LANDSBYENS VÆRKSTED

Dejret Bygade 25

Forslag til

OMDANNELSE AF DEN BEVARINGSVÆRDIGE GÅRD DEJRET BYGADE 25

til

VÆRKSTEDSHUS OG BOLIGER

i landsbyen Dejret på Mols.

På initiativ af
Fællesskabet for Dejret landsby og Ejerlaug

støttet af
Syddjurs Kommune

i samarbejde med
BO FROST architects

Marts 2020

BO FROST
architects

Indholdsfortegnelse

Opdateres

Tved Sogn

Tved sogn er det vestlige næs på Mols, hvor Helgenæs er det midterste næs og Ebeltoft-halvøen udgør det østlige næs. Tved sogn er den del, man regner for det gamle Mols.

Sognets »hoveder« Øhoved, Skødshoved og Mols Hoved omkranser sammen med sommerhusområderne et dejligt bakket landbrugsland.

Hvor det på Tved-halvøens sydlige del er voldsomt kuperet og præget af dødishuller og markante bakkeknolde, fremtræder landskabet på den nordlige del af Tved-halvøen mere blødt bølgende, tydeliggjort af de forholdsvis få hegn og diger på de dyrkede jorder. Området er et intensivt dyrket landbrug når man fraregner sommerhusområdet nordvest for Dejret.

Området indgår i landsbyklyngen I Mols i Udvikling, hvor der bor knap 2.800 borgere fordelt på 24 landsbyer.

Umiddelbart nord for Dejret er der 4 sommerhusområder:

- Manhøj, ca. 30 sommerhuse
- Dejret Strand, ca. 80 sommerhuse
- Vestervang, ca. 40 sommerhuse
- Fyrreklinten, ved Dejret: ca. 60 sommerhuse

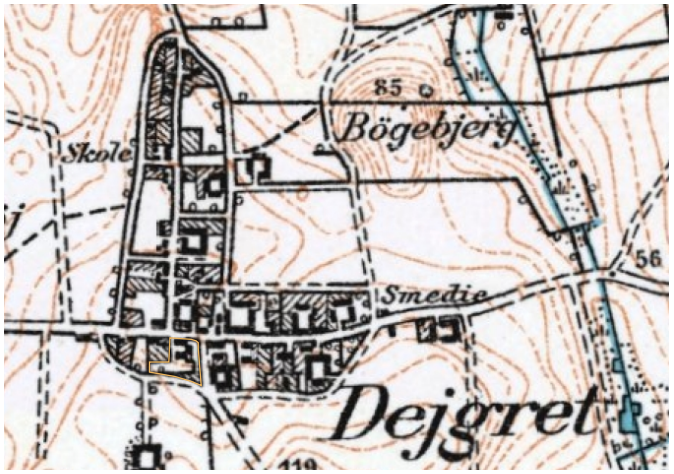
Tved næs, 1:40000

Dejret

Landsbyen Dejret er første gang nævnt i 1300-tallet og består at flere store gårde, samt mindre huse der er forbundet af hovedgaden samt et system af bagveje, der afgrænser bebyggelsen mod landskabet.

Landsbyen ligger højt placeret i morænebakker, som mod nord falder ned mod Kalø Vig og Knebel Vig. Landsbyen er omgivet af landbrugsjord og et sommerhusområde nordvest for Dejret. Dejret har været ramt af flere brande, i 1875 brændte 5 gårde og 2 huse og i 1878 brændte 10 gårde og 22 huse.

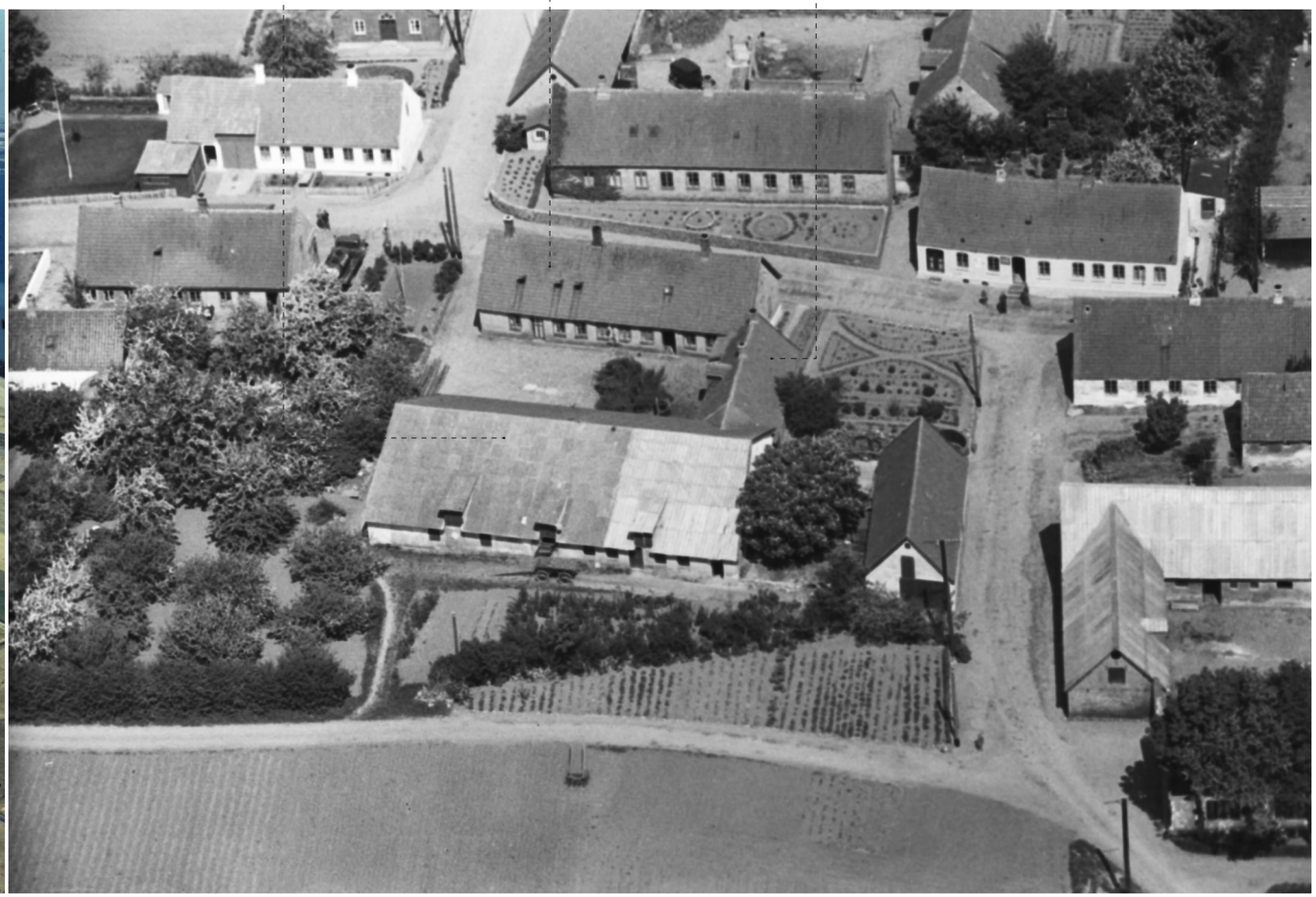
Byen er bevaringsværdig i den form den har i dag, fordi byens historie træder så tydeligt frem i by- og landskabsbilledet. I Dejret er der 5 gårde som alle er bevaringværdige, Dejret Bygade 25 er en af disse og bygningerne er kategoriseret 3 og 4 efter SAVE metoden på en skala fra 1 til 9. I landsbyen ligger også et sjældent andelsbageri.



Dejret, 1:5000

Historiske fotos

Opdateres



Rammer for planlægning

Ejendommen Dejret Bygade 25 er omfattet af en kommuneplanramme, der fastsætter følgende rammer:

- Plannavn: Blandet bolig og erhverv, Dejret
- Plannummer: 4.10.BE4
- Zone status: Landzone / Landsbyzone
- Max. bebyggelsesprocent: 45%
- Max. antal etager: 1,5 etage
- Max bygningshøjde: 8,5 meter

Følgende citater fra kommuneplanrammen illustrerer hensigten med planlægningen i landsbyen:

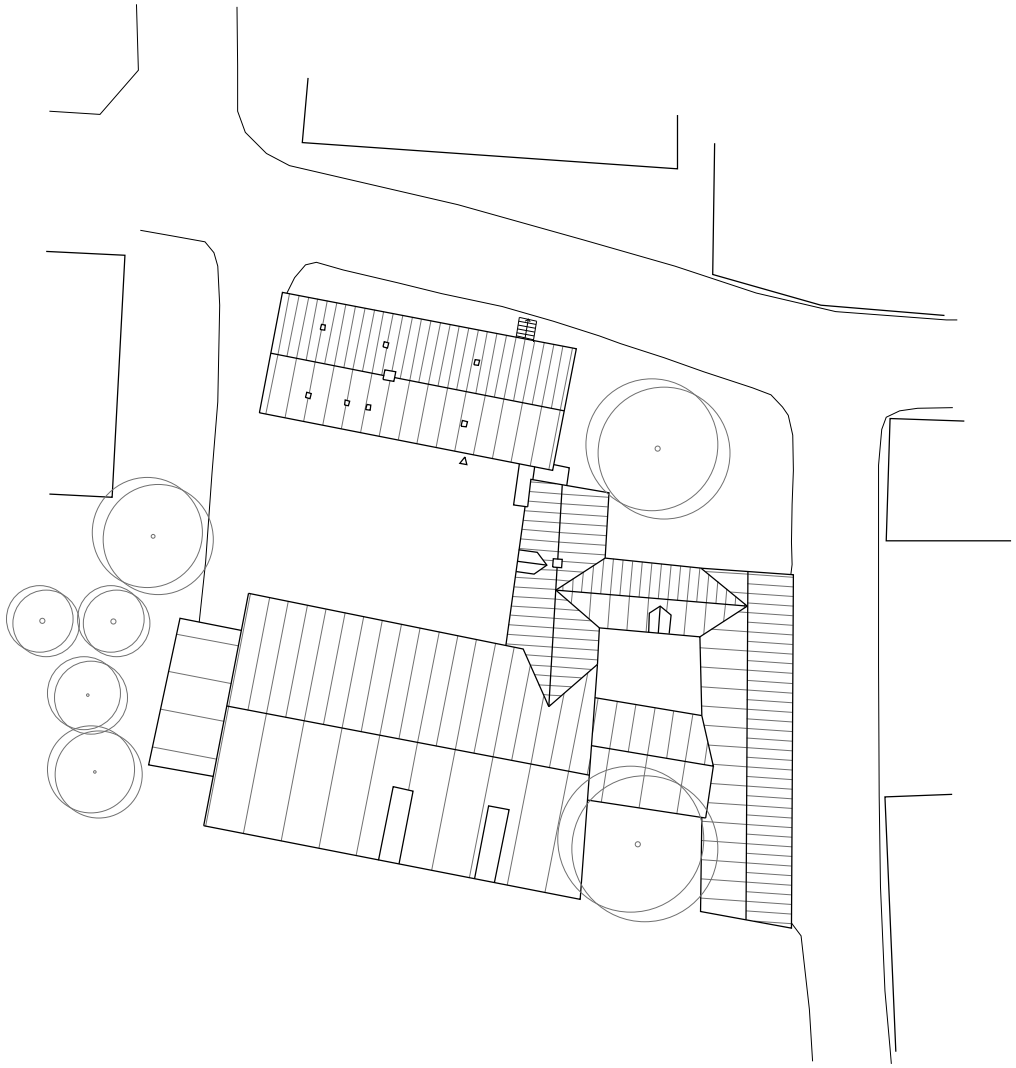
”Ny bebyggelse kan tilføjes, hvis dette ikke øger kravene til eksisterende virksomheder og landbrug. Landsbyen må som udgangspunkt ikke bebygges yderligere, med mindre det kan bidrage til de bevarende værdier.Der skal på sigt udarbejdes en bevarende lov.

Max. antal etager: 2, hvoraf 1 etage er en udnyttet tagetage med symmetrisk sadeltag. Max. bebyggelsesprocent: 45 % for den enkelte ejendom for erhvervsanvendelse og 30% for den enkelte ejendom for boliganvendelse.

Ny bebyggelse eller ændringer af bygninger, skal tilpasses det eksisterende bymiljø, den stedlige byggestil samt den omkringliggende bebyggelse og landskab - både hvad angår placering og udformning samt materiale - og farvevalg.”

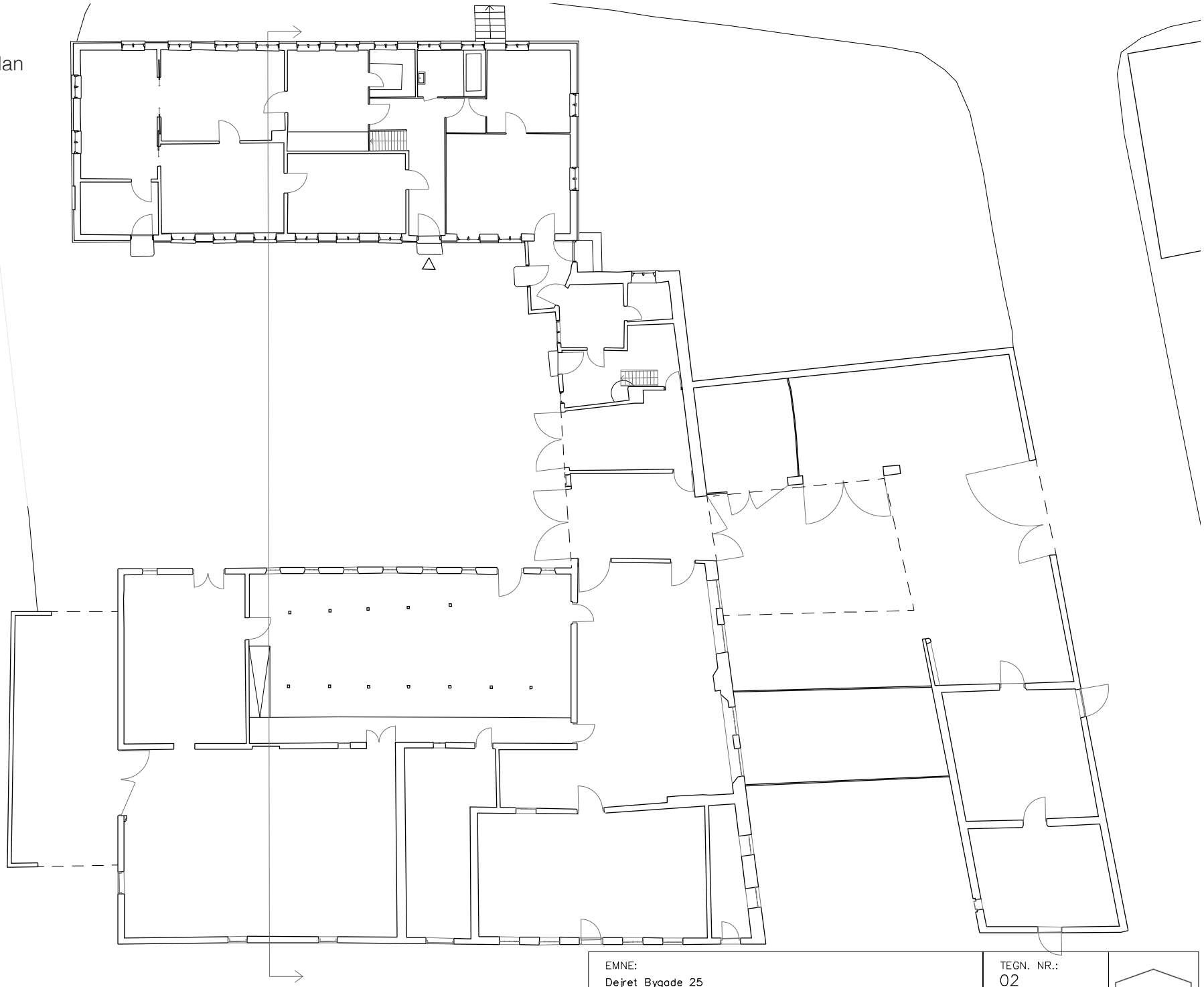
Kilde:
http://kommuneplan.syddjurs.dk/dk/kommuneplan-2016/rammer_for_lokalplanlaegning/rammer_for_enkeltomraader/vedtaget/410be4.htm

Eksisterende forhold, situationsplan



EMNE: Dejret Bygade 25		TEGN. NR.: 01	BO FROST architects
Eksisterende Situationsplan	DATO: 13-08-2019 REV. :	MÅL: 1:500	

Eksisterende forhold, plan



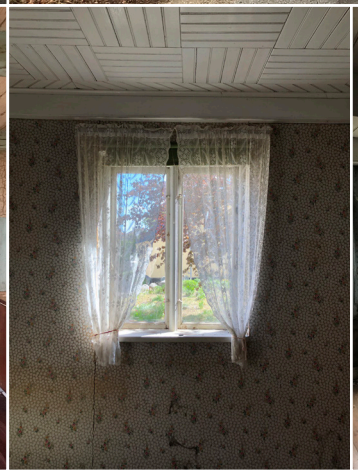
EMNE: Dejret Bygade 25		TEGN. NR.: 02	BO FROST architects
Eksisterende Plan	DATO: 13-08-2019 REV. :	MÅL: 1:200	

Eksisterende forhold, snit

EMNE: Dejret Bygade 25		TEGN. NR.: 03	BO FROST architects
Eksisterende Tværsnit	DATO: 13-08-2019 REV. :	MÅL: 1:200	

Eksisterende forhold, billeder

Ejendommen fremstår i dag meget original, men i særdeles dårlig stand. Huset har været beboet af én beboer de sdiste mange årtier, og derer kun udført et minimum af vedligehold på både stuehus og stalde.



Kortlægning af lokalområdet

Dejret ligger centralt i Tved Sogn i et smukt landskab. Kortlægningen til højre viser dog, at de nærmeste funktioner indenfor 5 km. er begrænsede, mens der er mange relevante funktioner og attraktioner i 10-20 km. afstand, særligt i nationalparken Mols Bjerge.

Dejret er til gengæld kendetegnet ved at have flere arbejdende kunsthåndværkere, både indenfor tekstil og keramik. Landsbyen afholder et tilbagevendende marked i påsken hvert år.

I Knebel udvikles i disse år det nye mødested 'Knudepunktet', der skal stå færdigt i 2021. De aktiviteter og faciliteter, som kommer i Knudepunktet er børnehus, idrætsfaciliteter, menighedsråds- og præstekontorer, madhus, samlingsrum og kontorpladser mm. Det er vigtigt for de fremtidige aktiviteter og faciliteter i Dejret Bygade 25, at de ikke konkurrerer med Knudepunktets.

Udgangspunktet er også et andet: Dels at det er en bevaringsværdig gård, der omdannes, og dels at de fremtidige funktioner skal understøtte fællesskabet og aktiviteterne i Dejret og ejerlavet generelt.

Nationalparken
Mols Bjerge

18 km — Besøgscenter Øvre Strandkær
17 km — Kalø Slotsruin
17 km — Besøgscenter Karlsladen
15 km — Molslaboratoriet
10 km — Karpenhøj Naturcenter
10 km — Fuglsøcenteret

Rønde
18 km

Ebeltoft
24 km

Mols Kroen
15 km

Kafferisteriet &
Egils Café
15 km

La- Vie Bohéme
10 km

6,4 km
Knudepunktet

10 km
August Art
Værksteder og galleri

4 km — Thorup Guesthouse
3,7 km — Café Mejeriet, Thorup
3,6 km — Ostebutik
2,4 km — Tved forsamlingshus
2,3 km — Slagter Kruse
600 m — Gårdbutik på Oles gård
2,7 km — Skødshoved Havn
Skødshoved
Badehotel

Koncept: Landsbyens Værksted

I arbejdet med konceptet har der været skitseret tre forskellige scenarier: Værkstedet, Bofællesskabet og den Private Bolig. Konceptet er endt med med det bedste fra scenarierne i kombination.

’Landsbyens Værksted’ er et værkstedshus for hele landsbyen, der kombineres med fire boliger af varierende størrelse.

Landsbyens beboer har mulighed for at sætte gang i og deltage i de hverdagsaktiviteter der kan udspille sig i Landsbyens Værksted. Her er plads til fællesspisning, arbejde, kreative værksteder og spilleaftener. Værkstedshuset skal ses som hele landsbyens, så både private og foreninger kan gøre brug af lokalerne. Et dele-værksted.

På diagrammet ses det hvordan Dejret Bygade 25 kan bruges hele året rundt. De nye boliger i stalden i kombination med Landsbyens Værksted sikre daglig brug af gården, mens events, så som markeder og udstillinger, kan afløse hinanden efter sæson og føre til flere besøgende. Landsbyens Torv er vil fungere som Dejrets uformelle mødested og midtpunkt.

Dele i projektet

Del 1, Landsbyens Værksted

150 m², værksteder, fælleslokale, køkken og toiletter indrettes i stuehuset.

Del 2, boliger

192 m², den sydlige den af stalden indrettes med to 3-værelsers lejligheder.

Del 3, boliger

90 m², den nordlige del af stalden indrettes to 1-værelsers lejligheder, på hver 45 m²

Del 4, udbygninger

224 m², udbygningerne sikres og bevares. De kan bruges til opbevaring og uopvarmede værksteder, og der etableres gennemgange.

Del 5, Landsbyens Torv

Det åbne hjørne ud mod hovedgaden indrettes med prydhave og bænke, så landsbyens liv kan følges og udspille sig.

Fremtidig situation

Der skabes en ny forbindelse mellem Landsbyens Torv og gårdspladsen ved at fjerne den lille mellembygning mellem stuehus og længen øst for gårdspladsen. Fra gårdsplads til baggården og videre til Joshøjvej etableres der også en forbindelse.

Der er indtegnet 8 almindelige og en handicapvenlig parkeringsplads ud til Leddet mod syd. En havegang forbinder parkeringspladsen, forbi frugthaven, ned til gårdspladsen, hvor ankomsten til både Landsbyens Værksted og boligerne vil være.

De to sydlige boliger får private gårdhaver langs deres bolig, mens de to nordlige boliger har udgang til gårdspladsen. De fire boliger deler haven, som består af en frugthave mod vest og en mere privat have mellem boligerne og parkeringspladsen.

Naboen i Dejret Bygade 27 tilbydes at købe mere grund til sin have, i alt 201,5 m2. Dette skaber en mere naturlig afgrænsning, og der er fortsat frugthave i gårdens sydvestlige hjørne.

Størrelse på grund efter salg af stykke til naboen (201,5 m²): 2.958,5 m²

Bebyggelsesprocent, 354 m² bolig, 149 m² værkstedshus, 220 m² udbygninger: 22,75 %

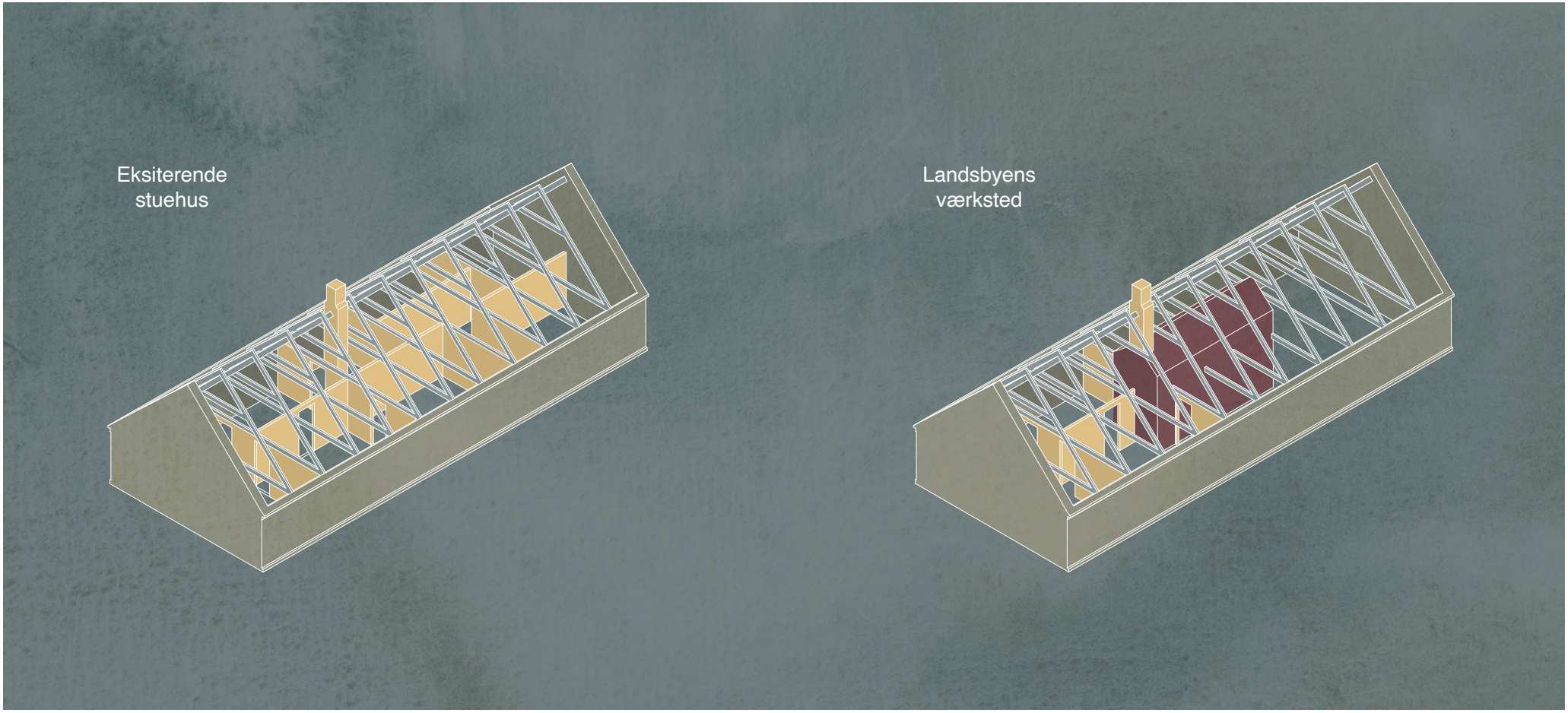
Beboelsesprocent, 354 m² bolig: 11,97 %

Koncept for værkstedshus

Det tidligere stuehus er i ringe stand, men særligt boligens indre er særdeles dårligt og utidssvarende. Konceptet er derfor at fjerne alle vægge og etagedæk indvendigt, så der åbnes op til kip. Huset isoleres indvendigt for at bevare den ydre skal.

En ny muret toilet- og køkkenkerne deler værkstedshuset i to, en værkstedsafdeling med tre mindre værksteder i de tidligere stuer og et stort fælleslokale i forbindelse med ankomsten.

Kernen indeholder toiletter, køkken, en lille garderobe og en masseovn, der vil være den primære opvarmning i værkstedshuset.

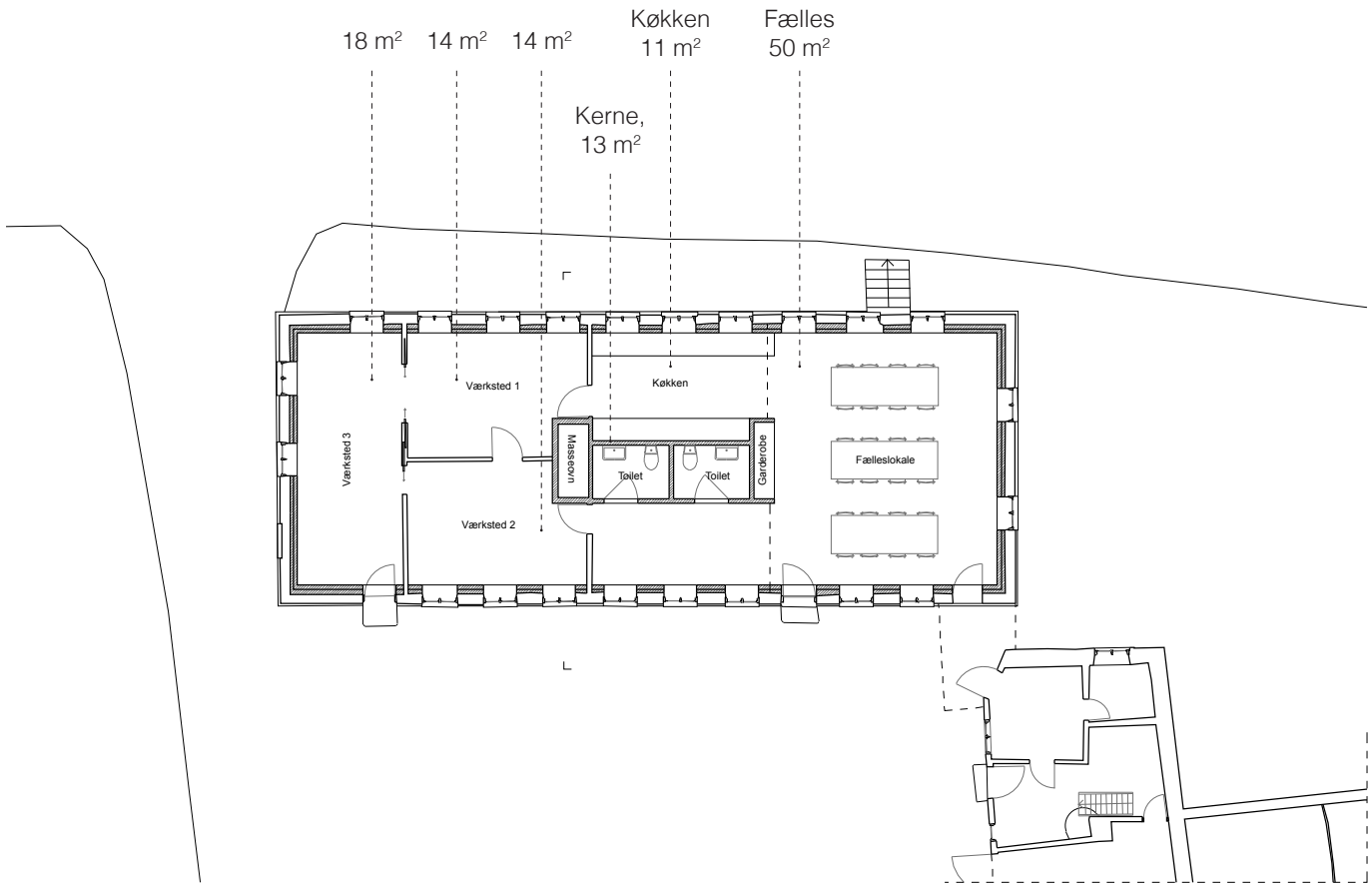


Værkstedshus

I det tidligere stuehus indrettes landsbyens fælles værkstedshus. Huset indeholder 3 værksteder og et fællesrum. Huset varmes op af en masseovn, placeret ved den eksisterende skorsten.

I forbindelse med masseovnen tilføjes en kerne midt i huset, den udføres i materialer som masseovnen kan videregive sin varme til. Kernen indeholder to toiletter, køkken og garderobe.

Husets vægge efterisoleres ved hjælp af teglblokke, som danner en ny bagmur, imellem den eksisterende ydermur og den nye bagmur er der et mellemrum på 100 mm, dette mellemrum isoleres med papiruld. Denne opbygning gør, at huset fortsat kan ånde.



EMNE: Dejret Bygade 25		TEGN. NR.: 04	BO FROST architects
Stuehus Plan	DATO: 07-11-2019 REV. :18-02-2020	MÅL: 1:200	

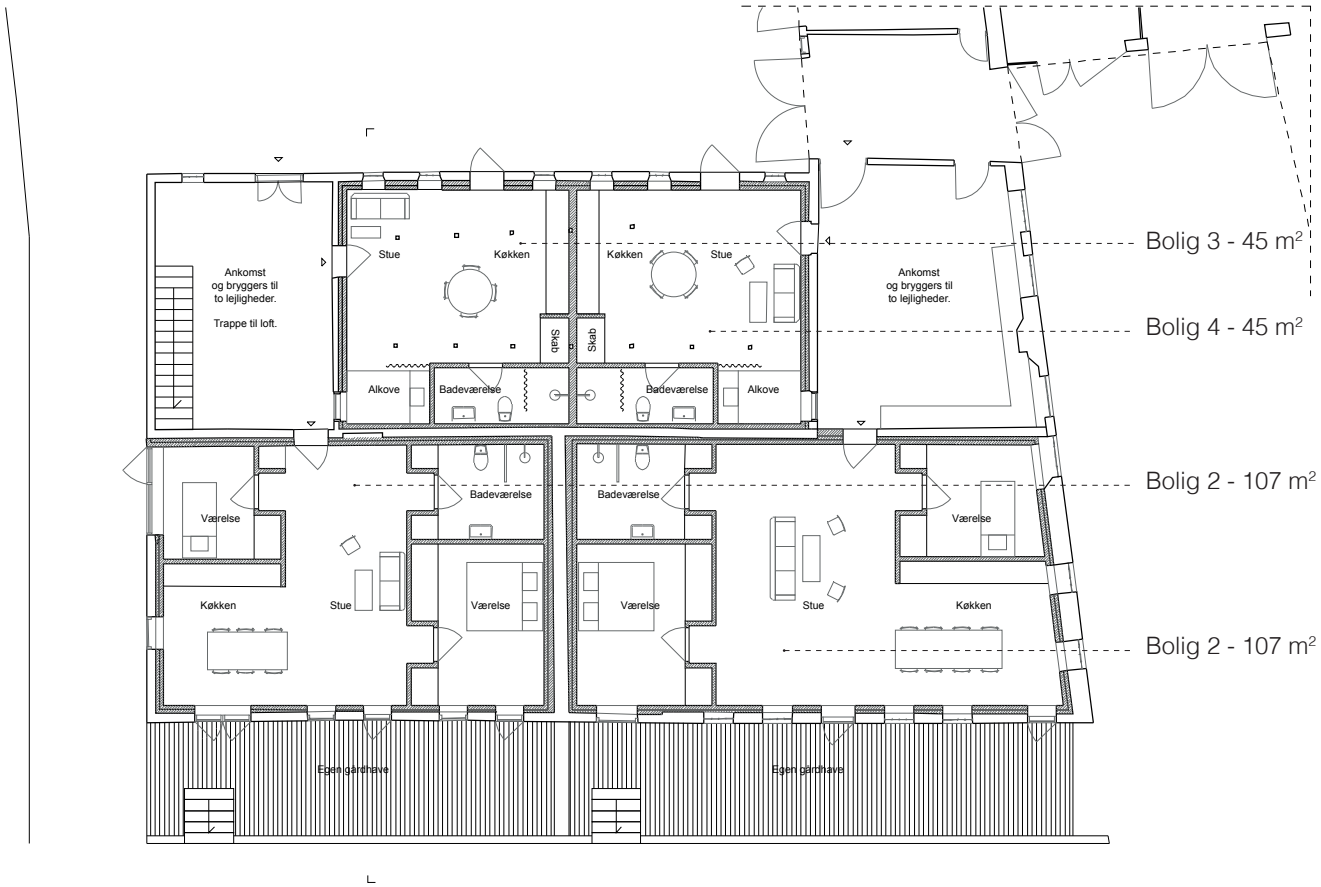
Boliger

Der indrettes i alt fire boliger i den tidligere stald. Ankomsten til boligerne sker igennem et fælles bryggers, som boligerne deler to og to. I det ene bryggers er der opgang til loftet. Loftet udnyttes ikke i dette projekt, men vil være et uopvarmet tørreloft indtil videre.

I delprojekt 2 indrettes to treværelsers boliger i den sydlige del af stalden. Staldens sydside graves fri, sådan at hver bolig får en privat gårdhave. Terrænet holdes med en ny halvmur, der omkranser gårdhaverne.

I delprojekt 3 indrettes den nordlige del af stalden, med to etværelses boliger. Boligerne har udgang til gårdspladsen og er hver 45 m². De indeholder hvert et lille badeværelse, køkken, indbygget skab og alkove.

Staldens vægge efterisoleres ligesom Landsbyens Værksted og væggene pudses. Der udgraves og etableres nyt gulv. Loftet efterisoleres.



EMNE: Dejret Bygade 25		TEGN. NR.: 05	BO FROST architects
Stald Plan	DATO: 07-11-2019 REV. :	MÅL: 1:200	

Dele i projektet

Del 1
Landsbyens Værksted,
sikre bevaringen af
stuehuset

Del 4
Sikre udbygningerne

Del 3
Boliger i den
nordlige stald

Del 2
Boliger i den
sydlige stald

EMNE: Dejret Bygade 25		TEGN. NR.: 06	BO FROST architects
Tværsnit	DATO: 07-11-2019 REV. :18-02-2020	MÅL: 1:200	

Projektbudget

Oversigten til højre viser, at projektet har et samlet budget på godt 7,4 mio. kr. inkl. moms inkl. alt.

Købet af ejendommen er estimeret til 450.000 kr., da den dd. er til salg hos ejedomsmægler til 475.000 kr., og der kan forventes et mindre afslag.

Selve projektets fem dele har et anlægsbudget på 6 mio. kr. inkl. moms, og dertil kommer 868.800 kr. i uforudsete omkostninger og rådgivning.

	Note	m2	Pris/m2	Ex. moms	Inkl. moms
Indledende fase					
Opmåling af ejendom					30.000
Projektudvikling				54.400	68.000
Køb af ejendom					450.000
Indledende fase i alt					548.000
Byggefase					
Del 1, Landsbyens Værksted		150	7500	1.125.000	1.406.250
Del 2, to 3-værelsers lejligheder		192	12500	2.400.000	3.000.000
Del 3, to 1-værelsers lejligheder		90	12500	1.125.000	1.406.250
Del 4, udbygninger	basal sikring			75.000	93.750
Del 5, Landsbyens Torv	inkl. rest. udearealer			75.000	93.750
Byggesum				4.800.000	6.000.000
Uforudsete udgifter	6% af byggesummen			288.000	360.000
Udvikling - arkitekt/ingeniør	8% af byggesummen inkl. uforudsete omkost.			407.040	508.800
Anlægsbudget i alt				5.495.040	**6.868.800**
Projektbudget i alt	**Indledende fase + byggefase**				**7.416.800**

Finansieringsplan

Oversigten til højre viser hvordan projektets samlede budget på godt 7,4 mio. kr. finansieres.

Finansieringen afspejler konceptets forskellige dele, og omfatter både finansiering fra bank/realkredit, almennyttige fonde og støtte fra Syddjurs Kommune.

Finansieringskilde	**Note**	**Bevilliget**	**Ansøges**
Indledende fase			
Tved Sparekasse	Opmåling, indledende	30.000	
Syddjurs Kommune 1	Projektudvikling, indledende	68.000	
Syddjurs Kommune 2	Køb af ejendom		225.000
Fællesskabet for Dejret landsby og Ejerlaug	Køb af ejendom, crowdfunding		75.000
Bank/realkredit 1	Køb af ejendom		150.000
Byggefase		-	
Nordeafonden, Her bor vi-puljen	Værkstedshus/udbygninger/udearealer		868.500
Underværker, Realdania	Værkstedshus/udbygninger/udearealer		868.500
Bank/realkredit 2	Byggesum for lejligheder (-energiløsninger)		4.100.000
NRGi Værdipuljen	Energiløsninger		305.000
Landdistriktspuljen	Udvikling og rådgivning		330.000
Syddjurs Kommune 3	Byggeri og udvikling		396.800
		98.000	7.318.800
Finansieringsbudget i alt			**7.416.800**