

FJELLERUP UDVIKLING

DECEMBER 2023
NORDDJURS
KOMMUNE

LABLAND





Norddjurs Kommune
Torvet 3
8500 Grenaa



LABLAND architects
Paradisgade 4c, 2. sal
8000 Aarhus C

NORRØN
TERRITORY FOR DREAMING

NORRØN A/S
Tagensvej 85F, 1.th
2200 København N

INDHOLD

INDFLYVNING	03
VISION	04
TURISME	05
PROJEKTET	06
NEDSLAG 1	07
NEDSLAG 2	10
NEDSLAG 3	14
NEDSLAG 4	21
ØKONOMI	24
TIDSPLAN	25

INDFLYVNING

På Djurslands nordlige kyst, hvor klitterne definerer overgangen mellem land og vand, ligger Fjellerup. Et gammelt fiskerleje med lange hvide sandstrande, lavt vand, det blå flag, skov og kulturhistorie. Stedet bærer præg af kulturhistorien og emmer af sjæl og autenticitet. Sommerhusområderne og campingpladserne tiltrækker hvert år tusindvis af besøgende turister. Landskabet omkring Fjellerup indbyder til både afslapning og en masse aktiviteter. Her er rig mulighed for at nyde en vandretur, fine cykelruter, kanosejllads eller en fisketur. Fjellerup Strand er dermed den oplagte feriedestination.

Fra strandene langs Fjellerup er det muligt at opleve både solopgangen og solnedgangen. Fjellerup Strand er et unikt kystnært sted, hvor kulturhistorien præger kystlandskabet den dag i dag. Langs kyststrækningen vil man finde fem markante bygninger, som formidler fiskerlejets kulturhistorie. Kigger man ud over vandet, vil man stadig den dag i dag se bundgarnspælenes motiver i vandet.



DIAGRAM
xxx

VISION

Fjellerup Udvikling

Visionen for projektet er at løfte oplevelsen af stranden, ved at tilbyde en bred palette af faciliteter, som spredes ud langs kysten ved Fjellerup. Et kvalitetsmæssigt løft gennem en styrkelse af tilgængeligheden til områdets natur og kulturhistorie til gavn for både borgere og gæster. Områdets stedsidentitet som bundgarnsfiskerleje understøttes igennem projektets elementer, formidling og wayfinding. Projektet skal ses som en løftestang for den videre udvikling af området.



TURISME

Tusindvis af turister besøger hvert år Fjellerup, derfor er der behov for et løft af området til gavn for både borgere og gæster. Stedet er primært besøgt af danske, svenske, norske og tyske turister, det er typisk sommerhusgæster, dagsgæster og campister der finder vejen til Fjellerup.

Projektet skal løfte stedet lokalt, men må også gerne tiltrække sig opmærksomhed regionalt.





Pælene
Porten til Fjellerup Strand
Formidling, leg og ophold

Promenadebroen
Attraktionen
Tilføjelse af badebro
Aktiviteter

Makrelfabrikken
Overnatning
Aktiviteter
Bespising

Tæppet
Det blå medborgerhus
Aktivitetsbroen
Et samlende greb

SITUATIONSPLAN

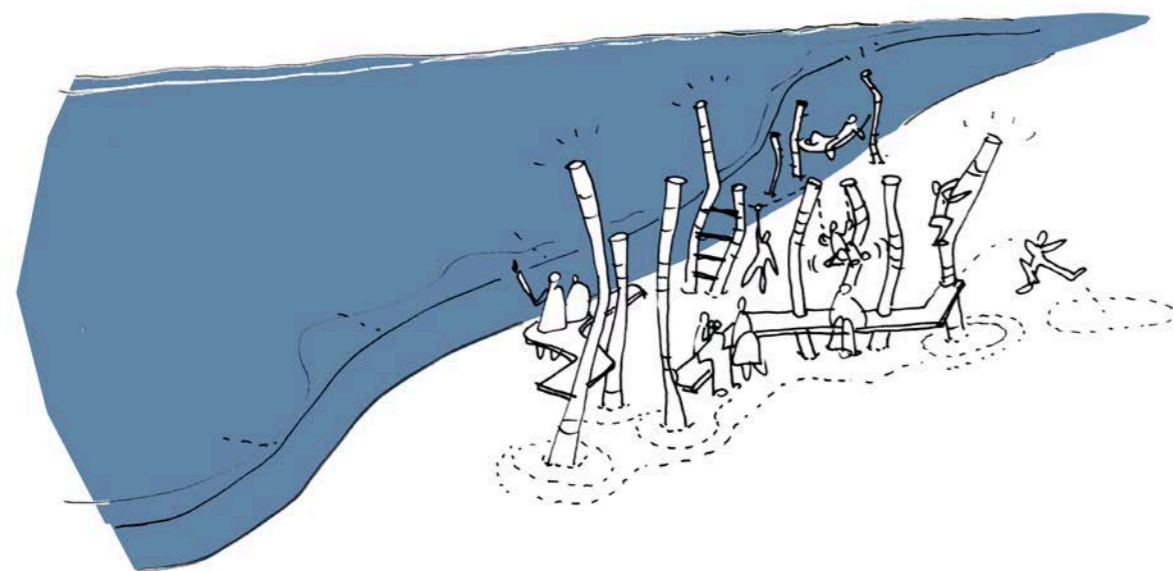
Illustrationsplanen viser de fire nedslag langs kysten ved Fjellerup Strand.

Illustrationsplan 1:7000

NEDSLAG 1

PÆLENE

Ved nedslag 1 rammesættes ankomsten til Fjellerup Strand. Nedslaget er placeret i tæt forbindelse med parkeringspladsen, toiletter og campingpladsen. Pælene ses som markører i landskabet og leder gæsterne mod stranden. Markørerne i landskabet skaber sammen en oplevelsesplads, både i klitterne, på stranden og i vandet, der understøtter leg og ophold i området. Pælene formidler stedets kulturhistorie og identitet.





Kajak og SUP

Leg og ophold

Bundgarnspæle

Strandengen

Leg og ophold

Trædestier

Toiletbygning

Fjellerup Strands Camping

Ankomst fra parkering

- 0,5 m koter
- Strandbeskyttelseslinje
- Gennemsnitlig vandstandshøjde
- Matrikler i projektet
- Natura 2000
- Hårdt træ
- Støbt beton
- Belægning
- Græs
- Strandeng
- Vandløb



VISUALISERING

Visualisering af pælene set fra vandsiden.

NEDSLAG 2

PROMENADEBROEN

Nedslag 2 er det naturlige samlingspunkt langs kysten ved Fjellerup. Her finder man bl.a. Blå flag, to ishuse og et sommerhusudlejningsbureau. I højsæsonen er området velbesøgt og der mangler opholdssteder til borgere og besøgende. Derfor fokuserer nedslag 2 på at tilgængeliggøre stranden og vandet for alle ved den nye promenadebro. Der er fokus på adgang til stranden og vandet, ophold, formidling, leg og læring.

Et "hack" af den eksisterende bro. Ved at supplere den eksisterende badebro med endnu en bro, der ligger sig over den, opstår der en ny sammenhængende badebro, X'et.

Den nye badebro danner rammerne for differentierede områder og uderum både til lands og til vands, som understøtter bade- og strandoplevelsen. Samtidig øger broen tilgængeligheden i området, helt fra parkeringspladsen til havet.

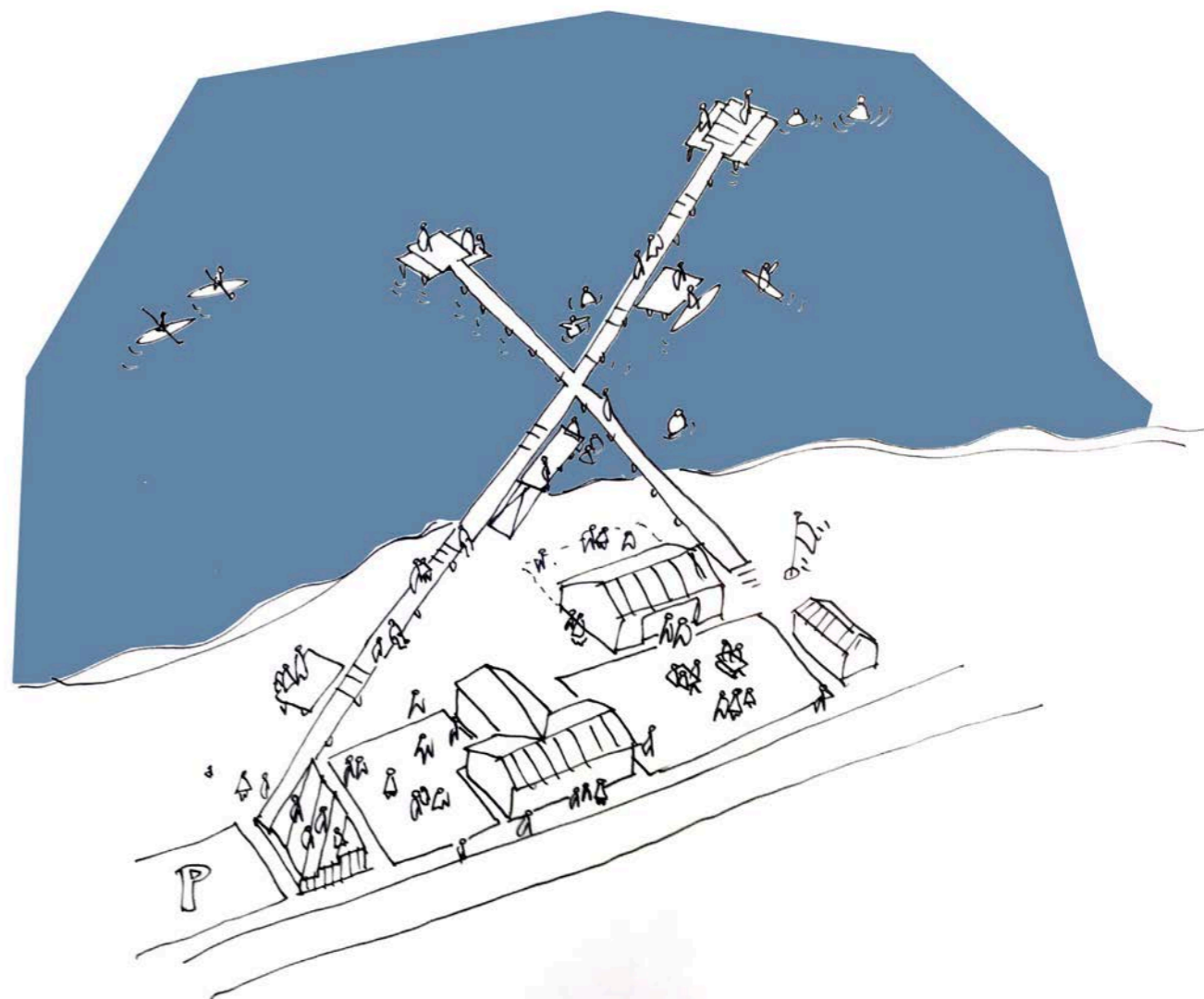
X'et danner et markeret område på stranden som iscenesætter et areal foran Blå Flag, som definerer de aktiviteter der udspringer derfra. Samtidigt opstår forskellige grader af kontakt og adgang til vandet ift. tryghed (børn).

Ved Blå Flag er det vigtigt at sikre trygge rammer både i vandet og på stranden som besidder afgrænsninger, så man kan have mange børn i gang. Den vigtigste spiller i dette område bliver vandlegepladsen fra land til vand. Vandlegepladsens fokus vil være på havets kræfter og læring gennem leg.

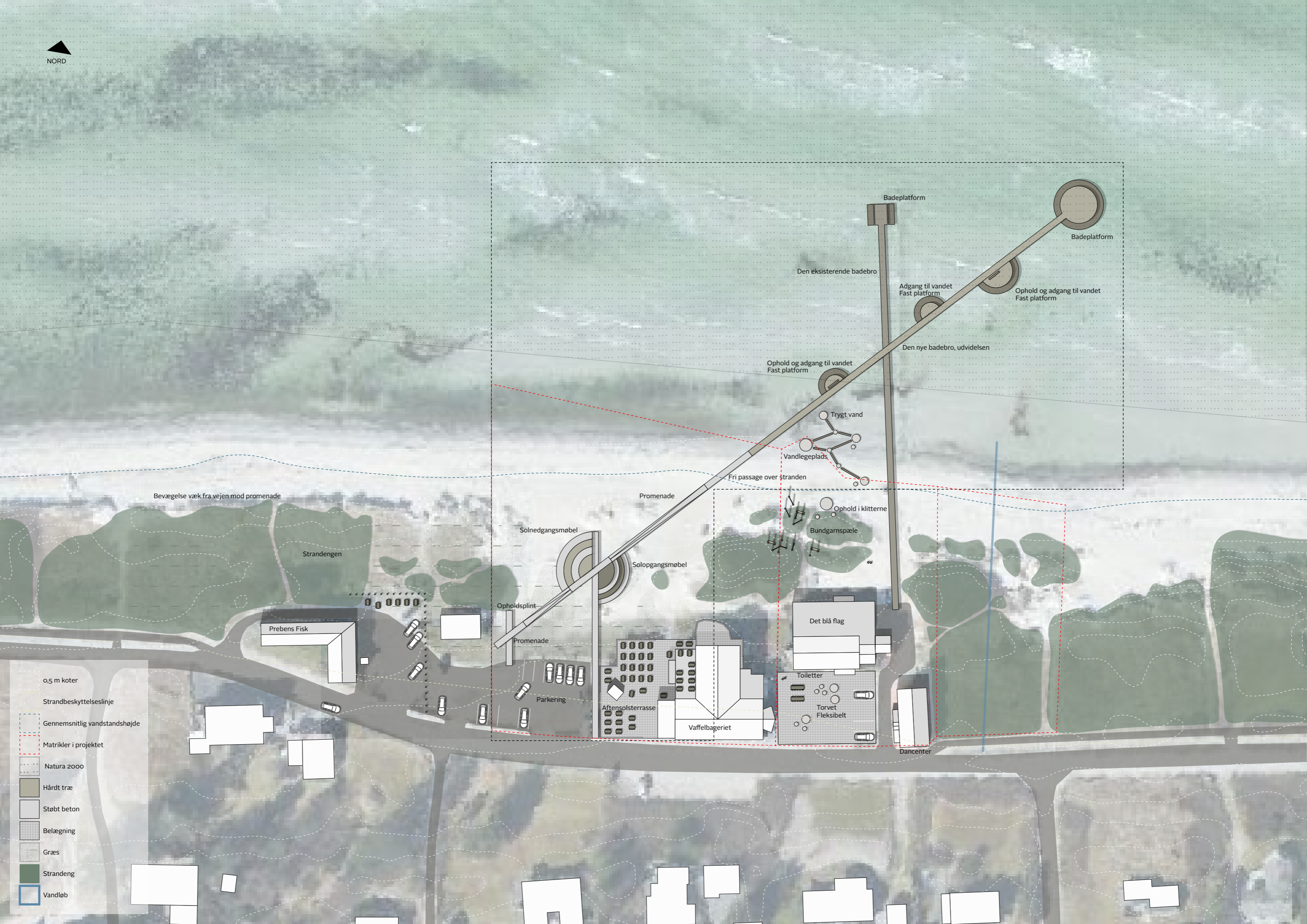
Den nye bro går op på stranden som en Promenade og kontakter parkeringspladsen mellem Vaffelbageriet og Fiskeforretningen. Samtidig opnås der en separering mellem terrassen og parkeringspladsen og broen vil fungere som en promenade på land, der leder folk væk fra vejen og via strandsiden rundt om bygningerne.

I den nye bro indtænkes der platforme og opholdsmøbler både til vands og til lands. I krydset på land laves et unikt møbel der er designet til at opleve både solopgang og solnedgang fra samme sted.





SKITSE
XXX



Bevægelse væk fra vejen mod promenade

Strandengen

Prebens Fisk

Solnedgangsmøbel

Solopgangsmøbel

Opholdsplint

Promenade

Parkering

Aftensolsterrasse

Vaffelbageriet

Det blå flag

Toiletter

Torvet

Fleksibelt

Dancercenter

Badeplatform

Badeplatform

Den eksisterende badebro

Adgang til vandet

Fast platform

Ophold og adgang til vandet

Fast platform

Den nye badebro, udvidelsen

Ophold og adgang til vandet

Fast platform

Trygt vand

Vandlegeplads

Fri passage over stranden

Promenade

Ophold i klitterne

Bundgarnspæle

0,5 m koter

Strandbeskyttelseslinje

Gennemsnitlig vandstandshøjde

Matrikler i projektet

Natura 2000

Hårdt træ

Støbt beton

Belægning

Græs

Strandeng

Vandløb



VISUALISERING

Visualisering ankomsten til promenadebroen og solnedgangs- og solopgangsmøblet set fra parkeringspladsen.

NEDSLAG 3

MAKRELFABRIKKEN

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. an-

vendes 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 og 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

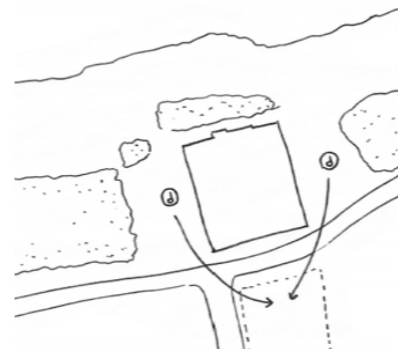
Det eksisterende slæbested renoveres og skal anvendes til offentlig brug for småbåde, kajak, SUP mm.





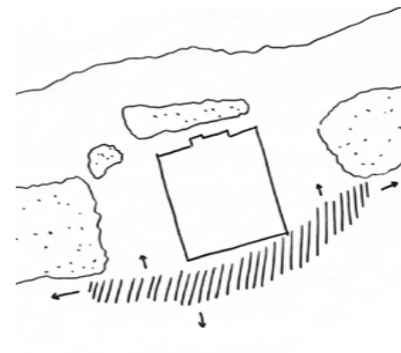
MAKRELLEN

Visualisering af Makrelfabrikken set fra vandet.



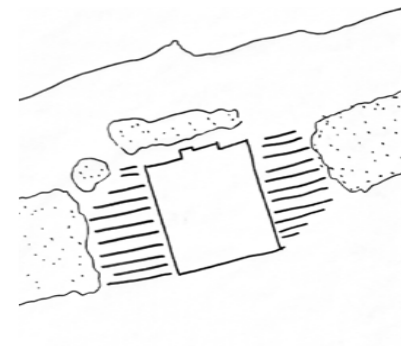
FLYTTE PARKERINGSPLADSEN

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 trække bilerne væk fra kystzonen.



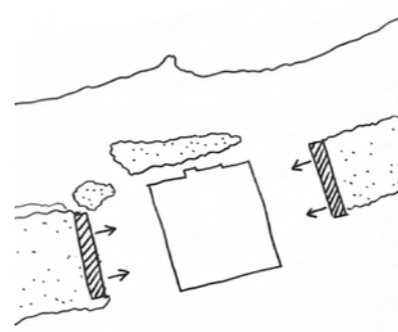
SHARED SPACE LØSNING

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.



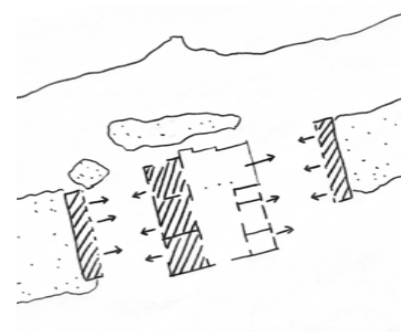
AKTIVERING AF AREALER

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



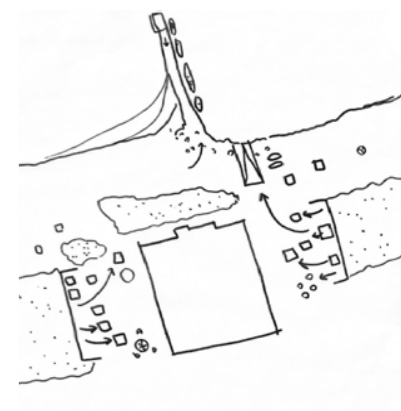
UDVIDELSE AF BYGGEMULIGHEDER

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 bygning, opfyldes dette behov. Om sommeren bliver de overdækkede arealer brugt til events og bespisning 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 undersøtte offentlige formål, såsom omklædninger, bruser, grejbank o.lign. som kan understøtte 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 paviljoner, sauna og sommerlivets faciliteter. Om sommeren rykkes de mobile enheder ud og skaber rammer for liv, leg og sommerhygge.



SITUATIONSPLAN

1. PARKERING

Parkeringspladsen flyttes om på den sydlige side af vejen for at gøre plads til udeliv omkring Makrelfabrikken.

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 burgerbar, lounge og opbevaringsplads til strandmøbler og andet udstyr.

6. UDHUSE ØST

Udhuset i øst benyttes til udlejning af grej, brusefaciliteter og opbevaring.

7. MAKRELFABRIKKEN

Makrelfabrikken rummer hostel, badehus, fællesrum, bageri, bryggeri, bar og multifunktionelle rum.

8. GÅRDRUMMET

Gårdrummet skaber et rum til udeliv, hvor gæsterne kan søge hen, når vejret er mere køligt og blæsende.

9. BADEBRO OG HØFFDE

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.

VISUALISERING

Visualisering ankomsten til Makrelfabrikken



STUEPLAN

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. GÅRDRUM

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. Gæster kan med fordel leje et rum til arbejdsformål eller i forbindelse med mindre private arrangementer.

7. TOILETTER OG TRAPPERUM

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



5 m.



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 anretterkøkken.

3. VÆRELSE

Første sal rummer 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 resituere 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 under nødstilfælde.

5 m.

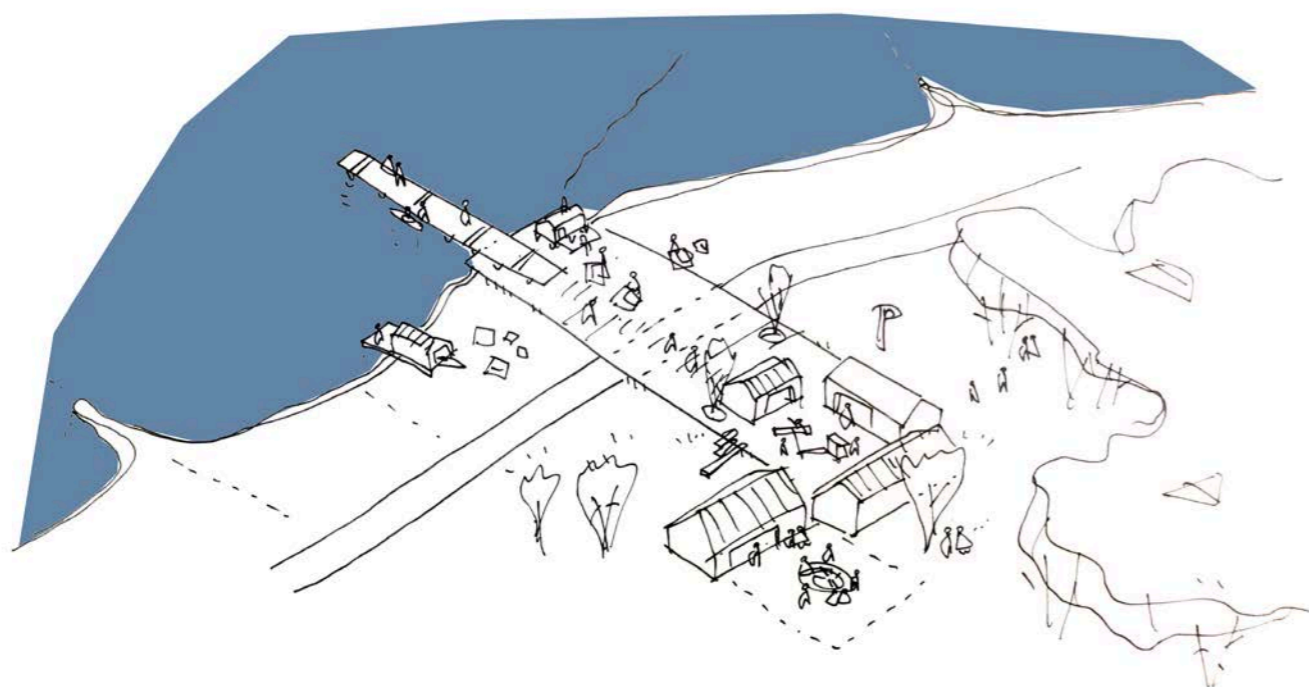
NEDSLAG 4

TÆPPE

Med Tæppet som et samlende greb der spænder fra Thomasmindede, Klitvej, strandengen, stranden og til sidst vandet, samles området og dets faciliteter mellem vand og land.

Bådebroen her består af elementer af flydebroer som kan skaleres og konfigureres efter behov. Broerne forankres til pæle der spiller ind i bundgarnspælens motiv. Broen konstrueres som flydebroer grundet den lave vanddybde ud for Thomasmindede. Brugere vil derfor konstant være i kontakt med vandet og kan derfor indtage vandet konstant. Elementerne fra broen går igen som møbler op over stranden.

På strandengen etableres et terrassedæk som et element til samlinger og aktiviteter, her er fokus på fysisk aktivitet og at rigge til. Dette kommer til at spille sammen med en primitiv renovering af Ishuset. Her er tanken at bibeholde det ruinede og patinerede men sikre bygningen, til brug for udstillinger, koncerter og yoga, som en fleksibel ramme.





0,5 m koter

Strandbeskyttelseslinje

Gennemsnitlig vandstandshøjde

Matrikler i projektet

Natura 2000

Hårdt træ

Støbt beton

Belægning

Græs

Strandeng

Vandløb



VISUALISERING

Visualisering af ankomsten til Ishuset og Tæppet.

ØKONOMISK OVERSLAG

NEDSLAG 1, 2 OG 4

Nedslag 1 - Pælene	385.000 kr
Bundgarnspæle i vandet (vandbestandigtræ, fx ipe) 43 pæle, 18 forbindelser	175.250 kr
Bundgarnspæle på stranden (vandbestandigtræ, fx ipe) 17 pæle, 5 forbindelser, 3 bænke	92.750 kr
Bundgarnspæle på strandengen (vandbestandigtræ, fx ipe) 25 pæle, 4 forbindelser, 2 bænke	117.000 kr
Nedslag 2 - Promenadebroen	5.869.750 kr
Broen, 100 m	544.000 kr
Platform 6 m	450.000 kr
Merpris helårsbro	850.000 kr
Helårssikring af eksisterende bro	1.150.000 kr
3 platforme badebroen	750.000 kr
Brodæk på land, 150 m, støbt	728.000 kr
Sol- nedgangs og opgangs møbel (støbt med træbeklædning)	1.030.000 kr
Vandlegeplads	275.000 kr
Bundgarnspæle 21 pæle, 7 forbindelser, 3 bænke	92.750 kr
Nedslag 4 - Tæppet	4.321.300 kr
Flydebroen inkl. støbt beton på stranden, 24 bundgarnspæle	942.000 kr
Terrasse, aktivitetspladsen (støbt med træbeklædning)	1.145.000 kr
Ishuset	1.500.000 kr
Kystsikring ved Ishuset, 3 lbm	350.300 kr
Rådgiverhonorar nedslag 1,2 og 4	500.000 kr
Sum nedslag 1,2 og 4 inkl. uforudsete udgifter i alt ekskl. moms	11.301.965 kr

NEDSLAG 3

Nedslag 3 - Makrelfabrikken	385.000 kr
Anlægsomkostninger	26.842.650 kr
Råhus og lukning	12.522.700 kr
Indv. komplettering	3.754.350 kr
Installationer	5.361.200 kr
Fast inventar, excl. bryggeri	671.900 kr
Udvendig landskab	2.830.800 kr
Udendørs bygninger	873.700 kr
Øvrigt udendørs	828.000 kr
Byggeplads mv. (5% af anlægsomkostninger)	1.342.133 kr
Uforudseelige udgifter (10%)	2.818.478 kr
Rådgivning	3.720.391 kr
Forundersøgelser	300.000 kr
Byggetilladelser	100.000 kr
Rest uforudseelige udgifter	412.039 kr
Sum nedslag 3 i alt ekskl. moms	35.535.691 kr
Sum alle nedslag ekskl. moms	46.737.656 kr

TIDSPLAN

