

Herstadvøkk



Utredningsstrategi, økonomi, planform og fremdrift

Hovedutvalgsmøter 16.-17.09.2025



Overordnet

Strategi, mål og grunnlag

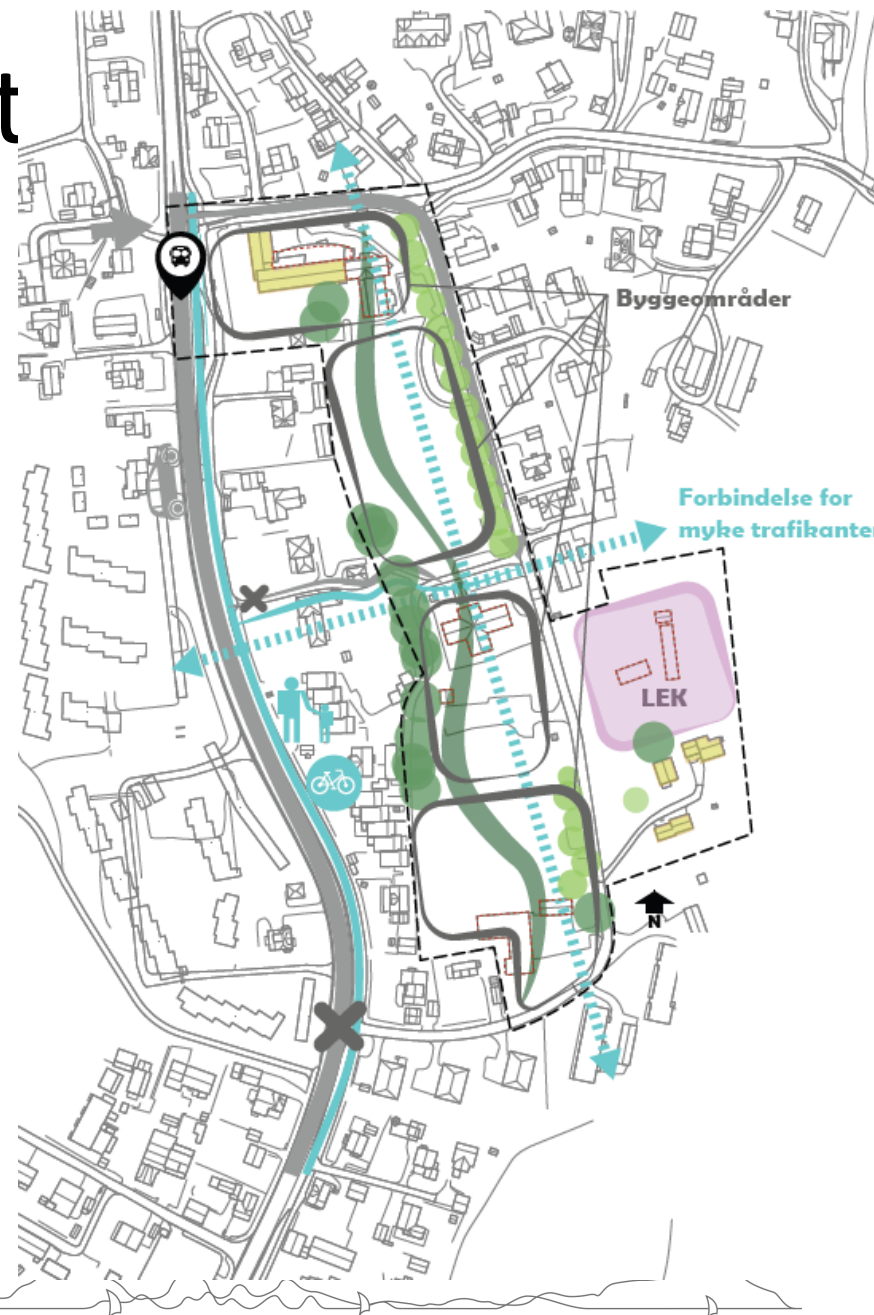
- Grunnlag:
 - KS 078/25 «Herstadvækkja utvikling – Mulighetsstudium»
 - KS 077/25 «Ulike bokonsepter for eldre – Notat»
- Strategi:
 - Valg av planform
 - Valg av utredningsstrategi



Mål for utviklingsarbeidet

3 mål legges til grunn for det videre strategiske utviklingsarbeidet for Herstadløkka:

- I. Bidra til ønsket befolkningsutvikling og dekke behov for boliger/boligtyper.
 - II. Understøtte og bidra til oppnåelse av prinsippene i “Færdertrappa” og boligsosiale boformer/ulike bokonsepter for eldre.
 - III. Maksimere verdien av kommunal eiendom
- Utredningsarbeidet skal søke en optimalisering av disse målene i den anbefalte strategien som fremmes ved behandling av skisseprosjektet 2. kvartal 2026



Utredningsstrategi

Alternativer og vurderinger

- Utredning alternativ A – Fullt skisseprosjekt med vurdering av konseptkonkurranse/ordinær salgsprosess som avhendingsstrategi
 - Helhetlig vurdering av ønsket utvikling for område opp mot målsetningene (attraktivt, tilrettelagt, sosialt, aktiviserende, sosialisierende)
 - Husbanken/omsorgsleiligheter/sosiale soner
 - Medvirkning med dialog med utviklere
 - Juridiske vurderinger
 - Bruk av Herstad skole (bygg, brann, akustikk)
 - Dialog med øvrige grunneiere
 - Avhendingsstrategi – konkurranse/ordinær salgsprosess + del/salg av hele området
- Utredning alternativ B – Fullt skisseprosjekt med ordinær salgsprosess som avhendingsstrategi
- Utredning alternativ C – Forenklet skisseprosjekt med videre overoverordnede vurdering + overordnet vurderinger knyttet til delvis bevaring eller full riving av Herstad skole
- Utredning alternativ D – ingen videre utredninger, mulighetsstudiet legges til grunn for salg av eiendommen

Planform

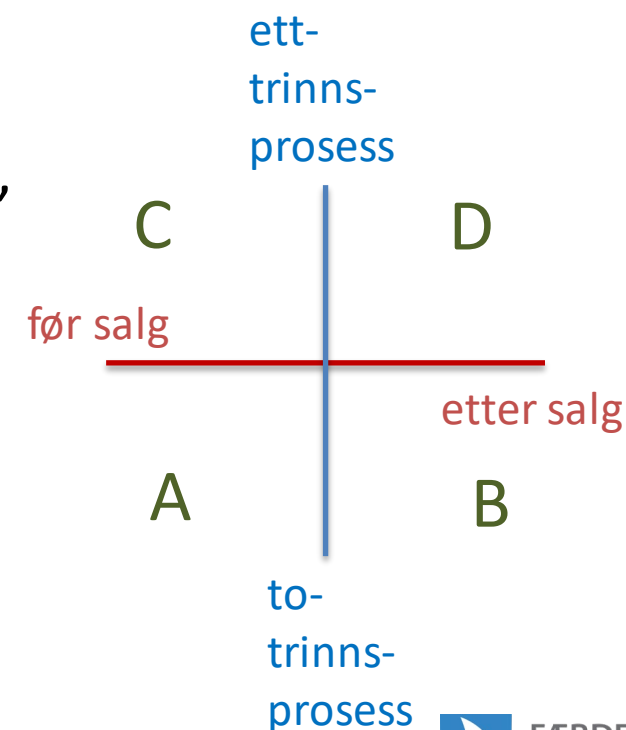
Valg av planform for Herstadløkka er en strategisk beslutning som vil ha stor betydning for utviklingen av området og forutsetningene for en framtidig salgsprosess.

Det foreligger firehovedalternativer.

De har ulike fordeler og utfordringer knyttet til kommunens rolle, risiko, styringsmuligheter og utviklernes fleksibilitet.

De 4 alternativene er:

- Planform alternativ A - Områderegulering før salg (to-trinnsprosess):
- Planform alternativ B - Områderegulering etter salg (to-trinnsprosess)
- Planform alternativ C - Detaljregulering før salg (ett-trinnsprosess):
- Planform alternativ D - Detaljregulering etter salg (ett-trinnsprosess):



Planform alternativ B

- Områderegulering etter salg (to-trinnsprosess)
- Kommunen avhender eiendommen uten planavklaring og boligutvikler(e) står for både områderegulering og detaljregulering.
- Dette kan være aktuelt dersom eiendommen deles opp og selges til flere aktører, og det ikke er ønskelig med tett kommunal involvering i planprosessen.
- Løsningen gir boligutviklerne stor frihet og fleksibilitet, men kan samtidig innebære økt usikkerhet knyttet til rammebetingelser og koordinering samt måloppnåelse for kommunens fremtidige strategiske retning.
- Dette kan påvirke salgsverdien og gjøre det vanskeligere å sikre en helhetlig utvikling.
- Kommunen vil i mindre grad kunne bruke boligpolitiske virkemidler, og det er en risiko for at planprosessen blir mer fragmentert og tidkrevende dersom det ikke gjøres tydelige avklaringer mellom plannivåene.
- **ANBEFALES IKKE! Unødvendig prosesser – kommunen står ansvarlig for områdereguleringen.**



Planform alternativ C

- Detaljregulering før salg (ett-trinnsprosess):
- Kommunen detaljregulerer hele området før avhending
- Det gir mindre fleksibilitet for boligutviklere, og erfaringer viser at slike planer ofte må endres i ettertid for å tilpasses nye behov og markedsforhold. Dersom planen blir for detaljert eller lite tilpasningsdyktig, kan det føre til dobbeltarbeid og forsinkelser.
- Krevende å utarbeide én samlet detaljregulering dersom det kun er aktuelt å realisere deler av området på kort sikt.
- Mangler framtidig grunneiers medvirkning i planarbeidet
- En omfattende og ressurskrevende prosess, særlig for et stort område med lang tidshorisont.
- **Anbefales ikke: Kommunen tar kostnad med detaljregulering – og grunneier må mest sannsynlig gjøre større endringer senere.**



Planform alternativ D

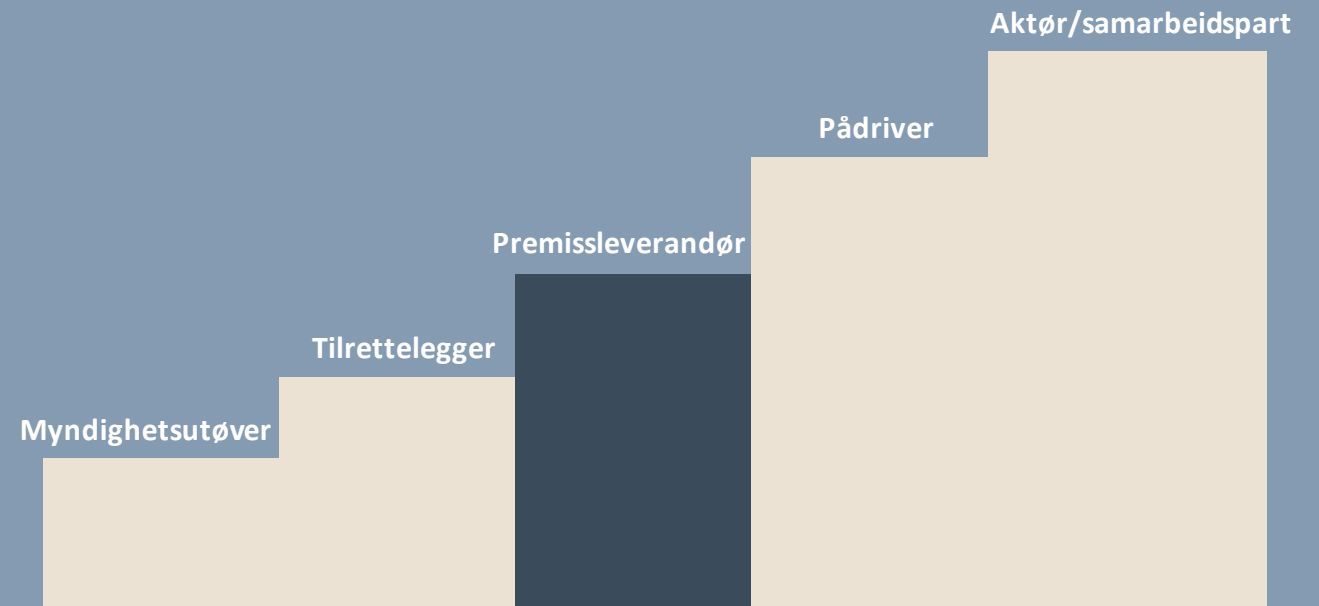
- Planform alternativ D - Detaljregulering etter salg (ett-trinnsprosess)
- Kommunen avhendereiendommen uten planavklaring og boligutvikler(e) står for detaljregulering.
- Med flere utviklere kan det bli krav om felles planlegging, for å få til en helhetlig utvikling.
- Innebærer samtidig høy grad av usikkerhet knyttet til rammer, koordinering og gjennomføring.
- Uten en overordnet plan eller politisk forankret strategi for området, kan det være krevende å sikre en helhetlig utvikling, høy arealutnyttelse og god sammenheng mellom ulike delområder. Det kan også bli vanskelig å ivareta viktige hensyn som grøntstruktur, mobilitet og sosial infrastruktur.
- Kommunen mister i stor grad muligheten til å bruke boligpolitiske virkemidler i salgsprosessen.
- Fraværet av politiske avklaringer og felles føringer føre til uforutsigbarhet i planprosessen, både for utviklere og for kommunen selv, og gjøre det vanskelig å oppnå bred politisk enighet i senere faser.
- **Anbefales ikke: Liten økonomisk risiko og stor frihet hos utviklere, men stor usikkerhet ved salg, da det mangler vesentlige planavklaringer: Byggehøyder, utnyttelse, rekkefølgekrav, grøntstruktur osv.**



Planform alternativ A

- Områderegulering før salg (to-trinnsprosess).
- Kommunen utarbeider en områderegulering for Herstadløkka før eiendommen avhendes til en eller flere boligutviklere.
- Detaljregulering gjennomføres etter avhending, av boligutvikler.
- 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.
- Økt forutsigbarhet og redusert risiko for både kommunen og utvikler, uten at områdereguleringen blir for styrende. Dette gir trygge og forutsigbare rammer for utviklere, uten å bli for detaljert
- Modellen åpner også for å dele området opp i flere salgsobjekter med ulike konsepter, grader av offentlig–privat samarbeid og ulik framdrift.
- 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 og effektiv planlegging og tydelig avgrensning mellom plannivåene.
- **Anbefales: Noe økonomisk risiko, men det er stor sannsynlighet for høyere salspris, pga planavklaringer. Øker sannsynligheten for at flere ikke-lokale aktører vil være interessert.**

3.2 Kommunen som PREMISSELEVERANDØR



Kommunen som **strategisk** eiendomsforvalter

Der kommunen er grunneier, kan kommunen gå lenger i å styre boligutviklingen enn hva man kan gjennom plan- og bygningsloven, og man har en sterkere forhandlingsposisjon enn kun som reguleringsmyndighet.

Salg av eiendom med vilkår

- **Krav om boliger for ulike beboergrupper**
- Tomt selges med **krav til kvalitet og utforming**
- **Krav til organiseringsform** (borettslag)
- **Krav om tilbakekjøp av omsorgsboliger**
- **Krav om tilbakekjøp av fellesarealer** – bidrar til å redusere salgspris

Kilde: det gode nabolag bærum - Google-søk



Illustrasjon SPG

Oppsummering: Endringer fra A til D

Virkemiddel	Endringer fra A til D
Boligpolitisk styring før salg	Kommunen reduserer muligheten til å fastsette tydelige rammer før salg/metodisk regulering. Krav som skal sikre boligstørrelser, tilgjengelighet etc. blir vanskeligere å legge inn som betingelse i etterkant.
Boligtyper og samfunnsfunksjonelle krav	Krav til boligstørrelse, tilgjengelighet, fellesområder, sosial infrastruktur, tilrettelegging etc., blir mindre håndhevbare dersom utvikleren står fritt i detaljregulering. Blir opp til utvikler
Sosiale boformer og eldreboliger	Sjansen reduseres for at utviklere tar med boligsosiale konsepter eller eldrevennlige løsninger som ikke nødvendigvis har høyest økonomisk avkastning
Tilskuddsordninger, tilvisning etc	Samarbeid med Husbanken og tilvisningsavtaler for prioriterte grupper krever at kommunen har makt og plass til å sette slike krav – dette reduseres

Oppsummering: Utviklerperspektivet

Alternativ A

Fordeler for utvikler

- **Lavere planrisiko:** Rekkefølgekrav, utnyttelsesgrad, byggehøyder, grøntkrav, infrastruktur m.m. er avklart før kjøp
- **Bank/finansiering:** En avklart områderegulering kan gjøre det enklere å få finansiering, fordi fremtidig verdi og rammer er tydeligere.
- **Mer konkurranse om eiendommen:** Flere utviklere tør å by når risikoen er lavere – men kan i sum drive opp prisen.
- **Forutsigbar framdrift:** Mindre tid på planprosess etter kjøp - raskere til byggestart og realisering.

Ulemper for utvikler

- **Begrenset fleksibilitet:** Hvis kommunen legger inn strenge føringer (f.eks. lavere utnyttelse enn markedet ønsker, høye krav til boligsosiale løsninger), er det en ulempe for utvikler
- **“Ferdig tegnet” område:** Mindre rom for utviklerens egen konseptutvikling og optimalisering.

Alternativ D

Fordeler for utvikler

- **Større frihet:** Utvikleren kan selv drive planprosessen, og dermed tilpasse prosjektet til markedet.
- **Mulighet for høyere utnyttelse:** Hvis kommunen ikke har fastlagt rammer på forhånd, kan utvikler forsøke å maksimere tetthet og høyder.
- **Tilpasning til konjunkturer:** Utvikleren kan forme prosjektet etter markedsforholdene i detaljreguleringsfasen.

Ulemper for utvikler

- **Høy risiko:** Ingen garanti for at kommunen godkjenner ønsket utnyttelse, høyder eller rekkefølgekrav → planprosess kan trekke ut og bli konfliktfylt.
- **Kapitalbinding:** Et usikkert prosjekt som tar lenger tid å realisere. En uforutsigbar planprosess kan bety flere år uten avkastning.
- **Begrenset konkurranse om eiendommen:** Bare de mest risikovillige utviklerne kan ende opp å by på eiendom uten reguleringsavklaring. Dette kan senke kommunens salgspris.

Økonomi

Estimert investeringsbehov

Valg av planform

- **Planform alternativ A – områderegulering før salg: 1,9 MNok**
- Planform alternativ B – områderegulering etter salg: 0 MNok
- Planform alternativ C – detaljregulering før salg: 3,1 MNok
- Planform alternativ C – detaljregulering etter salg: 0 MNok

Investeringsbehov innstilling: 4,1 MNok

Valg av utredningsstrategi

- **Utredning alternativ A – skisseprosjekt m/vurdering av konkurranse/ordinær salgsprosess: 2,2 MNok**
- Utredning alternativ B – skisseprosjekt m/ordinær salgsprosess: 1,9 MNok
- Utredning alternativ C – forenklet skisseprosjekt m/overordnet vurdering for Herstad skole: 1,0 MNok
- Utredning alternativ D – ingen videre utredninger, mulighetsstudiet legges til grunn: 0 MNok

Fremdrift

Tentativ fremdrift for innstilling «Planform alt.A & Utredning alt.A»

2025:

- 3.kvartal
 - Valg av planform og skisseprosjekt
 - Oppstart områderegulering (alt.A)
 - Oppstart skisseprosjekt

2026:

- 2.kvartal
 - Politisk behandling skisseprosjekt
- 3.kvartal
 - Oppstart klargjøring salgsprosess/konseptkonkurranse
 - Start skisseprosjekt

2027:

- 1.kvartal
 - Q1 Sluttbehandling – områderegulering
 - Oppstart salgsprosess/konseptkonkurranse
- 2.kvartal
 - Konseptkonkurranse (hvis aktuelt)
- 3./4.kvartal
 - Eiendom klar for salg (nye Vestskogen barnehage klar for innflytting)
 - Avhending av eiendommen