

SKAMLEBÆK BADEHOTEL

Skitseforslag - Tegnestuen LOKAL

17.05.2023

SKAMLEBÆK BADEHOTEL

Med den fineste placering i Odsherred og i første parket til Sejerøbugten ligger den gamle sendestation, Skamlebæk Radio, som fra 1931 til 2009 har sikret kommunikation med fly, færger og skibe i og omkring Danmark og telegrafi til Grønland og Europa. I en længere periode har bygningerne nu været forladt uden aktivitet, men lige præcis på denne fine placering har Odsherred rakt ud til verden og skabt forbindelser mellem mennesker. Dét er netop afsættet for den

transformation, som holdet bag Skamlebæk Badehotel ønsker at skabe for huset. På fundamentet af det gamle hus, og med tydelige referencer til historien, søger vi at skabe en ny version af samme fortælling. Med Odsherred som tydeligt afsæt ønsker vi at række ud til samfundet omkring os, invitere på gode minder og oplevelser og skabe forbindelser mellem mennesker.

Velkommen til Skamlebæk Badehotel.



ET FÆLLES SOMMERHUS, VI SØGER TILBAGE TIL

Skamlebæk Badehotel skabes ud fra visionen om, at naturen og havet er attraktionen. Computeren og telefonen skal blive hjemme, og når vi spiller, er det brætspil. Vi søger hinanden og hinandens selskab. Her i huset ønsker vi at skabe et fælles sommerhus - vores andet hjem. Et hus, som vi deler og tager ejerskab for. Et sted, vi kommer tilbage til. Et sted, hvor vi tager tempoet ud af vores hverdag, hvor vi kigger op og taler sammen.

SKABT MED INGREDIENSER FRA ODSHERRED - DANMARKS KØKKENHAVE

Skamlebæk Badehotel tilberedes med ingredienser fra Odsherred både naturen, historien og lokale råvarer. Vi ønsker at formidle stedets helt særlige historie og samtidig skabe et levende udstillingsvindue for områdets dygtigste producenter af råvarer. Her i huset skal maden baserer sig på råvarer fra Odsherred og Lammefjorden – hele Danmarks køkkenhave.

Vi drømmer om, at foråret skydes i gang med et forårsmarked på Skamlebæk Badehotel, hvor vi sammen prøver kræfter med nye smage og dufte og sammen støtter de lokale råvareproducenter.

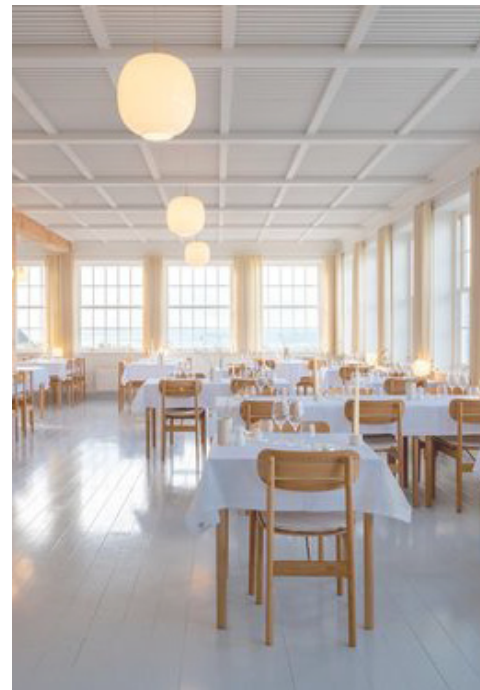


PÅ FUNDAMENTET AF DET EKSISTERENDE HUS

Med respekt for naboerne og naturen ønsker vi at skabe et intimt badehotel på fundamentet af det eksisterende hus. Faktisk lægger vi op til, at husets fodaftryk mindskes i forhold til det eksisterende hus, og at huset tilføres en udnyttet førstesal til gæsteværelser. Ved at tage udgangspunkt i fundamentet for det eksisterende hus sikrer vi os, at vi indskriver os nænsomt i naturen uden at skabe ændringer i området. Baseret på det eksisterende fundament vil badehotellet kunne rumme omkring 40 intime værelser, hvilket også bidrager til, at naturen påvirkes mindst muligt af den nye ændrede aktivitet. Bebyggelsesprocenten vil fortsat være på omkring 1 procent, hvilket understreger, at på denne særlige plet i Danmark er det naturen, som sætter dagsordenen. Her i huset vil tempoet blive taget ud - og naturen taget ind. Vi ønsker fortsat at området skal være fuldt offentligt tilgængeligt, således at alle i og omkring området skal kunne gå deres ture igennem det naturskønne område.

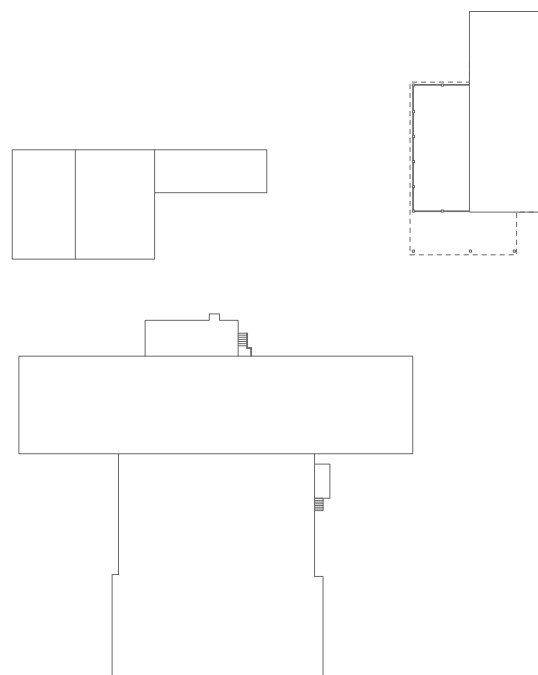
BÆREDYGTIGT. NATURLIGVIS.

På Skamlebæk Badehotel vil bæredygtighed være vores filosofi. Huset skal bygges med brug af træ som bærende elementer og beklædning. Maden skal tage sit udgangspunkt i lokale råvarer. Pladsen i huset skal i høj grad anvendes til fællesarealer med plads til ophold og samvær. Vi ønsker ikke at skabe et fancy hotel med en imponerende udsigt, men derimod et hjemligt sommerhus med naturen som vores vært, og hvor vi på tværs af årstiderne kan opleve, hvordan naturens forskellighed definerer vores fælles oplevelser på det her helt særlige sted i Danmark.





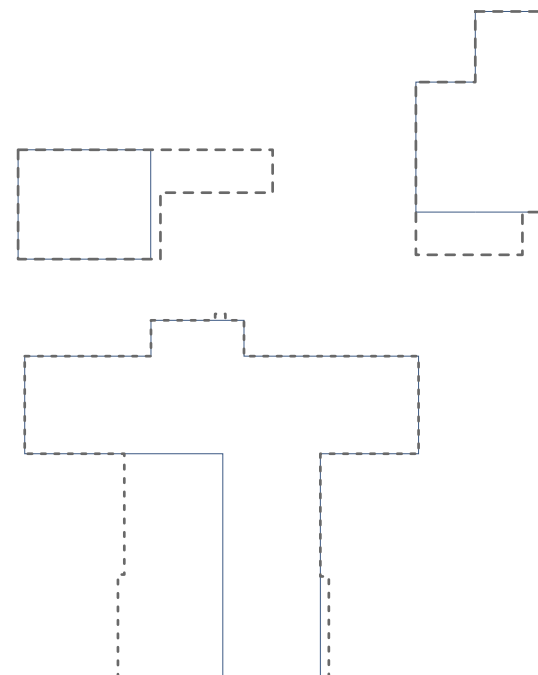
AREAL STUEPLAN : 1.869 m²



EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Med udgangspunkt i den eksisterende bebyggelse, ønsker vi at skabe et intimt badehotel med respekt for naboerne og naturen. På denne måde bevares og forstærkes de landskabelige kvaliteter uden tab af biodiversitet.

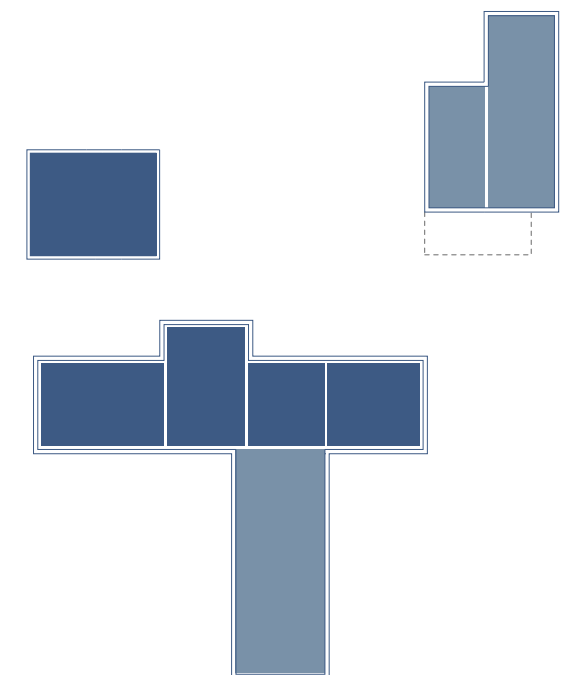
MINDSKET AREAL : 393 m²



INDENFOR EKSISTERENDE FODAFTRYK

Badehotellets fodaftryk inskrænkes i forhold til eksisterende bebyggelse, hvorved der frigives arealer til bevoksning og nye udearealer af høj kvalitet. Det nye projekt fremstår lettere og mere nænsomt i området.

NYT AREAL STUEPLAN : 1.387 m²



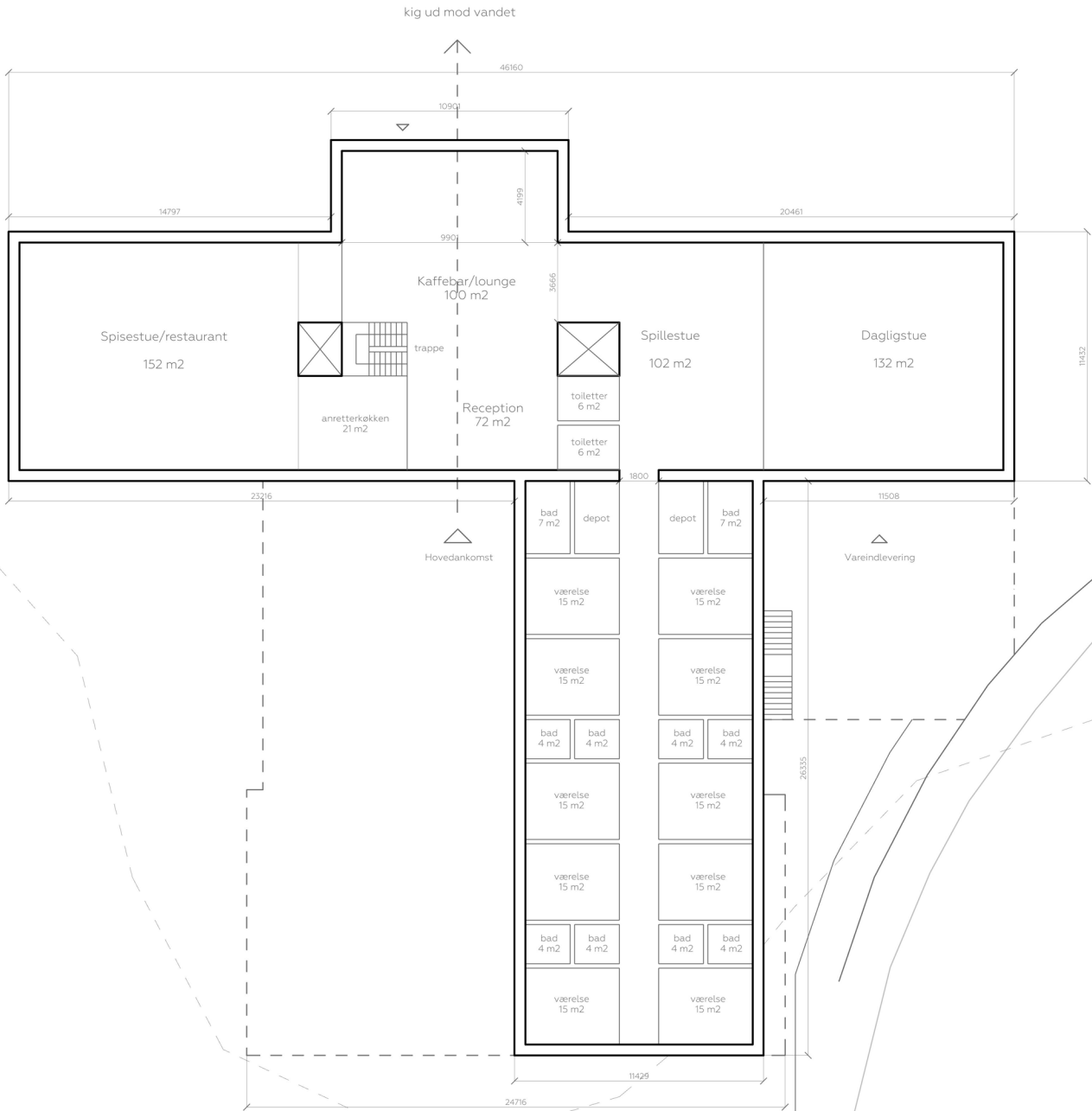
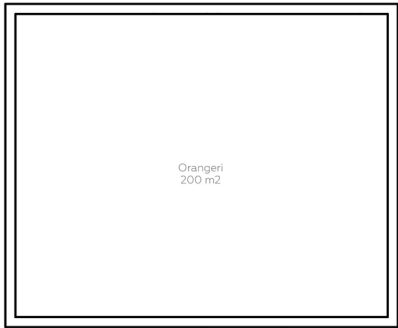
NY BEBYGGELSE

Det frigivne areal på terræn indrettes i en ny første sal, som giver bedre udkig til landskabet og til vandet. De nye volumener giver ligeledes veldefinerede og funktionelle ankomst- og udearealer.

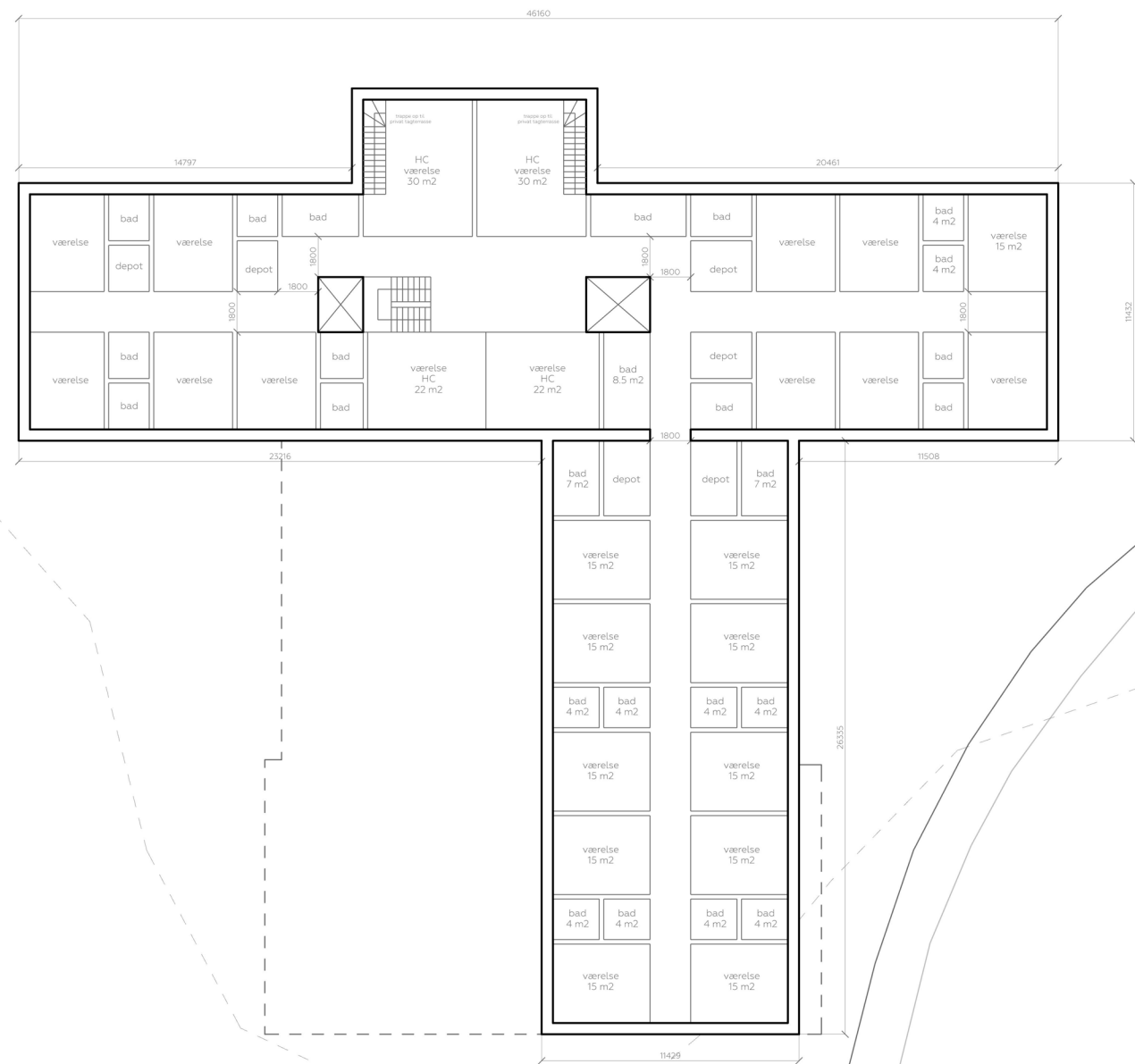
Arealer:
Kælder: 875 m2
Stue: 1.387 m2
1.sal: 875 m2

Total med kælder: 3.137 m2
Total uden kælder: 2.262 m2

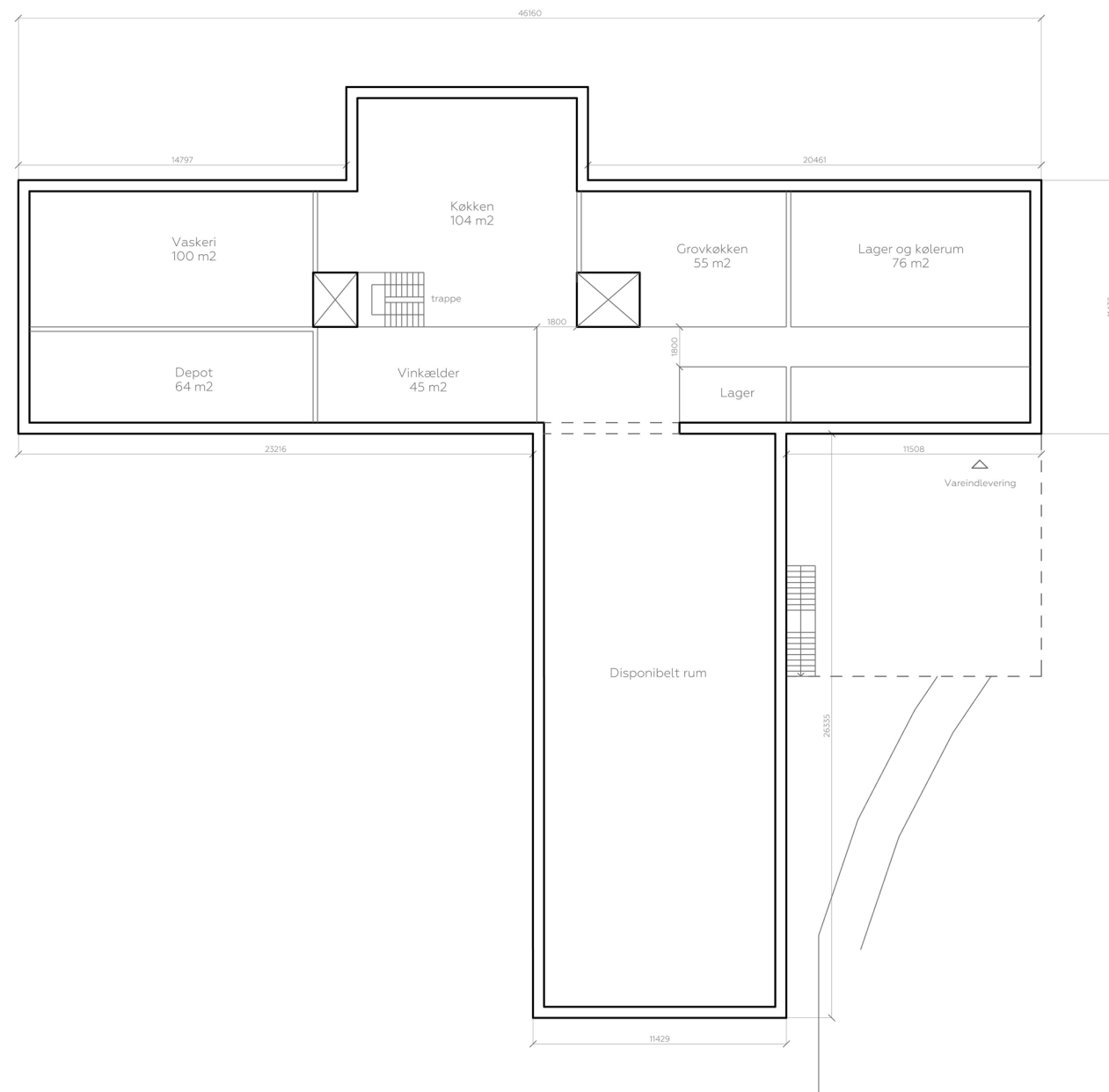
Total antal værelser: 42

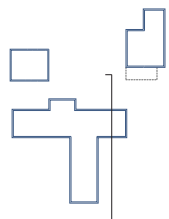
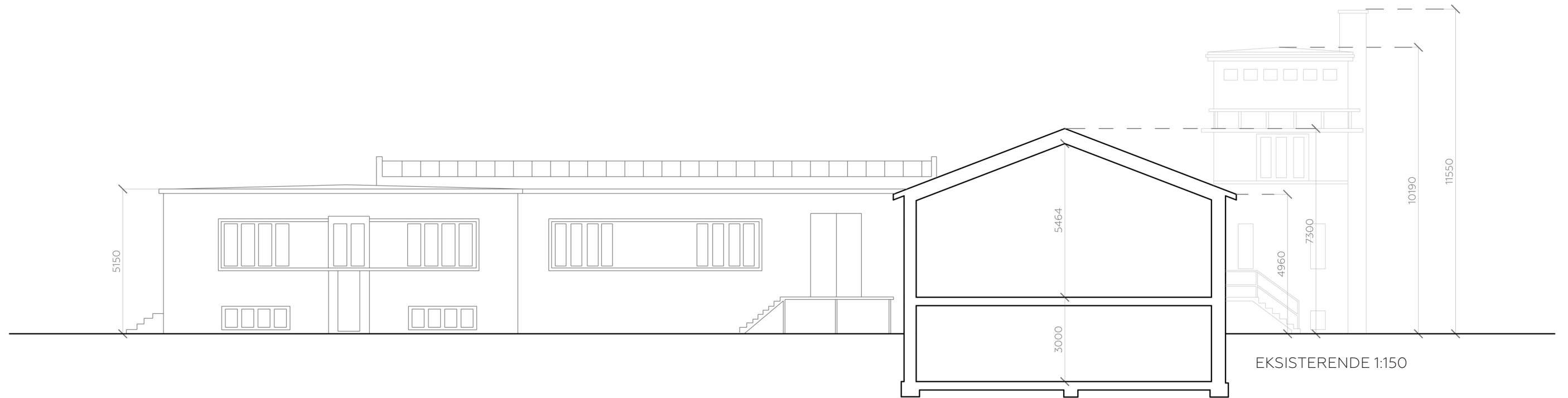


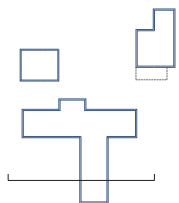
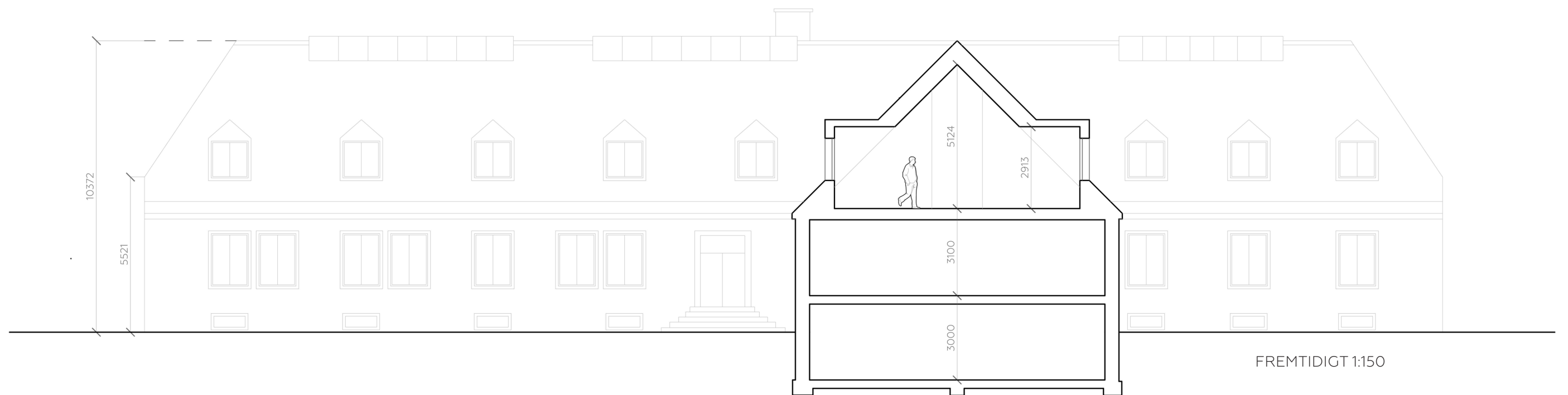
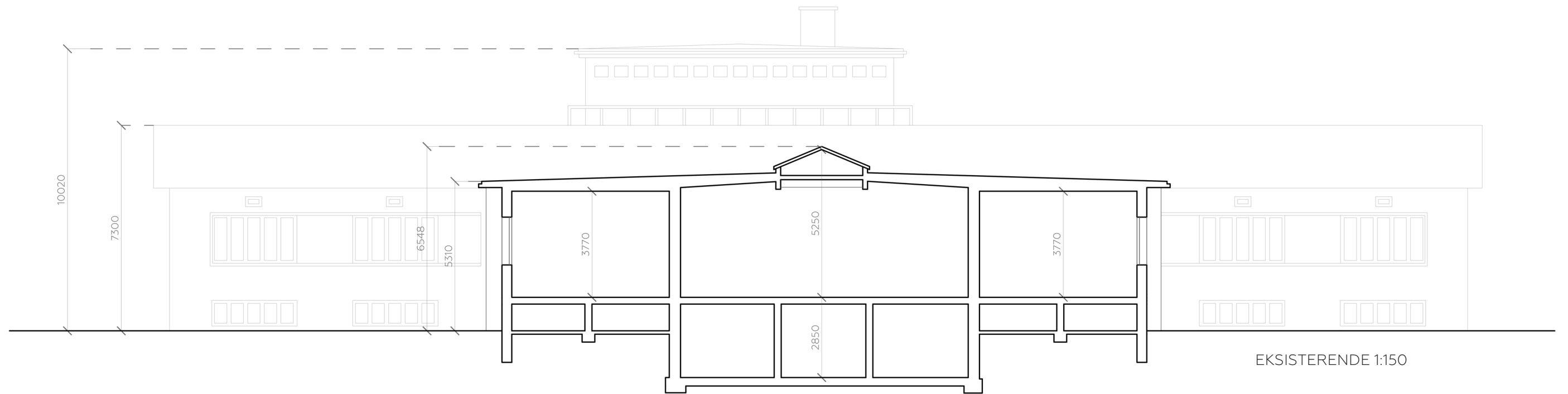
Stueplan
1:300



1. Sal
1:300







SKAMLEBÆK BADEHOTEL

Notat om opfølgning på "Vejledning til ansøgning efter forsøgsordning for kyst- og naturturisme"

Som tillæg til vores visionsoplæg for Skamlebæk Badehotel fremsender vi hermed et opfølgende notat, som mere uddybende forholder sig til den tekniske vejledning for ansøgningerne til forsøgsordningen, herunder beskriver nogle af potentialerne til netop kyst- og naturturismen i Odsherred Kommune, som kommunen har efterspurgt. Det er også baggrunden for, at notatet fokuserer på de fire kriterier for at indgå i forsøgsordningen. De mere tekniske punkter vil blive uddybet frem mod ansøgningsfristen, såfremt Odsherred Kommune udvælger Skamlebæk Badehotel til denne proces.

Notat er bygget op med afsæt i systematikken fra vejledningen.

Punkt 1 – 4.

Disse oplysninger fremgår af det allerede udarbejdede materiale og kan derfor enkelt udarbejdes til brug for den endelige ansøgning. Oplysningerne er af formel karakter.

Punkt 5.

Der efterspørges en nærmere redegørelse for forsøgsprojektet i forhold til de fire kriterier i forsøgsordningen, som er:

- 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. 1).
- 2) Etableringen af de konkrete projekter sker i tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter eller ved omdannelse af eksisterende, overflødiggjorte bygninger inden for strand-beskyttelseslinjen, og er i overensstemmelse med de sammenhængende turistpolitiske overvejelser i kommunalbestyrelsens planlægning for turisme samt kommunalbestyrelsens planstrategi (jf. planlovens § 4 a, stk. 1, nr. 2).
- 3) Projekterne indpasses arkitektonisk og opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet" (jf. planlovens § 4 a, stk. 1, nr. 3).
- 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)

Ad 1)

Det er vores forventning, at projektets økonomiske størrelse vil antage ca. DKK 125.000.000 og med den investering vil vi bidrage med at skabe et ekstraordinært badehotel på en ekstraordinær placering i Danmark.

Badehoteller vinder frem i Danmark og flere danskere efterspørger markante og intime oplevelser i naturen. Generelt trækker badehoteller i sig selv flere besøgende til de områder, de er placeret i, da det giver en mulighed for at opleve naturen på allernærmeste hold, men ofte på en komfortable og indbydende måde. Placeringen af et badehotel i Odsherred Kommune vil da også være ganske særlig, da der ikke på denne kyststrækning er noget tilsvarende. Området er et populært udflugtsmål både på grund af kyststrækningens særlige karakter, naturen og vandet.

Skamlebæk Badehotel vil dermed kunne bidrage til at placere denne del af Danmark med et kystnært badehotel og dermed i sig selv skabe et særegent udflugtsmål, som understøtter kommunens turismeindsats med formidlingen af Geopark Odsherred. Det er efter vores overbevisning spektakulært at kunne skabe overnatningsmuligheder i Geopark Odsherreds epicenter, og det er samtidig vores forventning, at det vil kunne levendegøre og bidrage til at formidle naturoplevelserne på en ny måde. Dermed kan Skamlebæk Badehotel bidrage til at øge kendskabet og formidlingen af Geopark Odsherred.

Det er vores helt klare ambition, at Skamlebæk Badehotel skal søge at indgå i partnerskaber med lokale turismeaktører for at sikre, at de besøgende samtidig bidrage til at øge omsætningen hos andre lokale aktører. Det er en særskilt målsætning, at hotellet skal være formidle af den helt særlige lokale madkultur samt at stedet kan bruges til salg og eksponering af lokale råvarer.

Ad 2)

Placering af Skamlebæk Badehotel må siges at være ideel til formidlingen af Geopark Odsherred, herunder den særlige historie, som knytter sig til ejendommen som tidligere radiostation/sendestation. Det er netop placering, som gør projektet til noget ganske særligt, og det er afsættet for projektets realisering.

Projektet omfatter en udnyttelse af de eksisterende overflødiggjorte bygninger, som i dag er placeret inden for strandbeskyttelseslinjen. Der er således tale om at etablere en aktivitet i et område, hvor der i dag allerede er placeret en ejendom, som står ubenyttet hen med et formål, der ikke længere er relevant. Det er projektets intension, at de eksisterende ejendomme erstattes med et nyt træhus på fundamentet af det eksisterende. Netop på grund af placeringens i Geopark Odsherred og nær kysten er ejendommen helt oplagt at omdanne til badehotel med fokus på formidling af naturparken.

Ejendommen kan i dag anvendes til erhverv og grundet dens størrelse kan den potentielt set rumme en anseelig mængde arbejdspladser og dermed trafik til og fra ejendommen. Men omdannelsen til et mindre badehotel på 40 værelser er det vores overbevisning, at naturen ikke belastet væsentligt mere end den eksisterende lovlige anvendelse potentielt kan.

Skamlebæk Badehotel indgår i Odsherred Kommunes nyligt opdaterede planstrategi og vil blive et væsentligt bidrag til kommunens samlede turismeindsats.

Ad 3)

Placeringen af Skamlebæk Badehotel sker på fundamentet af en eksisterende ejendom, hvilket bevirker, at den nye ejendom ikke påvirker naturen og landskabet negativt. Det skyldes primært, at der ikke disponeres over den åbne og ubebyggede kyststrækning. Området er omfattet af et forslag om at frede naturen omkring ejendommen, hvilket Skamlebæk Badehotel ønsker at respektere og indskrive sig nænsomt i. Det er ønsket,

at den eksisterende ejendom af teglsten erstattes af et træhus, som mere nænsomt indskriver sig i naturen med valg af naturmaterialer og dermed fremstår i mindre kontrast til områdets landskabelige karakter.

I dag er der offentlig adgang til arealerne, som i stor grad benyttes af naboer og besøgende på trods af at ejendommen er privatejet. Det skyldes formentlig, at ejendommen ikke er i drift. Såfremt Skamlebæk Badehotel etableres, vil der fortsat være offentlig adgang til arealerne omkring og naturen, som dermed sikrer offentlig adgang til kyststrækningen. Derudover vil Skamlebæk Badehotel sikre, at der i respekt for naturen sker formidling af stedets særegne træk efter nærmere dialog med relevante myndigheder.

Projektet vil betyde, at de eksisterende forfaldne ejendomme ryddes væk, herunder muligheden for at fjerne asfaltbelægning og andre elementer, som ikke bidrager positivt til naturen og indtrykket af stedet.

Punkt 6 – 13.

Disse punkter er af mere teknisk/juridisk karakter og vil blive belyst frem mod indsendelse af ansøgningen til forsøgsordningen, såfremt Odsherred Kommune vælger at medtage Skamlebæk Badehotel i denne proces.