



FJELLERUP STRANDKRO
FORUNDERSØGELSE

FJELLERUP STRAND

FEBRUAR 2021

KLIENT

Arne Niemann
Greenlandprojects
3952 Ilulissat

KONTAKT

mobil: +45 54316060
mail: arne@greenlandprojects.gl

ARKITEKT/RÅDGIVER

NORRØN A/S
Tagensvej 85F, 1.th
2200 København N
tlf: +45 50 57 87 27
mail: info@norroen.dk
web: www.norroen.dk

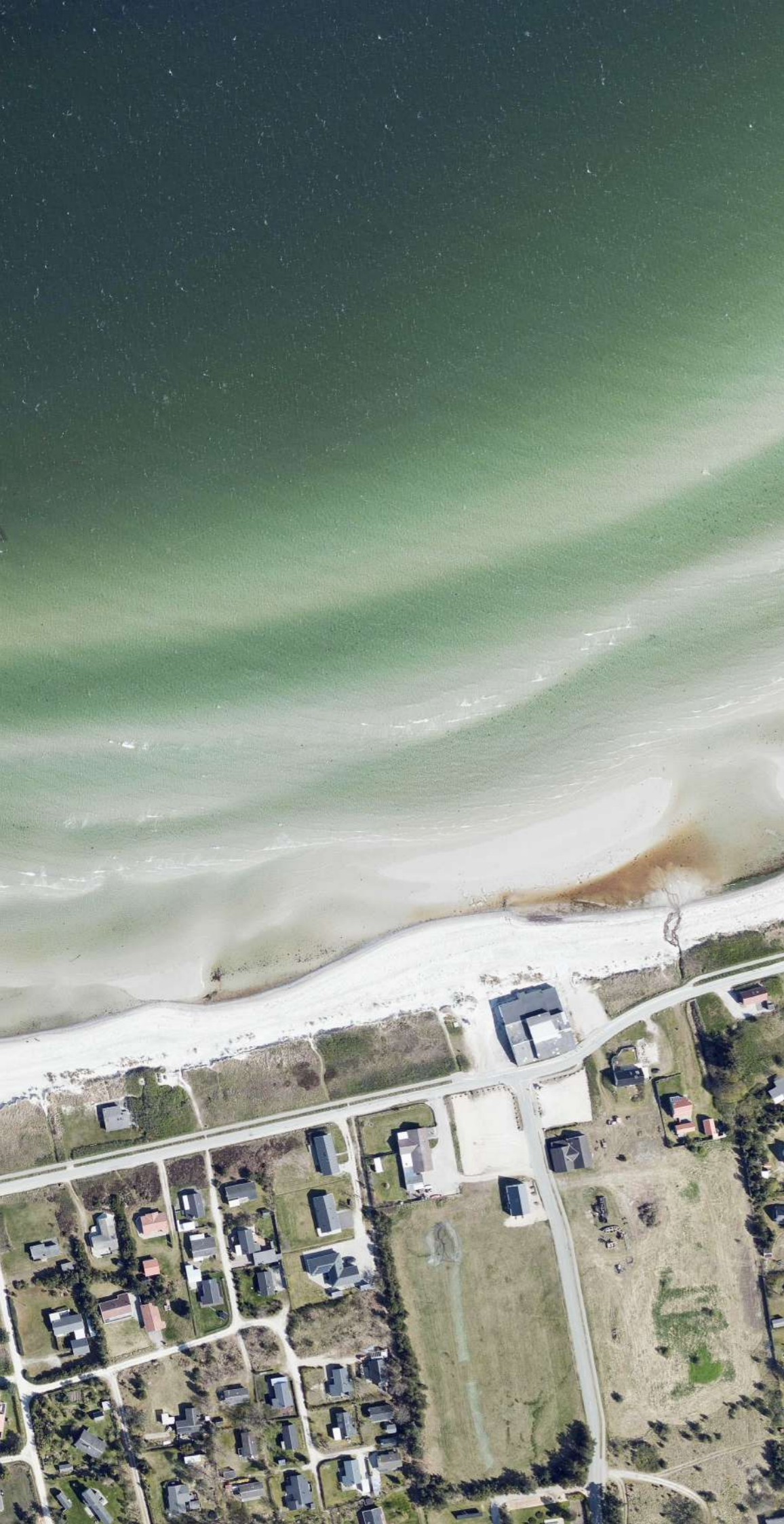
KONTAKT

Poul Høilund, arkitekt MAA, partner og indehaver
mobil: +45 26 28 36 00
mail: poul@norroen.dk

NORRØN
TERRITORY FOR DREAMING

INDHOLD

Baggrund	4
Stedets historie	6
Bygningens historie	7
Fiskeindustriens bygninger	8
Eksisterende forhold	10
Eksisterende bygning	12
Lokalplan	16
Strandbeskyttelseslinjen	18
Referat af dialog	20
Værdisætning	22
Ydre værdisætning	24
Indre værdisætning	26
Funtionsprogram	28
Aktivitetsoversigt	30
Funtioner	32
Fem undersøgelser	38
Scenarie 1	52
Scenarie 2	64
Bilag	78



BAGGRUND

Arne Niemann har i mange flere årtier beskæftigede sig indenfor turisme- og hotelerhvervet i Grønland. Både med Disko Bay Hotel i Qasigiannugit og Hotel Uummannaq. Senest har Arne drevet en serie af turismerelateret aktiviteter ud af grønlandske Ilulissat. I 2020 har Arne Niemann solgt sine turismevirksomheder i Grønland og ønsker nu at flytte hjem til Danmark. Ligeledes ønsker han at starte en række ligende erhvervsaktiviteter i en dansk kontekst. I den forbindelse er ejendomshandlen omkring den gamle makrelfabrik ved at være indgået og ejendomshandlen er faldet på plads og dermed overdraget 100% til Arne Niemann. Den gamle fabrik ligger i Fjellerup-området hvis økonomiske grundlag historisk har været fiskeri men i dag er turisme. Fabrikken ligger i dag på Norddjurs i yderste række mod Kattegat. Bygningen har tidligere været brugt som eventsted og kro, deraf navnet Fjellerup Strandkro.

HISTORISK OVERBLIK

I 1859 var der to fiskerfamilier ved Fjellerup Strand. Hundrede år senere stod bundgarnene side om side og fiskeriet beskæftigede flere end hundrede mand. Fiskeriet ved Fjellerup eksploderede i starten af 30'erne i det, der senere er blevet kaldt "Makreleventyret". Makrelfiskeriet toppede under 2. verdenskrig, hvor bestanden af makrel faldt og til sidst forsvandt. Herved forsvandt også grundlaget for Fjellerup Strand som blomstrende industrifiskerleje. Fiskeriet ved Fjellerup Strand bestod først og fremmest i bundgarnsfiskeri, og da fiskeriet var på sit højeste, var der i alt 60 bundgarn. Bundgarnene kunne stå tolv på række, og da hvert garn fyldte ca., 400 m., var der langt på arbejde, når de yderste garn skulle røgtes. Efter fiskeriet blev turismen det bærende økonomiske fundament i Fjellerup-området. I begyndelsen af 1900-tallet åbnedes de første pensionater, og i 1930'erne kom de første sommerhuse. Turismen blomstrede dog for alvor op i 1950'erne, hvor der var en kraftig vækst i samfundsøkonomien og muligheden

for fritidsaktiviteter blev øget, bl.a. som følge af Ferielovens vedtagelse i 1953. Al ubebygget jord i Fjellerup-området blev udstykket i små grunde og bebygget med sommerhuse. I dag består Fjellerup-området af Fjellerup By, som er en landsby med omkring 300 indbyggere, og store sommerhus- områder med i alt ca. 1790 sommerhuse. På trods af den store mængde sommerhuse er det projektets påstand, at turismepotentialet langt fra er udnyttet til fulde. For årtier tilbage var Fjellerup Strand kendt som et område, hvor man tog til for at søge oplevelser. Siden er det gået synligt tilbage for området, idet både antal af turister og omsætning er for nedadgående. Der er brug for tiltag, som kan vende udviklingen, og i langt højere grad udnytte turismepotentialet. Destination Djursland beretter i den forbindelse, at turisterne efterspørger flere oplevelser og mere kvalitet.



STEDETS HISTORIE

FJELLERUP STRAND

Tre typer erhverv i Fjellerup Strands historie med havet som omdrejningspunktet.



TANGFISKERI

Før stormene i 1920'erne blev der høstet masser af tang ved Fjellerup. Tangens forsvinden ændrede fiskeriet, og det succesfulde bundgarnfiskeri opstod.



MAKRELEVENTYRET

Stedet var 1850-1950 fiskerleje med en række bygninger og anlæg i strandkanten. Efter 1920'erne begyndte man at fiske med bundgarn hvor man især fiskede makral fra Fjellerup Strand. Bundgarnsfiskeriet var i mange år Fjellerup-området primære økonomiske fundament og vækstskaber.



SOMMERHUSOMRÅDE

Ligesom tangen forsvandt makrellen også. Da bestanden af fisk faldt, blev det nye økonomiske fundament sommerhusene og de mange turister, som var en naturlig konsekvens heraf. I nutidens Fjellerup er turismen fortsat den vigtigste økonomiske vækstskaber, men turismepotentialet er langt fra udnyttet til fulde.

BYGNINGENS HISTORIE

MAKRALFABRIKKEN



MAKRELFABRIK

Bygningen ved Klitvej nr. 9 bliver i den forbindelse bygget som en makralfabrik hvor man renser og nedkøler de mange makraller der bliver fisket her. Når bundgarnene var røgtet blev fisken landet i bygninger på stranden. Strandkroen er en af de bygninger, hvor fiskene blev renset. En måde at sikre fiskenes holdbarhed på var at ise dem.

Bygningen var en betydende arbejdsplads med mange ansatte.

På nordsiden kan man se resterne af et tilhørende anlæg af beton og sten, som strækker sig ud i vandet, og som har været brugt til at transportere fangsten til land.

Bygningen har indtil ca. 1995 været anvendt til fiskerierhverv, hvor der udover den primære anvendelse til fiskehal har været indrettet en mindre fiskeforretning.



STRANDKRO

Efter 1995 har den gamle fikeribygning haft en række blandede funktioner. Bygningen har gennem tiden huset strandkro, grillbar, iskiosk, udlejningslokaler, tøjbutik, bar og et diskotekt i bygningens gamle ishus.



FREMTIDIGT POTENTIALE

I dag står bygningen tom. Med den helt unikke placering få meter fra vandkanten og de mange sommerhusgæster og besøgende i sommerhalvåret ligger der et stort fremtidigt potentiale i den funktionstømte bygning.

FISKEINDUSTRIENS BYGNINGER

KORTLÆGNING AF EN TYPOLOGI



Aurora,
Esbjerg



Kattegat Seafood



Fjellerup Strand,
Makralfabrik



Fjellerup Strand,
Makralfabrikkens oprindelige form 1950'erne

EKSISTERENDE FORHOLD

EKSISTERENDE BYGNING

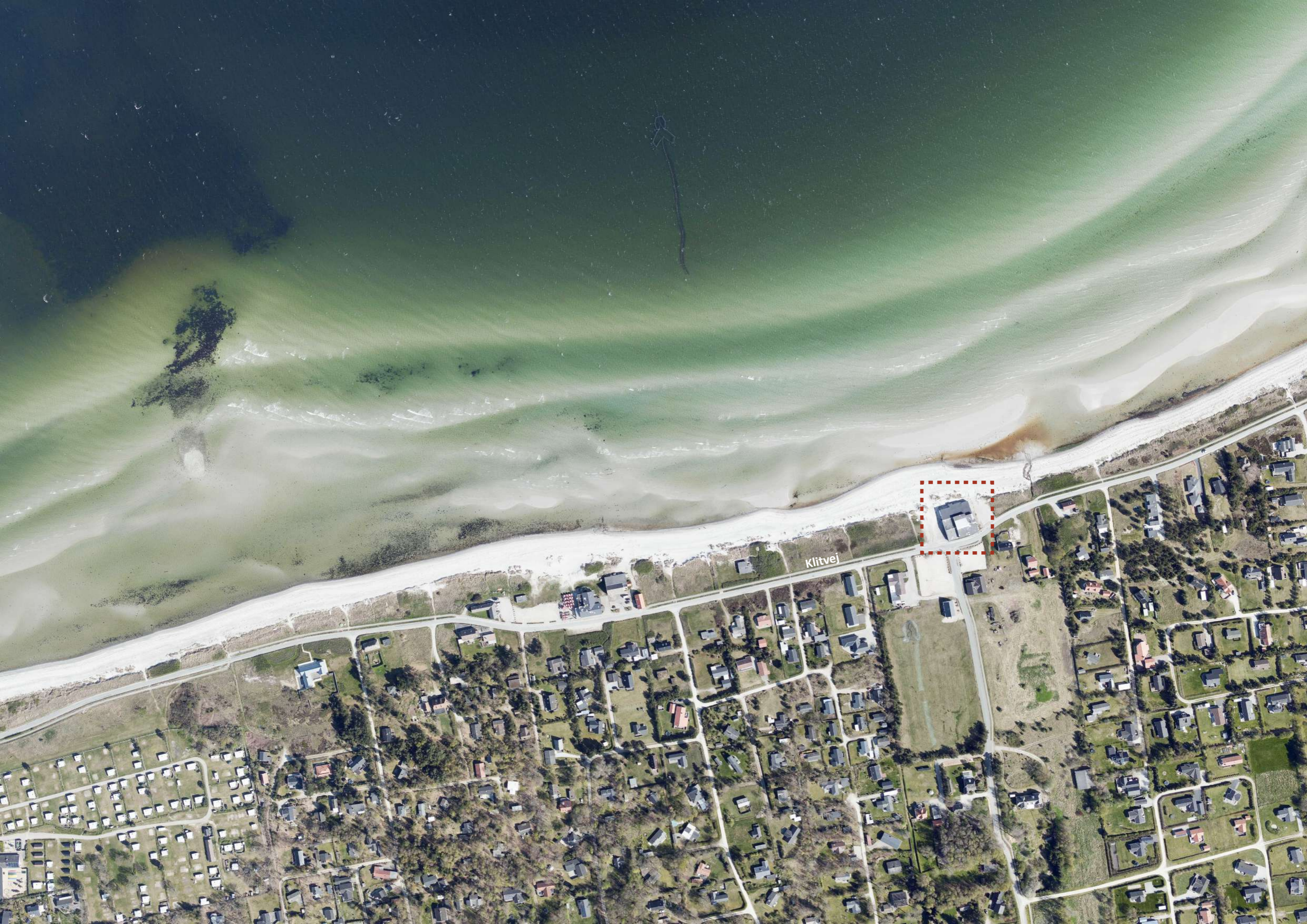
EKSISTERENDE FORHOLD



Fjellerup Strandkro set fra vest.



Fjellerup Strandkro set fra øst.



Klitvej

EKSISTERENDE BYGNING

EKSISTERENDE FORHOLD

Umiddelbare bemærkninger:

Der har før i forb. med ekstrem storm været vand inde (som lokale beboere beretter).

Taget er udbedret efter brand (ses på billeder).

Plantegning passer ikke efter faktiske forhold. Der er nok 25 rum i hele bygningen. Hovedsaglig bygget op af træ/gips.

Ydervæggene synes at være i støbte betonvægge, og betondæk der hvor der er dobbeltetage.

Det ser ud som om at bygningen er opført af flere gange (kan ses i revnen i murværket). Den del mod vandet synes at være kommet på til sidst.

En fremtidig bygning skal løftes måske omkr. 1 meter for at fremtidssikre for stigende vandstand. Evt. en stålkonstruktion som opfylder en fornuftig indretning.

Det ville IKKE være rimelig fremadrettet, at den gamle bygning skænder en populær strand. Det må respektive instanser forhåbentlig være åben for.

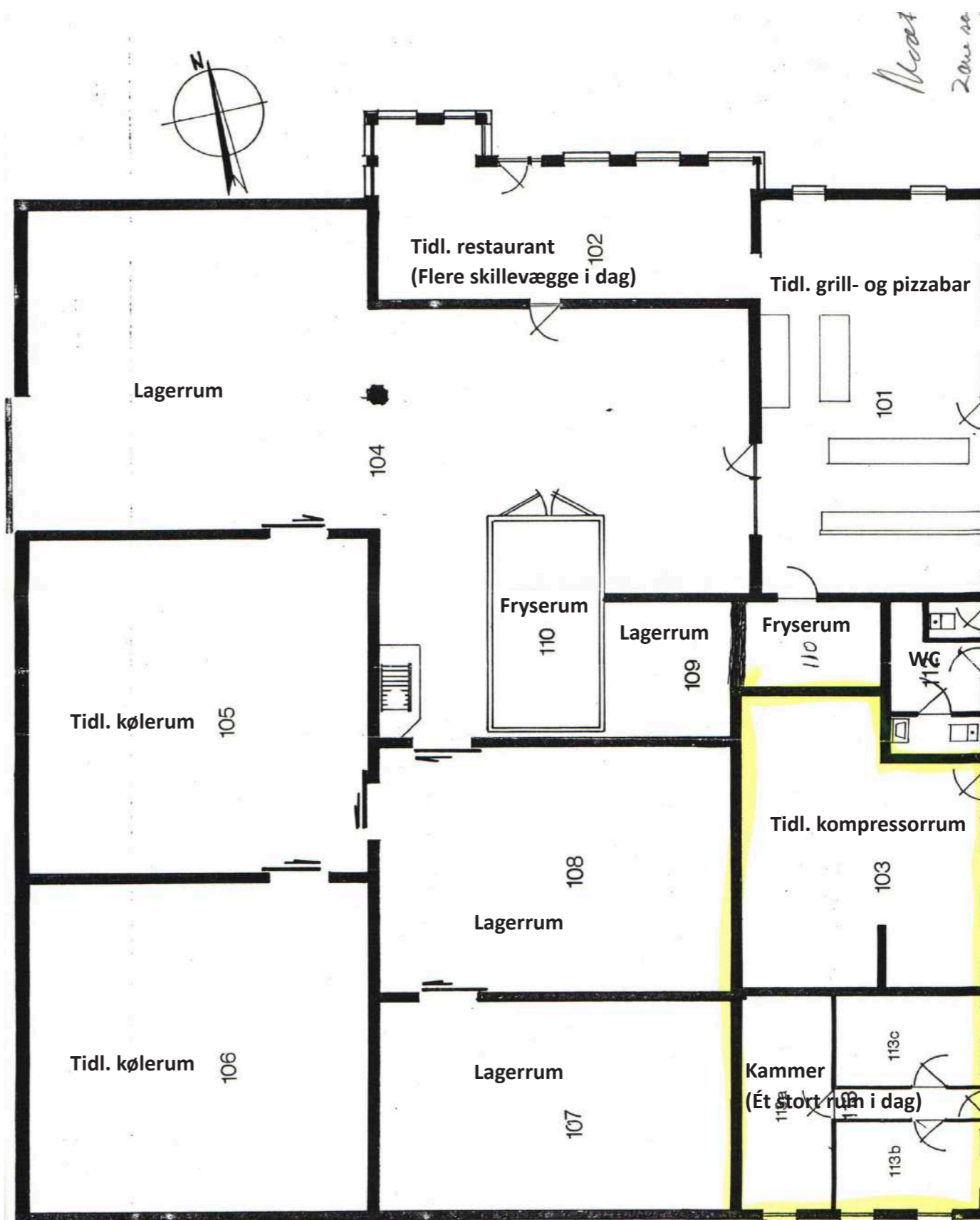
Flere i området, har tilkendegivet deres tilfredshed med, at der kommer kræfter på banen, som kan få den bygning løftet op til nye højder.

De eneste rum som passer nogenlunde i forhold til plantegning er rum 101-105-106-(110 kølerum).

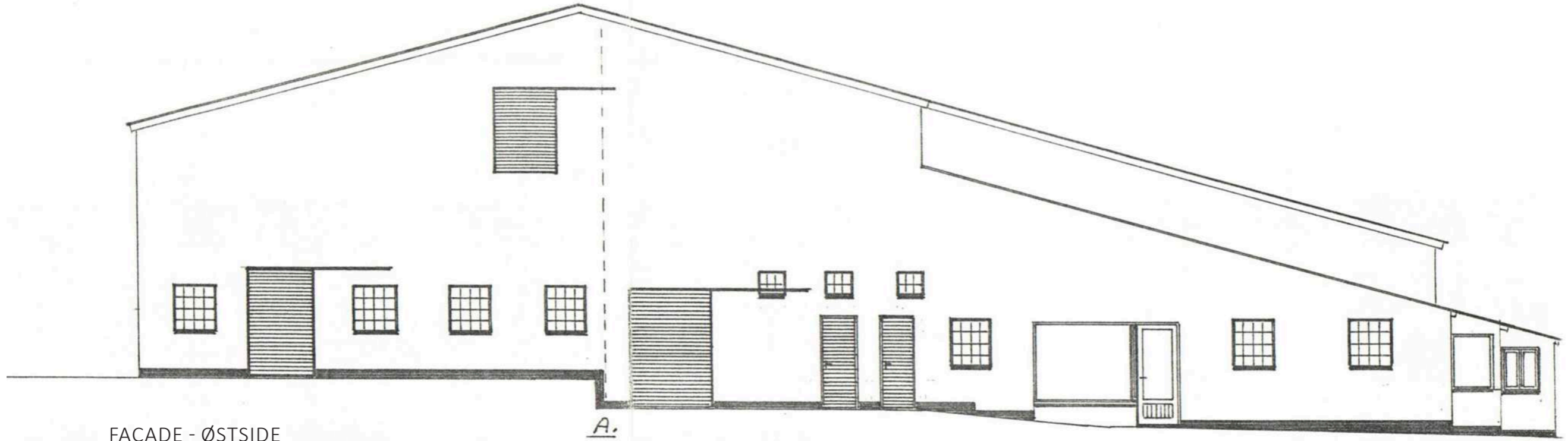
Rum 113 er et stort rum.

Rum 102 er opbygget med flere skillevægge. Og alle øvrige rum afviger fra plantegning.

Det meste af rum 104 har lofthøjde på 2.70 så her kan max hentes 20 cm hvis lofthøjde skal ende på 2.50, som vel er erhvervhøjde.

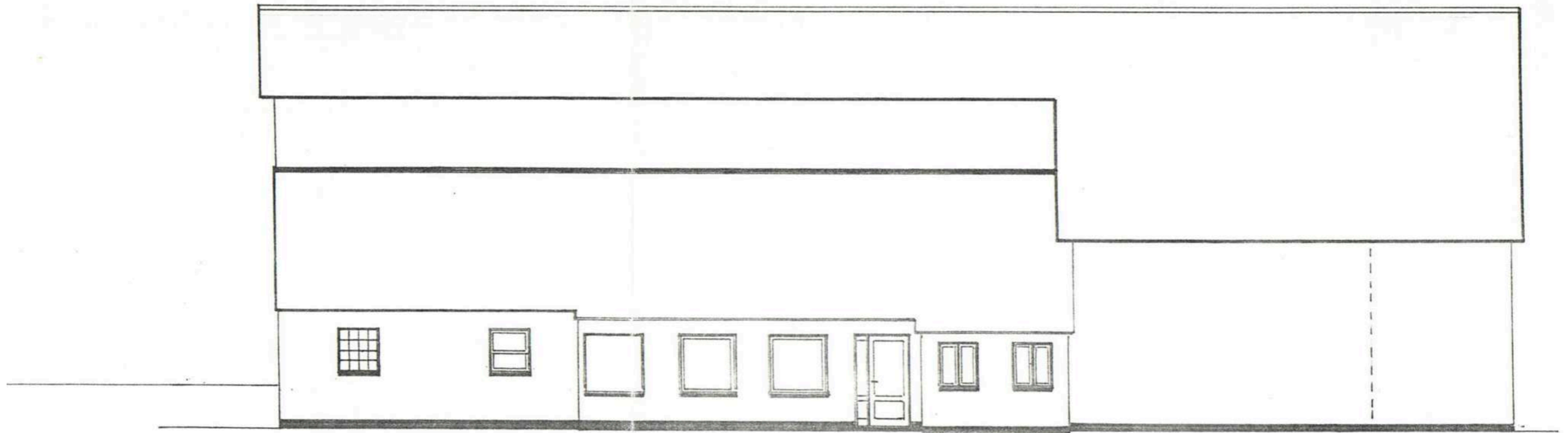


GRUNDPLAN (Ikke korrekt i forhold til nuværende situation)



FACADE - ØSTSIDE

A.
østside mål 1-100



FACADE - NORDSIDE

nordside mål 1-100

B.



LOKALPLAN

EKSISTERENDE FORHOLD

FAKTA:

Klitvej 9
8585 Glesborg
Matr. nr. 9ai, Fjellerup Strand
Opført: 1935
Grundareal: 4.458 m²
Bygningsareal: Stueetagen er 894 m², og overetagen er 368 m². I alt: 1262 m²

BESTEMMELSER PÅ STEDET IFLG. LOKALPLAN NR. 52, JUNI 1999:

Områdets anvendelse:

3.6 Området må anvendes til hotel- og restaurationsvirksomhed, offentlige og private servicefunktioner m.v. som efter kommunalbestyrelsens skøn henigtsmæssigt kan indpasses i området. Der må ikke indrettes diskotek.

Bebyggelsens placering, omfang og udseende:

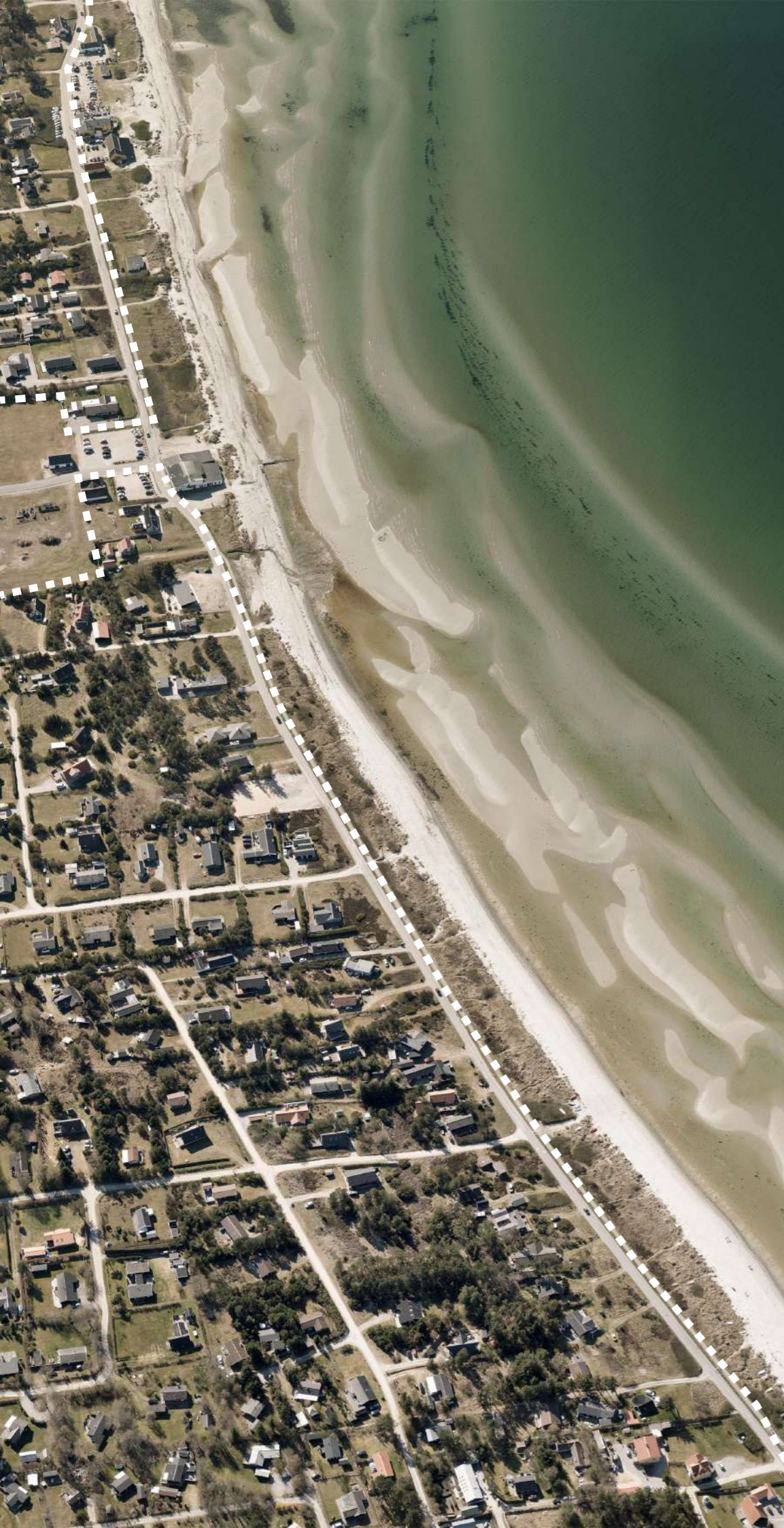
7.19 Eksisterende bygning må ikke tilbygges, udover ganske små tilbygninger til brug for tekniske installationer eller lignende. Indre ombygning kan finde sted.

7.20 Bygningen skal fremtræde i pudset mur i hvid eller jordfarver. Taget skal fremtræde i tegl, eternit, eller tagpap.

7.21 Bygningen må maksimalt have 2 etager og må ikke overstige 8,5 m (nuværende højde). Højden kan dog efterkommunalbestyrelsens nærmere skøn tillades overskredet i begrænset omfang til brug for ventilationsanlæg eller lignende.

7.22 Reklamering og skiltning skal placeres på bygningssider eller gavle og skal begrænses til det nødvendige





STRANDBESKYTTELSESLINJEN

FREDNINGER

Den eksisterende bygning og den dertilhørende matrikel ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, som administreres af Naturstyrelsen. Dermed gælder en række forhold der er vigtige at kortlægge i forhold til den videre proces.

Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelseslinjen er at sikre, at arealerne nær kysten friholdes for indgreb, der ændrer deres nuværende tilstand og anvendelse.

Arealer, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, skal som udgangspunkt bevares så uberørt som muligt.

Inden for strandbeskyttelseslinjen må du eksempelvis ikke:

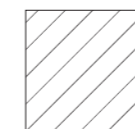
- Opføre nye bygninger eller ændre og udvide eksisterende bygninger.
- Opstille camping- eller skurvogne.
- Opsætte hegn, master, stativer, skilte m.m.
- Ændre på terrænet ved at flytte, fjerne eller tilføre f.eks. jord og sten.
- Plante træer og buske m.v.
- Bygge terrasser eller trapper.
- Udstykke eller foretage arealoverførsel, så der opstår nye skel.

Enkelte undtagelser - du må gerne:

- Fjerne beplantning og bygninger.
- Udføre almindelig mindre vedligeholdelse på bygninger.
- Udskifte vinduer med nye i samme størrelse og udformning.
- Udskifte tage med et nyt tilsvarende, hvis bygningshøjden ikke øges.

PLACERING:

Unikt så tæt på vandet
Hvad må man hvis man river ned?
Fordel/ulemper



Strandbeskyttelseslinjen



KOMMENTARER

OPSUMEREDE POINTER FRA DIALOG MED KOMMUNE OG DIREKTORAT

FRA BERTIL WEIGEL, BYGGESAGSBEHANDLER MILJØ- OG KULTURFORVALTNINGEN, NORDDJURS KOMMUNE

- Gør opmærksom på, at matriklen ligger inden for strandbeskyttelseslinjen *men* samtidigt også har en overlappende lokalplan der giver lov til restauration og hotel. Områdebestemt - må være godkendt hos Kystdirektoratet på et tidspunkt.
- Sætter spørgsmålstegn ved om strandbeskyttelseslinjen burde flyttes og ikke gælde for matriklen. Henviser til Skakkes Holm i Grenå, her har man flyttet strandbeskyttelseslinjen.
- Gør opmærksom på, at det kan kræve mange skitser og en lang proces med Kystdirektoratet.
- Henviser til projekt ang. det gamle ishus lidt længere mod øst ved Fjellerup Strand. Her har man inden for strandbeskyttelseslinjen fået lov til at udvide til lager- dog under et halvtag.
- Evt. lettere sag i Kystdirektoratet ved at forbedre noget der ligger nu skæmmet området.

KYSTDIREKTORATET

- En atypisk sag og derfor også svært at deffinere og tage stilling til på forhånd.
- Der kan som udgangspunkt gives dispensation for genopførelse hvis en ny bygning overholder følgende parametre:
- En ny bygningen har *omtrent* samme størrelse.
- En ny bygningen har *omtrent* samme placering. Det kan i dette eksempel blive relevant at rykke en evt. ny bygning lidt væk fra vejen, og derimod udvide bygningens en smule mod øst og vest.
- En ny bygning har *omtrent* samme udseende og form. Her menes at en ny bygning på en eller anden måde minder om det der var, på samme tid med at det alligevel er noget nyt.
- Man må ikke lave en mindre grundplan for at bygge i to etager over alt. Her skal arbejdes mere i én etage med en lav taghældning.
- Spændende projekt. Fabriksbygningen har en charme, historie og en typologi der kan arbejdes med.

KOMMENTARER

VIGTIGSTE POINTER FRA UFFE HOLM - LANDINSPEKTØR LAND SYD

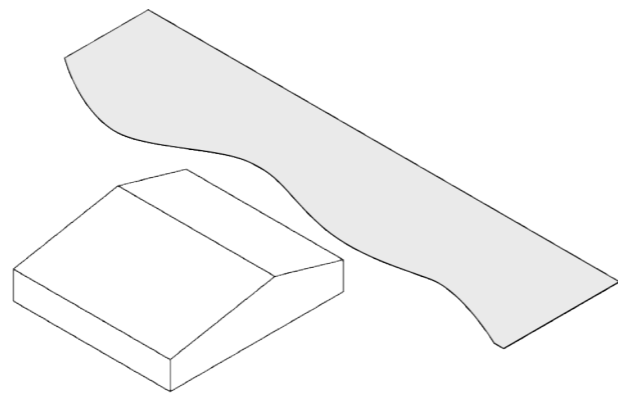
Der har været et væld af sager på ejendommen, og der er tidligere givet en række afslag på bygningsombygninger samt i forhold til de ubebyggede arealer. Derfor skal vi være forsigtige og præcise:

- **Størrelse:** Ændringer af bygningen sker indenfor rammerne af bygningens nuværende volumen og det reelle etageareal på 1.325 m²
- **Nybyg:** Der kan under ingen omstændigheder tillades nyt byggeri nærmere kysten end det eksisterende.
- **Vinduer:** Der kan isættes vinduer af almindelig størrelse og evt. enkelte glasdøre på den kystvendte facade, samt etableres mindre(/franske) altaner på bygningens 1. sal.
- **Terrasse:** Der kan etableres en terrasse i stueplan mod kysten i det omfang den etableres på det tidligere fundament. Mod syd kan måske etableres indre tagterasser.
- **Stier og P-plads:** Eksisterende stier omkring bygningen samt den eksisterende P-plads kan udføres med fast belægning efter aftale
- **Højde:** Ønskes højden f.eks. øget, må det bebyggede areal mindskes- eller omvendt.
- **Bade-/bådbro:** Mere lempelige regler hvis den etableres som offentlig badebro. Man vil langt hen af vejen kun få lov hvis den bliver offentlig.
- **Kystsikring:** Flytter over til kommunen. Blød kystsikring lettere end hård. Den samlede højde vil *ikke* blive hævet hvis vi hæver koten.

VÆRDISÆTNING

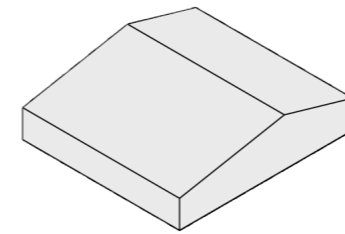
YDRE VÆRDISÆTNING

GENNEMGANG AF STEDET



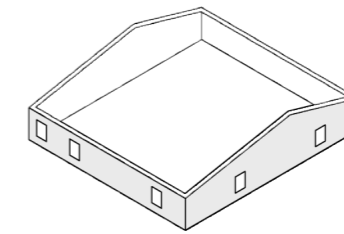
PLACERING

Bygningens placering ganske få meter fra havet er en af de helt store kvaliteter ved bygningen. Bygningen har en stærk relation til havet, og man får i dag ikke lov til at bygge så kystnært. Samtidigt er det i dag også en udfordring, da vandet under en storm kan komme helt op til bygningen. Det er en udfordring der skal tages hånd om og vendes til det store potentiale det er.



BYGNINGSKROPPEN

På trods af mindre tilbygninger, fremskydninger og indhak fremstår bygningens krop tæt, robust og kompakt. Den meget klart definerede lukkede form gør bygningen til en let aflæselig geometri og til et tydeligt monument i det åbne landskab. Den kompakte bygning har en værdi i den kontekst den er placeret i både i forhold til dens udtryk og til den historiske kontekst.



FACADE

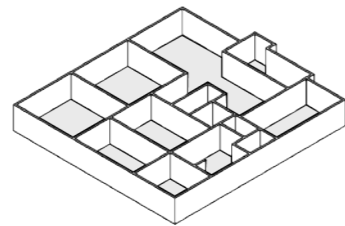
Bygningens facade fremstår i hvidpudset mur med rødmalet trægavle, døre og vinduessproser også i træ. Udtrykket er en genkendelig typologi langs den danske kyst og peger direkte ned i arven om det danske fiskeriveventyr. Facaden fremstår ud mod gaden lukket og forstærker dermed det monolitiske udtryk. Derimod åbner facaden sig op mod havet. Vindue- og døråbninger er kommet itil gennem tiden og slørrer det stramme udtryk.

BILLEDER AF DE YDRE FORHOLD



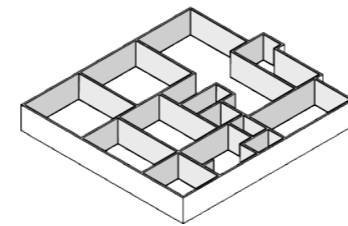
INDRE VÆRDISÆTNING

GENNEMGANG AF STEDET



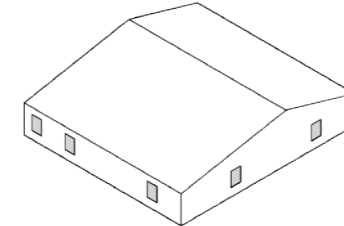
PLANLAYOUT

Rumorganiseringen i bygningen vidner om bygningens oprindelige funktion som makrelfabrik. Planlayoutet fremstår labyrintisk med mange indhak og nicher. De indre rumligheder spænder bredt i størrelse, form og lys og man får en fornemmelse af at man "går på opdagelse" i huset. De indre vægge er efter sigende bygget af pudset cementblokke.



MATERIALITET

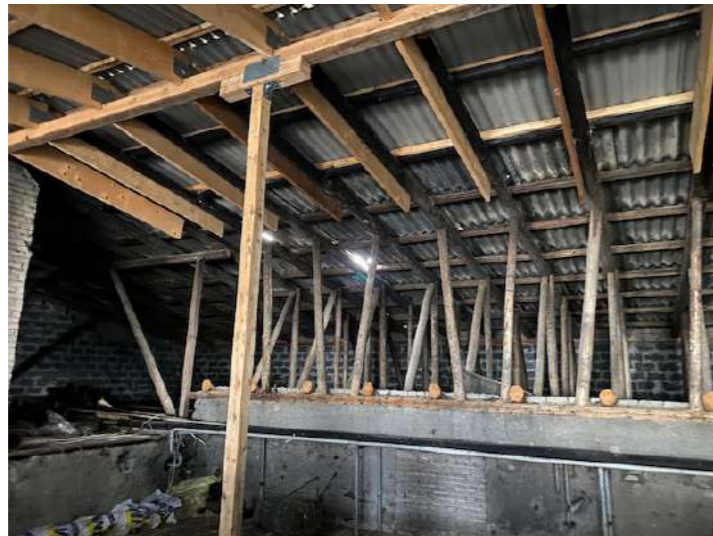
Bygningen har en høj variation og forskelligartet sammensætning af indre materialer. Mange materialer er kommet til gennem tid, og kan forvrænge bygningens historie. Sammentidigt findes der spor af bygningens oprindelige funktion som makrelfabrik i form af fliserbelægninger, beton og stenflader og malede flader. I et videre bevaringsarbejde er der behov for at rydde ud i det der er kommet til.



LYSFORHOLD

Bygningskroppens meget kompakte form gør lysforholdet ganske særligt i bygningen. Bygningen har forholdsvis små og få vinduer, men en meget dyb bygningsmasse. Dette gør bygningens indre forholdsvis mørk, og der vil derfor være behov for at arbejde med ovenlys, en mere åben grundplan eller større vinduesåbninger får at rækker lys helt ind i bygningen.

BILLEDER AF DE INDRE FORHOLD



FUNKTIONSPROGRAMM

AKTIVITETSOVERBLIK

KORTLÆGNING AF FREMTIDIGE AKTIVITETER

INDENDØRS AKTIVITETER:

- Fiskerestaurant/fiskebutik med plads til 60-65 pers. Inkl. disk m/fisk og lukket køkke og Køkken/frys/køl centralt i huset.
- Spillested med bar med plads til 40 pers.
- Sunset boulevard- Takeaway inkl. få ståpladser
- Ishus
- Ejendomsmæglerkontor
- Badebutik
- Omklædning & bad- Kicksurfer
- 6 lejligheder på 1.sal

UDENDØRS AKTIVITETER:

- Badebro
- Kajakker
- Terrasser- morgen-/aftensol
- Stor legeplads (mod nord)
- Grillplads (Privat)

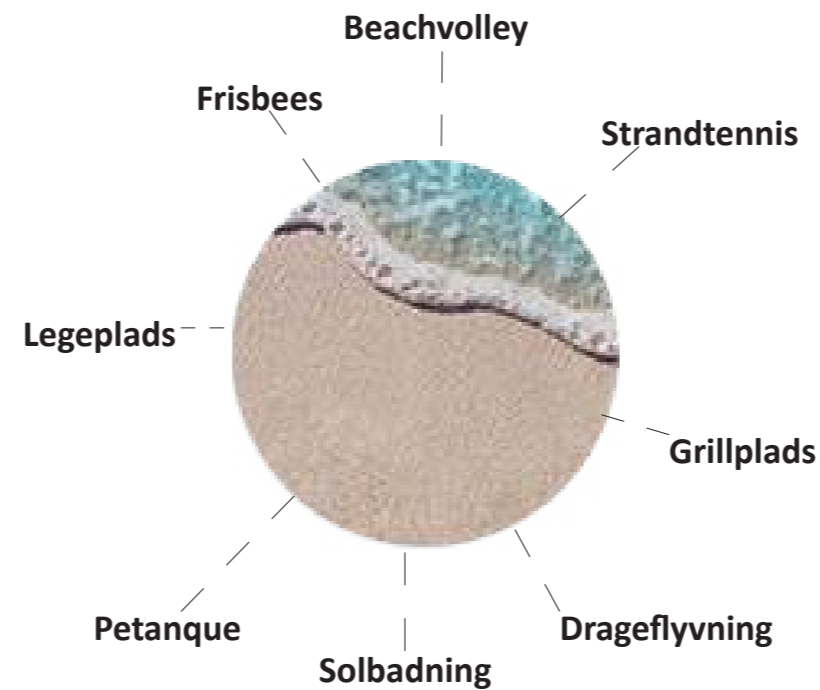
NORRØNS FORSLAG:

- Beach Club
- SUP (Stand up paddle)
- Nyeste trend indenfor vandsport? Skiftende
- Windsurfing

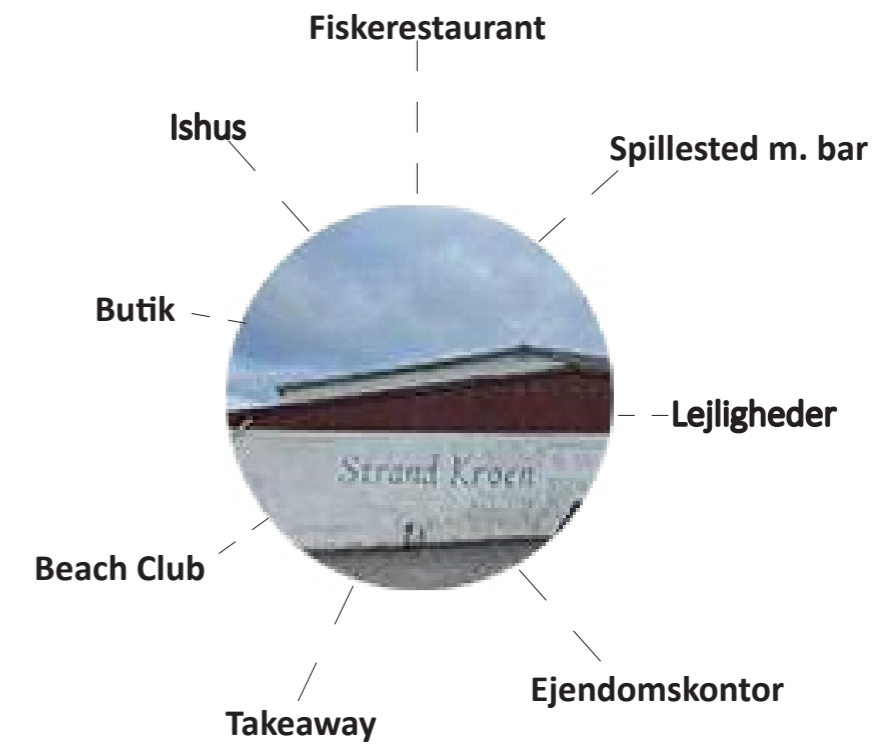
VANDAKTIVITETER



STRANDAKTIVITETER



AKTIVITETER I HUSET





1. MAD & DRIKKE

FUNKTIONSPROGRAM

- **Fiskerestaurant** med servering til omkring 65 personer. (140 m²)
- **Fiskedelikatesse**, hvor besøgene selv kan købe fisk med hjem.
- **Bar** med tilhørende spillested og toilet (65 m²)
- **Takeaway** som en mindre operatør (sandwich/burger) med plads til 15-20 personer. Sunset (60 m²)
- **Ishus** der også sælger juice og kaffe. (18 m²)
- **Køkken** 50m², **Køl** (12 m²), **Frys** (10 m²)



Kødbyens Fiskebar
Kødbyen, København



Gasoline Grill
Værnedamsvej, København

2. OPLEVELSE & AKTIVITET

FUNKTIONSPROGRAM

- **Grejudejling** til vandsport, strand sport, dykkerudstyr, fiskeudstyr etc.
- **Bådtur** med turkontor
- **Legeareal**



Kastrup Søbad
White Arkitekter

3. EVENTS & FORSAMLING

FUNKTIONSPROGRAM

- **Eventspace** der er fleksibelt og kan håndtere mindre forsamlinger og events.



A'Challtainn Fish Restaurant & Bar
Glasgow, UK



Rå Hal, Godsbanen
Aarhus

4. OVERNATNING

FUNKTIONSPROGRAM

- **6-8 mindre værelser** (ca. 25 m²) med udsigt og evt. balkon.



Reception House in Higashiyama
Japan

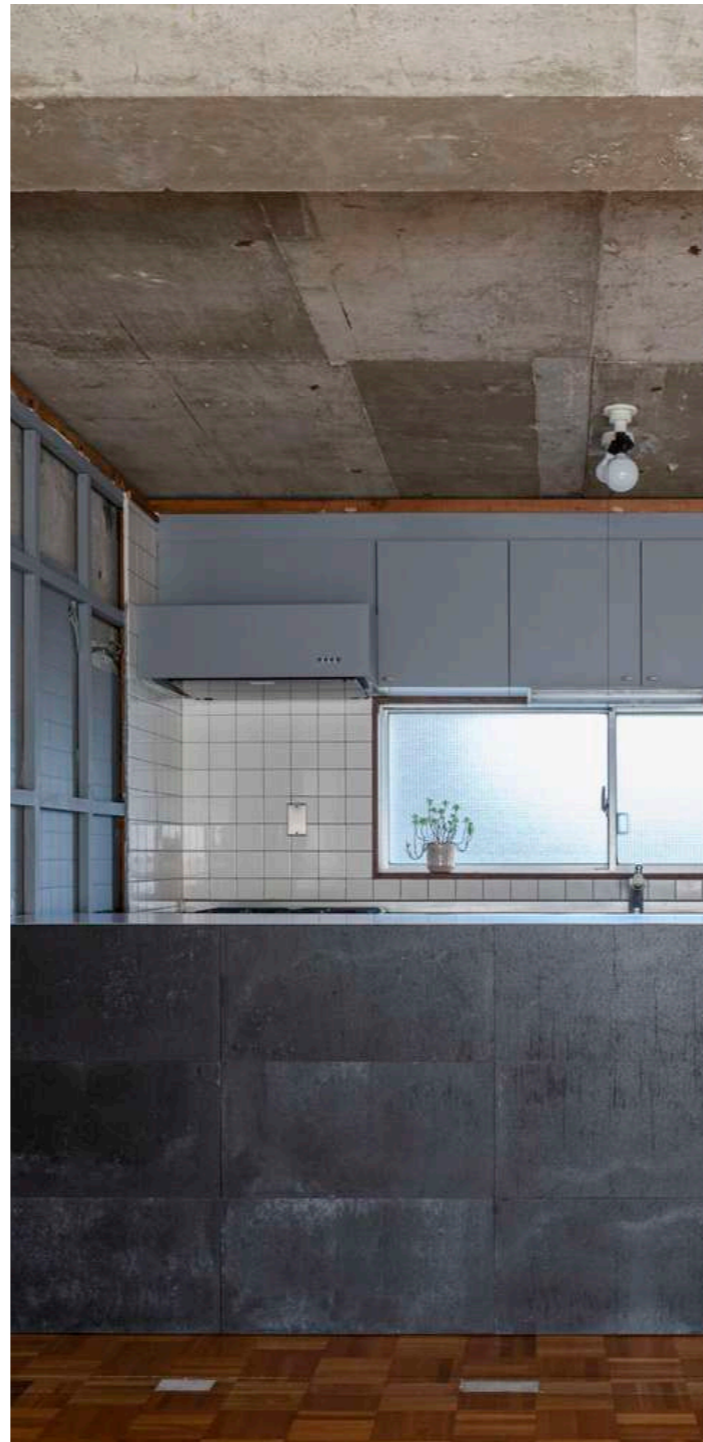


VIPP Loft
København

5. BUTIKSAREALER

FUNKTIONSPROGRAM

- **Butik** af ca. fire-fem enkelt enheder der kan lejes ud til modebutik, salg af strand-ting etc.



Reception House in Higashiyama
Japan



Torvehallerne
København

FEM UNDERSØGELSER
GENNEM FEM SCENARIER

UNDERSØGELSE 1.A - TRANSFORMATION

TREDELING ØST-VEST

1 Mad & Drikke 365 m²

Café 95 m²
Fiskerestaurant 215 m²
Køkken 55 m²

2 Oplevelse & Aktivitet 44 m²

Grejbank/Udlejning 44 m²

3 Events & Forsamling 225 m²

Eventareal 225 m²

4 Overnatning 140 m²

5 x 28 m²

5 Butiksarealer 66 m²

3 x 22 m²

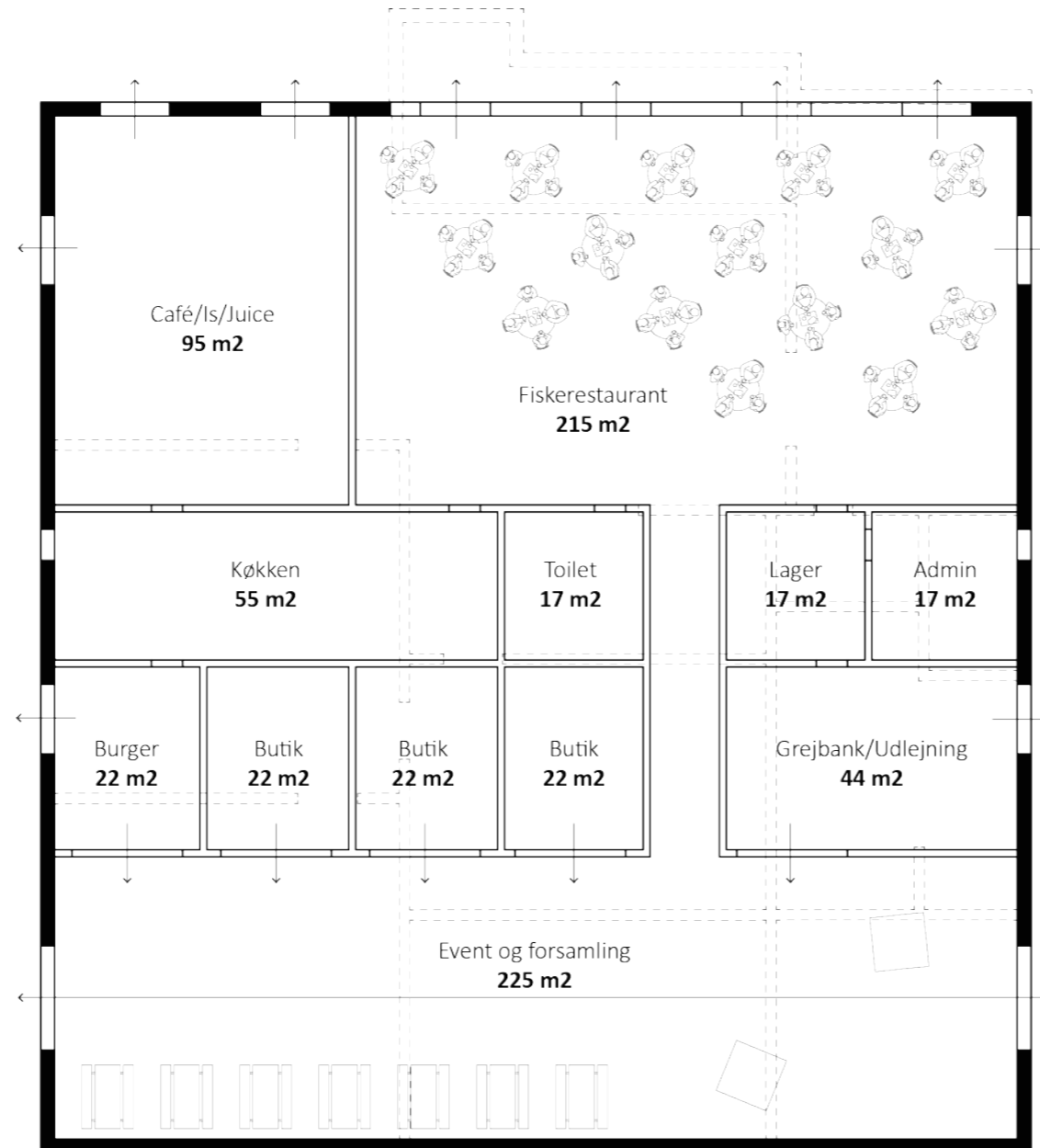
6 Embedsbolig 60 m²

1 lejlighed 60 m²

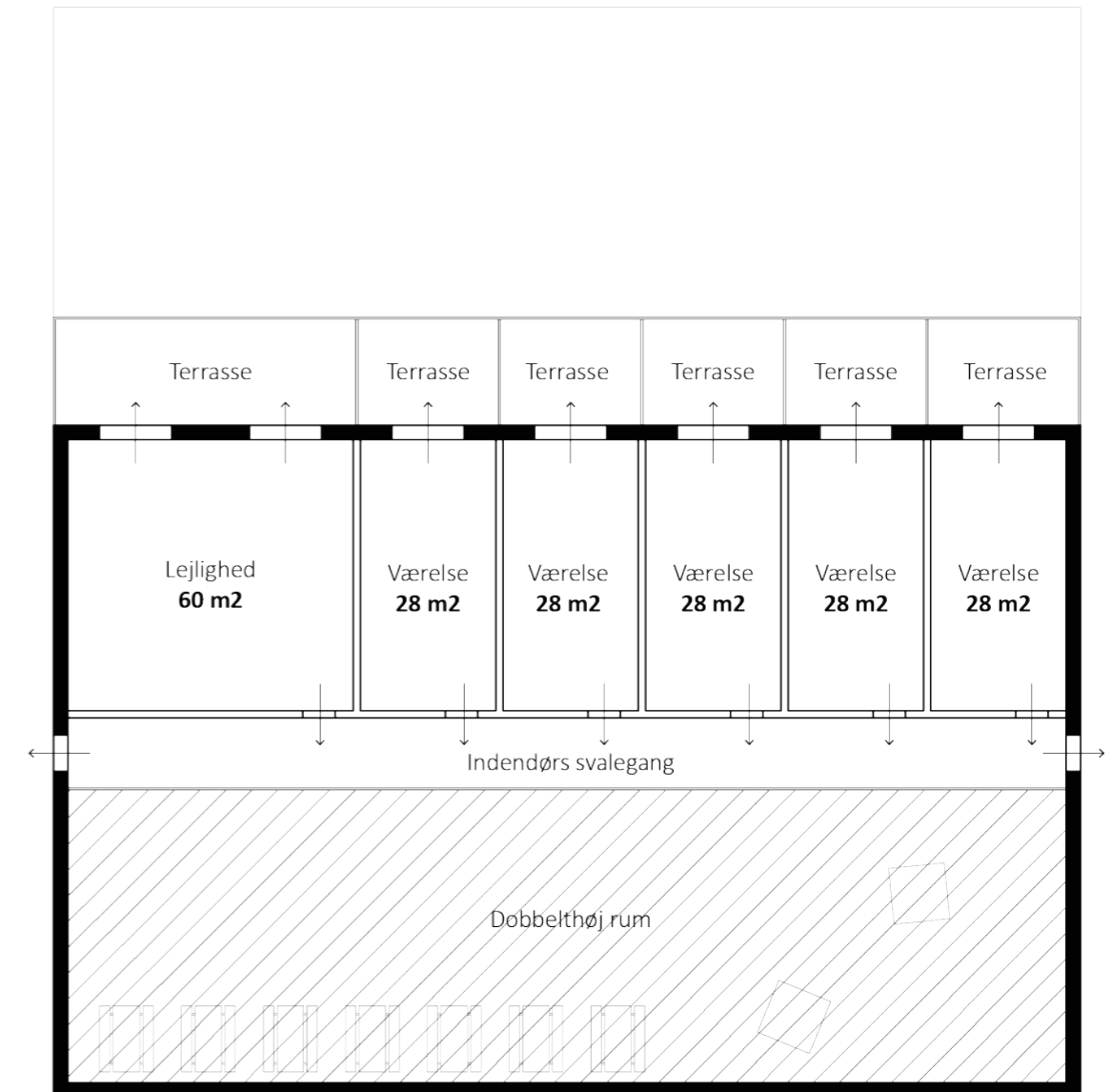
Andet 51 m²

Toilet 17 m²
Admin 17 m²
Lager 17 m²

I alt (programmerede m²) 951 m²

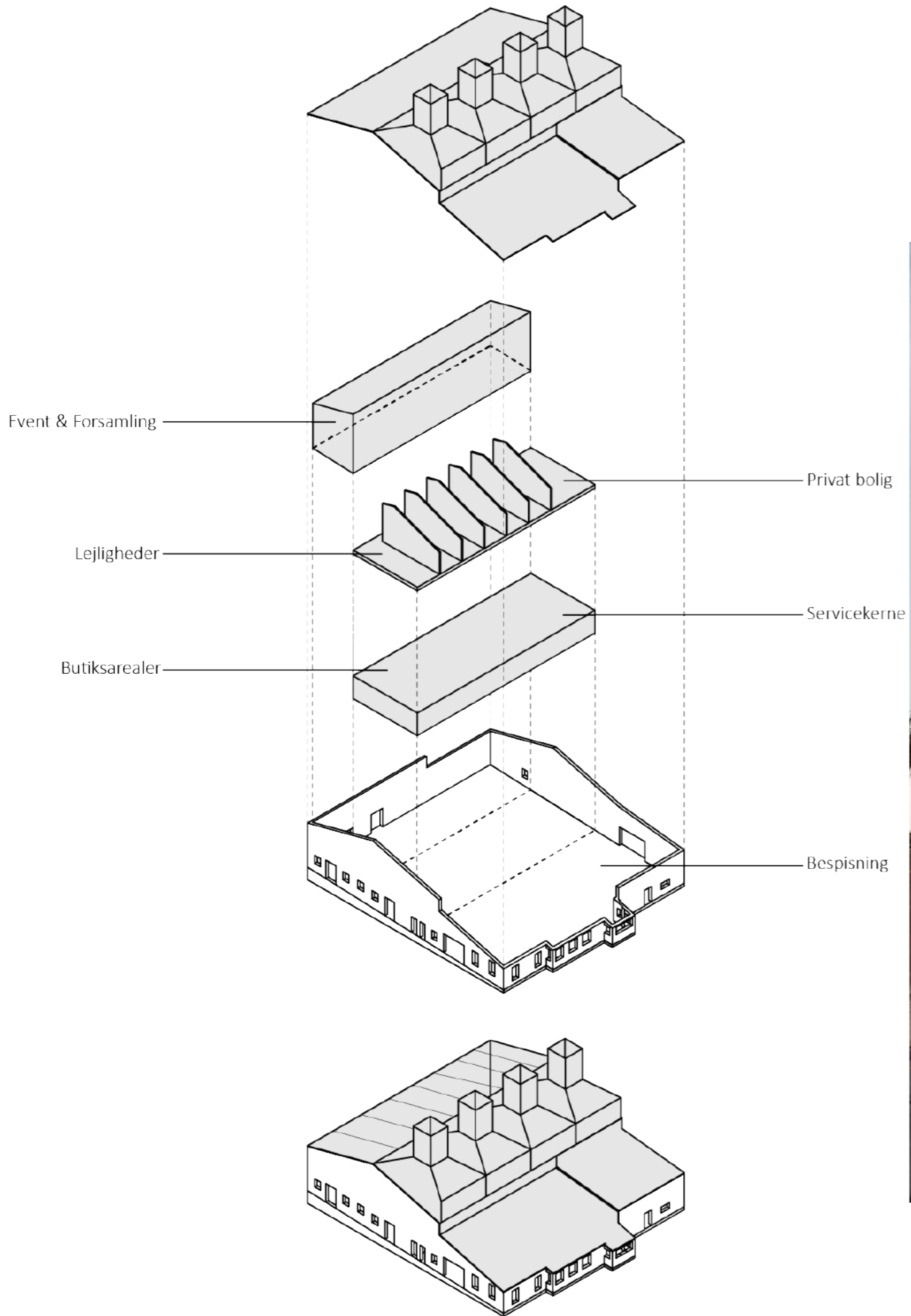


Grundplan 1:200



1. etage 1:200

Bevaringsgrad: 1/4



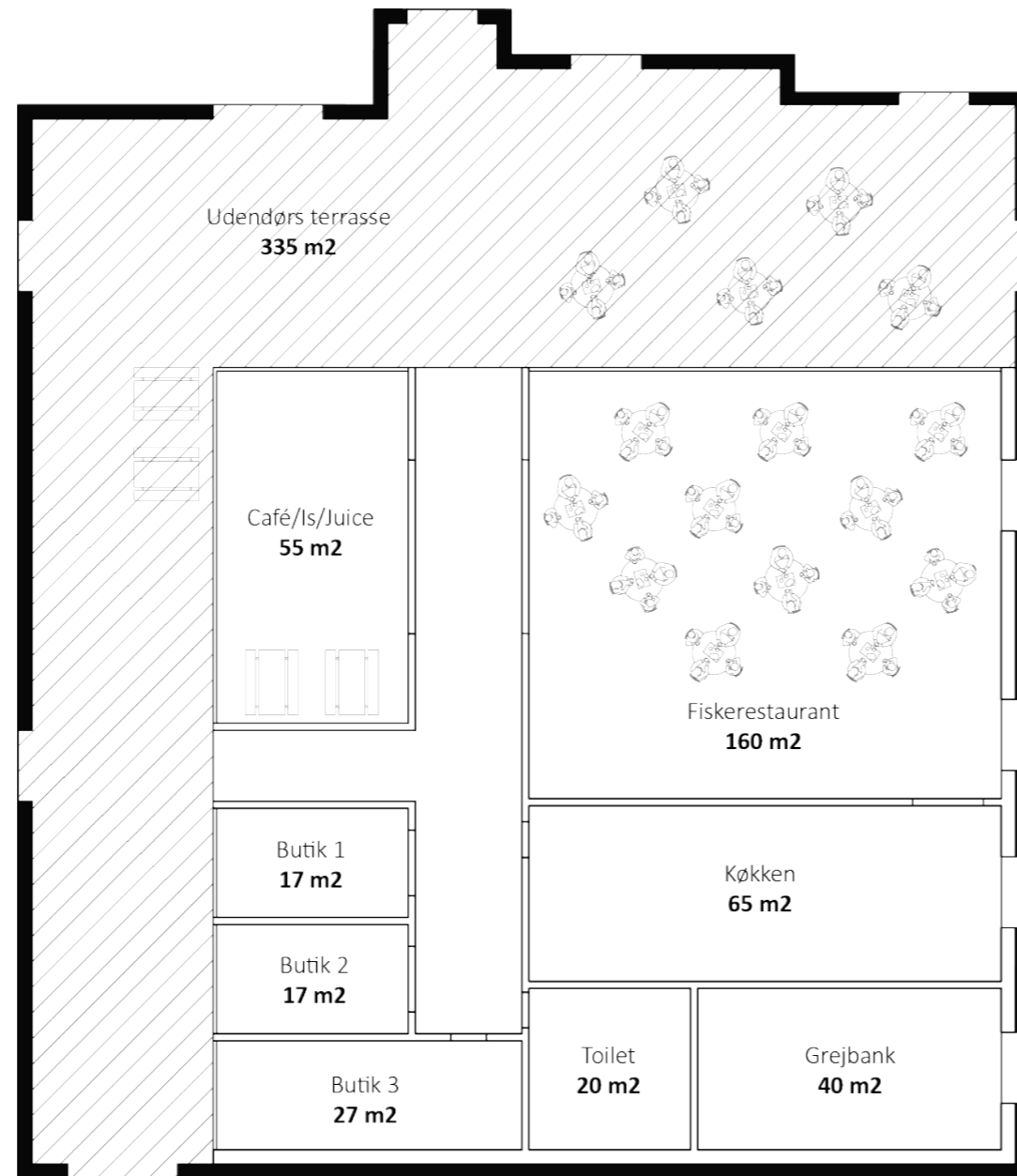
REFERENCER



UNDERSØGELSE 1.B - TRANSFORMATION

EKSISTERENDE SKAL MED NYT INDRE HUS

1 Mad & Drikke	280 m²
Café 55 m ²	
Fiskerestaurant 160 m ²	
Køkken 65 m ²	
2 Oplevelse & Aktivitet	40 m²
Grejbank/Udlejning 40 m ²	
3 Events & Forsamling	335 m²
Udendørs terrasse m. mulighed for overdækning	
335 m ²	
4 Overnatning	245 m²
8 enheder 25-50 m ²	
5 Butiksarealer	61 m²
3 enheder 17-27 m ²	
6 Embedsbolig	50 m²
1 lejlighed 50 m ²	
Andet	20 m²
Toilet 20 m ²	
I alt (programmerede m²)	<u>1.031 m²</u>
Opvarmede:	696 m²

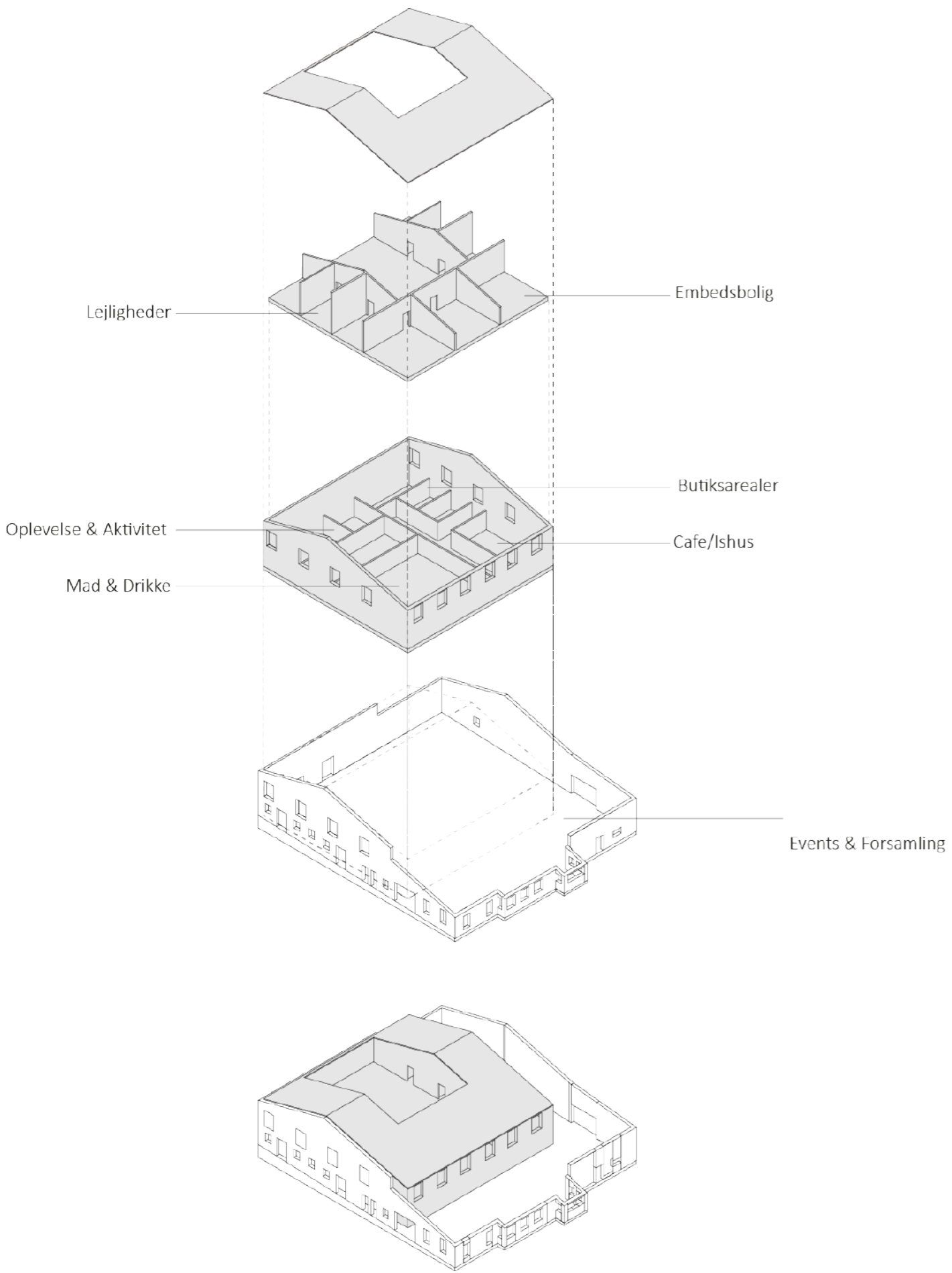


Grundplan 1:200



1. etage 1:200

Bevaringsgrad: 1/4



REFERENCER



UNDERSØGELSE 2.A - TRANSFORMATION

INDRE KERNE

1 Mad & Drikke **327 m2**

Café 100 m2
Fiskerestaurant 190 m2
Køkken 37 m2

2 Oplevelse & Aktivitet **23 m2**

Grejbank/Udlejning 23 m2

3 Events & Forsamling **200 m2**

Eventareal ca. 200 m2

4 Overnatning **154 m2**

7 x 22 m2

5 Butiksarealer **70 m2**

70 m2

6 Embedsbolig **22 m2**

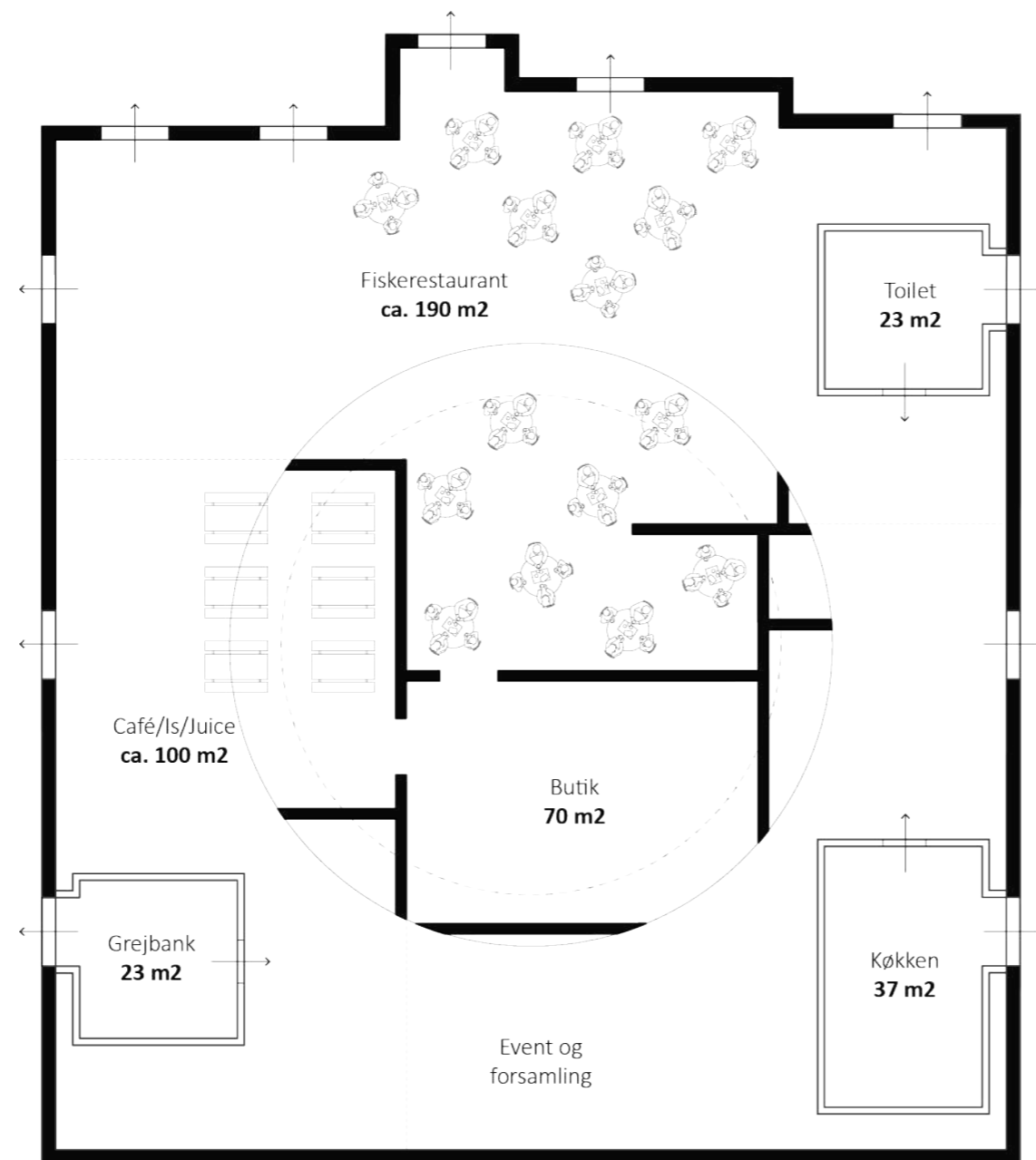
1 Lejlighed 22 m2

Andet **23 m2**

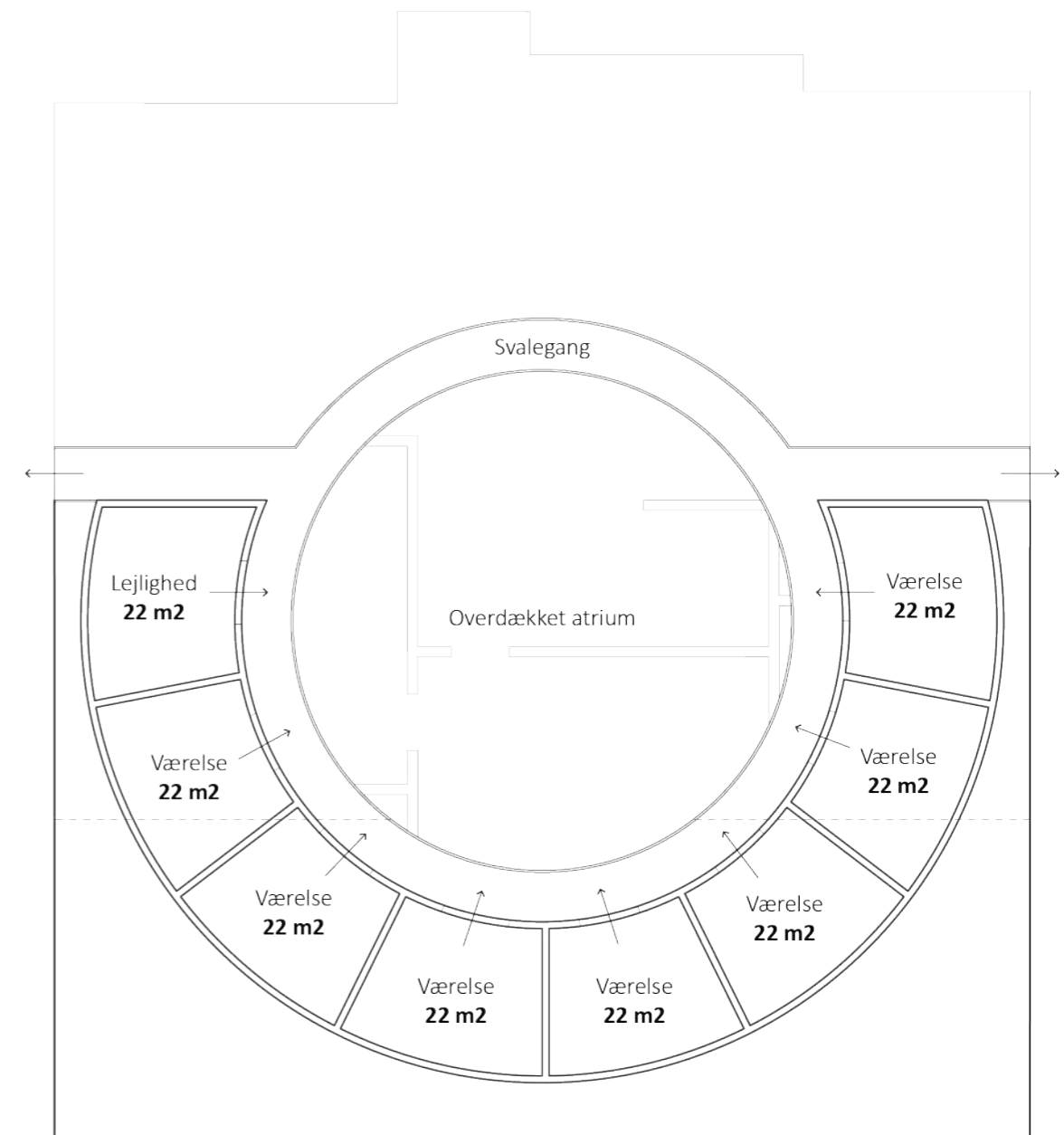
Toilet 23 m2

I alt (programmerede m2) **819 m2**

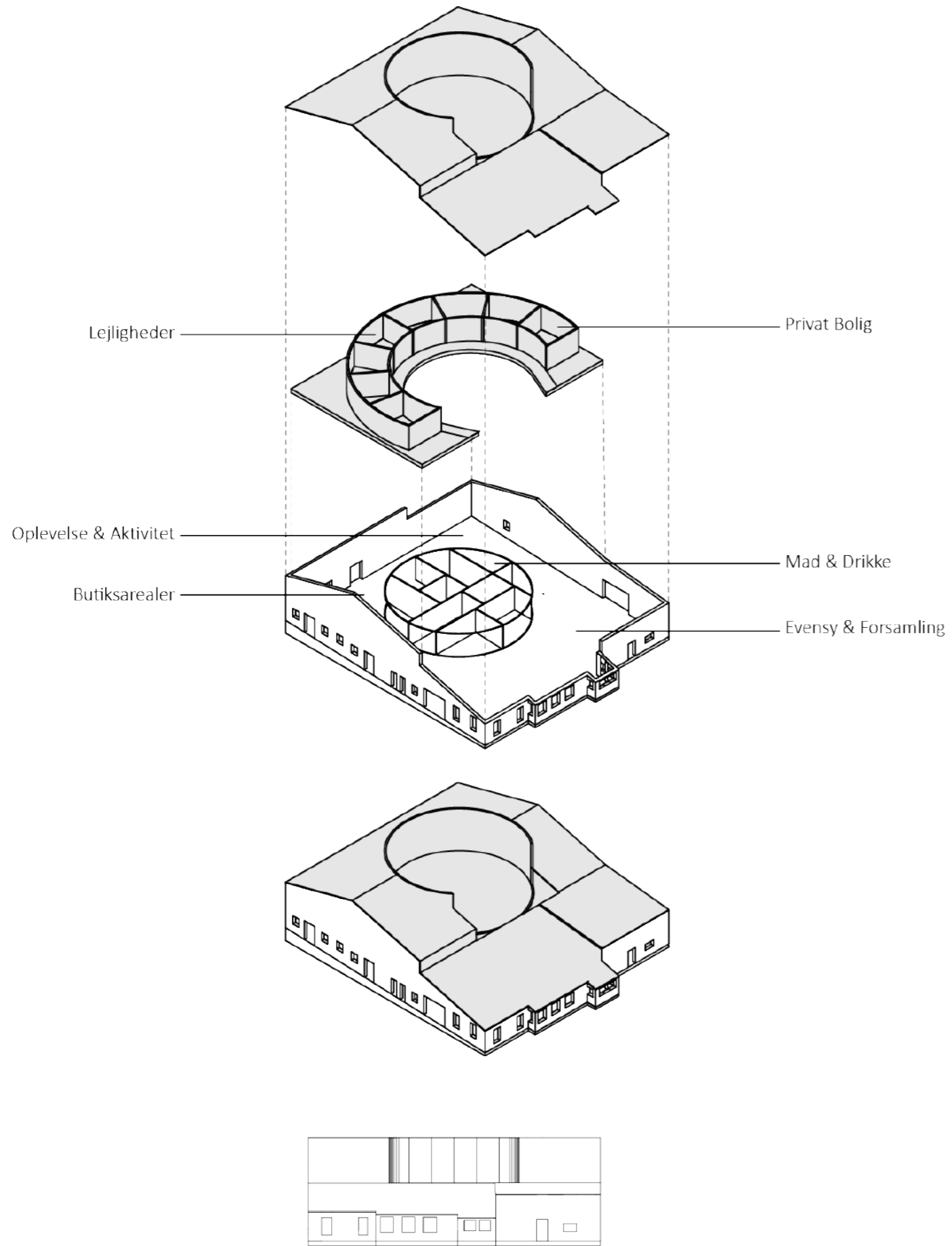
Bevaringsgrad: 2/4



Grundplan 1:200



1. etage 1:200



REFERENCER



Stampo Hotel,
Adjara Arch Group
Tbilisi



Kødbyen,
København
(Den Hvide Kødby er opført 1931-34)

UNDERSØGELSE 2.B - TRANSFORMATION

INDRE ÅBENT RUM

1 Mad & Drikke 302 m²

Café 90 m²
Fiskerestaurant 165 m²
Køkken 47 m²

2 Oplevelse & Aktivitet 75 m²

Grejbank/Udlejning 75 m²

3 Events & Forsamling 240 m²

Eventareal 240 m²

4 Overnatning 154 m²

7 x 22 m²

5 Butiksarealer 106 m²

Butik 1 63 m²
Butik 2 43 m²

6 Embedsbolig 22 m²

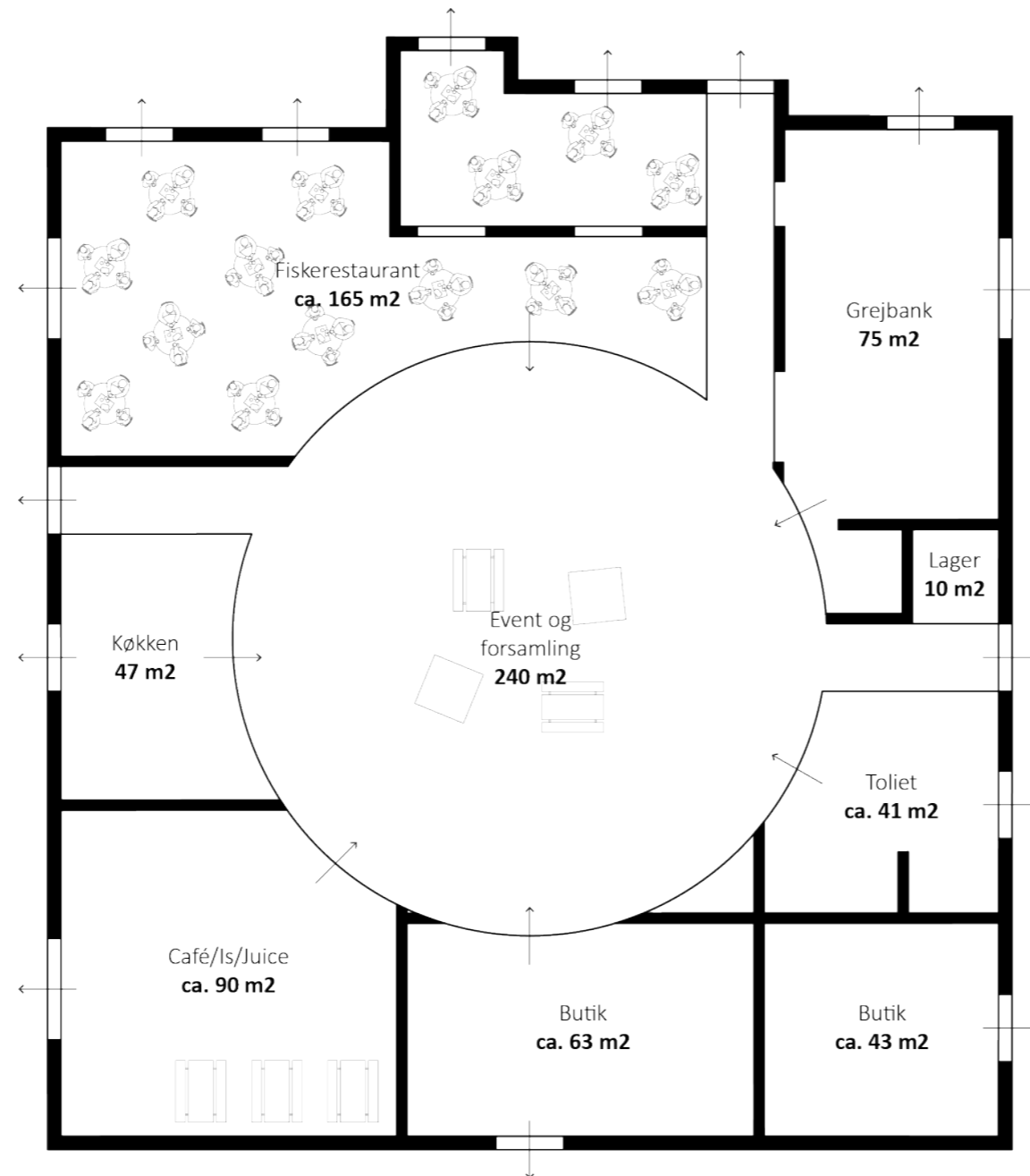
1 Lejlighed 22 m²

Andet 51 m²

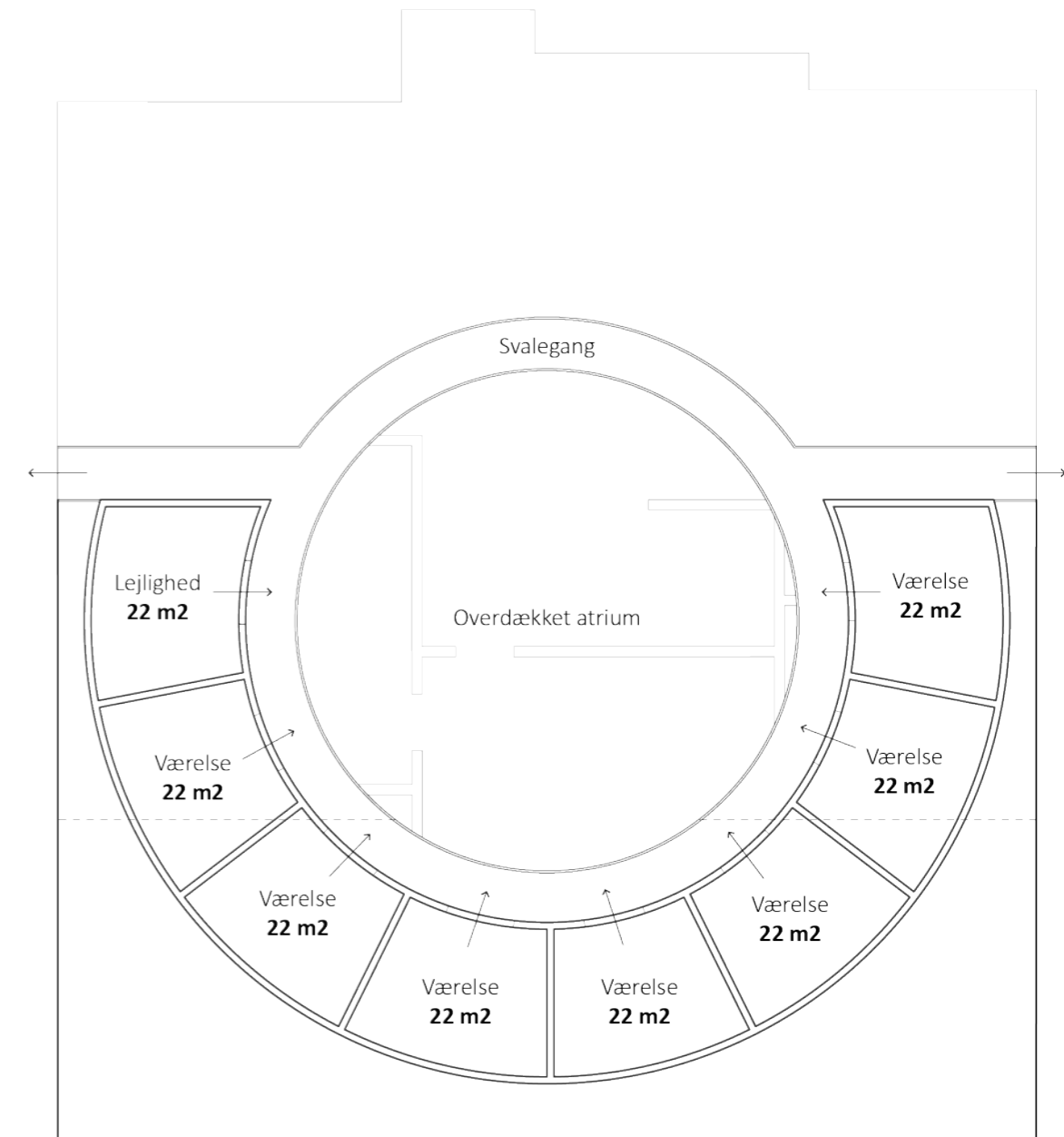
Toilet 41 m²
Lager 10 m²

I alt (programmerede m²) 950 m²

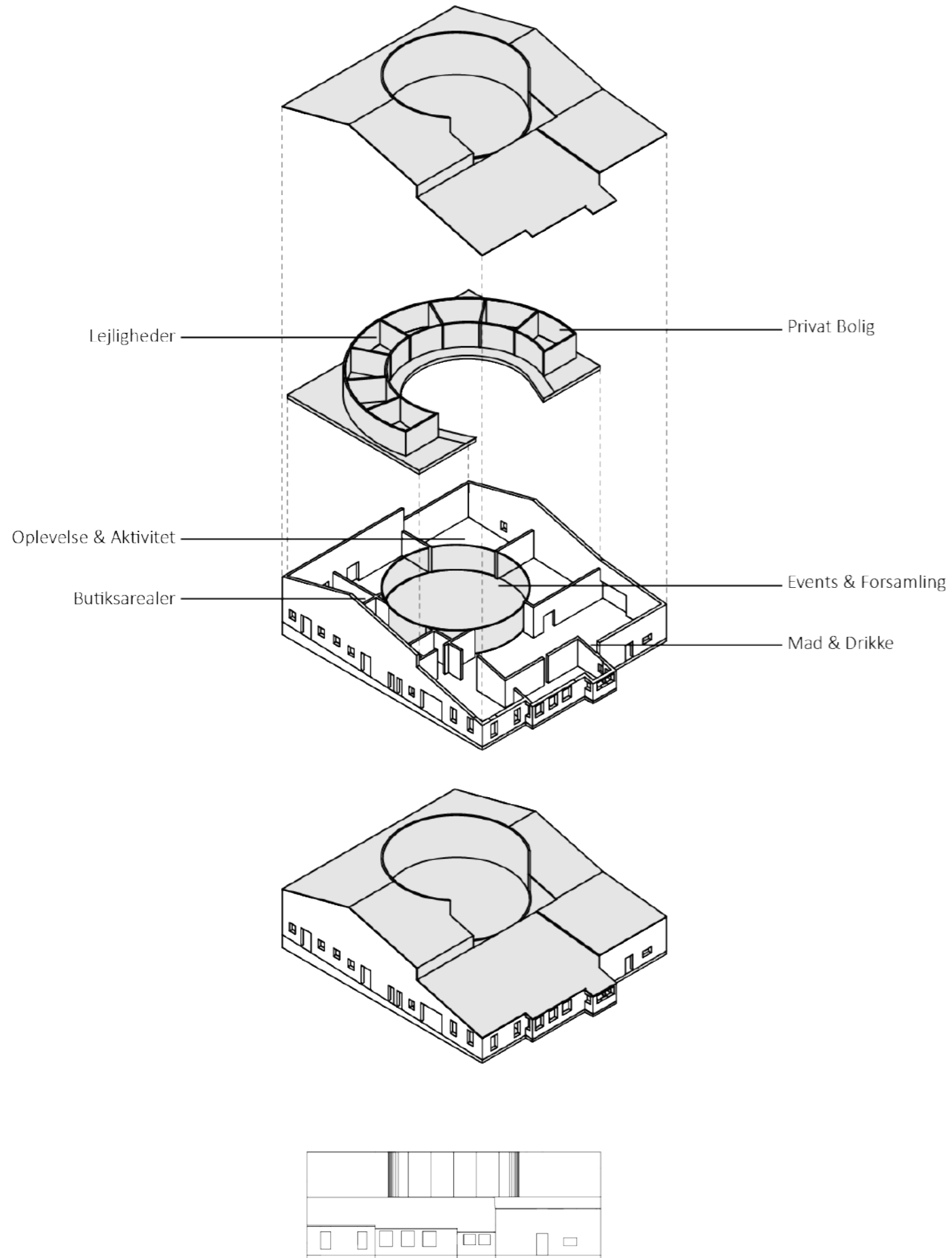
Bevaringsgrad: 3/4



Grundplan 1:200



1. etage 1:200



REFERENCER



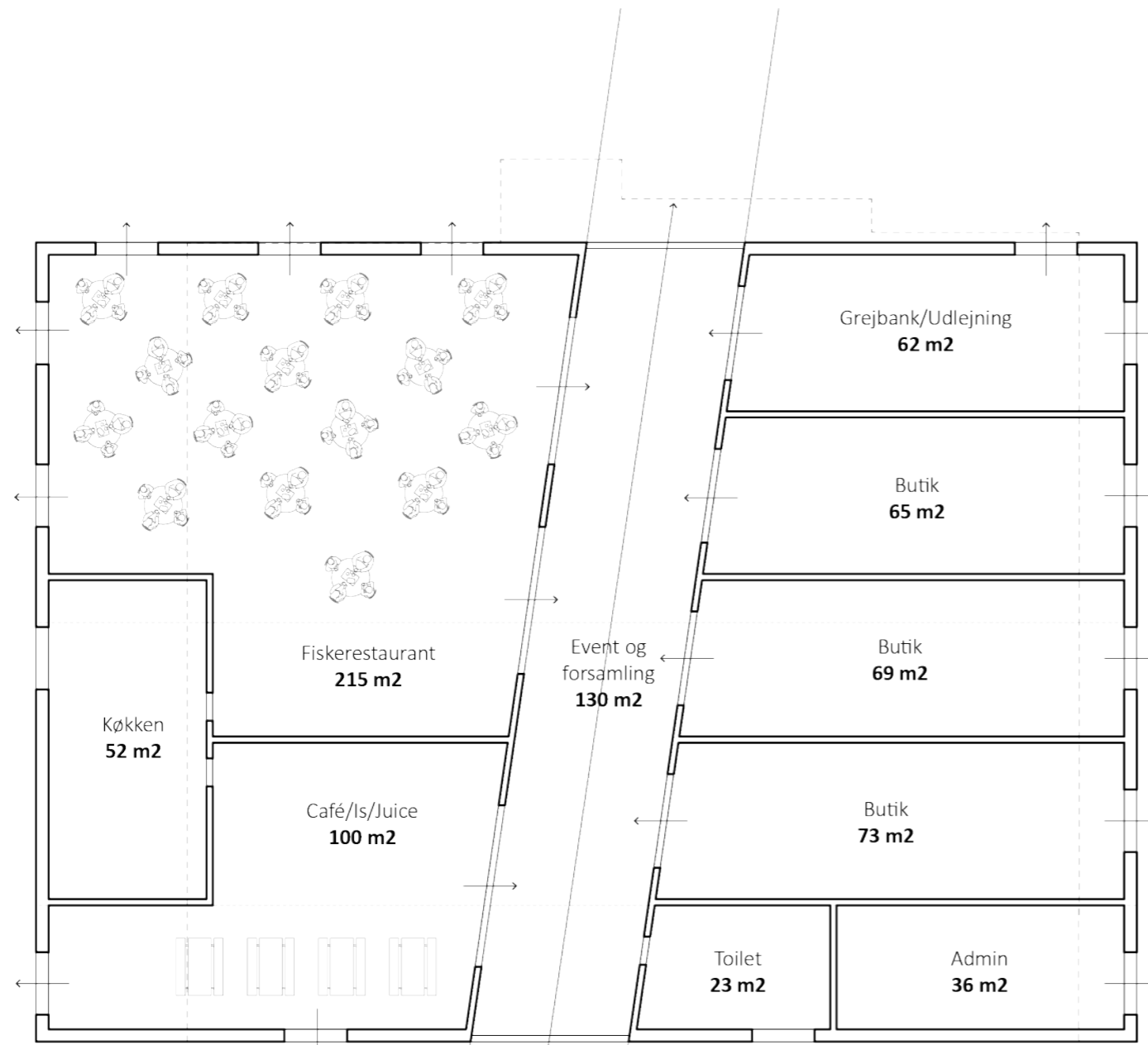
POPL,
Spacon & X
København



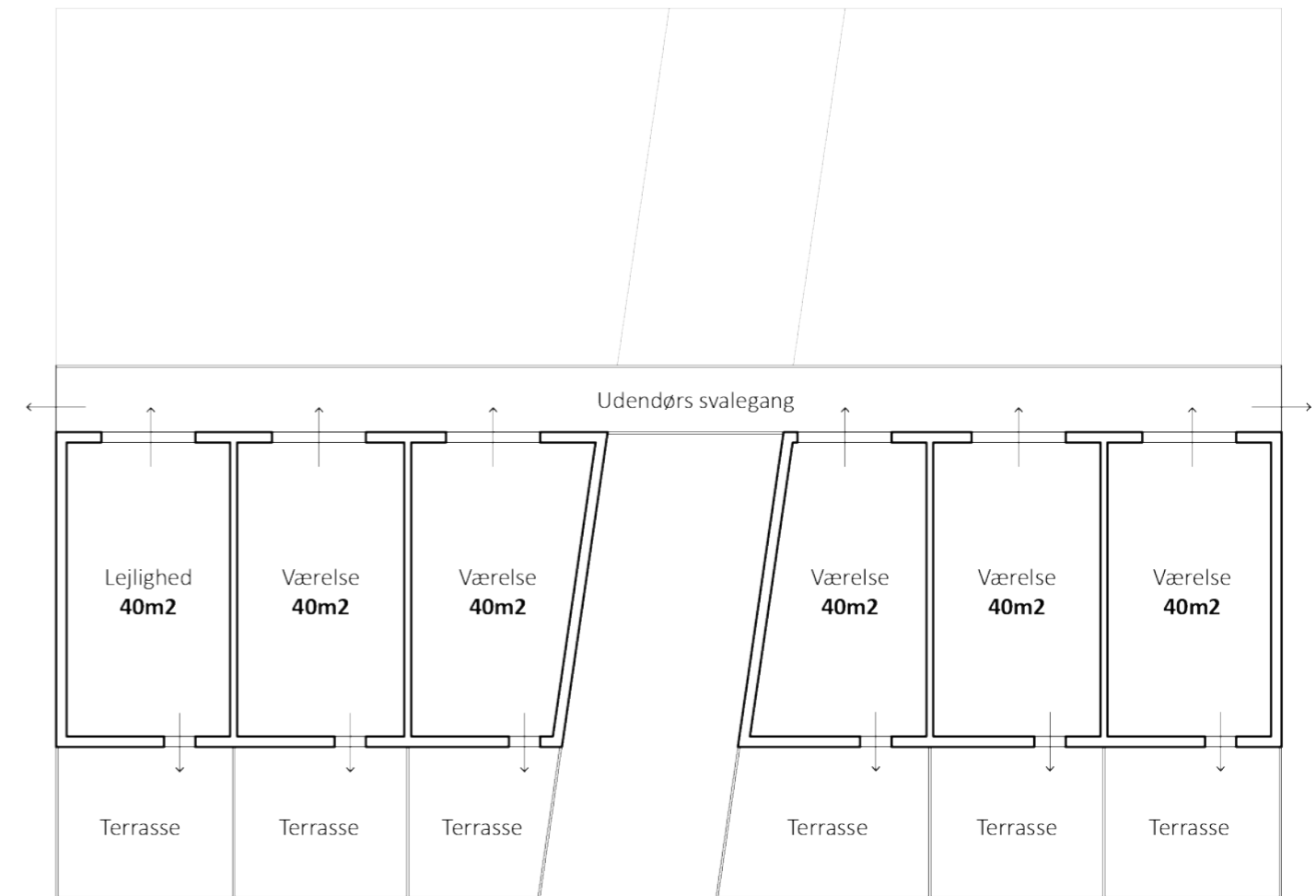
Mocaa Museum,
Cape Town

UNDERSØGELSE 3 - NYBYG

STRØGET NORD-SYD

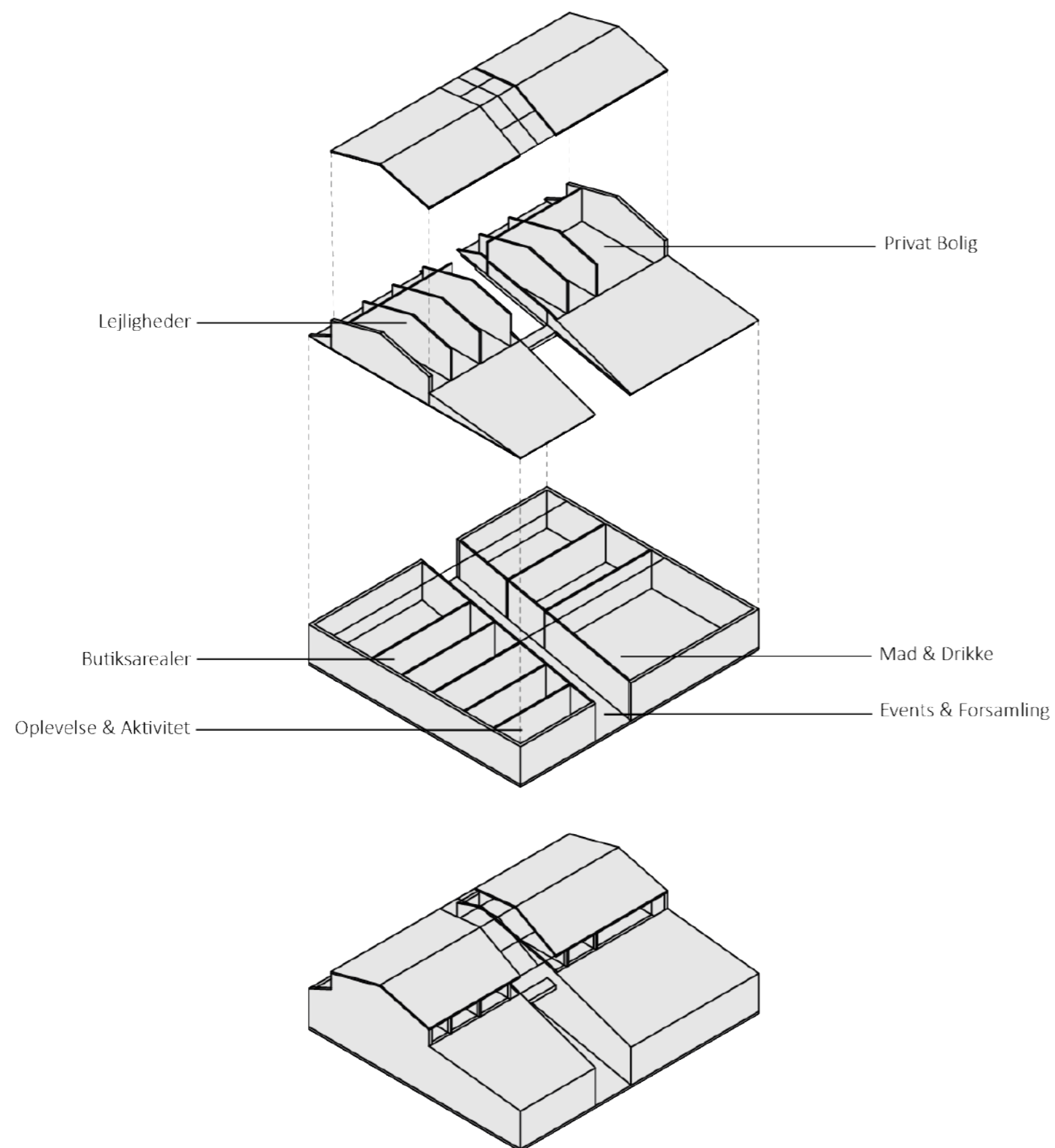


Grundplan 1:200



1. etage 1:200





1 Mad & Drikke 367 m2

Café 100 m2
Fiskerestaurant 215 m2
Køkken 52 m2

2 Oplevelse & Aktivitet 62 m2

Grejbank/Udlejning 62 m2

3 Events & Forsamling 130 m2

Eventareal 130 m2

4 Overnatning 200 m2

5 x 40 m2

5 Butiksarealer 207 m2

Butik 1 65 m2
Butik 2 69 m2
Butik 3 73 m2

6 Embedsbolig 40 m2

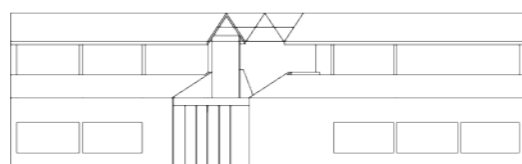
1 Lejlighed 40 m2

Andet 59 m2

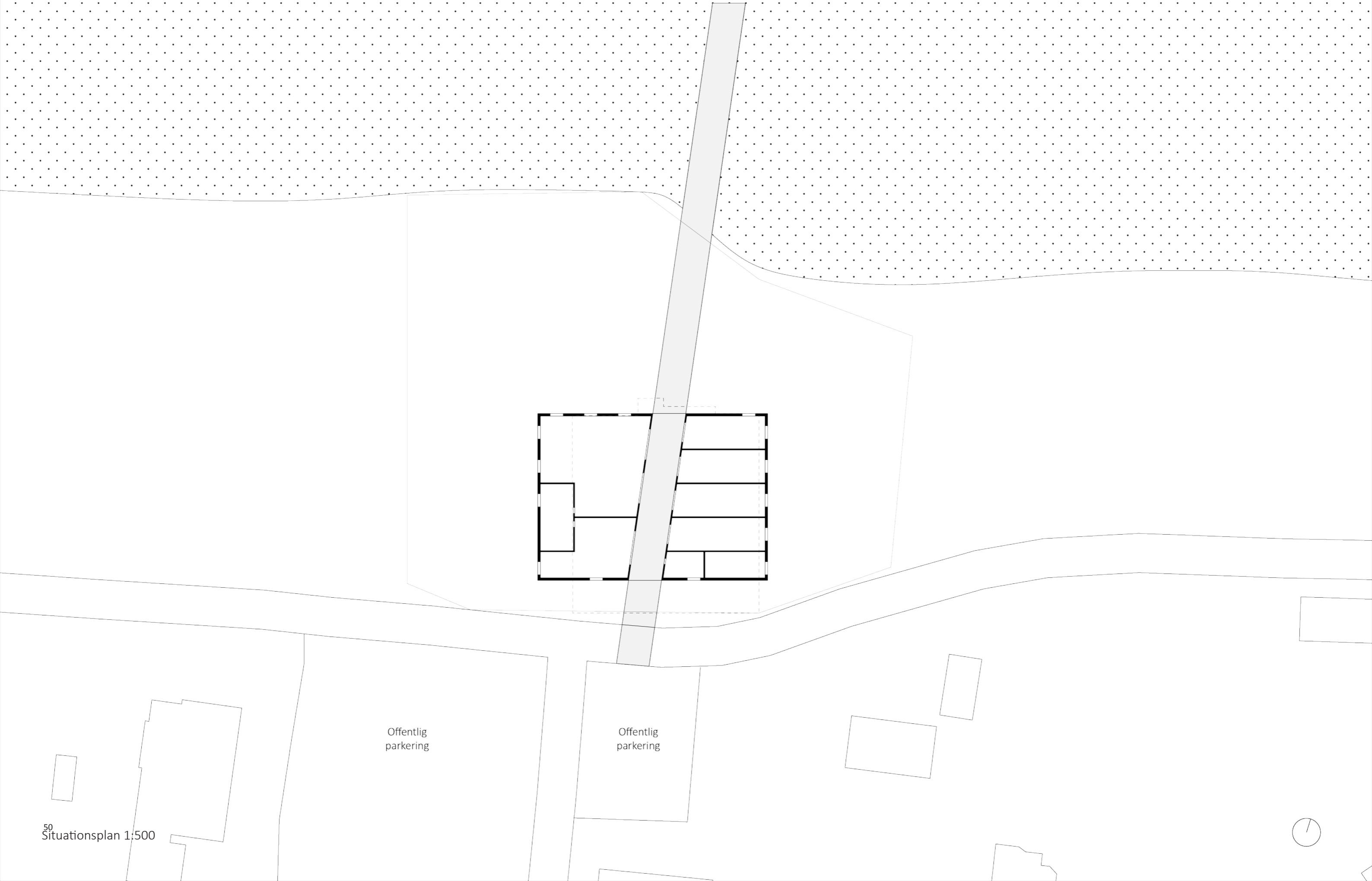
Toilet 23 m2
Admin/lager 36 m2

I alt (programmerede m2) 1.065 m2

Bevaringsgrad: 0/4



UDKAST



Offentlig
parkering

Offentlig
parkering



REFERENCER



White Shed,
Atelier 111 Architekti



Torvehallerne,
København



Noma,
København

SCENARIER 1
NYBYG

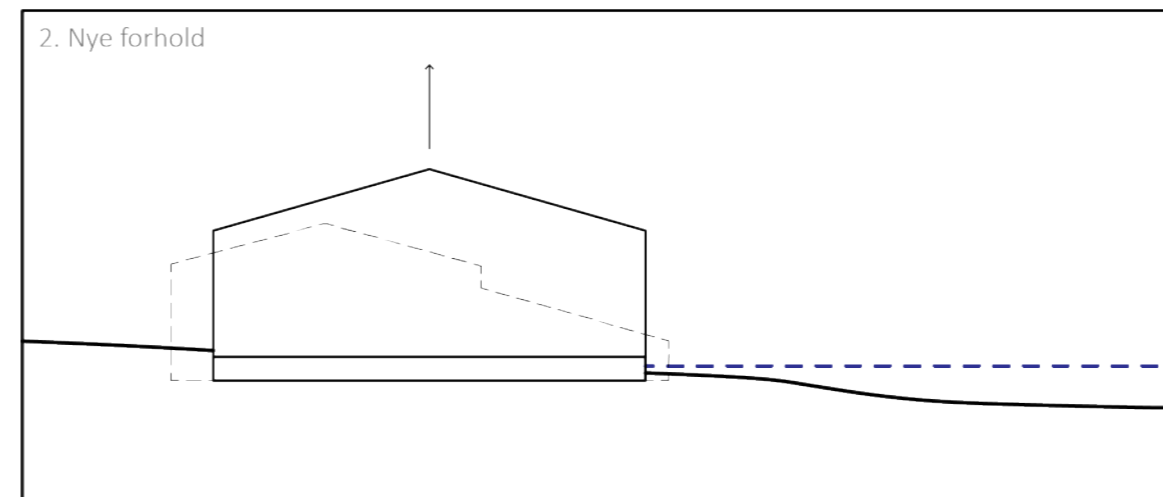
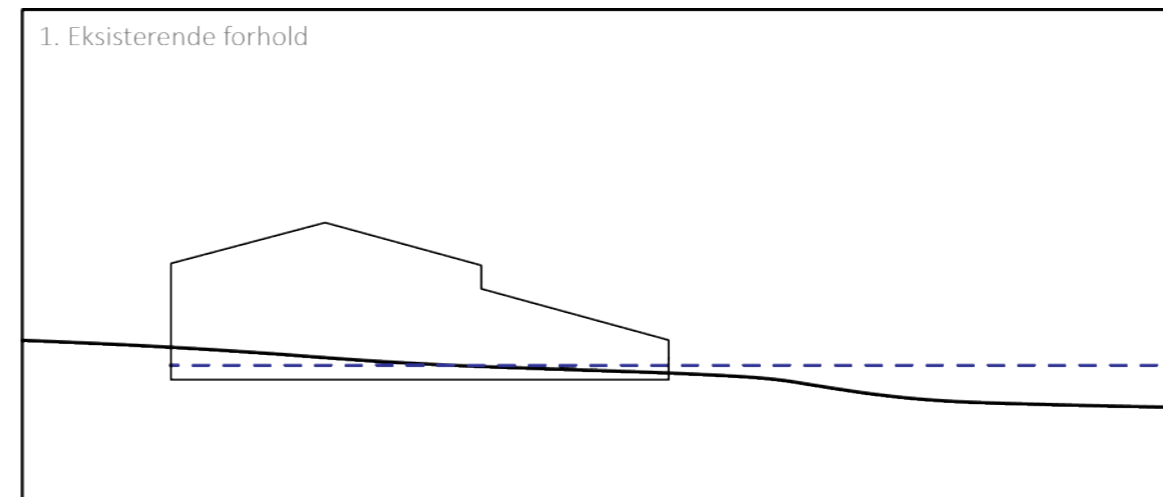
SCENARIO 1

NYBYG

I scenarie 1 nedrives den eksisterende bygning og en ny bygges på stedet. Dette har en række fordele: for det første bliver det lettere at kystsikre bygningen ved at hæve det nybyggede volumen med en passende mængde (se diagram), og for det andet kan bygningskroppen rykkes længere væk fra vejen og der dannes en forplads til ankomst.

Den nye bygning arbejder med en stærk nord-syd-akse der binder bygningen sammen med den offentlige parkeringsplads, grejstativ og museet mod syd og havet og stranden mod nord.

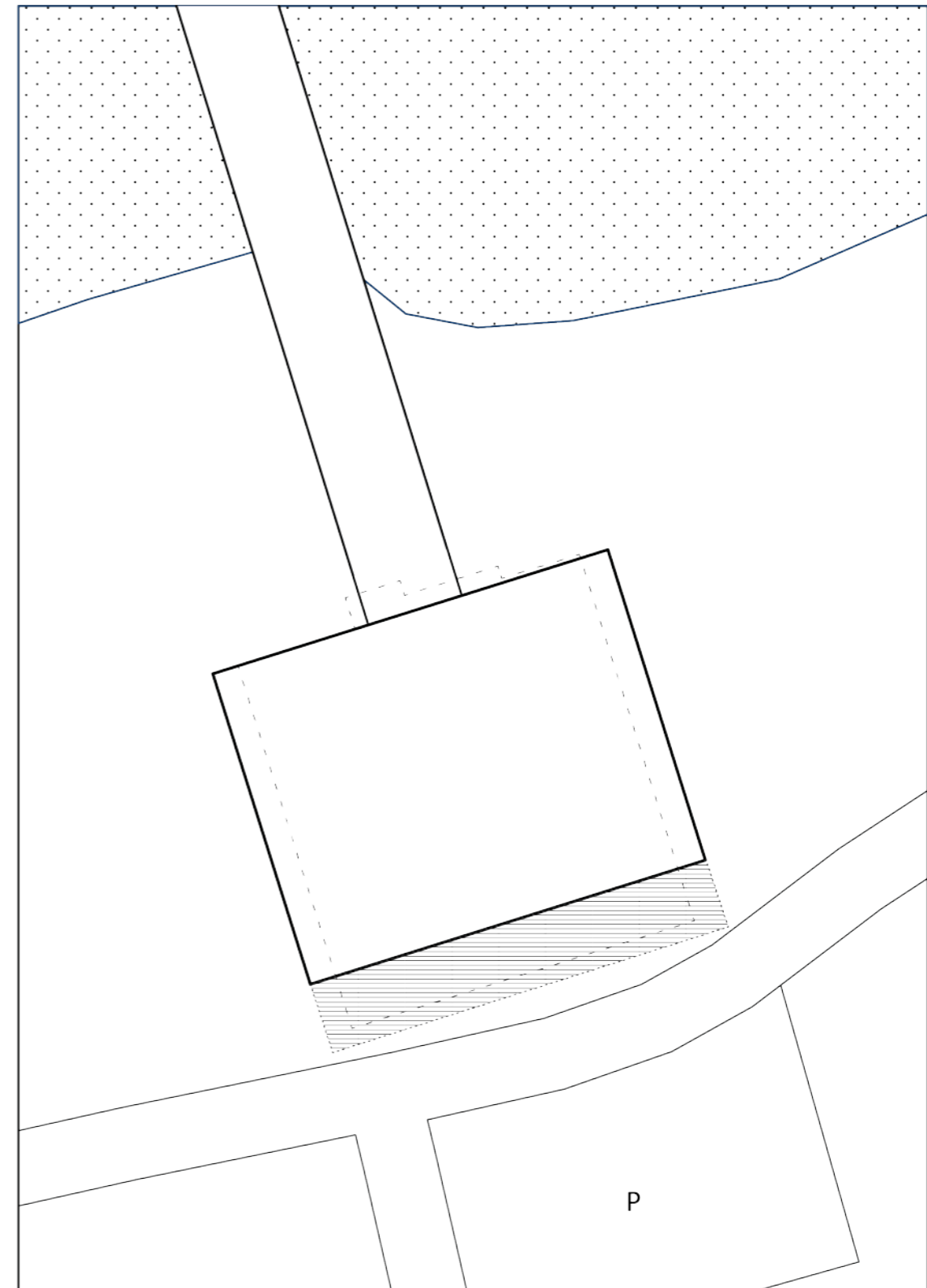
Langs denne akse findes det indre event- og forssamlingsrum fyldt med aktivitet- havets dagligstue.



For at forhindre oversvømmelse hæves en ny bygning ved at etablere et nyt dæk der samtidigt skaber en udendørs terrasse. Oversvømmelse er beregnet ud fra 100-årshændelser.



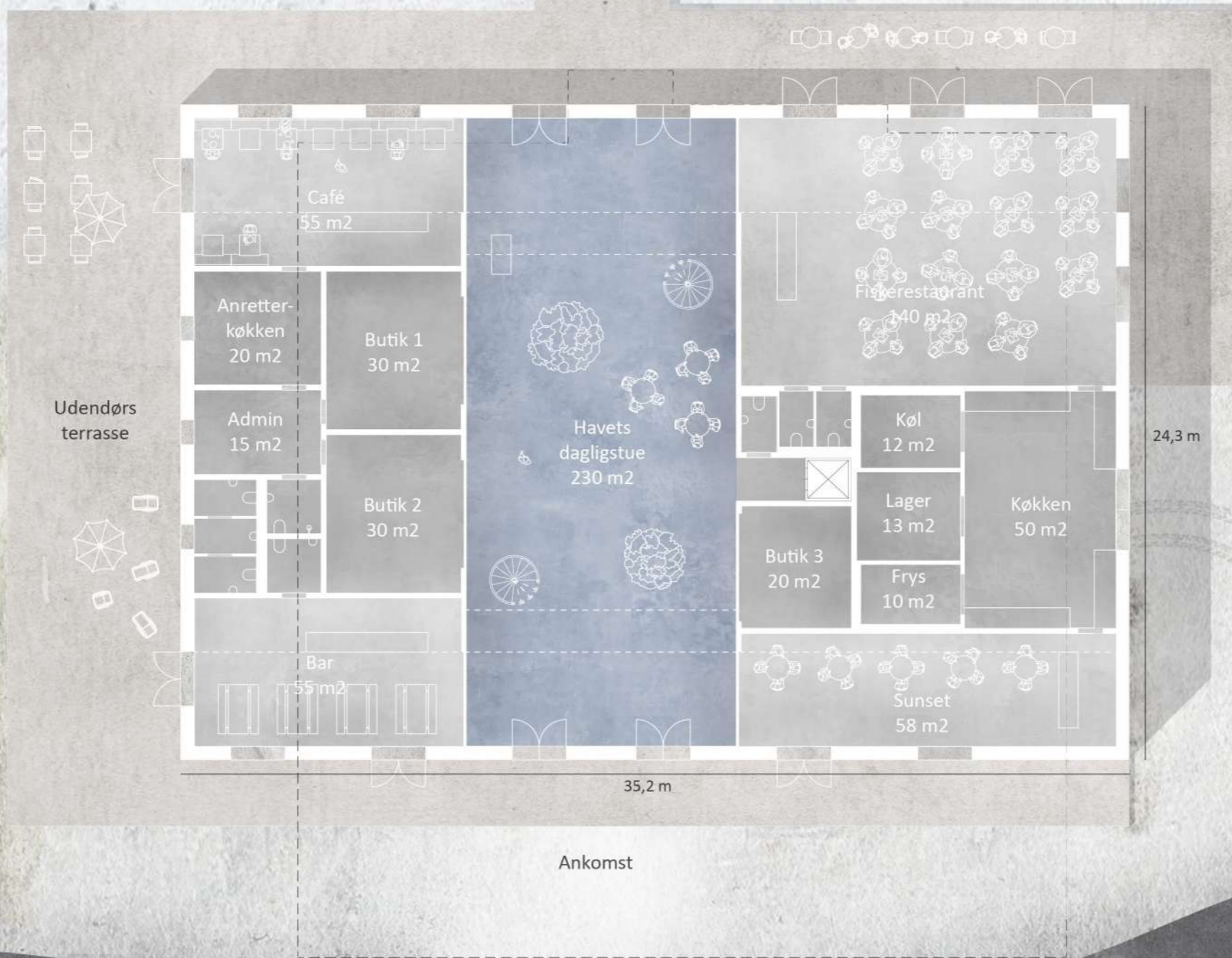
Scenarie 1 arbejder aktivt med en gennemgående nord-syd-akse der sammenbinder bygningens indre aktiviteter med stranden mod nord og parkering, grejbank og museet mod syd.



Ved at nedrive den eksisterende bygning muliggør det etableringen af en forplads ved at rykke bygningen væk fra vejen og derimod gøre den bredere i siderne. Bygningen bevare sit grundareal men kommer ikke tættere på kysten.



Bade- og
bådbro



STUEETAGEN

HAVETS DAGLIGSTUE, BESPISNING OG UDELIV

Ankomsten sker via den nye forplads der vender mod den offentlige parkeringsplads. Herfra går man ind i havets dagligstue der er hjertet i bygningen. I dette dobbelthøje rum kan stedets aktiviteter, borde og stande rykke ud og events som koncerter kan finde sted. Rummet bliver fyldt med liv og aktivitet. I bygningens fire hjørner er placeret bespisning. Mod syd og vejen finder man Sunset der er åbent for take away eller spisning på stedet. Mod syd og vest finder man baren der dermed får aftensolen og livet tiltrækker de forbigående. Mod nord og havet er placeret café og fiskerestaurant der har direkte adgang til terrassen hvor man i godt vejr kan nyde sin mad med en helt unik udsigt.

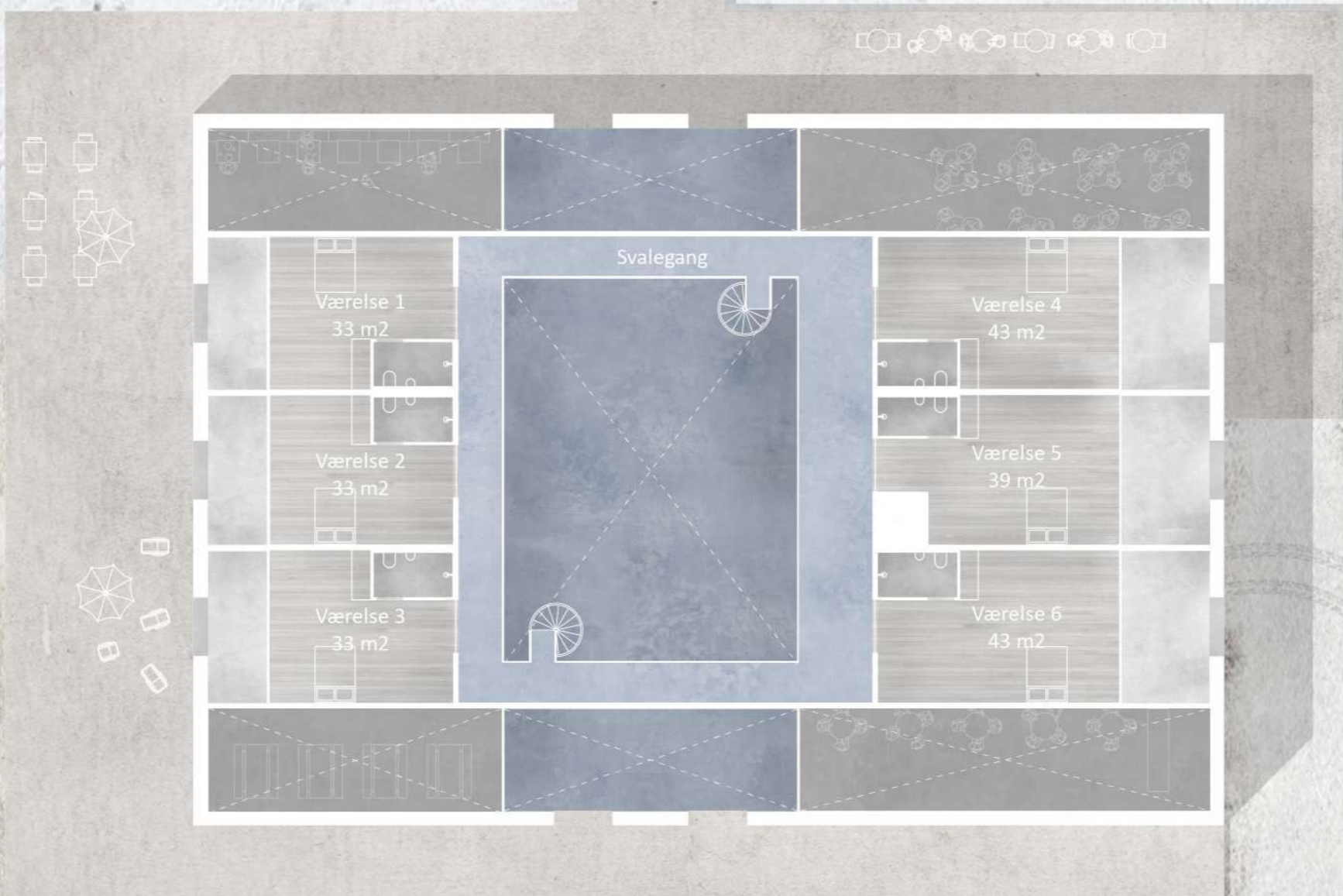
Mod det indre centrale rum er placeret butikslokaler der ligeledes kan rykke ud i det store rum. To servicekerner er placeret mod øst og vest indeholdende køkken, lager, admin, offentlige toiletter etc. På bygningens øst-side findes der servicefaciliteter, vareindlevering og skrald.



Bespisning under unikke rammer med udsigt og tæt relation til havet. (Costa Nova Sailing Club Restaurant, Portugal)



Et indre overdækket rum med aktiviteterr og boder. (Torvehallerne, København)



FØRSTE SAL

VÆRELSE MED INDBYGGET ALTAN

To centralt placeret trapper fører gæsten ovenpå til bygningens første sal hvor seks værelser i varierende størrelse er placeret. Værelserne er placeret mod øst og vest og har alle en unik udsigt langs kysten og stranden. Værelserne er med eget toilet og bad og har alle en invendig altan hvorfra man i læ af vinden kan nyde den storslåede udsigt. En indre svalegang forbinder værelserne rundt om det dobbelthøje indre rum. Fra svalegangen kan stedets liv og aktiviteter fornemmes.



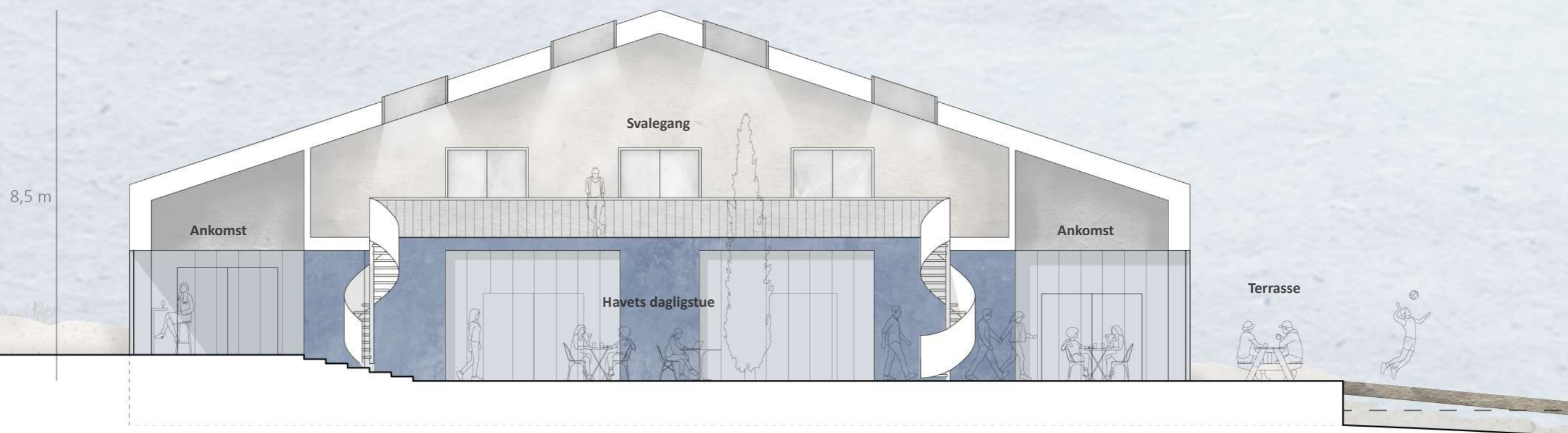
Overnatning med udsigt og tæt relation til hav og strand. (Claus Pryds Hus, Danmark)



Svalegang med overblik over liv og aktivitet

LÆNGDESNIT

Mod nord og syd ankommer man først til et ankomstareal der har adgang til spise- og barområderne. Herefter ankommer man til Havets dagligstue der er et dobbelthøjt rum med ovenlys. I direkte forlængelse af dette rum ligger den brede bade- og bådbro der fører gæsten videre ned til stranden og ud på havet hvor vandsport, vinterbadning etc. kan finde sted. En stærk nord-syd-akse er etableret og forstærker de aktiviteter der kan finde sted her.





Havvand, 100 års hændelse
Kote 2,75

Bade- og bådbro

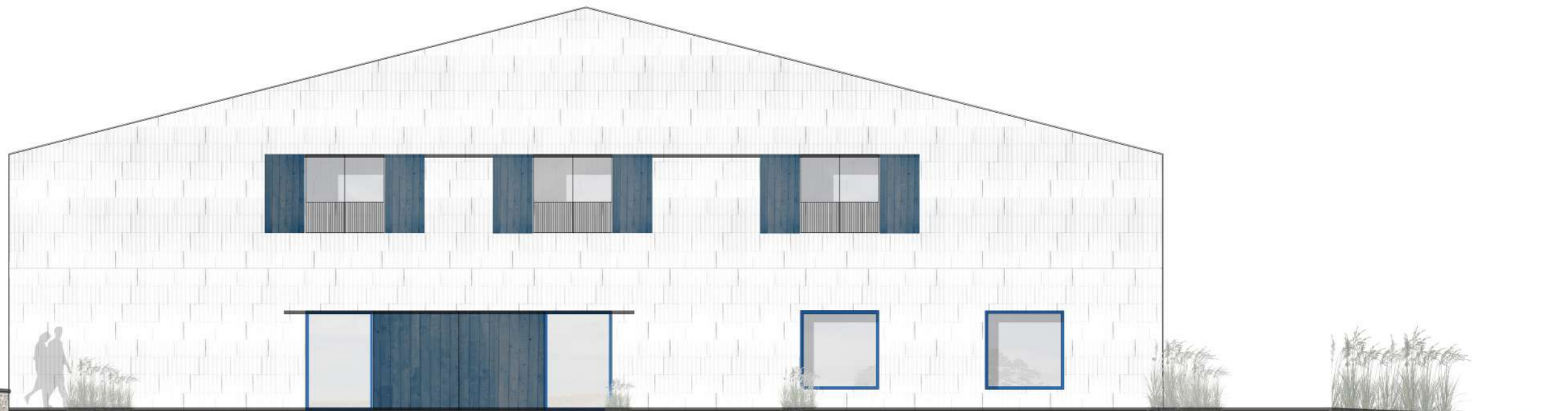
FACADE

EN GENFORTOLKNING AF EN FISKERTYPOLOGI

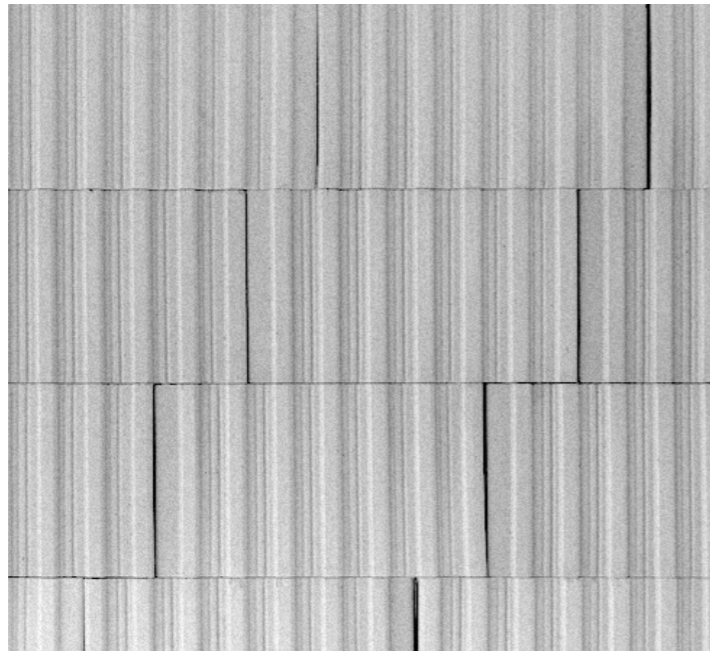
Bygningens sluttede form bevarer det monolitiske udtryk bygningen har i dag. Den hvide monolit er et stærkt genkendeligt udtryk der bevidst arbejdes videre på.

Samtidigt refererer den til bygningens oprindelige form da fiskehallen blev bygget uden de mange fremskud og tilbygninger. Formen er en klar reference til bygningens historiske og kulturelle kontekst.

Facaden er beklædt i hvidpudset fibercement med blå vinduesrammer og portmotiv der ligeledes peger tilbage til fiskeindustrien.



MATERIALE



Mure i hvidpudset Porotherm



Detaljer i blåtbejset træ

AREALOVERSIGT

MAD OG DRIKKE

Café	55 m ²
Bar	55 m ²
Fiskerestaurant	140 m ²
Sunset	58 m ²
	308 m²

KØKKEN

Køkken	50 m ²
Anretterkøkken	20 m ²
Kølerum	12 m ²
Fryserum	10 m ²
	92 m²

BUTIK

Butik 1	30 m ²
Butik 2	30 m ²
Butik 3	20 m ²
	80 m²

ADMINISTRATION

Administration	15 m ²
Lager	13 m ³
	28 m²

VÆRELSER EKSKL. VÅDRUM

Værelse 1	28 m ²
Værelse 2	28 m ²
Værelse 3	28 m ²
Værelse 4	38 m ²
Værelse 5	34 m ²
Værelse 6	38 m ²
	194 m²

FORSAMLING

Event/forsamling	230 m²
------------------	--------------------------

VÅDRUM

Toilet	28 m ²
Toilet + bad værelser	30 m ³
	58 m²

SAMLET AREAL **990 m²**

(Brutto)

SCENARIER 2
NYBYG + EKSISTERENDE

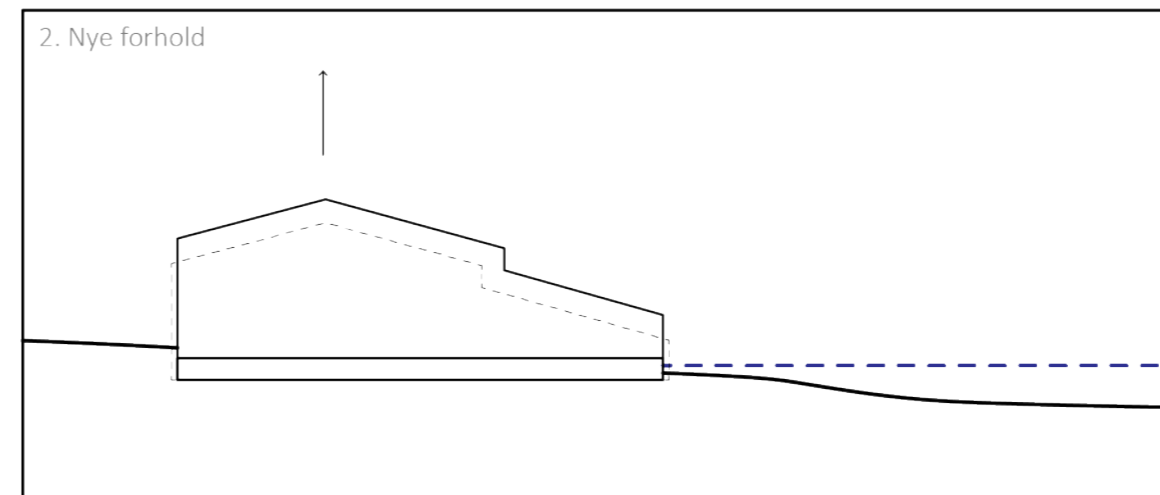
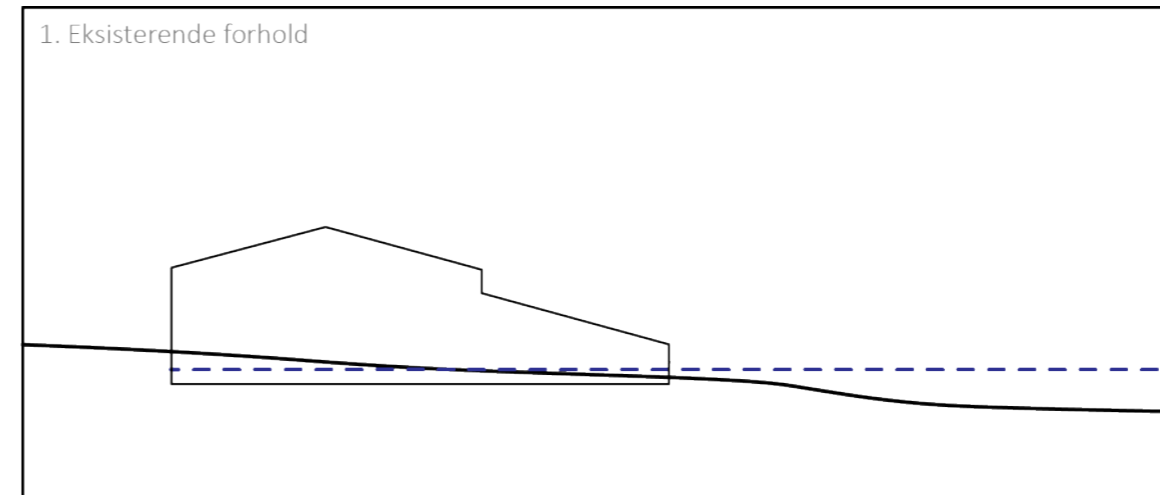
SCENARIO 2

NYBYG + EKSISTERENDE

I scenarie 2 arbejdes der også med et nybyg men med inkorporering af spor fra den oprindelige bygning. Mere konkret arbejdes der i dette forslag med at bevare ydermure af den eksisterende bygning og bygge en ny hævet bygning i samme fodaftryk. Dermed får man foredelene ved en nybygning i forhold til havvandsikring og faciliteter, samtidigt med at man får et unikt udtryk med stærke bånd til den historiske og kulturelle kontekst.

Den nye bygning ligger sig som et nyt volumen omkrænset af de eksisterende mure. Det nye volumen er hævet op og skyder sig derfor op over den gamle mur, og den nye volumen kommer derved til syne ude fra.

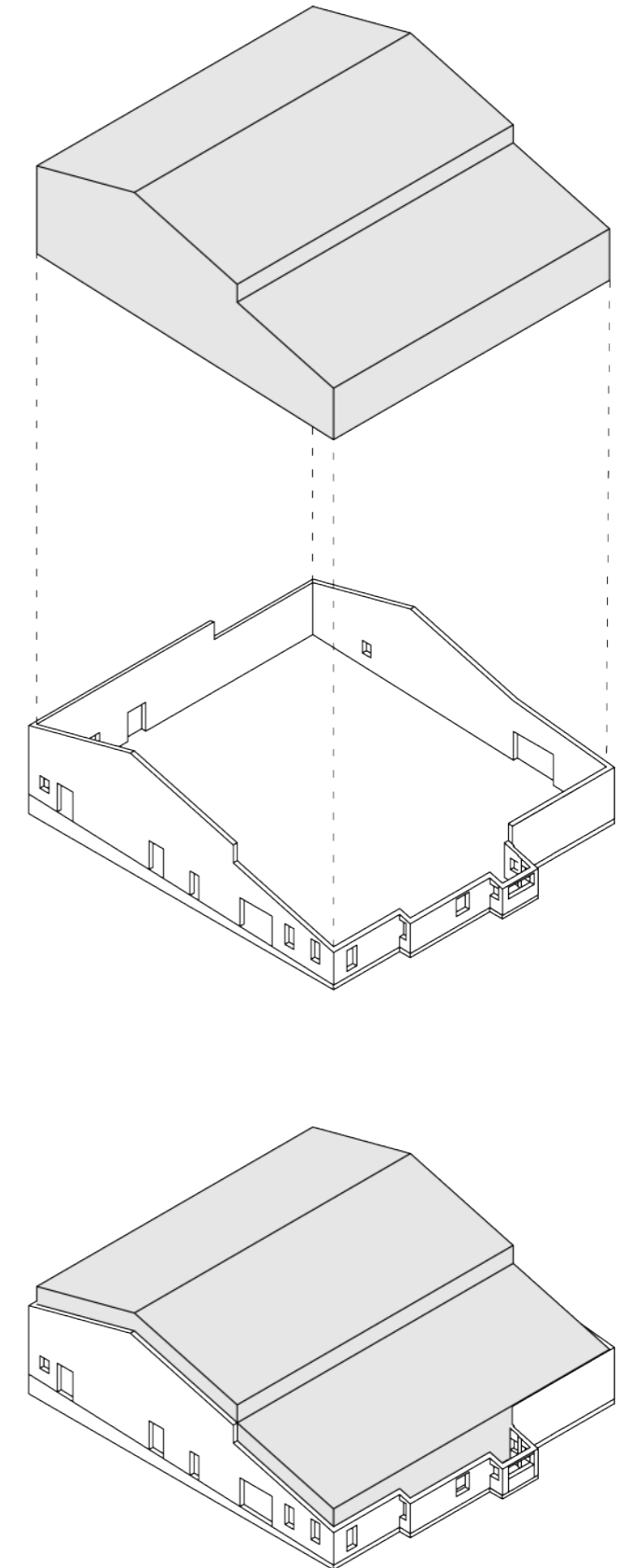
Modsat det første scenarie er der her arbejdet med en stærk øst-vest-retning i bygningen der ligger sig som en naturlig forlængelse af stranden og derved gør det let for strandens gæster at benytte sig af huset som en naturlig del af en rute langs kysten.



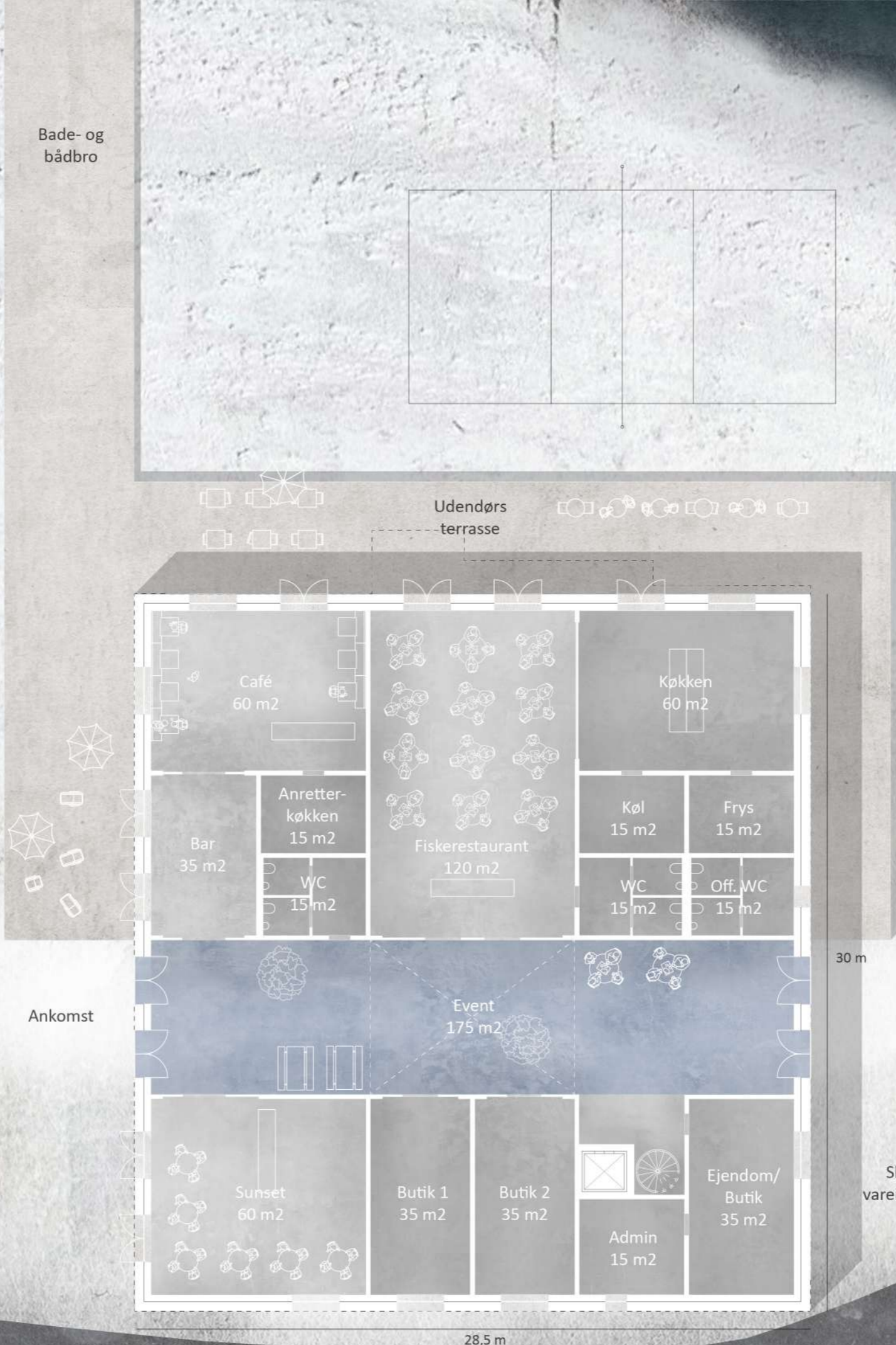
For at forhindre oversvømmelse hæves en ny bygning ved at etablere et nyt hævet dæk. Den eksisterende mur bliver stående og den nye bygningskrop skyder sig derved op over de gamle mure.



Modsat det første scenarie er bygningens hovedbevægelse i en øst-vest-retning og dermed langs stranden og kysten. Derved bliver det indre eventrum en naturlig rute for de mange gæster langs stranden der naturlig bliver ført ind til butikker og bespisning.



Den nye bygning ligger sig som et nyt hævet volumen bagved de eksisterende ydermure.



STUEETAGEN

FORSAMLING OG EVENTS, BESPISNING OG UDELIV

Ankomsten sker enten som gående langs stranden fra øst eller vest, eller man parkerer sin bil på de offentlige parkeringspladser på den anden side af vejen og ankommer til bygningens vest-side. Herfra bliver man sluset in i bygningens centrale event- og forsamlingsrum. Ud til dette rum ligger butikslokaler og bespisning der kan rykke ud i rummet der ligeledes kan benyttes til koncerter etc.

Fiskrere restauranten er placeret mod nord ud til havet og cafe og bar mod nord og vest så man får aftenssolen. Alle faciliteter kan benytte sig af den brede terrasse der fyldes med aktivitet og liv.

Mod vejen ligger butikkerne og sunset der let ses af forbigående der dermed kan tiltrække folk.

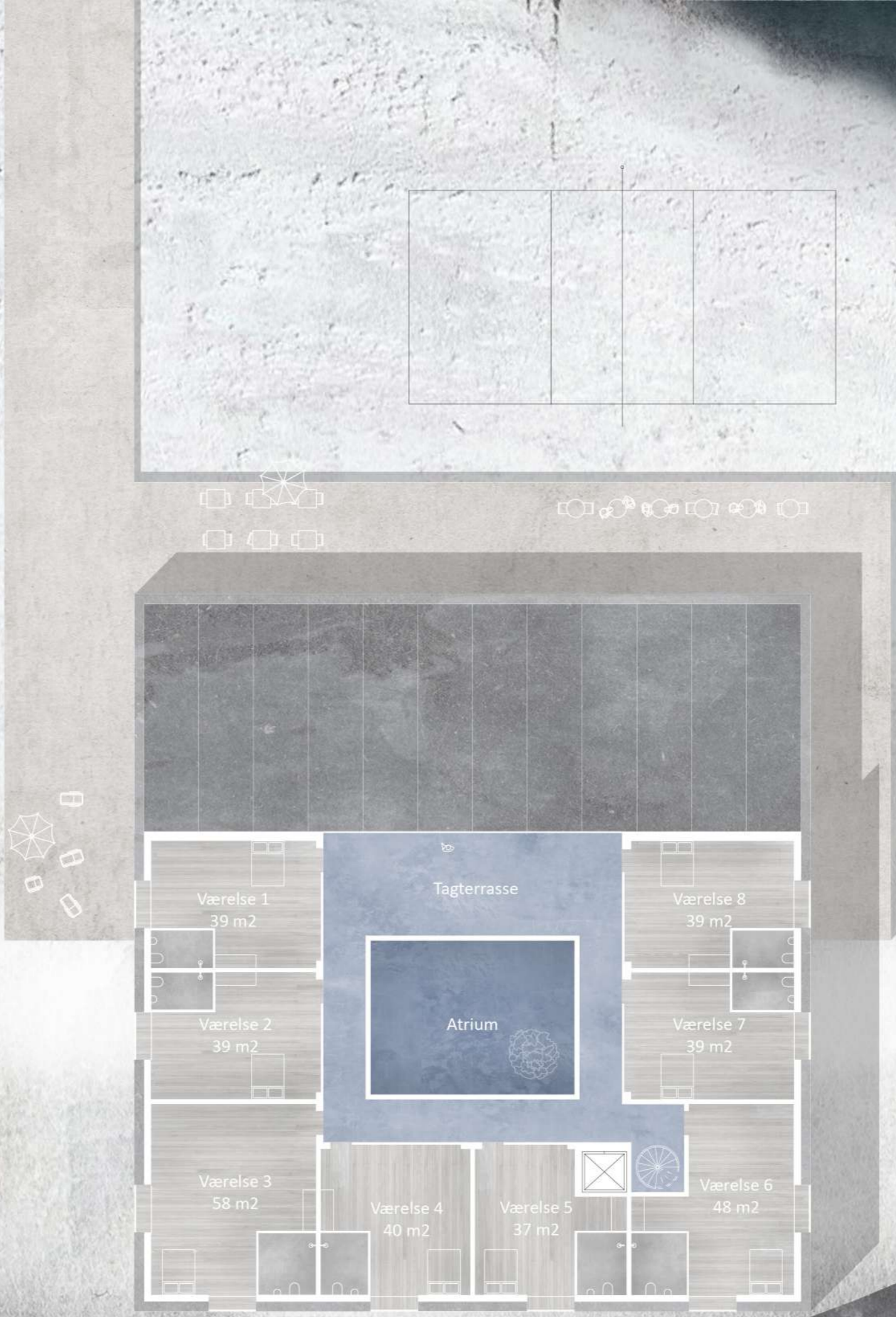
På bygningens øst-side findes der servicefaciliteter, vareindlevering og skrald.



En gammel mur med en ny bygning bagved der skyder sig op.
(Posehuset, Farum)



Et indre atrium trækker lys ind og indbyder til ophold og aktivitet.
(Villa Copenhagen Hotel, København)



FØRSTE SAL

OVERNATNING OG TERRASSE

På bygningens første sal findes der otte værelser i varierende størrelse der placerer sig rundt om et atrium der trækker lys ned til stueetagen. Samtlige værelser har havudsigt og adgang til en stor udendørs terrasse der er nedsænket så den ikke set fra havet. Værelserne har eget toilet og bad og ustyret med en fransk altan.



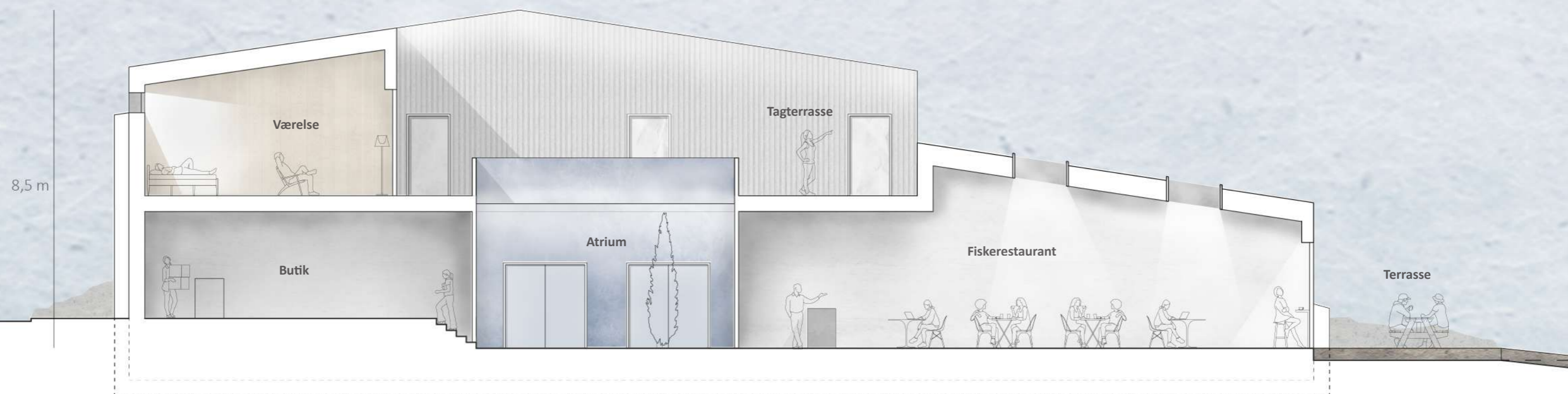
Overnatning i unikke og stemningfulde rammer. (VIPP Loft, København)

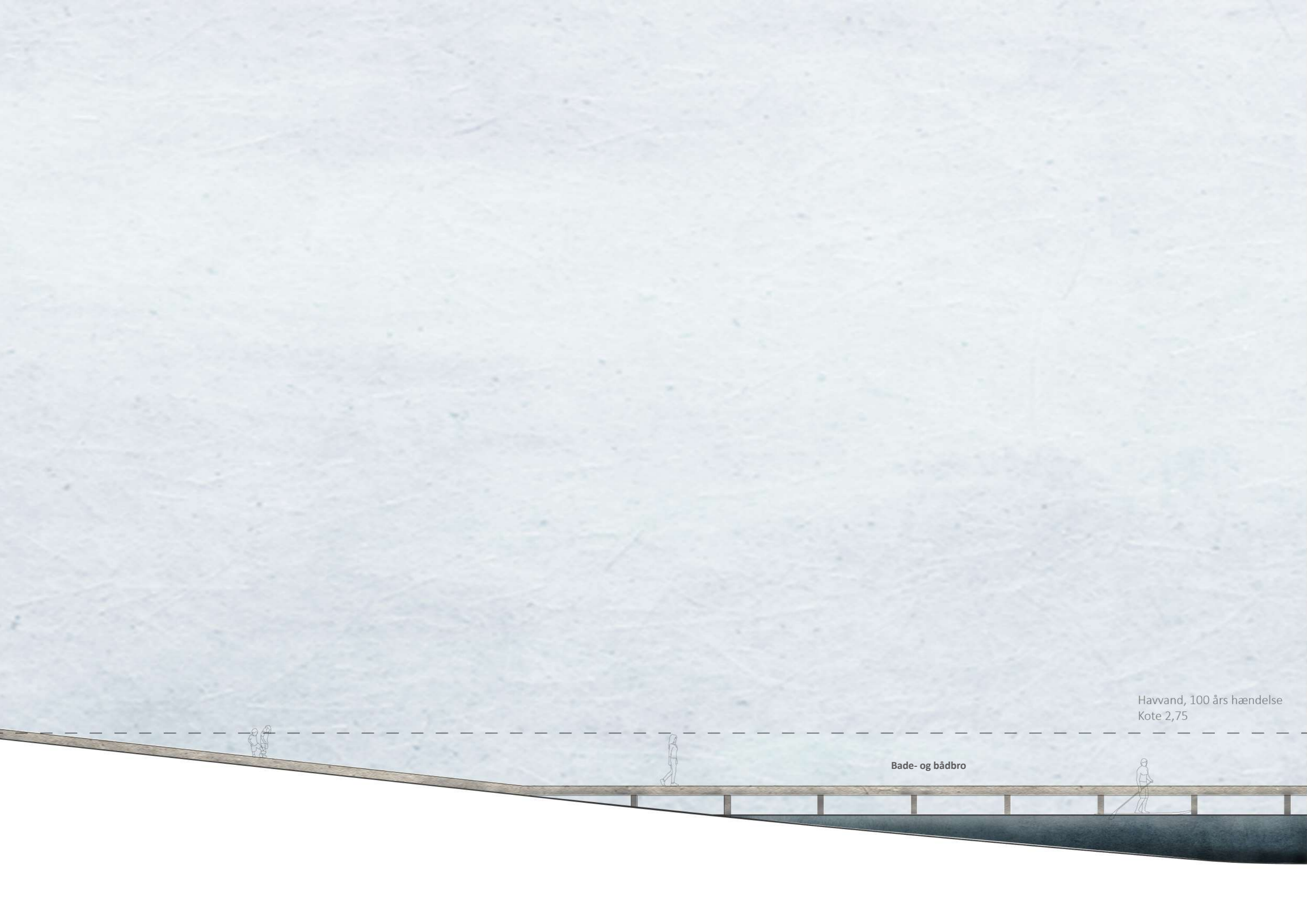


Et eksklusivt spisested i unikke rammer med respekt for historien (Noma, København)

LÆNGDESNIT

Et stort åbent atrium borer sig gennem den dybe bygningskrop og trækker derved lys ind i bygningen og ned i det gennemgående event- og forsamlingsrum. Rundt omkring atriet er samlet butik og restaurant i stueetagen og værelserne i første etagen. Mod havet ligger fiskerestauranten hvis aktiviteter og borde let kan trække ud på den udendørs terrasse. En bred bro fører gæsten videre ud på havet og de aktiviteter der finder sted der.





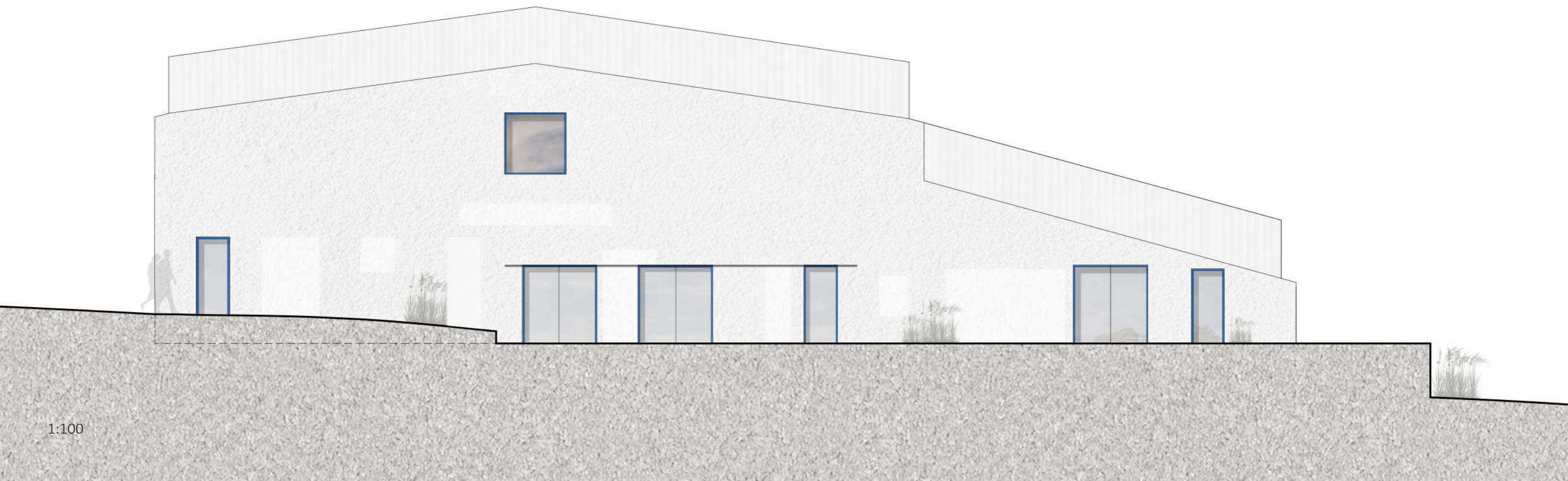
Havvand, 100 års hændelse
Kote 2,75

Bade- og bådbrø

FACADE

EN VIDERFORTOLKNING AF EN FISKERTYPOLOGI

Den nye bygning skyder sig op over den eksisterende ydermur og følger murens heldning der dermed mimer den gamle fiskehals form. De blå vinduesrammer reetableres og referere til et velkendt formsprog omkring den gamle fiskeindustri langs den danske kyst. Nye åbninger laves i den eksisterende mur og de gamle mures til så de er synlige og de gamle spor bevares som en del af facadens udtryk der fortæller en vigtig historie.



MATERIALE



Hvidpudset fibercement (Cembrit)



Eksisterende hvidpudset ydermur



Detaljer i blåtbejset træ

AREALOVERSIGT

MAD OG DRIKKE

Café	60 m ²
Sunset	60 m ²
Bar	35 m ²
Fiskerestaurant	120 m ²

275 m²**KØKKEN**

Køkken	60 m ²
Anretterkøkken	15 m ²
Kølerum	15 m ²
Fryserum	15 m ²

105 m²**BUTIK**

Butik 1	35 m ²
Butik 2	35 m ²
Ejendoms kontor	35 m ²

105 m²**ADMINISTRATION**

Administration	22 m²
----------------	-------------------------

VÆRELSER EKSKL. VÅDRUM

Værelse 1	35 m ²
Værelse 2	35 m ²
Værelse 3	52 m ²
Værelse 4	35 m ²
Værelse 5	32 m ²
Værelse 6	42 m ²
Værelse 7	35 m ²
Værelse 8	35 m ²

301 m²**FORSAMLING**

Event/forsamling	175 m²
------------------	--------------------------

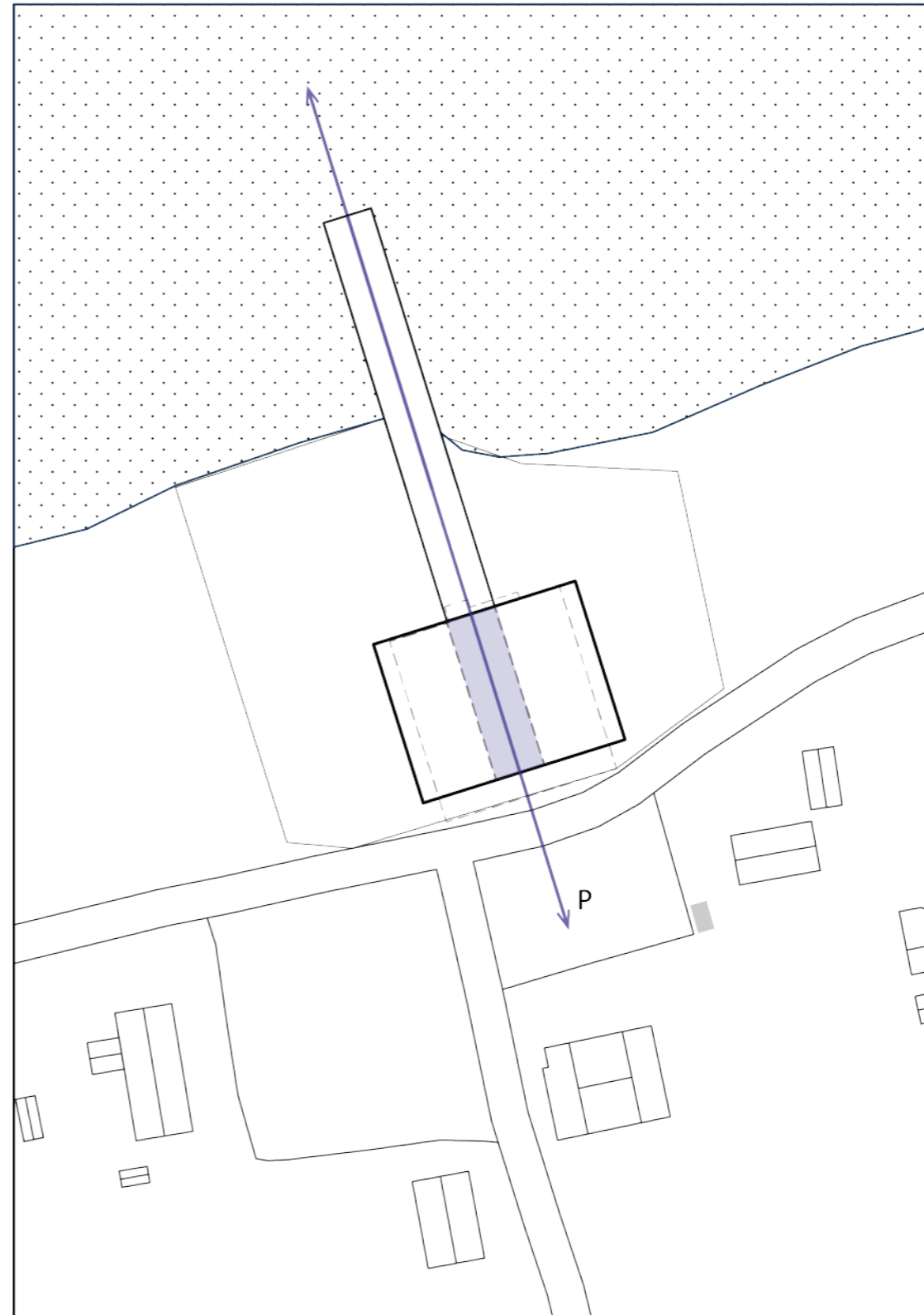
VÅDRUM

Toilet	45 m ²
Toilet + bad værelser	38 m ²

83 m²**SAMLET AREAL****1.066 m²***(Brutto)*

NY BADE- OG BÅDBRO

I begge scenarier arbejdes med etablering af en ny offentlig bade- og bådbrø. Norddjurs Kommune har vist interesse i at bidrage økonomisk til projektet på betingelse af at den bliver offentlig tilgængelig. Hvis broen er en "normal badebrø" skal kystdirektoratet ikke foholde sig til den men udelukkende kommunen. Hvis den bliver bredere og får tilknyttet aktiviteter går det ind under et anlæg på søterritorie og skal sagsbehandles af kystdirektoratet.

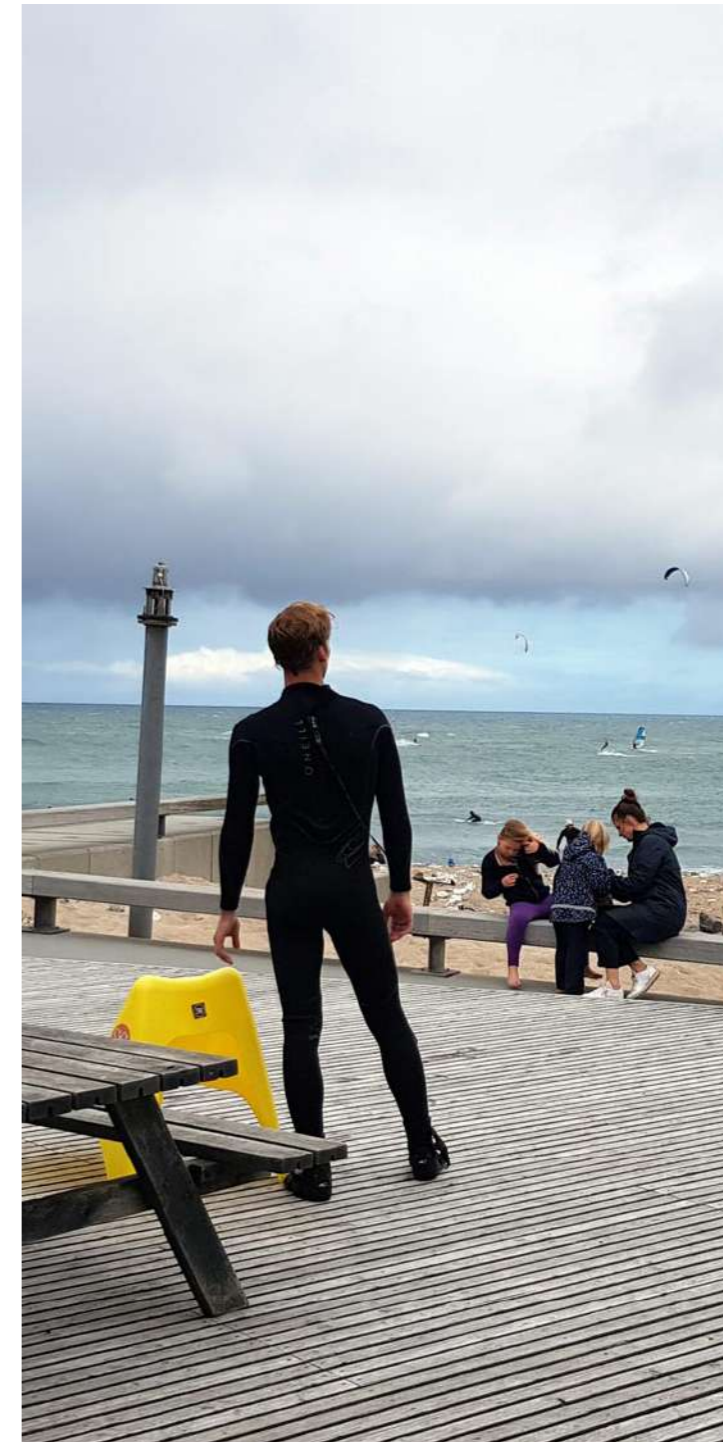




Kastrup Søbad,
København



Helgoland,
København



Promenade,
Klitmøller

BILAG

AREALOVERSIGT

SCENARIO 1

MAD OG DRIKKE

Café	55 m2
Bar	55 m2
Fiskerestaurant	140 m2
Sunset	58 m2

308 m2

KØKKEN

Køkken	50 m2
Anretterkøkken	20 m2
Kølerum	12 m2
Fryserum	10 m2

92 m2

BUTIK

Butik 1	30 m2
Butik 2	30 m2
Butik 3	20 m2

80 m2

ADMINISTRATION

Administration	15 m2
Lager	13 m3

28 m2

VÆRELSER EKSKL. VÅDRUM

Værelse 1	28 m2
Værelse 2	28 m2
Værelse 3	28 m2
Værelse 4	38 m2
Værelse 5	34 m2
Værelse 6	38 m2

194 m2

FORSAMLING

Event/forsamling

230 m2

VÅDRUM

Toilet	28 m2
Toilet + bad værelser	30m3

58 m2

SAMLET AREAL

990 m2*(Brutto)*

SCENARIO 2

MAD OG DRIKKE

Café	60 m2
Sunset	60 m2
Bar	35 m2
Fiskerestaurant	120 m2

275 m2

KØKKEN

Køkken	60 m2
Anretterkøkken	15 m2
Kølerum	15 m2
Fryserum	15 m2

105 m2

BUTIK

Butik 1	35 m2
Butik 2	35 m2
Ejendoms kontor	35 m2

105 m2

ADMINISTRATION

Administration

22 m2

VÆRELSER EKSKL. VÅDRUM

Værelse 1	35 m2
Værelse 2	35 m2
Værelse 3	52 m2
Værelse 4	35 m2
Værelse 5	32 m2
Værelse 6	42 m2
Værelse 7	35 m2
Værelse 8	35 m2

301 m2

FORSAMLING

Event/forsamling

175 m2

VÅDRUM

Toilet	45 m2
Toilet + bad værelser	38 m2

83 m2

SAMLET AREAL

1.066 m2*(Brutto)*

BUDGET FOR PROJEKTET

ANLÆGSØKONOMI

SCENARIO 1

BESKRIVELSE	ANTAL M2	A PRIS	I ALT KR.
Mad og drikke	308	12.000	3.696.000
Køkken	92	15.000	1.380.000
Butik	80	12.000	960.000
Administration	28	10.000	280.000
Værelser	194	10.000	1.940.000
Event/forsamling	230	10.000	2.300.000
Toilet	58	15.000	870.000

Håndværkerudgifter i alt **11.426.000 kr. ekskl. moms**

Bygherreomkostninger øvrigt
(Geoteknik, jura, tilladelser, mm.) 100.000

Byggeplads (2%) 228.520

Uforudsete udgifter (10%) 1.142.600

Rådgiverhonorar
(Arkitekt, bygningsingeniør, Energi, Vvs, El, brand)

10 % 1.142.600 kr. ekskl. moms

15 % 1.713.900 kr. ekskl. moms

Estimeret totalomkostninger **13.939.720 kr. ekskl. moms**
14.611.020 kr. ekskl. moms

SCENARIO 2

BESKRIVELSE	ANTAL M2	A PRIS	I ALT KR.
Mad og drikke	275	12.000	3.300.000
Køkken	105	15.000	1.575.000
Butik	105	12.000	1.260.000
Administration	22	10.000	220.000
Værelser	301	10.000	3.010.000
Event/forsamling	175	10.000	1.750.000
Toilet	83	15.000	1.245.000

Håndværkerudgifter i alt **12.360.000 kr. ekskl. moms**

Bygherreomkostninger øvrigt
(Geoteknik, jura, tilladelser, brand mm.) 100.000

Byggeplads (2%) 247.200

Uforudsete udgifter (10%) 1.236.000

Rådgiverhonorar
(Arkitekt, bygningsingeniør, Energi, Vvs, El, Brand)

10 % 1.236.000 kr. ekskl. moms

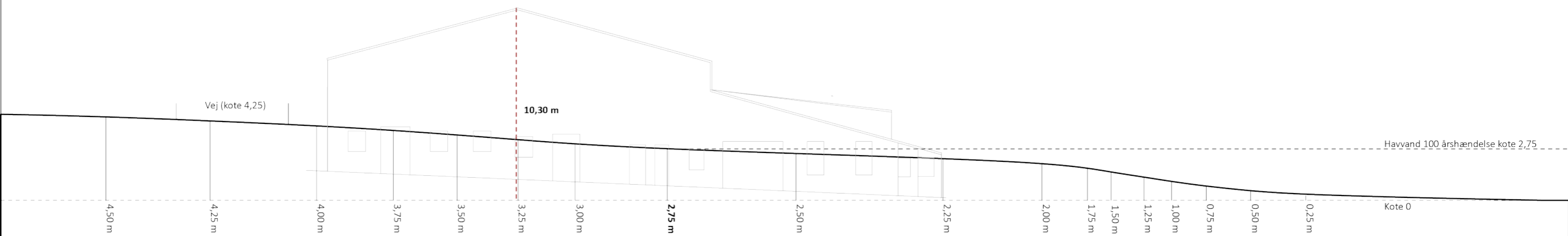
15 % 1.854.000 kr. ekskl. moms

Estimeret totalomkostninger **15.179.200 kr. ekskl. moms**
15.797.200 kr. ekskl. moms

OBS: Priserne er ekskl. inventar og møblering, landskab og tekniske anlæg. Baseret på Benchmark-priser.

HAVVANDSSTIGNING

100-ÅRSHÆNDELSE

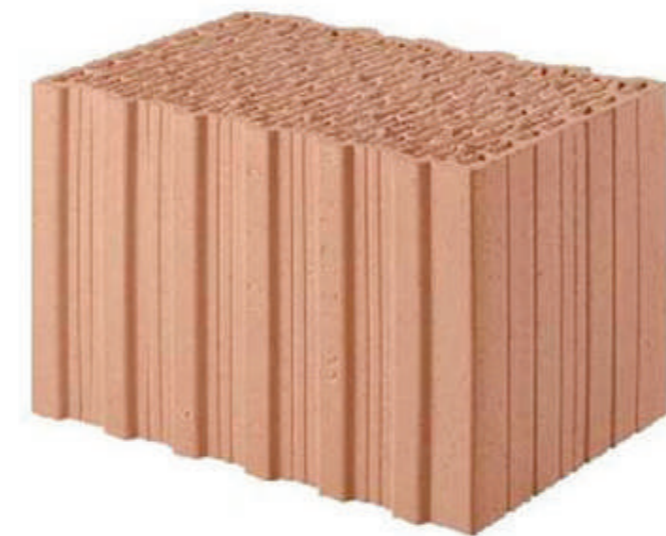
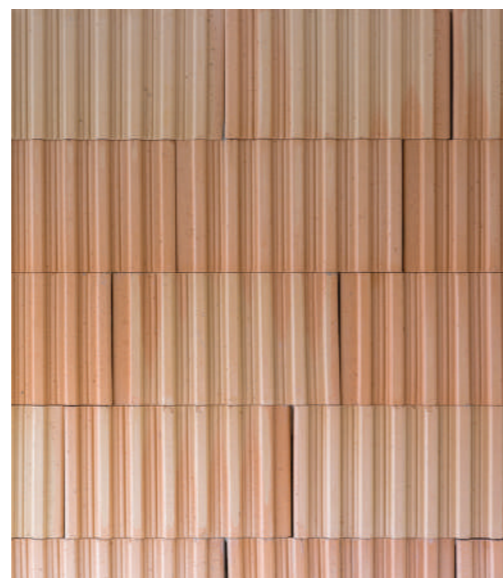


MATERIALE

PRISER



Cembrit Patina Inline - Fiberbeton.
Monteres som facade uden på bærende konstruktion.
Pris: Ca. 530,- pr. m²



Porotherm - Ler.
Stables som byggeklodser og er både bærende og isolerende.
Pris: Ca. 640,- pr. m²
40,- pr. Blok. 1 Blok = 24,7 x 42,5 x 24,9