

BREGNINGE WATERHUB

SKITSEPROJEKT
13-05-2025

LETH & GORI

BREGNINGE WATERHUB | VISION

Denne præsentation gennemgår visionen for Bregninge Waterhub som er et projekt der arbejder med at skabe kultur- og naturoplevelser ved grusgravsøen i Bregninge. Projektet bygger videre på den udvikling som er startet med etableringen af Amfi Vestsjælland samt Vestsjællands Wake og Surf Klub og skaber med forskellige arkitektoniske nedslag og forbindelser nye og forbedrede muligheder for vandaktiviteter, rekreative ophold og naturoplevelser ved søen.

I præsentationen vises den overordnede vision for forbindelser og nedslag omkring søen, men fokus er primært på Bregninge Waterhub som følger et nyt vandsportsklubhus, sauna, badebro og opholdsmuligheder og forbindelser til det vestlige hjørne af søen i tæt forbindelse med Amfi.

Projektet er skabt i et samarbejde imellem Kulturforeningen Amfi-Vestsjælland og Vestsjællands Wake og Surf Klub samt Lokale- og Anlægsfonden med LETH & GORI som arkitektrådgiver.



SKRÅFOTO SET FRA ØST

SKRÅFOTO SET FRA ØST



1981



1986



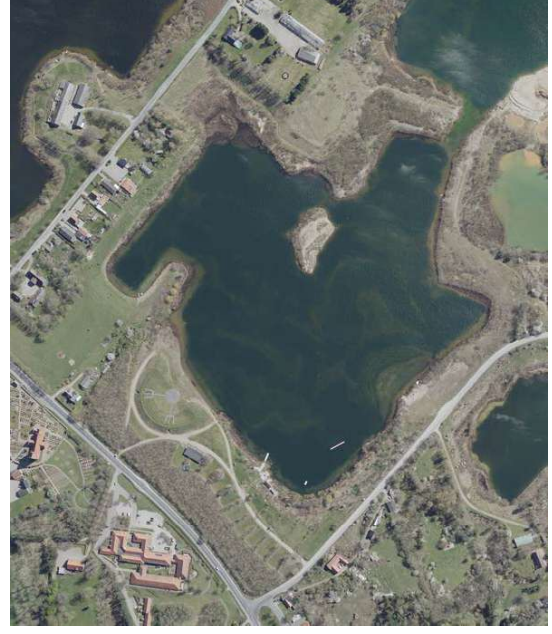
2005



2011



2010

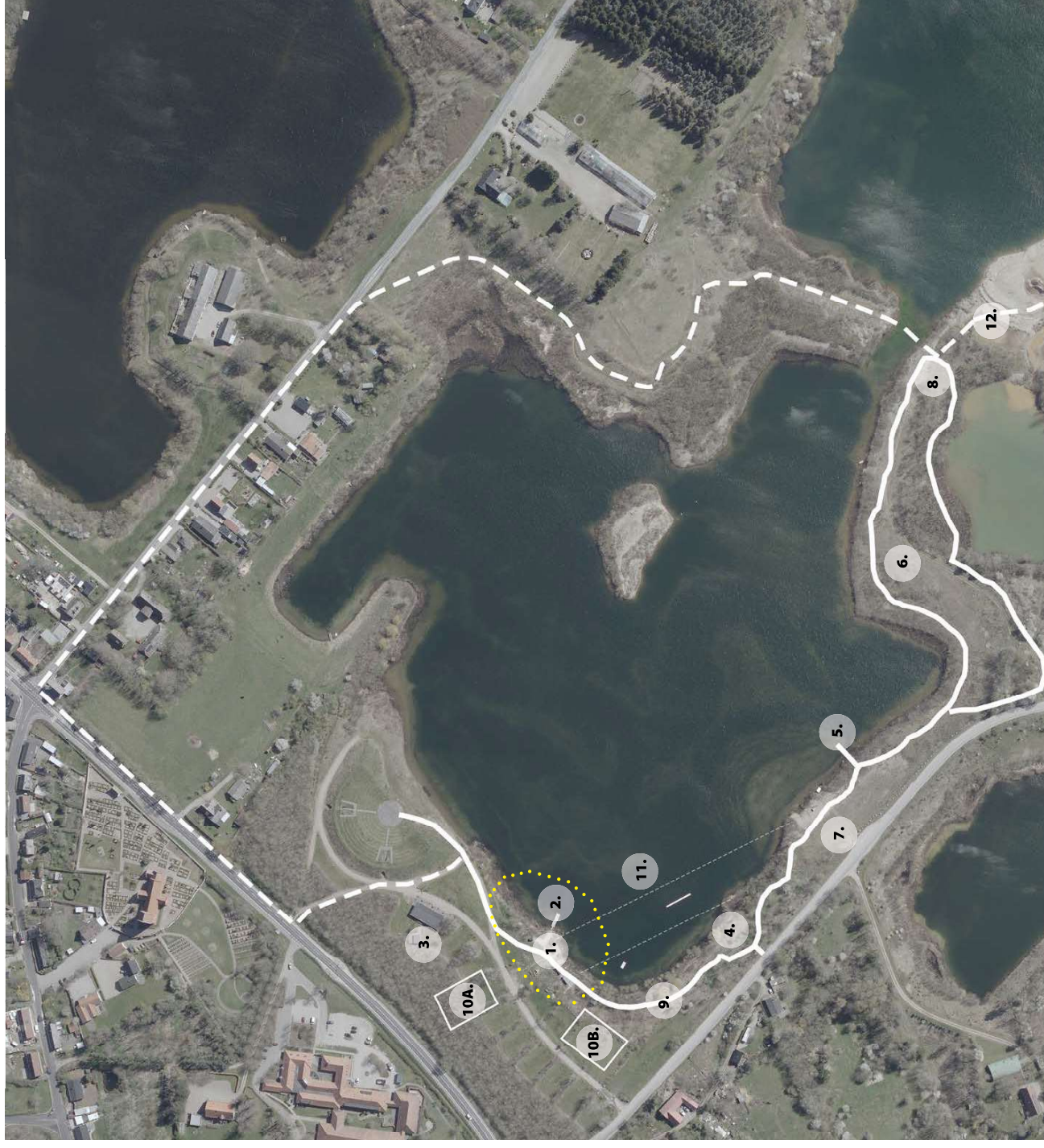


2023

OVERBLIK OVER NYE FORBINDELSE OG AKTIVITETER

1. Waterhub - Klubhus med ophold, omklædning, depot
2. Badebro med flydende sauna
3. Materiale gård. Containere til opbevaring
4. Platform, trappe/ bænk til udsyn over søen.
Puplikum til wakeboard
5. Biodiværситets område - installationer til understøttelse og observation af udvikling af områdets biodiværситet. Bro i vandet til lystfiskere og observationer i vandet
6. Shelterplads
7. Digesvaledkoloni
8. Udsynspunkt / bænk
Punkt der markere enden på, stien for nu.
9. Trampesti imellem nedslag
- 10A. Pumtrack/teknik bane ca. 900m2
10B. Alternativt placering Pumtrack/teknik bane
11. Kabelbaner
12. Fremtidig sti videre rundt i området.

- Stiforløb
- - - Fremtidig udvidelse af stiforløb
- Projektområde Bregninge Waterhub





BREGNINGE WATERHUB | FRA GRUSGRAV TIL VANDSPORT OG NATUROPLEVELSER

PROJEKTBESKRIVELSE

Med projektet ønskes det at etablere et robust støttepunkt for aktiviteter relateret til vandet og søernes landskab – aktiviteter, der spænder fra isbadning og saunagus til wakeboard-surfing. Støttepunktet skaber et samlingspunkt og en attraktion i landskabet på søens nordvestlige side, der er med til at åbne søen op for alle – både vandsportsentusiaster og nysgerrige, der færdes i landskabet til daglig.

ORGANISERING

Projektet deler sig således i tre hovedpunkter: et klubhus med tilhørende overdækket areal, omklædning og udstyrsdepot, en ny forlængt badebro ud i søen samt en flydende sauna for enden af broen.

Klubhuset placerer sig som en enkel bygning i landskabet, der samler sine funktioner under ét samlende tag. Tagets profil er derfor et markant element, der former sig efter landskabets terræn og samtidig skaber en unik identitet for stedet.

Ved ankomst vil man enten blive mødt af husets karakteristiske gavl eller af overdækningen i husets midte, der danner en port ned til søen.

RELATION TIL LANDSKABET

Huset er uformelt og inviterende i sine slanke proportioner og lette placering i landskabet, løftet på skræpele for at imødekomme søens skiftende vandstande. Med denne udformning genkalder huset minder om de lette pavillonbebyggelser og badeanlæg, vi kender fra bygningsværker relateret til vand og natur.

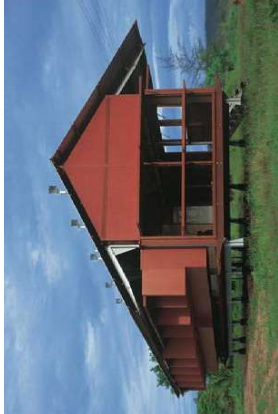
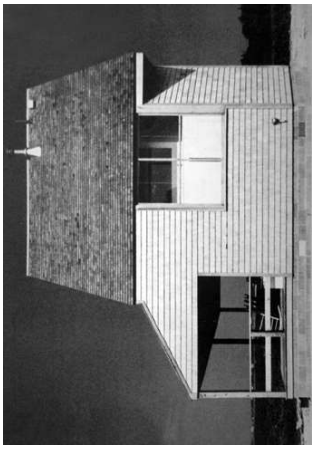
DISPONERING

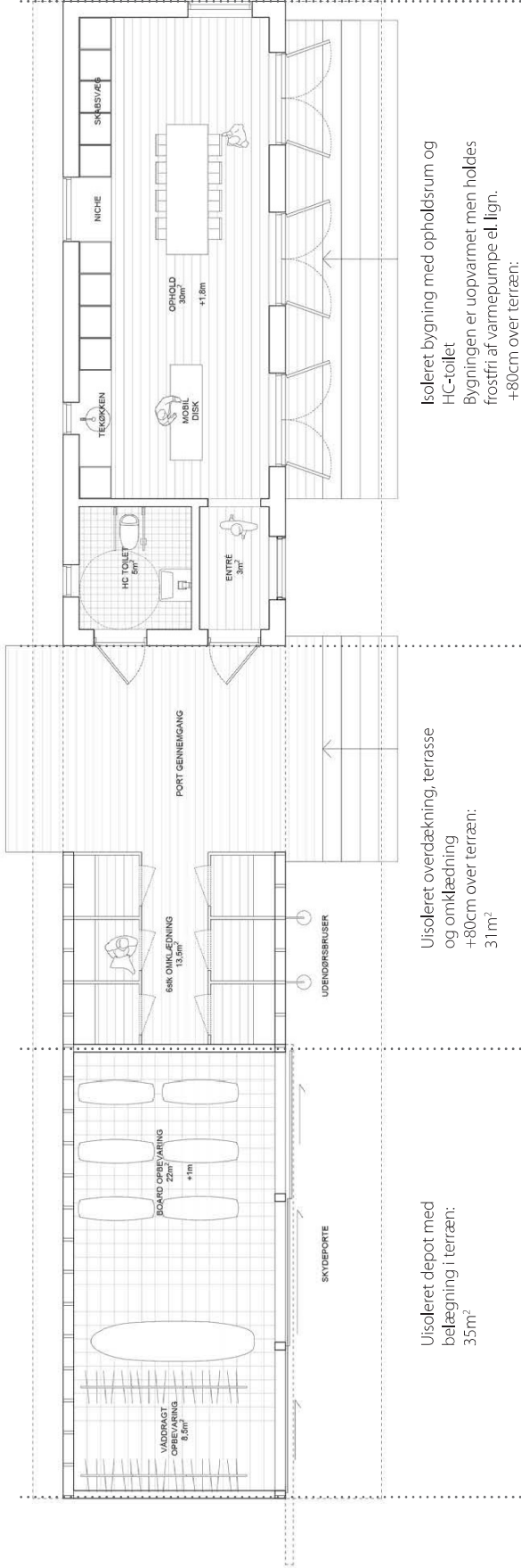
Indvendigt i klubhuset finder man en ligetil disponering med et fællesrum og terrassedøre, der kan åbne hele huset op mod søen. På rummets anden side befinder der sig en fleksibel opbevaringsvæg. Rummet kan indrettes med både langbord og mobil disk, eller som et loungehjørne omkring vinduet i gavlen. På den anden side af huset finder man omklædning og depot til udstyr, opbygget som åbne skur-konstruktioner. Fra omklædningen kan man gå ud til udendørs bruser og derfra finde udstyr i depotet, der med tre store skydeporte kan åbnes helt op.

For enden af den nye badebro finder man den flydende sauna og en bæk, der giver mulighed for ophold og udsigt over søen og wakeboarderne. Saunaen etableres med et lille forrum og depot, der muliggør saunagus uden, at varmen slipper ud. Høje vinduer fra gulv til loft sikrer, at man selv fra den øverste bæk har frit udsyn over søen og landskabet.



BREGNINGE WATERHUB | REFERENCER - VANDETS UFORMELLE ARKITEKTUR

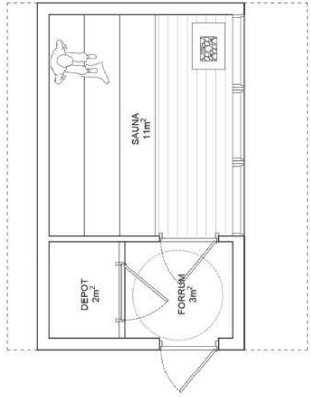




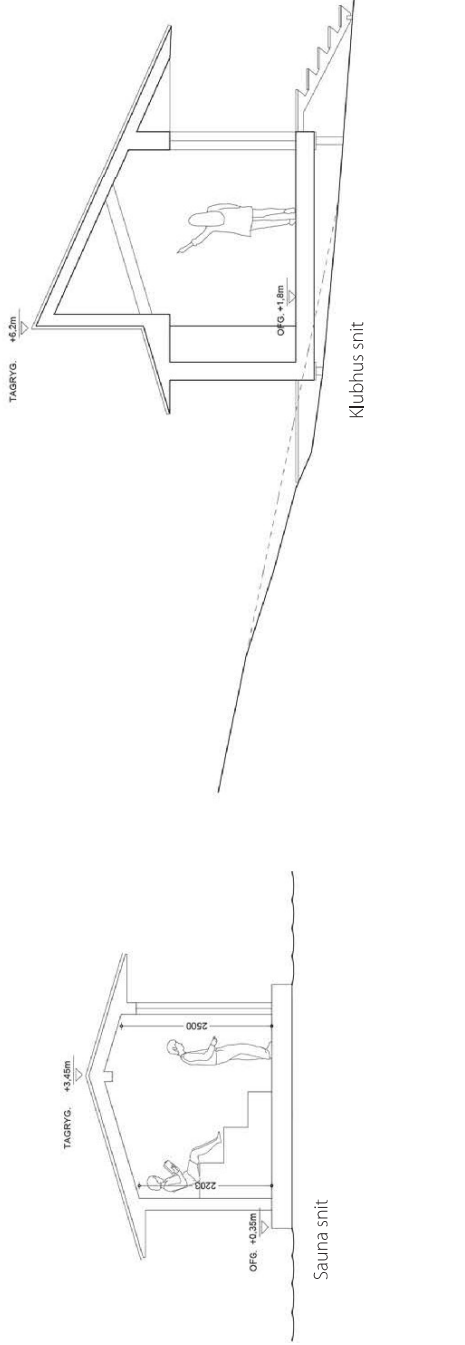
Uisoleret depot med
belægning i terræn:
35m²

Uisoleret overdækning, terrasse
og omklædning
+80cm over terræn:
31m²

Isoleret bygning med opholdsrum og
HC-toilet
Bygningen er uopvarmet men holdes
frostfri af varmepumpe el lign.
+80cm over terræn:
50m²

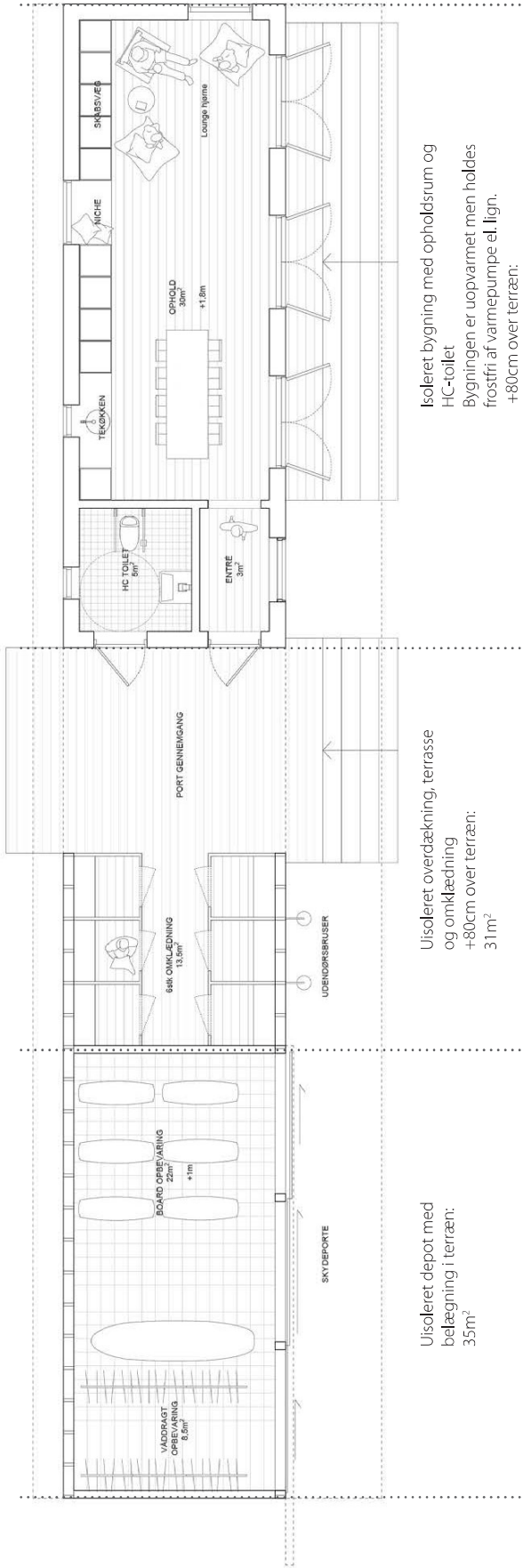


Sauna:
20m²



Klubhus snit

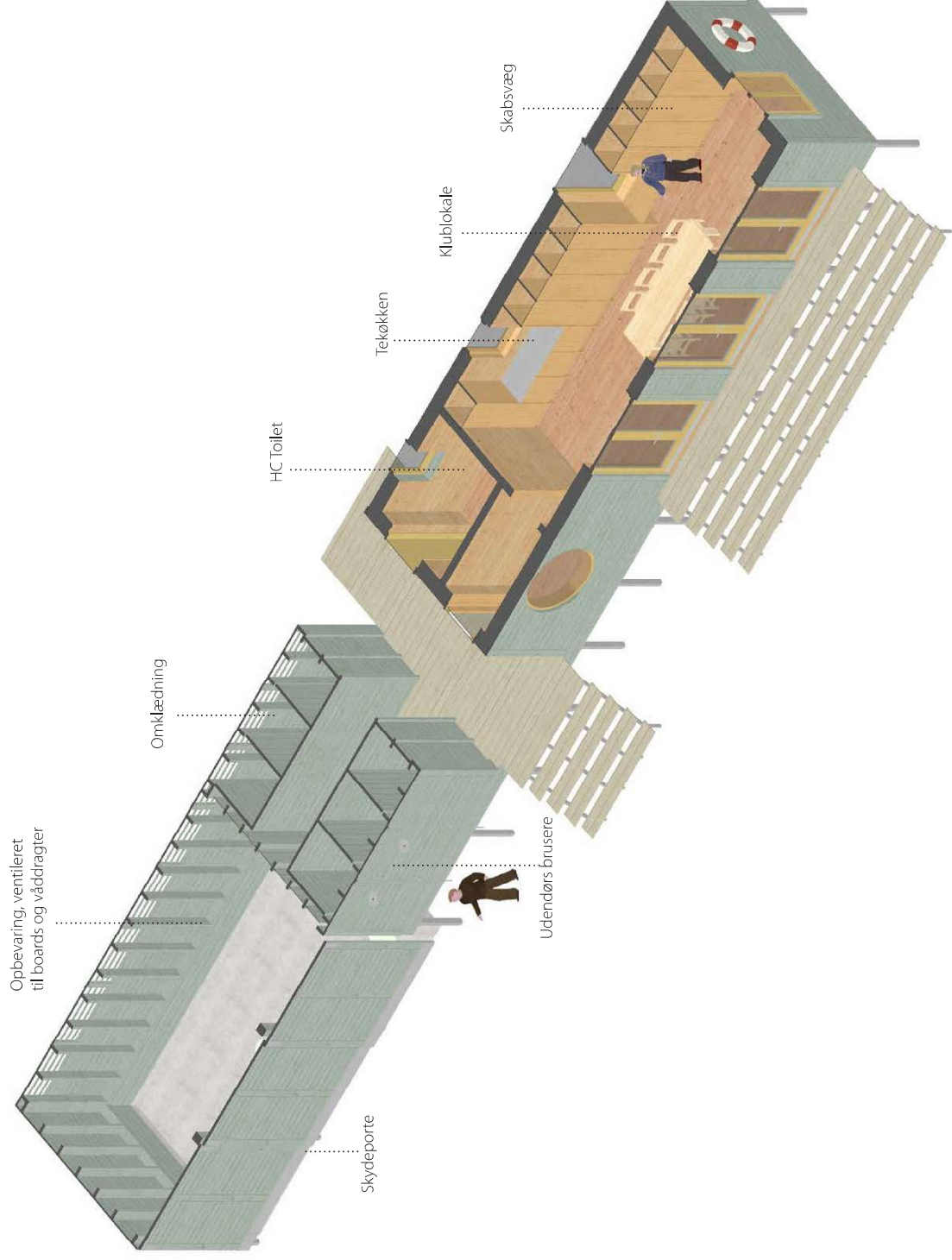
BREGNINGE WATERHUB **ALTERNATIV INDRETNING AF OPHOLDSRUM**

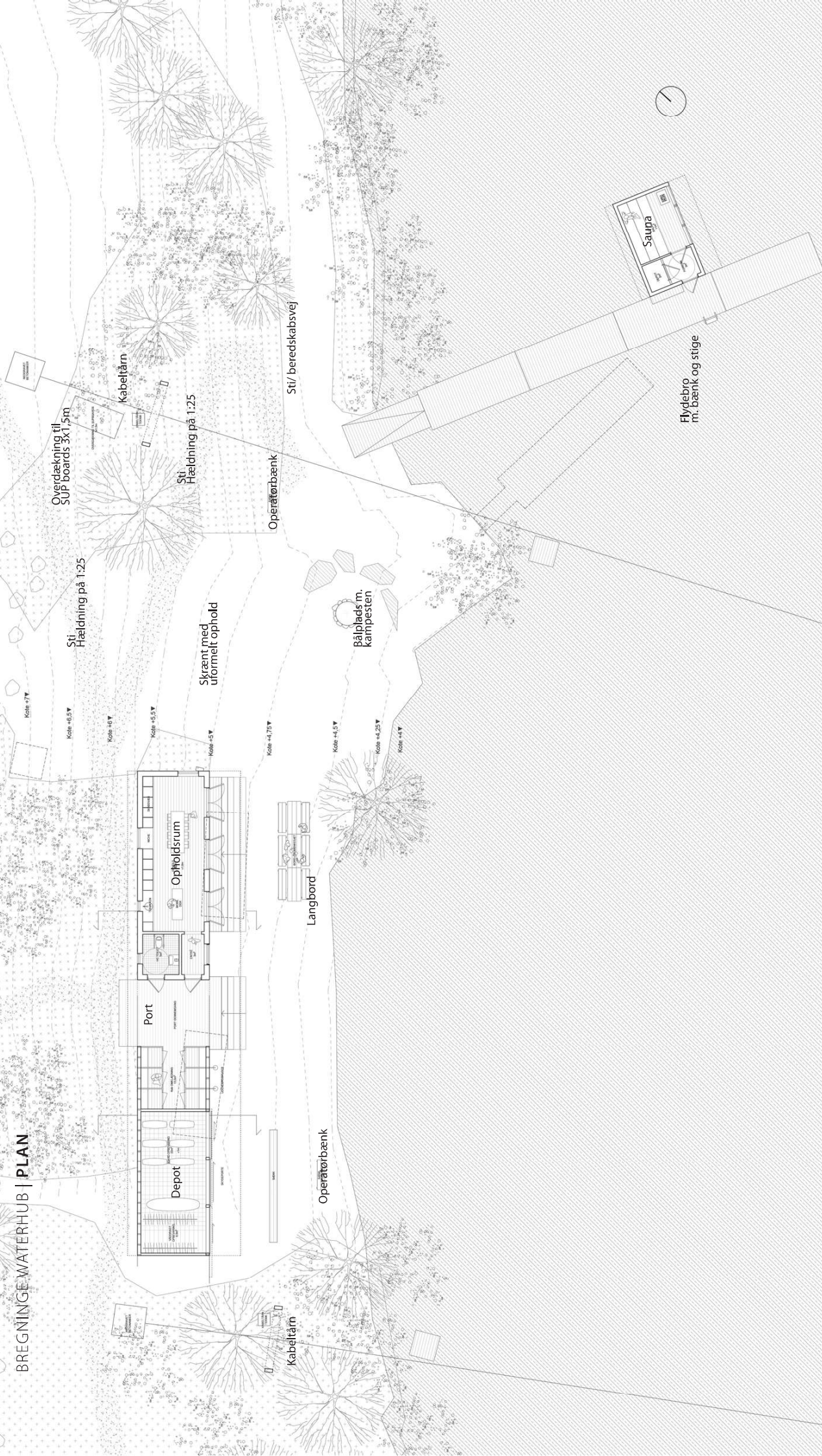


Uisoleret depot med
belægning i terræn:
35m²

Uisoleret overdækning,
terrasse
og omklædning
+80cm over terræn:
31m²

Isoleret bygning med opholdsrum og
HC-toilet
Bygningen er uopvarmet men holdes
frostfri af varmepumpe el lign.
+80cm over terræn:
50m²























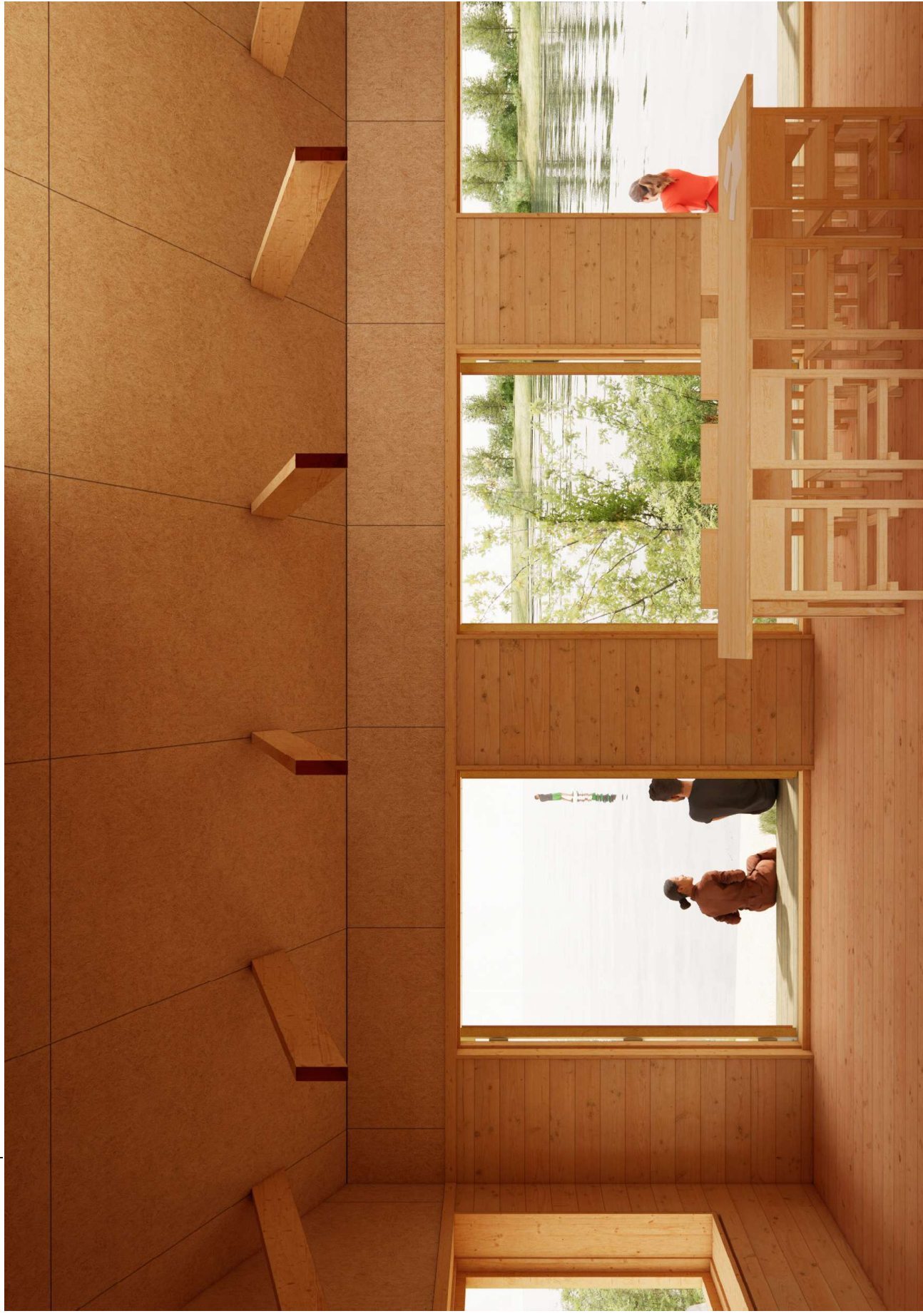












BREGNINGE WATERHUB | MATERIALER OG KONSTRUKTIONER

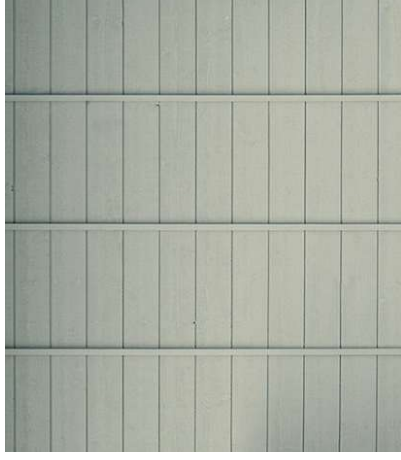
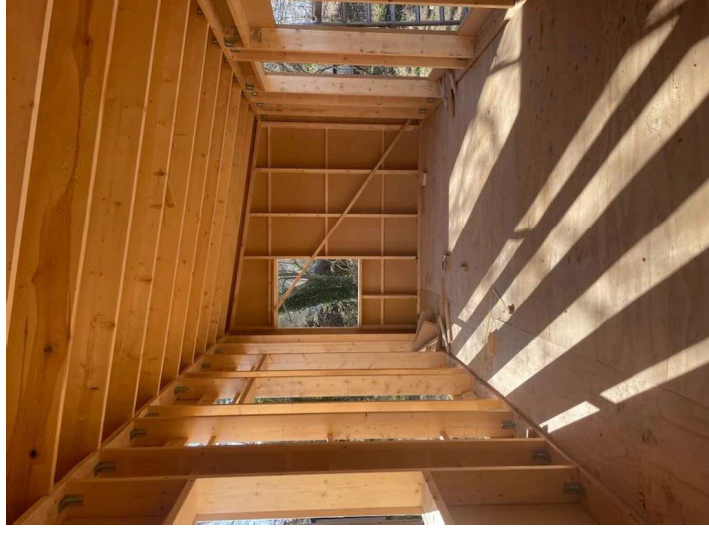
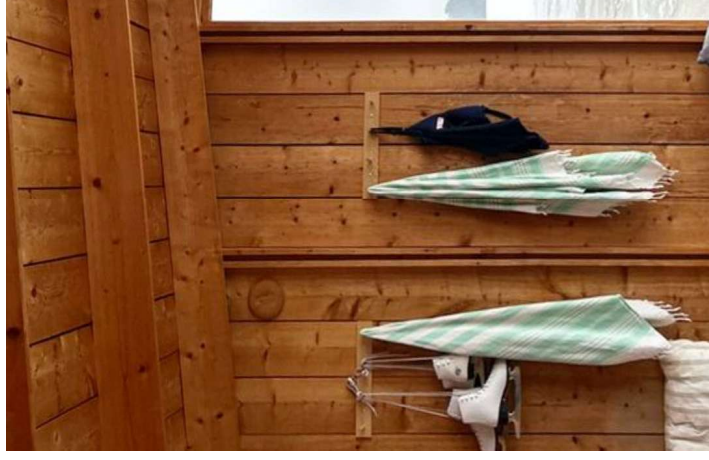
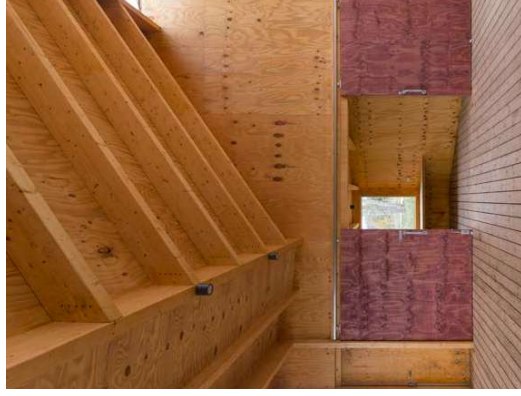
Projektet søger en direkte og enkel tilgang til konstruktioner hvor måden det bygges afspejles i det færdige hus.

Huset funderes med skruerpæle hvorunder landskabet frit kan bevæge sig. Ovenpå skruerpælene udføres en tømret konstruktion udført af lokale materialer og håndværkere.

Trækonstruktionen kunne f.eks. udføres af Woodfiber, en producent fra Ubbø, med særlig ekspertise i at udføre konstruktioner og huse af udelukkende træbaserede materialer. Fra træplader til beklædning, til træfiber isolering. Herved bliver konstruktionen også åndbar og sikrer et godt indeklima.

Udvendigt beklædes huset med brædder malet i en farve, der kan være identitetsskabende for Bregninge Waterhub. Taget beklædes med stålplader af bølgeprofil, der genkalder søn og vandets refleksioner.

Indvendigt beklædes huset med rå brædder, der vil skabe en uformel stemning og robust overflade, der kan blive flottere med tiden.



BREGNINGE WATERHUB | SKILTNING OG INFORMATION

Facaden mod nordvest inviterer med sin port og vindue forbigående indenfor og ned på kanten af søen. På denne ryg af bygningen er der potentiale for at indtænke et skilt, der passer til huset.

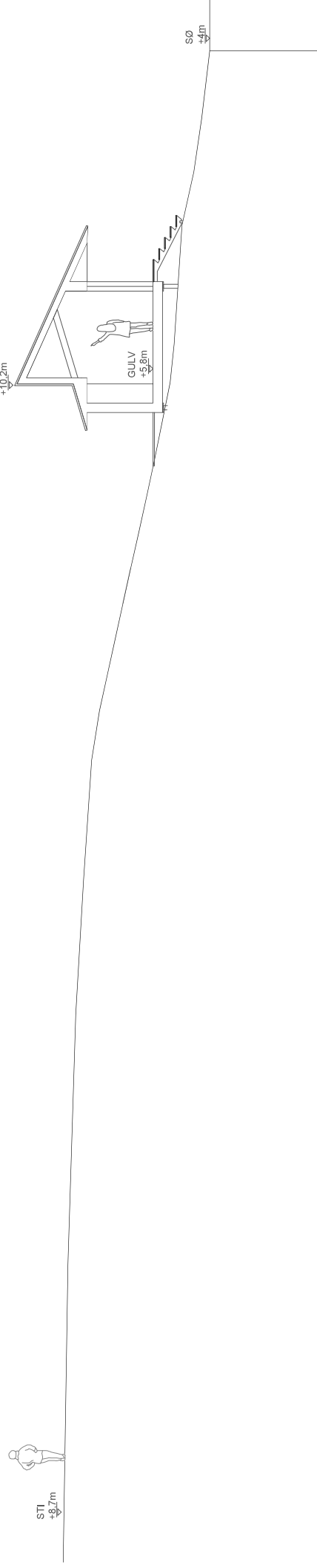
På gavlen eller ved overdækningen af porten kan der laves infotavler, hvor foreningen kan give information til besøgende.



BREGNINGE WATERHUB | VIDERE ARBEJDE

Bregninge Waterhub er et projekt som berører en række aktører og brugere som der skal tages hensyn til i udformningen af projektet. Herudover skal projektet realiseres i tæt dialog med myndighederne som ligeledes kan have ønsker og krav til projektet. Derfor ligger der i det videre arbejde med Bregninge Waterhub en proces hvor der skal foretages bearbejdninger og justeringer af projektet.

Et eksempel er klubhusbygningens bygningsvolumen og højde som skal drøftes i den videre proces. Det sammen gælder bygningens udtryk og farve som kan være et forhold myndighederne vil have en holdning til.



For at sikre gennemførelsen af projektet skal der tages højde for de særlige myndigheds og lokalplansforhold, der gør sig gældende på stedet.

PLANFORHOLD/ LOKALPLAN

Projektet ligger indenfor lokalplan 501 og kan ikke realiseres uden en dispensation, lokalplantillæg eller lignende. Der er behov for en dialog med planmyndigheden om hvordan dette håndteres planmæssigt og hvad det betyder for projektets ift. tidsplan for realisering.

- Lokalplanen indeholder ikke yderligere bygninger end eksisterende servicebygning.
- Ydre fremtræden af servicebygningen i området blev bestemt til malede brædder af enten sort eller mørkegrøn og at taget skulle være tagpap i sort farve.
- Området er beliggende i landzone og projektet kræver derfor en landzoneansøgning hvis der ikke laves en ny lokalplan.

ANVENDELSE OG ENERGI

Almindeligvis vil bygninger af denne type blive mødt af bygningsreglementkrav om energiforbrug og isolering. Men eftersom der er tale om et klubhus der primært benyttes i de varmere måneder vil det være ressourcespild at lave en fuldt isoleret og opvarmet bygning.

Det er derfor drøftet at lave en bygning som er frosthfi og dette kan muligvis lade sig gøre hvis bygningen kategoriseres som uopvarmet. Et hus opvarmet til under 5 grader kan iht. bygningsreglementets § 254 undgå de fulde krav til varmeisolering.

Som udgangspunkt tilføres en varmekilde (el-radiator eller varmepumpe) som er termostatstyret og sikrer at bygningen er opvarmet til maks. 5 grader.

Det skal dog her fortsat gøre sig gældende at rummet kan klassificeres og anvendes til personophold, selv med de her temperatur/energi/isoleringskrav. Dette vil kræve en dialog med myndighederne og muligvis en dispensation.



§ 6 Bebyggelsens placering og omfang

- 6.1 Udover den på kortbilag 2 viste servicebygning (toilet og redskabs-skur) må der ikke opføres yderligere bebyggelse i området, jfr. dog § 6.3. Ved arrangementer kan der – efter forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen – opstilles enkelte toiletvogne og lignende og disse skal placeres tæt ved den viste servicebygning.
- 6.2 Den på kortbilag 2 viste servicebygning må højst have en størrelse på 5 x 6 meter i grundplan. Servicebygningen må højst opføres i en etage med 4,5' saddeltag og bygningshøjden må ikke overstige 6 meter.
- 6.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade opførelse af tekniske installationer til områdets forsyning, såsom transformatorstationer og lignende. Sådanne bygningsværker må ikke have en højde, der overstiger 2,50 meter.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ydervægge og gavle på servicebygningen skal udføres med brædder-beklædning og fremstå i mørkegrøn eller sort farve.
- Tagbeklædning skal være listetagpap i sort farve.

BREGNINGE WATERHUB | ØKONOMI - ESTIMERET ANLÆGSBUDGET

Der er gennemført en overordnet kalkulation af Bregninge Waterhub baseret på erfaringspriser og prisdata fra Mollo. Kalkulationen er opdelt i håndværkerudgifter for bygning og anlægsarbejder og kommer desuden med estimerede udgifter for byggeplads uforudseelige udgifter, tilslutningsafgifter, forundersøgelser og rådgivning. Kalkulationen peger på en samlet økonomisk ramme for Bregninge Waterhub på ca. 6.65 mio. kr. inkl. moms.

På den følgende side er øvrige nedslagsprojekter og forbindelser omkring søen overordnet prissat/ budgetteret.

note vær. konstruktionsklasse:
For at projektet skal kunne indføres i byggetilladelsens konstruktionsklasse 1 (KK1) skal følgende forudsætninger kunne opfyldes, jf. kravene i regulativets §439.

”Simple og traditionelle konstruktioner eller konstruktionsnit, der henregnes til middel konsekvensklasse (CC2), og som indgår i bygger med et samlet etageareal på højst 150 m² i 1 etage med en spændvidde på højst 12 m. Bygget må højst være indrettet til 30 personer, hvor alle personer har mulighed for ved egen hjælp at bringe sig i sikkerhed”.

Bygherre:	Arnti Vestsjælland			Grundareal:	-	Dato:	0	Sag nr.:
Sag:	Bregninge Waterhub			Begygtet areal:	134 m2	Prisniveau:	Mollo 2024 / erfaringspriser	Beregner:
Fase:	Skibsprojekt			Bruttoareal:	134 m2	Indeks:		UL
Nr.:	Benævnelse:	Enhed	Mængde	à kr.	Kr.	I alt kr.		
						Ekskl. moms	2.275.938	
Håndværkerudgifter, nybyggeri (Mollo-priser, drøtshaller)								
(1-) Bygningsbasis, fundering (klubhus, sauna)						350,000		
(2-) Primære bygningsdels, yervægge tag oæk (klubhus, sauna)						954,904		
(3-) Komplettering, døre, vinduer mv. (klubhus, sauna)						230,000		
(4-) Overflader (klubrum, sauna)						180,400		
(5-) VVS-anlæg (klubhus)								
Spildevandsinstallationer						m2	90	10,294
Sanitet						m2	114	148
Vandinstallationer						m2	114	166
Opvarmning (varmepumpe/ radiator)						sum	35,000	35,000
(6-) El- og mekaniske anlæg (klubhus, sauna)								
El-installationer						m2	134	106,510
Ventilation (udsugning / DUKS-ventilator)						m2	70	908
Saunadør						sum	1	25,000
Elektronisk låsesystem						sum	1	50,000
(7-) Fast inventar, teltstæken, skabe, saunaebænk mv.,						m2	134	1,750
								234,500
								Skønnet
								810,700
Håndværkerudgifter, anlæg								
Rydning af grund/ fjerning af eksist., Container						sum	20,000	20,000
Rydning af vegetation						m2	150	120
Rajord af algræve og borkare						m2	250	70
Buskuds						m2	120	17,500
Bundsikring: 300 mm bundsikringsgrus (el)						m2	350	13,200
Befæstelse: 100 mm søbeskrus (el)						m2	300	105,000
Trøtterrasser og trapper						m2	350	120
Bænke/ inventar						m2	40	42,000
Badebro						sum	65,000	80,000
						sum	450,000	65,000
								450,000
Forsyninger								
Skal anlægges						sum		
SUM SAMLEDE HÅNDVÆRKERUDGIFTER EKSKL. BYGGEPLADS EKSKL. RESERVER [Ekskl. moms]								3.086.658
Byggeplads								
(86) Anlægning, drift og nedtagning af byggeplads						%	3.086,658	4,0
(87) Byggeplads, drift						%	3.086,658	2,0
								185,200
Reserver, uforudsigelige udgifter 20%								
Uforudsigelige udgifter, bygning + byggeplads (UFO)						%	3,271,568	20,00
								654,372
SUM SAMLEDE HÅNDVÆRKERUDGIFTER INKL. BYGGEPLADS INKL. RESERVER [Ekskl. moms]								3.926.229
Tilslutningsafgifter								
Tilslutningsafgifter						sum	1	100,000
(skal anføres)								100,000
Forundersøgelser, ekstern rådgivning								
Landinspektion						%	3,271,568	1,50
Miljøundersøgelser								49,078
Jordundersøgelser						%	3,271,568	0,75
Byggeskadeundersøgelse						%	3,271,568	2,00
Sikkerhedsafmåling						%		65,437
Totalt rådgiverhonorar, bygning, 25 % (Anlægs + Inventar + Ingeniør) inkl. UFO								
Totalt rådgiverhonorar, bygning, forundersøgning						%	3,271,568	25,00
Konstruktionsklasse KK1						sum	1	817,964
Brandrådgivning + forundersøgning, Brandklasse BK1								150,000
Totalt rådgiverhonorar, uforudsigelige udgifter						%	654,372	25,00
								163,593
								1.131,557
SUM SAMLET ANLÆG, INKL. RESERVER OG RÅDGIVERHONORAR [Ekskl. moms]								
								5.321,841
								6.652,301

BREGNINGE WATERHUB | ØKONOMI - ØVRIGE DELPROJEKTER

Budget/ estimerede omkostninger for øvrige nedslag i området. De enkelte nedslag special-
designes til de specifikke steder med reference til Bregninge Waterhub.

- 4. Platform, trappe/ bænk til udsyn over søen.
 Puplikum til wakeboard
- 5. Biodiværситets område - installationer til understøttelse og observation af udvikling af
 områdets biodiversitet. Bro i vandet til lystfiskere og observationer i vandet
- 6. Shelterplads
- 7. Digesvålekoloni
- 8. Udsynspunkt / bænk - Punkt der markere enden på, stien for nu.
- 9. Trampesti imellem nedslag
- 10A. Pumtrack/teknik bane ca. 900m2
- 10B. Alternativ placering Pumtrack/teknik bane



Bygherre:	Amfi Vestsjælland	Grundareal:	-	Dato:	0	Sag nr.:	
Sag:		Bebygget areal:	m2	Prisniveau:	Mollo 2024 / erfaringspriser	Beregner:	UL
Fase:	Bregninge Waterhub - nedslagspunkter	Bruttoareal:	m2	Indeks:		Godkendt af:	
Nr.:	Benævnelse:	Enhed	Mængde	á kr.	kr.	I alt kr.	
Budget inkl. Rådgivning mv.							Ekstl. moms
4. Platform trapper/bænk til udsyn over søen					170.000	5.370.000	
5. Biodiværситets område					175.000		
6. Shelterplads					650.000		
7. Digesvålekoloni					450.000		
8. Udsynspunkt/ bænk					75.000		
9. Trampesti imellem nedslag					350.000		
10. Pumtrack bane					3.500.000		
SUM SAMLEDE UDGIFTER [Ekskl. moms]							5.370.000
SUM SAMLEDE UDGIFTER [Inkl. moms]							6.712.500