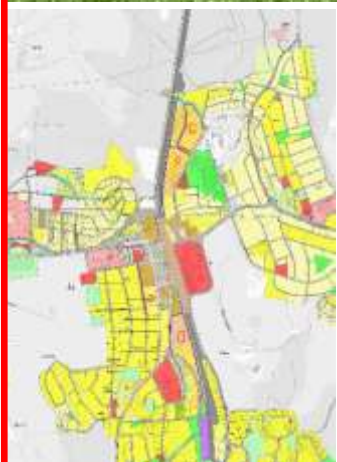




Ås kommune

# Veileder for utforming av områdelekeplasser i Ås sentralområde



Politisk vedtatt 23.03.2022

## Innhold

<b>1. Innledning</b>	3
<b>2. Veilederen bygger på:</b>	3
<b>3. Virkeområde</b>	3
<b>4. Hvilke funksjoner skal områdelekeklassene fylle?</b>	4
<b>4.1 Åpne, allment tilgjengelige møteplasser</b>	4
<b>4.2. Aktivitetsparker for bedre folkehelse</b>	4
<b>4.3. En viktig del av områdets blågrønne struktur</b>	5
<b>4.4. Leke- og rekreasjonsområder som sees i sammenheng med eksisterende og nærliggende områder</b>	5
<b>5. Pop up-lekeklasser i byggeperiodene</b>	5
<b>6. Nøkkelkvaliteter</b>	5
<b>7. Særpreget</b>	10
<b>7.1. Områdelekeklass B1, Huskelekeklassen</b>	10
<b>7.2. Områdelekeklass B2-3 Tumble-rumle-lekeklassen</b>	11
<b>7.3. Områdelekeklass B 9-10, Sentrumslekeklassen med Klatrepyramiden</b>	12
<b>7.4. Områdelekeklass Moerjordet – styrkepark</b>	13
<b>8. Detaljregulering av områdelekeklassene og miljøparken</b>	14
<b>8.1. Innledning</b>	14
<b>8.2. Om arealformål grønnstruktur</b>	15
<b>8.3 Reguleringsbestemmelser</b>	15

### **Vedlegg 1**

Utdrag av relevante bestemmelser i områdereguleringen for Ås sentralområde

### **Vedlegg 2**

Notat med redegjørelse for modell for opparbeidelse, drift og vedlikehold av områdelekeklassene i Ås sentralområde

## 1. Innledning

Hensikten med denne veilederen er å veilede, gi anbefalinger og faglige råd til utforming og detaljplassering av områdelekeplassene i Ås sentralområder.

De nye områdelekeplassene er i en særstilling:

- De er nye og skal tilføre Ås sentralområde nye kvaliteter.
- De skal spille på lag med og balanseres med eksisterende kvaliteter i området.
- De er store og de skal være allment tilgjengelige møteplasser for livslang lek, aktivitetsglede, sosialt samvær og rekreasjon.

For å lykkes i arbeidet med områdelekeplassene må utbyggerne samarbeide med hverandre og med kommunen. Kommunens innbyggere, spesielt barn og unge, må sees på som en viktig ressurs i arbeidet med detaljreguleringene og må involveres gjennom ulike medvirkningsprosesser.

*Ås kommune gleder seg til realiseringen av fire aktivitetsfremmende områdelekeplasser basert på godt planarbeid, godt samarbeid, aktiv samskaping, involvering og entusiasme!*

## 2. Veilederen bygger på:

- kommuneplanens samfunnsdel og arealdel
- områdereguleringsplan for Ås sentralområde vedtatt 23.10.2019
- kvalitetsprogrammet for Ås sentralområde, vedtatt 24.03.2021
- RPR for barn og planlegging T-2/08

Kommunen viser også til Veileder for uterom i Ås kommune.

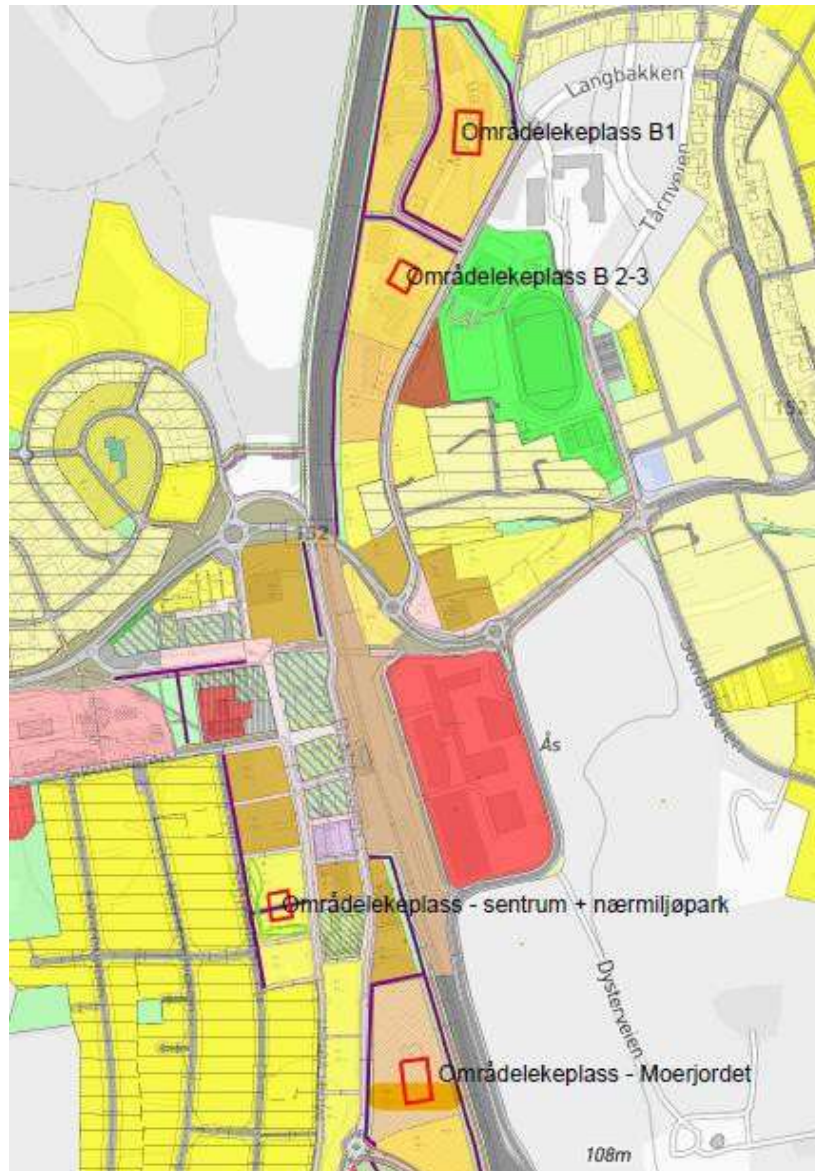
I arbeidet med områdereguleringen var barn og unge fra Ås ungdomsskole og Ås videregående skole involvert.

## 3. Virkeområde

Denne veilederen presiserer kommunens ambisjoner for områdelekeplassene vedtatt i områdereguleringsplanen for Ås sentralområde. I planen er det satt av arealer til fire områdelekeplasser, to på 2000 kvm og to på 1000 kvm.

- Langbakken nord, B1, #1, 2000 kvm
- Langbakken sør, B3, #3, 1000 kvm
- Moerjordet, BKB2, #7, 2000 kvm
- Sentrum (Sagaveien/Moerveien), B9 og B10, #5, 1000 kvm + nærmiljøpark

I tillegg er det avsatt areal til en nærmiljøpark (G12) på 500 kvm mellom Moerveien og Sagaveien.



Kart som viser de fire områdelekeklassene og nærmiljøparken i Ås sentralområde.

#### 4. Hvilke funksjoner skal områdelekeklassene fylle?

##### 4.1 Åpne, allment tilgjengelige møteplasser

Områdelekeklassene skal være allment tilgjengelige. De skal fremstå som åpne, attraktive, inkluderende møteplasser for livslang lek, fysisk aktivitet, aktivitetsglede, sosialt samvær og rekreasjon. De skal innby til bruk på tvers av generasjoner, kulturer og uavhengig av sosiale, fysiske og økonomiske forutsetninger.

##### 4.2. Aktivitetsparker for bedre folkehelse

Områdelekeklassene skal fremme fysisk hverdagsaktivitet for alle aldersgrupper. Kommunen forventer at disse utformes slik at innbyggere i alle aldre får lyst til å være aktive, utfordre seg selv fysisk og motorisk. Områdelekeklassene skal ha kvaliteter og særpreg som får innbyggere, fra hele Ås, til å legge turen innom områdene. Det er et mål at områdelekeklassene er attraktive for alle, ikke bare for de som bor i nærområdet. Installasjonene bør gi mulighet for fleksibel bruk. Helårsbruk skal ivaretas.

### **4.3. En viktig del av områdets blågrønne struktur**

En sammenhengende og opplevelsesrik grønnstruktur gjennom hele Ås sentralområde er viktig. Områdelekeplassene og nærmiljøparken må inngå som en del av denne strukturen sammen med nærlekeplasser, friområder og øvrige grønnstrukturer. Områdene må også ivareta biologisk mangfold og sikre urbane økosystemfunksjoner som forbedring av luftkvalitet og infiltrasjon av overvann.

### **4.4. Leke- og rekreasjonsområder som sees i sammenheng med eksisterende og nærliggende områder**

Områdelekeplassene supplerer nærlekeplasser, friområder, parker, og leke- og aktivitetsområder ved skoler og barnehager. Som en viktig del av planleggingsarbeidet bør relevante kvaliteter i nærområdet kartlegges. Dette for å sikre at de nye områdelekeplassene får en utforming og plassering som bidrar til et forbedret tilbud samtidig som eksisterende lekeplasser, friområder og lignende fortsatt er i bruk. Statuskartleggingen bør minimum omhandle disse temaene:

- Mindre lekeplasser/nærlekeplasser i nærområdet. Hvilke installasjoner og kvaliteter finnes her?
- Større lekeplasser, parker og friområder i nærområdet. Hvilke installasjoner og kvaliteter finnes her?
- Idrettsområder i nærheten. Hvilke kvaliteter og installasjoner finnes her?
- Tilgjengelige skogsområdet med oversikt over turløyper, møteplasser og serveringssteder.
- Gang- og sykkelveier.
- Skolegårder og barnehager. Hvilke installasjoner og kvaliteter finnes her?

## **5. Pop up-lekeplasser i byggeperiodene**

Mange av utbyggingsområdene er store og utbyggingen vil skje trinnvis. Med en så omfattende utbygging som det legges opp til i flere av områdene, oppfordres utbyggerne til å etablere pop up-lekeplasser i byggeperioden. Dette er viktig for å ivareta de som flytter inn i tidlige byggetrinn, for å gjøre de som allerede bor i Ås kjent med de nye områdene og for å vekke interessen for de kommende områdelekeplassene.

## **6. Nøkkelplasser**

Alle områdelekeplassene bør ivareta ett sett med nøkkelplasser. Dette er felles kriterier som forholder seg til målsettingen om å sikre god kvalitet, attraktivitet, forutsigbarhet og trygghet for brukerne. Mindre avvik fra nøkkelplassene kan diskuteres i planfasen der det er hensiktsmessig ut ifra beliggenhet, topografi og effektivt drifts- og vedlikeholdsarbeid. Nøkkelplassene som fremgår i tabellen nedenfor er anbefalinger og råd, jf. pkt. 1, men fremgår delvis i skal-form fordi kommunen ved utforming av reguleringsbestemmelser i detaljreguleringene vil ha særlig fokus på at nøkkelplassene ivaretas.

<p><b>Plassering, utforming og adkomst</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Områdene skal kunne nås via gangveier og uten å krysse private hager eller gjerder.</li> <li>• Områdelekeklassene bør knyttes sammen med annen grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.</li> <li>• Områdelekeklassene bør ikke grense direkte til trafikkerte veier eller parkeringsplasser. Dersom det er umulig må det etableres fysisk og visuell skjerming og sikring for å unngå at barn kommer ut i trafikkområder. Bruk av beplantning, voller eller lignende er aktuelle tiltak.</li> <li>• Området skal ikke være inngjerdet med gjerde eller tette hekker, unntatt når det er nødvendig for å ivareta trafiksikkerhet.</li> <li>• Godt innsyn og utsyn er viktig for å sikre god sosial sikkerhet og trygghet, samt høy bruksfrekvens.</li> <li>• Det skal være minst tre gode og synlige innfallsporter pr. områdelekeplass. Innfallsportene skal utformes slik at alle føler seg velkommen.</li> <li>• Det skal settes opp informasjonsskilt ved de sentrale innfallsportene, hvor det kommer tydelig frem at dette er et allment tilgjengelig område.</li> <li>• Områdelekeklassene bør utformes med en mest mulig kvadratisk form. Smale områder er ikke hensiktsmessig med tanke på formålet.</li> </ul>
<p><b>Soneinndeling og bearbeiding av terreng</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal legges opp til tydelig soneinndeling: rolige soner, sosiale soner og soner for lek og aktivitet.</li> <li>• Minst 1/4 av opparbeidet areal avsatt til lek og rekreasjon skal være tilnærmet flatt. Gjennomsnittlig fall på resten av arealet bør ikke være brattere enn 1:4. Akebakker bør ha brattere fall. Terrengformer kan dele større flater i mindre rom som danner rom for ulike aktiviteter, rekreasjon og variert lek.</li> <li>• Eksisterende terreng med knauser og fjell skal i størst mulig grad bevarer. Det kan planlegges mindre terrengbearbeidelser for å lage gode aktivitetsletter og hauger, men disse må tilpasses eksisterende terreng slik at de faller naturlig inn i det eksisterende landskapet.</li> <li>• Det skal unngås oppsamling av vann i dumper og lavbrekk utenom i grøfter.</li> <li>• Terrenget skal arronderes for naturlig avrenning og det skal sikres at overvannshåndtering er ivaretatt.</li> </ul>

<b>Veier, stier og ledelinjer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veier inn til områdene, og gangveier og stier på områdene, skal ha tilstrekkelig forsterknings- og bærelag tilpasset overflatenes bruk. Gangveier som skal vinter-vedlikeholdes, skal være minst 120 cm.</li> <li>• Kantavgrensninger skal være tydelige og gå i flukt med gangvei/vei/sti og plen (settes slik at det er 0-vis).</li> </ul>
<b>Merket adkomst</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal skiltes til områdelekeplassene fra naturlige målepunkter i området (innfallspunkter, knutepunkter, togstasjon, skoler og barnehager). Nasjonal skiltstandard benyttes.</li> </ul>
<b>Universell utforming</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Områdelekeplassene skal være universelt utformet iht. teknisk forskrift (TEK). Se Norsk standard for universell utforming av uteområder NS 11005:2011 eller nyere standard.</li> </ul>
<b>Vind, sol og skygge</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gode sol- og lysforhold er viktig for aktiv bruk. Minst 1/2 områdelekeplassen skal ha sol store deler av dagen. Områder som er lite soleksponert, kan brukes til aktiv lek og fysisk krevende aktiviteter. Områder som er solfylte, lunere og varmere skal brukes til roligere lek. Både vegetasjon, terrengforhold og bygninger kan fungere som god skjerming mot kuldedrag. Det bør sørges for skygge mot sommerhete, enten med installasjoner eller ved bevaring eller planting av passende trær.</li> </ul>
<b>Støy</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Støynivå på områdelekeplassene skal tilfredsstillende grenseverdier gitt i Klima- og miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, tabell 3 (T-1442/2021). Hvis dette ikke er mulig, må arealene skjermes med støyreducerende tiltak.</li> </ul>
<b>Belysning</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Belysningsplan skal sikre god belysning av områdene slik at de oppleves trygge, lett å orientere seg i og oversiktlig på kveldstid.</li> <li>• Diagonalaksene, innfallsportene og naturlige gangbaner gjennom området skal lyssettes med hensiktsmessig belysning.</li> <li>• Belysningen må planlegges slik at den ikke fører til unødvendig lysforurensning.</li> <li>• Det skal benyttes energivennlige løsninger med LEDlys. Varmt lys skal brukes i størst mulig grad. Tidsbrytere og bevegelsessensorer bør benyttes der det er hensiktsmessig.</li> </ul>

<b>Vegetasjon/ beplantning</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eksisterende vegetasjon, tregrupper, klatretrær og enkeltstående trær skal bevares så langt det er mulig og hensiktsmessig. Trær og rotsone som skal bevares, skal beskyttes før anleggsfasen starter.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ved beplantning skal det brukes stedegen vegetasjon med variert høyde, form, duft og farge. Robuste planter som tåler hard bruk, tråkk og greinbrekk anbefales. Nyplantede busker og trær skal beskyttes mot ferdsel og klatrelek i en etableringstid på 3 år for busker og 5 år for trær.</li> <li>• Beplantningen av området skal gi brukerne sanseopplevelser hele året. Bærbusker og frukttrær er ønskelig.</li> <li>• Det er ønskelig med pollinatorvennlig vegetasjon.</li> <li>• Planter som er svartelistede, giftige eller allergifremmende skal ikke benyttes.</li> </ul>
<b>Gress og underlag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Størst mulig del av arealet skal være gressplen eller annen grønn vegetasjon som slåtteeng og ulike busker, gjerne bærbusker. Det skal ikke etableres større grusplasser.</li> </ul>
<b>Fallunderlag og sikkerhetssoner</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Under og rundt leke-, klatre- og treningsapparater skal det alltid være godkjent fallunderlag og sikkerhetssoner i henhold til Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.</li> <li>• Bruk av gummi og plast som fallunderlag tillates ikke.</li> </ul>
<b>Sitteplasser og grillplasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Områdelekeplassene må ha tilstrekkelig med sitteplasser. Sitteplassene bør ha ulik utforming.</li> <li>• På alle områdelekeplassene skal det være bord og benkområde med 20 sitteplasser og felles grillplass. I tillegg skal det være to mindre bord og benkområder med minimum 10 sitteplasser.</li> <li>• 8 ulike benker skal plasseres spredt utover området, minst halvparten skal plasseres i rolige soner, disse med rygg.</li> <li>• Alle bord og benker skal være i bestandige, hardføre og robuste materialer som tåler klimaendringene, lang bruk og eldes med verdighet. Utemøbler bør være miljømerket. Gode eksempler er massiv furu, stein eller annet naturmateriale.</li> <li>• Under sitte- og grillplassene skal det legges heller eller tilsvarende fast dekke med kantstein i granitt, 10 cm bred x25 cm høy som legges med 0-vis som avgrensning mot gressarealene. Det skal ikke settes opp leegger eller lignende som er mer enn 3 meter lange.</li> </ul>



<b>Åpen aktivitetslette</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal etableres en åpen aktivitetslette med slitesterkt gressdekke på minimum 12x20 meter. Sletta skal innby til ulike ballspill og sletteaktiviteter som kubb, stige-golf og lignende. Sletta skal kunne sprøytes til skøytebane om vinteren.</li> </ul>
<b>Leke – og treningsapparater</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Områdelekeplassene må møbleres med leke- og treningsapparater som i størst mulig grad kan brukes av alle aldersgrupper.</li> <li>• Apparaterne skal samles i grupper slik at de som leker sosialiseres lettere, og for å gi plass til plasskrevende aktiviteter ellers på området.</li> <li>• Lekeapparaterne skal innby til bevegelseslek: klatre, henge, slenge, huske og balansere og kunne brukes hele året.</li> <li>• Det kan være sklier, akebakke og skøytebane.</li> <li>• Både de minste og de største barna skal ivaretas ved valg av apparater.</li> <li>• Det skal i tillegg tilrettelegges for samspill mellom forskjellige aldersgrupper slik at voksne også kan delta i aktivitet.</li> <li>• Det skal benyttes bestandige og hardføre eller robuste materialer. Leke- og treningsapparaterne bør være miljømerket og sikkerhetsmerket.</li> </ul>
<b>Helårsbruk</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 50 % av alle installasjoner skal være av en slik kvalitet at de kan brukes hele året.</li> <li>• Så langt det er mulig skal det være en bakke som egner seg for aking i alle områdene.</li> </ul>
<b>Navn og utsmykning</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle områdelekeplassene skal ha et eget navn som lett knyttes til områdets geografiske plassering, historie, særpreg eller funksjon. Dette virker identitetsskapende.</li> <li>• Stedstilpasset utsmykning er ønskelig.</li> </ul>
<b>Informasjonsskilt og kart</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• På alle områdelekeplassene skal det avsettes areal til oppslagstavle, minimum 2x2 meter etter kommunens standard. Her skal det være turkart utarbeidet av kommunen, som viser turmuligheter og turmøteplasser i området. Det skal være god informasjon om andre allment tilgjengelige friområder, skolegårder, lekeplasser ved barnehager, parker, historiske steder, naturfenomener og andre områdelekeplasser. Det skal være informasjon om viktige naturkvaliteter i nærområdet.</li> </ul>

## 7. Særpreg

Hver områdelekeklass skal ha sitt stedstilpassede særpreg. Dette er viktig for at Ås sentralområde skal fremstå som et sted med et mangfold av ulike områdelekeplasser, som alle er verdt å besøke for flest mulig.

De fire områdelekeklassene vil bli etablert til ulik tid. Det er viktig at områdelekeklassene planlegges slik at de spiller sammen med eksisterende møte- og lekeplasser, allerede etablerte områdelekeplasser og andre aktivitetstilrettelegging i nærområdet. Kartleggingen av relevante kvaliteter i nærområdet bør gjøres så tett opp til etableringsfasen som mulig, da vi vet at det stadig etableres nye aktivitetsarenaer i Ås og at aktivitetstrendene endres raskere enn før.

Særpregskvalitetene kommer i tillegg til nøkkelkvalitetene som alltid skal være på plass. I dette kapitlet skisserer vi fire mulige særpreg. Disse særpregene er ment som aktuelle ideer og eksempler, ikke endelig bestemte særpreg. Endelig særpreg fastsettes i detaljreguleringen.

### 7.1. Områdelekeklass B1, Huskelekeklassen

#### Plassering og størrelse:

Langbakken nord i nytt boligområde, 2000 kvm.

#### Relevante kvaliteter i nærområdet:

- Aschjemskogen grenser inntil boligområdet i nord. I Aschjemskogen er det lysløype, flere merkede turstier, og flere ulike «turbaser» for skolene og barnehagene i området.
- Grønnsletta er en aktivitetsmøteplass ved hovedinnfallsporten til Aschjemskogen, ca. 200 m. unna områdelekeklassen.
- 200 m. til områdelekeklass B3.
- 300 m. til Ås ungdomsskole og Åsgård – «modulskolen».
- 300 m. til Ås stadion-område med flere fotballbaner, friidrettsbaner, tennisbaner, styrkepark og løpebane.
- 800 m. til Ås sentrum/Rådhusparken.
- Gruslina – kulturhistorisk vei.



#### Hvorfor Huskelekeklass her?

I dette området er det allerede mange aktivitetmuligheter og mange møteplasser som nevnt ovenfor. Det er 800 meter til sentrum, en relativt kort gangavstand, men området må by på noe spesielt, noe nytt og spennende for at flest mulig skal ta turen hit. Ås har flere lekeplasser med husker, men ingen huskelekeplasser. Mange husker krever mye plass for å ivareta sikkerhetskrav/sikkerhetssoner. I dette området er det mulig å disponere en stor

del av områdelekeklassen til huskene i og med at det finnes åpne sletter, fotballbaner ol. innen kort avstand.

### **Aktuell tilrettelegging på Huskelekeklassen:**

Det settes opp mange, minimum 12 ulike husker. Disse skal være attraktive og morsomme for alle; 0-100 år. Eksempler på husketyper:

- Liten dumphuske og kjempedumpe.
- Fugleredehusker – flere i ulike størrelse og med ulik høyde/sving.
- Gynger – hammockhuske.
- Ståhusker – flere i ulike størrelse og med ulik høyde/ sving.
- Bildekkhusker.
- Babyhusker.

### **Intern plassering:**

Huskene skal plasseres slik at de som husker kan se hverandre og ha ett visst sosial samspill. Huskene skal plasseres slik at de passer inn i terrenget og harmonerer med øvrig tilrettelegging (jfr. nøkkelkvalitetene). Husken skal være mest mulig synlig på området.

## **7.2. Områdelekeklass B2-3 Tumble-rumle-lekeklassen**

### **Plassering og størrelse:**

Langbakken, sør i nytt boligområde, 1000 kvm.

### **Relevante kvaliteter i nærområdet:**

- Aschjemskogen grenser inntil boligområdet i nord. I Aschjemskogen er det lysløype, flere merkede turstier, og flere ulike «turbaser» for skolene og barnehagene i området.
- Grønnsletta er en aktivitetssmøteplass ved hovedinnfallsporten til Aschjemskogen, ca. 500 m unna B3.
- 200 m til områdelekeklass B1.
- 300 m til Ås ungdomsskole og Åsgård – «modulskolen».
- 300 m til Ås stadion-område. Her er det flere fotballbaner, friidrettsbaner, tennisbaner og styrkepark. løpebane, treningspark).
- 500 m til Ås sentrum med blant annet Rådhusparken.
- Gruslina – kulturhistorisk vei. Går gjennom hele boligområdet.

### **Hvorfor «Tumble-rumle-lekeklass» her:**

Dette området, har i likhet med B1, nærhet til mange aktivitetsmuligheter og mange møteplasser og til sentrumsområdet som nevnte ovenfor. Det er ingen barnehager eller lekeparker med store utelekeplasser i området. Dette er en vesentlig forskjell fra områdene på andre siden av jernbanen (Moerjordet). For at Ås skal bli et godt og trygt sted å bo for barn og unge er det viktig at det etableres gode, litt større møteplasser for små barn og deres foreldre/foresatte hvor det lett kan etableres hyggelige og nyttige sosiale relasjoner på tvers av bomiljøene. En «Tumble-rumle-lekeklass» i dette området vil fylle behov, spesielt

hvis den blir så attraktiv at småbarnsfamilier fra hele Ås legger søndagsturen hit.

Aktuell tilrettelegging på «Tumle-rumle- lekeplassen»:

- Stor sandkasse, minst 50 kvm. Det lages noen trebenker i sandkasse som både kan fungere som benker for voksne og lekesoner.
- 10 mindre trampoliner og hoppesopper.
- Klatreapparater tilpasset barn 2-7 år.
- 3 sklier.
- 4 små lekehus 1 m x 2 m (åpne på to sider – sikre innsyn).
- Kreative benker hvor barna kan leke, foreldre/foresatte kan trene og sosialisere.

### **Intern plassering:**

Tilretteleggingene skal plasseres slik at de passer inn i terrenget og harmonerer med øvrig tilrettelegging (jfr. nøkkelkvalitetene). Klatreapparatene og skliene skal plasseres godt synlig. Benkene spres på området.

### **7.3. Områdelekeplass B 9-10, Sentrumslekeplassen med Klatrepyramiden**

#### **Plassering og størrelse:**

Mellom Sagveien og Moerveien, 1000 kvm.

#### **Relevante kvaliteter i nærområdet:**

- 100 m. til sentrum og Rådhusparken.
- 200 m. til Ås vgs og Ås hallen.
- 300 m. til Åsgård skole.
- 400 m. til Søråsteigen barnehage.
- 400 m. til Ekornskogen (nærskog).
- 400 m. til Åsmåsan med merkede turstier.



#### **Hvorfor «Klatrepyramiden» her:**

Dette området ligger meget sentrumsnært og har nærhet til mange andre lekeplasser og møteplasser, ikke minst Rådhusparken og nye Åsgård skole. Mange vil passere gjennom området. For å gi stedet en identitet er det viktig at det tilrettelegges med et «landemerke» som Pyramiden, en ca. 6 meter høy klatrepyramide. På et sted som Ås er det nok med en stor klatrepyramide. Den må plasseres sentralt i sentrumsområde. Rundt klatrepyramiden settes det opp kreative benker, alle i ulike steinsorter. Det plantes ulike tresorter mellom benkene og på andre egnede steder. Steinbenkene vil danne en fin læringsarena for geologikunnskap, og tresortene skal danne et mini-arboret. Dette vil gi viktige signaler om Ås som kunnskapskommune og vertskommune for NMBU.

#### **Aktuell tilrettelegging på Sentrumslekeplassen - Pyramiden:**

- En stor, solid klatrepyramide på ca. 6 meter. Klatreapparater tilpasset barn 2-7 år.
- Viktig med riktig fallunderlag og sikkerhetssoner

- 10 benker (minimum 2 meter) i ulike steinsorter.
- 20 ulike tresorter.

### **Intern plassering:**

Pyramiden må plasseres slik at den passer inn i terrenget samtidig som den blir meget godt synlig. Steinbenkene plasseres rundt. Det blir viktig med riktig fallunderlag og sikkerhetssoner. Trærne skal plasseres slik at de får best mulig vekstforhold. Tilretteleggingen må samsvare med øvrige nøkkelkvaliteter.



*Mulig å søke økonomisk støtte. Her ble det gitt støtte fra Sparebank1 til klatrepyramide*

## **7.4. Områdelekeplass Moerjordet – styrkepark**

### **Plassering og størrelse:**

Sør for Moer sykehjem. 2000 kvm.

### **Relevante kvaliteter i nærområdet:**

- 100 m til Tunveien barnehage, 200 m til Moer barnehage, 300 m til Sagalund barnehage og 500 m til Søråsteigen barnehage.
- 300 m til Ås vgs. og Ås hallen.
- 400 m til sentrum og Rådhusparken.
- 500 m til Åsgård skole.
- 600 m til Ekornskogen (nærskog).
- 700 m til Åsmåsan med merkede turstier.
- 750 m til Vardåsen (turområde).



### **Hvorfor «Moerjordet- Styrkepark» her:**

Området ligger relativt nært sentrum på vestsiden av jernbanen med kort vei til Rådhusparken og nye Åsgård skole. Det er mange barnehager med gode lekeplasser i området. Det er gode grøntområder rundt sykehjemmet. Dette området mangler en stor og god styrkepark med et mangfold av aktivitetsmuligheter. Dette området er stort nok til å lage en god styrkepark. Ås kommune satser offensivt på å bedre samspillet og kontakten mellom generasjonene gjennom ulike prosjekter som «Leve hele livet». En styrkepark med et mangfold av apparater vil bli en meget god aktivitetsmøteplass på tvers av generasjonene. Svært mange vil kunne gå, jogge eller sykle til Moerjordet-Styrkepark.

## **Aktuell tilrettelegging på «Moerjordet – Styrkepark»:**

- Minst 30 ulike treningsapparater som innbyr til fleksibel bruk.
- De bør så langt det er mulig være attraktive for hele aldersspennet 10-100 år.
- Rundt styrkeapparatene bør det plasseres kreative benker som både kan benyttes til trening og hvile samtidig som de avgrenser området på en fin måte.

### **Intern plassering:**

Styrkeparken må plasseres slik at den passer inn i terrenget samtidig som den blir meget godt synlig. Apparatene kan grupperes i hensiktsmessige soner. Tilretteleggingen må samsvare med øvrige nøkkelkvaliteter.

## **8. Detaljregulering av områdelekeplassene og miljøparken**

### **8.1. Innledning**

Plassering og utforming av områdelekeplassene og nærmiljøparken skal bestemmes nærmere i forbindelse med detaljregulering av delområdene, jf. vedlegg 1. Arealformålet skal sikre offentlig tilgjengelighet. Rammene for privat detaljregulering følger bl.a. av plan- og bygningsloven, kommuneplan og områderegulering. Reguleringsplanen (plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelsen) skal sikre at lekeplassene tilfredsstillt krav om høy kvalitet ved utforming og ved materialvalg, allsidig og tilpasset bruk i tråd med målsettinger og krav til funksjon som sikrer godt vedlikehold.

Reguleringsbestemmelser for områdelekeplassene skal utformes innenfor rammene i pbl. § 12-7 og bør fremgå i et eget kapittel. Bestemmelsene utdypes i planbeskrivelsen eventuelt med illustrasjoner.

I pkt. 8.3 fremgår flere ulike reguleringsbestemmelser som hver for seg kan danne utgangspunkt for forslagsstillers utforming av reguleringsbestemmelsene i planforslaget. De foreslåtte reguleringsbestemmelsene er ikke uttømmende. Endelige reguleringsbestemmelser kan utformes mer detaljert og konkret.

Til grunn for planforslaget skal det fremlegges illustrasjoner og situasjonsplan som viser utforming av områdelekeplassene. Forslagstiller skal også fremlegge en belyningsplan for området. De mest solfylte og skjermede arealene skal forbeholdes lek og opphold. I arbeidet med detaljreguleringen skal det utarbeides et sol/skyggediagram. Skyggediagram skal vise solinnstråling på uterommet på det aktuelle tidspunktet. Skyggediagrammet skal bestå av et skyggekart og snitt retning SV-NØ som viser solhøyden på innslagstidspunktet.

Dokumentene skal danne utgangspunkt for reguleringsbestemmelsene og inngår som illustrasjoner i planbeskrivelsen. Kommunen viser til veiledning på kommunens nettside og til kommunens rutiner og informasjonsmateriell om krav til private reguleringsplaner (detaljregulering).

Reguleringsplanen legges til grunn for kommunens behandling av søknad om tiltak innenfor planområdet. Ansvarlig søker er selv ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser etter lov.

## **8.2. Om arealformål grønnstruktur**

Områdelekeplassen og nærmiljøparken skal ha arealformål grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5. Grønnstruktur er områder med vegetasjonspreg som er mer eller mindre sammenhengende og som også forbinder grønne områder i byggesoner med friluftsområder utenfor. En grønnstruktur kan bl.a. bestå av parker og lekeplasser og forbindelsen mellom disse. En hovedmålsetning med grønnstruktur er at den skal inngå i en struktur som skal være allment tilgjengelig.

## **8.3 Reguleringsbestemmelser**

### **8.3.1 Overordnet om bestemmelsers innhold**

Reguleringsbestemmelsene skal bl.a. omhandle følgende tema:

- De fysiske omgivelsene.
- Regulerer materialbruk, fargevalg, kvalitet på fellesareal, grad av utnyttning, ferdsel osv.
- Vern av viktige eksisterende enkeltelementer i planområdet som trær, vegetasjon og terrengformer.
- Krav til planløsning og møblering.
- Størrelser og kvaliteter på lekeareal og andre areal innenfor formålet.

### **8.3.2 Forslag til reguleringsbestemmelser**

Områdelekeplassens formål er (utdyp) og skal ha (utdyp) som særegenhet (sett i sammenheng med områdereguleringens formål og detaljreguleringens formål).

Områdelekeplassen skal utformes slik at det gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper i tråd med formålet i pkt. 1.1 (henvisning til reguleringsplanens formålsbestemmelse).

Områdelekeplassen skal ha høy visuell- og bruksmessig kvalitet og skal opparbeides ved bruk av bestandige og hardføre eller robuste materialer.

Naturlig terreng, fjell og knauser skal i størst mulig grad beholdes. Terrengfall som etableres skal ikke overstige 1:4. Arealet skal fremstå som et åpent og attraktivt aktivitetsareal og grønn lunge med interne veier og ulike soner hvor noen soner er aktive og andre er rolige. Arealet skal gi rom for både rolig opphold og aktivitet.

Områdelekeplassen skal ha 3 gode og synlige adkomster som er naturlige inngangsporter til området og hvor sosial sikkerhet er ivaretatt.

Belysningen skal ivareta trygg og sikker ferdsel og lek hele døgnet og hele året. Tette hekker skal ikke benyttes.

Areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha en hensiktsmessig lokalisering og utforming for ulik bruk for alle brukergrupper, uavhengig av alder og funksjonsdyktighet.

Områdelekeplassen skal inneholde benker og bord som har høy kvalitet. Bord, benker og sittegrupper skal plasseres på steinsatt, tydelig avgrenset toppdekke av god og varig kvalitet som ivaretar tilgjengelighet og enkelt vedlikehold. Under toppdekket skal det være tilstrekkelig oppbygging. Fall på minimum 1:50.

Kantavgrensninger skal utformes i granitt slik at vegetasjon ikke gror inn og ødelegger beplantning og gressplener. Kantavgrensning skal ha minimum 10x25 stein.

Lekeareal skal ha (antall) lekeapparater av høy kvalitet og utformes med varige materialer. Sandkasser, sittearealet, vegetasjon og fast dekke skal være stort nok til å manøvrere sykkel, rullestol og barnevogn.

Arealet skal plasseres og utformes slik at det skjermes mot trafikkfare, støy, visuell støy og forurensning. Vegetasjon skal benyttes aktivt med tanke på solskjerming, luftforurensning og støyskjerming. Støykrav i pkt. x gjelder tilsvarende for området.

Områdelekeplassen skal ikke være inngjerdet.

Eksisterende trær med sone for rotsystem skal bevares. Beplantning skal ivareta trygg og sikker ferdsel og lek hele året. Det skal benyttes robust og stedstypisk beplantning. Giftige planter og busker skal ikke brukes. Lekeplassen skal ha robust og naturlig plen. Områdelekeplassen skal ikke utformes med større grusplasser.

Ved rammesøknad skal det fremlegges utomhusplan for områdelekeplassen som viser utforming av hele plassen med soner, gangveier, akebakker, lekeareal, trær, beplantning, overvannshåndtering, sandlekeplasser, plener, vannspeil, broer osv.

Reguleringsbestemmelser om rekkefølgekrav:

*Før igangsettingstillatelse*

Før igangsettingstillatelse for x byggetrinn gis skal områdelekeplassen (id) (eller deler av plassen (id)) være sikret opparbeidet.

*Før brukstillatelse*

Før det gis brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet (eller innenfor felt (id)) skal områdelekeplassen (eller deler av den (id)) være ferdig opparbeidet.



## Utdrag av relevante bestemmelser i områdereguleringen for Ås sentralområde

### Pkt. 3.4.1

*Ved detaljregulering skal det fremlegges utomhusplan i egnet målestokk som viser disponering og utforming av omsøkt byggeområde.*

### Pkt. 3.4.2 Utforming

*Det skal sikres universell utforming på utearealer innenfor hele planområdet. Tiltak som gir god tilgjengelighet skal integreres i utformingen av inne- og uterom på en måte som gjør at de naturlig benyttes av alle. Det skal fremkomme tydelig hvilke deler av uterommet som er fellesareal og hvilke som er private areal. Arealene skal ha en god funksjon, ha gode solforhold, være skjermet for vind og være attraktive møteplasser for aktiviteter og opplevelser. Ulike aldersgruppers behov ivaretas, herunder barn, ungdom, voksne og eldre. Fellesareal som vender mot offentlig tilgjengelige rom og gater skal utformes slik at de inviterer til bruk og skal ikke avskjermes på en måte som virker privatiserende.*

### Pkt. 3.4.5 og 3.4.6 Områdelekeplasser og nærmiljøpark

#### Pkt. 3.4.5 Områdelekeplass

*I felt B1 skal det opparbeides områdelekeplass, angitt i plankartet med bestemmelsesområde #1. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 2000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.*

*I felt B3 skal det opparbeides områdelekeplass, angitt i plankartet med bestemmelsesområde #3. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 1000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.*

*Innenfor feltet BKB2 skal det opparbeides en områdelekeplass angitt i plankartet med bestemmelsesområde #7. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 2000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.*

*Innenfor feltene B9 og B10 skal det opparbeides en områdelekeplass angitt i plankartet med bestemmelsesområde #5. Områdelekeplassen skal opparbeides med en utstrekning på 1000 m<sup>2</sup> og være minimum 20 meter bred. Områdelekeplassen skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig*

*fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utforming av områdelekeplassen skal fastsettes i detaljplan.*

#### 3.4.6 Nærmiljøparker

*Innenfor feltene B9 og B10 skal det opparbeides en nærmiljøpark. Nærmiljøpark skal opparbeides med en utstrekning på 500 m<sup>2</sup> og være minimum 10 meter bred. Nærmiljøpark skal utformes og lokaliseres slik at det tydelig fremgår at plassen er allment tilgjengelig. Endelig plassering og utstrekning for nærmiljøparken skal fastsettes i detaljplan.*

## Vedlegg 2

### Notat med redegjørelse for modell for opparbeidelse, drift og vedlikehold av områdelekeplaser i Ås sentralområde



Vedtatt områdereguleringsplanen R-287 for Ås sentralområde viser at det skal opparbeides fire områdelekeplasser, jf. bestemmelser 2.2.1 og plankartet #1(B1), #3(B3), #5(B9-B10), #7(BKB2). Notatet er en redegjørelse for saksfremlegget i sak 22/00525 der det skal vedtas hvem som skal ha ansvar for opparbeidelse, drift og vedlikehold av områdelekeplassene.

Kommunedirektøren har vurdert tre ulike opparbeidelse- og driftsmodeller for områdelekeplassene. Kommunedirektøren anser det som lite hensiktsmessig og ressurskrevende å anvende ulike modeller på de ulike områdelekeplassene innenfor fire utbyggingsområder. Notatet redegjør for hvorfor kommunedirektøren er kommet frem til at modell nummer to er den mest hensiktsmessige modellen for Ås kommune.

Kommunedirektøren har vurdert tre modeller:

1. Utbygger opparbeider områdelekeplassene som realytelse, og velforening drifter og vedlikeholder områdelekeplassen (modell 1)
2. Utbygger opparbeider områdelekeplassen som realytelse, og kommunen overtar områdelekeplassen etter ferdigstilling, til drift og vedlikehold (modell 2)

3. Ås kommune tar ansvar for både opparbeidelse, drift og vedlikehold av alle områdelekeplassene (modell 3)

## 1. Fakta

I områdereguleringsplanen R-287 for Ås sentralområde er det vedtatt at det skal opparbeides fire områdelekeplasser (heretter kalt OLP). To OLP er plassert i vest og to i øst. To OLP er på 2000 kvm, en er på 1000 og en er på 1500 kvm inkludert nærmiljøpark på 500 kvm. I planbeskrivelse, bestemmelser og plankart vedtatt av kommunestyret 24. november 2021 til områdereguleringsplanen R-287 går det frem at OLP skal være tilgjengelig for allmennheten, og OLP har arealformål som grøntstruktur. Dette følger også av vedtatt detaljreguleringsplan R-333 for utbyggingsfelt B1 som omfatter OLP #1 i Ås sentralområde.

OLP er angitt som rekkefølgekrav i områdereguleringsplanen R-287 i punkt 2.2.1. Rekkefølgekrav sier ikke noe om hvem som skal opparbeide de fire OLP, eller hvordan tiltakene skal finansieres. OLP skiller seg ut fra øvrig infrastrukturtiltak i Ås sentralområde da det ligger inne på privat utbyggingsområde eller i det konkrete planområdet for detaljregulering.

Ås kommune har vedtatt en områdemodell, som er en gjennomførings- og finansieringsmodell for rekkefølgekravene som er angitt i områdereguleringsplanen. Konsulentfirma Asplan Viak har bistått med sin kompetanse og beregnet at de to store OLP vil ha en kostnadsramme på opparbeidelse på kr 8,2 og de små OLP vil ha en kostnadsramme på kr 5,9. Det er vedtatt at kostnader knyttet til opparbeidelsen av OLP skal finansieres 100% av de nye utbyggingsområdene. Ås kommune vil forhandle om, og inngå, utbyggingsavtaler. Kontantbidragene for OLP vil reguleres og være omfattet av utbyggingsavtalene som inngås.

Under arbeidet med Områdemodellen ble flere ulike problemstillinger tilknyttet OLP vurdert. For det første ble det drøftet hvilke ambisjoner Ås kommune har for OLP. Ambisjonsnivået er nå søkt løst ved å utarbeide en egen veileder for utforming av områdelekeplassene, se vedlegg 1 i saken. I det videre arbeid ble det tydelig at kommunen må ta stilling til hvem som skal opparbeide OLP, og om det er praktisk, lønnsomt og formålstjenlig at OLP driftes og vedlikeholdes av private velforeninger.

Ås kommune har gjennomført to medvirkningsmøter i forbindelse med utarbeidelse av Områdemodellen, og vi mottok konkrete innspill fra utbyggere hva angår OLP. Disse har vært vurdert når områdemodellen ble lagt frem og vedtatt i KS sak 82/21 av 26. november 2021. Kommunen har i tillegg avholdt to medvirkningsmøter med utbyggere av de aktuelle planområdene der OLP er plassert i forbindelse med utarbeidelse av veilederen. Deres innspill framgår av vedlegg nr. 3 til denne saken, og vil bli svart ut i dette notatets punkt 3. og 4.

### Notatets oppbygging

I punkt 2 vil kommunedirektøren kort informere om problemstillinger som har vært drøftet, men som ikke anses som nødvendig for å besvare spørsmålene om opparbeidelse og drift av OLP. Det er likevel tatt med for å belyse kompleksiteten av problemstillinger knyttet til OLP.

I punkt 3. og 4. drøftes problemstillingene som knytter seg til opparbeidelse, drift og vedlikehold av OLP. Kommunedirektørens konklusjon fremgår av punkt 5.

## 2. Øvrige problemstillinger

*Dette kapitlet gir en oversikt over problemstillinger som ikke anses som nødvendig for å besvare spørsmålene om opparbeidelse og drift av OLP.*

### Planfaglige problemstillinger

En rekke problemstillinger har vært løst under planprosessen for områderegeringsplanen for Ås sentralområde. Avdeling for planfaglig spørsmål, eiendomsavdelingen, samt juristene i administrasjonen har, i samråd med Asplan Viak, vurdert og løst ut problemstillinger og vilkår. Det gis en oversikt over dette punktvis nedenfor, uten at dette utredes nærmere i dette notatet.

- Områdelekeplassene er nødvendige tiltak etter pbl.  
§ 12-7 nr. 10. (nødvendighetsvilkåret)
- Rekkefølgekrav om nødvendig byggetakt for OLP, jf.  
pbl. § 12-7 nr. 10 (nødvendighetsvilkår, holdt opp  
mot øvrige byggeområder)

- Arealformål for OLP er grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5  
andre ledd nr. 3 (vilkår for arealformål, offentlig areal og innløsningssspørsmål)
- OLP skal være tilgjengelig for allmennheten, jf. jf pbl. § 12-5  
andre ledd nr. 3 (vilkår om rett til ferdsel og opphold på områder som er allment tilgjengelig)
- Omregning av uteoppholdsareal (MUA), jf. minstekrav til uteoppholdsareal i og områdereguleringsplan punkt 3.4.4  
(områdereguleringsplan og omregning av krav til uteoppholdsareal)

### Problemstillinger som vil behandles ved forhandling og inngåelse av utbyggingsavtale

En rekke problemstillinger vil først kunne løses med de/n enkelte utbygger, og mange av de rettslige problemstillingene kan reguleres i utbyggingsavtaler eller i andre avtaler mellom kommunen og utbygger. Disse problemstillingen vil ikke drøftes nærmere, fordi Ås kommune anses som forhandlingspart ved inngåelse av utbyggingsavtaler, og hva som reguleres og forhandles om, må stå åpent frem til forhandlingene faktisk starter. De øvrige avtalene må inngås mellom utbygger og Ås kommunen, og vil være knyttet til ulike problemstillinger som gjør seg gjeldende på et senere tidspunkt. Administrasjonen har vurdert en rekke problemstillinger og vilkår. Det gis en oversikt over dette punktvis nedenfor, uten at dette utredes nærmere i dette notatet.

- Egen utbyggingsavtale om områdelekeplass med realtyer, jf. pbl. kapittel 17.
- Realytelsen holdes opp mot beregnet kontantbidrag for det konkrete utbyggingsområdet, jf. pbl. kapittel 17.
- Tidspunkt for overtagelse av OLP, dersom kommunen overtar når OLP er opparbeidet og ferdigstilt, jf. pbl. kapittel 17.
- Seksjonering av eiendom der det er garasjekjeller under OLP, forutsatt at kommunen overtar drift- og vedlikeholdsansvar
- Merverdiavgifts rettslige spørsmål, reguleres i egen merverdiavgiftsavtale mellom kommunen og utbygger/e, jf.

prinsippvedtak i kommunestyre av 10. februar 2021.

### **3. Opparbeidelse av områdelekeplassene**

#### **Kostnadsrammen for OLP**

Kostnadsrammen for opparbeidelse av områdelekeplasser er beregnet og opplyst om i innledningen, og det vises til Områdemodellen for Ås sentralområde.

Administrasjonen har hentet inn erfaringstall fra Oslo og Indre Østfold kommuner. Erfaringstallene viser at kostnadsrammen for opparbeidelse av OLP som Asplan Viak har kommet frem til kan legges til grunn.

#### **Problemstillinger knyttet til opparbeidelsen**

Fra kommunens ståsted er det to hovedproblemstillinger som er viktig å ta stilling til ved opparbeidelse av OLP. Det ene er den praktiske gjennomføringen ved opparbeidelse av OLP. Opparbeidelsen må skje i sammenheng og i det tidsrommet det aktuelle planområdet bygges ut. Den andre problemstillingen er om kommunen anser muligheten for å påvirke utformingen av OLP som tilstrekkelig ivaretatt dersom private utbyggere opparbeider OLP. Spørsmålene besvares uavhengig av utbyggingskostnader, ettersom rammen for opparbeidelseskostnadene allerede er vedtatt i Områdemodellen.

For utbyggere av de aktuelle utbyggingsområdene med OLP vil det i tillegg være relevant at entreprisekostnadene knyttet til merverdiavgift ikke blir en økonomisk belastning for dem. Dersom OLP skal overdras vederlagsfritt til kommunen for drift og vedlikehold, kan dette enten søkes løst ved at kommunen påtar seg merverdiavgiftskostnaden under opparbeidelsen eller at kommunen etter overtakelse inngår avtale om justering av merverdiavgift.

Slik administrasjonen tolker regelverket er det få juridiske utfordringer knyttet til de ovennevnte problemstillinger, og disse lar seg løse gjennom egne avtaler og utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger/e. Vi ser derfor ikke grunn til å gjennomgå dette regelverket her.

Svaret på hvorvidt OLP skal opparbeides av utbyggere eller kommunen, er et praktisk spørsmål, herunder vurderingen av om det anses som sikrere at kommunen opparbeider OLP med hensyn til utforming og ambisjoner for OLP.

Det er undersøkt hvordan andre kommuner løser opparbeidelse av OLP, og her er praksis delt og noe uoversiktlig. Noen kommuner opparbeider OLP selv, men i

flere av disse tilfellene er OLP ikke knyttet til private utbyggingsområder. I noen kommuner er det private utbyggere som opparbeider OLP, og utbyggingsavtaler regulerer både opparbeidelse av OLP, og hvem som har ansvar for drift og vedlikehold når OLP er ferdigstilt. Erfaringene fra andre kommuner gir derfor ikke et klart svar på hvordan Ås kommune skal løse spørsmålet om hvem som bør opparbeide våre OLP.

Vi har fått inn innspill fra de fire forslagstillerne/utbyggere av de aktuelle utbyggingsområdene, se oppsummering av innspill i vedlegg 3.

Det er kun en av fire utbyggere som har uttalt at de ønsker at kommunen i tillegg til å overta ansvar for drift og vedlikehold, skal opparbeide OLP. De øvrige tre vil opparbeide OLP i takt med eget utbyggingsområde.

Argumentasjonen fra forslagsstiller som ønsker at kommunen skal opparbeide OLP har vært at kommunen vil kreve kontantbidrag fra de ulike utbyggingsområder som skal sikre finansiering av områdelekeplassen, jf. rekkefølgekrav i områderegeringsplan punkt 2.2.1 og finansieringene av OLP i Områdemodellen for Ås sentralområde side 20. Forslagstiller argumenterer med at kommunen derfor har «sikret» opparbeidelsen og overtatt rekkefølgekravet.

Til det vil kommunedirektøren besvare at et rekkefølgekrav etter plan- og bygningsloven kun sier noe om at et tiltak må være opparbeidet før et område tas i bruk. Et rekkefølgekrav vil ikke vise til hvem som skal opparbeide eller finansiere et tiltak, jf. pbl. § 12-7 nr 10. Det fremkommer av saksfremlegget til Områdemodellen for Ås sentralområde at OLP er nødvendig tiltak å opparbeide som følge av den nye utbyggingen, og at opparbeidelsen av OLP derfor må finansieres av de nye utbyggingsområdene. Ordlyden om tiltak som skal «sikres opparbeidet» viser tilbake på finansieringen av tiltaket, og at kommunen, etter at kontantbidraget er innbetalt, overtar det formelle ansvar for gjennomføringen av tiltaket OLP. Kommunen kan i forhandlinger om utbyggingsavtaler likevel stå fritt til å avtale at det aktuelle utbyggingsområdet skal bistå med realytelse, jf. pbl § 17-3. Kommunedirektøren mener derfor at anførselen til forslagsstiller om at kommunen må opparbeide OLP ikke medfører riktighet og derfor ikke kan vektlegges.

Tre av forslagsstillere som har OLP plassert i sitt utbyggingsområde ønsker å opparbeide OLP selv, og kommunedirektøren mener dette må legges vekt på.



Dette fordi utbyggeren selv har kunnskap og informasjon om byggeplaner, og fordi utbygger vil ha oversikten over utbyggingstakt på området.

Et svakt motargument for at utbygger ikke skal opparbeide OLP, er om kommunen betviler utbyggers intensjon og vilje til å etterleve ambisjonsnivå ved utforming og opparbeidelse av OLP. Kommunedirektøren er av den oppfatning at dette motargumentet ikke kan underbygges.

Kommunedirektøren oppfatter veilederen til utforming som et godt utgangspunkt for dialog og samarbeid om kommunens ambisjoner for OLP. Kommunedirektøren viser til at kommunen har mulighet å påvirke utforming ved å regulere konkrete reguleringsbestemmelser om OLP i detaljreguleringsplanene, se vedlegg 1, veilederens punkt

8. Reguleringsbestemmelser og rekkefølgekrav om OLP som angis i detaljreguleringsplaner vil være rettslig bindende for utbyggere av utbyggingsområdene.

#### **Kommunedirektørens konklusjon på opparbeidelse av**

**områdelekeplassene** Kommunedirektøren legger til grunn at veileder for utforming og angivelse av konkrete reguleringsbestemmelser om utforming av OLP vil ivareta kommunens interesser og ambisjoner med alle fire OLP. Videre mener kommunedirektøren at private utbyggere, på lik linje med kommunen, kan ivareta utforming, nøkkelkvaliteter og det helhetlige ambisjonsnivået ved opparbeidelse av OLP.

#### **4. Drift og vedlikehold av områdelekeplassene**

Områdelekeplassene kan enten driftes og vedlikeholdes av velforening/er eller av Ås kommune. Under dette punktet vil det legges frem erfaringstall og kostnadsrammen for drift og vedlikehold dersom Ås kommune overtar OLP etter at disse er ferdig opparbeidet. Det vil også belyses hvilke forhold som kan gjøre seg gjeldende dersom velforeninger overtar ansvar for drift og vedlikehold.

## Erfaringstall på drift- og vedlikeholdskostnader

Ås sentralområde har ikke større lekeplasser eller lignende som kommunen drifter per i dag. Administrasjonen har forsøkt å hente inn erfaringstall på drift og vedlikehold fra Oslo og Indre Østfold, uten at dette gav et konkret tallmateriale som vi kan legge til grunn. Dette fordi erfaringstallene enten ikke kom frem direkte, eller fordi tallene ikke var basert på fremtidig drift og vedlikehold.

Administrasjonen har lagt frem tall på drift basert på uteområder i skole og barnehage samt tall på drift av enkelte uteområder i Ås kommune. Det presiseres at kommunen overtar OLP vederlagsfritt fra utbygger. Erfaringstallene i tabellen under er basert på årlige kostnader over ulike arbeidsoperasjoner, og det er gjort en kvalifisert vurdering av timeforbruk og kostnad

Drifts- og vedlikeholdskostnader	kr/time	Antall timer	Sum	
<b>B1 og BKB2</b>				
Snøbrøyting	1500	24	36 000	
Øvrig vintervedlikehold	1500	24	36 000	
Våropprydding	800	20	16 000	
Gressklipping	1000	50	50 000	
Skjøtesel av planter og trær, inkl. lusing	800	40	32 000	
Vanning	800	10	8 000	
Utskifting av planter og trær (årlig)			50 000	
Lekeplasskontroll (årskontroll)			5 000	
Vedlikehold lekeapparater			20 000	
Uforutsett			25 000	
<b>Sum</b>			<b>278 000</b>	
<b>B3 og BK9-10</b>				
Snøbrøyting	1500	24	36 000	
Øvrig vintervedlikehold	1500	24	36 000	
Våropprydding	800	15	12 000	
Gressklipping	1000	30	30 000	
Skjøtesel av planter og trær, inkl. lusing	800	25	20 000	
Vanning	800	10	8 000	
Utskifting av planter og trær (årlig)			25 000	
Lekeplasskontroll (årskontroll)			5 000	
Vedlikehold lekeapparater			20 000	
Uforutsett			25 000	
<b>Sum</b>			<b>217 000</b>	

Kommentar: Det antas at de mindste områdene har noe lavere årlige kostnader enn de største, men forskjellen er antagelig ikke så stor da arbeidsoperasjonene er de samme.

Kommunedirektøren har vurdert erfaringstallene som er lagt frem og legger til grunn at kostnadsrammen for å drifte og vedlikeholde fire OLP årlig vil koste kr 990 000.

## Velforeninger drifter og vedlikeholder områdelekeplassene

Når OLP er ferdig opparbeidet kan enten en ny eller etablert velforening overta ansvar for drift og vedlikehold av disse. Imidlertid knytter det seg ulike utfordringer til dette.

Innspill fra de fire utbyggere vil at kommunen skal overta drift- og vedlikeholdsansvaret. I tillegg har andre forslagstillere og utbyggere av andre utbyggingsområder uttalt samme ønske i forhandlingsmøter om utbyggingsavtaler. Dette kan vektlegges. Det er likevel ikke vanskelig å legge til grunn at de aktuelle utbyggere ønsker at kommunen skal overta av økonomiske hensyn. Kommunedirektøren må derfor vurdere andre relevante momenter.

Det er flere velforeninger som drifter og vedlikeholder ulike områder i Ås kommune. Det som kjennetegner velforeninger er at de drifter områder som er knyttet til egen eller mindre og konkrete utbyggingsområder, for eksempel Rustadskogen Vel, Dysterlia Vel, Dyster Eldor Velforening mm. Å drifte og vedlikeholde OLP som skal hensynta 31 ulike detaljplanområder i Ås sentralområde kan likevel bli utfordrende. Velforeningen for så mange utbyggingsområder må være samstemt om vedtekter, og utbyggingsområdene må ha like stor interesse for å ivareta drift og vedlikehold av OLP for at dette ansvaret skal fungere på sikt. Sannsynligheten for at det må opprettes flere enn en velforening er stor.

Ås kommune kan i utbyggingsavtaler regulere inn at OLP skal driftes av velforeningen, og avtalen kan regulere at velforeningens vedtekter skal være vedtatt og tinglyst, jf. pbl. kapittel 17. Videre kan utbyggingsavtalen inneholde presiseringer eller utdyping av reguleringsbestemmelser som er rettslig bindende bestemmelser om OLP. Dette være seg bestemmelser som blant annet arealformål, tilgjengelighet for allmennheten, utforming, og omregning av uteoppholdsareal.

Utbyggingsavtalen kan imidlertid ikke regulere vedtektene i sin helhet, eller hvordan velforeningen skal drifte og vedlikeholde OLP.

Utbyggingsavtaler kan ikke omfatte regulering av fremtidige driftskostnader, jf. pbl. §§ 17-1 og 17-3. Det betyr at kommunen ikke har

påvirkning på hvordan OLP vil bli ivaretatt i nær eller fjern fremtid. Det avhenger av velforeningens økonomiske innsats og velforeningens funksjonsdyktighet.

Det er delte erfaringer på hvorvidt velforeninger vil drifte og vedlikeholde slike plasser på et forsvarlig nivå. Enkelte velforeninger driver sine områder forsvarlig, og andre velforeninger har minimum av drift og vedlikehold. Velforeninger mulighet til å søke midler til oppgraderinger av lekeplassene, men normalt vil de ikke kunne søke midler til drift.

Kommunedirektøren har med veileder for utforming ikke bare ambisjoner for selve opparbeidelsen, men ønske om at OLP blir driftet og vedlikehold i tråd med ambisjonene. Det vil være sårbart å overdra fremtidig drift- og vedlikeholdsansvar til velforeninger når erfaringer tilsier at ivaretagelse varierer over tid og etter hvilket drifts- og vedlikeholdsansvar de påtar seg.

I punkt 3. har kommunedirektøren konkludert med at utbygger av det konkrete utbyggingsområde skal ha ansvar for opparbeidelse av OLP. Vurderingen av ansvar for opparbeidelse av OLP, og vurderingen av hvem som skal ta ansvar for drift- og vedlikehold er ikke undergitt like vurderingskriterier. Kommunen har i stor grad påvirkningsmuligheter gjennom rettslig bindende bestemmelser i detaljreguleringsplanen for når og hvordan en OLP må opparbeides. I tillegg vil tidsperspektivet være relevant. Opparbeidelse av OLP er et fysisk tiltak som gjennom rekkefølgebestemmelse må være opparbeidet innen en viss tid, og ansvaret for utbygger er derfor begrenset i tid. Slik det framkommer av det overnevnte er det knyttet større risiko for å overlate ansvar for drift- og vedlikeholdsansvaret ettersom kommunen ikke kan regulere dette særskilt, eller påvirke velforeningens fremtidige økonomiske innsats og funksjonsdyktighet.

### **Kommunedirektørens konklusjon på drift- og**

**vedlikeholdsansvaret** Kommunedirektøren er kommet frem til at Ås kommune bør overta drift- og vedlikeholdsansvaret etter at områdelekeplassene er opparbeidet og ferdigstilt. Kommunedirektøren legger til grunn at drift- og vedlikehold av områdelekeplassene årlig koste kr 990 000.

## **5. Kommunedirektørens konklusjon**

Kommunedirektøren har vurdert alle tre modellene. Slik det framkommer av punkt 3. i notatet ønsker kommunedirektøren og legge vekt på utbygges ønske om å opparbeide områdelekeplassene.

Kommunedirektøren konkluderer med at kommunens ambisjoner er ivaretatt gjennom veileder til utforming, angivelse av konkrete reguleringsbestemmelser i detaljreguleringsplan, og utdyping av bestemmelser i utbyggingsavtale/r. Modell 3 vil derfor utgå.

Kommunedirektøren er av den oppfatning av at modell 1 er sårbar, i og med at

kommunen ikke kan påvirke velforeningens fremtidige økonomiske innsats og funksjonsdyktighet for drift- og vedlikeholdsansvaret. Modell 1 vil derfor utgå.

Kommunedirektøren konkluderer med at modell 2 er den mest hensiktsmessige og forsvarlige finansiering- og gjennomføringsmodellen for både opparbeidelse, drift- og vedlikehold av områdelekeplasser.

Nyplantede busker og trær skal beskyttes mot ferdsel og klatrelek i en etableringstid på 3 år for busker og 5 år for trær