

Mulighetsstudie Herstad

Potensiale for boligutvikling

Færder kommune

Dato: 03.03.2025

Versjon:

Innledning

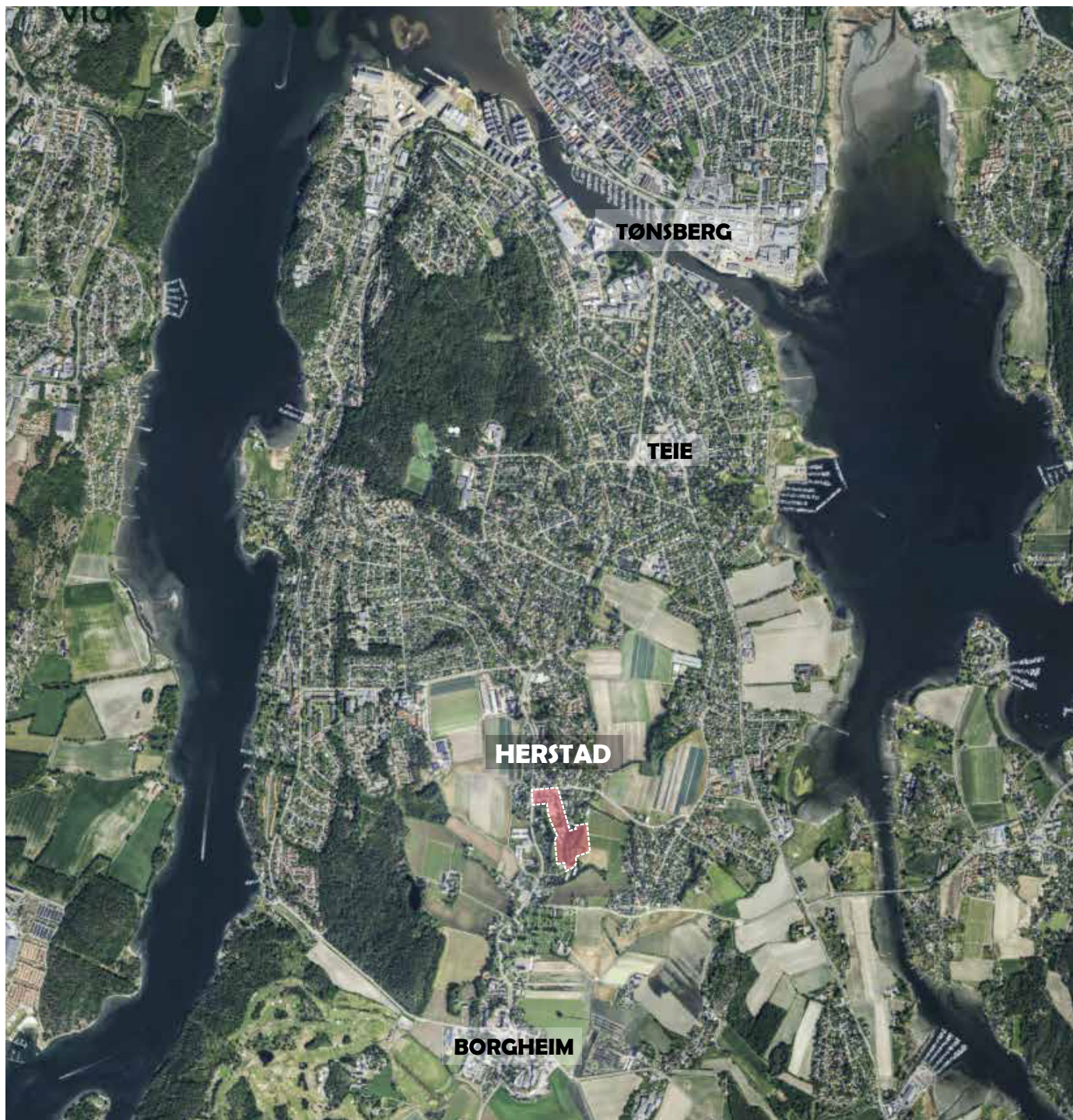
Asplan Viak har på vegne av Færder kommune utarbeidet et mulighetsstudie for å belyse utviklingspotensialet til kommunal eiendom ved Herstad skole.

Denne rapporten omfatter en enkel stedsanalyse og mulighetsstudie med alternativer for fremtidig struktur, boligtypologi og volum. Alternativene viser både bevaring/transformasjon av eksisterende skolebygg samt ny utvikling som forutsetter rivning.

Sosiale boformer og boligbebyggelse som tilpasser seg at eldre kan bo lenger i egen bolig er grunnlag for vurderingene, men er ikke studert med et konkret konsept.

For å sikre en bærekraftig arealutvikling er høy tetthet en forutsetning for utvikling av et område med så sentral beliggenhet i forhold til kollektivakse og nærhet til lokalsenter samt at denne utviklingen vil kunne spare nedbygging av natur i andre områder i kommunen.

For beregning av MUA, lek og parkering er det brukt krav for sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Områdelek er tenkt etablert i LNF-område øst for Herstadveien og derfor inngår dette arealet i områdets avgrensning.



Stedsanalyse - Dagens situasjon

Planområdet er åpent med lav andel bebyggelse. Tidligere skole med aktivitetsområde utgjør større del av området. Skolebygget er nå i bruk av "Færderhuset". Innenfor området er det også en barnehage, som legges ned når ny barnehage på Vestskogen er ferdig. Bygning lengst i sør brukes av Røde kors. Planområdet omfatter også LNF-areal med spredt bebyggelse, ikke landbruksareal, øst for Herstadveien. Tomten er langstrakt i nord-sørlig retning. Bredde og lengde er markert på kartet.

Innenfor området er det flere store eiketrær med vernestatus. Det er også en trerekke langs Herstadveien, som ikke er vernet. Samlet gir dette området et grønt og frodig preg. Området har store åpne grønne flater. Utearealerne i tilknytning til den gamle skolen og barnehagen er kartlagt som svært viktig rekreasjonsområde (Kilde: Naturbase, MDir)

Det anbefales at utvikling skjer på trærnes premisser og at trærne integreres som positive stedskvaliteter i utviklingen. Langs Herstadveien må det vurderes nærmere om noen trær må tas for å sikre atkomst etc, men hovedprinsippet bør være at trærne står. Ny utvikling vil øke andel harde flater og den eksisterende grønnstrukturen vil også være en viktig bidragsyter for å håndtere overvann. Terrenget faller mot sør og flomveier i nord-sørlig retning må sikre gjennom området.

Premisser som innarbeides i mulighetsstudie:

- Bevare trær som stedskvalitet
- Sikre en gjennomgående grønnstruktur som viderefører områdets grønne preg
- Sikre erstatning rekreasjonsarealer/lek i naturområde øst for Herstadveien



Stedsanalyse - topografi

Planområdet ligger på et «platå» mellom Kirkeveien i vest og landbruksarealer i øst. Både mot Kirkeveien og landbruksarealer er det en buffer av grønt og spredt bebyggelse. Området oppleves relativt flatt men heller mot sør. Herstadveien ligger noe høyere i terreng i nordre del av planområdet, men lenger sør ligger den på samme nivå som planområdet.

Området ligger under marin grense, men er kartlagt for kvikkleireforekomster på bestilling fra kommunen i 2023. Det er vurdert at det ikke er risiko for kvikklere innenfor planområdet.

Premisser som innarbeides i mulighetsstudie:

- Lokale terrengforskjeller bør benyttes aktivt for plassering av p-kjellere.
- Håndtering av overvann og flomsikring bør følge naturlig terrengfall og unngå blokkeringer.



Den gamle skolen ligger på den øvre delen av tom-
ta. I dag er terrenghøyder blant annet utnyttet som
utendørs amfi i tilknytning til de gamle eiketrærne.



Stedsanalyse - bebyggelse

Bebyggelsestypologi

Området rundt planområdet er preget av småhusbebyggelse i varierende typologi og arkitektur.

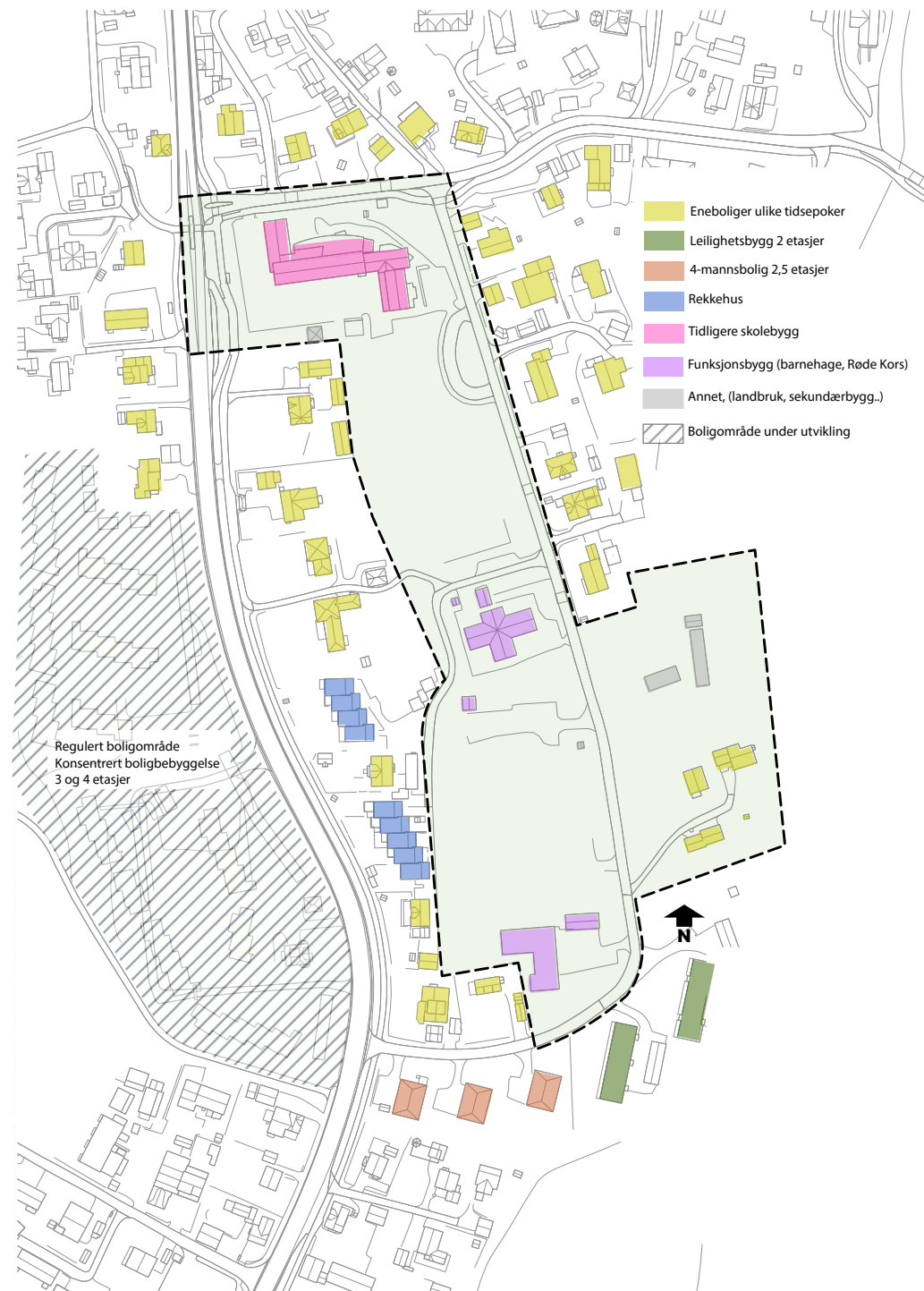
Eneboliger, rekkehus, leiligheter i rekke og flermannsboliger fra forskjellige tidsepoker samt variasjon i materialbruk og takform gjør at området oppleves fragmentert uten noe enhetlig formspråk eller typologi. Skolebygningen bryter med småhustypologien og har et mer urbant uttrykk i både skala, form og materialbruk.

Premisser som innarbeides i mulighetsstudie:

- For bærekraftig arealutvikling må det legges til rette for høy tetthet, men bør ikke ha et alt for urbant preg
- Det bør vurderes alternativ med bevaring av skolen for å gi området identitet og historiefortelling.
- Ny bebyggelse bør sikre en variasjon i typologi og fleksibilitet i formspråk



Byggelsen er lite ensartet, men gjennomgående er at den er lav, i hovedsaklig 2. etasjer.



Stedsanalyse - Mobilitet

I dagens situasjon er det bilatkomst til området både fra sør og nord. Med hensyn til områdets langstrakte form er det hensiktsmessig med en slik delt atkomstløsning. Trafikksikkerheten i kryss mellom Lysakerveien og Kirkeveien (atkomst sør) er imidlertid dårlig og i konflikt med hovedakse for gange- og sykkel langs Kirkeveien. For dette mulighetsstudie er det derfor satt som forutsetning av krysset Lysakerveien/ Kirkeveien stenges og at all bilatkomst ledes via kryss Skarphagaveien/Kirkeveien. Noen eksisterende boliger vest for området har bilatkomst over planområdet, nord for eksisterende barnehage, som er sammenkoblet med gang- og sykkelveg langs Kirkeveien. Det er etablert gang- og sykkelveg langs med Kirkeveien som sammenbinder området med Borgheim som nærmeste lokalsenter, samt Teie og Tønsberg by. Langs Skarphagaveien er det opparbeidet fortau. For øvrig er det ikke noen tilrettelagte løsninger for myke trafikanter i området. Busstopp i begge retninger langs Kirkeveien.

Premisser som innarbeides i mulighetsstudie:

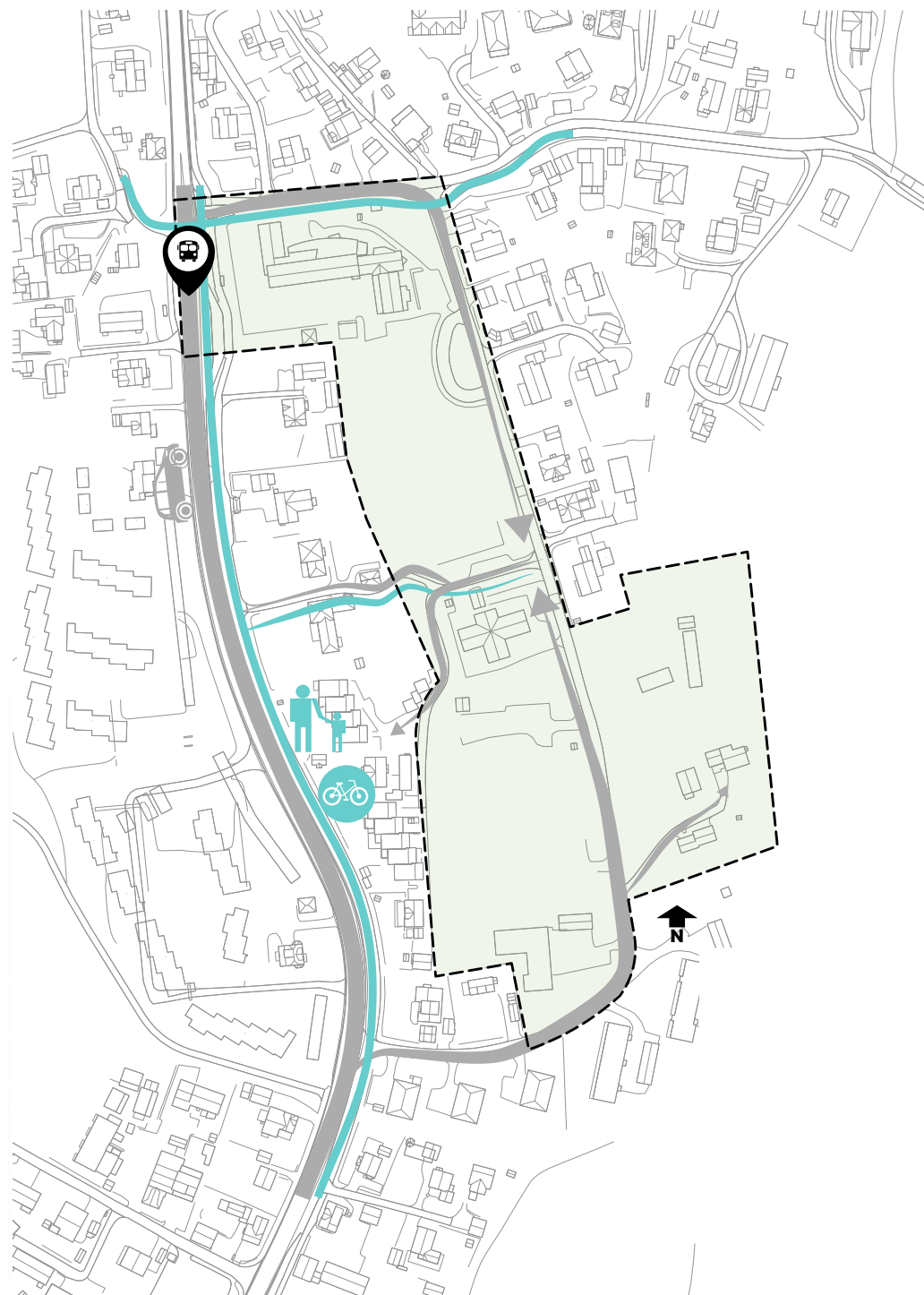
- Hovedatkomst bil fra nord
- Fordeling av flere atkomster fra Herstadveien inn til området med forutsetning om størst mulig trafikkavvikling i nord med gradvis mindre trafikk sørover.
- Rydding i atkomst eksisterende boliger i vest. Etablering av GS-akse nord/ sør enten gjennom planområdet eller langs med Herstadveien.
- Opprettholde bilatkomst på tvers i området som snarvei for myke trafikanter
- Parkering forutsettes etablert i kjellere under bebyggelsen.



Eneboliger langs Kirkeveien, har adkomst via gang-/sykkelvei



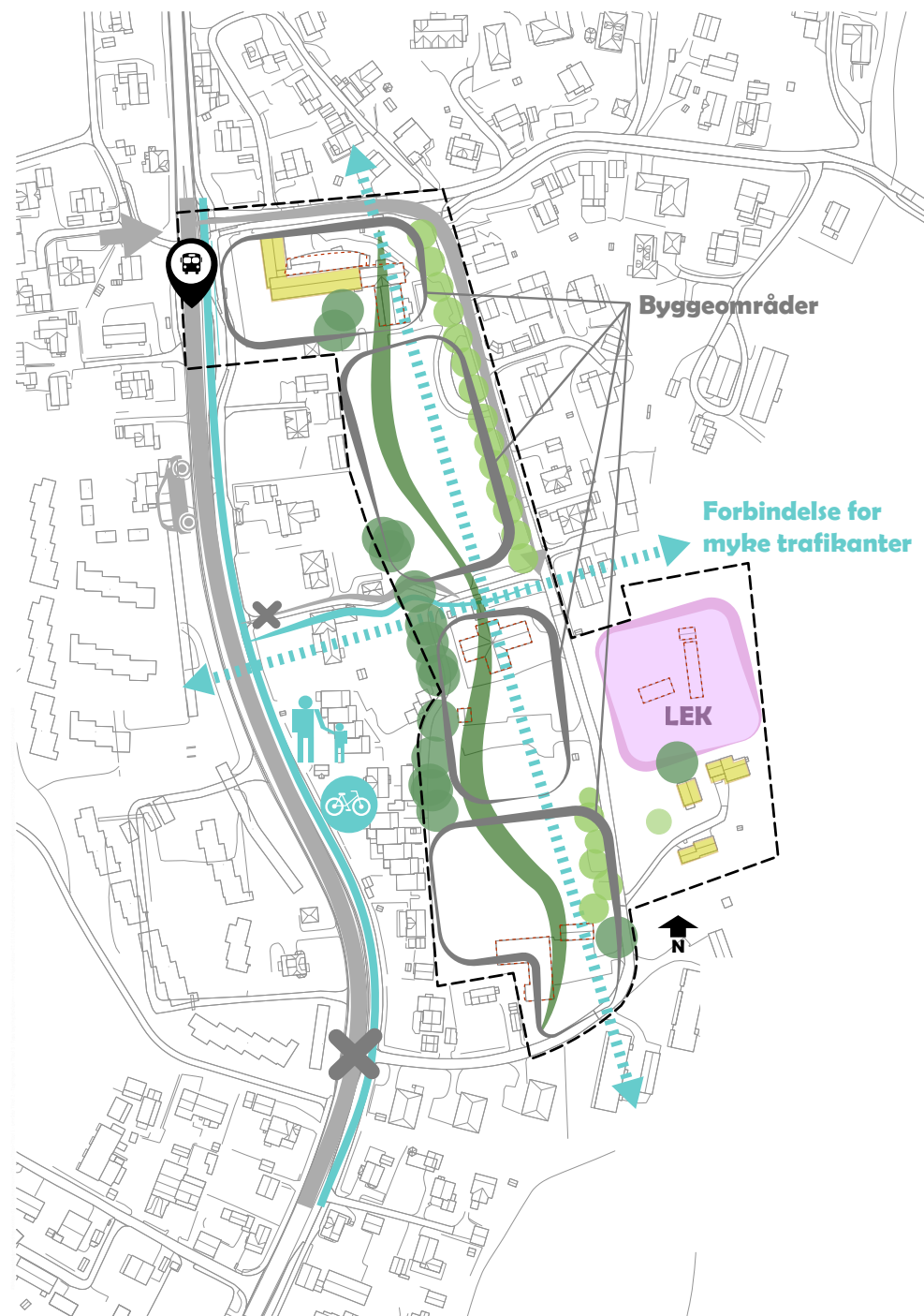
Bussholdeplass langs Kirkeveien



Stedsanalyse - Oppsummering

Med bakgrunn i de tematiske analysene anbefales ivaretagelse av følgende punkter for videre utvikling av området:

- Bevare trær som steds kvalitet
- Sikre en gjennomgående grønnstruktur som viderefører områdets grønne preg
- Sikre erstatning rekreasjonsarealer/lek i naturområde øst for Herstadveien
- Lokale terrengforskjeller bør benyttes aktivt for plassering av p-kjellere.
- Håndtering av overvann og flomsikring bør følge naturlig terrengfall og unngå blokkeringer.
- Hovedatkomst bil fra nord og stenging av atkomst fra sør
- Fordeling av flere atkomster fra Herstadveien inn til området med forutsetning om størst mulig trafikkavvikling i nord med gradvis mindre trafikk sørover. Nedkjøring til p-kjeller under hvert byggeområde.
- Rydding i atkomst til eksisterende boliger i vest over planområdet.
- Etablering av GS-akse nord/sør enten gjennom planområdet eller langs med Herstadveien.
- Opprettholde bilatkomst på tvers i området som snarvei for myke trafikanter
- Parkering forutsettes etablert i kjellere under bebyggelsen.
- For bærekraftig arealutvikling må det legges til rette for høy tetthet, men bebyggelsen bør ikke ha et alt for urbant preg
- Det bør vurderes alternativ med bevaring av skolen for å gi området identitet og historiefortelling.
- Ny bebyggelse bør sikre en variasjon i typologi og fleksibilitet i formspråk



Alternativ 1

Vi har valgt å gå for en struktur der leilighetsbygg danner åpne tun mot vest. Dette slipper inn den lave ettermiddagssola, slik at det både blir gode solforhold på tunet og for de individuelle leilighetene. Eiketrærne er med på å ramme inn tunet og skaper veggen mot vest.

I øst har vi valgt å bevare allèen som følger Herstadveien, og derfor lagt bebyggelsen i 10-15 meter fra veikanten for å bevare en sone som tillater trærne å bli stående.

I alternativ 1 er skolen bevart som en del av bebyggelsesstrukturen. Bruk må vurderes nærmere men det kan være akutelt å etablere felles realer samt videreføring av Færderhuset. Det er også mulighet for at Røde kors kan flytte inn i denne bygningen.

Bebyggelsen består av leilighetsbygg i 2,5 til 5 etasjer, og utbyggingen gir totalt ca.230 boliger dersom man forutsetter en gjennomsnittlig boligstørrelse på ca.75 kvm. Det er lagt til grunn en variasjon/fleksibilitet i boligtypologi slik at deler av bebyggelsen også kan etableres som rekkehus. Skolens areal er ikke regnet med i antall boliger i dette alternativet. Dersom man ønsker å bygge om skolen til boliger, vil disse komme i tillegg til de 230 i den resterende bebyggelsen.

All parkering er forutsatt under bakken, men vi antar det er mulighet for noen få parkeringsplasser på terreng om ønskelig.



Illustrasjonsplan

Alternativ 1



Oversiktsbilde fra Vest

Alternativ 1



Oversiktsbilde fra Øst

Alternativ 2

Alternativ 2 er likt som alternativ 1 med unntak av skoletomta. I dette alternativet har vi revet skolebygget i sin helhet, og erstattet det med en høy sokkel vi ser for oss kan ha servicefunksjoner og fellesarealer for boligene på tomta. Oppå denne sokkelen har vi illustrert et leilighetsbygg på totalt 7 etasjer for å markere at dette er det sentrale punktet i prosjektet. Det er også lagt opp til uteopphold for boligene på taket av sokkelbygget.

Bebyggelsen består av leilighetsbygg i 2,5 til 5 (7) etasjer, og utbyggingen gir totalt ca. 250 boliger dersom man forutsetter en gjennomsnittlig boligstørrelse på ca. 75 kvm.

All parkering er forutsatt under bakken, men vi antar det er mulighet for noen få parkeringsplasser på terreng om ønskelig.



Illustrasjonsplan

Alternativ 2



Oversiktsbilde fra Vest

Alternativ 2



Oversiktsbilde fra Øst