

---

## Bilag til "En dynamisk Handlingsplan for Omø": Syrengården: Omø - ferie og kursuscenter

*Dette bilag er en del af Omøs Handlingsplan. Bilaget er udarbejdet i april 2009. Hvis man ønsker at vide mere om idégrundlag mm. i dette bilag, bedes man rette henvendelse til projektgruppen, som arbejder med idéen.*

### **Baggrund**

Omø – den 4,5 km<sup>2</sup> store ø – ligger i Storbælt med en kystlinje på 11.6 km og ca. 170 borgere. Omø har færgeforbindelse til Stignæs med mange daglige afgang. Omø har en central placering som anløbshaven for sejlende gennem Storebælt, og derfor står Omø havn foran en større udvidelse med flere og større gæstepladser. Omøs hovederhverv er fortsat landbrug og fiskeri, men aktiviteter i lystbådehavnen og turisme får større betydning for øens øvrige liv og indtægter. På havnearealet blev der i 2009 opført en restaurant "Hos Morfar", der både kan servicere gæster i restauranten og levere mad ud af huset. Men overnatningsmulighed for turister og gæster i øvrigt er problematisk. Der kan tilbydes "bed and breakfast" og seks mindre hytter i nærheden af havnen. Omø mangler generelt at kunne til-

byde moderne møde-, kursus og konference-faciliteter samt overnatningsmuligheder til flerdagsturister og gæster. Øen mangler generelt faciliteter til den øvrige natur- og kulturformidling på Omø.

Som basis for projekt idéen er Slagelses Kommunes ø-politik som har følgende delmål:

- Medvirke til udviklingen af økonomisk bæredygtig turisme i samklang med øboernes ønske.
- Medvirke til at, Omø bliver en bæredygtig og grøn ø.

### **Formål med projektet**

Ferie- og kursuscenter Syrengården – Omø er placeret midt på Omø med en fantastisk udsigt over Storbælt. Syrengården er et mindre kursus sted med 34 enkelt og dobbeltværelser og derfor velegnet til enkeltpersoner og grupper. På Syrengården bestemmer du selv aktivitetsniveau og indhold, og det er velegnet til møder og konferencer med ro og rum til eftertænkning. Syrengården kan tilbyde natur- og kulturformidlende aktiviteter eller udgangspunkt for naturoplevelser.

I projektet indgår en bestemt fysisk gård som udgangspunkt i projektet. Gården på Ørevej 30, 4230 Skælskør, som har Matrikel 13 m.f. Omø by. Til matriklen hører 16.2 ha marker og have, 2,5 ha mose/natur. Det skal nævnes at 2,6 ha er omfattet af Naturfredningslovens strandbeskyttelseszone.

Syrengårdens bygninger fremstår som en moderne arkitektonisk perle, der udnytter den flotte udsigtsmulighed, samtidig med at der fokus på miljørigtige og energibesparende løsninger.

Projektgruppen: Anette Iversen, Birgitte Aubeck, Rikke Plesner, Aksel Leck Larsen, Jesper Hansen, Kjeld Ottesen, Ole Wolff, Morten Bendtsen.

Arkitekt: Steen Østergaard

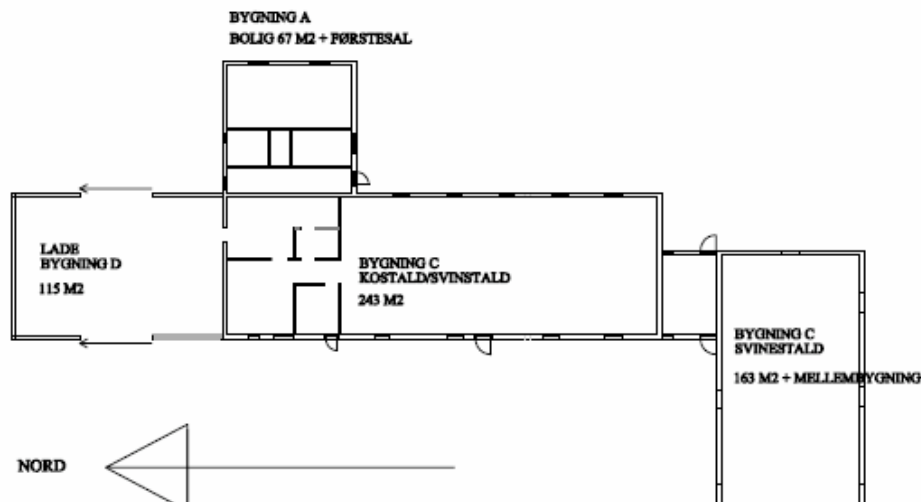
Bygningsingeniør: Henning Møller

### Syregården – beskrivelse

Det er tanken, at Syregården skal drives som Den selvejende institution Syregården. Grundlaget for driften skal være beskrevet i institutionens vedtægter og den daglige drift skal forestås af bestyrelsen. Bestyrelsen vælges blandt et repræsentantskab bestående af interessenter, foreningen Syregårdens Venner og Slagelse Kommune. Der tilknyttes timelønnede personer til rengøring og servicering ved særlige arrangementer. Der udarbejdes leveringsaftale af mad med restaurant Hos Morfar. Der forventes at et driftoverskud fra udlejning til kursus, overnatning og ferielejligheder tilføres institutionen Syregården som driftsindtægt.

Udearealer anvendes til:

- friluftaktiviteter, havkajak
- primitiv overnatningsplads m. shelter
- naturcenter som udgangspunkt for vandreture, fugleobservation med fugletårn
- kulturhistorisk rundvisning
- vinmark
- kolonihave



### Bygningstilstand og -vurdering

Bygningerne på Syregården er ved en byggeteknisk gennemgang vurderet til at have en standart og tilstand, hvor det er problematisk og økonomisk uforsvarligt at anvende dem til den ønskede ombygning. Væggene er stærkt påvirket af dyreproduktion, og de bærende konstruktioner er nedbrudte, fundamentet både i stald (bygning B) og laden (bygning D) kan ikke bære den ønskede ombygning. Svinstalden (bygning C) anses dog at være i en tilstand, så den kan rumme den ønskede indretning som driftsbygning med et mindre isoleringskrav.

Bygning A: 67 m<sup>2</sup>

Bygning B: 243 m<sup>2</sup>

Bygning C: 163 m<sup>2</sup>

Bygning D 155 m<sup>2</sup>

Mindre mellemgang.

### Indholdskrav til bygninger

Følgende er en bruttoliste over indholdskrav til bygningerne.

Bygningsdel	Begrundelse
Enkelt og dobbeltværelser	Behov: Overnatningsmulighed til op mod 50 pers. Erfaringen er, at kursusedtagerne ønsker eget værelse.

Bygningsdel	Begrundelse
Værelsesindretning	Alle værelser indrettes med eget bad / toilet, dobbeltseng / to enkeltsenge, lille bord, 2 stole, klædeskab.  Fra værelserne sekundær udgangsmulighed til lille terrasse eller altan.  Alle værelse har vinduesudsyn mod vest (Storebælt).
Handicapvenlighed	Enkelte værelser indrettes handicapvenligt (kørestolsbrugere).  Der etableres en til to elevatorer i den central bygning, så gangbesværede og kørestolsbrugere kan benytte opholdsområdet og altan.
Værelsesgang	Primær indgang til værelserne fra glasoverdækket værelsesgang.  Fælles værelsesgang er fordelagtigt i forhold til rengøring og aflåsning.
Rengøringsrum	I hvert værelsesafsnit placeres et mindre rengøringsrum.
Tekøkken	Der indrettes et mindre tekøkken på gangen i hvert værelsesafsnit.
Kursus- og konferencelokal	Indrettes med udsyn mod vest.  Rumstørrelsen skal kunne rumme minimum 50

Bygningsdel	Begrundelse
	pers.  Mulighed for tilslutning af projekter, pc-adgang og opkobling via trådløst netværk til printere (der placeres i receptionen).
Spiselokale	Indrettes med udsigt mod vest.  Rumstørrelsen skal kunne rumme minimum 50 pers.
Opholdsrum	Opholdsrum og ”slyngelstue” med udsigt og udgang til terrasse eller altan mod vest. Indrettes med hyggeligt møblement / sofagrube.
Sammenklappelig væg	Hvis kursuslokalet og spiselokalet placeres ved siden af hinanden adskilles de af en sammenklappelig væg.
Mindre opholdslokale ved i bygnings C	I vestlig ende af bygning C indrettes et lokale med et simpelt køkken (køkkenbord m. vask, hylde og køleskab). udstyres med et mere rustikt møblement til 20 pers. Toilet.
Reception	Indrettes som indgang til kursusejendommen med forbindelse til kontor og AV- og kopi/printerrum.
AV- og kopirum	Udstyres div. AV-udstyr, pc, printer/kopimaskine samt router til trådløs opkobling, der kan dække hele Syrengården.

Bygningsdel	Begrundelse
	Internetopkobling skal afklares, da forbindelsen er problematisk på Omø.
Køkken	Der indrettes et professionelt køkken, der kan håndtere madlavning til 50 kursister. Indrettes til modtagelse af leverancer fra restaurant Hos Morfar.
Personaleafsnit	Personaleafsnit med omklædning, bad og evt. overnatning.
Tilbygning	Generelt for Syrengården skal der være mulighed for tilbygning af enten værelser og kursuslokale.
Bygningskrav	Alle bygningsdele opføres i energirigtige, energi-neutrale og vedligeholdelsesfrie materiale (mursten).
Regnvand	Der opsamles regnvand fra samtlige tagrende. Der kan anvendes til toiletter, rengøring mv.
Kloak	Det overvejes at etableres sivedræn (pilerensningsanlæg) på ejendommen, der kan klare en almindelig og gennemsnitlig belastning.
Varme	Der etableres jordvarme til opvarmning af samtlige lokaler.

Bygningsdel	Begrundelse
Køkken	Der indrettes et professionelt køkken, der kan håndtere madlavning til 50 kursister. Indrettes til modtagelse af leverancer fra restaurant Hos Morfar.
Personaleafsnit	Personaleafsnit med omklædning, bad og evt. overnatning.
Tilbygning	Generelt for Syrengården skal der være mulighed for tilbygning af enten værelser og kursuslokale.
Bygningskrav	Alle bygningsdele opføres i energirigtige, energi-neutrale og vedligeholdelsesfrie materiale (mursten).
Regnvand	Der opsamles regnvand fra samtlige tagrende. Der kan anvendes til toiletter, rengøring mv.
Kloak	Det overvejes at etableres sivedræn (pilerensningsanlæg) på ejendommen, der kan klare en almindelig og gennemsnitlig belastning.
Varme	Der etableres jordvarme til opvarmning af samtlige lokaler.

Bygningsdel	Begrundelse
Driftsbygning og vinlager	<p>En del af bygning C indrettes som driftsbygning med port.</p> <p>Den anden der skal rumme vinlager og vinproduktion.</p> <p>Opholdsrum indrettes med panoramaudsigt mod vest.</p> <p>Toilet og et mindre køkken.</p>

#### Byggetilladelse

Med henvisning til Planlovens §5 b 4 og § 35, 1 og 3

#### Planlægning i kystområderne

§ 5 a. Landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

§ 5 b. For planlægningen i kystnærhedszonen gælder,

4) at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

§ 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring

Stk. 3. For arealer i kystnærhedszonen, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. § 1.

Byggeriet skal rummes inden Landzonestyrelsen.

Grundlæggende vil det sige, at Syrengården nogenlunde skal opføres inden for den eksisterende bygningsramme, placering, størrelse og udformning og højde dog maksimalt 8,5 m.

Syrengården kan etableres og bygges med:

Bygningsstørrelse i alt: 1059 m<sup>2</sup>

Bygning A: 67 m<sup>2</sup> i 2 etager: ca 100m<sup>2</sup> (eksklusiv skunk)

Bygning B: 243 m<sup>2</sup> i 2 etager: 486 m<sup>2</sup>

Bygning C: 163 m<sup>2</sup> i et plan: 163 m<sup>2</sup>

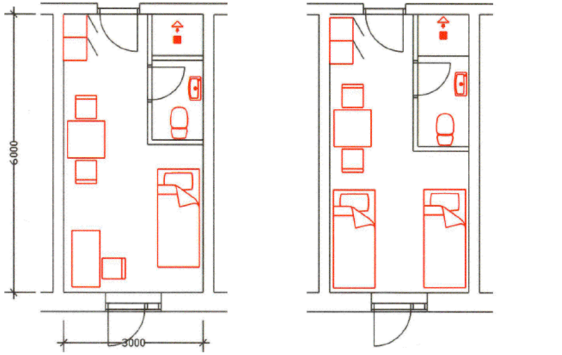
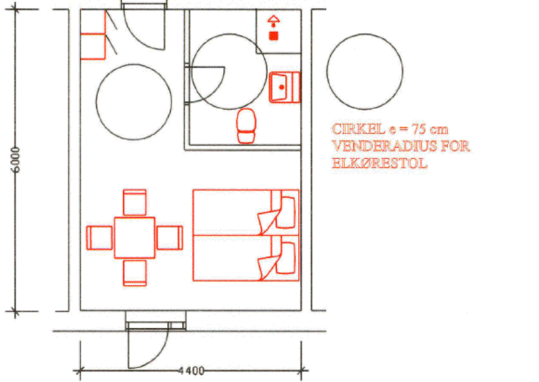
Bygning D 155 m<sup>2</sup> i to etager: 310 m<sup>2</sup>

Mindre mellemgang.

Gangareal som udvendige glasgange eller pergola

#### Værelsesstørrelse

Standardværelser indrettet som enkelt og dobbeltværelse

<p>Værelse A</p> <p>Indrettet som enten enkelt og dobbeltværelse</p> <p>18m<sup>2</sup> – 6 x 3 m</p>	
<p>Værelse B</p> <p>Handicapvenlige værelse – dobbeltværelse</p> <p>(kørestol) 26,40 m<sup>2</sup> – 6 x 4,40 m</p>	 <p>CIRKEL <math>\phi = 75</math> cm VENDERADJUS FOR BLKØRESTOL</p>

### **Varme, vand, energi og kloak**

Syregården satset målrettet mod at bygningerne skal bygges og indrettes, så der er et minimum behov for energi.

Der bygges i en kvalitet svarende til et Plus-energi hus.

### **Jordvarme**

Der etableres et jordvarmeanlæg til opvarmning af alle bygninger. Kan evt. suppleret med luft til luft-varmepumpe til opvarmning af lokaler og varmt vand.

### **Solfanger**

Der etableres solfangere på sydvendte tage til opvarmning.

### **Opsamling af regnvand**

Der opsamles regnvand til div. vandings- og rengøringsopgaver (toiletskyl)

### **Vand**

Vand fra Omø Vandværk til drift (køkken, bad mv.)

### **Pilerensningsanlæg**

Der kan etableres pilerensningsanlæg på ejendommen, der passer til afløb fra op til 50 personer.

Et lukket anlæg (fordampning og opsugning i pil) uden afløb og med membran i bunden kræver et anlæg på ca. 150 m<sup>2</sup> pr bruger svarende til med 50 brugere et anlæg på 7.500m<sup>2</sup>.

### **Udeområde ved Syregården**

Opholdsområdet omkring Syregården anlægges med terrasse, opholdshave og græs.

Der anlægges markveje, P-plads og stisystemer. P-pladsens skal funderes med nedbrydnings-materialer (mursten og beton) fra Syregården. Drivhus til selvfor-syning af grøntsager.

### **Kolonihave**

Der afsattes et jordareal til anlæg af mindre kolonihaver efter ønske fra flere beboere på øen. Kolonihaverne placeres i nærheden af Syrengården, så den sociale kontakt kan opretholdes. Der kan ikke opføres bygninger i tilknytning til kolonihaverne.

### **Vingård og vinproduktion**

Hensigten med vingården er at trække gæster / vinanpartshavere til Omø. Der er tale om en hobbyproduktion. Et areal (1 ha) udlægges til vinmarker, læbælte, indhegning med et vildthejn og markveje. Der plantes 3.500 planter pr 1 ha, hvilket vil kræve op mod 4.000 arbejdstimer.

Det er tanken, at Foreningen Syrengården formidler sag af vinstoksanparter til X.000 kr. for 100 vinplanter, der skal dække etableringsomkostningerne.

### **Arealer**

Jordtilliggende 16,2 ha. tilknyttet Syrengården

<b>Matr nr</b>	<b>Areal</b>	<b>Ha. (ca)</b>	<b>Areal inden for Strandbeskyttelseszonen</b>	<b>Placering</b>
13h	77.140m <sup>2</sup>	7,7	26.479m <sup>2</sup>	Syrengården + 135m <sup>2</sup> vej
13k	67.154m <sup>2</sup>	6,7	3.436m <sup>2</sup>	Syrengården
26b	18.100m <sup>2</sup>	1,8	18.100m <sup>2</sup>	Ved Klyngehusene
I alt	162.394m <sup>2</sup>	16,2	48.015m <sup>2</sup>	

### **Mose og naturarealer tilknyttet Syrengården**

<b>Matr nr</b>	<b>Areal</b>	<b>Ha. (ca)</b>	<b>Areal inden for Strandbeskyttelseszonen</b>	<b>Placering</b>
32f	4.138m <sup>2</sup>		2.637m <sup>2</sup>	Mosen
32u	3.990m <sup>2</sup>			Mosen
32v	73m <sup>2</sup>		73m <sup>2</sup>	Mosen
34æ	2.157m <sup>2</sup>		2.157m <sup>2</sup>	Mosen
34n	5.482m <sup>2</sup>		5.482m <sup>2</sup>	Mosen
2d	2.340m <sup>2</sup>		2.067 m <sup>2</sup>	Mosen
2i	7.290m <sup>2</sup>		7.290m <sup>2</sup>	Mosen (115m <sup>2</sup> vej)
I alt	25.470m <sup>2</sup>	2,5		

### **Foreningen Syrengårdens Venner:**

#### **Medlemmer:**

Foreningens medlemmer skal søges blandt borgere på Omø, sommerhusgæsterne, foreninger og interesseorganisationer, personer med særlig interesse for at støtte op omkring Syrengårdens vision, målsætning og drift.

Kontingentet beløber sig til:

Enkeltpersoner (årskontingent): x00 kr.

Enkeltperson (livsmedlemskab) x.x00 kr.

Foreningsmedlemskab: (årskontingent): x.x00 kr.

Medlemmer af foreningen Syrengården Venner kan få særlige fordelagtige tilbud på Syrengården.

#### ***Vinstoksanparter***

Medlemmer kan købe vinstoksanparter (100 vinstokke pr anpart): x.000 kr. En vinstoksanpart giver adgang til arrangementer med vinsmagning, div. arrangementer, foredrag samt udflugter med fokus vindyrkning og produktion.

En vinstoksanpart giver mulighed for fordelagtigt vinkøb fra Omø Vingård.

Personer med vinstoksanparter tilbydes deltagelse i det praktiske arbejde og vintplukning på vingården.

Omø Handlingsplan er støttet af Småøernes Aktionsgruppe

med midler fra Indenrigs- og Socialministeriet samt fra

EU og Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri

samt Udvalget for Demokrati og Politisk Udvikling, Slagelse Kommune

