



”En ny fælled”

# Fremtidens Forsamlingshus Holtug



# INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>FORMÅL OG AFGRÆNSNING .....</b>	<b>3</b>
<b>VISIONEN .....</b>	<b>4</b>
<b>VISIONEN OMSAT TIL MÅLSÆTNINGER .....</b>	<b>5</b>
<b>LIDT HISTORIE .....</b>	<b>6</b>
<b>HOLTUG STIER OG SEVÆRDIGHEDER.....</b>	<b>9</b>
<b>NYE TIDER PÅ STEVNS .....</b>	<b>13</b>
<b>PROCESSEN .....</b>	<b>14</b>
REFLEKSIONER OVER BALANCEN MELLEM INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER: .....	15
LOKALER OG AKTIVITETER.....	16
<b>FORPROJEKT .....</b>	<b>18</b>
STEDET .....	18
BEVARINGSVÆRDIER OG ARKITEKTONISK KVALITET .....	19
ARKITEKTUREN I DEN EKSISTERENDE BYGNINGSKLYNGE .....	21
NY ØNSKER – FORSLAG TIL BYGGEPROGRAM .....	23
TRANSFORMATION ELLER NYBYGGERI .....	24
UDFORDRINGER OG FORSLAG: .....	25

# FORMÅL OG AFGRÆNSNING

Dette prospekt er resultatet af et samarbejde mellem Holtug Forsamlingshus' projektgruppe ved Lone Clausen, Susanne Blom og Mette Maimann og arkitekterne Naomi og Peter Andreas Sattrup.

Formålet med samarbejdet var at få professionel feedback på bestyrelsens ideer og visioner om fremtidens forsamlingshus, samt på baggrund af disse af udarbejde et prospekt.

Visionen for fremtidens forsamlingshus er udviklet på baggrund af de mange input og ideer borgerne har formuleret på borgermøder, brugerundersøgelsen, workshops, møder med interessenter som kommunen og vores nabolandsbyer, drøftelser i Holtugs Samarbejdsforum og uformelle snakke mellem os borgere i byen.

Beskrivelserne i afsnit 2-7 er kortfattede/ koncentrerede gengivelse af disse forudgående processer, undersøgelser og møder. Oplysninger og informationer kan verificeres og de uddybende beskrivelser kan fås ved henvendelse til Forsamlingshusets Styregruppe.

Afsnit 7 er udarbejdet af arkitekt Peter Andreas Sattrup. Han har undersøgt Forsamlingshusets stedsbetingede og bygningsmæssige potentialer for at udvikle scenarier for renovering og/eller nybyg og illustrere disse til støtte for foreningens arbejde med at søge finansiering af projektet.

Der er ikke udført en byggeteknisk analyse indenfor rammerne af dette projekt, ligesom projektets økonomi først kan kvalificeres detaljeret efter yderligere konkretisering af forslagene heri.



# VISIONEN

**”Vores vision er at skabe mere værdi for flere med en grøn, bæredygtig nyfortolkning af forsamlingshuset, hvor rammer og indretning inspirerer mennesker i alle aldre til samvær og udfoldelse”.**

At formidle en vision, så andre øjeblikkelig begriber kompleksiteten i den, er en udfordring. En virkelig vision er ikke blot er tomme, flotte ord. Den består af årtiers historik, af opbyggede relationer og erfaringer, af arbejdspraksis og drømme.

Med *mere værdi for flere* mener vi, at der skal være plads til alle, der har lyst til at være en del af og påvirke ”det gode liv” i landsbyen. I Holtug er der aktuelt 5 aktive foreninger. Foreningerne har igennem år arbejdet for fællesskabet indenfor den velkendte organisatoriske foreningsramme. I forbindelse med Holtugs udnævnelse som Energilandsby opstod flere ad hoc grupper, der samlede folk omkring specifikke interesser.

Forsamlingshuset har længe kunne rumme byens initiativer, men byen er vokset ud af forsamlingshuset. Det, kombineret med byens indsats for grøn energi og bæredygtig levevis, stimulerede drømmen om *grøn, bæredygtig nyfortolkning af forsamlingshuset*.

Gode rammer beforder fællesskabet,<sup>1</sup> derfor skal Forsamlingshuset være et epicenter for diverse aktiviteter, som er meningsfulde for mennesker, store som små, for Holtugborgere, Stevnboere og ”turister”, i *rammer og med en indretning, der inspirerer mennesker i alle aldre til samvær og udfoldelse*. Vi ønsker at opdatere de gamle landsbydyder, hvor man løste udfordringer og festede sammen, hvor man kunne trække på hinandens ressourcer, låne af og hjælpe hinanden. Vi ser forsamlingshuset som et fælles ejede, og som et nutidigt bud på hvordan vi helt konkret kan omstille vores lokale samfund på Stevn til cirkulær økonomi på et bæredygtigt grundlag.

Forsamlingshuset skal være vor tids fælled.



---

<sup>1</sup> Sociale mursten: En forskningskortlægning af fysiske rammers betydning i velfærdsindsatser © VIVE og forfatterne, 2019 e-ISBN: 978-87-7119-697-9



# VISIONEN OMSAT TIL MÅLSÆTNINGER

- Vi ønsker et forsamlingshus, der er omdrejningspunktet for et åbent, levende fællesskab og ramme om fritidsaktiviteter, arbejdsfællesskaber, møder, kultur og særlige begivenheder for både Holtug borgere og borgere fra nabolandsbyerne og Stevns i øvrigt.
- Fleksible og multifunktionelle faciliteter, der med minimal indsats omstilles fra én funktion om dagen til en anden om aftenen,
- Fremtidens Forsamlingshus har egnede rammer til madlavning og fællesspisning, fester, møder, kulturoplevelser, hyggeligt samvær, idræt og motion, værksteder med mulighed for at dele ressourcer, viden og færdigheder.
- Fremtidens Forsamlingshus tilbyder turister og besøgende mulighed for overnatning, cafebesøg og spising.
- Med nye værkstedsfaciliteter kan turcyklisterne sågar nyde en frokost eller lidt at drikke, mens de fixer deres cykler.
- Vores have skal inspirere til sundhed og nydelse, både til at lege og hygge sig i samt som nyttehaver for vores køkken.



# LIDT HISTORIE

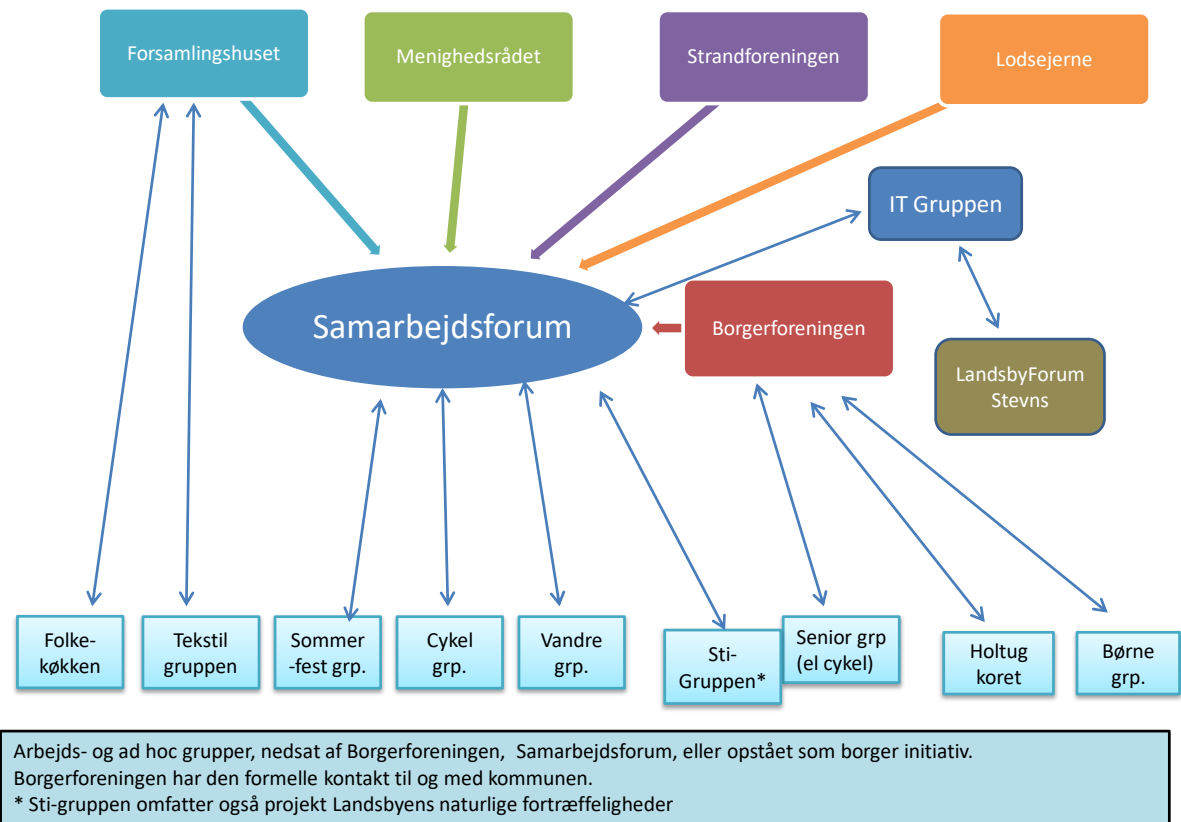
Holtug Forsamlingshus har ligesom landsbyen en lang historie bag sig.



I 1720'erne oprettede Frederik den 4. tolv rytterskoledistrikter. En af disse skoler blev opført i Holtug. Bygningen fungerede som landsbyskole frem til 1889, hvorefter bygningen blev drevet som privat forsamlingshus, der på mange måder lignede en landsbykro. I 1960 overtog et nyoprettet andelsselskab driften. Frem til 1982 blev driften varetaget af værtspar. Efter 1982 er Forsamlingshuset blev driftet af frivillige. Sidste ændring i huset lange historie skete i maj 2014, hvor status fra andelsforening til en almen forening blev en realitet.

Holtug landsby og omliggende bebyggelser har således en lang, solid erfaring med og tradition for fællesskaber, frivillighed og fejring. Foreningslivet trives blandt de i alt 490 borgere.

I dag er der følgende foreninger i Holtug: Forsamlingshus, Borgerforeningen, Strandforeningen, Lodsejerne og Menighedsrådet. Hertil kommer 9 aktive grupper. En optælling i 2019 viste, at i alt 136 borgere er aktive i en eller flere af disse foreninger og grupper.



Den **13. juni 2012** blev det besluttet at oprette Samarbejdsforum, et koordinerende organ. Der afholdes minimum 4 møder årligt. Samme år ansøgte Samarbejdsforum om Holtug fik status som Energilandsby. I forbindelse med Holtugs rolle som Energilandsby fra **2012 - 2019** blev der afholdt en lang række borgermøder og arrangementer, hvor den grønne dagsorden og ønsker til "Det gode landsbyliv" blev drøftet og udviklet. Forslag og ønsker blev formuleret, aktivitetsgrupper opstod. Det blev klart, at vores nuværende fysiske rammer ikke længere var tilstrækkelige.

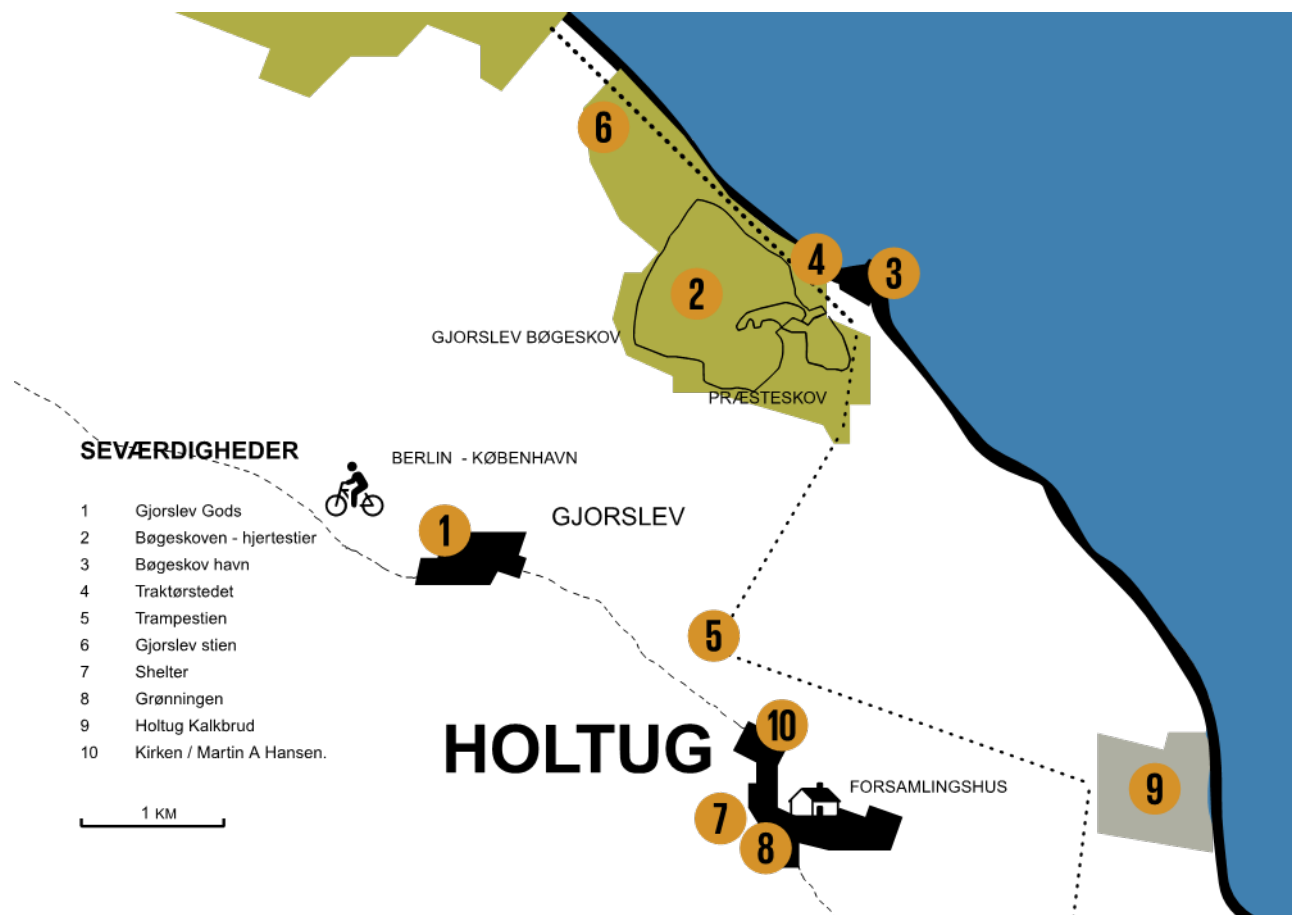
Den **22. august 2012** gav lodsejerne tilladelse til at borgene etablerede en pentanguebane samt et shelter med tilhørende bålplads på 'Grønningen' et grønt område beliggende centralt i Holtug. I november samme år blev gadekæret rensat op. Grønningen vedligeholdes af seniorgruppen. Større forbedringer gennemføres på fælles landsby arbejdsdage.





# HOLTUG STIER OG SEVÆRDIGHEDER

Holtugs placering i den nordøstlige del af kommunen, tæt på Trapestien og Kridtbruddet og direkte på cykelruten Berlin- København, tiltrækker en del besøgende og turister.



Overnatter man i Shelteret på **Grønningen** kan man tage en gåtur i landsbyen med en pause ved **Holtug Kirke**, hvor man kan lytte til oplæsning af noveller af Martin A Hansen. Du kan låne en af de orange App-cykler, cykle en tur til **Holtug Kridtbrud** og nyde et Natura 2000 område med sjældne planter, salamander og fossiler. Eller tage en tur omkring **Gjørslev Gods** og videre ned til **Bøgeskoven**, hvor du kan nyde livet i den lillehavn, tage en svømmetur eller gå en tur i skoven.

Lige i udkanten af skoven passerer man **"Traktørstedet Bøgeskoven"**, et meget populært spisested som ligger i de smukkeste omgivelser. Bøgeskoven er kendt blandt ornitologer, forår og efterår ses mange spejde efter rød glente, hvepsevåge, grågæs, spurvehøg mv. Næsten dagligt kommer fritidsfiskere, der langs kysten nyder freden og naturen.





Turister nyder shelter i tørvejr.

I 2019 skrev 54 cyklende gæster i shelteret gæstebog, der har hilsener fra Tyskland, England, Belgien, Iran og Danmark.



Gadekæret renses op  
Grønningen etableres  
af frivillige fra  
landsbyen i 2012





Grønningen klar til brug sommeren 2013



Bålpladsen, sommerfest 2015.





Sommer ved Bøgeskov strand. Stranden vedligeholdes af frivillige fra Holtug og Strandforeningen.



Holtug Kridtbrud, aktivt indtil 1972.

Nu Natura 2000 område.

# NYE TIDER PÅ STEVNS

Syd for Køge danner Stevns med sin halvø den sydlige afslutning af Køge Bugt. Det flade landskab med marker og landbrugsjord brydes af landsbyer, veje, skovområder og strukturer fra tidligere tiders landbosamfund. Der boede i 2017 22229<sup>2</sup> mennesker på Stevns, lidt over halvdelen i aldersgruppen 16-64 år. I 2021 er befolkningsantallet vokset med 805<sup>3</sup>. Ca. halvdelen af de 23034 borgere bor i de 24 landsbyer, der er på Stevns. Den anden halvdel bor i de 4 udviklingsbyer Store Heddinge, Rødvig, Strøby Egede og Hårlev.

Stevns kommune er således udfordret på en spredt befolkning i relativt små landsbyer eller i spredte bebyggelser i forbindelse med de 24 landsbyer. Det er en udfordring i forhold til service, arbejde og bosætning.

På Stevns er der mange interessenter/aktører, der på hver deres måde arbejder med at imødegå disse udfordringer f.eks. Verdensarvens Partnerskabsprogrammer, Stevns Erhvervsråd, kulturforeninger og Landsbyforum Stevns. Til fælles har de fokus på netværk, partnerskaber og frivillighed, samt behov for gode fysiske rammer til møder, konferencer og workshops, en udvikling som underbygger behovet for et aktivt forsamlingshus.

## VERDENSMÅL SOM HVERDAGSMÅL

Set fra kommunens synspunkt har Holtug udviklet en aktiv, handlekraftig kultur og en struktur, der sikrer at ideer udvikles til konkrete tiltag eller aktiviteter, et reelt minidemokrati, som de udtrykte det<sup>4</sup>.

Kommunale tanker og planer stemmer overens med visionerne for det gode landsbyliv og visionen for fremtidens forsamlingshus. 3 eksempler herpå er arbejdet med verdensmålene, turismestrategien og planstrategiens 5 temaer<sup>5</sup>.

I marts 2019 besluttede kommunalbestyrelsen at nedsætte et paragraf 17.4 udvalg, der skulle *"udarbejde en stærk vision, der kan understøtte bosætning og bæredygtigt byggeri, der taget afsæt i FN's verdensmål"*. En af de 6 borgere i udvalget skulle være bosat i Holtug.

Under overskriften 'verdensmål som hverdagsmål' og med udgangspunkt i mål 11. 'Bæredygtige byer og lokalsamfund' udformede udvalget fire visioner, der forpligter kommunens fremtidige arbejde. Et blik på verdensmålene og landsbyen Holtug viser, at målene 7.1 -7.2-11.4 -11.7 og 17 har konkrete udtryk i Holtug.

Kommunes Turismestrategi 2019-2022 understreger bl.a. vigtigheden og partnerskaber og peger på – relevant for Holtugs Fremtidens Forsamlingshus – at der skal fokuseres på flere overnatningsmuligheder & flere og bedre oplevelser samt involvering af frivilligheden. Turisters interesse for Stevns er stigende – fra 143083 overnatninger i 2018 til 165224 i 2019

En drøftelse af Planstrategiens fem temaer med Plan og Teknik forvaltningen afklarede at udviklingen i Holtug frem til nu er eksemplarisk i forhold til tema 1 og 2. Det faktum at befolkningstallet i Holtug ikke er faldende og at liggetiderne ved hussalg er kortere end i andre områder af kommunen viser, at en aktiv landsby også er et godt sted at bo. Holtugs rolle som Energilandsby og ønsket om et o -energihus ses som positive bidrag til tema 5

---

<sup>2</sup> Vækstanalyse 2017.

<sup>3</sup> Stevnsbladet uge 11, 2021. Kilde Danmarks Statistik.

<sup>4</sup> Notat af 23.6.2020

<sup>5</sup> Interesserede kan læse herom på [www.stevns.dk](http://www.stevns.dk)



# PROCESSEN

I arbejdet op til dette prospekt har vi samlet de mange ideer og forslag fra borgermøder og workshops. I 2017 gennemførte vi desuden en brugerundersøgelse for Holtug, Magleby, Klippinge og Sigerslev, hvor borgernes fik mulighed for at sætte ord på deres behov for aktiviteter, ønske til samvær og ideer til forbedrede fysiske rammer i Forsamlingshuset. Endelig er der udarbejdet en forretningsplan.

Forretningsplanen bygger på [www.businessmodelgeneration.com](http://www.businessmodelgeneration.com), en model, der sikrer man gennemtænker samspillet mellem div. elementer, der skal til for at drive en "forretning". Den samlede forretningsplan kan fås ved henvendelse til Styregruppen.

Vi har i denne proces fået defineret vore kundegrupper og partnere og fået verificeret/ sandsynliggjort deres behov for lokaler, aktiviteter og tilbud. Således har vi fået verificeret den økonomiske bæredygtighed i driften af fremtidens forsamlingshus.

I løbet af samarbejdet med arkitekterne er transformationsmodellen valgt fremfor ny/ombygning. Transformationsmodellen korresponderede med bestyrelsens vision, graden af co2 belastningen, cirkuler økonomi og det arkitektoniske udtryk.



Foto fra et af de mange borgermøder hvor ideer udvikles.

## **REFLEKSIONER OVER BALANCEN MELLEML INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER:**

Udlejnings og indtægts niveau gav i 2018 en omsætning på kr. 105.497,00

Et nyt (ombygget) o- energi hus vil kunne hæve pris på leje fra især private lejere.

Det præliminære driftsbudget opererer derfor med følgende prisniveauer:

- Udlejning af sal pr døgn 1600,00
- Udlejning af sal & køkken pr døgn 2000,00
- Timebaseret udlejning mødelokaler, cafe, dagligstue) kr. 200
- Værelsesudlejning 350 pr nat

Det valgte prisniveauligger er under den pris, andre istandsatte forsamlingshuse i kommunen tager.

Ved at omdannet huset til et o-energihus falder udgifterne til el/varme betragteligt. Et ombygget hus kan rumme flere aktiviteter og dække over et bredere behovs spektrum, hvorfor det er rimeligt at antage en stigning i brugen/ udlejningen. Tilsagn fra aftenskoler og den kommunale opbakning formuleret på møder støtter forventningerne om, at huset kan rækker ud over landsbyen og oplandets grænser og tiltrække brugere fra hele kommunen.

Driftsbudgettet indregner løn til en praktisk vicevært på 25 time. Denne ansættes først når driften stabiliserer sig som forventet i budgettet.

Ved indtægter fra aktivitetsniveauet afspejlet i årshjulet forventes en årlig indtægt på kr. 390.100

Årlig udgift inklusiv en vicevært og afdrag på lån på kr. 390.100

Der er foreløbigt bevillet finansiering til:

- Behovsundersøgelse og forprojekt.
- Indretning af Multiværkstedet.

Der arbejdes løbende og konkret med at øge bestyrelsens egen finansiering – herunder vurdering af evt. banklån, crowdfunding, værdi af frivillig arbejdsindsats og støtte arrangementer

## LOKALER OG AKTIVITETER

Som tidligere nævnt har en række borgermøder, workshop m.v. igennem de sidste år udviklet ønsker til forsamlingshusets fremtidige funktion og indretning. Bestyrelsen har med udgangspunkt i dette, prioriteret antallet af m2 som følger:

**Cafe, køkken og dagligstue** skal danne rammen for hygge, læsning, spil, fælles TV (film, sportsbegivenheder) og køkkenet. Køkkenet anvendes i forbindelse med fællesspisning, private arrangementer og møder.

**Tekstilværkstedet** blev etableret i 2019 i forbindelse med Energilandsbyprojektet. Man kan mod et årskontingent tilmelde en brugergruppe med daglig adgang til værkstedet og/ eller besøge værkstedet på den ugentlig åbningsdag for at få repareret tøj eller få hjælp til egne småprojekter. Kurser afholdes efter behov. Produktion af Holtug Indkøbsnet og Holtug forklæder til støttesalg for Forsamlingshuset

**Lånecentral:** Flere borgere har givet tilsagn om at donere låneemner f.eks. trailer & stiger. Øvrige låneemner f.eks. rullestillads, lang rensesplit til kloak, anskaffes via donationer eller fondsstøtte. Pris for lån mellem 20-50 kr. for at sikre økonomi til vedligehold. En brugergruppe sikrer driften af Lånecentralen. Lånecentralen opfylder ønske om at begrænse forbrugskøb og understøtter nabohjælp ved praktiske problemer. Herudover indgår landsbyen fælles El-ladcykel anskaffet i forbindelse med Energilandsby projektet.

**Multiværksted:** Multiværkstedet indrettes med redskaber og maskiner som understøtter behov for reparation og ønsker til hobbyaktiviteter. En brugergruppe, måske i samarbejde med vicevært, sikrer driften af værkstedet og tager initiativer til læringsaktiviteter / kurser. *Der er sikret bevilling til anskaffelse af maskiner og redskaber.*

**Gæsteværelser:** 1-2 værelser indrettes med senge, madras, adgang til toilet til overnattende gæster. Primært tilbud til borgerne i området, men kan også bruges af turister.

**Multisalen:** Foredrag, kultur og musikarrangementer, udlejning til private fester, udlejning til større møder/workshops, konferencer og fysiske aktiviteter som yoga, badminton, gymnastik, dans, folkekøkken, teenager aktiviteter.

**Mødelokaler:** Mødelokalerne sikre gode rammer for alle foreninger og aktivitetsgrupper omkring deres arbejde med planlægning. Derudover udbydes lokalerne til de mange "hjemløse" foreninger i kommune

### Organisering:

Holtug Forsamlingshus drives af en bestyrelse, der således har det overordnede ansvar for huset samlede funktion. Bestyrelsen vælges på en årlig generalforsamling i henhold til vedtægter.

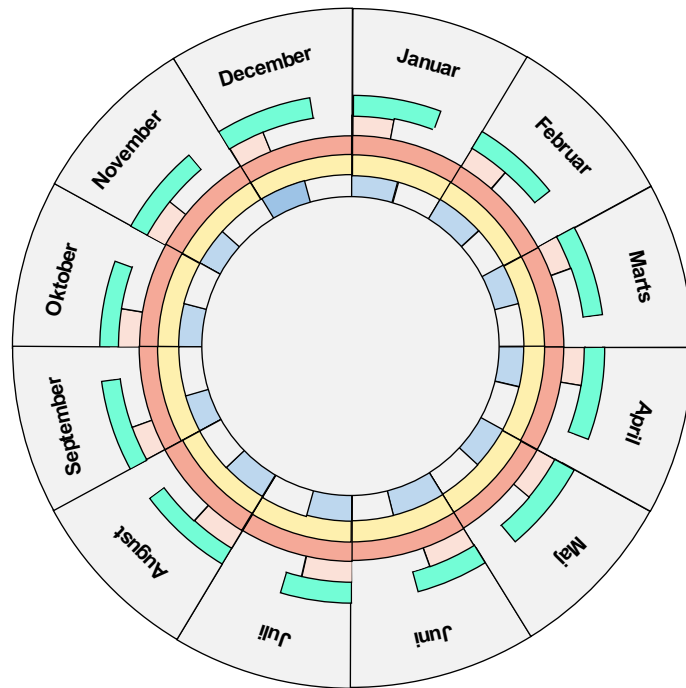
Bestyrelsen vælger en formand, en ansvarlig for udlejning, en kasser, en repræsentant til Samarbejdsforum. Derudover udpeges medlemmer som kontaktpersoner til foreninger og interessenter, der anvender Forsamlingshuset og til de faste brugergrupperne.

Er der som forventet økonomi til en deltidsansat vicevært referer denne til bestyrelsen via formanden. Viceværtens opgave vil være udlejning, varekøb, rengøring, vedligehold, kommunikation, bogføring udover at fungere som støtte til brugergrupperne.

De faste brugergrupper er selvkørende grupper der har ansvaret for afviklingen af deres aktiviteter og sikrer kontakten til bestyrelsen /viceværtten.

Kommunikation foregår primært via vores fælles hjemmeside, Holtug Facebook, lokal presse.





Figur A: Årshjul

UDENDØRSSPORT	KULTUR & SPORT	ARRANGEMENTER	VÆRKSTEDER	CAFÉ / KØKKEN	UDLEJNING
Cykling	Aftenskolekurser	Fastelavn	Multiværksted	Læsning	Privat fester
Vandring	Gymnastik/dans	Drage festival	Ølbrygning	Spil	Værelse
Bordtennis	Bømerytmik	Sankt. Hans aften	Tekstilværksted	Fælles TV	Modelokale
Bordtennis	Badminton	Sommerfest	Lånecentral	Folkekøkken	
	Kor	Midvinterbål		Lektiecafé	
	foredragsrækker	Juletræet tændes		Kontorhotel	
		Byttetøj dag		Netgaming	
		Støttearrangementer			
		Lokale møder			

Figur B: Aktiviteter

# FORPROJEKT

Inspiration og strategi – arkitektonisk analyse

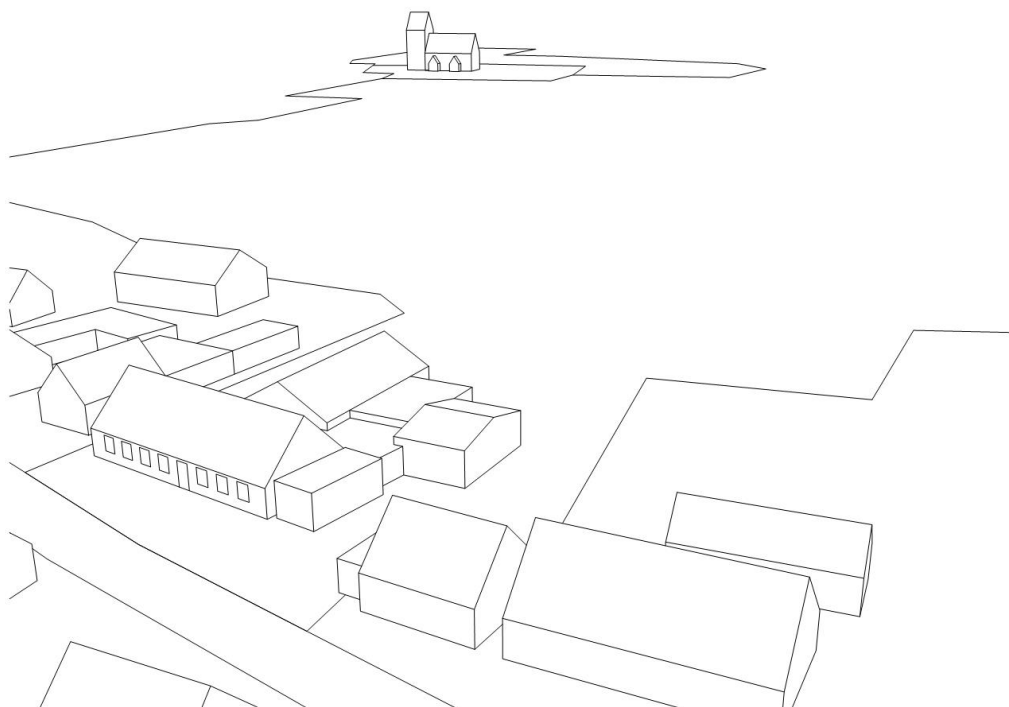
## STEDET

Holtugs huse ligger grupperet omkring Holtug Bygade og den tilstødende Holtug Linievej, som med deres mange sving og knæk danner et varieret forløb, når man bevæger sig gennem landsbyen. I den nordlige ende ligger den gulkalkede Holtug Kirke som et tydeligt fikspunkt i landskabet, på en lille høj omgivet af marker på tre sider, og med en lund i ryggen mod nord. Forsamlingshuset – en tidligere rytterskole der blev oprettet i 1723, men siden er blevet ombygget og bygget til ad flere omgange – ligger på Holtug Linievej, et stenkast mod øst fra knudepunktet, hvor de to veje mødes.

Fra haven bag forsamlingshuset kan man se tilbage til kirken på den anden side af en mark, om end kigget forhindres noget af beplantningen. Forsamlingshuset ligger langs med Holtug Linievej, med en bred åben forhave, der ligger lidt højere end vejen hvorfra en kort sti leder op til en beskeden indgangsdør. For kørende gæster leder en grusbelagt indkørsel til parkeringsarealerne bagved, hvorfra man kan komme ind i en fordelingsgang mellem husets forskellige faciliteter.

Den gamle rytterskoles lange facade i gule mursten med røde bånd gør det genkendeligt som en ældre bygning med historik, der er med til at definere gaderummet foran sig. Omkring Rytterskolen er der opført en hal med en stor sal, og en række mindre tilbygninger som indeholder depoter, toiletter, garderobe mv. Bygningsensemblet fremstår meget lukket om sig selv mod øst, nord og vest. Der er meget få og små vinduesåbninger, og relationen til den forholdsvis store have omkring forsamlingshuset er meget svag.

Forsamlingshusets ombygninger og tilbygninger har svækket bygningens identitet og arkitektoniske kvalitet betydeligt. Der er således et betydeligt potentiale for at forbedre forsamlingshusets relation til sine omgivelser, særligt indgangssituationen fra Holtug Linievej og den visuelle forbindelse til landskabet og kirken i den modsatte ende af landsbyen.



## BEVARINGSVÆRDIER OG ARKITEKTONISK KVALITET

I historiske bymiljøer som Holtug har bygningernes bevaringsværdi stor betydning for oplevelsen af det samlede bymiljø, hvilket blandt andet kan have indflydelse på bosætning, turisme og ejendomsværdi, viser en undersøgelse som Realdania stod bag.<sup>6</sup> Bymiljøer og bygninger med høj bevaringsværdi og/eller arkitektonisk kvalitet kan være en vigtig social og økonomisk faktor, hvilket kræver omhu i kommunernes planlægning og borgernes evne til at prioritere.

Bygningers bevaringsværdi vurderes med SAVE-metoden, som Slots- og Kulturstyrelsen har udviklet, og som anvendes i kommuner i hele landet.<sup>7</sup> Metoden anvender en række vurderingsparametre og giver en samlet karakter mellem 1 og 9, hvor 1 gives til fredede eller fredningsmodne bygninger, og karakteren 9 gives til bygninger uden nævneværdig bevaringsværdi. Bevaringsværdige bygninger gives karakterer mellem 2 og 4. Det er en generel problematik for ældre bygninger, at nyere renoveringer har gjort bygningernes bevaringsværdi mindre, typisk med uheldige materialevalg og nye bygningslementer. Det kan imidlertid forbedres ved fremtidige renoveringer. De fleste bygninger i Holtug har karakteren 5, som er niveauet lige under bevaringsværdig, men med mulighed for forbedring.

Der er gennemført to SAVE vurderinger af forsamlingshusets bevaringsværdier, én for den gamle rytterskole, og én for resten af bygningsklyngen. Rytterskolen får karakteren 5, og vurderes således at være lige under niveauet for bevaringsværdige bygninger. Det er primært bygningens kulturhistoriske værdi som vægtes højt, men også bygningens betydning for landsbymiljøet, der tillægges betydning. Det er særligt en nyere renovering af taget, som skæmmer. Tagbeklædningen af eternitplader og det forlængede tagudhæng trækker ned. For resten af bygningsklyngen, herunder Salen, gives karakteren 8, som er en meget lav bevaringsværdi. Der er altså stort potentiale for forbedringer og en relativt stor frihedsgrad i forhold til at ændre på de eksisterende bygninger.

---

<sup>6</sup> Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer har betydning for ejendomsværdien: 30 % højere salgspriser for bevaringsværdige enfamiliehuse, og 13 % højere priser for boliger i områder, der har mere end 15 % bevaringsværdige bygninger.

[https://realdania.dk/projekter/analyse-af-bygningsarvens-vaerdi/nyheder/vaerdien-af-bygningsarven\\_04032015](https://realdania.dk/projekter/analyse-af-bygningsarvens-vaerdi/nyheder/vaerdien-af-bygningsarven_04032015)

<sup>7</sup> <https://slks.dk/omraader/kulturarv/bevaringsvaerdige-bygninger-og-miljoer/bevaringsvaerdige-bygninger-metode/save/>





## ARKITEKTUREN I DEN EKSISTERENDE BYGNINGSKLYNGE

Bygningsklyngen består af 7 elementer: Rytterskolen, Salen, Mellemgangen, Depotet, Værkstedet, Garderoben og Udestuen. Hertil kommer et uisolere loft over rytterskolen, som i dag anvendes som depot, med et areal på 90 m<sup>2</sup>. Det nuværende forsamlingshus har et areal på 192 m<sup>2</sup> ifølge BBR, hvortil kommer en række sekundære brugsarealer, som ikke tælles med i BBR. Tæller man alle de anvendte arealer sammen, har hele bygningsklyngen et samlet areal på ca. 580 m<sup>2</sup>. Med udgangspunkt i brugerundersøgelsen og efter dialog med bestyrelsens projektgruppe er ønsket at bibeholde et samlet areal, der svarer til det eksisterende, men udnyttes langt bedre, idet rummene ønskes indrettet, så de kan varetage flere forskellige funktioner på samme areal.

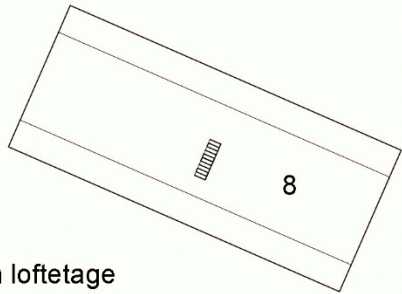
Selvom bygningerne, som det vurderes ovenfor, ikke har meget stor bevaringsværdi, har de alligevel værdi i det omfang, de danner funktionelle rammer for foreningens aktiviteter. Bygningerne repræsenterer også en miljømæssig og økonomisk værdi udover ejendomsværdien, for så vidt at bygningens materialer og komponenter ses som ressourcer. Her følger en gennemgang af bygningernes rumfunktioner og arkitektur.

Som helhed fremstår bygningsklyngen meget lukket om sig selv. Der er relativt få vinduer, og indgangspartierne er ikke særligt inviterende udformet. Der er indgang til Rytterskolen i bygningens midte, hvorfra man har adgang til den gamle skolestue, samt køkken og systue. Fra Rytterskolen har man adgang til Salen via Mellemgangen, ad nogle lidt snirklede gangforløb med trapper, da der er ca. 50cm højdeforskel mellem gulvene. Skolestuen fremstår dunkel, da vinduerne er små, tagudhænget stort, og Mellemgangen er placeret, så der ikke er dagslys fra bygningens bagside. Det kan være medvirkende til at en brugerundersøgelse viser, at bygningen opleves som kold og med dårligt indeklima. Køkkenet er utidssvarende og ikke hensigtsmæssigt indrettet. Rytterskolen har et stort loftsrum, som i dag kun bruges til opbevaring. Ved den seneste renovering er lofter og konstruktioner blevet beklædt med træ, hvilket giver bygningens indre en parcelhus-materialitet, der ikke harmonerer med bygningens historik.

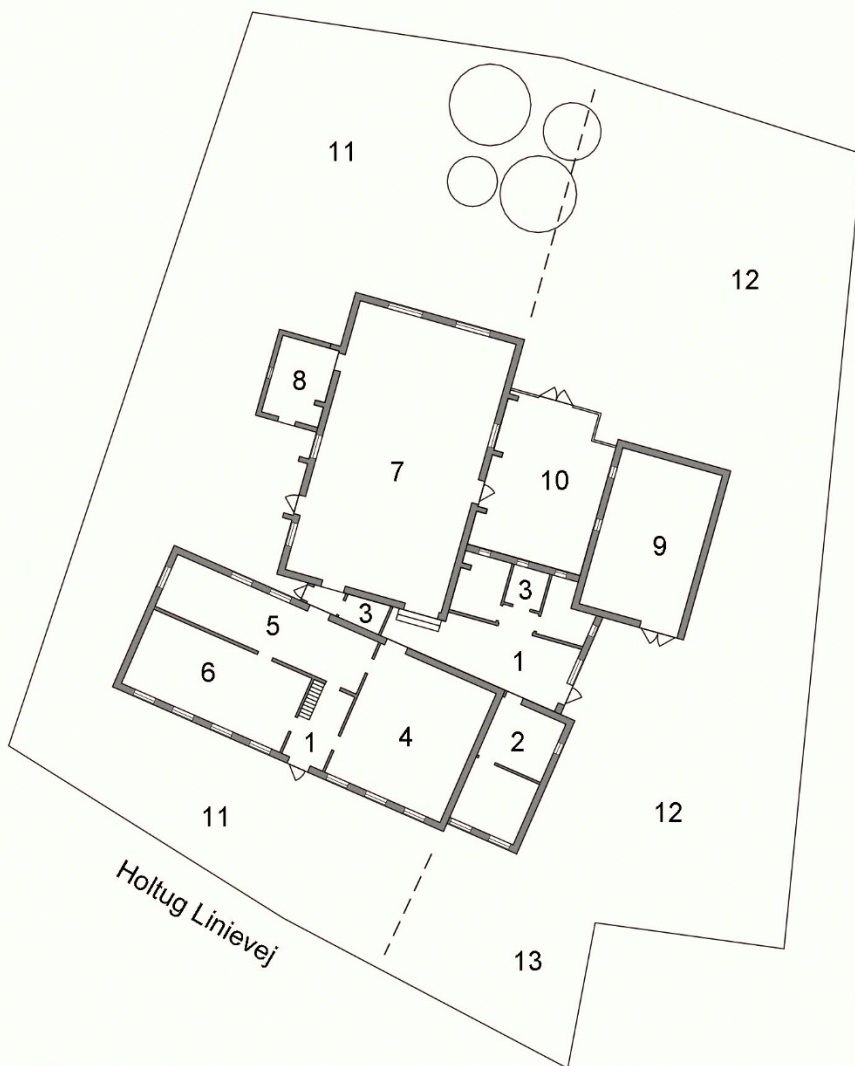
Selvom Mellemgangen kæder Rytterskole og Sal sammen, forhindrer placeringen af toiletterne passage til haven gennem Udestuen, ligesom der ikke er forbindelse til Værkstedet. Selvom Mellemgangen indeholder toiletter og giver adgang til Garderoben, er dispositionen ikke gennemtænkt, og gangforløbene er ikke særligt hensigtsmæssige, idet der ikke er adgang til Udestuen, Haven eller Værkstedet.

Salen er et stort og multifunktionelt rum, som anvendes til sport, fester og fællesspisning, med en kapacitet på op mod 100 personer. Salen har nogle få vinduer mod øst, nord og vest, men savner adgang til haven. Brugere oplever, at rummet kan være svært at varme op, når det er koldt udenfor. Depotet er udført som en tilbygning til Salen, men har tydeligvis fugtproblemer. Fra Salen er der også adgang til Udestuen, som er det lyseste rum i bygningsgruppen, men som også fremstår med en meget selvbyggeragtig detaljering. Værkstedet er et simpelt rum med murede vægge og et tag med lavt fald. Vinduerne er meget små, og bygningen har ikke adgang fra de øvrige bygninger.

Der har ikke indenfor rammerne af denne analyse været gennemført en byggeteknisk analyse eller tilstandsrapport. Disse skal gennemføres, når programforslaget konkretiseres yderligere



Plan loftetage



Plan stueetage

1. Indgang
2. Garderobe og
3. Toiletter
4. Skolesal
5. Køkken
6. Systue
7. Sal
8. Depot
9. Depot / Værksted
10. Udestue
11. Have
12. Parkering
13. Indkørsel



## NY ØNSKER – FORSLAG TIL BYGGEPROGRAM

Forsamlingshus Foreningen ønsker at udvide og forbedre sine arrangementer og aktiviteter, så de både styrker det lokale fællesskab, men også tilbyder oplevelser for borgere på hele Stevns samt besøgende i sommersæsonen. Ønsket er, at forsamlingshuset ikke bare anvendes til arrangementer, men er omdrejningspunktet for et åbent, levende fællesskab, der både kan danne ramme om fritidsaktiviteter, arbejdsfællesskaber og særlige begivenheder. Det er et generelt ønske, at faciliteterne skal være fleksible og multifunktionelle således at de samme rum så vidt muligt kan anvendes til flere forskellige aktiviteter, med en minimal indsats til at omstille dem fra en funktion om dagen til en anden om aftenen, eller for at tilbyde forskellige aktiviteter afhængigt af sæsonen.

For de lokale på Stevns er der fokus på café og dagligstue, idræt og motion, madlavning og fællesspisning, fester og kulturoplevelser samt diverse værkstedsaktiviteter, hvor der er mulighed for at dele ressourcer, viden og færdigheder. Foreningen ønsker også at etablere gode møderum og evt. kontorarbejdspladser, der kan benyttes af Stevnsborgere, som normalt pendler ud af Kommunen, men som med de ny muligheder for at arbejde digitalt ser en fordel i at arbejde i et lokalt fællesskab med gode faciliteter.

Med den ny opmærksomhed på Stevns som UNESCO World Heritage forudser foreningen en stigende interesse for at besøge og opholde sig på Stevns. Holtug ligger godt placeret på cykelruten Berlin-København, og er et godt udgangspunkt for vandreture langs Stevns Klint, til Bøgeskov og Holtug Kridtbrud ad allerede etablerede stier. Landsbyen driver allerede et velbesøgt shelter på Grønningen i Holtug, og ønsker nu at tilbyde mulighed for overnatning, cafebesøg og spisning i forbindelse med forsamlingshuset. Med ny værkstedsfaciliteter ønsker foreningen også at give turcyklisterne mulighed for at nyde en frokost eller lidt at drikke mens de fixer deres cykler.

RUMPROGRAM	Areal	
Café og dagligstue, systue	100	m <sup>2</sup>
Køkken	50	m <sup>2</sup>
Udlejning: Mødelokaler / BnB	60	m <sup>2</sup>
Indgang	15	m <sup>2</sup>
Toiletter, bad	25	m <sup>2</sup>
Fordelingsrum / udestue / depot	120	m <sup>2</sup>
Garderobe, toiletter, bad	35	m <sup>2</sup>
Teknik	10	m <sup>2</sup>
Sal	135	m <sup>2</sup>
Værksted	55	m <sup>2</sup>
	605	m <sup>2</sup>

## TRANSFORMATION ELLER NYBYGGERI

For at imødekomme borgernes mange ønsker skal man overveje grundigt, om man vil renovere den eksisterende bygning, transformere den ved at bygge om eller til, eller helt rive den ned for at bygge nyt. Både transformation og nybyggeri har fordele, men også flere opmærksomhedspunkter der skal iagttages for at sikre et godt resultat. Foreningens projektgruppe er kommet frem til at prioritere en transformation af forsamlingshuset efter en drøftelse af fordele og ulemper ved de principielle løsningsmuligheder for at forbedre de eksisterende rammer.

Både transformation og nybyggeri kan tilpasses til den samlede økonomi, det lykkes foreningen at rejse til formålet. Transformationsscenariet har dog den store fordel, at det arbejder videre på det eksisterende byggeri, og derfor kan opnå mærkbare forbedringer med relativt små indgreb. Eksempelvis kunne første etape være at lave det ny indgangsparti med ny toiletgruppe, forny rytterskolen og forbedre cirkulationen mellem bygninger. Efterfølgende etaper vil så kunne opgradere salen og værkstederne.

Det betyder, at man kan gennemføre forbedringer trinvis i takt med at det lykkes foreningen at rejse de fornødne midler, mens et nybyggeri vil være mere afhængigt af at opnå fuld finansiering. Et gennearbejdet transformationsprojekt er pragmatisk og robust i forhold til at kunne gennemføres over en længere tidsperiode med bidrag fra frivilligt arbejde og ekstern finansiering.

Set i et bæredygtighedsperspektiv er et transformationsprojekt langt at foretrække frem for et nybyggeri, idet man forlænger levetiden af de eksisterende ressourcer ved at tilføje ny oplevelsesmæssige og funktionelle kvaliteter, som giver social værdi for brugerne og området med langt mindre ressourcetræk end et nybyggeri ville have. Erfaringer fra andre byggerier viser for eksempel, at transformation med genanvendelse af eksisterende bygninger og bygningsdele kan have et 50-90% procent lavere klimaaftryk end nybyggeri, hvor alle bygningsdele er ny producerede.

Derudover giver et transformationsprojekt mulighed for at bearbejde og forfine det eksisterende byggeri, med udbredt genanvendelse og genbrug af de eksisterende materialer i tråd med foreningens tanker om cirkulær økonomi. Dermed kan det blive et demonstrationsprojekt for en fornyet bæredygtig bygningskultur.



## UDFORDRINGER OG FORSLAG:

- 1) Foreningen ønsker at udvikle forsamlingshuset og tilføje ny aktiviteter rettet mod et større publikum lokalt og regionalt med fokus på sociale og kulturelle aktiviteter med et bæredygtigt ressource- og energiforbrug.

*Forslag: Med en række præcise tiltag kan forsamlingshuset åbnes op mod omgivelserne og få forbedret sine indre forbindelser markant, så det kommer til at fremstå åbent og indbydende, og skaber meget mere synlighed omkring de forskellige aktiviteter, der foregår i huset. Ved at transformere bygningerne, vælger foreningen at arbejde videre med stedets historik og lægge ny lag til, samtidigt med at den forvalter sine ressourcer med henblik på at give et bedre sted videre til kommende generationer på Stevns.*

- 2) Den overordnede disposition er uhensigtsmæssig, og giver dårlige adgangsforhold og cirkulation med manglende kontakt til uderum og landskab. Der er behov for at kvalificere forholdet til landsbyen, haven og landskabet.

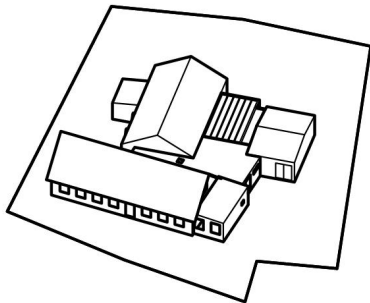
*Forslag: Fordelingsgangen mellem de mange bygninger åbnes helt op, så den skaber en direkte forbindelse mellem Holtug Linievej, haven og markerne i et generøst, lyst fordelingsrum, der knytter de omliggende bygninger sammen, og kan bruges til mange forskellige aktiviteter. Der arbejdes med at åbne facaderne på alle sider af huset, så flere vinduer føres til terræn, og der skabes god adgang til haven og arbejdes med udsigten mod markerne og kirken mod nord.*

- 3) Bygningens forskellige om- og tilbygninger modvirker dens bevaringsværdier og arkitektoniske kvalitet. Der er behov for en tydeligere identitet og øget synlighed, der er udtryk for foreningens værdier: fællesskab, samarbejde og bæredygtighed.

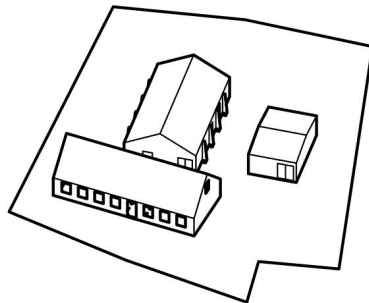
*Forslag: Rytterskolens tag og facade forlænges, og skaber et nyt åbent indgangsparti, der inviterer besøgende indenfor. Det skæmmende tagudhæng kortes af, og belægningen udskiftes. Genanvendelse, genbrug og deleøkonomi er motiver for den arkitektoniske bearbejdning af de eksisterende bygninger til et fornyet hele.*

- Fortsættes...

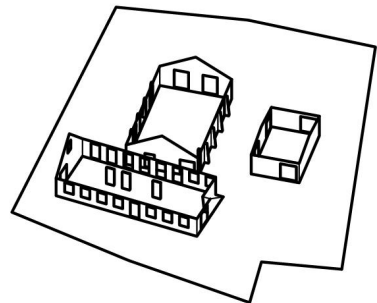




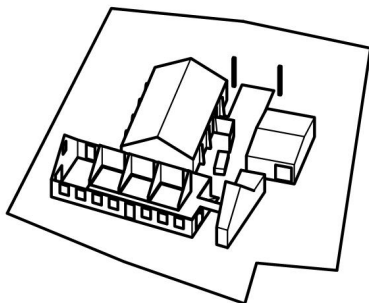
Eksisterende forhold.  
Forsamlingshuset fremstår indadvendt og uden kontakt til haven og landskabet.



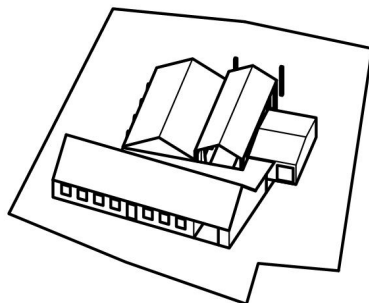
Mellembygning og udestue rives ned for at forbedre cirkulation og skabe kontakt fra vej til landskab



Facader åbnes mod landskab for at aktivere haven. Rytterskolens indre åbnes for at skabe fleksibilitet til indretning af cafe og køkken



Rytterskolens tag forlænges for at skabe ny generøs indgang med garderobe og toiletter. Der indrettes møderum og udlejningsværelser på loft



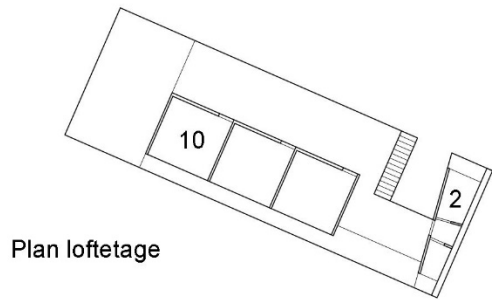
Den ny mellembygning udføres med højt tag, der trækker lys ned til fordelingsrummet med delecentralen og til de tilstødende rum. Haven indrettes med plads til prydhave, køkkenhave, terrasser til aftensservering og idræt.

- 4) Der er dårlige dagslysforhold, og udfordringer mht. komfort, indeklima og energiforbrug.

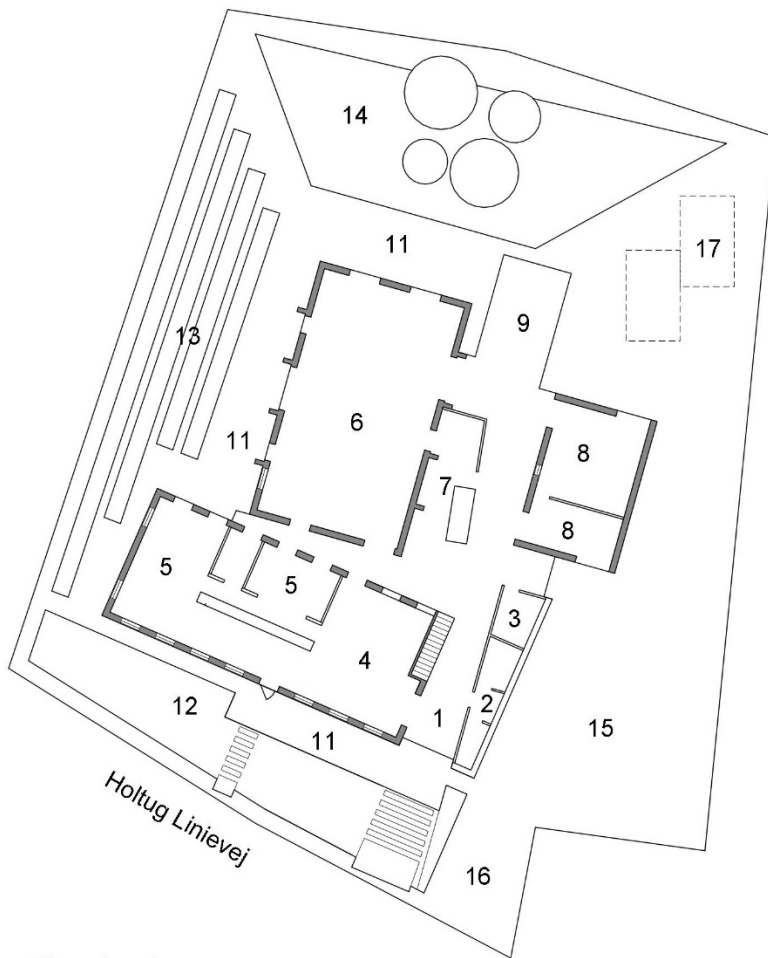
*Forslag: Fordelingsrummet, der binder bygningerne sammen, får en øget taghøjde med lys fra alle fire sider, og giver dermed indirekte dagslys til de omliggende bygninger, som tidligere lå i mørke. Tagfladen mod Holtug Linievej forlænges. De gode muligheder for passiv solvarme og direkte sollys fra syd kan kombineres med energiproduktion. Her kan arbejdes med ovenlys og integrerede solceller / energiproducerende tagsten som kontrast til den gamle facade, i fin tråd med Holtugs status som energilandsby. De ny højtsiddende vinduer placeres, så der bliver gode muligheder for naturlig ventilation.*

- 5) Faciliteterne er utidssvarende og trænger til fornyelse, idet der lægges op til et øget aktivitetsniveau og en bedre udnyttelse af rummene ved at designe for multifunktionalitet.

*Forslag: Bygningernes indretning forsimples og åbnes, så hvert rum kan varetage flere funktioner. De mest uhensigtsmæssige knopskydninger fjernes, så der bliver et tydeligere hierarki mellem de primære funktioner, og de sekundære rum som understøtter dem. Ved at inddrage den uisolerede tagetage i Rytterskolen kan man udvide forsamlingshusets aktiviteter og faciliteter indenfor nogenlunde samme volumen som før.*



Plan loftetage



Plan stueetage

1. Indgang
2. Garderobe og toiletter
3. Depot
4. Cafe
5. Køkken
6. Sal
7. Delecentral
8. Værksteder
9. Udestue
10. Møderum og udlejning
11. Terrasse
12. Prydhave
13. Køkkenhave
14. Idræt og leg
15. Parkering
16. Indkørsel
17. Udlæg til BnB



