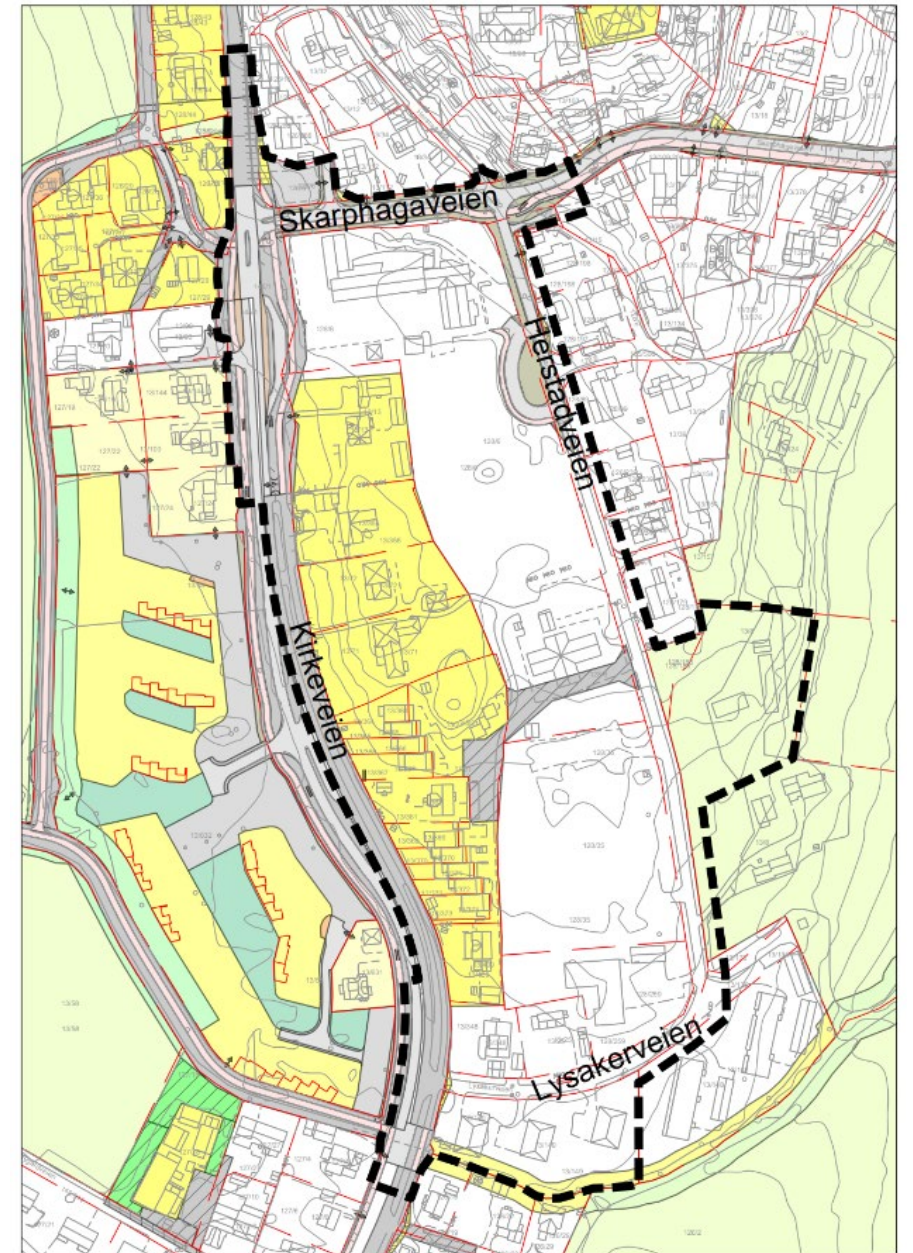


Utvikling av Herstadløkka i Færder kommune

Møte med eiendomsutviklere, 25 mars 2026

Agenda

- Bakgrunn for prosjektet og kommunens rolle v/Færder kommune
- Fra ide til realisering v/Færder kommune
- Planprosessen v/Asplan Viak
- Avhendingsstrategi v/Asplan Viak
- Spørsmål og innspill
- Befaring for de som ønsker



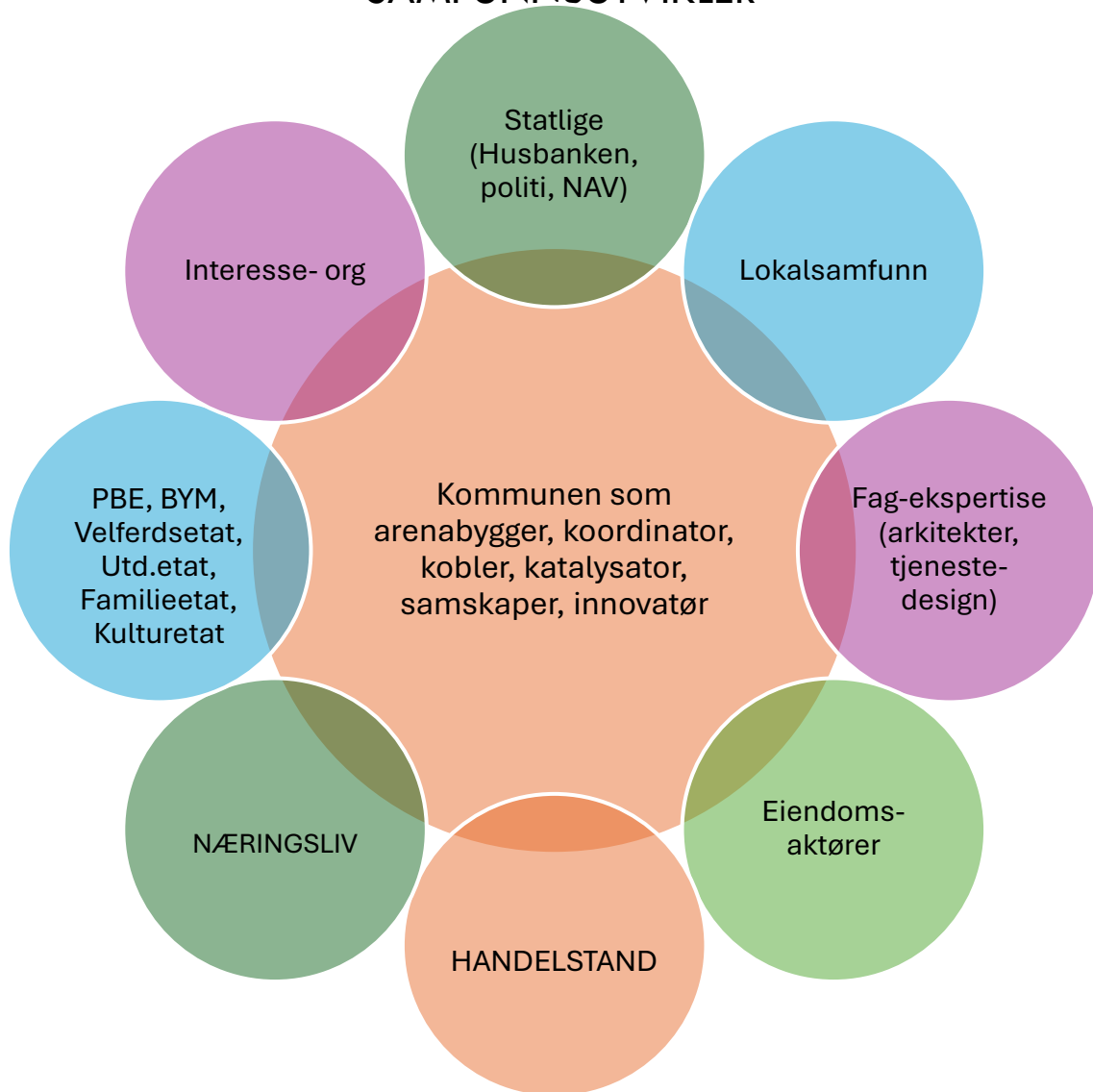
Herstadløkka - samfunnsutvikling

Færder kommune v/Tron Myrèn



Kommunens 3-delte rolle

KOMMUNEN SOM SAMFUNNSUTVIKLER



KOMMUNEN SOM MYNDIGHETSAKTØR

Reguleringsmyndighet etter plan- og bygningsloven



Utbyggere/
forslagstillere –
innsendte planer

KOMMUNEN SOM TJENESTELEVERANDØR

Myndighet og ansvar etter sektorlovgivning, forskrift, retningslinjer (skole, helse, omsorg, barn og unge)



Brukere

Lånt av Gro Sandkjær Hanssen

Kommuneplanen: Bolig- og befolkningsvekst

Mål - utvalg:

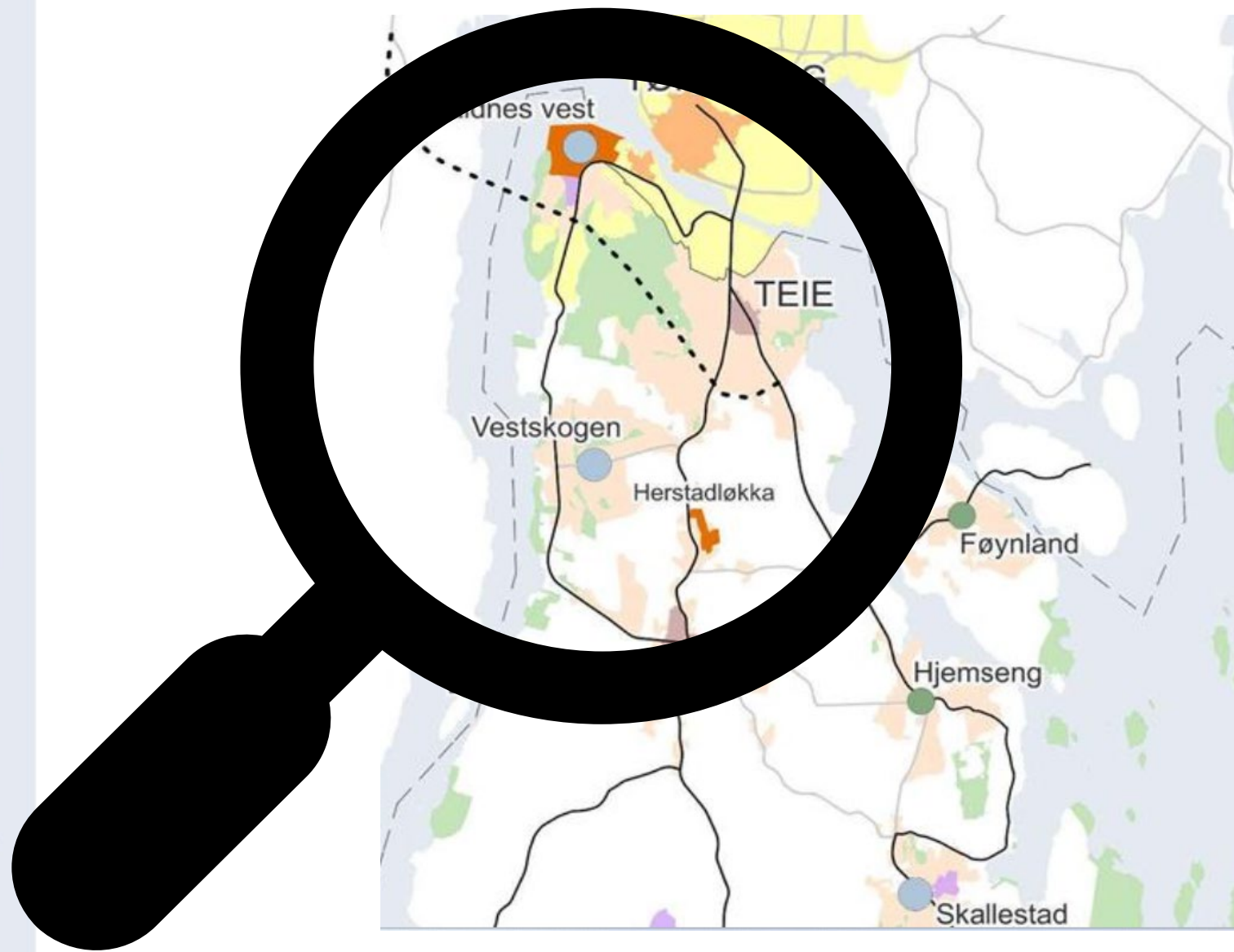
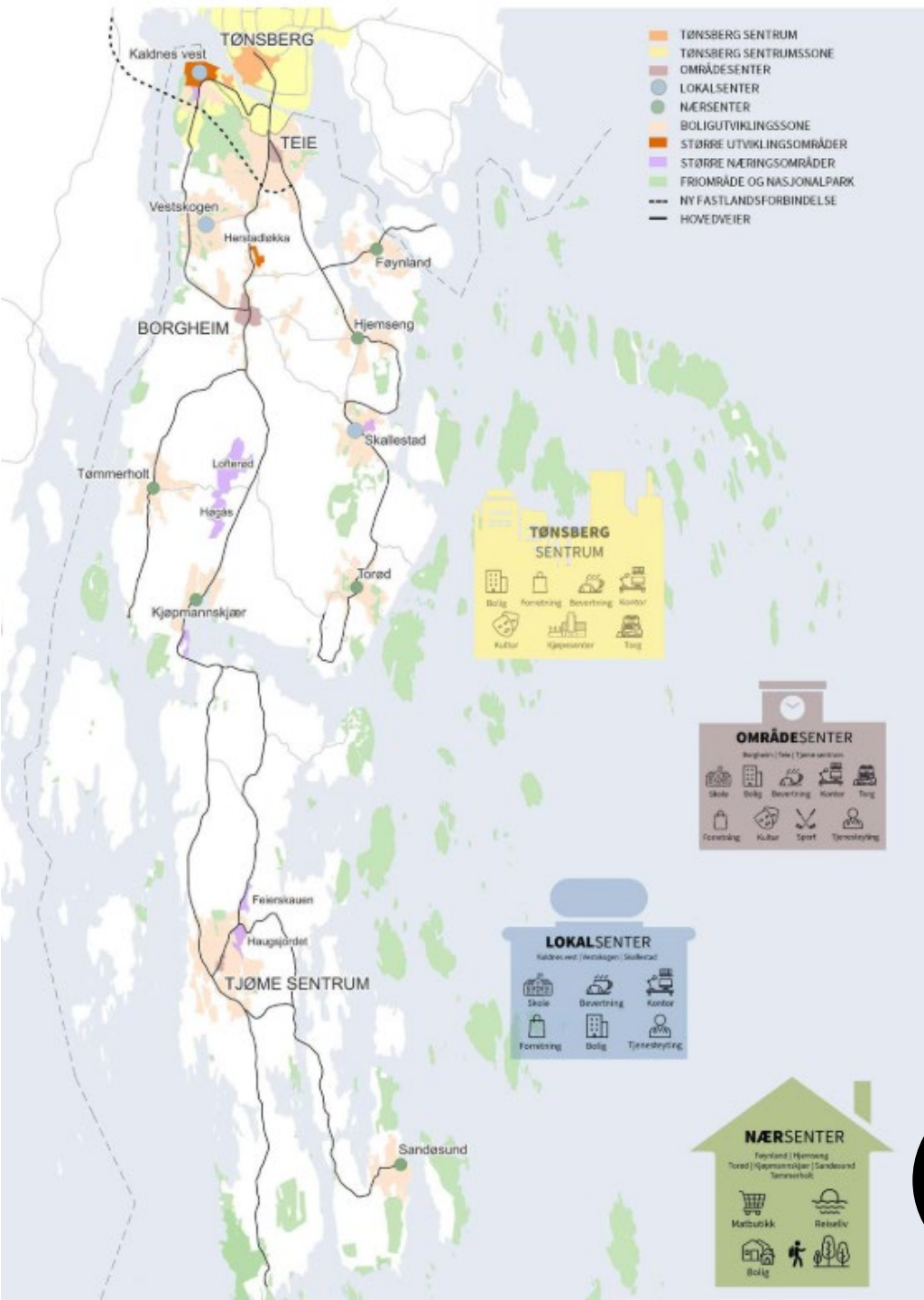
- 1.2. **2000 nye boenheter innen 2038**, for å sikre en stabil demografisk utvikling og få en mer variert boligstruktur.
- 1.3. Færder sikrer et **mer variert boligtilbud** for eldre i kommunen.
- 1.4. Færder kommune sikrer en **strategisk og hensiktsmessig lokalisering av boliger og sosial infrastruktur** som fremmer sosial og miljømessig bærekraft.

Innsatsområde 1: Bolig- og befolkningsvekst

Strategiene:

- Ta en tydelig, **offensiv og løsningsorientert rolle i møte med utviklere**, for å utforske og realisere muligheter utover det som kreves av plan- og bygningsloven.
- Sikre forutsigbarhet gjennom **klare strategier, mål og rammer** for fremtidig utbygging.
- **Benytte kommunale eiendommer strategisk** for å legge til rette for ønsket boligutvikling (strategisk eiendomsutvikling).
- **Bygge 2000 boenheter innen 2038**
- Være en **foregangskommune for utvikling av aldersvennlige boligstruktur** og etablere et pilotprosjekt i samarbeid med private eiendomsutviklere og framtidige beboere.
- I samarbeid med utbyggere utvikle et bredt spekter av leiligheter med ulike konsepter for eierskap og leie, integrerte fellesfunksjoner , sosiale møteplasser og løsninger som ivaretar prinsippene for universell utforming.

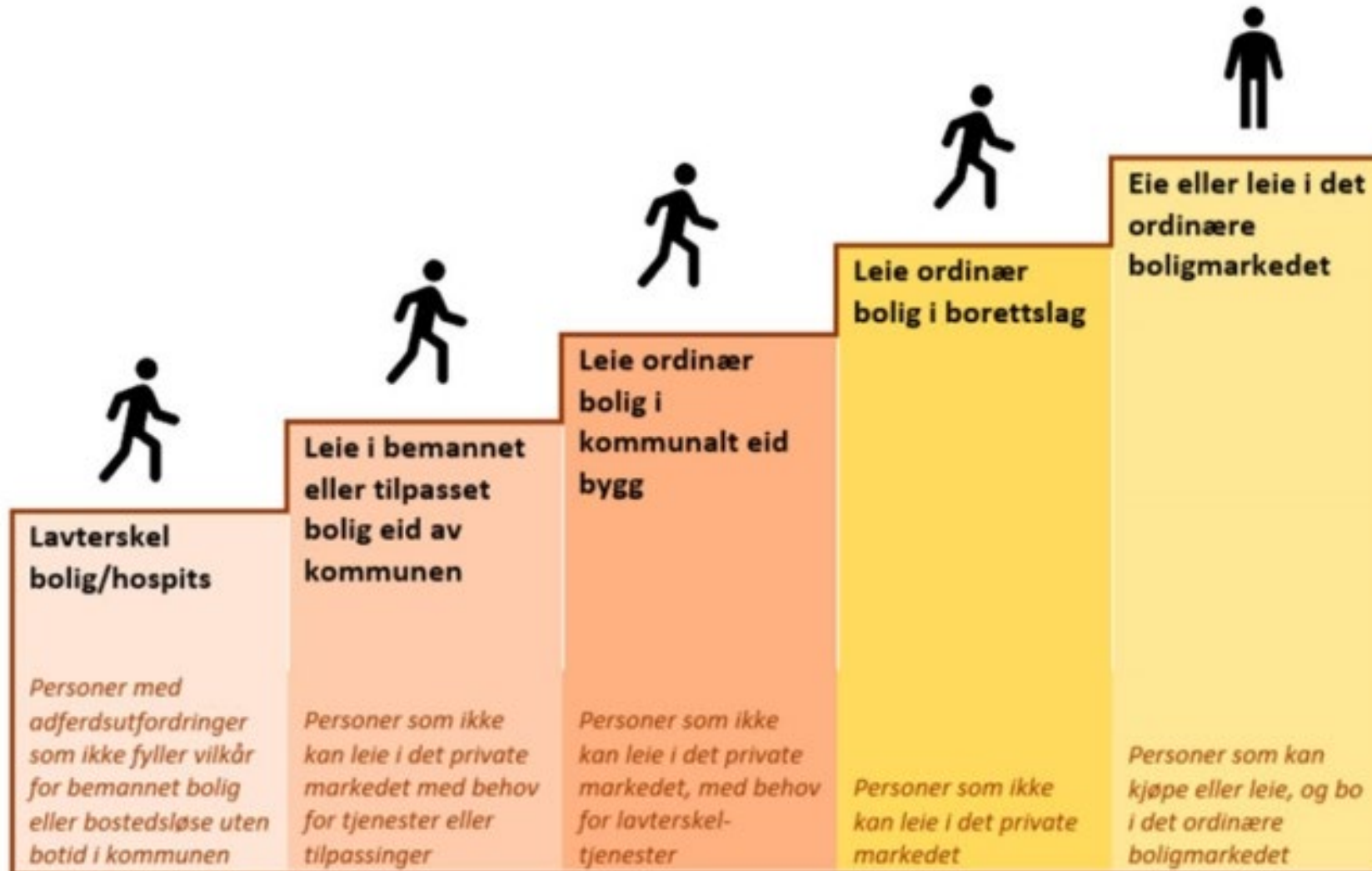
Arealstrategien



Hvordan jobbe med disse strategiene?

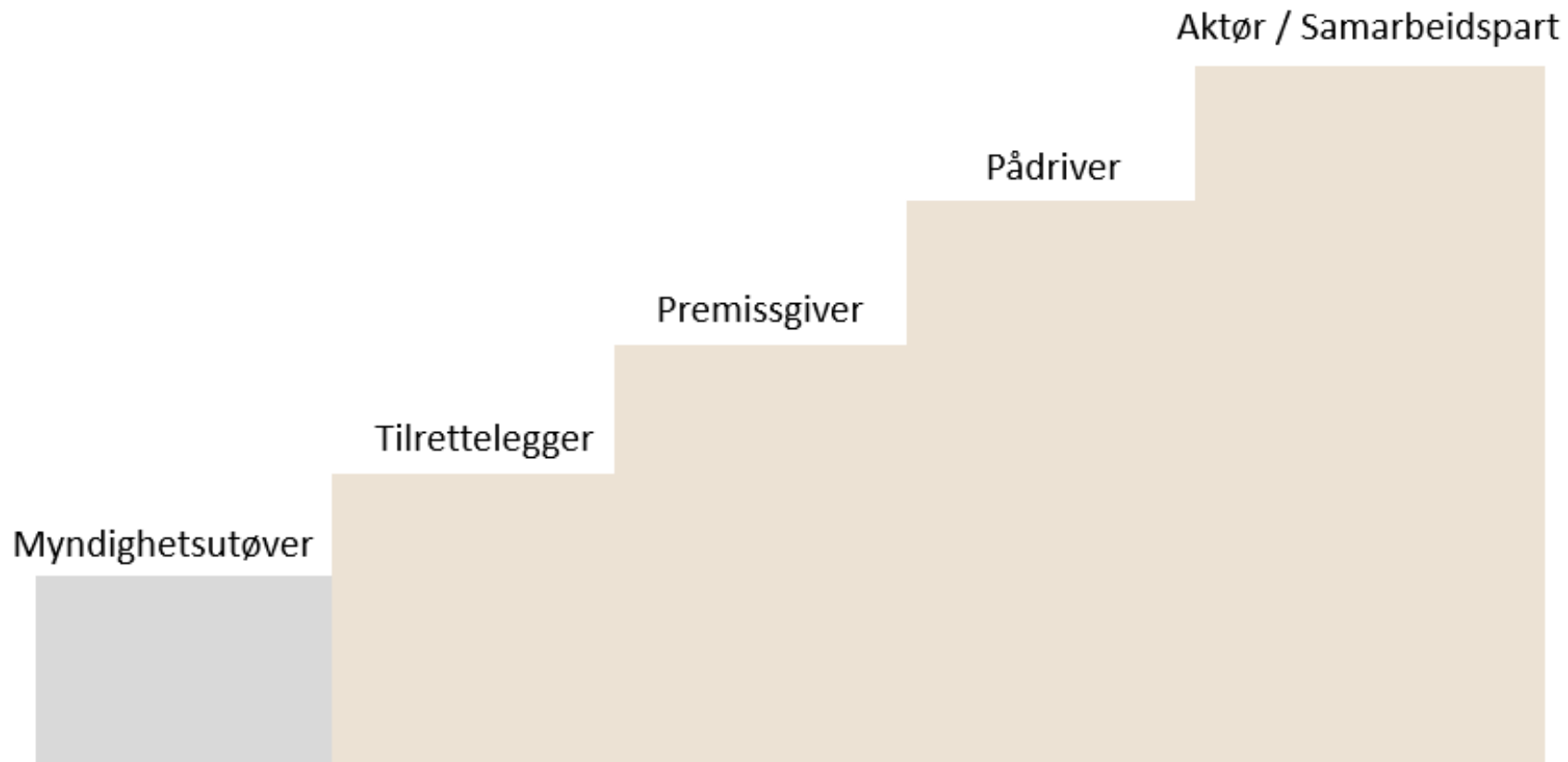
- Det holder ikke med saksbehandling av reguleringsplaner
- Kommunen må ta en aktiv rolle som samfunnsutvikler
- Vi må utfordre oss selv – og måter vi jobber på
- Kommune 3.0
- Innenfor rammene av dårlig kommuneøkonomi

Boligtrappa



Sosiale boformer

Kommunens som samfunnsutvikler



Inspirert av rapporten: «kommunen som aktiv boligpolitisk aktør» Asplan Viak for KS, 2018

Herstadløkka - ide til realisering

Færder kommune v/Eivind Halvorsen



Prosjektinformasjon

Færder kommune v/Bygg og eiendom

- Grunneierrollen
- Prosjektansvar for utredningsarbeider

Prosjektgruppen

- Asplan Viak
- FK v/helse, samfunnsutvikling, plan og bygg & eiendom m.fl.

Færder 2030

Færdertrappen

Prosess

- Mulighetsstudium – vedtatt juni 2025
- Områderegulering og boligkonsept-utredning – vedtatt, prosjekt pågår.

Utviklingsområde

Færder kommune eier ca. 26,5 mål
Tilstøtende eiendommer



Mulighetsstudium



- Mulighet for inntil 250 boliger
- 2,5 til 5.etasjer
- 75m2 gj.snitt størrelse
- Parkering under bakken
- Bevaring av trær og grøntstruktur/stier gjennom området
- Mobilitet og infrastruktur
- Tilstøtende eiendommer

Boligkonseptutredning

Hva innebærer en slik utredning?

Suksesskriterier

- Attraktivt, trygt, tilrettelagt, sosialt, aktiviserende og sosialiserende

Hva kan utvikles her

- Boenheter, høyder, innhold
- Frivillige organisasjoner
- Dialog med helse og boligplan - omsorgsleiligheter/tjenesteyting/legesenter
- Forretningsarealer

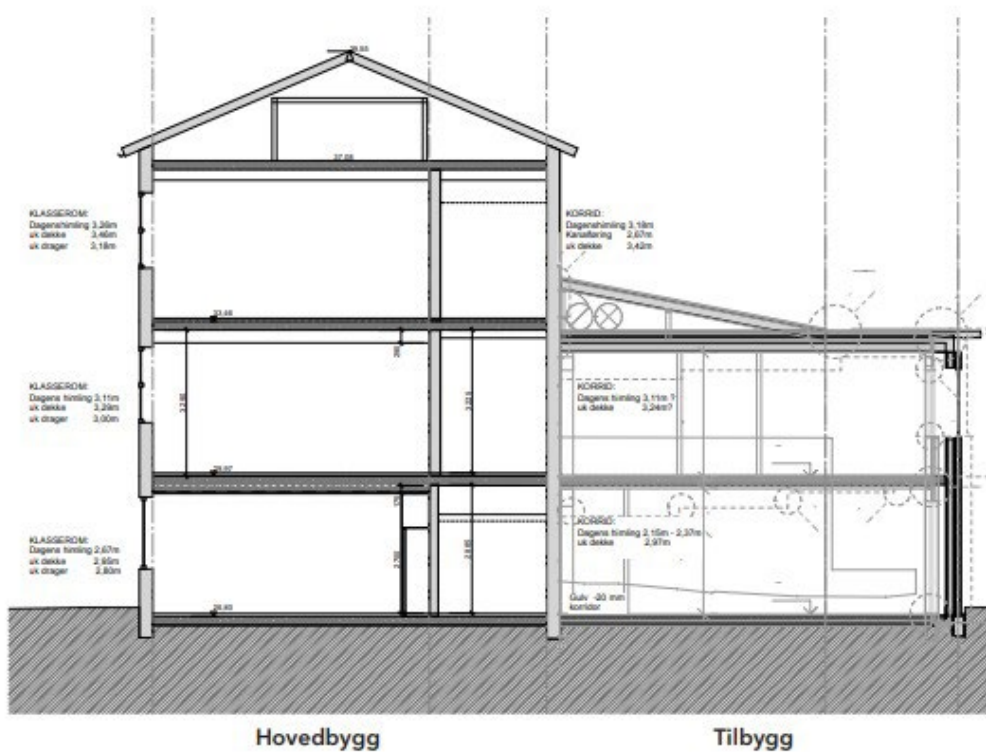
Medvirkning og samhandling

- Egen medvirkningsplan
- Husbanken
- Eiendomsutviklere
- Øvrige grunneiere

Avhending og jus

- Juridiske vurderinger
- Avhendingsstrategi

Herstad skole - muligheter



Snitttegning fra 2009 - Ide Arkitektur



Fremdrift

Tentativ fremdrift:

2026:

- 2.kvartal
 - Planoppstart områderegulering
 - Boligkonseptutredning ferdigstilles
- 3.kvartal
 - **Politisk behandling av boligkonseptutredningen**
 - Kvalitetsprogram og oppstart av vedtatt avhendingsstrategi

2027:

- 1.kvartal
 - **1.gangs behandling områderegulering**

- 2.kvartal
 - Oppstart salgsprosess/konseptkonkurrans
 - Konseptkonkurrans (hvis aktuelt)
 - Sluttbehandling områderegulering
- 3.kvartal
 - Barnehagen flytter - nye Vestskogen barnehage klar for innflytting.
- 4.kvartal/1.kvartal 2028
 - Avhending av eiendommen





Sosiale boformer

Eksempelsamling og eierskapsmodeller

Utarbeidet av Asplan Viak for Vestfold Fylkeskommune

07.03.2025

Begrepsavklaring

«Med sosiale boformer menes boliger som har rom for en større grad av deling og naboskap enn i vanlige boliger» (Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten Temahefte sosiale boformer, 2012)

Otium – bomiljø med fellesskap for godt voksne

- Otium er egne leieboliger for godt voksne som ønsker å bo i et fellesskap.
- 40 leiligheter for utleie. Str. 60-90 m²
- Fellesarealer med felles stue, kjøkken, trimrom, møterom, fotpleie, sykepleie, hage
- Husvert
- Ekstra rom for overnattingsgjester
- Ferdigstilt mars 2021
- 55 beboere
- Fullt utleid
- Utbygger melder om stor interesse for prosjektet

Kilde: [Otium – Saltbrygga](#)



Kilde: [Otium – Saltbrygga](#)

Signaturhagen (flere prosjekter rundt om i landet bla. Nøtterøy i Vestfold)

FAKTA:

Byggherre: Signaturhagen bolig As

Initiativtager: Utbygger

Delefunksjoner: Stor innendørs hage er et fellestrekk i alle prosjektene, gjesterom og flere fellesaktiviteter man kan booke seg inn på via en app (trening, matlaging mm)

Organisasjonsform: Eie-leiligheter

Antall boenheter: 47 leiligheter i Signaturhagen på Nøtterøy

Kilde: Nøtterøy | Signaturhagen Portal



Planprosessen

Asplan Viak ved Marte Høibraaten

Målsetninger for området



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

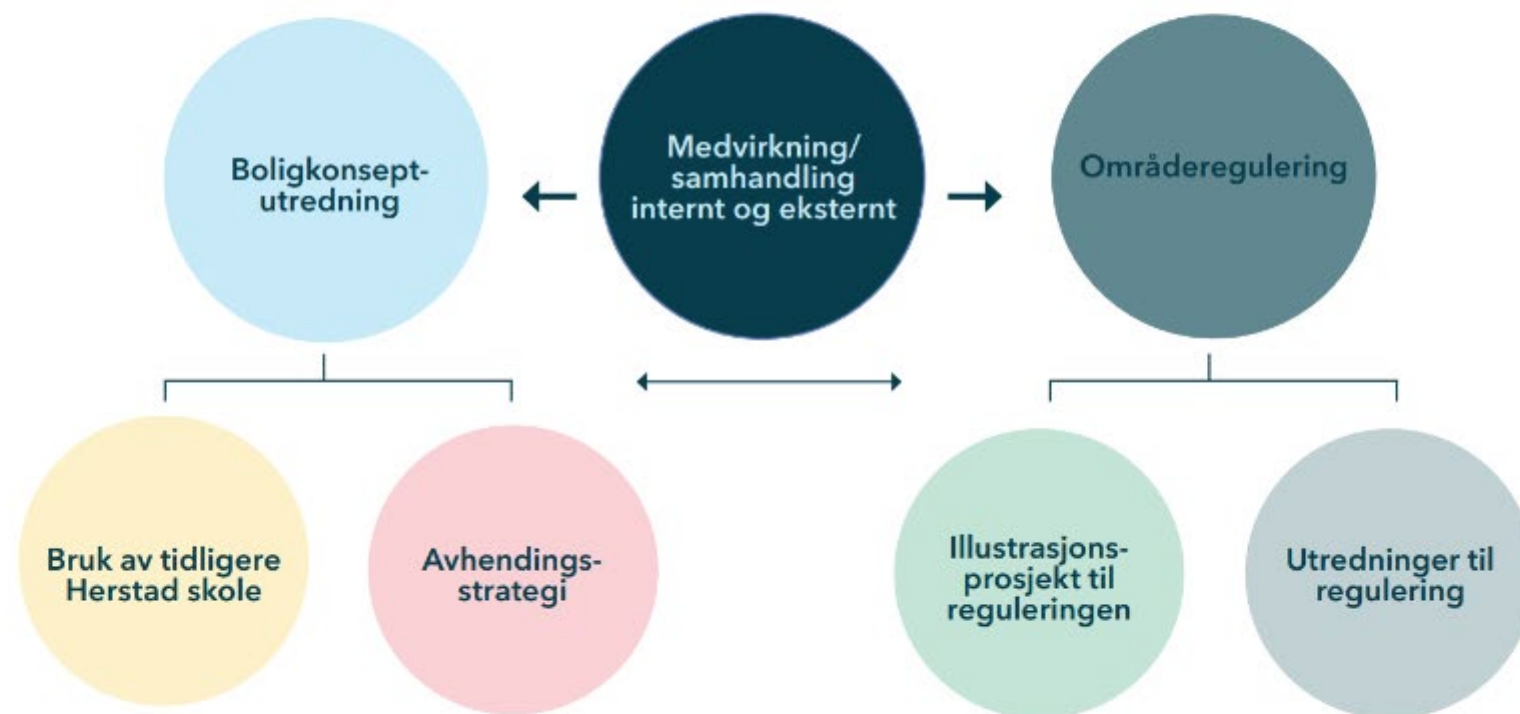


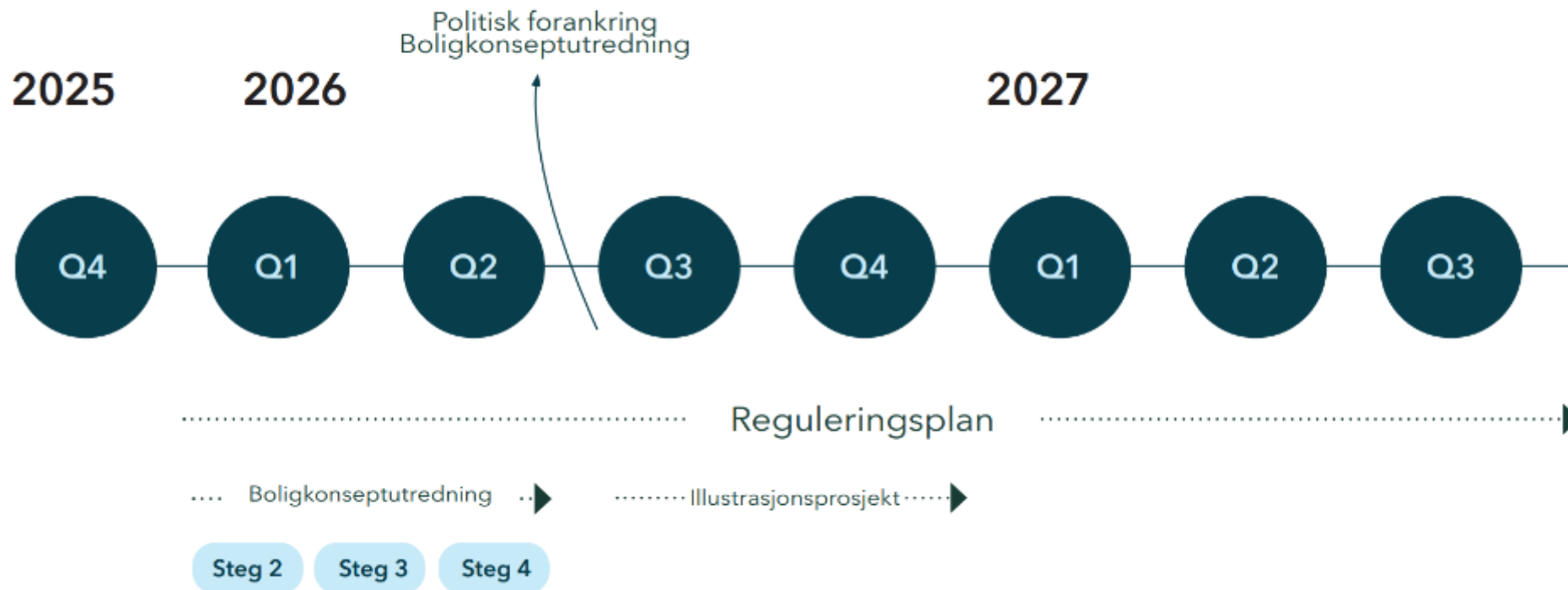
- 2 Understøtte og bidra til oppnåelse av prinsippene i "Færdertrappa" og boligsosiale boformer/ulike bokonsepter for eldre



- 3 Maksimere verdien av kommunal eiendom

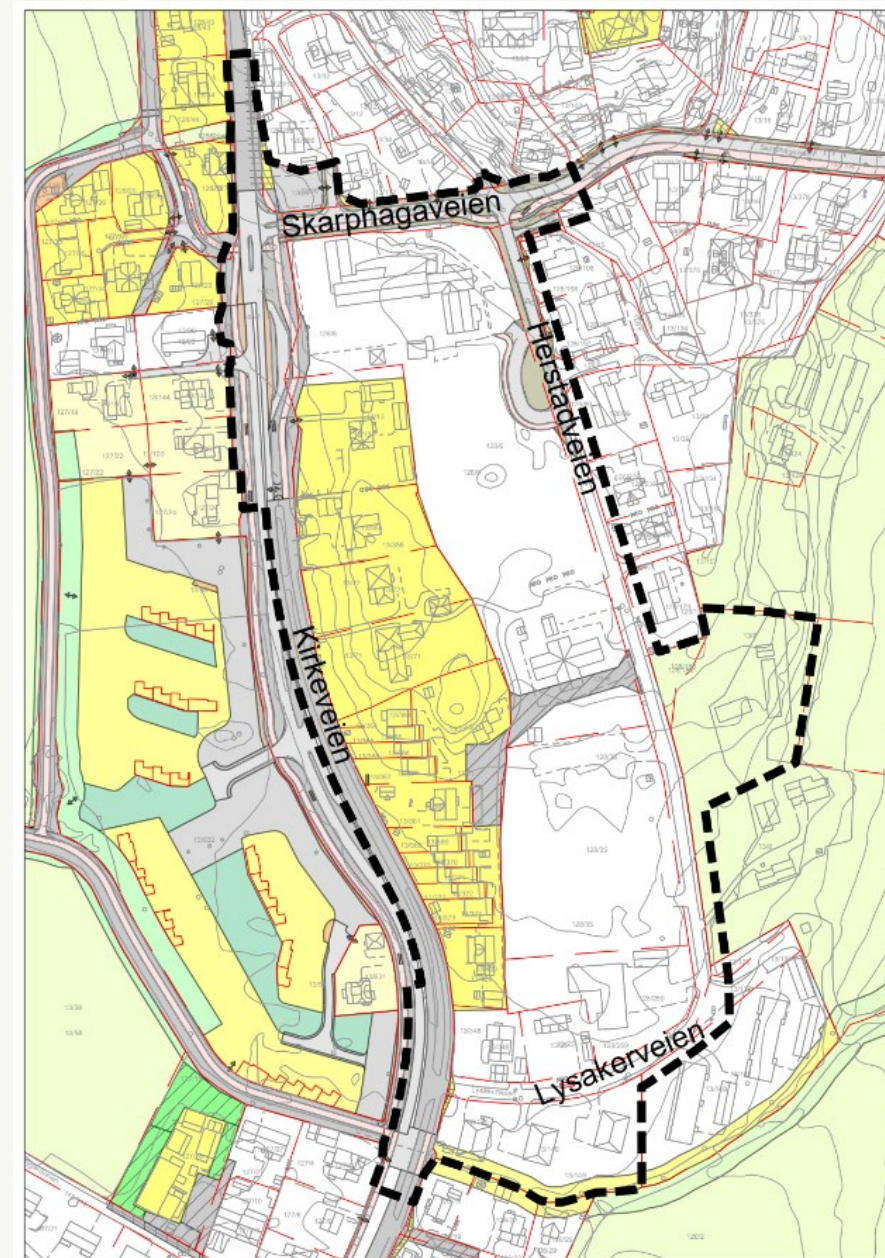
Arbeidspakker





Områderegulering

- Planinitiativ og gjennomført oppstartsmøte.
- Varsling av oppstart denne våren.
- Videre arbeid med reguleringen etter politisk behandling av boligkonseptutredning.
- Vedtak av reguleringsplan våren 2027.
- Balansere hensynet mellom å sette rammer som gir forutsigbarhet og bevare nødvendig fleksibilitet.
- Områderegulering med etterfølgende detaljreguleringer.



Avhendingsstrategi

Asplan Viak ved Nils Olav Berge

Kommunestyrets vedtak (128/25)

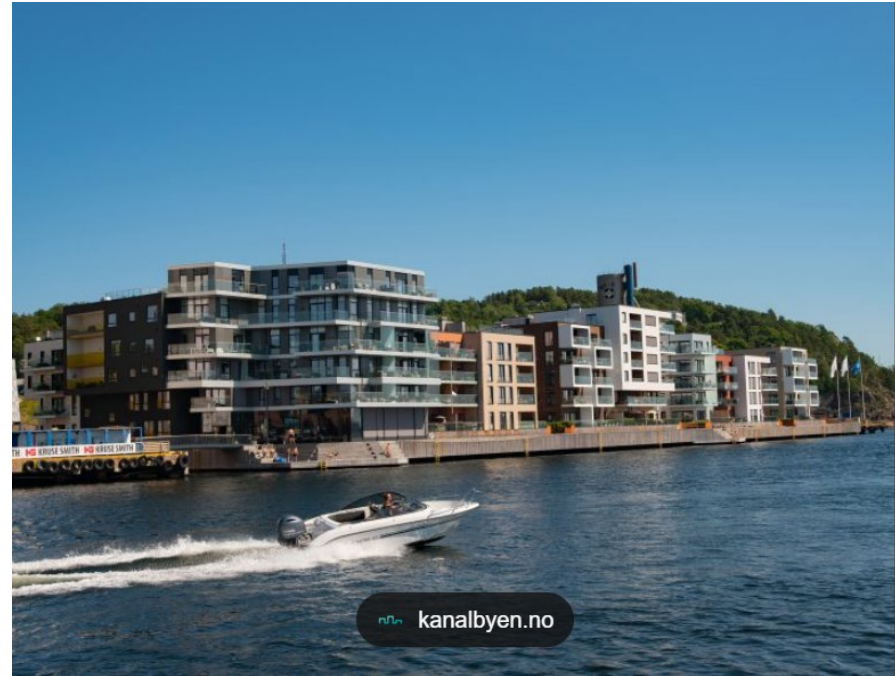
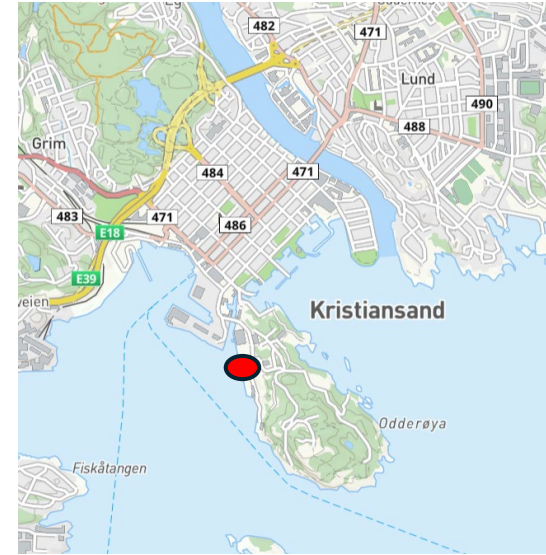
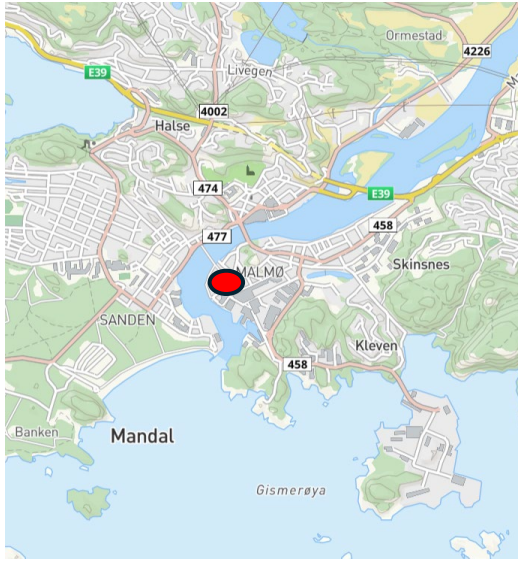
Vurdering av planform:

- **Planform alternativ A - Områderegulering før salg (to-trinnsprosess):** I denne modellen utarbeider kommunen en områderegulering for hele Herstadløkka før eiendommen avhendes. Detaljregulering(er) gjennomføres senere, enten av kommunen eller av boligutvikler(e). En slik tilnærming gir kommunen mulighet til å fastsette overordnede rammer for utviklingen av området, samtidig som det gir boligutviklerne fleksibilitet til å utforme detaljene innenfor disse rammene. Dette kan bidra til økt forutsigbarhet og redusert risiko for både kommunen og utvikler, uten at områdereguleringen blir for styrende. Modellen åpner også for å dele området opp i flere salgsobjekter med ulike konsepter, grader av offentlig–privat samarbeid og ulik framdrift. En områderegulering gir dessuten bedre mulighet til å tilpasse utviklingen til endrede planidealer og markedsforhold over tid. I tillegg gir denne planformen kommunen et tydeligere handlingsrom til å integrere boligpolitiske mål og føringer i både plan- og salgsprosessen. Selv om det innebærer en to-trinnsprosess, er det ikke gitt at dette vil ta lengre tid enn andre alternativer, forutsatt god planlegging og tydelig avgrensning mellom plannivåene.

Hvordan spille på markedet og sikre best mulig konkurranse?

Regelverk ved salg av kommunal eiendom

- Salg av kommunal eiendom er ingen anskaffelse
- Salg må skje til markedspris i det åpne markedet (alt. takst som en unntaksbestemmelse)
- Salget må ikke innebære offentlig støtte



Videre vurderinger

- Fastsette innholdsmessige føringer og avklare kommunens rolle i prosjektet
- Hvordan og når skal eiendommen eksponeres i markedet?
 - Opsjon eller salg
 - Salg av hele eller delfelt
- Konkurransform
 - Ren priskonkurranse eller en pris- og konseptkonkurranse?
- Konkurransbestemmelser
 - Prosess
 - Kvalifikasjonskrav
 - Tildelingskriterier

Hvordan velge tilbyder?

- **Mulige** kvalifikasjonskrav
 - god økonomisk soliditet
 - dokumentert erfaring fra tilsvarende prosjekter
 - referanser fra tilsvarende prosjekter
- **Mulige** tildelingskriterier
 - plan- og driftskonsept - X%
 - pris og andre økonomiske betingelser – X%

Spørsmål/summing

- Hvordan kan dette innrettes for at det skal være av interesse?
- Hva er viktig å ta hensyn til i arbeidet med områdereguleringen med tanke på videre detaljregulering?
- Hvordan vil dere involveres videre?

Prosesen videre

- Nytt møte eller aktørdialog senere i prosessen
- Kan sende innspill til: marte.hoibraaten@asplanviak.no
- Skrive seg på interessentliste