverne udviklet sig til 9000 m2, og ved skolen har Erik sammen med et par lærere opstartet har givet til fællesskabet og miljøet, og de har besluttet at finansiere de første seks væksthuse på i alt 300 m2. De er nu byggede, og giver muligheder for udvidelse af sortimentet. To gange om ugen bliver der solgt grøntsager på Dyrkningscentralen, og indtægten går til driften og til nye investeringer. Hver uge er der besøgende fra boligforeninger fra hele landet, og nogle gange også fra udlandet. De kommer for at snakke med Erik og de mange involverede beboere for at lære om processen, der gjorde det muligt at lave dyrkning mellem husene.

Efter **30 år** er de fleste af friarealerne aktiverede, og beboersammensætningen har ændret sig, fordi e det er blevet så attraktivt at bo i Dyrkningskvarteret. Flere af dem, der var børn, da dyrkningshaverne startede, er nu beskæftigede inden for planteavl og har fået arbejde på Lolland-Falster, hvis image stadig er tæt knyttet til rollen som hele Danmarks spisekammer.

Dyrkningshavens arkitektur

I det tidlige forår begynder de første rækker at tegne sig som linjer på den sorte tavle.

Sommeren igennem fremkaldes et billede der er i konstant forandring efterhånden som afgrøderne gror og høstes.

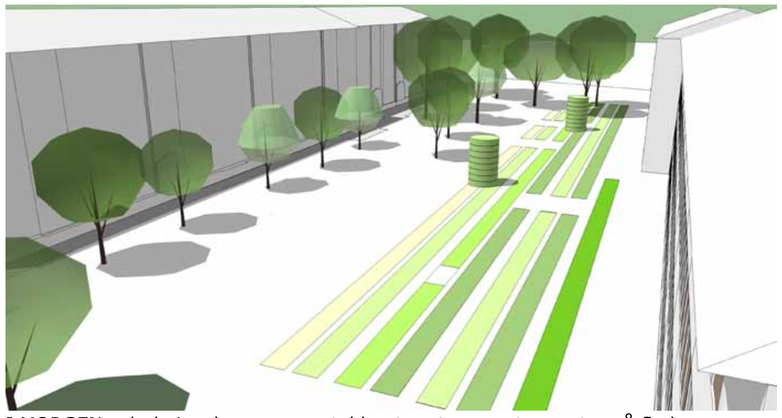
Ved at blande blomster, krydderurter, grøntsager og frugt- og bærbuske opnås en smuk variation i alt det grønne.

Vinterbilledet efter høst kan stadig være dekorativt ved at lade nogle af afgrøderne stå tilbage. Porre, grønkål, jordskokker, persille etc. kan stå hele vinteren og høstes efter behov.

Renæssancehaven

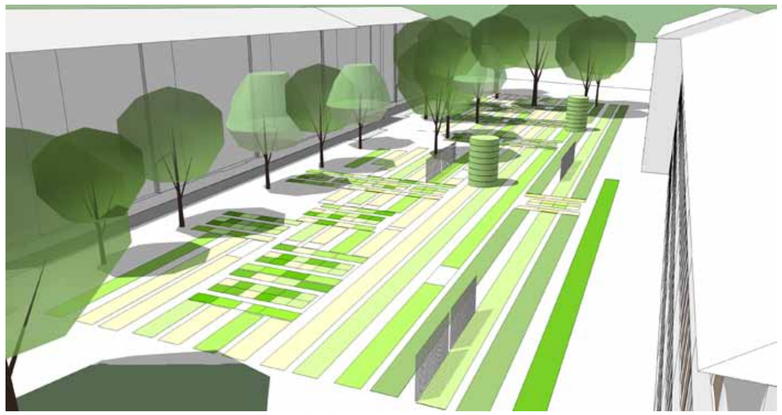
Inspirationen er den tidlige renæssancehave fra det 15. århundrede hvor haven tættest huset blev udlagt som køkkenhave og grøntsagerne blev brugt som dekorativ udsmykning der kunne nydes fra husets øvre etager. I renæssancen var alt dyrkning i haven målrettet køkkenets behov for råvarer. Det er dette renæssancemotiv, med at dekorerer jorden med nyttige vækster, vi tager op med etablering af dyrkningshaverne mellem boligblokkene.

I MORGEN



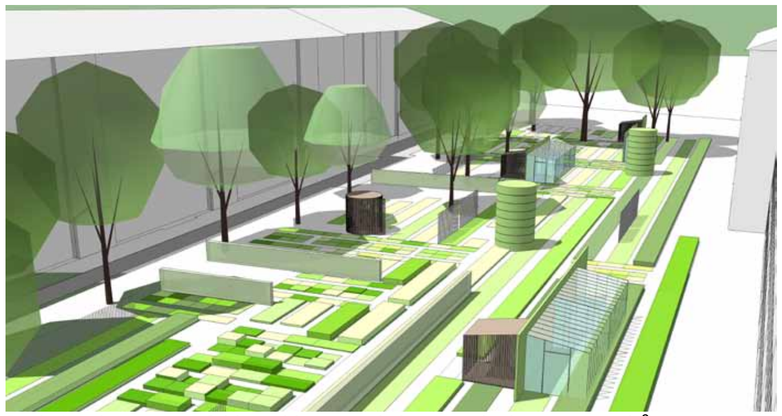
I MORGEN - dyrkningshaverne er etableret og tegner et mønster på fladen

OM 5 ÅR



Dyrkningshaverne begynder at skabe rum

OM 30 ÅR



Dyrkningshaverne er fuldt etableret med skure, væksthuse og vandtårne

UDBYTTE

Græsarealer i Dyrkningskvarteret

For at sikre stor biofaktor og biodiversitet på de arealer, der endnu ikke er omlagt til dyrkningsarealer henlægges græsset som uklippet græs.

Arealer med uklippet græs defineres i præcise felter, der indrammes med en bord af klippet græs, så det uklippede får karakter af et bevidst valg og ikke manglende drift. Arealer med uklippet græs bliver slået én gang hvert andet år, så det ikke springer i skov. Udvalgte steder forbliver arealerne helt uplejet, så de over tid overgår til skov.

Der vil naturligvis stadig være enkelte felter med klippet græs tilbage til de aktiviteter, der nu kun kan foregå på græs. Det er vigtigt, at de græsfelter, der stadig skal klippes, er regulære i deres udstrækning, så græsslåning kan foregå rationelt med store maskiner. Større græsfelter, der hverken udlægges til dyrkningshaver eller anvendes til andre formål, henlægges som uklippede græsarealer.

FAKTABOKS – græs kontra dyrkningshaver

Biodiversitet

Biodiversitet er et mål for forskelligheden i arter på et givet område både, hvad angår planter og dyr. Klippet græs har en meget lav biodiversitet, (næsten død), mens en dyrkningshave med et bredt sortiment af grøntsager, krydderurter, frugter og blomster har en høj biodiversitet, selvom man styrer mængden af plantearter ved lugning og begrænser mængden af dyr ved skadedyrsbekæmpelse.

Biofaktor

Biofaktor er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til dets størrelse. En tætklippet græsplæne har et bladareal på omkring 6 m2/m2, mens en uklippet græsplæne har et bladareal på 225 m2/m2. En dyrkningshave vil have et biofaktortal på omkring 200 m2/m2, da der er et meget stort bladareal, men til gengæld ligger noget af jorden brak i vintermånederne, hvilket trækker fra i regnskabet (selvom fotosyntesen går i dvale). Biofaktortallet kan øges yderligere ved at have dækafgrøder som f.eks. spinat om vinteren.

Driftsudgifter

Drift af græsarealer er CO2-tungt, ressourcekrævende og kedeligt. Det koster årligt kr. 7,- pr. m2 at klippe græsarealer. Der er i Lindholmkvarteret ca. 70.000 m2, altså er der i dag en samlet udgift for de tre boligselskaber på næste kr. 500.000,- alene på græsslåning. En stor del af de penge kan overføres til drift af dyrkningshaver.

ENERGIKONCEPT i Dyrkningskvarteret

I Dyrkningskvarteret (Lindholm) arbejdes med fortætning på flere niveauer dvs. udnyttelsesmæssige fortætninger af arealer både bebyggelsesmæssigt, dyrkningsmæssigt, funktionelt og socialt.

Der foreslås en bebyggelsesmæssig fortætning med rækkehuse på hjørnet af Jyllandsvej og Vendsysselvej mellem boligblokkene og villakvarteret. Disse suppleres med træplantninger og nyttehaver mellem husene. Rækkehusene er med til at formidle det bygningsmæssige skalaspring, der er i dag, og øger samtidig arealanvendelsen. Derudover udnyttes taget på den sydligste bebyggelse i overgangen til Vækstkvarteret til nye attraktive tagboliger med udsigt over hav og skov. Desuden opnås en stor energigevinst ved at efterisolere tagene.

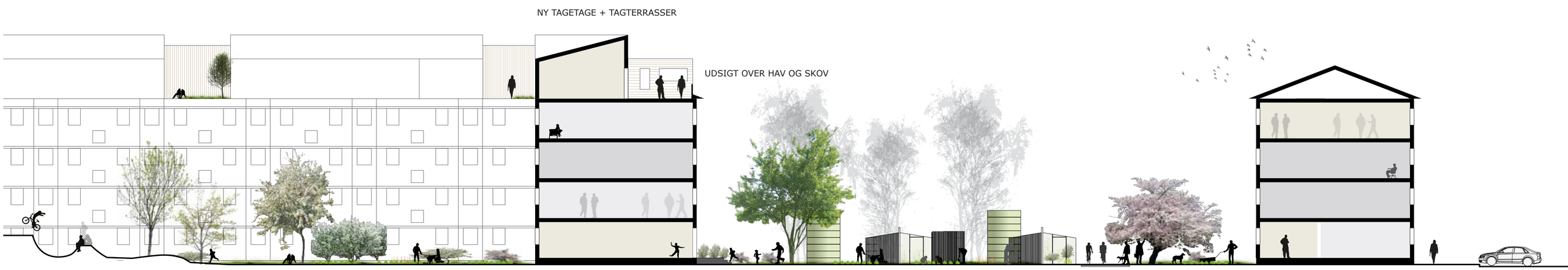
Solceller centralt placeret på boligblokkene vil give energitilskud til både væksthuse og boliger. Solcellerne kan drive ventilationsanlæg med varmegenvinding, som vil skabe bedre indeklima i boligerne. Solceller på tage, som ikke er indbygget, kan driftes som eget firma og afskrives med virksomhedsordning over 10 år.

Ellers foreslås optimering af bygningernes performens ved at:

- Påvirke brugeradfærd
- Optimere driften af tekniske installationer for varme og brugsvand
- Optimere sundheden med ventilation med varmegenvinding
- Facaderenovere med efterisolering af klimaskærmen - hele vejen rundt
- Forbedre el- installationer

Brugeradfærden har stor betydning for energiforbruget. Adfærdsanalyser fra lignende udviklingsprojekter har vist, at der kan være tre ganges forskel på energiforbruget i samme type lejlighed med samme antal beboere. Det skal også være nemt at bo bæredygtigt, og de energirenoverende tiltag skal have fokus på både at skabe bedre komfort og bedre dagslys samt på altaner, renovering af bad og toilet osv. Dermed er der god sammenhæng med involveringsstrategien, der vil bidrage til øget ejerskabsfornemmelse og deraf ændrede adfærdsmønstre.
Til dyrkningen vil vandet bl.a. komme fra boligerne og væksthusenes tage og belagte arealer. Der vil laves lokale små solfangeranlæg koblet til sandlagre under væksthusene, som vil opvarme dækket, og på denne måde forlænge den varme årstid i ydersæsonerne.

OM 30 ÅR



DYRKNINGSKVARTERETSNIT 1:200

HAVEKVARTERET

Østerbro er karakteriseret ved at være en meget homogen bebyggelse af arbejderboliger forholdsvis i rødtegl og bygget i det 19. og 20. århundrede. For det indre Østerbro er der udarbejdet en bevarende lokalplan, der sikrer stedets særlige værdier og identitet.
På Ydre Østerbro er et par af boligområderne som bl.a. Kringelborgkvarteret udpeget til at have bevaringsværdige kvaliteter, som giver disse steder en lokal identitet og et klart spor for fremtidig udvikling.

Men en række af de andre boligkvarterer har ikke samme stærke identitet i historien og bygningsmassen og er i disse år renoverings- eller nedrivningsmodne. Så det er nu man har chancen for at påvirke næste generation af parcelhuskvarterer.
Forslaget udpeger havekvarteret som et muligt experimentarium for omdannelse af et eksisterende parcelhuskvarter mod et mere energirigtigt, grønt og tættere boligområde.

Parcelhuset er stadig danskernes foretrukne boligform, den er individuel (man har fuld bestemmelse over sin bolig), den er rekreativ (fritliggende med have) og den er økonomisk (til at betale for de fleste familier) - men er den nu også så økonomisk?

ENERGIKONCEPT
Energipriserne stiger og bliver en større og større udgift for boligejere og dermed et incitament for at energirenovere eller bygge nyt.
Men har man råd i områder af landet, hvor huspriserne er lave, hvor der er mindre friværdi, men hvor håndværkerudgifterne næsten er de samme som i resten af landet?
Lader man så stå til og hvad betyder det for tiltrækningen af nye ejere eller for indtrykket af hele kvarteret? Hvad kan man gøre for at imødekomme denne negative spiral og via tiltag på forskellige niveauer omdanne hensygnende parcelhuskvarterer til nye opdaterede boligområder?

Private tiltag
Ved ældre dårligt isolerede parcelhuse fra 50'erne og frem til 70'erne må man som eksisterende eller ny husejer gøre op om man:

A - er glad for husets størrelse, indretning, etc. og dermed vil nøjes med at modernisere og energirenovere overflader
B - vil have lidt flere kvadratmetre
C - eller om man vil have lagt så mange kvadratmetre til og renoveret så mange overflader at det bedre kan betale sig at starte forfra med et nyt hus

Model a har potentiale for at kunne løftes i kollektive tiltag
Model b og c har mulige synergi effekter med kommunale tiltag

Kommunale tiltag
Kommunen har også incitamenter for at gå ind i et sådant omdannelses experiment, både fordi alle kommuner skal leve op til energiaftaler, hvilket kan være svært i kommuner med mange parcelhusejere, men også for at skabe attraktive boligområder for nye tilflyttere.

Kommunen kan gå forrest med:
D - En arkitektonisk målsætning for området gennem kommuneplaner og lokalplaner. Må der f.eks bygges tættere og højere op mod vejen. Må der kun laves levende hegn, mindre belægning/højere biofaktor etc.
E - Sætte bebyggelsesprocent og evt. etagehøjden op, så man på de forholdsvis små parceller kan bygge tidssvarende familieboliger uden at bruge hele haven på footprint
F - Styrke fællesarealer med beplantning, sikre adgangsveje, muligheder for leg og ophold

Kollektive tiltag
Der er i dag behov blandt private husejere for energifaglig rådgivning og bekræftelse af, at den valgte energirenoveringsløsning er sund teknisk og miljømæssigt og økonomisk rentabel.
Gruppering af energirådgivning og renoveringsprojekter kan reducere omkostningerne hvad enten de er initieret af husejere, lokale foreninger, kommunen eller via ESCO-virksomheder.
Energiselskaber kunne inviteres til at gå med i ESCO projekter for enfamiliehuse, hvor energirenoveringen bliver finansieret gennem garanterede besparelser på sigt.

Pilotprojekter i Middelfart og Høje-Taastrup har haft held med at benytte hhv. en lokal klimaforening og kommunen som løftestang for at samle husejere omkring et fælles renoveringsarbejde, hvorved der opnås rabatter hos producenter, entreprenører, etc.
En lokal klimaforening kunne have base i de store haller og evt. også gøre brug af de fælles værkstedsfaciliteter og dermed gøre energirenovering til et samlingspunkt for hele bydelen.

HAVEKVARTERET SNIT 1:200

IMORGEN

Dyrkningshaverne er etableret og tegner et mønster på fladen

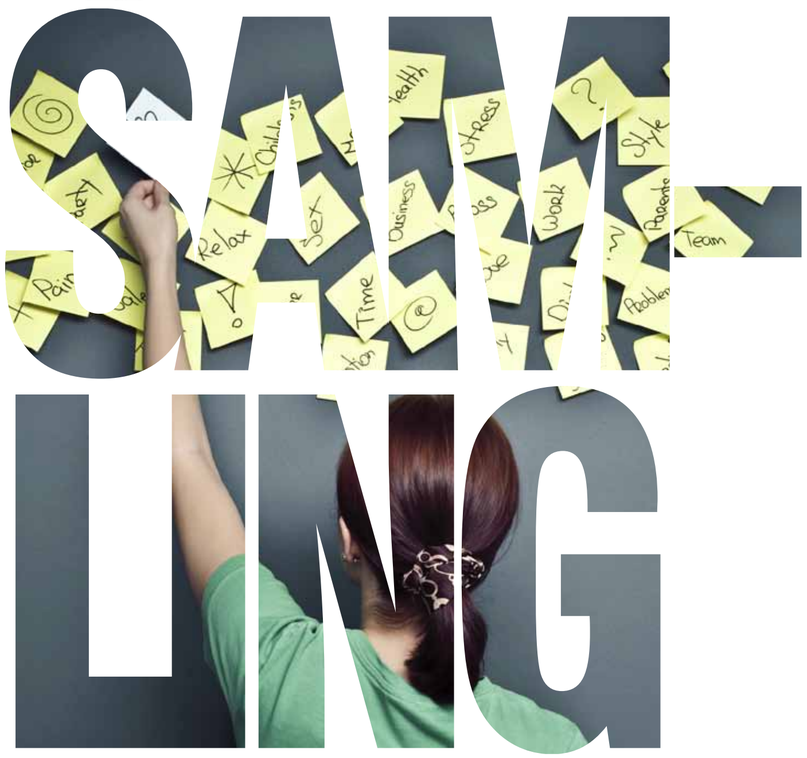
OM 5 ÅR

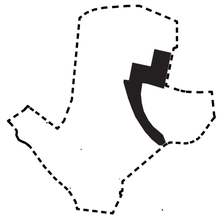
Dyrkningshaverne begynder at skabe rum

OM 30 ÅR

Dyrkningshaverne er fuldt etableret med skure, væksthuse og vandtårne

HAVEKVARTERET OM 5 ÅR





VIDENSKVARTERET

For fremover at kombinere de eksisterende uddannelser med erhvervsområdet og for at kunne tiltrække faglig ekspertise og videnerhverv forslår vi, at der igangsættes et konkret udviklingsprojekt, der skal bygge bro mellem lokale og eksterne kræfter, for på denne måde at styrke fremtidig erhvervsudvikling i Guldborgsund.

I opbygningen af et ressourceatlas er vi stødt på idéen om at etablere et Miniakademi – et tværfagligt vidensakademi, der kobler teoretisk og anvendt forskning, og på den måde kan være med til at facilitere udviklingen af Vækstzonen sammen m. brugere, foreninger, interessenter og Guldborgsund Kommune.

Miniakademiet skabes som en satellit fra et etableret universitet – det kunne være et forskningscenter, der bygger på tværfaglig forskning inden for landbrug, fødevarer, folkesundhed, byplanlægning, sociologi, kommunikation osv. CELF har studerende inden for bl.a. landbrug, anlægsgartner, ernæring, og kan indgå som lokal partner i akademiet, og på denne måde få adgang til kanaler i universitetsmiljøet, deltage i konkrete projekter f.eks. gennem praktikforløb og på mange måder få et fagligt boost. Samtidigt kan universiteterne også rekruttere dygtige elever og på den måde anvise andre veje for de lokale studerende.

Akademiet kan f.eks. kortlægge lokalmiljøets ”stofskifte”:

- Hvad kan landbruget pt.?
- Hvad er deres incitamentsstrukturer?
- Kan regler og EU-lovgivning bruges på andre måder?
- Hvem er relevante interessenter?
- Produktion- og distributions-metoder
- Potentialer i ny eksport f.eks. via Femern Bælt?
- Potentialer i madturisme
- Entreprenørskab og innovation, f.eks. udvikling af nye lokale smags terroirs
- Begynde at lave forretningsmodeller sammen med Business LF.

Akademiet kan tage fat om lokale problemstillinger, og gennem konkret aktionsforskning få flere vinkler på løsningsmodeller, når de udfoldes i samarbejde med lokale kræfter. Akademiet vil på denne måde kombinere den lokale viden med specialviden til gavn for borgere, kommunen og for det lokale erhvervsliv.
Akademiet kan på mange måder være med til at skabe større sammenhængskraft i lokalsamfundet og vil på denne måde blive en vækstdynamo for hele Guldborgsund Kommune.

Hvornår:
I morgen etableres der kontakt mellem CELF og et forskningscenter på et af de etablerede universiteter. Her arbejdes der bag linjerne på at skabe et Miniakademi.

Om et år påbegynder Miniakademiet sit arbejde, hvor det arbejder sammen med den overgangsenhed i kommunen, der faciliterer den samlede udvikling af Ydre Østerbro.
Det er nemlig vigtigt, at udviklingen styres professionelt, men at det ikke bliver top-down styret. Ved at borgerne bliver medproducenter, og selv kan påvirke forløbet, udvikles nye buttom-up kanaler til inspiration for praksisteorien.

Om et år etableres det første faglige forløb, der har fokus på sundhed. Fokus er på ulighed i sundhed mellem samfundsgrupper. Det er ingen lighed mellem ”Det sunde liv” og ”Det rigtige liv”, men i stedet handler aktionsforskningsprojektet om at bidrage til livsstilsændringer. Et område, hvor der mangler indsigt og forståelse. Miniakademiet kan distribuere mere frit, hvad sundhed er, og kunne også fange andre faggruppers interesse og blive en del af kommunens sundhedsplan.

Om fem år er der flere integrerede forløb, hvor også erhvervsvirksomhederne i Guldborgsund og Lolland Kommune deltager. Miniakademiet har også skabt et endnu tættere samarbejde mellem UCSJ og CELF, ligesom RUC har vist interesse for at være mere tilstede på Lolland-Falster.

Om 30 år er Videnskvarteret omkring CELF udbygget med en ny bygning designet til formålet, hvor arkitekturen kan bidrage til, at man vidensudveksler, så forskerne og de studerende kommer ud af deres celler, og hvor f.eks. æbleavleren har lyst til at komme og få råd og vejledning til nye produktionsmetoder. Akademiet kunne indeholde faciliteter for erhvervsforskning sammen med offentlig forskning, dette kunne f.eks. initiere udveksling gennem erhvervs-phd’er. Det lokale vækstcenter med erhvervskonsulenter kunne have til huse her, og et bibliotek kunne blive det uformelle mødested mellem forsker og bruger.

05_UDVIKLINGS STRATEGI

Tidslinie
Boformer

FREMTIDENS BÆREDYGTIGE FORSTAD
NYKØBING FALSTER

UDVIKLINGSSTRATEGI

Med fase 2 af konkurrencen har vi haft lejlighed til at skærpe forslaget DYRK DIN BY, blandt andet ved at få vigtige input via dialog med dommerkomiteen, dennes rådgivere samt lokale interessenter. Den nye, opdaterede helhedsplan er dog ikke afsluttet, men skal fortsætte sin udvikling igennem fortløbende realisering og dialog, hvor enkeltelementerne kombineres og integreres i nye sammenhænge over tid. Udbyttet af en sådan proces kalder vi ”socialt design”.

Involveringen bliver vigtig, når DYRK DIN BY skal realiseres. Men det vil ikke kunne fungere uden en god, kontekstafhængig/fleksibel og robust helhedsplan. I forslaget gør vi involveringen af lokale kræfter og engagement til en opgave på lige fod med de øvrige opgaver, der traditionelt hører med, når helhedsplaner skal realiseres. Det er en proces, der skal faciliteres, så der skabes organisatoriske rammer, der gør det muligt at involvere ildsjælene, og få mest ud af de menneskelige ressourcer, der er til stede.

Med denne åbne og involverende tilgang sikrer vi samtidig, at hidtidige idéer, tanker, handlinger og dialoger, der er bundet sammen i den robuste helhedsplan DYRK DIN BY, kædes sammen med projektets fremtidige handlinger og initiativer, så enkeltelementerne hele tiden skærpes.
Baggrunden for at foreslå en sådan proces hænger tæt sammen med det faktum, at vi forbinder fremtidens rekreative hverdagsliv med et større fokus på fællesskaber og på en tankegang, der handler om at se forskellige mennesker og brugere som ressourcer for hinanden, så koblinger mellem homogene brugere og fællesskaber skaber en mere heterogen og levende bydel, by og region. Det handler derfor om at dyrke byen.

I modsætning til den traditionelle opfattelse af designprocessen handler det i høj grad om at facilitere og understøtte en proces, der inviterer borgere, brugere og andre interessenter til at bidrage aktivt. Det handler altså ikke om at udvikle fra idé til drift, men om fortløbende at udvikle den fysiske, sociale, organisatoriske og adfærdsmæssige praksis som forslaget til ”Dyrk din by” er tænkt at rumme, fremme og sætte rammer for.

Det er således en mental og kulturskabende proces, der har til formål at nå det konkrete mål for omdannelsen af Ydre Østerbro – ikke kun som et fysisk størrelse, men også som en mental konstruktion.

Det er vigtigt at understrege, at også udviklingsstrategien forløber som en social designproces, således at vi hele tiden sikrer os, at vi fortløbende udvikler et sammenhængende og meningsskabende projekt. Altså ikke nødvendigvis som det nøjagtigt var tænkt oprindeligt – hverken fra bygherrens eller rådgivernes side – men snarere som det er skabt gennem en organisk fusionsproces.

Til denne proces har vi taget udgangspunkt i en række konkrete principper. Principperne er også brugt i forbindelse med fase 2, hvor opbygningen af ressourceatlasset har taget sin begyndelse. Hermed får vores forslag et mere konkret program (hvor fase 1 er mere katolag-agtigt):

1. Stræbe efter de mulige umuligheder
Det første princip handler om, at vi med forslaget DYRK DIN BY har udviklet et projekt, der hverken resulterer i urealistiske luftkasteller eller i uambitiøse ligegyldigheder. Med den franske filosof og byteoretiker Henri Lefebvres ord har vi stræbt efter af finde ”de mulige umuligheder”, der bidrager til at give retning og udgør grundlaget for det videre arbejde, men som samtidig er så åbent, at områdets brugere og interessenter tænker egne projekter og perspektiver ind, når konkretiseringen af livet skal materialisere sig. På denne måde sikrer vi, at en strategisk ”top-down”- tilgang bindes sammen med en interessebåren ”bottom-up”- tilgang.

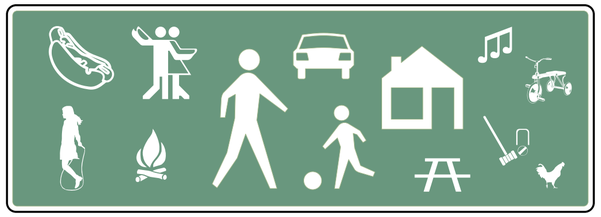
2. Overblik og indblik – et ressourceatlas bliver til
Den første udfarende opgave er startet i konkurrencens fase 2, hvor vi har påbegyndt arbejdet med at skabe et overblik over de mange brugere og interessenter – både dem, vi på forhånd kender til, men særligt også de, som vi endnu ikke har kendskab til. Det gør vi via direkte og personlige dialoger, hvor det både handler om at så frø for den fremtidige udvikling, men hvor det samtidig handler om at have store ører, der bidrager til at skabe det indblik, der skal til for at udvikle de rigtige løsninger. Altså en slags gensidig historiefortælling.

Processen er startet via dialoger med og udpegning af vigtige interessenter, så det/netværket blandt andet nu består af Business LF (herunder ambassaden i København), netværket QFL, CELF, sports- og idrætsrådet, Brydeklubben Thor, Nykøbing F. Bokseklub, Guldborgsund Frivillighedscenter, Restart Lindholm, de aktive ældre kvinder i ”Forsamlingshuset” og Træmændene på Lindeskovskolen, udvalgte grundejere og administrationen i boligkvartererne m.fl. Og ikke mindst beboere, der gerne vil bidrage til omdannelsen af deres bydel.

Erfaringsmæssigt er det sikkert at sige, at investeringen af tid til opbygningen af ressourceatlasset er særdeles værdifuldt for et projekt som dette. Det er ikke gjort med et enkelt oplæg eller en enestående projektbeskrivelse, men er noget, der først manifesterer sig, når historien er fortalt og genfortalt og har spredt sig, så den lever videre i andre sammenhænge.

Vi foreslår, at den konkrete opbygning af ressourceatlasset startes intensivt, og at det både udføres i relation til gennemførelsen af åbningstrækket, men også gennemføres mere generelt, hvor man sigter efter at komme i kontakt med interessenter, som man ikke på forhånd kender til. Herved sikrer vi projektet et godt afsæt, fordi det sætter tanker i gang hos de involverede brugere og interessenter. Samtidig er det vigtigt, at der fortsat er ressourcer til at opretholde den gensidige historiefortælling over tid, da nye interessenter og brugere vil vise sig senere i processen, ligesom de allerede kendte som regel vender tilbage med input, idéer og engagement/længere fremme i forløbet
Derudover vil vi få borgerne og brugerne i tale gennem situeret deltagelse, f.eks. ved at være synlige og aktive på centrale steder og tidspunkter, som ved skolen, når børnene har fri eller på parkeringspladserne ved de almene boliger, når folk kommer hjem fra arbejde. Men også ved at bidrage til allerede eksisterende aktiviteter og traditioner i bydelen, der trækker folk af huse – som når f.eks. ReStart Lindholm, børneinstitutionerne, Lindeskovskolen eller CELF afholder interessante aktiviteter, der traditionelt tiltrækker mange deltagere.

FIRE KLEMMER
BROEN
MADKULTURHUSET
TÅRNET
PONTONEN
FEM KVARTERER
BEVÆGELSESKVARTERET
HAVEBYKVARTERET
VIDENSKVARTERET
DYRKNINGSKVARTERET
VÆKSTKVARTERET
FEM PRINCIPPER
MULIGE UMULIGHEDER
RESSOURCE ATLAS
DRIVERE
INVITATION
SAMTIDIGHED



3. Fysisk og mental byudvikling & fysiske, organisatoriske, økonomiske og aktivitetsbaserede drivere
Det tredje princip handler om, at den fysiske og mentale byudvikling skal gå hånd-i-hånd. Derfor skal der i den videre proces hele tiden vælges handlinger, der har baggrund i en forståelse af, at værktøjskassen for forandring ikke udelukkende udgøres af fysiske drivere. Projekter som dette skal ikke udelukkende fokusere på faciliteter og anlægsøkonomi, men også på, hvordan organisering, kommunikation og driftsøkonomi kan understøtte den ønskede udvikling. Derfor åbner vi med DYRK DIN BY mulighedsrummet op, og bruger de forskellige perspektiver, som driverne giver. De fysiske drivere giver nye forbindelser og sammenhænge som f.eks. Det Grønne Elastik og Læstien, mens attraktioner som Kulturlageret og de fire Klemmer også gør det som fysiske drivere. Endelig argumenterer vi for, at nogle af de fysiske drivere udvikles som "step by step" for løbende at kunne afprøve deres effekt og værdi i stedet for at lade den endelige version opføre fra starten.

4. Vi inviterer til fællesskab – ikke til workshops
Et fjerde særdeles vigtigt princip for os er, at vi ønsker at fremme udviklingen gennem konkrete, samtidige handlinger og eksperimenter – det, man vil kunne kalde mental byudvikling. Gennem de konkrete handlinger skaber vi både et grundlag for at blive klogere på, hvad der er behov for og , hvad der er mulighed for.

Desuden er det også en vigtig pointe, at vi inviterer brugerne og interessenterne til at skabe livet "samtidigt" i stedet for udelukkende at inddrage dem til at tale om en mulig eller ønskelig fremtid. Vi har erfaret, at det giver både flere og bedre input og et særdeles større engagement, når du inviterer til en livgivende oplevelse, end når du beder folk om at bidrage til en workshop. Alene det faktum, at du med den ene metode giver folk en oplevelse, mens du med den anden metode tager tid fra dem, giver gode argumenter for at vælge denne vej fremover.

Derfor vil vi anvende den situerede og samtidige deltagelse som princip – både, når det handler om de enkelte kvarterer og klemmer, men også som et overordnet realiserings- og kommunikationsredskab, der løbende kan sikre en værdiskabende og synlig udvikling af Vækstzonen.

Konkret gøres det ved at behandle involveringen som en opgave – ikke som en værdi eller hensigt. Herved kan vi operationalisere det mål, som de fleste ønsker sig med involveringen – at skabe ejerskab. Det er ikke noget, der sker i et snuptag, og vores erfaringer viser os, at der først skal arbejdes med at skabe opbakning og deltagelse, inden der fokuseres på at skabe ejerskab.
Derfor vil vi i Vækstzonen foreslå, at man til gennemførelsen af hvert enkeltprojekt arbejder med en realiseringsskabelon, der består af tre dele – herunder eksemplificeret i en case:

Når vi indleder med at gennembryde barriererne i hele Vækstzonen samler vi via direkte kontakt de vigtigste interessenter fra ressourceatlasset. Det gør vi for at skabe opbakning til idéen om at nedbryde og gennembryde hegn, hæk og forhindringer for herved at skabe fornemmelsen af Den Grønne Elastik. "Mødet" foregår on site og kombineres med et fagligt input, der kan dele erfaringer fra andre byer eller bydele, hvor man har gjort det samme. Blandt gruppen af interessenter sættes datoen for den egentlige gennembrydning, og der nedsættes en arbejdsgruppe, der vil bidrage til at udvikle eventet. Herved er der skabt opbakning.

For at skabe deltagelse udvikles eventet således, at deltagerne får noget – de får en oplevelse. Indholdet af det konkrete event kan ikke planlægges nu, men det er vigtigt, at de interessenter, der har været involveret i planlægningen, også bidrager til rekrutteringen af deltagere. Derved kan de allerede involverede agere ambassadører for projektet, hvilket erfaringsmæssigt har en positiv afsmitning på antallet af deltagere. Invitationerne virker simpelthen bare bedre, når du får dem fra nogen, du kender.

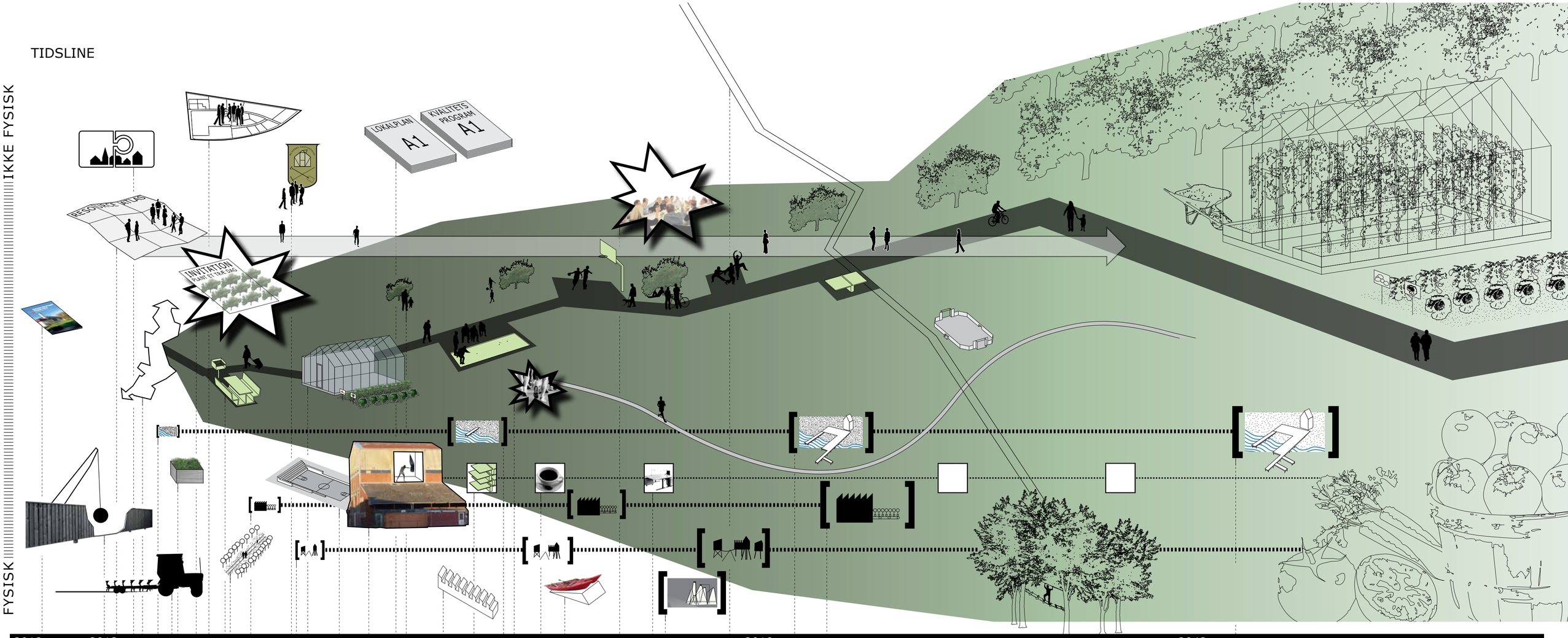
Samtidig er det vigtigt, at man inviterer til en oplevelse – f.eks. Ydre Østerbros største fastelavnsfest – hvor den første gennembrydning ved f.eks. Gedser-banen bliver en del af eventet. Giv også folk en smule at spise (find lokale ildsjæle, der vil bidrage i denne sammenhæng), og giv dem et postkort med hjem, der fortæller om visionen med Den Grønne Elastik og den sammenhængende Vækstzone. Herved er der skabt deltagelse.

Som et tredje step handler det om hurtigt efter eventen at videreudvikle ejerskabet hos interessenterne. I det konkrete tilfælde vil det især handle om at få beboerne i de almene foreninger til at bidrage til yderligere gennembrydninger, ligesom man med fordel kan sørge for, at de lokale børneinstitutioner eller skolen benytter sig af muligheden for at tage på udflugt til vandet via Den Grønne Elastik. Herved bliver der skabt aktivitet og liv på ruten fra begyndelsen. Der kunne også arrangeres guidede ture, hvor der fortælles om fortiden, samtiden og fremtidsvisionerne for Vækstzonen. Dette kunne blive dækket af den lokale presse, hvilket også vil være med til at skabe ejerskab.

Med de tre trin inviterer vi folk ind i et fællesskab samtidig med, at vi faciliterer dem til at agere som et fællesskab, der dyrker og dermed udvikler bydelen.

5. Samtidighed – fordi der ikke er nogen bagkant
Det femte princip i vores udviklingsstrategi er at agere som om, der ikke er nogen bagkant. Erfaringsmæssigt oplever vi, at alt for meget fokus på fremtiden eller på midlertidige løsninger er hæmmende for engagementet og ejerskabet. Derfor vil vi foreslå, at der som et overordnet princip er fokus på samtidighed, der ligesom midlertidighed inviterer til handling, men som i modsætning dertil ikke har nogen foruddefineret bagkant.
Ved at tænkte samtidigt, er der stadig et stærkt og integreret bånd til fremtidsvisionen. Det er nemlig ikke sådan, at de samtidige projekter er løst koblede i forhold til de fremtidige planer for enkeltelementerne. Derved tænker vi langsigtet – vi sørger blot for, at vi handler nu,

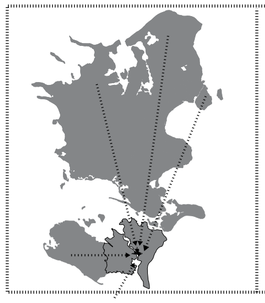
TIDSLINE



- Kr 50.000 — Nedbrydning af barriere mellem kvarterene
- Kr 10.000 — Jorden gøres klar til dyrkning
- Arkitekt konkurrence
- Kr 10.000 — Etablering af skolehave
- Kr 0 — Grundejerne organiseres
- Kr 0 — Have foreninger opstår
- Kr 2 mio. — De første væksthuse opføres
- Kr 200.000 — Resource atlasset skabes, det vil løbende blive opdateret
- Kr 100.000 — Plant et træ dag; etablering af æble plantagen på A1
- Kr 500.000 — Etablering af sti på Gedserbanen
- Kr 1 mio. [ ] — Udlægning af sand skaber øjeblikkeligt en strand; begyndelsen på ponton klemmen
- Kr 2 mio. — Den grønne elastik påbegyndes
- Kr 500.000 — Program knyttet til den grønne elastik popper op
- Kr 1,2 mio. — Minibane opføres foran Kulturlageret
- Kr 100.000 — Bokse & brydeklub etableres i Kulturlageret
- Kr 3 mio. [ ] — Dyrkningscentralen etableres i forbindelse med Lindholm Centeret
- Kr 0 — Kontakt til venskabsby
- Kr 1 mio. — Åbning af forbindelsen på tværs, leg og lærings-stien
- Kr 0 — Motionsløb markere åbningen af motionstien
- Kr 0 — Lokalplan of kvalitetsprogram for A1 udkommer
- De første nye boliger på A1 går i jorden
- Kr 1.5 mio. [ ] — Klemmen Lysporten etableres
- Kr 0 — Årlig besøg dit træ dag
- Kr 2 mio. — Funktioner knyttet til Kystruten popper op
- Kr 1 mio. [ ] — Badebro opføres, start på pontonen
- Kr 0 — Årlig høstfest
- Kr 1 mio. — Etablering af kontorfællesskab
- Kr 50.000 — Opbevaring af grønne elementer
- Kr 500.000 — Etablering af lounge område / café
- Kr 500.000 [ ] — Byggelege pladsen indvies; markerer starten på tårn klemmen
- Kr 1 mio. [ ] — Badebro udbygges
- [ ] — Dyrkningscentralen står færdig
- Kr 2 mio. [ ] — Pontonen står færdig
- [ ] — Byggelegepladsen vil konstant forandre sig

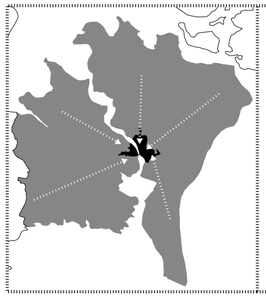
Kommunen
Andre aktører

NYE BORGERE I VÆKSTKVARTERET



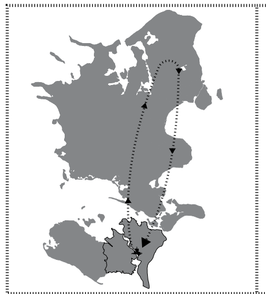
TILFLYTTEREN – er en ny borger uden umiddelbar tilknytning eller forhåndskendskab til Nykøbing F. Det er ofte arbejdsrelateret, når en person eller familie bryder op for at flytte til helt nye steder. Derfor er det vigtigt for integrationen at:

- Daginstitutioner, skoler etc. er sociale mødesteder, hvor man kan få nye bekendtskaber
- At der er uformelle netværk, hvor man kan møde nye mennesker med samme interesser uden fra dag et at indgå i det mere tidskrævende foreningsliv
- Jobmuligheder for ægtefælle gør integrationen nemmere
- Prøveboliger – er boliger hvor man kan bo til leje f.eks et år, så den økonomiske investering for den enkelte familie mindskes samtidig med, at man har en periode, hvor man prøver livet i forstaden af
- Bofællesskaber – hvor man hurtigt får et socialt netværk, og hvor livet fra storbyen ikke virker så langt væk
- Bykvarterets unikke identitet – er med til at skabe en forankring til stedet gennem selv at tage en del af den identitet på sig, samt en formodning om at møde ligesindede.



INDFLYTTEREN – er borgeren der kommer til Nykøbing F fra oplandet. Ofte er det de helt unge der flytter hjemmefra til ungdomsuddannelserne i byen, eller de ældre borgere, der søger mod hovedbyen. For at understøtte deres integration, og for at sikre, at den unge evt. bliver eller kommer tilbage efter endt videreuddannelse, er det vigtigt at have:

- Varieret boligudbud – lige fra kollegier til seniorboliger, men også at disse er af en kvalitet, der efterlader et positivt indtryk af stedet
- Kvarterer som ikke er for homogene (med kun én type beboere), men i stedet rummer en diversitet, hvor de forskellige generationer kan gøre brug af hinanden
- Byliv – nu er man kommet til byen og det må gerne afspejles i ens omgivelser
- Bofællesskaber – hvor man hurtigt får et socialt netværk

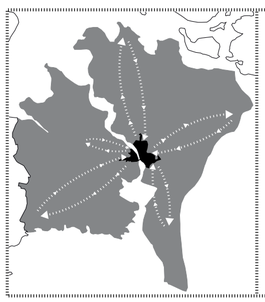


TILBAGEFLYTTEREN – er borgeren der kender Nykøbing F., og derfor har de en indsigt i de kvaliteter og potentialer, som byen rummer. Men man kan godt styrke incitamenterne for en sådan tilbageflytning – både gennem eksil-initiativer i København, der fastholder relationen til byen, men også ved at sikre et større boligudvalg, tilhørende services og adgang til faciliteter, af en mere urban karakter – såsom Kulturlageret f.eks. er tænkt. For at kunne tilbyde attraktive alternativer til andre byers forstæder, skal der fokuseres på at skabe:

- Opdaterede boliger, der opfylder en moderne families krav
- Jobmuligheder – for ægtefælle gør integrationen nemmere
- Byliv – hvis man vender tilbage efter f.eks. afsluttet uddannelse i større byer
- Kvalitetsboliger – at man kan skabe sig en bedre tilværelse væk fra byernes høje boligpriser, men med den samme kvalitet
- Adgang til netværk med andre til- og tilbageflyttere

BRUGERE – er dem, der regelmæssigt benytter alle de tilbud som Klemmerne, Kulturlageret og de øvrige mødesteder langs Den Grønne Elastik skaber mulighed for. I Kulturlageret skabes der gode muligheder for foreninger, værksteder, kontorfællesskab m.m. For at tiltrække og fastholde brugere, er det vigtigt at:

- Samle aktiviteter for at skabe synergier og netværk mellem brugerne
- Uderummene danner gode rammer for mange forskellige slags udfoldelser
- Der er nogle steder af mødes efter sport/værksted m.m.. Det kunne være en café/kaffeautomat i et lounge område.



BESØGENDE - er dem, der kommer til Vækstzonen færre gange – de kommer både fra Nykøbing F. og omegn, men kan også være tilrejsende – fx turister eller på anden måde gæster i byen. For at kunne tiltrække besøgende, er det vigtigt at:

- Bydelen har en særlig identitet/kvalitet og nogle attraktive steder, der gør den til noget særligt at besøge
- Skabe events som kun foregår i Vækstzonen - både i forhold til regionen og til Nykøbing F.
- Rumme traditioner, der gør at besøgende kan transformeres til brugere, ved at de kommer tilbage år efter år, måned efter måned eller uge efter uge.
- At der er mulighed for at låne/leje lokaler i området til festlige begivenheder

BOFORMER

Med afsæt i de oplevede kvaliteter, der fremhæves i konkurrenceprogrammet i tilknytning til de potentialer, der skitseres i analysen "Fremtidens boligby", ser vi store muligheder i at udvikle nogle fremtidige boformer, der gør Ydre Østerbro mere attraktiv over tid, for de særlige målgrupper, der er skitseret i oplægget. Desuden har vi valgt at bearbejde målgrupperne på en anden måde, så de ikke er opdelt på alder, men via deres grad af tilknytning eller grad af brug af Nykøbing F. og Vækstzonen.

Denne opdeling har vi lavet, fordi der i forslaget DYRK DIN BY, fokuseres på at skabelse attraktive fællesskaber i den rekreative hverdagsby, der netop sørger for at gøre generationerne til en ressource for hinanden, hvilket automatisk vil bidrage til at tiltrække på beboere og brugere på tværs af alder.

De, der planlægges for, og som vi skal skabe attraktive boliger til, er beskrevet og kvalificeret i analysen, og vi har i vores arbejde fokuseret på at kvalificere, hvordan vi tiltrækker eller fastholder disse målgrupper samt hvilke særlige bokvaliteter, der kan bidrage til denne fastholdelses- og rekrutteringsindsats.

I en antologi fra Center for bolig og velfærd fra 2010 konkluderer sociolog Hans Kristensen, at ca. 70 procent af befolkningen over 15 år ønsker at bo i en ejerbolig. Hvis de ikke allerede gør det, ønsker de, at det sker inden for en tidshorisont på 5 år. 90 procent af dem foretrækker enfamilie- eller rækkehuse. Udover at eje, er det også vigtigt for disse mennesker, selv at kunne bestemme .

En anden interessant kilde, som vi har inddraget for at kvalificere analysen, er sociolog Emilie van Hauen. Arkitektforeningen har stillet hende nogle spørgsmål om fremtidens forstad, og blandt andet også til behovet for og kravet til nye boformer på Ydre Østerbro.

Tror du, der vil opstå flere "nye" boformer i fremtidens forstad?
Ja, det tror jeg bestemt. Allerede nu ser vi tendensen til, at der opstår flere nye boformer, fx singler der flytter sammen med deres børn i kollektiver, olle-koller, nabo-fællesskaber, økologiske fællesskaber og andre "nye" former for relationer, der rækker ud over den konventionelle enfamiliebolig. Disse nye måder at leve på vil også præge, hvordan fremtidens bolig indrettes i takt med, at behovene ændrer sig.

Endelig kan vi ved at inddrage undersøgelsen "Fra nutidens til fremtidens parcelhuse" vise, at der er behov for tiltag, der understøtter en række nye tiltag:

"Hvis vi skal fortsætte udbygningen af parcelhuskvarterer i Danmark, hvad denne analyse med tydelighed viser, der er brug for, da mange mennesker gerne vil bo i parcelhuse, så må vi fremover også arbejde med at byfortætte bestående kvarterer på en anden måde end den traditionelle. Der er to områder, hvor ændringer kan få stor betydning: Restriktioner og bebyggelsesprocenter" .

Derfor vil det være oplagt, at arbejde med fortætning i de eksisterende kvarterer, ligesom det næste uddrag fra rapporten viser, at det også vil være hensigtsmæssigt at understøtte ombygningerne, da de udgør et betragteligt omfang:

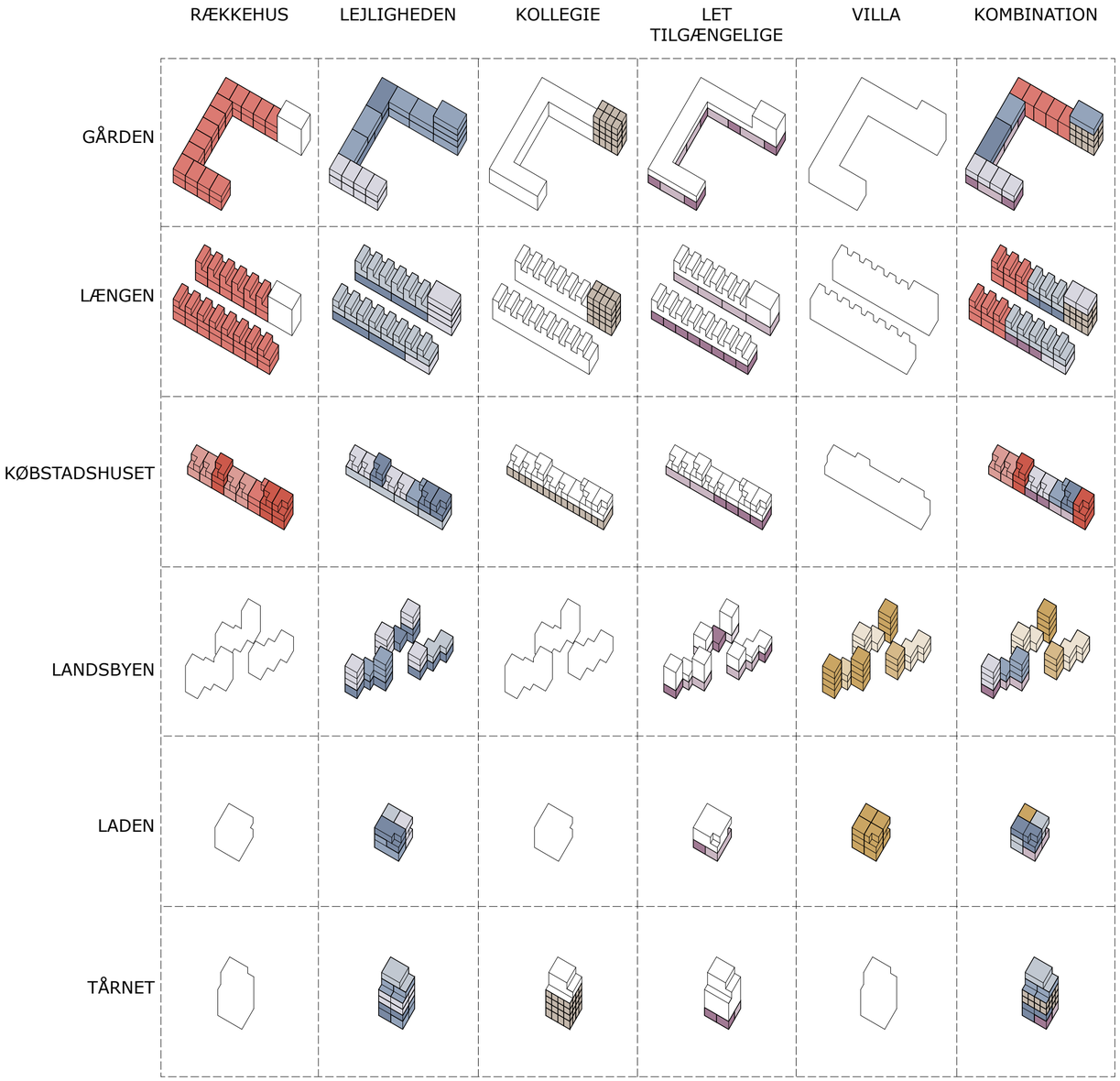
"Fremtidens parcelhus er altså ikke blot et nybygget parcelhus. Selv om byggeriet af nye parcelhuse i 2005 var på ca. 8.000 og måske vokser, er ændringerne i de bestående parcelhuse af et omfang, der påkalder sig interesse. Fremtidens parcelhus er i langt de fleste tilfælde et ombygget parcelhus. Husene vokser og udvikler sig under ejerskabet, og disse løbende ændringer bidrager med noget mere end det samlede nybyggeri af parcelhuse" .

Med disse input, kombineret med den gennemførte analyse om fremtidens boligby og i kombination til vores forslag om udviklingen af Ydre Østerbro som rekreativ hverdagsby, vil vi med vores forslag sikre fremtidige boformer, der kan inddele de opstillede målgrupper i tre kategorier, der beskriver hvornår de i deres livscyklus, har behov for en bolig :

Den anden bolig
I Vækstzonen tiltrækker man især de yngste unge, der fx flytter til som led i uddannelse. Med attraktive boformer, der støtter relationsdannelsen og sikrer, at de unge føler sig som en del af et fællesskab, kan det sikres at de unge får en positiv relation til Vækstzonen, så de enten bliver boende efter endt uddannelse eller flytter tilbage til Vækstzonen, hvis de som unge i 20'erne har været bosat i en anden kommune i forbindelse med uddannelse eller andet.

Den tredje bolig
Børnefamilierne og den del af de erhvervsaktive, der har hjemmeboende børn, kan siges at bo i deres tredje bolig. I Vækstzonen er det i høj grad i parcelhuse og rækkehuse og sammenholdt med kvalificeringen ovenfor, arbejder vi

TYPOLOGIERNES FLEKSIBILITET



med løsninger, der både arbejder med fortætning, for at kunne øge boligernes størrelse, men samtidig med tiltag, der kan nås via ombygning og samtidig gør boligerne mere bæredygtige.

Der kan også arbejdes med at etablere boformer, der understøtter forskellige former for homogene bofællesskaber – fx singler, eneforsørgere med børn eller børnefamilier, der har særlige interessesammenfald.

Den fjerde bolig
Når vi kigger på de erhvervsaktive, der ikke længere har hjemmeboende børn, samt seniorerne, ser vi et stort potentiale for at skabe nye og attraktive boformer, der kan skabe en ønsket rotation på boligmarkedet. Målgruppen til denne boligform er relativt stor i Vækstzonen, og den relativt lave mobilitet skyldes sandsynligvis, at der ikke på nuværende tidspunkt findes nogle attraktive boformer i nærområdet. I stedet bliver de boende i det, der rent faktisk er deres tredje bolig, blandt andet fordi, de vil blive i det miljø, hvor de gennem deres børns opvækst har skabt en masse positive relationer med naboer og venner.

Vi ser som sagt et stort potentiale for at udvikle denne boform i Vækstzonen – enten i relation til de eksisterende kvarterer eller i delområde A, hvor "det grå guld" også tænkes ind som en meget positiv ressource i skabelsen af det rekreative hverdagsliv.

Samlet set vil vores fokus på at udvikle attraktive boformer, hvad enten det er anden, tredje eller fjerde gang, du skal vælge bolig med til at tiltrække de potentielle målgrupper, der nævnes i programmet: De unge, der bliver boende i byen kan via en attraktiv periode i den anden bolig bosætte sig i den tredje; børnefamilierne, der tiltrækkes til at vende "hjem" efter endt uddannelsen udenbys, børnefamilierne fra oplandet samt dem, der blot har præference for provinsbykvaliteter kan tiltrækkes af de mange muligheder, der bliver for at skabe den helt rigtige tredje bolig for dem, mens seniorerne og de, der har sagt farvel til hjemmeboende børn, og enten allerede bor i Vækstzonen eller tiltrækkes udefra, er med til at udvikle helt nye boformer for den periode i deres liv, der understøttes af den fjerde bolig.

---

1. "Krisen påvirker ikke drømmen om hus", Hans Kristensen, Center for bolig og velfærd, 2010.
2 Emilie van Hauen, arkitektforeningen.dk, september 2010 (http://www.arkitektforeningen.dk/artikel/nyheder/relationer-er-det-nye-sort)
3 Fra nutidens til fremtidens parcelhuse, Center for boligforskning. 2006:

4 Fra nutidens til fremtidens parcelhuse, Center for boligforskning. 2006:

5 De hjemmeboende børn er ikke medtaget i denne, da de underordner sig til deres forældres situation

VÆKSTZONE
VÆKSTZONE
VÆKSTZONE
VÆKSTZONE
VÆKSTZONE