



Makrelfabrikken

Ansøgning efter forsøgsordning for kyst- og naturturisme

NORRØN
TERRITORY FOR DREAMING

Makrelfabrikken - Ansøgningsmateriale

December 2023

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

OPGAVE OG VISION	6
Krav fra Forsøgsordningen	7
Makrelfabrikken - Værdiskabelse	8
Projekt "Det Gode Strandliv"	10
BAGGRUND OG HISTORIK	
Baggrund	14
Historisk Overblik	16
Stedets og Bygningens Historie	17
IDEOPLÆG	18
Introduktion og målgrupper	20
Designprincipper	24
BILAG	44
Ansøgning om tilladelser og dispensationer	46
Anlægestimat	47
Oversigtskort	48
Eksisterende bygning	50
Eksisterende og fremtidige forhold	52

”Fisken er også en af mine venner,” sagde han højt.
Jeg har aldrig set eller hørt om sådan en fisk.”

Den gamle mand og havet,
Ernest Hemingway



Makrelfabrikken set fra vandet

Opgave og vision

Fjellerups og Makrelfabrikkens historie kombineret med en stigende efterspørgsel på produkter og unikke oplevelser indenfor kystturismen kalder på en genoplivelse af Makrelfabrikken som motor og fabrik for liv, leg og nydelse i utraditionelle kulturhistoriske og uformelle rammer midt i kystlandskabet.

I den nordligste del af Djursland, i Fjellerup, midt i strandzonen, ønskes at skabe et nyt centralt punkt for kommercielle og offentligt tilgængelige gastronomiske oplevelser såvel som natur- og fritidsoplevelser.

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.

Bygningen - Makrelfabrikken - med sin beliggenhed ved vandkanten og rige lokalhistorie, har historisk været et knudepunkt for fiskeindustrien og festlige arrangementer som strandkro og diskotek. Samtidig er den omgivet af et sommerhusområde og campingpladser.

I 2024 åbner muligheden for at søge dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og omdanne tomme bygninger til turismerelaterede formål. Dette øjeblik markerer en unik mulighed for at udvikle den gamle bygning i strandbeskyttelseszonen til et særegent samlings- og omdrejningspunkt for turister og lokale sommerhusejere.

Ambitionen er nu at forvandle den nedslidte makrelfabrik til et arkitektonisk mesterstykke, der ikke kun tjener som et samlingssted for mennesker med en fælles interesse i kystnaturen, men også skaber en unik oplevelse for turister både til lands og til vands. Projektets drivkraft udspringer af en ambition om at genoplive stedet gennem et kommercielt og offentligt program, med et fokus på gastronomi og det blå friluftsliv med respekt for den omkringliggende natur. Dertil ønskes at implementere et innovativt hostelkoncept med fiskeriet som et centralt narrativ.

Der lægges særlig vægt på, at projektet indpasses arkitektonisk med hensyn til den omkringliggende natur og landskabet samt indeholder initiativer, der positivt bidrager til naturen og fremmer meningsfulde naturoplevelser.

Projektet er en integreret del af det kommunale projekt "Det gode strandliv," der fokuserer på at udvikle støttefaciliteter til det blå-grønne friluftsliv og har potentiale til at skabe vækst og udvikling i kyst- og naturturismen. Med projektet stræbes der efter at skabe en destination med dybe lokale rødder, der fungerer som et pejlemærke og reason-to-go for besøgende fra ind- og udland.

Krav fra forsøgsordningen

Med fed er herunder markeret hvilke dele af kravene som projektet Makrelfabrikken søger at understøtte og udvikle ud fra.

Kriterie 1

“Projekterne har et væsentligt potentiale til at skabe **vækst og udvikling** i kyst- og naturturismen og **øget tiltrækning af turister** samt via **nyskabende elementer er særegne**, så de kan bidrage til udviklingen af turisme i Danmark”

(jf. planlovens § 4 a, stk. 1, nr.).

Kriterie 2

“Etableringen af de konkrete projekter sker i tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter eller ved omdannelse af eksisterende, overflødiggjorte bygninger inden for strandbeskyttelseslinjen, og er **i overensstemmelse med de sammenhængende turistpolitiske overvejelser i kommunalbestyrelsens planlægning for turisme samt kommunalbestyrelsens planstrategi**”

Kriterie 3

“Projekterne **indpasses arkitektonisk** og opføres under særlig **hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet**”

(jf. planlovens § 4 a, stk. 1, nr. 3).

Kriterie 4

“Projekterne indeholder tiltag, som **bidrager positivt til den omkringliggende natur og også gerne til gode naturoplevelser**”

(jf. planlovens § 4 a, stk. 1, nr. 4).

Makrelfabrikken - værdiskabelse

Øger tiltrækningskraft indenfor kystturismen

- Har potentiale i forhold til at skabe vækst og udvikling inden for kystturismen, med mulighed for at generere arbejdspladser og overnatningsmuligheder.
- Danner rammer for lokale kommercielle aktører inden for både restaurationsbranchen og outdoor- og adventure-aktiviteter.
- Tilbyder unikke og særegne oplevelser, herunder overnatning og bade faciliteter.
- Danner rammer for lokale kommercielle aktører inden for restaurationsbranchen, samt outdoor- og adventure-aktiviteter

Understøtter blå-grønne oplevelser

- Fabrikken opstår som et pausested for eksempel vandre- og cykelturister og tilbyder varme senge og bade.
- Der etableres faciliteter til kajakker, SUP med mere, som understøtter adgang til naturen og vandet.
- Med mulighed for sejlads til og fra Makrelfabrikken, kan der der tilbydes tursejlads og f.eks. "havsafari".

Makrellen - en reson-to go attraktion

- Der er stor efterspørgsel på unikke overnatningsmuligheder i naturen. I stedet for at sprede enheder i landskabet, tages der hensyn til natur og landskab ved at placere overnatningsdelen på første sal.
- Makrelfabrikken transformeres til en ikonisk bygning, et fyrtårnsprojekt for Norddjurs Kommune.
- Det ønskes at opføre to nye bygninger. Disse to indpasses i landskabet ved at trække klitlandskabet op omkring bygningerne, og der anlægges græs på taget.
- Projektet indeholder nyskabende elementer, såsom et kysthostel med et badehus, der bygger på fiskerikulturarv som narrativ.

Der eksisterer et markant potentiale for kyst- og naturturismen ift. at imødekomme gæsternes ønsker til og glæde ved udeliv og outdoor-oplevelser. Dette potentiale skal indfries.

Kyst- og naturturismen skal genopfinde naturnære overnatningsmuligheder, der med udgangspunkt i design, originalitet og kompromisløs tilgang til bæredygtighed styrker både naturen og lokalsamfundet, og giver gæsterne uforglemmelige ferieoplevelser.

Uddrag fra Dansk Kyst og Naturturisme

Det gode strandliv

Fjellerup Strand, nedslag, der skaber udvikling

Projektet "Fjellerup Strandliv" består af et sammenhængende projekt med fire nedslag, som tilsammen danner et forløb med rammer for det blå-grønne udendørs- og friluftsliv.

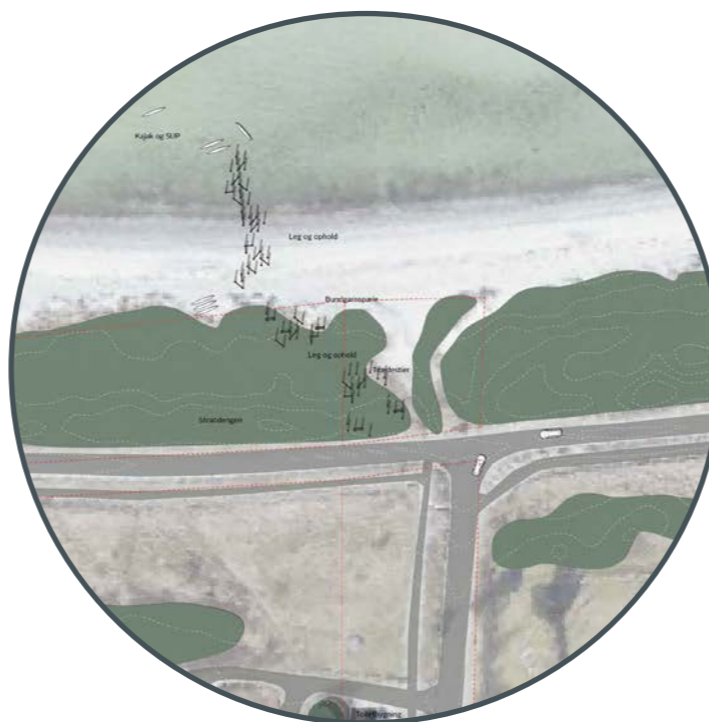
"Makrelfabrikken" med hofde og slæbested er udpeget som nedslag nr. 3 og udgør en del af den samlede røde tråd.

Foruden visionen om leg, opholdsarealer og slæbestedet ønskes med dette materiale at tilføje endnu et lag, som skal være med til at understøtte "Fjellerup Strandlivs" vision om et godt strandliv som generator for udvikling.

Makrelfabrikken understøtter projektet "Det Gode Strandliv" med følgende:

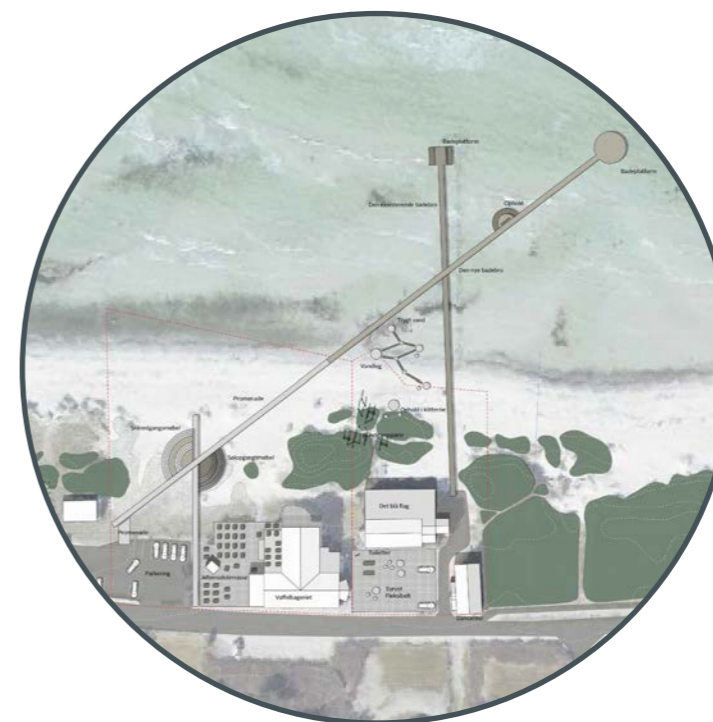
- Renovering af slæbestedet til glæde for kajakker, SUP og småbåde.
- Renovering af hofden, hvor der etableres bade-/bådebro samt flydepontonsbro, hvilket gør sejlads muligt.
- Hofden udarbejdes med bade- og opholdstrappe.
- Ny bygning med offentligt program, f.eks. omklædning, formidling, grejbank, kajakhotel m.m.
- Tilbyder et kommercielt program med bespisning, overnatning og tursejlad.
- Projektet udarbejdes med udgangspunkt i det maritime og lokalhistoriske.

"Det Gode Strandliv" er udarbejdet af Labland Architects.



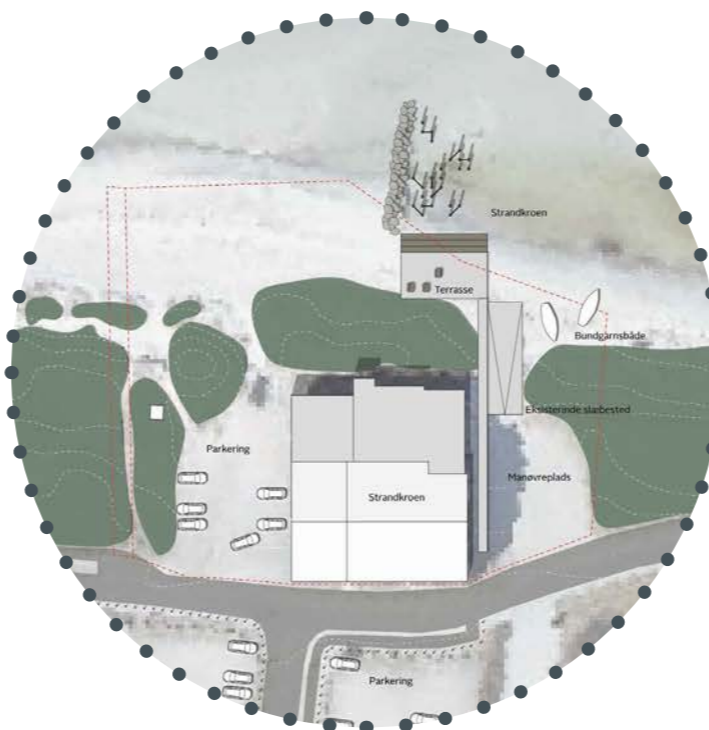
Nedslag 1

- leg og ophold
- bungarnspæle
- port /ankomst



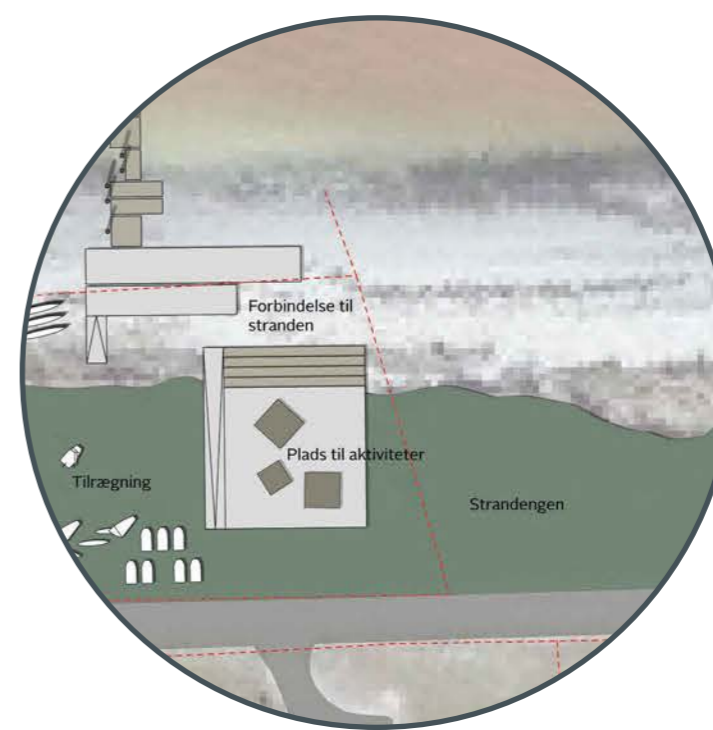
Nedslag 2

- badning, leg og læring
- opholdsarealer



Nedslag 3

- leg og ophold
- slæbested



Nedslag 4

- outdoor og sport
- kulturhistorisk

Leg og ophold
Bundgarnspæle
Port / ankomst

Badning, leg og læring
Opholdsarealer

Leg og ophold
Slæbested

nedslag 4

nedslag 2

nedslag 3

Outdoor og sport
Kulturhistorisk

nedslag 1

— forløbet

Oversigt over nedslag udarbejdet af LABLAND architects fra projektet, Det gode strandliv, Fjellerup strand. Nedslag der skaber udvikling.

BAGGRUND OG HISTORIK



Baggrund

Ildsjælen og eventyren Arne Niemann

Makrelfabrikken og grunden ejes af den alsidige ildsjæl, Arne Niemann, en mand med mange talenter og kasketter. Arne har med succes ledet forskellige turismeprojekter i Grønland, herunder i Uummannaq og Ilulissat, og har sat sit markante aftryk på turismeudviklingen. Spektakulære begivenheder som julekalenderfilmene i Uummannaq og VM i isgolf er blot nogle eksempler. Udover dette driver han et bryggeri i Grønland, ejer IceCap Explorer og har tidligere drevet to hoteller med café. Derudover har han også ejet og drevet en fiskefabrik.

Et unikt udviklingsmateriale

Makrelfabrikken er beliggende i Fjellerup-området, hvis økonomiske fundament historisk set har været fiskeri, men som i dag er centreret omkring turisme, hvilket gør den gamle makrelfabrik til et unikt udviklingspotentiale. Med Arne Niemanns omfattende erfaring inden for fiskeri, hoteldrift, adventureture og gastronomi kombinerer Arne nu alle sine lidenskaber og kundskaber i et luksuriøst projekt, Makrelfabrikken. Dette projekt sigter mod at skabe en oplevelse, der berører både turister og lokalbefolkning.

På nordsiden kan man se resterne af et tilhørende anlæg af beton og sten, som strækker sig ud i vandet og har været brugt til at transportere fangsten til land. Bygningen har indtil cirka 1995 været anvendt til fiskerierhverv, hvor der udover den primære anvendelse som fiskehal også har været indrettet en mindre fiskeforretning.

Eventyr er et nøgleord

For Arne Niemann er eventyr et nøgleord, hvilket gælder både for ham selv og hans gæster. Med ambitionen om, at ingen forlader Makrelfabrikken uden mindeværdige oplevelser, rejser han verden rundt og henter inspiration fra sine eventyrlige ture, der inkluderer bjergbestigning på Kilimanjaro i Afrika, Mount Apo på Filippinerne, Basecamp i Nepal, vildmarksture i Vietnam, Laos, Cambodia og Thailand, samt senest en 1500 km lang sejltur til Thule og op på toppen af Dundas-bjerget.

Bidrager til turismeudviklingen

Med Arne Niemanns erfaring er der garanti for, at Makrelfabrikken bliver en generator for kvalitetsbevidste oplevelser, som kan understøtte og bidrage til turismeudviklingen med respekt for det eksisterende kulturhistoriske byggeri og for landskabet og naturen.



Fjellerup Strand,
Makralfabrik



Indgangsparti fra øst



Facade mod nord og Kattegat



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 mænd.

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 af 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 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 kraftig vækst

i samfundsøkonomien, og mulighederne for fritidsaktiviteter blev øget, bl.a. som følge af Ferielovens vedtagelse i 1953. Al ubenyttet jord i Fjellerup-området blev udstykket i små grunde og bebygget med sommerhuse.

I dag består Fjellerup-området af Fjellerup By, en landsby med omkring 300 indbyggere, og store sommerhusområder med i alt ca. 1790 sommerhuse.

Stedets og bygningens historie

Fjellerup strand og Makrelfabrikken



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 makrel 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.



Makrelfabrik

Bygningen ved Klitvej nr. 9 blev bygget som en makrelfabrik hvor man rensede og nedkølede de mange makreller der bliver fisket her. Når bundgarnene var røgtet blev fisken landet i bygninger på stranden. Makrelfabrikken er en af de bygninger, hvor fiskene blev rensede. Bygningen var en betydende arbejdsplads med mange ansatte.



Strandkro

Efter 1995 har den gamle fiskeribygning haft en række blandede funktioner. Bygningen har gennem tiden huset strandkro, grillbar, iskiosk, udlejningslokaler, tøjbutik, bar og et diskotek 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.

IDEOPLÆG

Det gode strandliv - Makrelfabrikken en del af en helhed

Introduktion

På de følgende sider udfoldes, hvordan Makrelfabrikken kunne transformeres til et levende sted for alle gennem aktiviteter, overnatning og bespisning.

Materialet er udarbejdet som et ideoplæg med visioner og ideer til, hvordan fabrikken kunne komme til at se ud, og hvordan den kan danne ramme om forskellige oplevelser.

Da materialet er på idestadiet, betyder det også, at det ikke nødvendigvis kommer til at se ud præcis som det, f.eks. visualiseringerne viser projektet.

Makrelfabrikkens fremtidige anvendelser

Den eksisterende bygning skal anvendes til restaurant/spisested, mikrobryggeri, kommerciel overnatning, badehus, multirum til events, forsamlinger, udstillinger samt andre turismerelaterede erhverv som f.eks. feriehusudlejningskontor og mindre butikker. Den nye vestvendte bygning ønskes anvendt til f.eks. vinteropbevaring af mobile pavilloner og mobil sauna, borde, stole og flydebro. Om sommeren anvendes den til spisebar og serveringsområde. Den nye østvendte bygning ønskes anvendt til f.eks. et offentligt program som kunne indeholde omklædning, bruser, grejbank, kajakhotel osv.

Gårdrum mellem bygningerne

Mellem den eksisterende bygning og de to nye bygninger fjernes de eksisterende parkeringspladser for at skabe et levende "gårdrum". Det vestvendte gårdrum skal anvendes til serverings- og eventområde i

sommermånederne, mens det østvendte f.eks. anvendes som adgangsvej til vandet, slæbested og bro. Derudover skal det fungere som pausested og støttepunkt for det grønne og maritime friluftsliv og outdoorliv. I vintermånederne pakkes alt udstyr, grej, møblement og mobile enheder ind, og gårdrummene vil stå tomme.

Høfden

Det skønnes, at den eksisterende høfde i dag er i dårlig stand. Der er derfor behov for at istandsætte den for at fastholde dens funktion i forhold til erosion. Der er endnu ikke foretaget tekniske forundersøgelser af høfden, og dermed kan en endelig dimensionering ikke fastlægges. Når høfden renoveres, vil der være fokus på den marine biodiversitet i forhold til valg af sten og materialer, så høfden også tjener som et "rev".

Badebro og flydebro

Som en del af høfden etableres en badebro med en mindre bade/kajaktrappe. I forlængelse af høfden etableres en flydebro, som tages ind om vinteren og opbevares i de nye bygninger. Flydebroen har til formål at give mulighed for småbådsejls til Makrelfabrikken samt kajak, SUP osv. Længden af flydebroen skal dimensioneres, så der er vanddybde nok til at kunne sejle dvs. ca. 1,5 m vanddybde. På historiske kort ses det, at en bro har gået langt ud i vandet for at få vanddybde nok til sejls.

Slæbestedet

Det eksisterende slæbested renoveres og skal anvendes til offentlig brug for småbåde, kajak, SUP mm.





Målgrupperne

Makrelfabrikken henvender sig til den voksende gruppe af outdoor-turister, som søger ud i den danske landskab for at nyde naturen, lokale råvarer og afslapning i socialt samvær med andre.



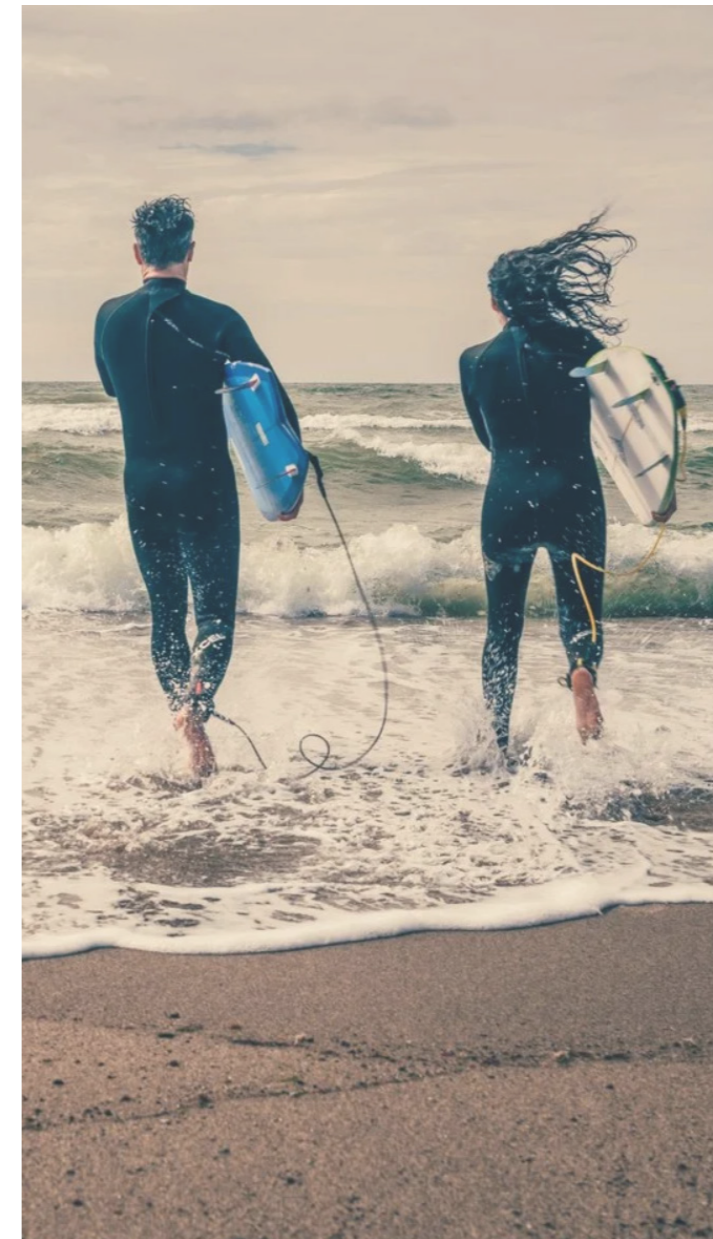
CYKEL- OG VANDRETURISTER

Makrelfabrikken kan tilbyde en naturskøn overnatning og kortvarigt 'pitstop' for de mange cykel- og vandreturister, som færdes langs kysten. Her kan besøgende tage et hvil, forsyne sig og lappe cyklen, inden turen går videre.



LOKALE SOMMERHUSGÆSTER

For områdets sommerhusgæster og borgere kan Makrelfabrikken tilbyde flere lokalforankrede kystoplevelser og styrke områdets attraktionsværdi som helhed.



BADE- OG LEISURETURISTER

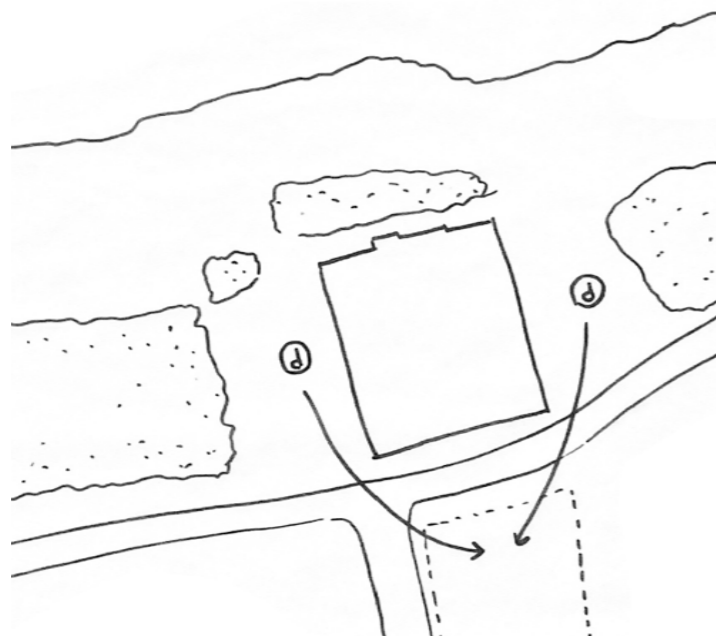
Med mulighed for udlejning af grej til forskellige maritime aktiviteter kan Makrelfabrikken skabe nye muligheder for at udfolde sig langs kysten. Det kan bidrage til at tiltrække flere kystturister med interesse for vandsport.



MAKRELLLEN
MAKRELLLEN

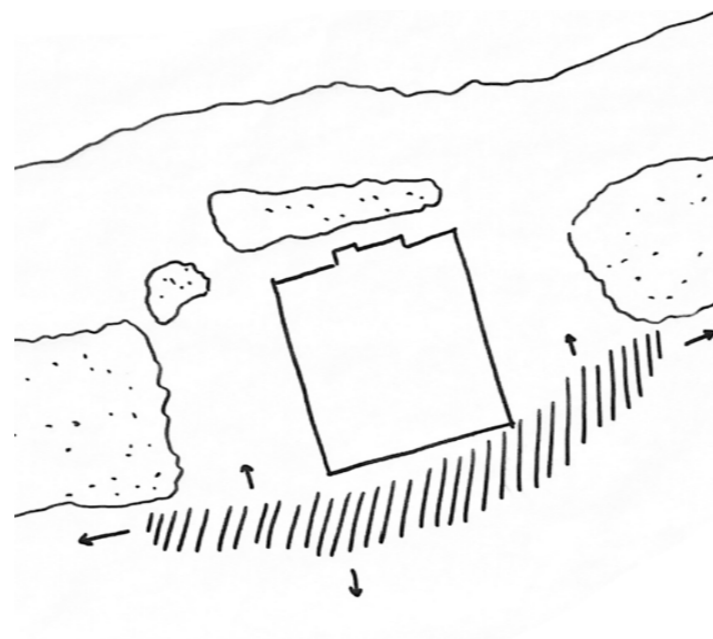


Designprincipper



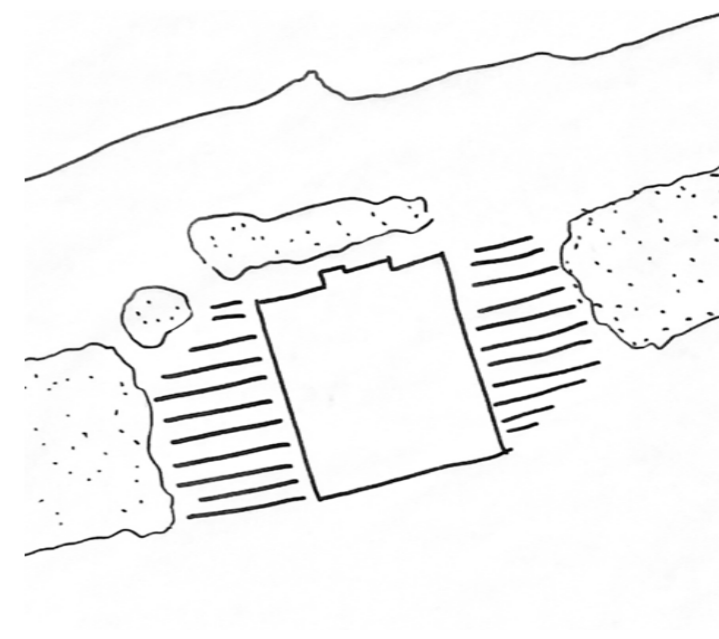
FLYTTE PARKERINGSPLADSEN

I dag ligger parkeringspladserne i første række, skåret ind i landskabet og naturen. Det foreslås, at parkeringen flyttes til den offentlige parkeringsplads modsat Klitvej for at trække bilerne væk fra kystzonen.



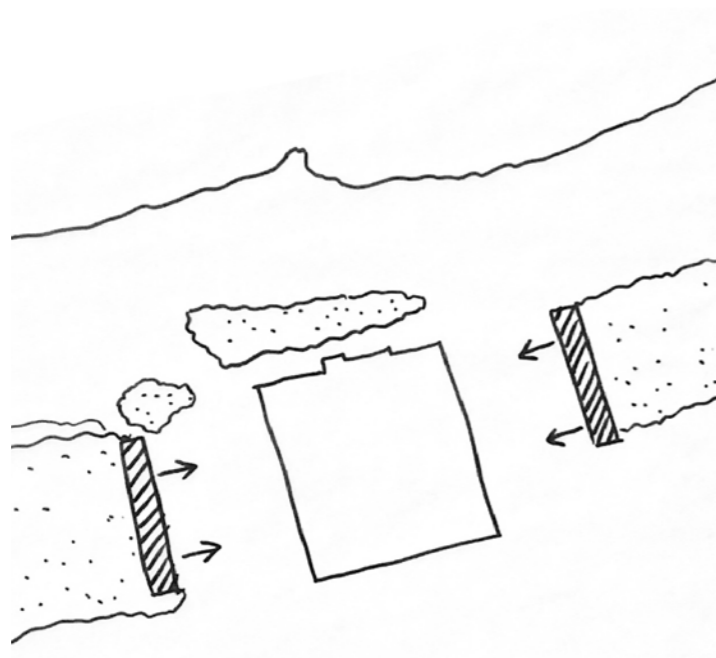
SHARED SPACE LØSNING

Klitvej er i sommerperioden en trafikeret vej. Den forventede stigning i gæster og flytning af parkering medfører et behov for at regulere trafikken ved f.eks. at sænke hastigheden eller indføre andre foranstaltninger, som kan øge sikkerheden. Her kan et 'shared space' blive en effektiv løsning, der samtidig skaber forbindelse til Fjellerup Strand Museum på den anden side af vejen.



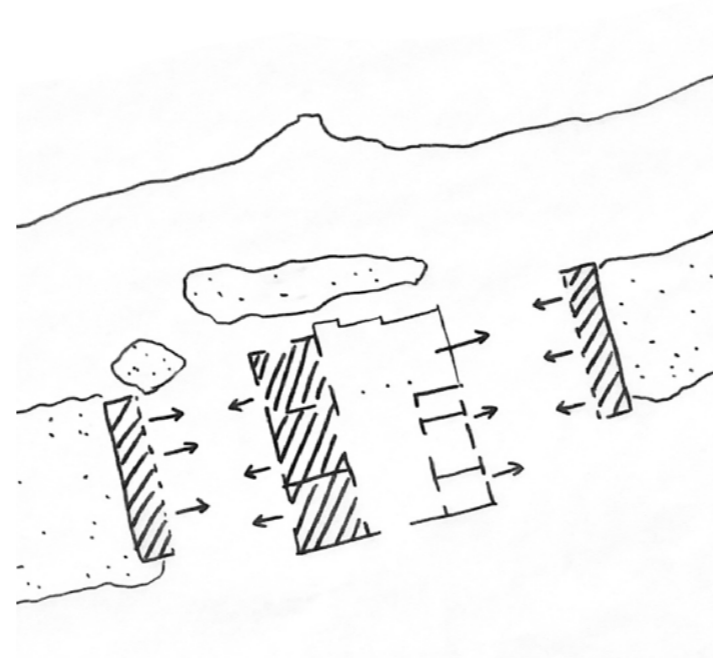
AKTIVERING AF AREALER

Ved at flytte parkeringspladsen opstår muligheden for at aktivere de vest- og østvendte arealer. Derved skabes der mulighed for at udfolde aktiviteter og bespisning i sammenhæng med stranden og havet.



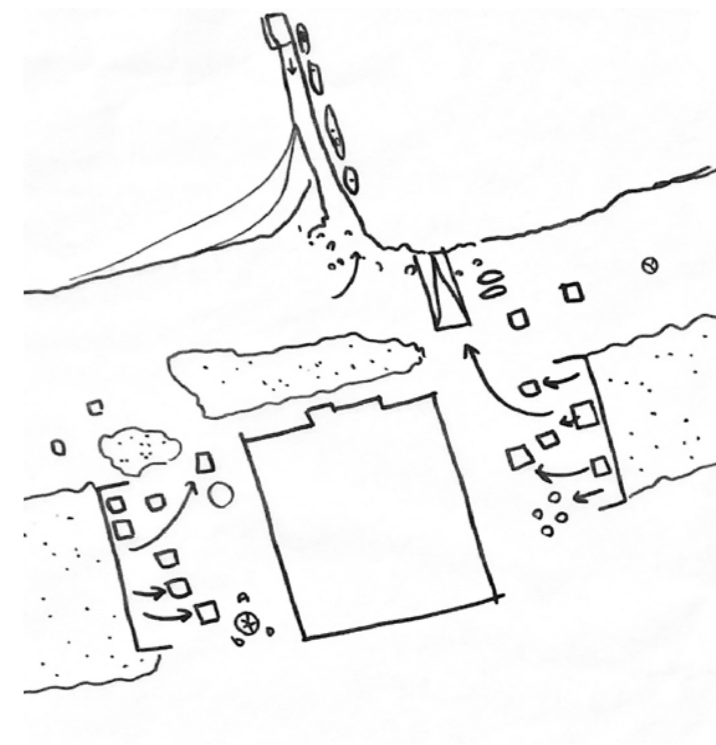
UDVIDELSE AF BYGGEMULIGHEDER

De nye arealer med plads til rekreativ udfoldelse og kystaktiviteter skaber samtidig et behov for at kunne tilgå redskaber, strandmøbler o.lign. Ved at placere to udhuse, som "putter sig ind i landskabet" på hver side af bygningen, opfyldes dette behov. Om sommeren bliver de overdækkede arealer brugt til events og bispisning, mens de om vinteren er opbevaring for grej og mobile enheder.



KOMMERCIELLE OG OFFENTLIGE AKTIVITETER

Det vestlige udhus kan understøtte kommercielle aktiviteter og skabe et attraktivt rum mellem bygningerne. Det østvendte udhus kan understøtte offentlige formål, såsom omklædning, bruser, grejbank o.lign., som kan støtte det kommunale projekt 'Det Gode Strandliv'.



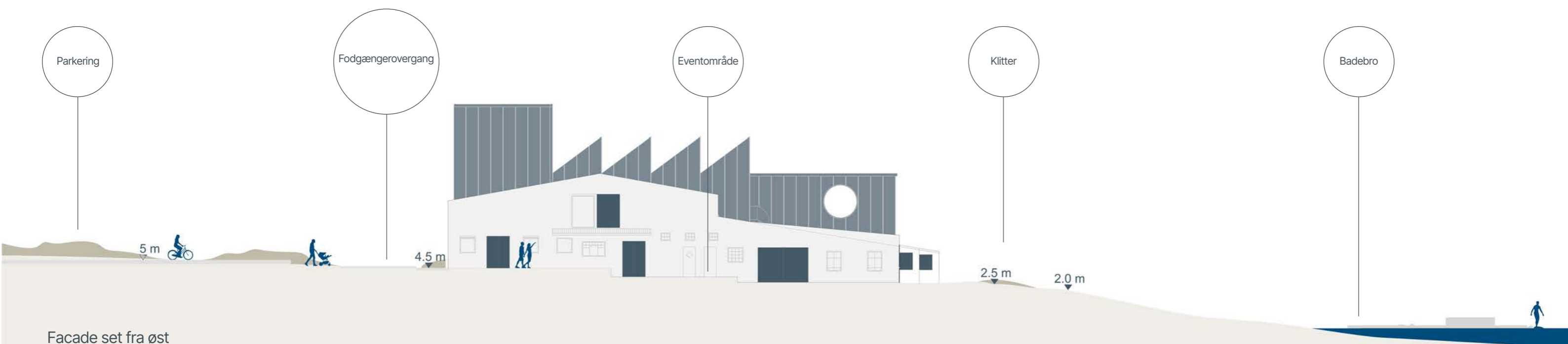
OM SOMMEREN KAN LIVET UDFOLDES, OG VINTEREN FÅR NATUREN PLADS

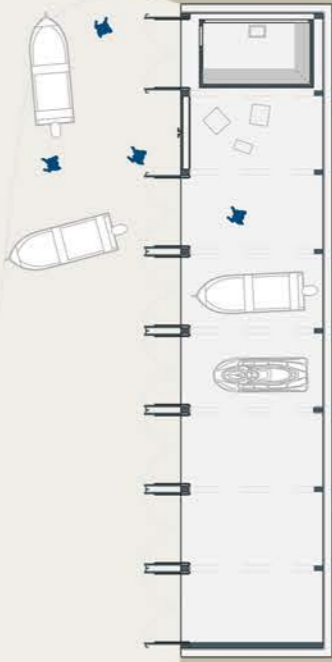
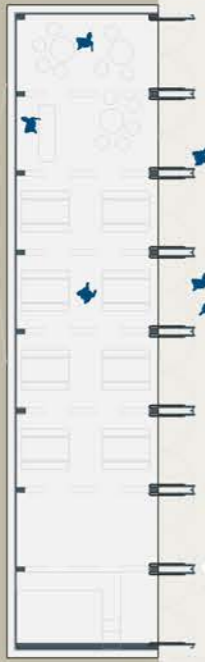
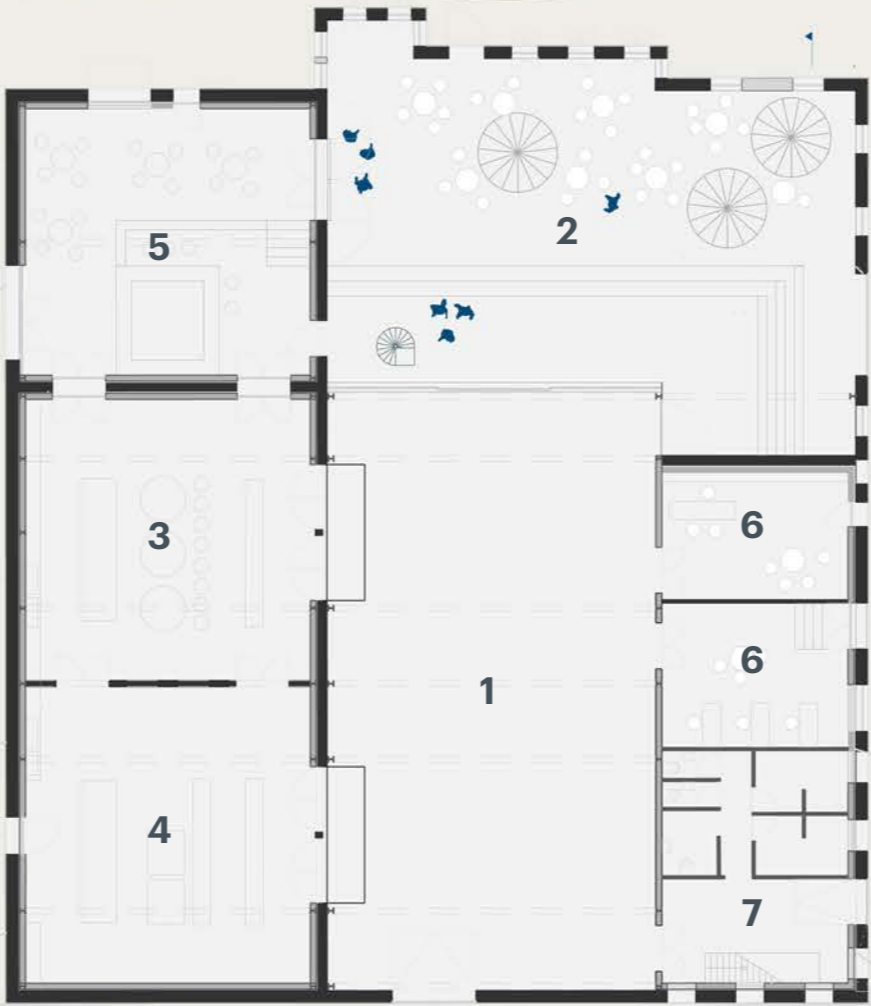
Om vinteren kan de to udhuse fungere som depotrum for mobile enheder såsom pavilloner, sauna og sommerlivets faciliteter. Om sommeren rykkes de mobile enheder ud og skaber rammer for liv, leg og sommerhygge.



Situationsplan - forslag til program

- 1 PARKERING**
Parkeringspladsen flyttes om på den sydlige side af vejen for at gøre plads til udeliv omkring Makrel-fabrikken.
- 2 FODGÆNGEROVERGANGE**
To fodgængerovergange fra parkeringspladsen skaber sikker adgang for gående, over vejen som i dag er belastet af farlig trafik.
- 3 AKTIVITETSOMRÅDE**
På den østlige side af Makrelfabrikken skabes plads til et aktivitetsområde med et overdækket areal til udlejning af grej og formidling om området.
- 4 LEISUREOMRÅDE**
På Makrelfabrikken vestlige side opstår et nyt leisureområde med burgerbar, og plads til afslapning, rekreation og mindre sociale arrangementer.
- 5 UDHUS VEST**
Det vestlige udhus indeholder f.eks. burgerbar, lounge og opbevaringsplads til strandmøbler og andet udstyr.
- 6 UDHUSE ØST**
Udhuset i øst benyttes f.eks. til udlejning af grej, brusefaciliteter og opbevaring.
- 7 MAKRELFABRIKKEN**
Makrelfabrikken rummer hostel, badehus, fællesrum og f.eks. bageri, bryggeri, bar og multifunktionelle turismeorienterede rum.
- 8 GÅRDRUMMET**
Gårdrummet skaber et rum til udeliv, hvor gæsterne kan søge hen, når vejret er mere køligt og blæsende.
- 9 BADEBRO OG HØFDE**
Høfden renoveres og der anlægges en ny badebro, som skaber mulighed for flere maritime aktiviteter herunder sejlads, badning, bygning, surf m.m.
Badebroen tilføres desuden en flydeponon samt bænke hvorpå gæster og lokale kan hvile sig og nyde udsigten.





5 m. 1:250

Makrelfabrikken - forslag til et oplevelsesunivers om sommeren

1 FORSAMLINGSRUM

Forsamlingsrummet er et multifunktionelt rum, som kan tilpasses skiftende aktiviteter og sociale arrangementer. Er vejret ikke fordelagtigt er der plads til at gæsterne kan søge ly for regn og blæst.

2 GÅDRUM

Gårdrummet tilbyder et afskærmet uderum, hvor gæster kan nyde solen og varmen allerede i foråret. De store åbne partier mod forsamlingsrummet skaber en flydende dialog mellem inde og ude.

3 FISKEBAREN

Gæster og besøgende der lægger vejen forbi Makrelfabrikken har mulighed for at købe og spise frisk fisk direkte fra havet. Fiskebaren forsyner overnattende gæster med en let morgenmad, inden turen går videre ud i landskabet.

4 BRYGGERIET

Makrelfabrikken tilbyder lokalproduceret øl og cider fremstillet af nærområdets råvarer. Bryggeriet forsyner baren med lækende drikkevarer til de mange gæster, som kommer for at slappe af og nyde solen. For at sikre hygiejne er bryggeriet ikke frit tilgængeligt for gæsterne, men kan observeres igennem glaspartier både inde- og udefra.

5 BAREN

Baren betjener både gæsterne indendørs og udendørs med drikkevarer fra bryggeriet. For de mange cykel- og vandreturister der lægger vejen forbi, vil det være et tiltrængt med noget koldt at drikke inden turen går videre.

6 MULTIFUNKTIONELLE RUM

Makrelfabrikken har to multifunktionelle rum der enten kan benyttes til en lang række skiftende behov. Disse kan f.eks. være kontorer for sommerhusudlejning.

7 TOILETTER OG TRAPPERUM

I bygningen syd-østlige hjørne findes offentlige toiletter samt et trapperum som leder gæsterne op til værelserne på første sal.



Facade set fra vandet (nord)

Livet langs kysten

Forslag til udendørs aktiviteter



AFSLAPNING I SOLEN

Gæster og besøgende har mulighed for at nyde solen og varmen i strandmøbler, som let kan hentes frem fra udhusene på hver side af hovedbygningen.



MARITIME AKTIVITETER

Muligheden for at udleje grej og redskaber giver den besøgende mulighed for at dyrke en lang række maritime aktiviteter langs kysten såsom surfing, SUP, volleyball, kajaksejls, dykning o.lign.



BADNING OG LEG

På stranden og de frie arealer omkring bygningen kan børn, unge og familier lege i sikkerhed fra biler og trafik.



MUSIK OG INTIMKONCERTER

Aktuelle arrangementer, såsom intimkoncerter, underholdning, talks og foredrag, kan tilbyde et væld af oplevelser for både gæster, besøgende og lokale borgere.



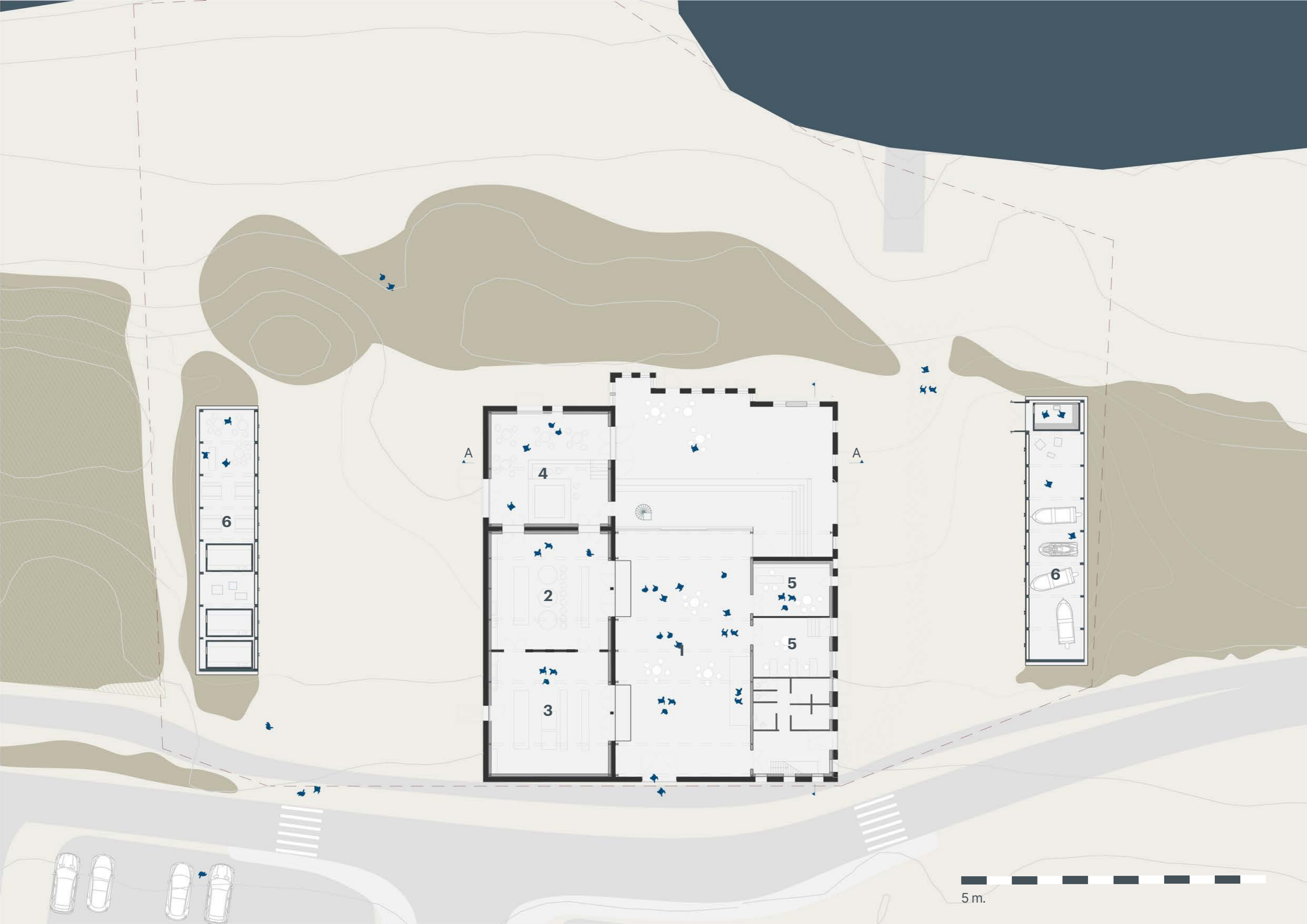
SALG AF LOKALE RÅVARER

Med opstilling af midlertidige boder i højsæsonen kan gæster, besøgende og lokale købe friske råvarer, specialiteter o.lign.



PICNIC PÅ STRANDEN

Gæster og besøgende kan købe en picnickurv og nyde forfriskningerne ude i landskabet til synet af solnedgangen.



5 m.

Makrelfabrikken - forslag til et oplevelsesunivers om vinteren

1 FORSAMLINGSRUM

Forsamlingsrummet kan om vinteren fungere som et multifunktionelt rum, der tilpasses skiftende aktiviteter og sociale arrangementer. I december kan der afholdes julearrangementer.

2 FISKEBAREN

Om vinteren holder fiskebaren fortsat åbent, så gæster, besøgende og lokale får mulighed for at købe og spise frisk fisk fra havet.

3 BRYGGERIET

Om vinteren holde bryggeriet også åbent og forsyner barens gæster. Interesserede besøgende kan deltage i smagninger og foredrag om fremstillingsprocessen.

4 BAREN

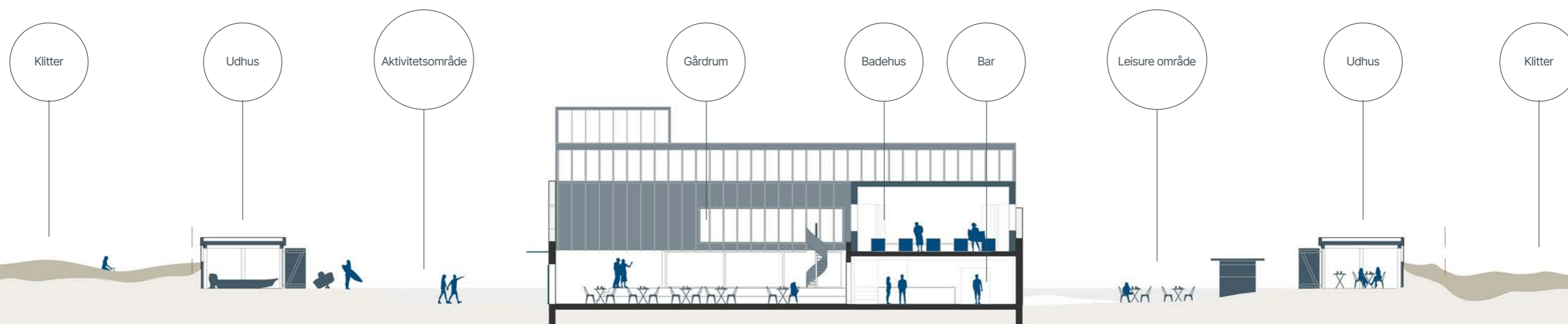
Baren betjener gæsterne indendørs om vinteren med friske drikkevarer fra byggeriet.

5 MULTIFUNKTIONELLE RUM

De to multifunktionelle rum kan også om vinteren benyttes til en lang række skiftende behov. Disse kan f.eks. være kontorer for sommerhusudlejning.

6 UDHUSE

I vintermånederne benyttes de to udhuse på hver side af hovedbygningen til opbevaring af grej, flydebro og redskaber.



Livet langs kysten

Forslag til indendørs aktiviteter



FISKERESTAURANT

Fiskerestauranten indrettes med spisepladser og muligheden for at nyde udsigten til landskabet og menneskerne på stranden.



BRYGGERI

Bryggeriet indrettes med et elegant og minimalistisk stålinteriør samt store brygtanke til fremstilling af øl, cider, gin o.lign. Bryggeriet er ikke frit tilgængeligt for gæsterne, men kan observeres igennem glaspartier både indefra og udefra.



BAR

Baren indrettes i samme stålinteriør som bryggeriet og bageriet. Baren forsyner gæster og besøgende med friske drikkevarer direkte fra tanken, med mulighed for at nyde dem både inde og ude.



SOCIALE ARRANGEMENTER

Forsamlingsrummet skaber plads til skiftende aktiviteter og sociale arrangementer igennem året.



WELLNESS OG YOGA

Makrelfabrikken kan danne ramme om forskellige teambuildingaktiviteter og let træning, såsom yoga og mindfulness-hold



WORKCATION

Makrelfabrikken skaber gode rammer for et afslappende arbejdsophold med plads til fordybelse i naturnære omgivelser.



Forslag til bedefaciliteter



UDSIGT TIL HAVET
Fra badehuset kan man nyde et lunt bad med udsigt kysten og havet.



AFSLAPNING I SAMVÆR
I badehuset er der plads til samvær og fællesskab med andre gæster på hostellet.

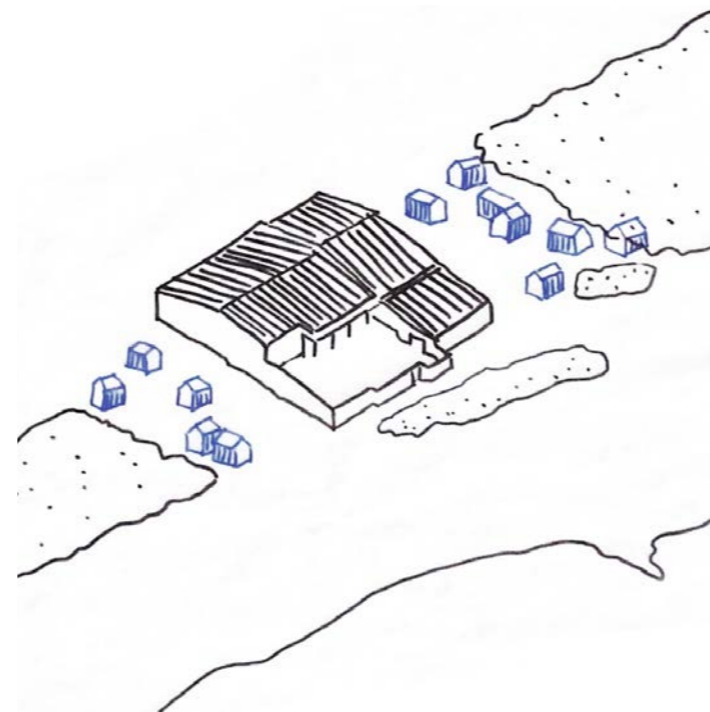


MOBIL SAUNA
I den mobile sauna kan gæsterne nyde varmen efter et koldt dyk i havet.

Første sal - designprincipper

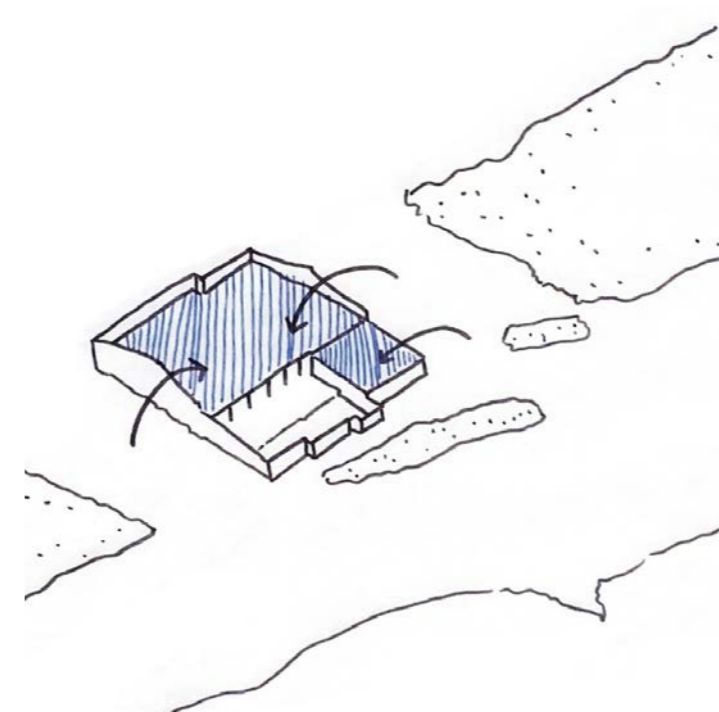


Hostel Book1 - en transformation af bibliotek til hostel



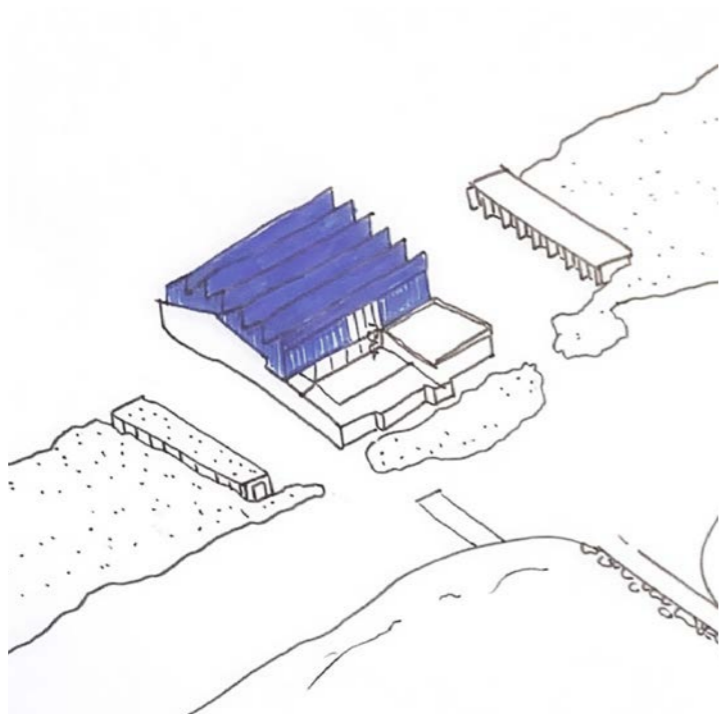
SPREDE ENHEDER ER UFORDELAGTIGT

At indfri ønsket om at genfinde naturnære overnattingsmuligheder kunne udforme sig i form af mindre enheder spredt på grunden. Dette vil dog kræve, at der optages mere plads på de omkringliggende arealer, hvilket vil belaste både naturen, landskabet, udsigten og det naturlige flow til og fra kysten.



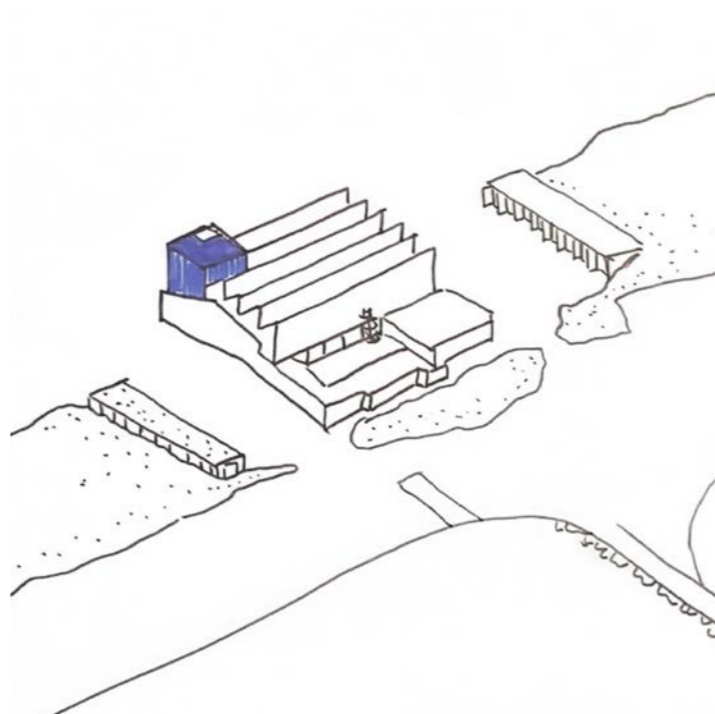
OVERNATNING UNDER ÉT TAG

I denne henseende vil det være mere bæredygtigt at udnytte de eksisterende kvadratmeter i Makrel-fabrikken til indretning af mindre værelser under samme tag. Denne tilgang vil sætte et betydeligt mindre aftryk på naturen, landskabet og miljøet som helhed.



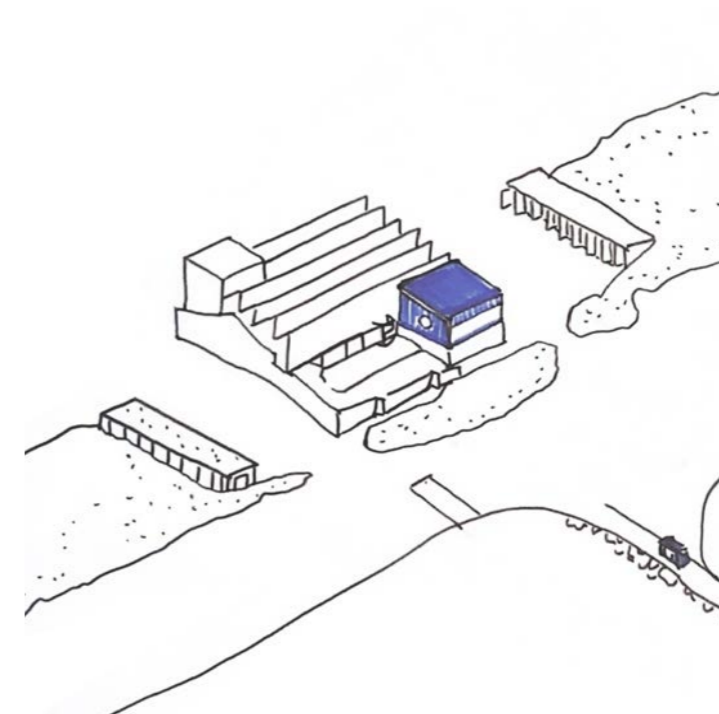
TAGKONSTRUKTION

Som makrellens rygfinner rejser tagkonstruktionen sig op over den eksisterende bygning og skaber mulighed for ovenlys i alle dele af Makrelfabrikken.



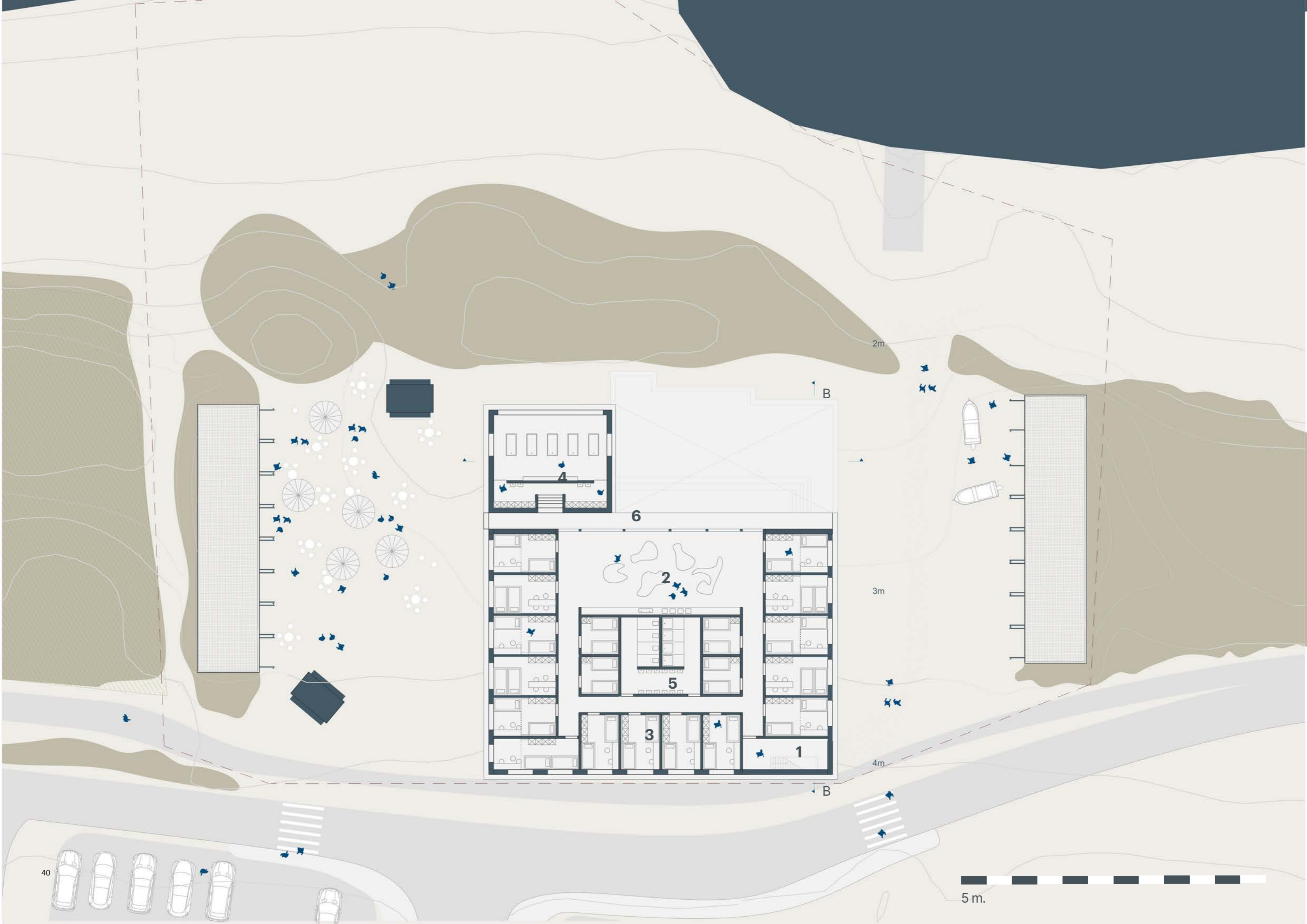
TRAPPETÅRNET

Tagkonstruktionen tilføres et dekorativt trappetårn i bygningens sydøstlige hjørne, hvilket giver volumenethed og karakter.



BADEHUSET

Badehuset forskyder sig op i bygningens nordvestlige hjørne og skaber en storslået udsigt til havet.



2m

B

6

3m

5

4m

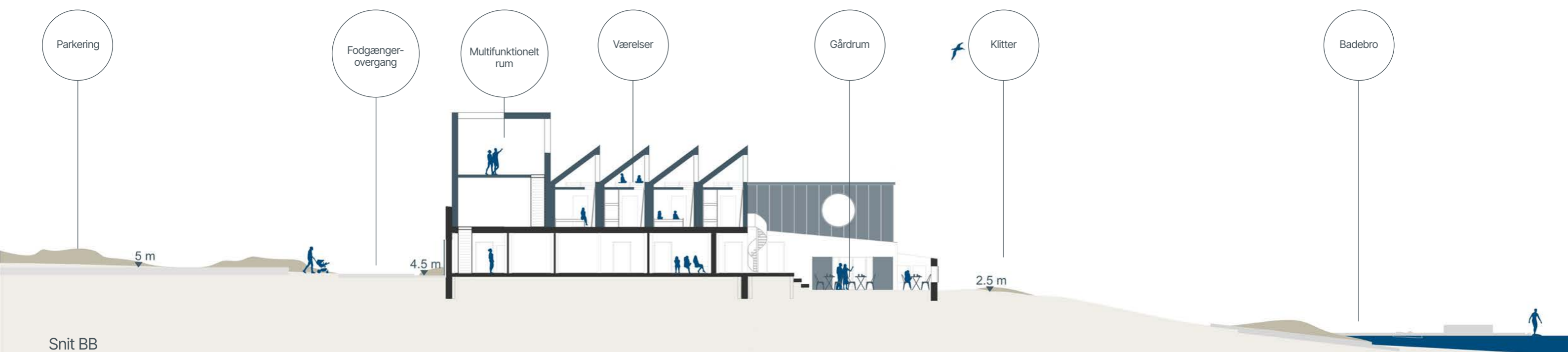
B

40

5 m.

Forslag til 1. sal

- 1 ANKOMST**
Adgang til første sal nås via tappen i det syd-østlige hjørne af Makrelfabrikken.
- 2 FÆLLESRUM**
Alle gæster i hostellet har mulighed for at tilgå fællesrummet på første sal. Her kan gæsterne indgå i socialt samvær med hinanden og nyde udsigten til havet. Langs den sydvendte væg findes et fælles tekøkken.
- 3 VÆRELSER**
Første sal kan rumme 18 værelser og ca. 80 senge i alt. Værelserne langs ydermuren har vinduer med udsigt til landskabet og alle værelser har store tagvinduer.
- 4 BADEHUSET**
Badehuset rummer en afdeling til omklædning og garderobe samt fem fritstående badekar med udsigt til havet og kysten. Her kan gæsterne nyde roen og restituere i samvær med andre.
- 5 TOILETTER OG BRUSERE**
Gæsterne på hostellet har adgang til fælles toilet og brusefaciliteter som indrettes simpelt og brugervenligt.
- 6 TRAPPE OG TERRASSE**
På den nordlige side af bygningen findes en terrasse med udsyn til havet. Her findes også en brandtrappe, som kan lede folk sikkert væk i nødstilfælde.



Det ubemandede hostel



UBEMANDET CHECKIN

Hostellet kan have en automat, hvor gæsterne let kan tjekke ind på skæve tidspunkter efter behov, uden det er nødvendigt med personale.



OVERNATNING PÅ HEMS

Flere af værelserne rummer en hems med plads til ekstra senge. Ved hemsen findes et tagvindue, som trækker lys ind fra nord.



LET MORGENMAD I KURV

Ved check-in modtager man en morgenmadskurv med friske lokale råvarer og forsyninger.

Tindåsen - forslag til materialer i et blå univers



VARMT INTERIØR

Værelserne indrettes med et minimalistisk interiør i træ der tilfører rummet varme og ro. Naturligt lysindfald farver rummet i forskellige toner gennem dagen.



RÅT EKSTERIØR

Makrelfabrikkens rå ydre facade og åbninger bevares og formidler bygningens historiske brug og funktionsprogram og holdes i hvid og f.eks. blå.



DEN BLÅ TINDÅSE

Bygningens nye blå tagkonstruktion forskyder sig op på indersiden af facademurenes oprindelige skal og tager afsæt i de maritime bygninger langs kysten med blåmalede porte og døre

BILAG

Dispensationer og tilladelser

LOKALPLAN

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

Højdegrænseplan

Dispensation:

Der ansøges om dispensation til at dele af bygningen må overstige de 8,5 m.

Begrundelse:

Projektet er stadig på et ideoplægsstadium, og der er endnu ikke foretaget forundersøgelser eller tekniske besigtigelser vedrørende etageadskillelsen og ønsket om at opføre overnatning på første sal. Derudover er det eksisterende tegningsmateriale ikke i overensstemmelse med de faktiske forhold. Dette betyder, at den endelige højde på bygningen først kendes, når der er foretaget en teknisk besigtigelse, og der er lavet beregninger for dimensioneringen af f.eks. etageadskillelsen.

ANDRE FORHOLD

Parkeringspladser

Bygherren er i dialog med Norddjurs Kommune angående tilladelse til at nedlægge parkeringspladser på egen matrikel. Dette gøres for at fjerne bilerne fra strandbeskyttelseszonen. Der pågår en dialog omkring muligheden for at opnå brugsret til et antal parkeringspladser på den offentlige parkeringsplads på den modsatte side af Makrelfabrikken.

Shared-space løsning på Klitvej

Bygherren er i dialog med Norddjurs Kommune om muligheden for at implementere en "shared-space"-løsning mellem Makrelfabrikken og den offentlige parkeringsplads på modsatte side. Dette gøres for at undgå farlige situationer på den trafikerede vej i sommermånederne, når gæster og besøgende skal krydse vejen. Ligeledes ligger bygningen tæt ud til vejen.

STORMFLODS- EROSIONS OG KLIMASIKRING

I notatet "Vurdering af fremtidens klima og kystsikring," udarbejdet af Norddjurs Kommune, oplyses det, at sikringskote er kote 3. Bygherren oplyser dog, at der har været vand op til Klitvej, som ligger i kote 4,5, og at der under storme er drevet både i land og op på vejen.

Sikring af bygninger:

Dele af både den eksisterende og de nye bygninger ligger under sikringskote 3 og er derfor stormflodstruede. Da der endnu ikke er foretaget tekniske forundersøgelser i forhold til, hvilken sikringstype eller princip der skal anvendes, ønskes mulighed for ydre sikring i form af f.eks. naturbaserede sikringstypologier og sikring af bygninger. En sikring af selve bygningerne vil betyde, at sokkelkoten måske skal hæves.

Tilladelse til renovering af eksisterende hofde samt slæbested:

Det skønnes, at den eksisterende hofde i dag er i dårlig stand. Der er derfor behov for at istandsætte den for at fastholde dens funktion i forhold til erosion. Der er endnu ikke foretaget tekniske forundersøgelser af hofden, og dermed kan en endelig dimensionering ikke fastlægges. Når hofden renoveres, vil der være fokus på den marine biodiversitet i forhold til valg af sten og materialer, så hofden også tjener som et "rev".

Udformning af badebro og flydebro:

Som en del af hofden etableres en badebro med en mindre bade/kajaktrappe. I forlængelse af hofden etableres en flydebro, som tages ind om vinteren og opbevares i de nye bygninger. Flydebroen har til formål at give mulighed for småbådsejlad til Makrelfabrikken samt kajak, SUP osv. Længden af flydebroen skal dimensioneres, så der er vanddybde nok til at kunne sejle dvs. ca. 1,5 m vanddybde. På historiske kort ses det, at en bro har gået langt ud i vandet for at få vanddybde nok til sejlad.

Renovering af slæbested:

Det eksisterende slæbested renoveres og skal anvendes til offentlig brug for småbåde, kajak, SUP mm.

Anlægsestimater

Prisestimat er baseret på Successiv Kalkulation. Estimater er baseret på V&S prisdatabase, erfaringspriser fra tilsvarende projekter samt prisoverslag fra leverandører. Estimater er udarbejdet på basis af areal- og mængdeopgørelser opmålt på nærværende tegningsmateriale.

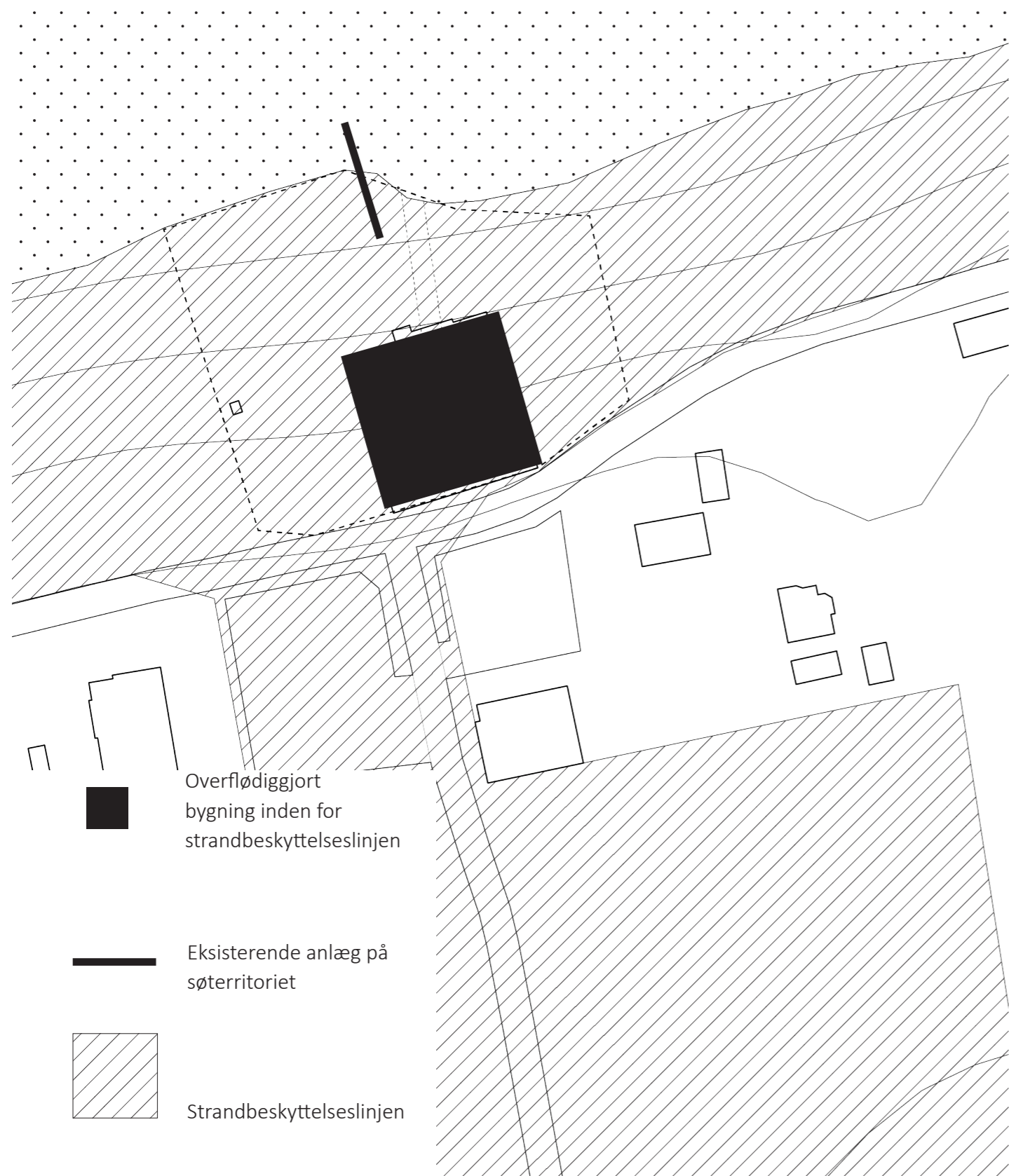
Kalkulationen er baseret på Byggeomkostningsindeks for boliger 2023 K2.

Fjellerup Strandkro

Emne: Anlægsøkonomi
Bygherre: -
Dato: 06.12.2023
Rev:

Kalkulation			2023 K2
A	Anlægsomkostninger		26.842.650
	<i>Råhus og lukning</i>	12.522.700	
	<i>Indv komplettering</i>	3.754.350	
	<i>Installationer</i>	5.361.200	
	<i>Fast Inventar, excl bryggeri</i>	671.900	
	<i>Udvendig landskab</i>	2.830.800	
	<i>Udendørs bygninger</i>	873.700	
	<i>Øvrigt udendørs</i>	828.000	
B	Byggeplads mv, 5% af A		1.342.133
C	Uforudseelige udgifter, 10% af A + B reserveret til udførelsen		2.818.478
Anlægsudgifter inkl byggeplads, vinterforanstaltninger og uforudsete			31.003.261
D	Rådgivning		3.720.391
E	Forundersøgelser (geoteknik, VVM, miljø, arkæologi)		300.000
F	Tilslutningsafgifter		0
G	Byggetilladelser		100.000
H	Rest uforudseelige udgifter, 10% af E+F+G+H		412.039
Honorar og øvrige omkostninger			4.532.430
Anlægsøkonomi (budgetramme), sum A-I			35.535.691

Oversigtskort



Oversigtskort

Sport og rester fra tidligere slæbested

Eksisterende befæstet areal med god udsigt - dog nordvendt

Evt. fjerne tag og gøre til udendørsrum jf. klimasikring

Eksisterende befæstet areal med morgensol

Legestativ

Eksisterende befæstet areal med god solorientering (eftermiddag og aften)

P

P



Eksisterende bygning

Eksisterende forhold

Umiddelbare bemærkninger:

Der har før i forbindelse 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, 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.

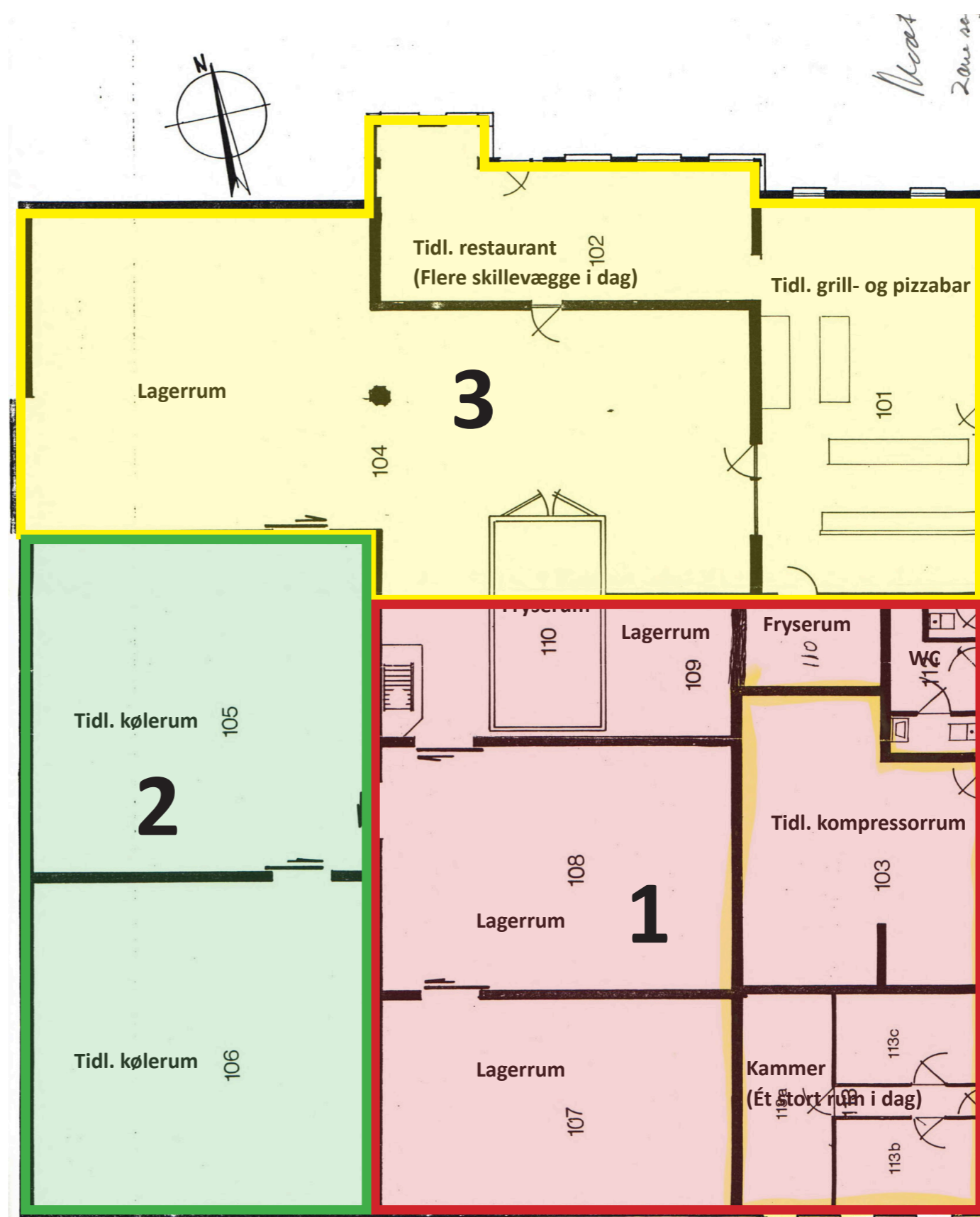
Det ville IKKE være rimelig fremadrettet, at den gamle bygning skænder en populær strand. Det må respektive instanser forhåbentlig være åbne for. Flere i området, har tilkendegivet deres tilfredshed med, at der kommer kræfter på banen, som kan få den bygning løftet op til nye højder.

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

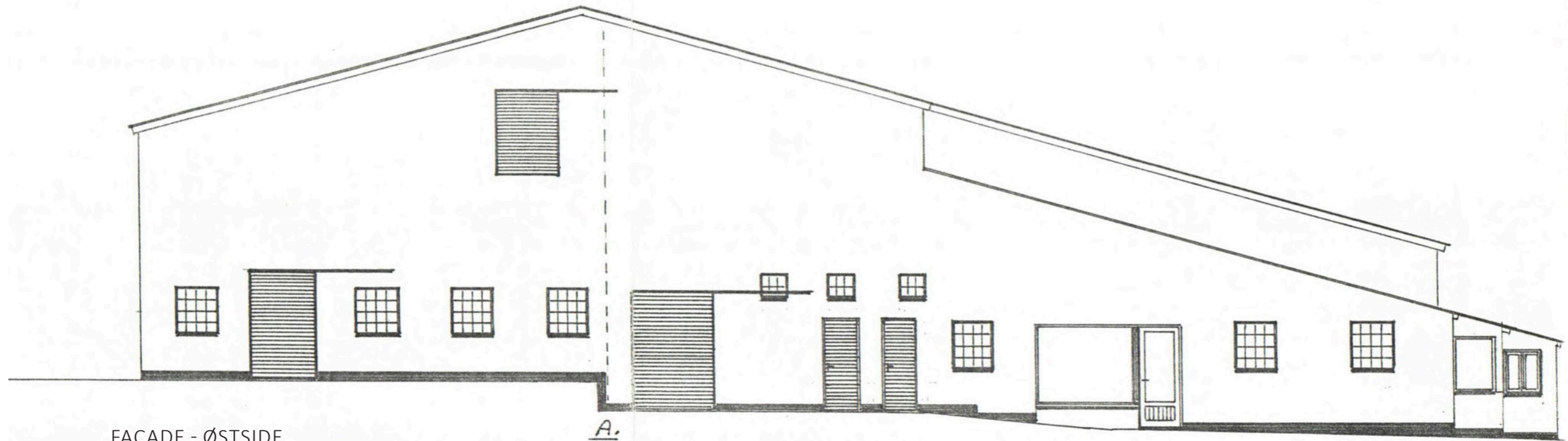
Rum 113 er et stort rum.

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

Det meste af rum 104 har lofthøje 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

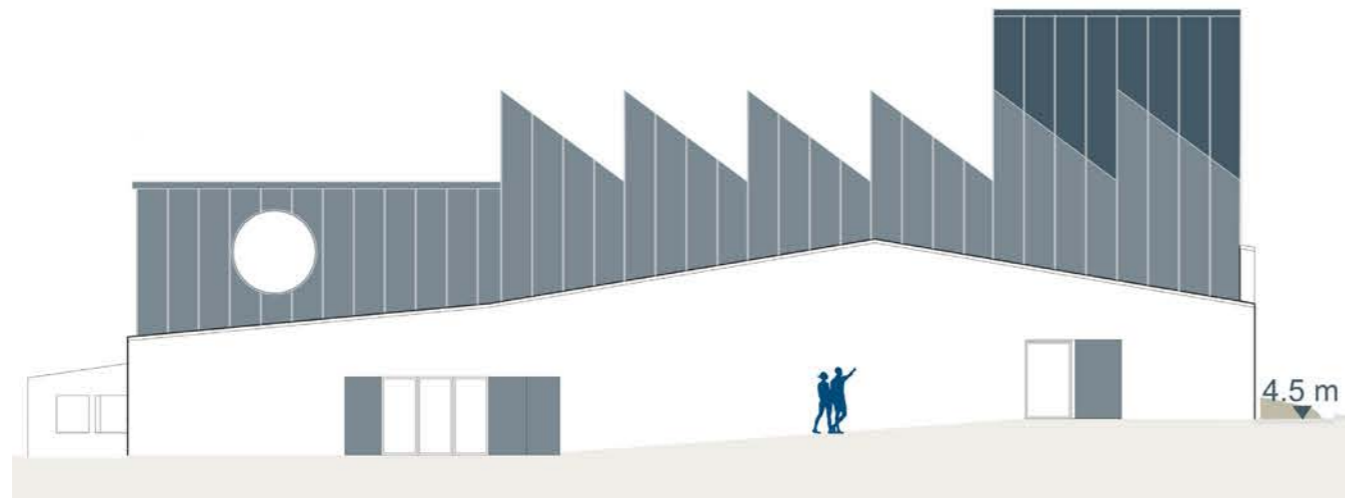


FACADE - NORDSIDE

nordside mål 1-100

B.

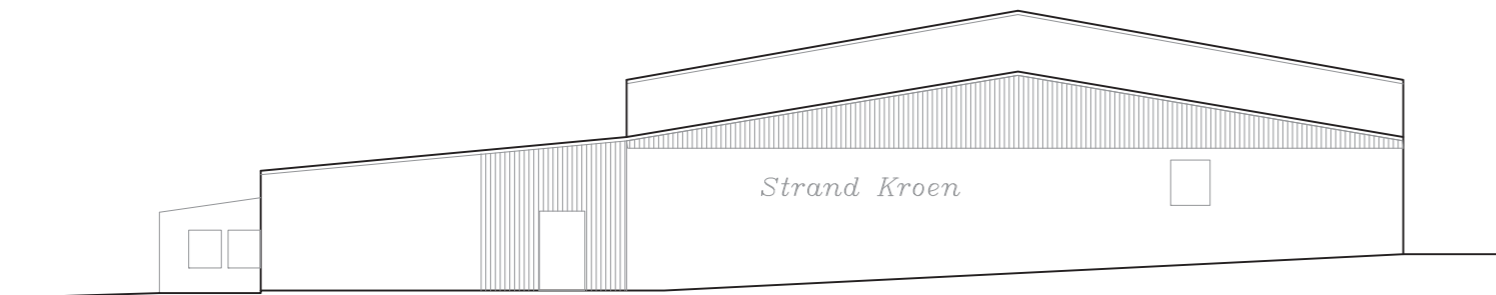
Eksisterende og fremtidige forhold



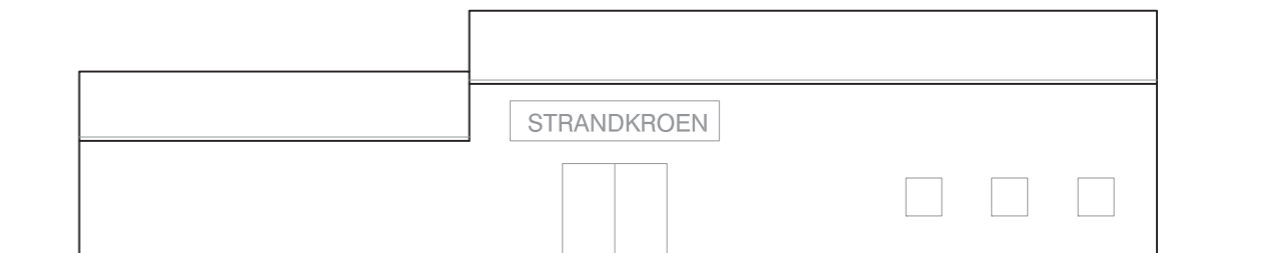
VEST FACADE
1:200



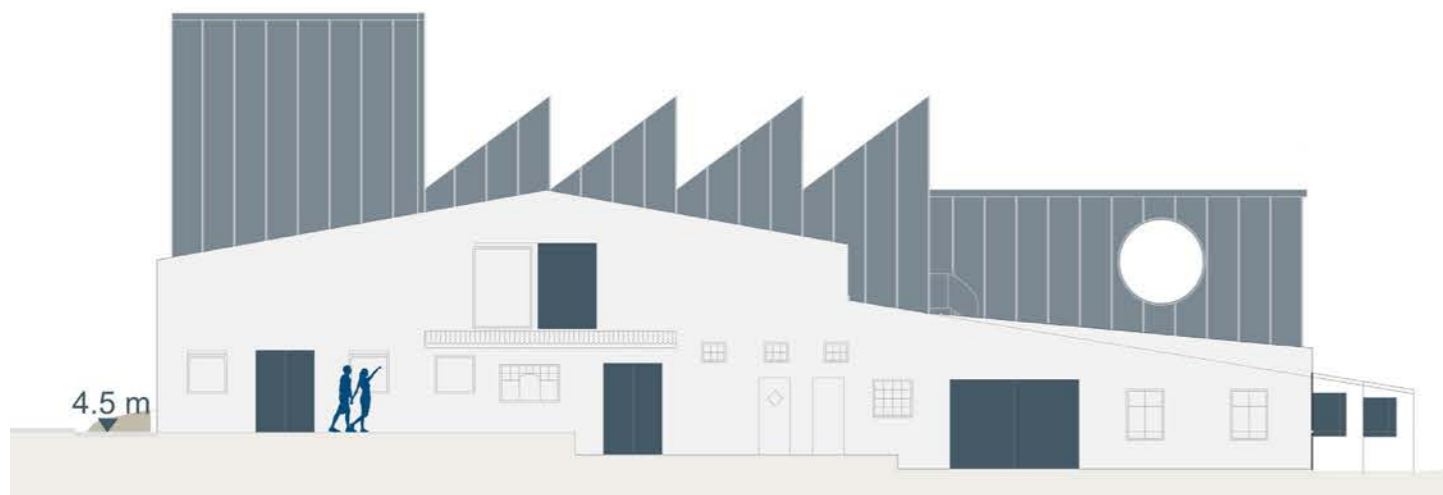
SYD FACADE
1:200



EKSISTERENDE VEST FACADE
1:200



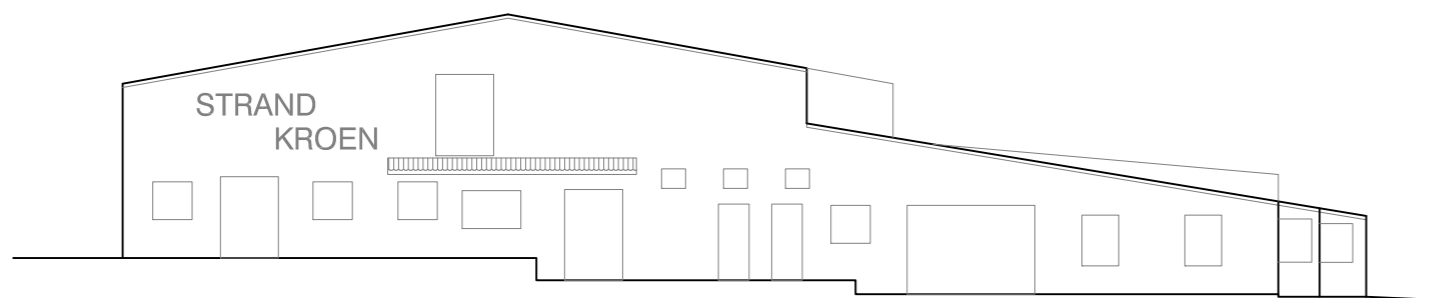
EKSISTERENDE SYD FACADE
1:200



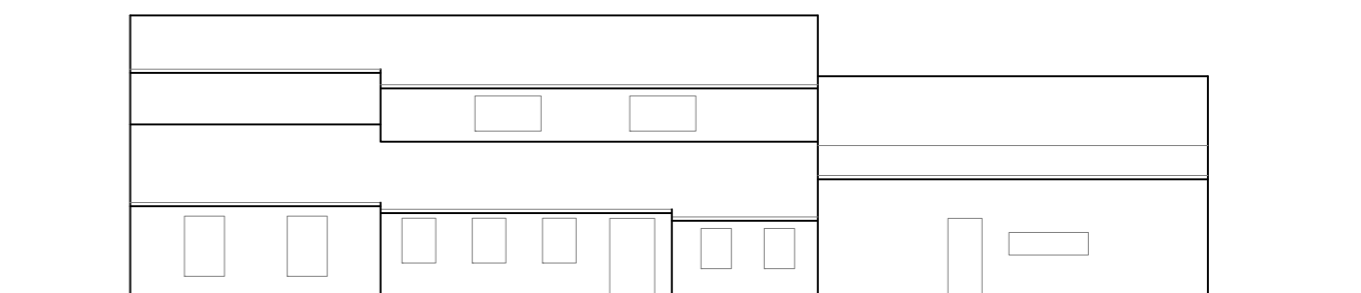
ØST FACADE
1:200



NORD FACADE
1:200



EKSISTERENDE ØST FACADE
1:200



EKSISTERENDE NORD FACADE
1:200

NORRØN
TERRITORY FOR DREAMING