

Moa Vest Eiendom AS

Fagrappport - Barn og unges interesser

Detaljregulering Moa Vest - Daaevegen

Oppdragsnr.: 52407868 Dokumentnr.: PLA-RAP-05 Revisjon: 01 Dato: 2025-12-17



Oppdragsgiver: Moa Vest Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Finn Dyb-Sandnes
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Grete Valen Blindheim
Fagansvarlig: Ingvild Yri
Andre nøkkelpersoner: Siri Anette Myklebust

Revisjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
01	17.12.2025	For oversendelse til kommunen	INGYR	GREBLI	GREBLI

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Moa Vest Eiendom AS ønsker å bygge ut et område på Moa med boliger og sentrumsrelatert bebyggelse. Det blir utarbeidet en detaljreguleringsplan for dette området. Reguleringsplanen utarbeides med utgangspunkt i et illustrasjonsprosjekt utført av JAJA architects.

Denne rapporten vurderer fagtemaet barn og unges interesser. Utredningen avgrenses til å omfatte de fysiske omgivelsene som har konsekvenser for oppvekstmiljøet til barn og unge, og har spesielt fokus på møteplasser og arealer for lek og aktivitet. Det tas utgangspunkt i kommunedelplanens krav til leikeareal og Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser.

Illustrasjonsprosjektet åpner for ulike typer arealbruk innenfor den foreslåtte bygningsmassen. Varianter av aktuell arealbruk og konsekvenser for barn og unge er vurdert, og sammenlignes med et nullalternativ. Nullalternativet tilsvarer dagens situasjon sammen med vedtatte planer.

Maksimalt antall boliger i illustrasjonsprosjektet er 221. Ved en slik utbygging er det mulig å etablere tilstrekkelig antall og areal til nærleikeplasser innenfor planområdet. Dersom areal til kvartalsleik skal dekket innenfor planområdet, må kvartalsleikeplasser etableres på tak i tillegg til på bakkenivå. Krav til solforhold kan da ivaretas.

Minste antall boliger i illustrasjonsprosjektet tilsvarer en utbygging med maksimalt areal til kontor/tjenesteyting/hotell. Antall boliger blir da 111. Ved en slik utbygging er det mulig å etablere tilstrekkelig antall og areal til både nærleikeplasser og kvartalsleikeplasser innenfor planområdet, der krav til solforhold er ivarettatt.

Opparbeiding av ekstern kvartalsleikeplass innenfor et regulert friområde over Moatunnelen er drøftet og vurdert som en god løsning for bydelsutviklingen. Det er stort nok til å kunne romme både leikeplass for mindre barn og en større kvartalsleikeplass, og har potensiale til å kunne bli et attraktivt sentralt leikefelt i form av en felles aktivitetspark og møteplass for bydelen.

Illustrasjonsprosjektet viser et potensiale for varierte og attraktive leike- og oppholdsarealer som bør ivaretas og sikres i plandokumentene. I alle deler av uteanlegget bør leikeområdene integreres som en del av den generelle utformingen av uteanlegget.

Bestemmelsene må sikre opparbeiding av leikeareal på bakkeplan. Leikeareal på tak kan supplere, men ikke erstatte, leikeareal på bakkenivå. Ved god dekning av arealkravet for nærleikeplasser, kan arealene på tak planlegges som mer generelle uteoppholdsarealer med leikemuligheter, heller enn tradisjonelle nærleikeplasser.

Opparbeiding av leikeplasser, både interne og eventuelt eksterne, bør sikres i bestemmelsene med rekkefølgekrav.

Planforslaget er vurdert å ha svært positive virkninger på oppvekstmiljøet på Moa, sammenlignet med nullalternativet.

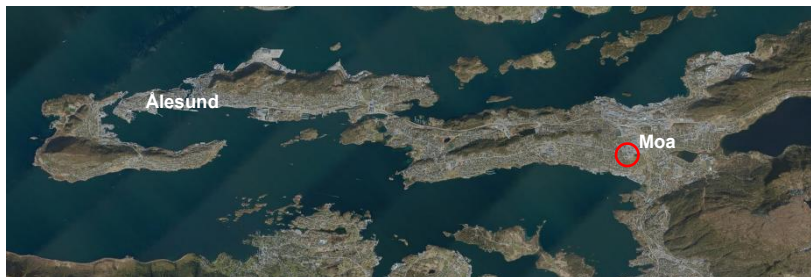
Innhold

1	Innledning	4
1.1	Bakgrunn og hensikt	4
1.2	Utredningstema barn og unges interesser	4
2	Områdebeskrivelse Moa	5
2.1	Moa som område for barn og unge i dag	5
2.2	Barnetråkkregistrering	6
2.3	Eksisterende møte- og leikeplasser for barn og unge på Moa	8
2.4	Område for barn og unge i Spjelkavik, Breivika, Furmyr og Åse	13
2.5	Planlagte nye områder for barn og unge i nærheten av planområdet	18
3	Rammer i overordnede planer og føringer	19
3.1	Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser	19
3.2	Kommuneplanens arealdel (2017)	19
4	Beskrivelse av tiltaket	22
4.1	Arealformål og utforming	22
4.2	Varianter av arealbruk	23
4.3	Nullalternativet	24
5	Virkning av det planlagte tiltaket	25
5.1	Vurdering opp mot nullalternativet	25
5.2	Leikeareal ved maksimal andel boliger	25
5.3	Leikeareal ved maksimal andel kontor/ tjenesteyting/ hotell	27
5.4	Leikeplasser på tak	28
5.5	Arealer til kvartalsleikeplass utenfor planområdet	29
5.6	Vurdering av nullalternativet	32
5.7	Samlet vurdering	32
6	Anbefalinger for videre planarbeid	33

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og hensikt

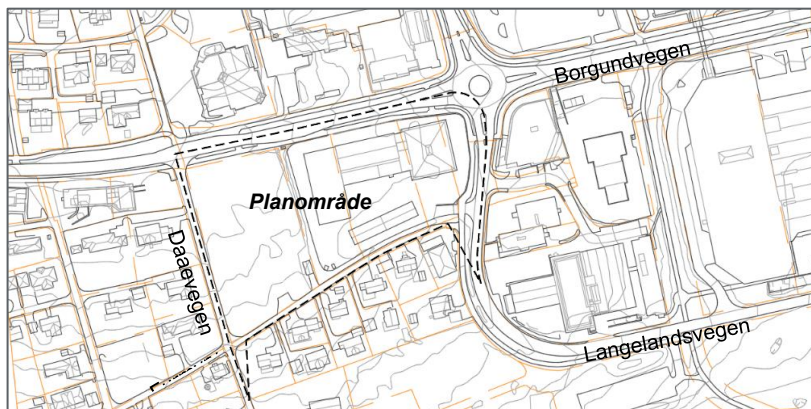
Moa Vest Eiendom AS ønsker å bygge ut et område på Moa med boliger og sentrumsrelatert bebyggelse. Det blir utarbeidet en detaljreguleringsplan for dette området, med målsetting om å legge til rette for gode løsninger innenfor planområdet, og løsninger som bidrar til en positiv utvikling av Moa-området i en større kontekst.



Figur 1-1. Planområdet er lokalisert sentralt på Moa. øst for bysentrum.

Planen blir utarbeidet med utgangspunkt i et illustrasjonsprosjekt utført av JAJA architects.

Illustrasjonsprosjektet åpner for ulike typer arealbruk innenfor den foreslåtte bygningsmassen, noe som kan gi ulike virkninger på temaet barn og unges interesser. Tiltaket, ulike varianter av aktuell arealbruk og konsekvenser for barn og unge er beskrevet videre i dette dokumentet.



Figur 1-2. Avgrensning av planområdet.

Denne fagrapporten inngår som en del av grunnlaget til planen.

1.2 Utredningstema barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal utredes som en del av arbeidet med detaljreguleringen. Det er i planprogrammet beskrevet at dagens situasjon for barn og unge skal beskrives, og at det skal vurderes hvordan det planlagte tiltaket virker inn på oppvekstmiljøet for barn og unge.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser skal legges til grunn for vurderingene. Det skal dokumenteres hvordan kommunedelplanens krav til leikeareal er ivarettatt. Både funksjon, kvalitet, solforhold og avstand til leikeareal skal vurderes.

Utredningen avgrenses til å omfatte de fysiske omgivelsene som har konsekvenser for oppvekstmiljøet til barn og unge, og har spesielt fokus på møteplasser og arealer for lek og aktivitet. Andre faktorer som påvirker barns oppvekstvilkår som grad av sosial ulikhet, kvalitet i skole og barnehage, folkehelse, integrering etc. er ikke vurdert i denne rapporten.

2 Områdebeskrivelse Moa

2.1 Moa som område for barn og unge i dag

Moa domineres av et stort kjøpesenter som tiltrekker seg kunder fra et stort omland. Senteret inneholder også tilleggsfunksjoner som kontor, tjenesteyting, kino, bibliotek og serveringssteder.

Nord for kjøpesenteret ligger Moa offentlige svømmehall med konkurransebasseng, stupebasseng, oppvarmet basseng, sklier, plaskedam for småbarn og badstue. I det samme bygget ligger også et lavterskel øvingslokale/kulturhus for barn og unge.

Helsehuset vest for kjøpesenteret inneholder blant annet Helsestasjon for ungdom, og tilbyr gratis helsetjenester for unge mellom 13 og 25 år.

I de tidligere lokalene til Moa bibliotek i Helsehuset, ligger Ungdomshuset Kaoskollektivet med tilbud til ungdommer i alderen 13-17 år. Her finnes aktiviteter som dans, teater, musikk, yoga, gaming, musikkstudio, sløyd, sykkelverksted, bordtennis, biljard etc., samt kjøkken og velværefasiliteter.

Gateterminal som betjener de fleste bussrutene er plassert sentralt i området og gjør det mulig for barn og unge å komme til og fra området på egenhånd.

Området har altså et rikt utvalg av servicefunksjoner og aktiviteter for barn og ungdom. En stor del av dette er tilbud som man må betale for, og som kan utgjøre et kjøpepress mot denne gruppen.



Figur 2-1. Eksisterende situasjon. Kjøpesenteret, markert med blått, utgjør sammen med Daaekvartalet, Helsehuset og dels svømmehallen dagens sentrumskjerne, markert med prikket linje. Gatestopp for buss er markert med rød sirkel.

2.2 Barnetråkkregistrering

Våren 2021 ble det gjennomført en Barnetråkkregistrering i regi av Spjelkavik barneskole. Registreringene viser aktivitet i områder, der en grønn prikk utgjør en registrering.

Ut fra kartet fra barnetråkkregistreringen, ser vi at en del barn og unge oppholder seg på kjøpesentrene, Herd-banene, i svømmehall, i akebakken m.m. Det er kun en registrering av opphold innenfor planområdet, se Figur 2-2.

Det er etablert et godt gang- og sykkelvegnett på Moa. Det er stort sett fortau langs alle hovedgatene i området, med godt plasserte fotgjengerfelt som gjør det trygt å ferdes. I tillegg er det etablert et nettverk av gjennomgående gang- og sykkelveger i grønne omgivelser, som knytter området sammen med omkringliggende arealer på en effektiv måte.

Moa-alléen er spesielt viktig og fungerer som en sentral akse i tilnærmet nord-sør retning. Det godt utbygde gang- og sykkelvegnettet i området åpner for at større barn og ungdom kan komme seg relativt langt av sted, trygt og effektivt.



Figur 2-2. Barnetråkkregistrering 2021. En grønn prikk utgjør en registrering av hvor barn og unge oppholder seg. Illustrasjon: Norconsult.



Figur 2-3. Bilde av eksisterende fortau og busstopp langs Borgundvegen, nord for planområdet. Foto: Norconsult.



Figur 2-4. Bilde av gang-/sykkelveg i grøntdrag øst for E39. Foto: Norconsult.



Figur 2-5. Eksisterende vegnett for gående og syklende. Rosa linjer viser gang- og sykkelveger og fortau. Grønne linjer viser turveger. Blå linjer viser boligater og andre veger med lav trafikk, egnet for sykling i blandet trafikk. Kilde: Ålesund kommunes kartløsning.





2.3 Eksisterende møte- og leikeplasser for barn og unge på Moa

Dette kapittelet omtaler kort en del av de eksisterende møte- og leikeplassene for barn og unge sentralt på Moa.

Små nærleikeplasser og møtesteder som ikke er lett tilgjengelige for alle er ikke omtalt.

Figur 2-6 viser plassering av de ulike møte- og leikeplassene, som er beskrevet kortfattet nedenfor.

Tegnforklaring

-  Eksisterende møteplass
-  Bygg med aktivitet
-  Eksisterende leikeplass
-  Leikeplass i byggefase



Figur 2-6. Flyfoto med markering av viktige steder for barn og unge sentralt på Moa. Illustrasjon: Norconsult

1) Uteområde ved Brisk barnehage.

Leikeplassen er tilgjengelig via port midt på sørfasaden av bygget. Det innegjerda uteområdet er tilpassa unger i barnehagealder, og inneholder huskestativ, vippe, klatrehus med sklie, sandkasser m.m. Utearealene er ikke universelt utformet og har behov for vedlikehold.



Figur 2-7. Bilde av barnehagens gjerde/støyskjerm mot Borgundvegen. Foto: Norconsult.



Figur 2-8. Bilde av barnehagens uteområde tatt fra inngangsport. Foto: Norconsult.

2) Leikeplass ved Vindgårdsvegen

Leikeplassen har tilgang fra vestsiden og inneholder fugleredehuske, street basket-stativ, karusell med slengtau, sykkelbane på asfalt og benkebord. Området er omgitt av vegareal og er innegjerdet. Leikeplassen er tilgjengelig for rullestol, framstår som relativt ny og er populær blant barn i nærområdet.



Figur 2-9. Bilde av leikeplassen tatt fra Vindgårdsvegen. Foto: Norconsult



Figur 2-10. Bilde av leikeplassen tatt fra Breivikvegen. Foto: Norconsult.

3) Herd-banene / Amfi Moa Stadion

Sportsklubben Herd sine kunstgressbaner er tilgjengelige for bruk utenom treningstider og kamper. Her finnes en 11-er-bane (ca. 62 x 102m spilleflate) og to 9-er baner (ca. 40 x 60 m spilleflate). I tilknytning til anlegget finnes klubbhus med garderober og andre fasiliteter. Banene er godt vedlikeholdt og framstår som en ressurs for fotballinteresserte. Områdene rundt banene er preget av tilkomst og parkering for bil, og mangler differensiering mellom brukergrupper.



Figur 2-11. Bilde av kunstgressbane, parkeringsplass og klubbhus. Foto: Google Maps.

4) Sandvolleyballbane

Sandvolleyballbanen ligger i nær tilknytning til Spjelkavik kirke, svømmehall og fotballbaner. Aktivitetsklubben til kirka er for ungdom fra 7. klasse og oppover, og bruker banen som en av sine aktiviteter når det er fint v r. Banen har grov sand og er lite i bruk.

5) Skateområde

Området ligger i utkanten av parkeringsareal for svømmehallen, og mellom Moavegen og E136. Skateområdet er prega av forfall og hærverk, og ser ut til å være lite brukt til skating.



Figur 2-13. Bilde av nordlig del av skateområde og parkering. Foto: Norconsult



Figur 2-12. Bilde av sørlig del av skateområde. Foto: Norconsult.

- 6) Møteplass på østsida av Amfi Moa nord
Plassdannelsen har inngang til serveringssted, har asfaltdekke og er utrustet med benkebord og enkelte plantekasser. Plassen er østvendt og har gode solforhold om morgenen og midt på dagen. Plassen er preget av tilgrensende parkeringsareal og blir mest brukt som gjennomgangsareal.



Figur 2-14. Bildet viser møteplass med møblering på østsida av Amfi Moa nord. Foto: Norconsult.

7) Møteplass i Moa-alléen

Utenfor ungdomsklubben i Moa Helsehus er det enkelt møblert med benker og bord.

Møteplassen er en del av Moa-alléen som er en viktig ferdselsåre for myke trafikanter gjennom området. Området har også mye gangtrafikk fra parkeringsplass til kjøpesenteret lenger øst. De store, vakre trærne i alléen skaper et tydelig

landskapsrom og gir området et særpreget, grønt uttrykk. Området har en del opphold, og stort potensiale for å kunne bli et enda mer sentralt byrom. Det er viktig at eventuelle tiltak ikke er i konflikt med bevaring av trærne.



Figur 2-15. Bildet viser grøntområde med benker langs gangvegen Moa-alléen. Foto: Norconsult.

8) Gatestopp som møteplass

Den nye bussholdeplassen i Borgundvegen har en praktisk funksjon som gateterminal, men fungerer også som et sosialt møtepunkt, spesielt like etter skoletid. Holdeplassen har benker og takoverbygg. I tilknytning til holdeplassen fins sykkelparkering og uteservering.



Figur 2-16. Bildet viser ungdommer på gateterminal med takoverbygg. Foto: Norconsult.

9) Møteplass på nordsida av Amfi Moa syd

Plassdannelse med belegningsheller, benker, sykkelparkering og enkelte plantekasser, i tilknytning til en av hovedinngangene til kjøpesenteret. Bakeri like innenfor er med på å vitalisere plassen. Plassen er en del brukt, men framstår som åpen og udefinert, siden den mangler avskjerming mot parkeringsplasser og vegareal.



Figur 2-17. Bildet viser oppholdsplass, parkeringsplasser og vegareal. Foto: Google Maps.

- 10) Leikeplass i Daaehagen
 Nylig ferdigstilt leikeplass i tilknytning til nye boligblokker.



Figur 2-18. Illustrasjon av leikeareal i Daaehagen. Illustrasjon: Daaehagen.

- 11) Kvartalsleikeplass Daaetunet
 Leikeområdet er tilknyttet nye boligblokker i Daaetunet, som er under etablering.
 Kvartalsleikeplassen skal etableres i eksisterende skogholt.



Figur 2-19. Blokkbebyggelse i Daaetunet. Kvartalsleikeplassen skal etableres i skogholtet til venstre i bildet. Illustrasjon: Daaetunet.

2.4 Område for barn og unge i Spjelkavik, Breivika, Furmyr og Åse

I nærområdet til Moa er det to andre områder, som har noen av de samme funksjonene som Moa. Dette er Spjelkavik sentrum sørøst for Moa, og Breivika næringsområde i nord.

Spjelkavik sentrum er det opprinnelige tettstedscenteret i denne delen av kommunen. Det er gode gangvegforbindelser mellom Moa og Spjelkavik sentrum. Leike-, aktivitets- og møteplasser for barn og unge i Spjelkavika kan derfor ha betydning også for barn og unge i Moa-området. Fra barn er ca. 10-12 år gamle, vil de ganske lett kunne nå disse områdene med sykkel.

Breivika næringsområde har vært planlagt og bygd ut som et område for industri og forretninger som byggevarehandel, bilforhandlere/verksteder og lignende. Breivika er et bilbasert område. Bortsett fra gang-/sykkelveg langs hovedvegene er området lite tilrettelagt for gående og syklende. Det er få leike-, aktivitets- og møteplasser for barn og unge i Breivika, og eventuelle områder er ikke lett tilgjengelige for barn og unge siden gangvegforbindelsene er mangelfulle.

Åse- og Furmyr-området omfatter Ålesund sjukehus, omsorgsinstitusjoner, noen industribedrifter og forretninger langs sjøen, og er ellers preget av boligområder. Åse skole ligger omtrent midt mellom Moa og sjukehuset, og er et samlingssted for området.



Figur 2-20. I nærområdet til Moa er det to andre områder med lignende funksjoner som Moa; Spjelkavik sentrum og Breivika næringsområde.

2.4.1 Eksisterende leikeplasser for barn og unge i Spjelkavik, Breivika og Åse

Dette kapittelet beskriver kort en del av de eksisterende leike- og møteplassene som finnes i nærområdet til Moa. Figur 2-21 nedenfor viser plassene i Moa sentrum som er omtalt i kapittel 2.32.1, sammen med leike- og møteplassene i nærområdene, slik at disse kan sees i sammenheng.



Figur 2-21. Oversikt over eksisterende leikeplasser og møteplasser for barn og unge på Moa og i nærområdet. Illustrasjon: Norconsult.

12) Akebakke

De bratteste delene av golfbanen sør for Daaevegen brukes som akebakke når det er snø om vinteren. Det er verdifullt med områder som gir aktivitet om vinteren.



Figur 2-22. Bratte deler av golfbanen benyttes som akebakke. Foto: Norconsult.

13) Åse skole

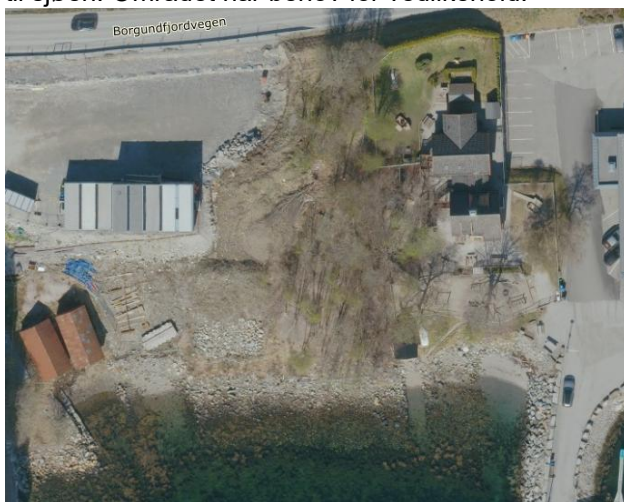
Uteområdet ved Åse skole er mye brukt som leikeareal og møteplass utenom skoletiden. Det inneholder ballbinge, ballbaner, huskestativ, sklie, ulike klatrestativ m.m.



Figur 2-23. Åse skole. Foto: Google Maps.

14) Åsestranda barnehage

Uteområdet til den nedlagte barnehagen inneholder leikeapparat for små barn, som f.eks. leikehus med sklie, leikebåt, sandkasse m.m., og er elles prega av store flotte trær og nærheten til sjøen. Området har behov for vedlikehold.



Figur 2-24. Åsestranda barnehage. Foto: Google Maps.

15) Lilleskogen

Grøntområde som er regulert til anlegg for lek, med trær, buskvegetasjon og mindre gressflater. Enkel tilrettelegging med grusstier, sittekanter etc.



Figur 2-25: Lilleskogen på Åse. Foto: Google Maps.

16) Åsemulen barnehage

Uteareal ved nedlagt barnehage, som inneholder liten ballbane, huskestativ, leikehus med sklie m.m. Grønt preg med trær og plenflater. Noe behov for vedlikehold.



Figur 2-27. Åsemulen barnehage. Foto: Google Maps.



Figur 2-26. Åsemulen barnehagen. Foto Google Maps.

17) Åsemulen

Større grøntområde med blandingsskog. Området er mye brukt av skoler og barnehager, og er tilrettelagt med enkle tiltak som gapahuk og stier. Åsemulen har stor verdi i et ellers tettbygd boligområde, og er del av en sammenhengende grøntstruktur fra Herdbanene til Lerstadvatnet.



Figur 2-28. Åsemulen er et større grøntområde med blandingsskog vest for Moa. Foto: Ålesund kommune.

18) Sykkelbanen og sentralt leikefelt

Øst for E39 og mellom Spjelkavikelva og kanalen fra Lillevatnet, ligger et sentralt leikefelt som inneholder en løype for terrengsykling, benker og bord. Sykkeløypa ligger ganske nær boliger mot øst. Området er ellers preget av blandingsskog og framstår som grønt og frodig, men bærer preg av manglende skjøtsel og ser ikke ut til å være mye brukt.



Figur 2-29. Sykkelbane med bolig i bakgrunnen.
Foto: Norconsult.



Figur 2-30. Sykkelbane. Skogholtet i bakgrunnen inngår i det sentrale leikefeltet. Foto: Norconsult.

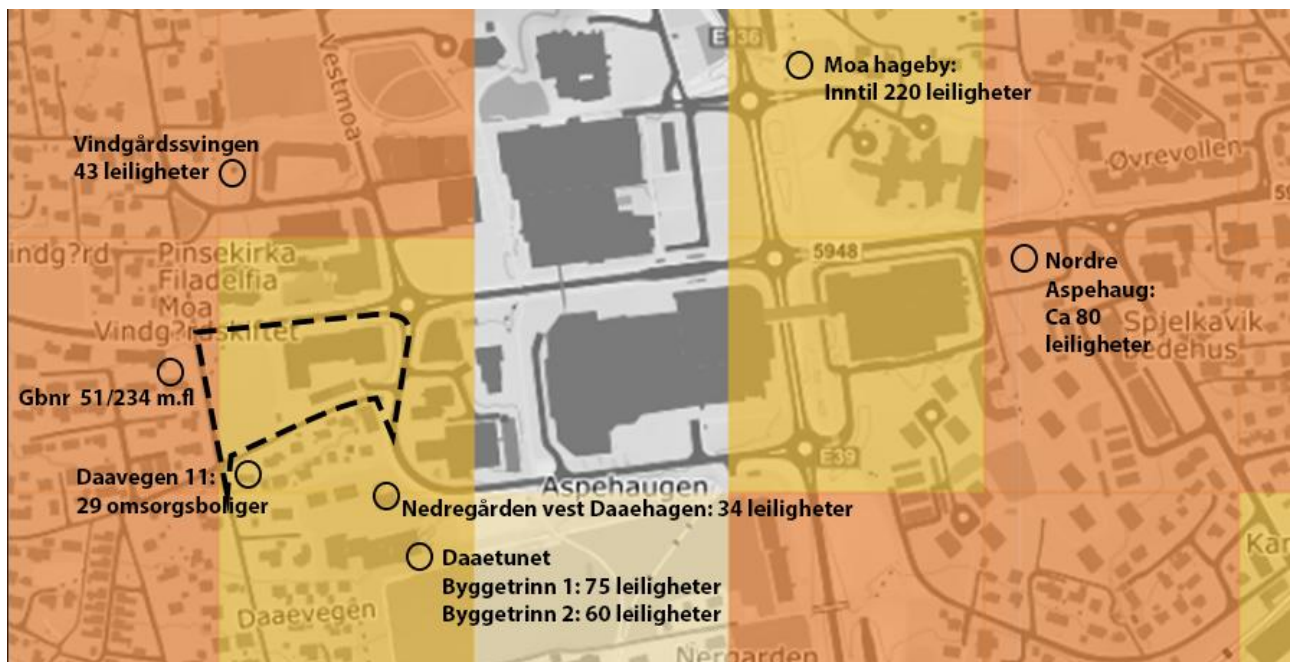
19) Sandingane

Parkområdet/ badeplassen ligger vestvendt, innerst i Spjelkavika, og er prega av gode solforhold, nærheten til sjøen og store plenflater for aktivitet og opphold. Her fins sandstrand, to sandvolleyballbaner, benker, grillplasser m.m. Området er lett tilgjengelig via gang-/sykkelveger, og er en mye brukt møteplass for familier, større barn og ungdommer.



Figur 2-31. Sandingane. Foto: Google Maps.

2.5 Planlagte nye områder for barn og unge i nærheten av planområdet



Figur 2-32. Større nye boligprosjekter på Moa.

Det er flere større boligprosjekter under bygging og planlegging på Moa¹, se Figur 2-32. Større nye boligprosjekter på Moa. Noen er allerede bygget eller er under bygging, mens andre befinner seg på ulike planleggingsstadier:

- Nedregården vest, ferdigstilt 2025: 34 boliger.
- Daaetunet: Regulert 130 boliger, byggetrinn 1 (75 boliger) under bygging 2025.
- Vindgårdssvingen, godkjent byggesak 2024, 43 tilrettelagte leiligheter.
- Moa hageby – under regulering: 220 boliger.
- Daaevegen 11, under planlegging: 29 omsorgsboliger.
- Nordre Aspehaug, godkjent reguleringsplan 2024: Ca. 80 boliger

I tillegg er det varslet oppstart av planarbeid for nye boliger vest for Vindgårdsskiftet (Daaevegen, gbnr 51/234 m.fl.).

Det er krav til leik i nye boligprosjekter med mer enn fem boenheter. Det vil derfor med de nye boligprosjektene, komme flere nye leikeplasser i området. Leikeplasser og friområder kan ha ulik grad av opparbeiding, tilgjengelighet og verdi for barn og unge. For prosjekter under planlegging, er det usikkerhet knyttet til tidspunkt for realisering og innhold. Det er derfor vanskelig å ta med leikeområder på planleggingsstadiet i vurdering av verdi for barn og unge i framtida. Et unntak er prosjektet Daaetunet som er under bygging, og som ligger like sør for planområdet. Her vil det komme leikeplass, friområde og grøntstruktur som vil kunne ha verdi for barn og unge i området.

Det er sannsynlig at flere områder med funksjon for leik og opphold vil bli etablert de kommende årene.

¹ Ifølge dokumenter fra kommunens innsynsløsning.

3 Rammer i overordnede planer og føringer

I dette kapittelet gjennomgås et utvalg av de mest relevante planer og føringer. En bredere omtale av overordnede rammer og føringer finnes i planprogrammet og planbeskrivelsen.

3.1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser skal legges til grunn for vurderingene. Retningslinjene har som mål å styrke og synliggjøre interessene deres i planleggingen, slik at tilbud og muligheter for barn og unge blir sikret, uavhengig av bosted og bakgrunn.

Retningslinjene stiller krav til arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge. De skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, være store nok og egne seg for lek og opphold. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

3.2 Kommuneplanens arealdel (2017)

I bestemmelsene til Kommunedelplan for Ålesund 2016-2028, vedtatt i 2017, er hensyn til barn og unge beskrevet i kapittel 5. Her står mellom annet at planlegging og tiltak skal bidra til å fremme god oppvekst for barn og unge, og at behov for varierte leike- og oppholdsarealer, trygg ferdsel og snarveger skal ivaretas. Kommunen ønsker å legge til rette for helsefremmende levkår som bidrar til at barna får utvikle seg i et sosialt bærekraftig oppvekstmiljø. Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder.

I bestemmelsen kapittel 12 er det formulert krav til leikeareal for bolig. Alle boenheter skal som hovedregel ha tilgang til nærleikeplass og en større leikeplass som kvartalsleikeplass og/eller sentralt leikefelt i gangavstand. Nye boligprosjekter skal bidra til å løse sin andel av behovet for nye leikeplasser, og supplere eksisterende tilbud i et område.

Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel oppgir krav til leikeareal:

«Ved nye planer og byggetiltak med 5-50 boenheter $>55 \text{ m}^2$, eller flere enn 10 boenheter $<55 \text{ m}^2$ skal det settes av minimum 36 m^2 per boenhet til leikeareal. Fra den 51. boenheten reduseres kravet til 16 m^2 per boenhet».

Det er krav om at minst 50% av leikearealene skal ha sol ved vårjevndøgn kl. 15 og ved midtsommer kl. 18.



Figur 3-1. Utsnitt av kommuneplan for Ålesund (2017), med markering av området som nå skal reguleres.

Leikeareal fordeles på leikeplasstypene 1, 2 og 3 som vist i figur 36, og med utgangspunkt i en vurdering av leikeplasstilbudet i nærområdet.

LEIKEPLASSTYPER		MAKS. GANGAVSTAND FRA BOENHETEN	MINIMUM STØRRELSE
1	Nærleikeplass (min 1 per 25 boenheter)	50 m	200 m ²
2a	Liten kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 50 boenheter)	100 m	750 m ²
2b	Mellomstor kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 150 boenheter)	150 m	1.500 m ²
2c	Stor kvartalsleikeplass (dimensjonert for opptil 600 boenheter)	500 m	2.500 m ²
3	Sentralt leikefelt (opptil 1200 boenheter)	500 m	6.000 m ²

Figur 3-2. Tabell med oversikt over leikeplasstyper, maks. gangavstand og arealkrav. Kilde: Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel §12.2.

Kvalitets- og innholdskrav til leikeplasser er gitt i bestemmelsene §12.4. Her går det fram at arealet skal:

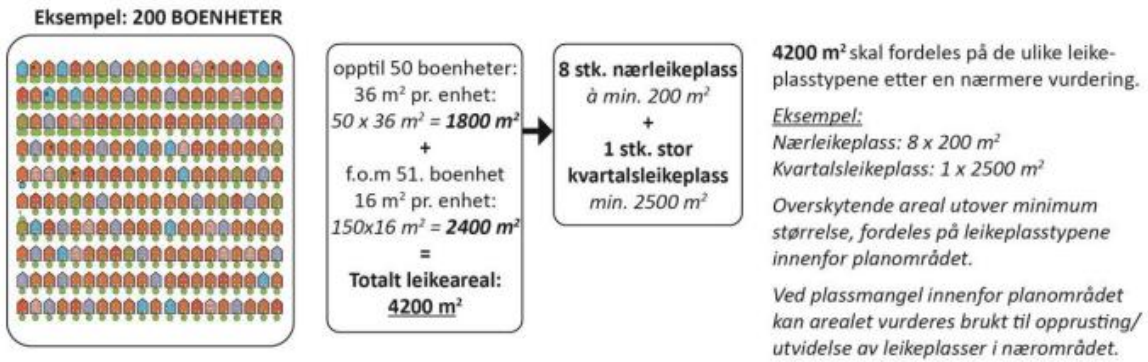
- være godt egnet for variert fysisk aktivitet og som sosial møteplass for alle aldersgrupper.
- utformes slik at det kan brukes til alle årstider.
- være mest mulig sammenhengende.
- være skjermet mot motorisert trafikk og forurensing.
- fortrinnsvis lokaliseres i stille sone (Lden < 50dB). Areal der støynivået er over 55 dB i bruksh yde 1,5 m, skal ikke regnes med.
- ha lun og solrik beliggenhet (min 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18.00 midtsommers).
- ha god tilgjengelighet for myke trafikanter. Atkomst bør så langt r d er ikke komme i konflikt med kj rende trafikk.
- utformes etter prinsippene om universell utforming. Minst 50 % av leikeplassen bør være flatest mulig.

Turdrag og stier uten kvalitet for leik, areal smalere enn 10 m eller brattere enn 1:3, skal ikke regnes med.

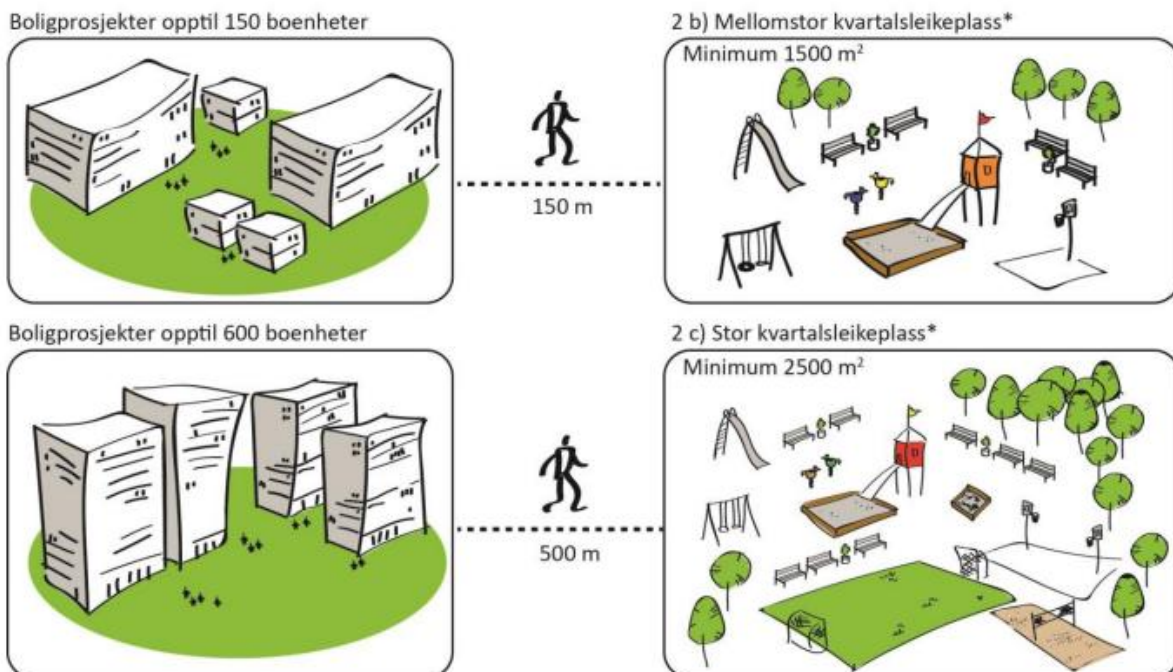
I plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan areal- og kvalitetskravene for leikeareal er ivaretatt. Det skal regnes ut hvor mange kvadratmeter leikeareal boligprosjektet utløser og vurderes hvilke leikeplasstyper som må opparbeides ut fra antallet boenheter.

Av retningslinjene til §12-2 går det fram at utbygger kan bidra til å opparbeide leikeplasser utenfor planområdet, dersom arealet oppfyller kravene til leikeplasser ellers. Utbygger oppfordres til å se etter muligheter for å samarbeide med tilgrensende områder for å bidra til et godt og variert leikeplasstilbud i området.

I vedlegg til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det gitt eksempler på leikeplassregneskap med fordeling mellom leikeplasstypene, som vist i figur 37 og 38.



Figur 3-3. Utklipp med regneeksempel. Kilde: Vedlegg VI til kommuneplanens bestemmelser.



Figur 3-4. Utklipp med tegneeksempel. Kilde: Vedlegg VI til kommuneplanens bestemmelser.

4 Beskrivelse av tiltaket

4.1 Arealformål og utforming

Planområdet ligger i overgangssonen mellom etablert sentrumsområde og tilgrensende boligområder.

Planen blir utarbeidet på grunnlag av et illustrasjonsprosjekt utført av JAJA architects. Det planlegges med tett bebyggelse ut mot de tilstøtende gatene Borgundvegen og Langelandsvegen, og en åpnere bebyggelse og offentlige uterom mot sør.

Biltilkomst, varelevering og renovasjon er planlagt fra Langelandsvegen, ved dagens avkjørsel. Parkering planlegges under bakken.

Den indre boligbebyggelsen planlegges med offentlig tilgjengelige arealer med parkmessig opparbeiding på bakkenivå. Arealene mellom byggene er tenkt benyttet til gangforbindelser, møteplasser, leik og opphold.

Det er lagt vekt på å knytte bebyggelsen og uterommene sammen med de omkringliggende omgivelsene med gangforbindelser som kobler seg til eksisterende gangvegnett.

De sammenhengende uterommene mellom byggene er planlagt med et variert uttrykk, med gradert overgang fra mest naturpreget i sørvest og til mest urbant mot nord.

Dette er også tenkt gjenspeilet i utforming av leikearealene ved at arealene mot sørvest har mest naturbasert leik, med naturlige materialer, vegetasjon og infiltrering av overvann. Mot nordøst er det tenkt en gradvis overgang mot mer bymessig utforming og materialbruk med mer skulpturelle leikeelementer, vannrenner, møblering og vegetasjonsbruk.



Figur 4-1. Oversiktsperspektiv fra illustrasjonsprosjektet. Illustrasjon: JAJA architects.



Figur 4-2. Diagrammet viser planlagt indre gangvegssystem. Mot øst kobles det til Moa-alleen, gjennom Daeskogens arealer. Illustrasjon: JAJA architects.

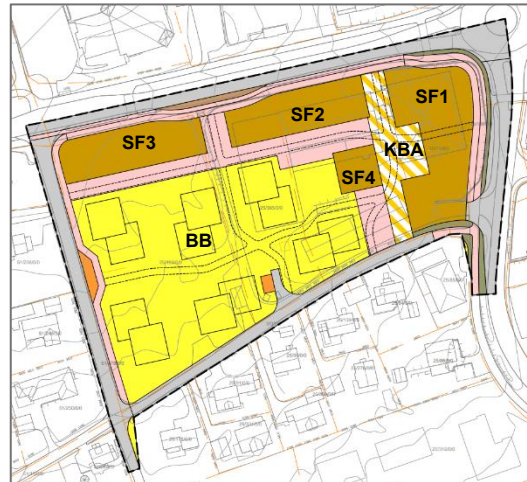


Figur 4-3. Figur 30. Leik. Diagrammet viser variasjon og sammenheng i leikeareal. Illustrasjon: JAJA architects.

4.2 Varianter av arealbruk

For arealer med sentrumsformål, merket SF1-SF4 i Figur 4-4, legges det opp til fleksibel arealbruk. Arealene over gateplan langs Borgundvegen kan benyttes til bolig, kontor, tjenesteyting, eller en kombinasjon av disse. Arealene over gateplan i hjørnebygget mot Borgundvegen og Langelandsvegen kan benyttes til kontor, tjenesteyting, overnatting/hotell, eller en kombinasjon av disse. Areal mot gatene på gateplan og i underetasje skal benyttes til forretningsformål.

Den indre bebyggelsen, merket BB i Figur 4-4, skal benyttes til boligformål. Område KBA skal opparbeides som torg og leikeareal på bakkenivå, med forretning i to etasjer under bakken.



Figur 4-4. Arealformål i planen.

Ulik arealbruk i bygg med sentrumsformål kan gi ulike konsekvenser med hensyn til blant annet støykrav og parkeringsdekning. Det er i tiltaket beskrevet tre ytterpunkter/scenarier for mulig arealbruk innenfor den samme bebyggelsen:

- Maksimalt omfang av boliger
- Maksimalt omfang av kontor/tjenesteyting
- Maksimalt omfang av overnatting/hotell

De to siste variantene gir det samme antall boliger. Krav til leikeareal i henhold til kommunedelplan for Ålesund er knyttet til omfanget av boliger, og i denne fagrapporten er derfor de to siste alternativene slått sammen.

4.2.1 Makssituasjon bolig

En situasjon med maksimal andel boliger i utbyggingen innebærer at det i tillegg til boligene i indre del også blir etablert boliger langs Borgundvegen, samt i sentrumsformålet SF4. Langs Borgundvegen er det rom for innslag av små leiligheter under 40 m², mens boligene i indre del er planlagt som større boliger.

En slik utbygging gir rom for 221 boliger, der 36 enheter er under 40 m². Øvrig areal til sentrumsformål, dvs. hjørnebygget, kan benyttes til kontor/ tjenesteyting/ hotell, eller en kombinasjon av dette.

4.2.2 Makssituasjon kontor/tjenesteyting/hotell

En situasjon med maksimal andel kontor/ tjenesteyting/ hotell innebærer at bebyggelsen over gateplan langs Borgundvegen og hjørnebygget, samt på bakkeplan i SF4, blir benyttet til dette formålet. Bare den indre bebyggelsen, inkludert etasjer over bakkeplan i SF4, blir benyttet til bolig.

En slik utbygging gir rom for 111 boliger.

4.3 Nullalternativet

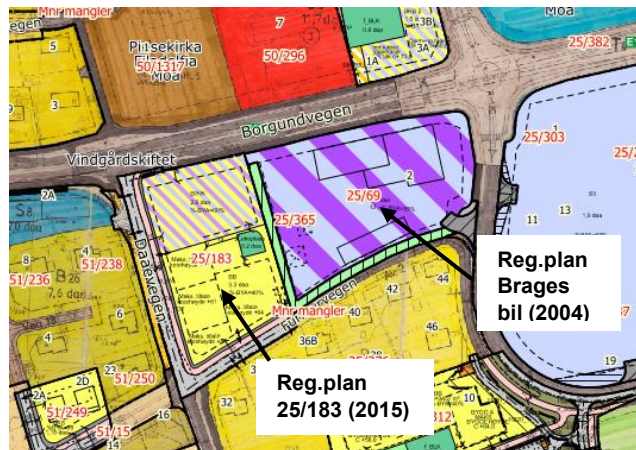
Nullalternativet er sammenligningsgrunnlaget som foreslått tiltak skal måles opp mot.

Nullalternativet skal redegjøre for hva som sannsynligvis vil være den videre utviklingen av området, dersom det planlagte tiltaket ikke blir gjennomført.

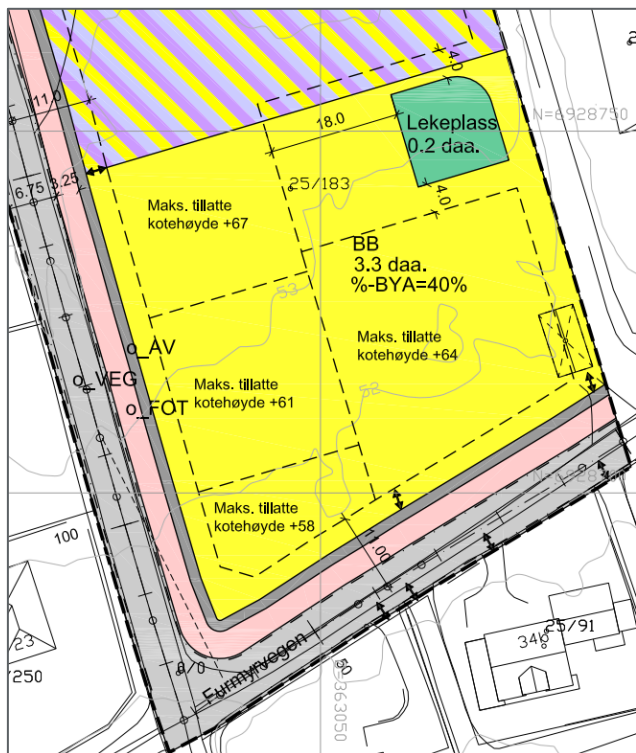
Hele planområdet er regulert til utbyggingsformål i dag. Gjeldende reguleringsplaner åpner for arealbruk som framstår som aktuell, og arealet ligger i et svært attraktivt område med stor byggeaktivitet. Det er vurdert som sannsynlig at området kan bli bygget ut i henhold til gjeldende planer, dersom det kommende planforslaget ikke blir gjennomført.

Nullalternativet defineres derfor som arealbruk i samsvar med gjeldende reguleringsplaner:

- Østre del av planområdet er regulert til forretning/ industri. Dette tilsvarer «Bragetomt», som allerede er bygd ut.
- Vestre del er regulert til boligblokker og bolig/ forretning/ kontor. Planen gir rom for ca. 6000 m² kontor og 24 boliger.
- I vestre del er 200 m² regulert til leikeplass.
- Det er regulert fortau langs Daaevegen og deler av Furmyrvegen. Dette er ikke opparbeidet i dag.



Figur 4-5. Utsnitt av gjeldende reguleringsplaner for området. Utbygging etter gjeldende reguleringsplaner blir definert som nullalternativet i konsekvensutredningen.



Figur 4-6. Utsnitt av reguleringsplanen Moaområdet - endring for gnr.25 bnr. 183, som viser maksimale byggehøyder for boligbebyggelsen.

5 Virkning av det planlagte tiltaket

5.1 Vurdering opp mot nullalternativet

5.1.1 Vurdering av det planlagte tiltaket

I det forslåtte tiltaket blir det lagt til rette for vesentlig flere boliger sammenlignet med nullalternativet. Tiltaket legger også til rette for varierte og sammenhengende uteområder, som blir gjort tilgjengelige for alle, herunder arealer til nær- og kvartalsleikeplasser.

Det legges opp til å gi uterommene grønne kvaliteter, med størst innslag av grønt i boligområdet. Avgrensning av parkeringskjelleren gir rom for trær med store rotsoner i vestre del. Arealene er bilfrie og skjermet mot støy og forurensning.

Tiltaket viser opparbeiding av offentlige møteplasser og gangveger gjennom planområdet, som kobler seg til eksisterende gang- /sykkelvegnett. Gangforbindelsene er sikret med juridiske linjer for gangfelt i plankartet. Utearealene vil bli universelt utformet, og vil bli tilgjengelig for alle brukergrupper.

Det er vurdert at prosjektet vil knyttes sammen med omkringliggende lokalmiljø på en god måte.

Tiltaket er vurdert å legge svært godt til rette for barn og unges behov, og er vurdert å svare godt ut kvalitetskravene til leikeareal i kommunedelplanen.

5.2 Leikeareal ved maksimal andel boliger

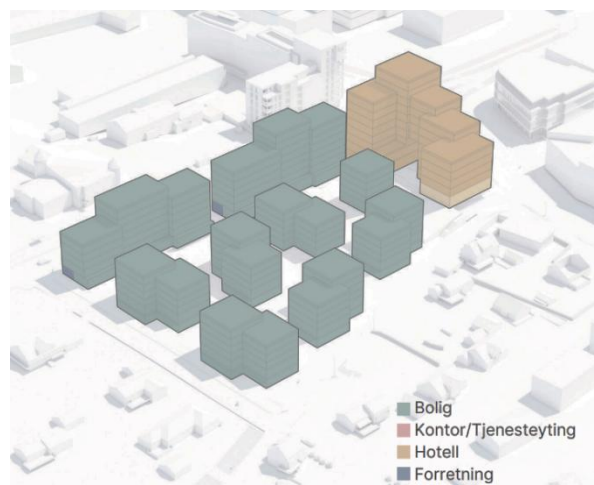
5.2.1 Krav til leikeareal

En utbygging med maksimal andel boliger gir 221 boliger.

Kommunedelplanen stiller krav om minimum 36m² leikeareal pr. boenhet for de 50 første, og 16m² pr. boenhet for boenheter ut over dette.

Det er krav om minst en nærleikeplass pr. 25 boenheter, med minimum størrelse 200 m² pr. nærleikeplass. Øvrig leikeareal avsettes til kvartalsleikeplasser.

Med 221 boliger blir arealkravet til leikeplasser avrundet til 4540 m², som vist i tabellen nedenfor.



Figur 5-1. Illustrasjon av maksimal andel boliger innenfor planområdet. Boliger er markert med grønn farge. Illustrasjon: JAJA architects.

Tabell 5-1. Krav til leikeareal ved maksimal andel boliger.

Krav til leikeareal	Antall boenheter	Areal leikeplass pr. boenhet	Sum areal leikeplass
Opptil 50 boenheter 36 m ² /enhet	50	36 m ²	1800 m ²
F.o.m. 51. boenhet 16 m ² /enhet	171	16 m ²	2736 m ²
Totalt	221 boenheter		4536 m²

5.2.2 Fordeling av type leikeareal

Ved utbygging av maksimalt antall boliger blir arealkravet til leikeplasser omfattende, og det er da nødvendig å ta i bruk takflater til leikeareal. Se drøfting av leikeareal på tak i kapittel 5.4. Det finnes flere måter å løse kravene til kvartalsleikeplass, der hele eller deler av arealene kan ligge utenfor planområdet. Se drøfting av kvartalsleik utenfor planområdet i kapittel 5.5.

Med 221 boliger blir av fordeling av type leikeareal som vist i tabellen nedenfor.

Tabell 5-2. Fordeling på leikeplasstype ved maksimal andel boliger.

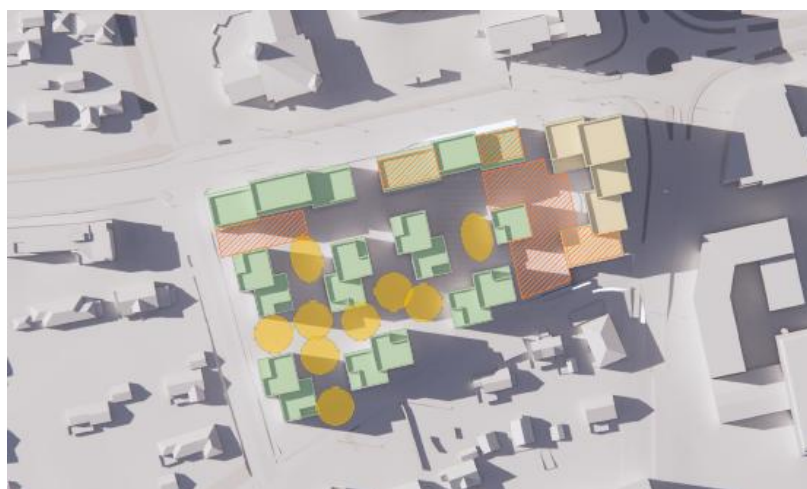
Fordeling på leikeplastyper - maks. bolig	Antall	Areal	Sum areal leikeplass
Nærleikeplasser på bakken	9	200 m ²	1800 m ²
Kvartalsleikeplass innenfor planområdet	1	2736 m ²	2736 m ²
Totalt			4536 m²

Kommunedelplanen stiller krav om minst 50% sol på leikeareal ved vårjevndøgn kl. 15 og ved midtsommer kl. 18. Figur 5-2 og Figur 5-2 viser sol-/skyggekart med foreslått utbygging på disse tidspunktene, og med eksempler på hvor leikeplassareal kan plasseres. Hver gule sirkel og ellipse viser et areal til nærleikeplass på ca. 200 m². Kvartalsleik er markert med oransje skravur.



Alt areal for nærleik kan plasseres på bakken, og likevel ha tilfredsstillende solforhold. En kan også velge å plassere deler av nærleik på tak. For kvartalsleikeplasser må areal på bakken suppleres med areal på tak for å få tilfredsstillende solforhold.

Figur 5-3. Plassering av leikeareal ved utbygging med maks bolig på soldiagram vårjevndøgn kl. 15.00. Illustrasjon: Norconsult, på soldiagram utformet av JAJA architects.



Figur 5-2. Plassering av leikeareal ved utbygging med maks bolig på soldiagram midtsommer kl. 18.00. Illustrasjon: Norconsult, på soldiagram utformet av JAJA architects.

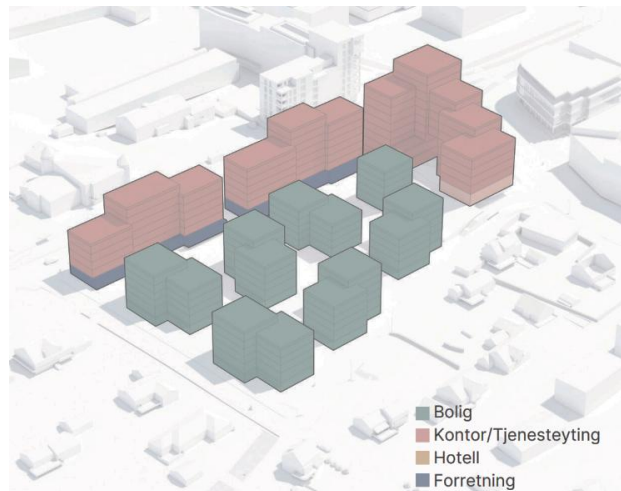
5.3 Leikeareal ved maksimal andel kontor/ tjenesteyting/ hotell

5.3.1 Krav til leikeareal

En situasjon med maksimal andel kontor/ tjenesteyting/ hotell innebærer at bebyggelsen langs Borgundvegen og hjørnebygget, med unntak av forretningsareal mot gaten og i underetasje, blir benyttet til dette formålet.

Denne situasjonen tilsvarer en minste utbygging av boligareal, der bare den indre bebyggelsen blir benyttet til bolig.

En slik utbygging gir rom for 111 boenheter. Krav til leikeareal blir da som vist i Tabell 5-3Tabell 5-1.



Figur 5-4. Illustrasjon av maksimal andel kontor/ tjenesteyting/ hotell innenfor planområdet. Boliger er markert med grønn farge. Illustrasjon: JAJA architects.

Tabell 5-3. Krav til leikeareal ved maksimal andel kontor/ tjenesteyting/ hotell, dvs. minste andel boliger.

Krav til leikeareal	Antall boenheter	Areal leikeplass pr. boenhet	Sum areal leikeplass
Opptil 50 boenheter 36m ² /enhet	50	36 m ²	1800 m ²
F.o.m. 51. boenhet 16m ² /enhet	61	16 m ²	976 m ²
Totalt	111 boenheter		2776 m²

5.3.2 Fordeling av type leikeareal

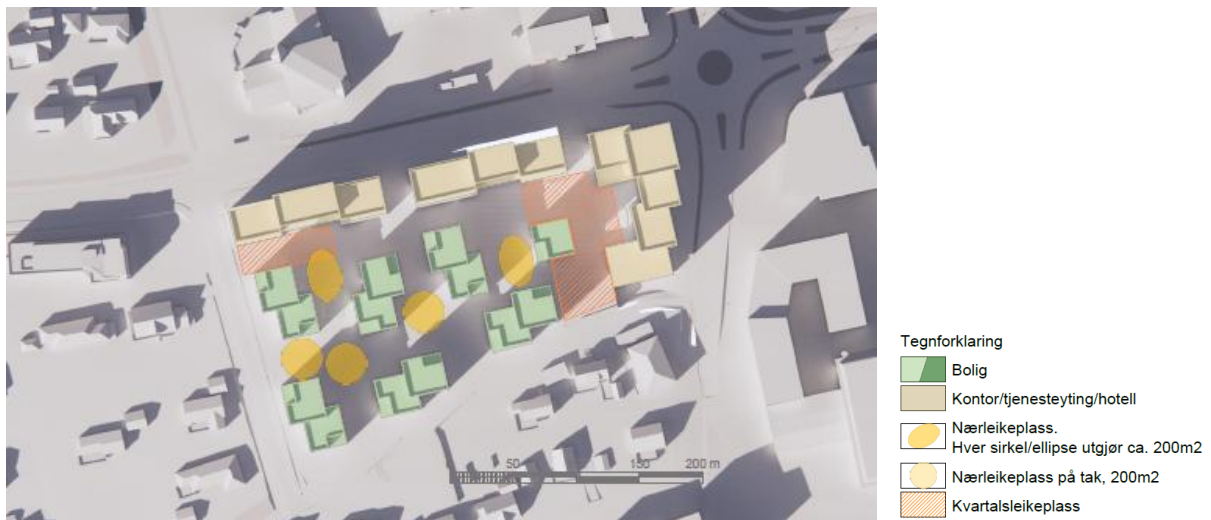
Med 111 boliger blir av fordeling av type leikeareal som vist i Tabell 5-1Tabell 5-4 nedenfor. 1 nærleikeplass pr. 25 boenheter gir 4,44 stk. nærleikeplasser, rundet opp til 5 stk.

Tabell 5-4. Fordeling på leikeplasstyper ved maks. andel kontor/ tjenesteyting/ hotell, dvs. minste andel boliger.

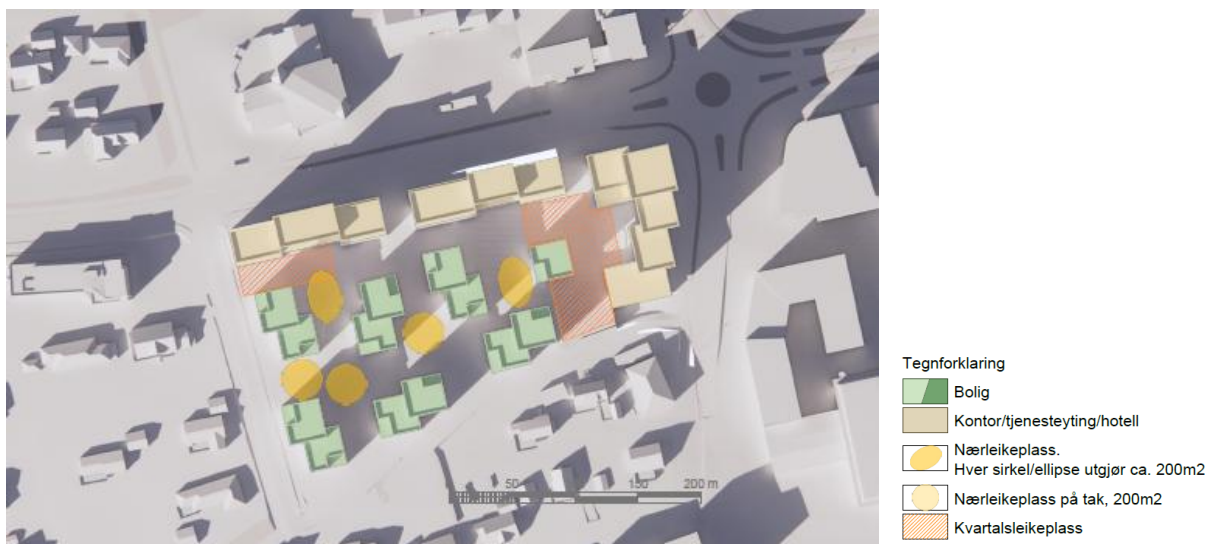
Fordeling på leikeplasstyper	Antall	Areal	Sum areal leikeplass
Nærleikeplasser	5	200 m ²	1000 m ²
Kvartalsleikeplasser	1	1776 m ²	1776 m ²
Totalt			2776 m²

Figur 5-6 og Figur 5-5 viser sol-/skyggekart av utbygging i illustrasjonsprosjektet ved vårjevndøgn kl. 15 og ved midtsommer kl. 18, og med eksempler på hvor leikeplassareal kan plasseres. Hver gule sirkel og ellipse viser et areal til nærleikeplass på ca. 200 m². Kvartalsleik er markert med oransje skravur.

Ved en utbygging med 111 boliger kan alt leikeareal – både nærleikeplasser og kvartalsleikeplasser - plasseres på bakken, og likevel ha tilfredsstillende solforhold. En kan også velge å plassere deler av leikearealet på tak.



Figur 5-6. Prinsipp for fordeling og plassering av leikeareal i makssituasjon kontor/ tjenesteyting/ hotell, på soldiagram vårjevndøgn kl. 15. Illustrasjon: Norconsult/ JAJA Architects.



Figur 5-5. Prinsipp for fordeling og plassering av leikeareal i makssituasjon kontor/ tjenesteyting/ hotell, på soldiagram midtsommer kl. 18. Illustrasjon: Norconsult/ JAJA Architects.

5.4 Leikeplasser på tak

Som omtalt i kapittel 5.2 er det ved maksimal andel bolig i utbyggingen nødvendig å lokalisere noe av leikearealet på tak for å tilfredsstille krav til sol. Også ved utbygging der dette ikke er et krav kan det likevel være ønskelig å lokalisere noe leikeareal på tak.

Det er både fordeler og ulemper med å etablere leikeplasser på tak. Av positive sider kan nevnes:

- Solforholdene er gode.
- Det er kort avstand og lett tilgang for boliger i den aktuelle blokka.
- Universell utforming kan enkelt oppnås.
- Området er oversiktlig og innegjerdet, og noe som ofte vektlegges for de minste barna.
- Leikeplassen har potensiale til å bli et attraktivt samlingspunkt.

Av negative sider ved etablering av leikeplasser på tak, kan nevnes:

- Arealene kan være mer utsatt for vær og vind enn arealer på bakken, og tiltak for å skape gode lokalklimatiske forhold, som skjermvegger og beplantning, kan være nødvendig.
- Arealene mot trafikkert veg er utsatt for støy, og må skjermes med tette rekkverk.
- Plasseringen kan privatisere leikeplassen, og gjøre terskelen høy for beboere i andre bygg eller offentlig bruk.
- Leikeplasser på tak kan framstå som mindre attraktive, siden de ligger avsondret fra andre leikeplasser og større uteoppholdsareal.

Slik bebyggelsen er planlagt er leikeplasser på tak vurdert å være et godt supplement til leikeplasser på bakken. Arealene på tak vil ha gode solforhold, og kan enkelt skjermes mot trafikkstøy. De har potensiale til å fungere godt for lek og samlingssted.

Som allment tilgjengelig leikeareal er potensialet vesentlig mindre, og leikeareal på tak kan ikke erstatte leikeareal på bakken. En god løsning kan være å planlegge arealene på tak som mer generelle uteoppholdsarealer med leikemuligheter, heller enn tradisjonelle leikeplasser.

5.5 Arealer til kvartalsleikeplass utenfor planområdet

5.5.1 Fordeler og ulemper med ekstern kvartalsleikeplass

I planbestemmelsene er det åpnet for etablering av kvartalsleikeplass helt eller delvis utenfor planområdet, i tråd med retningslinjene i kommunedelplanen. For en utbygging med maksimalt antall boliger er etablering av en ekstern kvartalsleikeplass nødvendig, dersom den ikke legges på tak. Men også for utbygginger med færre boliger kan en ekstern kvartalsleikeplass være et godt supplement til leikeareal innenfor planområdet.

Det er både fordeler og ulemper ved etablering av areal for kvartalsleik utenfor planområdet. Av positive sider kan nevnes:

- Kvartalsleikeplassen kan fungere som et større, felles samlingspunkt for Moaområdet.
- Dersom flere utbyggere bidrar, kan de sammen utvikle en bydelspark med større areal og høyere standard.
- Ved etablering av kvartalsleikeplass i større avstand fra boliger, kan det legges til rette for aktiviteter med høyere intensitet uten at det medfører konflikt med beboere tett på.
- Det kan være positivt for større barn og ungdommer å ha et sted å møtes for aktivitet og opphold, som ligger litt lenger unna, og der det ikke så lett oppstår interessekonflikter med andre brukergupper.

Av negative sider ved etablering av kvartalsleikeplass utenfor planområdet, kan nevnes:

- Det kan være utfordrende å finne areal som er tilgjengelig og egner seg til kvartalsleik.
- Det kan bli behov for å koordinere bidrag fra flere utbyggere til ulik tid, for å sikre at resultatet blir bra, samlet sett. Det bør da utarbeides en overordnet plan som kan realiseres over tid.
- Avstand fra planområdet kan overstige krav og anbefalinger i bestemmelsene til KDP.

5.5.2 Lokalisering og utforming av eksterne kvartalsleikeplasser

Kommunedelplanen gir føringer for avstandskrav fra boliger, og krav til kvalitet og innhold, se kapittel 3.2. I bysentrum åpner bestemmelsene for at avstandskravene kan fravikes, dersom de ikke er gjennomførbare og det er etablert god og trafiksikker tilkomst. Vi mener at et slikt fravik også bør kunne aksepteres i det sentrale området på Moa.

Ved lokalisering av en ekstern kvartalsleikeplass bør arealet bør være så stort at eventuelle grønne kvaliteter kan bevares, og det blir mulig å skjerme mellom ulike aktiviteter. Det bør også tilrettelegges for gode oppholdsplasser og områder for roligere aktiviteter.

Området må utformes slik at det legges til rette for god sosial kontroll, f.eks. gjennom lokalisering ved mye brukte ferdselsårer, og/eller at nærliggende boliger har utsikt til området.

5.5.3 Aktuelle arealer til eksternt leikeareal

Det er som del av denne fagrapporten gjort en vurdering av arealer som kan være aktuelle som kvartalsleikeplasser utenfor planområdet.

Det er vurdert at tre områder kan ha potensiale til å bli utviklet som ekstern kvartalsleikeplass for det planlagte tiltaket, og samtidig være attraktive leikeplasser/ sentrale leikefelt felles for hele Moa-området. Dette gjelder område b, c og d i Figur 5-7.

5.5.3.1 Område b)

Område b) ligger inn mot Moaalléen, og er i dag en del av golfbanen på Moa.

Området er ca. 5000 m² stort, og ligger ca. 400 m fra planområdet. Det er avsatt til friområde i kommunedelplanen, og er i privat eie.

Moa-alléen er en viktig gang- og sykkelvegakse, og område b) ligger sentralt til for flere utbyggingsprosjekter.

Området har potensiale til å kunne bli en god kvartalsleikeplass, men er ikke modent og aktuelt for opparbeiding på kort sikt. Det er derfor ikke vurdert som aktuelt areal for ekstern kvartalsleikeplass for det planlagte tiltaket.



Figur 5-7. Område b, c og d i figuren kan ha potensiale til å utvikles som kvartalsleikeplass for tiltaket, og samtidig fungere som et større leikeareal for hele Moaområdet. Illustrasjon: Norconsult.



Figur 5-9. Utsnitt av kommunedelplan for Ålesund. Område b) er vist med rød markør, og har en størrelse på ca. 5000 m².



Figur 5-8. Område b) ligger til høyre i bildet, inn mot den viktige gang- og sykkelaksen Moaalléen.

5.5.3.2 Område c)

Område c) ligger over Moa-tunnelen, er tilnærmet flatt, og er opparbeidet med trær og gresskledde flater og støyvoller. Det ligger langs inn mot en gang-/ sykkelveg i nord/sørretning, samt en i øst/vestretning. Området er delt av gang-/sykkelvegen som går nord/sør; arealet som ligger på vestsiden er ca. 6500 m² stort, og arealet på nordøstsiden er ca. 1000 m² stort.

Område c) er regulert til offentlig friområde, og er i offentlig eie. Det er stort nok til å kunne romme både leikeplass for mindre barn og en større kvartalsleikeplass, samtidig som det grønne parkpreget beholdes. Avstanden til boliger gjør at det kan legges til rette også for aktiviteter med høyt energi- og lydnivå. Arealet har potensiale til å kunne bli en felles aktivitetspark og møteplass for bydelen, noe Moa-området trenger. Ved tilrettelegging for flere brukergrupper, god belysning, tilstrekkelig vedlikehold og med nærheten til en mye brukt gang- og sykkelveg, vil man kunne oppnå god sosial kontroll, noe som er en viktig faktor for å styre bruken av området.

Det er opparbeidet gang- og sykkelvegforbindelse mellom planområdet og område c), og avstanden langs denne forbindelsen er ca. 650 m, se Figur 5-10. Dette overstiger krav til maksimal gangavstand på 500 m fra boenheten til kvartalsleikeplassen, gitt i kommunedelplanen. Men siden området kan nås enkelt og trygt, via gang-/sykkelveger, uten kryssing av trafikkerte veger og med lite høydeforskjell, er det vurdert å kunne fungere godt som kvartalsleikeplass for tiltaket, for barn fra 10-års alder og oppover.

Område c) er det anbefalte området for ekstern kvartalsleikeplass.



Figur 5-13. Det markerte



Figur 5-12. Område c) sett fra gangvegen



Figur 5-11. Område c) sett sørover



Figur 5-10. Avstanden mellom planområdet og område c, langs opparbeidet gang- og sykkelveg, er ca. 650 m.

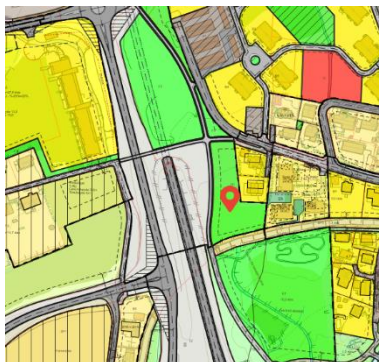
5.5.3.3 Område d)

Område d) ligger mellom område c) og et eksisterende sentralt leikefelt med sykkelløype lenger sør (vist som område 18 i Figur 5-7). Område d) er ca. 3500 m² stort, og ligger inn mot gang- og sykkelvegen i nord-sørretning. Det er opparbeidet med gress og trær. Nordre del av arealet har en stigning på ca. 1:10, sørlig del er tilnærmet flat.

Område d) ligger ca. 700 m fra planområdet. Dette overstiger krav til maksimal gangavstand fra boenheten (500 m).

På samme måte som for område c) er også dette området vurdert å kunne fungere godt som kvartalsleikeplass for tiltaket, for barn fra 10-års alder og oppover, men er brattere og smalere enn område c).

Område d) vil sammen med område c) kunne danne et verdifullt, sammenhengende grøntområde med leike- og aktivitetsfunksjoner langs gang- og sykkelvegen.



Figur 5-14. Det markerte område d) er regulert til offentlig friområde.



Figur 5-15. Område d) til venstre i bildet, sett mot sør fra gang- og sykkelvegen.

5.6 Vurdering av nullalternativet

I nullalternativet vil østre del videreføres som næringsareal. Dette området har ingen kvaliteter eller tilrettelegging for barn og unge.

Vestre del blir i nullalternativet bygget ut med inntil 24 boliger, forretning og kontor. Skogen som er vestre del i dag inngår ikke i nullalternativet, ettersom den er regulert vekk. Det etableres en liten nærleikeplass inne i boligområdet.

Leikeplassen fyller minimumskravet for nærleikeplass. Det går fram av planbeskrivelsen at tallet på boliger gjør at en unngår krav om kvartalsleikeplass. Med utgangspunkt i plankart og planbeskrivelse for vestre del, framstår den planlagte nærleikeplassen tilbaketrukket, uten kobling til offentlig tilgjengelig gangareal. Det er derfor grunn til å tro at den vil få en privat karakter.

I nullalternativet etableres videre fortau langs Daaevegen og deler av Furnyrvegen. Her er det ikke fortau i dag. Særlig et fortau langs Daaevegen, som har en del trafikk, vil være en forbedring sammenlignet med dagens situasjon.

Nullalternativet fyller minimumskravet til leikeareal i kommunedelplanen, men lokaliseringen gjør leikeplassen lite tilgjengelig for andre enn de som bor i området. Ut over etablering av fortau er det ikke vurdert at nullalternativet tilfører særlige kvaliteter for barn og unge i Moaområdet.

5.7 Samlet vurdering

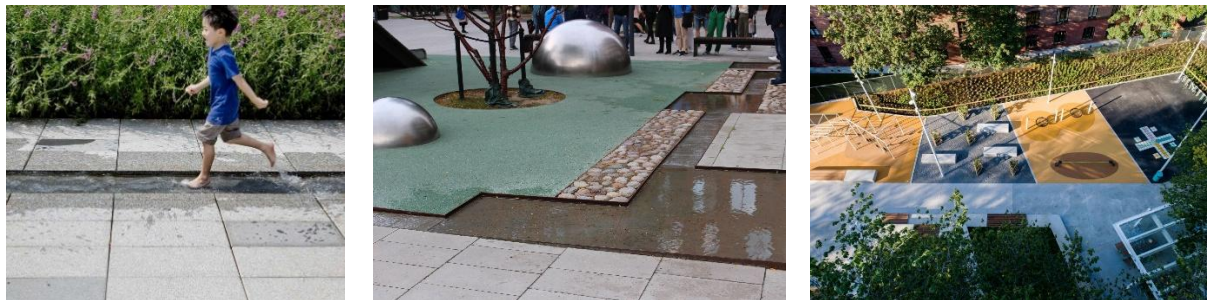
Planforslaget er vurdert å ha svært positive virkninger på oppvekstmiljøet på Moa, sammenlignet med nullalternativet.

6 **Anbefalinger for videre planarbeid**

- Illustrasjonsprosjektet viser et potensiale for varierte og attraktive leike- og oppholdsarealer som bør ivaretas og sikres i plandokumentene.
- Differensieringen i utearealer som det legges opp til, med mer naturpregede arealer mot sørvest og mer urbane arealer mot nordøst, bør sikres i planen.
- I alle deler av uteanlegget bør leikeområdene integreres som en del av den generelle utformingen av uteanlegget med universelt utformede gangstier, åpen overvannshåndtering, beplantning, møblering, belysning etc. Ved å unngå markante skiller mellom leikeareal og annen arealbruk, vil man legge til rette for at det er naturlig å bevege seg gjennom uterommene, og hele uteanlegget vil invitere til aktivitet og opphold.
- Både nærleikeplasser og strøksleikeplasser bør etableres med gode, møblerte møtesteder som bidrar til sosialt felleskap.
- Mot private uteoppholdsarealer på bakkeplan bør det etableres gode buffersoner, gjerne ved bruk av vegetasjon, små nivåforskjeller etc.
- Bestemmelsene bør åpne for mulighet til å etablere takoverbygg, drivhus og lignende i uteområdene.
- Bestemmelsene må sikre opparbeiding av leikeareal på bakkeplan. Leikeareal på tak kan supplere, men ikke erstatte, leikeareal på bakkenivå.
- Type aktivitet som det tilrettelegges for på leikeplassene bør vurderes med tanke på å forebygge konflikt med boligbebyggelse og annet uteoppholdsareal. Utstyr og utforming av leikeplassene bør sees i sammenheng, slik at de supplerer hverandre og gir variasjon.
- Leikeplasser på tak kan utformes som trygge områder for de minste barna. Oppholdsplasser i tilknytning til leikearealene kan bidra til godt fellesskap for beboerne. Ved god dekning av arealkravet for nærleikeplasser, kan arealene på tak planlegges som mer generelle uteoppholdsarealer med leikemuligheter, heller enn tradisjonelle leikeplasser.
- Leike- og oppholdsarealer på tak bør utformes med skjermende spilevegger, vegetasjon etc. som skaper gode lokalklimatiske forhold ved ulike vindretninger. Vegetasjon eller konstruksjoner som kan gi skygge på varme dager bør vurderes.
- Eventuelle kvartalsleikeplasser på tak må etableres med leik- og aktivitetsfunksjoner for større barn, ungdom og voksne. Ved aktiviteter som krever ballvegger eller annen skjerming, bør det vurderes å trekke disse inn fra gesimskant og kombinere med vegetasjon for et avdempet uttrykk.
- Ved lokalisering av en ekstern kvartalsleikeplass anbefales friområdet over Moatunnelen opparbeidet til dette formålet. Det bør tilrettelegges for skjerming mellom ulike aktiviteter, gode oppholdssoner og områder for roligere aktiviteter.
- Opparbeiding av leikeplasser bør sikres i bestemmelsene med rekkefølgekrav.



Figur 6-1. Eksempel på naturbaserte leikeområder med vegetasjon, flyttbart materiale, permeable overflater og infiltrasjon av overvann. Universell utforming og tilgang kan sikres med stier med fast dekke.



Figur 6-3. Eksempel om leikearealer med urbant uttrykk. Leikearealer i nordøstre del mot torget bør sikres et urbant uttrykk.



Figur 6-3. Eksempel på areal med en større andel faste dekker, kan fungere som en overgangssone mellom naturbaserte leikeareal og areal med et mer urbant uttrykk.



Figur 6-7. Eksempler på utforming av leikeareal på tak/takterrasser med leik.
Foto: Norconsult/ Pinterest/ LARK landskap.



Figur 6-5. Eksempler på takterrasser med skjermende konstruksjoner og beplantning. Foto LARK landskap/ Pinterest.



Figur 6-9. Eksempel på løsninger der vegetasjon og nivåforskjeller er benyttet til skjerming av private areal på bakkeplan. Foto: Norconsult/ Pinterest.



Figur 6-4. Eksempler på lek og aktivitet i et gatemiljø. Foto: Pinterest.