



BØNNELYCKES PAKHUS

Analyse af fremtidige anvendelsesmuligheder

Bønnelyckes Pakhus: Analyse af fremtidige anvendelsesmuligheder

Rapporten er udført af Efiko for Nysted Bevaringsforening

Udarbejdet i perioden februar – juni 2018.

Forsidefoto: Efiko

Oktober 2018.

The logo for Efiko, featuring the word "efiko" in a lowercase, teal-colored, sans-serif font. The letters are slightly irregular and have a hand-drawn feel.

INDHOLD

1. INDLEDNING OG HOVEDKONKLUSIONER	4
MULIGHEDER OG UDFORDRINGER.....	5
HOVEDKONKLUSIONER.....	5
VEJEN VIDERE FREM.....	8
2. BØNNELYCKES PAKHUS - BYGNINGEN	10
FACILITETERNE.....	11
3. CENTRALE AKTØRER OG INTERAKTION MED LOKALOMRÅDET.....	15
NYSTED BEVARINGSFORENING	15
GULDBORGSUND KOMMUNE.....	15
KOMMUNALE FOLKESKOLER.....	16
DET LOKALE BIBLIOTEK.....	16
LOKALE ILDSJÆLE I NYSTED OG OMEGN.....	16
KULTURMINISTERIET – SLOTS- OG KULTURSTYRELSEN	17
4. ORGANISERING OG ØKONOMI.....	18
ORGANISATORISKE FORHOLD	18
ØKONOMI OG FINANSIERING	18
BILAG A: INSPIRERENDE CASES.....	20

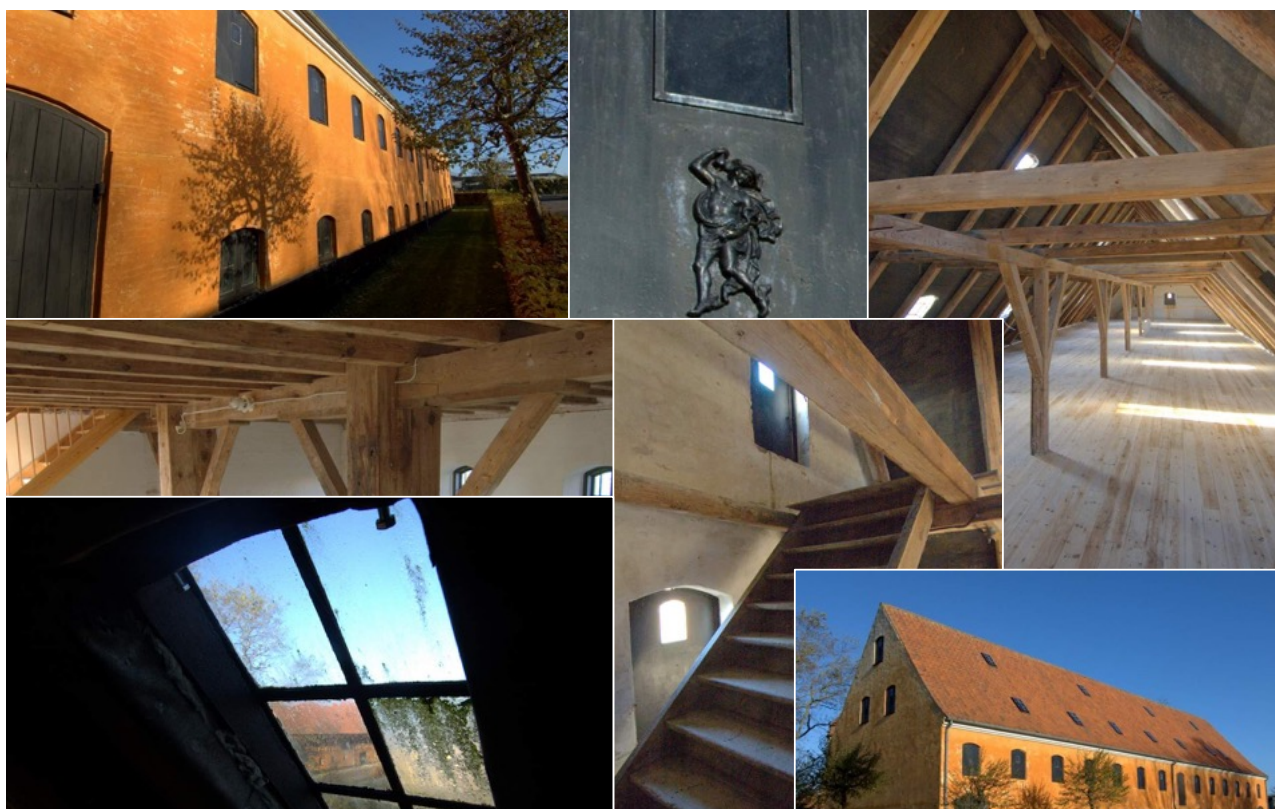
1. Indledning og hovedkonklusioner

Denne rapport sammenfatter resultaterne af det arbejde, som Efiko har forestået i perioden januar til juni 2018 vedrørende kortlægning og analyse af fremtidige anvendelsesmuligheder i Bønnelyckes Pakhus i Nysted.

Formålet med arbejdet har været at give inspiration til, hvordan pakhuset kan blive et aktiv i lokalområdet i og omkring Nysted. Det har i den forbindelse været vigtigt at anlægge et helhedsperspektiv på pakhuset, hvor flere forskellige forhold tages med i analysen. Analysen har således både fokuseret på selve pakhuset/bygningen og på omkringliggende perspektiver som interaktion med lokalområdet og muligheder for tiltrækning af udviklingskapital til fremtidige aktiviteter i pakhuset.

Processen der har ført frem til rapporten vedrørende fremtidige anvendelsesmuligheder, har bestået af en række forskellige aktiviteter. Der er gennemført dokumentstudie og sammenlignende analyser af lignende projekter andre steder i Danmark og internationalt. Yderligere er der den 27. februar 2018 afholdt en workshop med centrale lokale og regionale interessenter i Det Gamle Rådhus i Nysted. Endelig er der indhentet faglige input fra Guldborgsund Billedkunstråd vedrørende deres vurdering af potentialerne i Bønnelyckes Pakhus.

Den følgende rapport er struktureret på følgende måde: **Kapitel to** sætter fokus på pakhusets bygning og de muligheder og udfordringer, der knytter sig til den fysiske konstruktion. I **kapitel tre** samles betragtninger vedrørende centrale aktører og hvilke muligheder der eksisterer for interaktion med lokalsamfundet. I **kapitel fire** fokuseres på organisering og økonomi. Dertil kommer et bilag, der indeholder en række cases, hvor der kan søges inspiration til udviklingen af Bønnelyckes Pakhus.



Muligheder og udfordringer

På baggrund af den samlede analyse kan der opstilles følgende oversigt over fremtidige anvendelsesmuligheder i Bønnelyckes Pakhus. Oversigten sonder mellem muligheder og udfordringer.

Muligheder	Udfordringer
<ul style="list-style-type: none">• Flot bygning med stor arkitektonisk og historisk værdi.• Mange kvadratmeter under tag.• Central beliggenhed i Nysted, der har mange besøgende – særligt i sommerhalvåret.• Gode muligheder for at tilvejebringe midler fra fonde og puljer til udvikling af pakhuset.• Nysted og omegn er et område med en stærk foreningskultur og mange lokale ildsjæle, der kan inddrages som en ressource i udvikling af pakhuset.	<ul style="list-style-type: none">• Bygningen er ikke isoleret, der er ikke indlagt vand og der er ikke køkken og toiletfaciliteter i bygningen.• Bygningen er fredet med de begrænsninger ift. renovering og ombygning, som det giver anledning til.• Der er mange andre faciliteter i Nysted og omegn der potentielt konkurrerer om de samme "kunder".• Der er forholdsvis høje udgifter til løbende drift og vedligehold af bygningen. Disse udgifter kan typisk ikke dækkes via fondsbidrag.

Hovedkonklusioner

Gennem analyseprocessen er der fremkommet ideer til en lang række anvendelsesmuligheder for Bønnelyckes Pakhus. Nogle ideer er forholdsvis jordnære og kræver kun begrænset økonomi og tid for at kunne realiseres. Andre ideer er "vildere" og vil kræve betydelige ressourcer for at blive til noget. Og mellem disse to yderpositioner har der været flere forskellige ideer, der kan karakteriseres som ambitiøse men realistiske. Herunder er de mange ideer samlet til fem hovedkonklusioner i forhold til arbejdet med at udvikle Bønnelyckes Pakhus til et spændende aktivitetssted i Nysted.



Pakhuset som en del af et sammenhængende lokalområde

Den første hovedkonklusion er, at det er helt afgørende for succes, at Bønnelyckes Pakhus ses som en integreret del af et sammenhængende lokalområde. Analyseprocessen har tydeliggjort, at Lolland generelt og Nysted i særdeleshed er et lokalområde, hvor der allerede foregår rigtig mange forskellige aktiviteter. Det er på den ene side en styrke, da det betyder, at der er mange udviklingskræfter og mange relevante kompetencer i lokaleområdet. Men det er på den anden side også en udfordring, fordi nye initiativer risikerer at "forstyrre" allerede velfungerende aktiviteter og dermed skabe splid frem for samarbejde.

Den konstruktive vej frem er på den baggrund en meget involverende proces, hvor alle relevante aktører – andre foreninger, borgergrupper mv. – inddrages og hvor man aktivt forsøger at tilrettelægge aktiviteter i Bønnelyckes Pakhus, der er supplerende i forhold til andre lokale og regionale aktiviteter.

Fordelene ved at etablere Bønnelyckes Pakhus som en ny spiller i det lokale kulturelle økosystem er mange. Det betyder blandt andet, at andre foreninger kan fungere som aktive medspillere og det betyder, at den klare profil i Pakhuset gør tilvejebringelsen af kapital

væsentlig nemmere. Endelig øget det også antallet af potentielle brugere, hvis profilen bliver så stærk, at den kan være appellerende i en større geografi end det nære lokalmiljø.

Nysted Billedkunst- og læringshus



Den anden hovedkonklusion er, at den mest perspektivrige anvendelsesmulighed for Bønnellyckes Pakhus vurderes at være som et samlet billedkunst- og læringshus. Gennem afdækning af øvrige aktiviteter i området og gennem dialog med lokale udviklingskræfter er det vurderingen, at der eksisterer et spændende potentiale her. Ideen er, at der etableres et samarbejde med lokale kunstforeninger, billedkunstrådet og øvrige centrale aktører om at lave løbende udstillinger i Pakhuset. Guldborgsund Kommune har ikke et fast udstillingssted til kommunens billedkunstnere, som de omkringliggende kommuner har. På den måde vil anvendelsen udfylde et "hul" i markedet frem for at være en konkurrence til allerede eksisterende tiltag. Der er dog et muligt overlap i forhold til skoletjenester/kulturtjenester på Fuglsang Kunstmuseum, som skal afklares nærmere.

Guldborgssund Billedkunstråd har udarbejdet en billedkunstfaglig vurdering af Bønnellyckes Pakhus som nyt udstillingssted, og kan se en række muligheder i huset.

For billedkunstmiljøet, er følgende anvendelse en optimal udnyttelse af de tre etager i pakhuset:

- Loftsareal kan udnyttes til etablering af to kunstnerboliger med tilhørende atelier og udstillingsareal
- Første sal egner sig primært til udstillingsområde
- Stueetagen kan indrettes med cafe, køkken og toiletfaciliteter der giver mulighed for løbende servicering af aktiviteter i huset

Det lærende element skal etableres i samarbejde med lokale skoler, hvor netop det nye tiltag om åben skole giver mulighed for, at skoleklasser kan modtage undervisning uden for skolens område, af eksterne undervisere – eksempelvis lokale billedkunstnere. Der kan tænkes en sammenhæng, hvor de kunstnere der (gratis) benytter de etablerede boliger på loftetagen forpligter sig til at gennemføre et antal undervisningsforløb med lokale skoleklasser.

Etableringen af det skitserede billedkunst- og læringshus har flere fordele. Det lever for det første op til ønsket om en klar profil i huset. For det andet er det en ambitiøs plan, der bør kunne tiltrække brugere fra et stort opland. For det tredje vurderes den skitserede anvendelse at have gode muligheder for tiltrækning af ekstern fondskapital til etablering af de nødvendige faciliteter (boliger, café, toilet, køkken mv.). Og endelig for det fjerde ligger der i konceptet med åben skole nogle muligheder for gennem dialog med kommunen at få adgang til midler til den løbende drift af pakhuset.

Udvikling i etaper



Den foreslåede løsning med etablering af et billedkunst- og læringshus er forholdsvis ambitiøs og kræver betydelig kapital for at blive fuldt ud realiseret. Særligt, hvis ideen med etablering af to kunstnerboliger skal gennemføres. Derfor er det den tredje hovedkonklusion i analysen, at arbejdet med fordel kan gennemføres i etaper, hvor man kan starte med etableringen af køkken og toiletfaciliteter i stueetagen. En mulighed er også at etablere en

udviklingsaftale med en af de store fonde – eksempelvis Realdania – om en samlet plan i flere trin.

For at være tro mod den første og anden konklusion i denne rapport er det dog vigtigt, at selv de første etableringer tænkes som del af en samlet helhed. Det er ikke muligt at sikre en klar profil i pakhuset målrette den professionelle kunstscene, hvis faciliteterne i stil og kvalitet stritter i mange forskellige retninger. Det vurderes som en forudsætning for at lykkedes med den foreslåede profil, at der arbejdes efter en høj kvalitet i det arbejde der udføres i pakhuset. Det vil med andre ord sige, at den måske nærliggende løsning med at etablere et billigt og delvist hjemmelavet køkken og toilet ikke vurderes som hensigtsmæssig.

Skab en klar profil i Pakhuset



Den fjerde konklusion er, at det vil være en styrke for pakhuset, hvis det kan lykkedes at skabe en klar profil for stedet. Profilen skal blandt andet træde frem gennem en sammenhæng i de typer af aktiviteter, der foregår i pakhuset, gennem valg af indretning og materialer og eksempelvis også gennem det udvalg af mad og drikke, der kan købes i stedets café. Den skarpe profil vurderes som en nødvendighed, hvis ambitionen er at tiltrække gæster fra et større opland end Nysted og nærmeste omegn.

Det vurderes med andre ord ikke som en god ide at udvikle pakhuset til en "blandet landhandel", hvor man kombinerer en masse forskellige aktiviteter, der ikke er indbyrdes forbundne. Det kunne for eksempel være ideen om at etablere løbende udstillinger fra lokale kunsthåndværkere, afholde julemarked, udleje lokaler til konfirmationer mv. Den type aktivitetshuse – som der er mange af rundt omkring i danske landsbyer – har en styrke i et højt aktivitetsniveau og i flere forskellige indtjeningsmuligheder. Men ulempen er vanskeligheder ved at tiltrække fondskapital til større udviklingstiltag og vanskeligheder ved at "brande" stedet som attraktivt i en større geografi end den helt snævre lokale.

Der er behov for en ny organisering og tiltrækning af ekstern kapital



Den nuværende bestyrelse i Nysted Bevaringsforening har ikke ressourcer til at være ansvarlig for et større udviklingsarbejde med at omdanne Bønnelyckes Pakhus, eller varetagelsen af den efterfølgende drift. Derfor skal der etableres en ny organisering, der både rummer kompetencer og formelle muligheder for at igangsætte og drive udviklingen af pakhuset. Det er vigtigt at sikre en fremtidig organisering, der giver mulighed for, at den ansvarlige organisation må drive indtægtsdækkende virksomhed, så organiseringen ikke bliver en begrænsende faktor i forhold til at aktivere Bønnelyckes Pakhus som et aktiv i lokalområdet.

I forhold til tiltrækning af ekstern kapital til udvikling af Bønnelyckes Pakhus er der i analysearbejdet fundet frem til flere relevante aktører, der kan medvirke til finansiering. Disse er beskrevet nærmere i kapitel fire.

Vejen videre frem

Det arbejde der nu kan igangsættes om at konkretisere og realisere ideerne om at indrette Bønnelyckes Pakhus som et billedkunst- og læringshus kan med fordel gennemføres i nedenstående rækkefølge:



Der nedsættes en udviklingsgruppe bestående af interesserede aktører. Gerne 7-12 personer, der har til formål at tænke videre over ideerne i denne rapport. Målet skal være at udvikle de første skitser til fremtidens pakhus.



Når der foreligger en skitse over indholdet i pakhuset, drøftes dette i første omgang i en bredere lokal kreds. Der afholdes konkret et udviklingsseminar, hvor interesserede aktører kan møde op – og hvor de centrale aktører inviteres. På seminaret præsenteres og drøftes skitserne, som udviklingsgruppen har udarbejdet.



Derefter tilrettes og justeres skitserne. Nu tages der kontakt til Slots- og Kulturstyrelsen for at få at møde med deres videnpersoner på området for fredede bygninger. Det bør forsøges at få et fysisk møde i stand, hvor skitserne kan præsenteres og eventuelle ”knaster” kan drøftes. Det vil være en god idé at invitere en person fra styrelsen med i udviklingsgruppen, så vedkommende bliver inviteret til kommende møder, får rundsendte mails mv.



Mødet med Slots- og Kulturstyrelsen er helt centralt for de efterfølgende udviklingstrin. Der er reelt en risiko for at skitserne må forkastes eller kraftigt revideres. Men det er også muligt, at der via mindre justeringer eller via dispensationer kan arbejdes videre med ideerne i de første skitser.



Herefter bør dialogen med kommunen intensiveres. Det vil være hensigtsmæssigt at invitere kommunen med i udviklingsgruppen ud fra samme åbenhedsargumenter, som er beskrevet ift. Slots- og Kulturstyrelsen. Men kommunen er ikke blot én person eller én afdeling. Der vil efter al sandsynlighed være behov for kontakt på flere niveauer og til flere faglige centre i den kommunale forvaltning. Endelig kan det overvejes om der også skal arbejdes på at gøre Bønnelyckes Pakhus til en politisk sag hos udvalgte lokale politikere, der på den måde kan fungere som ambassadører for projektet.



Herefter – ud fra en antagelse om, at både Slots- og Kulturstyrelsen og kommunen er medspillere i projektet – skal skitserne konkretiseres og de første fondsansøgninger skal indsendes. Her kan der arbejdes med flere strategier. Den mest ambitiøse – og også mest nærliggende – er at undersøge mulighederne for, at Realdania vil gå ind i hele projektet. Dette vil kræve en solid projektskitse, indeholdende en forretnings- og forankringsplan. Foruden Realdania er der også andre fonde, der er relevante for et fremtidigt samarbejde, blandt andet Tuborgfondet, som har en særlig profil ift. aktiviteter målrettet unge mennesker.



Det foreslås, at der arbejdes på én fond ad gangen med Realdania som den første og at den ansøgning vedrører et helstøbt ambitiøst projekt. Hvis dette viser sig ikke at gå igennem er konceptet tænkt i en sammenhæng og kan nemmere ”splittes” op i mindre dele, der søges enkeltvis.



Hvis ikke det lykkedes at komme igennem til fondene med et stort sammenhængende projekt, er det vurderingen, at projektet med fordel kan tænkes i faser, hvor etablering af køkken- og toilet er en naturlig første fase. Hvis dette bliver strategien, er det dog anbefalingen at tænke i et sammenhængende koncept, hvad angår materialer, farver mv.



Sideløbende med de øvrige aktiviteter skal udviklingsgruppen indhente erfaringer på organisationsmodeller fra lignende initiativer andre steder i Danmark, som kan tjene til inspiration. Mulighederne med en selvejende fond og eventuelt kommunalt ejerskab af pakhuset skal i den forbindelse undersøges nærmere.

2. Bønnelyckes Pakhus - bygningen




Pakhuset er en gammel fredet bygning fra 1851 med i alt ca. 700 m² under tag. Med sort bindingsværk og gul/orange farve er det en markant bygning i det centrale Nysted. Pakhuset er tilgængeligt med offentlig transport og har tillige parkeringsarealer tæt på.

Bygningen består af tre etager, der hver har deres særpræg, muligheder og udfordringer. I *stueetagen* findes den store indgangsport, og gulvet er belagt med betonfliser på hele etagearealet. De solide trækonstruktioner bestående af tykke bærende bjælker og spær giver erindring om den historiske funktion som pakhus, hvor hver etage har skulle bære meget stor vægt. I stueetagen er der desuden en lang række buede sprossede vinduer i hver side.

På *første sal* er der trægulv, solide træbjælker og spær og op- og nedgang i begge ender af etagen. Som i stueetagen er der forholdsvis lav loftshøjde og lysindfaldet er begrænset, da vinduerne er små. På første sal er lysindfaldet yderligere begrænset, da der foran hvert vindue er solide jernskodder med små firkantede lyshuller. Jernskodderne kan dog slås helt op og dermed give mere lys på etagen.

På *bygningens øverste etage* er der trægulv og åbent til kip. Træspærene er mere spinkle end på de øvrige etager og sammen med den højere loftshøjde giver dette et mere let og luftigt udtryk på etagen. Der er spredte små vinduer på begge sider af taget samt i begge gavle.

	...		Faktuelle forhold	Muligheder
			Anden sal med fritlagte spær åbent til kip, trægulv og små vinduer spredt ud på begge sider af taget, samt i begge gavle.	<ul style="list-style-type: none">• Indretning af kunstnerlejligheder• Atelier og udstillingsarealer
			Første sal med solide træspjiler og loftspær. Trægulv og symmetriske vinduer med jernskodder i begge sider. Op- og nedgang i begges ender af etagen.	<ul style="list-style-type: none">• Udstillingsområde og eventuelt arbejdende værksted
			Stueetage med gulv af grove havefliser, solide træspjiler og spær. Række af mindre vinduer i begge sider. Op- og nedgang i begges ender af etagen.	<ul style="list-style-type: none">• Café, køkkenfaciliteter og toiletfaciliteter

Ud fra en faglig billedkunstillgang har Guldborgsund Billedkunstråd følgende kommentarer og refleksioner vedrørende Bønnelyckes Pakhus:

- Den lave loftshøjde og tætte afstand mellem vinduerne på de to nederste etager udgør en udfordring i forhold til at finde plads til udstilling af billedkunstværker
- Der kan relativt enkelt etableres ekstra væglplads mellem de lodrette trækonstruktioner i stueetagen og på første sal
- De små etageåbninger er en udfordring i forhold til at få store værker op og ned mellem etagerne
- Til store udstillinger vil der være en kapacitetsudfordring
- Anden sal vil egne sig godt til indretning af kunstnerboliger, atelier og udstillingsarealer

Faciliteterne

Forslaget om at etablere et billedkunst- og læringshus i Bønnelyckes Pakhus kræver en række tiltag for at kunne blive realiseret. Etagerne skal renoveres og tilpasses de foreslåede aktiviteter, og der skal installeres nye elementer flere steder i bygningen. Herunder følger en beskrivelse af de vigtigste forhold:

Køkken og toiletforhold



Det vurderes som nødvendigt at etablere både køkken- og toiletforhold i bygningen. De aktiviteter der skal foregå i et fremtidigt billedkunst- og læringshus, kan ikke for alvor udfolde sig uden disse faciliteter. Køkken og toilet anses således som en slags basis for alle de øvrige forhold og aktiviteter.

Det vurderes som mest hensigtsmæssigt at etablere køkken- og toiletfaciliteter i stueetagen. Køkkenet skal ikke nødvendigvis være et fuldt faciliteret storkøkken, men kan blot være et cafékøkken med mulighed for tilberedning og anretning af mindre kolde og lune retter. Køkkenet kan etableres nær indgangen i stueetagen.

Toiletterne – ét unisex og et handicaptoilet – kan med fordel etableres i den anden ende af stueetagen – længst væk fra indgangsdøren. Eventuelt etableres også en mindre garderobe i arealerne lige uden for toiletterne. Det skal undersøges, hvilke krav der er til tilgængelighed og indretning af handicapvenlige toiletter.



Caféområde



I nærhed til køkkenet i stueetagen etableres et mindre caféområde med borde og stole. Cafeen bør kunne tilbyde en sortiment af både kolde og varme drikke og lette anretninger som eksempelvis sandwiches, kager, croissanter mv. Det vil være oplagt at indlede samarbejder med andre lokale kræfter om at levere fødevarerne til cafeen, så det hele ikke skal tilberedes fra bunden på stedet.

Cafeen kan tænkes som et lokalt samlingspunkt, hvor der også er gratis WIFI og mulighed for at sidde og læse en avis, et magasin eller en god bog. Måske kan der udvikles et samarbejde med Nysted Bibliotek, der ligger mindre en 100 meter fra Bønnelyckes Pakhus. Biblioteket har aviser, blade og bøger, men intet caféområde.

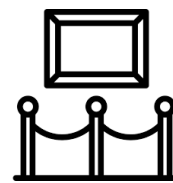
Fra andre lignende initiativer rundt omkring i Danmark ved man, at den største vanskelighed er at tiltrække gæster nok til at driften kan løbe rundt og gerne også generere et overskud. Udgifterne til løn til personale er som oftes den største udfordring i den sammenhæng. Følgende forhold kan i den forbindelse overvejes for at sikre et bæredygtigt koncept:

- Cafeen etables som et socialøkonomisk initiativ, hvor man indleder et samarbejde med kommunen om at involvere personer fra lokalområdet, der af den ene eller anden grund ikke har fået fodfæste på det ordinære arbejdsmarked. Denne løsning har flere fordele; for det første hjælper man en række mennesker på kanten af arbejdsmarkedet og for det andet er det mulighed for at nedbringe udgifterne til løn ved at medtage kommunale tilskud til et beskæftigelsestilbud.
- Cafeen skal have flere tilbud. Ud over det primære; at man kan købe en kop kaffe og en sandwich, kan man også tænke i supplerende funktioner. Måske kan man tilbyde kontorpladser til lokale kunstnere, der ønsker at sidde i et miljø uden for deres hjem. Eller cafeen kan være start – og slutsted for udflugter for turister i sommersæsonen. Der kan etableres et bibliotek med kunstbøger, som de besøgende kan læse i under besøget. Det er også vigtigt, at cafeens område kan anvendes som undervisningssted i forbindelse med Åben Skole-aktiviteter, med de krav dette stiller til faciliteter mv.
- Yderligere kan man overveje at aktivere de logerende kunstnere fra kunstnerlejlighederne på anden sal i driften af cafeen. Der kunne følge nogle forpligtelser med, hvis man modtager et stipendiat til et ophold i en kunstnerlejlighed. Eksempelvis at man skal passe cafeen på udvalgte tidspunkter eller at den logerende kunstner stiller op til arrangementer, som kan trække besøgende til cafeen.

- Endelig bør mulighederne for udendørs servering undersøges. I forårs- og sommerperioden vil muligheden for etablering af et udendørs caféområde være et stort aktiv. Det vil skabe større synlighed og det vil udvide antallet af siddepladser. Der er udfordringer i forhold til støj og i forhold til ejerforhold af udearealerne, men mulighederne bør undersøges. Det mindst indgribende tiltag er placering af et udeserveringsområde på portsiden ud mod parkeringspladsen. En mere omsiggribende plan kunne være etablering af en terrasseplatform på den anden side af stueetagen ud mod branddammen. Her er området mere idyllisk og roligt, men denne løsning vil kræve etableringen af en ny udgang, og det kan give problemer i forhold til fredningsbestemmelserne.
- Det kan overvejes at åbne caféområdet op for andre typer af arrangementer uden at det går ud over den tydelige profil, som vurderes at være vigtigt for udviklingen i pakhuset. Der kan for eksempel være forfatteroplæsninger eller mindre koncerter – eksempelvis klassiske koncerter, hvor der vurderes at være en plads i forholds til andre kulturelle scener i lokalområdet.

Udstillingsområde

Etablering af mobile flader til at hænge værker på mellem de lodrette træbjælker og på væggene mellem vinduerne på første sal og i stuen. De mobile flader kan monteres på træbjælkerne eller i loftet, alt efter hvad der er mest hensigtsmæssigt. Det er vigtigt, at der tænkes i fleksible flader og ophæng, så det er muligt at skifte udtryk fra udstilling til udstilling.



Arbejdende værksted



I tilknytning til de indrettede kunstnerlejligheder på anden sal, kan der også indrettes atelier og faciliteter til et arbejdende værksted. Det bør i den forbindelse undersøges om det er muligt at skabe større lysindfald på etagen. Det skrå tag i begge sider giver mulighed for store vinduer/åbninger, men i forhold til fredningen af bygningen skal dette afklares nærmere med Slots- og Kulturstyrelsen. Der har tilsyneladende tidligere været karnapper på anden salen ud mod parkeringspladsen. Det er værd at undersøge om øget lysindfald kan etableres ved at føre bygningen tilbage til en oprindelig stil. Dette kan være en mulig vej til tilladelse til ændringer i fredede bygninger.

Kunstnerboliger

Det største og mest bekvemmelige forslag til fremtidig anvendelse af Bønnelyckes Pakhus er etableringen af to kunstnerlejligheder på pakhusets anden sal. Ideen er, at kunstnere fra både ind- og udland skal kunne modtage et stipendie til et ophold i en kunstnerbolig af eksempelvis 14 dage varighed. En sådan ordning vil være med til at skabe et interessant kunstnerisk miljø i pakhuset og generelt i Nysted.



I den nuværende stand er bygningen ikke egnet til bolig, men det er vurderingen, at der på anden sal på sigt kan indrettes to spændende lejligheder. Det kræver dog en række forhold:

- Der skal isoleres på etagen, eller som minimum i det område, hvor lejlighederne etableres
- Der skal føres vand og el til lejlighederne. Det er en overvejelse om det er muligt at benytte køkken og toiletfaciliteter i stueetagen for på den måde at undgå denne etablering i

lejlighederne. Dette giver dog særligt en udfordring med badefaciliteter og vil ikke være brugervenligt i forhold til gangbesværede kunstnere.

- Lejlighederne skal møbleres

Hvis det lykkedes at etablere kunstnerboliger i pakhuset, giver det en række spændende muligheder for at aktivere skiftende kunstnere i de øvrige aktiviteter, der skal foregå i huset. Eksempelvis kan man forestille sig, at de logerende kunstnere står for undervisning i Åben Skole-forløb eller at de holder foredrag, workshops mv. for interesserede borgere.

”Hvis etablerede professionelle kunstnere skal orientere sig mod Bønnelyckes Pakhus er det afgørende, at der prioriteres to lejligheder/ boliger med anlagte atelierforhold i loftsetagen og prioriteres udstillingsareal på 1. sal”

Udsagn fra Guldborgsund Billedkunstråd

3. Centrale aktører og interaktion med lokalområdet

Bønnelyckes Pakhus skal ses i en sammenhæng. Der er både lokalt og regionalt en række forskellige aktører, der skal medtages, når man ser på udviklingsmuligheder for pakhuset i Nysted. Herunder er en beskrivelse af de aktører, der gennem kortlægningsarbejdet har vist sig at være vigtige for, at Bønnelyckes Pakhus i fremtiden kan blive et aktiv for lokalsamfundet.

Nysted Bevaringsforening



Nysted Bevaringsforening er den nuværende ejer af Bønnelyckes Pakhus og har igangsat kortlægnings- og analysearbejdet der har til formål at blive klogere på fremtidige anvendelsesmuligheder for pakhuset. Foreningen har et bredere sigte end at udvikle Bønnelyckes Pakhus. Konkret har foreningen følgende formål og arbejdsområder:

- Fremme bygnings- og landskabskulturen i Nysted og omegn
- Arbejde for bevaringen af arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger
- Arbejde for bevaring af by- og havnemiljøer og karakteristiske landskaber
- Stå til rådighed for Guldborgsund Kommune og andre relevante parter i spørgsmål, der falder ind under foreningens formål
- Udpege et medlem til bestyrelsen for Guldborgsund Kommunes Bevaringsfond.

Bevaringsforeningen har tilkendegivet, at udvikling og efterfølgende drift af aktiviteter i Bønnelyckes Pakhus ikke skal være forankret i foreningen, da foreningens formålsparagraffer ikke indeholder aktiviteter for udvikling og drift.

Guldborgsund Kommune



Guldborgsund Kommune er på mange måder en central aktør, hvis Bønnelyckes Pakhus skal udvikles til et blivende aktiv for Nysted og omegn. Særligt på to områder er kommunen central. 1) i forhold til koordinering af aktiviteter, der kan foregå i pakhuset uden at skabe u hensigtsmæssige overlap og overudbud af faciliteter til bestemte aktiviteter. Og 2) i forhold til at bidrage til den løbende drift af pakhuset og eventuelle løbende omkostninger i forbindelse med nyetablerede faciliteter i – og omkring – pakhuset.

Der er mange forskellige muligheder for at finansiere udviklingsaktiviteter af forskellig art, men det bliver svært at komme uden om kommunens engagement ift. den løbende drift af det gamle pakhus.

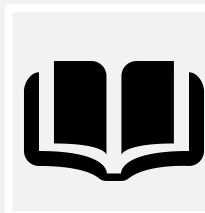
Kommunale folkeskoler



Lokale skoler kan med fordel inddrages i arbejdet med at udvikle Bønnelyckes Pakhus til et billedkunst- og læringshus. Åben Skole er et koncept, der har til formål, at skoleeleverne bliver så dygtige, de kan og samtidig får et større kendskab til samfundet og det lokale foreningsliv. Dette gøres ved at udvide læringsrummet og flytte undervisningen ud af klasselokalet.

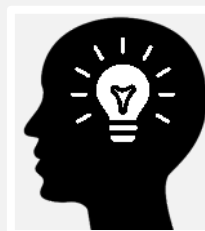
I den sammenhæng kan det blive et aktiv at udlægge undervisningstimer til Bønnelyckes Pakhus, hvor kunstnere forestår undervisning i kunstneriske fag. Det kunne eksempelvis være logerende kunstnere, hvis kunstnerboliger på pakhusets øverste etage bliver realiseret. Åben Skole konceptet har også den store fordel, at det vil kunne skabe aktivitet året rundt og ikke blot i sommersæsonen, og yderligere vil der måske være mulighed for at "flytte" driftsmidler fra skolebygninger til Bønnelyckes Pakhus efter en nærmere fastsat fordelingsnøgle.

Det lokale bibliotek



Nysted Bibliotek er beliggende i umiddelbar nærhed til Bønnelyckes Pakhus i et andet fredet pakhus i lignende bindingsværkstil. I biblioteket foregår en række arrangementer for både børn, unge og voksne. Arrangementerne har typisk et kulturelt sigte og vil kunne kombineres med supplerende aktiviteter i Bønnelyckes Pakhus, hvis det indrettes som et billedkunst- og læringshus. Der er således gode muligheder for synergi mellem aktiviteter i de to huse, men tilsvarende er der risiko for uhensigtsmæssige overlap i arrangementtyper og tidspunkter, hvis ikke der sikres koordination.

Lokale ildsjæle i Nysted og omegn



Der findes i Nysted og omegn en række personer, der kan bidrage til udviklingen af Bønnelyckes Pakhus og som bør inddrages i den kommende udviklingsproces. Også selv om de ikke formelt er knyttet til organisationer og institutioner. Flere personer har allerede deltaget i en udviklingsworkshop i forbindelse med denne analyse og har vist interesse for at bidrage yderligere i fremtiden. Yderligere er lederen af: "Lys over Lolland", Susanne Grue, blevet præsenteret for ideerne med Bønnelyckes Pakhus og har tilkendegivet opbakning til konceptet. Andre personer fra det lokale/regionale kunst- og kulturområde bør også kontaktes i forbindelse med næste fase af udviklingen i pakhuset.

Kulturministeriet – Slots- og Kulturstyrelsen



Det er Slots- og Kulturstyrelsen under Kulturministeriet der er national myndighed for fredede bygninger i Danmark. I den egenskab skal styrelsen godkende alle eventuelle ændringer i en fredet bygning.

I styrelsens tilskuds- og godkendelsesguide fremgår følgende *”Ejere af fredede bygninger skal søge om tilladelse i Slots- og Kulturstyrelsen, inden bygningsændringer, der rækker ud over almindeligt vedligehold”*

De ovenstående aktører er dem der er vurderet, som de væsentligste for udviklingen af Bønnelyckes Pakhus. Det skal ikke forstås sådan, at den liste af aktører er udtømmende. Det kan eksempelvis også være relevant at afsøge muligheder for samarbejde med Region Sjælland, der kan medvirke til at sikre en større geografisk koordinering end Guldborgsund Kommune kan være garant for. Yderligere er der en lang række nationale aktører, der er relevante i forhold til at frembringe finansiering til udviklingsaktiviteter i Bønnelyckes Pakhus. Her er både ministerier, styrelser og en række forskellige fonde og puljer relevante. Nogle af disse aktører er nærmere beskrevet i det følgende kapitel.

4. Organisering og økonomi

Organisatoriske forhold

Der skal ske en ændring af de organisatoriske forhold omkring Bønnelyckes Pakhus, hvis de foreslåede udviklingsaktiviteter skal kunne igangsættes. Nysted Bevaringsforening ejer i dag pakhuset, men ønsker ikke i fremtiden at stå for udvikling og drift af huset og tilhørende aktiviteter. Foruden dette ønske hos bevaringsforeningen – som naturligvis er centralt – er der yderligere en række krav af juridisk og kompetencemæssig karakter, som der skal tages højde for i forbindelse med etablering af den mest hensigtsmæssige organisationsstruktur.

En mulighed for at *etablere en selvejende fond* og overdrage pakhuses ejerskab til denne fond. Fonden skal således have en bestyrelse med repræsentation af de vigtigste interessenter og der skal sikres den nødvendige arbejdskraft til den daglige drift. Fordelen ved denne løsning er først og fremmest muligheden for at drive indtægtsdækket virksomhed og samtidig sikre alle væsentlige aktører indflydelse gennem bestyrelsen. Ulempen er vanskelighederne ved – særligt i startfasen – at sikre økonomi til at lønne personale, der kan varetage den daglige drift af pakhuset.

En anden mulighed der kan undersøges nærmere er, at *ejerskabet til pakhuset overgår til kommunen*, der herefter overtager de driftsmæssige forpligtelser, der hører til den gamle fredede bygning. Fordelen ved denne løsning er, at kommunen som solid blivende aktør påtager sig en central rolle og sikrer økonomi til den løbende drift. Ulempen er, at det først og fremmest er usikkert om kommunen er interesseret i denne løsning og dernæst kan der være udfordringer ift. Kommunalfuldmagten, hvis der etableres indtægtskabende aktiviteter i pakhuset.

Begge de to foreslåede løsninger bør i den fremtidige proces undersøges nærmere.

Økonomi og finansiering

I forhold til at tilvejebringe finansiering til udviklingen af Bønnelyckes Pakhus er der herunder listet en række mulige finansieringskilder, der alle er vurderet som relevante i forhold til pakhuset.

Realdania

Realdania er en forening, der arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Gennem tiden har Realdania været involveret i en lang række projekter med ombygning af gamle fine bygninger i danske landdistrikter og deres projektportefølje indikerer, at et ambitiøst projekt om ombygning af Bønnelyckes Pakhus har en chance for at blive finansieret med midler fra Realdania.

Læs mere her: <https://realdania.dk>

Tuborgfondet

Tuborgfondet udvikler fællesskaber og fokuserer særligt på at styrke unges deltagelse og engagement i samfundet samt unges jobmuligheder. Dette flugter godt med tankerne om et kunstnerisk læringshus, men vil nok kræve en opprioritering af de unge som målgruppe for aktiviteterne i pakhuset.

Læs mere her: <http://www.tuborgfondet.dk>

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen er en styrelse under Transport-, Bygnings- og Boligministeriet, der blandt andet varetager den danske indsats vedrørende bygningsfornyelse, hvortil der er afsat årlige midler, der kan søges. Der er dertil en pulje målrettet "forsøg og udvikling i byfornyelsen", som også vurderes relevant ift. de første trin i udviklingen af Bønnelyckes Pakhus.

Læs mere her: <https://www.trafikstyrelsen.dk/da.aspx>

Landdistriktspuljen og LAG-midler

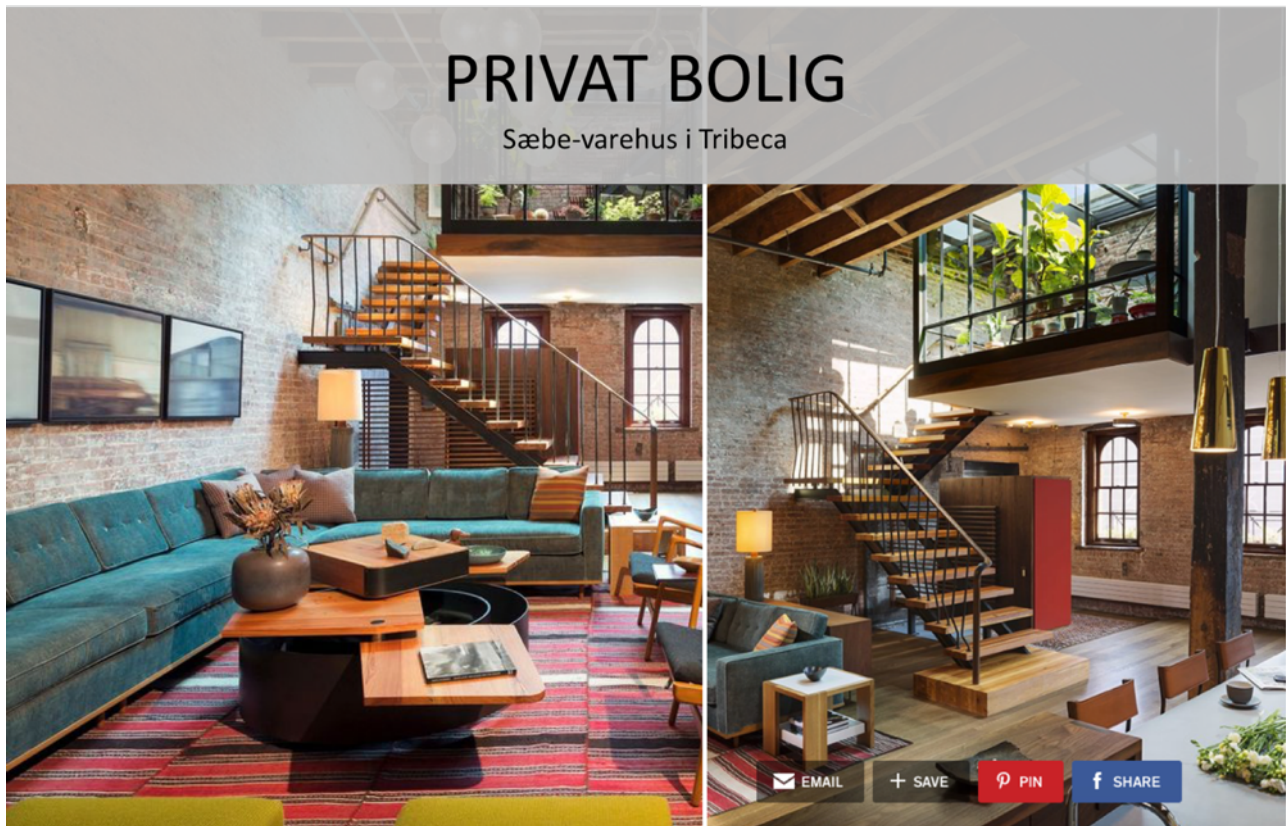
Denne analyse af fremtidige anvendelsesmuligheder i Bønnelyckes Pakhus er finansieret med midler fra Landdistriktspuljen under Erhvervsstyrelsen. Erhvervsstyrelsen er også myndighed for de midler som via Lokale Aktions Grupper (LAG) kan uddeles til lokale projekter og initiativer. Hvor midlerne fra Landdistriktspuljen primært anvendes til ikke materielle ydelser (analyser, kortlægninger, seminarer, events mv.) er der gode muligheder for med LAG-midler at medfinansiere fysiske forhold, som eksempelvis dele af køkken, eller toiletfaciliteter i pakhuset.

Læs mere her: <https://www.livogland.dk>

Lokale midler og "folkeaktier"

Et alternativt forslag til frembringelse af kapital gennem fonde og puljer er via såkaldte "folkeaktier", hvor lokale borgere får mulighed for at skyde kapital i Bønnelyckes Pakhus og dermed blive medejer. Denne løsning er med succes gennemført andre steder i Danmark for at skaffe kapital til restaurering af gamle møller, forsamlingshuse mv. Både hos Liv & Land og hos den socialøkonomiske paraplyorganisation Kooperationen, er der viden om den type af lokal finansiering, der kan trækkes på.

Bilag A: Inspirerende cases



Private boliger i gamle pakhuse

Der er rundt omkring i verden en lang række eksempler på, at gamle pakhuse er blevet omdannet til private boliger. De fine arkitektoniske kvaliteter i gamle pakhuse med bindingsværk, fritlagte bjælker og et rå industrielt udtryk egner sig godt til indretning af boliger.

Denne case tager udgangspunkt i etableringen af boliger i et gammelt sæbevarehus i Tribeca. Eksemplet kan ikke overføres til Bønnelyckes Pakhus i sin helhed, men elementer kan bruges som inspiration til indretningen af kunstnerboliger på den øverste etage af pakhuset.

Inspirationpunkter:

- 🎯 Bevar så mange originale detaljer som muligt
- 🎯 Fokus på at bevare åbne rum med højt til loftet
- 🎯 Inddrag eksperter – arkitekter og designere – i omdannelsesprocessen

Læs mere:

<http://leclubdesdouze.com/an-industrial-building-in-tribeca/>

<https://www.6sqft.com/andrew-franz-transforms-an-old-soap-factory-into-tranquil-tribeca-oasis/>



Hotel der skiller sig ud fra mængden

I Singapore er et gammelt varehus og senere oliemølle fra 1895 omdannet til hotel – The Warehouse Hotel. Hotellet er udbygget i forhold til varehusets arealer og de gamle bygninger anvendes i særlig grad som hotellets lobby og som en tilhørende restaurant Po. Begge steder er der fokuseret på at bevare stedets unikke historie og samtidig tilføje moderne elementer.

Inspirationpunkter:

- 🎯 De gamle bygninger kan være en del af et større bygningskompleks – et blikfang
- 🎯 Husk fokus på detaljer i indretningen – lamper, dørgreb, møbler mv.
- 🎯 Brug bygningernes historie aktivt som led i markedsføringen af stedet

Læs mere:

<https://www.designhotels.com/hotels/singapore/singapore/the-warehouse-hotel>

NIMTOFTE KULTURHUS

Det gamle mejeri



Et borgerdrevet kulturhus

I Nimtofte har en borgergruppe etableret et kulturhus i et gammelt mejeri midt i Nimtofte by. Huset anvendes til en lang række af kulturelle aktiviteter til glæde for lokalsamfundets beboere. Eksempelvis fællesspisning, foredrag og koncerter. Opstart, udvikling og drift af huset varetages af en lokal borgergruppe, der i 2014 på en generalforsamling etablerede sig som "Nimtofte Kulturhusforening".

Ambitionen er på sigt at udvikle sig til et kulturelt samlingssted for hele Djursland.

Inspirationspunkter:

- 🎯 Initiativet har været borgerdrevet fra starten af
- 🎯 Mange lokale har givet en hånd med – både ift. istandsættelse og ift. udvikling af huset
- 🎯 Der arbejdes målrettet på at tiltrække fondsmidler til udviklingen

Læs mere:

<http://nimtofte-kulturhus.dk/index.html>

RØDBY KULTURHUS

Minimuseum, koncerter, foredrag mv.



Borgernes naturlige samlingspunkt

Kultur- og Pakhuset i Rødby åbnede som samlingspunkt for byens borgere i 2015 og har siden da været centrum for en række forskellige aktiviteter. Der bliver afholdt både koncerter, foredrag, borgermøder og loppemarkeder i bygningen. Det gamle sorte og hvide bindingsværkshus – der er den ældste bygning i Rødby - er fredet, hvilket giver nogle restriktioner ift. anvendelsen.

Foruden anvendelsen som kulturhus rummer bygningen også et "minimuseum", der i samarbejde med Museum Lolland-Falster giver et indblik i Lollands og Rødbys historie.

Inspirationspunkter:

- 🎯 Anvendelsesmuligheder i en fredet bygning – hvordan håndteres det?
- 🎯 Aktiviteter i huset skabes i samarbejde med andre lokale aktører
- 🎯 Muligheden for at skabe et samlingspunkt for hele byen

Læs mere:

<https://erhvervokultur.net/artikel/bylivet-tilbage-i-roedby/>

KGH pakhus i Narsaq

Café, butik, udstilling, bryggeri



Butik og café i et gammelt pakhus

På gammelhavn i Narsaq ligger det smukke gamle KGH Pakhus. I 2015 blev pakhuset solgt og der blev udviklet nye planer for huset. Planerne indebar indretningen af en café og en butik med salg af lokalt produceret håndværk og husflidsprodukter. Dertil skal huset også indeholde skiftende udstillinger fra lokale kunstnere. Det er lokale kræfter der har stået for omdannelsen af pakhuset og der har været et stærkt ønske om at promovere lokalområdet.

Inspirationpunkter:

- 🎯 Mulighederne for kommercielle aktiviteter – café og butik
- 🎯 Koblingen til turismeerhvervet
- 🎯 Fokus på lokale produkter – både fødevarer til cafeen og produkter til butikken

Læs mere:

<http://sermitsiaq.ag/node/181888>