

VÆKSTHUS HAVNSØ

Idéoplæg af Folk Arkitekter og Casper Juhler Arkitektur - 30.09.2022



Indholdsfortegnelse

En dag i væksthuset	side 4
Kontekst og forbindelser	side 5
Eksisterende ejendom	side 6
Potentiale og koncept	side 7
Indretning og uderum	side 11
Materialer og tektonik	side 14
Budget udførelse	side 18
Budget rådgivning	side 19



“ Væksthus Havnsø bringer mange forskellige mennesker sammen om mange forskellige aktiviteter, og summer af liv på alle tidspunkter af døgnet. Et nyt lokalt vartegn, og et hus for hele byen.



Fugleperspektiv af det fremtidige Væksthus Havnsø

Væksthus Havnsø

ET HUS FOR HELE BYEN

Væksthus Havnsø skal være et imødekomende hus og et vartegn udadtil. Et spændende og dynamisk hus som emmer af historie, og som skaber rum for udviklingen af eksisterende og nye fællesskaber. Huset skal summe af aktivitet på alle tidspunkter af døgnet. Der skal være plads til både introverte og ekstroverte aktiviteter, og huset skal være et aktiv for alle byens borgere og gæster fra hele regionen.

Idéoplægget til Væksthus Havnsø er skabt i dialog med styregruppen bag Væksthuset og på baggrund af Orange Elavetors grundige brugerinddragelse. Programmet er mangfoldigt og stedet er komplekst. Idéoplægget skal rumme og svare på alle de gavnlige inputs, imens det skal være bundet i den fysiske kontekst. Endelig skal idéoplægget anvise en retning for grundig videreudvikling i kommende faser.

ET HUS FORANKRET I STED OG HISTORIE

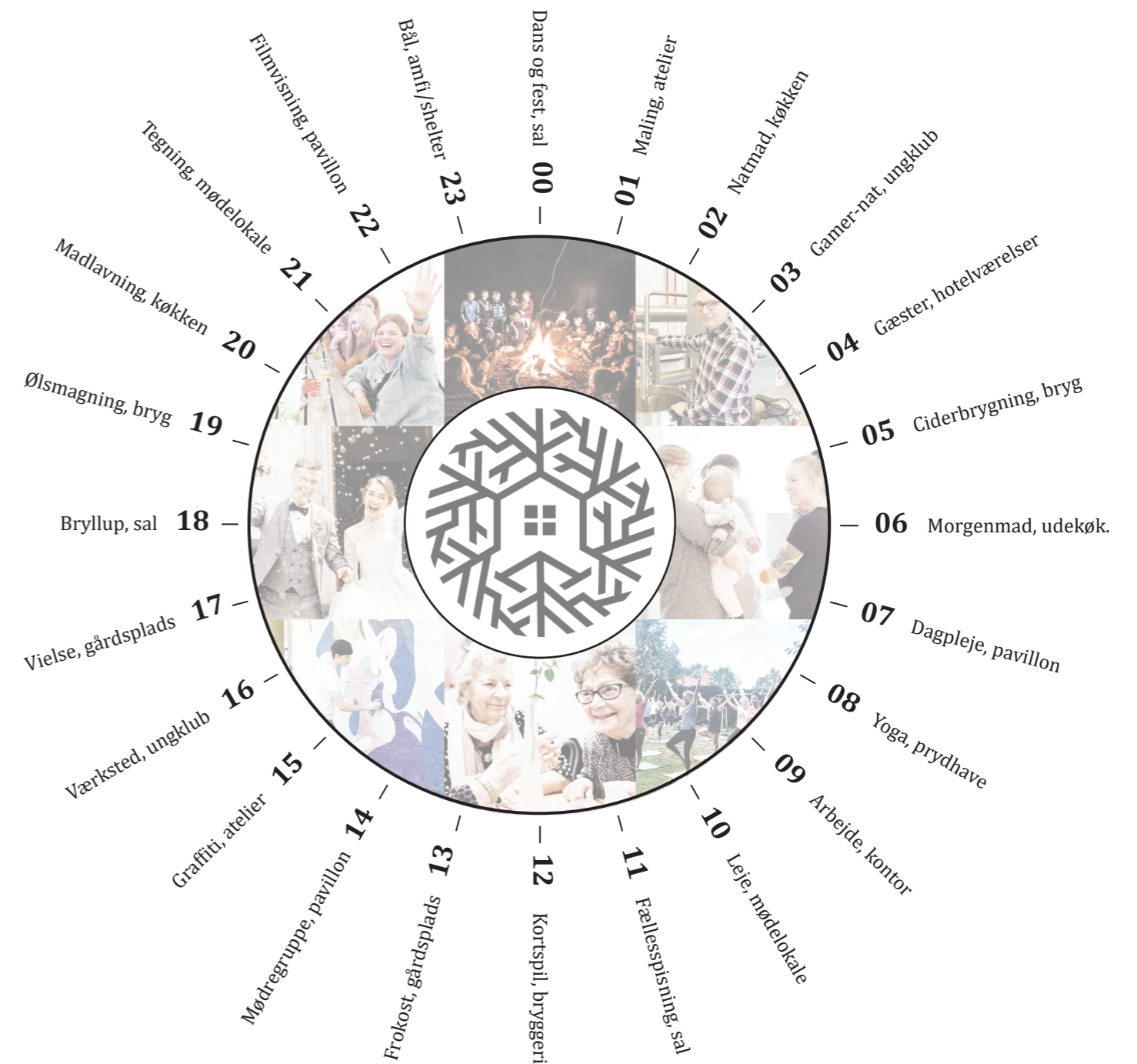
Væksthusets arkitektur skal være i stedets ånd. Den gamle landejendom har et stort potentiale, og er perfekt til at møde Væksthusets ønsker og byens behov. Ejendommens historie skaber en stærk identitet, og placeringen mellem by og land, i nærheden af det travle havnemiljø, skaber gode muligheder for udveksling mellem de to typologier.

Projektet skal forløse ejendommens potentiale som funktionelt væksthuis, men respektere omgivelserne og den gamle ejendoms særpræg og identitet. Det er derfor vigtigt at ejendommens gamle struktur træder tydeligt frem og binder bånd til stedets historie. Når det er sagt, skal projektet i sin helhed ikke fremstå som en fungerende landbrugsejendom, men tydeligt understrege ejendommens andet liv som lokalt vartegn og vækstcenter.

ET BÆREDYGTIGT HUS

I en verden med alt for højt ressourceforbrug har udgangspunktet været at anvende så lille en mængde materialer som muligt. Idéforslagets bærende koncept er derfor at huse alle primære funktioner i eksisterende bygninger, og bevare stedets ånd ved at genbruge næsten alle eksisterende bygningsdele. Den sparsomme anvendelse af materialer skal dog ikke være på bekostning af bygningens sundhed og levetid, eller bygningens funktionalitet og fleksibilitet. Når det er nødvendigt at anvende nye materialer for at opnå funktion og fornuftig byggeteknik, anvendes materialer som i sig selv er bæredygtige, eller som nemt kan genanvendes efter eventuel afmontering.

Fleksibilitet over tid øger brugsværdien markant for væksthushuset brugere, og er bæredygtigt fordi det nedsætter behovet for større fremtidige ombygninger. Den eneste nævneværdige bygningsmasse der tilføjes, er en let og fleksibel struktur, der binder væksthushuset sammen og iscenesætter de flotte uderum. Strukturen vil være til stede på alle sider af ejendommen og skabe en ny stærk identitet for Væksthus Havnsø.



En dag i væksthushuset

“ Væksthus Havnsø har til huse i en gammel landbrugsejendom, centralt placeret imellem boliger, landbrug, og industri, og har potentiale til at blive en velfungerende overgang, mellem de forskellige typologier.

Placeringen og historien beriger og forpligter, og med de rette greb, kan der skabes et sted i byen, som spiller flot sammen med det stærke miljø omkring havnen, og tilbyder rekreative og produktive rum med rod i kulturhistorien. Adgangsveje og disponering af ejendommens nderum skal planlægges så tung trafik ledes udenom det travle havnemiljø, og så naboer beriges uden at blive forstyrret,



“ Eksisterende bebyggelse virker ved første øjekast udtjent, men rummer et stort potentiale for en vellykket transformation i stedets ånd.

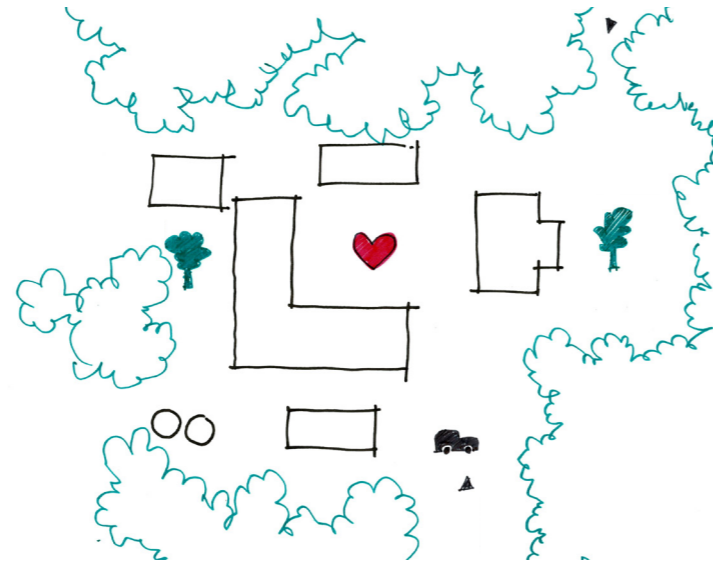
Driftbygningernes bærende konstruktioner, og de mange varierede uderum springer i øjnene og inspirerer til nænsomme renoveringer og videreudvikling. Ejendommens store udfordring, er det fragmenterede udtryk og manglen på noget der samler; en rød tråd.



Stemning og udtryk - eksisterende ejendom

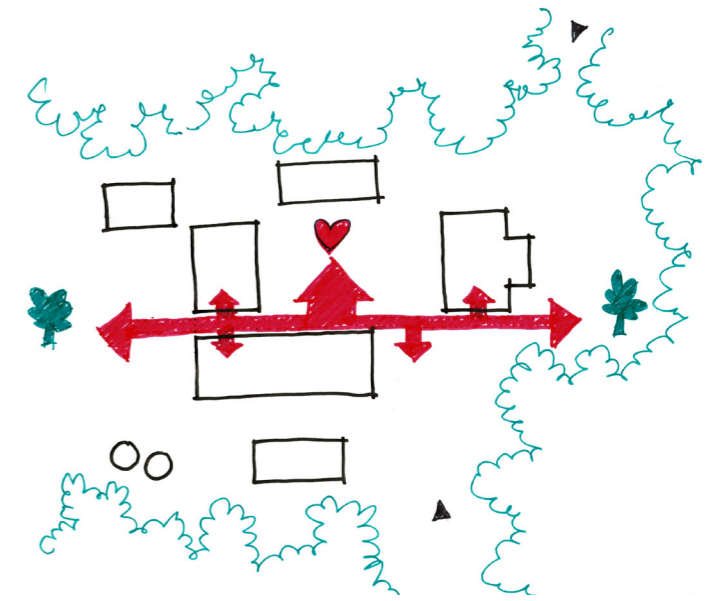
01. STEDETS POTENTIALE

Eksisterende ejendom er placeret og disponeret på en måde, der skaber gode muligheder for veldefinerede uderum og gode sammenhængende funktioner. De bærende kvaliteter i placeringen er den naturlige afgrænsning af 5 gode uderum, der rummer hvert sit potentiale. De bærende kvaliteter i disponeringen af eksisterende bygningsmasse, er muligheden for at samle alle de væsentlige inde- og uderum i et simpelt og begrænset greb.



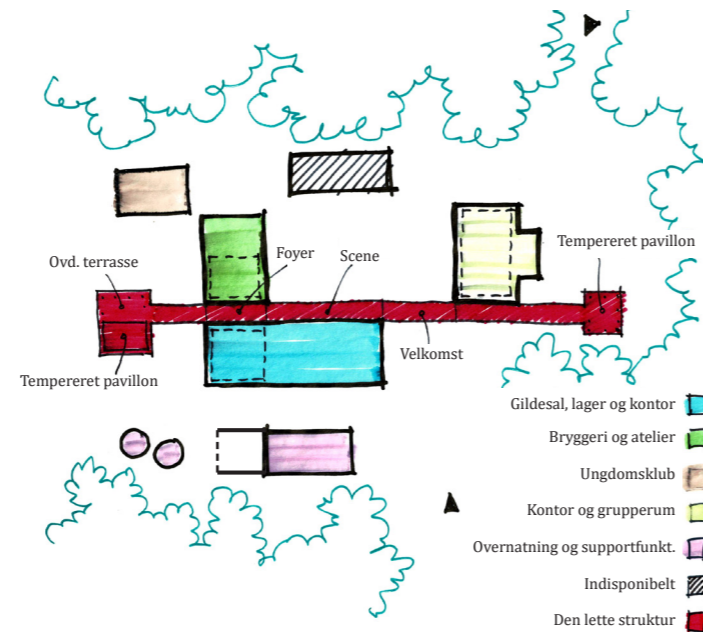
02. SAMLENDE KONCEPT

Væsentlige uderum og inderum forbindes i ét samlende greb, som spænder fra det vestlige haverum, gennem længer, over gårdsplads, forbi det genopførte hovedhus og til det østlige haverum. Forbindelsen kan manifesteres fysisk som åbne søjlegange, overdækkede terrasser og tempererede pavilloner. Denne "lette struktur", skal udføres i materialer og tektonik, som tilgodeser fremtidige ombygninger/tilbygninger og endda ukompliceret afmontering/upcycling, ved eventuel senere konvertering af ejendommen.



03. RUMPROGRAM

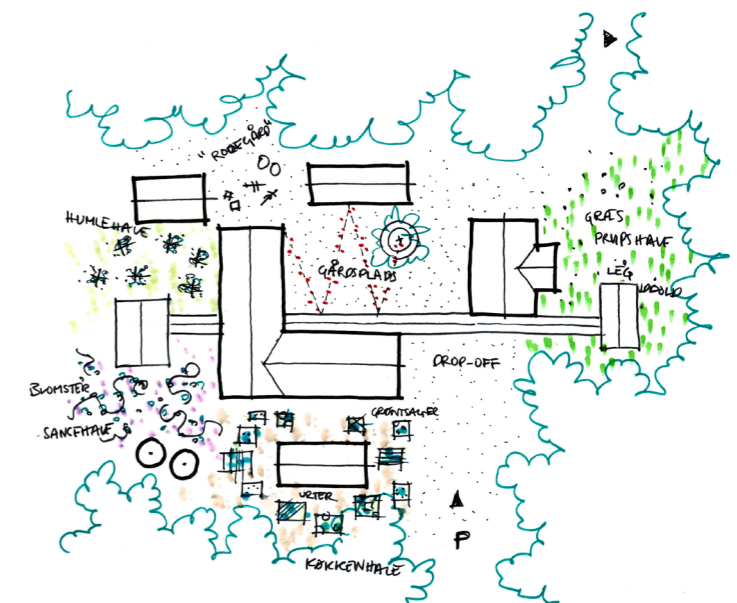
De eksisterende bygninger og den nye "lette struktur" indrettes til at huse alle Væksthusets funktioner. De gamle driftbygninger indrettes med gildesal, bryggeri, atelier, mødelokaler, ungdomsklub og et stort centralt lager. Ejendommens ældste bygning og to gamle siloer indrettes til overnatning og udvides med nye supportfunktioner. Det genopførte hovedhus er i dag indrettet med kontorer og grupperum og anvendelsen fastholdes. I hver af de primære haverum placeres nye lette pavilloner til flygtige fællesaktiviteter, og gennem hele ejendommen spænder en ny let søjlegang, der forbinder og skaber kærkomne overdækkede uderum ifm. de eksisterende bygninger og de nye pavilloner.



04. UDERUM

Den eksisterende ejendom er smukt indrammet af gamle træer og varieret beplantning. Mod vest er der et flot kig over marker mod et af byens boligkvarterer. Uderummene viderebearbejdes og opkvalificeres i projektet. Der udvikles 5 nye bærende rekreative uderum omkring ejendommen, der skal fremme biodiversiteten og understøtte bygningernes funktioner:

- En prydhave med stor græsplane ved hovedhuset til forskellige aktiviteter
- Køkkenhaver ved overnatningsfaciliteterne
- Sanseshave syd for den vestlige pavillon
- Humlehave ved bryggeriet
- En central gårdsplads midt i ejendommen ifm. de to væsentlige adgangsveje



Potentiale og koncept

“ Imellem de nye pavilloner og de renoverede bygninger kan man via en søjlegang gå tørskoet og belyst på alle tider af døgnet. En samlende arkitektur for Væksthuset, der forbinder og iscenesætter. Søjlegangen skaber en multifunktionel overgang mellem ejendommens inde- og uderum, og kan bruges til alt fra uformelt ophold til scene for musikere og talere.



Kig igennem den nye søjlegang mod gildesal og foyer

“ Der afholdes fællesspisning en søndag i juli. Havnsø Fisk griller, og der bliver serveret lækker cider fra bryggeriet. Alle er inviteret, og folk kommer fra hele regionen. Gårdspladsen er Væksthusets mest markante uderum, og tilbyder et beskyttet alternativ til det vindblæste havnemiljø. Den summende aktivitet skjærmes af de omkringliggende bygninger, så væksthushets naboer ikke generes.

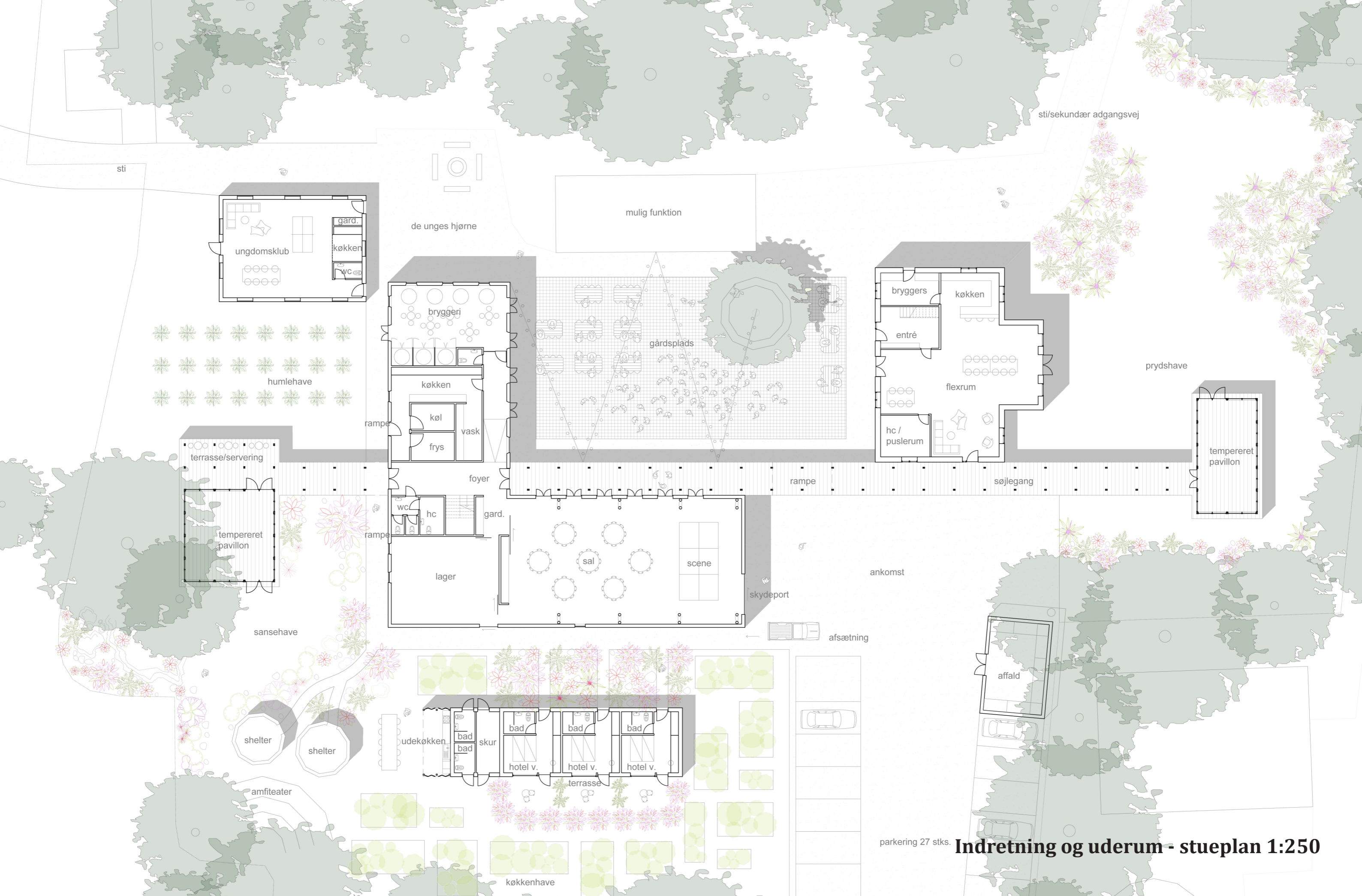


Kig over gårdspladsen mod gildesalen

“ I den nye pavillon mødes lokale til morgen-yoga imens et par borgere nyder de mange indtryk i sansehaven. De nye pavilloner udføres primært i træ og med en tektonik og indretning som tillader tilpasning over tid, så bygningerne til stadighed kan svare på brugernes behov. De intime haverum omkring væksthuset inviterer til afslappet samvær og giver plads til en række have- og landbrugsorienterede aktiviteter, der kan samle lokalbefolkningen.



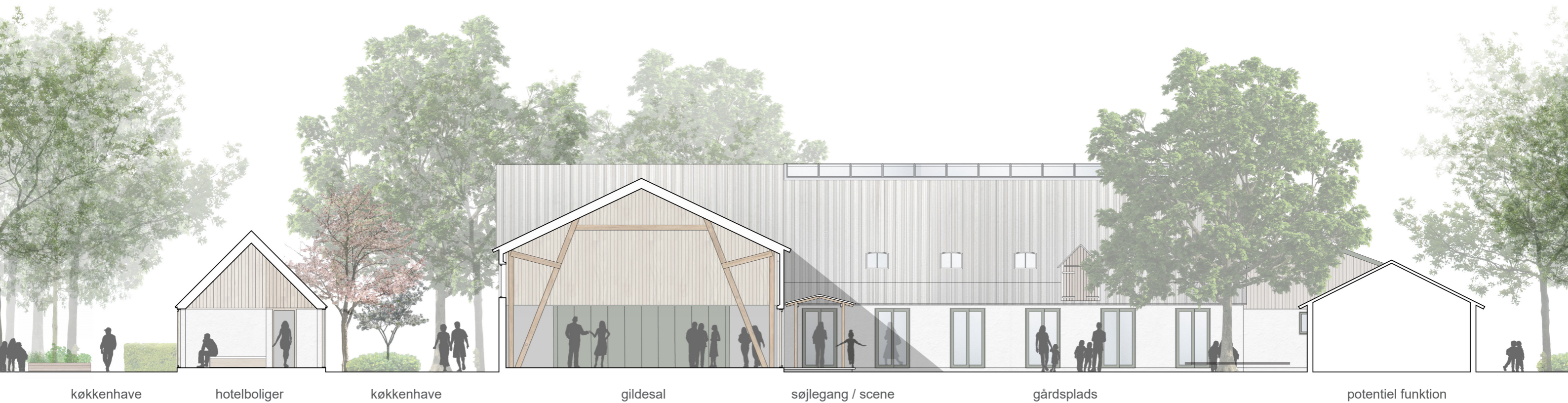
Kig fra sansehaven mod humlehaven



parkering 27 stks. **Indretning og uderum - stueplan 1:250**



Indretning og uderum - 1. salsplan 1:250



Indretning og uderum - Snit 1:150

1. TAGKONSTRUKTION

Eksisterende tagkonstruktion oprettes og træfiberisoleres for at skabe øget komfort, brugsværdi og rentabel drift.

I gildesalens loft implementeres akustikløsninger, for at sikre godt indeklima i det store rum.

2. BÆRENDE KONSTRUKTIONER

De markante eksisterende konstruktioner bevares og fremhæves. Eventuelle efterisoleringer og apteringer, underlægger sig konstruktionerne så den gamle struktur træder tydeligt frem.

3. APTERING:

Ny indvendig aptering udføres, så den hæver funktionalitet og gavner indeklima ved f.eks. akustikdæmpning.

Aptering udføres i svanemærkede materialer, og monteres på en måde, der tillader fremtidige ombygninger uden indgreb i den oprindelige bygningsmasse.

5. LET STRUKTUR:

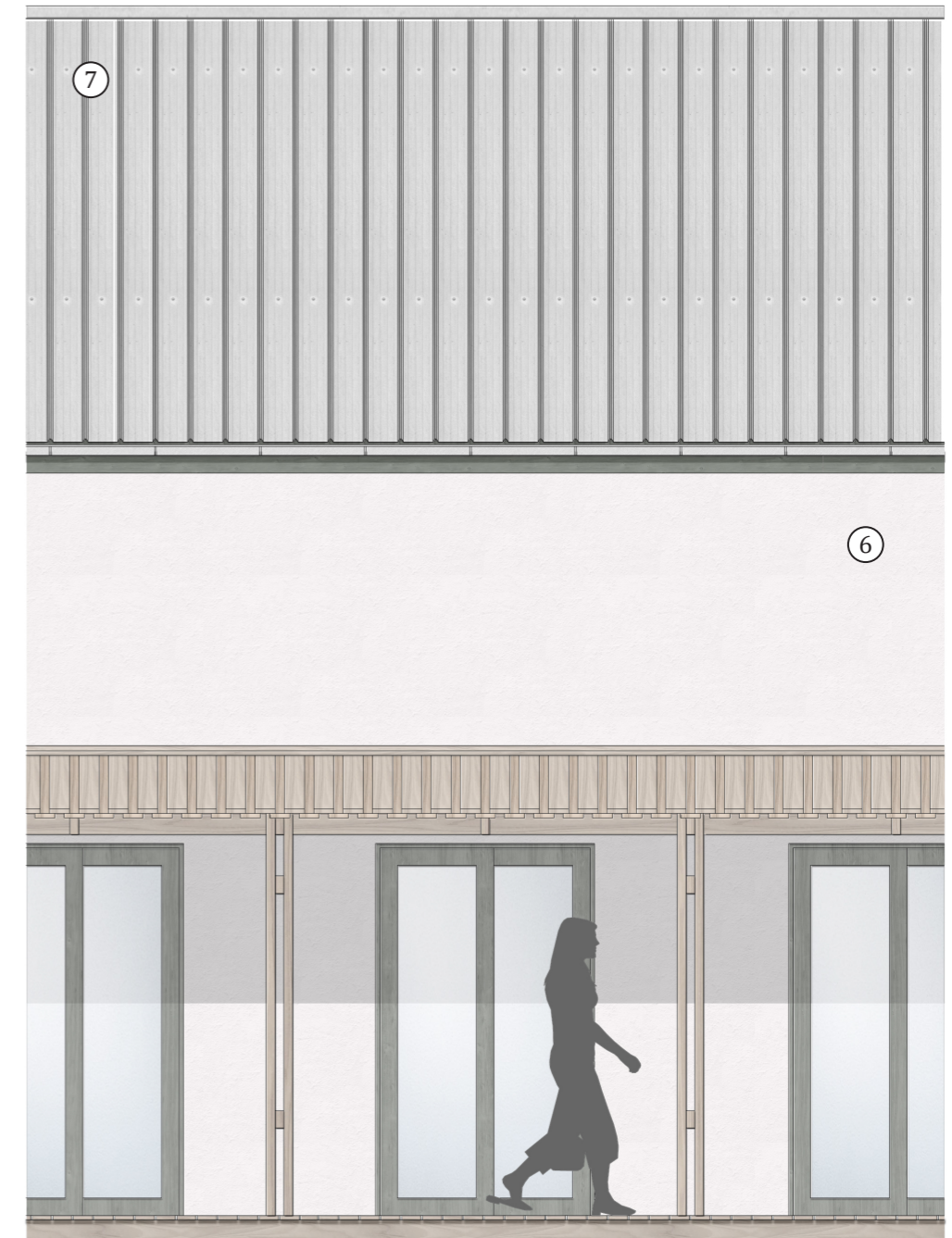
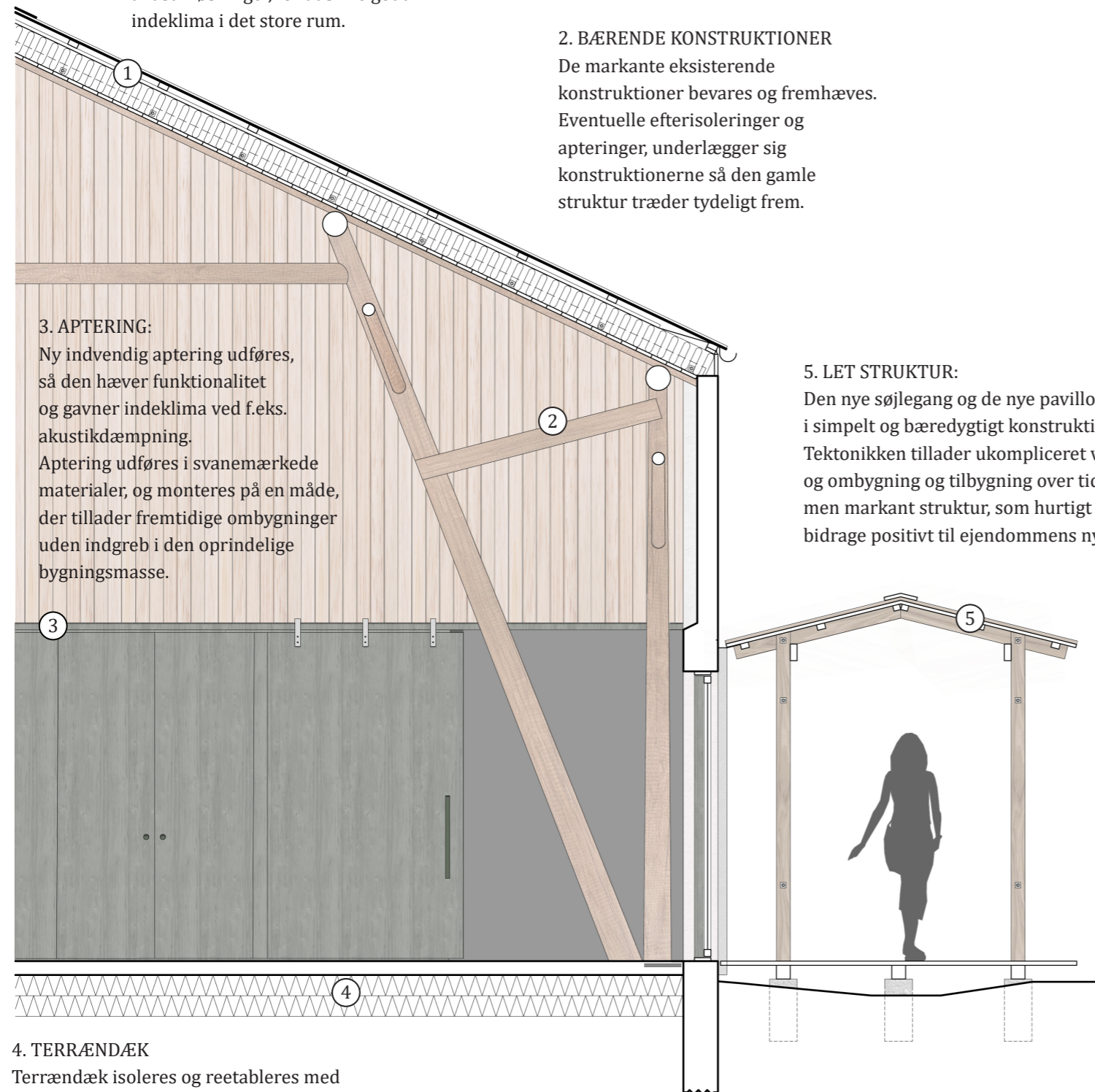
Den nye søjlegang og de nye pavilloner udføres i simpelt og bæredygtigt konstruktionstræ. Teknikken tillader ukompliceret vedligehold, og ombygning og tilbygning over tid. En ydmyg men markant struktur, som hurtigt vil patinere og bidrage positivt til ejendommens nye udtryk.

7. TAG:

Den udtjente tagdækning på eksisterende bygninger udskiftes med vedligeholdelsesfri pandeplade i natur-alu. Pandepladen er rationel med et landligt islæt, og kan problemfrit afmonteres og genbruges i fremtiden.

6. FACADER:

Eksisterende facader renoveres med respekt for ejendommens historie. Facaderne sandblæses og filtses groft i lyse toner, og lader murværket og sten træde frem. På sigt kan facader renses/kalkmales, men vil stå vedligeholdelsesfrie i mange år.



4. TERRÆNDÆK

Terrændæk isoleres og reetableres med nyt varmesystem for at skabe øget komfort, brugsværdi og rentabel drift.

Materialer og tektonik - gildesal - snit og facade 1:40

1. TAGKONSTRUKTION:

Eksisterende udtjente tagkonstruktion udskiftes. Den nye tagkonstruktion isoleres grundigt med træfiberisolering, og indvendige lofter udføres i træ.



2. TERRÆNDÆK

Terrændæk isoleres og retableres for at skabe øget komfort, brugsværdi og rentabel drift. Eksisterende fundamenter kuldebrosisoleres generelt og udskiftes omkring de nye store vinduespartier.

3. TAG:

Den nye tagkonstruktion udskiftes med pandeplade i natur-alu. som på resten af de eksisterende bygninger. Pladetaget samler eksisterende bygninger under ét udtryk, og understreger historien som samlet landbrugsejendom.



4. FACADER:

Eksisterende facader er faldefærdige, men ønsket er at reparere og renovere for at bevare en vigtig del af ejendommens historie. Den ældste bygning i Havnsø. Facaderne filtses groft i lyse toner, og lader konstruktionen træde frem. På sigt kan facader renses/kalkmales, men vil stå vedligeholdelsesfrie i mange år.

5. VINDUER, DØRE OG TRÆVÆRK

Der etableres nye vinduespartier i de eksisterende facader for at hæve brugsværdien af inderommene, og sikre gode overgange mellem bygninger og omkringliggende haverum. Vinduer, døre og træværk på eksisterende bygninger males med grøn linolie, der giver mulighed for vedvarende vedligehold og lang levetid.

Materialer og tektonik - hotelbolig - snit og facade 1:40

“ I den nyrenoverede gildesal kan der afholdes bryllupper, runde fødselsdage, koncerter, kurser og mange andre aktiviteter. Gildesalen er et af den eksisterende ejendoms mest markante rum, og er renoveret efter devicen; at der skal ændres så lidt som muligt. Fokus er at livstidsforlænge og øge brugerens komfort, mens den særlige stemning og de markante konstruktioner fremhæves.



Kig fra gildesalen

“ På 1.sal, i den gamle driftbygning, finder man et lyst atelier. WAtelieret inviterer til mere introverte aktiviteter, og giver borgere og foreninger et rum til at udfolde sig kreativt. Bygningen er nænsomt renoveret, og de gamle konstruktionsdetaljer er fremhævet hvor der er mulighed for det. Atelier og bryggeri er forbundet visuelt gennem store glasruder, så aktiviteten i hvert lokale kan gavne og inspirere gensidigt.



Kig fra atelier mod bryggeriets dobbelthøje område

Anslået budget for bygninger og anlæg

Alle beløb er ekskl. moms. Kvadratmeterpriser er anslået ud fra nylige reference-projekter, og skal opfattes vejledende.

BYGNINGER:

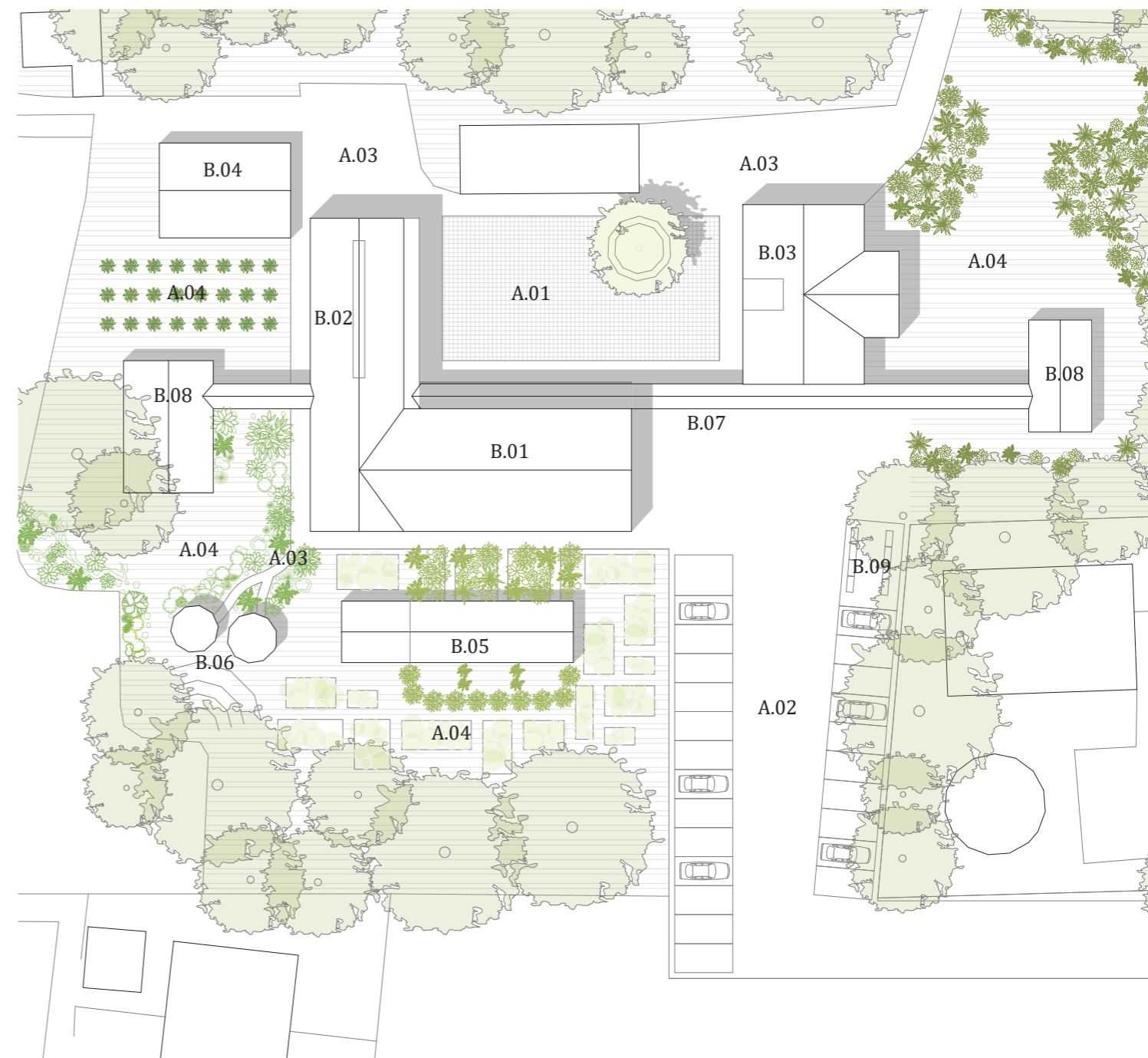
Bygning 01 (sal):	184m ² x kr. 15.000 ex. moms pr. m ²	kr. 2.760.000
Bygning 02 (1,5 plan længe):	405m ² x kr. 20.000 ex. momx pr. m ²	kr. 8.100.000
Bygning 03 (hovedhus)	292m ² x kr. 5.000 ex. moms pr. m ²	kr. 1.460.000
Bygning 04 (ungdomsklub)	87m ² x kr. 20.000 ex. moms pr. m ²	kr. 1.740.000
Bygning 05 (hotel, skur og udekøkken)	106m ² x kr. 25.000 ex. moms pr. m ²	kr. 2.650.000
Bygning 06 (shelter)	28m ² x kr. 10.000 ex. moms pr. m ²	kr. 280.000
Bygning 07 (søjlegang)	155m ² x kr. 10.000 ex. moms pr. m ²	kr. 1.550.000
Bygning 08 (pavilloner)	140m ² x kr. 25.000 ex. momx pr. m ²	kr. 3.500.000
Bygning 09 (affaldslukke)	40m ² x kr. 1.500 ex. momx pr. m ²	kr. 60.000

UDGIFTER TIL BYGNINGER I ALT: kr. 22.100.000

ANLÆG:

Anlæg 01 (gårdsplads)	300m ² x 1.500 ex. moms pr. m ²	kr. 450.000
Anlæg 02 (parkering)	1000m ² x 750 ex. moms pr. m ²	kr. 750.000
Anlæg 03 (forbindelser)	650m ² x 600 ex. moms pr. m ²	kr. 390.000
Anlæg 04 (haver)	2000m ² x 300 ex. moms pr. m ²	kr. 600.000

UDGIFTER TIL ANLÆG I ALT: kr. 2.190.000



Anslået budget for rådgivning

Alle beløb er ekskl. moms. Arkitektydelse afregnes med kr. 840 / time. Det samme er forudsat for øvrige rådgivere.

ARKITEKTRÅDGIVNING:

Idéoplæg (udført)

Opstartsmøde og behovsafklaring	9 timer	kr. 7.560
Granskning af eksisterende materiale	8 timer	kr. 6.720
Registrering og optegning (2D og 3D)	75 timer	kr. 63.000
Udkast til skitseforslag inkl. dialog med bygherre	67,5 timer	kr. 56.700
Møde med bygherre om udkast til skitseforslag	4 timer	kr. 3.360
Revision af skitseforslag inkl. dialog med BH, illustrationer mm.	105 timer	kr. 88.200
Honorar for fasen i alt:		kr. 225.540

Forprojekt (afsat)

Møder, workshops og dialog med interessenter	40 timer	kr. 33.600
Koordinering af eksterne rådgivere, inkl. besigtigelse	24 timer	kr. 20.160
Forhåndsdialog med myndigheder	24 timer	kr. 20.160
Myndighedsprojekt	225 timer	kr. 189.000
Dialog med myndigheder under sagsbehandling	24 timer	kr. 20.160
Honorar for fasen i alt:		kr. 283.080

Hovedprojekt (afsat)

Møder, workshops og dialog med interessenter	40 timer	kr. 50.400
Koordinering af eksterne rådgivere, inkl. besigtigelse	24 timer	kr. 33.600
Opmåling og supplerende registrering	24 timer	kr. 20.160
Hovedprojekt	300 timer	kr. 252.000
Honorar for fasen i alt:		kr. 356.160

Udbudsmateriale og licitation (afsat)

Møder, workshops og dialog med interessenter	24 timer	kr. 20.160
Koordinering af eksterne rådgivere, inkl. besigtigelse	24 timer	kr. 20.160
Udbudsmateriale til brug ved udbud i hovedentreprise	150 timer	kr. 126.000
Licitation inkl. besigtigelse	40 timer	kr. 33.600
Honorar for fasen i alt:		kr. 199.920

Udførelse og aflevering (afsat)

Dialog med interessenter	75 timer	kr. 63.000
Projektgennemgangsmøde inkl. referat	12 timer	kr. 10.080
Opstartsmøde inkl. referat	12 timer	kr. 10.080
Byggemøder inkl. referat (21 stk)	208 timer	kr. 174.720
Mangelgennemgang inkl. mangelliste	16 timer	kr. 13.440
Afhjælpningsgennemgang	12 timer	kr. 10.080
Aflevering inkl. protokoller	16 timer	kr. 13.440
Færdigmelding ved kommunen	40 timer	kr. 33.600
Honorar for fasen i alt:		kr. 328.440

INGENIØRRÅDGIVNING:

Forprojekt (afsat)

Konstruktion, brand og energi og installationer	350 timer	kr. 294.000
Honorar for fasen i alt:		kr. 294.000

Hovedprojekt (afsat)

Konstruktion, brand og energi og installationer	250 timer	kr. 210.000
Honorar for fasen i alt:		kr. 210.000

Udførelse og aflevering (afsat)

Tilsyn og sparring ved byggemøder	50 timer	kr. 42.000
Honorar for fasen i alt:		kr. 42.000

LANDMÅLER:

Forprojekt (afsat)

Situationsplan til brug ved udførelse af forprojekt	16 timer	kr. 13.440
Honorar for fasen i alt:		kr. 13.440

Hovedprojekt (afsat)

Opmåling af eksisterende byggeri	32 timer	kr. 26.880
Honorar for fasen i alt:		kr. 26.880

Udførelse og aflevering (afsat)

Afsætning af nye bygninger	8 timer	kr. 6.720
Honorar for fasen i alt:		kr. 6.720

GEOTEKNIKER:

Forprojekt (afsat)

Jordbundsundersøgelser	24 timer	kr. 20.160
Honorar for fasen i alt:		kr. 20.160

MILJØTEKNOLOG:

Forprojekt (afsat)

Miljøscreening af eksisterende byggeri	16 timer	kr. 13.440
Honorar for fasen i alt:		kr. 13.440

RÅDGIVERHONORAR I ALT:

kr. 2.019.780

“ Folk indtager den nye gårdsplads for at holde byfest i den lune sommeraften. Lokale bands spiller, mens Havnsø Bryghus serverer øl, vand og lokale specialiteter. Aktiviteter er arrangeret af det lokale erhvervs- og foreningsliv, og Væksthuset rækker ud og inviterer gæster fra hele regionen. Det er et sted man kender og nyder at besøge, hvadenten man bor i Havnsø eller Kalundborg.



Kig over gårdspladsen mod gildesal, bryggeri og atelier