

VURDERING AV LEKEAREALER FOR BARN OG UNGE

Detaljregulering Omsorgsboliger
Karrestadveien



Innhold

1	Bakgrunn	3
2	Kunnskapsgrunnlag	3
3	Eksisterende situasjon	4
4	Lekearealer i nærmiljøet	8
	Balløkke – Holteskogen	9
	Frøyas vei 16-18-20	10
	Lekeplass Friggs vei 18	11
	Lekeplass - Munins vei 14	12
	Lekeplass Jotuns vei	12
	Lekeplass og balløkke - Tors vei	13
	Karrestad barnehage	15
	Karrestad ungdomsskole og idrettsområde.....	16
	Nærskog Holteskogen og Strupe	17
5	Vurdering mot <i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 5.</i>	18
	Vurderingsgrunnlaget	18
	Vurdering og konklusjon	19

Revisjon/versjons historikk rapportinnhold:

Rev.	Kommentar	Dato	Sign.	KS
01	Vurdering av erstatningsareal for lekeområder Jf. Punkt 5d i <i>Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.</i>	29.05.2026	HTÅ	PBW
02	Revisjon i forbindelse med tilbakemeldinger og befaring fra kommunen	06.08.2026	HTÅ	PBW

1 Bakgrunn

HRP er engasjert av Park & Anlegg til å utarbeide detaljreguleringsplan for omsorgsboliger i Karrestadveien. Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av ca. 10 boenheter med tilhørende personalbase og uteoppholdsareal. Innenfor området ligger det i dag en gammel barnehage. Selv om barnehagen er nedlagt, er uteområdet fremdeles tilgjengelig og kan benyttes av barn og unge i nærområdet. Barnehager fungerer gjerne som en populær møteplass for barn og unge, også utenfor barnehagens åpningstid. Disse arealene er gjerdet inn, og oppleves derfor ofte som svært trygge lekeområder for mindre barn. Her kan barna i stor grad løpe fritt, uten at foreldrene trenger å bekymre seg for biltrafikk ol.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR BU) Punkt 5 d fastsetter at ved omdisponering av areal som er i bruk eller egnet for lek, skal skaffes fullverdig erstatning. Kravet til erstatningsareal gjelder også for omdisponering av uregulert areal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek og opphold fører til hensynene i pkt. 5b, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

I forbindelse med dette skal det derfor gjøres en vurdering av områdets betydning for barn og unge i dag, og hvordan planen eventuelt skal svare ut kravet om erstatningsareal.

2 Kunnskapsgrunnlag

Kartleggingen er basert på fysisk befaring, fotodokumentasjon, kartstudier og gjennomgang av tilgjengelig informasjon om leke- og uteoppholdsarealer i nærområdet. Det er i tillegg lagt vekt på observerte fysiske spor etter bruk innenfor planområdet. Vurderingen gir dermed et bilde av arealets faktiske tilstand og sannsynlige bruk på befaringstidspunktet, men er ikke basert på systematiske observasjoner over tid.

Det er ikke gjennomført direkte medvirkning med barn og unge som en del av kartleggingen. Det ble avklart med planavdelingen i oppstartsmøtet og konkretisert i merknadsmøtet at det ikke skal gjennomføres medvirkning ut over minimumskravene i plan- og bygningsloven. Bakgrunnen for dette er at naboer og barn og unge ikke er målgruppen for det konkrete prosjektet, og at medvirkningen derfor ville hatt liten reell verdi. Planen legger til rette for omsorgsboliger for personer med varierende grad av funksjonsnedsettelse. Det skal ikke være funksjoner som gir en spesiell verdi til nærområdet eller barn og unge innenfor området.

Manglende direkte medvirkning innebærer at det ikke foreligger sikker kunnskap om hvor ofte området brukes av barn og unge, eller hvilken betydning området har som uformelt møtested. Vurderingen må derfor forstås som en planfaglig vurdering basert på tilgjengelig dokumentasjon, befaring og registrerte fysiske forhold. Dersom kommunen mener at området har en vesentlig funksjon for barn og unge utover det som fremkommer av befaring og kartlegging, bør dette dokumenteres eller tydeliggjøres som del av den videre planbehandlingen.

3 Eksisterende situasjon

Innenfor planområdet ligger Bjørklund barnehage, med tilhørende uteområder og parkering. Barnehagen er lagt ned og ikke i bruk i dag, men bygningsmassen på en etasje står der fremdeles. Uteområdene rundt bygget består av trær og mindre vegetasjon, og er opparbeidet med flere lekeapparater.

Basert på en undersøkelse av kartdata og tidligere bruk som barnehage kan det se ut som området er en attraktiv lekeplass for barn og unge i nærområdet. Ved en nærmere undersøkelse av området kommer det likevel frem at kvalitetene for barn og unge er begrenset. Det er tydelige spor på at området i dag brukes til hundeluftepark, hvor hunder slippes fritt. Dette er tydelig når det første som møter deg i området er en pose med hundebæsj og et skilt hvor det står «det er fint om du sier fra til de som er her før du slipper din hund inn i inngjerdingen». Innenfor selve området er det flere hundegrinder og spor etter hunder.





Figur 1: det er tydelige spor som tyder på at området benyttes som luftegård for hunder (bilder tatt av HRP på befaring 06.05.2026).

Bruken av området som luftegård for hunder vil være i direkte konflikt med bruken av arealet som lekeplass for barn og unge. Det er svært lite sannsynlig at foreldre ønsker å slippe ut barna sine her, dersom det løper mange løse hunder rundt i området. Ettersom man ikke har oversikt over hvilke hunder som slippes ut her eller deres lynne, vil ikke det oppleves som trygt for foreldre. Hvert år bites mange barn av hunder. Dette skjer ikke alltid fordi hundene er aggressive, men fordi de leser kroppsspråket vårt feil – akkurat som barn kan mistolke hundens kroppsspråk. Barn har også mer uforutsigbar oppførsel enn voksne og er derfor ekstra utsatt¹. I en situasjon hvor barn leker i samme område som en hund kan hunden misforstå situasjonen. Den kan tro at barnet ønsker å leke med den eller så kan raske bevegelser trigge hundens forsvarsreaksjon, dette kan føre til uønskete hendelser.

Det finnes flere lekeapparater innenfor området i dag. Disse står igjen fra den nedlagte barnehagen. Det er også spor av at arealet er brukt av barn, f.eks. spader i sanden. Sannsynligvis er det derfor noen barn som benytter seg av området som lekeareal. Kommunen har også observert lekene barn under befaringer på andre tidspunkter.

¹ [Barn og hund: Hundevettreglene | Mattilsynet](#)





Figur 2: Eksisterende lekeapparater innenfor området. (Bilder tatt av HRP på befarig 06.05.2026)

Flere av lekeapparatene er derimot relativt slitte. I eksisterende huskestativ er det kun stativet som står igjen da selve huskene tatt vekk, sannsynligvis av sikkerhetshensyn.

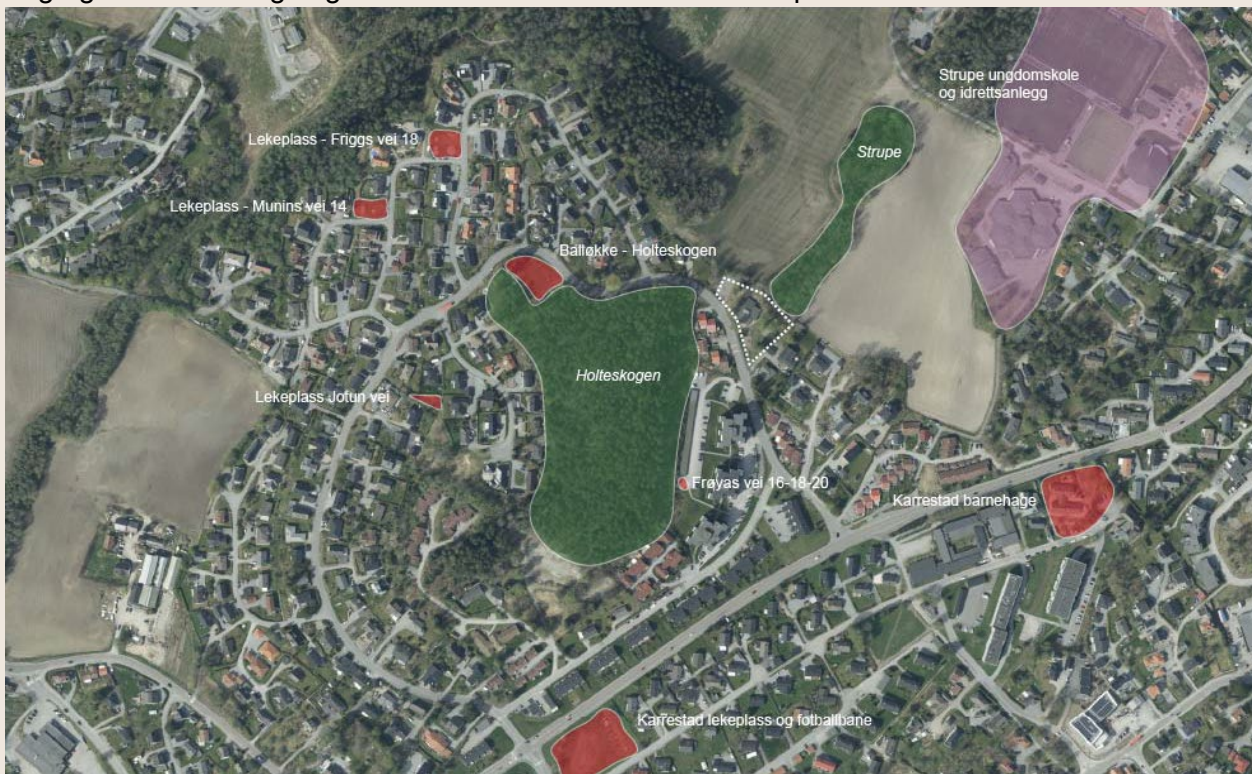


Figur 3: Eksisterende huskestativ mangler husker (bilder tatt av HRP på befaring 06.05.2026).

Basert på befaring av området, og bruken av området som hundeluftegård, vurderes det at verdien for barn og unge er begrenset, og at en nedbygging av arealet derfor ikke vil få store konsekvenser.

4 Lekearealer i nærmiljøet

Det er gjennomført en kartlegging av lekearealer i nærområdet. I hovedsak omhandler kartleggingen av hvor disse områdene ligger, hvilke funksjoner som finnes innenfor arealene i dag og en sammenligning mot eksisterende forhold innenfor planområdet i Karrestadveien.



Figur 4; oversiktskart over lekearealer i nærområdet (bakgrunnskart hetet fra Norgebilder og bearbeidet av HRP)

Balløkke – Holteskogen

Ca. 200 meter fra planområdet, videre nordover Karrestadveien ligger Holteskogen balløkke. Området er på ca. 1,5 daa og i dag en stor åpen gresslette med et fotballmål. Ut over dette er det ikke etablert lekeapparater tilsvarende det som finnes innenfor planområdet i dag. Området er heller ikke gjerdet inn, og ligger i umiddelbar nærhet til Karrestadveien. Veien har en ÅDT på ca. 500 og en fartsgrense på 30 km/t. Det er derfor i mindre grad aktuelt å la de minste barna løpe fritt innfor området.



Figur 5: Balløkke – Holteskogen (bilder tatt av HRP på befaring 06.05.2026).

Det er likevel stort potensiale for videreutvikling av dette området. I forbindelse med Detaljregulering for Konglelund (planID 3101_G-709) er det et rekkefølgekrav om at dette området skal rustes opp i samråd med Halden kommune før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.

Frøyas vei 16-18-20

Ca. 200 meter fra planområdet, som en del av boligkomplekser Frøyas vei 16-18-20 er det satt av et areal til basketballbane. Området har tidligere vært brukt til parkeringsplass, og disse er fremdeles merket opp på bakken. Det er satt opp et skilt «lekeplass – parkering forbudt». På befaring var det satt opp sperrebånd rundt lekeplassen, og en sannsynlig konklusjon er at området fremdeles delvis blir brukt som parkering. Området er ikke gjerdet inn og i direkte konflikt med biltrafikk. Kvalitetene innenfor området er derfor relativt begrenset, og det vurderes at det er små muligheter for videreutvikling av denne lekeplassen.



Figur 6: Frøyas vei 16-18-20 (bilder tatt av HRP på befaring 06.05.2026).

Lekeplass Friggs vei 18

Ca. 450 meter unna planområdet, ved Friggs vei 18 er det etablert en lekeplass på 0,5 daa. Innenfor området er det etablert huske, dumphuske, klatrestativ og sklie. Det er også benker innenfor området som foreldre kan benytte mens de ser på barna leke. Av bilder ser det ut til at området er vedlikeholdt i mindre grad, da det vokser ugress ved lekestativene.

Området er ikke gjerdet inn og ligger i direkte tilknytning til Friggs vei og Vallhall. Det er derfor i mindre grad aktuelt å la de minste barna løpe fritt innfor området. Dette er likevel boligveger med lav fartsgrense og trafikkmengde, og konfliktnivået er derfor sannsynligvis lavt.



Figur 7: Lekeplass Friggs vei 18 (kilde: google maps, bilde tatt juni 2024)

Det vurderes at det er store muligheter for å oppgradere og videreutvikle kvalitetene på lekeplassen.

Lekeplass - Munins vei 14

Ca. 580 meter unna, ved Munins vei 14 er det en lekeplass på ca. 0,5 daa. Området er opparbeidet med huskestativ, sandkasse og en benk. Av bilder ser det ut til at området er vedlikeholdt i mindre grad, da det vokser ugress opp av sandkasse og underlaget til huskestativet.

Området er ikke gjerdet inn og ligger i direkte tilknytning til Munins vei og Friggs vei. Det er derfor i mindre grad aktuelt å la de minste barna løpe fritt innfor området, uten tilsyn. Dette er likevel boligveger med lav fartsgrense og trafikkmengde, og konfliktnivået er derfor sannsynligvis lavt.



Figur 8: Lekeplass - Munins vei 14 (kilde: google maps, bilde tatt juni 2024)

Det vurderes at det er store muligheter for å oppgradere og videreutvikle kvalitetene på lekeplassen.

Lekeplass Jotuns vei

Ved Jotuns vei, ca. 500 meter unna, er det etablert en liten lekeplass på ca. 0,3 daa. Innenfor området er det etablert et huskestativ. Området er ikke gjerdet inn, men ligger inne i et etablert boligfelt og i tilknytning til grønnstrukturen ved Holteskogen. Lekene barn vil derfor ikke komme i konflikt med biltrafikk her. Det vurderes at det er gode muligheter for å oppgradere og videreutvikle kvalitetene på lekeplassen.



Figur 9: Lekeplass Jotuns vei (hentet fra Norgebilder)

Lekeplass og balløkke - Tors vei

Ca. 620 meter unna, mellom Tors vei, Båstadlundsveien og BRA veien ligger det en lekeplass og en balløkke. Området er på ca. 5 daa, men det er kun etablert et huskestativ og en sandkasse innenfor området. Deler av arealet er registrert som fotballbane i google maps, men det er ikke etablert fotballmål innenfor området. Terrenget er skålformet, og området brukes sannsynligvis til overvannshåndtering.

Lekeplassen ligger mellom tre veier: Tors vei, Båstadlundsveien og BRA veien. Langs BRA veien er det etablert ett gjerde. Dette er en trafikkert vei med ÅDT på 7840 og fartsgrense på 50 km/t. Det er registrert 17 trafikkulykker i forbindelse med krysset Båstadlundsveien x BRA veien. Lekeplassen ligger også i hovedsak innenfor rød- og gul støysone fra BRA veien.

Det er store muligheter for å videreutvikle lekeplassen, men nærheten til veiene gjør at området har begrenset kvalitet som lekeareal.



Figur 10: Lekeplass Tors vei (kilde: google maps, bilde tatt august 2024 og juni 2024)

Karrestad barnehage

Ca. 600 meter fra planområdet ligger Karrestadveien barnehage. Dette området har stort sammenligningsverdi med de eksisterende lekeområdene innenfor planområde. Her er det inngjerdet lekeområde i tilknytning til barnehagen, med ulike lekeapparater som blant annet klatrestativ, sklie, huske og sandkasse. Her kan barna i stor grad løpe fritt, uten at foreldrene trenger å bekymre seg for biltrafikk ol.



Figur 11: Karrestad barnehage (kilde: google maps, bilde tatt juni 2024 og norgeibilder)

Karrestad ungdomsskole og idrettsområde

Ved Karrestad ungdomsskole, ca. 380 meter fra planområdet, er det etablert uteområder og idrettsområdet. Her er det blant annet etablert basketbane, fotballbaner og tennisbaner samt noen mindre lekeapparater. Disse områdene er i større grad tilrettelagt for større barn enn de som benytter lekearealene innenfor planområdet.



Figur 12: Karrestad barneskole og idrettsområde (hentet fra norgebilder og bilde tatt av HRP på befaring 06.05.2026)

Nærskog Holteskogen og Strupe

I tillegg til opparbeidete lekeplasser finnes det også uoffisielle lekeområder i nærheten av planområdet. Holteskogen og Strupe er to grøntområder i umiddelbar nærhet. Skogsområder har en stor verdi som lekeområder for barn og unge. [Rammeplanen for barnehagen](#) fremhever viktigheten av uteaktiviteter og bruk av naturen som arena for lek og læring gjennom hele året. En økende mengde forskning viser at det å tilbringe tid i naturen er gunstig for barns utvikling og læring på flere områder, slik som helse og trivsel, motorisk-, kognitiv- og sosial utvikling.

Lek og aktiviteter i naturen ses også som viktig i forhold til bærekraftig utvikling, siden det å være i naturen gir barn mulighet til å bli kjent med naturen, utvikle et forhold til naturen og styrke deres miljøbevissthet. Naturen byr også på mulighet for både utfordringer og mestringsopplevelser, som igjen kan bidra til å styrke barnas tro på seg selv og egne evner også i møte med fremtiden.



Figur 13: Holteskogen og Strupe (bilder tatt av HRP på befaring 06.05.2026)

5 Vurdering mot Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen punkt 5.

Vurderingsgrunnlaget

I rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging § 5. krav til fysisk utforming står det:

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

- a) Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
 - c) er store nok og egner seg for lek og opphold
 - d) gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
 - e) kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- a) Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.
- b) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Kommuneplanens arealdel for Halden § 4.1.1 gjentar kravet om fullverdig erstatning i rimelig nærhet og fastsetter at erstatningsarealet skal ha minst samme kvalitet som arealet som ønskes omdisponert.

I utfyllende kommentarer til retningslinjen står det blant annet:

Punkt 5d om erstatningsarealer har til hensikt å forhindre at lekearealer betraktes som reservearealer for utbyggingsformål. Svært mange av plankonfliktene i tilknytning til barn går nettopp på at lekeområder tas i bruk til andre formål. Dette gjelder både naturlige lekeområder (skogholt, ubebygde tomter, løkker o.l. der barn leker og har gode utfoldelsesmuligheter), og arealer som er spesielt regulert til lek eller utendørs opphold. Selv om barn og unge har brukt et område i generasjoner, får de ikke «hevd» på det.

«Fullverdig erstatningsareal» betyr at de nye arealene som gis som kompensasjon, skal fylle kravene i punkt 5a og b.

Retningslinjene tar utgangspunkt i faktisk bruk av arealet eller arealets nytteverdi for lek og opphold, og ikke i de formelle eller reguleringsmessige forhold som gjelder for arealer. Det er bruks- eller nytteverdien som er relevant for barn og unge og ikke hva arealet faktisk er regulert til, om det er regulert eller uregulert og hvem som eier det.

Kravet til erstatningsareal vil ikke gjelde ethvert areal som er egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt til utbygging før en har forvisset seg om at de generelle kravene til lekemuligheter i punkt 5a og b kan oppfylles, og på hvilken måte dette skal skje.

En omdisponering vil være irreversibel, og det understreker behovet for en reell vurdering av om dette vil gavne både dagens og fremtidige barnegenerasjoner.

Vurdering og konklusjon

Utløser planforslaget krav om erstatningsareal?

Kravet til erstatningsareal vil *ikke gjelde ethvert areal som er egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt til utbygging før en har forvisset seg om at de generelle kravene til lekemuligheter i punkt 5a og b kan oppfylles, og på hvilken måte dette skal skje*. Ordlyden innebærer dermed ikke et generelt krav om å erstatte ethvert areal som tidligere har vært benyttet som barnehageareal. Det må gjøres en konkret vurdering om det finnes arealer i nærmiljøet *hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø (punkt b.)* og at disse *sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare (punkt a.)*.

Det er mange lekeplasser og områder for lek i nærheten av planområdet, med varierende grad av sammenligningsgrunnlag og kvaliteter. Arealet med størst sammenligningsverdi for lekearealene ved gamle Bjørklund barnehage er Karrestadveien barnehage, med inngjerdet lekeområder. Dette området ligger 600 meter fra planområdet, og vil være et godt alternativ for barn og unge som bor sør for Bjørklund barnehage. Ettersom området er gjerdet inn kan de minste barna i stor grad løpe fritt uten fare for trafikk eller at de stikker av. Dette medfører at foreldrene ikke må følge med konstant. Nord for planområdet er det flere områder for lek. Både balløkken ved Holteskogen, lekeplassen ved Friggs vei og Munins vei gir gode muligheter for lek. Nærhet til trafikkerte veger kan likevel være en utfordring for de minste barna, og vil kreve noe mer oppfølging av foreldrene. De største verdiene i området er likevel knyttet til skogsområdene Holteskogen og Strupe, som ligger i umiddelbar nærhet til planområdet. Lekemulighetene etter punkt 5 b er ikke begrenset til opparbeidede lekeapparater. Skogsområdene fungerer som naturlige hinderløyper, og vil tilføre andre kvaliteter enn opparbeidede lekeplasser. Det å tilbringe tid i naturen er gunstig for barns utvikling og læring på flere områder, slik som helse og trivsel, motorisk-, kognitiv- og sosial utvikling. Skogsområdene er sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.



Figur 14: oversikt over lekeplasser med en buffersone på 100 meter radius.

I vurderingen av et eventuelt erstatningskrav er det også relevant undersøke hvem et slikt erstatningsareal i praksis skal dekke behovet for. Det er kun et begrenset antall boliger innenfor 100 meters avstand fra planområdet. Jf. § 4.1.2 i KPA *For etablering av mer enn 6 boenheter skal det i tillegg etableres lekeplass på minimum 150 m², lekeplassen skal inneholde sandlekeplass og skal maksimalt ligge 100 meter fra boligene.* Dette kravet er knyttet til nye boligprosjekter som medfører et faktisk behov for lekeareal. Planforslaget gjelder etablering av omsorgsboliger og vil ikke i seg selv generere behov for lekeareal for barn.

De nærliggende boligene ligger dessuten i umiddelbar nærhet til Holteskogen eller Strupe, og har i hovedsak egne private utearealer. Nærområdet er allerede utbygd, og det er begrenset hvor mange nye barn og unge som vil komme til området. På denne bakgrunn vurderes behovet for særskilt erstatningsareal som begrenset.

Samlet sett vurderes det at det finnes arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, jf. punkt 5 b. Holteskogen og Strupe gir store og varierte arealer for lek og opphold gjennom året, mens balløkken og de registrerte lekeplassene supplerer tilbudet for ulike aldersgrupper. Nærhet til trafikkerte veier ved eksisterende lekeplasser kan potensielt medføre konfliktsituasjoner for de minste barna jf. 5a, men vurderes å ikke være mer omfattende enn at dette kan løses ved at foreldrene passer på. Holteskogen og Strupe tilbyr lekeareal sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

På bakgrunn av kartleggingen av Holteskogen, Strupe, balløkken og øvrige lekearealer i nærmiljøet vurderes det at omdisponeringen ikke reduserer det samlede tilbudet i en slik grad. På det foreliggende grunnlaget er det derfor ikke dokumentert at planforslaget utløser krav om erstatningsareal etter RPR BU punkt 5 d.

Hvordan kan et eventuelt krav om erstatning løses?

Kommunen har signalisert at erstatningskravet vil være gjeldende i tilbakemeldinger til førsteutkast av planen. Dersom kommunen opprettholder at erstatningskravet gjelder, må kommunen konkretisere hvordan kravene i punkt 5 er oppfylt.

Dersom kommunen etter en konkret vurdering av punkt 5 mener at planforslaget utløser krav om erstatning må omfanget av erstatningen ta utgangspunkt i de kvalitetene som faktisk går tapt. Kommuneplanens arealdel § 4.1.1 krever at erstatningsarealet minst skal ha samme kvalitet som arealet som ønskes omdisponert. Det er dermed den dokumenterte nåværende og realistiske framtidige bruks- og nytteverdien som skal erstattes, ikke standarden utearealet hadde da barnehagen var i drift. Fullverdig erstatning betyr ikke nødvendigvis samme arealstørrelse, samme utstyr eller etablering av en ny barnehagelekeplass. Dagens areal har enkelte reelle kvaliteter, særlig inngjerding, skjerming, sandkasse og naturpreg, men kvaliteten reduseres av slitte eller manglende lekeapparater og samtidig bruk til hundelufting. HRP mener at den reelle bruks- og nytteverdien er begrenset, og det er altså denne verdien som må legges til grunn for en eventuell erstatning.

Det må samtidig tas høyde for at arealets bruks- og nytteverdi kan endre seg over tid. Dagens vurdering bygger på den faktiske situasjonen slik den fremstår nå, hvor området blant annet bærer preg av bruk som hundeluftegård og hvor flere av lekeapparatene er slitte eller mangelfulle. Dersom bruken som hundeluftegård opphører, og området ryddes, vedlikeholdes eller oppgraderes, vil arealet kunne få større verdi som leke- og oppholdsareal for barn og unge enn det har i dag. Dette endrer likevel ikke at vurderingen av et eventuelt erstatningskrav må ta utgangspunkt i den dokumenterte nåværende bruks- og nytteverdien, samt en realistisk vurdering av arealets fremtidige funksjon.

Hvor og hvordan erstatningen skal løses er ikke avklart på nåværende tidspunkt. Kommunen har foreslått at arealet ved Holteskogen balløkke kan benyttes som et eventuelt erstatningsareal. Dette kan være et aktuelt område å vurdere nærmere, blant annet fordi området ligger relativt nært planområdet og allerede har en funksjon som ute- og aktivitetsareal i nærmiljøet. Samtidig reiser en slik løsning flere spørsmål som må avklares før det eventuelt kan fastsettes bindende krav i reguleringsplanen.

For det første ligger Holteskogen balløkke utenfor planområdet. Det må derfor avklares om og på hvilken måte det er adgang til å knytte rekkefølgekrav eller andre planbestemmelser til tiltak på et areal som ikke inngår i planavgrensningen. Dersom tiltaket skal sikres gjennom reguleringsplanen, må det foreligge et tydelig rettslig grunnlag og en tilstrekkelig saklig sammenheng mellom tiltaket og planforslaget.

Videre er det foreslått at eksisterende lekeapparater fra Bjørklund barnehage kan flyttes til et nytt område som del av en eventuell erstatning. Dette forutsetter imidlertid at apparatene er i en slik stand at de kan demonteres, flyttes og monteres på en forsvarlig måte. Det må også avklares om apparatene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav for lekeplassutstyr, og om kostnadene ved kontroll, flytting, fundamentering, montering og eventuell oppgradering står i rimelig forhold til nytteverdien. Dersom apparatene ikke kan gjenbrukes uten vesentlige tiltak, vil dette kunne tale for at andre former for opparbeidelse eller kvalitetsheving bør vurderes.

Det er også behov for å avklare ansvar for gjennomføring, eierskap, drift og vedlikehold av et eventuelt erstatningsareal. Uten en tydelig avklaring av hvem som skal være tiltakshaver, hvem som skal eie anlegget, og hvem som skal ha ansvar for fremtidig drift og sikkerhetskontroll, vil et slikt krav kunne skape usikkerhet i gjennomføringen av reguleringsplanen. Dette kan igjen

medføre forsinkelser i prosjektet, særlig dersom avklaringene må håndteres parallelt med planbehandlingen.

I tillegg må en eventuell oppgradering av Holteskogen balløkke ses i sammenheng med allerede fastsatte krav i detaljregulering for Konglelund, der det fremgår at området skal rustes opp i samråd med Halden kommune før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse. Dersom samme areal skal inngå som løsning for flere planprosjekter, må ansvarsdeling, kostnadsfordeling og omfang av tiltak avklares nærmere. Det må også unngås at samme tiltak regnes som oppfyllelse av flere uavhengige krav uten at det samlede behovet faktisk ivaretas.

Et eventuelt økonomisk bidrag fra forslagsstiller må videre vurderes opp mot reglene om utbyggingsavtaler i plan- og bygningsloven kapittel 17. Et slikt bidrag må ha direkte saklig sammenheng med planforslaget, være nødvendig for gjennomføringen av planen og stå i et rimelig forhold til tiltakets art og omfang. Dersom det skal stilles krav om økonomisk bidrag til opparbeidelse av lekeareal utenfor planområdet, må det derfor konkretiseres hva bidraget skal dekke, hvorfor tiltaket er nødvendig som følge av planforslaget, og hvordan forholdsmessigheten er vurdert.

På bakgrunn av dette vurderes Holteskogen balløkke som et mulig, men foreløpig uavklart alternativ, dersom kommunen opprettholder at det skal stilles krav om erstatningsareal. Før en slik løsning eventuelt kan innarbeides i planforslaget, må både rettslige, praktiske, økonomiske og driftsmessige forhold avklares nærmere.

Konklusjon

På bakgrunn av arealets dokumenterte bruk, tilstand og kvaliteter kan forslagsstiller ikke se at det er sannsynliggjort at omdisponeringen utløser krav om fullverdig erstatningsareal etter de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging punkt 5 bokstav d. Vurderingen må ta utgangspunkt i de faktiske kvalitetene og den reelle bruks- og nytteverdien arealet har i dag, og ikke i arealets tidligere bruk som uteareal for barnehage.

Arealet vurderes å ha begrensede kvaliteter for lek og opphold. Det er samtidig ikke avklart om, hvor eller på hvilken måte disse kvalitetene eventuelt bør kompenseres. Lokalisering, innhold, omfang, finansiering, gjennomføring og framtidig drift av en eventuell løsning er heller ikke avklart. Dette er forhold som blant annet berører kommunale prioriteringer og økonomiske og driftsmessige vurderinger.

Dersom kommunen krever at det skal legges inn en bestemmelse om løsning for eventuelt erstatningsareal før 1. gangs behandling vil dette medføre store forsinkelser i prosjektet. Prosjektet, med etablering av omsorgsboliger, har høy samfunnsverdi og forsinkelser vil være svært uheldig.

Forslagsstiller er i utgangspunktet positiv til å bidra til en hensiktsmessig avklaring dersom kommunen etter den videre planbehandlingen opprettholder at det skal stilles krav om kompenserende tiltak. Det vurderes likevel som lite hensiktsmessig å innarbeide en bindende bestemmelse om erstatningsareal eller konkrete løsninger på dette tidspunktet, før behov, omfang, lokalisering, ansvarsforhold, kostnadsfordeling og rettslig grunnlag er nærmere avklart. En prematur bestemmelse vil kunne låse planforslaget til en løsning som ikke er tilstrekkelig utredet, og som senere kan vise seg å være uhensiktsmessig eller vanskelig å gjennomføre.

Forslagsstiller foreslår derfor ikke at det tas inn en bindende bestemmelse om erstatningsareal i planforslaget. Spørsmålet om det skal stilles krav om kompensierende tiltak, og eventuelt hvilket omfang et slikt krav skal ha, kan vurderes som del av den politiske behandlingen av planen.

Dersom den politiske behandlingen tilsier at det skal fastsettes et slikt krav, må kravets innhold og rettslige grunnlag vurderes og konkretiseres før planen vedtas.

Planforslaget legger ikke begrensinger på mulighetene for å ruste opp nærliggende lekeplasser dersom kommunen ønsker dette. Kommunen er selv forslagstiller for denne planen, og det bør være muligheter for å avklare dette internt.