Pir II . September 2022

1. Lundavang

Fysisk

Stedsanalyse

Kontakt:

Betsey-Marie Eskeland: betseymarie.eskeland@pir2.no

Forord

Molde sjukehus som i dag holder til på Lundavang skal flyttes til Hjelset og bli et felles sjukehus for Nordmøre og Romsdal. Stuevollen er et område hovedsaklig bestående av leiligheter knyttet til Molde sjukehus. Helse Møre og Romsdal eier områdene på Lundavang og de skal selges. Stuevollen er allerede solgt.

Pir II med samarbeidspartnere har fått i oppdrag av Molde kommune å lage en stedsanalyse, mulighetsstudie og planprogram for Lundavang og Stuevollen.

Dette dokumentet, stedsanalysen, er en systematisering av kunnskap om Lundavang og Stuevollen. Målet med rapporten er å danne en felles plattform for å forstå området Lundavang og Stuevollen. Rapporten blir et viktig verktøy for videre arbeidet med mulighetsstudie, planprogram og etterhvert områdereguleringsplan.

Molde kommune har en egen nettside om områdereguleringsplanen på Lundavang https://www.molde.kommune.no/lundavang

INNHOLD

Innledning **6**
Bakgrunn for arbeidet 6
Planavgrensning 6
Oppbygging av stedsanalysen 8
Geografiske avgrensninger 12

Del 1: **14**
1.1 Beliggenhet 16
1.2 Naturgrunnlaget 18
1.3 Historisk utvikling 20
1.4 Arealbruk og bebyggelsesstruktur 26
1.5 Kommuneplanens arealdel 28
1.6 Funksjoner og målpunkter 32
1.7 Forbindelser, grønnstruktur og kulturminner 34
1.8 Byliv, møteplasser og oppvekstmiljø 36
1.9 Overordnet struktur og kobling til omgivelsene 38
1.10 Oppsummering og diskusjon rundt Lundavang sin rolle i Molde 40

Del 2: **42**
2.1 Arealbruk og økologi 44
2.1.1 Topografi og utsyn 46
2.1.2 Vei- og bebyggelsesstrukturer 50
2.1.3 Vegetasjon 52
2.1.4 Vann 54
2.1.5 Eiendomsstruktur 56
2.2 Byliv og arkitektur 58
2.2.1 Typologi og funksjoner 60
2.2.2 Kulturminner 64
2.2.3 Møteplasser og aktiviteter 66
2.2.4 Karakteristiske elementer og kvaliteter 68
2.3 Mobilitet og transport 72
2.3.1 Trafikk, fartsgrenser og ulykker 74
2.3.2 Bilparkering 76
2.3.3 Kollektivtransport 78
2.3.4 Fotgjengere 80
2.3.5 Sykkel 82
2.4 Ressurser og energi 84
2.4.1 Avfallshåndtering 86
2.4.2 Energikilder 87
2.4.3 Klima 88
2.4.4 Bevaring / ombruk 89
2.5 Mennesker og samfunn 90
2.5.1 Nabolagsdagbok 92
2.5.2 Fokusgruppemøte 96
2.5.3 Interesseworkshop 102
2.5.4 Fremtidsworkshop 104

Del 3: **108**
3.1 Ny planavgrensing 108

Innledning

Bakgrunn for arbeidet

- Sykehuset skal flyttes til Hjelset i 2025

- I 2016 ble det vedtatt at området Lundavang og Stuevollen og skal ha en områderegulering. Det er ikke lov å gjennomføre større byggetiltak innenfor et avgrenset område, satt av Molde kommune før denne er vedtatt.

- Området skal transformeres fra et område med sykehus og tilhørende funksjoner til et ettertraktet fremtidig nabolag som knyttes tettere sammen med resten av bydelen.

- Molde kommune ønsker å sette ny standard for utviklingen av nabolag i Molde. Dette inkluderer bruk av eksisterende og ny kunnskap og medvirkningsmetoder, fokus på bærekraft og virkemiddelapparatet.

Planavgrensning

Et utkast til planavgrense er gitt av Molde kommune ved oppstart av arbeidet. **Planavgrensen er foreløpig og vil justeres i forbindelse med utarbeidelse av planprogrammet**. Området markert med den svarte streken på kartet til høyre er den foreløpige planavgrensningen. For å lette lesningen blir denne avgrensningen heretter kalt planområdet. Den endelige planavgrensingen finnes i Del 3 på side 108. Selv om området består av Lundavang, Stuevollen og Lillekollen, vil det i stedsanalysen omtales som Lundavang. Dette tilsvarer med kommunens begrep når arbeidet med denne planen omtales.

Oppbygging av stedsanalysen

Stedsanalysen omfatter en fysisk stedsanalyse og en sosiokulturell stedsanalyse.

Den fysiske stedsanalysen er delt i to deler: overordnet- og planområde-analyser.

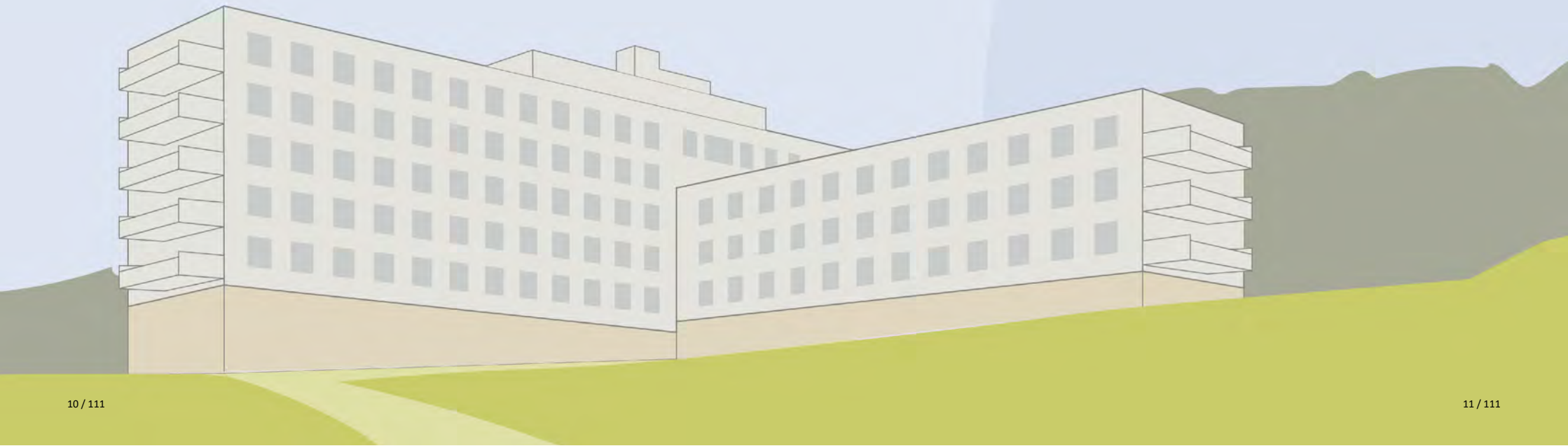
Den sosiokulturelle stedsanalysen ser både på det overordnede blikket og hele Molde kommune samt mer spesifikt på Lundavang og tomten.

Del 1: Overordnet
fysisk stedsanalyse

Del 2: Planområdet
fysisk stedsanalyse

Del 3: Sosiokulturell
stedsanalyse

Fysisk stedsanalyse Lundavang



Geografiske avgrensninger

Fysisk stedsanalyse

I den fysiske stedsanalysen har vi arbeidet i tre forskjellige skalaer.

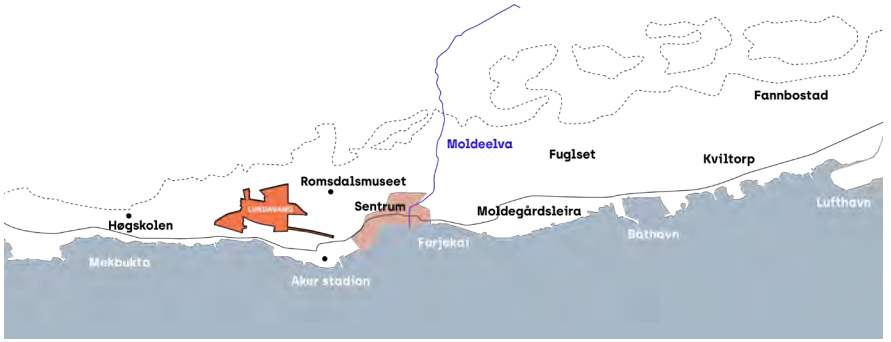
De overordnede analysene tar for seg to ulike skalaer. De mest overordnende ser på hele Molde sitt naturgrunnlag, historiske utvikling, dagens arealbruk samt overordnede arealplaner. Utifra disse analysene har vi definert nødvendig avgrensning for å vurdere Lundavang i forhold til Molde by. Her har vi valgt å ta med Roseby og fremtidig regulert sentrumsområde.

Analysene i denne skalaen fokuserer på å få frem diskusjoner om hvilken rolle Lundavang kan ha i byen samt hvilke fysiske strukturer som binder planområdet sammen med resten av byen. Analysene i denne skalaen blir også viktige for å forstå hvilke strukturer som kan forsterkes innenfor planområdet og bli viktige kvaliteter.

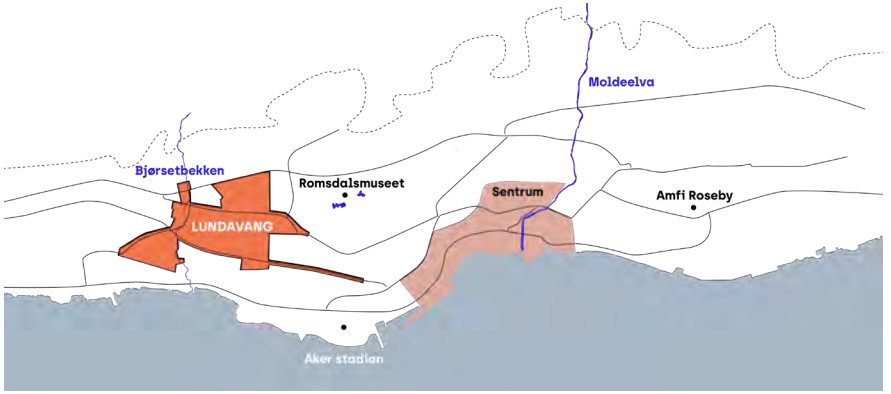
I planområdeanalysene går vi tettere inn på det avgrensede området og ser på Lundavang sammen med et utvalgt influsensområde. Influensområdet tar med seg omstøtende områder, hele landskapsnittet fra sjø til marka samt forbindelsen til sentrum. Influensområdet er et begrep som benyttes når konsekvenser av et planforslag skal utredes. Influensområdet definerer det omkringliggende området som er nødvendig for å forstå planområdets virkninger på omgivelsene.

Overordnede analyser

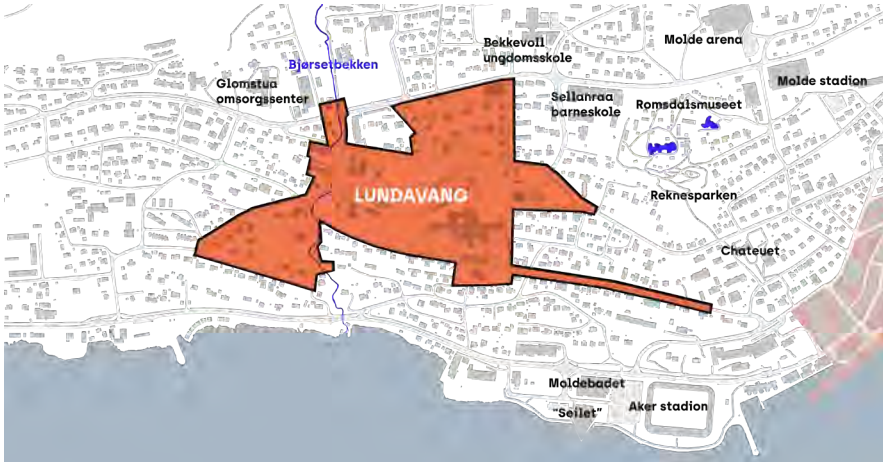
Planområdeanalyer



Lundavang i Molde



Lundavang i Moldeby



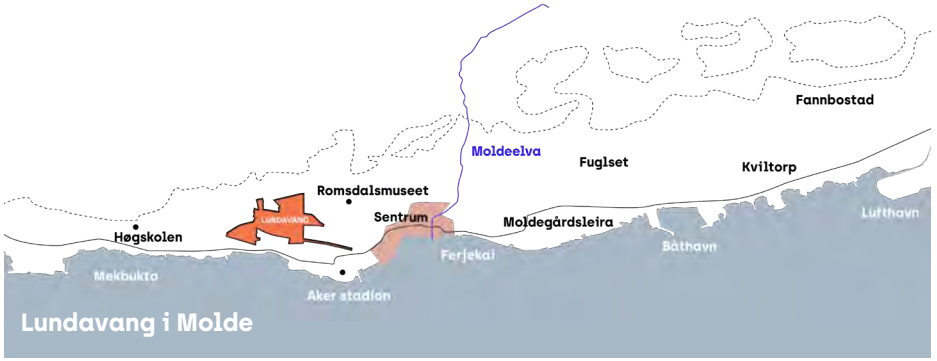
Lundavang - planområde (foreløpig avgrensing)

Del 1:
Overordnede analyser

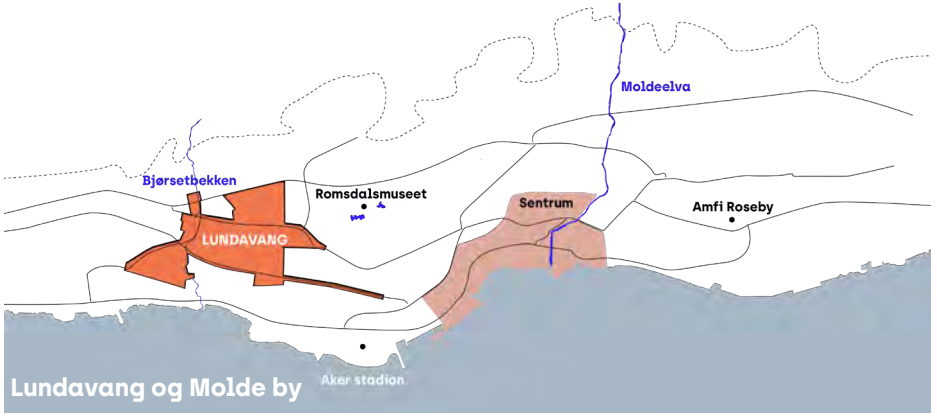
Overordnet | **Planområdet**

Sosiokulturell

1.1 Beliggenhet
1.2 Naturgrunnlaget
1.3 Historisk utvikling
1.4 Arealbruk og bebyggelse
1.5 Kommuneplanens arealdel
1.6 Funksjoner og målpunkter
1.7 Forbindelser, grønnstruktur og kulturminner
1.8 Byliv og møteplasser
1.9 Overordnet struktur og kobling til omgivelsene
1.10 Oppsummering og diskusjon rundt Lundavang sin rolle i Molde



Lundavang i Molde



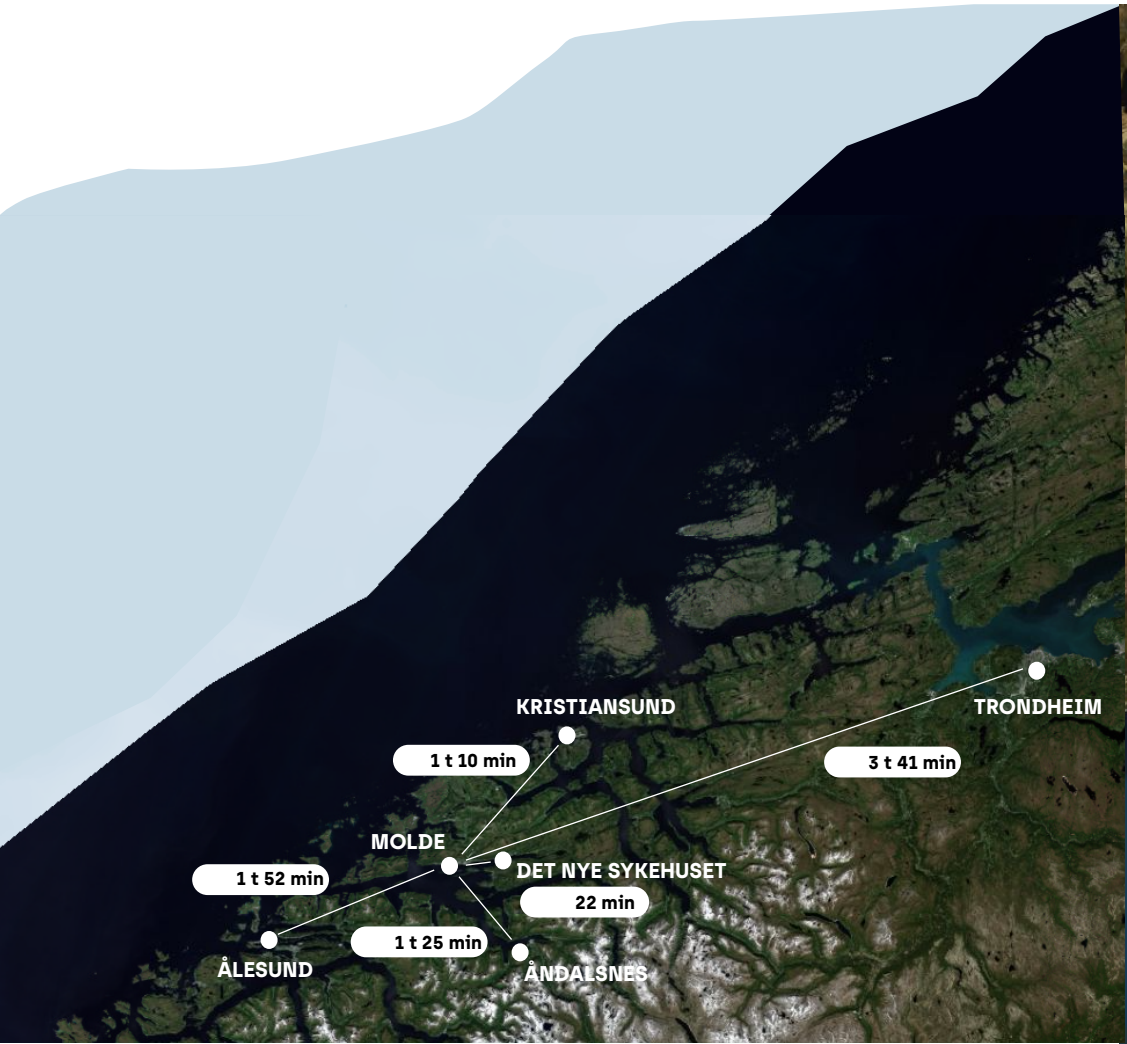
Lundavang og Molde by

1.1 Beliggenhet

Molde ligger sentralt i Møre og Romsdal mellom Kristiansund og Ålesund. Trondheim ligger i underkant av 4 timers bilkjøring unna, mens det til Åndalsnes tar 1,5 time å kjøre.

Det nye sykehuset er et felles sykehus for hele Nordmøre og Romsdal. Det skal ligge på Hjelset, 22 minutter utenfor Molde med bil.

Lundavang ligger mellom marka og fjorden omkring én kilometer vest for Molde sentrum målt i luftlinje mellom sykehuset og rådhuset. Tilsvarende er det 1,5 kilometer til høgskolen i Molde vest for Lundavang.



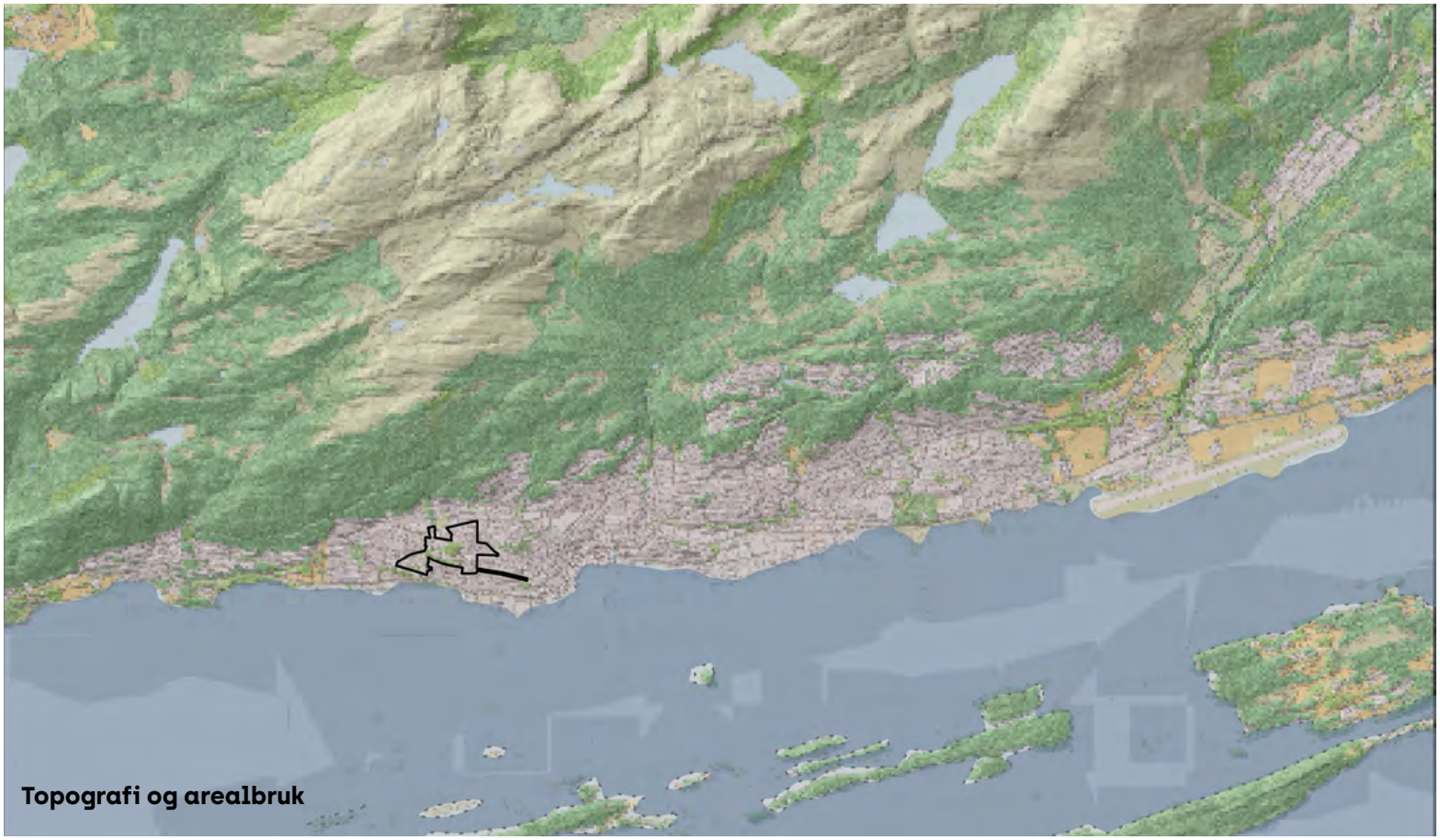
1.2 Naturgrunnlaget

Geologien, topografien og beliggenheten langs kysten har satt sterke premisser for hvordan Molde har utviklet seg. Landskapet ligger med en tydelig øst-vest-retning med store høydeforskjeller. Moldemarka består av flere topper med Tussen som høyeste topp på 705 moh.

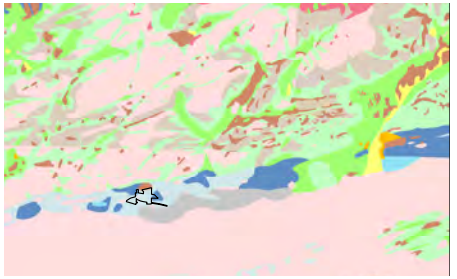
Molde har et relativt smalt område med fjord- og havavsetninger samt et større område med moreneavsetninger langs Årøelva og Malmedalen. Disse fruktbare områdene har vært gode jordbruksarealer. Idag er det kun noen rester av jordbrukslandskapet igjen både øst og vest for Molde by.

Topografien, det avlange arealet med fruktbar jord og den lange kystlinjen har gitt utgangspunkt for en by som siden har utviklet seg langstrakt og noen steder oppover i skogen og heia.

Molde ligger med et unikt friluftsområde i bakkant med variert topografi og vegetasjon. Skogen i byen består hovedsaklig av barskog (mørkegrønt) med innslag av lauvskog (lysegrønt). Moldemarka har myrpreg samt innslag av berg i dagen og lav vegetasjon.



Topografi og arealbruk



Geologi - Løsmasse

- Bart fjell, stedvis tynt løsmassedekke
- Marin strandavsetning
- Hav-, fjord- og strandavsetning, tynt dekke
- Fyllmasse
- Tynn morene
- Tykk morene
- Torv og myr
- Tynt humus- og torvdekke
- Elv- og bekkeavsetning
- Breelvavsetning
- Skredmateriale

Geologi - Berggrunn

- Granittisk gneis
- Øyegneis
- Glimmergneis
- Amfibolitt
- Grønnskifer
- Glimmerskifer
- Arkose

1.3 Historisk utvikling

GÅRDSDRIFT
Molde by vokste frem på jorden til to storgårder - Moldegård øst for Moldeelva, og Reknes gård vest for elva. Moldegård er nevnt allerede på 1500-tallet. Foruten gårdsdrift drev gården også med handels- og industrivirksomhet.

TØMMER
På 1500- og 1600-tallet var det et stort internasjonalt behov for tømmer og trevirke. Dette var bakgrunnen for etableringen av den første bebyggelsen ved munningen av Moldeelva, en naturlig fjord i le for vinden. Her ble storvokst furu fra områdene langs Fannefjorden lagret og hentet av store skip, ofte med kurs for Nederland. Ut fra dette vokste lasteplassen og handelsstedet "Molde fiære" frem. Da trelasthandelen avtok på 1600-tallet, tok silde- og torskefisket over som viktig næring.

KJØPSTAD OG "ROSEBY"
I 1742 fikk Molde status som kjøpstad. Mot slutten av 1800-tallet var Molde en frodig, grønn og idyllisk by, og fikk kallenavnet "Rosenes by". Dette var første del av turismens gullalder i Molde, og man kan fortsatt skimte park- og hagetradisjonen i dag, for eksempel på Reknesparken og i Chateu-hagen.

Figur 2: Molde i panorama sett fra Øst, Joh. F. Dreier ca. 1830. Historisk museum Bergen/Romsdalsmuseets fotoarkiv.

BYBRANN
I 1916 brant en tredjedel av Molde by ned. Man vet ikke hva brannen skyldtes. Nærmere 100 bygg brant ned, hovedsaklig i den østre delen av byen.

Kart 1913
før bybrannen

MOLDES UTVIKLING

1500 | 1600 | 1700 | 1800 | 1900

MOLDE SOM SYKEHUSBY

REKNES HOSPITAL
Molde har en sterk historie som sykehusby, og den starter allerede i 1713 da Reknes hospital ble dannet i området hvor Fylkehusene ligger i dag. Fra 1794 var hospitalet en helbredelsesanstalt. I 1898 overtok Reknes sanatorium byggene, og ble det første statlige tuberkolosesenteret i landet.

MOLDE AMTSSYKEHUS
Molde amtssykehus ble opprettet i 1862 i det som i dag kalles "Alexandrakvartalet", i overgangen mellom Reknes og sentrum.

ST. CAROLUS SYKEHUS
Molde hadde et sterkt sykehusmiljø med både sanatoriet og amtssykehuset. Nok et sykehus ble etablert i 1934 med St. Carolus. Dette var et privat sykehus med operasjonsavdeling og røntgenanlegg, og samarbeidet med Reknes sanatorium.

1.3 Historisk utvikling

ANDRE VERDENSKRIG GJENREISNINGSBYEN
I 1940, under 2. verdenskrig, ble store deler av Molde sentrum bombet. Etter krigen lagde "Brente steders regulering", med Sverre Pedersen i spissen, planer for gjenreisningsbyen. Dette preger sentrum i dag, med enkle, presise volumer, pussfasader og modernistisk karakter.

BÅNDBYEN
Etter krigen utviklet byen seg i et bånd mellom fjell og fjord. Byen fikk fort stor utstrekning sett opp mot befolkningstall. Dyrka mark ble bygget ned med store tepper av eneboliger, med innslag av større idrettsanlegg og offentlig tjenesteyting.

I 1961 ble festivalen Moldejazz avholdt for første gang**.** Molde fikk sin egen lufthavn i 1972 på Årø, 5 km øst for sentrum.

LANDFYLLINGER MOT FJORDEN
Store landfyllinger ga plass til ny byutvikling. Vest for sentrum ble blant annet Aker stadion, Moldebadet og "Seilet" bygget på en landfylling. Øst for sentrum ble Grandfjæra og områdene østover fylt ut, og bebygd med industri, kontorer og større bygningsstrukturer.

SALG AV TOMTER
Første salg av tomt: sykehotellet solgt i 2021

SYKEHUSET FLYTTER UT AV MOLDE BY - HVA FYLLER TOMROMMET?

MOLDES UTVIKLING

1940 **1960** **1980** **2000** **2020** **2025**

MOLDE SOM SYKEHUSBY

I DAG

FYLKESSYKEHUSET PÅ LUNDAVANG
I 1960 åpnet det nye Fylkessykehuset på Lundavang dørene. I den forbindelse ble Reknes sanatorium og Molde amtssykehus lagt ned og innlemmet i det nye sykehuset. St. Carolus sykehus ble kjøpt av fylkeskommunen i 1968 og flyttet til sykehuset på Lundavang i 1995.

VEDTAK OM NYTT SYKEHUS PÅ EIKREM I MOLDE
I 2006 ble det vedtatt å bygge et nytt sykehus på Eikrem i Molde, nord for flyplassen. Det var enda enighet om at regionen skulle ha to lokale sykehus - ett i Kristiansund og ett i Molde.

VEDTAK OM FELLES SYKEHUS
Helse Nordmøre og Romsdal ble slått sammen med Helse Sunnmøre, og det ble utredet om det skulle være ett eller to sykehus i regionen. I 2012 ble det vedtatt at det skulle bygges ett felles sykehus.

HJELSET VELGES SOM TOMT FOR NYTT SYKEHUS
I 2014 ble det vedtatt at sykehuset skulle bygges på Hjelset, 18 kilometer øst for Molde sentrum. Prosessen var svært omdiskutert.

SYKEHUSET NORDMØRE OG ROMSDAL
Det nye sykehuset skal stå klart på Hjelset i 2025. Da avvikles sykehuset på Lundavang, og med det en lang historie med sykehus i Molde by.

1.3 Historisk utvikling

Fokus på planområdet

1947

1947: Planområdet preges av jordbruk og randsoner med høy vegetasjon. Julsundvegen er den eneste gjennomgående forbindelsen i øst-vestlig retning. Nord i området avsluttes Glomstuvegen og Moldelivegen der veiene møtes i vest.

1960

1960: Sykehuset og Sykepleierhøgskolen er etablert. Bjørnstjerne Bjørnsonsveg er anlagt som øst-vestlig forbindelse

2018

2018: Planområdet har blitt utbygd med eneboliger og flere bygg som støtter sykehuset. Byen har blitt utbygd langs fjorden.

1.4 Arealbruk og bebyggelses-struktur

Molde har en avlang form definert av Moldefjorden i sør og fjellene i nord. Bebyggelsen følger en lineær organisering langs fjorden og hovedkjøreveiene ligger i øst-vest-retning.

Sentrum har en karakterisk tett bystruktur med definerte kvartaler og gateløp organisert langs fjorden og Storgata. En kilometer øst for sentrum ligger Roseby, samt andre store handelsbygg. I tillegg ligger det flere industribygg, blant annet Glamox, samt havnefunksjoner på en landfylling ut mot fjorden.

Molde for øvrig har en utflytende form, dominert av store, homogene felt med eneboliger. Tettere boligtypologier og større bygningsstrukturer opptrer enkeltvis og i mindre grupper. Lundavang er også dominert av eneboliger, men har relativt mange tette boligstrukturer i området sammenlignet med resten av byen. Det er også en overvekt av større bygningsstrukturer, blant annet skoler, idrettsanlegg og næringsbygg sammenlignet med resten av byen. Disse ligger stort sett nord for planområdet, langs Moldelivegen.

1.5 Kommune-planens arealdel

Kommuneplanens arealdel skal rulleres og arbeidet vil starte i 2023.

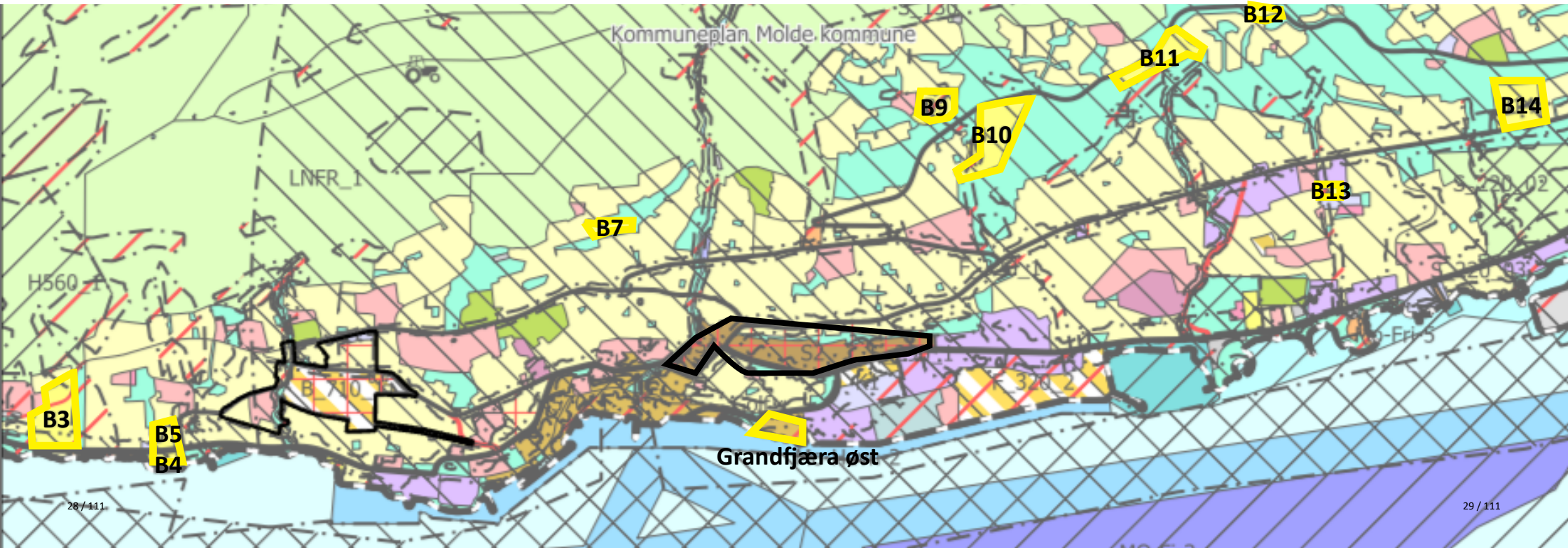
Gjeldenede arealdel peker på to store valg for Moldeby. Utvidelsen av sentrumsformål østover med Roseby og utviklingen av Grandfjæra også mot øst.

Grandfjæra er en ny bydel i Molde med strandpromenade, boliger næringsbygg og klatrehall. Området omfatter dagens fergekai til Vestnes. Når omleggingen av E39 gjennomføres skal fergekaia flyttes og veien skal gjøres om til gate. Reguleringen Grandfjæra Øst ble vedtatt i 2021 og består hovedsaklig av boligbeyggelse, med noen områder med kombinerteformål bolig og næring. Utviklingen i Grandfjæra har startet selv om det er mange år til fergekaia blir nedlagt.

Illustrasjon fra skisseprosjektet Grandfjære Øst av Arkitektene bbw as.

Grandfjæra med næringsbygg og klatreveggen Moldeveggen som ferdigstilles i rund årsskifte 2022/2023.

I kommuneplanens arealdel 2015-2025 er planområdet avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. I tillegg er området båndlagt med krav om samlet plan. I 2023 skal arbeid med ny arealdel til kommuneplan starte.
I nærheten av planområdet er området B3 ferdig regulert til boligbebyggelse.
B5 skal reguleres. B9 vil ikke reguleres grunnet vanskelig adkomst. For området B10, B11 og B12 er det ingen konkrete planer om å detaljregulerere. B13 brukes i dag som bolig. B14 er hovedsaklig fulldyrka jord, det er ingen konkrete planer om å regulere arealet til bolig.



Kommuneplanes arealdel:

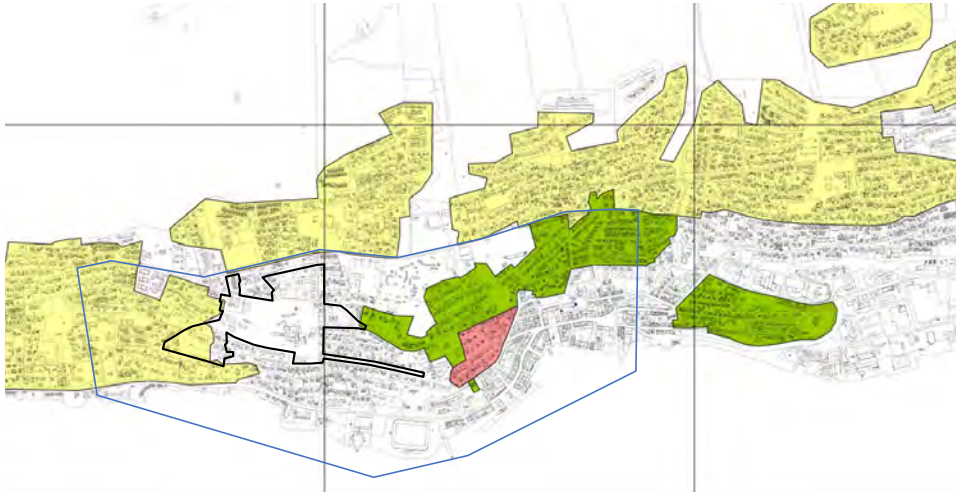
Temakart 4 i kommuneplanens arealdel viser planlagte soner for fortetting. De grønne områdene skal i stor grad beholde sin karakter med hensyn til gate, hager og bygningsvolum.

I de gule områdene skal småhuspreget beholdes. Det rosa område krever områdeplan.

I de hvite områdene tillates det fortetting med inntil 4 boliger uten krav om reguleringsplan, men med krav om at de 4 enhetene tilpasser seg omkringliggende omgivelser, bygningsvolum og form.

Dette temakartet vil trolig endres i forbindelse med rullering av kommunens arealdel, blant annet etter innspill fra arbeidet med ny fortettingsstrategi for Molde kommune utført av Fylkeskommunen.

Temakart 4, fra kommuneplanens arealdel



Generelle krav fra kommuneplanens arealdel:

• Skoler og barnehager bør der det er mulig lokaliseres i tilknytning til grønne områder som kan benyttes av barn og ungdom.

• Nye utbyggingsområder skal knytte seg til hovednett på en effektiv måte.

• Kommunal norm for utforming av holdeplasser skal legges til grunn for kollektivholdeplasser.

• 5 % parkeringsplasser for forflytningshemmede.

• 6 % parkeringsplasser for offentlige virksomheter og publikumsbygg skal ha ladepunkt.

• Planområdet ligger iht. kommuneplanen i sin helhet i "indre byområde" for parkering.

• Offentlige anlegg skal ha 40 % sykkelparkering under tak.

• Sykkelparkering skal skje i tilknytting til hovedinngangen.

• Retningslinje: 1 ladepunkt per bolig med felles parkeringsareal, 20 % av parkeringsplasser til ansatte, 10 % til nærings- og besøksbygg.

• Gangatkomst til Overordnet grønn-/blåstruktur skal sikres.

• Mulig å kreve erstatning for store trær som fjernes.

• Sikring av sammenhengende grønnstrukturer.

• Funksjonskrav og størrelseskrav til lekeplasser i tre kategorier (nærlekeplass, kvartalslekeplass, bydelslekeplass).

• Krav til uteoppholdsareal til boliger (50 kvm/boenhet) inkl. funskjonskrav.

• Planområdet kan ha utnyttelse på maks 35 % basert på reguleringsplan.

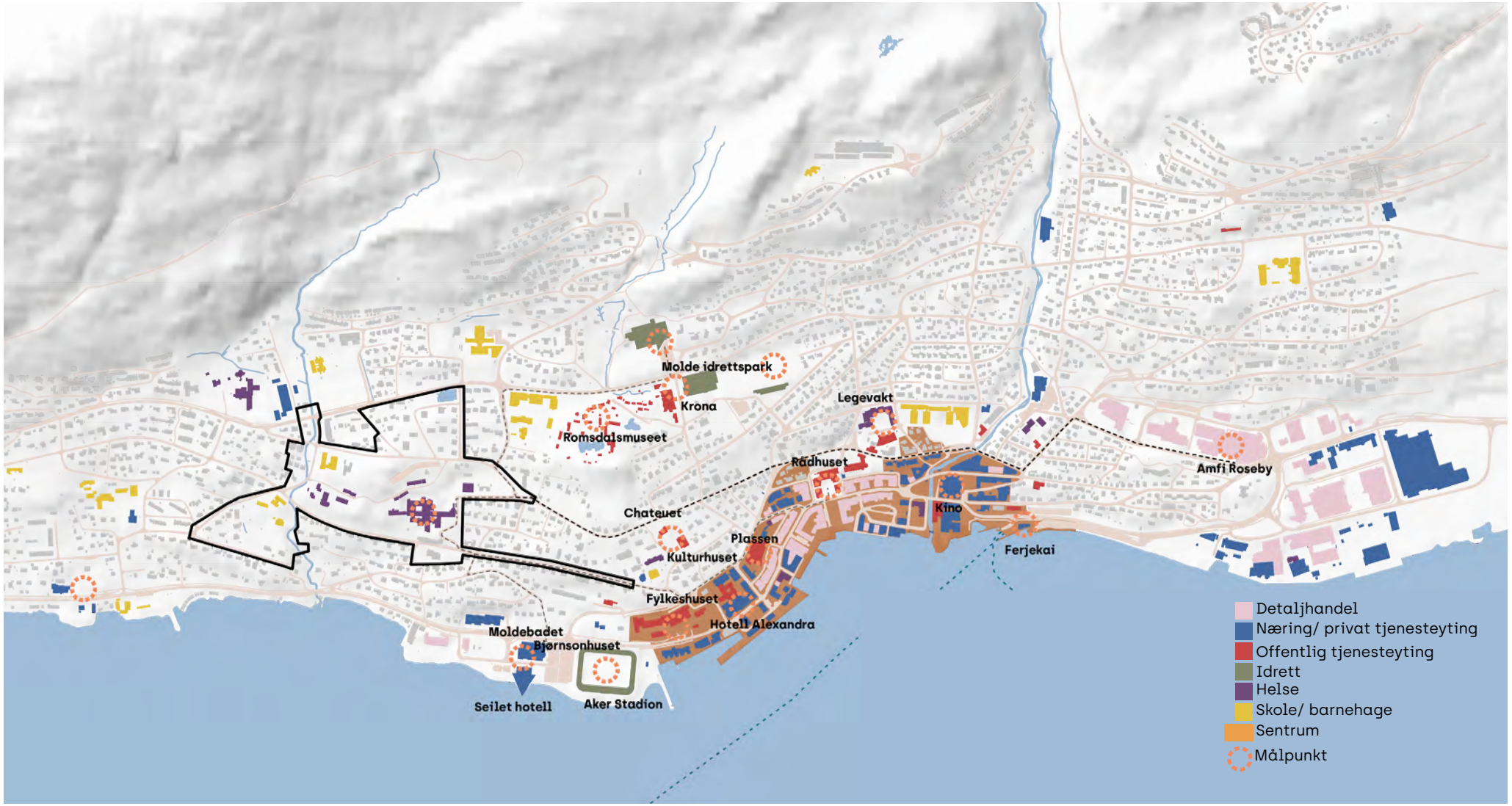
• Visuell profil skal legges til grunn.

• Kommuneplanen sier at Lundavang er sykehus og boliger, men etter reglene betyr det at mer enn 50 % må være dette formålet. Kommuneplanen åpner dermed også for andre ting som næring etc.

1.6 Funksjoner og målpunkter

Molde har en kompakt sentrumskjerne dominert av detaljhandel, kontorer samt privat og offentlig tjensteyting. Det er også her de fleste kulturfunksjonene ligger, som teater, bibliotek og kino.

I forlengelsen av sentrum mot vest ligger flere viktige målpunkt som Aker stadion, Moldebadet, Bjørnsonhuset og Seilet hotell. Cirka en kilometer øst for sentrum ligger kjøpesentrene Roseby og Molde Storsenter. Her finner en også større varehus som er bilbasert, samt kontorer og industri. Skoler, barnehager og idrettsfunskjoner ligger spredt rund sentrum. Mange ligger langs Moldeliveien. Det er også en større tetthet av disse funskjonene nord og vest for sentrum enn i øst.



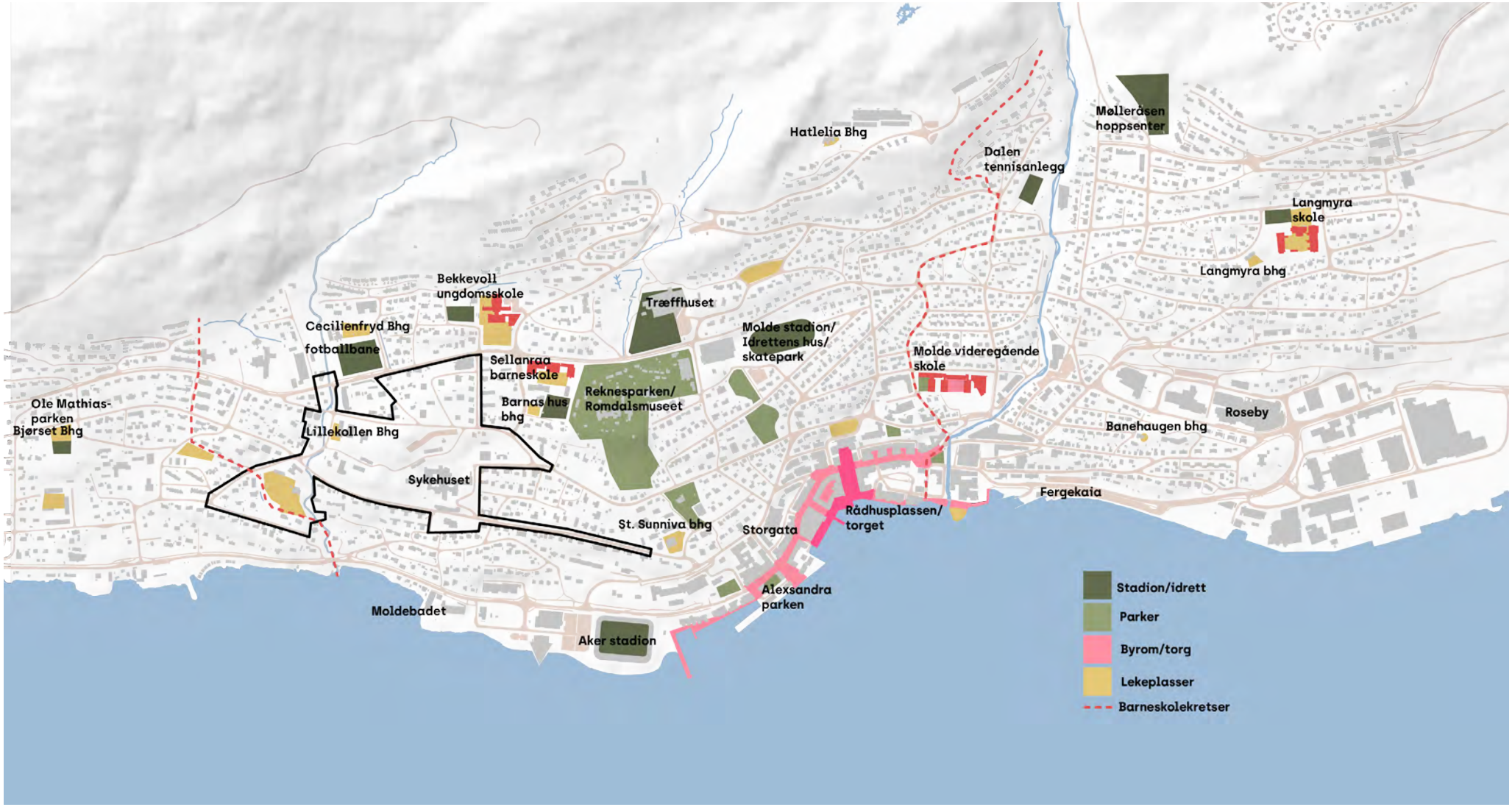
1.7 Forbindelser, grønnstruktur og kulturminner

De fleste viktige forbindelsene i Molde går i øst-vest-retning, som Storgata i sør, og Moldelivegen i nord. Det er få forbindelser i nord-sør-retning. Det er forholdsvis lite sammenhengende grønnstruktur innenfor bebyggelsen. Et viktig unntak er det byen kaller "den grønne korridor", som potensielt kan gå fra sjøen like vest for sentrum, gjennom Chateu-hagen, Reknesparken og Romsdalsmuseet og helt opp til utkikkspunktet Varden. Langs denne forbindelsen ligger det også mange kulturminner. Det går et grøntdrag langs Moldeelva, som er delvis tilrettelagt med turstier. Langs Bjørsetelva i vest er det også flere store områder med skog og grønt, blant annet rundt sykehuset på Lundavang, men de henger i liten grad sammen og er ikke tilrettelagt for turgåere.

Sjøfronten har vært et av Molde kommunes største byutviklingsprosjekt hvor sentrum åpnes opp mot fjorden og fjellene. Målet er å få en sammenhengende havnepromenade fra Storkaia til Ferjekaia.

1.8 Byliv, møteplasser og oppvekstmiljø

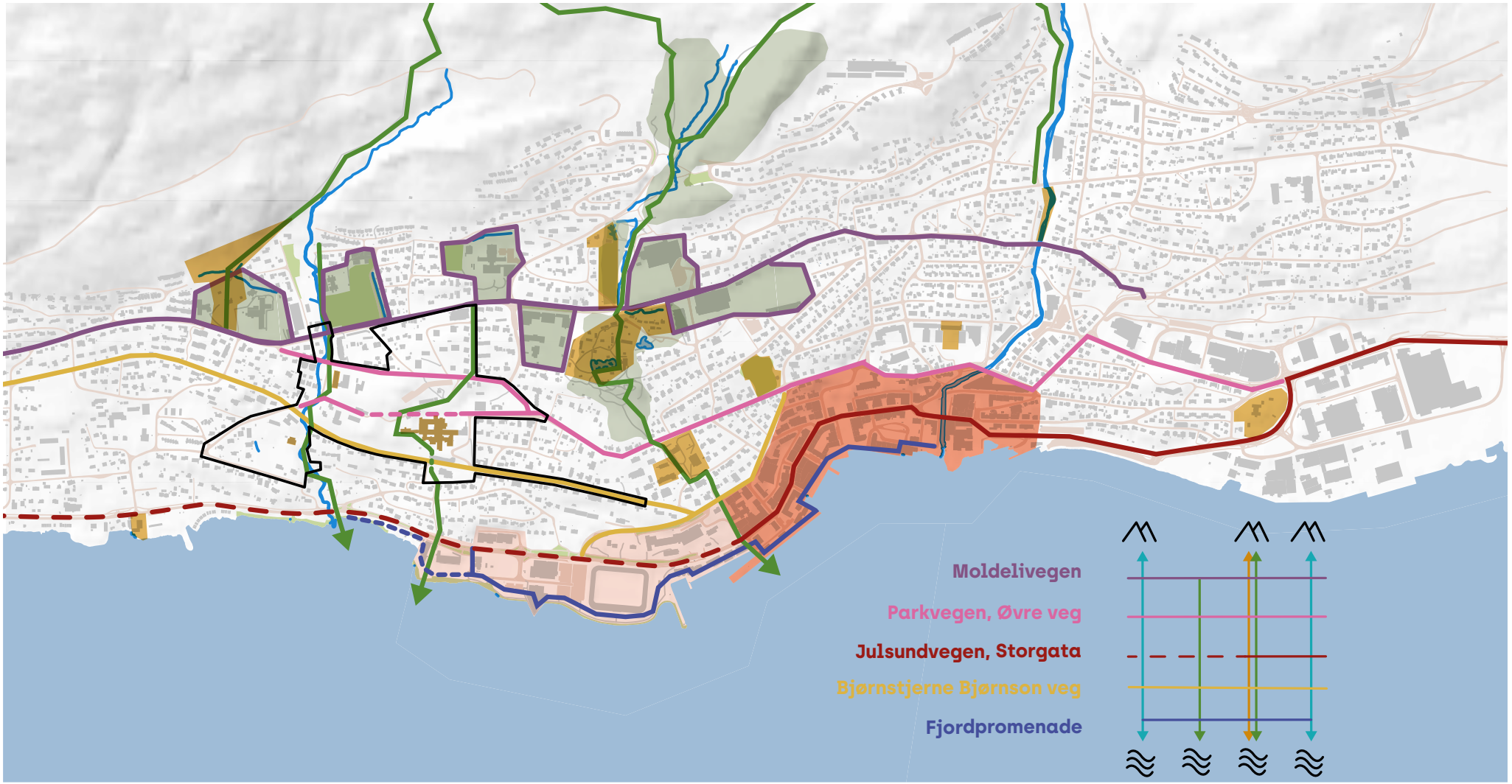
Sentrumskjernen med Storgata, Rådhusplassen, torget og kaiene er sterke byrom og naturlige samlingssteder i Molde. Det ligger også flere samlingssteder langs Moldelivegen, som Reknesparken og Romsdalsmuseet, og idrettsanlegget Træffhuset og Molde idrettspark. Øvrige møteplasser i byen ligger forholdsvis spredt. Disse består i hovedsak av lekeplasser/ idrettsbaner i tilknytning til skoler og barnehager, samt mindre parker og idrettsanlegg. Det er en tydelig konsentrasjon av utendørs møteplasser knyttet til skoler, barnehager og idrett langs Moldeliveien



1.9 Overordnet struktur og kobling til omgivelsene

Det går fire viktige øst-vest-forbindelser gjennom eller forbi planområdet. Lengst nord går Moldelivegen, hvor store idrettsanlegg, skoler og museer ligger som perler på en snor. Nedenfor Moldelivegen går Parkvegen, som er en mer boligorientert gate som samtidig knytter planområdet sammen med nordenden av sentrum, og fortsetter mot Amfi Roseby lengst øst. Langs Parkveien ligger flere viktige kulturminner. Sør for planområdet går Storgata som en typisk hovedgate langs fjorden. Lengst sør er det tilløp til en fjordpromenade. Det er gjennomgående behov for klare nord-sør-forbindelser som både kan knytte sammen øst-vest-forbindelsene, og som kan knytte fjell og fjord sammen.

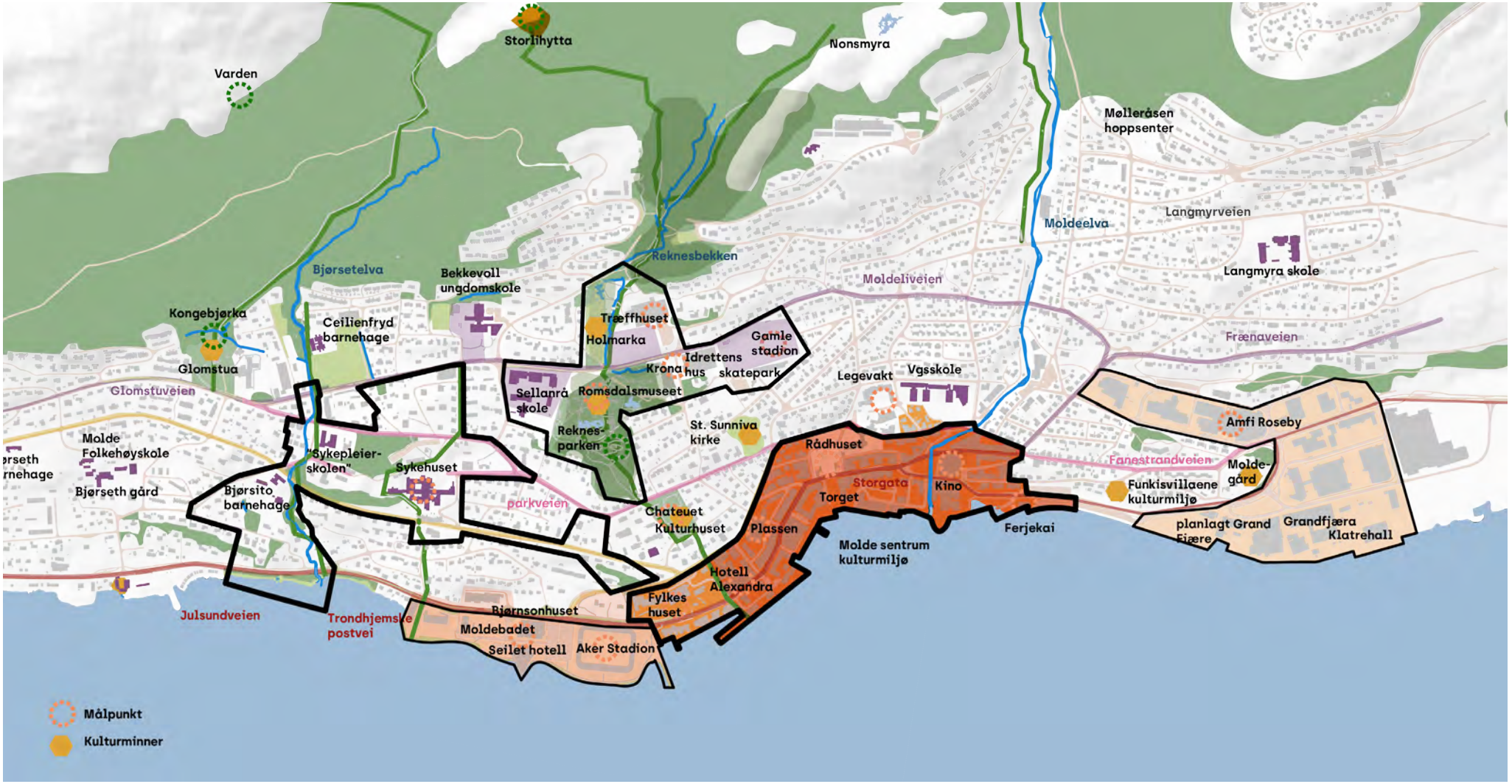
"Den grønne korridor" gjennom Reknesparken er et eksempel på en slik forbindelse i dag, men selv denne bør styrkes. Moldeelva er en annen nord-sør-forbindelse som bør styrkes. Gjennom planområdet på Lundavang går det to potensielle nord-sør-forbindelser - en langs Bjørsetbekken, og en forbi sykehuset og opp til Bekkevoll ungdomsskole.



1.10 Oppsummering og diskusjon rundt Lundavang sin rolle i Molde

Lundavang ligger sentralt rett vest for sentrum og i nær tilknytting til Romsdalsmuseet og alle de funskjonene som er samlet rundt parken. Ser man isolert på disse arealene, kan det vært naturlig å tenke at Lundavang bør spille en viktig rolle i å styrke å supplere Molde sentrum.

Utvider man analyseutstnittet og ser på overordenede føringer og pågående reguleringsplaner og byggeprosjekter, ser man derimot at sentrum draes østover. Hva er da rollen til Lundavang? Vil utvikligen i øst true Molde sentrum eller styrke den? Hva er rollen til Lundavang dersom byens tyngdepunkt skal draes østover. Kan et sterkt målpunkt på Lundavang bidra til å styrke eksisterende sentrum og sørge for at Moldes tyngdepunkt fortsatt ligger rundt torget og ikke flyttes østover? Disse spørsmålene blir avgjørende å utrede i det videre arbeidet med både områdereguleringsplanen for Lundavang og rulleringen av kommuneplanens arealdel.



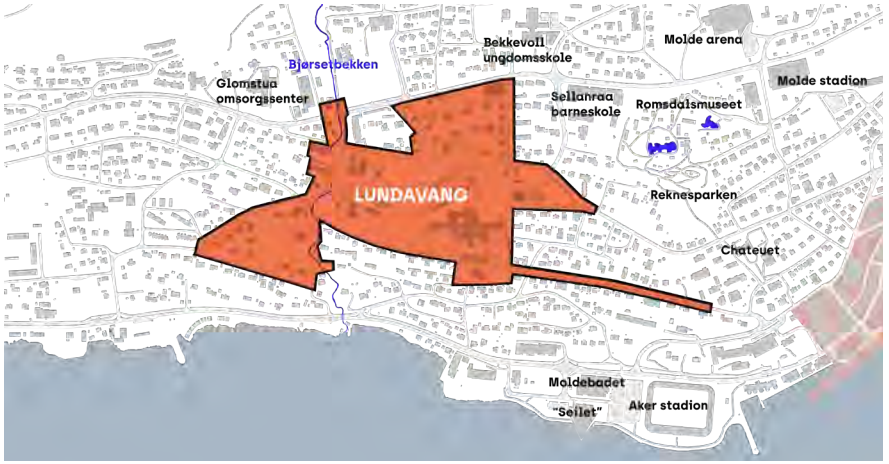
Del 2:
Analyser - Planområdet

Overordnet

Planområdet

Sosiokulturell stedsanalyse

2.1 Arealbruk og økologi
2.2 Byliv og arkitektur
2.3 Mobilitet og transport
2.4 Ressurser og energi



Lundavang med foreløpig avgrensning av planområdet sett i sammenheng med omkringliggende områder. Omkringliggende området blir videre kalt influsensområdet. Hele influensområdet er analysert i denne delen som omhandler planområdet.

2.1 Arealbruk og økologi

2.1.1 Topografi og utsyn
2.1.2 Vei- og bebyggelsesstruktur
2.1.3 Vegetasjon
2.1.4 Vann
2.1.5 Eiendomsstruktur

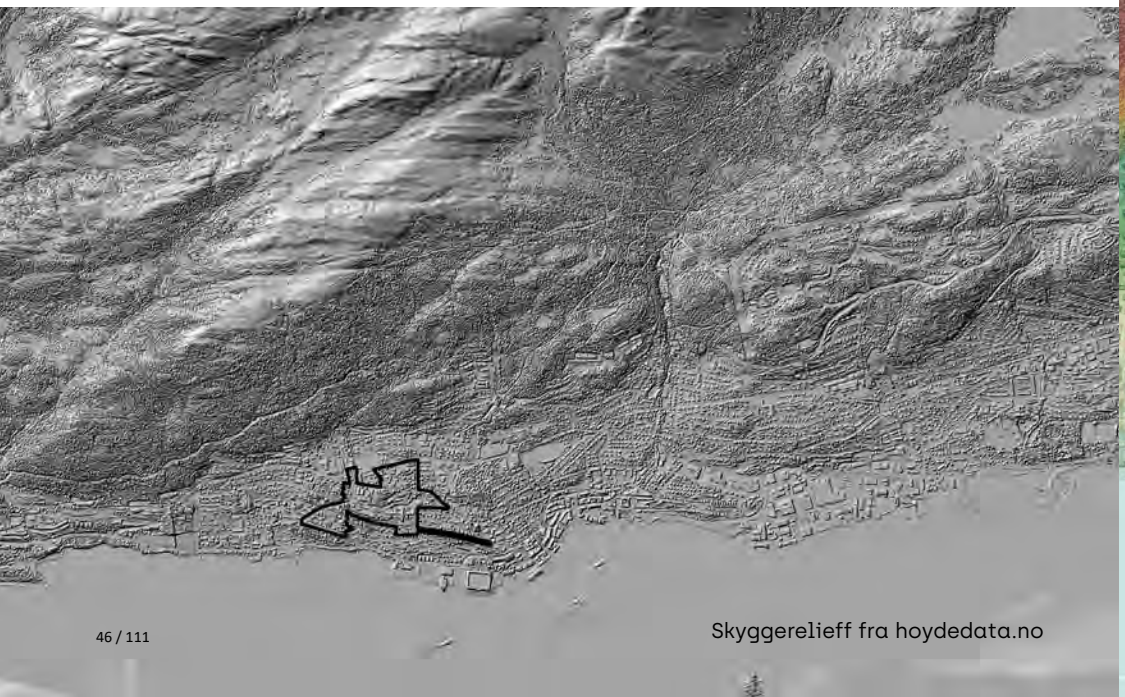
2.1.1 Topografi og utsyn

Fjellformasjonene nord for Moldes bebyggelse danner forsenkninger og daler som overordnet er orientert nordøst-sørvest. Fjellet danner en bratt, sørhellende rygg som rammer inn og skaper en romlig avgrensning av planområdet. Den markante topografien bidrar også til å skape et tydelig landskapsrom med Moldefjorden som gulv.

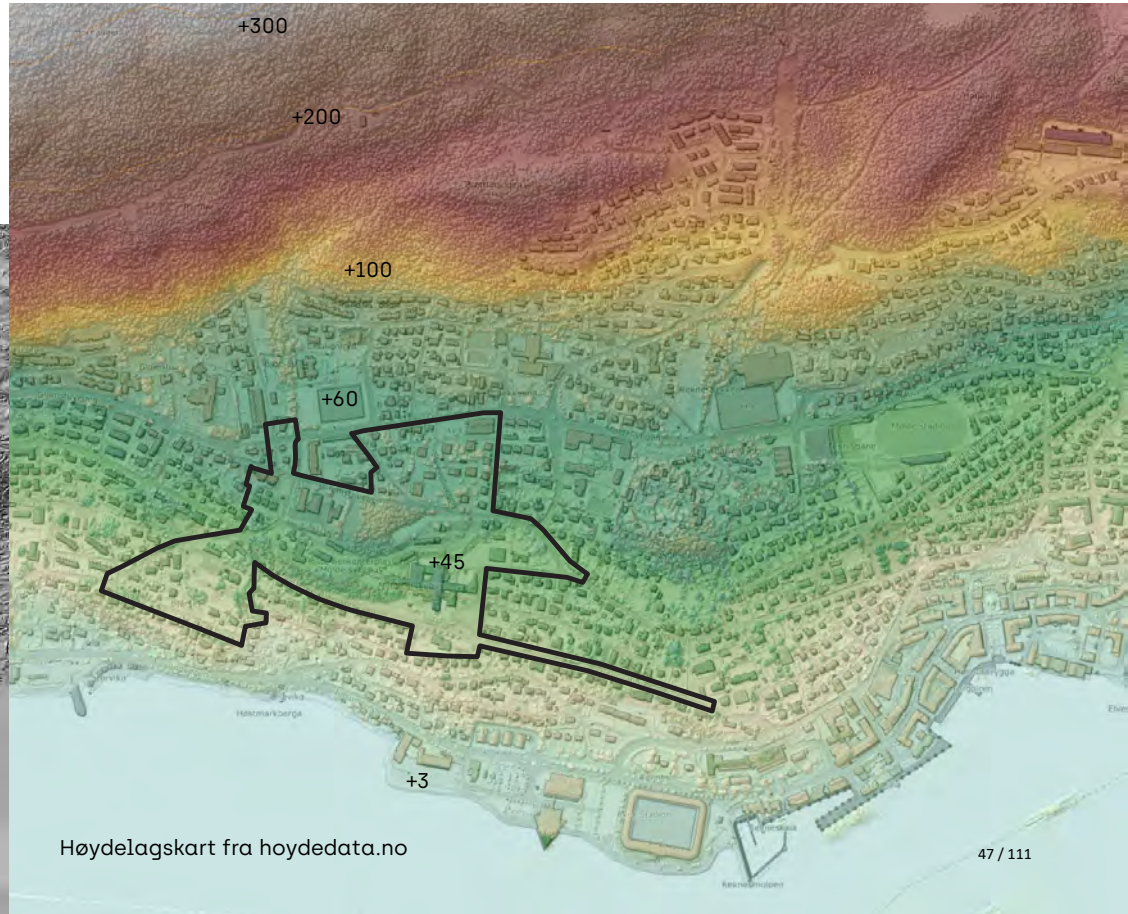
Byens bebyggelse ligger på en brem mellom Moldefjorden i sør og fjellområdene i nord. Dette beltet har store flater og terrasser, og fremstår som relativt flatt sammenliknet med ryggen i nord. Likevel oppfattes Lundavang, som ligger på denne bremmen, å ha en tydelig helning mot fjorden. Fallet er også helt reelt med en høydeforskjell på omkring 100 meter fra fjorden og opp til skogkanten.

Det er stor høydeforskjell i området og mange bratte skråninger og bakker. Flere store flotte trær begrenser muligheten for endring av terrenget dersom disse skal bevares.

Overordnet faller terrenget markant fra nord til sør, men det er flater og flere store hyller i skråningen som blant annet benyttes til parkering og logistikk som her i vestenden av Parkvegen.



Skyggerelieff fra hoydedata.no



Høydelagskart fra hoydedata.no

Gløtt mot fjorden fra Sagvegen

Utsyn mellom bebyggelse langs Bjørnstjerne Bjørnsons veg.

Utsyn fra Glomstuvegen (Google Streetview)

Terrengformen gir flott utsyn mot Romsdalsalpene og fjorden. Noen steder danner bebyggelse og vegetasjon stedvis visuelle barrierer.

Planområdet har en høydeforskjell på vel 60 meter med høyeste punkt langs Moldelivegen.

Høydeforskjellene fører til dominerende langsgående strukturer og bevegelseslinjer. Det er får få tverrgående elementer og gode bevegelseslinjer på tvers.

Kartet viser viktige visuelle barrierer og at det er utsyn mot fjorden fra veldig mange steder i planområdet.

2.1.2 Vei- og bebyggelsesstrukturer

Landskapsformen har vært strukturerende for utviklingen av området, med markante vei- og bebyggelsesstrukturer som følger terrenget i øst-vestlig retning.

Moldelivegen, Glomstuvegen/ Parkvegen, Bjørnstjerne Bjørnsons veg og Julsundsvegen er viktige veier som underbygger den øst-vestlige retningen i området.

Det ligger også flere flater i området som hyller i terrenget.

Bebyggelsesstrukturen består hovedsaklig av sykehusbygget og institusjonsbygg som støtter opp om sykehusdriften. Nord i planområdet ligger sykehusleilighetene som punkthus i det grønne. Rundt sykehuset og planområdet ligger det store felt med eneboliger og småbygg. Bebyggelsen ligger ofte orientert i øst-vestlig retning, altså med bredsiden mot sør, og underbygger den øst-vestlige retningen i området. Sykehuset med sin korsform bryter delvis med dette mønsteret, og det gjør at det skiller seg ut.

Sykehuset skiller seg ut ved at de største fløyene ligger i nord-sør-retning, på tvers av landskapsretningen i området. Bilde fra Google Streetview

Viktige veistrukturerer som underbygger retningen i området

2.1.3 Vegetasjon

Lundavang har to relativt store sammenhengende felt med vegetasjon. Området mellom helikopterlandingsplassen og Glomstuveien (1) har store trær og skogsbunn som har stor verdi. Mellom Sagveien og sykehuset, nord for Bjørnstjerne Bjørnsons veg (2), ligger et belte med høy og tett vegetasjon som har stedvis krattpreg. Omkring sykehuset er det store plenflater med buskfelt og enkelte store, frittstående trær. Omkring lavblokkene er det enkel parkmessig opparbeidelse med plenflater, enkelte buskfelt og store trær.

Det er generelt mye vegetasjon i området og mange store trær, men grøntanlegget mangler en tydelig struktur og sammenheng, særlig mellom marka og fjorden.

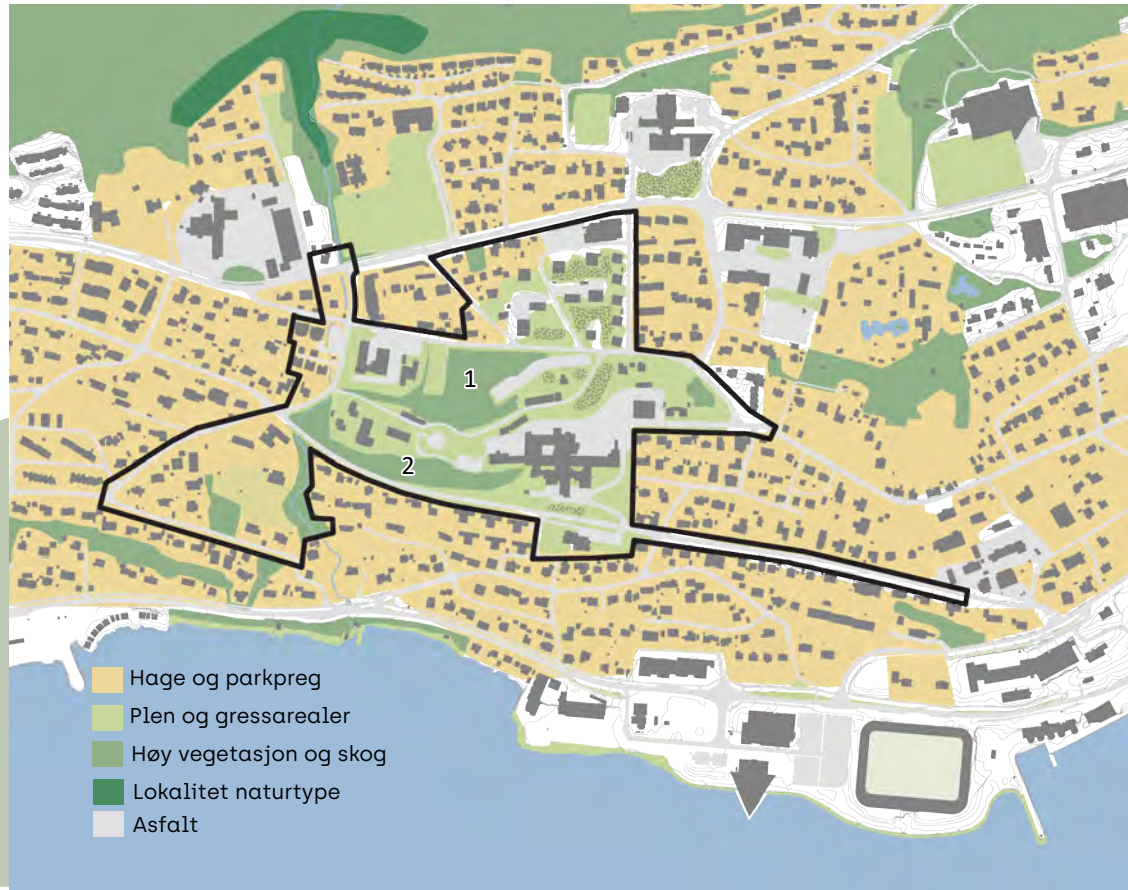
Naturmangfold
Det er ingen kartlagte naturkvaliteter innenfor planområdet. I kilen på Bjørset, som leder opp mot åsen i nord, finnes imidlertid lokalt viktig naturtype - Artsrik veikant.

Store trær og enkelt parkmessig opparbeidet område omkring de lave boligblokkene mellom Glomstuvegen og Moldelivegen.

Store plenflater med enkelte store trær i stedvis bratt terreng omkring sykehuset.

Åpne gressplener og tett krattskog over Bjørnstjerne Bjørnsons veg.

Mellom Glomstuvegen og helikopterlandingsplassen er det et område med skogspreg. Et felt er ryddet for innkjøring til landingsplassen.



2.1.4 Vann

Bjørsetelva er en gjennomgående grønn streng mellom marka og fjorden. Flere steder er den imidlertid knapt synlig og lite tilgjengelig, eller har veldig liten plass.

Det er generelt fall mot fjorden som sikrer overordnet avrenning av overflatevann.

Bjørsetelva er registret som aktsomhetområde for flomsone. NVE har utarbeidet aktomhetskart for flomsoner på oversiktsnivå, det er basert på metode og kan ikke brukes i reguleringsplanarbeid alene. Det betyr at arealene innenfor området kan være utsatt for flomfare.

1 Blomstervegen: Grå forbindelse fra Moldelivegen og opp i marka.

2 Bjørsetelva oppstrøms fra Moldelivegen.

3 Forbindelse i forlengelsen av Blomstervegen.

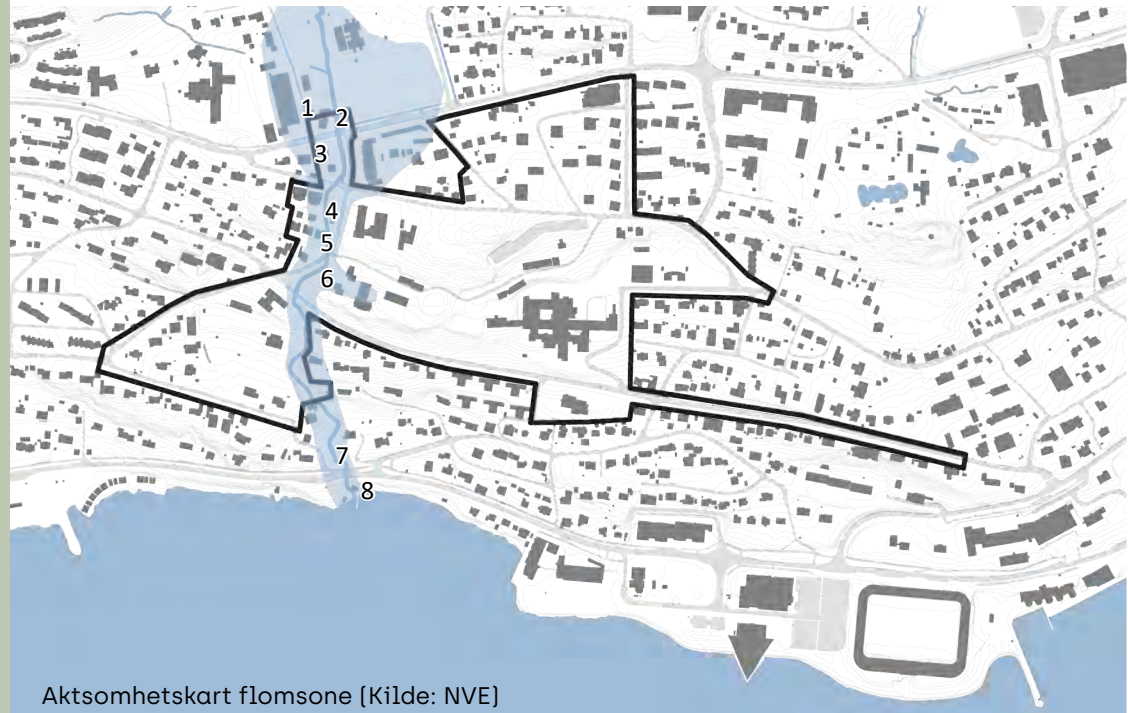
4 Parkering mellom Sagveien og Bjørsetelva.

5 Bekken kanaliseres og føres under Sagveien.

6 Bekken er lite synlig i krattskogen i kilen mellom Sagveien og Bjørnstjerne Bjørnsons veg.

7 Bekken går gjennom private hager før den ledes i kulvert under Julsundvegen.

8 Utløp i Lillevika.

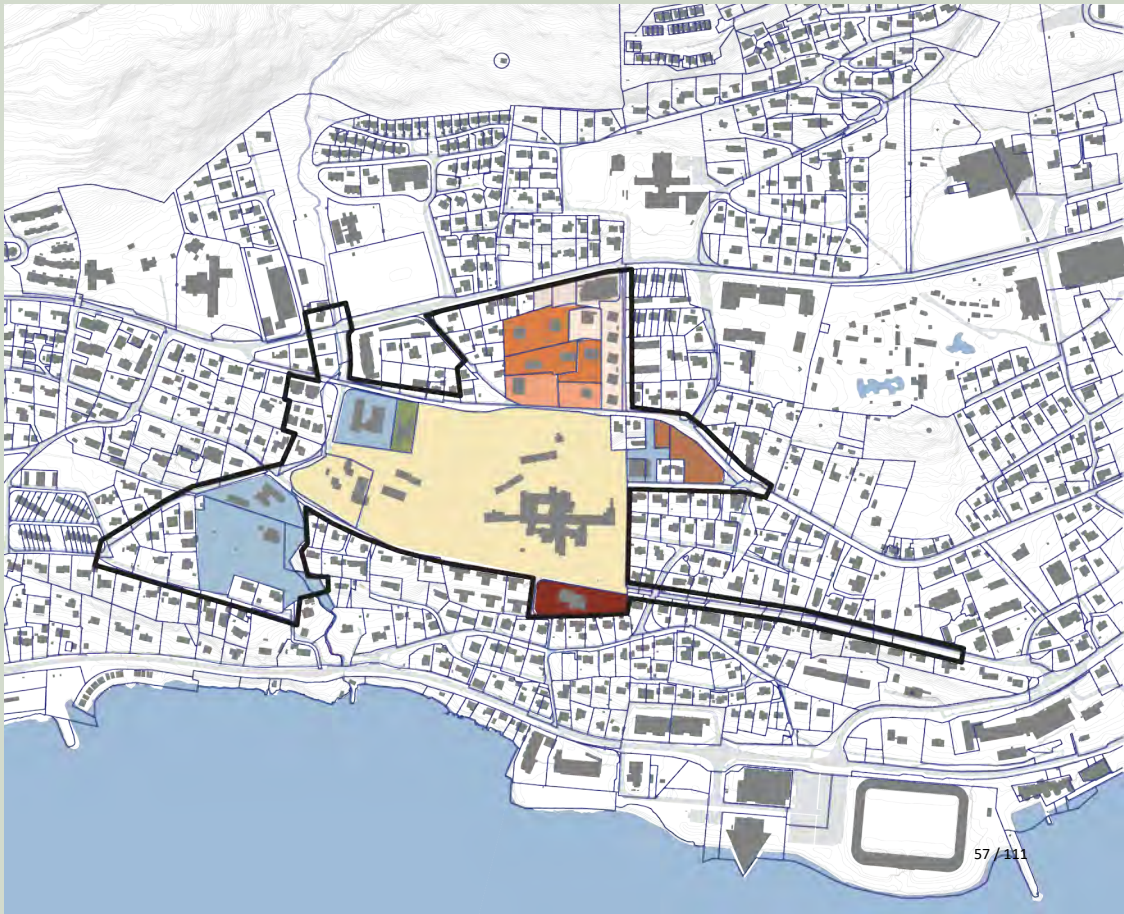


Aktsomhetskart flomsone (Kilde: NVE)

2.1.5 Eiendomsstruktur

Planområdet er i både offentlig og privat eie. Den største eiendommen er selve sykehustomten som eies av Helse Møre og Romsdal HF (gul), og planlegges solgt. Molde kommune har flere tomter på Bjørset i vest som rommer blant annet barnehage og sykepleierhøgskolen (blå), samt veier i området. Studentsamskipnaden i Molde (SiM) er eier av studentboligene (grønn).

Det er ulike private eiendomsutviklingsselskaper i området (rødtoner). Disse vil være viktige aktørerer i den viderere utviklingen. Flere steder i planområdets randsone ligger eienedommer med småhus som eies av privatpersoner.



2.2 Byliv og arkitektur

2.2.1 Typologier og funksjoner
2.2.2 Kulturminner
2.2.3 Aktiviteter og møteplasser
2.2.4 Karakteristiske elementer og kvaliteter

2.2.1 Typologi og funksjoner

Eneboliger
Rundt planområdet er eneboliger den mest representerte typologien. Eneboligene ligger stort sett på rekker med bredsiden ut mot syd. Boligene er typisk plassert på nordsiden av tomta, med store hager mot sør. De fleste eneboligene har saltak eller valmet tak tekket med svart, grå eller rød takstein, og er kledd i trepanel malt i ulike farger. Eneboligene er i 1-3 etasjer, ofte med delvis nedgravd sokkeletasje som tar opp det fallende terrenget. Mange av boligene har sydvendte verandaer. Stilen er typisk for boligfelt utbygd på 50- og 60-tallet. Det er enkelte eneboliger og tilbygg av nyere dato med mer modernistisk stil, med flate tak og store vindusflater.

Leilighetsbygg og rekkehus
Leilighetsbyggene på Lundavang er stort sett mindre punktbygg. Innenfor planområdet er det et felt med leilighetsbygg nord for sykehuset, "Stuevollen". Disse var tidligere boliger for sykehusansatte. Byggene er organisert som punkthus i et større felles grøntanlegg. Innenfor planområdet ligger også SiM sine studentboliger, øst for sykepleierskolen, og et nybygd leilighetsbygg vest for sykepleierskolen.

Rett sør for sykehuset ligger Lundabo borettslag fra 1968, som består av seks bygg med 8 leiligheter. Boligene ble initiert av 15 sykesøstre som ønsket boliger de kunne bo i etter at de gikk av med pensjon.

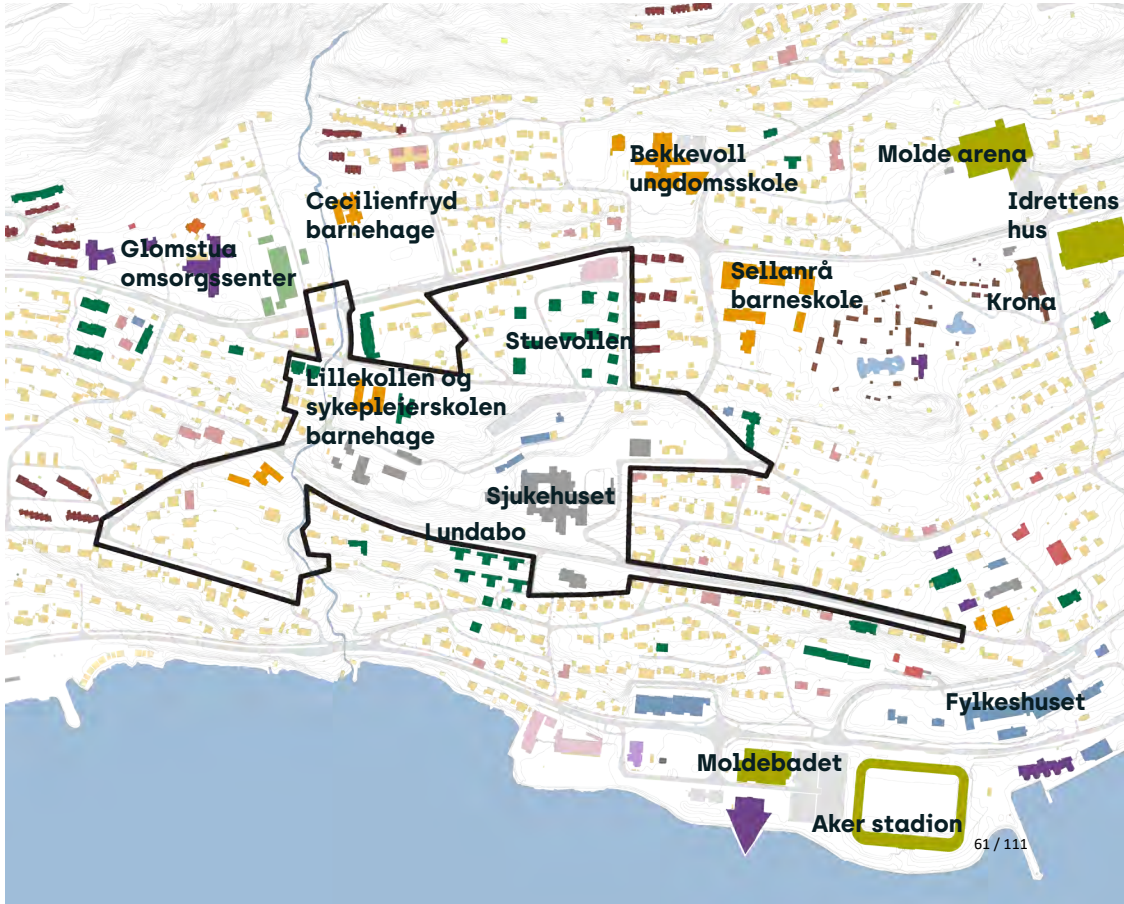
Utenfor planområdet er det også flere leilihgetsbygg, rekkehus og flermannsboliger. En del av disse har et mer moderne uttrykk med flate tak og påhengte balkonger. De er tilpasset den omkringliggende eneboligbebyggelsen ved at de sjelden går over tre etasjer, og ligger som relativt små bygninger på rekker langs kjørevegene. Flere av disse har ikke tilpasset seg det skrående terrenget, men heller planert og sprengt.

Barnehager
Lillekollen barnehage ligger innenfor planområdet. De gamle byggene er revet og det bygges ny barnehage som skal ferdigstilles i 2023. Hovedbygget blir i to etasjer med saltak. Nord for planområdet ligger Cecilienfryd barnehage.

- Eneboliger
- Leilighetsbygg
- Rekkehus
- Flermannsbolig
- Idrett
- Kontor
- Skoler og barnehager
- Kultur
- Hotell
- Bensinstasjon
- Museum
- Detaljhandel
- Bolig og næring

Skoler, idrettsanlegg og museer langs Moldelivegen
Langs Moldelivegen i nord ligger flere store bygningsanlegg som perler på en snor. Her finner en Bekkevoll ungdomsskole, totalrenovert i 2010, og Sellanrå barneskole fra 2018. Begge har et moderne uttrykk.

Museumsbygget "Krona" fra 2017 er en del av Romsdalsmuseet. Det har en særegen trearkitektur med spisse takformer inspirert av Romsdalsalpene. "Idrettens hus" åpnet i 2020, og ligger tvers over gaten for Krona. Det er et moderne idrettsbygg i massivtre med flerbrukshaller. Nord for dette ligger Molde arena, med naturfarget trepanel. Lengst vest ligger Glomstua Omsorgssenter fra 1970, ombygget i 1993, med tre fløyer, i 2-3 etasjer. Fasaden har horisontale vindusbånd og en liggende, beiset trekledning.



Næring og idrett langs Moldefjorden
Det ligger et bånd med store bygg for i hovedsak næring og idrett langs Julsundvegen i sør, i forlengelsen av sentrum. Bygningene ligger forholdsvis spredt på en landfylling fra 90-tallet, hvor flatene domineres av asfalt, bilparkering og gressplen. Flere av byggene (Aker stadion, hotellet "Seilet", Moldebadet) kjennetegnes av moderne uttrykk med store glassflater, skrå yttervegger og grå platekledninger. Lengst øst på kartet ligger Fylkeshuset, et større kontorbygg i 7 etasjer bygget på 70- og 80-tallet.

Sykehusbygget
Sykehusets opprinnelige hovedkompleks er fra 1960. Det er sammensatt av smale lamellvolumer som i plan danner en korsform med fire hovedfløyer, og mindre volumer tilknyttet fløyene. Hovedinngangen er mellom nord- og østfløyen.

De eldste fløyene fra 60-tallet har en relativt uniform estetikk. De har lysegrønne pussede fasader, kvadratiske vinduer i et enkelt repeterende mønster og med hvit innramming, og takene er flate. Tilbyggene er mer varierte, både i fasademateriale (sinusplater, rød shingel) og vindusformater.

Nord for hovedbygget ligger to frittliggende brakkebygg med saltak i to etasjer. Det ene er tilknyttet hovedbygget med en bro. Vest for helikopterlandingsplassen ligger to mindre lager/garasjebygg med saltak.

Lengst vest ligger Sagbakken barne- og ungdomsavdeling som en bygningsklynge fra tidlig 70-tall.

Apoteket
Dette er en enkel næringspaviljong i én etasje nordøst for sykehuset, langs Parkvegen. Det har flatt tak, fasade av betongelementer med forholdsvis store glassflater, og et grønt, båndtekket gesimsbånd som krager ut over ytterveggen rundt hele bygget.

Fotograf Birkeland/ Romsdalsmuseets fotoarkiv.

Fotograf Birkeland/ Romsdalsmuseets fotoarkiv.

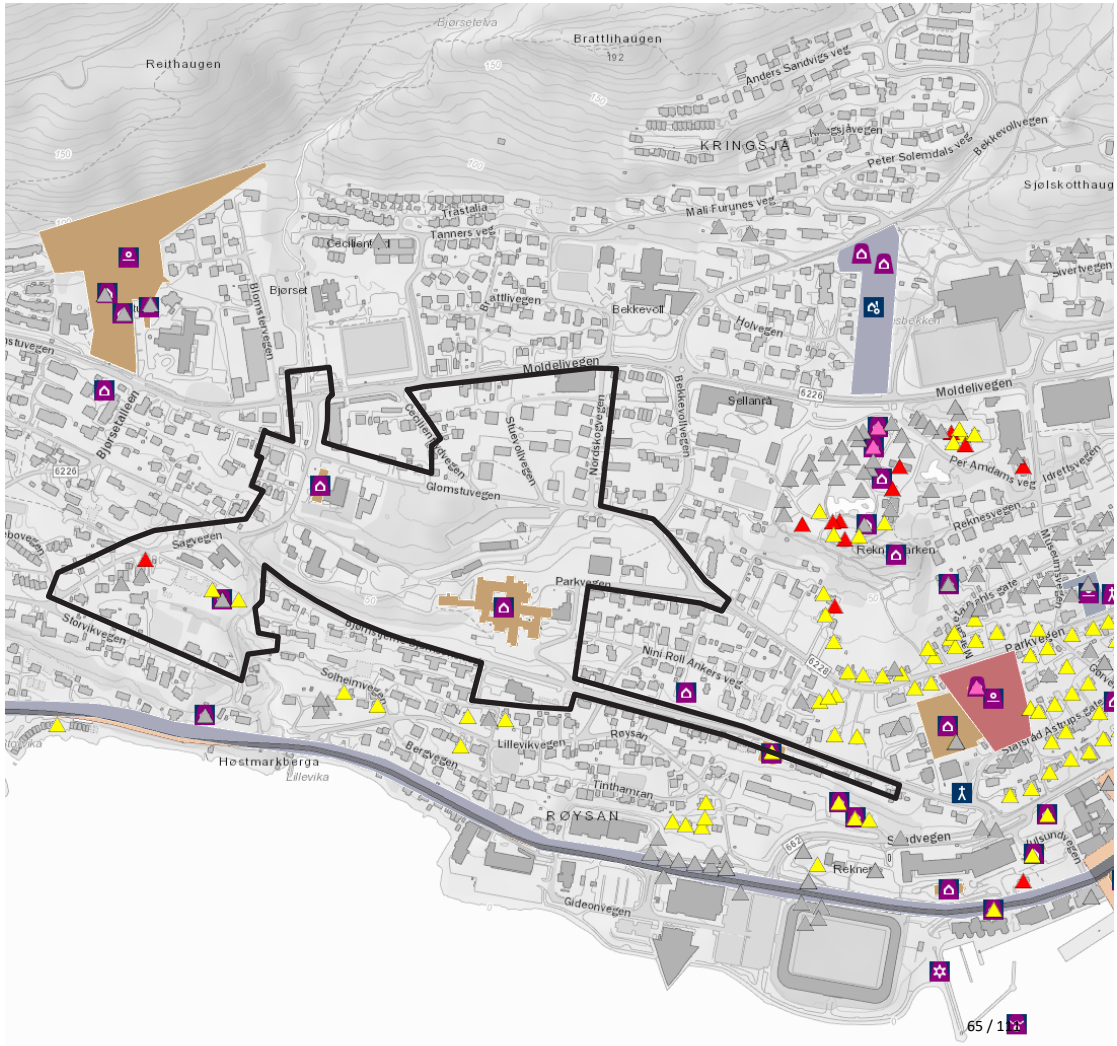
2.2.2 Kulturminner

Det er flere kulturminner på Lundavang. Innenfor planområdet ligger Sykehuset med medium lokal verdi, Sykepleierhøgskolen høy lokal verdi og Bjørsito medium lokal verdi, alle vurdert i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljø 2021-2025.

I sør, langs med fjorden, ligger Julsundvegen. Traseen er en del av Den Trondhjemske postveg og et teknisk/industrielt kulturminne som er regionalt verneverdig.

1) Sjukepleierhøgskolen ble etablert i 1958 etter initiativ fra Nasjonalforeninga for folkehelse. Bygget er tegnet av arkitekt Ivar Bjordal.

2) Bjørsito, Bolighus i to etasjer i nyklassisistisk stil. Var hovedbygning på Bjørset gård. Kommunalt verneverdig.



2.2.3 Møteplasser og aktiviteter

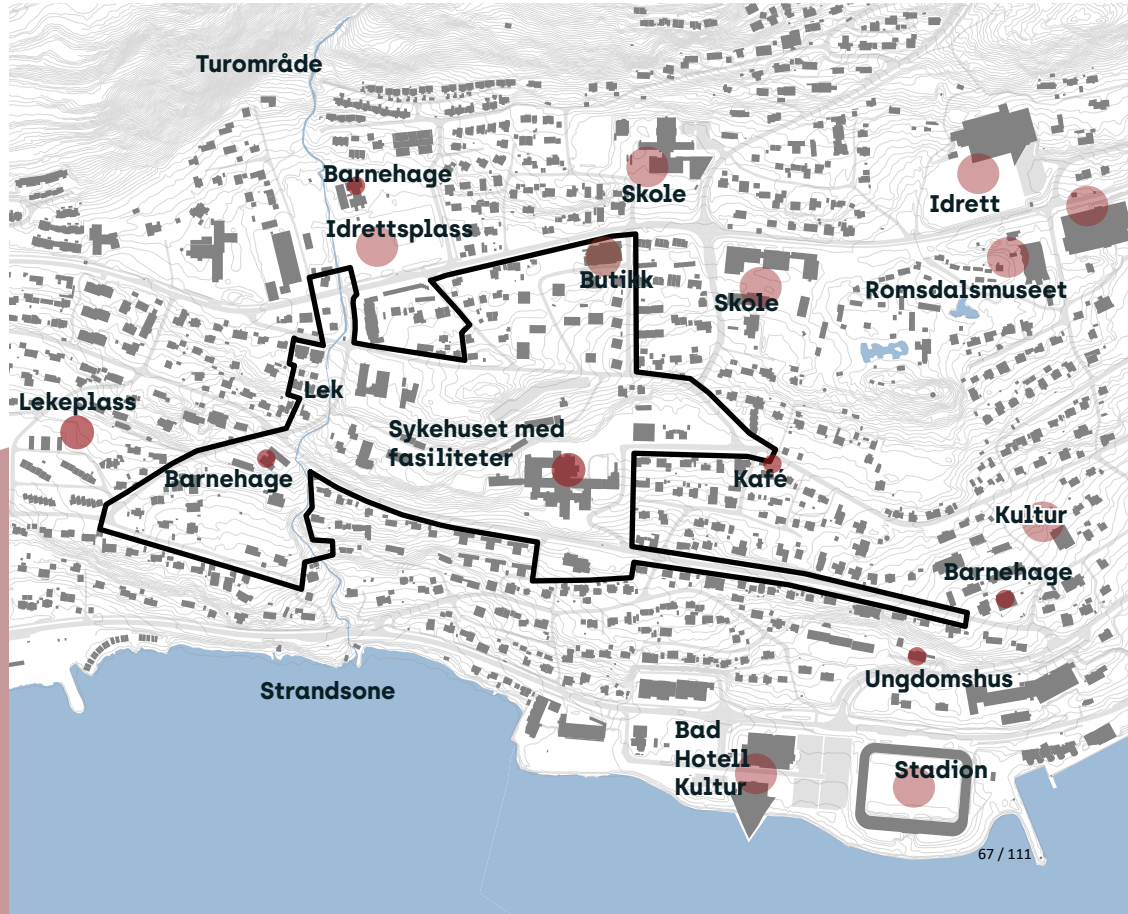
Aktiviteter utendørs
Det er mange utendørsfunksjoner i og omkring planområdet knyttet til idrett og lek. Funksjonene handler om aktivitet i tilrettelagte anlegg og fri lek i naturområder. Reknesparken gir mulighet for også annen rekreasjon. Det er svært gode turmuligheter i marka i nord. I tillegg gir nærheten til sjøen i sør anledning til å bade eller annen aktivitet ved eller i vann, men Lillevika og omgivelsene er ikke spesielt tilrettelagt.

Møteplasser
Møteplassen innenfor planområdet i dag er knyttet til sykehuset. Barnehagene i området fungerer også til en viss grad som møteplasser. Når sykehuset avvikles, vil møteplassene ligge utenfor planområdet i tilnytning til skoler, idrettsplasser, museet og en café langs Parkvegen. Dagligvarebutikken helt nord i planområdet er også en møteplass.

Det er store friluftsområder i nær beliggenhet til planområdet. Også innenfor planområdet er det flere kartlagte områder som har verdi som friluftsområder. I tillegg gir fjorden og strandsonen mulighet for ulik aktivitet i og på vann.

Kafé i Parkvegen

Lekeareal sør for Bjørsito/Lillekollen barnehage



2.2.4 Karakteristiske elementer og kvaliteter

Sykepleierhøgskolen er en karakteristisk bygning.

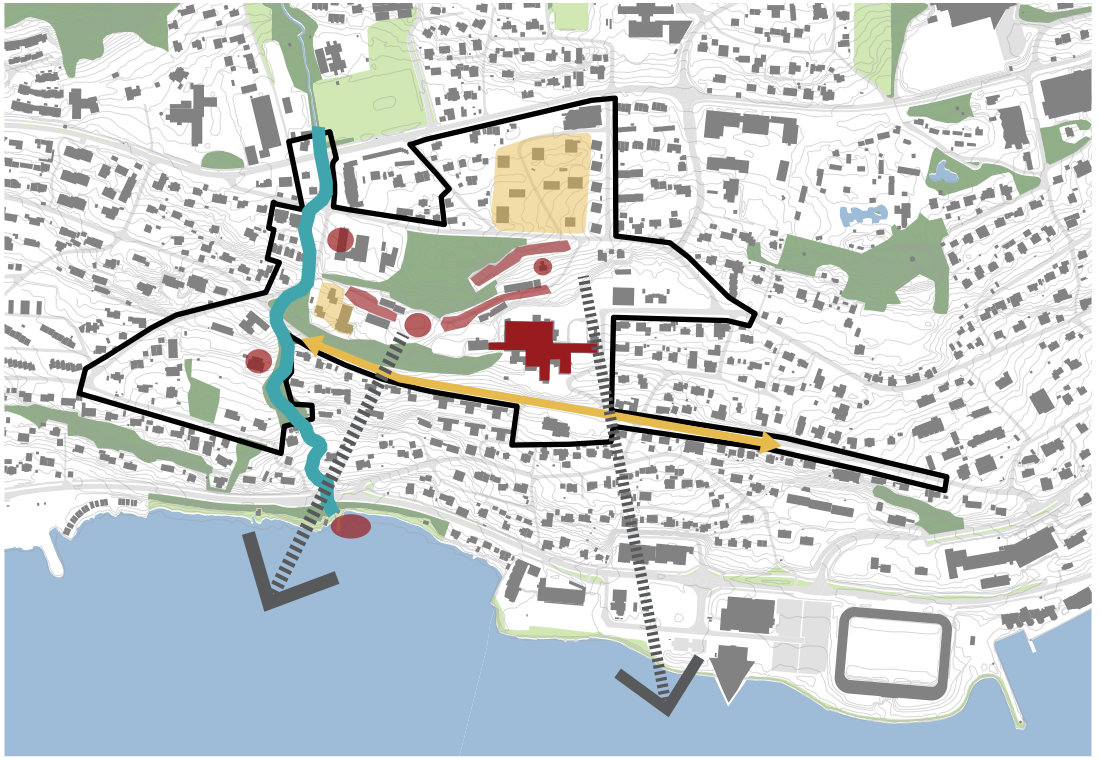
Lav paviljongbebyggelse omgitt av både flotte trær og kratt i hellende terreng.

Eldre hus bryter med den generelle skalaen og formen på sykehusområdet og bidrar positivt til variasjon.

Dagligvarebutikk og parkeringsflate helt nord i planområdet.

Helikopterlandingsplassen med karakteristisk rund form ligger høyt og fritt.

Store langsgående hyller i terrenget er asfalterte og benyttes til parkering. Brakkebebyggelse av ulik kvalitet.



Utløpet til Bjørsetelva er Lillevika. Det er også brukt som badeplass.

Et skogspreget område som er verdifullt for rekreasjon og lek og gir et fint visuelt bidrag i området.

2.2.4 Karakteristiske elementer og kvaliteter

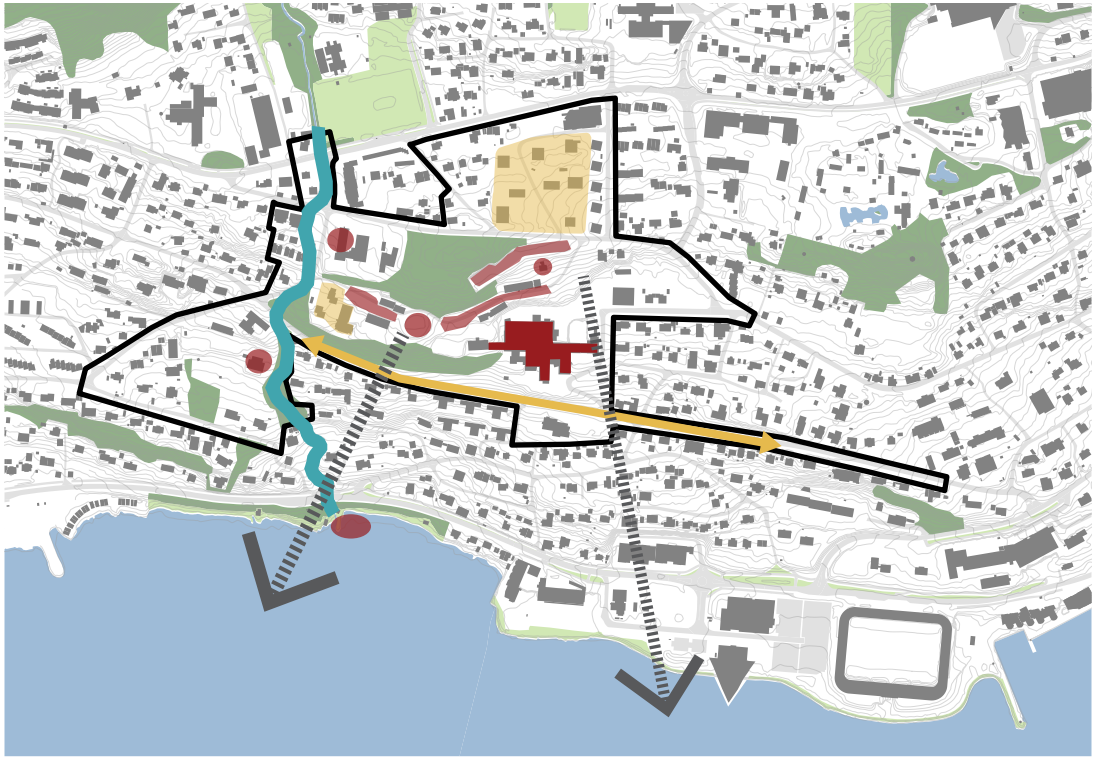
Bjørsito er et karakterisisk enkeltbygg som benyttes til barnehage i dag.

Det er store utflytende asfalterte flater på sykehusområdet.

Bjørnstjerne Bjørnsons veg er en typisk langsgående struktur gjennom området. Sykehuset er et landemerke.

På flaten nord for Glomstuvegen ligger relativt lave punkthus omgitt av gress og store trær.

Sykehuset er omgitt av et grønt tresjikt. Belter med parkering ligger på hyller i det skrånende terrenget.



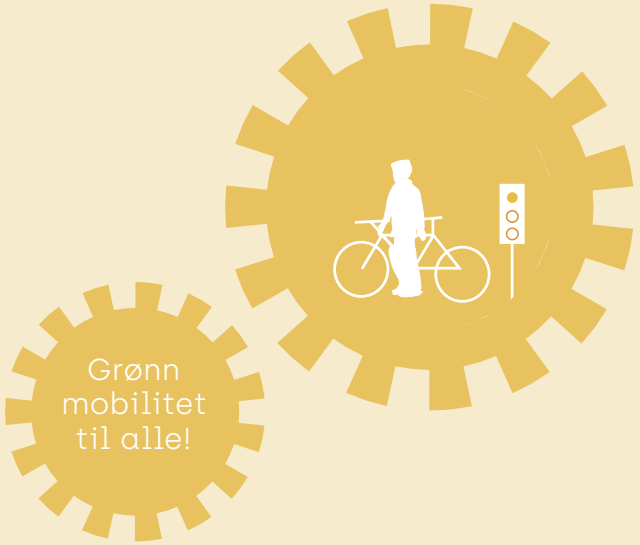
Skrånende, parkmessig opparbeidede flater omkring sykehuset har både store trær og fint utsyn mot fjorden.

Bjørsetelva renner gjennom hele området, i hovedsak i et smalt, kanalisert løp.

Deler av sykehusbebyggelsen er broket og av lite bestandig karakter.

2.3 Mobilitet og transport

2.3.1 Trafikk, fartsgrenser og ulykker
2.3.2 Bilparkering
2.3.3 Kollektivtransport
2.3.4 Fotgjengere
2.4.5 Sykkel



2.3.1 Trafikk, fartsgrenser og ulykker

Trafikk
Det er registret generelt lav trafikkmengde rundt planområdet. Trafikken består hovedsaklig av private kjøretøy til og fra arbeid. Kun 5% er registret som tyngre kjøretøy. I tabellen under vises trafikkmengde samt andel tyngre kjøretøy over veiene rundt planområdet.

Trafikkulykker
Det er registrert 19 trafikkulykker i planområdet mellom 1987 og 2021. I 8 av ulykkene er ulike typer kjøretøy involvert, i 7 av ulykkene er syklister involvert, og i 4 av ulykkene er fotgjengere involvert.

Veg	Trafikkmengde ÅDT*	Tunge kjøretøy
Parkvegen	3200	5 %
Glomstuvegen	2450	5 %
Moldelivegen	3000	5 %
Bjørsetalleen	1700	8 %
Julsundvegen	7000	8 %

*ÅDT funnet på vegdata.no

2.3.2 Bilparkering

Området fremstår bilbasert med rikelig antall parkeringsplasser for biler. Bestemmelsene i kommunedelplanens arealdel stiller minimumskrav til parkeringsplasser ved boliger, og maksimumskrav ved annen bebyggelse/formål.

- Per i dag ca. 330 p-plasser ved sykehuset, ca. 40 ved Sagbakken, ca. 30 ved Sykepleierskolen/SiM.
- Planområdet er definert innenfor Indre byområde (de andre er Sentrum og Øvrige områder).
- Det er krav til andel som skal ha lademulighet.
- Det er krav til 5% andel plasser med UU-standard i felles og offentlige parkeringsanlegg.

Parkeringsplasser ved sykehuset

Kart som viser parkeringsplasser for bil innenfor planområdet.

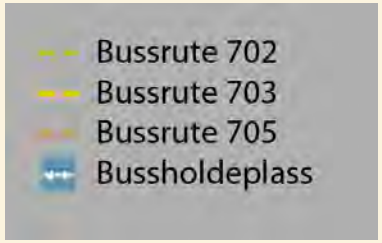
2.3.3 Kollektivtransport

Kommunen har en norm for utforming av kollektivholdeplasser fra 2012. Normen angir blant annet at det ved fartsgrenser lavere enn 50 km/t kan etableres holdeplass ved vegkant med leskur og/eller sittebenk. Holdeplasser innenfor planområdet følger i liten grad normen, og det mangler i mange tilfeller fortau og akseptabel adkomst.

Bussrutene 702 og 703 går i en pendel mellom Hatleli i vest og Nordbyen skole i øst, via trafikkterminalen i sentrum. 702 har avganger fra sykehuset mot sentrum hver time mellom 07.00 og 23.00. 703 går hyppigere, med avganger hver halvtime mellom 05.30 og 09.30 på hverdager, samt på ettermiddagen på skoledager.

Bussrute 705 går i en sløyfe fra trafikkterminalen i sentrum, østover til Roseby og Molde VGS, og så vestover til Glomstua og sykehuset, før den vender tilbake til sentrum. 705 har avganger fra sykehuset mot sentrum hver time på hverdager mellom 08.00 og 17.00, og mellom 10-00 og 15.00 på lørdager.

Glomstuvegen holdeplass



Bussruter og bussholdeplasser

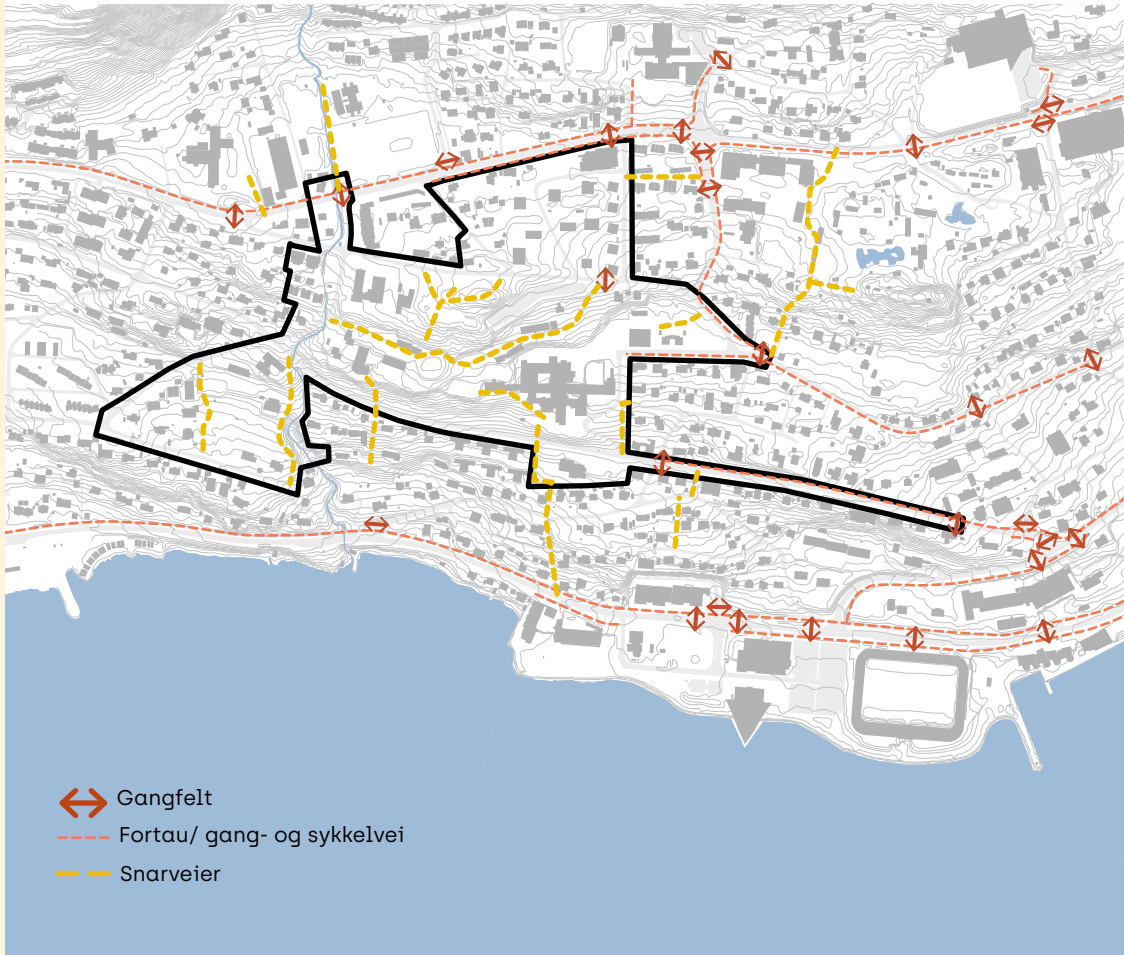
2.3.4 Fotgjengere

Det er relativt lite tilrettelegging for fotgjengere i planområdet, med unntak av noen strekninger med fortau og enkelte gangfelt. Det er imidlertid et rikt vegnett, supplert med turveger/ snarveger, som knytter Lundavang sammen med omgivelsene.

Det er begrenset forbindelse fra Julsundvegen og ned til Lillevika, og ingen tilrettelagt kryssing over veien.

Snarveier opp fra Bjørnstjerne Bjørnsons veg.

Strekning	Gangtid (estimert)	Avstand (ca.)
Sjukehuset - sentrum	15 min	1,3 km
Sjukehuset - Sellanrå skole	10 min	6-700 m
Sjukehuset - Bekkevoll skole	10 min	6-700 m
Sjukehuset - Høyskolen	20 min	1,6 km
Sjukehuset - Molde VGS	17 min	1,5 km
Sjukehuset - Moldebadet	10 min	1,0 km



2.3.5 Sykkel

Kartet til høyre viser at kommunens hovednett for gående og syklende i liten grad er opparbeidet innenfor området.

Bestemmelsene i kommunedelplanens arealdel stiller minimumskrav til sykkelparkering ved boliger og annen bebyggelse/ formål.

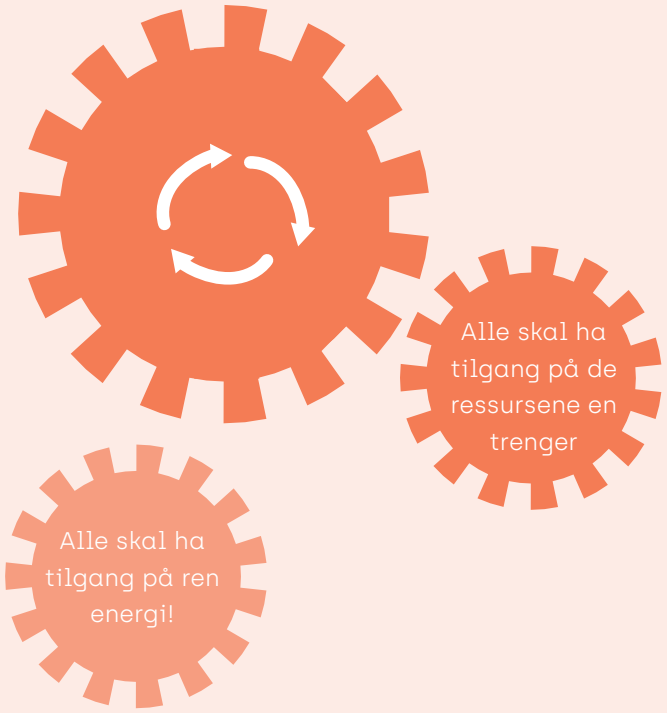
- Det er krav om at 40% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak ved offentlige bygg og institusjoner.

Enkelte veier er tilrettelagt med fortau/ gang- og sykkelvei. Mange veier mangler dette.

Det er generelt få sykkelstativer i området. Bildet viser sykkelstativer nord for sykehuset.

2.4 Ressurser og energi

2.4.1 Avfallshåndtering
2.4.2 Energikilder
2.4.3 Klima
2.4.4 Bevaring/ombruk



2.4.1 Avfallshåndtering

Status
Standard renovasjonsløsning i området for boliger og mindre enheter er søppeldunker for ulike sorteringer av avfall. Men det finnes også nedgravde løsninger eller bunntømte overflatecontainere, alt etter hvor mange som skal dele på løsningen.

Retningslinjer som gjelder i RIR sitt område:
https://www.rir.no/site/pages/load_pic.php?pic_id=1017

Figur: Eksempel på mobil mini-gjenbruksstasjon fra Oslo (https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/alle-gjenbruksstasjoner/).

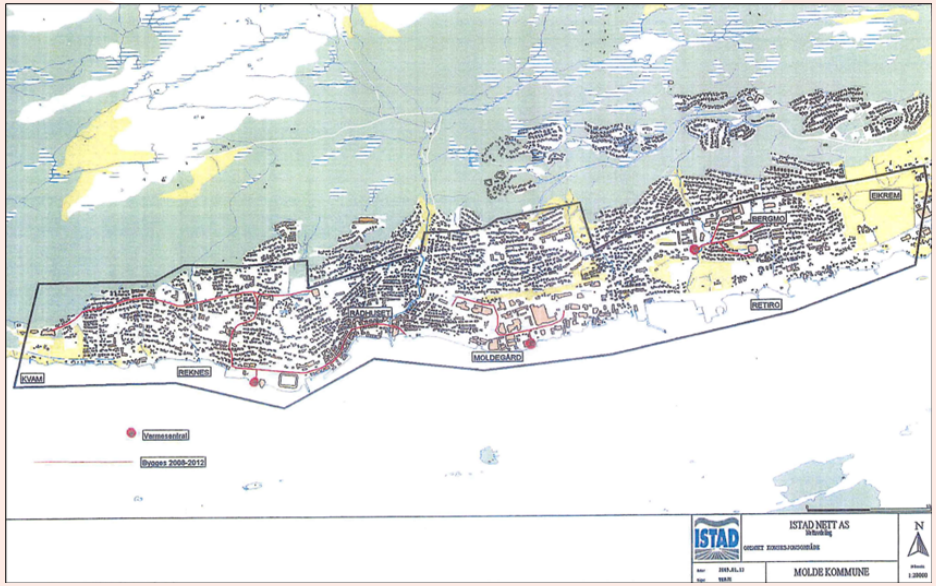
2.4.2 Energikilder

Fjernvarme
Det vurderes mulighet for å bygge en sjøvannspumpe i området med Seilet hotell som vil kunne forsyne området om det blir aktuelt. Beslutning om en utbygging vil bli tatt i løpet av høsten 2023.
Istad Kraft har konsesjon for fjernvarme i hele Molde sentrum.

Molde kommune har vedtatt tilknytningsplikt for denne.
Det har tidligere vært planer om å etablere fjernvarme i området.
I henhold til kartet nedenfor fra 2009, går det rør for fjernvarme som krysser området ved sykehuset.
Fjernvarmesentral ligger ved Seilet hotell.

Bergvarme
Istad Kraft har vurdert bergvarme som lite aktuelt i området.

Solenergi
Bruk av solenergi kan være aktuelt. Dette bør vurderes nærmere ut fra effekt, kostnader og levetid.



2.4.3 Klima

Status
De fleste tema som er aktuelle ved planleggingen av Lundavang berører klima- og miljøhensyn, og er en integrert del av hvordan det enkelte tema og helheten behandles.
Molde kommune jobber med temaplan klima og energi. Dette skal være en sektorovergripende, strategisk plan for hvordan redusere klimagassutslipp og energiforbruk i moldesamfunnet. Planen skal ha strategier for å redusere klimagassutslipp, og vise til kunnskapsgrunnlaget om klimagassutslipp og energiforbruk. Planen skal være gjeldende fra medio 2023 og vare til 2035.
Mål for reduksjon av klimagassutslipp:

* 2030: Moldesamfunnets direkte klimagassutslipp er redusert med 60% i forhold til 2009 – inkludert null direkte utslipp fra kommuneorganisasjonen
* 2050: Moldesamfunnets direkte utslipp er redusert med minst 95% i forhold til 2009.
* Moldesamfunnets årlige direkte utslipp reduseres jevnt mot 2030 (ref. lineær interpolering)

Ulike strategier for å nå målene er angitt i kommuneplanens samfunnsdel.
.

2.4.4 Bevaring / ombruk

Innenfor planområdet er det tre bygningsanlegg som vurderes for bevaring/ombruk. Multiconsult har utredet byggenes tilstand parallelt med arbeidet med stedsanalysen. Her gjengis kun noen hovedpunkter:

* De tre byggene som er vurdert er sykehusets hovedbygg (1960), sykepleierskolen (1958) og sykehusapoteket (1974).

* Det er gjennomgående god tilstand på fundamenter og bærekonstruksjoner. Skadene som er registrert er ikke kostbare å utbedre.

SYKEPLEIERSKOLEN
* Sykepleierskolen har dårlig til middels tilpasningsdyktighet, blant annet på grunn av lave etasjehøyder og bæresystem. Det egner seg best til boliger, hotell/ restaurant og mindre forretninger (frisør, kiosk). Det egner seg minst til forretningsbygg og skole/ sykehjem.
* For sykepleierskolen anbefales det videre utredning på grunn av antikvarisk/arkitektonisk verdi.

SYKEHUSET OG APOTEKET
* Sykehuset og apoteket har generelt bedre tilpasningsdyktighet. Sykehuset kan egne seg til boliger, hotell og restaurant, mindre forretninger, primærhelsetjenester og omsorgsboliger. Sykehuset egner seg minst til kjøpesenter, skole og sykehjem. Psykiatribyggene (tilbygg mot vest) kan egne seg som kontorer eller barnehage.

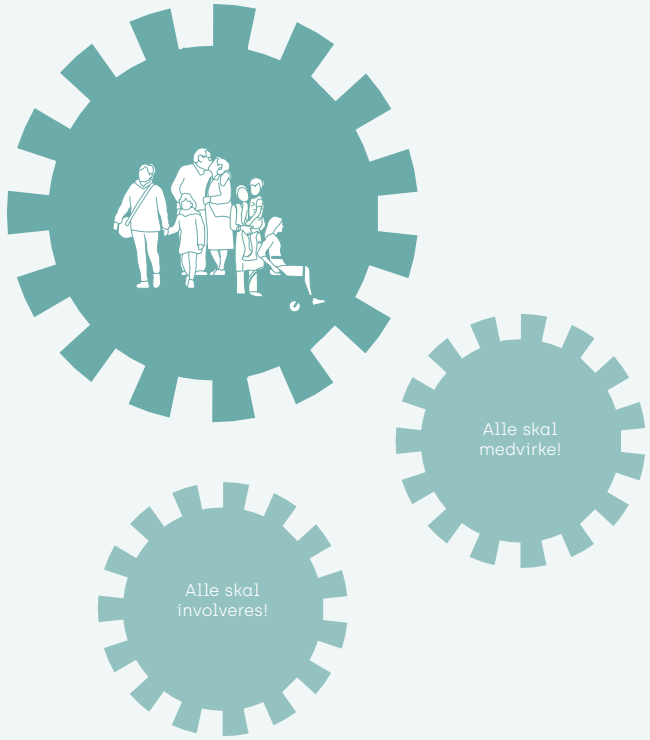
*Apotekbygget anbefales videreført med dagens bruk og formål: Kontorer, liten forretning (apotek, dagligvare) og primærhelse (legekontor, tannlege).

*For sykehuset og apoteket anbefales det videre utredning på grunn av god fleksibilitet og egnhethet for bruk i flere kategorier.

2.5 Mennesker og samfunn

Medvirkning

2.5.1 Nabolagsdagbok
2.5.2 Fokusgruppemøte
2.5.3 Interesseworkshop
2.5.4 Fremtidsworkshop



Tegn til forslum-ming + søppel-problem.

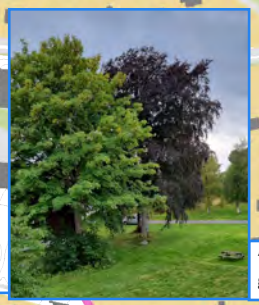
Dårlig vedlikehold

Marka lett tilgjengelig

Skole nært

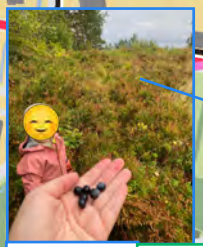
Butikk nært

Fritidsaktiviteter for barn – nært.



”Mange fine gamle trær.”

Farlig trafikk-situasjon – skarp sving. Igjengrodd, uoversiktlig.



”Ta vare på skogen!”

Opparbeide grøntarealer til park/opphold.

Mye parkering og biler.

Farlig trafikk-situasjon.

Sykehusdriften dominerer omr-ådet. Bygningen omtales som stygg.

Brukes til aking .

Apotek og kiosk: positivt – noe som brukes.

Mye ubrukt grøntareal.

Bratte bakker. Vanskelig for rullestol.

Langt strekke med fortauskant uten mulighet til å komme seg opp med rullestol.

Mye trafikk, høy fart. Lite/ingen fotgjenger-overganger for å komme seg til sjøen.

Burde være en grønn korridor langs elva.

”Mye biler i Lillevikvegen”.

”Ingen buss på søndager og etter 17.”

”Dette må bort!”

Fortetting. For enkelt å få dispensasjon. Går utover bl.a. lekeplasser. Ingen helhetlig plan.

Badeområdet kan utbedres.

Fint område for bading.

Negativt

Positivt

Potensiale

Kartet viser en oversikt over noen av innspillene som har kommet inn. Hovedsaklig fra oppgave 2 – ”Tanker om dagens Lundavang” og oppgave 3 –”Liker/ikke liker”.

Dagens situasjon

Trafikksituasjonen oppleves utrygg
- Stedvis smale veier med mye trafikk
- Uoversiktlig: høye hekker/gjengrodd
- "Det er dårlig skilting og manglende tiltak for å dempe fart."
- Dagpendling og besøk på sykehusområdet, samt trafikk fra Julsundvegen fremgår som hovedårsakene til at det er mye trafikk.
- Dårlig tilrettelegging for gående/syklende.

Beliggenheten er en stor kvalitet
- Lundavang er nært "alt" – marka, sjøen, sentrum, skole og barnehage, fritidsaktiviteter, dagligvare.
- Flott utsikt

Grøntområdene er viktig for folk
- Skogen har kvaliteter, selv om ikke så mange bruker den aktivt.
- "Luftig og grønt som gir liv for hele byen"

Sykehusdriften setter preg på området
- Mye trafikk inn/ut
- Dominerende sykehusbygg
- De fleste arealer er satt av til sykehusdriften
- Ikke naturlig å ta i bruk områdene til andre ting

Mangel på vedlikehold
- Folk liker ikke hvordan sykehusbygget ser ut.
- Tegn til forslumming på Stuevollen.

Kiosken og apoteket settes pris på av flere
- Kiosken er et stikk-innom-sted og et mål for f.eks. en tur.

Naboskapet er godt, men ikke veldig sosialt
- Mange bekjentskaper og relasjoner på kryss og tvers, spesielt blant de som har bodd en stund og/eller vokst opp i området.
- Flere savner lavterskel møteplasser og steder hvor man kan møte på naboer og slå av en prat.
- Alle har private hager.
- Noen opplever at det er vanskelig å bli kjent med nye folk.

Lite/ingen helhetsplan – fortettingen oppleves negativ
- Området rundt Lundavang oppleves som "glemt". Bygninger forfaller. Infrastruktur for mobilitet er utdatert.
- Fortetting tar lys og areal fra blant annet lek, og har lav estetisk kvalitet
- Mye dispensasjoner bidrar til dårlig kvalitet og manglende helhet.

Fremtid

Inkludering og mangfold i beboere
- Variert befolkning: bakgrunn, religion
- Ulike mennesketyper
- At nabolaget ønsker nye velkommen, samtidig som de nye tar aktiv del i nabolaget

Mangfold i boliger og arkitektur
- Både dyrt og rimelig
- Noe for unge, førstegangskjøpere, studenter
- Variert bebyggelse: ta videre småhusbebyggelsen inn i det nye
- Unngå kun kontorbygg som kan føre til døde områder på kveldstid

Lavterskel møteplasser og smånæring er ønskelig
- Kafé er et gjennomgående ønske, men også andre
- Aktiviteter for store og små: Lekeplasser og møtested for voksne i sammenheng. F.eks. trening/tuftepark
- Blanding mellom sosialt og mulighet for å trekke seg tilbake.

Trafikksikkerhet
- Tilrettelegging for myke trafikkanter – gående/syklende
- Trygghet for barn må ha høy prioritet

Miljø og klimavennlig
- Gjenbruksmaterialer
- Sedumtak
- Dyrking
- Ta vare på dyrelivet i skogen
- Mindre trafikk, tilrettelegging for bærekraftig mobilitet.
- Mer bussavganger

Blågrønt område
- Mange ønsker å videreføre Lundavangs kvaliteter som grøntområde, bevare det, og styrke forbindelse til sjøen.
- Park er savnet i Molde, og Lundavang kan tilføre dette
- Utbedre elva

Regulering
- Ha en helhetlig plan for området
- Vær streng på reguleringen som er vedtatt, ikke gi dispensasjoner

Kartet viser markeringer i kart som ble gjort av deltakerne under møtet, og ting som ble nevnt, men ikke tegnet inn der og da.

Dagens situasjon, positivt

Beliggenhet
- Forbindelsen opp til marka og ned til sjøen
- Sentralt, kort vei til mange viktige funksjoner
- Samtidig stille og fredelig
- Solnedgangen mot Otrøya: et fantastisk lys.

Tilbud
- Kiosken
- Nærbutikker: Rema1000 i Lillevika, Coop Mega Bekkevoll
- Apotek
- Plantasjen
- Fotballbane
- Barnehager, barneskole, ungdomsskole

Rekreasjon og natur
- Helikopterskogen brukes av barnehagen, nesten hver dag
- «Jeg visste heller ikke at det gikk an å bruke den før ungene mine fortalte at de hadde vært på tur der.»
- En forteller han har sovet i skogen.
- Høstmarksberga har en stor kvalitet. Noen mener Høstmarksberga burde være med i planområdet.
- Naturmangfold: rådyr i området.
- Aker på nedsida av sykehuset
- Plukker blomster med dattera mi på veg hjem

Arkitektur/landskap
- «Det er luft, det er småhusbebyggelse. Blokker er lave.»
- Ønsker at landskapet skal «spille førstefiolin»
- Området er vakkert – grønt.
- «Sykehuset: jeg liker litt det grønne, er liksom litt kult.»

Sosiale forhold
- «Barnehagen muntrer opp»
- «Det har vært en kjempefin plass å vokse opp for barna mine.»
- «En fin plass å bo.»
- Barnevennlig område

Mobilitet
- Går gjennom på vei til butikken

Dagens situasjon, negativt

Trafikk og ferdsel
- Mye utrygg ferdsel, spesielt for barn som går til skolen.
- Konflikt mellom skolevei og trafikk inn/ut av sykehuset.
- Skoleveg går gjennom private hager og veger
- Glomstuveien: utrygg, folk kjører fort, mørkt. Folk vil ikke sende barna sine der.
- Vanskelig å finne trygg rute fra Bjørset og opp til Sellanrå.
- Flere kryss (markert i kart) er utrygge.
- Sagvegen er smal og bratt. Noen biler kommer fort. Veien har ikke autovern ut mot elva.
- Lillevikvegen: «taxi-snarveg» i dag, passe på så den ikke blir en gjennomfartsåre
- Er lite gangfelt over Julsundvegen.
- Glomstuvegen er en hovedveg gjennom området, men burde ikke fungere som det.
- Mangler fortau.

Annen mobilitet
- Bussen går sjelden, kun 9-17 på hverdager

Sosiale forhold
- «Fra skolen sin side vises det en sørgelig mangel på møteplasser. De henger uten å ha noe å gjøre, de gjør hærverk.»
- «Alle har hver sin hage her, det er ingen kultur for å henge»

Elva
- Flomfare
- Mye søppel, folk hiver mye rart i elva

Arkitektur og landskap
- Fortetting: "høye firkanta grå klosser som popper opp overalt." Stjeler areal fra andre ting.
- Trærne sykehusskogen hindrer utsikt ned mot fjorden
- "Sykepleierskolen er et stygt bygg».
- Skogen er mørk, uten en grunn til å gå inn. Det er fin utsikt utover.
- Sykehuset er ikke vakkert
- Rotter ved/på Sykepleierskolen.

Byråkrati
- Har vært mange innspill på Sagvegen og på andre trafikkrelaterte ting tidligere, men kommunen har ikke respondert og/eller fulgt opp. Dårlig kommunikasjon.
- Kommunen klipper ikke en plen som de eier, naboene gjør det
- Noen har inntrykk av at kommunen skal lage fortau på flere av veiene, men at det ikke skjer noe.

Fremtid

Helhet
- Romsdalstun (spille på Møretun, gammelt tun)

Rekreasjon og grønt
- «Jeg støtter en form for friområde, at det blir et slags statement. At det SKAL være et friområde.»
- Molde trenger en park
- Skogen må tas vare på
- Kan tilrettelegges bedre, ikke bare dyretråkk: utsiktspunkt, gapahuk
- Åpne opp rundt elva: man trenger miljøtrivselen i vannet som fosser avgårde
- Det må legges tilrette for bruk, ikke bare være grønt.
- Et sted man kan gå og ta en søndagstur
- «Det kan være et fint sted å henge for unge og studenter.»

Aktivitet og tilbud
- ballbinger
- lekeplasser
- «Ikke tenke bare lekeplass, men en park som vi kan ha for alle.»
- Gapahuk for ungene på dagtid, til andre ting på kvelden.
- Bydelskafé
- Tenne bål ute
- Frisør, sånne basic ting.
- En plass å feire barnebursdager
- Grendahus
- Hjemmekontorbygg
- Bydelsfestival
- Service senter for alle, kan bruke Sykepleierskolen

Natur
- Naturmangfold: må med
- Trær er positivt

Mobilitet
- Gode, helhetlige sykkeltraseer
- Glomstuvegen burde ikke fungere som hovedveg gjennom området.
- «Vegsystemet må reguleres.»
- Stenge Sagvegen for biltrafikk.
- «Det er bærekraftig å gå, da må man legge til rette for det».
- Finne ut hvor folk ønsker å gå, og legge til rette for gange der.
- "Litt lys så det er trivelig å gå i parken eller skogen. DA kan alle gå der og føle seg trygge.»
- «Det må være mulig å ta en snarveg».
- Parkeringsanlegg under bakken

Sosiale forhold
- Ta vare og bygge videre på barnevennligheten
- «Det er kjempeviktig at vi tenker forskjellige typer boliger slik at det blir et mangfold i beboere.»
- Burde ikke bli en bydel bare for gamle folk.

Arkitektur og landskap
- «Det å lage noen koselige hus rundt sykehusbygget blir svært vanskelig. Hvis dere vil prøve gleder jeg meg til å se forslaget, men det tror jeg ikke Pir2 klarer.»
- Rive sykehusbygget
- Kan tenke alternativ bruk av Sykepleierskolen.
- «Vi er spent på det med etasjehøyder. Her kommer landskapet inn, men det kan arkitektene alt om. Vi forventer å se at kompetansen blir satt ut i livet.»
- Ikke begynn med høghus.
- Stilles krav til det som bygges, at det blir god arkitektur.
- Det kommer krav om tett bebyggelse, det blir ingen park, men så mye grønt som mulig.

Annet

Planprosess
- Positiv til medvirkning, at innspill blir tatt med inn i de byråkratiske prosessene
- «Det er beroligende at det er en så stor prosess, at man skal tenke sammen. Vi var nervøse for hva som skulle skje på området da vi bodde tett på».
- Kommunen må ligge «foran» med planleggingen.
- Skolen er ikke dimensjonert for mange nye boliger. Flytting av skolegrenser og sånn er vanskelig.
- Utvide planområdet ned til sjøen, til Høstmnrksberga
- Tenke på ferdselsårer utover planområdet – hvordan løse/planlegge dette?
- "Det blir så dyre leiligheter at ikke hvem som helst kan bo der. Det blir ikke mangfdold.»
- « Skrekken er at utbyggerne tenker først og fremst på det som skal bygges for de som skal bo der, og driter i de rundt.»

Historie
- Småsundskogen var «krigssone».
- «Det var krigsmark mellom Trastaliveien, Lillevikgjengen. Røverhytter, krigsskueplass.»
- «Det gikk en kommunegrense som skilte oss skolemessig».
- «Jeg var henrykt da sykehuset ble bygd. Det er et rent og fint bygg da det kom. Nå er det utslitt og ødelagt.»
- Området som 300årig sykehusby.
- Sykepleierskolen: «Det hadde masse kvaliteter før forfallet, før Molde kommune kjøpte det. Forfallet som galopperer med MK som eier. Før var det mye fine detaljer her, arkitekttegna. Døra var dritfin.»
- «Fylkesmannen bodde rett borti her. Rett ved parkeringsplassen til sykehuset. Nydelig villa. Ei perle som gikk fløyten. Det hadde vært en stor berikelse i dag. Når 70-tallets brutalisme er i historie.»

Dagens situasjon

Grønt, natur
- Grønne kvaliteter: sykehusskogen. Viktig med grønne lunger
- Grønt og blått
- Utsikt, grøntarealer
- Grøntdrag: elva skaper forbindelser mellom marka og sjøen
- Berg med sjø/strandlinje
- Naturskjønt område

Beliggenhet
- Sentral beliggenhet
- Sentrum, marka, sjøen, bhg, skole
- Nært høgskolen
- Korte avstander: 10 min byen
- Nært infrastruktur
- Nært fritidsaktiviteter

Arkitektur og landskap
- Utsikt, høyde, variert topografi
- Småbypreg
- Grøntareal
- Arkitekturen har kvaliteter
- Luftig
- Friareal
- 2 akser: nord/sør – øst/vest
- Transformasjon
- Topografien veldig god. Kontakt med sjø
- Interessant arkitektur

Sosiale forhold
- God sosial infrastruktur i dag
- Verdiskapende område

Moldes behov

Overordnet
- Forbildeprosjekt: grønt, fellesareal, gjenbruk, deling
- Områder for alle: boliger og uteområder
- Lundavang som en magnet som vil styrke sentrum
- Byen utvikler seg østover: presset blir på Hjelset når sykehuset åpner
- Trenger vekstmotorer: møreforskning
- Fylkeshuset som bærekraftssenter

Bolig
- Boliger – ulike former: eldre, sosiale boformer, deling og fellesløsninger, rusbrukere: kan bo trygt, funksjonshemmede,
- Bofellesskap for eldre
- Fornying av boligmassen
- Varierte boliger
- trivelige bofellesskap med det sosiale i fokus, passer for ulike grupper slik som studenter, ungdommer, delingsboliger
- fokus på barnefamilier
- Bofellesskap
- Billige boliger for nyutdannede
- gode fellesområder, nyetablerte, rimelige boliger/leiligheter.
- Sentrumsnære boliger
- Ungdom og familieboliger. Eldre. Mer variert boligtilbud. Boliger for ulike livsfaser
- Boliger for eldre og studenter

Næring/arbeid
- Arbeidsplasser
- Kompetansearbeidsplasser, med grønt fokus!
- Kontorer
- Kunstnersted/kreativt fristed

Grøntarealer/friområder
- Park med vann, det regner hele tiden
- Parkformål for alle
- Areal for friluftsaktiviteter
- Flere parker
- Skogspark med forskjellige aktiviteter: hundegård, møteplasser, petanque.
- Badeplass (planområdet bør utvides)

Forbindelser og mobilitet
- Sammenhengende grøntstrukturer
- Forbinde høgskolen til byen
- Sykle gjennom sentrum
- Gågate i sentrum
- Sykkelveger
- Snarveger for gående og syklende
- Trygge skoleveger
- Tilrettelegging for sykkel og trafikksikkerhet for myke trafikanter: fortau.
- Kontakt med sjøen
- Kollektivtilbud

Aktivitet
- Parseller
- Tur og trening – ishall
- Skøytehall
- Flerbrukshall med ishall
- Fartsfylt aktivitet i nedoverbakke
- Innendørs organisert aktivitet
- Komplimentereende idrettsaktivitet

Møteplasser
- Sosiale møteplasser
- Desentrale møteplasser
- Nabolagspub
- Mathall
- Seniorsenter
- Student-kultur/samfunnshus. Utested for ynger/studenter
- Lekearealer for barn og unge
- Restaurant for barnefamilier
- Samlingspunkt
- Nabolagsmøteplass
- Ungdomskvartal
- Møteplass for unge: enten sentrum eller nær idrettens hus
- Overbygd areal
- Studenthus

Tjenester
- Dagligvare
- Skoler
- Barnehage
- Eldresenter
- Trenger betydelig større høgskole/universitet

Andre behov:
- Gondolbane
- Solenergi

Oppsummeringer fra fremtidsworkshop

Verdier

Variasjon
- Godt og blandet

Mangfold som kilde til innovasjon

Opplevelse

Toleranse
- Slippe til

Infrastruktur

Trygghet

Relasjon

Respekt

Realisme

Innovasjons-bydelen
- Utprøving og utforsking
- Smart – styring av alt som henger sammen
- Ny teknologi

Motorer i området

Livsløpssamfunn

Mulighetene

1. Energi

Alternativ energi
- Felles energiløsninger
- Plussenergi
- Sol
- Fjordvarme
- Prøve ut nye ting

Produserer egen energi

Grønn energi har tatt over

Klimagass-regnskap

2. Ressurser

Økonomisk bærekraftig

Gjenbruk av bygg
- Sykehuset
- Sykepleierskolen
- Gjenbruk av byggematerialer

Resirkulering
- Tydelig og nøyaktig kildesortering
- Sirkulær tilnærming til all ressursbruk

Selvforsynte ressurser

Gjenbruk
- materialer
- forbruksartikler

3. Mobilitet og transport

Bilfritt
- Bilfrie løsninger
- Minimere biltrafikk
- Ingen areal til parkering
- Kun myke trafikanter

Bærekraftig mobilitet
- Sykkel
- Gange

Infrastruktur
- Gode stier som forbinder de enkelte områdene
- Mobilitetshubber
- Trygge og lett framkommelige veier
- Moderne infrastruktur
- Nullutslipp

4. Arealbruk og økologi

Økologi, natur og bærekraft

Blå-grønne strukturer

Naturen i byen
- Naturkvaliteter
- Grøntområde
- Grønn korridor fra fjord til fjell
- Skogen en integrert del av området
- Sameksistens mellom folk, dyr, natur
- Fange naturen – samspill

Urbant landbruk
- Felleshage
- Selvforsynt med mat
- For alle
- Sansehage
- Ulike nyttevekster

Arealeffektivitet
- Ivareta gode områder

5. Mennesker og samfunn

Sosial bærekraft

Kollektivt, varmt samfunn

- Storfamilie
- Samhold i nabolaget
- Sosiale strukturer med kvalitet
- Felleskap
- Samarbeid

Sosiale boformer

- Store fellesarealer, innendørs
- Soneinndeling – rom i rommet: ulike behov
- Felleskjøkken for felles måltider
- Mindre privat, mer felles

Bolig for alle

- Ulike størrelser
- Pleie for leie
- Ulike eie-leie løsninger

Praktisk kunnskap verdsettes høyt

Integrerte arbeidsplasser

Inkluderende nabolag

- Mangfold
- Alle aldre
- Barnevennlig, godt bo og oppvekstmiljø
- Akseptere ulikheter: toleranse
- Generasjonstilpasset boligprofil
- Rom for tro
- Kunst og kultur som favner alle
- Innovasjon på tvers av generasjoner og kulturer
- Tilrettelegging for mangfold
- Interkulturelt demografisk sted
- Muligheter for alle
- Ungdomsfokus: utformes med ungdom i sentrum.
- Ungdomsmøteplasser, studenthus

Bærekraftig forbruk

- Delingskultur
- Bildeling
- Delingsstrategi
- Minimalisme
- Gjenbruk
- Delingsøkonomi
- Mindre forbruk
- Deling av materielle ting

Læring

- Læring hele livet
- Vi lærer av hverandre
- Fysisk og kreativ læringsarena
- Læring over alle grenser: eldre, høgskole, ungdom, boliger i samarbeid.

6. Byliv og arkitektur

Arkitektur og materialbruk

- Myke, varme materialer
- Materialbruk og beplantning som påvirker oss positivt
- Estetikk framfor kvantitet
- Attraktive innganger
- Bundet sammen med atrium
- Klimatisert glassoverbygg
- Fortette bygg for å skape fellesarealer
- Fleksibilitet: trinnvis utbygging
- Transformerbart
- Ønsket utvikling mer enn «låst» struktur.
- Kvalitet på fysiske strukturer
- Ikke for høyt! Molde er «lavmælt bygd»
- Dammer
- Fontener
- Park
- Spill på lag med landskapet og omgivelsene
- Gode utearealer for rekreasjon

Aktivitet

- Uteaktivitet
- Uorganisert
- Lek og moro
- Trim og aktivitet for unge
- Aktivitetssenter
- Rekreasjon

Flerbrukshus

Tjenester og tilbud

- Nødvendige fasiliteter nært
- Mangfold av tjenester, nært
- Utdanning

Tilgjengelighet

- Universell utforming

Helsefremmende

- Omsorg
- Bekjempe ensomhet
- Tilrettelegge for god psykisk helse

Attraktivitet og identitet

- Et sted som folk oppsøker
- La Lundavang bli en attraksjon i seg selv
- Et sted du er glad i og stolt over å fortelle at du bor i
- Opplevelser i nærområdet
- Turdestinasjoner i nabolaget

Sosiale møteplasser

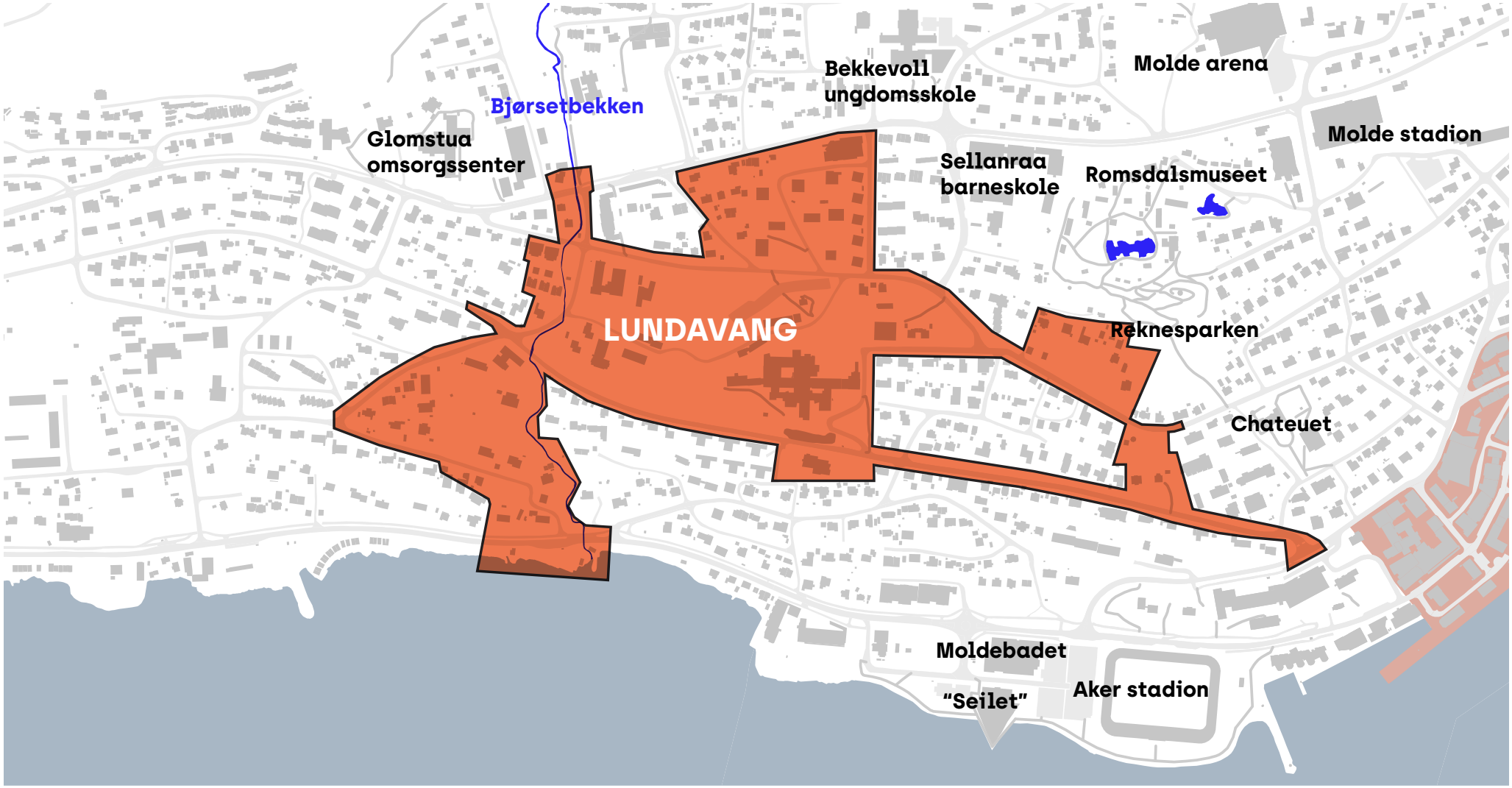
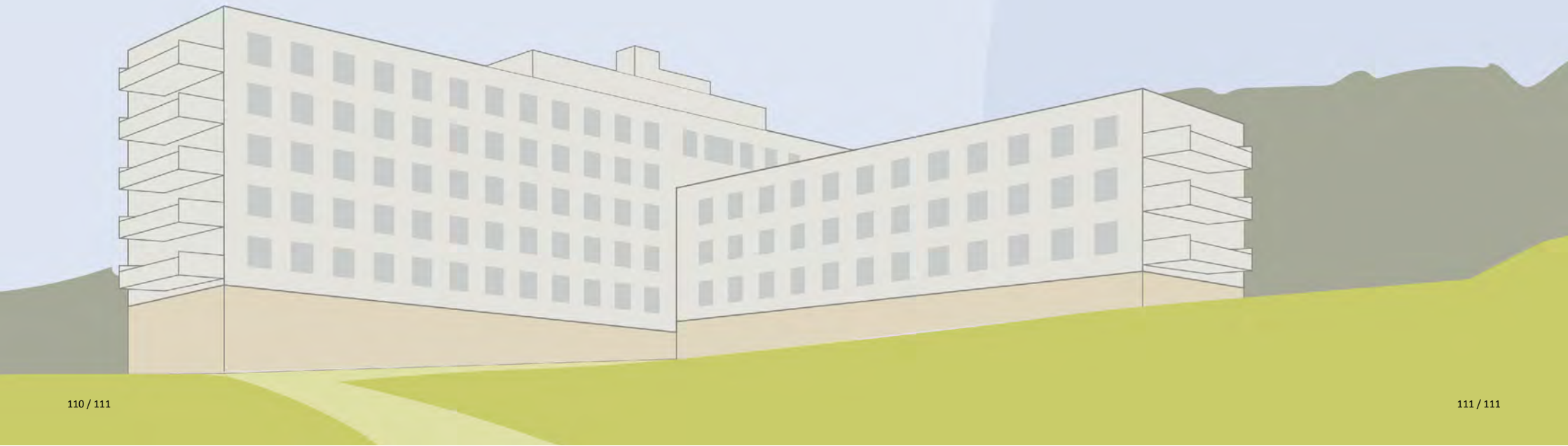
- Felles sosiale møteplasser for aktivitet
- Samlingssteder

DEL 3

3.1 Ny planavgrensing

På bakgrunn av omfattende medvirkningsopplegg i forbindelse med utarbeidelse av stedsanalyse, mulighetsstudie samt planprogram for Lundavang, har det kommet inn innspill som har ført til at planavgrensningen er utvidet.

Kartet under viser den nye gjeldende planavgrensning. Medvirkningsprosessen kom frem til at det er behov for en bedre kobling til fjorden samt å få frem Bjørsetelva. Utvidelsen i vest langs Bjørnstjerne Bjørnson vei er tatt med for å rydde opp i eldre planer.



Fysisk stedsanalyse Lundavang