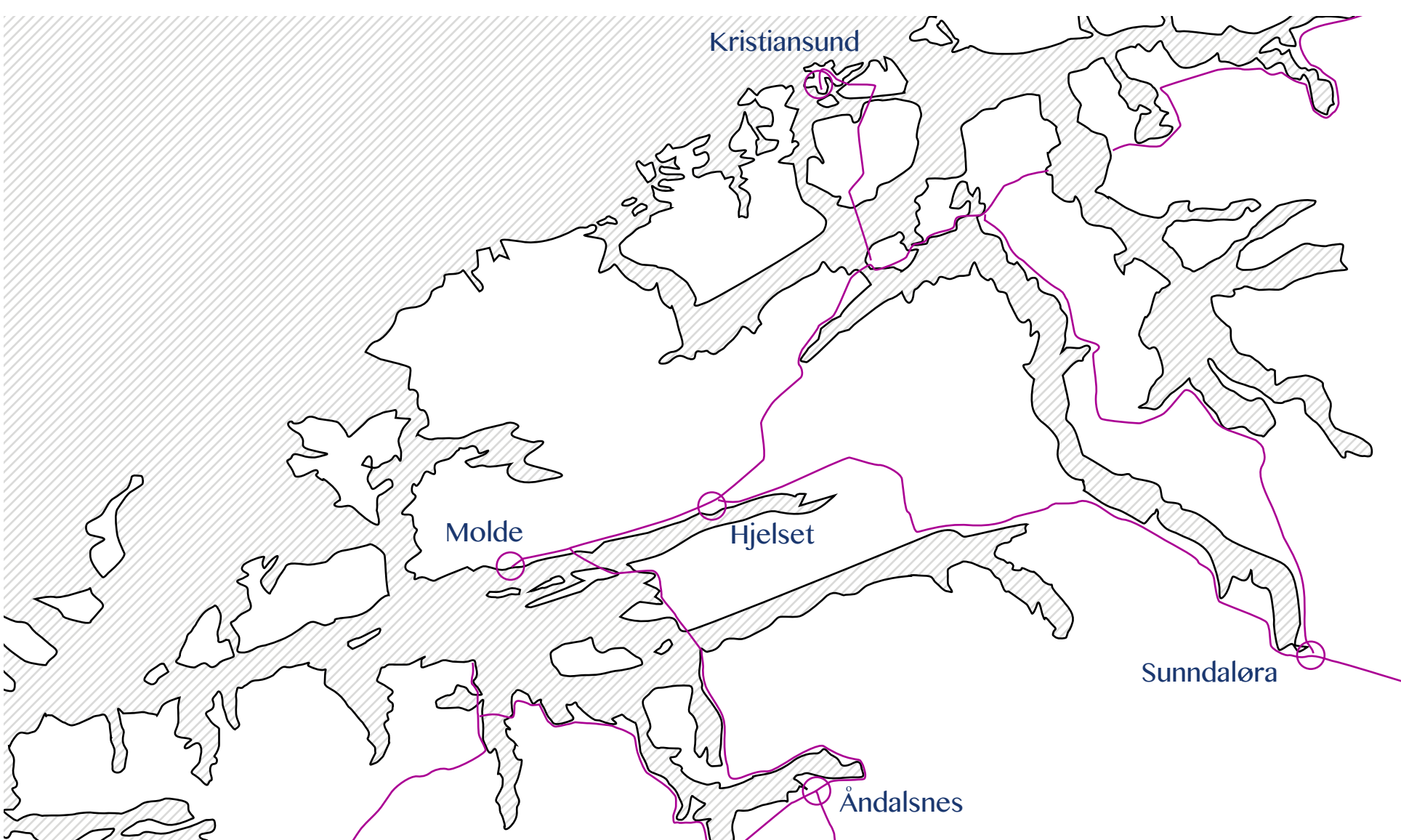


Nye Hjelsset

Bygdesentrum på Nordvestlandet

Diplom 2016

Ola Myrset



Hjelsset er ei bygd på nordvestlandet med 1500 innbyggere. Den ligger i Molde kommune og er valgt til å huse det nye fellessjkehuset for Nordmøre og Romsdal.

Denne oppgava tar for seg konsekvensene av at sjukehuset kommer og hvordan bygda kan utvikle seg de neste 25 årene og presenterer et alternativ til kommunens plan som utvikles parallelt.

Oppdøl på Hjelsset ble valgt til sjukehusomt i desember 2014 og vedtaket ble begrunnet blant annet av bygdas sentrale plassering i regionen. Bygda ligger i krysset mellom Europaveg 39 og Riksveg 62. Avstanden til Molde og Kristiansund med bil tilbakelegges på henholdsvis 20 og 40 minutter, men disse tidene vil bli kortere når E39 snart blir oppgradert.

Bygda som i dag kalles Hjelsset består av flere gårder og grender, der de mest sentrale i denne oppgava er Skjevik, Oppdøl og Hjelsset.

I 1913 ble det bygd et psykiatrisk sjukehus på Oppdøl. Dette var i sin tid det største psykiatriske sjukehuset mellom Trondheim og Bergen og grunnlaget for den første tettbebyggelsen. Bygda har i lang tid vært et knutepunkt og har hatt daglige dampskipsavganger til Ålesund og Molde.

I dag har bygda en del industri, særlig tilknyttet bil. Den har en barnehage, en barne- og ungdomsskole, en matbutikk, kafe, restaurant, frisør og et godt driftet idrettslag.

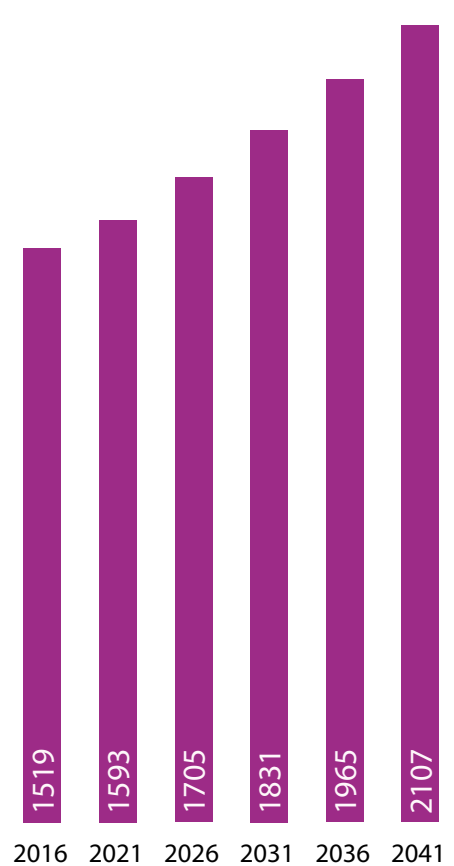




Situasjonsplan av Hjelset i 2041 etter 25årsplan
1:5000

- Eksisterende bebyggelse
- Ny bebyggelse

Folkevekst og strategier



Folkeveksten på Hjelset de neste 25 årene. Tall fra Molde kommune og Norconsult via SSB.

Folkevekst

Sjukehuset vil ha mye å si for bygda både når det gjelder antall fastboende og aktivitet. Norconsult og Molde kommune anslår at det vil være en folkevekst på mellom 500 og 600 mennesker i løpet av 25 år.

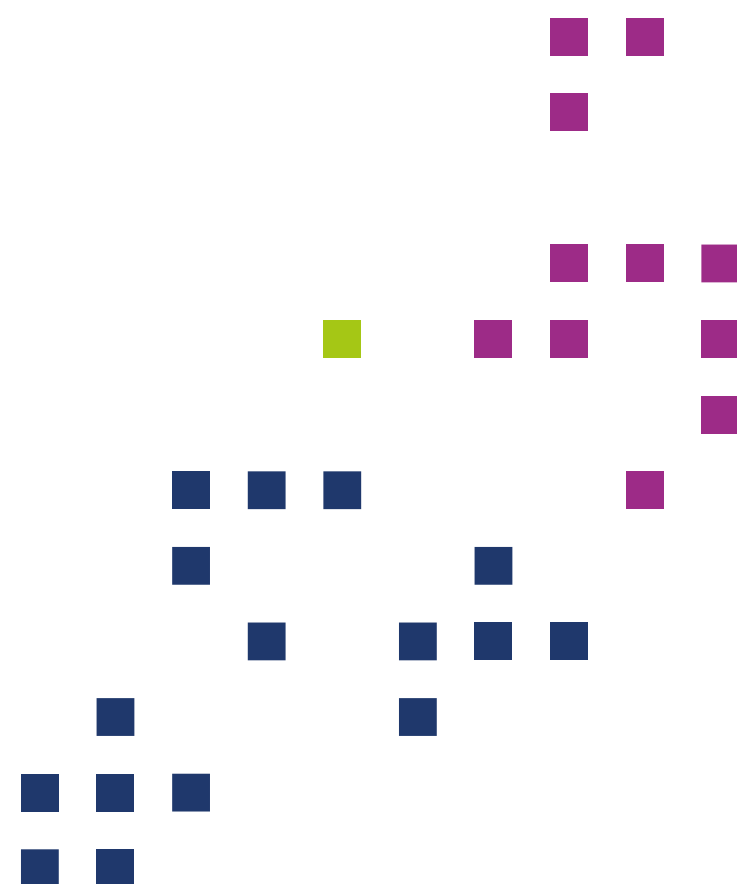
Tar vi utgangspunkt i at området i snitt har 2,4 personer per husstand vil det bety at området trenger et sted mellom 210 og 250 nye husstander i denne perioden.

I tillegg til nye fastboende vil sjukehusets øvrige ansatte på mellom 2000 og 3000 være i bygda på dagtid sammen med pasienter og besøkende. Disse vil utgjøre en stor potensiell brukergruppe. Dagens psykiatriske sjukehus har rundt 100 ansatte, hvor det store flertallet bor i Molde, og dette har lite å si på det store tallet.

Kommunens løsning

Dagens trend har vært å anlegge nye områder langs etter fjorden. Bygda er delt, med europavegen som transportåre delene imellom og et industriområde på Skjevikåsen der butikken og bensinstasjonen er.

Kommunen ønsker å fortsette denne trenden ved å forsterke sentrumet på Skjevikåsen og å bygge ut boligfeltet i Hungnesmarka.



Min løsning

Bygda er i dag svært todelt, med gamle Hjelset sentrum på den ene sida og Skjevikåsen på den andre sida. 25-årsplanen bør derfor gå ut på å samle bygda.

Med det nye sjukehuset som skal bygges på Oppdøl har bygda allerede mange mennesker på ett sted. Oppdøl ligger også imellom de tettbebygde boligfeltene på Hjelset og i Skjevika.

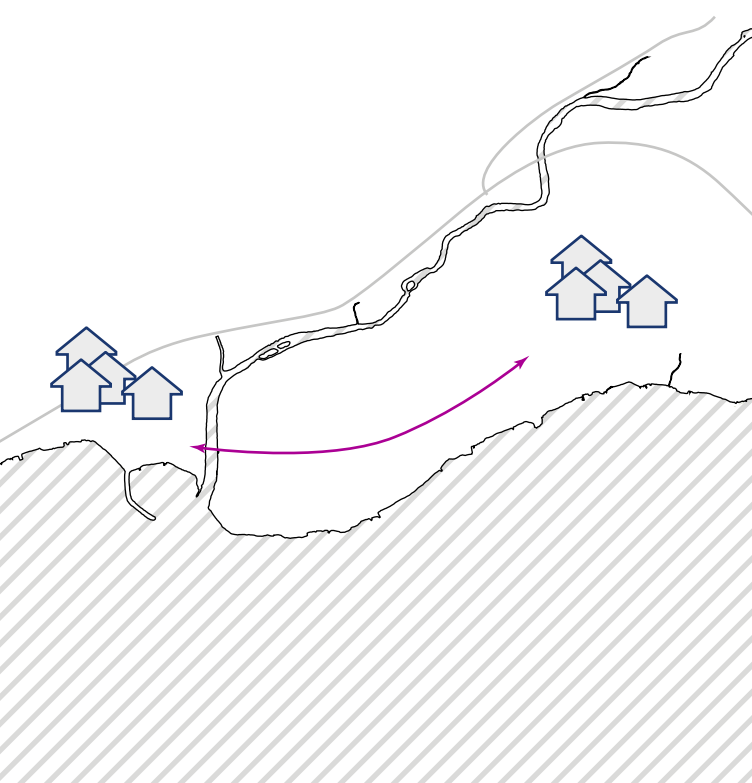
Ved å bygge på eller mot Oppdøl kan attraktiviteten til området dessuten øke og nærheten til sjukehuset kan gi synergieffekt på miljøet. Sentrum og den nye bebyggelsen samles på fjordsida av de store vegene og det kan spilles på bygdas gode sider. (Se avsnitt om XXX)

Hvorfor ikke sentrum på Skjevikåsen?

Skjevikåsen ligger perifert fra boligbebyggelsen. Alle boligene ligger sør eller vest for dette og de fleste ligger på motsatt side av riksvegen. Skjevikåsen bærer dessuten preg av å være planlagt som industriområde og har få kvaliteter som oppholdsareal.

Planen i korte trekk

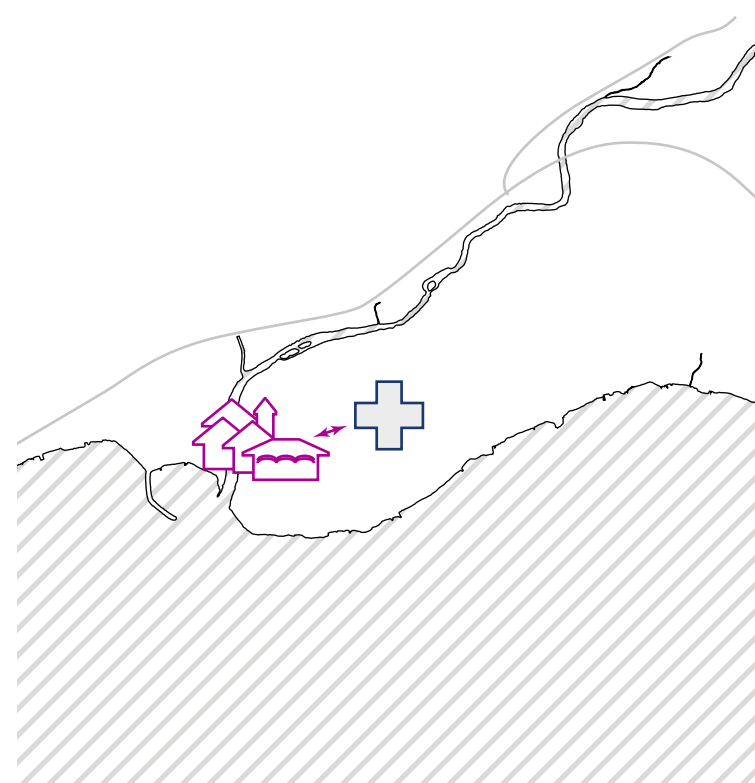
1



Knytte sammen bygda

Ved å fylle tomrommet mellom dagens grender blir Hjelset mer enhetlig. Nybebygde områder vil sammen med ny infrastruktur også gi en kortere avstand gjennom bygda og kommunikasjonen vil i større grad kunne skje innombygds og til fots eller sykkel i stedet for at det er europavegen og bilen som gjelder.

2

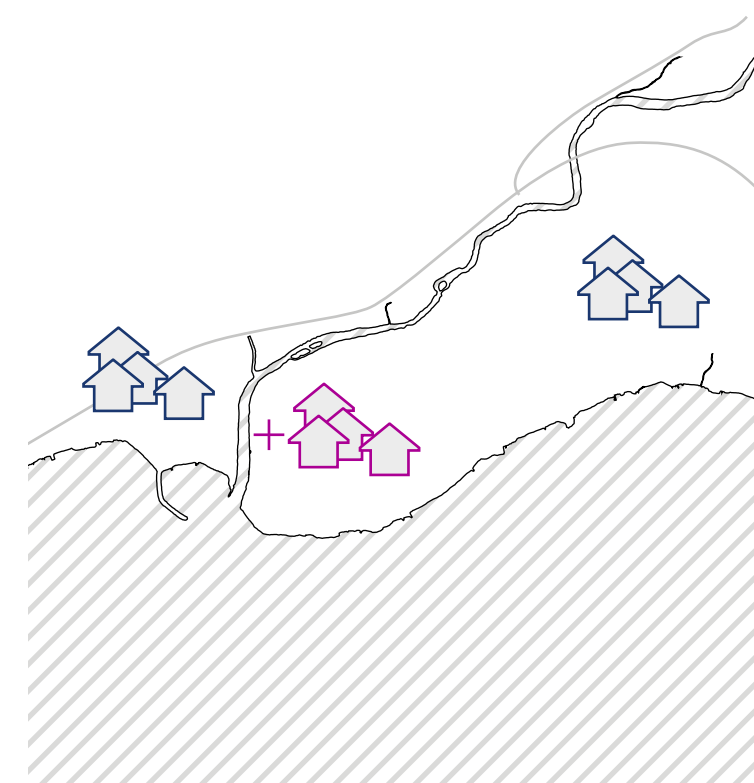


Sjukehusnært sentrum

Sjukehusets virke vil skape et stort miljø rundt seg uavhengig av hvor sentrum for resten av bygda er. Ved å legge sentrum så tett på sjukehuset som mulig vil bygda få et tydeligere definert sentrumsområde, og synergieffekten kan gagne begge miljøer.

En unngår også gettofisering av sjukehuset ved at det ligger alene med få andre impulser tett på.

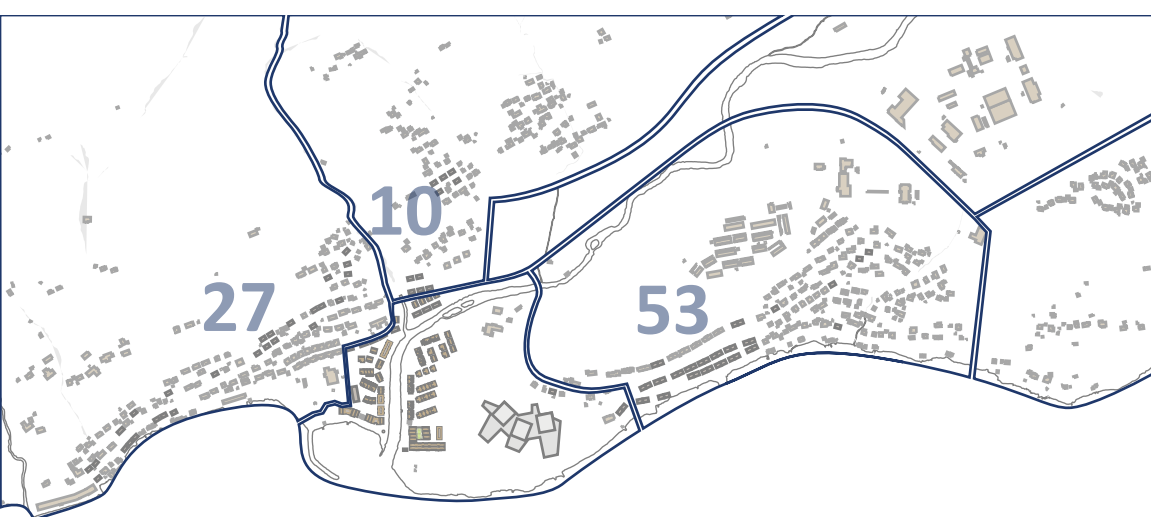
3



Nye boliger

Bygda trenger i følge Norconsult og Molde kommune over 200 nye boliger. Følges punkt 1 og 2 kan attraktiviteten til Hjelset som bosted øke betraktelig og antallet boliger kan stige mer.

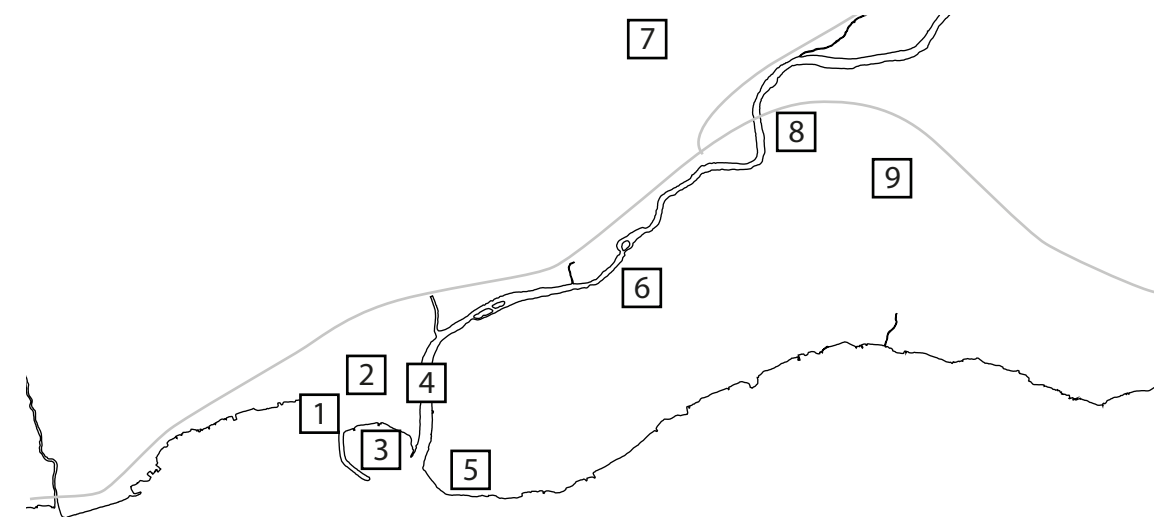
Eksisterende byggefelt og kvaliteter i bygda



* Merk at de navngitte sonene er delt opp praktisk for dette reguleringsformålet, og at grensene ikke nødvendigvis samsvarer med reelle grender.

Antallet nye enheter som kan plasseres i eksisterende områder omkring sentrum:

90



- 1 Naturlig sandstrand, brukes mye på sommeren
- 2 Godt utbygd anlegg i barnehagen, tidl. Hjelset skole
- 3 Småbåthavn
- 4 Rolig elv med tursti
- 5 Fotballbane
- 6 Lysløype, særdeles snøsikker for å være så nært fjorden
- 7 Oppkjørt skiløype til Molde på vinteren
- 8 Opdølsbakken, K12, K25 og K35. Har fostret Framtrioen i skihopp
- 9 Grønn forbindelse mellom sjukehusparken og elva

Tette eneboliger dominerer Hjelset. Det er også mindre vellykkede utbygginger av blokk på toppen av Oppdølhaugen og inn mot Skjevika. Disse eksisterende boligområdene kan fortettes. Mange tomter er allerede fraskilt og mange ligger godt til rette for å bli det.

Hjelset

Dette er den eldste delen av bygda sett bort fra gårdene. Boligtettheten er ganske høy og det er særlig i randsonen mot atleggene at det kan bygges mer. Tilgjengelig areal er såpass mye at det ikke forutsettes utbygging på matjord. Estimert antall tomter: 27

Øvrebygda og Gudjordteigan

Dette området har mange fraskilte tomter, men her kommer nye E39 til å dele det enda mer fra resten av bygda enn hva tilfellet er i dag. I tillegg er det mye matjord i rundt husene. Tar vi med et stykke nedover langs Gudjordselva i arealet blir estimert antall tomter: 10

Skjevika

Her er også boligtettheten ganske høy og areal som ikke er bebygd er for det meste for bratt til dette. Det er muligheter på toppen av åsen, men dette området er svært isolert og ikke godt egnet for ei tettere bygd. Langåsvegen-Åsvegen kan fortettes og det samme med Skjevikvegen-Hungnesvegen, som

bør slås sammen og bli mer lik den forutnevnte. Tettheten i Skjevikvegen er allerede svært høy og rives de lange blokkene (som kommunen anbefaler) forsvinner så mye som 60 enheter. Gis vegen mer fjordgløtt enn i dag tåler den imidlertid stor høyde. 3 etasjer vennligere blokker på samme areal kan gi 72 enheter. 4 etasjer gir 96 enheter. Det kan bygges i 5 etasjer uten å ta utsikt fra kjelleren i husene bak. Hensynet til gaterommet blir det avgjørende for høyden. Antall nye enheter (gitt 3-etasjesblokker): 113. Fratrullet antall revet gir: 53

Skjevikåsen

Dagens industriområde kan fortsette som industriområde, men funksjoner som matbutikk, restaurant og frisør flyttes ned i sentrum. Bensinstasjonen kan vurderes flyttes nærmere krysset til nye E39 så Trafikken fra sentrum til Molde eller Kristiansund vil passere den på vegen. Ingen nye boliger her.

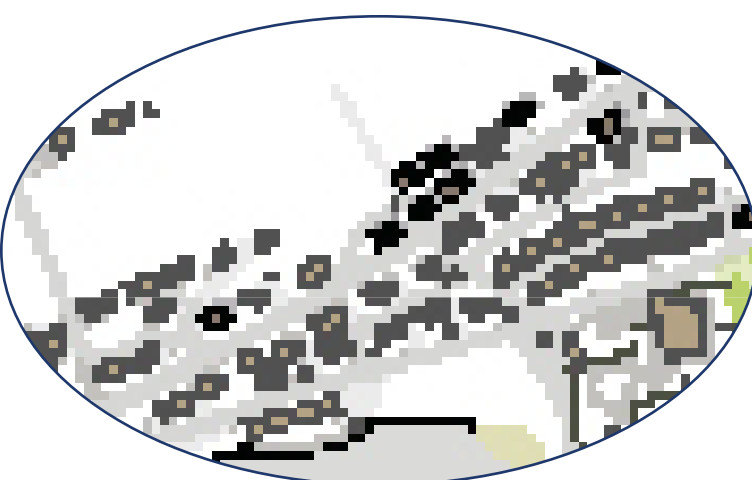
Hungnes og Hungnesmarka

Kommunen planlegger utvidelse av boligfeltet i Hungnesmarka. Dette blir langt unna Oppdøl og med et sentrum der settes videre utbygging her på vent.

Oppdøl

Med 90 nye boligenheter i omkringliggende områder til Oppdøl gjenstår 120-160 enheter til sentrum. De fleste eksisterende friluftstilbudene er sørom vegen og et sentrum her må omfavne disse og forsterke dem.

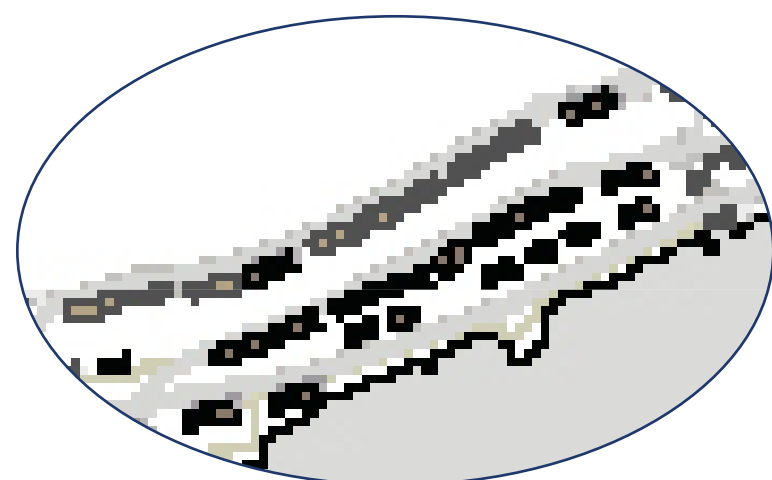
Utvalgte eksempler på eksisterende bygningstypologier



Gamle Hjelset

Denne delen av Hjelset har eneboliger, men den tette komposisjonen av bygninger skaper allikevel et intimt miljø og følelsen av mer gate enn veg.

Vigvollvegen ligger på deltaet til Oppdølselva i likhet med et mulig framtidig sentrum. Den topografiske likheten og det gode gaterommet gjør vegen til en viktig inspirasjon for videre bebyggelse på Oppdøl.

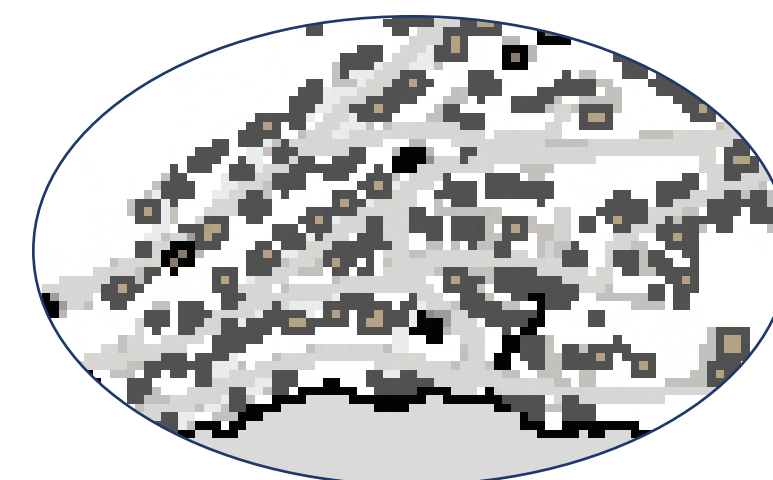


Langåsvegen - Åsvegen

Langåsvegen-Åsvegen knytter Oppdøl og Skjevika sammen. De er egentlig samme vegen, men delt av steiner på midten for å hindre gjennomkjøring med bil.

Bygningene består av eneboliger og rekkehus og står omtrent kun på sørsida da nordsida er for bratt til å bygge på de fleste steder. På tross av denne ensidigheten skaper terrengstigninga på nordsida et intimt gaterom med små gløtt av utsikt mot Skåla her og der mellom husene. Gata framstår ryddig og personlig.

Dette er en av de to korteste rutene fra Oppdøl til Skjevika. I følge kommunen brukes denne mye til skoleveg.



Skjevika

Skjevika har en tett struktur av eneboliger oppover bakken med snirklede veger imellom. Helheten framstår som tett, men av distinkte enheter.

Skjevikas sammenhengende struktur fra fjorden og høyt opp på åsen bør etterstrebes også nærmere Oppdøl langs de tre vegene Langåsvegen-Åsvegen, Skjevikvegen-Hungnesvegen og Oppdølsvegen som går langs med fjorden.

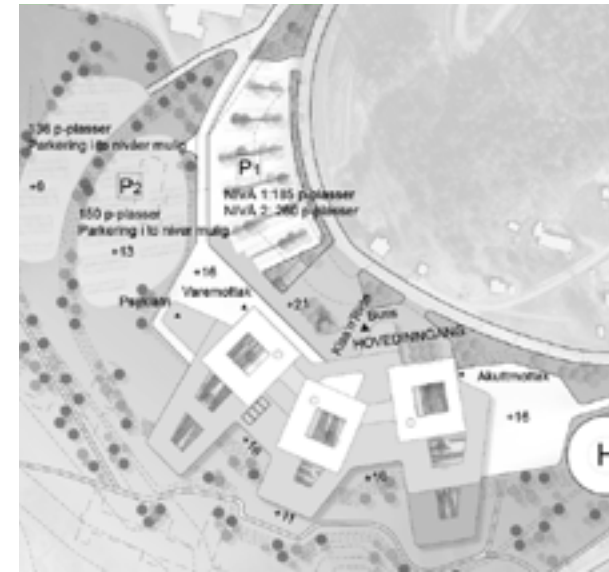


Sjukehuset

Plassering

Helseforetaket eier hele østbredden av Oppdølsevla. Plasseringa av sjukehuset så langt opp på tomte er i hovedsak grunnet i flodbølgefaren fra Oppstadhornet lenger ut i fjorden. Denne bølga vil i verste fall føre til en overflateheving på 5,5 meter, inkludert framtidig havnivåstigning, i følge NGI.

Et sjukehus har høyeste sikkerhetskrav når det gjelder naturkatastrofer, og høyden på 5,5 meter tas ikke hensyn til på øvrige bygninger i sentrum. Skulle denne bølgen komme vil Molde sentrum utslettes.

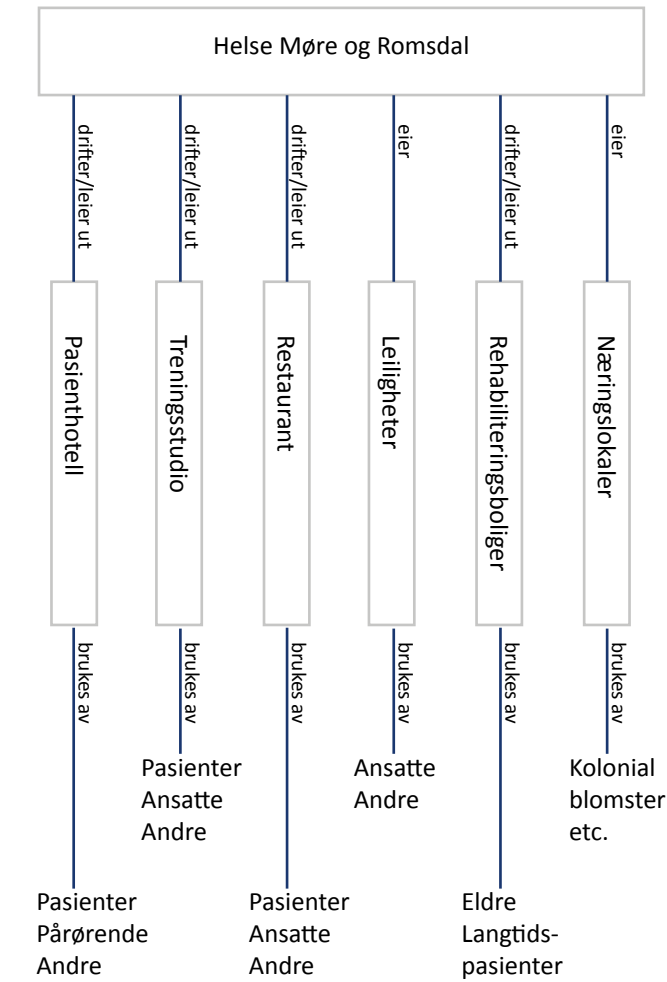
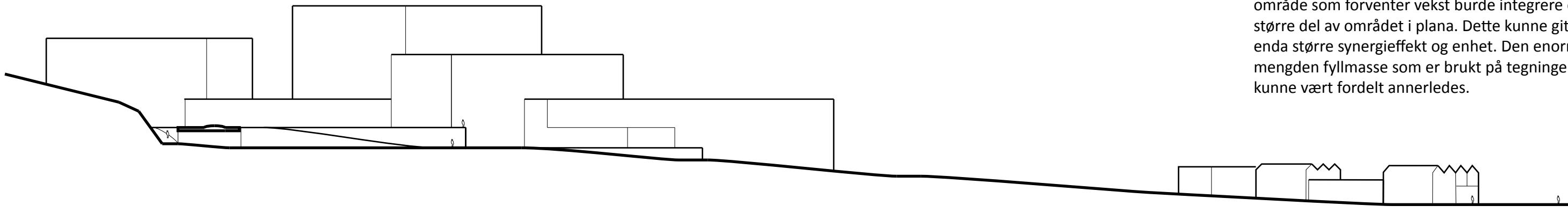


Alternativ framgangsmåte

På de foreliggende skissene av sjukehuset ligger hovedinngangen vendt vekk fra et mulig sentrum på flata og høyden er på 21 moh. På den siden av sjukehuset hovedinngangen ligger er det ikke plass til et sentrum og bygningskroppen er også ikke laget for å ha tette naboer. Det er derfor opprettet en sjukehuspark som buffer før det øvrige byggeriet begynner..

Det blir imidlertid flere utganger på sør- og sørvestsida av bygget som gir kortere avstand til sentrum. En godt tilrettelagt gang- og sykkelveg rundt til framsida kan enkelt kombineres med bevegelse ti og fra sjukehusets planlagte parkeringsplasser.

Det er imidlertid klart at en så stor utbygging i et område som forventer vekst burde integrere en større del av området i plana. Dette kunne gitt enda større synergieffekt og enhet. Den enorme mengden fyllmasse som er brukt på tegningene kunne vært fordelt annerledes.

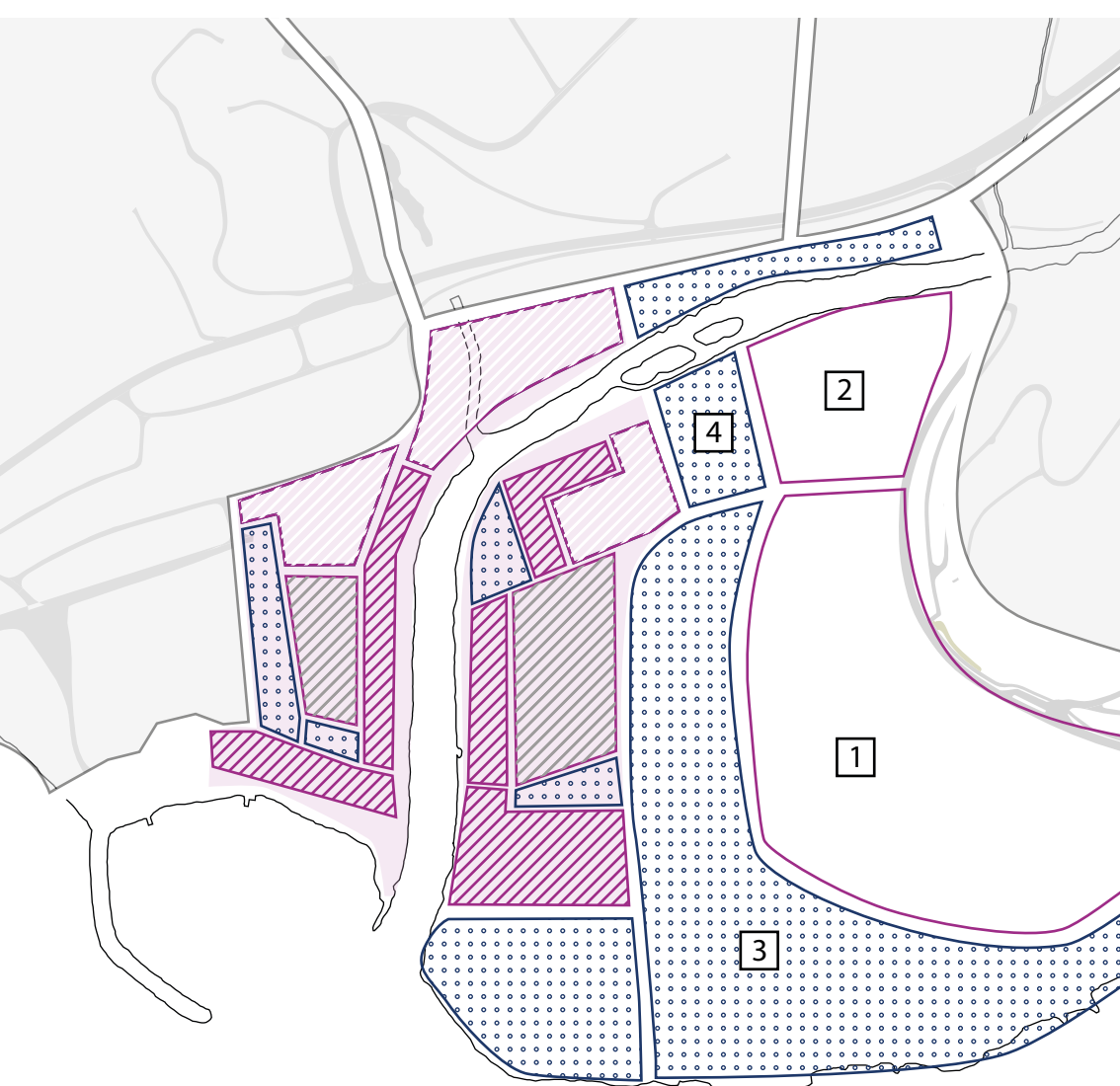


Eier

Med helseforetaket som eier er utvikling av området denne oppgava foreslår som sentrums- og boligområde må de naturligvis med på laget om dette skal bli reelt.

Sjukehuset vil ha så stor interesse i deler av sentrumsområdet at det i stor grad kan være snakk om kun omregulering og ikke salg. Treningsfasiliteter, restaurant og hotell fungerer utmerket for rehabilitering, kantinefunksjoner og pasientovernatting så vel som for andre brukere. En sambruk vil også lønne seg økonomisk. Mange ansatte ved sjukehuset vil ikke være interessert i å kjøpe bolig og sjukehuset kan være utleier og fasilitere mange av boligene i sentrum.

Disposisjon og tall



Disposisjon

Sjukehuset gis plass til å utvide langs samme høydekoter etter samme prinsipp som dagens skisser gir uttrykk for. Dagens planlagte parkeringsplasser vil ved utvidelse flytte nord for avkjøringa ned mot Oppdøl og ligge mellom nye E39 og gamle. Dette er dyrkamark, men med den planlagte vegutbyggingen blir den tungvindt å drifte. Byggherren har selv pekt på dette området som alternativ til dagens parkeringsplan.

En park opprettes mellom sjukehuset og øvrig ny bebyggelse, med en forlengelse ut mot elva. Sentrumsbygg legges rundt elvemunningen og gis et enhetlig uttrykk. Elveløpet blir flankert av typologier som leilighetsbygg og rekkehus, med eneboliger på baksida og opp mot eksisterende bebyggelse.

- Rekreasjon
- Næringsbygg, leiligheter og rekkehus
- Rekkehus og eneboliger
- Eneboliger
- 1** Sjukehus + framtidig utvidelse
- 2** Gamle Oppdøl gård
- 3** Buffersone mot sjukehuset
- 4** Grønn forbindelse mellom sjukehusparken og elva

Nye innbyggere

De nye boligene vil bli bebodd av mange ulike grupper. Mange vil bo på Hjelset for å ha hage og plass rundt seg; andre vil ha en enkel og billig plass å bo, som vi ser av de store blokkforekomstene på Skjevikåsen og i Skjevikvegen; mens mange vil foretrekke å leie om de kun skal jobbe her ei stund eller ikke har slått seg til ro ennå.

Alle disse gruppene er å finne blant ansatte ved sjukehuset, men også blant andre som søker bolig her. Det krever med andre ord at den nye bebyggelsen har en variasjon i typologien

Typologi	sentrum		hele bygda	
	kvm	antall	kvm	antall
Enebolig	4560	23	10280	67
Rekkehus*	9994	52	11294	62
Leiligheter	5120	56	12464	152***
Næring**	4200		4200	
totalt:	23354	131	38238	221

* Mange av disse kan starte som eneboliger. Se avsnitt om XXXX
 ** Tallet inkluderer sjukehusstilknyttede ting som pasienthotell, treningsstudio og eldresenter
 *** Tallet inkluderer erstatning for de 60 leilighetene som rives

Tetthet

Hjelset er allerede et svært tett tettsted og har en et tettstedsareal per innbygger lavere enn Fredrikstad. Dette er en fordel for å skape et sentrumsmiljø med tilbud mange vil benytte seg av. Tettstedsareal regnes som områder hvor det er mindre enn 50 meter mellom husene. Oslo har høyest Ta/I med 237 kvm/pers og landsgjennomsnittet er 1150 kvm/pers. Med denne planen når Hjelset en tetthet på 451 kvm/pers, noe som tilsvarer Sandnes.

Tettstedsareal per innbygger i dagens Hjelset: **565** kvm/pers

Tettstedsareal per innbygger med denne planen: **451** kvm/pers

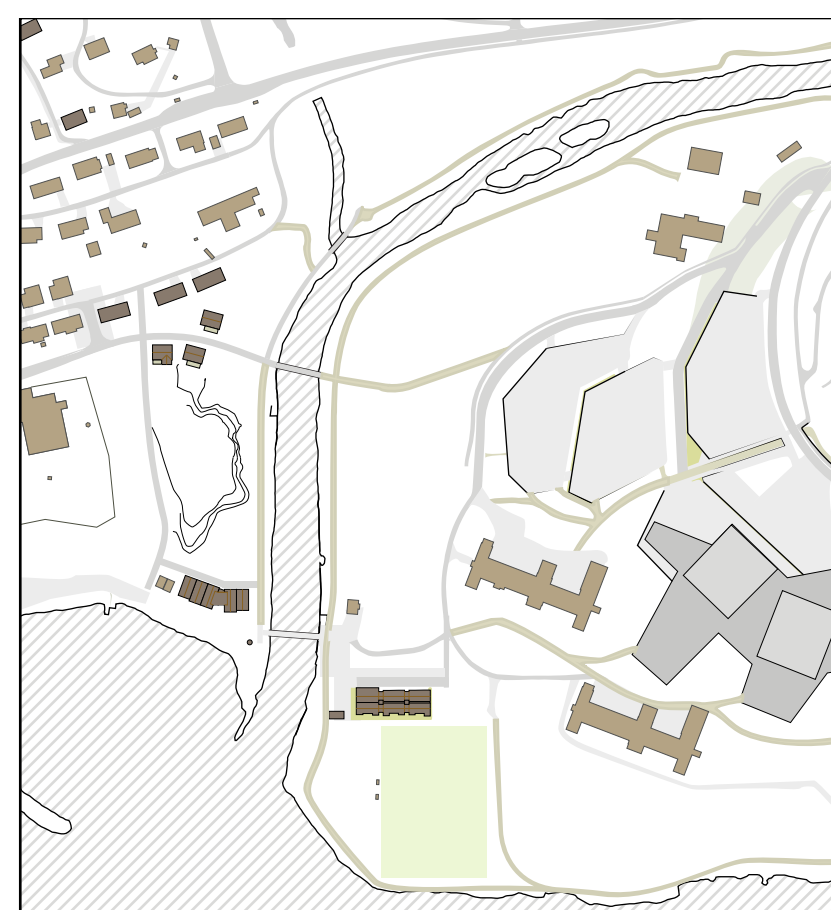
Boligareal pr. pers i ny bebyggelse: **56,7** kvm/pers

Utviklingssteg



2016

Dagens situasjon. Oppdølsdeltatet preges av skog, utfyllinger og psykiatrisk avdeling



2021

Sjukehuset ferdigstilt. Tilbud sterkt tilknyttet sjukehuset kommer idet framtidige sentrumet.



2026

Hovedlinjene av utviklinga kommer på plass



2031

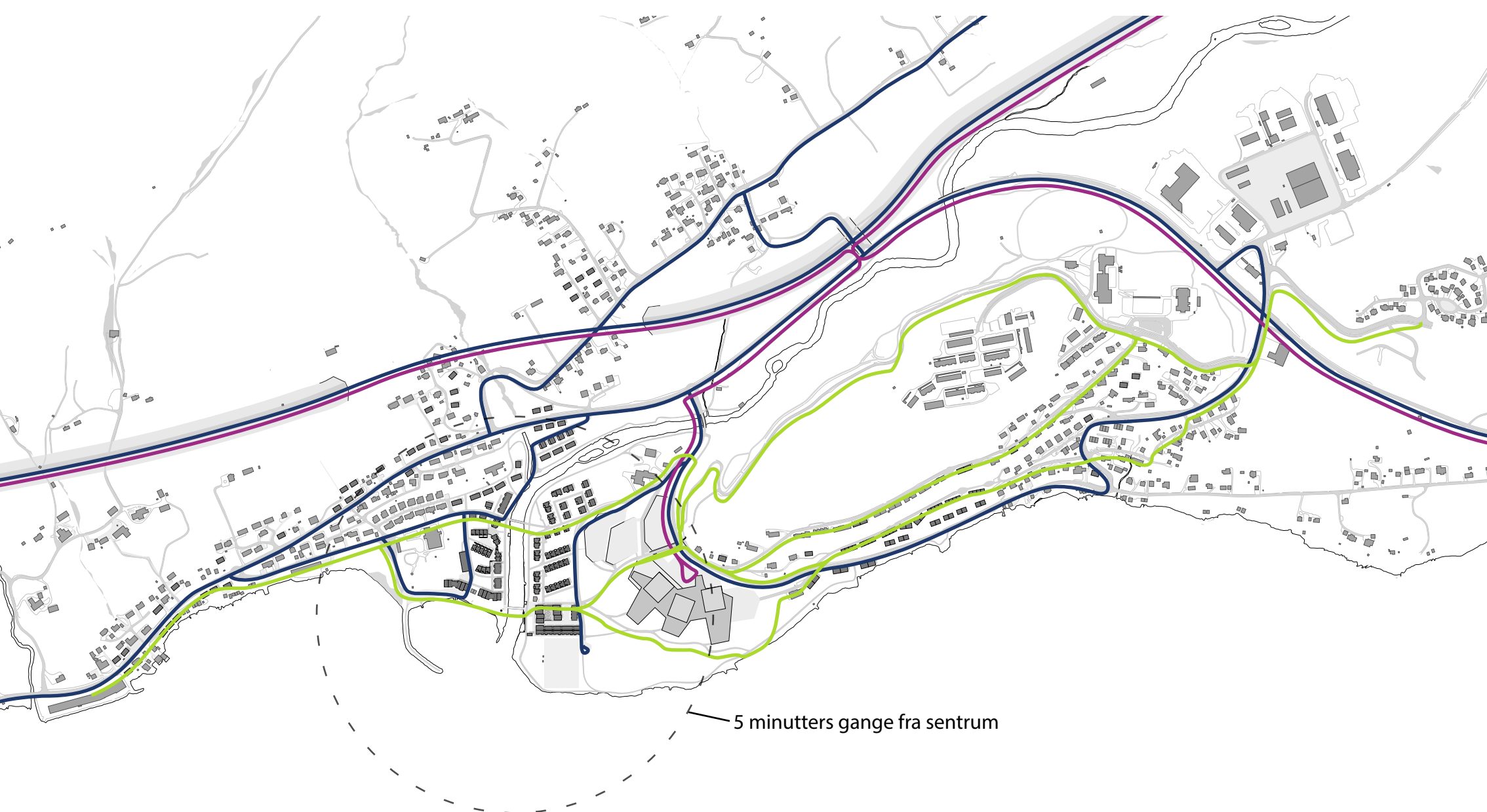
Sentrum fortetts på lik linje med bygda for øvrig. Blokkene i Skjevikvegen påbegynnes.



2041

Østbredden av Gujordselva bebygges for å mjuke ut dagens tydelige stopp. Skjevikvegen bygges helt ut.

Trafikk



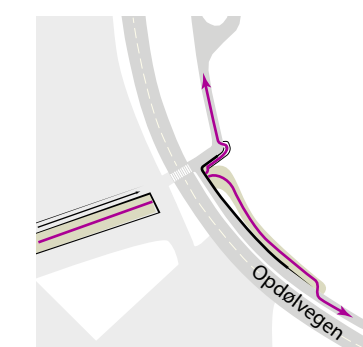
Tid og transport

Med nye forbindelser vil transporttiden innad i bygda synke. De to nye bruene over Oppdølselva vil være for gående og syklende for å få bygda til å bli mindre basert på bil. Planlagt ny E39 og utbedret kollektivnett vil gjøre reisetiden til og fra Hjelset kortere.

Avstander med sykkel
 Skole - sentrum: 5 min
 Hungnesmarka - sentrum: 8 min
 Vorpenes - sentrum: 2 min

Avstander til fots:
 Hovedinngang sjukehus - sentrum: 5 min
 Parkinngang sjukehus - sentrum: 2 min
 Skole - sentrum: 20 min
 Barnehage - sentrum: 4 min

Avstander med bil:
 Molde-Hjelset: 20 min (raskere med ny E39)
 Kristiansund-Hjelset: 40 min (raskere med ny E39)



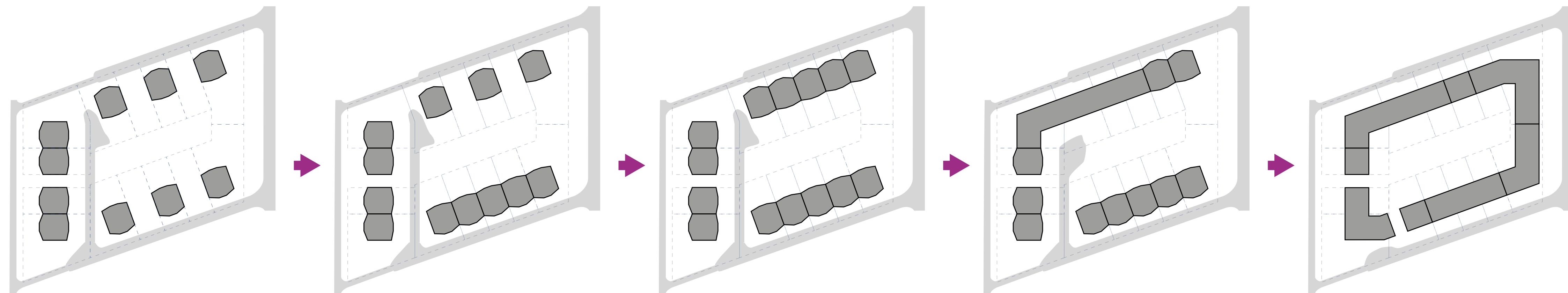
Ny vegforbindelse

Skjevikevegen og Hungnesvegen får gang- og sykkelforbindelse på samme måte som allerede eksisterer i gata ovenfor. Dette skaper enda en tverrforbindelse i bygda og kan bidra til løftet Skjevikevegen trenger.

Undergang

Akuttmottaket på sjukehuset ligger an til å ligge i øst, noe som betyr at utrykningskjøretøy langs Oppdølselva vil krysse både dagens og framtidig skoleveg. Det foreslås derfor å utnytte terrenget og la Oppdølselva gå i bru over gang- og sykkelvegen ved sjukehusets inngangsside. Dette er på korteste strekning mellom Skjevik og Hjelset.

Fortettingsvennlig struktur og typologi



Første byggetrinn i boligfeltet er eneboliger med rekkehus mot elva, ferdigstilt før 2026

Rom for 10 store familier

Mye plass rundt boligene

Begynnende innfylling til rekkehus. Muliggjort av eneboliger uten vindu på sidene

Ferdig utbygd rekkehusfelt. Siste sannsynlige byggetrinn. Ferdigstilt ca. 2040

Rom for 14 store familier

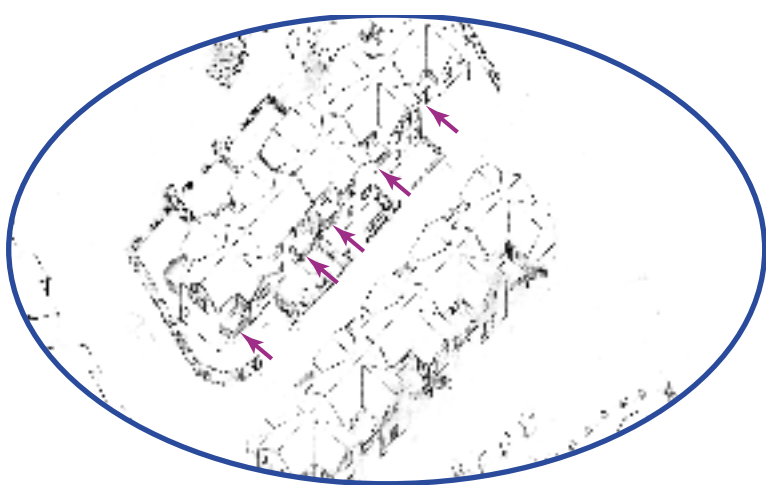
Mindre plass rundt boligene, men fortsatt privat hage og front.

Begynnende transformasjon til leiligheter og kvartal. Får området en uventet høy folkevekst kan rekkehusene gradvis gå over til en tettere typologi.

Endelig stadiet. Leiligheter rundt hele kvartalet, eventuelt med rekkehus innimellom. Det foreslås åpning mot elva og vegen i sør

Potensielt rom for 66 leiligheter med 3 etasjer.

Boligeksempel



Rekkehus

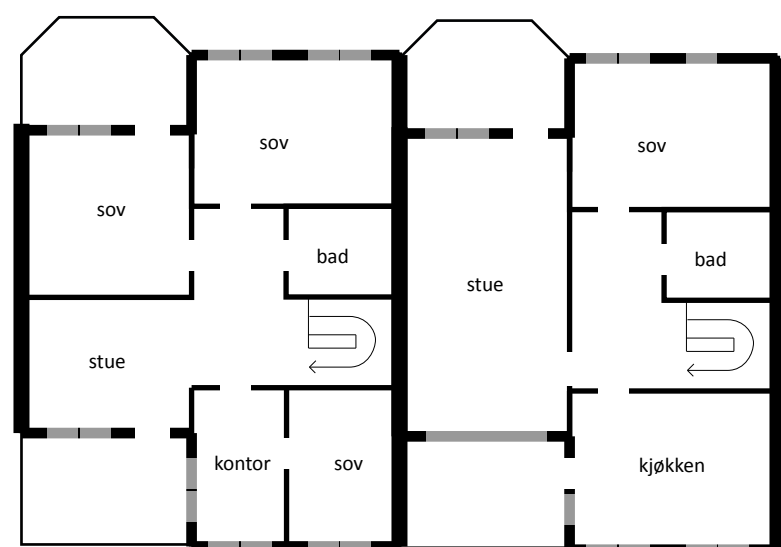
Av de nye bygningene er det mange rekkehus. Disse er som vist i forretningsbolken tenkt bygd som eneboliger, men uten vindu på sidene slik at det på sikt kan komme en nabo.

Husene er store og romslige og har hage. Samtidig står de svært tett og mange familier bor på lite land.

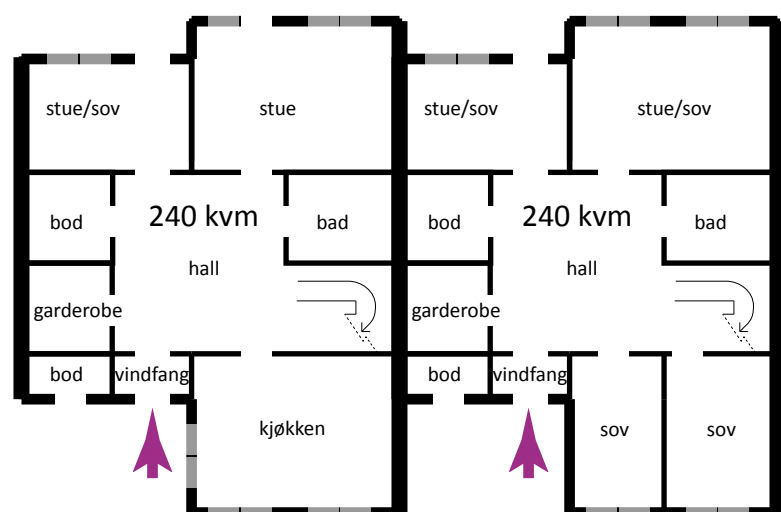
Bakhagene har en privat del nærmest huset og en felles del midt på med forbindelse mot elva. Dette skal legge til rette for et sosialt og trivelig nabolag med valgfri grad av deltagelse.

Husene kan komme med en grunnløsning på 10x7 meter i grunnplan, med forslag til tillegg kjøpere kan komme med før bygging. Påbygging framover eller bakover fungerer som normalt etter overtakelse.

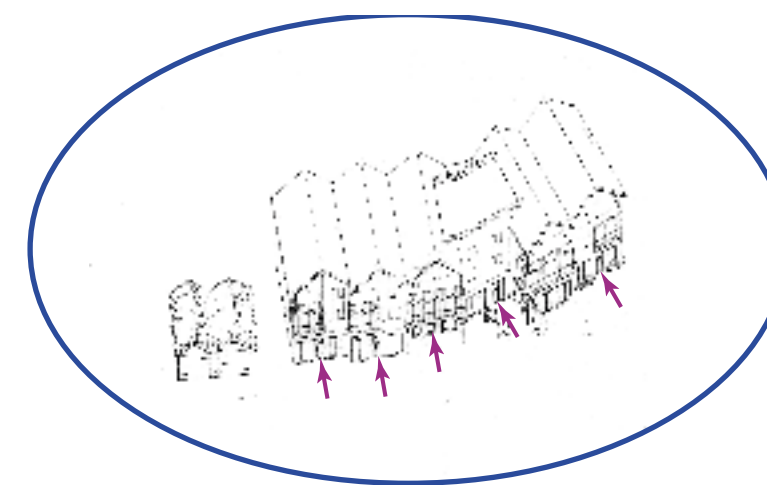
Til høyre er eksempel på planløsning for to enheter i rekkehusbebyggelsen, begge på 240 kvm..



plan av 2. etasje
1:200



Plan av 1. etasje
1:200



Leiligheter

I sentrumsområdet ved havna er det næring eller felleslokaler i førsteetasje, med leiligheter på toppen. Disse vil være de mest eksklusive leilighetene og vil kunne dra inn mye penger for utbyggeren til utearealene.

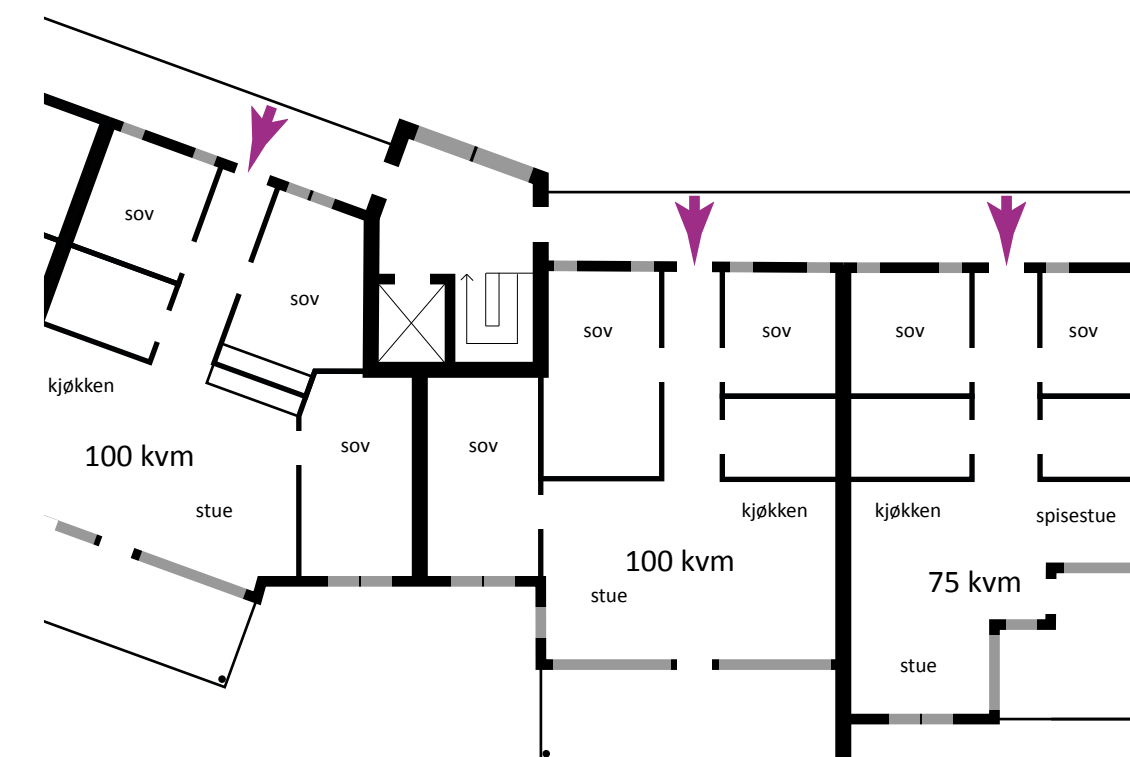
Leilighetene tenkes primært med svalgang eller midtgang for å gi fri plass til næringen i førsteetasje.

Det er også innslag av leilighetsbygg opp langs elva og mot sjukehuset. Størrelsen på leilighetene varierer fra 40 kvm til 100 kvm.

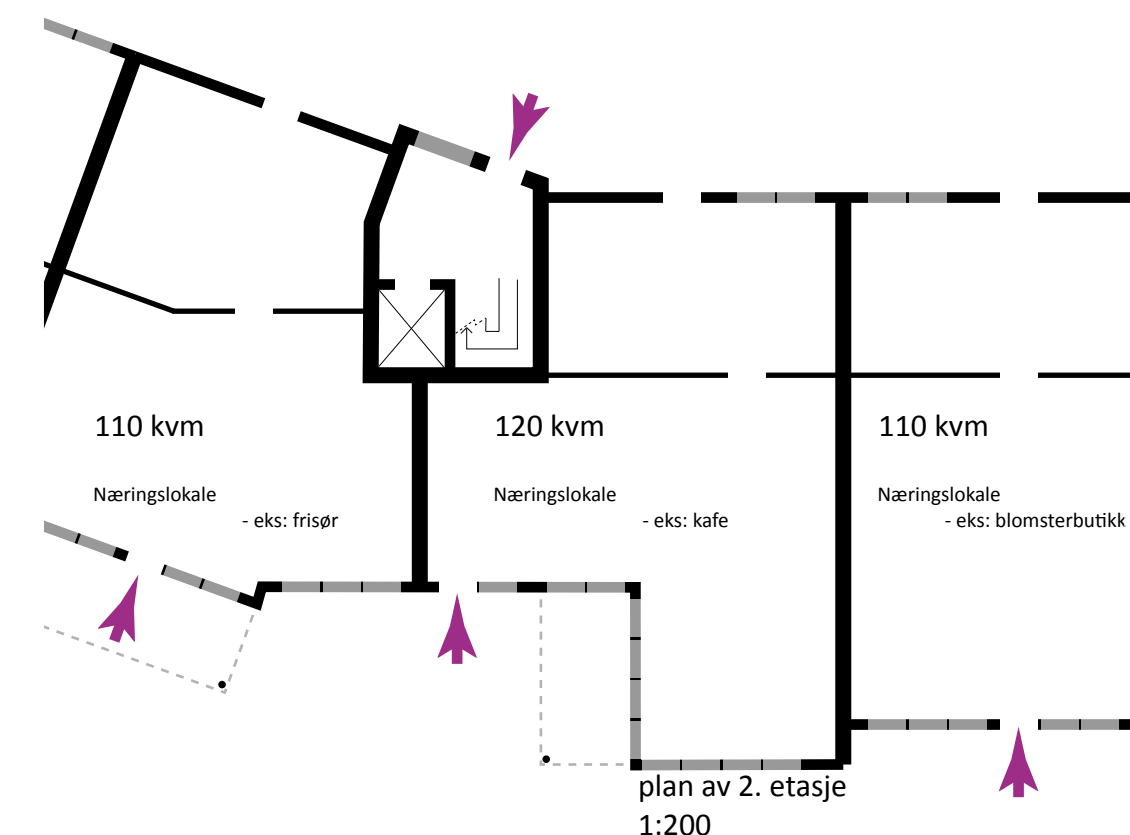
Med beboere helt ned på havna vil det alltid være folk til stede og en slags sosial kontroll i sentrum.

Rehabiliterings- og eldreboligene ligger vest for de avbildede leilighetene og foreslås gitt et liknende uttrykk både for helheten sin del men også for at eldre osv skal ønske å bo her. Dette komplekset ligger nærmest barnehagen og disse gruppene kan potensielt omgås.

Til høyre er eksempelutsnitt av leilighetsbygget på vestsiden av elvemunningen.



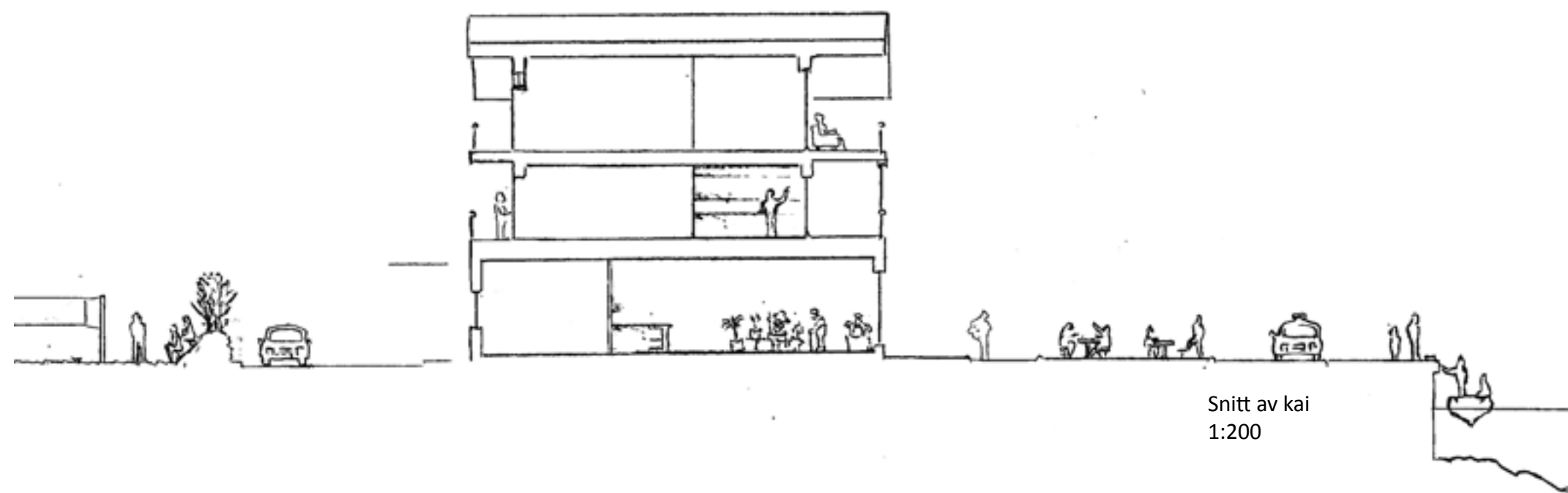
plan av 2. etasje
1:200



plan av 2. etasje
1:200



Snitt av boliggate
1:200



Snitt av kai
1:200

Utsikt



Fjorden

Eksisterende bebyggelse på Hjelset ligger i hovedsak i hellende terreng og har vid utsikt. Dette kriteriet kan ikke møtes for alle boligene på det flate. I stedet fokuseres det utsikt mot flest mulig av tre elementer: Fannefjorden, Oppdøselva og Skåla.

For å gjøre sentrum mest mulig synlig fra ankomsten mot sjukehuset foreslås rette siktlinjer ned mot sentrum. Brua ved elvemunningen blir visende mellom sentrumsbyggene for de som ser nedover. Dette er samme retning som ut fjorden og vil være en naturlig retning å se. Sentrum vil da ligge med den langstrakte fjorden over seg.

Gateorienteringen vil gi utsikt ut fjorden fra mange steder.



Elva

Hele den nye bebyggelsen vil ligge langs Oppdøselva og mange av disse vil ha utsikt til den hjemmefra.

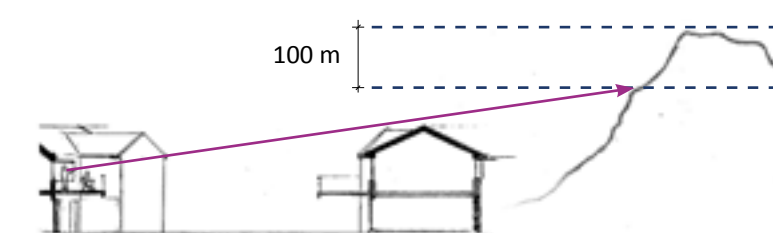
Pga. at elva er regulert kan det til tider være svært lav vannføring og det foreslås nivelering av elva. Med fire trinn på en halv meters høyde vil hele nedre del av elva få et vakkert vannspeil.

Elva skal kunne brukes til rekreasjon så vel som å ses på, niveleringen åpner for bading for de minste og ved å grave ut hull og sette ut fisk kan det fiskes.

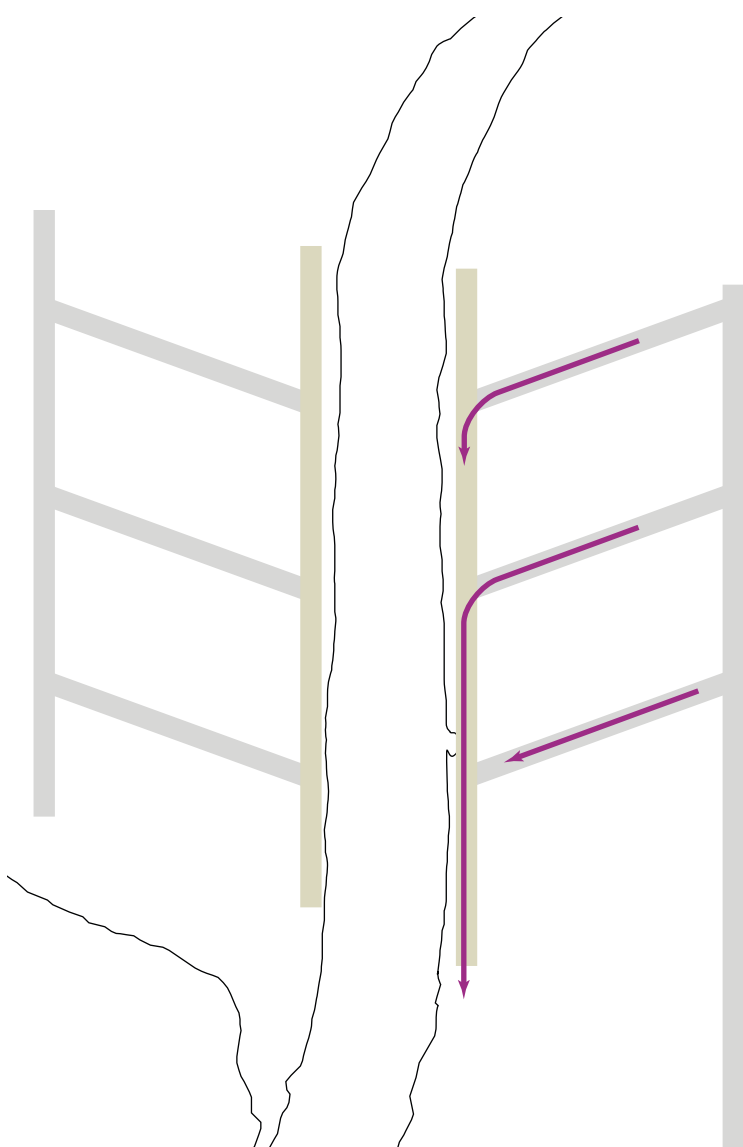


Fjellet

På sørsida av fjorden ligger Skåla, kommunens høyeste fjell. Organiseringen av gatene gir alle husene utsikt til toppen fra altanen. Husene i trangeste gatene vil fortsatt se mer enn de øverste 100 høydemeterne av toppen.



Organiseringsprinsipp

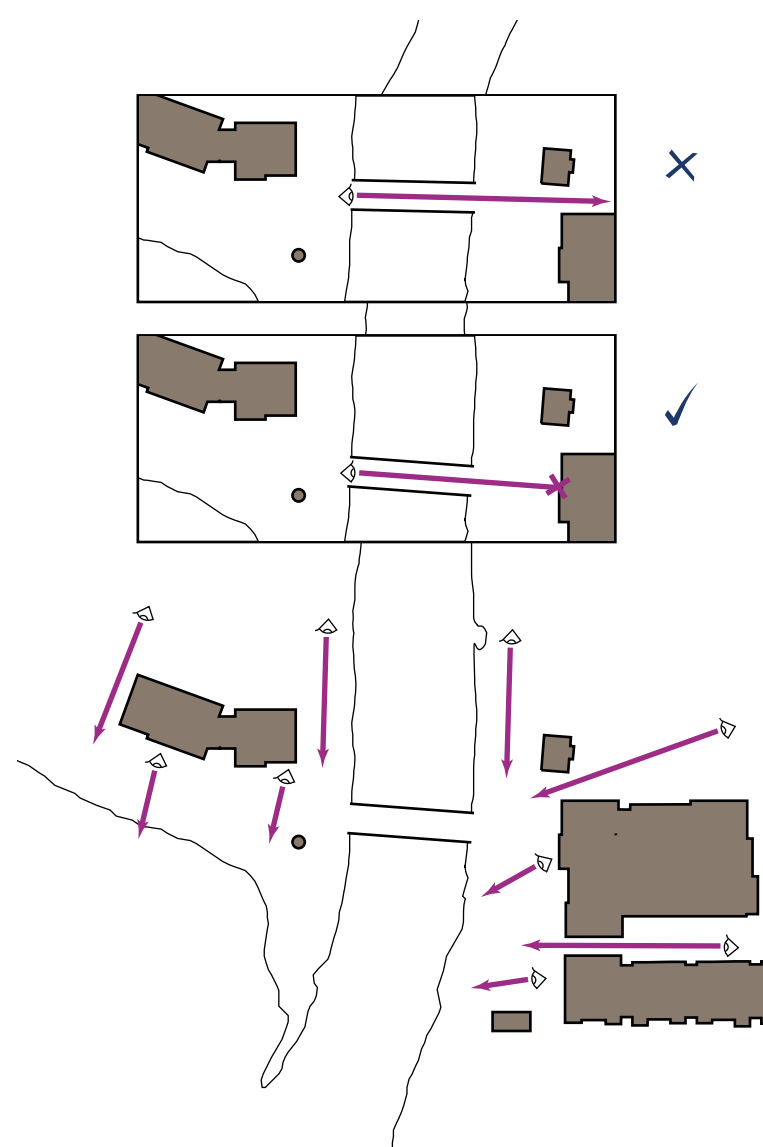


Gatestruktur

Elva er førende for vegene i den nye utbyggingen. Elvegata på begge sider av elva har en parallell på yttersiden som fungerer som grense for byggesonen. Mellom disse går bolig gatene på tvers.

Biltrafikk og logistikk foregår langs de ytterste, mens mjuke trafikanter og turgåere er tiltenkt elvegata.

De tversgående gatene skrår svakt mot elvemunningen. På denne måten vil elvagata være korteste veg mot sentrum og gi folk flere grunner til å bruke denne fremfor de ytre gatene.



Overskrift Henvendelse og torg

Torget ved elvemunningen har henvendelse ut mot fjorden og vannet, men næringsfunksjoner i bakkant.

Sentrumsbyggene har trange åpninger seg imellom, så torgets bakvegg blir mest mulig romdannende. Åpningene er plassert slik at det fra omkringliggende steder er naturlig å se mot torget, men at det ikke er like naturlig å se tilbake.

Brua er for eksempel lagt slik at ikke blikket går ut fra torget i det den krysses.



Aktivt område

En rekke rekreasjonsmuligheter ligger nær sentrum, både av nye og gamle. Dette gjør at det vil være liv i området mer enn bare når folk skal handle eller være i sentrum.

Her foregår Båtliv og padling, bading for store og små, ballspill, lek og bålrensning. Den nivelerte elva gir muligheter for skøyteis på vinteren og oppgravde hull i elva kan islippe fisk. Pasienter og eldre skal ha lyst til å legge spaserturen om sentrum.

At så mye foregår i samme område vil i sin tur bidra synergisk. Barnehagen og sjukehuset sørger for at det vil være aktivitet her også på dagtid.

Det foreslås at driften på Oppdøl gård gjenåpnes for pasienter ved psykiatrisk avdeling. Arbeidet på gården synes positivt for de innlagte og gården vil være et turmål lenger opp i elveløpet

