



"Pyramiden" i Gilleleje - forslag til krav og ønsker

Dette notat sammenfatter Gribskov Kommunes krav og ønsker til udviklingen af ejendommen beliggende på Vesterbrogade 56 i Gilleleje. Dokumentet skal betragtes som retningsgivende for tilbudsgivere. Ud over dette dokument skal tilbudsgiver overholde de krav, som bl.a. fremgår af tilbudsblanketten, hvor de mere tekniske krav samt krav til formen på tilbud er beskrevet.

krav skal være opfyldt i bud på arealet, mens byder vil kunne styrke sit bud ved at opfylde kommunens *ønsker*.



Gilleleje

Gribskov Kommune spiller en vigtig rolle som både bosætningskommune, turistmål og fritidsområde for hele Hovedstadsområdet. Gilleleje med det gamle fiskerleje, idylliske små gader og en aktiv fiskeri- og erhvervshavn er en kendt kystferie-by, som hvert år tiltrækker et stadigt stigende antal besøgende og turister. Det er Byrådets mål, at understøtte Gillelejes status som turistcenter og at arbejde for at udvide sæsonen, ved at byen i højere grad rummer muligheder for helårsturisme.

Den nuværende hotel-overnatningskapacitet i Gilleleje er på 74 sengepladser. Til sammenligning findes 226 sengepladser i Helsingør. Ifølge Visit Nordsjælland er efterspørgslen på særlige overnatningsmuligheder som fx badhoteller meget efterspurgt og bliver hurtigt udsolgt. Tal fra Visit Nordsjælland viser, at kommercielle overnatninger - fx hoteller - genererer et forbrug på ca. 400 millioner kr. i Gribskov Kommune. Samlet genererer turister i kommercielle og ikke-kommercielle overnatningsformer i fx privat-ejede sommerhuse ca. 1.2 milliarder kr. om året i hele kommunen.

Gilleleje er en levende og dynamisk turist- og handelsby med et aktivt kulturliv, som der fra politisk og erhvervsmæssigt side sker en række store investeringer i. Eksempler på dette er Kulturhavn Gilleleje ved kanalen og et samlet museumsmiljø i det autentiske gamle fiskerleje.

Fra den udbudte ejendom "Pyramiden" er der en fantastisk uhindret udsigt over vandet til Kullen i Sverige, da den nuværende matrikels nordlige del mod havet via en fredning er friholdt for bebyggelse. Den fredede del af grunden gennemskæres af den fredede vandre- og cykelsti Gilbjergstien, der strækker sig fra Vesterbrogade i Gilleleje By til Gilbjergshoved.



Arealet til salg

Arealet der udbydes til salg er den sydvestlige del af matrikel 3r. Matriklen strækker sig fra kysten i nord til Vesterbrogade mod syd. Arealet til salg er markeret med rødt nedenfor i kortskitsen. Matrikel 3r vil efter et salg skulle deles i 2 eller flere matrikler, hvor Gribskov Kommune beholder ejerskabet af den fredede nordlige del, samt den sydøstlige del med det gamle rådhus.

Faktaboks	
Adresse	Vesterbrogade 56
Matrikel	3r
Ejerlav	Gilleleje By, Gilleleje
Matrikels samlede areal	16.700 m ²
Etagemeter på Vesterbrogade 56	ca. 1.650 m ²
Størrelse på udbudt areal (rød polygon)	ca. 4.850 m ²

Størrelse på del af fredet areal, som muligvis vil kunne tilkøbes af byder på senere tidspunkt (rød nordlig polygon)	ca. 600 m ²
--	------------------------

Beskrivelse af nuværende bygninger

De nuværende bygninger som indgår i salget består først og fremmest af en stor hovedbygning, som i dag huser museum. Bygningen blev opført i 1938 som alderdomshjem og tegnet af arkitekt Carl Lundquist i nyklassicistisk stil. Carl Lundquist skabte i 1920'erne og 30'erne nogle af Nordsjællands mest markante bygninger som fx Hillerød Hospital. Foran den nuværende hovedbygning var der på pladsen mod Vesterbrogade anlagt et stort haveanlæg.

Hovedbygningen er senere udvidet med en moderne tilbygning, som i dag huser biblioteket. Tilbygningen formet som en glas pyramide blev opført i 1995-96 med et postmodernistisk udtryk, som i sin nuværende form ikke danner et harmonisk arkitektonisk helhedsudtryk. Derudover er der mindre bygninger, som ikke beskrives nærmere her.

Kortskitse

Kortskitse over opdeling af matrikel

- det røde område udbydes til salg. Dette område udgør små 5.500 m², hvilket fordeler sig på ca. 4.850 m² + ca. 600 m² (fredet areal), se evt. beskrivelse til ønsker under delafsnittet "Omgivelser"
- Det skitserede område nord for det gamle rådhus (markeret med pil) kan tilbudsgiver vælge at medtage i sit bud. Området vil kunne indgå i et samlet salg såfremt Gribskov Kommune vurderer, at dette ikke er til hinder for kommende planlægning og benyttelse af det skitserede grønne område. Dette vil være genstand for en konkret vurdering, hvis tilbudsgivere vælger at medtage denne del i deres tilbud
- De endelige opdelinger af matrikler fastlægges i forbindelse med realitetsforhandlinger med tilbudsgivere, såfremt at Byrådet vælger, at der skal arbejdes videre med ét eller flere tilbud



Bærende udviklingsprincipper for et kommende projekt:

- projektet skal skabe merværdi for Gillelejes turisme, erhvervs- og detailhandel
- projektet skal arkitektonisk og visuelt bære præg af ejendommens eksklusive kystnære beliggenhed
- projektet skal knytte bånd til Gillelejes historie og udviklingspotentiale som kystferieby
- området skal være så åbent for offentligheden som muligt



Udsigt fra ejendommen

Anvendelse

Krav

- Den fysiske og visuelle sammenhæng mellem Vesterbrogade og kysten skal styrkes for at understøtte Gillelejes identitet og dna som kystferieby
- Der skal være offentlig stiadgang fra Vesterbrogade til det fredede areal mod kysten for gående og cyklende
- Såfremt et kommende projekt indeholder boliger skal disse være til helårsbeboelse (bopælspligt)
- Projekter med overnatningsmuligheder skal styrke Gilleleje som turistcenter og kystferieby
- Alle projekter skal så vidt muligt understøtte de bærende udviklingsprincipper beskrevet i dette dokument

Ønsker

- Nye publikumsorienterede funktioner og serviceerhverv som fx restauranter, gallerier og lignende der kan være med til at forlænge turistsæsonen og styrke helårsturismen i

Gribskov Kommune og Gilleleje

- Nye publikumsorienterede funktioner placeres højt hvor udsigten til Øresund er optimal
- For at styrke forbindelsen mellem det fredede kystnære areal og arealet til salg, skal en del af en evt. ny bebyggelse indrettes med kystvendte tagterrasser eller taghaver

Omgivelser

Krav

- Der skal være en visuel, funktionel og æstetisk sammenhæng mellem et kommende projekt, de kystnære omgivelser og de overordnede forbindelseslinier i området
- Stiforbindelse mellem Vesterbrogade og det fredede område skal fastholdes og en endelig placering fastlægges i forbindelse med salgsprocessen og udarbejdelse af lokalplan for ejendommen

Ønsker

- Overgangen mellem det udbudte areal og det fredede areal skal kunne udvikles og vedligeholdes i et løbende samarbejde med Gribskov Kommune

Bebyggelse

I kortskitsen ovenfor er en opdeling af matrikel 3r skitseret, således at det fremgår, hvad Gribskov Kommune fortsat ønsker at eje. Den kommende opdeling af matriklen skal aftales præcist i forbindelse med forhandlinger mellem Gribskov Kommune og kommende køber.

Krav

- Det gamle rådhus mod øst indgår ikke i den udbudte ejendom. Projektforslag skal sikre den visuelle værdi, som det gamle rådhus giver for området. Således skal ombygning eller nybygning i området nærmest rådhuset tage højde for dette krav

Ønsker

- Der ønskes indkig fra Vesterbrogade til det gamle rådhus i videst mulige omfang
- Evt. ny bebyggelse skal have et åbent udtryk, som signalere at området fungerer som forbindelsesled til det fredede areal
- Evt. ny bebyggelse eller ombygning af eksisterende bygninger tilstræber at blive et nyt arkitektonisk vartegn for Gilleleje



Det gamle Rådhus, som Gribbskov Kommune ønsker fortsat at eje.

Tilgængelighed

Krav

- Adgangsforhold, stier og opholdsarealer skal indrettes så der er adgang for alle, herunder særligt gangbesværede og fysisk handicappede
- Bygninger og bygningsnære omgivelser skal udformes i overensstemmelse med DS 3028 "Tilgængelighed for alle", mens indretning af udearealer skal baseres på DS-Håndbog 105 "Udearealer for alle" og gader og stræder skal udformes ud fra Vejdirektoratets "Færdselsareal for alle. Håndbog i tilgængelighed"

Miljø, klima og materialevalg

Krav

- Rekreativ håndtering af overfladevand
- Lang levetid på materialer, så de ældes med ynde
- Anvendelse af vedvarende energi
- Genbrug af vand, internt i området
- Bygninger skal indrettes, så brugen af naturligt lys optimeres mest muligt dvs. med stor grad af naturlige lyskilder, særligt boliger bør udformes så dagslyset udnyttes bedst muligt i alle boligens rum
- Brugen af miljøskadelige stoffer i byggeri og opholdsarealer skal være minimal