

LINDEGÅRDEN

**Et fællesskab baseret på kultur, turisme og bosætning
For Foreningen Lindegården**



FRONT
—
ARKITEKTER



INDHOLD:

Projektbeskrivelse 1	side 2
Eksisterende situationsplan	side 3
Fremtidig situationsplan	side 4
Fugleperspektiv fra vest	side 5
Hovedhuset ombygget til Café	side 6
Fugleperspektiv fra nord	side 7
Gæsteboliger - stueplan	side 8
Gæsteboliger – 1. sal	side 9
Projektbeskrivelse 2	side 10
Perspektiv fra aktivitetsrum	side 11
Projektbeskrivelse 3	side 12
De nye boliger – planer og snit	side 13
De nye boliger – facader og snit	side 14
Arealer / Etaper	side 15
Sportshallen	side 16
Perspektiv fra Gårdhaven	side 17
Eksisterende forhold bygning 1	side 18
Eksisterende forhold bygning 2+3	side 19

SAGENS PARTER:

BYGHERRE:

Foreningen Lindegården
 Ved formand Henrik Kjær
 Mail: henrik.kjaer.lo@gmail.com
 Husmandsstræde 2
 4245 Omø

PROCESKONSULENTER:

PIGMENT
 Ved Ursula Plasson-Glismann
 Mail: ursula@hellopigment.com

ARKITEKT:

FRONT Arkitekter
 Ved Rune Ulrick Madsen
 Mail: rum@frontark.dk

PROJEKTBESKRIVELSE 1



Foto: Aksel Leck Larsen

VISION OG PROCES

Lindegården skal være det bankende hjerte i midten af Omø by, som skal bidrage til at udvikle og styrke øens fremtid. Det gør Lindegården ved at satse på kulturelle og kreative aktiviteter, turisme og bosætning.

Lindegården skal skabe kulturelle og kreative oplevelser gennem arrangementer og værksteder som det er værd at rejse efter. Der skal også være ferieboliger til turister, kunstnere og kursister, der kan bebos hele året.

Alt dette tænkes drevet af tilflyttere, der kan bo på gården og indgå i landsbyfællesskabet, så caféen på Lindegården bliver det naturlige mødested for øens beboere og dem der i perioder bebor ferieboligerne.

Omø har brug for tilflyttere, helst børnefamilier, der kan bidrage til at udvikle livet på øen. Det kan Lindegården bidrage til, ved at sammen-tænke beboelse og beskæftigelse.

Med dette samspil forventes det, at Lindegården på sigt finansiere sig selv. Derfor kan Lindegården blive en model, der kan skaleres og overføres til andre øsamfund i Danmark.

På baggrund af visionen er byggeprogram og projekt udviklet i en åben proces sammen med beboerne på Omø. Ideerne har været afprøvet undervejs af FRONT Arkitekter, inden for de planmæssige rammer, der har været drøftet med Slagelse Kommunes planafdeling.

HOVEDDISPOSITION

Den oprindelige Lindegård er en firelænget gård, der har samme struktur med en afskærmet gårdsplads, som mange af de oprindelige gårde i landsbyen. De nye bygninger er derfor placeret som forlængelser af fløjene i den eksisterende gård, så der dannes ny gårdrum og uderum der kan fremme de sociale aktiviteter, med hvert sit focus.

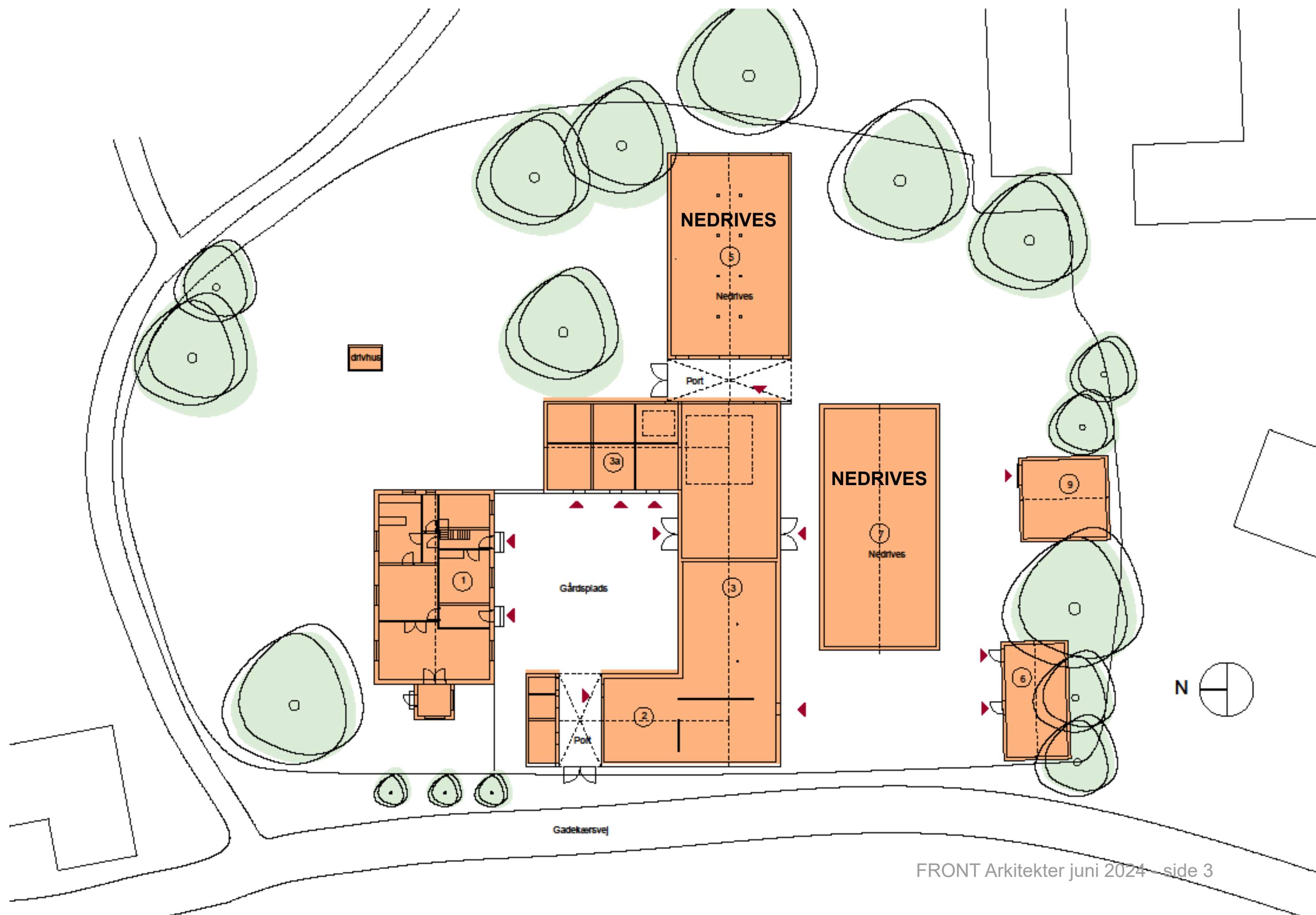
Hovedhuset der ligger centralt i bebyggelsen, og er eksponeret mod gadekæret og Gadekærsvej, anvendes som fælleshus med café og forsamlingslokaler, med ankomst via den oprindelige gårdsplads. I de tidligere lade- og staldbygninger, omkring gårdspladsen placeres ferieboligerne, og flere af værkstederne. Placeringen af de udadvendte funktioner omkring gårdspladsen kan medvirke til at generere aktivitet, og vil være en stor fordel, hvis faciliteterne f.eks lejes af en højskole til kursusaktivitet.

De to stalde der er opført i gasbeton tænkes nedrevet, da de dels ligger uhensigtsmæssigt og dels er svære at ombygge til boligformål. De nye boliger placeres på østsiden som en forlængelse af gårdens struktur, så der dannes et nyt gårdrum mellem boligerne, og deres opholdsrum orienteres mod syd. Det nye gårdrum binder boligerne sammen og er samtidig afskærmet fra de udadvendte aktiviteter i resten af bygningskomplekset.

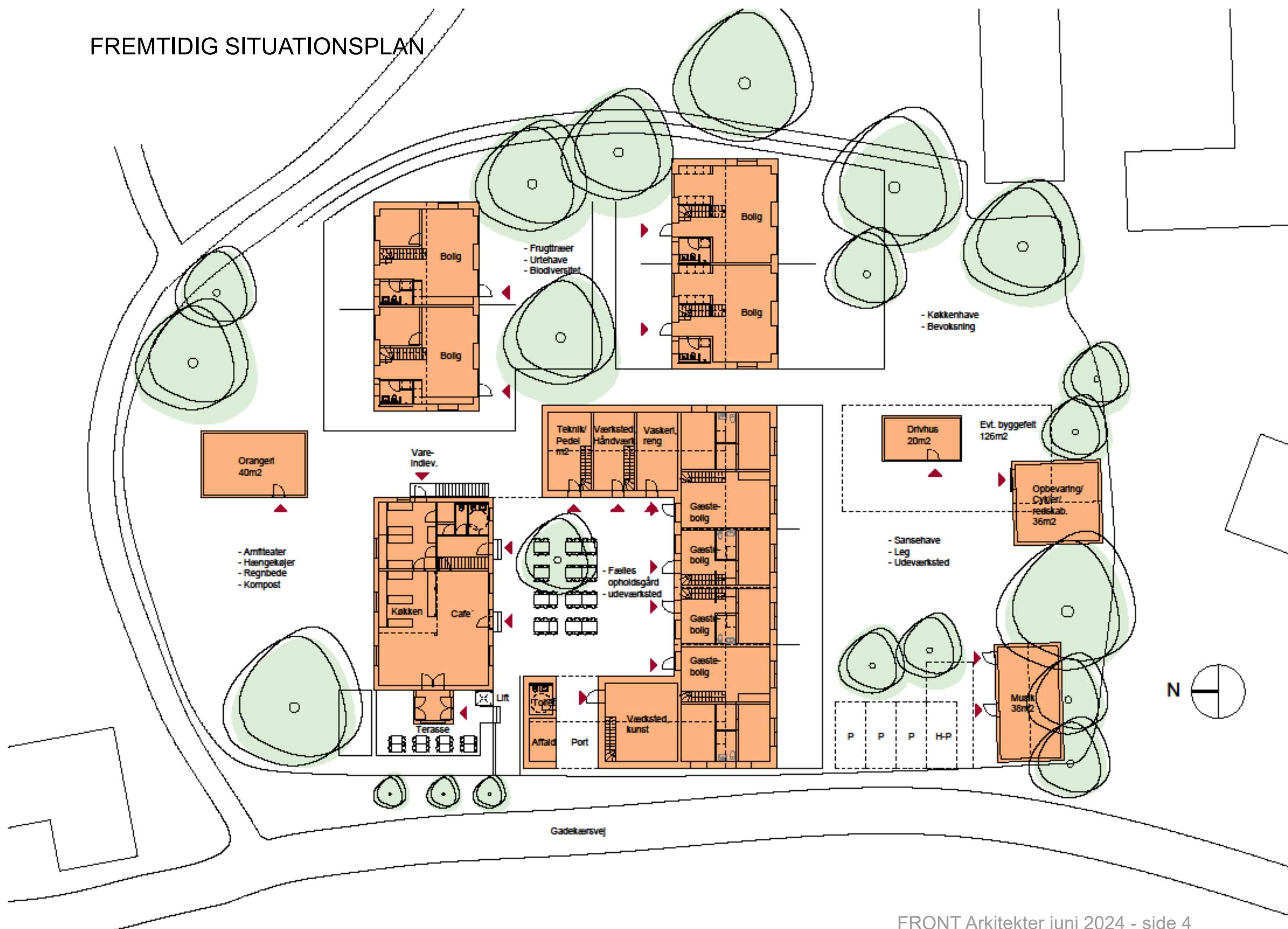
De to små bygninger mod syd bevares som værksteder og aktivitetsrum og suppleres af et væksthuse der deler det sydlige haverum op i to. Et åbent haverum til aktiviteter og et mere lukket haverum mod øst.

I det nordlige haverum placeres et orangeri, ligeledes integreret i den overordnede struktur, så det kan anvendes i samspil med caféen, når der er større arrangementer – eller behov for at opdele i mindre grupper.

EKSISTERENDE SITUATIONSPLAN



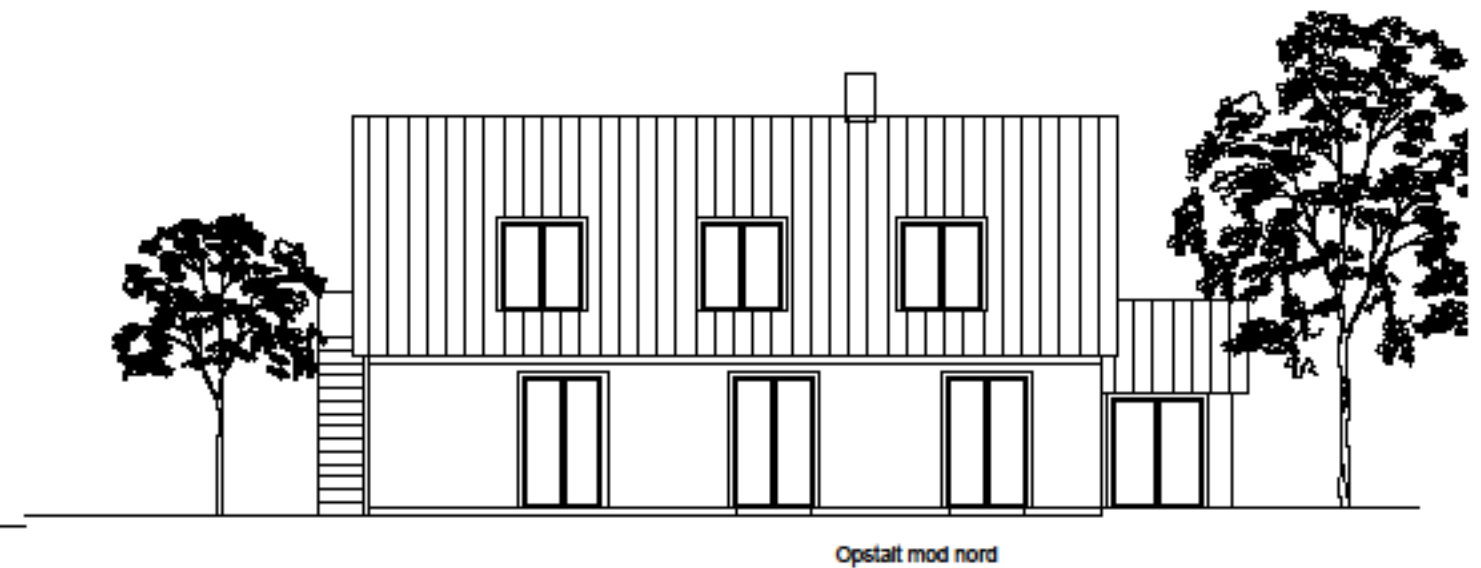
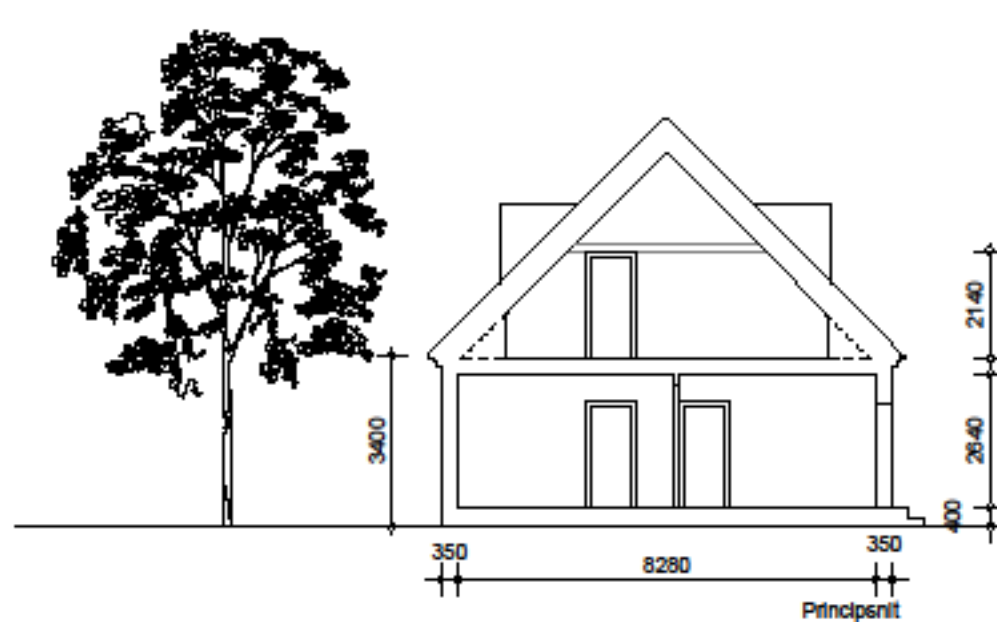
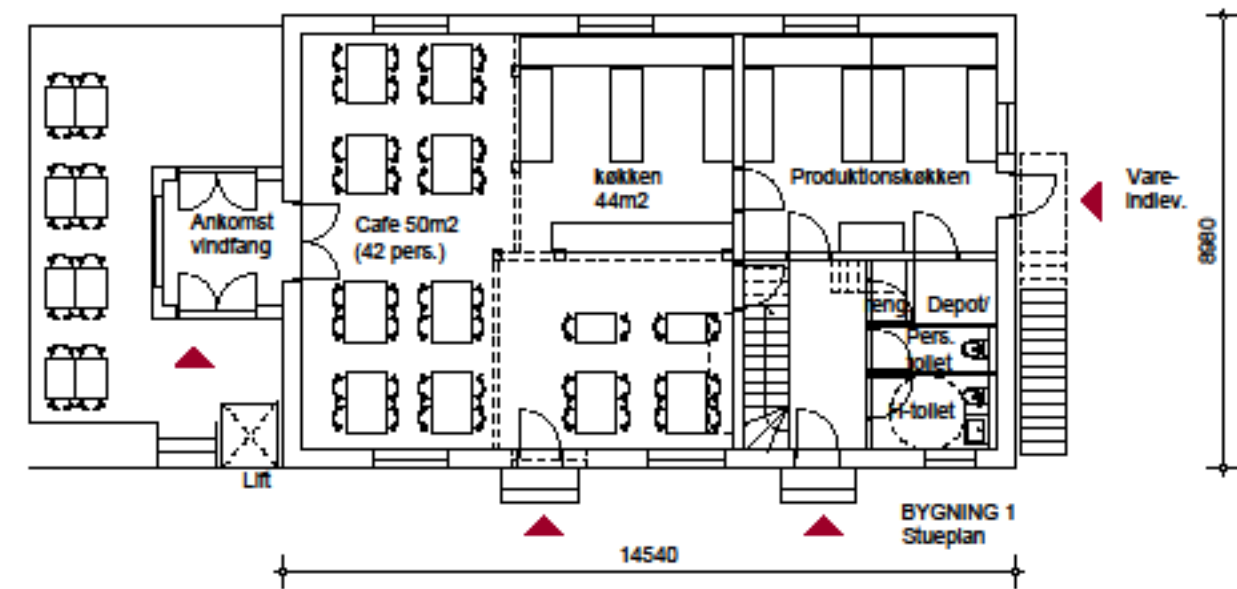
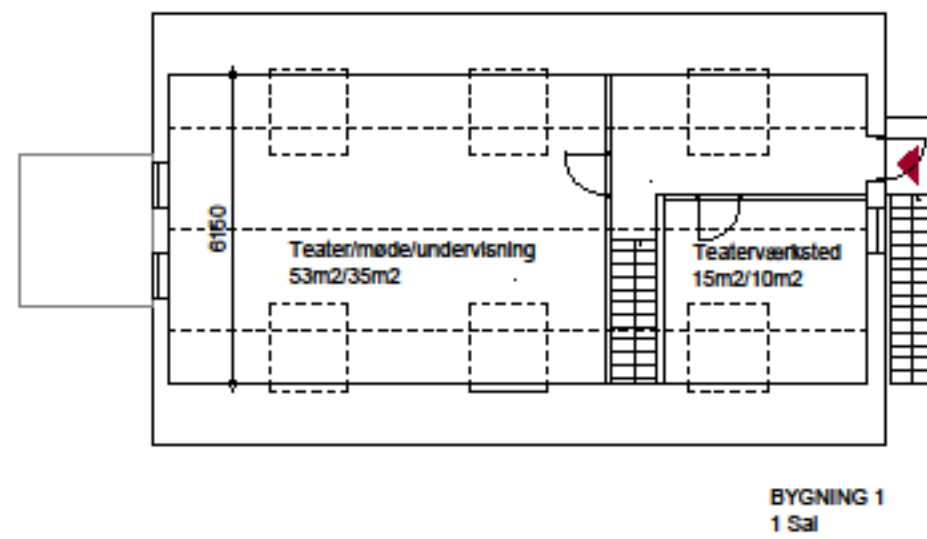
FREMTIDIG SITUATIONSPLAN



FUGLEPERSPEKTIV FRA VEST



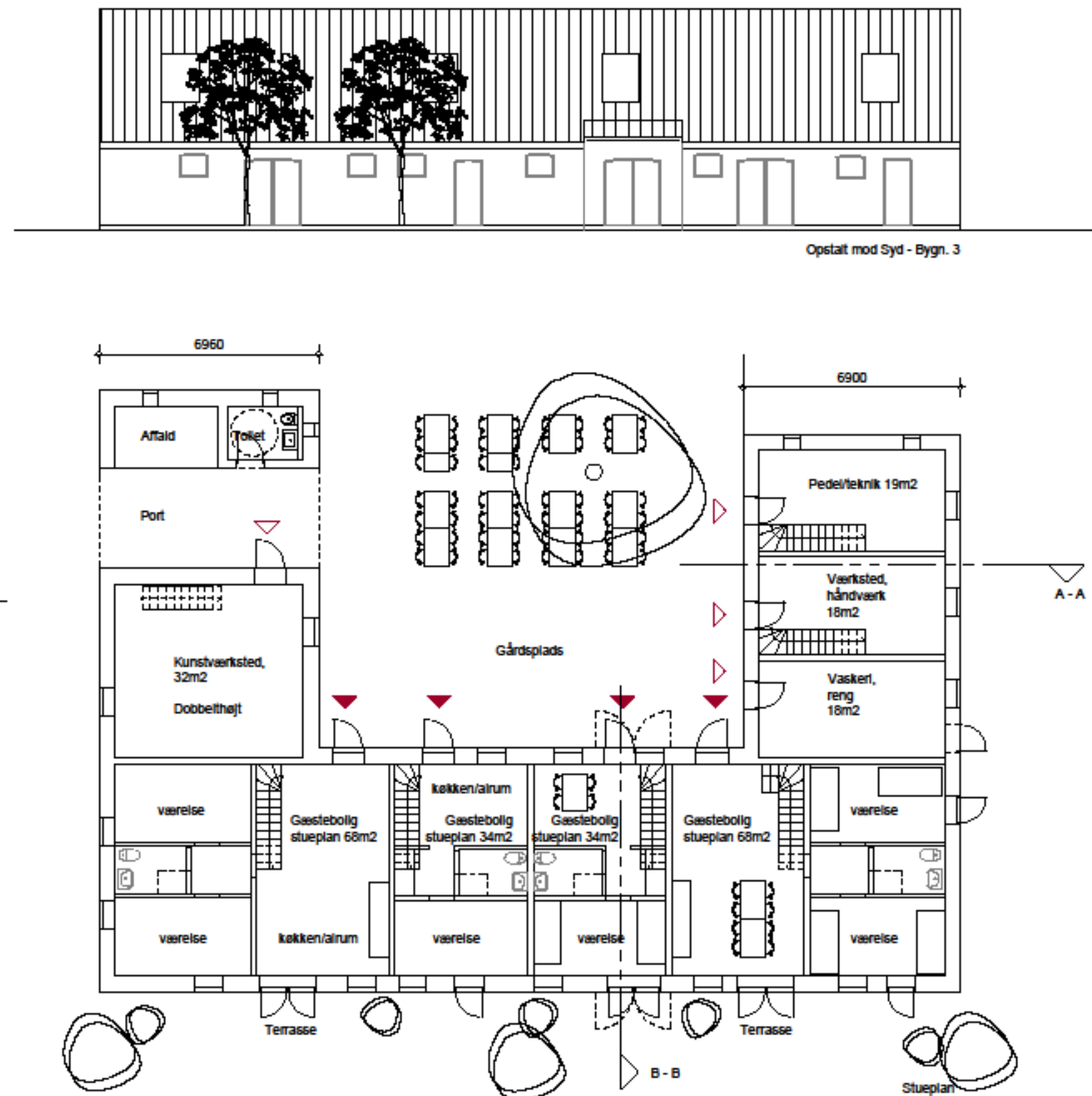
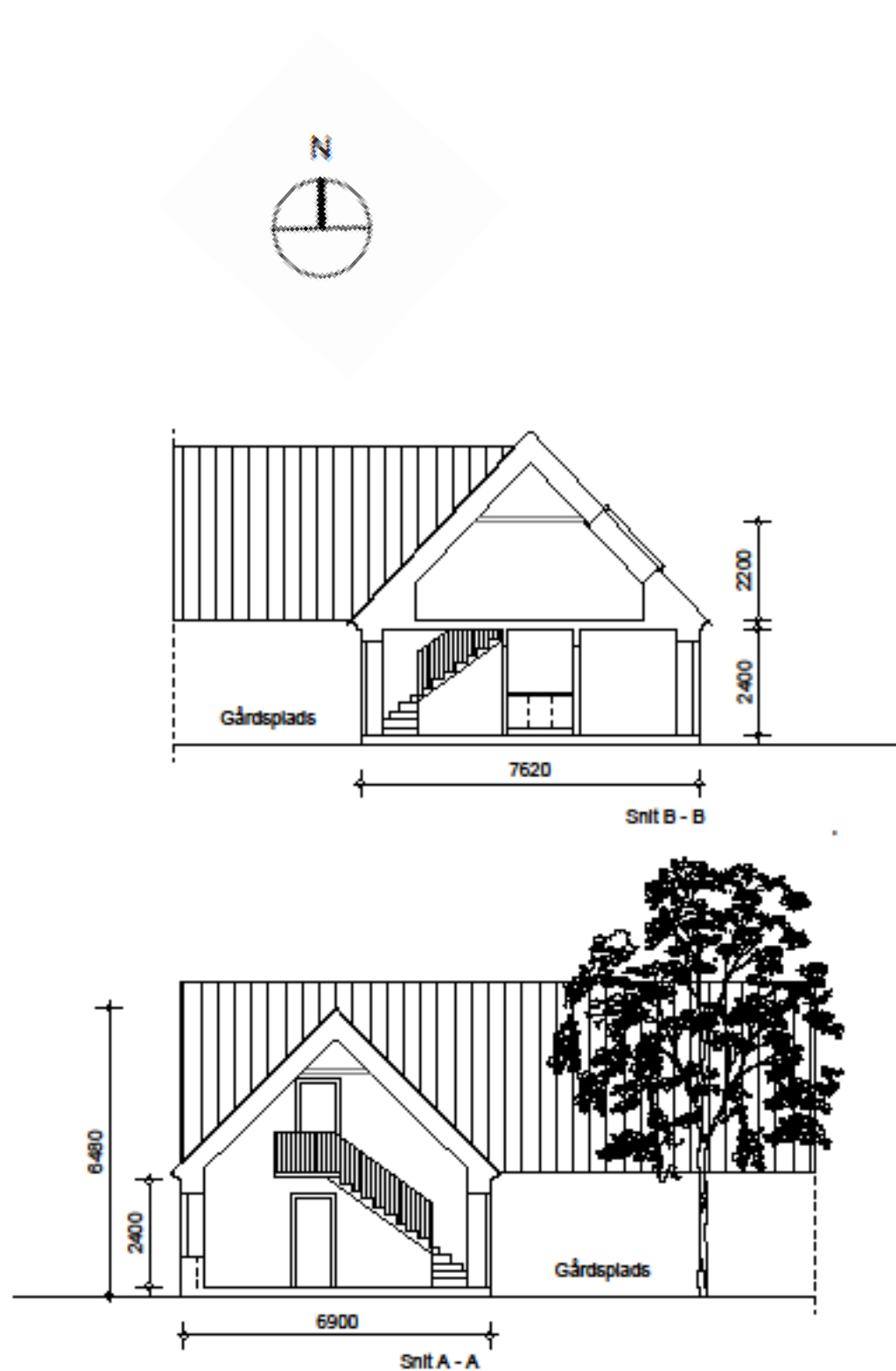
HOVEDHUSET – OMBYGGET TIL CAFÉ



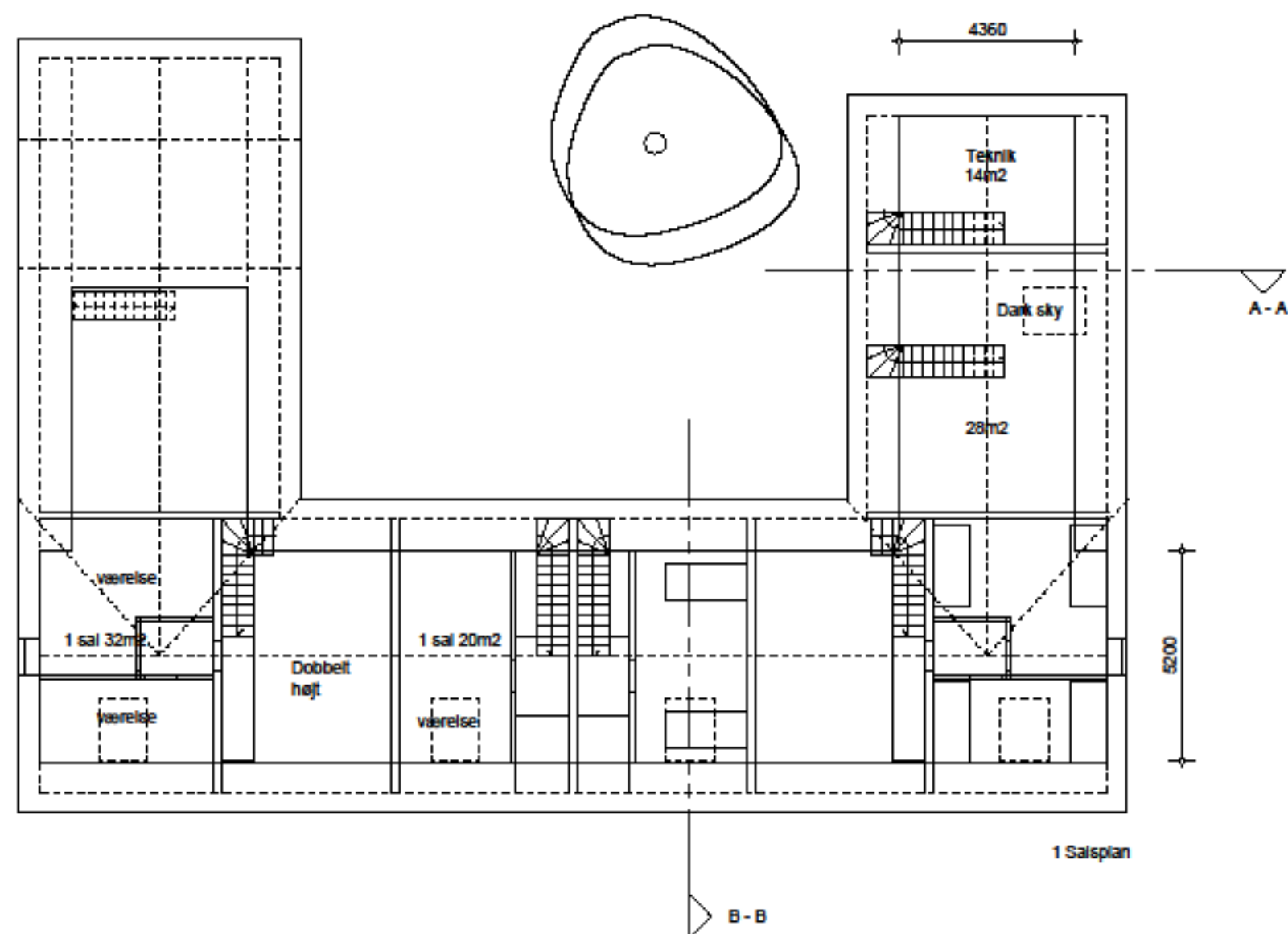
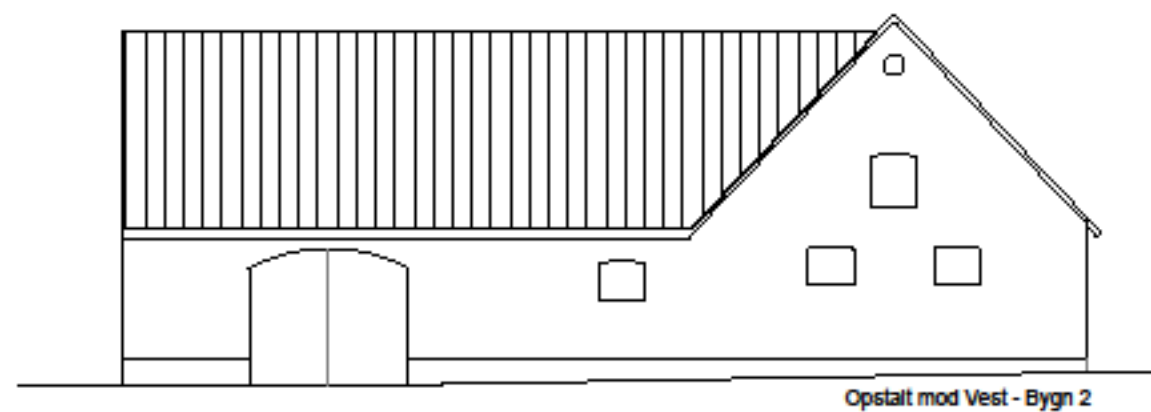
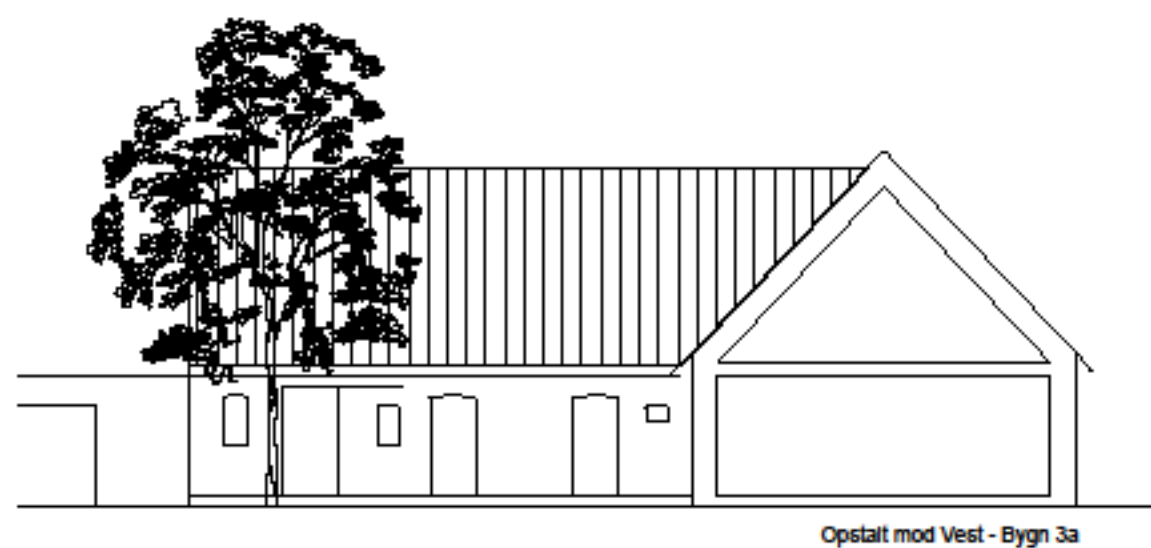
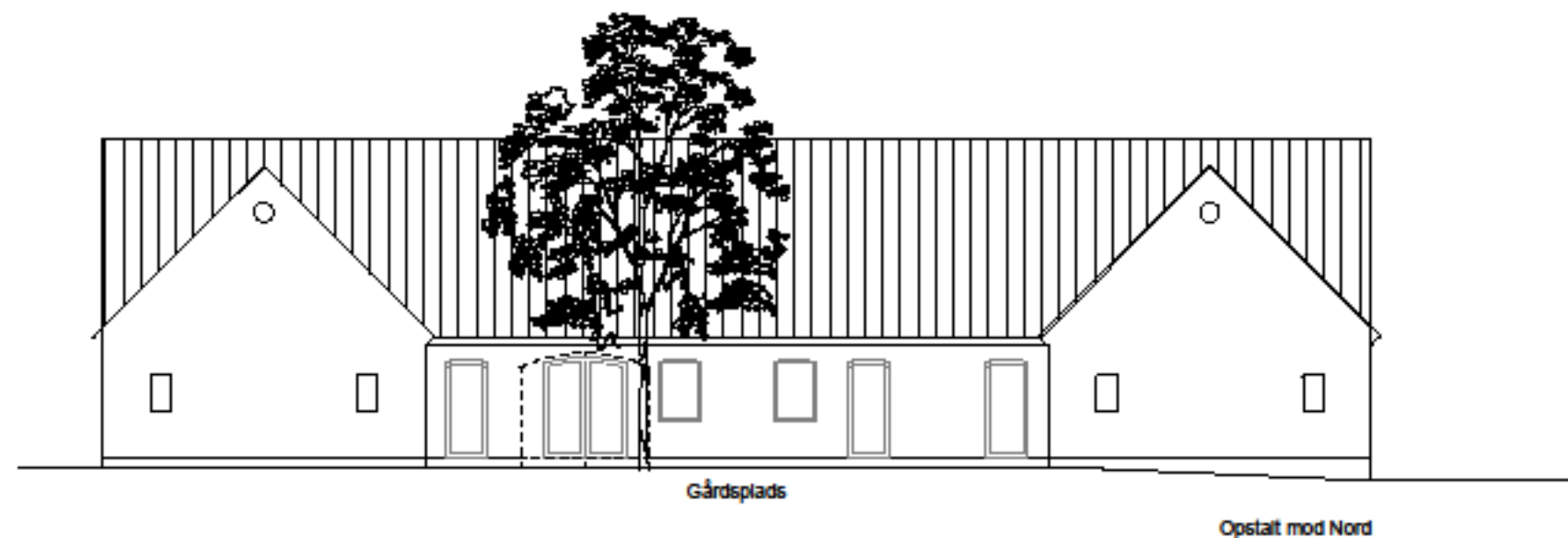
FUGLEPERSPEKTIV FRA NORD



GÆSTEBOLIGER - STUEPLAN



GÆSTEBOLIGER – 1. SAL



PROJEKTBEKRIVELSE 2

PLANLØSNINGER

Caféen og dens vitale funktioner, er hjertet i bebyggelsen. Dens spise og opholdsarealer åbner sig mod vest og syd. Med en terrasse mod Gadekærvej, så den er synlig for udefrakommende, og adgang til gårdspladsen, hvor der kan udeserveres.

I stueplan ligger også køkkenet, der er dimensioneret så det kan betjene op mod 50 personer. 1.sal indrettes med lokaler der kan anvendes til møder eller undervisning samt værkstedsaktiviteter.

Ferieboligerne er udformet så de både kan anvendes som ferieboliger eller udlejes værelsesvis som vandrehjem, eller som værelser for en højskole med op til 24 kursister. Ferieboligerne er i 2 etager med køkkenalrum med thekøkken samt toilet i stueplan og værelser på begge etager. Flere af boligerne har dobbelthøj rum, så den oprindelige volumen og trækonstruktionen bliver synlig.

Boligerne kan enten være i 2 etager på ca. 110 m2 eller i et plan på ca. 65m2. Boligerne består af et køkkenalrum med køkken, toilet og evt. et værelse i stueplan. Hvor der er 1.sal kan der her etableres 2 værelser og et depot. Fra Køkkenalrummet er der udgang til en terrasse/altan mod syd og det fælles gårdrum, der etableres mellem boligfløjene. Det er tanken, at boligerne i et plan skal kunne fungere som handicapvenlige ældreboliger, men vil også kunne fungere som bolig for en enlig, med mulighed for at etablere en hems.

Værkstederne er placeret flere steder i bebyggelsen alt efter deres funktion og relation. Der er foreslået mange forskellige værkstedsfunktioner og kreative aktiviteter. Men i første omgang har vi koncentreret os om at etablere rammerne, som så kan indrettes efterhånden som behovene opstår.

Sportshal tænkes etableret i den eksisterende maskinhal der ligger syd for byen. Afhængigt af den finansiering der opnås, anvendes den eksisterende hal som sportshal, evt. med justeringer, eller der bygges en ny hal. Den eksisterende hal kan anvendes efter en renovering og etableringen af en mindre tilbygning, der rummer omklædning mv. Den eksisterende hal har ikke højden til konkurrencebadminton, eller længden til pikele, så hvis det skal opnås, skal den eksisterende hal hæves og forlænges, som vist på tegningen.

ARKITEKTUR OG MÅLSÆTNING

For at tilpasse sig områdets karakter og skalaen i landsbyen, er den nye del af bebyggelsen udformet som fritliggende bygningslænger, der alle fremtræder i halvanden etage. Alle bygningerne følger strukturen i det gamle gårdanlæg, som forlængelser af bygningskroppene, der danner nye gård- og haverum.

Den foreliggende lokalplan er meget detaljeret i sin beskrivelse af krav til bygningernes form og materialekarakter. Vi har drøftet mulighederne med kommunens planafdeling, og der var enighed om, at der ud over de materialer der er angivet i lokalplanen, vil kunne bygges i træ og med tage beklædt med pandeplader.

Det er en vigtig del af intentionen at skabe et miljø som beboerne og de besøgende kan identificere sig med og blive inspireret af. Der er derfor lagt stor vægt på at skabe en oplevelsesrig og indlevet arkitektur, der tager udgangspunkt i stedets egenart og økulturbild, med mulighed for fordybelse, der medvirker til at gøre stedet interessant. Det sker ved at tage udgangspunkt i de gamle bygningers potentiale og supplere med bygninger, der anviser nye måder at fortolke stedets ånd på.



UDEAREALER

I processen med øens beboere, er der lagt stor vægt på udearealerne. De ønsker at skabe fem unikke uderum med forskellige temaer og funktioner, der alle understøtter vores vision om et bæredygtigt fællesskab:

Haven nord for hovedhuset er det naturlige rum til sociale arrangementer i forbindelse med Caféen og orangeriet. Her kunne placeres et amfiteater, opbygget med marksten der afgiver passiv solvarme, så der skabes et multifunktionelt rum, med et behageligt mikroklima.

Der tænkes også placeret et orangeri der skal være et indendørs uderum, hvor der er plads til forskellige aktiviteter såsom møder, undervisning, foredrag, eller servering.

Eksisterende gårdsplads vil primært fungere som opholdsområde. Dette rum vil være et centralt mødested for beboerne på Lindegården, hvor de kan samles og nyde hinandens selskab i et naturligt og indbydende miljø på den gamle gårdsplads, der tænkes bevaret og restaureret. Men gårdspladsen vil også kunne anvendes sammen med de tilstødende værksteder.

Ny gårdsplads mellem boligerne rummer gamle frugttræer og vil være dedikeret til bevarelse af eksisterende frugttræer og urter samt skabe levesteder for lokale insekter og fugle.

Hvert af husene vil have små træterrasser, der giver beboerne mulighed for at nyde udendørsarealerne.

Syd- østlige haverum tænkes at være udlagt til sansehave og leg. Det ønskes at skabe et rum, der stimulerer sanserne og fremmer leg og rekreation for både børn og voksne, gennem brug af naturlige materialer og vegetation

Syd- vestlige haverum har et væksthuse som rumdeler mod den østlige del af haven. Det skal både tjene som et æstetisk element og bidrage med dyrkning af lokale urter og spiselige grøntsager. Uden for indgangen til ferielejlighederne, vil der være små terrasser til feriegæsterne. Dette vil også være stedet, hvor lystfiskere eller jægere kan rense og tilberede deres fangst i et udekøkken i forbindelse med væksthuset, og i uderum i tilknytning til værkstederne.

P-pladser:

Det er aftalt med planafdelingen, at der skal etableres en p-plads for hver fastboende på grunden, samt at de øvrige p-pladser der vil blive krævet, kan etableres på grunden hvor sportshallen ligger. De fire p-pladser er tænkt placeret mellem Gadekærvej og en beplantet mur mod det syd/ vestlige haverum, i stil med den stenvæg der i dag afskærmer møddingen.

PERSPEKTIV FRA AKTIVITETSRUM I LADE



PROJEKTBESKRIVELSE 3



BYGGESKIK OG MATERIALER

Materiemæssigt vil bygningerne fremstå harmoniske og i tråd med de materialer der tidligere er anvendt i landsbyen. De eksisterende bygninger renoveres udvendigt, og føres så vidt mulig tilbage til den oprindelige karakter. De isoleres med organiske materialer og ventileres efter de krav der fremgår af BR18.

Alle nybygningerne har udhæng og vil være med facader af ubehandlet dansk Thuja eller malet træ, med markerede konstruktioner og dele i stål hvor træet er udsat. Tagene i bebyggelsen vil fremstå som sadeltage med tegl, strå eller falsede stålplader.

Farvemæssigt ønskes bebyggelsen at fremstå i naturlige materialefarver i en skala fra hvid til sort og med rødbrune nuancer.

For at optimere byggeprocessen er nybygningerne udformet, så der er et stort gentagelsesmoment, hvilket gør at boligerne vil kunne opføres af rumstore præfabrikerede elementer, mens ferieboligerne, Caféen og værkstederne ombygges håndværksmæssig traditionelt.

Byggeriet opvarmes med centralvarme, evt. kombineret med anden opvarmningsform som ventilationsvinduer og varmepumper.

Indvendigt tænkes bygningerne at fremstå i lyse nordiske naturmaterialer som træ, klinker og organisk plademateriale med miljørigtig bemaling af overfladerne.

MILJØRIGTIGT BYGGERI

Vi mener det er vigtigt at have regenerative principper i alle aspekter af projektet, herunder brugen af lokale materialer og bevarelse af eksisterende øko systemer.

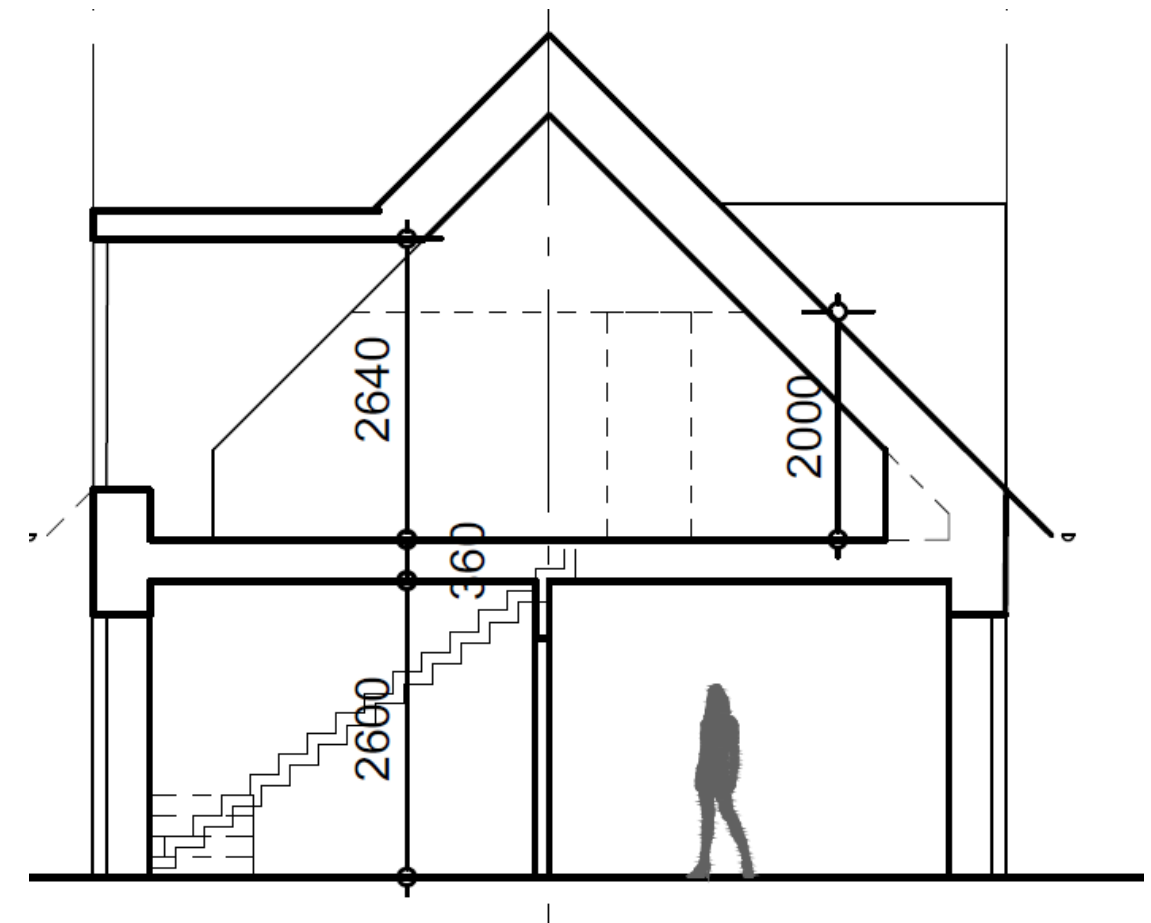
Omø Landsby passer fuldstændigt ind i grundkonceptet om, at mennesker, myndigheder og virksomheder skal have en grundlæggende respekt for den natur, de bor og arbejder i, og en forståelse for naturens bidrag til den lokale økonomi.

Lindegårdens nye boliger og ombygningerne udføres i bæredygtige materialer for at opnå CO2 neutralt byggeri. Det er ikke tanken at få byggeriet certificeret efter DGNB, men byggeriet vil blive udformet efter de verdensmål der er grundlaget for en DGNB-certificering, så der udover hensynet til energiforbrug og CO2 neutralitet, også tages hensyn til levetider samt genbrug, biodiversitet, indeklima og miljø og sociale hensyn.

Det samme gør sig gældende i driften, hvor det er tanken at man skal være delvist selvforsynende med økologisk kost, og indrage beboerne i produktionen.

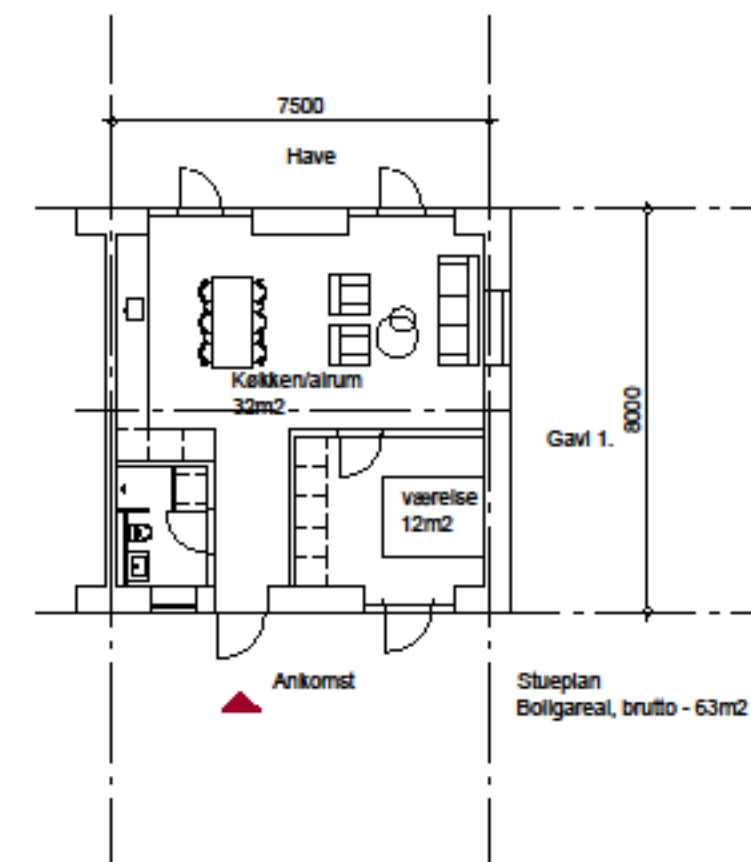
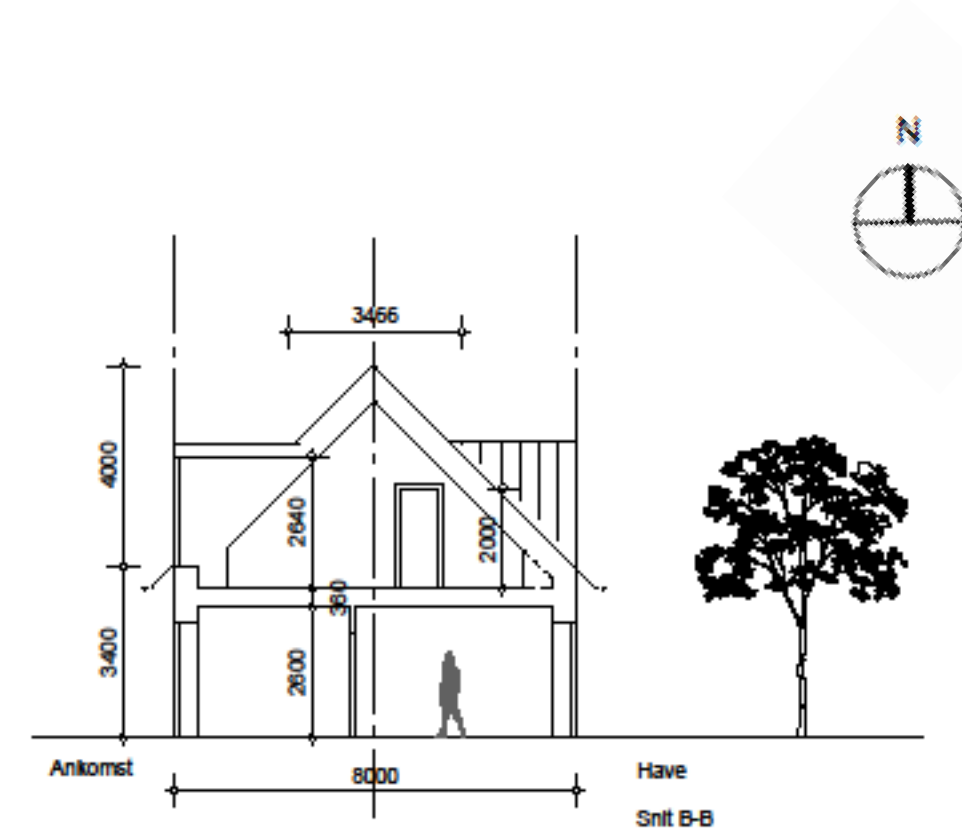
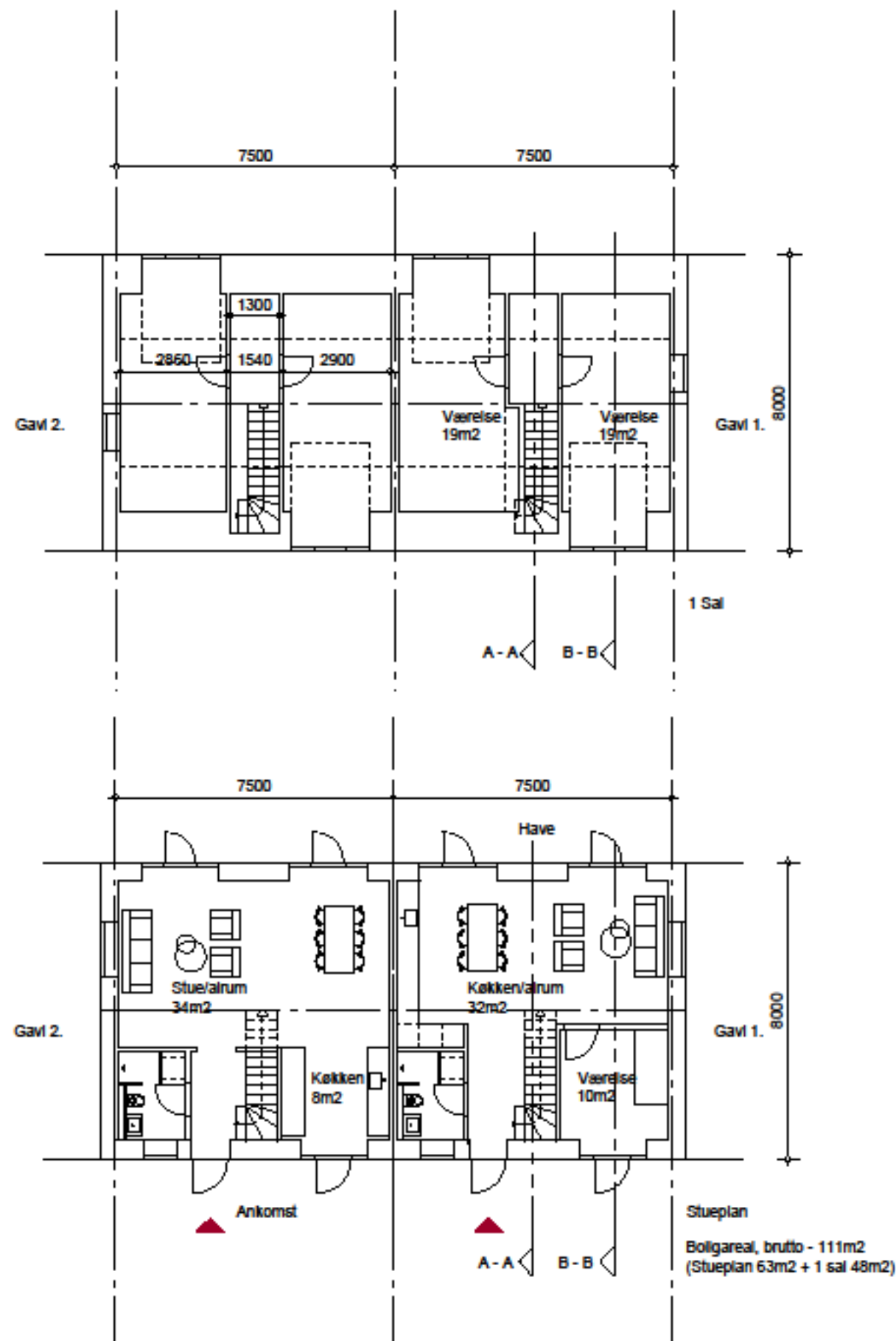
Et væsentligt element i reduktionen af CO2, er at nybyggeriets fundamenter er tænkt udført som skruefundamenter eller af genbrugsbeton med fiberarmering.

Ydervægge tænkes opbygget med bræddebeklædning liste på to af dansk Thuja med isolering af træfiber og dampspærre af organisk plademateriale.



De nybyggede boliger opføres af prefab-elementer for at lette transporten til øen, og billiggøre byggeriet. Med mindre der kan findes egnede lokale håndværkere.

DE NYE BOLIGER – PLANER OG SNIT



DE NYE BOLIGER – FACADER OG SNIT



AREALER / ETAPER

ETAPEDELING

Da der er tale om en større investering, tænkes projektet opdelt i flere selvstændige enheder, der kan etableres særskilt. Den mest sandsynlige etapedeling kunne se således ud:

1. ETAPE:

- Køb af grund (anslået til ca. 0.4 mio.) Der forhandles med kommunen om salgsbetingelserne.
- Nedrivning af 2 bygninger (ca. 0,4 mio. + evt. miljøsanering)
- Udearealer soignerens (fællesskab)
- Udgift til lokalplantillæg (kommunen ønsker oplæg)

2. ETAPE:

- Indretning af café uden ombygning (fællesskab)
- 4 boliger bygges (lånefinansieres ca. 6.8 - 8.0 mio).
- Værksteder tages i brug som de er (fællesskab)

3. ETAPE:

- Indretning af café evt. med fællesrum på 1. sal og køkken (Fondsmidler ca. 3.5 mio)
- Indretning af fritidsboliger + P-pladser på grunden (lånefinansieres ca. 6.0 mio)

4. ETAPE:

- Værksteder/fællesrum mv. indrettes og isoleres (Fondsmidler ca. 5.0 - 6.0 mio)
- Udearealer indrettes (fællesskab)
- Drivhus/Orangeri opføres (ca. 0.5 mio eller fællesskab)

5. ETAPE:

- Sportshal indrettes og udbygges (ca. 4.5 mio)

AREALER PLANFORHOLD

Af nugældende lokalplan fremgår der en række restriktioner, som ikke kan overholdes, hvis byggeriet skal gennemføres i den påtænkte udformning. Det har været drøftet med kommunens planafdeling, hvor det er aftalt, at der skal udarbejdes et lokalplantillæg, der giver mulighed for at gennemføre byggeriet som skitseret. Det bliver med den bebyggelsesprocent på 40, der fremgår af nugældende lokalplan, samt med dispensation for de afvigelser der ellers er konstateret.

Arealoversigt:

Bebyggelsesprocent 40 jf. kommuneplan.

Grundareal jf. BBR (matr. 8a) 3.218 m2.

Byggeret: 1287 m2

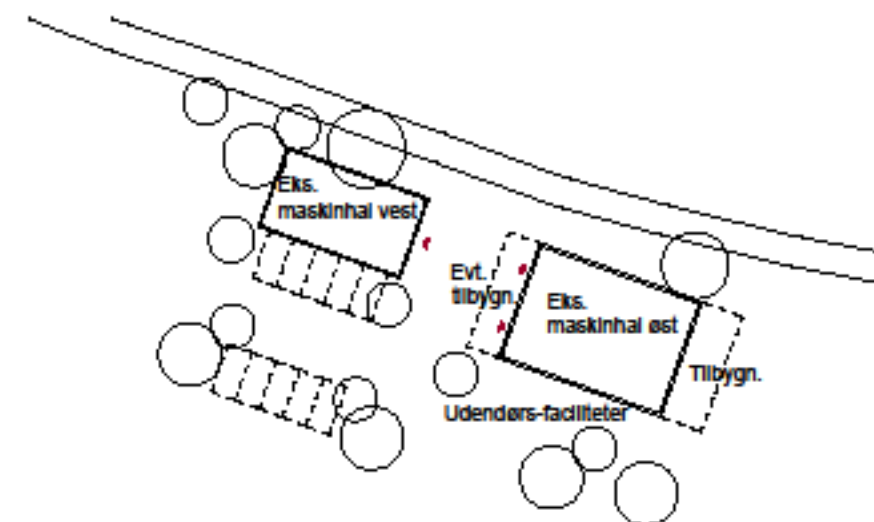
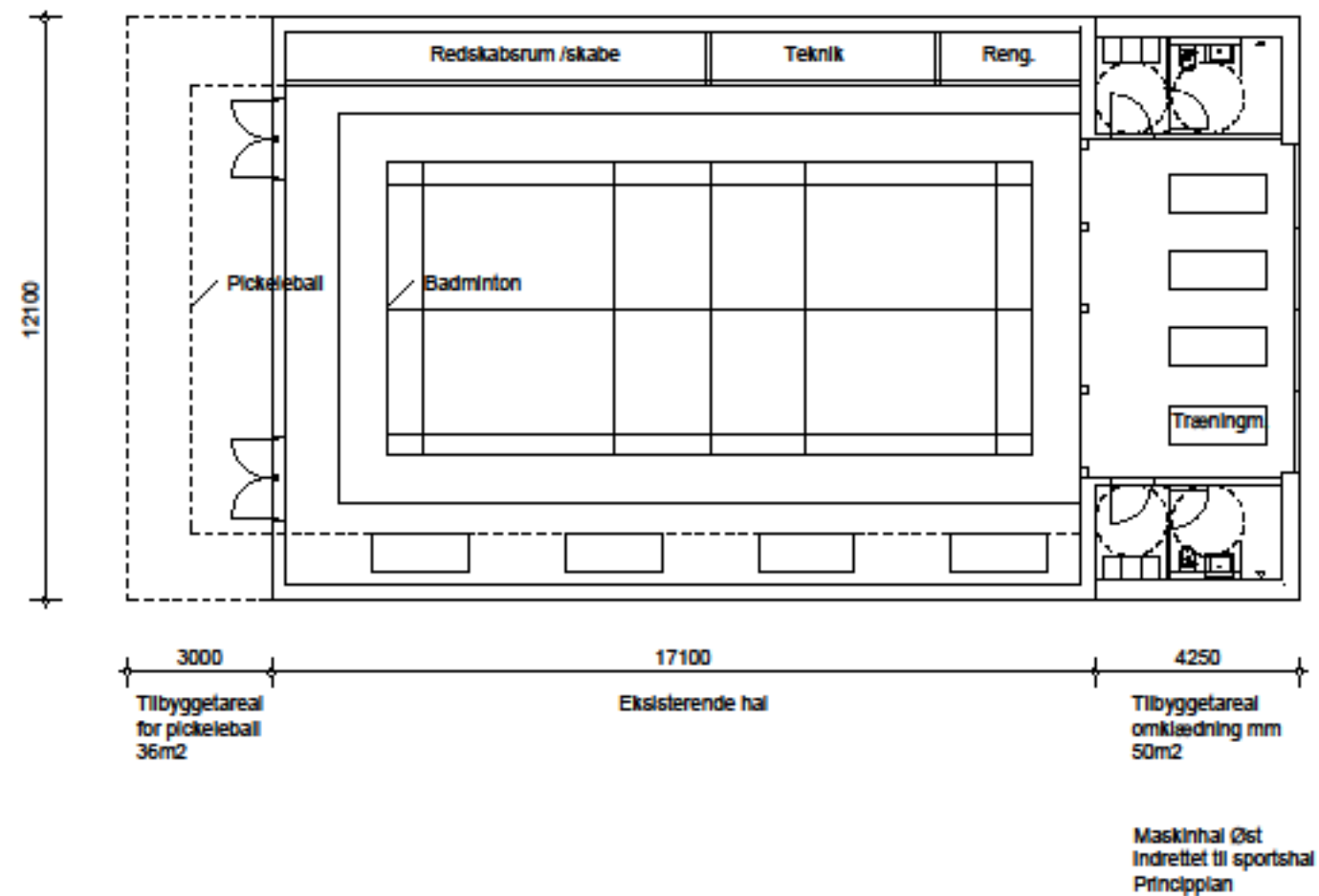
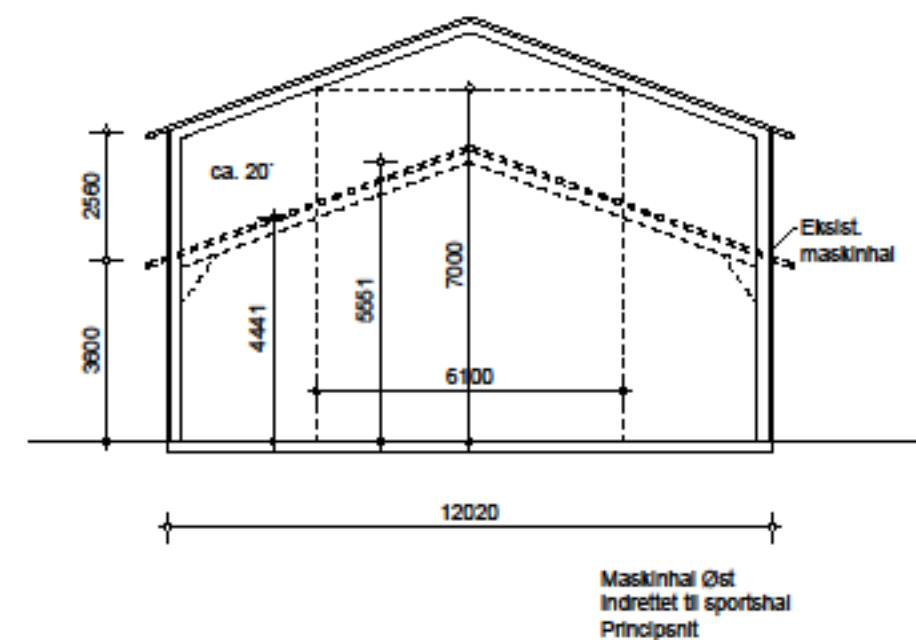
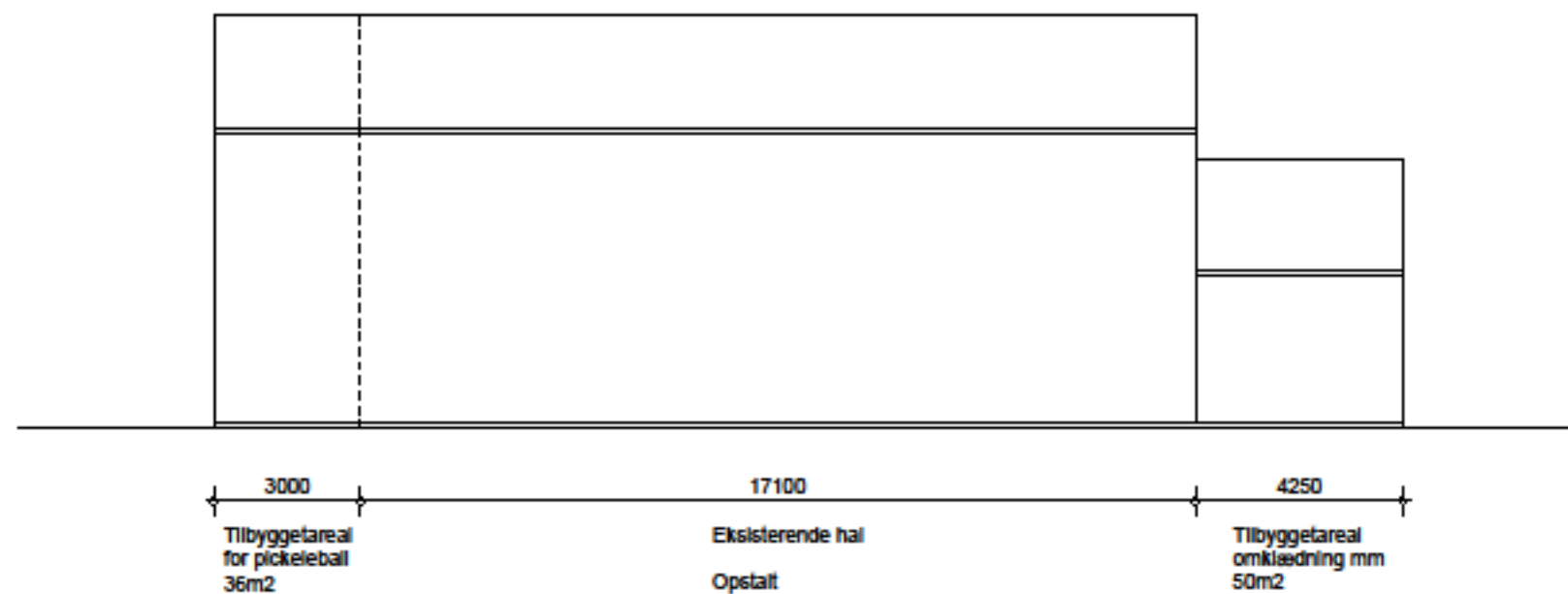
Stipuleret fremtidigt areal:

- Bygning 1 225 m2
- Bygning 2+3 ca. 510 m2 incl. tagrum og port.
- Bygning 6+9 90 m2
- Orangeri + Drivhus ca. 70 m2
- 4 boliger ca. 350 - 440 m2 (afh. af boligtyper, en ældrebolig er ca. 50m2 mindre end en familiebolig)

I alt svarende til byggeretten, hvis der foretages de justeringer og prioriteringer mellem boligstørrelser, værksteder og drivhuse/orangeri der er nødvendige. F.eks kan værkstedsarealet reduceres ved at lave rum til kip i bygning 2+3 hvis der ønskes flere familieboliger.



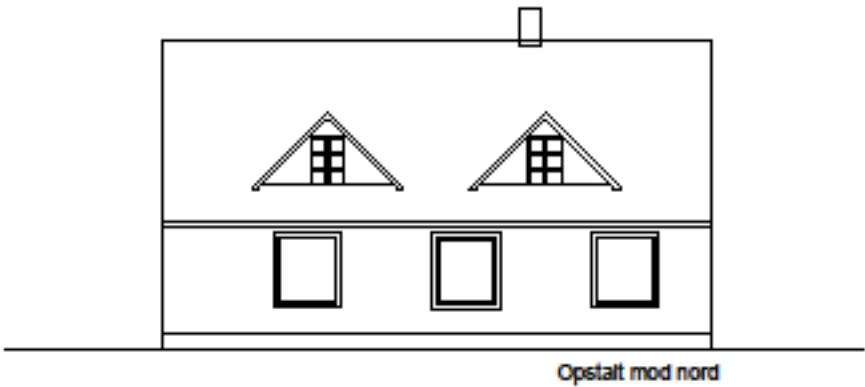
SPORTSHALLEN



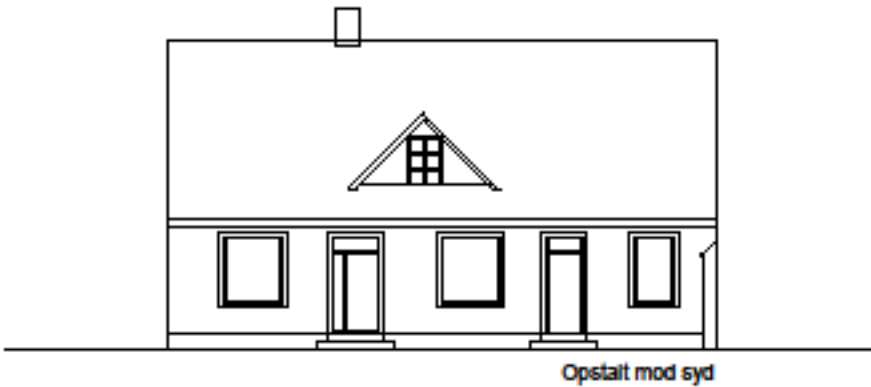
PERSPEKTIV FRA GÅRDHAVEN



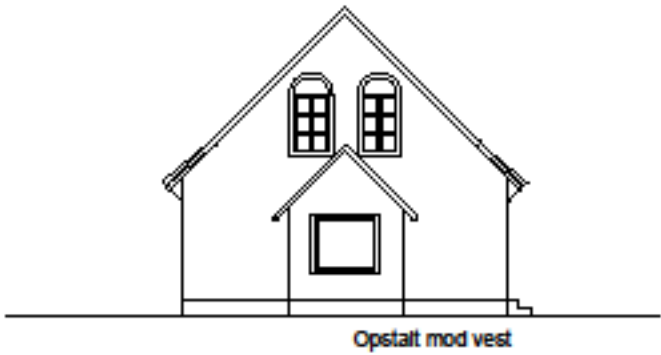
EKSISTERENDE FORHOLD BYGNING 1 - HOVEDHUS



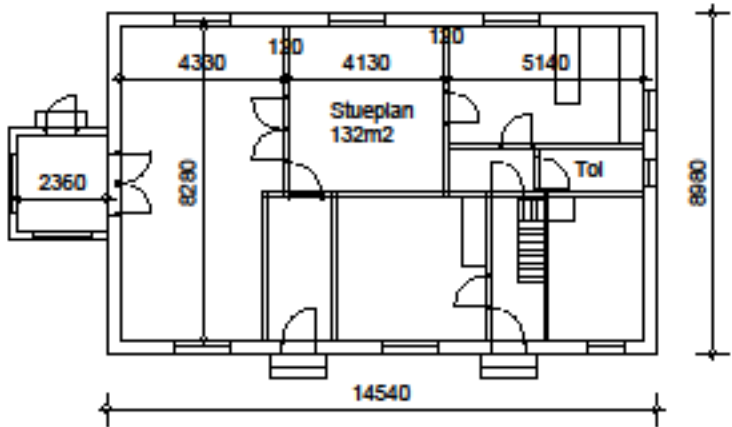
Opstalt mod nord



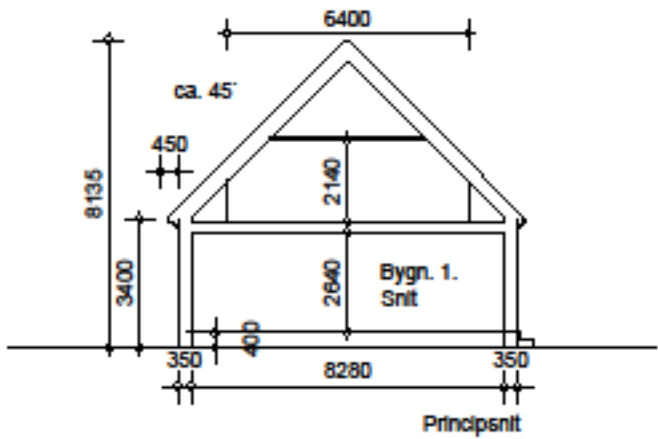
Opstalt mod syd



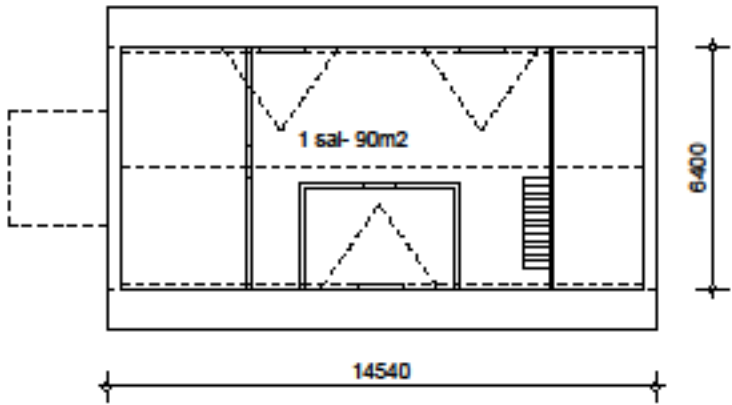
Opstalt mod vest



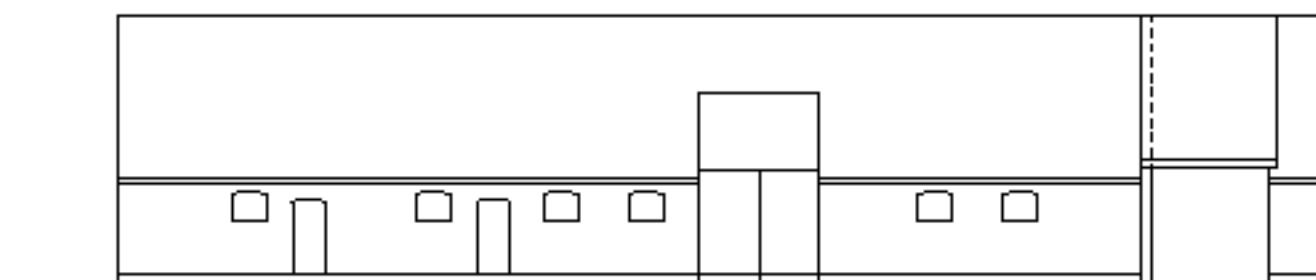
BYGNING 1 - stueplan



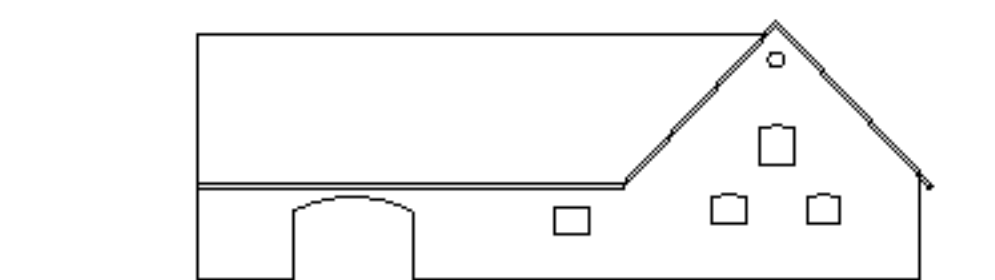
Principsnit



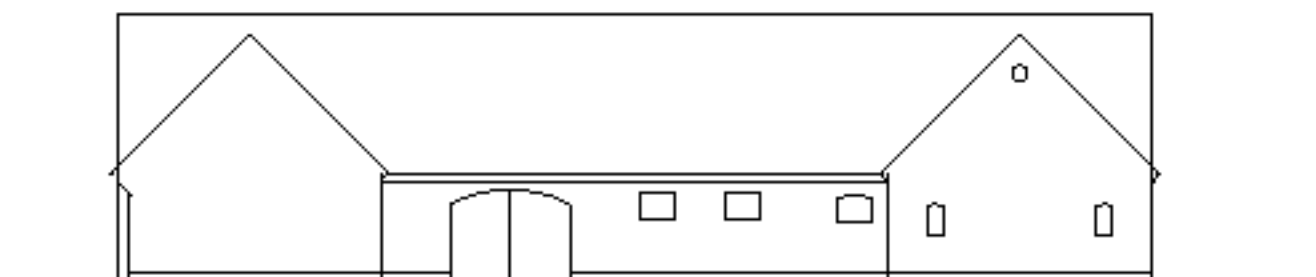
BYGNING 1. - 1 sal



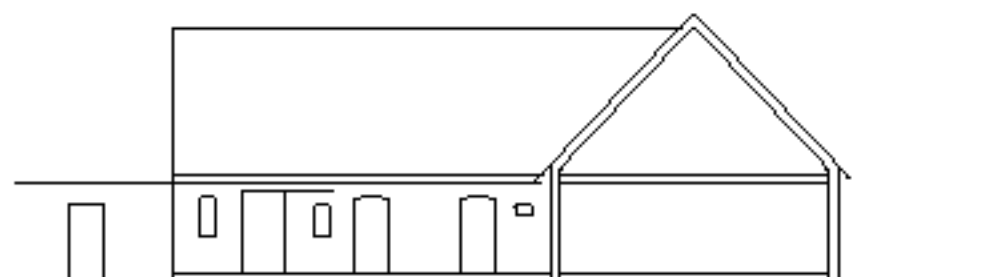
Opstalt mod Syd - Bygn. 3



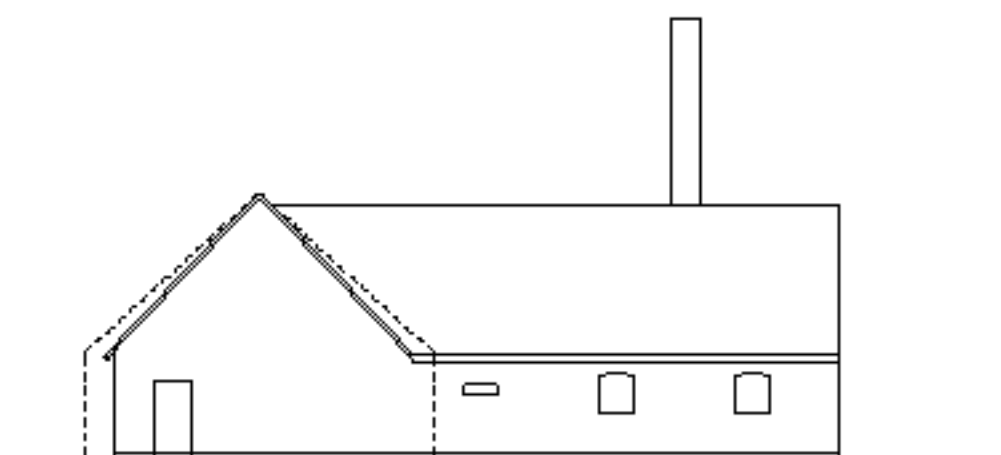
Opstalt mod Vest - Bygn 2



Opstalt mod Nord



Opstalt mod Vest - Bygn 3a



Opstalt mod Øst - Bygn 3a

