

D A R K

Hersjøen Hotellandsby



Indeks

01 Bakgrunn

intro

stedet

naboer

brukeren

dark arkitekter

02 Prosjektet

masterplan

grep

materialitet

hotellet

aktivitetsløypa

felleshuset

tunet

satelittene

03 Oppsummering

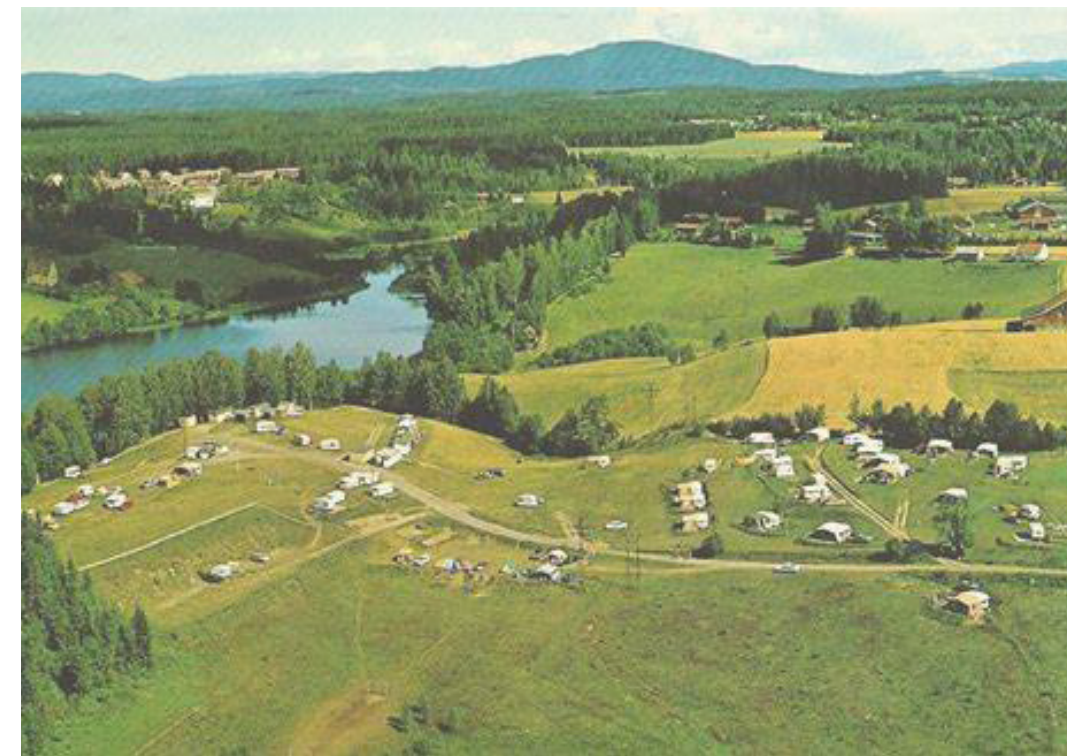
arealer og tall

Oppgaven

I Mogreina, Ullensaker kommune, ligger den nedlagte Hersjøen Camping idyllisk plassert i naturnære omgivelser, like ved innsjøens bredder. Etter noen år uten aktivitet søker man nå å revitalisere området som en aktiv destinasjon for overnatting og turisme.

DARK Arkitekter har på oppdrag fra Hersjøen Airport Village gjennomført et mulighetsstudie for å illustrere eiendommens potensiale for utvikling, i tråd med stedets historie.

Hersjøen Hotellandsby består av en variert miks av overnattingskonsepter med forskjellige tilbud og størrelser, fra tradisjonell hotellvirksomhet til isolerte mikrohus blant tretoppene. I tillegg til å være et sted for besøkende skal Hersjøen Hotellandsby også være et samlingssted for lokalbefolkningen i Mogreina.



Postkort, Hersjøen Camping

Beliggenhet

Hersjøen ligger i Mogreina, langs E6 mellom Jessheim og Dal, og like nordøst for Oslo Lufthavn. Stedet har en svært sentral beliggenhet, samtidig som det befinner seg i rurale og landlige omgivelser.

Områdene rundt Oslo Lufthavn har naturlig nok en høy tetthet av rom og hoteller, men få ligger i så idylliske og naturskjønne omgivelser som her. Hersjøen Hotellandsby kan være et tilbud ikke bare for flyreisende, men en destinasjon for turisme og lokalbefolkning.

 Oslo lufthavn 10 min

 Jessheim sentrum 12 min

 Oslo sentrum 45 min

Hersjøen
Hotellandsby





Mogreina

Adresse:

Fv454 40, 2054 Mogreina

Tomteareal:

Tomten er ca 86 mål



Eiendommen befinner seg en knapp kilometer syd for grenden Mogreina, på stedet der den nå nedlagte Hersjøen Camping ligger. Eiendommen grenser mot Hersjøen i vest og mot Trondheimsvegen (Fv 454) i øst. I nord og sør ligger tilstøtende jordbruksområder. Det er kort vei til E6.

Hersjøen er et svært viktig friluftsområde for Mogreinas innbyggere, med frodig vegetasjon og rikt dyreliv. Tomten er tett tilknyttet et større turområde i øst som leder til en mindre fjelltopp på 271 moh kalt Hovifjellet.

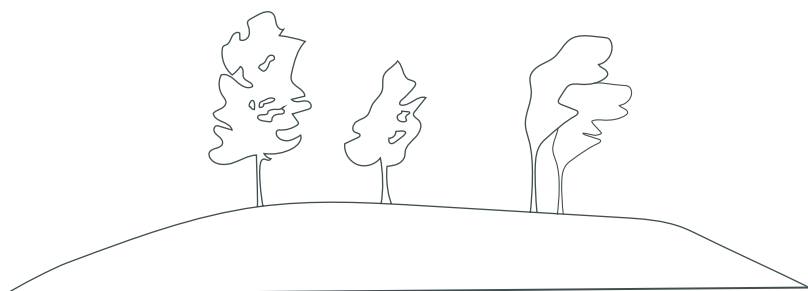


Mogreina sentrum 10 min

Et kulturelt reisemål

Ullensaker er en kommune av stor kulturell verdi og med en rik historie. En stor del av kulturminnene i Ullensaker er knyttet til landbruket. Gårdsdrift har vært hovednæringen til innbyggerne og dette har satt sine spor i det pittoreske landskapet. Det finnes eksempler på bebyggelse i firkanttun, rekketur og i klyngetun.

Ullensaker er også rik på arkeologiske kulturminner fra middelalder og tidligere perioder, blant annet mange gravhauger fra jernalderen.



Fløgstad gård



Møllerstad gård

Bebyggelse

Eksisterende bebyggelse på eiendommen er i all hovedsak fasiliteter og hytter tilhørende den nedlagte campingplassen - i stor grad i forfallende tilstand.

Langs veien ligger det en verneverdig boligbygning, med en tilhørende kiosk, som det vil være viktig å sikre i framtidig utvikling.

Ellers ligger det fem private hyttetomter ut mot Hersjøen. Det vil være viktig å sikre å sikre tilkomst og et hensynsfullt forhold til disse hyttene.

- 
- bolig
 - gatekjøkken/kiosk
 - fritidsbolig
 - camping
 - annen bebyggelse



eksisterende campinghytter



bolig



kiosk

landskapsvernområde

Gul støysone
fra luftfart

kraftlinje

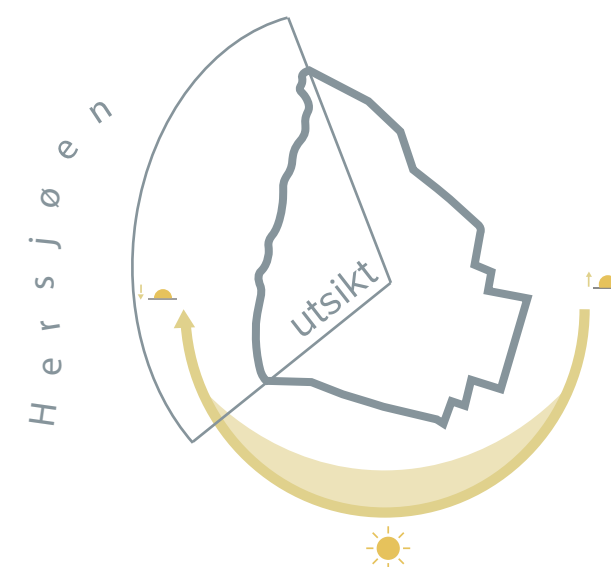
støy fra bilvei

Hensynsoner

Langsmed Hersjøen ligger det en landskapsvernzone, med frodig vegetasjon, som må hensyntas i utviklingen.

Tvers gjennom omtådet går det også en kraftlinje nord-sør, som deler eiendommen i to. Denne er det en pågående dialog om å legge under bakken.

En annen viktig faktor er at tomten befinner seg i gul støysone på grunn av sin umiddelbare nærhet til Oslo Lufthavn. Gode tiltak mot støy vil derfor være særdeles viktig i en potensiell videre prosjektering.



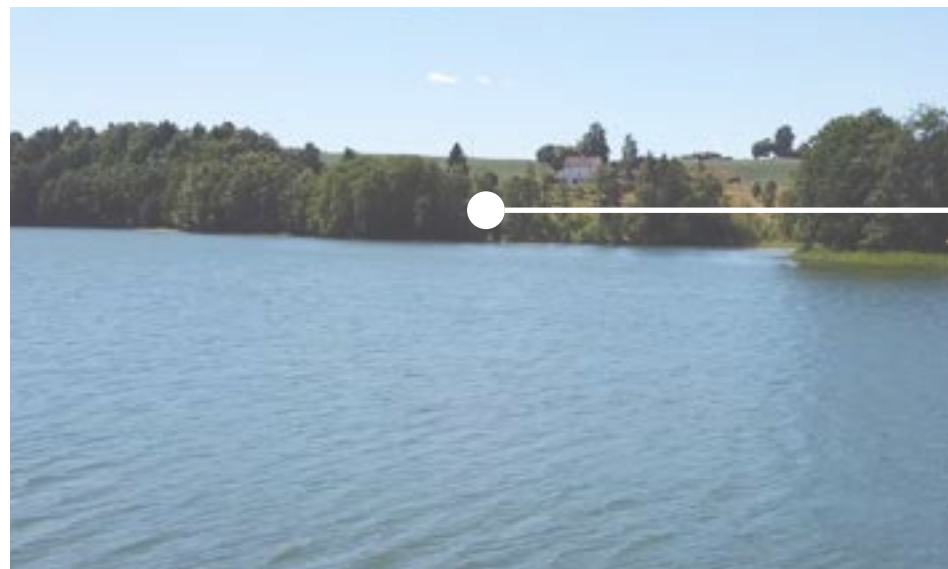
Natur

Tomten er generelt preget av frodig vegetasjon. Stedvis, særlig der tidligere campingvirksomhet har funnet plass, er det åpne områder, men mye har allerede begynt å gro igjen etter campingplassens nedleggelse.

Topografien er variert, med kuperte og flate områder. I vest, mot Hersjøen, er det en bratt vestvendt skråning, som i stor grad befinner seg inne i området for landskapsvern. Det er et lavbrekk på eiendommen som strekker seg nord-sør, under kraftlinjene. Dette lavbrekket deler til dels eiendommen i to, og det er en vestvendt skråning fra det laveste punktet og opp mot veien. Her er det tett og vill vegetasjon. Rundt de eksisterende campinghyttene bærer vegetasjonen preg av å være beplantet i mye større grad.

Sørvest på eiendommen er det en større åpen flate med flott henvendelse ut mot innsjøen.

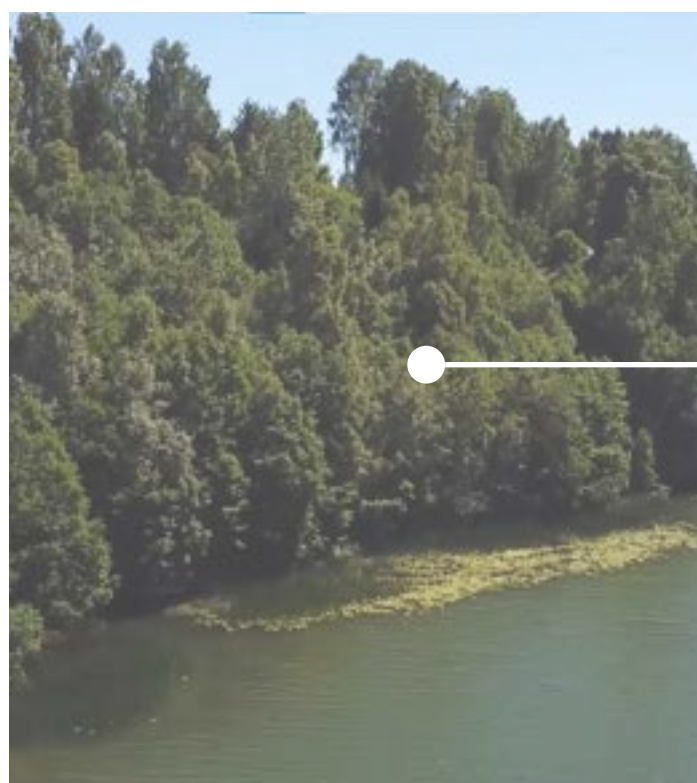
- 
- bebygd område
 - åpen fastmark
 - skog



Utsikt utover Hersjøen og
gårdslandskapet.
Her Fløgstad gård.



Det flate, åpne platået med
henvendelse ut mot Hersjøen.



Hersjøen og strandsonen er en del
av Elstad landskapsvernområde.
Område rundt Hersjøen har et unikt
naturmangfold med rikt dyre- og
planteliv.



Badeplassen;
et svært viktig sted for
Mogreinas innbyggere.
Denne tilgjengeliggjøres
og opprustes som en del
av prosjektet.

skråningen

- jevn vestvendt helning
- tett skog og vegetasjon
- sydvestvendt utsikt mot Hersjøen
- natursti

- *terrengtilpasset småbebyggelse*
- *aktivitetsløype*

dalen

- lavbrekk i terrenget
- område med eksisterende kraftledning
- muligens utfordringer med vannansamling
- spredt vegetasjon

- *rehabilitering av naturen*
- *sted for et aktivitetstilbud*

vannkanten

- bratt vestvendt helning
- tett vegetasjon
- nærhet til vannet
- vernet landskapsområde

- *minimalt med inngrep*



flaten

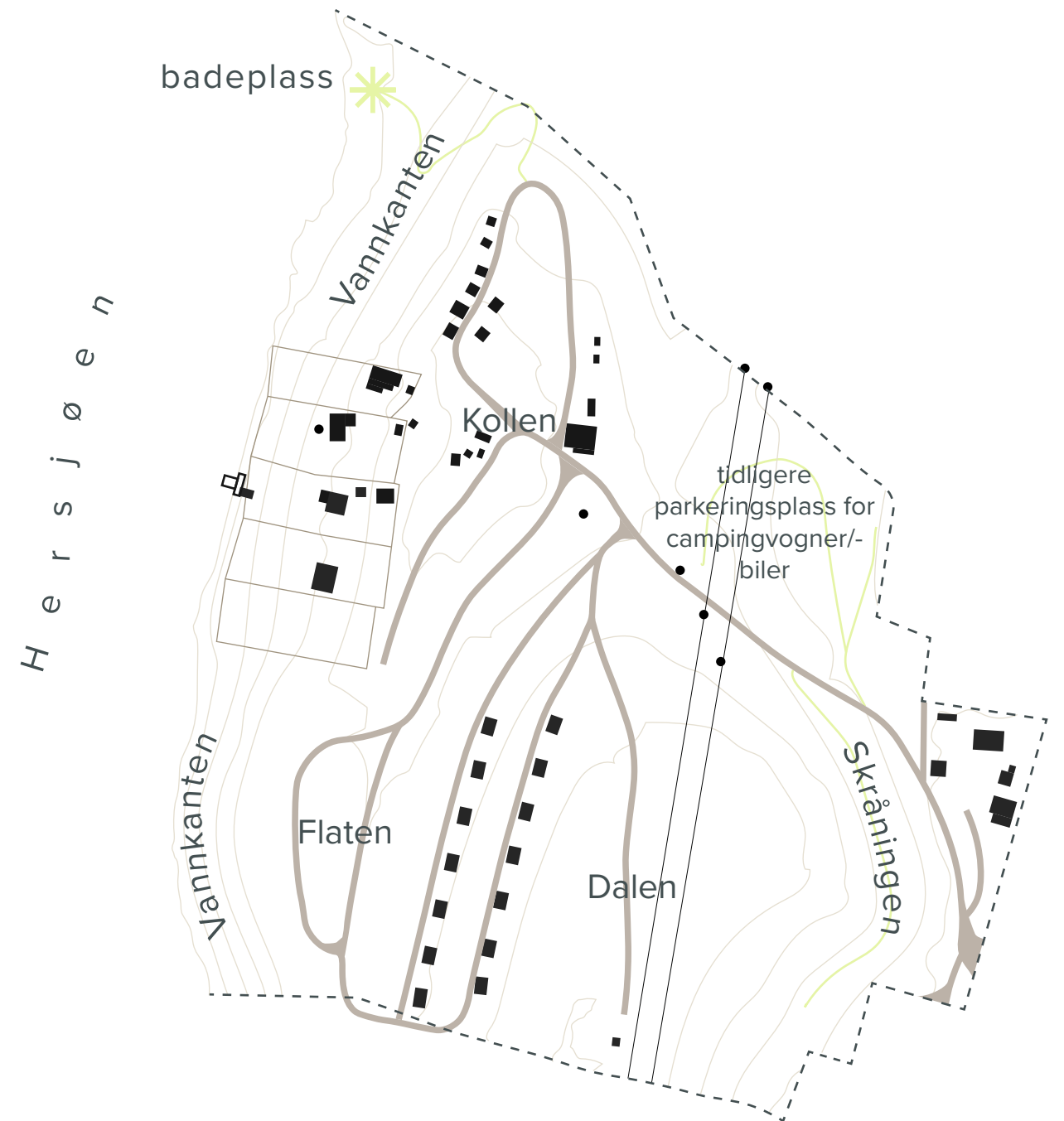
- åpent område
- flatt terreng
- utsikt
- tidligere campingplass
- tilkomst med vei

- *hensiktsmessig for plassering av større bebyggelse*

kollen

- forhøyning i terrenget
- åpent område
- utsikt ut mot vannet
- tilkomst med vei
- nær beliggenhet til badeplassen

- *hensiktsmessig plassering av bebyggelse*
- *bebyggelse som ikke stenger av mot badeplassen*
- *fellesfunksjoner tilknyttet badeplassen*





badeplass

100m til vassdrag

turområde

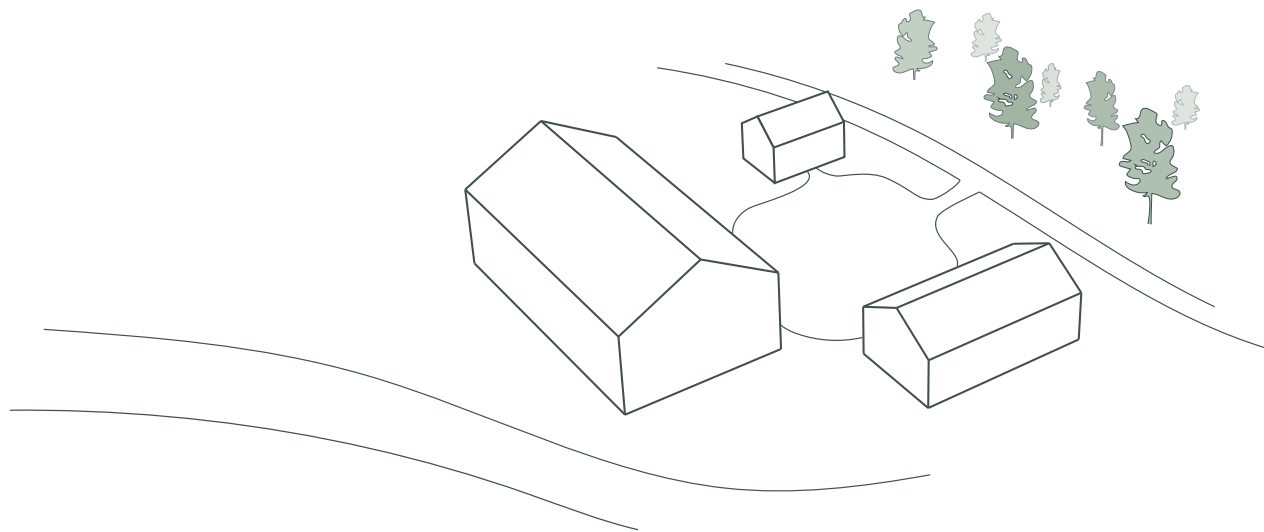
stier på
tomta

svært viktig
friluftsområde

100m til vassdrag

Hovifjellet *
(271 moh)

Kulturlandskapet i Ullensaker er først og fremst preget av jord- og landbruksbebyggelse; gårdsbygninger og låver organisert rundt et tun, med saltak og treverk. Disse gjenkjennelige formene, typologiene og materialene har vært sentrale for skala, organisering og stedstilpasning av prosjektet.



Kulturlandskapet



Tunstruktur



Låven



Saltak



Treverk

lokalbefolkning *fellesskap* besøkende



Utviklingen av Hersjøen Hotellandsby har særlig vektlagt å legge til rette for et bredt spekter av overnattings- og aktivitetstilbud - for alle.

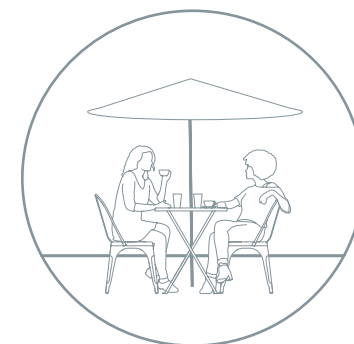
Det være seg *barnefamilien* som, kanskje sammen med en vennefamilie, ønsker aktivitetstilbud på dagtid og å samles rundt en felles bål plass til grillmiddag på kvelden.

Det være seg *kjæresteparet* som ønsker en tilbaketrukket weekend for seg selv i naturskjønne og avslappende omgivelser.

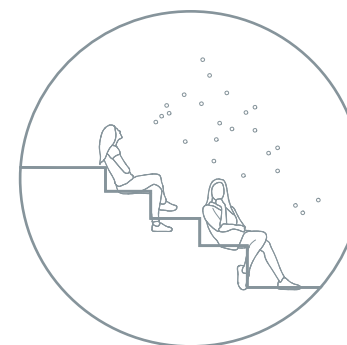
Det være seg *pensjonisten* som ønsker seg turmuligheter, men alle fasiliteter tilgjengelig, og en god matopplevelse på kveldstid.

Men kanskje viktigst av alt er at Hersjøen Hotellandsby også skal være et sted som lokalbefolkningen vil, og kan, besøke og benytte. Det har derfor vært viktig å tilrettelegge for fasiliteter og tilbud som de som bor i Mogreina kan nyte godt av.

Brukeren



serveringstilbud



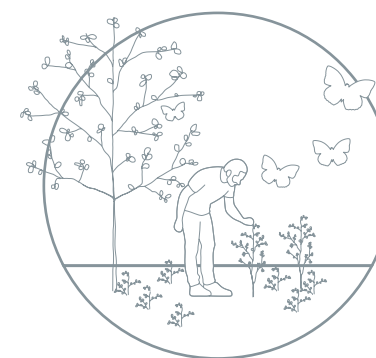
rekreasjon & avslapning



fellesskap



aktivitet



natur



Ambisjoner

Forankring av kvaliteter er noe av det viktigste vi i DARK arkitekter driver med. Fra et område skal utvikles til et bygg tas i bruk er det en rekke utfordringer, interesser og ambisjoner som skal vurderes og balanseres.

Våre beste prosjekter er de der vi har fått være med fra start til slutt, i et gjensidig samarbeid med oppdragsgiver og øvrige konsulenter. Vi mener at kvaliteter avdekkes i mulighetsstudier, forankres i reguleringsfasen, foredles i forprosjektet og settes til livs i detaljprosjektene.

Metode

Som arbeidsmetode setter vi sammen team med sammensatt kompetanse, der nysgjerrighet, kreativt pågangsmot og tverrfaglig kunnskap kokes sammen for å løse oppgaven vi står ovenfor på best mulig vis.

En slik kreativ prosess settes ofte i gang i form av en workshop; der ideer, ambisjoner og muligheter deles innad i gruppen som utgangspunkt for videre skissering.

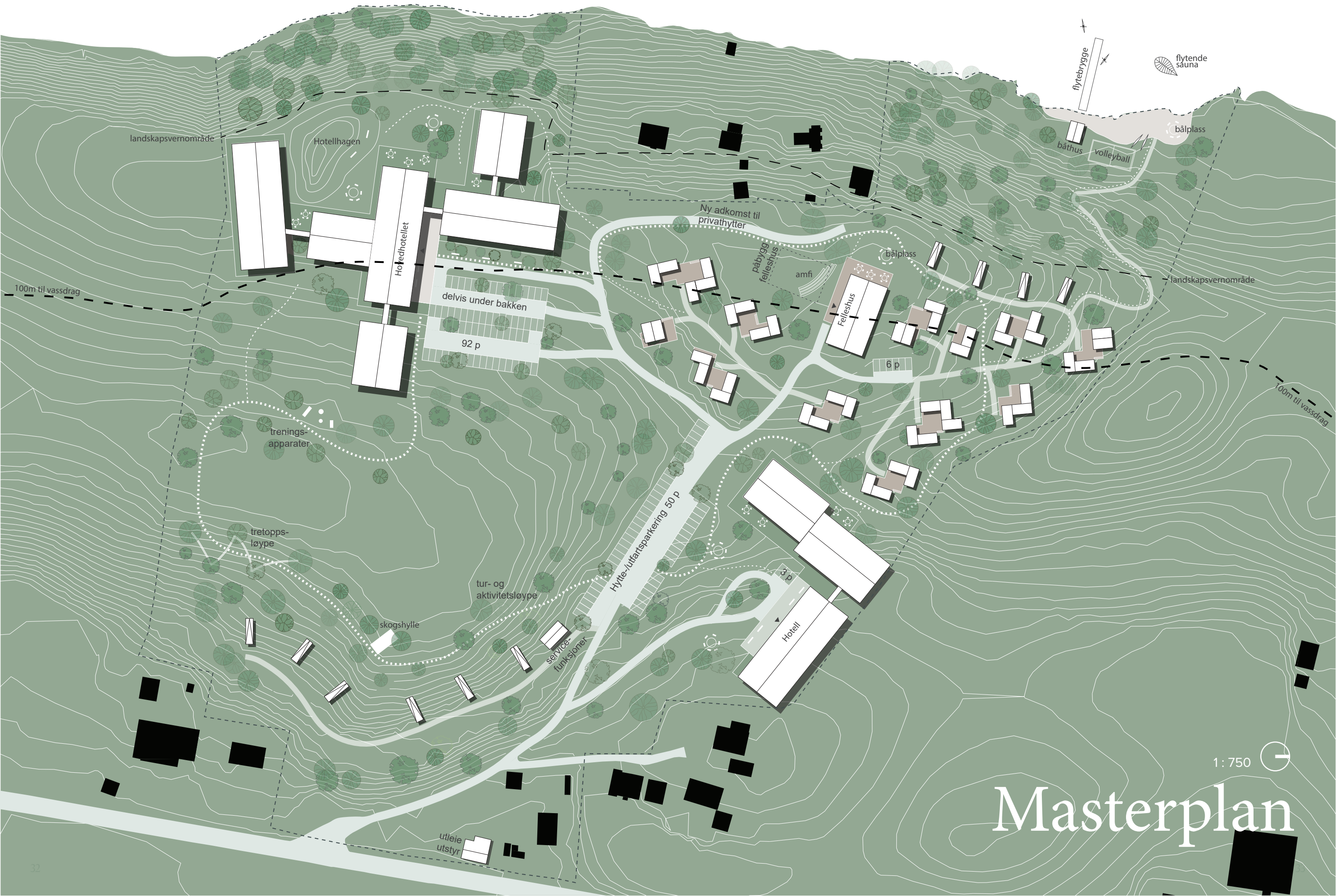
Parallelt setter vi oss grundig inn i reelle retningslinjer og problemstillinger i aktuelle plan- og reguleringsaker, slik at vi kan presentere et spennende og innovativt prosjekt, med en fot i virkeligheten.

Slik skaper vi i DARK Arkitekter bygg for fremtiden.

Arkitekten

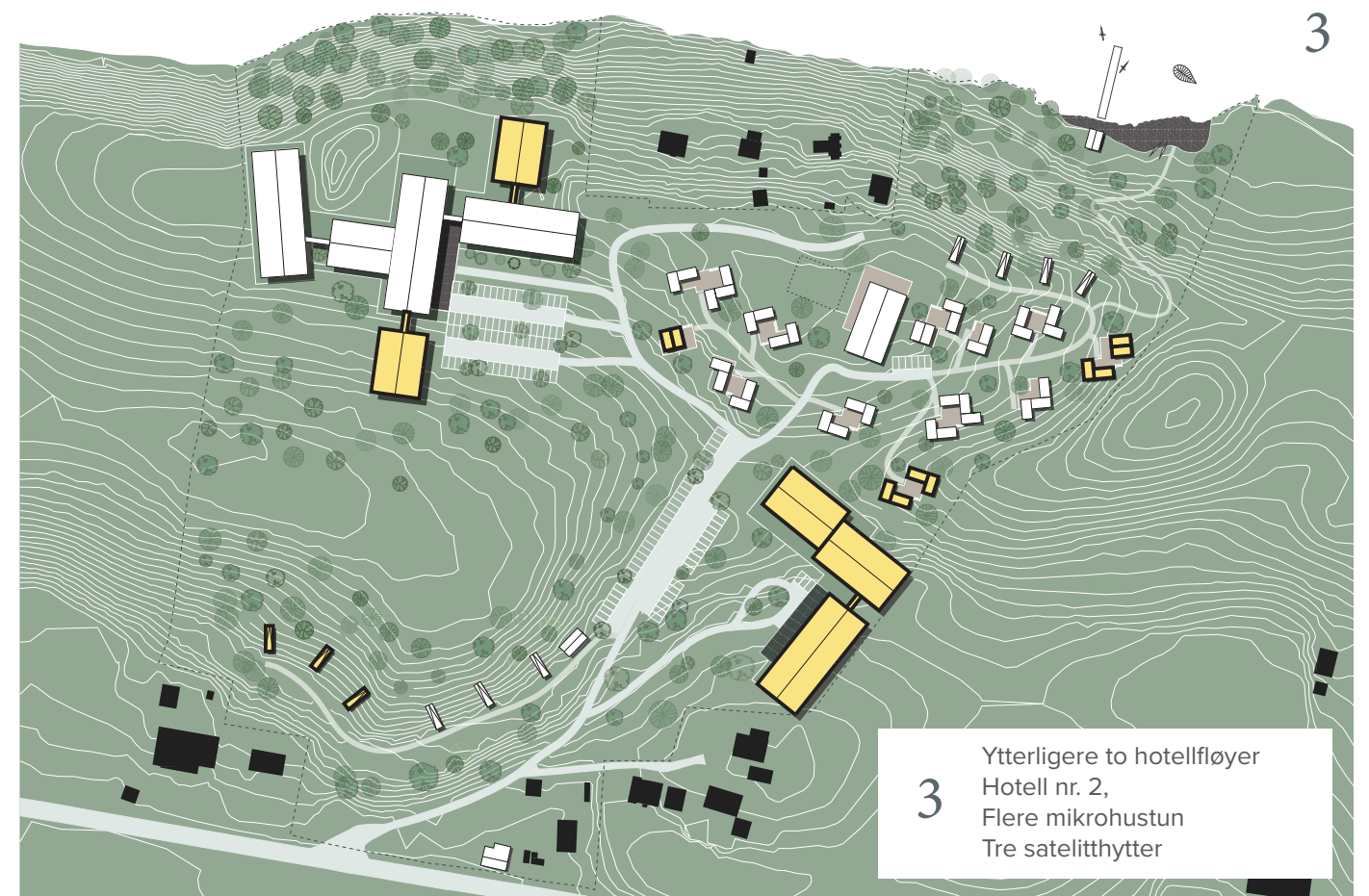
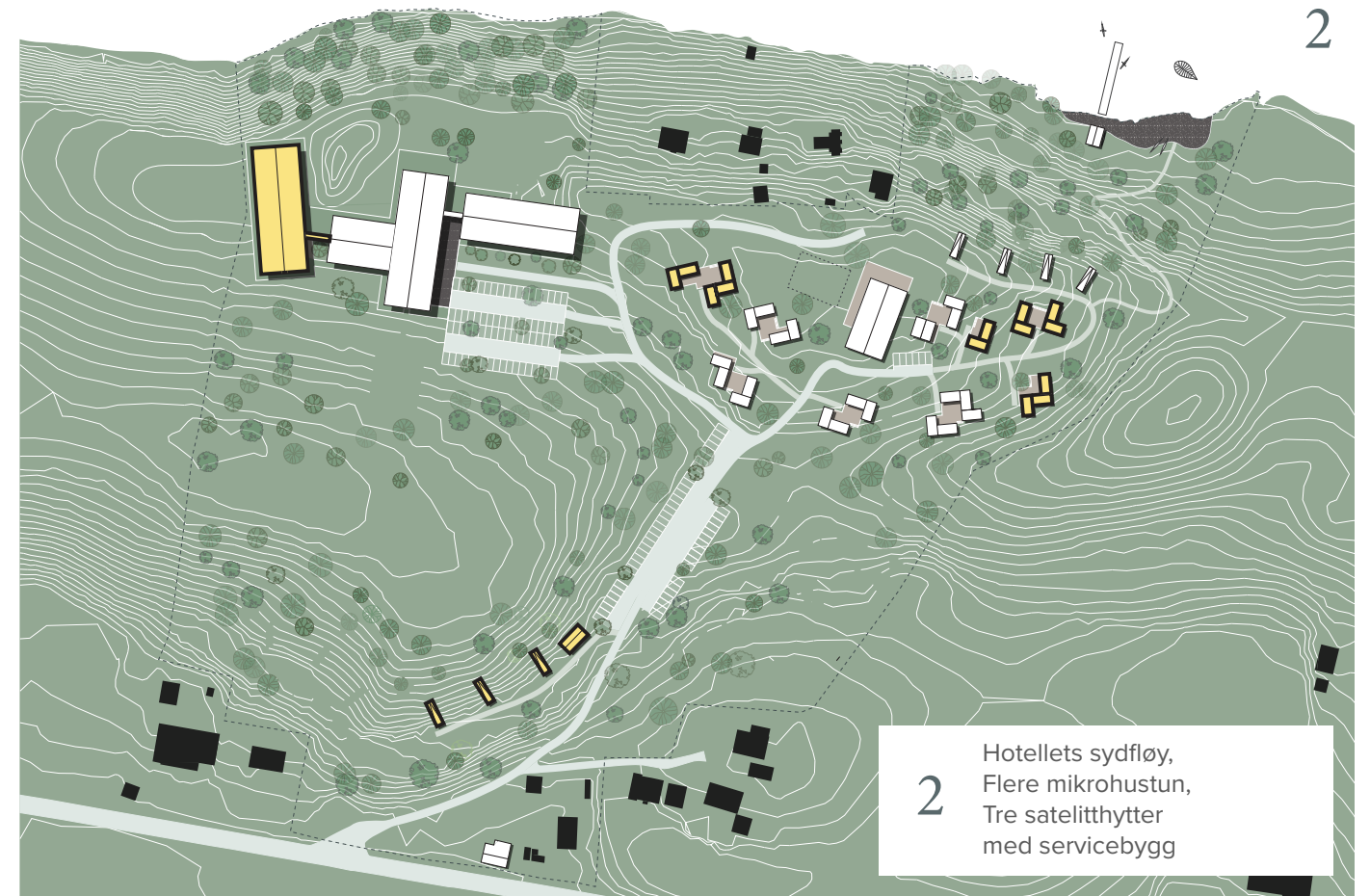
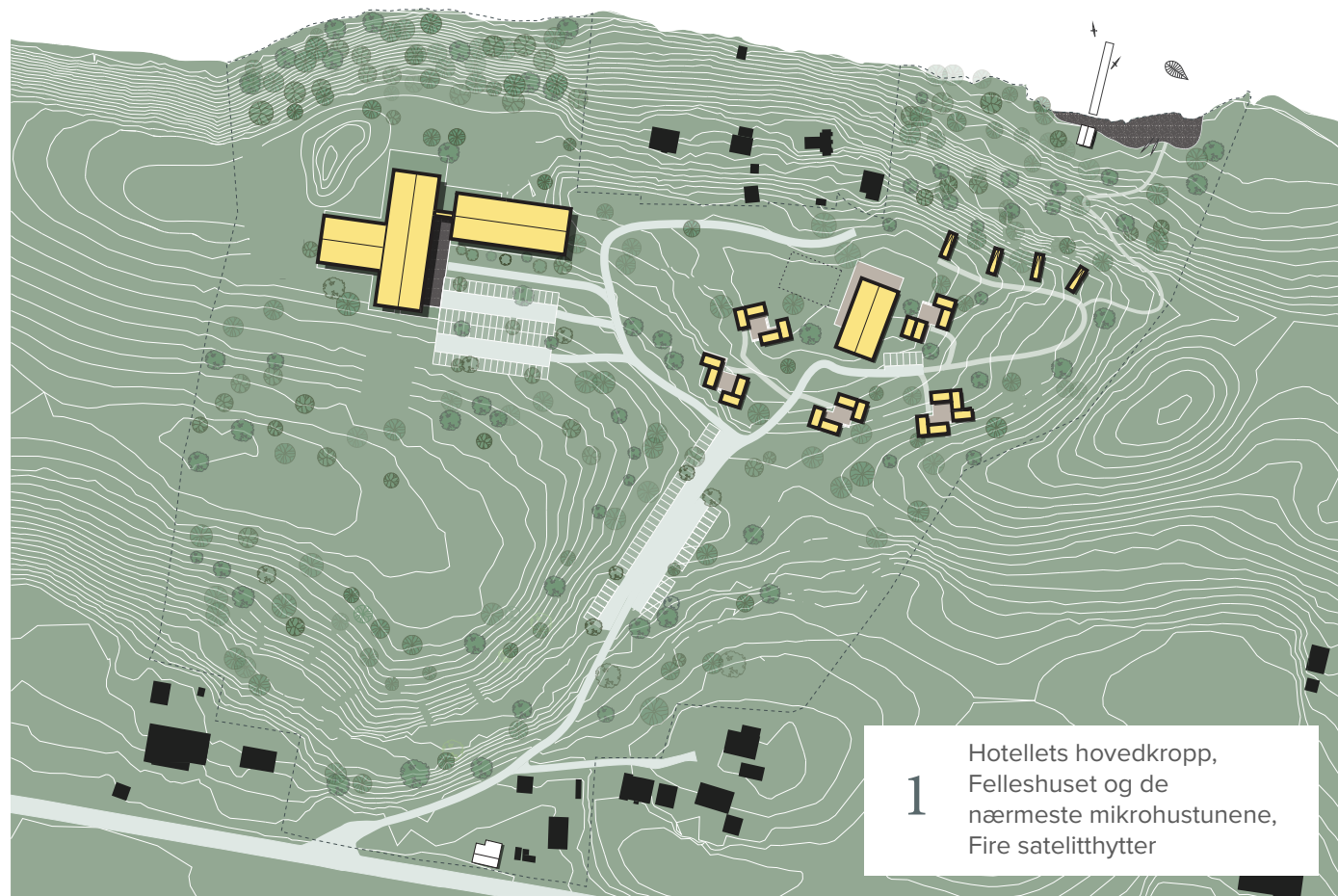






1:750

Masterplan



Det legges opp til at Hersjøen Hotellandsby skal kunne utvikles og utbygges trinnvis over tid, i takt med marked og etterspørsel. Tegningene viser et eksempel på trinnvis utbygging, der både området som ett kan utvikles over tid, men også enkeltkomponentene hver for seg.

Trinnvis utbygging



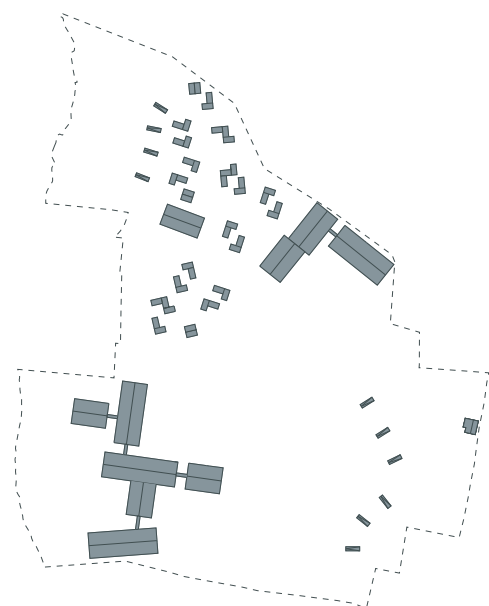
Åpne områder med lav
vegetasjonstetthet og -rikhet



En viktig føring for utformingen og plasseringen av bygningene har vært å tilpasse seg eksisterende vegetasjon og landskap, og bidra til minst mulig inngrep og endring av denne. Derfor har hovedvekten av bebyggelsen, i særskilt grad de større bygningsvolumene, blitt plassert i de åpne områdene på eiendommen som allerede har spredd vegetasjon og begrenset økologisk verdi. Mindre bebyggelse, slik som mikrohus og -hytter, kan i større grad plasseres i områder med rikere vegetasjon. Disse typologiene har i kraft av sin begrensede størrelse en iboende fleksibilitet som gjør at de kan plasseres skånsomt i terrenget og i tråd med eksisterende vegetasjon.

Naturlig tilpasning





1. bebyggelse

Den nye bebyggelsen er distribuert ut over store deler av eiendommens utstrekning, med den største bygningen på den lave flaten, og med de mindre mer fleksible bygningene plassert i tråd med de stedsgitte topografiske forutsetningene.



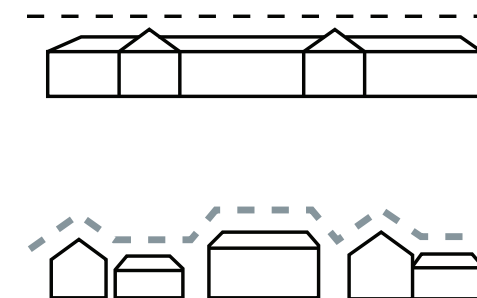
2. omgivelser

Det eksisterende naturlandskapet har vært viktig å beholde i så stor grad som mulig. Større bebyggelse er plassert der de gjør minst inngrep i terreng og vegetasjon, mens der det er bevaringsverdig vegetasjon plasseres det mindre enheter tett på, men respektfullt plassert ift. de naturlige kvalitetene.



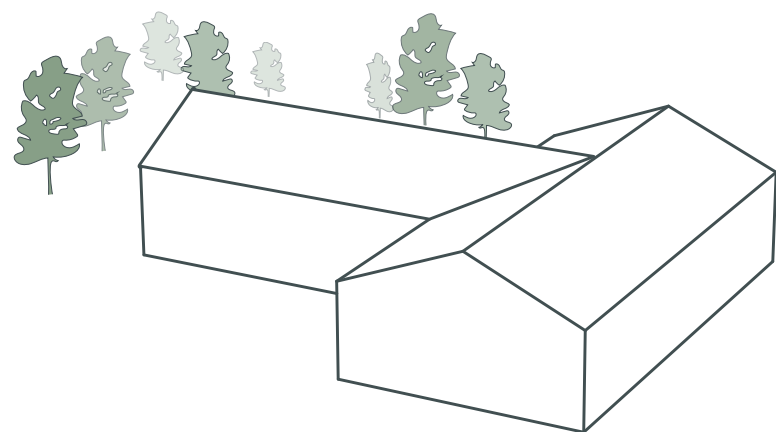
3. tilgjengelighet

Tilgjengeliggjøring av området, og dets både eksisterende og nye tilbud, har vært viktig i utarbeidelse av planen. Man skal føle seg velkommen til å besøke området både som overnattingsgjest, men også som nabo eller dagsgjest. Tilgjengeliggjøring og opprusting av badeplassen, et nettverk av turstier og aktiviteter, samt utadrettede bygningsfunksjoner skal sørge for at Hotellandsbyen føles åpen for alle.



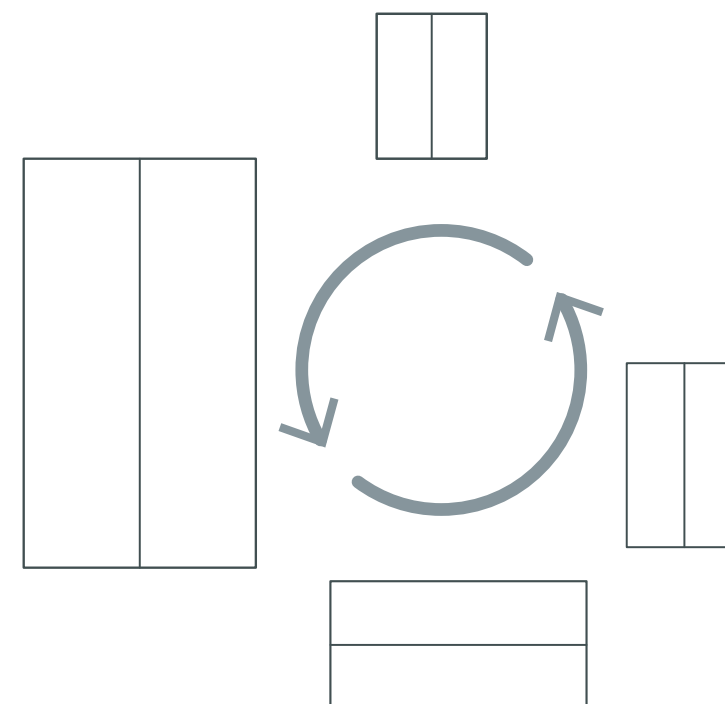
4. dynamikk

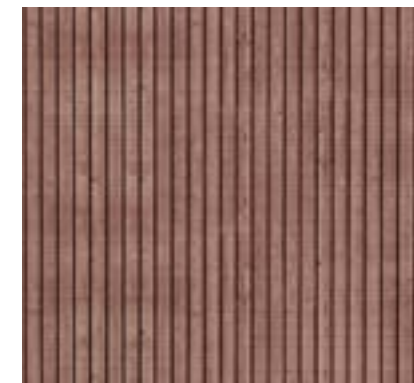
Fasader og bygningsvolumering er gjennomgående utformet for å skape en stor grad av variasjon og fragmentering, som bidrar til å foreslått bygningsmasse imøtekommer eksisterende skala og stedstypiske bygningsformasjoner.



Et sentralt formgivende prinsipp for hele prosjektets
organsiering har vært å utforske mulighetene i de
stedstypiske og gjenkjennelige typologiene - låven
og tunet.

Låven og tunet

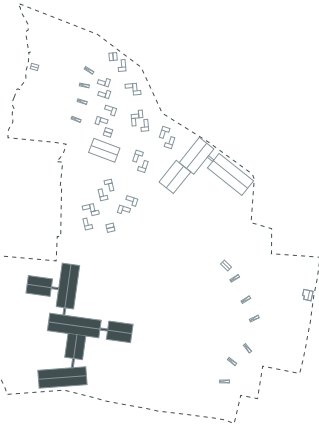
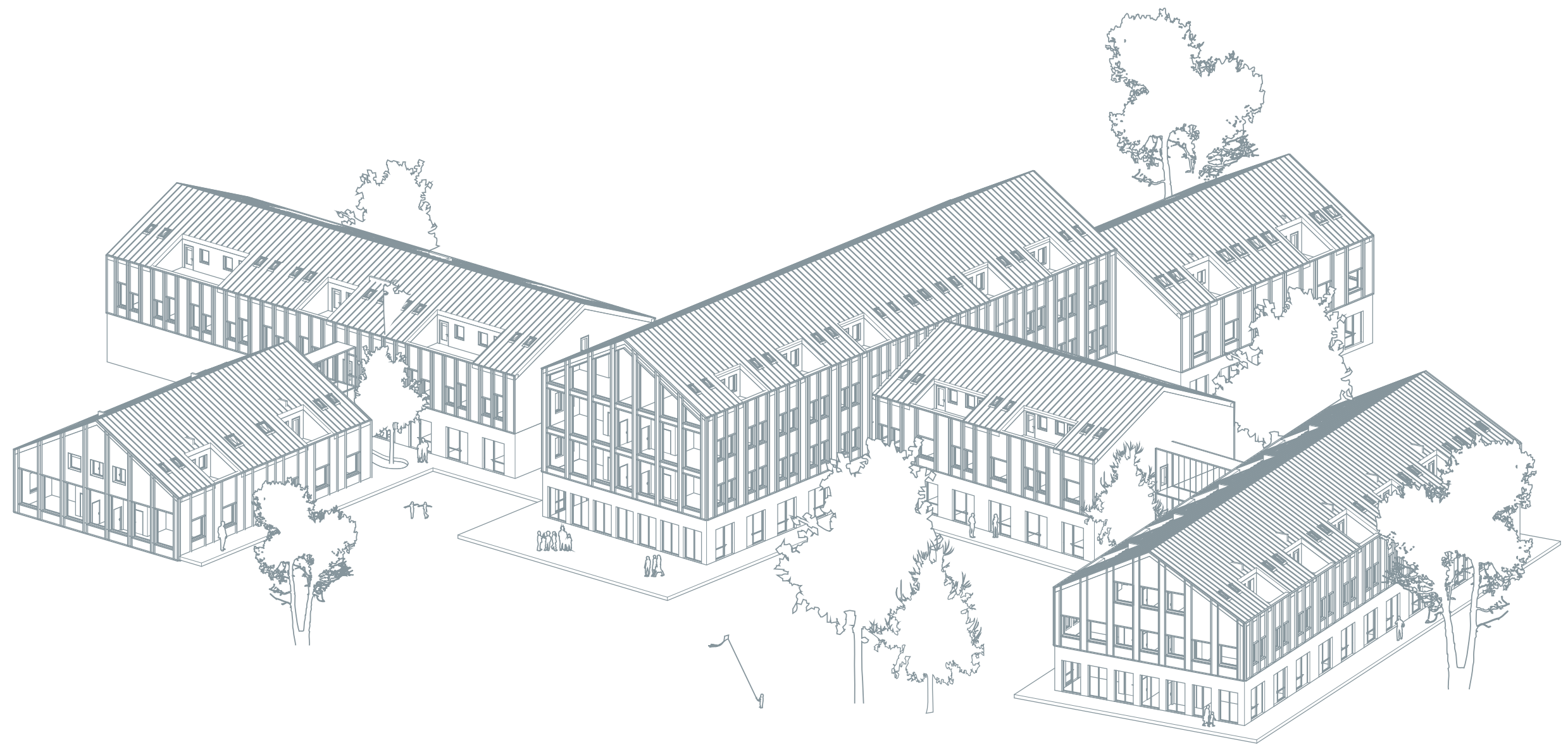




Fasade & Materialitet



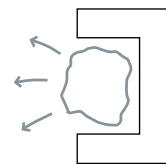
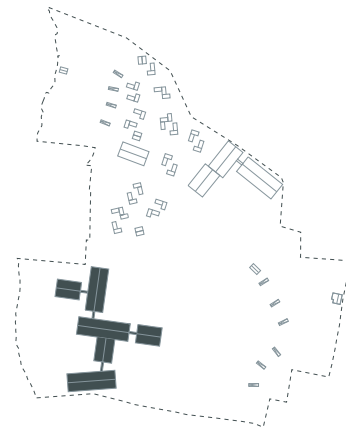
Arkitekturreferanser



Hotell 1

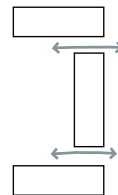
ca. 12.500 m2 BTA ca. 250 rom (290 senger)

Hovedvekten av overnattingsplasser befinner seg i hotellet. Hotellet er organisert rundt en hotellhage som ligger med vestvendt henvendelse ut mot Hersjøen. Hotellkroppen er oppdelt i flere bygningsvolumer som er koblet sammen med lettere glasskonstruksjoner.



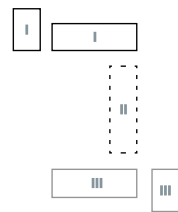
Gårdsrommet

Et omsluttet uterom med åpen henvendelse mot naturkvaliteter



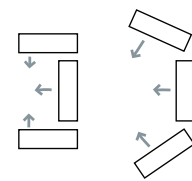
Fragmentering

En oppdeling i mindre bygningsdeler gir åpenhet og lys, og møter stedets skala



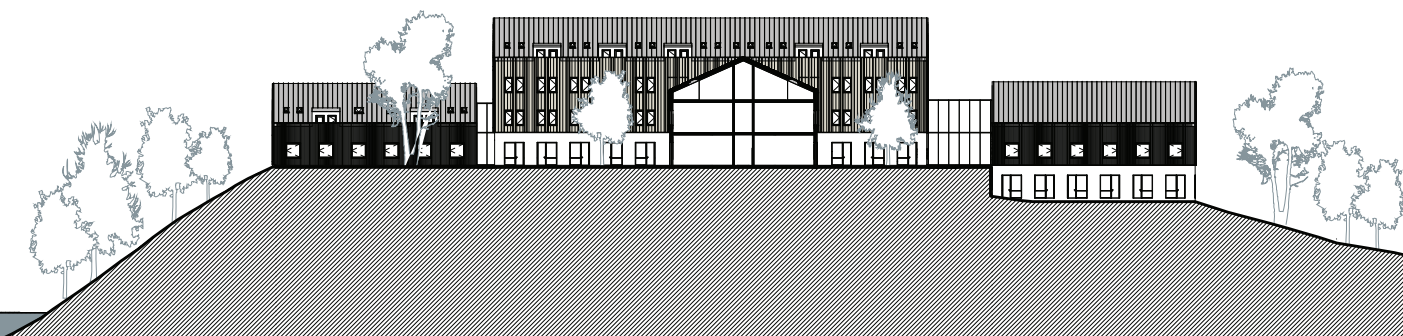
Modularitet

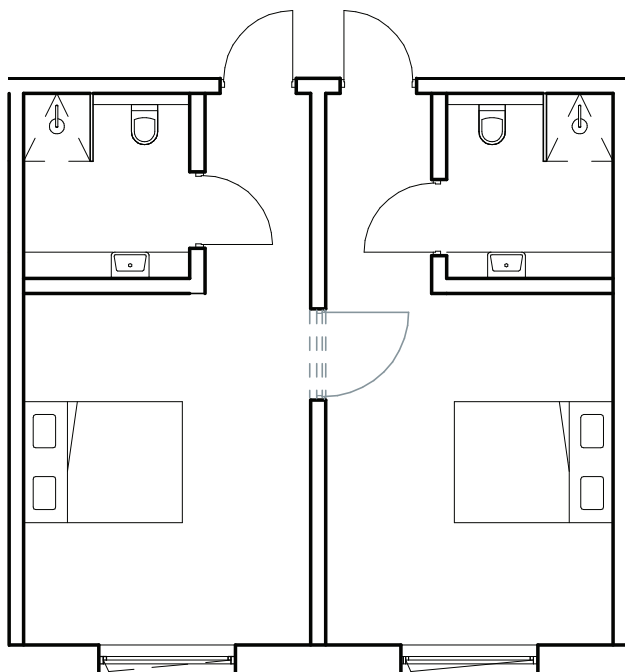
Et modulært system for rasjonelt byggeri og mulighet for trinnvis utvikling



Henvendelse

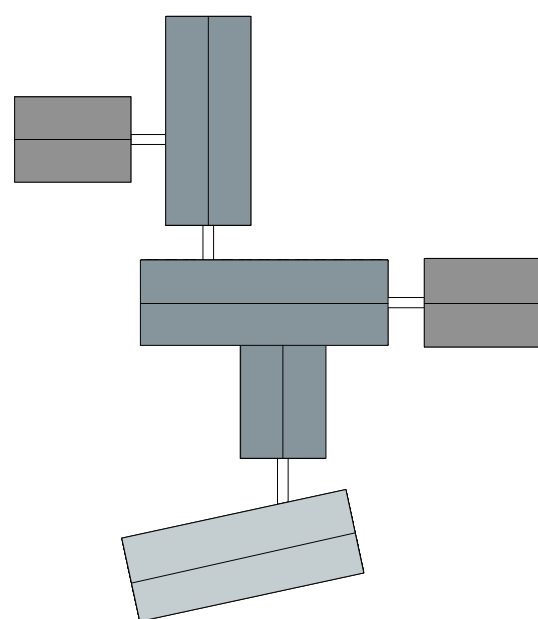
Komponentene plasseres, og roteres, for å gi variert henvendelse





Modularitet og prefab

Selve grunnsteinen i utformingen av hotellet er en rom-modul som kan slås sammen til to, enten med dør- eller skyveløsning. Dette vil gi stor grad av fleksibilitet i romkonfigurasjon og -muligheter, samtidig som det tilrettelegger for en særdeles strømlinjeformet struktur og konstruksjon, der det legges opp til stor grad av prefabrikasjon og modularitet.



Eksempel på trinnvis utvikling

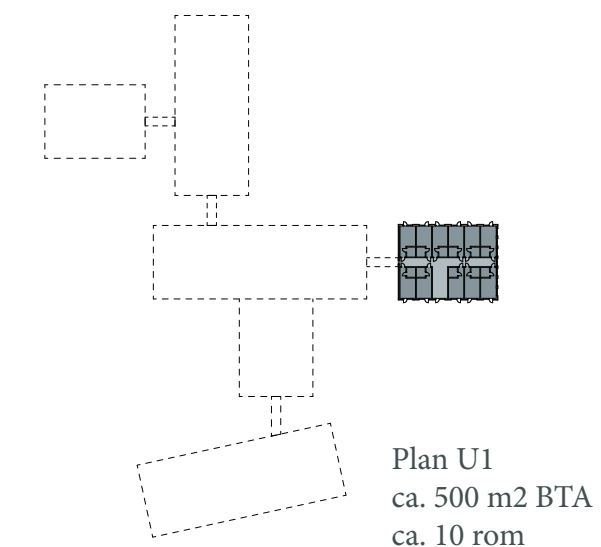
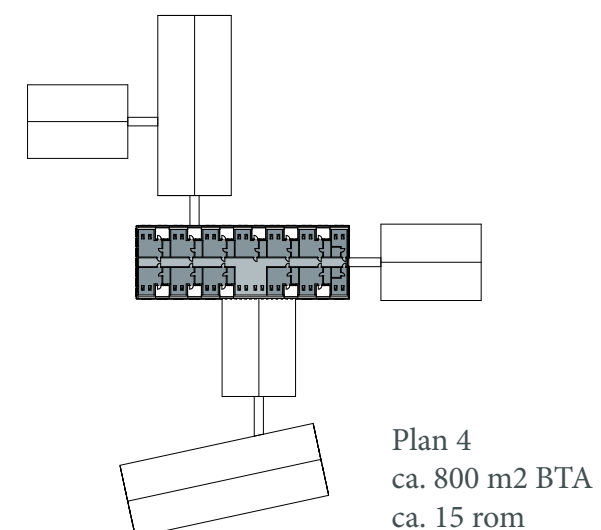
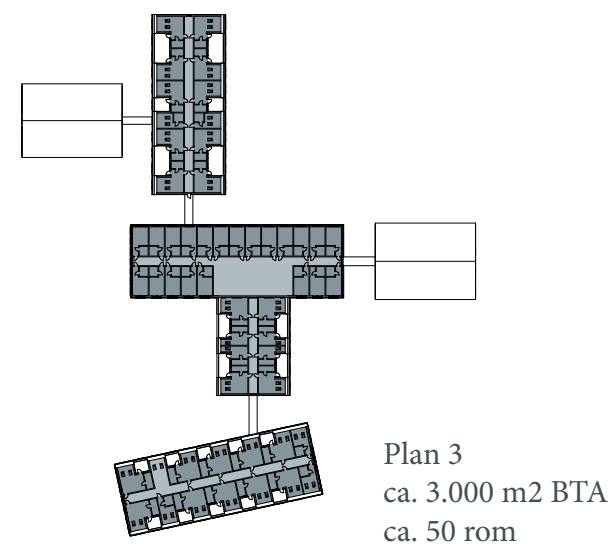
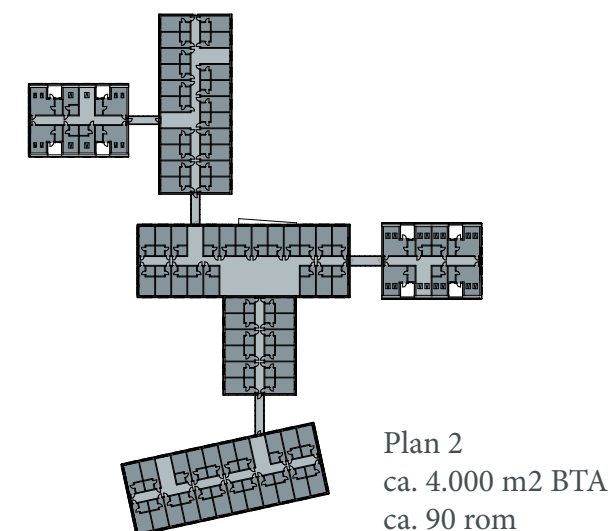
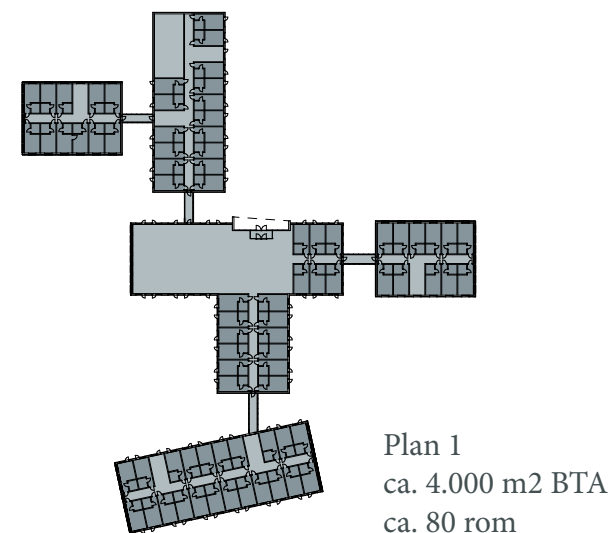
Byggetrinn 1
ca. 7.000m² BTA
ca. 140 rom (160 senger)

Byggetrinn 2
ca. 3.000 m² BTA
ca. 60 rom (70 senger)

Byggetrinn 3
ca. 2.500 m² BTA
ca. 50 rom (60 senger)

Trinnvis utvikling

Hersjøen Hotellandsby skal kunne utvikle seg over tid, i tråd med marked, tilbud og behov. Den oppdelte bygningskroppen muliggjør en trinnvis utvidelse av hotellet over tid, der nye fløyer kan koble seg på hovedstrukturen med glasskonstruksjoner.



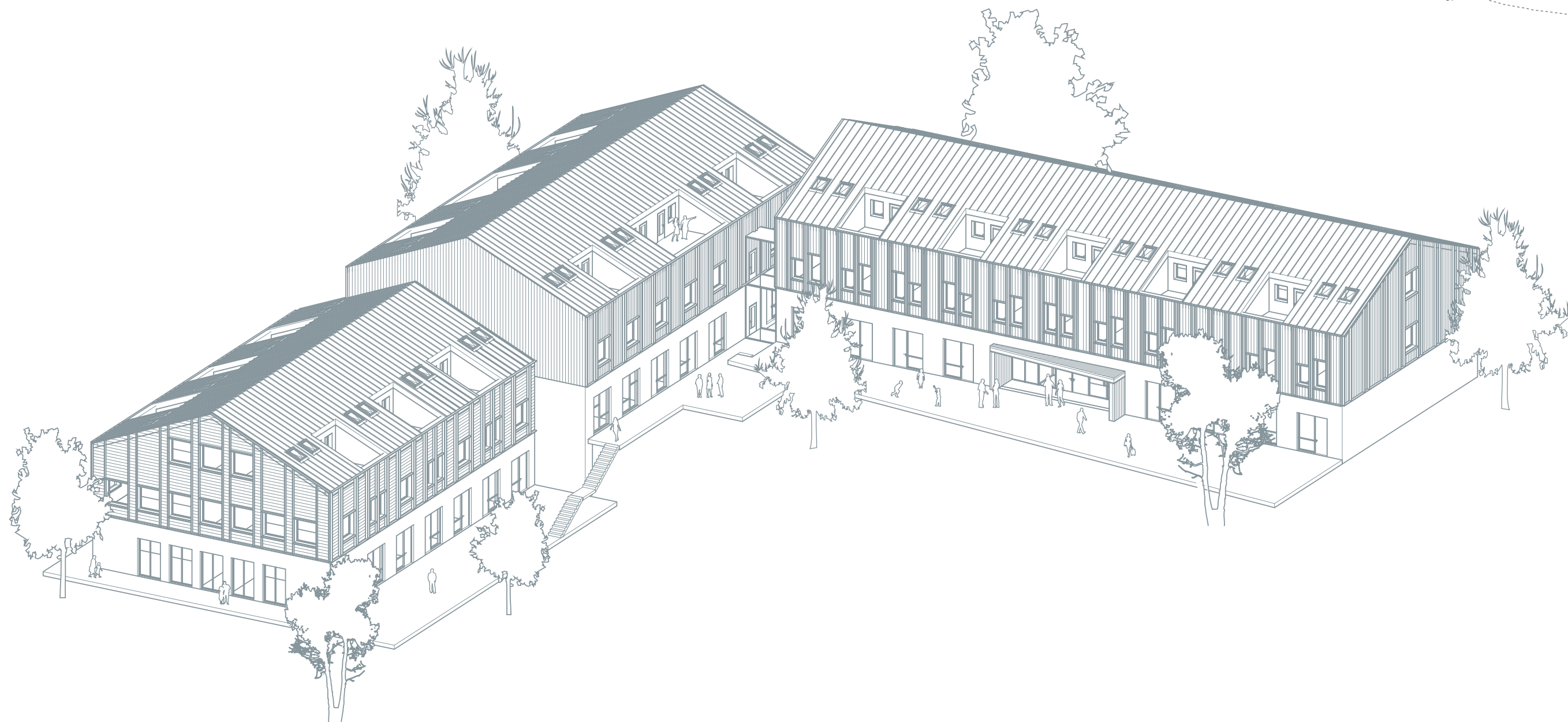
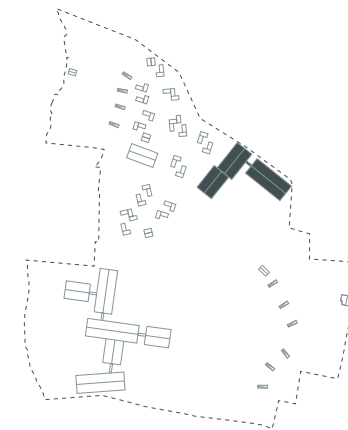
Total
ca. 12.500 m² BTA
ca. 250 rom,
(hvorav ca. 40 rom er
dobbelmodul i loftsetasje)









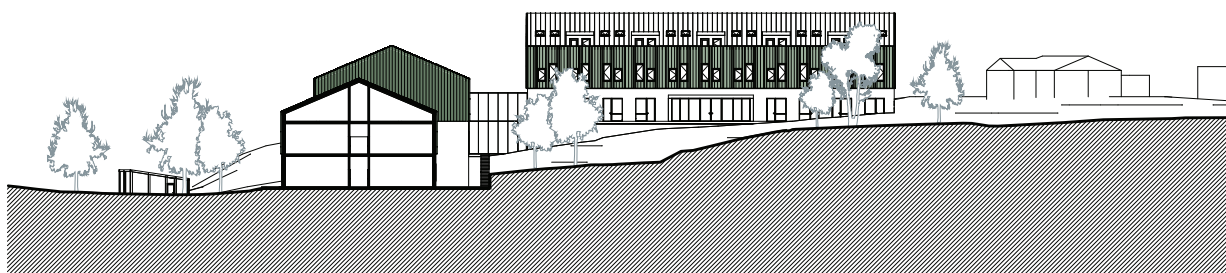
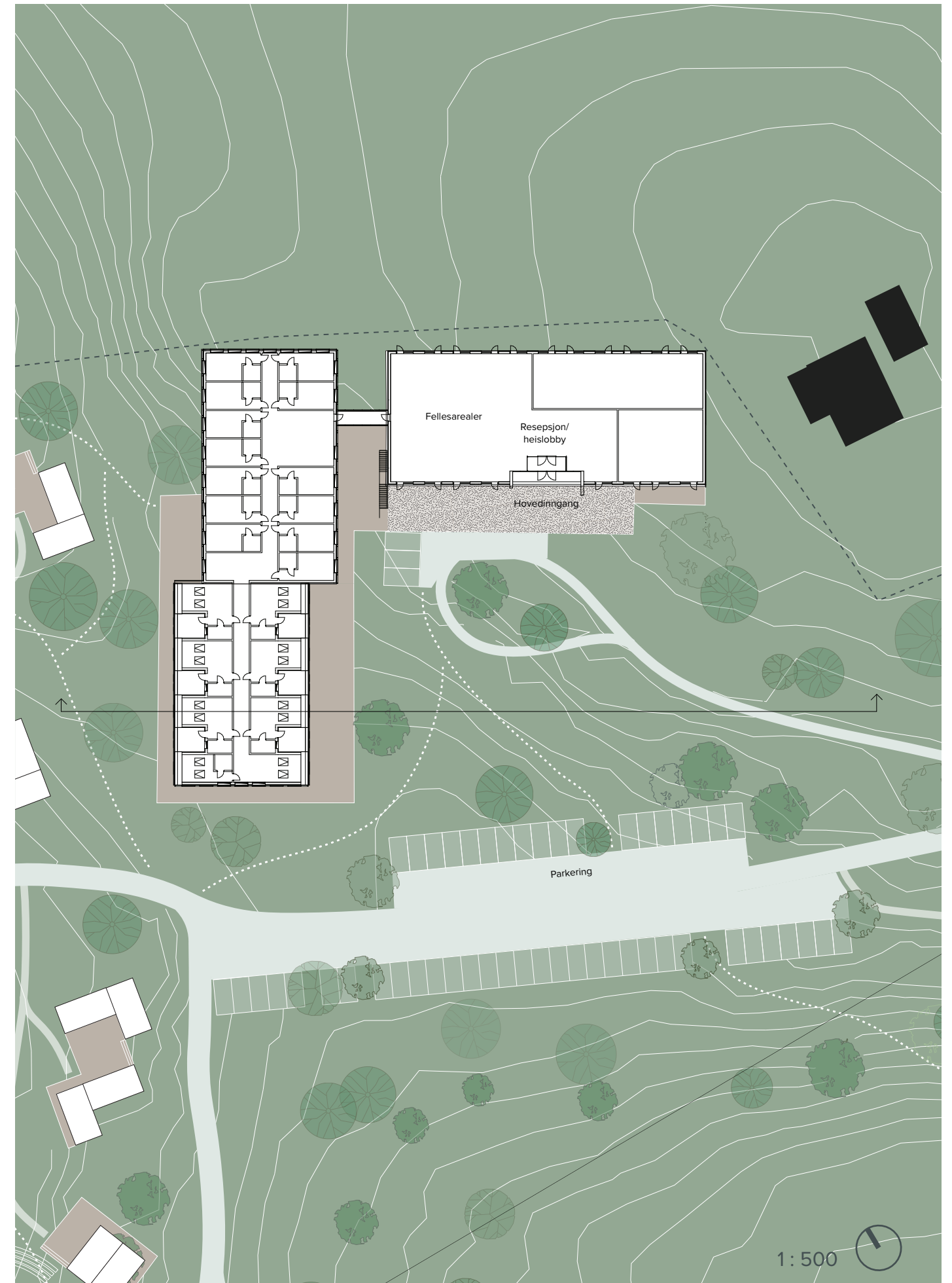
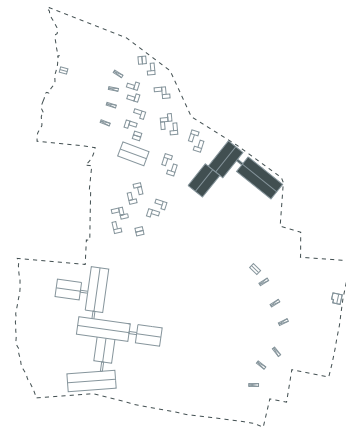


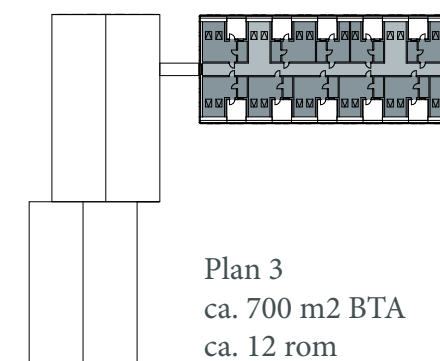
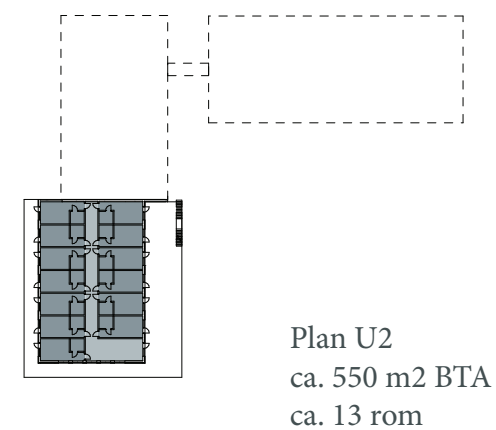
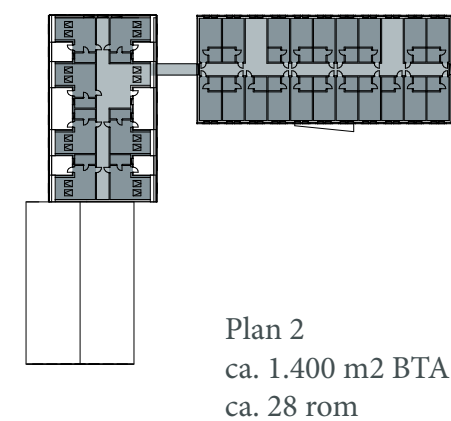
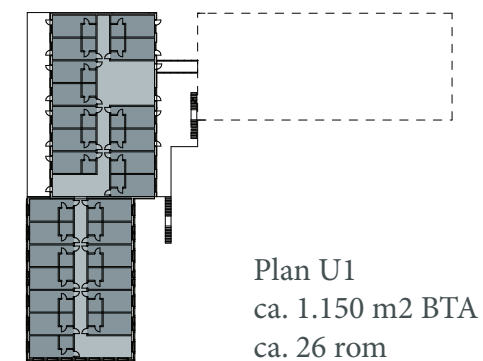
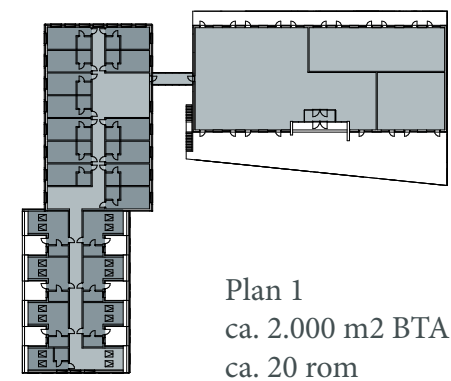
Hotell 2

ca. 5 800 m² BTA ca. 100 rom (120 senger)

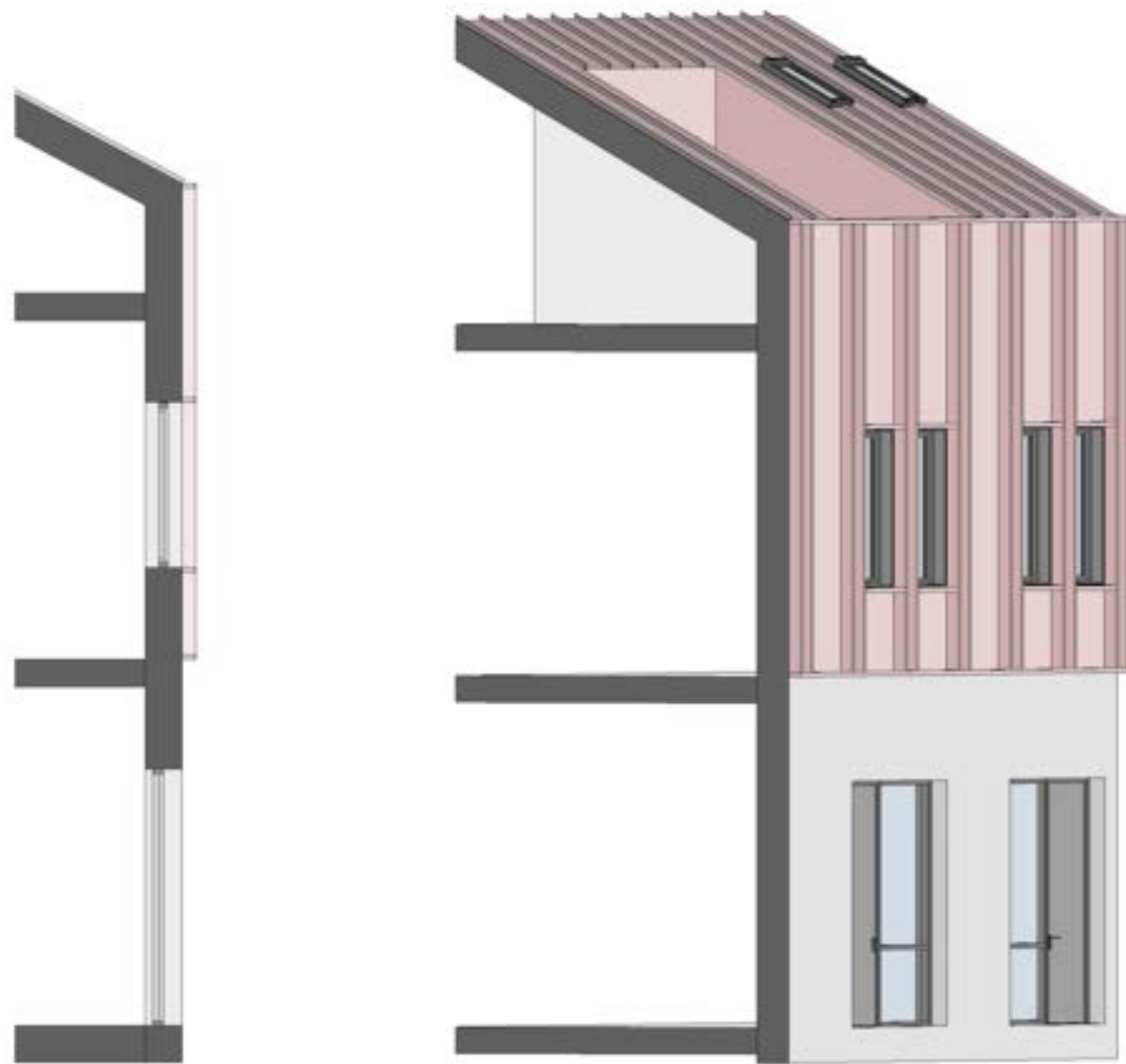
På den nordøstlige delen av eiendommen forslås det en mindre, andre hotellbygning. Denne kan enten fungere som en forlengelse av hovedhotellet, der for eksempel den ene er full-service, mens den andre i større grad drives som et self-service-konsept. Alternativt kan de to hotellene drives som helt separate virksomheter.

Denne hotellkroppen bygger på de samme formgivningsprinsippene som som det andre hotellet, men ligger i mer kupert terreng slik at hver av de tre bygningskroppene trapper seg ned etasje i forhold til hverandre.

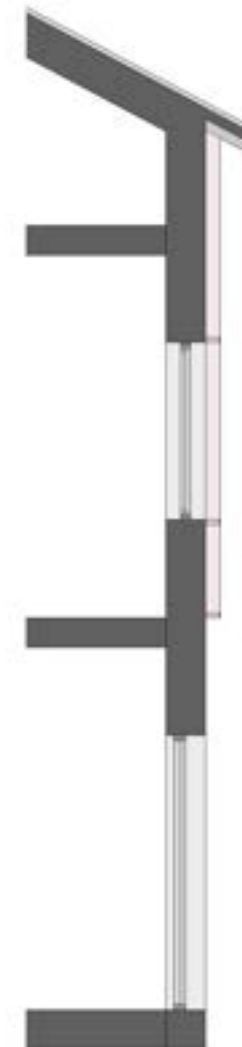




Total
ca. 5.800 m² BTA
ca. 100 rom
(hvorav ca. 20 rom er
dobbelmodul i loftsetasje)



Saltak uten takutstikk



Saltak med takutstikk

Arkitektur



Uten vindu



Inntrukket balkong



Takvindu



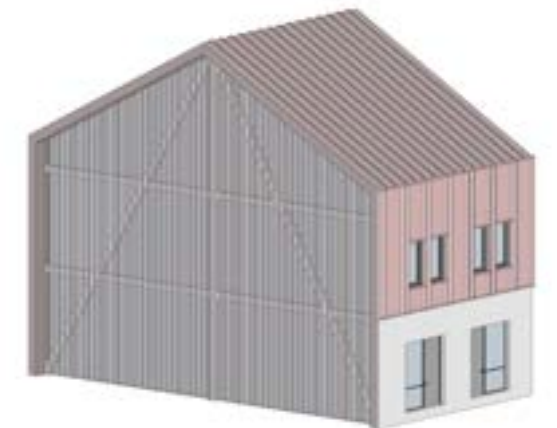
Takopplett



Ark



Takvindu gesims



Variasjoner av gavlmotiv

Arkitektur



Aktivitetsløype





Aktiviteter



Badeplassen

1: 500



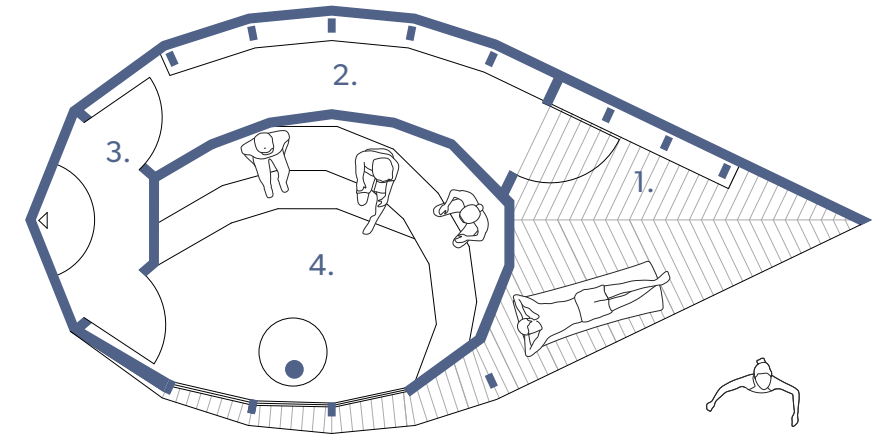
Badeplassen er en viktig rekreasjonsdestinasjon i Mogreina. Som en del av utviklingen av Hersjøen Hotellandsby inngår det å tilgjengeliggjøre og oppruste denne badeplassen, slik at både besøkende overnattingsgjester og lokalbefolkningen skal få nytte godt av denne. Det foreslås å etablere en utfartsparkering, i sammenheng med hotellparkeringen, slik at tilkomst til badeplassen forenkles. Videre ønsker man å aktivisere badeplassen med forskjellige aktiviteter; badstu, flytebrygge, båthus, bål plass, volleyballbane. Det er likevel viktig at det eksisterende naturlandskapet skal fortsatt være hovedinnrammingen av badeplassen.

Som en del av den nye bebyggelsen til Hotellandsbyen foreslås det et Felleshus som kan inneha et utadrettet program som de besøkende kan benytte seg av. Dette kan eksempelvis være et serveringstilbud; en café, en restaurant eller en liten kiosk.

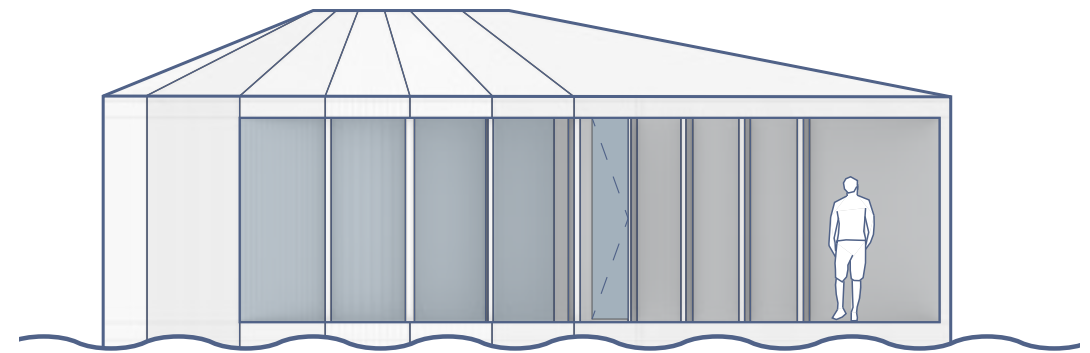


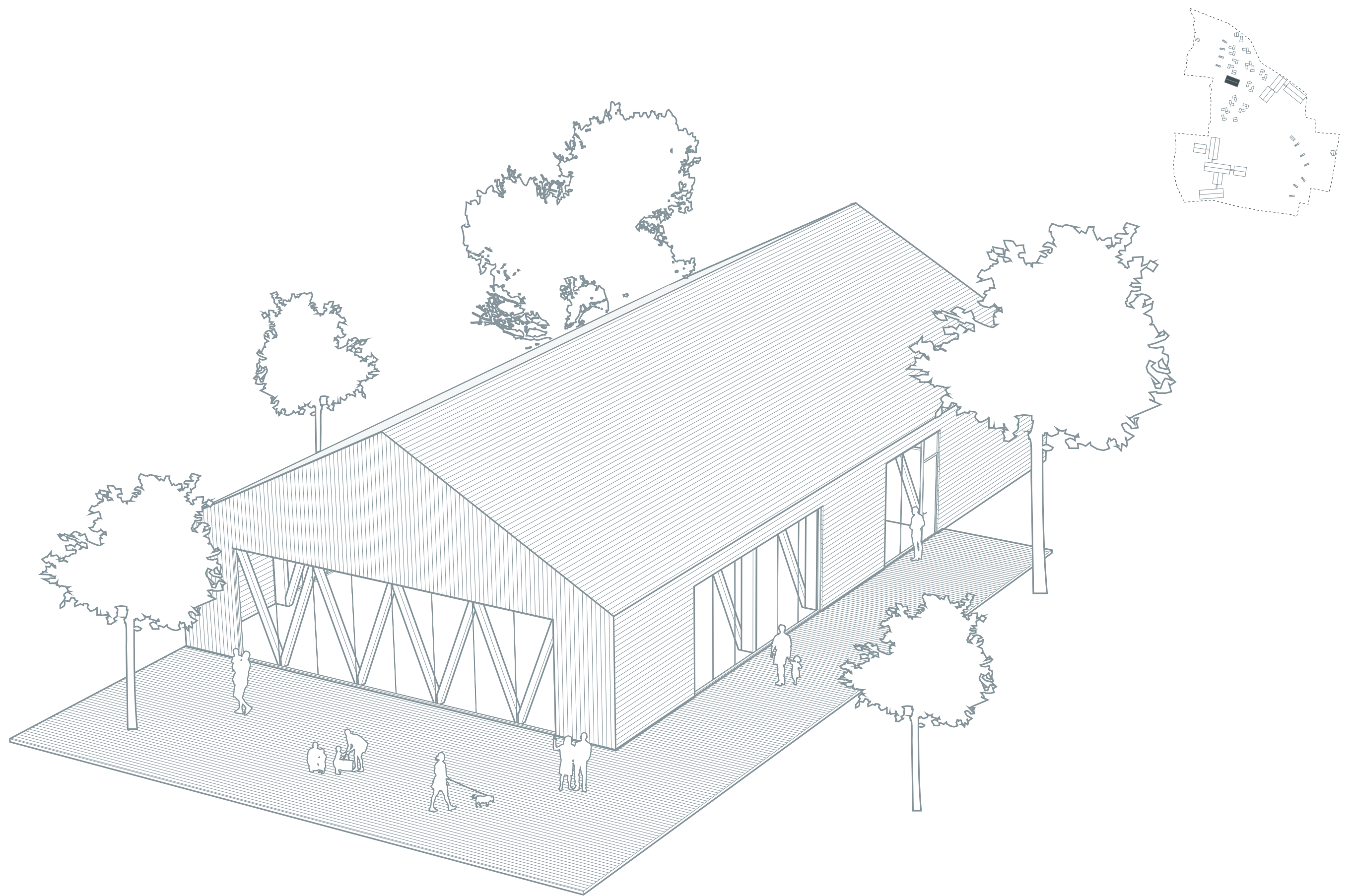


Badstuen



- 1. Inngang/badeplass
- 2. Garderobe
- 3. Dusj
- 4. Badstu

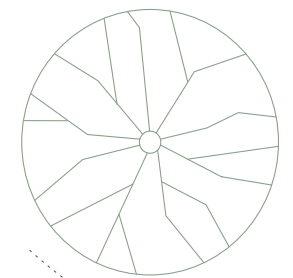
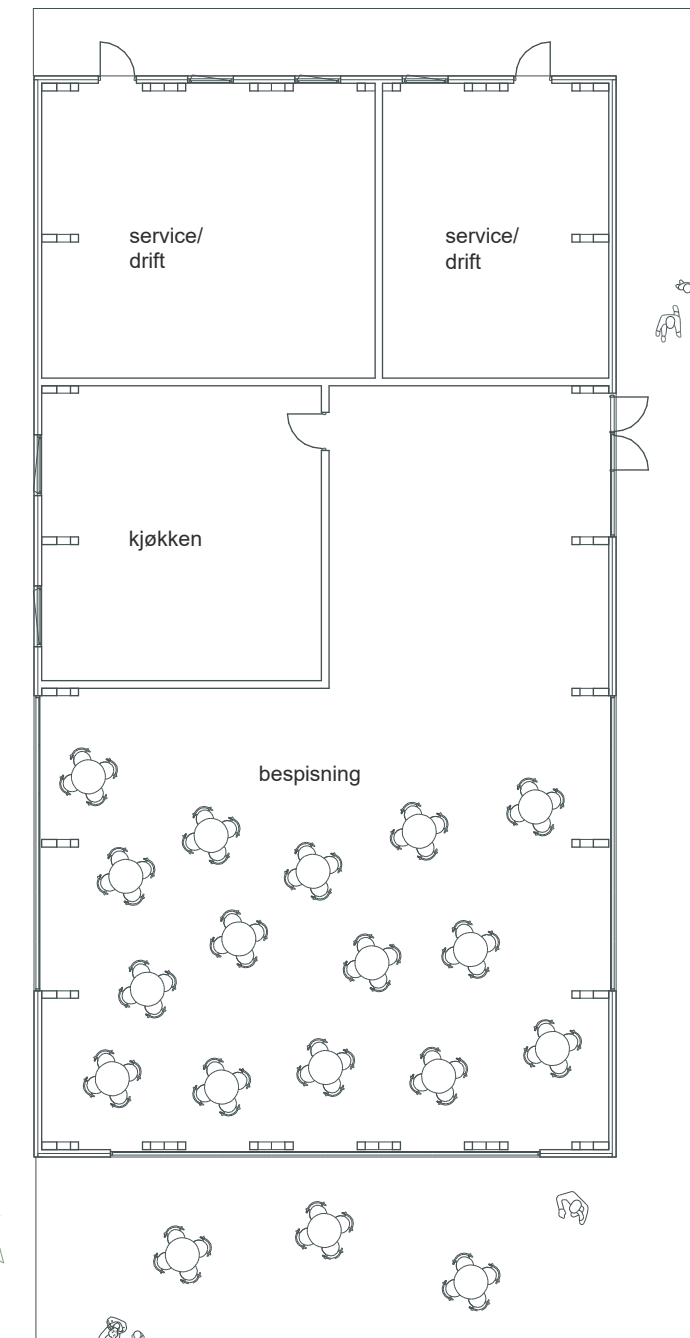
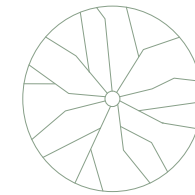
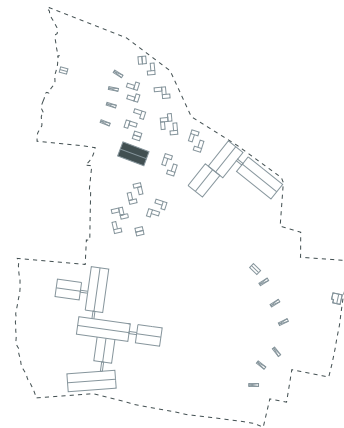




Felleshuset

ca. 440 m2 BTA fellesfunksjoner og drift

Felleshuset er et viktig sentralpunkt i prosjektet, som skal tilby utadrettet virksomhet, samtidig som det kan ivareta servicefunksjoner for driften av de forskjellige overnattingskonseptene. Felleshusets utadrettede funksjon er i stor grad fleksibel, men man kan se for seg et spiseri, et møtelokale, et sted der lokalbefolkning kan arrangere konformasjoner og bryllup, et uteleielokale for seminarer, kurs etc., en kiosk der badegjester kan kjøpe seg en is. Felleshuset har fått en helt sentral plassering på eiendommen, i nærhet til badeplassen, knyttet på den nye aktivitetsløypen, og som et sentralpunkt for mikrohustunene.



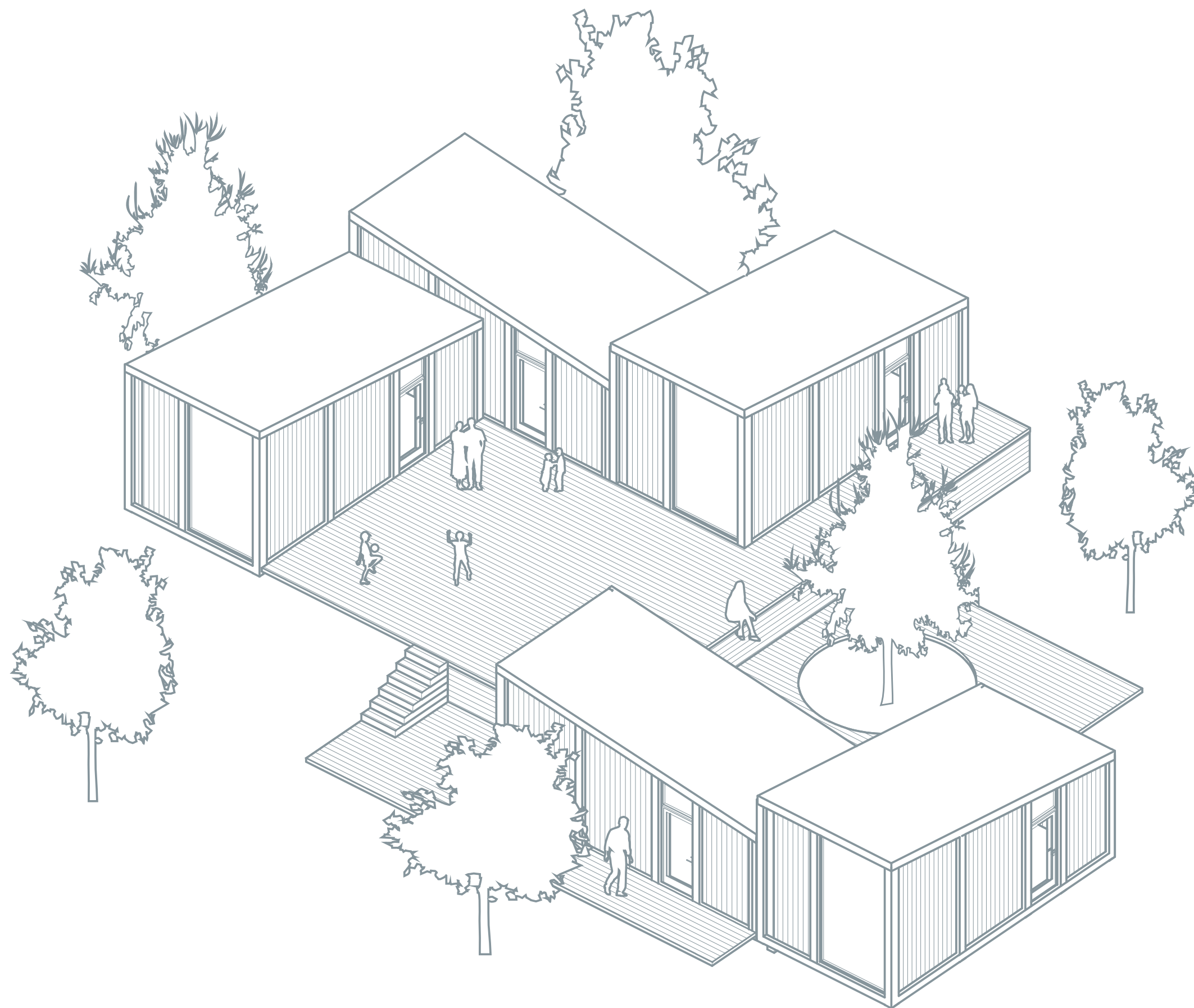
lokale

fellesskap

besøkende



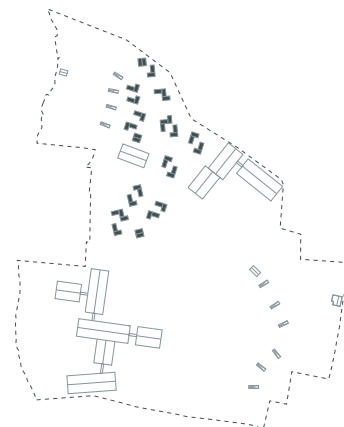




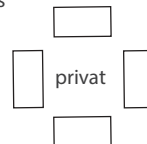
Mikrohustunet

ca. 1 260 m2 BTA
ca. 45 stk

Mikrohustunene er et overnattingskonsept for de som ønsker større grad av selvstendighet og privatliv, men som samtidig søker det fellesskapet og livet som man forbinder med et hyttetun. Denne typologien består av en mikrohusmodul, som kan settes sammen i forskjellige konstellasjoner, i større eller mindre klynger, der man har én henvendelse inn mot et felles uterom og én privat henvendelse mot natur og utsikt. Flexibiliteten i denne typologien gjør at den kan settes sammen på mange forskjellige måter, og at utleiekonfigurasjonen kan tilpasses. Eksempelvis kan familier som reiser sammen bo i hver sin modul, med felles uteområder.

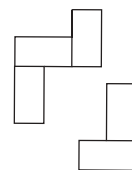


felles



tunformasjon

samling i klyngetun som etablerer et semi-privat uterom som tilhører hvert tun sammen

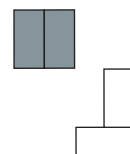
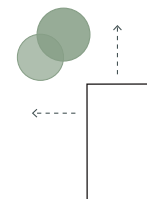


sammenkobling

Modulen kan kobles sammen i forskjellige konfigurasjoner, og kan tilpasses topografi og stedsgitte forutsetninger

modulen

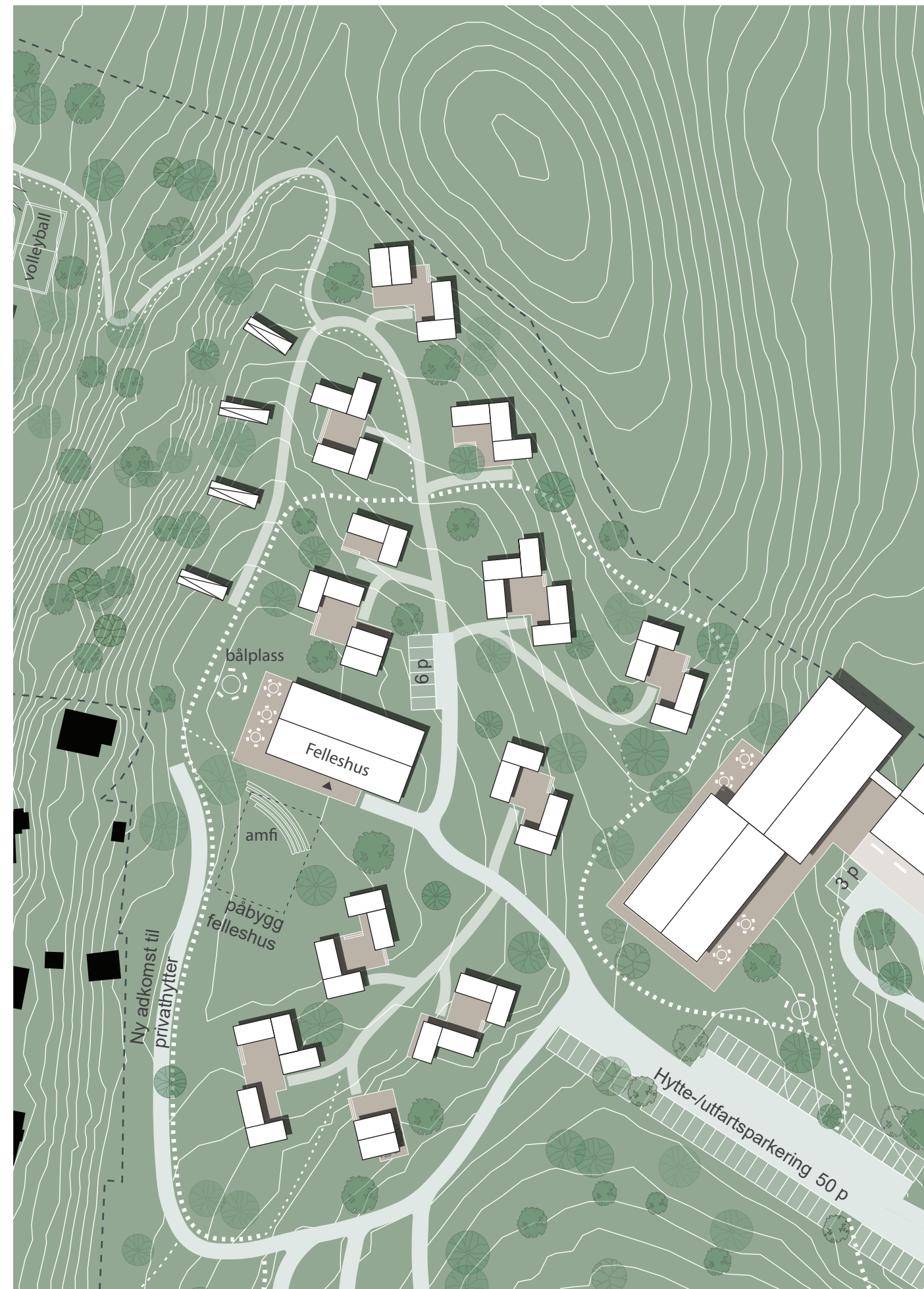
Modulen har utadvente/innadvendte sider for å skape en følelse av både privatliv og fellesskap

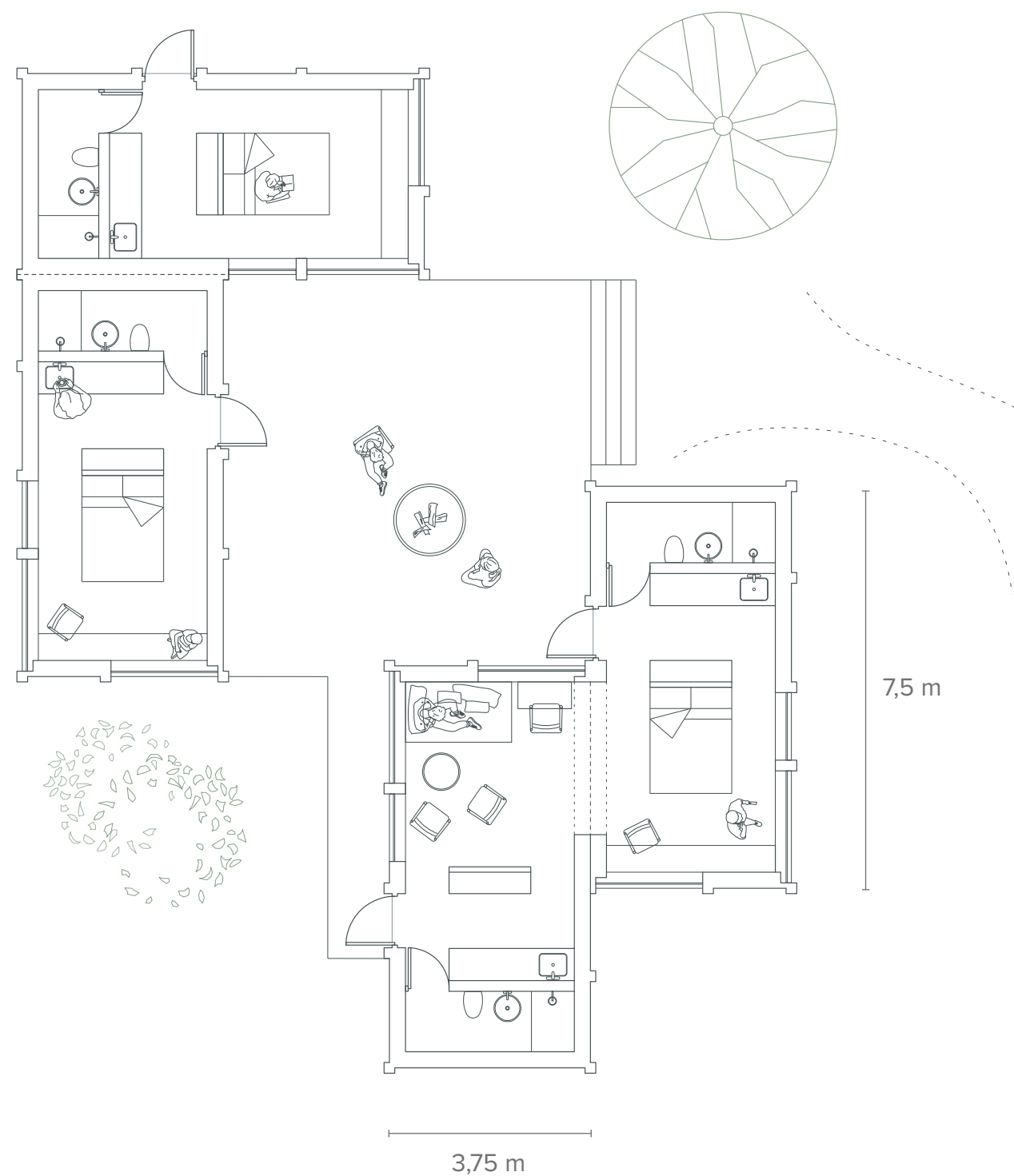


fleksibilitet

Modulen er innehar stor grad av fleksibilitet og kan også kobles sammen i dobbelmoduler ved behov for større sammenhengende rom

1: 500



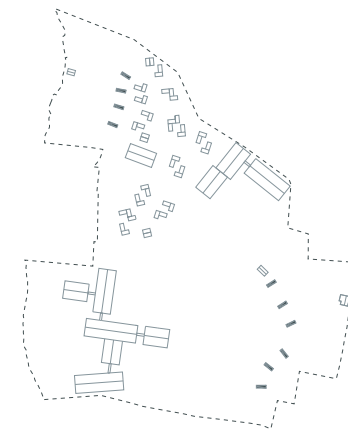
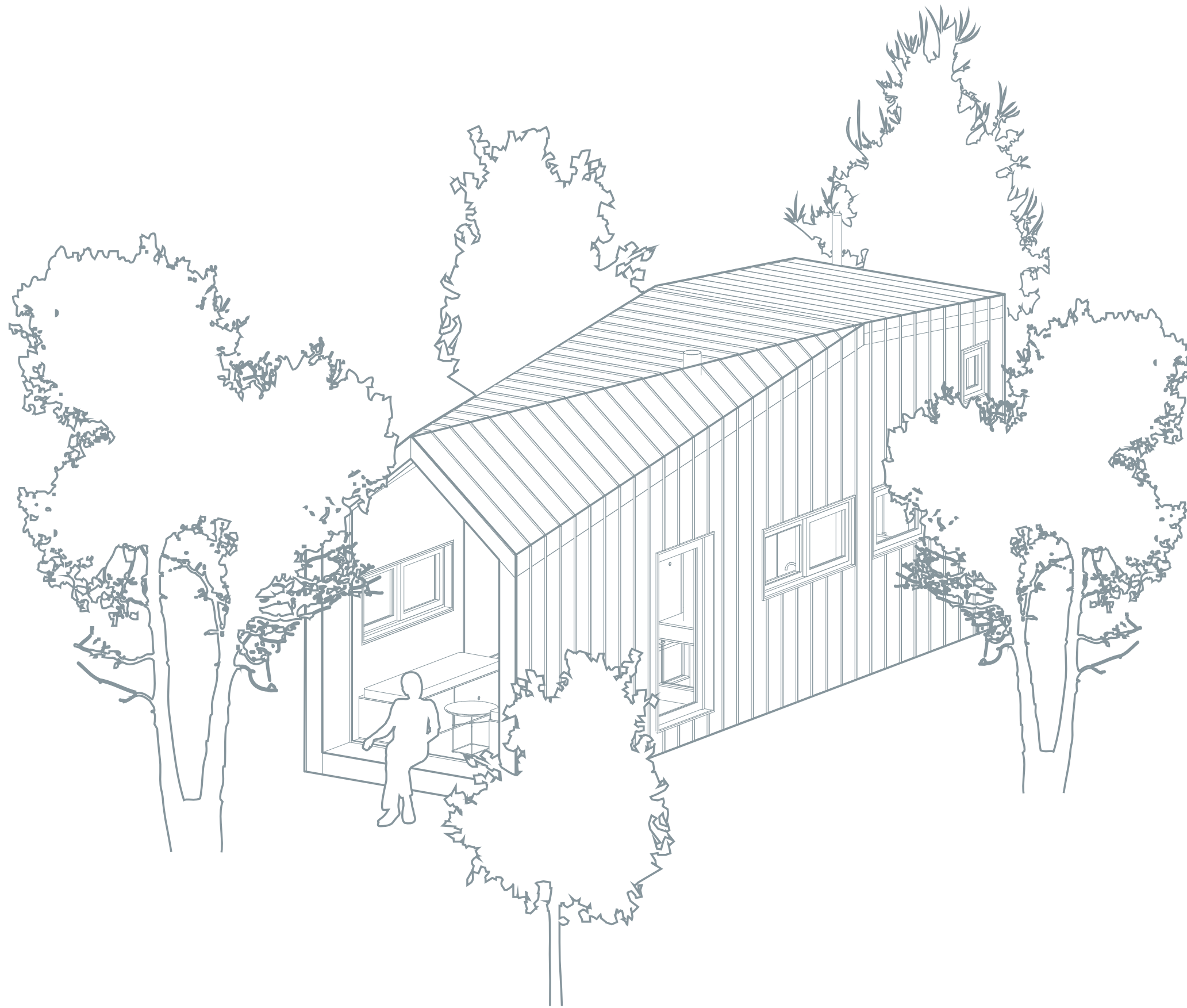


planeksempel mikrotun



Referanseillustrasjoner:
Hotel Björnson Jasná Tree Houses

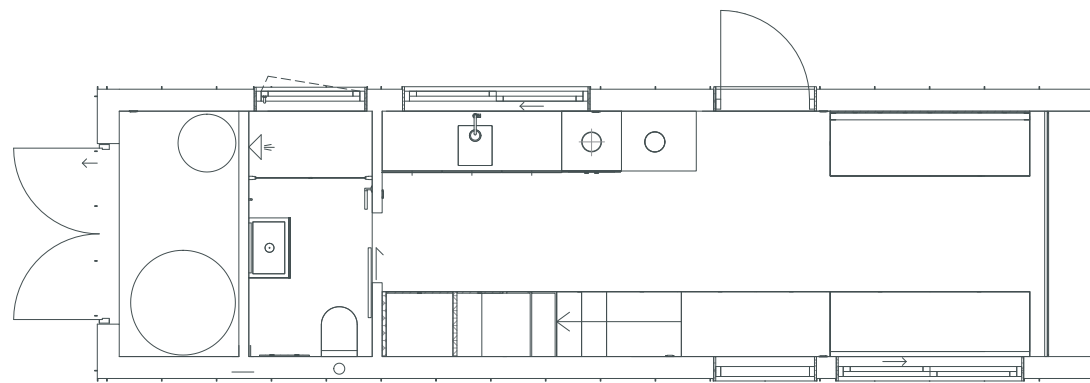
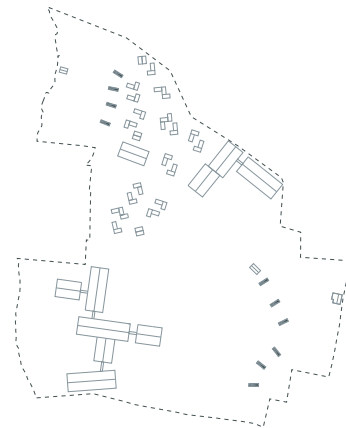
Satelitten



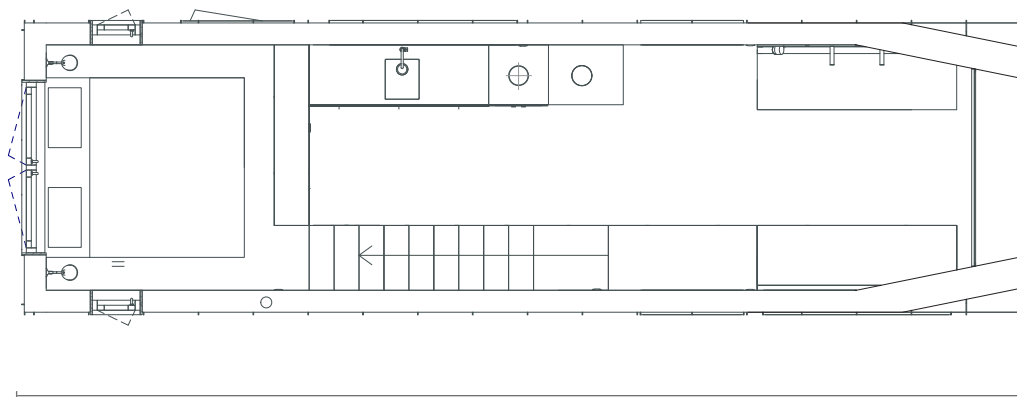


ca. 290 m² BTA ca. 10 stk

Satelitten er det mest private og tilbaketrukkne overnattingskonseptet, der mikrohus plasseres isolert fra hverandre med stor grad av selvstendighet. Satelittene organiseres for å maksimere utsikt og følelsen av privatliv og isolasjon - tett på naturen. På grunn av sin størrelse kan de også plasseres ganske fritt i terrenget, der større bebyggelse ikke egner seg.



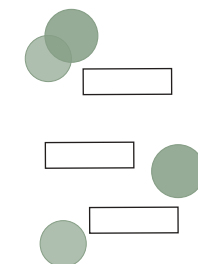
plan 1



10 m

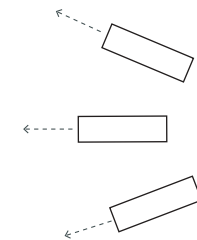
2,9 m

plan hems



tilpasning til naturen

modulen står på påler, så den er lett å plassere der man ønsker i terrenget

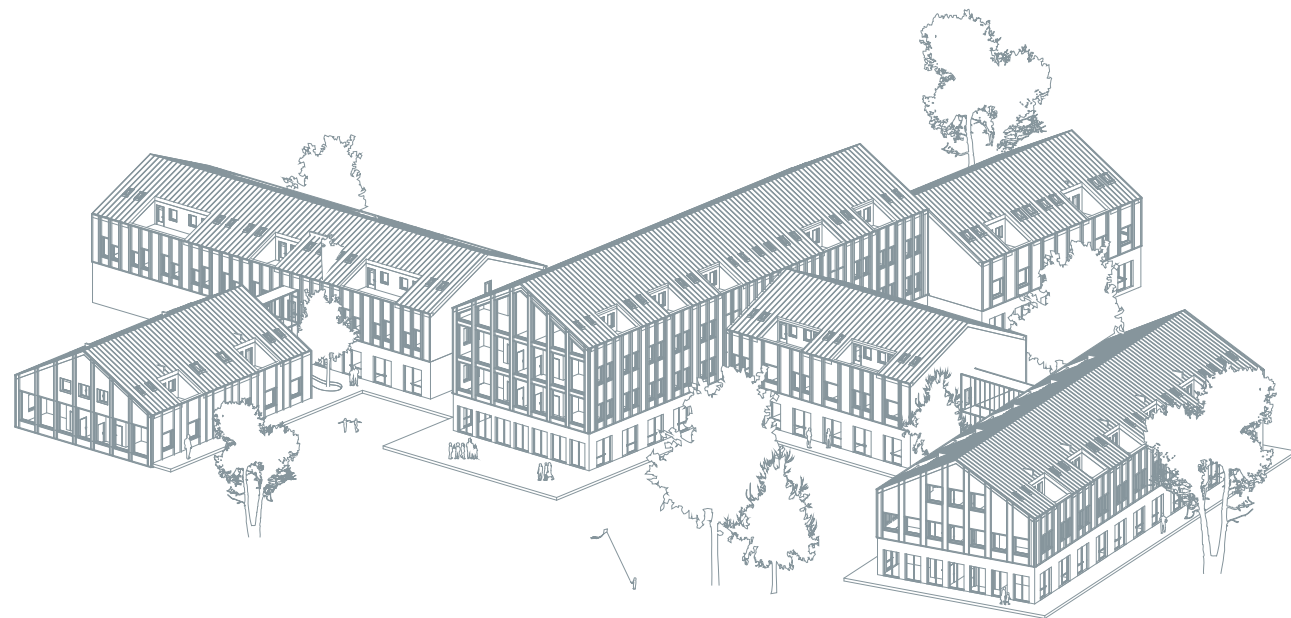


utsikt

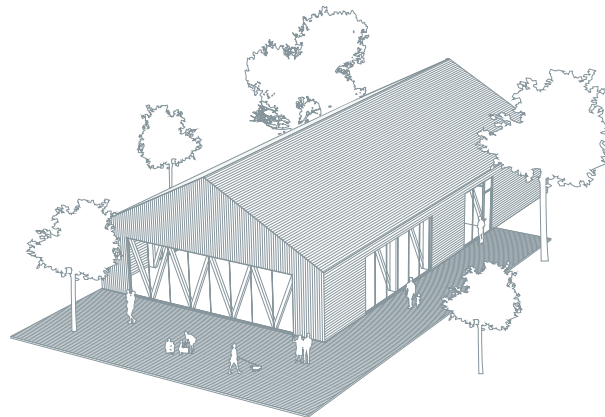
modulene orienteres og roteres for å maksimere utsikt og minimere innsyn



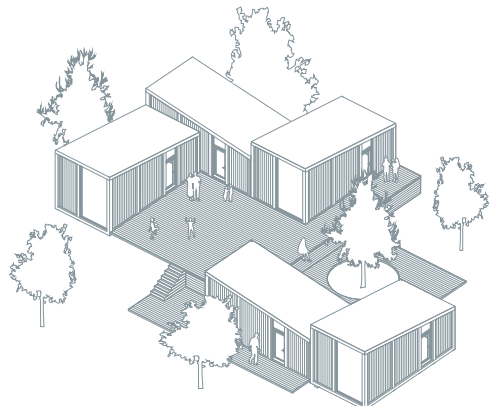




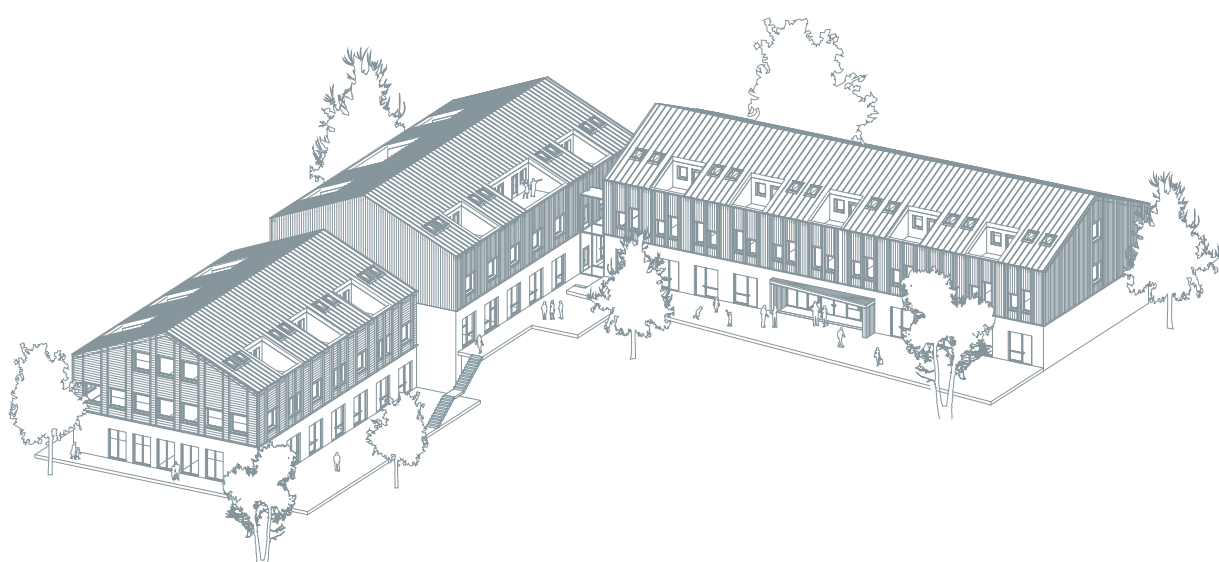
Hotell 1
ca. 12.500 m2 BTA
ca. 250 rom (290 senger)



Felleshuset
ca. 440 m2 BTA
Fellesfunksjoner og drift



Mikrohustun
ca. 1.260 m2 BTA
45 enheter a 28 m2



Hotell 2
ca. 5.800 m2 BTA
ca. 100 rom (120 senger)



Mikrohus Vju
ca. 290 m2 BTA
10 enheter a 29 m2

Arealer

Totalt antall rom	ca. 400 (450 senger)
Total BTA	ca. 20.290 m2
Total BYA (inkl. parkering)	ca. 9.600 m2



