

Prosjektplan Herstادلøkka



Boligkonseptutredning & Områderegulering

Målsetninger for området



1 Bidra til ønsket
befolkningsutvikling og
dekke behov for boliger/
boligtyper

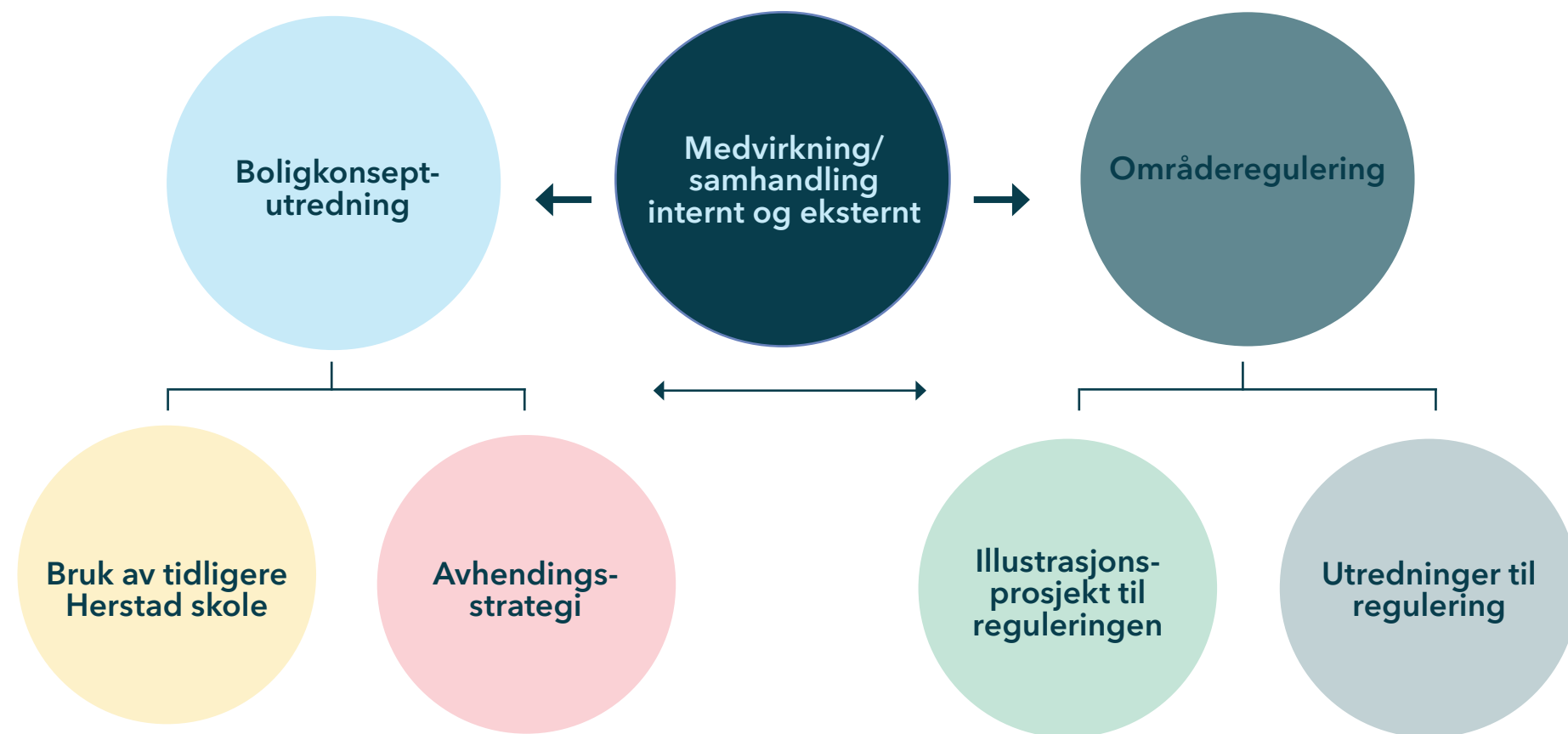


2 Understøtte og bidra til
oppnåelse av prinsippene
i "Færdertrappa" og
boligosiale boformer/ulike
bokonsepter for eldre

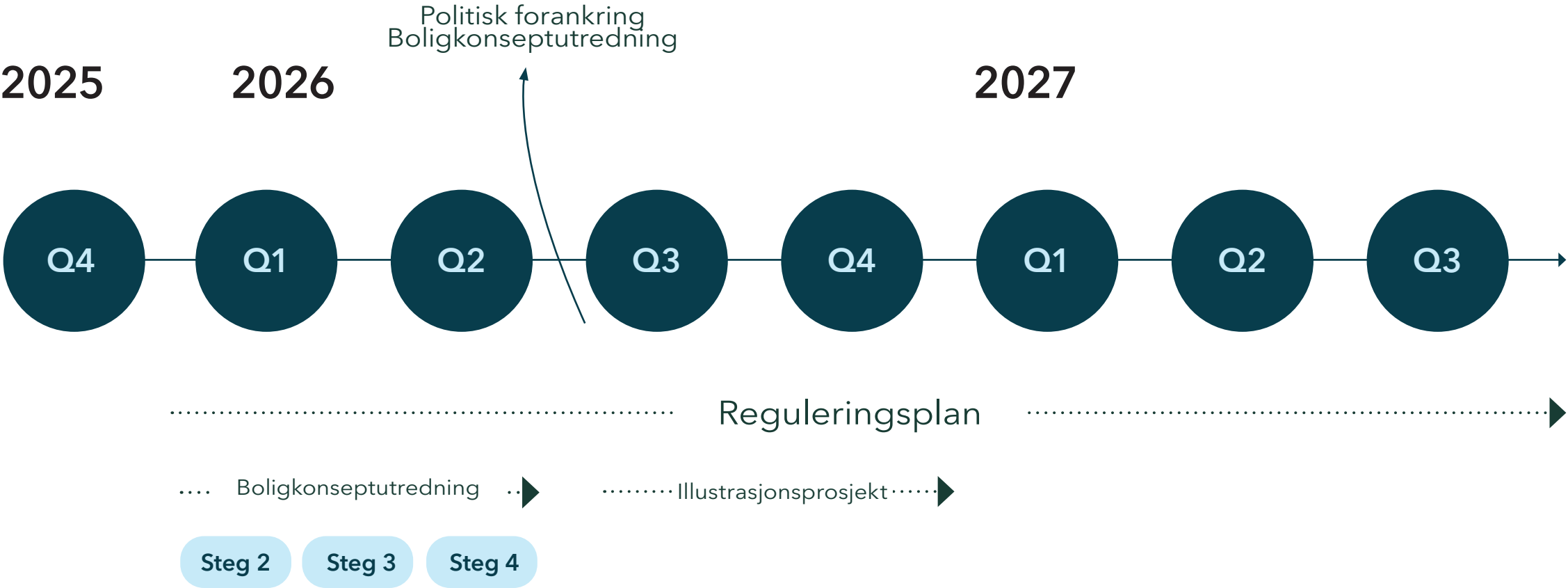


3 Maksimere verdien av
kommunal eiendom

Arbeidspakker



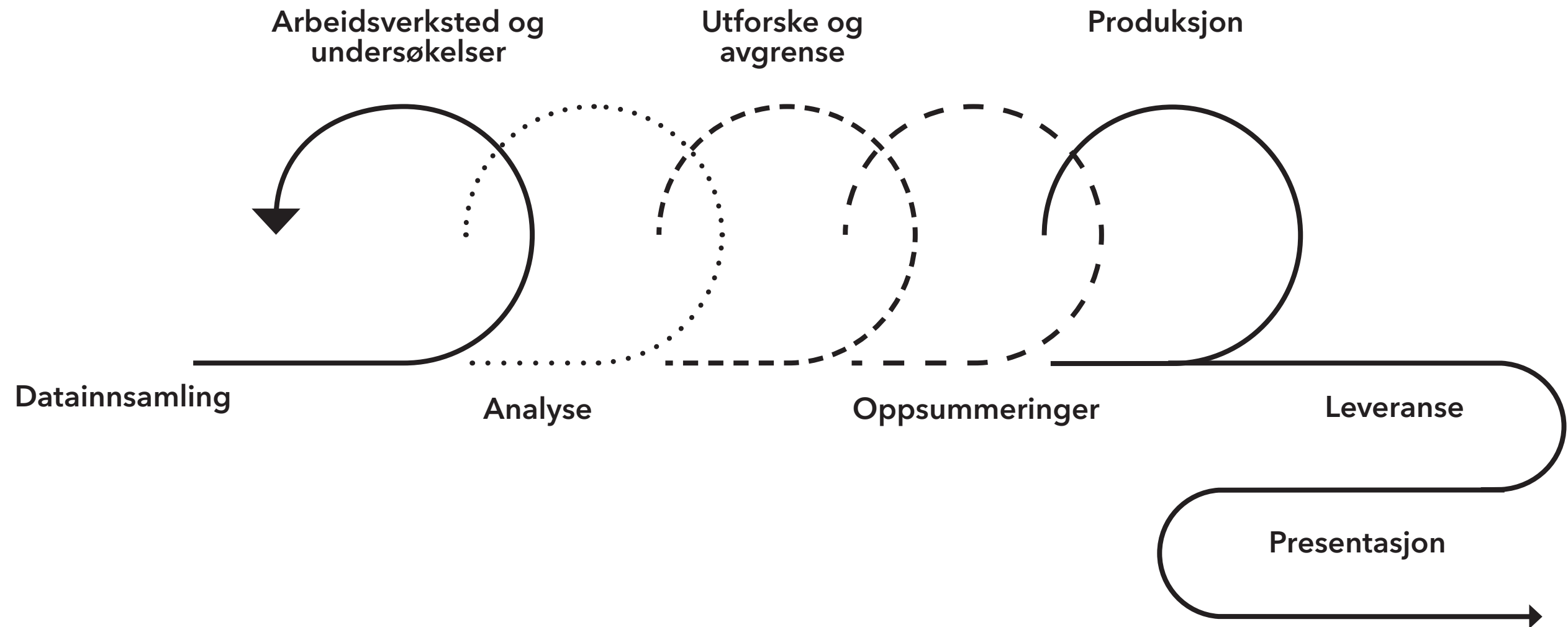
Fremdrift og faser



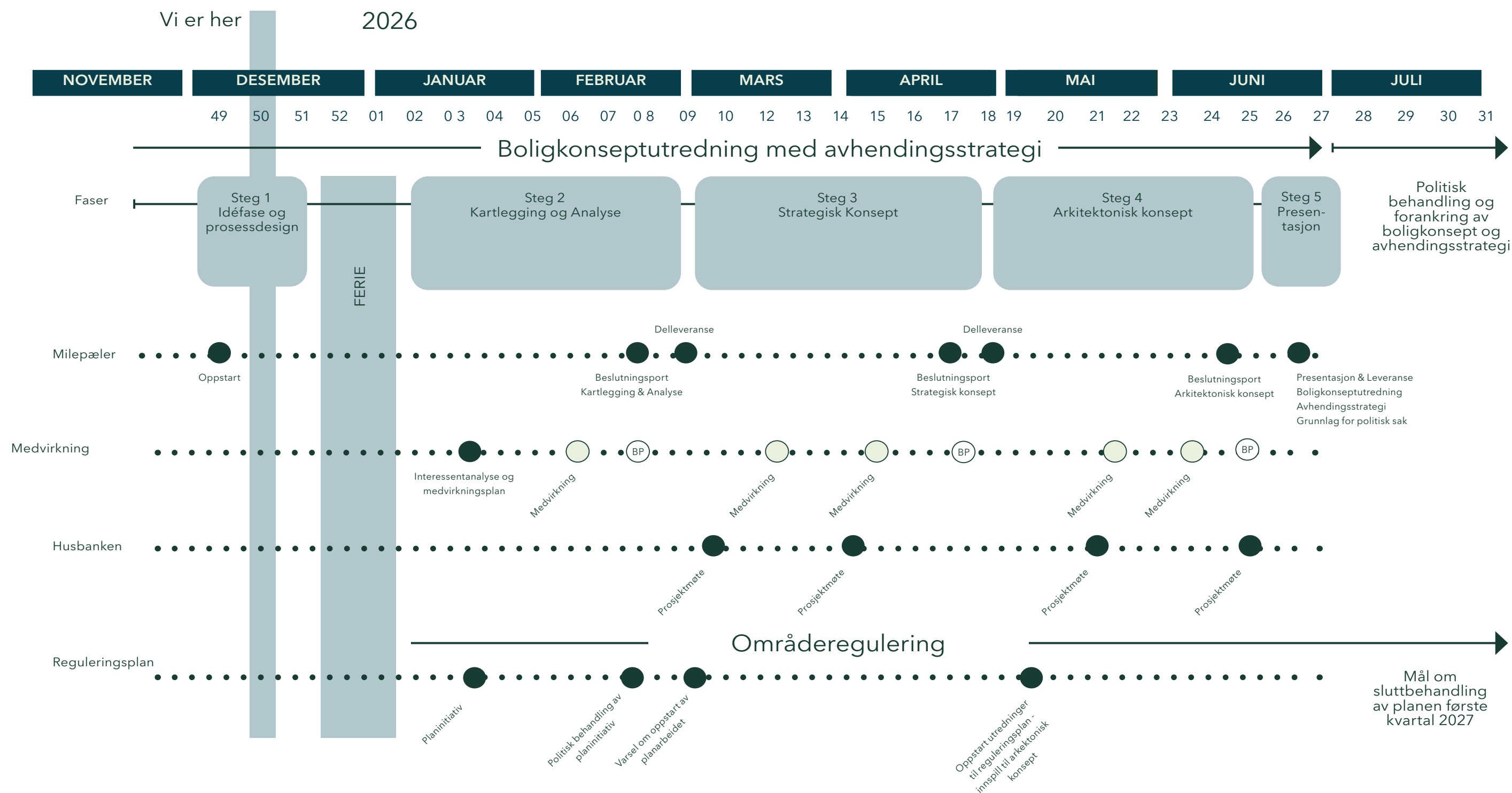
Designmetode



Prosess



Fremdrift



2 Analyse og kartlegging

I oppstartsfasen av utredningsarbeidet for Herstadløkka ønsker vi, sammen med Færder kommune, å etablere en felles forståelse av oppdraget og klargjøre målsetningene for utviklingen. Denne fasen skal gi et solid kunnskapsgrunnlag som belyser områdets kompleksitet opp mot kommunens tre hovedmål for utviklingen av Herstadløkka.

Arbeidet starter med en systematisk gjennomgang av tilgjengelig informasjon, inkludert kommunale føringer, juridiske rammer, eksisterende rapporter, tekniske vurderinger, boligpolitiske virkemidler og dagens faktiske forhold i området. Gjennomgangen skal identifisere muligheter, utfordringer og kunnskapshull som må utdypes videre i den samlede utredningen. Det inngår også en første vurdering av sentrale tema som sosial infrastruktur, utearealer, felles soner og bruk av Herstad skole - både når det gjelder faktisk kapasitet, funksjon og behov for eventuelle faglige undersøkelser.

Kartleggingen danner grunnlaget for videre analyser og for de strategiske valgene som skal utredes i senere faser.

Bruk av Herstad skole:

En enkel mulighetsstudie med arkitektfaglig vurdering for gjenbruk av Herstad skole gjennomføres i denne fasen, for at det skal kunne velges allerede her om man skal beholde eller rive skolen. Kan skolen gjenbrukes til boligformål, kan det bygges på flere etasjer?

Områderegulering:

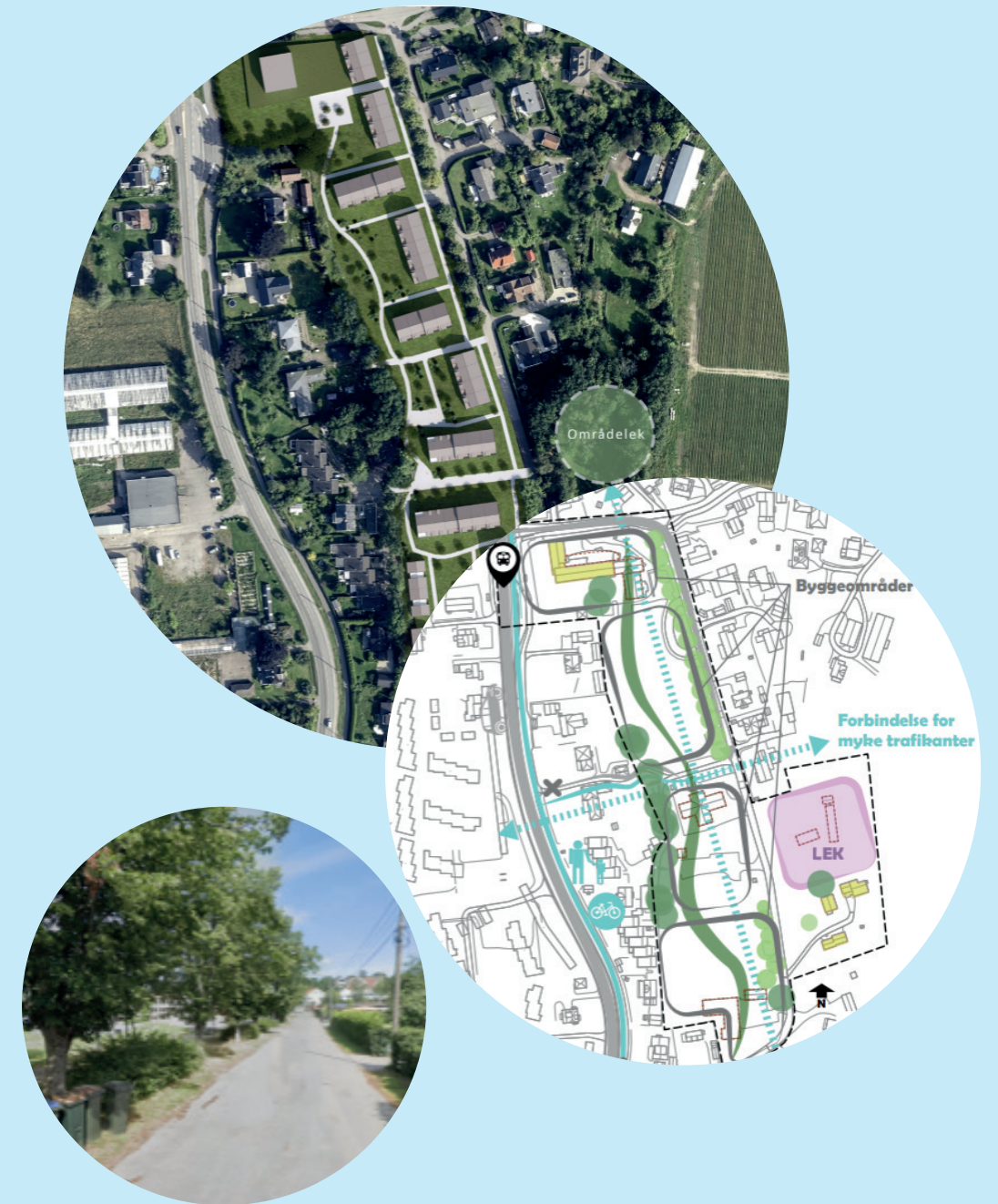
Reguleringsarbeidet påbegynnes med utarbeiding av planinitiativ og oppstartsmøte med planavdelingen. Det avklares i denne forbindelse hvilke utredninger som vil kreves som del av planarbeidet. Det er vurdert at planarbeidet ikke vil kreve planprogram og konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning.

Avhendingsstrategi:

Grunneieravklaringer må påbegynnes i denne fasen, da det legger premisser for hele prosjektet. Gjennomgang av rettsgrunnlag ved salg av eiendom. Aktøranalyse. Innledende informasjon/markedsdialog.

Medvirkning:

Interessentanalyse og plan for medvirkning skal være klart i januar. Første medvirkningstiltak gjennomføres i februar-mars.



3 Strategisk konsept

Det strategiske konseptet for Herstadløkka skal tydeliggjøre en samlet visjon for området og etablere de overordnede prinsippene for hvordan utviklingen skal svare på kommunens mål, behov og prioriteringer. Konseptet skal omsette innsikten fra analysefasen til klare utviklingsretninger som ivaretar både boligpolitiske, sosiale, helsefaglige og gjennomføringsmessige hensyn.

En sentral målsetning er å utvikle Herstadløkka som et aldersvennlig, inkluderende og helsefremmende område, i tråd med helse- og omsorgssektorens hovedmål, prinsippene for aldersvennlig stedsutvikling og Færdertrappa.

Konseptet vil derfor vurdere og tydeliggjøre hvilke hovedgrep og kvaliteter som må ligge til grunn for at området skal:

- støtte trygghet, aktivitet og tilgjengelighet gjennom gode møteplasser og gangforbindelser.
- inneholde differensierte boligløsninger som er attraktive for ulike aldersgrupper, og som gjør det mulig for eldre å bo hjemme lenger, legge til rette for å forebygge ensomhet, fall og kognitiv svikt.
- Gjennom sosial infrastruktur, orienterbarhet og trygge omgivelser gi rom for lokale tjenestefunksjoner, gode adkomster og effektiv drift av hjemmetjenester.
- inkludere boliger som er funksjonelle, fleksible og teknologisk tilrettelagt, og som kan tilpasses den forventede økningen i antall eldre.

- muliggjøre en økonomisk og gjennomførbar utviklingsstrategi, inkludert vurderinger av avhendingsstrategi, samarbeid med private aktører og eventuelle Husbankordninger

Konseptarbeidet innebærer utvikling av skisser, strukturelle prinsipper, diagrammer og tydelige fortellinger om områdets identitet og framtidige funksjon.

Områderegulering:

Planinitiativet behandles politisk og det varsles oppstart av planarbeidet. Innspill fra regionale og statlige myndigheter. Vurdere oppstart av nødvendige utredninger som kan tenkes å legge føringer for arkitektonisk konsept og boligkonseptutredningen generelt. For eksempel tema trafikk og overvannshåndtering.

Avhendingsstrategi:

Avklare utbyggingstrinn og størrelse. Fellesanlegg og avhengigheter kartlegges. Se på kommunens rolle som tilrettelegger (ervere grunn, etablere fellesarealer osv.) Hvordan redusere risiko? Markedsdialog med innspill til konsept, gjennomføringsplaner og mulige konkurranseformer.



4 Arkitektonisk konsept

I denne fasen omsetter vi det strategiske konseptet til konkrete utviklingsgrep som skal danne et robust og faglig gjennomarbeidet grunnlag for områdeplanen for Herstadløkka. Målet er ikke å utarbeide et detaljert skisseprosjekt, men å utvikle et helhetlig illustrasjons- og beslutningsgrunnlag som gir tydelig retning for struktur, kvaliteter og hovedgrep i området.

Arbeidet omfatter utforskning av ulike utviklingsscenarioer innenfor rammene av det strategiske konseptet, med særlig vekt på temaer som er sentrale for Færder kommune og helsesektorens mål for en aldersvennlig og helsefremmende stedsutvikling. Det innebærer blant annet vurderinger av:

- bebyggelsesstruktur, høyder og volum
- differensierte boligtyper og boligsammensetning
- uteområder, sosiale møteplasser og grønnstruktur
- orienterbarhet, trygg ferdsel og universell tilgjengelighet
- logistikk og struktur for effektiv tjenesteyting (eks. hjemmetjeneste, adkomster) plassering og utforming av fellesfunksjoner og eventuelle tjenestelokaler

Utviklingsarbeidet skjer i tett dialog med Færder kommune og relevante myndigheter for å sikre at de foreslåtte grepene er i tråd med kommunens ambisjoner og føringer, samt at de kan videreføres i arbeidet med områdeplanen på en forutsigbar og planfaglig trygg måte.



Siden eksisterende grunnlag fra mulighetsstudien for Herstadløkka er relativt overordnet, forutsetter denne fasen et faglig arbeid for å utvikle troverdige illustrasjoner og strukturelle analyser som viser hvordan området kan utformes. Dette inkluderer enkel 3D-modellering, sol- og skyggestudier, prinsippsnitt og vurdering av bokkvaliteter. Illustrasjonene skal være realistiske nok til å vise mulighetsrom og konsekvenser av valgte grep, uten å være bindende på prosjektnivå.

Leveransen fra denne fasen vil være et helhetlig illustrasjonsgrunnlag som tydelig visualiserer de viktigste utviklingsgrepene og kan inngå som del av områdeplanens illustrasjonsmateriale. Dette skal gi et solid beslutningsgrunnlag for den videre planprosessen og sikre at hovedintensjonene for Herstadløkka – som et framtidsrettet, aldersvennlig og sosialt bærekraftig område – ligger til grunn for utarbeidelsen av planen.

Områderegulering:

Sikre at boligpolitiske mål og føringer innarbeides i planprosessen. Avklare hvordan dette kan gjøres og hvilke virkemidler som ligger i plan- og bygningsloven. Holde fokus på et overordnet nivå og fleksibilitet, illustrasjonsprosjekt tilpasset dette nivået. Første vurdering av om det skal utarbeides kvalitetsprogram som følger området til detaljregulering og salg.

Avhendingsstrategi:

Utrede og velge konkurranseform og konkurranseregler. Definere kvalifikasjonskrav og tildelingskriterier (forutberegnelighet, likebehandling og etterprøvnbarhet). Juridisk kvalitetssikring og verdianalyse som ser på økonomi i prosjektet. Velge salg- og markedsføringsform. Sikre et salgbart prosjekt.



#Medvirkning

Prosess for medvirkning

Medvirkning er en sentral del av konseptutvikling og planarbeid. Færder kommune ønsker en bred og inkluderende prosess som fanger opp ulike perspektiver og erfaringer. Medvirkning gir både kunnskapsgrunnlag i analysefasen og tilbakemeldinger på grep i konsept- og planfasene. Medvirkning må være reell, og formen vurderes opp mot hvor resultatene fra medvirkning kan benyttes inn i prosjektet. For allmennheten er det viktig å tydeliggjøre hva det kan medvirke på.

I januar 2026 utarbeides aktørkartlegging/interessentanalyse og en medvirknings- og kommunikasjonsplan for hele prosessen.

Det skilles mellom intern og ekstern medvirkning. Intern medvirkning involverer flere fagmiljøer i kommunen for å sikre bredt kunnskapsgrunnlag og behovsavklaring. Ekstern medvirkning vil omfatte både informasjon (som ivaretas gjennom arbeidet med områdereguleringen) og aktiv medvirkning (mindre møter med sentrale aktører, eventuelt større verksteder). Store åpne aktiviteter bør begrenses for å unngå urealistiske forventninger til et slik tidligfaseprosjekt som dette er.

I analysefasen (fase 2) legges det opp til medvirkning som gir et godt forankret kunnskapsgrunnlag og avklarer behov.

Dialogen omfatter:
Innbyggere: opplevelse av nabolag og behov i nærmiljøet.
Kommunens fagavdelinger (helse, oppvekst, teknisk, samfunnsutvikling, eiendom): identifisere behov, rammer og tverrsektorielle problemstillinger.
Utbyggere og eiendomsaktører: innspill om praktiske, økonomiske og gjennomføringsmessige forhold.
Husbanken: drøfte boligpolitiske virkemidler og muligheter for området.
Politiske representanter: forankre mål og føringer.

I fasen for strategisk konsept (fase 3) skal medvirkning teste og videreutvikle mulige utviklingsretninger før konseptet fastsettes. Medvirkningsprosessen i denne fasen skal sikre at konseptet blir både faglig forankret, lokalt relevant og i tråd med kommunens overordnede mål for Herstadløkka.

For arkitektonisk konsept (fase 4) er formålet å kvalitetssikre strukturelle og funksjonelle prinsipper i områdeplanen. Medvirkningsaktivitetene vil fokusere på hovedgrep i illustrasjonsprosjektet: bebyggelsesstruktur, uteområder, fellesfunksjoner, mobilitet, møteplasser og boligtyper. Disse er sentrale for å realisere kommunens mål om et aldersvennlig og helsefremmende boligområde.

