



**KICK  
START**  
FORSTADEN

# SPIRERIET

I NYKØBING FALSTER

## Spireriet i Nykøbing Falster

Udarbejdet af Kuben Management A/S i samarbejde med  
GivRum for Guldborgsund Kommune

### Guldborgsund Kommune

Rådhuset  
Parkvej 37  
4800 Nykøbing F

Projektleder ved Guldborgsund Kommune, Plan & Byggeri:

Dennis Grønbæk Christensen,  
dgc@guldborgsund.dk / 54 73 20 87

Maria Engsig Østergaard  
meste@guldborgsund.dk / 54 73 18 96

Tryk: Cool Gray  
Forsidefoto: Anne Prytz Schaldemose  
Fotos: Anne Prytz Schaldemose (s. 15, 21, 27 og 49)  
Illustrationer: Kuben Management A/S  
Layout: Lotte Guldbæk, loga@kubenman.dk

# SPIRERIET

## I NYKØBING FALSTER



**KICKSTART FORSTADEN** er en et Realdania-initiativ, der sætter fokus på den bæredygtig udvikling af forstaden.

- **Viborg Banebro**  
Kobling af et byomdannelsesområde i forstaden til bymidten
- **Silkeborgs erhvervskorridor**  
Nytænkende erhvervskorridor, grøn forbindelse og byport
- **Aalborg Øst**  
Fortætning af bydelscenter og opgradering af tunnelforbindelse
- **Greves nye byplads**  
Levende byplads som aktivitetsdæk over parkering samt boligfortætning i centrum
- **Spireriet**  
I Nykøbing Falster
- **Ballerup trafikknudepunkt**  
Byrum og fortætning omkring trafikalt knudepunkt
- **Vejles globale almindig**  
Kobling på tværs af forstadens funktionelle enklaver

COWI er sekretariat for **KICKSTART FORSTADEN**

Designprincip: Hvid Hverdag

#### **For yderligere information om initiativet**

Programchef Astrid Bruus Thomsen, Realdania  
abt@realdania.dk / Tlf: 70 11 66 66

Projektchef Svend Erik Rolandsen, COWI A/S  
sero@cowi.dk / Tlf: 41 76 19 82

Udviklingschef Mette Mogensen, COWI A/S  
mtmo@cowi.dk / Tlf: 56 40 29 23



## FORORD

I udkanten af Nykøbing Falster findes et trist og utidssvarende erhvervsområdet. Området ligger ned til Guldborgsund og i tæt tilknytning til skov. Dette giver området potentiale til at udvikle sig til andet og mere end blot et erhvervsområde. Realdania og Guldborgsund Kommune afholdte derfor i fællesskab en arkitektkonkurrence for at afsøge nye muligheder.

Konkurrencens vinderforslag baserede områdets udvikling til boliger på konceptet Dyrk Din By. Et stærkt koncept, som skaber en bred ramme for samarbejder og fællesskaber baseret på kommunens førende position indenfor kvalitetsråvarer. Områdets fællesskaber skal tage udgangspunkt i et Spireri – et fælles hus med dyrkning som omdrejningspunkt.

Realiseringen af arkitektkonkurrencens andet delområde, et alment boligområde, har allerede i opstartsfasen skabt nye fællesskaber, og har afledt nye selvstændige initiativer under Dyrk Din By platformen. Det er med denne opbakning og den generelle interesse i kommunen, der tages afsæt til at skabe nyt liv i erhvervsområdet.

Med Kickstart Forstaden 2.0 har der været mulighed for at undersøge potentialerne nærmere.

Forundersøgelsen har været delt i 2 dele. I den første del fik forundersøgelsen dels bekræftet, at der var efterspørgsel efter et samlingspunkt omkring Dyrk Din By-temaet. Dels blev det her indledningsvist undersøgt, om en af DLG's gamle foderstofbygninger kunne bringes i anvendelse som det fysiske samlingspunkt – Spireriet. Det viste sig desværre, at den påtænkte bygning ikke ville kunne frigøres til formålet, hvorefter Guldborgsund Kommune i eget regi, men med fortsat støtte fra Realdania, gik vide-

re i 2. del af forundersøgelsen og bl.a. undersøgte alternative placeringer.

2. del af undersøgelsen har samtidigt afsøgt mulighederne bredt i kommunen; hvilke interessenter og hvordan disse kunne bidrage til at skabe liv samt understøtte projektet økonomisk. Spireriet er tænkt sammen med den samlede udvikling af området, for at sikre at udviklingen understøtter Spireriet på bedst mulig vis.

Forundersøgelsen har vist, at der ikke på nuværende tidspunkt er en bæredygtig økonomi i at realisere Spireriet. I stedet peger forundersøgelserne en alternativ vej, hvor der arbejdes videre på det organisatoriske plan. Gennem events kan Spireriet selv uden et fysisk tilholdssted, være med til at skabe liv i området, mens sammenholdet styrkes gennem planlægningen og afholdelsen.

Forundersøgelsen er én ud af syv forundersøgelser, som er igangsat under kampagnen ”Kickstart Forstaden”. Realdania har samarbejdet med syv forskellige kommuner og gennemført nærmere undersøgelse af udvalgte ideer til bæredygtig udvikling af forstæderne. Ideerne skal videreudvikles til innovative eksempler på, hvordan en bæredygtig fornyelse af forstædernes byområder kan kickstartes. Håbet er, at projektideerne bliver så gode, at nogle af projekterne kan realiseres i praksis.

Astrid Bruus Thomsen  
*Programchef Realdania*

John Brædder  
*Borgmester, Guldborgsund Kommune*

# 01

## Indledning **11**

### **INDTRODUCTION 12**

Spireriets overordnede formål 13

Fremgangsmåde 13

Ibrugtagning af DLG-bygningen 14

### **KONKLUSION OG ANBEFALINGER 16**

Klostergården 16

En anden vej 18

Behov for fødselshjælp 19

Udvikling af Vækstkvarteret 20

# 02

## Koncept for Spireriet **23**

### **KONCEPT FOR SPIRERIET 24**

### **MÅLGRUPPER, BEHOV & EFFEKTER 26**

1. Frivillige foreninger 26

2. Erhvervsdrivende 26

3. Uddannelses- og beskæftigelsesinstitutioner 27

4. Kulturelle og sociale institutioner 27

### **ORGANISERING 28**

Profil og lejere 28

Differentierede lejeforhold 28

Minimale startomkostninger 28

Økonomisk robusthed 28

# 03

## Interresentanalyse 31

### INTERESSENTANALYSE 32

#### METODEN 33

Opsøgende kontakt og bruttoliste 34

Åbent Hus-arrangement 34

Konceptbeskrivelse 34

Interviews 34

#### INTERESSEENTER 35

#### RESSOURCESAMMENSÆTNING 36

Økonomi 37

Netværk og kommunikation 38

Viden 38

Liv og synlighed 38

#### FACILITETER 39

Arealfordeling 41

Istandsættelse 41

Placering 42

#### TIDSHORISONT 43

#### ORGANISERING 44

0. Præfase: Igangsættelse 44

1. Fase: Aktivering & projektudvikling 44

2. Fase: Overdragelse og konsolidering 46

3. Fase: Spireriet fuldt udbygget 47

#### SPIRERIETS FREMTIDIGE STATUS 48

Kommunens rolle 48

Interessenternes bidrag 48

# 04

## Program 51

### PROGRAM FOR VÆKSTKVARTERET – EN BÆREDYGTIG BYDEL 52

#### HOVEDGREB 55

Bygaden 55

Det vilde strøg 55

#### ADGANG TIL OMRÅDET 56

#### SIGTELINJER 57

#### BYGGEFELTER + FACADELINJER 58

#### HØJDER + BEBYGGELSESPROCENT 60

#### VÆKSTHUSE 62

#### BEPLANTNING- FRIAREALER, HAVER OG FÆLLES DYRKNING 64

Det grønne koncept 64

#### INSPIRATIONSKATALOG 66

Grønne tage 66

Grønne facader 69

Indendørs grønne vægge 71

Grøn belægning 72

”Urban Farming” - dyrkning i byen 74

#### ØKONOMI I MILJØRIGTIGT BYGGERI 76

# 05

## Bilag 79



01

# Indledning

---

KAPITEL 1

---

## INTRODUKTION

**Denne rapport rummer en forundersøgelse af potentialer og udfordringer i forbindelse med en mulig etablering af "Spireriet" i Nykøbing Falster og retningslinjer for en afledt byudvikling af området omkring Engelsvej, fremover kaldet "Vækstkvarteret".**

Initiativet til Spireriet og visionerne for Vækstkvarteret er opstået i Guldborgsund Kommune på baggrund af et vindende projektforslag i byplankonkurrencen "Fremtidens Forstæder", hvor der er blevet arbejdet med Ydre Østerbro i Nykøbing under titlen "Dyrk Din By".

Det er visionen at Vækstkvarteret om ca. 30 år fremstår som et attraktivt boligområde og tydeligt afspejler de fordele, der er ved at bosætte sig i forstaden på en karakteristisk og stærk identitetsskabende måde. I dag fungerer området som et lettere slidt erhvervs- og industrikvarter, og der skal derfor ske en væsentlig forandring for at indfri visionens mål.

Spireriet er tænkt som den generator, der kan kickstarte denne udvikling af området og samtidig forberede en mental byomdannelse i forhold til fokus på dyrkning og fællesskab. Spireriet og udviklingen af Vækstkvarteret bygger på de samme overordnede visioner omkring vigtigheden af det grønne, rekreative element, og de afledte effekter heraf som fællesskab og social mangfoldighed, der kan skabe rammerne omkring et velfungerende og attraktivt boligområde.



Visualisering fra konkurrenceforslaget "Dyrk Din By".

### Spireriets overordnede formål

Spireriet har både direkte og afledte formål. Projektet skal i sig selv være et fyrtårn for fødevarer og dyrkning i byen. Det skal gennem sine funktioner være et attraktivt sted at komme for både børn og voksne, lokale og turister.

Som et attraktivt sted, vil projektet være med til at starte en mental byomdannelse af erhvervsområdet omkring Engelsvej, og dermed kickstarte en byudvikling af området.

Formålene kan kort stilles op således:

- Skabe en mental byomdannelse, som giver ny identitet til området og er med til at kickstarte byudviklingen
- Skabe et attraktivt samlingssted og sætte området på landkortet for lokalbefolkningen og turister
- Formidle viden om fødevarer gennem leg og læring
- Være et fyrtårnsprojekt der viser, hvordan der kan pustes nyt liv i en gammel erhvervsbygning

### Fremgangsmåde

Forundersøgelsen har været delt op i to trin.

Trin 1:

- Her skulle det undersøges, hvorvidt der er det nødvendige fundament for at skabe et bruger-drevet, innovativt og selv bærende eksperimentarium – Spireriet, i et tomt kornlager beliggende hos DLG i det sydlige industrikvarter i Nykøbing Falster

Trin 2 er opdelt i følgende dele:

- En dybdegående interessentanalyse, der skal klarlægge potentialet for etablering af Spireriet.
- Opstilling af en forretningsplan, der skal sandsynliggøre om Spireriet kan være en økonomisk selv bærende organisation forankret i Vækstkvarteret..
- Et program for udviklingen af Vækstkvarteret, som sikrer de fysiske rammer, der kan facilitere visionerne omkring dyrkning og fællesskab, som både Spireriet og Vækstkvarteret bygger på.

Forundersøgelsen er udarbejdet af Kuben Management og GivRum.nu i samarbejde med Guldborgsund Kommune.



Rapporten indeholder en opsamling og konklusioner på forløbet samt anbefalinger til næste skridt mod et spændende og bæredygtigt byområde i Nykøbing. Rapportens kapitler går i dybden med undersøgelsens trin 2. En opsummering af trin 1 er beskrevet herunder.

### Ibrugtagning af DLG-bygningen

GivRum.nu har stået for denne del af forundersøgelsen, der bl.a. har indebåret en stor del brugerinddragelse og krævet kreative tanker i forhold til anvendelsesmuligheder i den eksisterende bygning. Et uddrag fra konklusionen på delopgaven lyder således:

De interessenter der har været kontakt med bakker i det store hele op om visionerne med projektet, og det er således afklaret, om der er den nødvendige opbakning hos de eventuelle brugere af bygningen. Derfor konkluderes det, at brugerdrevne byudviklingsprojekter kræver, at ejerne af projektet tør udfordre den traditionelle måde at udvikle vores byer på, idet slutbrugeren skal inddrages tidligt i processen.

Der skal skabes mulighed for en fleksibilitet i forhold til brugernes engagement og i dette tilfælde bygningens anvendelse. Derudover skal der laves

en projektorganisering, der harmonerer med det brugerdrevne. Når disse aspekter kombineres med ambitioner om innovation og en selv bærende organisering, stilles der store krav til håndteringen af processen.

For at dette projekt skal lykkes, er det derfor essentielt, at det videre forløb afvikles i et tæt samarbejde med interessenterne. De skal engageres i udviklingsfasen, hvor der skal skabes en god dialog med de kommende brugere, og der skal etableres en styregruppe. Styregruppen skal sidenhen inddrages i udviklingen af profilen for stedet og have medindflydelse på, hvilke funktioner der skal tænkes ind i den fysiske omdannelse af bygning.

Udover den organisatoriske udvikling af projektet skal der laves inddragende aktiviteter inden for temaet "Dyrk din by!" på grunden og i resten af byen, hvilket skal bidrage til at mobilisere et netværk, inden byggeprocessen påbegyndes. Derfor skal der afsættes midler til aktiviteter i aktiveringsfasen, så der både sikres stor involvering af brugere og opmærksomhed på projektet.

Det vil være en god strategi at lade Styregruppen udforme en Udviklingsforening, som kan håndtere aktiviteter og øge opmærksomheden til projektet.



DLG's bygningskompleks. Den midterste, røde bygning var i første omgang tiltænkt til placering af Spireriet.



I forgrunden ses ladebygningen til Klostergården, og i baggrunden ses en del af DLG's bygningskompleks.

I forhold til at skabe en god og handlekraftig organisering til bygningen vurderes det, at det er nødvendigt at lave en professionel virksomhed med lønnet personale, der står for den daglige drift af ejendommen. Da der lægges op til, at projektet bliver brugerdrevet anbefales det, at virksomheden investerer et evt. overskud i udviklingen af bygningen fremadrettet.

Samlet set tegner der sig et billede af, at det er realistisk at etablere et innovativt eksperimentarium med fokus på dyrkning i Nykøbing Falster, hvis der også bliver plads til initiativer, der ikke kun omhandler dyrkning, og hvis der samtidig tages højde for, at der afsættes tilstrækkelige ressourcer til den inddragende proces.

Efter udarbejdelsen af trin 1 opstod der hos bygningsejeren bekymringer omkring afvikling af den daglige logistik og lastbiltransport som skulle foregå sideløbende med aktiviteter i Spireriet. I samarbejde med DLG blev der gennemgået forskellige løsningsforslag til afvikling af DLG's trafik rundt om Spireriet. Undersøgelserne viste dog, at det ikke var muligt at sikre en god afvikling af trafikken i højsæsonen, hvilket umuliggjorde at arbejde videre med bygningen som hjemsted for Spireriet.

Med den melding blev projektet kortvarigt bremset op, og det blev i stedet besluttet at undersøge mulighederne for etablering af Spireriet i Klostergården (en nærliggende ejendom) - om end projektet her ville være i mindre målestok.

GivRum.nu's analyser gav indblik i den store interesse fra mulige brugere til Spireriet, som godt kunne se en del af deres produktion rykke til Spireriet. Desuden var der flere firmaer at samarbejde med, og også projekter der kunne indtænkes.

På den baggrund blev trin 2 igangsat med undersøgelser af Klostergården, en forretningsplan for Spireriet og en grundig interessentanalyse for at klarlægge, hvilke interessenter der er i spil, og hvilke ressourcer de kan bidrage med i projektet. Eftersom Spireriet tænkes som den generator, der kan starte en fysisk udvikling området.

Netop sammenhængen mellem Spireriet, interessenterne engagement og den ønskede fysiske udvikling i området som helhed har været et centralt punkt i konklusionen på forundersøgelsen, og herunder, ikke mindst, om disse er gensidige afhængige af hinanden for at kunne skabe en bæredygtig bydel.

## KONKLUSION OG ANBEFALINGER TIL DEN FREMADRETTEDE PROCES

Efter gennemførelse af forundersøgelsens trin 1 og 2 er der blevet klarlagt en stor videns- og kvalitativ datamængde omkring forudsætningerne for virkeliggørelse af projektets visioner. I dette afsnit samles der op på de primære fokus- og opmærksomhedspunkter, som er fremkommet i løbet af undersøgelsen, og der konkluderes samt gives anbefalinger til den videre proces, der er nødvendig for at komme nærmere projektets endelige mål.

Tankerne omkring Spireriet blev igangsat i forbindelse med Realdania-kampagnen "Fremtidens Forstæder". Resultatet af Guldborgsund Kommunes deltagelse heri var en udviklingsplan med titlen Dyrk Din By, som foreskriver at lade dyrkning være det primære omdrejningspunkt for udviklingen af området Ydre Østerbro i Nykøbing Falster grundet lokalområdet og regionens førende position indenfor produktion af kvalitetsråvarer.

Vækstkvarteret er et centralt område i udviklingsplanen, der netop skal opbygges efter visionerne om fællesskab og dyrkning i byen. Med programmet i denne publikation er det vist hvordan der med få retningslinjer kan skabes et attraktivt boligkvarter, som netop bygger på at kombinere potentialerne i forstadens frihed med byens tæthed og sociale rum samt områdets smukke landskabelige placering, så der i fremtiden kan skabes og ikke mindst dyrkes liv i området.

Det er bl.a. målet at skabe rammerne for en social differentieret og bæredygtig bydel med en stærk identitet, som er bundet godt sammen med sine nabo-kvarterer, både i kraft af sociale relationer og ved fysiske vej- og stiforbindelser, der bryder de barrierer, som er fremherskende i dag.

Spireriet er tænkt som det initiativ, der kan kickstarte denne udvikling i Vækstkvarteret.

Idéen bag Spireriet er at tilbyde de bedst mulige vækstbetingelser for frivillige og professionelle inden for dyrkning og lokal fødevarerproduktion ved at samle spillere på tværs af faggrænser omkring fælles faciliteter, viden og netværk. Spireriet er derfor tænkt til at være både et erhvervsmæssigt og kulturelt samlingspunkt i Nykøbing Falster, til glæde og inspiration for lokalområdet og for hele Danmark.

Guldborgsund Kommune har siden projektkonkurrencen vedrørende "Fremtidens Forstæder" sonderet mulighederne for og udviklet den overordnede profil for Spireriet. I første omgang blev der fokuseret på mulighederne for at etablere et fyrtårn i et tomt kornlager, i en af bygningerne, ejet af DLG. Denne bygning har særlige kvaliteter i kraft af sit spektakulære format, og på grund af bygningens størrelse er der også mulighed for at indtænke andre funktioner end dyrkning ind i bygningens aktiviteter. Det viste sig dog under forløbet, at DLG på nuværende tidspunkt ikke havde mulighed for at afhænde bygningen til Spireriet på grund af logistik- og transportforhold i særlige spidsbelastningsperioder, især i høstsæsonen.

### Klostergården

Dernæst pegede Guldborgsund Kommune på bygningskomplekset Klostergården som en mulig fysisk ramme om videnscentret for dyrkning og fødevarer på Ydre Østerbro. Realdania har særskilt støttet denne forundersøgelse, som afdækker mulighederne for at etablere Spireriet på Klostergården. Det fortsatte arbejde med en eventuel etablering af Spireriet ligger hos Guldborgsund Kommune.

Klostergården er gennemgået og vurderet af ejendomsmægler Jørgen Klode Nybolig Næstved. Vurderingen lyder på 9,5 mio. kr. i fri handel.

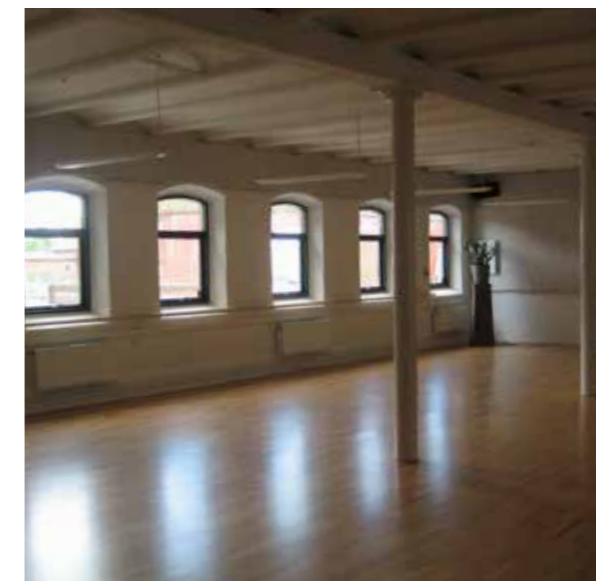
Kuben Management A/S har lavet en bygningsgennemgang af bygningskompleksets fem enkelte bygningsenheder. Vurderingerne viser, at det kan forventes, at der inden for de kommende 10 år skal investeres omkring 5 -7 mio. kr. i genopretning og vedligeholdelse for at holde bygningerne i en ac-

ceptabel stand efter de brugsformål, der findes på stedet i dag.

Interessentanalysen i afsnit 3 har vist, at de mulige brugere ønsker foretaget en række bygningsmæssige ændringer og nyindretninger. Eksempelvis ønskes etableret et produktionskøkken, et nyt væksthus, et eller flere større forsamlingslokaler, kontorlokaler, lagerfaciliteter mv. Det ønskede væksthus på 800 m<sup>2</sup> vil koste 1½ - 2 mio. kr., produktionskøkkenet vil koste ½ - 1 mio. kr.

Hvis Spireriet skal etableres i Klostergården i sin fulde størrelse fra dag 1, så skal der investeres 9,5 mio. i købet af ejendommen, 5 mio. i opretning og vedligehold og ca. 5 mio. i nybyggeri og nyindretning. – altså knap 20 mio. kr.

Der kan formentlig forhandles med ejeren, lige som der formentlig også kan drosles ned på projektet og måske indhentes rigtig gode tilbud på håndværkerudgifter mv. Men der skal påregnes en anlægsinvestering i størrelsesordenen 15 - 20 mio. kr. inden for en 5 - 10 års periode, hvis Spireriet skal opstartes i fuld skala fra start. Hertil skal i en realiseringsammenhæng også påregnes en række driftsudgifter som eksempelvis personale, el, vand, varme, forsikringer, vareindkøb, markedsføring mv.



Den er midterst længe på Klostergården er i dag udlejet til Danseskole, og der er planer om at udleje endnu en længe til formålet.

Interessentanalysen viser rigtig god interesse for Spireriet, men reelt set ingen betalingsevne på hverken kort eller langt sigt. Det er derfor ikke muligt at udarbejde en seriøs forretningsplan, der viser, at Spireriet kan drives som en selvfinansierende enhed, der økonomisk kan hvile i sig selv.

Desværre viser interessentanalysen også, at selv en meget begrænset bygningsmæssig opstart i Klostergården ikke kan finansieres af de brugere, der har deltaget i interessentanalysen. Der vil mangle både penge til byggeri og anlæg samt efterfølgende drift.

Spireriet kan på nuværende tidspunkt således ikke etableres i Klostergården på markedsvilkår i hverken fuld skala eller meget begrænset skala.

Dertil kommer overvejelser omkring, hvad Spireriet i Klostergården skal udtrykke af værdier og ikke mindst formål. Der har under udarbejdelse af forundersøgelsen været meget opmærksomme på at sikre et skarpt og entydigt koncept for Spireriet, for at fremme idéens unikke karakter og attraktivitet. Det har været en overvejelse at brede temaet ud til også at omfatte virksomheder, der fokuserer på bæredygtigt byggeri og vedvarende energi, for at få et stort nok brugergrundlag til at opstarte Spireriet. Denne tilgang blev dog fravalgt til fordel for et klart og entydigt koncept.

Såfremt at Spireriet etableres i Klostergården, vil det dog alligevel betyde en tilsøring af det ellers klare koncept, idet etableringen vil være på betingelse af de eksisterende lejes tilstedeværelse. Det ville betyde, at Spireriet skulle fungere i sammenhæng med en stadig voksende danseskole, og VVS-virksomhed, som temamæssigt falder helt udenfor dyrkning. Dog kan placeringen nær disse funktioner bidrage til at skabe liv omkring Spireriet og være rekrutteringsgrundlag for nye interessenter.

### En anden vej

Eftersom det ikke har været muligt at opstille en realistisk forretningsmodel for et selvfinansieret Spireriet med en fysisk placering og råderet over egne faciliteter på baggrund af de mulige brugers øko-

nomiske formåen samt ønsker og krav til faciliteter, må der søges efter nye veje for at føre tankerne om Spireriet ud i livet.

Hvis der i samarbejde med de mulige brugere findes, at Spireriet som idé er fornyende og understøttende for den ønskede grønne udvikling i området, så bør der etableres én eller anden form for organisering omkring initiativet. Der skal være nogle blandt interessenterne, der skal drive udviklingen videre og selv give det form og indhold i den takt, det er muligt og baseret på reelle behov og muligheder. Med tiden kan det måske realiseres et sted i Vækstkvarteret.

De ressourcer, som er klarlagt i interessentanalysen, kan med andre ord ikke forrente fysiske rammer, men kan bære etablering af Spireriet på et organisatorisk plan, hvor bløde ressourcer som kommunikation, liv, synlighed og viden kan udnyttes. Spireriets omfang vil i så fald være dybt afhængig af de mulige brugers engagement og motivation – og Guldborgsund Kommune kan være en vigtig drivkraft for at kickstarte denne.

Når organiseringen er på plads, eller når der er nogle lokale interessenter, der i én eller anden form ønsker at drive initiativet videre, så skal man fokusere på at tilbyde initiativer, der opleves som nyttige og synlige for de forskellige målgrupper. Initiativerne kan være:

- Deling af viden om udvikling, produktion, markedsføring, salg mv.
- Konkrete initiativer omkring fælles produktudvikling
- Konkrete initiativer til afsætningsmuligheder
- Etablering af synlige oplevelser for områdets borgere i form af markedsdage, messer, udstillinger mv. – eksempelvis et om foråret, når man skal i jorden, et i sensommeren ved høsttid og et ved juletid



En god synlig aktivitet i området kan være forskellige sæsonmarkeder som forårs-, høst- og julemarked.

Disse aktiviteter skal naturligvis foregå et fysisk sted, så nye relationer kan dannes, eksisterende vedligeholdes og erfaring udveksles, og dette kan meget vel være i og omkring Klostergården, men det afhænger naturligvis af de konkrete økonomiske muligheder. Aktiviteterne kan naturligvis også foregå helt andre steder – steder som byder sig til under økonomiske forhold, som Spireriet kan bære.

Der kan støttes op om etableringen af Spireriet, ved at stille nogle af sine faciliteter til rådighed for sådanne initiativer og arrangementer i en midlertidig periode for at gøre opstartsfasen lettere. Det kan eksempelvis være nogle af kommunens tomme eller ikke-fuldt udnyttede bygninger og lokaliteter. Denne løsning vil kun kunne anvendes i en kortere indledende periode for at undgå tvivlsspørgsmål om, at det for udefrastående kan opleves som konkurrenceforvridende i forhold til andre udbydere af faciliteter og lejemaal.

I denne sammenhæng skal der også nævnes muligheden for at afholde mange udendørs aktiviteter, hvor kun interimistiske faciliteter, der kan finansieres fra gang til gang gennem brugerbetaling eller sponsorater, er nødvendige. Eksempelvis findes der flere friarealer i Vækstkvarteret, som efter aftale med ejeren muligvis kan benyttes, såfremt det lykkes organisationen at vække ejerens begejstring for tankerne bag udviklingen af området og konceptet bag Spireriet. På den måde sikres en forbindelse til det område, der på sigt skal omdannes med bymæssige dyrkningsidealer, og dyrkningsarrangementer kan afholdes i sit rette element.

Når der er basis for en organisering omkring Spireriet – enten fast eller mere løst – så vil det være en god idé at etablere en hjemmeside og en profil på udvalgte sociale medier, der både kan bruges til kommunikation med interessenterne og lokalområdet og regionen i øvrigt.

Hjemmesiden kan med tiden udvikle sig til at rumme:

- Kontaktforum
- Nyhedsformidling
- Videndeling
- Debatforum

- Annoncering af events
- Webshop
- Oversigt over relevante links – lokale, regionale, danske og internationale
- Gode historier fra interessentkredsen
- Oversigt over støttemuligheder

#### Behov for fødselshjælp

Der er på nuværende tidspunkt ingen reel organisering omkring Spireriet. Idéen er født under en projektkonkurrence af et arkitektfirma. Guldborgsund Kommune har i samarbejde med Realdania forsøgt at videreudvikle idéerne ved at inddrage konsulentvirksomhederne GivRum.nu og Kuben Management A/S, der under udviklingsarbejdet har taget kontakt til mange interessenter og afholdt workshops med borgere, virksomheder, uddannelsesinstitutioner, landmænd, fødevareproducenter mv. Der er udvist en betydelig interesse for initiativet, men der er på nuværende tidspunkt ikke etableret en organisation, der kan bære projektet videre. Interessenterne har heller ikke nævneværdig betalingssevne.

Men der kan samles nogle få passionerede interessenter, der kan tage over med lokale kræfter og udvikle videre herfra – dette er både en forudsætning og en nødvendighed for fremdrift. Som tidligere nævnt, bygger Spireriets fødsel og overlevelse på brugernes motivation og engagement, og det er derfor essentielt, at kommunen hjælper med finde og støtte netop de ildsjæle, der kan bære initiativet videre.

Det anbefales, at der bliver fokuseret på at skabe en stærk organisation af ildsjæle omkring Spireriet, før man låses af store faste udgifter til fysiske faciliteter, der kan risikere at virke som en brændende platform, der spreder usikkerhed og bekymring frem for at opmuntre til kreative idéer omkring dyrkning.

**Udvikling af Vækstkvarteret**

I og med konklusionen på etablering af Spireriet ikke i første omgang kommer til at betyde en fast fysisk placering i Vækstkvarteret, er det usikkert, om initiativet kan få den ønskede effekt af at være generator og kickstarter for udviklingen i området. Den ønskede udvikling, der er beskrevet i programmet, kapitel 4, bliver selvsagt væsentligt besværliggjort af Spireriets rodløse eksistens, og derfor anbefales det, at organiseringen bag Spireriet har det som en væsentlig prioritet at afholde så mange arrangementer og aktiviteter som muligt i selve Vækstkvarteret, om end det må foregå på aftaler med grundejerne fra gang til gang.

På baggrund af dette bør såvel alle aktive parter bag Spireriet holde tæt kontakt, og på bedst mulig vis forsøge at vække deres engagement for områdets udvikling (og forventede værdistigning) og dermed for Spireriet som kickstarter herfor..

Eftersom området i et længere tidsperspektiv ikke kan forventes at opretholde den erhvervsaktivitet, der er i dag, giver det rigtig god mening allerede nu at planlægge for kommende boliger i Vækstkvarteret. Det anbefales, at der i området også integreres andre funktioner for at undgå at danne et monofunktionelt lokalsamfund, hvor der kun er liv i weekender og aftentimer. Andre funktioner kan

med fordel være detailhandel, små virksomheder og mindre offentlige services som eksempelvis børneinstitutioner. På den måde kan der sikres et varieret liv i området, og flere af beboernes behov kan dækkes i nærområdet.

Vigtigt er det også at binde Vækstkvarteret godt sammen med de nærliggende boligområder, så der ikke opstår barrierer. Fysiske barrierer har desværre en tendens til også at forankre sig mentalt hos de lokale, og gode forbindelser kan være forebyggende mod en "dem" og "os"-opfattelse. Det kan gøres enkelt ved at lave gennembrud af eksisterende blinde veje fra parcelhuskvarteret mod vest, og ved at skabe en tryk overgang over banelegemenet mod nord. Dertil vil det også være en fordel at planlægge en eller flere gode forbindelser for bløde trafikanter over den trafikerede Prinsholm til sundet mod syd og til det nærliggende skovareal mod øst. Det vil gøre området mere tilgængeligt og imødekommende.

Essensen af idéen bag programmet for Vækstkvarteret er at kombinere forstadens frihed og haveliv med byens tæthed og fælles sociale byrum. Dette greb er stærkt – også uden en nært forestående fast etablering af Spireriet i kvarteret, og det er det, der, sammen med områdets flotte landskabelige placering tæt ved strand og skov, er et godt grundlag for udviklingen til boligområde på længere sigt.



Udsigt mod syd fra Vækstkvarteret med Klostergården i ryggen.



02

# Koncept for Spireriet

---

KAPITEL 2

---

## KONCEPT FOR SPIRERIET

**Spireriet skal være Nykøbing Falsters nye væksthushus for frivillige og professionelle, der arbejder med dyrkning og fødevarerproduktion. Spireriet er unikt i Danmark, fordi foreningsliv, erhvervsliv og offentlige institutioner sammen finder nye veje for Guldborgsund ved at skabe udvikling rodfæstet i lokalt engagement og lokale råvarer.**

I det følgende beskrives rammen for Spireriet, som forundersøgelserne skal søge underbygget. Indledningsvist beskrives ide og koncept, som skal sikre en klar vision og identitet for Spireriet. På dette grundlag er interessenter og organisationer med relationer til konceptet inddraget, for at tilrette og klarificerer konceptet med udgangspunkt i de involveredes synspunkter og interesser.

Koncept

Formålet med Spireriet er at tilbyde de bedste mulige vækstbetingelser for frivillige og professionelle med fokus på dyrkning og lokal fødevarerproduktion ved at samle spillere på tværs af faggrænser omkring fælles faciliteter, viden og netværk. Hermed bliver Spireriet både et erhvervsmæssigt og kulturelt samlingspunkt i Nykøbing F., til glæde og inspiration for lokalområdet og for hele Danmark.

Spireriet er i sin startfase, og dets endelige form påvirkes af de aktører, der involverer sig. Så uanset om der er interesse for at flytte ind i morgen eller i et samarbejde på længere sigt, er der rum for indflydelse og mulighed for at skabe præcist det sted, der



*Klostergården er i dag en ejendom bestående af den oprindelige trelængede gård, en villa med tilbygget kontorbygning, en trælade og en mindre betonsilo. Gårdrummet er befæstet, men fremstår meget grønt med hækbeplantning og flere træer.*

ønskes. Det er altså de involverede aktører, der er med til at forme Spireriet og afgøre hvilke faciliteter Spireriet skal rumme, og hvordan de skal indrettes. Den tidlige inddragelse er med til at styrke konceptet omkring dyrkning og fødevarer, ved at lytte til de der har fingrene i det.

Med Spireriet får den pågældende organisation mulighed for at skabe et fællesskab, hvor hver aktør får de bedste rammer for sine egne aktiviteter og kan trække på et bredt tværfagligt netværk af viden, materiel og kompetencer indenfor dyrkning, naturoplevelser og fødevarerproduktion.

Spireriet er en del af Guldborgsund Kommunes satsning 'Dyrk Din By', som over en 30-årig periode skal gentænke og udvikle Østerbro-området i Nykøbing F. til et attraktivt bolig- og erhvervsområde. Spireriet er kickstarteren og fyrtårnsprojekt i

denne proces, ved at tiltrække lokale og turister til området via oplevelser og aktiviteter omkring natur, fødevarer, havebrug og dyrkning. Spireriet er derfor også en mulighed for at være med i et projekt med politisk og mediemæssig bevågenhed lokalt og nationalt.

Nøgleordene for Spireriet er:

**\* Tværfaglighed** (samarbejde / fællesskab / samlingspunkt / netværk)

**\* Nyskabelse** (eksperimentarium / innovation / fyrtårn / udvikling / vækst)

**\* Lokale ressourcer** (stedbundne kvaliteter / lokal forankring / lokale råvarer og lokalt engagement)

## MÅLGRUPPER, BEHOV & EFFEKTER

Spireriets målgruppe kan beskrives i fire kategorier:

- Frivillige foreninger indenfor dyrkning og havebrug
- Lokale producenter af niche- og kvalitetsfødevarer samt erhvervsdrivende indenfor natur- og madoplevelser
- Uddannelsesinstitutioner indenfor dyrkning, håndværksfag, naturvidenskab, m.m.
- Sociale institutioner, beskæftigelses- og kulturinstitutioner med aktiviteter indenfor dyrkning, havebrug, naturoplevelser m.m.

### 1. Frivillige foreninger

Spireriet skal være attraktivt for små og store frivilligrupper og foreninger, som er passioneret omkring dyrkning, havebrug og vild natur.

Eks. Haveselskabet Lolland-Falster, De Danske Spejdere, Aktive Kvinder i Nykøbing F.

BEHOV: De frivillige foreninger skal opleve at møde ligesindede frivillige fra andre foreninger samt at kunne trække på professionelle vidensressourcer indenfor deres interesseområde. Desuden skal Spireriet tilbyde de frivillige foreninger en markant kollektiv platform, hvorfra de kan kommunikere og reklamere for deres aktiviteter. Spireriet skal give de frivillige foreninger adgang til fleksible forsamlingslokaler, hvor de har mulighed for at afvikle dag-til-dag-projekter eller arrangementer, som fx foredrag, foreningsmøder, middage el. lign.

EFFEKT: De frivillige foreninger styrker Spireriets kontakt til lokale og regionale borgere og civilsamfundsinstitutioner. De vil være hovedkræfter i Spireriets udadvendte aktiviteter og herigennem bidrage til liv i Spireriet, især i eftermiddags- og aften timer samt i weekender.

### 2. Erhvervsdrivende

Spireriet skal være attraktivt for lokale erhvervsdrivende, som producerer lokale råvarer af høj kvalitet og/eller nichefødevarer. Desuden skal Spireriet tiltrække erhvervsdrivende, som arbejder med mad- og naturoplevelser.

Eks. lokal honningproducent, lokal ærteproducent, lokal æblemostproducent, Byhøst, Madkunstnerne Glyholdt, Creative Roots, Meyers Madhus. Paraplyorganisationer: Business LF, Greencenter, DLS - Dansk Landbrug Sydhavsøerne.

BEHOV: Lokale erhvervsdrivende skal i Spireriet opleve at kunne mødes og spare med ligesindede erhvervsdrivende. Spireriet skal tilbyde en fælles platform for fødevarerproducenters kommunikation og markedsføring samt evt. distribution.

Gennem Spireriets udadvendte aktiviteter sættes fødevarerproducenter i direkte kontakt med slutbrugeren af deres produkter, og Spireriets profil styrker fødevarerproducenternes fortælling om lokale kvalitetsråvarer og lokalt engagement/CSR (Corporate Social Responsibility). Desuden har virksomhederne mulighed for at drage nytte af de ressourcer, som de forskellige studerende repræsenterer. De erhvervsdrivende har ikke umiddelbart behov for Spireriet som fast arbejdsplads i hverdagen, men har i højere grad behov for Spireriets i funktion af et samlende netværk.

EFFEKT: Lokale erhvervsdrivende styrker Spireriets økonomiske og organisatoriske fundament. De erhvervsdrivende bidrager med professionel indsigt i feltet for dyrkning, som Spireriets øvrige interessenter kan drage nytte af. Desuden bidrager en stærk erhvervs mæssig base i Spireriet til at styrke fortællingen om en strategisk vækstindsats i Guldborgsund Kommune omkring potentialet i lokale råvarer.

Erhvervsdrivende indenfor mad- og naturoplevelser bidrager til Spireriets attraktionsværdi overfor lokalområdet og overfor turister. Lokale fødevarerproducenter bidrager ligeledes til Spireriets attraktionsværdi gennem salg og formidling af lokale råvarer på stedet.

### 3. Uddannelses- og beskæftigelsesinstitutioner

Spireriet skal være attraktivt for uddannelses- og beskæftigelsesinstitutioner, som arbejder indenfor bl.a. dyrkning, håndværksfag og naturvidenskab. Eks. Lindeskovskolen, Leisure Management uddannelsen Nykøbing F, Erhvervsakademiet Sjælland, CELF Erhvervsuddannelser.

BEHOV: Uddannelsesinstitutioner skal opleve, at Spireriet samler faciliteter og specialiseret viden indenfor dyrkning og fødevarerproduktion. Spireriet skal udfolde det tværfaglige læringspotentiale indenfor naturvidenskab, biologi, design og praktisk udfoldelse, som de enkelte institutioner ikke egenhændigt kan udfolde til sit fulde potentiale. Spireriet skal kunne fungere som satellit-undervisningssted til de forskellige uddannelser og kunne facilitere tværfaglige samarbejder mellem uddannelsesinstitutioner og andre aktører. Desuden skal Spireriet knytte uddannelse og erhvervsliv tættere sammen, sådan at elever og studerende oplever at være i tæt kontakt med relevante arbejdsmarkedsaktører under deres uddannelse.

EFFEKT: Uddannelses- og beskæftigelsesinstitutioner styrker Spireriets økonomiske og organisatoriske fundament. De er hovedkræfter ift. at sikre Spireriets forankring i lokalområdet. Uddannelsesinstitutionerne vil være garant for liv på Spireriet, især i dagtimerne i hverdage.

### 4. Kulturelle og sociale institutioner

Spireriet skal være attraktivt for lokale kulturelle og sociale institutioner, som har aktiviteter kredsede omkring dyrkning, havebrug og natur.

Eks. Guldborgsund Zoo og Botaniske Haves gartneri / beskæftigelsesindsats, Kulturfabrikken, ReStart Lindholm - Lindholms Boligsociale helhedsplan.

BEHOV: Sociale, kultur- og beskæftigelsesinstitutioner i Guldborgsund skal opleve, at Spireriet stiller faciliteter til rådighed for uformel læring og kulturoplevelser omkring dyrkning, havebrug og natur. De skal opleve at kunne trække på viden og inspiration fra professionelle indenfor feltet dyrkning. Desuden skal Spireriet udgøre en markant platform, fra hvil-

ken kulturinstitutioner kan markedsføre deres aktiviteter.

EFFEKT: De kulturelle og sociale institutioner styrker Spireriets forankring i lokalområdet og dets attraktionsværdi overfor lokale borgere og turister.



Klostergården set fra Prinsholm.

## ORGANISERING

### Profil og lejere

Spireriets styrke og udfordring er det forhold, at stedet både skal profileres gennem et skarpt koncept omkring dyrkning og fødevarer – samtidig med at det skal tiltrække en særdeles bred målgruppe på tværs af sektorer og i meget forskellig skala.

Konceptets stramhed kan vise sig at blive en udfordring ift. at være fleksibel overfor lokale ønsker. Eksempelvis risikerer et ensidigt fokus på dyrkning og fødevarer at virke ekskluderende overfor den nuværende lejer på Klostergården; Katrine Bondes Danseskole.

### Differentierede lejeforhold

Den brede målgruppe betyder, at der er stor forskel på interessenternes økonomiske formåen. Organisationsmodellen for Spireriet skal blandt andet løse opgaven med, hvordan man skaber et solidt økonomisk grundlag for stedet og samtidig sætter baren lavt for, hvem der kan være med.

Derfor er der behov for en fleksibel organisationsmodel, som favner intern bredde og forskellighed. En oplagt mulighed er at differentiere lejeforhold efter økonomisk formåen, typer af behov eller sek-

tor. Der findes allerede eksisterende eksempler på hvordan lejeforhold kan differentieres hos eksempelvis Sum Studios i Sheffield (UK).

Sum Studios er bygget op med tre forskellige afdelinger med forskellige lejevilkår, til henholdsvis art, business og community-aktører. Herudover er der også stor forskel på lokalestørrelsen. Der er således mulighed for at leje alt fra en skrivebordsplads til lokaler på 120m<sup>2</sup>, hvilket gør at der kan startes med en helt minimal leje og udvide i takt med at virksomheden vokser. Hertil kommer at der stilles en række fælles faciliteter til rådighed som eks. mødelokaler.

### Minimale startomkostninger

En væsentlig faktor for at kunne rumme de mindre interessenter er, at opstartsomkostningerne holdes på et minimum samt at tidshorizonten fra inddragelsens begyndelse til projektets realisering bliver så kort som muligt.

En mulighed for at holde startomkostningerne nede er at få finansiel opbakning fra kommune eller fonde. Alternativt kan der fokuseres på at etablere de mest basale forhold først, og udbygge som økonomien øges.

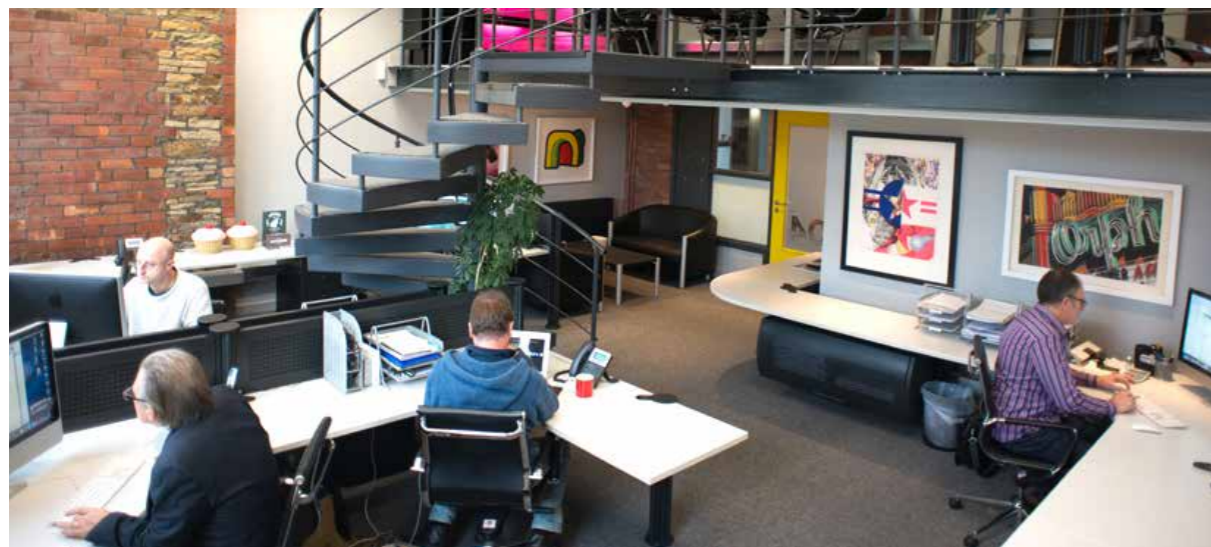
Der er nødvendigt med en form for ekstern (med) finansiering til etableringen, eftersom langt største-

delen af de relevante interessenter formentlig ikke vil finde det attraktivt at gå ind i projektet, hvis det indebærer store etableringsomkostninger.

### Økonomisk robusthed

En udfordring for Spireriets organisering bliver den økonomiske robusthed i kraft af, at de økonomisk stærkeste interessenter (de etablerede erhvervsdrivende) også er de aktører, der i mindst grad har behov for fast leje af lokaler. Det forventes, at disse har tilstrækkelige kontorfaciliteter andetsteds. Derfor kan man med fordel overveje andre indtægtsmuligheder end faste lejeindtægter i en driftsøkonomi af stedet.

Det tyske kontorfællesskab Exrotaprint rummer ligesom Sum Studio en række forskellige virksomheder og forskellige faciliteter. Disse faciliteter kan i dette tilfælde lejes af eksterne parter hvilket bidrager til kontorfællesskabets samlede økonomi. Herudover kunne der også arbejdes med at oparbejde kvalifikationer, der muliggøre at der også kan sælges serviceydelser, eksempelvis undervisningsforløb eller markedsføringsekspertise.



Sum Studios i Sheffield (UK) er et godt eksempel på en fleksibel organiseringsmodel.





03

# Interresentanalyse

---

KAPITEL 3

---

## INTERESSENTANALYSE

**Interessentanalysen her afdækker, hvilke aktører på Lolland-Faster der har interesse i at bidrage til etableringen af Spireriet på Østerbro i Nykøbing Falster.**

Det har været analysens målsætning at afdække de enkelte aktørers interesser, ønsker og behov i forbindelse med et nyt samlingssted for lokale aktører indenfor dyrkning og fødevarer. Desuden har det været analysens formål at afdække, hvilke ressourcer de enkelte interessenter kan bidrage med til projektet.

Ressourcer skal i denne sammenhæng forstås i bred forstand, og der har vist sig en stor spredning over eksempelvis organisatoriske ressourcer, kommunikative ressourcer, økonomiske ressourcer osv. Derudover er det analysens formål at skitsere, hvordan de forskellige de interessenter ressourcer og behov overlapper eller komplementerer hinanden på tværs af organisationer.

Endelig er det analysens formål, på baggrund af denne screening af interessentkredsen, at anbefale en model for den fremtidige inddragelsesproces før og under etableringen af Spireriet, som sikrer en demokratisk forankring og det brugerdrevne engagement i Spireriet på længere sigt.

## METODEN

Målsætningerne for interessentanalysen kan kort opridses således:

- At afdække interessenternes ønsker og behov til Spireriet
- At afdække interessenternes ressourcer, som kan sættes i spil i forbindelse med Spireriet, herunder økonomiske, organisatoriske og netværksressourcer
- At opsummere de væsentligste træk i interessentkredsens ressourcessammensætning, illustrere sammenfald og modsætninger samt mulige samarbejdsflader mellem interessenterne
- At redegøre for efterspurgte faciliteter og illustrere en mulig arealfordeling mellem interessenterne
- At anbefale en fremtidig inddragelses- og udviklingsproces med interessenterne, herunder hvilke faciliteter der er nødvendige i hvilke faser

Der er ambitionen, at Spireriet skal kickstarte en længerevarende udvikling af området Ydre Østerbro, hvor dyrkning og fødevarer spiller en central rolle. Ved at fokusere på nye måder at arbejde med dyrkning og viden herom, vil Spireriet byde ind med løsninger til dyrkningstiltag, der kan være med til at sætte et præg på og udvikle et område.

Hvor Spireriet skal kickstarte udviklingen af området, skal der selvsagt også tænkes i, hvordan aktiviteterne på Spireriet skal sættes i gang. Et er, at denne undersøgelse munder ud i en organiserings- og inddragelsesmodel, der peger på, hvordan etableringen af Spireriet kan gribes an herfra. Noget andet er, at det er forsøgt at bruge kortlægningen af interessenterne som et redskab til at formidle Spireriets visioner og dernæst at inddrage interessenterne i udviklingen af Spireriet.

Undersøgelsens forskellige elementer er som følger:



Åbent Hus arrangementet på Klostergården for nysgerrige interessenter.

**Opsøgende kontakt og bruttoliste**

Forud for den egentlige analyse gik en kortlægning af mulige interessenter via foreningslister, google-søgninger, kommunens kontakter og ved henvisninger fra interessenter, hvilket resulterede i en omfattende bruttoliste af potentielle interessenter.

Dialogen indledtes med interessenterne med en uformel præsentation af Spireriet og ikke-strukturerede spørgsmål om deres interesse i at blive en del af projektet. I denne indledende fase blev vi gradvist klogere på aktørkredsen, og kunne begynde at strukturere og sortere interessenterne alt efter deres ressourcer, behov og relevans. Over 20 interessenter blev inviteret, og af disse havde 10 mulighed for at deltage til Åbent Hus arrangementet.

Da ambitionen med Spireriet er at få etableret et videnscenter for dyrkning, der har en bred brugergruppe og både appellerer til lokale aktører samt tiltrækker national opmærksomhed, sigtedes der bredt i henvendelserne til institutioner, erhvervsliv, foreninger og iværksættere fra både lokalområdet, regionen og København. Budskabet om Spireriet er derigennem formidlet ud til et bredt udsnit af aktører indenfor feltet omkring dyrkning, fødevarer og iværksætteri - også bredere end den egentlige interessentkreds - hvilket senere kan blive et aktiv, når Spireriet tager sin begyndelse.

**Åbent Hus-arrangement**

Som første skridt i interessentanalysen afviklede vi et åbent hus arrangement på Spireriet den 26. juni 2014. Åbent Hus arrangementet var struktureret med fremvisning af Klostergården, information om den politiske og planlægningsmæssige ramme om projektet, og vigtigst af alt; en workshop blandt deltagerne om den fremtidige profilering, koncept og funktioner i Spireriet. De fremmødte til Åbent Hus arrangementet var således med til at udvikle på projektet, og det vurderes, at det var og er en vigtig prioritet, at Spireriet allerede inden dets egentlige begyndelse er et projekt bygget på samskabelse og involvering af interessenter på alle niveauer. Dette er helt afgørende, hvis målet er, at interessenterne

over tid skal tage ansvar for Spireriets organisation og økonomi. Målet med Åbent Hus arrangementet var således, at interessenterne fra begyndelsen oplever projektet som deres og ikke som Guldborgsund Kommunes projekt.

**Konceptbeskrivelse**

På baggrund af input fra Åbent Hus blev der udformet en opdateret konceptbeskrivelse for Spireriet, der opsamler de ønsker og behov, der blev udtrykt til workshoppen. Ambitionen er, at interessenterne kan se sig selv i konceptbeskrivelsen og dermed får et ejerskab over Spireriet.

**Interviews**

Slutteligt er der lavet opfølgende interviews med interessenterne med konkrete tilbagemeldinger omkring, hvilke ressourcer de kan bringe med sig ind i Spireriet, og hvilke behov og krav de har til faciliteter. Disse interviews er gennemført som telefoninterviews og fysiske møder med de interessenter, der kan have særlig betydning for etablering af Spireriet. Interviewene er gennemført i perioden juli/august 2014. Det er disse strukturerede interviews, der udgør datagrundlaget for grund for denne analyse.



Åbent Hus arrangementet på Klostergården.

**INTERESSENTER**

Spireriet er tænkt som et tværfagligt samlingssted omkring dyrkning og fødevarer for hele Lolland-Falster-regionen. Samtidig skal Spireriet være et fyrtårnsprojekt, som sætter Østerbro på landkortet for lokalbefolkningen i Nykøbing og tiltrækker turister fra det øvrige Danmark og udlandet.

Spireriet skal derfor både imødekomme interessenterne interne behov for at være en del af et levende videns- og kompetencecenter og samtidig emne af synlige udadvendte aktiviteter for naboer og turister omkring dyrkning, fødevarer og naturoplevelser.

Derfor er den mulige interessentkreds omkring Spireriet usædvanligt bred: aktører i den offentlige, private og civile sektor deler alle behovet for kvalificeret viden og sparring i et tværfagligt netværk omkring dyrkning, og har på forskellig måde behov for og kapacitet til den udadvendte kontakt med borgere og lokalområde.

Heri ligger én af Spireriets store udfordringer og styrker. Den brede interessentkreds har potentiale til at blive et unikt partnerskab i en dansk sammenhæng: Et eksemplarisk partnerskab, hvor ressourcer og interesser på tværs af traditionelle sektor-græn-

ser sammenkædes i et levende fællesskab, der understøtter innovation og vækst i både den civile, offentlige og private sektor. Guldborgsund kan med Spireriet blive foregangsbillede for andre kommuner og regioner, der ønsker at etablere lignende tværfaglige partnerskaber. Der har gennem analysen af interessenter været et klart fokus på, at skabe nye partnerskaber, og således ikke svække fungerende initiativer.

Overordnet falder Spireriets interessenter i seks grupper:

1. Uddannelses- og forskningsinstitutioner
2. Sociale indsatser / beskæftigelsesindsatser
3. Frivillige foreninger
4. Private erhvervsorganisationer og netværk
5. Små virksomheder, freelancere og fødevarerproducenter
6. Offentlige kulturinstitutioner og forvaltninger

I forbindelse med denne forundersøgelse har der været kontakt til et bredt udsnit af interessenter i grupperne 1 - 4. For en videre proces vil det blive relevant også at være opsøgende overfor interessenter blandt de to sidste grupper: Henholdsvis mindre erhvervsdrivende og fødevarerproducenter samt relevante offentlige kulturinstitutioner og forvaltninger.

## RESSOURCESAMMENSÆTNING

Spireriets interessentkreds er bred og mangfoldig, og det afspejles i det samlede billede af interessenternes ressourcer. Der er således stor forskel på, hvilken type ressourcer de forskellige interessenter kan sætte i spil i projektet Spireriet. Samlet under brede overskrifter kan der illustreres et billede af interessenternes ressourcer således. Skemaet skal forstås som en oversigt over, hvilke ressourcer, interessenterne potentielt kan bidrage med til Spireriet:

Ressourcer	Interessenter
Viden omkr. forretningsudvikling	Leisure Management Erhvervsakademi Sjælland Center for Kultur og Oplevelsesøkonomi, RUC Business LF
Viden omkr. dyrkning	Guldborgsund Zoo Haveselskabet Praktisk Økologi Erhvervsakademi Sjælland DLS
Liv og synlighed i hverdagen (dagtimer)	Leisure Management (undervisnings) Erhvervsakademi Sjælland (undervisning) Lindeskovskolen (undervisning) Guldborgsund Zoo (væksthus) Restart Lindholm (kontor)
Liv og synlighed ved events / arrangementer (ydertimer og weekender)	Leisure Management (studenter-events) Restart Lindholm (bazar, markedsdage, arrangementer) Haveselskabet (have, undervisning) Praktisk Økologi (demonstrationshave, festival m.m.) KFUM Nykøbing F. FDF Nykøbing
Ressourcer til fundraising	Erhvervsakademi Sjælland Restart Lindholm Praktisk Økologi

Organisatoriske ressourcer	Praktisk Økologi Grønt Center DLS
Økonomi	Guldborgsund Zoo (fast leje) Restart Lindholm (fast leje) Leisure Management (medlemskab) Lindeskovskolen (medlemskab) Haveselskabet (enkeltstående lokaleleje) FDF (enkeltstående lokaleleje) DLS (enkeltstående lokaleleje)
Netværk	DLS (landbrugssektoren) Business LF (erhvervsdrivende) Restart Lindholm (lokalområdet) Haveselskabet (frivillige) Aktive kvinder (frivillige) Praktisk Økologi (frivillige)
Kommunikation	Haveselskabet Praktisk Økologi Leisure Management Dansk Naturfredningsforening DLS

Oversigt over interessenternes potentielle ressourcer i forhold til at støtte Spireriet.

### Økonomi

Hvad angår økonomiske ressourcer, er det en tydelig konklusion, at ganske få interessenter har ressourcer til at betale en fast husleje på Spireriet. De to, som muligvis er interesseret i en fast lejeaftale (Guldborgsund Zoo og Restart Lindholm), er begge usikre af forskellige grunde, og er alt i alt for få og for små til at bære den samlede økonomi på Spireriet.

Tre interessenter (alle frivillige foreninger) er indstillet på at betale for lokaleleje ved enkeltstående arrangementer. Dette vil kunne bidrage til en økonomi på Spireriet, men ikke i væsentlig grad, da det er afgørende for foreningerne, at det er små beløb. Endelig er der to interessenter, Leisure Management og Lindeskovskolen, som begge er åbne for en eventuel abonnementsordning, hvor de for et årligt bidrag på eksempelvis 10.000 kr. har adgang til Spireriets faciliteter og netværk.

Det samlede billede, hvad angår økonomi, er, at interessenterne i sig selv, som det ser ud for nuværende, ikke har mulighed for at finansiere hverken etablering eller drift af Spireriet. Det vil derfor blive nødvendigt at basere etableringen på finansiering udefra gennem fx fundraising. Flere interessenter har udtrykt, at de har ressourcer til at bidrage med mandetimer til fundraising.

#### Oplagte fonde:

- Fonden for økologisk landbrug
- Hedeselskabets fond
- Femern Belt development
- Interreg midler

Hvad angår driftsøkonomien er den for nuværende interessentkreds ikke stærk nok til at bære. Det vil enten kræve flere økonomisk stærke interessenter til Spireriet eller en driftsøkonomi, som baserer sig på kommunal støtte eller anden form for medfinansiering - fx støtte-medlemmer eller et betalende erhvervsnetværk omkring Spireriet.

### Netværk og kommunikation

Interessentkredsen er stærk, hvad angår viden, netværk og kommunikation. I samlet flok har interessenterne gode forbindelser til både frivillige netværk, lokalområdet og relevante professionelle sektorer indenfor fødevarer og dyrkning. Det betyder også, at interessentkredsen omkring Spireriet har god adgang til kommunikationskanaler til både den professionelle og civile sektor.

Hvis man i en videre proces skal involvere mindre fødevarereproducenter, kan netop netværk, kommunikation og direkte kontakt til slutbrugeren gennem fælles aktiviteter blive én af de afgørende "salgsargumenter" for Spireriet.

### Viden

Interessentkredsen indbefatter nogle endda meget stærke vidensaktører indenfor både erhvervsudvikling og dyrkning/fødevarereproduktion. Dette videns-cluster kan blive udgangspunkt for Spireriets fremtidige profil som videnscenter. For flere af de vidensstærke interessenter er det en forudsætning for deres interesse i projektet, at Spireriet bliver et innovativt videnscenter, hvor ny viden og nye metoder udformes og afprøves.

Samtidig er der i interessentkredsen en stor gruppe frivillige foreninger, som efterspørger viden, undervisning og inspiration til deres praktiske arbejde omkring naturoplevelser, dyrkning og havebrug. Der er altså potentielt en fremragende synergi imellem de vidensstærke interessenter og de frivillige foreninger.

Det skal understreges, at de frivillige foreninger ligeledes bidrager med vidensressourcer, især i form af praktisk erfaring med havebrug og frivillig organisering.

### Liv og synlighed

Hvad angår liv og synlighed for Spireriet er de stærkeste aktører uddannelsesinstitutionerne, de to sociale indsatser Guldborgsund Zoo's gartneri og Restart Lindholm samt de frivillige foreninger. Mens uddannelsesinstitutionerne kan placere undervisning i Spireriet i dagtimerne, og Guldborgsund Zoo og Restart Lindholm på længere sigt kan have deres daglige aktiviteter på Spireriet, vil de frivillige foreninger primært bruge Spireriet til enkeltstående arrangementer i eftermiddags-/aftentimer og i weekender. Desuden er der den nuværende lejer på Klostergården Katrine Bondes Danseskole, som ligeledes bidrager med lokal forankring og liv på stedet alle hverdage i eftermiddagstimer samt ved enkelte årlige weekendarrangementer.

Det er altså mange synlige og udadvendte aktiviteter blandt Spireriets interessenter, men det er uafklaret, om der er tilstrækkeligt til at levendegøre Spireriet i dagtimerne på en daglig basis, da mange af interessenterne primært vil bruge Spireriet på projektbasis eller til enkeltstående arrangementer.

Samtidig er der spørgsmålet om rækkevidden for synlighed. De udadvendte og synlige aktiviteter afvikles primært af mindre lokale frivillige aktører samt uddannelsesinstitutionerne. Hvis Spireriet ønsker at være et fyrtårnsprojekt for regionen, som skal tiltrække turister fra et større nationalt og internationalt opland, er der brug for én eller flere nøglebegivenheder eller aktiviteter, som er af mere unik eller spektakulær karakter sammenlignet med de, der former sig blandt den nuværende interessentkreds.

En mulighed der tegner sig allerede nu, er at Praktisk Økologi potentielt kan placere deres Mere Liv i Haven festival 2015 på Spireriet, som tiltrækker 300 - 400 mennesker fra hele landet. Spireriet har brug for udadvendte arrangementer i den størrelsesorden, for at blive det fyrtårnsprojekt for Nykøbing Falster, som der lægges op til i projektbeskrivelsen.

## FACILITETER

Overordnet set tegner der sig et billede af interessenternes ønsker om faciliteter, som ligger udmærket i forlængelse af de lokaler og arealer, der er til rådighed på Klostergården. Der efterspørges både udendørs og indendørs faciliteter, og blandt indendørs faciliteter ønskes både velrenoverede møde-, konference- eller undervisningslokaler og mere rustikke værkstedsfaciliteter.

Blandt de kontaktede interessenter er de efterspurgte faciliteter følgende:

Faciliteter	Interessenter	Specifikationer
Værksteder	Lindeskovskolen Haveselskabet Aktive Kvinder	Til æblemosting, ølbrygning (Lindeskovskolen) Til pileflet, smedearbejde (Haveselskabet) Til blomsterbinding, smykkeproduktion, syværksted (Aktive Kvinder)
Køkken	Lindeskovskolen Aktive Kvinder Praktisk Økologi Dansk Naturfredningsforening	Med mulighed for eksperimenter med mad (Lindeskovskolen)
Væksthus	Guldborgsund Zoo	Med moderne væksthusfaciliteter til brugere med særlige behov. Ca. 800 m <sup>2</sup>
Depot	Guldborgsund Zoo	Ca. 200 m <sup>2</sup>
Frokoststue/ kantine / medarbejderlokale	Guldborgsund Zoo Business LF	
Selvstændigt kontor	Restart Lindholm	Lukket kontor til helhedsplanens medarbejdere
Konferencelokaler større skala	DLS Restart Lindholm	Til min. 150 personer (DLS) Op til 200 personer (Restart Lindholm)

Forsamlingslokaler middel skala	Haveselskabet Aktive Kvinder	Til min. 60 personer (Haveselskabet) Til foredrag, hyggeaften, banko, fællesspisning (Aktive Kvinder) med lærred, projektor, osv.
Undervisningslokaler mindre skala	Praktisk Økologi Business LF Leisure Management Haveselskabet Aktive Kvinder Dansk Naturfredningsforening Restart Lindholm	Til ca. 20 - 25 personer (Praktisk Økologi, Dansk Naturfredningsforening) Med adgang for kørestole (Haveselskabet) Med lærred, projektor, osv.
Haver (haver - fortsat)	Praktisk Økologi Haveselskabet	Til økologisk demonstrationshave, ca. 50 m <sup>2</sup> (Praktisk Økologi) Til at lave praktisk undervisning i betonstøbning, såning, beskæring, stenhugning, podning (Haveselskabet)
Frie udearealer	Praktisk Økologi KFUM FDF Restart Lindholm	Til at afvikle større festival med ca. 300 - 400 deltagere (Praktisk Økologi) Med faciliteter til friluftsoplevelser, eks. klatrevæg (KFUM, FDF) Udearealer til sport (Restart Lindholm)

**Arealfordeling**

Der er på nuværende tidspunkt kun to aktører, som har ytret ønske om en fast base på Spireriet; Guldborgsund Zoo og Botanisk Have samt Restart Lindholm. Guldborgsund Zoo er interesseret i at have deres gartneri med 10 - 15 medarbejdere på Spireriets og Restart Lindholm er på længere sigt interesseret i at henlægge deres sekretariat til Spireriet.

Det er altså umiddelbart en forholdsvis lille del af arealerne, som vil blive anvendt på kontinuerlig daglig basis. For Guldborgsund Zoo drejer det sig om 800 m<sup>2</sup> væksthuse, 200 m<sup>2</sup> depot samt personale-/frokoststue. Sidstnævnte kan udmærket tænkes sammen med en kantinefunktion, som også kan benyttes af Spireriets andre interessenter. For Restart Lindholm drejer det sig om kontorlokaler til 3 - 4 personer.

Alle øvrige aktører har ytret ønske om at bruge Spireriets faciliteter til enkeltstående arrangementer eller på projektbasis, dvs. intensivt i kortere perioder. Der er altså rig mulighed for at lade interessenterne deles om pladsen og faciliteterne. Samtidig er der stor samklang mellem de forskellige interessenter ønsker til faciliteter. Der er altså kun et positivt

sammenfald mellem interessenternes behov for faciliteter og deres forventede tidsforbrug på Spireriet, som tillader at mange aktører kan deles om de samme faciliteter og dermed få en naturlig fælles interesse i samarbejde omkring Spireriet.

En mulig fordeling af de ønskede faciliteter i Spireriet kunne se således ud:

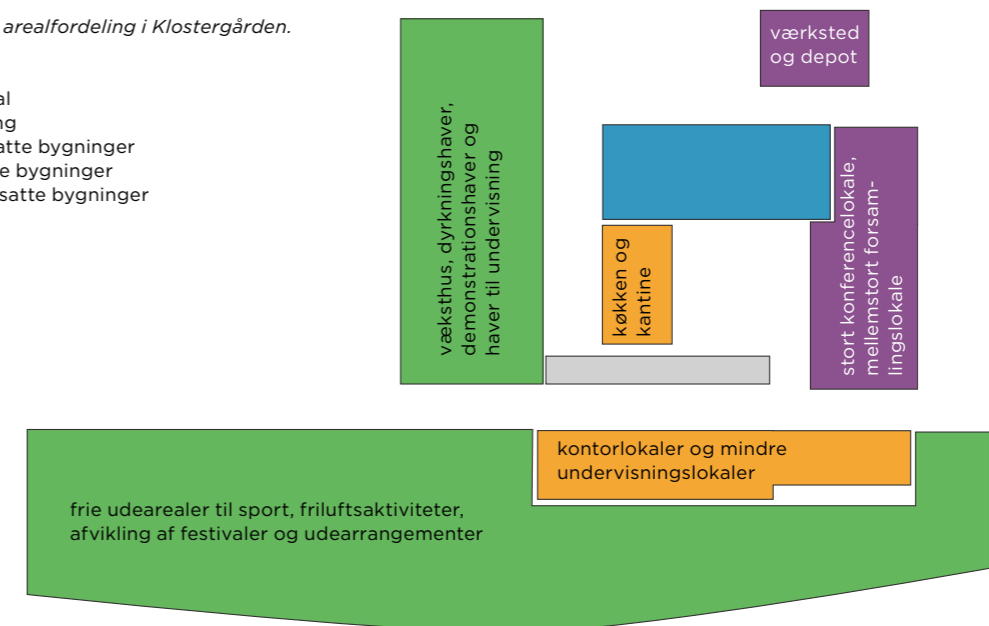
**Istandsættelse**

Et fuldt udbygget Spireriet med de nævnte faciliteter vil kræve en del istandsættelse og etablering af nye funktioner på både inde- og udearealer. Bygningerne er på nuværende tidspunkt ikke gearede til et videnscenter for dyrkning, men de grundlæggende elementer er til stede: Bygninger egnede til kontor og mødefaciliteter, bygninger egnede til værkstedsfaciliteter, store udearealer samt nærhed til natur og vand.

De mest omfattende omdannelsesopgaver i det skitserede forslag til arealfordeling ligger i at etablere køkken i det nuværende butikslokale samt etablere møde- og konferencelokaler i den store ladebygning. Her er på nuværende tidspunkt ingen af de fornødne funktionaliteter. Ved en sådan om-

Forslag til arealfordeling i Klostergården.

- Udeareal
- Parkering
- Istandsatte bygninger
- Udlejede bygninger
- Uistandsatte bygninger





Kontorbygningen til Klostergården.

dannelse er det helt afgørende at bevare ladens historiske og rustikke udtryk, der gør fortællingen om dyrkning og lokale råvarer nærværende i rummet. En sådan conferencefacilitet vil være afgørende for, at Spireriet bliver en attraktiv lokalitet for eksterne vidensaktører indenfor feltet.

Der er et stykke vej til et fuldt udbygget Spireriet, både hvad angår inde- og udearealer. Dette er imidlertid en stor ressource for projektet. Brugerdrevne projekter kræver ejerskab for at blive bæredygtige over tid, og det mest involverende og forpligtende man kan udsætte en gruppe for, er at bede dem indrette deres egne omgivelser. Især for de mindre professionelle interessenter såsom de frivillige foreninger, sociale indsatser og evt. mindre producenter vil det være en stor fordel for selv at kunne indrette egne haver og lokaler. Derfor er det ikke et problem men snarere en fordel, at der ikke på nuværende tidspunkt findes et fuldt istandsat Spireriet eller en færdig plan for istandsættelsen.

### Placering

En udfordring for Spireriet er dets placering på Ydre Østerbro, som er relativt langt fra knudepunktet for offentlig transport i Nykøbing F's centrum. Business LF har givet udtryk for, at denne placering afskriver interessentgruppen af nystartede iværksættere,

som de har kontakt til gennem deres Vækstfabrikker og det fremtidige Innovationshus.

Dette samt risikoen for konkurrence med initiativet Vækstfabrikkerne og Innovationshuset, der også er lokaliseret i området, er argument for, at Spireriet ikke skal prioritere målgruppen af nystartede iværksættere, men i stedet koncentrere sig om virksomheder, der har mere direkte relation til dyrkning og fødevarer, og som derfor vil kunne se en umiddelbar fordel ved at placere sig på Spireriet på trods af den relativt længere afstand til centrum.

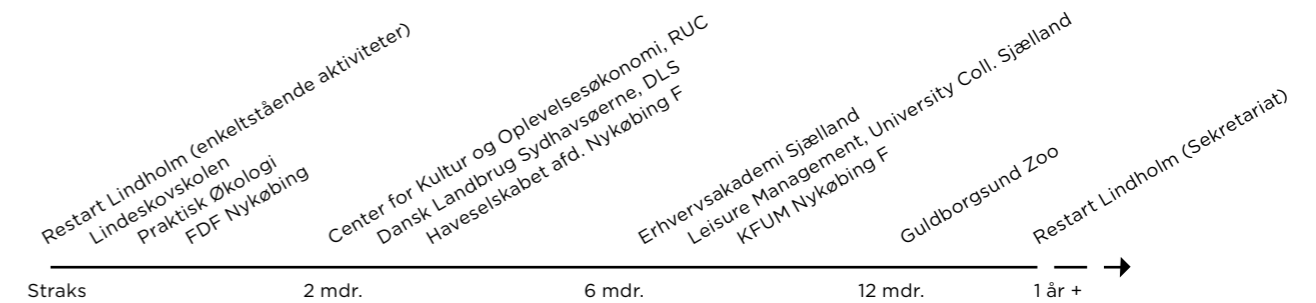
Chancerne for at få mindre fødevarer virksomheder til at placere deres daglige aktiviteter på Spireriet må dog betragtes som begrænsede, da de fleste arbejder hjemmefra og i nærheden af deres dyrkningsanlæg. Derimod er det Business LF's vurdering, at flere af disse aktører efterspørger sparring omkring markedsføring og kundekontakt og evt. distribution. Derfor kunne det være en mulighed at sætse på fælles udadvendte faciliteter og aktiviteter for fødevarerproducenter på Spireriet, såsom fælles lager, netværkssparring, showroom, gårdbutik, festival, osv.

## TIDSHORISONT

Der er forskel på de forskellige interessenters tidshorisont ift. at kunne flytte aktiviteter til Spireriet. Flere af de frivillige foreninger samt Restart Lindholm og Lindeskovskolen kan med kort varsel flytte aktiviteter til Spireriet, mens uddannelsesinstitutionerne for ungdomsuddannelser og de videregående uddannelser planlægger et semester af gangen og derfor har brug for længere planlægning. Guldborgsund Zoo, som er en institution under Guldborgsund Kommune, har en længere planlægningshorisont, og muligheden for at flytte Restart Lindholms sekretariatsfunktion til Spireriet har også længere udsigter.

Der er altså dels en tendens til, at de frivillige foreninger kan rykke hurtigere end de større institutioner, med Lindeskovskolen og Restart Lindholm som undtagelser. Desuden er det symptomatisk, at interessenterne, som forventer at bruge Spireriet til enkeltstående arrangementer, kan handle hurtigt, mens de potentielle faste lejere (Guldborgsund Zoo og Restart Lindholm) har behov for tid, planlægning og en større afklaring omkring projektet, før de eventuelt kan flytte deres faste aktiviteter til Spireriet.

### Interessenternes tidshorisonter ift. at ibrugtage Spireriet:



### Ukendt:

- Business LF
- Grønt Center
- Aktive Kvinder Nykøbing F
- Dansk Naturfredningsforening afd. Guldborgsund

## ORGANISERING

I dialogen med interessenterne er det erfaret, at der er en stor nysgerrighed til tankerne bag Spireriet. Visionen med Spireriet har vakt interesse, og der har over en bred kam været positive tilkendegivelser i forhold til at blive en del af Spireriet. Interessenterne kan godt se, at der er et behov for Spireriet og vil gerne være en del af det fællesskab, der kan opstå på stedet og således også bidrage med aktiviteter, der skaber den samlede profil.

Kendetegnende for interessenterne er dog, at deres interesse overvejende vedrører faciliteter, der endnu ikke er etableret på Spireriet. Der må formodes at gå lang tid, før der etableres professionelle faciliteter på Spireriet, der lever op til den standard, som forventes af et moderne videnscenter for dyrkning og fødevarer. Den formodning bygges på 3 antagelser:

- Spireriet vil ikke indgå i en politisk proces med mulighed for støtte før budgetforhandlingerne i efteråret 2015
- At fundraise til etablering af professionelle faciliteter på Spireriet er en langstrakt og usikker proces
- Der findes ikke på nuværende tidspunkt interessenter, der har midler til at etablere nye faciliteter i større skala i Spireriet

Der er altså et behov for på den ene side at igangsætte en langsigtet proces for at udvikle og udbygge Spireriet til dets fulde potentiale samt et presserende behov for at udnytte det nuværende momentum for at aktivere de mange interessenter, der har vist positiv interesse omkring Spireriet. Især for de mindre aktører, som ikke har store krav til istandsættelse og faciliteter, vil en lang ventetid være ødelæggende for deres ejerskab til projektet. De større aktører kan i højere grad involvere sig i en længerevarende udviklingsproces omkring Spireriet, med udsigt til et fuldt udbygget Spireriet med professionelle faciliteter.

Derfor anbefales en faseinddelt proces, som tager hensyn til begge typer af interessenter, og som således både søger at etablere en bæredygtig organisering og økonomi omkring Spireriet på længere sigt, og samtidig åbner for aktivering af Klostergården med aktiviteter relateret til dyrkning og fødevarer indenfor ganske kort tid.

### 0. Præfase: Igangsættelse

Når forretningsplanen er færdig, vil der være et godt grundlag for at træffe en beslutning vedrørende Spireriets fremtid. Hvad end det besluttes at lukke projektet ned eller igangsætte en etableringsproces, vil det være hensigtsmæssigt at invitere interessenterne tilbage i processen, så der er åbenhed omkring arbejdet, og de får indflydelse på den endelige udformning.

Ejeren:

Ejeren er den første, der skal præsenteres for forretningsplanen og "godkende" den i forhold til at arbejde videre med hans sted som et fremtidigt Spireriet. Ejeren bliver flaskehals på projektet, og inden interessenterne bliver inviteret med, skal der laves en aftale med ejeren, hvis endelige udfald selvsagt må komme an på en forhandling.

Interessentmøde:

Det er en god gruppe af interessenter, der er blevet engageret i udviklingen af Spireriet, og deres interesse for projektet skal fastholdes. Derfor anbefales det at afholde et informationsmøde, når forretningsplanen er færdig, hvor interessenterne bliver præsenteret for resultaterne. Hvad end der kommer fuld gang i Spireriet eller ej, så vil det være et stort aktiv for Guldborgsund Kommune at holde interessenterne orienteret om planerne, da dette også vil kunne bidrage med ressourcer til realiseringen af visionen omkring den langsigtede udvikling af ydre Østerbro med fokus på dyrkning.

### 1. Fase: Aktivering & projektudvikling

Der er et ønske om at komme i gang med aktiviteter i Spireriet inden for en overskuelig fremtid, men da ressourcerne til etablering endnu ikke er til stede,

skal der tænkes i alternative baner. Der bliver nødt til at være et stort fokus på en inddragende og gennemsigtig proces, hvor interessenterne bliver involveret i udviklingen. Derved kan der igangsættes aktiviteter på kort sigt, så kimen til det fællesskab, der skal skabe Spireriet som et professionelt videnscenter på lang sigt, kan lægges.

Der er som udgangspunkt to metoder til at nærme sig etablering af Spireriet. Den ene er at prioritere projektudviklingen, og den anden er at starte aktiviteter op uafhængigt af etableringsmidler. Det foreslåes, at forfølgelsen af disse muligheder sker sideløbende i fase 1.

Aktivering:

En aktivering af interessenternes ressourcer på Spireriet behøver ikke at have lange udsigter og være en stor udgift, da der allerede er tomme lokaler og en samarbejdsvillig ejer. Det giver mulighed for, at der kan etableres midlertidige og billige/gratis lejemål, der engagerer interessenterne, skaber aktivitet på stedet og dermed påbegyndes en profilering af Spireriet på en bæredygtig og økonomisk uforpligtende måde.

Da ejeren samtidig viser velvillighed overfor planerne med Spireriet har et ønske om at afhænde bygningen hurtigst muligt, vil det kræve, at der præsenteres en fleksibel aftale, så han ikke skal forpligte sig over evne. Ejers forpligtelse til Spireriet eksisterer kun så længe, der ikke er mere lukrative alternativer, og han afsøger i øjeblikket markedet for disse.

Kommunen kunne med fordel lave en aftale om brugsret til et par lokaler med ejeren, så der kan igangsættes midlertidige aktiviteter i lokalerne, som interessenter kan benytte sig af uden omkostninger. Risikoen skal ligge hos kommunen, da det er urealistisk at forestille sig, at interessenterne selv vil forpligte sig kontraktligt i første omgang. "Kontrakten" med interessenterne kan derimod omhandle, at de laver aktiviteter, der giver værdi til Spireriet i form af fx offentligt tilgængelige arrangementer.

Præmissen for at invitere til fremtidig engagement på Spireriet er for nuværende, at der er nogle rammer, der måske en gang i fremtiden vil blive omdannet til et innovativt væksthuse for dyrkning. Flere interessenter har imidlertid givet udtryk for, at de kun har behov for et interimistisk undervisnings- og forsamlingslokale med basal indretning, så med nogle borde/stole, en tavle og en projektor vil der hurtigt kunne startes aktiviteter på Spireriet uden nævneværdige omkostninger.

Det vil dog kræve et stykke opsøgende arbejde at gøre opmærksom på de nye muligheder, der opstår med de tilgængelige lokaler på Spireriet. Da der allerede er en del interessenter, der har udtrykt interesse for at afholde arrangementer på Spireriet, vil det dog i første omgang kun kræve en overbevisende henvendelse til interessenterne om, at det er en god idé at lægge (nogle af) deres arrangementer på Spireriet.

I første omgang må der fokuseres på institutions- og foreningsliv samt på de lokale beboere, når interessenterne skal involveres. Her vil det give mening at brede profilen for Spireriet ud, så det ikke nødvendigvis kun indbefatter dyrkning. Det bærende princip i denne fase er således mere at takke ja til de tilbud, der måtte komme i stedet for at have et kriterie om, at aktiviteterne skal omhandle dyrkning.

Udover at den hurtige aktivering af interessenterne er en bæredygtig måde at søsætte et projekt, er det også en afprøvning af interessenternes engagement i Spireriet. I tilfælde af aktivitet på stedet vil der endvidere komme værdifuld dokumentation til den videre proces og sandsynligheden for, at Spireriet kan opnå støtte på lang sigt øges. Endeligt vil det øge sandsynligheden for at kunne tiltrække dem, der arbejder professionelt med dyrkning i et længere perspektiv.

Projektudvikling:

At projektudvikle kræver ressourcer i form af tid og kompetencer, og disse ressourcer bliver afgørende at få aktiveret, da der ikke er økonomiske ressour-



cer i projektet endnu. Mange interessenter har udtrykt interesse i at deltage i udviklingen af Spireriet, men hvis det skal lykkes at aktivere interessenterne i udviklingen, skal Guldborgsund Kommune spille en fremtrædende rolle.

Guldborgsund Kommune skal ikke stå alene med ansvaret for at projektudviklingen, men det må i første omgang være kommunens opgave at være det bindeled, der skal få alle de løse ender til at mødes og til at bevæge processen fremad.

Nøglen til succes i projektudviklingen ligger i at give interessenterne ejerskab over processen og dermed give plads til at lade interessenternes egne idéer komme i spil. Det gode partnerskab er kendetegnet ved, at alle parter vinder på samarbejdet, og med hensyn til projektudviklingen kan gevinsten for interessenterne i første omgang være at få beslutningskompetence, så projektet kan præges i en retning, interessenterne ønsker.

For at skabe det forpligtende fællesskab, der kan drive projektet fremad, kan der etableres en styregruppe bestående af de personer, der har udtrykt interesse i at indgå i en udviklingsproces. Styregruppen har til formål at udforme den overordnede strategi for projektet i form af fundraising, profilering og netværksdannelse. Også ejeren kunne med fordel inviteres med i styregruppen for at forkorte vejen fra tanke til handling i forhold til at gøre brug af faciliteterne.

Styregruppen skal ikke som udgangspunkt være den eksekverende enhed, da interessenterne i første omgang kun har indvilget til at indgå i et udviklende team. Da der er meget arbejde i at fundraise, profilere og netværke skal det i første omgang tænkes uden om styregruppen, og her vil styregruppen kunne etablere arbejdsgrupper, der får ansvar for de konkrete opgaver med at realisere Spireriet. Et eksempel på en arbejdsgruppe kunne være en fundraisinggruppe. Kommunen kan med fordel være repræsenteret i såvel styregruppe som arbejdsgrupper, men kan ikke være den primære drivkraft, da projektet skal være selv bærende.

Det relationelle spiller en afgørende rolle i projektudviklingen, og fra kommunens side skal der ikke kun tænkes i at involvere det politiske lag, men også at have en løbende dialog med interessenterne. Interessenterne skal opleve, at de løbende bliver orienteret, og at der bliver fulgt op på de idéer, de bringer på banen.

## 2. Fase: Overdragelse og konsolidering

Da der skal etableres et innovativt videnscenter indenfor dyrkning og fødevarer, skal der løbende tiltrækkes viden og aktivitet til Spireriet, og her vil man kunne gøre brug af det ressourcestærke netværk, der er blevet kortlagt med denne undersøgelse. Målet er, at kommunen i denne fase kan trække sig tilbage i takt med en formalisering af arbejdet og en løbende involvering af interessenter.

På nuværende tidspunkt har styregruppen konsolideret sig, og der er involveret flere ressourcestærke interessenter i Spireriet, og det primære fokus går fra aktivering til at omhandle en mere formel organisering af Spireriet. Styregruppen har formuleret nogle indsatsområder, som de eksisterende brugere også er en del af, og der vil også være en begyndende økonomi i Spireriet.

Da styregruppen skal have beslutningskompetence til at definere denne fase, vil forslagene her være anbefalinger til, hvordan styregruppen kan skabe en økonomisk model for Spireriet, sådan som projektet ser ud på dette tidspunkt.

Lejere:

Ved hjælp af de midlertidige aktiviteter og det opsøgende arbejde med at involvere interessenterne, har de første betalende lejere nu indfundet sig, og der er i det små begyndt at være et miljø omkring dyrkning på Spireriet. Der er etableret nogle udenørs haver, der er afholdt flere mindre arrangementer, og der sidder lejere på daglig basis.

Styregruppen har været involveret i at udforme aftaler med lejerne, så de ikke kun bidrager med økonomi, men at der hos lejerne også ligger en forplig-

telse i at bringe anden værdi til Spireriet. Det kan fx være i form af deltagelse i fælles møder, afholdelse af arrangementer eller bidrag til den daglige drift.

Festival/konference:

Der skal være noget på Spireriet, der giver anledning til at interessenter begynder at samarbejde på kryds og tværs. Det kunne være at arrangere en festival eller en konference, der forener og synliggør de ressourcer, der er hos interessenterne. Samtidig vil det være en mulighed for at tiltrække flere ressourcer og opmærksomhed til Spireriet.

Styregruppen kan være tovholder på arrangementet og har i samarbejde med kommunen fundet midler, så arrangementet kan leve op til ambitionen med Spireriet om at præsentere innovative løsninger på dyrkning. Arrangementet er årligt tilbagevendende og bliver kendt som den begivenhed i Danmark, der præsenterer fremtiden for dyrkning og dyrkning.

Husvært:

Optimalt set kan Spireriet understøttes af en koordinerende person, som er til stede og tilgængelig på stedet i døgndrift for at gøre det ekstra attraktivt for interessenter at leje sig ind i Spireriet. Dette kan være i form af en pedellignende ansættelse, da der også vil være en del praktisk arbejde forbundet med drift af Spireriet. En sådan stilling er hvad man her vil kalde en husvært. Husværten tager sig af forefaldende arbejde og vil samtidig være ansigtet udadtil, når Spireriet skal vises frem.

Udover at afhjælpe div. usikkerheder og praktiske spørgsmål i en opstartsfasen vil en prioriteret facilitering højne niveauet for samarbejde på tværs af Spireriets aktører og sikre, at de forskellige aktørers ressourcer bliver aktiveret i hele organisationen.

Husværten vil blive fundet i et samarbejde mellem styregruppen og kommunen. Udover lønnen vil der med stillingen følge den lejlighed, der er i hovedbygningen på Spireriet. Da husværten bor på Spireriet, vil der være mulighed for en høj grad af fleksibilitet hvad angår brugernes adgang til faciliteterne.



En længe af Klostergården.

Inspiration til koordinerende jobfunktion i et lignende miljø kan hentes hos PB43 på Amager (DK) (<http://pb43.dk/om-pb43/>), som ligesom Spireriet huser lejere af meget forskellig karakter i en kollektiv organisation. Inspiration til formaliserede samarbejde mellem eksempelvis uddannelsesinstitutioner og erhvervsdrivende kan hentes hos FabLab Innovation i Odense (DK), som faciliterer praktikforløb, uddannelsesforløb for iværksættere, udviklingsforløb for virksomheder m.m. (<http://www.fablabinnovation.dk/om-fablab/>)

## 3. Fase: Spireriet fuldt udbygget

Skal Spireriet blive et innovativt videnscenter for dyrkning og fødevarer kræver det professionelle faciliteter med væksthuse, kontorer og konference- og undervisningslokaler. Styregruppen har i samarbejde med kommunen fundraiseret, så der i fase 3 er muligheder for at etablere disse faciliteter og udbygge Spireriet fuldt ud.

Samtidig er der skabt en forretningsmodel, der nærer fællesskabet på Spireriet. Lejerne får adgang til en mangfoldighed af tilbud og ressourcer, som gør, at lejerne ikke kun gladeligt betaler for lokalerne, men også de fælles faciliteter.

## SPIRERIETS FREMTIDIGE STATUS

Som indledning til dette afsluttende afsnit er det værd at nævne, at det at lade dyrkning være det bærende princip i en udvikling af et område er både visionært og innovativt. Føres planerne ud i livet med opbakning fra en bred gruppe af interessenter, vil det få stor opmærksomhed, og Guldborgsund vil kunne profilere sig som en kommune, der tænker innovativt og bæredygtigt.

Spireriet kan blive det, der kickstarter udviklingen af området, og deri ligger der en motivation for at komme i gang med aktiviteter på stedet. Der er dog ingen tvivl om, at det bliver svært at få realiseret ambitionen om et innovativt videnscenter med fokus på dyrkning på Østerbro i Nykøbing Falster. Der er dog 30 års udviklingsplan for området, så er man tålmodig, vil det kunne lade sig gøre over tid.

### Kommunens rolle

Det vurderes, at der er grobund for at starte Spireriet op som et innovativt videnscenter med aktiviteter, der spænder vidt mellem forskellige interessentgrupper: Foreninger, erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner m.m. Skal Spireriet etableres, kræver det dog facilitetering af "aktivering" og "projektudvikling", som nævnt i fase 1, og der er ikke andre end Guldborgsund Kommune til at gøre det på nuværende tidspunkt.

Derfor vil det springende punkt være, om Guldborgsund Kommune har ressourcer til at varetage

denne rolle. Har Guldborgsund Kommune tålmodighed og vilje til at starte en usikker proces op i det små, og vil ejeren stille nogle lokaler til rådighed for en midlertidig periode, vil der være mulighed for at bygge et videnscenter op fra bunden.

Er kommunen åben og inddragende omkring processen og samtidig formår at formidle visionen med projektet, vil sandsynligheden for at interessenterne over tid vil investere i og etablere sig i Spireriet øges.

### Interessenternes bidrag

Det forpligtende element, i form af en skriftlig tilkendegivelse af et fremtidigt engagement i Spireriet, er for nuværende umuligt at få interessenterne til at skrive under på. Kravet om en underskrift vil med stor sandsynlighed få interessenterne til at melde sig ud af interessentkredsen, da det er meget usikkert, om og hvordan Spireriet bliver etableret, og hvad interessenterne dermed får ud af deres økonomiske bidrag.

I stedet må der fokuseres på andre forpligtende tiltag i processen og i fase 1 omhandler det projektudvikling og det relationelle aspekt, hvorefter der i fase 2 kan komme kontrakter på tale. Umiddelbart vil det først være i fase 3, de økonomiske forpligtelser udmønter sig i fysiske forbedringer på Spireriet.

Det er vigtigt med fingerspidsfornemmelse for interessenternes tankegang og interesser, og det anbefales, at Guldborgsund Kommune forfølger dialogvejen på nuværende tidspunkt.



Klostergården set fra Prinsholm, med kontorbygning og villa i forgrunden.



04

Program

---

KAPITEL 4

---

## PROGRAM FOR VÆKSTKVARTERET - EN BÆREDYGTIG BYDEL

**”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 bevægelse.”**

[Konkurrenceforslag: Dyrk Din By – Fremtidens Ydre Østerbro]

Spireriet er placeret i Vækstkvarteret under Dyrk Din By for at lade projektet fungerer som katalysator for en mental byomdannelse. Målet er, at det liv, der skabes med Spireriet, er med til at ændre opfattelsen af området fra nedslidt erhvervsområde til livligt og attraktivt byområde.

Det er væsentlig i denne sammenhæng også at have fokus på den overordnede udvikling, så Vækstkvarteret fortsætter og underbygger den udvikling Spireriet igangsætter. Det vil underminere det liv og den identitet Spireriet opnår, hvis Vækstkvarteret får et andet fokus end dyrkning og fællesskab. Det handler kort sagt om at lade Spireriet og Vækstkvarteret understøtte og styrke hinanden. Derfor indeholder dette afsnit en række forskellige retningslinjer, for udviklingen af Vækstkvarteret.

De grundlæggende ideer og retningslinjerne bygger på konkurrenceforslaget fra ”Fremtidens Forstæder”, der er udarbejdet af team Elkiær+Ebbeskov, hvor også Spireriet er forslået som katalysator for området. Hertil er tilføjet en række inspirationer til arkitektur og byrum, der kan styrke områdets karakter og bidrage til den mentale byomdannelse.



*En ubebygget grund, centralt placeret i ”Vækstkvarteret”.*

Vækstkvarteret skal således skabe en bæredygtig bydel, hvor der i høj grad lægges vægt på dyrkning af spiselige planter og dyrkning af fællesskab i byrummet. På den måde bevæger området sig fra at være domineret af store bygningsvolumener med industripræg, brede veje og tung trafik, til at være et attraktivt område med grønne byrum der opfordrer til dyrkning og fællesskab. Omdannelsen kan skabes på et utal af forskellige måder, der hver især appellerer til forskellige personer. Det er i høj grad også en del af visionen at skabe en mangfoldig bydel, der inviterer og appellerer til mange forskellige beboere, aktiviteter og fysiske omgivelser.

**Dyrk – bogstavelig og overført: I Fremtidens Forstad dyrker man sin by, for uden 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 bogstavelig 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.**

[Konkurrenceforslag: Dyrk Din By – Fremtidens Ydre Østerbro]



Nykøbing Falster.



"Vækstkvartret" ved Engelsvej og Frankrigsvej.

## HOVEDGREB

Hovedgrebet markerer det allermest væsentlige designmæssige karaktertræk for området. I "Vækstkvartret" er det de to primære bevægelseslinjer i området:

- den kommende centrale bygade, der er ført i en blød bue fra Engelsvej til Prinsholm og
- det grønne rekreative strøg, også kaldet "det vilde spor", der krydser bygaden og giver adgang til vandet fra de bagvedliggende boligområder

De to forbindelser er det, der holder kvarteret sammen, og det er ved at bevæge sig her på, man får den bedste oplevelse og indsigt i områdets identitet og det liv, der leves her.



Hovedgreb for udviklingen i Vækstkvartret.

### Bygaden

Bygaden er gaden, hvor dagligdagens liv udspilles. Alle bygninger vender facaden mod gaden og er rykket helt frem til samme linje nær fortovet. Bebyggelsehøjde falder mod gaden, og den lave højde og nærhed gør, at gaden opleves som tryk, rolig og i menneskelig skala. Gaden er i dag meget bred pga. tilpasningen til lastbiltrafikken, og den kan i fremtiden udnyttes til også at indeholde parkering og mulige opholdszoner ved en bred zone midt i vejen og allébeplantning. Gaden designes som en frodig grøn bygade, hvor trafikken kører på omgivelsernes præmisser, og hvor der er plads til liv, leg og ophold i gaderummet.

### Det vilde strøg

Den grønne rekreative forbindelse tværs gennem området giver ikke kun vækstkvarterets beboere, men også beboerne i Lindholmkvartret nord for, adgang til vandet. Én af områdets helt store styrker er netop den korte afstand til sundet, som gør stedet helt specielt og giver potentiale for at tiltrække nye beboere. Det vilde strøg er en offentlig passage møntet på fodgængere, som leder over jernbanen til et fælles grønt areal i centrum af kvarteret, og videre ned til vandet. Stien vil være kendetegnet med en frodig, grøn og ikke mindst spiselig beplantning.



Solna i Sverige af Kragh & Berglund og BAU, er et eksempel på hvordan byliv og hverdagsaktiviteter kan integreres i selve gademiljøet i et samspil mellem hårde og bløde trafikanter.

## ADGANG TIL OMRÅDET

I dag findes der kun to adgange til området, men når det på sigt skal udvikles til et boligområde, er der behov for at åbne det mere op og skabe nogle bedre forbindelser til nabokvarterene.

Det betyder, at der vil komme to yderligere åbninger mod villakvarteret mod vest, ved at lade eksisterende blinde veje her koble sig på Englandsvej. Det betyder også, at den store barriere, som jernbanen udgør i dag, vil blive nedbrudt af en rekreativ stiforbindelse, som binder vækstkvarteret sammen med lindholmkvarteret.

Sammenkobling mellem Englandsvej og Frankrigsvej ved DLG vil også blive etableret, så der bliver et mere naturligt flow i området.

Adgange til området er vist på illustrationen.



Adgange til området.  
Grøn: stiforbindelse  
Lilla: vejforbindelse

## SIGTELINJER

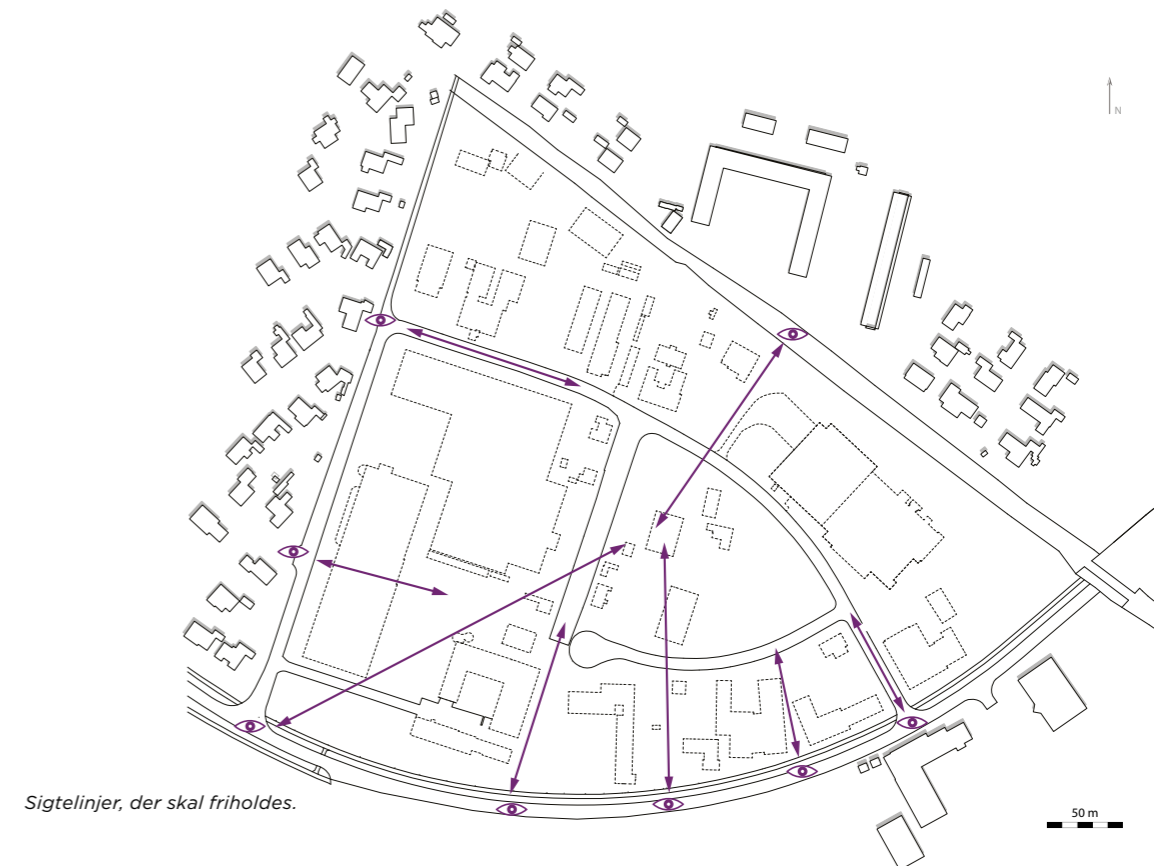
Områdets nye struktur opbygges foruden infrastrukturen omkring nogle få velvalgte sigtelinjer, som skal friholdes, for at sikre en god orientering og indblik/udsigt i området.

Flere af sigtelinjerne peger mod kvarterets center, da det er planlagt til at blive et offentligt grønt rum, hvor beboerne og gæster i kvarteret kan mødes uformelt. Derfor er det væsentligt, at stedet er synligt fra flere placeringer i området, og for trafikanter der kommer forbi via Prinsholm. Sigtelinjerne har nemlig også den væsentlige funktion at "brande" Dyrk Din By-området overfor resten af byen og udefrakommende gæster.

En af områdets væsentligste kvaliteter er udsigten til vandet. Denne kvalitet skal dels sikres gennem friholdelse af sigtelinjer og ved en velovervejede bebyggelsehøjde i området.



Udsigter mod syd.



Sigtelinjer, der skal friholdes.

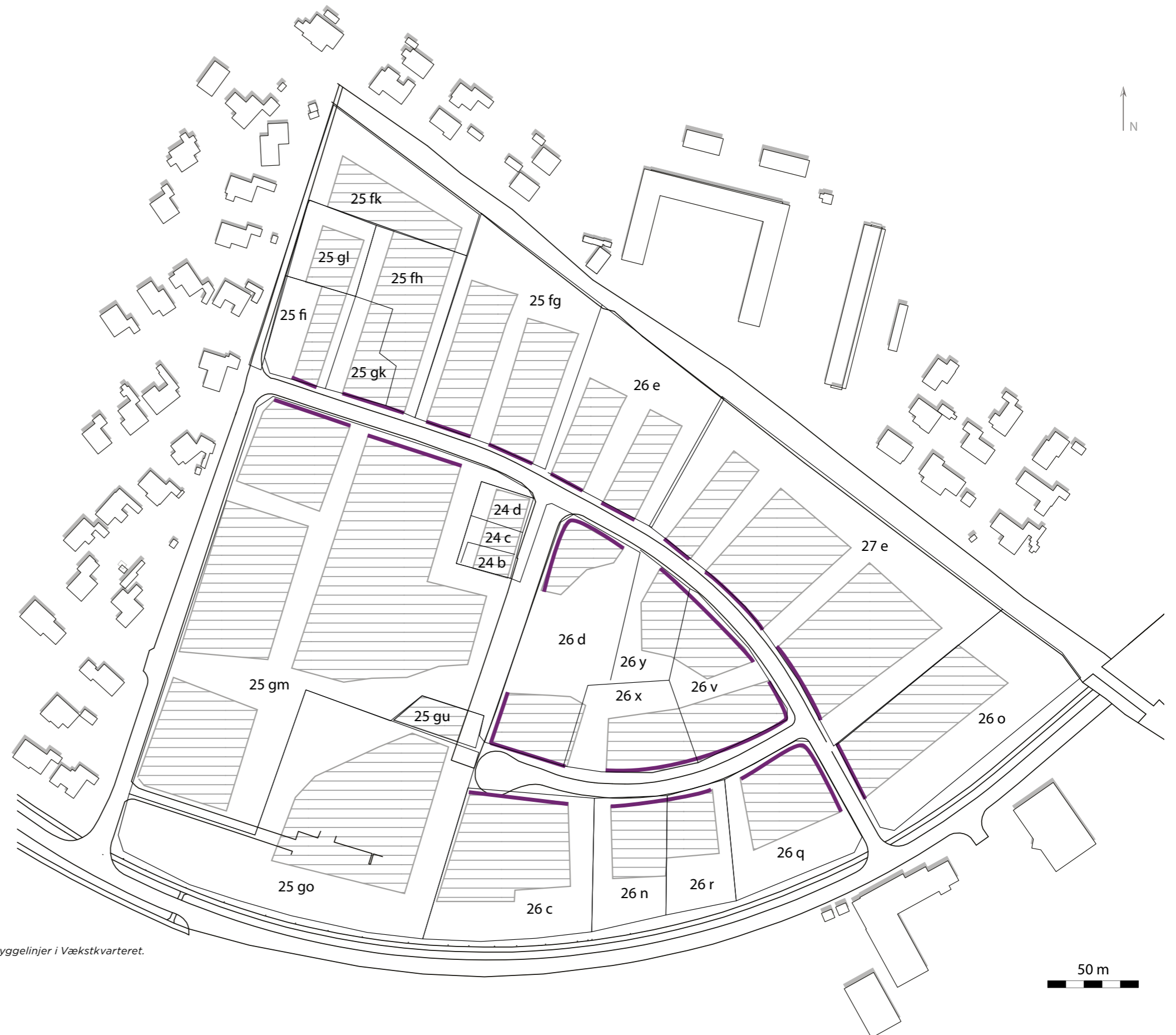
## BYGGEFELTER + FACADELINJER

Som vist på illustrationen er der udlagt følgende byggefelter i området, der sikrer friholdelse af sigtelinjer og friareal til dyrkning, som er grundlaget for visionen bag Dyrk Din By.

Byggefelterne er suppleret af facadelinjer, der angiver, at byggeriet skal placeres med facade på denne linje - også såfremt hele byggefeltet ikke udbygges. Facadelinjerne er vigtige for at opnå et nærværende og trygt gademiljø på den centrale bygade, hvor der er god kontakt mellem bygningerne og livet på gaden.

Byggefelterne er sammen med bebyggelsesprocenterne på næste side fastsat så der er mulighed for at etablere en bred variation af boligtyper i området, som understøtter visionen om et mangfoldigt kvarter, der appellerer til forskellige mennesker.

Bebyggelsesprocenten og byggefeltet angiver en maksimal udnyttelsesgrad, og sikrer, at der er plads til grønne frirum i direkte forbindelse med boligen såvel som til boligtyper, der ikke kræver egne uden-dørs frirum, men i højere grad hæfter sig på offentlige grønne byrum.



Byggefelter og byggelinjer i Vækstkvarteret.

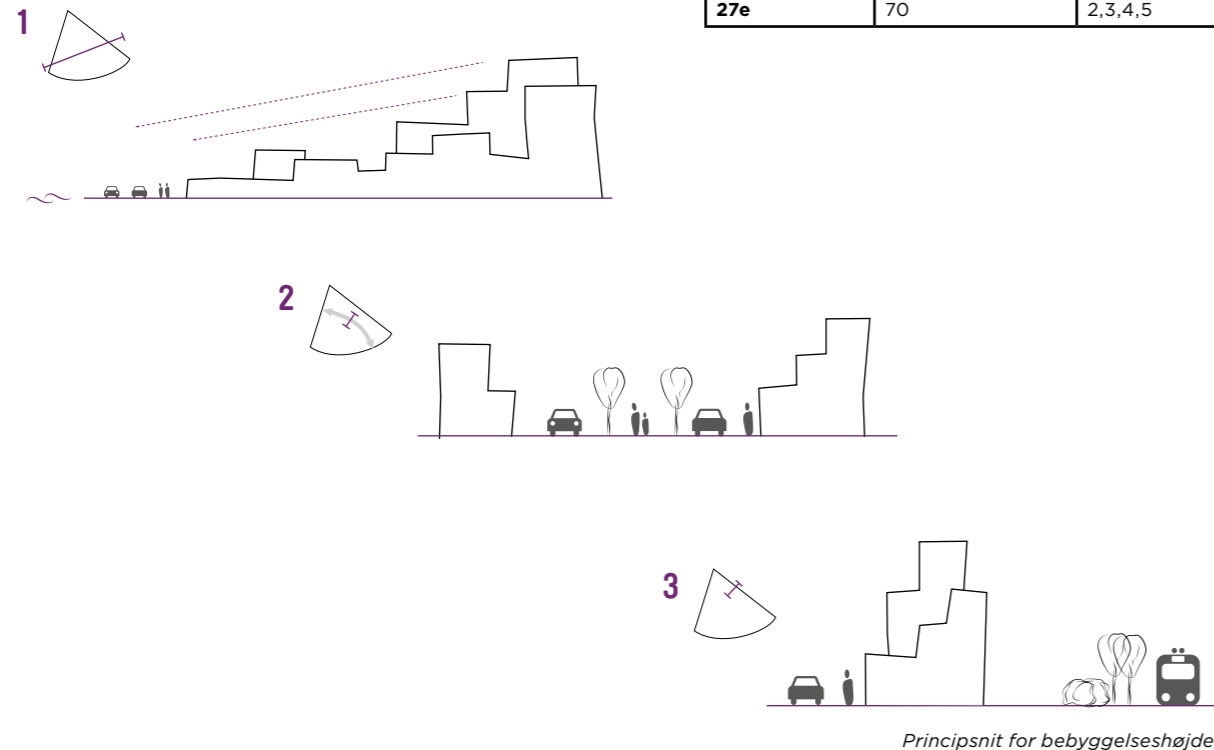
## HØJDER + BEBYGGELSESPROCENT

Herunder er vist tre principsnit, som udgør grundlinjerne bag de fastsatte maksimale bygningshøjder for området.

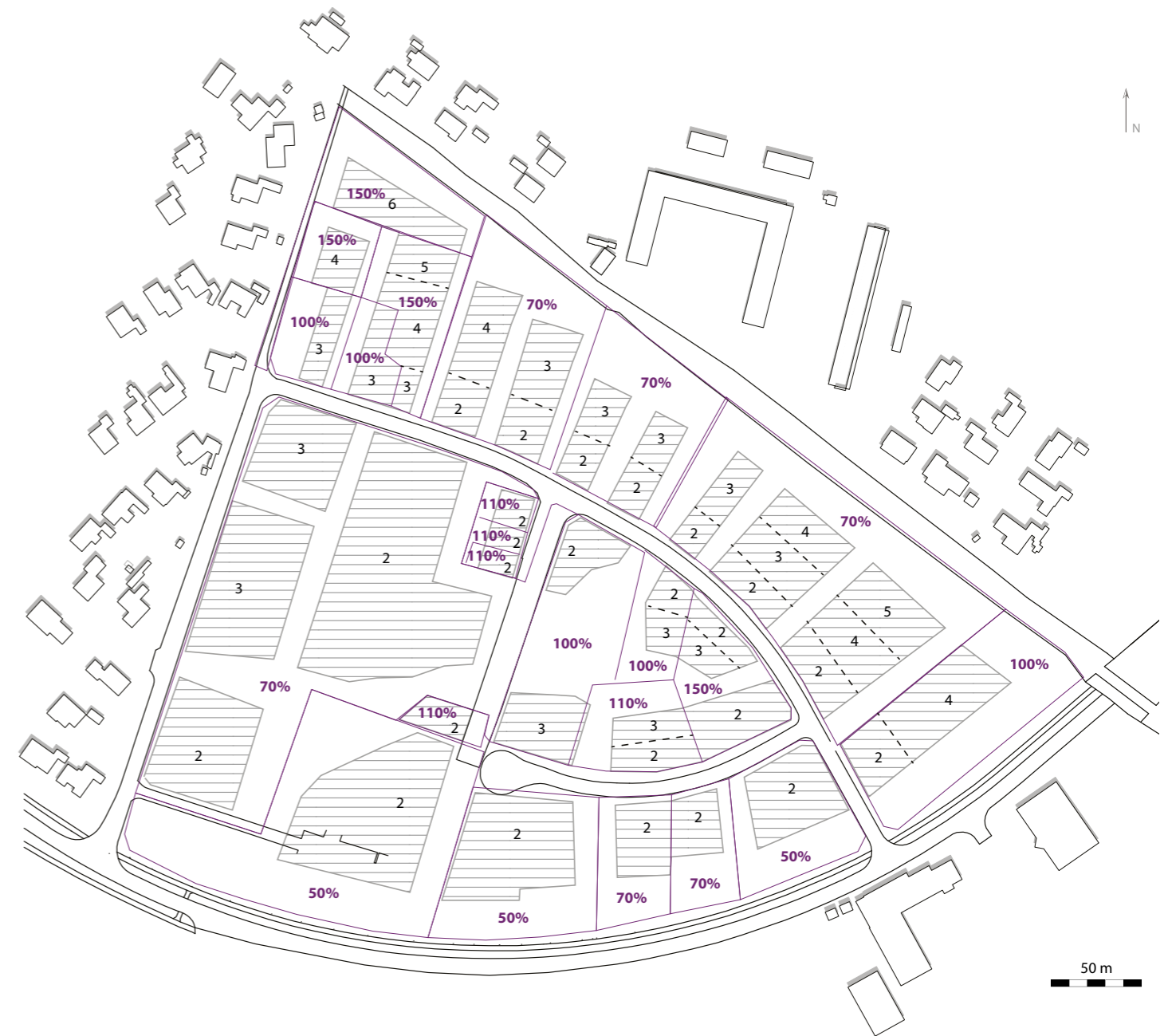
Principsnit 1: Bebyggelsen nedtrappes mod vandet, for at sikre flest mulige udsigt over vandet i Guldborgsund.

Principsnit 2: Gademiljøet tilpasses den menneskelige skala ved at lade bygningerne nedtrappe mod vejen.

Principsnit 3: Der kan bygges højt mod banelegemet i en højde, der spiller sammen med nabobebyggelsen, og i en afstand der ikke generer de nærliggende énfamiliehuse.



Matrikel nr.	Bebyggelses-%	Etage max
24b	110	2
24c	110	2
24d	110	2
25fg	70	2,3,4
25fh	150	3,4,5
25fi	100	3
25fk	150	6
25gk	100	3
25gl	150	4
25gm	70	2,3
25go	50	2
25gu	110	2
26c	50	2
26d	100	2,3
26e	70	2,3
26n	70	2
26o	100	2,4
26q	50	2
26r	70	2
26v	150	2,3
26x	110	2,3
26y	100	2,3
27e	70	2,3,4,5



Illustrationen angiver den maksimale bebyggelsesprocent inden for den pågældende matrikel og den maksimale etagehøjde indenfor byggefeltet. Nogle byggefelt er delt i flere etagehøjder. Bemærk også tabeloversigten til venstre.



## VÆKSTHUSE

I Vækstkvarteret, og i det større Dyrk Din By-område, skal dyrkning ikke kun være en bagvedliggende tanke. Det skal være en åbenlys og tydelige identitet i gadebilledet, der skal hjælpe til med at gøre stedet stærkt og attraktivt som nyt boligområde i Nykøbing. Derfor opfordres der til at etablere synlige væksthuse i kvarteret.

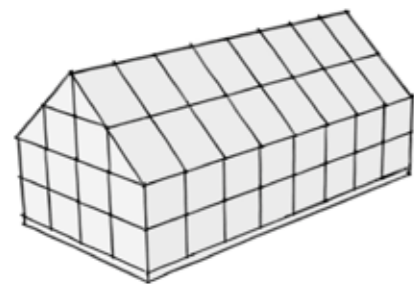
Væksthuse kan foruden deres primære funktion som dyrkningsareal også bruges som indendørs-haver og opholdsrum som et lyst alternativ til boligens andre rum, hvor døgnets rytme kan følges indendørs. Det opfordres til at tænke kreativt mht. brugen af væksthuse, og hvordan de kan indtænkes i bygningens arkitektur. Her er fire principper til at integrere væksthuse i arkitekturen.

**Tilbygning:** Væksthuset kan adderes til en grundbygning ved eksempelvis en ekstra etage, eller en satelit-udbygning.

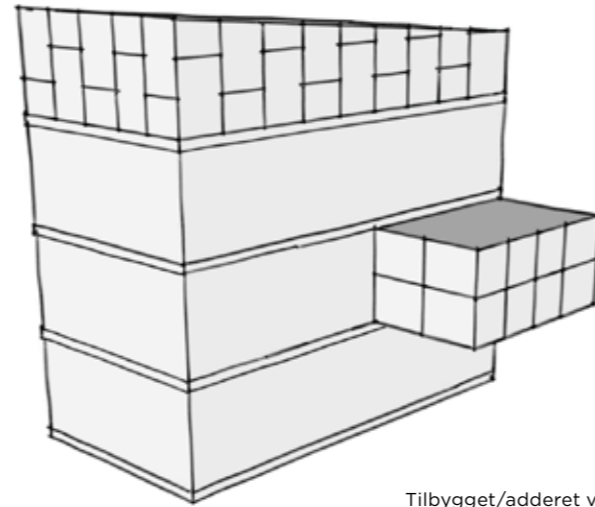
**Integreret:** Væksthuset kan bygges direkte ind i bygningskroppen, og fungere på lige fod med andre rum, som en integreret del af huset.

**På eksisterende fundament:** Ved at udnytte én af de mange eksisterende fundamenter fra tidligere bygninger i området, kan der opnås en god besparelse og et solidt fundament for et nyt væksthuse.

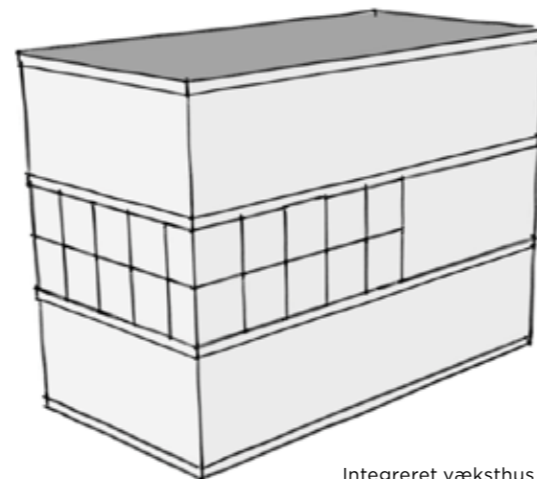
**Solitært:** Et traditionelt væksthuse er opført solitært, med en udendørsbelægning som bund, og kan have den fordel at være udadvendt og invitere til fællesskab pga. den menneskelige skala og placeringen på jorden.



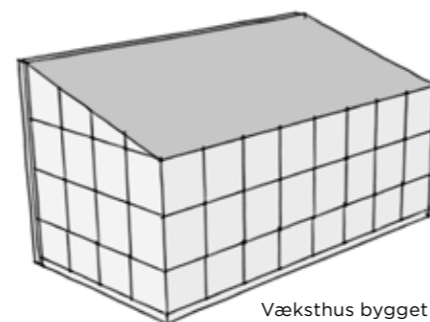
Solitært væksthuse.



Tilbygget/adderet væksthuse.



Integreret væksthuse.



Væksthuse bygget på eksisterende fundament.



Eksempler på væksthuse.

◀ Painter Greenhouse. 1871.

▼ Adopt-a-box projektet i Latinerkvarteret i Aarhus. (Foto: Jørgen Jørgensen)



▲ Huntington Library and Botanical Gardens



Efter mørkets frembrud får bygninger med væksthuse en helt anden karakter, hvor de fremstår som grafisk smukke installationer for de forbipasserende.

◀ Haus Hohlen af Jochen Specht, Dornbirn. (Foto af Adolf Bereuter, Dornbirn)

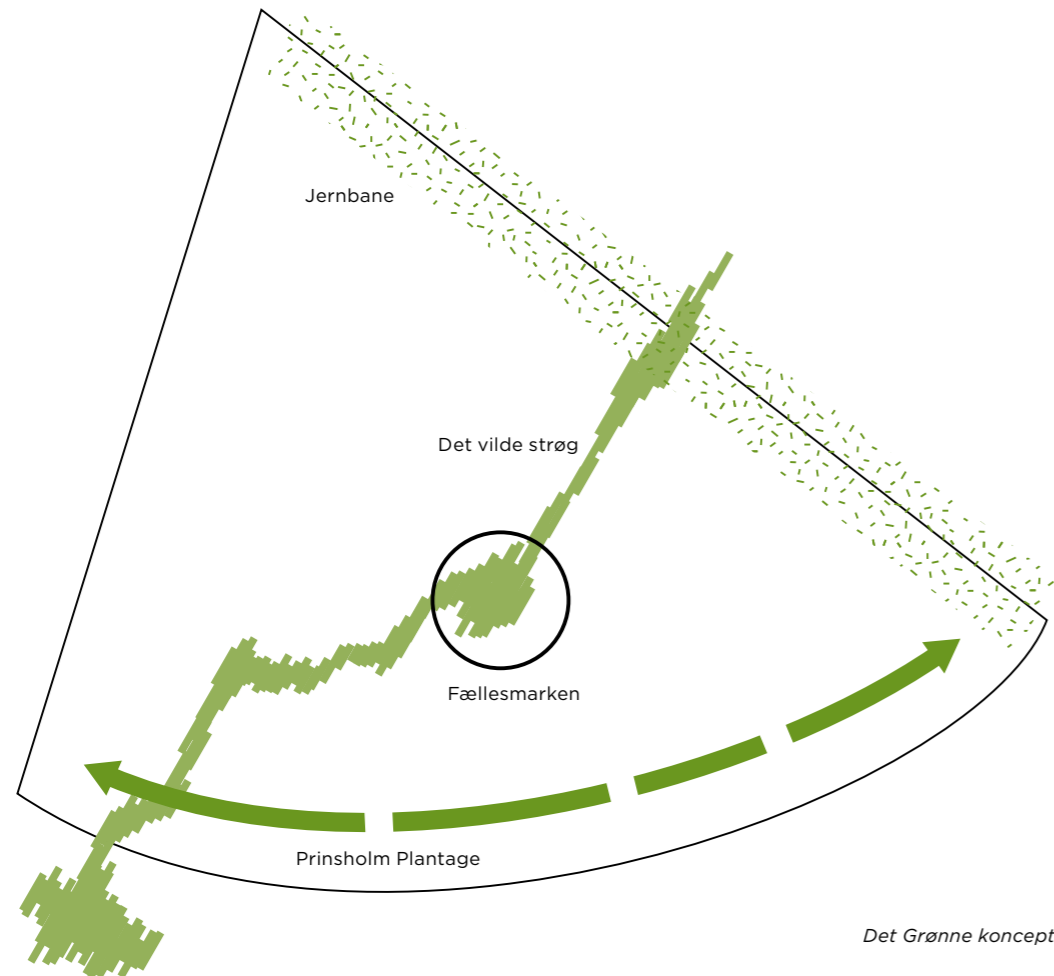
## BEPLANTNING - FRIAREALER, HAVER OG FÆLLES DYRKNING

Vækstkvarteret skal udstråle bæredygtighed, grønne tanker og dyrkning af egne fødevarer. Det er formålet at skabe en god social og mangfoldig kultur i området, der bygger på erfaringsudveksling om dyrkning, dyrke flest mulige råvarer, og ikke mindst at brande kvarteret som et attraktivt boligområde.

### Det grønne koncept

Der er fire primære elementer i kvarterets grønne hovedgreb:

- "Det vilde strøg" - en stiforbindelse markeret igennem byen med forskellige spiselige planter, der leder fra boligerne mod nord og mod syd



Det Grønne koncept



Forslag til beplantning langs banelegemet.

- "Fællesmarken" - det grønne samlingspunkt i vækstkvarteret, hvor borgere mødes til fællesarrangementer og rekreation. Her er plads til fælles dyrkningsprojekter, afslapning og erfaringsudveksling. Fællesmarken har i modsætning til de ofte forfinede i byparken et mere rå udtryk, som signalerer, at her eksperimenteres og arbejdes
- Det foreslås at åbne landskabet op mod jernbanen, og om ikke at gøre området direkte tilgængeligt, for at vise det frem og dermed afmystificere det. Beplantningen omkring banen skal være vild og kan eksempelvis bestå af forskellige bærbuske

- "Prinsholm Plantage" - parallelt med Prinsholm, på det yderste af grundene, plantes en smal langstrakt plantage af frugttræer. Formålet er naturligvis frugtproduktionen, men i høj grad også at være Vækstkvarterets ansigt udadtil og derved brande området som særligt "frodigt". I kraft af dette er det vigtigt at friholde de tidligere angivne sigtelinjer, der åbner området op og gør plantagen til et varemærke fremfor en mur ind til kvarteret

Udover de primære grønne elementer er det visionen, at der indenfor de private parceller bliver gjort noget særligt ud af at prioritere have- og dyrkningsarealer højt. Der opfordres til, at dyrkningsarealerne vises frem og placeres så tæt på det offentlige rum som muligt for at fremme det sociale liv, der let udspilles, når der arbejdes i haven og forbipasserende stopper op. Parkeringsarealer mv. bør også udføres grønne med forskellige former for græsarmering. I det efterfølgende inspirationskatalog kan der ses gode idéer til grønne elementer i byggeriet og dyrkning på byens præmisser, herunder "Urban Farming".



Inspiration til "Prinsholm Plantage" langs Prinsholm.

## INSPIRATIONS KATALOG

### Grønne tage



► DM2 Housing Project by OODA architects (Foto: Joao Morgado)

▼ Foto: Bolius



▲ Hof House, Island, af Studio Granada Architects (Foto: Sigurgeir Sigurjónsson)



▲ 8tallet af BIG, København (Foto: Bolius)



▲ Busstoppested med grønt tag i København (Klimakvarter.dk)



◀ Yorkton Street, Hackney, London. Landscape architect Adam Shepherd.



▲▶▼ Hill House, Glamsbjerg af Bjarke Ingels og M2. (Foto: Tim Wahlfried. Bo Bedre)



Grønne facader



▶ Mejlgade, Aarhus (Grow tek)



▼▲ Foto: Bolius



▲ Musée Quai Branly, Paris, af Patrick Blanc

▼ Trio Building, Sydney, af Patrick Blanc



▲ Pacha, The Driver, London af Patrick Blanc

▼ Immeuble ICF, Bordeaux af Patrick Blanc



Indendørs grønne vægge



▲ CapitaLand, 6 Battery Road, Singapore af Patrick Blanc

▼ Hotel Departement Hauts de Seine, Nanterre, Paris af Patrick Blanc



▲ ▲ Icon Hotel, Hong Kong Polytechnic University af Patrick Blanc



Grøn belægning

- ▶ Grøn parkering. Skandinavisk Byggeplast Aps
- ▼ BGU University Entrance Square & Art Gallery, Sharon Yeari. Chyutin Architects LTD

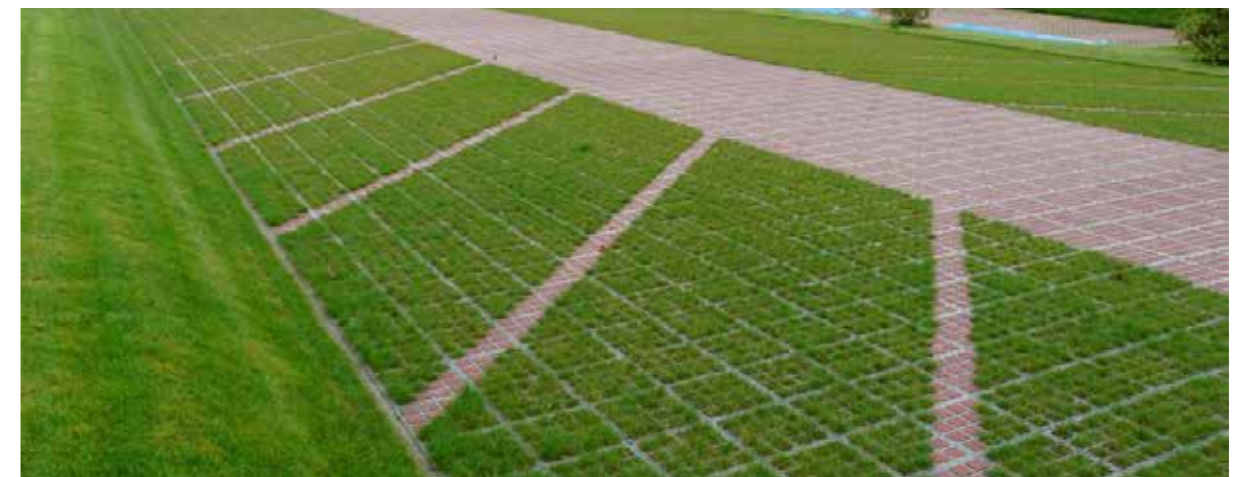


▲▲ Grøn belægning. Sham.Tiles.



◀◀ House Schuurmans af dmva Architecten (Foto: Frederik Vercruyse)

▼ Grøn parkering. Skandinavisk Byggeplast Aps



”Urban Farming” - dyrkning i byen



▲ Sky Farm at Eskenazi Health Hospital. © 2014 LAND COLLECTIVE / Sahar Coston-Hardy.  
▶ Herb Garden Wall. Bburgis.  
▼ Adopt-a-box projektet i Latinerkvarteret i Aarhus. (Foto: Jørgen Jørgensen)



▶ Adopt-a-box projektet i Latinerkvarteret i Aarhus. (Foto: Jørgen Jørgensen)

▼ Byhaven. projekt og foto af Realdania.



## ØKONOMI I FORBINDELSE MED MILJØRIGTIGT BYGGERI

For nogle få år siden tænkte folk i almindelighed på eksempelvis selvbyggede halmhuse med muld-toiletter, når begrebet miljørigtigt byggeri dukkede op. Husene havde ofte en arkitektur, der af mange blev betragtet som grim! Derudover blev der også ofte knyttet en særlig boform til begrebet – kollektiver, bofællesskaber mv. Sådan er det ikke mere. Professionelle arkitekter, ingeniører, byggevirksomheder m.fl. har for længst set potentialet i at bygge miljørigtigt på almindelige markedsvilkår og med en arkitektur, der tiltaler familien Danmark – både lejligheder og énfamiliehuse.

Men der findes stadig ikke en klar og entydig definition af, hvad miljørigtigt byggeri er for en størrelse, men der er bred enighed om, at følgende forhold gør sig gældende:

- Lavt ressourceforbrug (el, vand og varme)
- Minimal miljøbelastning (klimabelastning, sundhedsskadelig luftforurening samt belastning fra regnvand og byggematerialer)
- Sundt og behageligt indeklima (ingen sundhedsskadelige stoffer i husets luft samt behagelig temperatur og luftfugtighed året rundt i huset)

Der er også kommet en lang række andre initiativer omkring miljørigtigt byggeri – eksempelvis vugge til grav tankegangen, begrønning af husene, husene som energiproducenter, social ansvarlighed mv. Der findes hustyper med følgende betegnelser:

- Passivhuse
- Nulenergi huse
- CO<sub>2</sub>-neutrale huse

- Plus-energi huse

- M.fl.

Der er også kommet en række certificeringer omkring miljørigtige huse:

- Svanemærkede huse (Norden)

- BREEAM (UK)

- LEED (USA)

- DGNB (Tyskland)

Bygningsreglementet, som styrer minimumskravene til byggeri i Danmark, har gennem årene haft en proces, hvor der stilles stadig stigende krav til bygningers energi og miljøbelastning. Kravene er i dag formuleret i Bygningsreglementet 2010. Udover de gældende krav er der også formuleret en energiklasse 2015 og en energiklasse 2020, hvor der er angivet de forventede øgede krav.

Hvad koster det så ekstra at tænke i miljørigtigt byggeri?

Når der er tale om nybyggeri, så er Bygningsreglementet 2010 gældende i dag, og det er en tommelfingerregel, at kravene i energiklasse 2015 vil koste 300 - 500 kr. ekstra pr. m<sup>2</sup> mere. Til gengæld kan man regne med at spare 43% af energiforbruget til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. Tallene kommer fra Statens Byggeforsknings Institut, SBI.

Ved større ombygninger af eksisterende byggeri kan ekstraomkostningerne være betydelige, hvis man vil leve op til fremtidens energikrav. Det er vanskeligt at sætte tal på, men man vil ofte opleve

ekstraomkostninger på 40 - 80%. Derfor ser man også mere og mere, at huse fra 50'erne og 60'erne rives ned, og at der i stedet for opføres et helt nyt miljørigtigt hus.

Det er med de nuværende erfaringer vanskeligt at sige noget om, hvad de forskellige certificerede bygninger vil koste ekstra i forhold til Bygningsreglementet 2010. Erfaringerne er få, ligesom man eksempelvis også kan gå efter både en guld-, sølv- og bronzecertificering under DGNB – økonomien vil naturligvis også være forskellig.



Svanemærke, BREEAM, LEED og DGNB er nogle af de internationale certificeringer, der anvendes indenfor miljørigtigt byggeri.



05

**BILAG**

---

**KAPITEL 5**

---

# IBRUGTAGNING AF DLG-BYGNINGEN

Udarbejdet af:  
Givrum.nu v. Christian Fumz og Jesper Koefoed-Melson

Udarbejdet for:  
Guldborgsund Kommune  
Realdania

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	2
Metode og omstændigheder	2
Brugerdivne forpligtigelser	3
Forholdet mellem det brugerdivne og det innovative	3
Interessenter	4
NGO'er	4
Aktive kvinder i Nykøbing F.	4
Haveselskabet afd. Lolland Falster	4
De Danske Spejdere	4
Cyklisterforbund i Guldborgsund	5
Institutioner	5
Guldborgsund ZOO	5
Lindeskovskolen	5
Culthus/Kulturfabrikken	6
ReStart Lindholm	6
Greencentre	6
Bygningen	7
Udearealer	8
Plantekasser	8
Kunsterisk installation (muligvis midlertidig)	8
Stueplan	9
Kontoret	9
Baderummet	9
Forhuset – Åbne planteværksteder	10
Busvasken	10
Gennemkørslen	10
Øvrige m2 – Højhuset og Sidebygningen	11
1. sal	11
Forhuset – Forsamlingslokalet	11
Højhuset – 1. sal	11
Opgangen	12
Sidehuset	12
2. sal	12
Højhuset – 2. sal	12
3. sal	13
Højhuset 3. sal	13
Anbefalinger	13
Organisering	13
Udviklingsfasen	14
Aktiveringsfasen	15
Etableringsfasen	15
Konklusion	15



# IBRUGTAGNING AF DLG-BYGNINGEN

## Indledning

Formålet med denne rapport er at sandsynliggøre, hvorvidt der er det nødvendige fundament for at skabe et innovativt og selv bærende eksperimentarium i et tomt kornlager beliggende i et industri kvarter i Nykøbing Falster, der i et større omfang skal omdannes til et boligområde over en periode på 30 år.

I projektbeskrivelsen står der følgende:

*“Projektet har i sig selv til formål at være et fyrtårn for fødevarer og dyrkning i byen. Det skal gennem sine funktioner være et attraktivt sted at komme for både børn og voksne, lokale og turister. Ved at være et attraktivt sted at komme, har projektet til formål at starte en mental byomdannelse af erhvervsområdet omkring Englandsvej, og dermed kickstarte en byudvikling af området. Det er vigtigt, at aktiviteter og events i bygningen støtter op omkring “Dyrk Din By” for at sikre at området får den rigtige identitet.”*

Som det fremgår, er der et ønske at bygningen skal sætte gang i udviklingen af området ved at rumme et innovativt fødevarer eksperimentarium med fokus på dyrkning. Der er også fra Guldborgsund Kommunes side formuleret en ambition om, at projektet efter en periode på 2 år skal være brugerrevet og selv bærende - altså at eksperimentariet fungerer uden kommunal driftsstøtte.

Det er i den forbindelse væsentligt for os, at denne rapport illustrerer, hvad det vil sige at arbejde brugerrevet med henblik på at skabe et selv bærende sted og dermed give et indblik i den proces håndtering, der er nødvendig for at kunne realisere projektet.

I afsnittet Brugerdrøve forpligtigelser har vi derfor beskrevet de særlige forhold, der gør sig gældende, når man vil arbejde med brugerdrøve initiativer. Da vi oplever, at

såfremt projektet ender med at blive en realitet. Vi har spurgt ind til, hvilke ressourcer de forskellige brugere kan bringe med sig og har fokuseret på aktiviteter, der peger i retning af et levende sted og øget opmærksomhed til bygningen - gerne med fokus på dyrkning.

Vi har ikke haft mulighed for at konkretisere ‘tilbuddet’ til de potentielle brugere, da vi ikke har kunnet præsentere konkrete tal i forhold til husleje, kvadratmeter og tidshorisont. Vi har derfor fokuseret på at afklare deres ønsker og hvordan deres interesse i projektet kan materialisere sig i et konkret engagement såsom assistance med administrative funktioner, daglig brug, aktiviteter og lign., hvilket står nævnt ud fra hver interesse.

Interessenternes tilbagemeldinger kan derfor bedst karakteriseres som hensigtsrklæringer, der kan tages med i den videre behandling. Her skal det siges at stort set alle, vi har henvendt os til har ytret ønske om at tage del i arbejdet, så der må siges at være et godt fundament at arbejde videre ud fra på baggrund af tilbagemeldingerne fra de mulige interessenter.

Endvidere skal det tages i betragtning, at der på forhånd er stillet krav til, at projektet ikke må trække liv fra de allerede eksisterende kulturelle steder i Nykøbing Falster, hvilket betyder at der skal stemples nogle ubrugte ressourcer op af jorden. Omdrejningspunktet har været på dyrkning af afgrøder, men vi har også kigget lidt bredere og fundet andre ressourcer i området, der vil kunne dyrke livet i bygningen.

Slutteligt skal det siges, at vi er blevet opmærksomme på, at der eksisterer et projekt, der går under navnet ‘Madkulturhuset’, der er et hus tiltænkt at ligge i en central museumsbygning i Nykøbing Falster. Projektet er stadig på tegnebrættet, men i tilfælde af realisering, skal det indrettes til formidling og salg af lokale produkter i modsætning til de ønskede aktiviteter i DLG-bygningen, der i høj grad skal fokusere på dyrkning.

## Brugerdrøve forpligtigelser

Borgere udgør et kæmpe potentiale, når vi skal udvikle vores byer. Det brugerdrøve, hvor borgerne bliver medskabere af udviklingsprojekter, er en ny måde at involvere borgerne i udviklingen af vores byer. Hvis processen forvaltes rigtigt, er der et kæmpe potentiale i denne tilgang, der i bedste fald overlader driften til det civile og private. Det er således en bæredygtig investering at skabe rammer for brugerdrøve aktiviteter.

Vi oplever for tiden en diskurs omkring det brugerdrøve i byen, som en løsning på den offentlige sektors udfordring med at få løftet velfærdsopgaver. Det er dog

der i tilrettelæggelsen af projektet ligger nogle iboende modsætninger, har vi også valgt at inkludere et afsnit, der beskriver forholdet mellem det brugerdrøve og det innovative.

Det har desuden været drøftet under den indledende fase af projektet, om ønskerne for bygningen harmonerer med dens fysiske udformning og om der er den nødvendige opbakning hos eventuelle brugere for at det kan blive en realitet.

I rapporten har vi derfor afsøgt bygningens potentiale og taget kontakt til mulige brugere. I afsnittet med bygningsbeskrivelsen præsenterer vi forskellige forslag til anvendelser, der samlet og hver for sig kan være med til at realisere den fremlagte vision om at skabe et innovativt eksperimentarium med fokus på dyrkning i Nykøbing Falster. Derudover præsenterer vi en liste ved gennemgangen af hvert lokale, med nødvendige forbedringer baseret på de udførte interviews.

## Metode og omstændigheder

Denne rapport er blevet til ud fra to indledende møder med COWI og Guldborgsund Kommune og et midtvejsmøde med samme, samt en kvalitativ undersøgelse via telefoninterviews med relevante interessenter.

Af hensyn til ejeren har vi kun haft mulighed for at besigtige bygningen en gang. Her fik vi mulighed for at invitere nogle interessenter med, men da dette var tidligt i processen, var det kun muligt for en interessent at deltage. Flere har dog sidenhen udtrykt interesse for at besøge stedet og dermed danne sig et bedre indtryk af perspektiverne i projektet.

I vores undersøgelse har vi indledningsvist modtaget en liste fra kommunen med forskellige interessenter og arbejdet ud fra en foreningsliste på kommunens hjemmeside. Dette har dannet baggrund for vores henvendelser, hvor vi har taget direkte kontakt til de lokale foreninger og institutioner, som vi vurderede, kunne støtte op om initiativet ud fra deres nuværende aktiviteter og eventuelt blive brugere af bygningen.

Vi har præsenteret de mulige interessenter for den overordnede projektramme, der i dette tilfælde udgør temaet “Dyrk din by!” og de muligheder, der ligger i en ibrugtagning af DLG-bygningen. Her har vi italesat, hvorledes hensigten er, at bygningen i fremtiden kan blive et levende og centralt hus i det kommende boligområde og et fyrtårnsprojekt, der trækker folk til fra nær og fjern.

På den baggrund har vi spurgt ind til, hvordan de forskellige interessenter kan se sig selv som del af den fremtidige udvikling, drift og som bruger af bygningen,

misforstået, hvis der er en forventning om, at en kommune ved hjælp af frivillighed i det civile samfund kan komme med en ide og derefter overlade den videre proces til borgerne, som derfra skal løbe videre med bolden uden hjælp og ressourcer fra det offentlige.

Det kræver en mentalitetsændring at kunne håndtere brugerdrøve processer og det gælder ikke kun for den offentlige sektor, men også for det civile samfund. Når kommuner igangsætter projekter, så forventer borgerne, at det bliver fulgt op af kommunale driftsmidler og det er i det lys, at brugerdrøve processer på nuværende tidspunkt skal ses.

Når brugerdrøve projekter lykkes, er det fordi brugerne selv initierer eller bliver involveret tidligt i processen og dermed får reel medindflydelse på vigtige beslutninger vedrørende projektets udformning. Endvidere er det nødvendigt, at brugerne har mulighed for at realisere deres egne projekter, da denne motivation er afgørende for det ejerskab, der er den virkelige drivkraft bag brugerdrøve arbejdsfællesskaber - fællesskaber, der støtter op omkring individets kreativitet og behov for selvrealisering.

At temaet omkring “Dyrk din by!” allerede er defineret, gør det selvsagt vanskeligt for brugerne at få bred indflydelse på aktiviteter i bygningen. Vi har derfor primært afsøgt interessenter, der i forvejen har dyrkning som interessefelt for dermed at lade projektet udspringe af brugernes iboende interesser.

## Forholdet mellem det brugerdrøve og det innovative

Dette afsnit har til hensigt at anskueliggøre den udfordring, der ligger i Guldborgsund Kommunes ønske om, på den ene side at skabe et brugerdrøve sted med stort engagement fra det civile liv, der skal gøre bygningen selv bærende og på den anden side at ville skabe et innovativt eksperimentarium, som tiltrækker ressourcer og opmærksomhed fra nær og fjern.

I sin essens lægger det brugerdrøve op til, at der er et stort engagement fra en fleksibel gruppe af brugere, der i bedste fald arbejder sammen om at nå et fælles mål og sammen løser udfordringer vedrørende fælles forhold, såsom økonomi og profilering. Dette grundvilkår risikerer at forlænge processer og kan gøre det svært at tegne en innovativ profil, da konsensus-princippet ved det brugerdrøve lægger op til kompromisser.

I modsætning til det brugerdrøve lægger det innovative op til en professionel organisation, der trækker på den nyeste viden, veltillrettede metoder og gennemtænkte designprocesser, der skaber produkter og løsninger, som bryder

med den gængse tænkning og dermed kan kaldes innovative."

I rapporten vil vi argumentere for, at der sigtes efter en middelevj mellem de to tilgange, da bygningerne er store nok til at kunne huse både det ene og det andet. Samtidig vil det øge sandsynligheden for en succesfuld ibrugtagning, da det kan være svært at få fyldt huset op med relevante brugere indenfor temaet dyrkning.

Der må tænkes i en bred målgruppe indledningsvis for at kunne muliggøre projektet, men over tid vil aktiviteterne kunne præges mere og mere i retning af et innovativt fokus på dyrkning.

# INTERESSENER

Det viser sig, at der som udgangspunkt er stor opbakning til temaet "Dyrk din by!" fra aktive borgere i Nykøbing Falster samt et ønske om at bidrage til projektet på forskellige niveauer, herunder: planlægning af aktiviteter i huset, udviklingsarbejde, rekruttering af flere brugere, finansiering via lønnede stillinger i huset samt arbejde med yderligere fondsøgning.

Nedenfor ses en gennemgang af de forskellige interessenter, vi har været i kontakt med og en præsentation af, hvordan de kan indgå i det videre forløb.

## NGO'er

### Aktive kvinder i Nykøbing F.

Formand Anne Jørgensen mener, at der er brug for at inddrage borgere mere i byudviklingen og kan godt se sig selv og foreningen, der består af 63 medlemmer i alderen 50-85 år, som brugere af et hus med temaet "Dyrk din by!". Foreningen vil særligt kunne støtte op omkring aktiviteter vedr. beplantning af byens offentlige rum, men har ikke midler til realisering af aktiviteter i nævneværdigt omfang.

Anne mener desuden, at byen kunne gavne af et nyt brugerdrevet samlingssted, der kan bidrage til udviklingen af byen i bred forstand, da "ballademagere ødelægger gode initiativer" og "nogle pladser i

**Fakta**  
Støtter op omkring brugerdrevet byudvikling og temaet "Dyrk din by!".  
Vil deltage i aktiviteter.  
Kan involvere frivillige.

**Kontakt**  
Formand Anne Jørgensen  
Tlf.: 54439229  
Mail: aktiveanne@turbo-post.dk

kommunen godt kunne have været flottere."

### Haveselskabet afd. Lolland Falster

Haveselskabet synes vældigt godt om visionen med DLG-bygningen og mener, at det vil være skønt, hvis flere får interesse for dyrkning. Der er omkring 600 medlemmer i foreningen i alderen 40+ og de vil gerne involvere deres medlemmer, men har dog brug for noget mere håndgribeligt for at kunne gå mere ind i projektet. Det praktiske fokus og dermed deres interesse for at indgå som del af projektet kan læses direkte ud af deres opfordring, når spørgsmålet går på, hvordan flere kan involveres: "Der skal jord under neglene for at fange de unges interesse!"

**Fakta**  
Støtter op omkring temaet "Dyrk din by!".  
Vil bidrage med månedlige aktiviteter.  
Har erfaring med temaet.  
Kan involvere frivillige.

**Kontakt**  
Formand Aase Elis (Nakskov)  
Tlf.: 54 93 22 04 / 21 26 39 33  
Mail: b.a.elis@mail.tele.dk  
Næstformand Lene Andersen (Nyk F.)  
Tlf.: 54 82 27 07 / 61 99 52 80  
Mail: leneojean@gmail.com

### De Danske Spejdere

Divisionschef Martin Steenstrup mener, at de vil kunne samle en masse interesserede unge og børn til events og lignende, men at det vil være svært få opbakning til en længerevarende indsats såsom administration daglig brug, da de "har mange jern i ilden". Events kunne være i form af plantedage og markedsdage. Den lokale gruppeleder Hans Christian vil gerne fungere som kontaktperson for spejderne.

**Fakta**  
Støtter op omkring temaet "Dyrk din by!".  
Vil bidrage med et eller flere events i relation til temaet.  
Har erfaring med temaet.  
Kan involvere frivillige.

**Kontakt**  
Divisionschef Martin Steenstrup  
Tlf.: 25 88 25 22  
Mail: martin@roerklanen.dk  
Lokal gruppeleder HC. Sørensen  
Tlf.: 22548362  
Mail: ipso@privat.dk

### Cykelistforbund i Guldborgsund

Formand og journalist Bjarne Arildsen vil gerne bakke om omkring temaet og vil gerne høre mere om projektet. Cykelistforbundet i Guldborgsund bruger dog allerede et andet kulturtilbud i kommunen til deres møder, og vil som udgangspunkt ikke komme til at bruge lokalerne.

**Fakta**  
Støtter op omkring temaet "Dyrk din by!".  
Kan involvere frivillige.

**Kontakt**  
Formand Bjarne Arildsen  
Tlf.: 54880268  
Mail: bjarne.arildsen@hotmail.com

## Institutioner

### Guldborgsund ZOO

Guldborgsund ZOO har udtrykt stor interesse i at flytte deres planteproduktion til DLG-bygningen og i den forbindelse udvide produktionen, der på nuværende tidspunkt blot består af sommerblomster. Ved at blive del af projektet vil de kunne udvide deres produktion til at omfatte en helårsproduktion af grøntsager, der bl.a. vil kunne bruges til dyrefoder og til cafémad. Dette kræver dog at dele af bygningen og omgivelserne opgraderes til at være drivhus/væksthus.

ZOO vil udover produktion bidrage med en masse liv til og opmærksomhed på stedet, da de f.eks. gerne vil sætte fokus på initiativet i bygningen med en festival, der holder hvert år i forbindelse med deres åbning i en weekend i juni. De har endvidere interesse i Urban Farming og har tidligere afholdt en festival omkring dyrkning i byen, hvor de bl.a. fremviste en urtevæg lavet af Rockwool med indbygget springvandspumpe. Derudover udtrykker de ønske om at stå for undervisning og andre offentlige aktiviteter, der relaterer sig til temaet.

### Lindeskovskolen

Skoleleder Hans Christiansen udtrykker stor interesse i at deltage i etableringen af et eksperimentarium med fokus på dyrkning. Da skolen ligger i gåafstand fra bygningen, vil de kunne udvide deres nuværende undervisningstilbud via projektet og særligt fagene naturfag og biologi vil kunne have aktiviteter i huset. Han forestiller sig ligeledes at skolens SFO ordning vil kunne henlægge eftermiddagsaktiviteter til bygningen.

De er på nuværende tidspunkt i gang med et projekt med andre aktører i området, der hedder "Den røde tråd i børnelivet i Lindholm". Projektets formål er at skabe en struktur i hverdagen for de udsatte børn i området og her vil DLG-bygningen være et oplagt fokus for samarbejde på tværs, ligesom der er være mange aspekter af folkeskolereformen, hvor skolen vil kunne bruge huset.

**Fakta**  
Ønsker at deltage i udviklingsteam.  
Vil bidrage med daglige aktiviteter i hverdage dagtimer/eftermiddag.  
Støtter op omkring temaet "Dyrk din by!".  
Kan involvere frivillige.  
Vil gerne være med til at udvikle faciliteter, som kan bruges socialt og særligt naturfagligt.

**Kontakt**  
Skoleleder Hans Christiansen  
Tlf.: 25180203  
Mail: hcrf@guldborgsund.dk

ZOO udtrykker lidt bekymringer i forhold til finansiering af lønninger, da de er nødt

Lindeskovskolen vil gerne bidrage til ledelse og administration af huset og vil også

gerne indgå som del af en styregruppe til realisering af projektet sammen med de øvrigt nævnte institutioner.

## Culthus/Kulturfabrikken

Leder Mette Lima's første kommentar var: "Det er jo helt vildt fedt!" og hun er meget interesseret i at få en ny samarbejdspartner i byen. Mette ville desuden gerne involveres i udviklingen af projektet, samt rekruttere brugere.

Mette gør det klart, at hvis der bliver tale om et nyt hus med kulturelle aktiviteter, er det nødvendigt at sørge for, at der ikke opstår konkurrerende initiativer i byen. Mette mener dog, at der findes mange uafhængige kulturelle initiativer i forskellige lokaliteter spredt rundt omkring på et sted og derigennem skabe en synergieffekt.

Culthus har ikke behov for et nyt sted og Mette ønsker derfor ikke tage stilling til mulige anvendelsesbehov i forhold til DLG-bygningen, men hun er meget interesseret i at deltage i det udviklende arbejde omkring huset, så stedet kan få sin egen profil og samtidig arbejde for, at der opstår synergier med de allerede eksisterende fællesskaber i byen.

## ReStart Lindholm

ReStart Lindholm er en helhedsplan, der fungerer i tre nærliggende boligskaber LF-Bo, Domea og Fjordparken, der er i risiko for at komme på Ghettolisten. Helhedsplanen har til formål at engagere alle beboerne i deres lokalområde og skabe meningsfulde netværk og sociale aktiviteter i området.

Projektmedarbejder Nicky Bertelsen vurderer at DLG-bygningen vil medvirke

**Fakta**  
Ønsker at deltage i udviklingsteam.  
Støtter op omkring temaet "Dyrk din by!".  
Har adgang til et stort netværk af kulturelle og kreative unge.

**Kontakt**  
Leder Mette Lima  
Tlf: 25180690  
Mail: metl@guldborgsund.dk

**Fakta**  
Ønsker at deltage i udviklingsteam.  
Vil bidrage med daglige aktiviteter om eftermiddagen.  
Kan involvere frivillige.  
Støtter op omkring temaet "Dyrk din by!".  
Vil bidrage med fondsøgning i relation til næste helhedsplan om 3,5 år.  
Vil gerne have fællesrum med aktiviteter, gerne fysiske, der er lette at gå til.  
Vil kunne bidrage med økonomi til drift

til en lokal forankring af deres aktiviteter og være med til at skabe en inspirerende ramme for interkulturelle møder på tværs af etnicitet, alder og interesser. Således forestiller han sig, at der vil kunne sættes gang i aftenskole, ungdomsklub, babycafe, lektiecafé evt. sammen med undervisning i skoletid.

DLG-bygningen har med ReStart Lindholm potentialet til at kunne blive til et lokalt samlingssted, hvor initiativer iværksat af helhedsplanen vil kunne fungere som selvkvørende aktiviteter.

## Greencenter

Lis Andresen fra Greencenter har tidligere været med til at udvikle 'Madkulturhuset', et lokalt udstillings- og distributionssted, der bl.a. ønsker at formidle madhistorie, sælge lokale fødevarer samt lave medborgerhuslignende aktiviteter.

Madkulturhuset har været under opsejling siden 2009, men er tilsyneladende strandet i driftsmæssige forhandlinger og har angiveligt stået stille i et halvt år. Lis Anresen giver 2

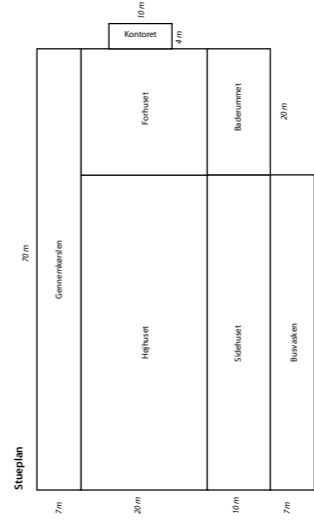
mulige forklaringer på, hvorfor projektet står stille og det ene er ved spørgsmålet om, hvorvidt stedet skal kunne hvile i sig selv eller være driftet af kommunen og det andet er, at der er tvivl om, hvor stort behovet er for at formidle lokale fødevarer i et selvstændigt hus, da salg af lokale fødevarer i stigende grad foretages via lokale supermarkeder mm. Birgitte G. Eriksen, projektleder fra Guldborgsund Kommune, giver endnu en forklaring, der går på, at embedsmanden, der tidligere sad med projektet, har fået en ny stilling og at opgaven ikke er løftet af andre siden.

Da der er blevet brugt mange ressourcer på udviklingen af Madkulturhuset, vil det være oplagt at involvere Madkulturhusets parter i udviklingen af DLG-bygningen og undersøge, hvordan projekterne vil kunne gavne af hinanden. Der er udformet et konceptoplæg om Madkulturhuset fra juni 2012, hvor de involverede interessenter nævnes.

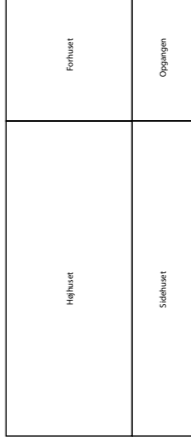
# BYGNINGEN

I de følgende afsnit vil vi beskrive de forskellige "rum" i og omkring DLG-bygningen og hvordan, der kan skabes en åben og involverende proces, som vi mener vil lede frem til et levende og bæredygtigt hus.

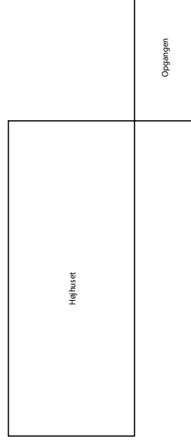
## SPIRERIE



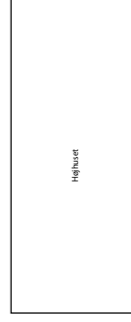
1. sal



2. sal



3. sal



i det omfang DLG-bygningen bliver en del af næste helhedsplan.

**Kontakt**  
Projektmedarbejder Nicky Bertelsen

## Udearealer

En god ibrugtagning skal have en god begyndelse. I arbejdet med DLG-bygningen er det derfor vigtigt tidligt at inkludere udearealerne i husets identitet, da dette er det mest synlige udtryk projektet vil have. At skabe fleksible og midlertidige ydre rammer er også en metode til at engagere borgerne, indtil byggeprojektet er tilendebragt og kan give en kritisk masse af brugere, der er ambassadører for projektet via gode rekreative oplevelser i løbet af sommerhalvåret. Udearealerne skal desuden give en blød overgang mellem ude og inde, hvor de besøgende oplever en stigning i antallet af positive indtryk og føler sig inviteret indenfor.

Vi præsenterer her forskellige konkrete projekter, som uden videre kan sættes i gang og være med til at skabe et indbydende uderum.

## Containere

Dette er en god og praktisk markør, der kan adapteres til de fleste formål og sættes sammen som legoklodser. Containere fungerer både som et ekstra mobilt rum til værksted, bar, lydstudie, lager, køkken og lign. Der kan bygges til i alle retninger, laves en tagterrasse og de stabile vægge kan bidrage til at skabe nye uderum, som også kan overdækkes.

Containere er en god midlertidig løsning, der kan involvere brugere i stedet og sætte gang i aktiviteter omkring bygningen. Containere kan flyttes til et andet sted eller ind i bygningen, alt efter hvordan projektet udvikler sig.

### Mulige brugere

Restauratør, ReStart Lindholm, lydstudie, værksted, bar, køkken

### Inspiration

<http://dennisdesigncenter.tumblr.com/>

## Plantekasser

Urban gardens er vor tids grønne bevægelse, der findes i næsten alle større byer. Mobile plantekasser kan definere et rekreativt udeområde og tilpasses skiftende behov og i dette tilfælde flyttes indenfor i DLG-bygningen om vinteren, hvis det er ønskeligt.

### Mulige brugere

Skolehaver, ReStart Lindholm, dyrkningshaverne fra de 3 lokale boligorganisationer

### Inspiration

<https://sites.google.com/site/pragshave/>  
<http://www.fredericiac.dk/Det+sker/Grow+Your+City.aspx>  
<http://www.tagtomat.dk/>

### Strandsand

Ved at tilføre området en bunke strandsand kan der, for få midler, skabes et rekreativt område, der indbyder til afslapning og leg. Områdets rå fabriksbygninger øger kontrasten og illustrerer de nye muligheder på stedet.

### Mulige brugere

ReStart Lindholm, børnefamilier, beach-volley, strandbar

### Inspiration

<http://strandbaren2013.dk>  
<http://halvandet.dk/>  
<http://docken.dk/billedegalleri/>

## Kunstnerisk installation (muligvis midlertidig)

Udover de ovenstående tiltag, der øger antallet af funktioner på området, er det også vigtigt at skabe et eller flere synlige blikfang, der viser at fabrikken er ved at få en ny identitet. Der kan f.eks. inviteres en kendt kunstner eller laves en åben konkurrence, hvor kunstnere og kreative borgere opfordres til at byde ind med en lysinstallation el. lign. til udearealerne.

Dette tiltag vil bidrage til fortællingen i området og samtidig skabe et "turistmål" for byens borgere, der er nysgerrige på, hvad der foregår. Hermed vil nye brugere kunne lokkes til og hvis der sideløbende er skabt infomateriale, der kan uddeles til de besøgende vil projektet være i færd med at skabe det community, der skal sikre at projektet udvikler sig til et levende og bæredygtigt sted.

### Mulige brugere

Culthus, kunstskole, lokale eller internationale kunstnere, gallerier

### Inspiration

<http://www.giantrobots.co.uk/>  
<http://domeofvisions.dk/>

### Opgradering af faciliteter

Toiletter, EL, vand og kloakering

8

## Stueplan

Da stueetagen er det mest tilgængelige sted i hele bygningen, er det også her, der skal skabes de mest åbne aktiviteter, der inviterer besøgende og potentielle nye brugere indenfor.

## Kontoret

Denne lave tilbygning er det første lokale, man ser, når man ankommer til bygningen. Det vil derfor være oplagt at se dette som projektets kerne - et åbent kontor, hvor al viden om projektet er tilgængelig, alle ideer kan deles og dér, hvor man kan komme i kontakt med brugere.

Bygningsdelen er indrettet som administrationskontor, så det vil ikke kræve de store investeringer at istandsætte denne del af bygningsmassen og anvendelsen af lokalet kan derfor realiseres hurtigt.

Da bydelen for tiden er kommunens største satsning, er det nærliggende at etablere et planlægningskontor for "Dyrk din by" som en pioner indsats. Hermed kan mødeaktivitet vedr. området henlægges til bygningen og dermed automatisk øge opmærksomheden til projektet. Disse lokaler vil samtidig kunne fungere som et samlet showroom for investorer og dermed illustrere intentionerne med området.

ReStart Lindholm vil desuden kunne lægge et antal kontortimer her, for at skabe sammenhæng mellem de to initiativer

### Mulige brugere

Kommunens planlægningsafdeling, ZOO, ReStart Lindholm, showroom for investorer og grundejere.

### Inspiration

<http://www.sf-odense.dk/lokalpolitik/thomas-b-thrigesgade-projektet/infoboksen>

### Opgradering af faciliteter

Istandsættelse så lokalerne er tidssvarende med efterisolering og generel renovering

samt etablering af toilet.

## Baderummet

Lokalet har en central beliggenhed på grunden på hjørnet af bygningen. Det er et tidligere baderum med flisebeklædte vægge og autentiske detaljer, der vidner om bygningens historie. Hvis der tidligt i forløbet indrettes en café eller en butik med respekt for bygningens æstetik, vil dette tiltag i sig selv kunne tiltrække en del mulige brugere til området.

Da dette er et meget centralt lokale, kan der med fordel tænkes i, at der skabes en fleksibel aftale vedr. den daglige anvendelse, så lokalet bliver inddraget i de forskellige brugeres daglige aktiviteter. For at sikre bredt ejerskab for dette mulige samlingspunkt i huset, vil det være en god ide at etablere en fælles enhed, der vil kunne stå for den daglige drift, f.eks. i form af en socialøkonomisk virksomhed, hvor repræsentanter fra husets brugere sidder i bestyrelsen.

Hvis lokalet bliver en butik, kunne der udvikles en løsning sammen med partnerne bag Madkulturhuset, hvor lokalt producerede produkter vil kunne sælges til husets besøgende og lokalet vil desuden kunne indrettes som uformelt undervisningskøkken, hvor afgøder kunne tilberedes, som del af et undervisningsforløb.

### Mulige brugere

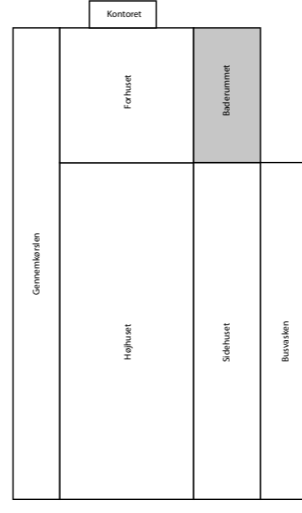
Lindeskovskolen, ReStart Lindholm, ZOO's aktiveringsindsats, en restauratør med pionerånd, Madkulturhuset

### Inspiration

<http://socialfood.dk/>  
<http://www.greatcoffee.dk/>

### Opgradering af faciliteter

Etablering af industrikøkken, brandvej, EL, efterisolering



9

## Forhuset – Åbne planteværksteder

Ligesom Baderummet er dette et meget centralt lokale i bygningen. Derfor skal der sikres et bredt ejerskab til lokalet, så det kan bruges til forskellige aktiviteter, der appellerer til de forskellige brugergrupper.

Værkstederne i forhuset vil kunne omdannes til et planteeksperimentarium, hvor der vil kunne bygges plantekasser og dyrkes planter, der kan tages med hjem eller ud i byen. Hvis man forestiller sig flere fritidsaktiviteter i huset, vil dette kunne blive et centralt mødested for børn og unge i området, når de går fra skoleaktiviteter til fritidsaktiviteter.

### Mulige brugere:

Lindeskovskolen, Haveselskabet, ReStart Lindholm, ZOO's aktiveringsindsats, dyrkningshaverne fra de 3 lokale boligorganisationer

### Inspiration

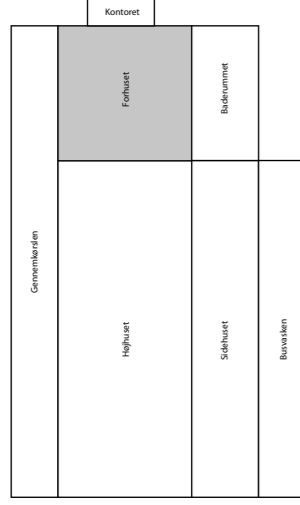
<http://experimentarium.dk/forsiden/undervisning/vaerksteder/>

### Opgradering af faciliteter

Klimaskærm, værksted, undervisningsfaciliteter

### Busvasken

Dette store todelte halvtag kan i den ene ende omdannes til et udekøkken med hygge og kulørte lamper, kombineret med overdækket væksthuis i den anden ende. Hvis brugerne desuden opfordres til at etablere plantekasser og der gives midler til strandsand, vil dette område kunne tiltrække mange lokale borgere i løbet af sommerperioden. Det unikke



ved busvasken er, at der er god plads til at rykke ind under halvtaget, når duggen falder.

### Mulige brugere:

Lokale borgere, ReStart Lindholm, ZOO's væksthuis, dyrkningshaverne fra de 3 lokale boligorganisationer

### Inspiration

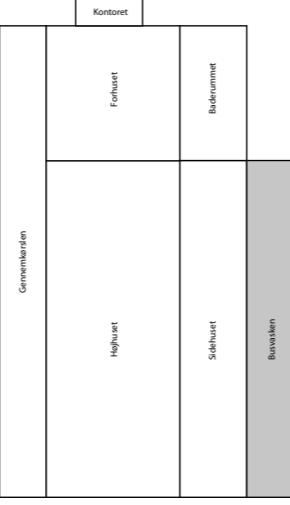
<http://torontoartscape.org/artscape-wychwood-barns>  
<http://urbanplay.dk/forside/udstillingen/vaerkerne/jesper-aabille/>

### Opgradering af faciliteter

Væksthuis, udekøkken, strømudtag, rulleporste.

### Gennemkørslen

Denne langstrakte passage på omkring 500m<sup>2</sup> vil kunne omdannes til et væksthuis, såfremt taget udskiftes med transparente tagplader, hvilket skal vurderes i den efterfølgende bygningsanalyse. Fordelene er, at der er gode adgangsforhold og at der kan spares penge på opvarmningen, idet overskudsvarme fra hovedbygningen potentielt vil kunne holde væksthuset frostfrit året rundt. Her vil ZOO kunne etablere nogle af de 1000m<sup>2</sup>, som der ønskes til produktion af afgrøder.



Alternativt kan arealet bruges som et udenørs overdækket arbejdsareal til støjende eller lugtende værksteder. Her vil kunstnere eller håndværkere med brug for et udenørs værksted kunne leje sig et billigt areal. Dette vil skabe synligt liv for forbipasserende.

### Mulige brugere:

ZOO's væksthuis, kunstner eller håndværker fællesskab.

### Inspiration

<http://www.woodcouture.dk/mobil-cykelbane/>

### Opgradering af faciliteter

Rulleporste, væksthuis, ny transparent tagbelægning, efterisolering, strømudtag.

### Øvrige m2 – Højhuset og Sidebygningen

Udover de mere åbne aktiviteter i stueetagen, der er rettet mod temaet "Dyrk din by!", er der god plads til at lade nogle lokale idrætsforeninger, hobbygrupper og små virksomheder udnytte nogle af de tilgængelige m<sup>2</sup>. Dette vil kunne skabe en god synergi i forhold til de åbne aktiviteter og skabe liv til området og det vil potentielt bidrage med økonomi til drift. Disse aktiviteter kan tænkes som midlertidige aftaler, indtil flere relevante interessenter inden for temaet findes.

### Mulige brugere:

Lokale borgere, Idrætsforeninger med brug for flere m<sup>2</sup>, mindre virksomheder, ReStart Lindholm.

### Opgradering af faciliteter

Efterisolering, strømudtag, lys, vinduer.

## 1.sal

### Forhuset – Forsamlingslokalet

Dette lokale er et af de mest interessante i hele bygningen med mange forskellige muligheder for anvendelse. Med den store loftshøjde indbyder lokalet til en eksperimenterende anvendelse, hvor der f.eks. kan bygges i højden og laves opbygninger under vinduerne, så der skabes udkig, alt imens de åbne linjer bevares. Hvis det er ønsket, at der skal være et forsamlingslokale med plads til koncerter og

andre større begivenheder, er dette lokale et oplagt valg.

Her er der et ønske fra ReStart Lindholm om at der etableres en klub med forskellige anvendelser i løbet af dagen. Det vil være oplagt at tænke lokalerne sammen med værkstederne i stueetagen, så der dannes en samlet profil, men med forskellige formål og anvendelse.

### Mulige brugere:

ReStart Lindholm, Lindeskovskolen

### Inspiration

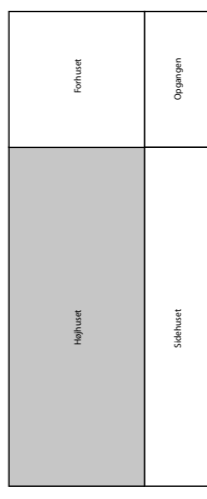
<http://pb43.dk/lokaler/>

### Opgradering af faciliteter

Udskifte trappe til stueplan, så opgangen er vendt mod facaden, flugtveje og brandgodkendelse til 500 pers, isolering af tag, klimaskærm, podier ved vinduer, koncertrum, PA-anlæg, svævende niveauer

### Højhuset – 1.sal

På nuværende tidspunkt er der direkte adgang mellem 1. sal i Højhuset og Forhuset. Dette giver udsyn på tværs af hele bygningen og gør, at den synes enorm, hvilket kan give den enkelte bruger en afmægtig følelse i forhold til at skabe liv på samtlige m<sup>2</sup>. Derfor anbefaler vi at rummet deles, så besøgende i Forhuset stadig har adgang til trappen, der leder op til Højhusets øvrige etager, men at der ikke er åbent kig til Højhusets 1.sal.



Ud fra vores research har det ikke været muligt at finde brugere til denne etage indenfor temaet, der synes indlysende. Derfor anbefaler vi, at der inviteres bredt ud til byens borgere for at se, om der er lokale foreninger eller virksomheder, der kunne have gavn af at leje dette lokale, og dermed skabe en attraktion der vil tiltrække brugere til huset. Lokalet skal givetvis skal opdeles yderligere, når der findes andre brugere.

### Mulige brugere

Lokale foreninger, galleri, paintball klub

## Inspiration

<http://www.funinprague.eu/teambuilding/Paintball-Indoor/>

### Opgradering af faciliteter

Isolering, strømudtag, opdeling

### Opgangen

Denne del af bygningen strækker sig over to etager og består af en trappeopgang og af nogle små svært tilgængelige kontorer forbundet af korte gangpartier. Lokalerne bruges på nuværende tidspunkt af en gruppe modelbyggere.

Vi vurderer at lokalerne er i så dårlig stand, at der skal foretages en renovering og sammenlægning af lokalerne, så etagerne kan bruges mere hensigtsmæssigt.

Efter en istandsættelse vil lokalerne kunne anvendes til en ungdomsklub med kreative funktioner, der vil være med til at skabe liv om eftermiddagen. Det er også en mulighed, at lokalerne vil kunne bruges af ZOO som kontor til de, der er i aktivering eller som møderum til lokale foreninger.

### Mulige brugere:

ReStart Lindholm, ZOO's aktiveringsindsats, lokale foreninger.

### Opgradering af faciliteter

Klimaskærm, renovering af tag, sammenlægning af lokaler, EL, renovering af toiletter

### Sidehuset

Dette lokale synes selvsagt til at blive omdannet til væksthus, da det blot kræver, at det lave sydvendte tag gøres transparent og gulvet understøttes, hvor det er nødvendigt. Det er desuden muligt at forbinde lokalet med Busvasken, hvormed der kan

skabes en synergieffekt med de sociale aktiviteter, der kan foregå under halvtaget.

### Mulige brugere:

ZOO's væksthus

### Opgradering af faciliteter

Væksthus, ny transparent tagbelægning.

## 2.sal

### Højhuset – 2.sal

Dette lokale har et meget flot lysindfald og en arkitektur, der leder tankerne hen mod japansk arkitektur eller Kunsten - Museum for moderne kunst i Aalborg tegnet af Alvar Aalto. Ud fra arkitekturen og placeringen ser vi derfor to oplagte muligheder for at tage rummet i brug, der dog ikke falder ind under temaet "Dyrk din by!":

Japansk eller asiatisk kampsportscenter vil passe fortrinligt ind i arkitekturen og vil i øvrigt have en stor målgruppe i de mange unge, der bor i det almene boligområde i nærheden.

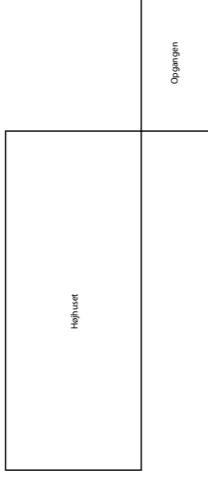
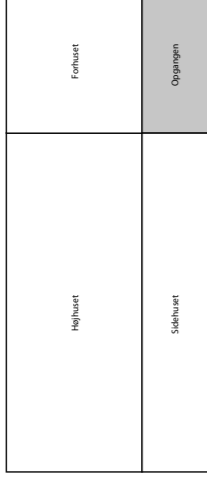
Et kunstgalleri vil have gavn af det flotte lysindfald og den unikke placering vil i sig selv være et trækplaster.

### Mulige brugere:

Kampsportscenter, kunstgalleri, Culthus

### Opgradering af faciliteter

Toiletter, omklædningsrum, efterisolering, lyssætning, podier ved vinduer



## 3.sal

### Højhuset 3. sal

Et utroligt flot rum med en formidabel udsigt, hvortil det er oplagt, at der skabes offentlig adgang. Det er udført i en synlig trækonstruktion, som bør bevares, dog kan der laves en tagterrasse på den sydlige side, hvor tagkonstruktionen bevares.

Det vil være oplagt, at der etableres en restaurant med økologiske producerede råvarer, helt i tråd med temaet "Dyrk din by!". Grøntsagerne vil skulle produceres i huset og resten af byen og kød kommer fra lokale opdræt og lign.

På etagen kan der ligeledes etableres et væksthus, hvor der eksempelvis produceres fødevarer, krydderier og eksotiske blomster. ZOO har som bekendt allerede en interesse i at etablere sig med disse aktiviteter i bygninger, så hvis de nødvendige faciliteter etableres, vil de stå klar i kullissen.

I første omgang kan maden tilberedes i caféen i Baderummet og hvis det skulle vise sig, at der er behov for det, kan der etableres et køkken på øverste etage ved en senere lejlighed. Her vil det dog være smart, at der i forbindelse med istandsættelsen etableres vand, el, kloakering og de nødvendige sikkerhedsforanstaltninger, så rammerne er skabt for en fuldt fungerende restaurant.

Findes der den nødvendige finansiering, kunne det også tænkes at få eksperter inden for dyrkning til at byde ind på aktiviteterne her. Der kunne tænkes i et laboratorium, hvor der bliver eksperimenteret i nye måder at dyrke afgrøder på og at der tænkes en social dimension ind i dette, så lokalområdet bliver inviteret med. Det vil i den forbindelse være oplagt at afsøge mulighederne for at få et aquaponisk system, der kombinerer dyrkning af afgrøder med kultivering af fisk og etablerer fællesskaber omkring driften. Denne løsning vil selvsagt være omkostningsfyldt, da det både kræver ekspertviden, etablering, varme og lys.

### Mulige brugere:

ZOO's væksthus og aktiveringsindsats, en restauratør med pionerånd Inspiration

<http://spisrubogstub.dk/koncept/faq/>

<http://akvaponisksselskab.dk/>

### Opgradering af faciliteter

Væksthus, tagterrasse, toiletter, isolering, elevator

# ANBEFALINGER

Da den politiske/økonomiske proces allerede er i fuld gang, vil projektets politiske fremtid kunne sikres allerede i efteråret 2014, som følge af et positivt svar fra Realdania og med en positiv vedtagelse af et hold visionære politikere. Begge dele kræver dog, at der er et reelt potentiale i bygningen og en interesse for projektet blandt byens borgere, hvilket denne forundersøgelse er med til at afklare.

I de følgende afsnit ønsker vi at konkretisere den videre proces ved at præsentere et simpelt organisationsdiagram, som underbygges i de efterfølgende afsnit. Her beskriver vi en faseindel og realistisk proces, som vi vurderer vil indfri de beskrevne ønsker om at skabe et brugerdrevet fyrtårn for fødevarer og dyrkning af byen, der vil sætte gang i en omdannelse af området.

## Organisering

Når der arbejdes med brugerdrevede processer, er det nødvendigt, at der er en organisering, der kan formidles til projektets interessenter og de borgere, der ønsker at tage del i projektet undervejs. En simpel organisering giver interessenterne overblik over beslutninger og de har dermed en reel mulighed for at drive projektet.

Da det indledende initiativ ligger hos kommunen, er der behov for, at der er kommunen der sætter scenen, involverer de nødvendige parter og støtter op omkring den efterfølgende proces og i følgende model, illustreres det, hvordan organisationen kan opbygges.



fra at definere stedets bløde værdier, såsom stedets navn og grafiske identitet for derigennem at stimulere ejerskab hos brugerne.

## Udviklingsfasen

En af tovholderens første opgaver er at invitere til en række åbne møder for de interessenter, der indgår i denne rapport, men også andre der kunne have interesse for temaet (eksempelvis Madkulturhusets parter). Udover at give et bedre kendskab til bygningen og til projektets omfang vil disse møder give interessenterne mulighed for at uddybe og udvikle, hvordan de hver især at kan bidrage til projektet.

På baggrund af tilbagemeldingerne vurderer vi, at det første af møderne kan afholdes primo 2014, da der allerede er tilstrækkelig opbakning til temaet 'Dyrk din by!' og ibrugtagningen af DLG-bygningen. Der er naturligvis længe til, at der foreligger en endelig afklaring vedr. økonomi og politisk velvilje til projektet, så det er i denne henseende vigtigt at videreformidle de forskellige usikkerhedsmomenter i forhold til projektets realiserbarhed.

Vi vurderer dog, at det negative ved at præsentere et projekt med så stor usikkerhedsmargin opvejes af den tillid og det ejerskab, der kan opnås mellem de involverede parter ved at være samlet så tidligt i forløbet. Da der er mange sammenfaldende interesser blandt de interviewede interessenter, er det ikke utænkeligt, at der allerede i den forbindelse vil opstå samarbejder.

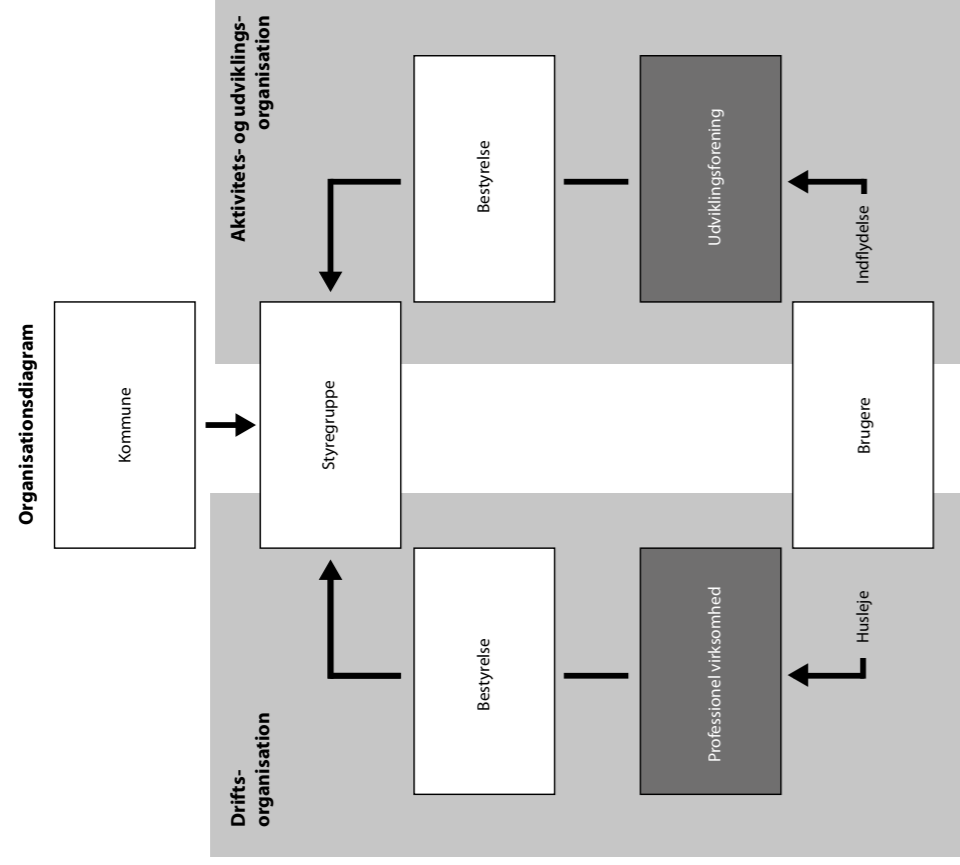
På mødet er det desuden vigtigt, at de fremmødte får en reel mulighed for at påvirke den videre proces ved f.eks. at videreudvikle organisationsdiagrammet og tage del i at skabe den endelige model for huset. Alt materiale der produceres til dette møde kan vedlægges den endelige tilbagemelding til Realdania og illustrere graden af involvering af borgere i projektet.

Et fordelagtigt resultat af det indledende møde vil være, at der nedsættes en styregruppe, der arbejder videre med udviklingen af projektet. Vi anbefaler, at styregruppen sammensættes af en blanding af interessenter fra lokalområdet og interessenter, der har en faglighed inden for dyrkning.

Som det ses i organisationsdiagrammet vil styregruppen spille en meget central rolle i den videre proces, hvorfor det er vigtigt, at tovholderen fra kommunen stiller sig til rådighed for gruppen. Denne 'professionelle' forankring i gruppen er vigtig, da det er de færreste, der frivilligt ønsker at stå for en masse koordinering og papirarbejde på et usikkert grundlag.

Det må naturligvis være op til de involverede interessenter, hvor meget de ønsker

14



Vi anbefaler, at kommunen udpeger en intern tovholder på projektet, der har til opgave at samle trådene og støtte op omkring en udvikling af projektet i forhold til myndighedskrav. Tovholderen sørger endvidere for gennemsigthed i forholdet til projekter, hjælper til med at involvere interessenter og koordinerer indsatsen med bl.a. forventningsafstemning og formidling.

Tovholderen skal skabe gode organisatoriske og økonomiske rammer og iscenesætte den udvikling der ønskes, bl.a. ved at bruge de inspirationskilder, der er nævnt i denne rapport. Derudover er det vigtigt, at tovholderen så vidt muligt afholder sig

at engagere sig, inden der foreligger et endeligt svar fra kommune og Realdania, men det er værd at notere, at jo større forarbejde, der udføres af gruppen, jo bedre chancer er der for at projektet bliver en realitet.

Øvrige møder i udviklingsfasen skal ideelt set koordineres af den nedsatte styregruppe, ellers er dette en opgave for tovholderen.

## Aktiveringsfasen

Da der foreligger en flerårig proces, inden der er etableret et velfungerende hus med de nødvendige faciliteter, er det vigtigt, at projektet holdes i gang frem mod den endelige åbning. Hvis interessenterne finder det relevant, skal der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal stå for forberedende arbejde for dannelsen af Udviklingsforeningen (se diagram) og det koordinerede arbejde vedr. skabelsen af aktiviteter.

Som nævnt i afsnittet om bygningen, kan der i løbet af hele perioden laves midlertidige aktiviteter på udearealerne ved DLG-bygningen, men udover dette kan kommunen med fordel definere en række kommunale arealer rundt i byen, som vil kunne inddrages til midlertidige grønne aktiviteter (se Aalborg Haverne for inspiration: <http://www.aalborgkommune.dk/kultur-og-fritid/Natur/Aktivt-friluftsliv/Sider/Aalborgghaver.aspx>).

Aktiviteterne skal bidrage til temaet "Dyrk din by!" samt illustrere mulighederne i fremtidens DLG bygning. Her er det værd at bemærke at Guidborgsund ZOO allerede har tilbudt at inddrage temaet "Dyrk din by!" i en festival og at De Blå Spejdere gerne vil deltage i en plantedadag. En opgave for Udviklingsforeningen (alternativt Styregruppen) er at invitere andre og også selv byde ind med indhold til en aktivitetskalender.

Det er vigtigt at pointere, at disse aktiviteter er fuldstændigt uafhængige af bygge- og beslutningsprocessen vedr. DLG-bygningen. Derfor kan denne proces håndteres selvstændigt af Udviklingsforeningen og de deltagende interessenter, der således kan trække opmærksomhed til egne virksomheder og indsatser. Således vil arbejdet i dette regi bidrage til udvikling af "Dyrk din by!", hvad end projektet i DLG-bygningen bliver til noget eller ej.

## Etableringsfasen

Når der i efteråret 2014 forhåbentlig foreligger en finansieret realiseringsplan for projektet, kan der være skabt en stærk styregruppe via den indledende dialog i udviklingsfasen og forhåbentlig et større antal interessenter, hvis den ovennævnte aktiveringsfase har skabt den tilstrækkelige opmærksomhed.

I så fald anbefaler vi, at kommunen bruger dette momentum til at skabe en reel brugerdrøvet etableringsproces, hvor de kommende brugere (interessenterne) bliver koblet sammen med og måske selv er med til at vælge de arkitekter og designere mm., der skal løse opgaven med at transformere bygningen til de fremtidige formål.

I denne periode skal der etableres en professionel virksomhed (se diagram), der får til opgave at administrere bygningen og håndtere den kommende byggeproces. Her har flere af de interviewede interessenter vist interesse for at bidrage til at løse denne opgave, men for at sikre en tydelig organisation vurderer vi, at det er nødvendigt, at der oprettes en selvstændig driftsenhed til bygningen.

Det kan dog blive en løsning, at der indhentes arbejdskraft fra de forskellige interessenter til etableringen, men hvis der er opbakning fra Styregruppen vil det være mest hensigtsmæssigt, at administrationen af bygningen fungerer som en selvstændig juridisk enhed.

# KONKLUSION

Vi har med denne rapport forsøgt at sandsynliggøre, hvorvidt der er det nødvendige fundament for at skabe et innovativt og selv bærende eksperimentarium i DLG-bygningen.

Ud fra ønsket om at bygningen skal sætte gang i udviklingen af området ved at rumme et innovativt fødevareeksperimentarium med fokus på dyrkning har vi forsøgt at illustrere en proces, der inddrager relevante interessenter.

I forhold til at gøre projektet drevet af brugerne og selv bærende efter en periode på 2 år har vi illustreret, hvad det vil sige at arbejde brugerdrøvet og anvist en tilgang til håndteringen af processen, der er afgørende for at kunne realisere projektet.

Vi har desuden forsøgt at svare på, om bygningens udformning matcher visionerne og har i løbet af rapporten illustreret, hvordan DLG-bygningens mange rum kan bringes i anvendelse med aktiviteter, der enten bidrager til temaet eller til skabelsen af et brugerdrøvet sted.

De interessenter vi har været i kontakt med bakker i det store hele op om

15

visionerne med projektet og vi har således afklaret, om der er den nødvendige opbakning hos de eventuelle brugere af bygningen.

Vi tillader os derfor at konkludere, at brugerdiverne byudviklingsprojekter kræver, at ejerne af projektet tør udfordre den traditionelle måde at udvikle vores byer på, idet slutbrugeren skal inddrages tidligt i processen.

Der skal skabes mulighed for en fleksibilitet i forhold til brugernes engagement og i dette tilfælde bygningens anvendelse. Derudover skal der laves en projektorganisering, der harmonerer med det brugerdiverne. Når disse aspekter kombineres med ambitioner om innovation og en selvstående organisering stilles der store krav til håndteringen af processen.

For at dette projekt skal lykkes, er det derfor essentielt, at det videre forløb afvikles i et tæt samarbejde med interessenterne. De skal engageres i udviklingsfasen, hvor der skal skabes en god dialog med de kommende brugere og der skal etableres en styregruppe. Styregruppen skal sidenhen inddrages i udviklingen af profilen for stedet og have medindflydelse på hvilke funktioner, der skal tænkes ind i den fysiske omdannelse af bygning.

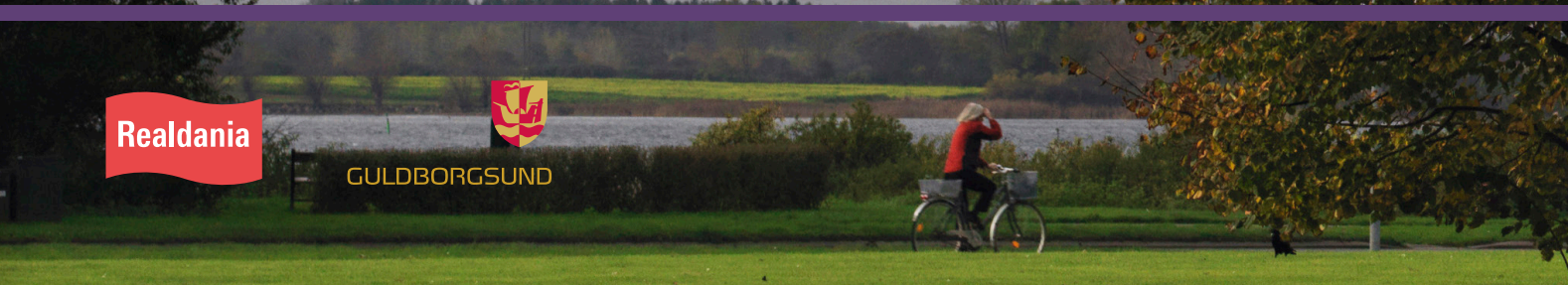
Udover den organisatoriske udvikling af projektet, skal der laves inddragende aktiviteter inden for temaet "Dyrk din by!" på grunden og i resten af byen, hvilket skal bidrage til at mobilisere et netværk, inden byggeprocessen påbegyndes. Derfor skal der afsættes midler til aktiviteter i aktiveringsfasen, så der både sikres stor involvering af brugere og opmærksomhed på projektet.

Vi mener, at det vil være en god strategi at lade Styregruppen udforme en Udviklingsforening, som kan håndtere aktiviteter og øge opmærksomheden til projektet.

I forhold til at skabe en god og handlekraftig organisering til bygningen vurderer vi, at det er nødvendigt at lave en professionel virksomhed med lønnet personale, der står for den daglige drift af ejendommen. Da der lægges op til, at projektet bliver brugerdiveret anbefaler vi, at virksomheden investerer et evt. overskud i udviklingen af bygningen fremadrettet.

Samlet set tegner der sig et billede af, at det er realistisk at etablere et innovativt eksperimentarium med fokus på dyrkning i Nykøbing Falster, hvis der også bliver plads til initiativer, der ikke kun omhandler dyrkning og hvis der samtidig tages højde for, at der afsættes tilstrækkelige ressourcer til den inddragende proces.





**Realdania**



**GULDBORGSUND**