

## **ALSTAHAUG KOMMUNE OMRÅDEREGULERING FOR DEL AV SANDNES**



Planbeskrivelse av: 01.04.14, revidert etter høring og offentlig ettersyn: 15.08.14

Nasjonal planid: 20130046

Arkivsak: 13/656

Vedtak om igangsetting: 18.04.13, sak 15/13 og 15.11.12, sak 62/12

Høringsperiode: 28.04.14 – 14.06.14

Kommunestyrets vedtak: 18.09.14

# 1. Bakgrunn

## 1.1 Mål med planarbeidet

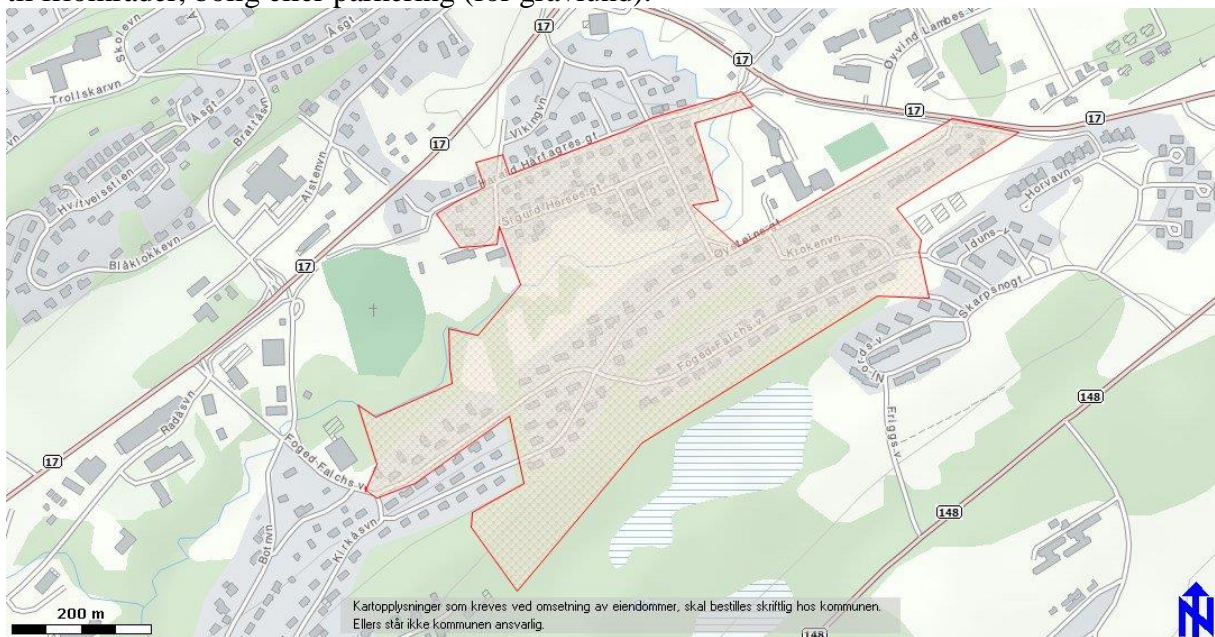
Som ledd i å trygge og oppgradere skoleveien, er det i trafikksikkerhetsplan for perioden 2009-2012 vært uttrykt behov for fortau langs Snorres gate. Planarbeidet er utløst av etablering av dette fortauet og derigjennom behov for kulvert under Snorres gate.

Sørvest i planområdet er det i dag et område med kommunale boliger. Disse er i svært dårlig forfatning. En sanering av eksisterende bebyggelse og oppføring av nye boliger er vurdert å være den beste løsningen. Dette utløser også plankrav.

I kommunedelplan for Sandnessjøen er området avsatt til byggeområde, med krav til reguleringsplan før utbygging kan finne sted. Et større område, bestående av eksisterende bebyggelse og friområde er også tatt med i planområdet. Disse områdene er i dag uregulerte.

## 1.2 Beliggenhet og planavgrensing

Planområdet er på ca. 260 dekar, og ligger vest for Sandes skole. Planen avgrenses i sør mot friområde som strekker seg opp mot Høgåsen. Vest og nord for planområdet ligger Matsia-Brattåsen. Arealene som grenser opp mot det aktuelle planområdet er i denne planen regulert til friområder, bolig eller parkering (for gravlund).



**Figur:** Omtrentlig avgrensing av planområdet

## 1.3 Dagens situasjon og tidligere vedtak i saken

Bygging av fortau langs Snorres gate er vedtatt i kommunens trafikksikkerhetsplan for perioden 2009- 2012.

### Planstatus

Området er avsatt til boligformål og friområder i kommunedelplan for Sandnessjøen, vedtatt 29.09.10. For boligområdene er det krav til regulering før utbygging kan skje.

I all hovedsak er det kommunedelplan for Sandnessjøen som gjelder i området. Mindre arealer omfattes av reguleringsplanene Dokmoveien (vedtatt 25.09.01), Sandnes skole og Horvnnes del 1 (vedtatt 24.06.98) og Matstia – Brattåsveien (vedtatt 02.02.04).

#### **1.4 Eiendomsforhold**

Planforslaget omfatter i alt 186 eiendommer, og en blanding av kommunale og private grunneiere.

#### **1.5 Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning (KU)**

Tiltaket er vurdert til ikke å ha et omfang eller en virkning som gir krav om KU, da det hverken er av et slikt omfang at det fanges opp av kriteriene for KU etter §2 eller kommer inn under oppfangingskriteriene etter §4.

#### **1.6 Risiko- og sårbarhetsanalyse**

Følgende forhold er vurdert som relevante og inngår som en del av planbeskrivelsen:

- Flom og erosjon
- Geoteknikk og grunnforhold
- Trafikksikkerhet
- Radon

Det vises til de ulike tema i beskrivelsen av planforslaget, samt til avsnittet "virkninger av planforslaget".

## **2. Prosess og saksgang**

### **Sakshistorikk**

I møte 18.04.13 fattet planutvalget vedtak om igangsetting av planarbeid for området del av Sandnes. Igangsetting av planarbeid ble kunngjort 07.05.13, med frist 15.06.13 for å komme med forhåndsmerknader i saken.

Det faste utvalg for plansaker fattet videre vedtak om igangsetting av området Foged Falchs vei 35-43 i sitt møte 15.11.12. Igangsetting av planarbeid ble kunngjort 03.12.12, med frist 15.01.13 for å komme med forhåndsmerknader i saken.

I løpet av reguleringsplanprosessen ble det vurdert som hensiktsmessig å slå sammen disse to planene. Dette av hensyn til sammenfall i tid og sted. Under arbeid med planen ble det også behov for å utvide planområdet noe. På grunn av utvidelsen ble nye berørte naboer varslet i brev av 19.02.14. Det ble gitt en frist på tre uker for å komme med innspill.

### **Medvirkning**

Planarbeidet følger plan- og bygningslovens regler for medvirkning. Planarbeidet er kunngjort i Helgelands Blad og på kommunens hjemmeside. I tillegg er sektormyndigheter, organisasjoner, grunneiere, naboer og andre med særlig interesser i planarbeidet tilskrevet etter egen adresseliste.

### **Gjennomgang av innspill ved igangsetting**

Det kom inn til sammen tretten merknader til varsel om oppstart. Innspillene er gjengitt i saksframlegg til første gangs behandling, men er i all hovedsak tatt til følge.

## **3. Planområdet, dagens situasjon**

### **Trafikkforhold og atkomst**

Planområdet ligger sør for riksvei 17, og hovedatkomst til planområdet er fra denne veien. Området nås enten ved å benytte dagens avkjøring nord for eller sør for Sandnes skole, eller via Foged Falchs vei fra nordvest. Veinettet i planområdet er kommunalt. Det er ikke fortau i

området i dag. I forbindelse med oppstart av planarbeidet har det kommet innspill på at det er flere trafikkfarlige punkt i området.

### **Bebyggelse**

Området er i all hovedsak bygd ut på 50-70-tallet og bebyggelsen består av eneboliger med én eller to etasjer og med store tomter. Boligene i området har stort sett atkomst direkte fra kommunal vei. Bebyggelsen i Foged Falchs vei nr. 35, 37, 39, 41 og 43 skiller seg noe ut fra resten av området. Området er bygd ut tidlig på 70-tallet, med små, vertikaldelte boliger. Disse er nå i svært dårlig forfatning.

### **Støy**

Det er ikke gjennomført støyvurderinger for området, men det ligger skjermet fra riksveien og andre større veier. Det er heller ingen industri eller annen støyende virksomhet innenfor planområdet.

### **Landskap og terreng**

Planområdet kan grovt sett deles i tre deler; den nordligste delen av planområdet er bebygd og er relativt flatt. Den sørligste delen er også bebygd, men her skrår terrenget opp mot Høgåsen.

Disse to områdene med boligbebyggelse er delt av et stort, sammenhengende grøntområde. Her skrår terrenget fra begge sider ned mot Sandneselva som renner gjennom området fra vest til øst. Området er bevokst med krattskog, og langs elva er det etablert en turvei. Øst for planområdet ligger både skole og barnehage.

### **Naturverdi og biologisk mangfold**

Tidligere var det både større vannføring i elva og fiskeoppgang. Elveløpet ble endret i forbindelse med bygging av riksvei 17 og elva ble lagt i rør på en strekning. Dette medfører at det ikke går fisk i elva i dag.

### **Barn og unge**

Det er ikke fortau på veiene i området. Dette gjør at skoleveien er usikker på flere strekninger.

Det er ikke etablert lekeplasser i området. Like utenfor planområdet ligger Sandnes skole og barnehage. Her finnes lekeplass og de eneste egnede arealene for ballspill i umiddelbar nærhet.

### **Rekreasjon**

Forbindelser på tvers gjennom planområdet er noe mangelfulle i dag. Innenfor planområdet er det sammenhengende turvei langs Sandneselva. Det er stort potensial for å videreutvikle og forlenge turveinettet langs elva, både øst og vest for planområdet. I tillegg er det atkomst til Høgåsens turveinett gjennom planområdet.

### **Forurensing**

Ovenfor planområdet går Sandneselva gjennom en tidligere søppelfylling. Det antas derfor at bekken kan være noe forurenset. Ut over dette er det ikke kjent forurensing i området.

### **Grunnforhold**

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i forbindelse med en planlagt vei nord for dagens boliger i Foged Falchs vei. Denne viser at løsmassene i området består av et øvre lag



fyllmasser over sand. Sonderingene ble avsluttet i harde masser på 8-10 meter. Boreprøver viser et lag med løsmasser bestående av finsand og fin til middels sand ned til fem meter. Videre legger et lag med siltig sand over finsand. Fra 8-9 meter ble det tatt opp en prøve med leirholdig materiale med sand og silt med relativt lavt vanninnhold.

I forbindelse med bygging av ny kulvert for Sandneselva ved Snorres gate er det også gjennomført en vurdering av grunnforholdene. Her er det ikke gjennomført nye undersøkelser, men vurderingen baserer seg på kjent kunnskap fra andre prosjekter i området. I vurderingen beskrives fjell i den bratte skrenten sør for elva. På nordsiden av elva er det et tynt jordlag over finsand, silt og stedvis leire. På de små slettene langs elva kan det være et tykkere lag av jord og myr over sand, silt og leire. Dybden av fjell på nordsiden av elva er ikke kjent, men ut fra terrengformasjonene kan den være opptil 10 meter. Det er ikke påvist sensitiv leire ved tidligere gravearbeider, men sand- og siltmassene er løst lagret og flyter lett ut ved tilgang på vann.

### **Fjernvarme**

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

## **4. Beskrivelse av planforslaget**

Området er i all hovedsak utbygd, selv om det finnes noen ubebygde tomter innenfor planområdet. Eksisterende eiendommer er til dels store, slik at det er potensiale for fortetting. Planforslaget gir muligheter for dette.

Det er et ønske at strøkskarakteren i området bevares. Dette gjelder både ved nybygging, men også ved endring av eksisterende bebyggelse. I planforslaget gis det derfor bestemmelser og retningslinjer som gir føringer for ombygging av eksisterende bebyggelse, og for utnyttelse, utforming og høyder på eiendommene som i dag er ubebygde.

Planforslaget legger til rette for bygging av fortau og gang- og sykkelveier i området. I tillegg legges det til rette for opparbeidelse av lekeplasser og balløkke.

### **Bebyggelse**

#### Ny bebyggelse i Foged Falchs vei 35, 37, 39, 41 og 43

I dag er det 20 boenheter her, fordelt på ti vertikaldelte hus, med én etasje. Dagens bebyggelse skal rives. Planforslaget legger til rette for en noe høyere utnyttelse enn i dag, både i form av flere leiligheter og at det kan bygges i to etasjer. Detaljprosjektering vil vise konkret løsning.

Det tillates maksimum 40 boenheter i området, og det skal bygges leiligheter av varierende størrelse. Parkeringsdekning vil være begrensende for antall boenheter. Det er satt byggegrenser og krav i bestemmelsene som sikrer at bebyggelsen deles opp og ikke bygges som en lang sammenhengende rekke.

Innenfor området skal det opparbeides felles uteoppholdsareal på minimum 400 m<sup>2</sup> for beboerne, i form av to eller tre mindre områder. Oppholdsarealet skal ha lekeareal for de minste barna, i tillegg til at det skal legges til rette for beboere i alle aldre.

For å dekke parkering til boligene tillates parkeringskjeller. Dersom dette ikke lar seg realisere, skal det etableres felles parkeringsareal ved innkjøring til området; en fra øst og en fra vest. Her kan det bygges carport eller garasje. For personer med nedsatt bevegelsesevne

settes det av parkering ved inngangen til boligene. Sør for bebyggelsen etableres en offentlig gang- og sykkelvei.

#### Nye tomter for boligbebyggelse

I planprosessen har det kommet fram muligheter for å etablere noen nye tomter nordvest i området og i sør. Tomten i nord medfører behov for å flytte noe teknisk infrastruktur som ligger i grunnen.

Ved å stramme opp et kryss i tråd med dagens reguleringsplan blir det også nytt areal for boligbebyggelse ved Vikingveien. Parkeringsdekning vil være begrensende for antall boenheter, men bestemmelsene tillater maksimum 8 boenheter. Innenfor området skal det opparbeides felles uteoppholdsareal på minimum 150 m<sup>2</sup> for beboerne. Oppholdsarealet skal ha lekeareal for de minste barna, i tillegg til at det skal legges til rette for beboere i alle aldre.

For å dekke parkeringsbehovet for boligene tillates det parkeringskjeller. Dersom dette ikke lar seg realisere, skal det etableres felles parkeringsareal i nord

I sør er det foreslått nye tomter som forlengelse av dagens regulerte tomter i Dokmoveien.

#### Fortetting på eksisterende tomter

Det kan være aktuelt med fortetting på eksisterende tomter, og det er derfor utarbeidet retningslinjer for dette. Boligene har i dag store tomter og utearealer dekket her. Ved en eventuell fortetting er det viktig at både nye og eksisterende boliger får tilstrekkelig utearealer med god kvalitet. Retningslinjene legger premisser at fortettingen skjer på en god måte ved at:

- både ny og eksisterende tomt sikres en minimumsstørrelse,
- både ny og eksisterende tomt skal ha tilstrekkelig areal til parkering og gode uterom,
- på hver tomt skal det kun være én avkjørsel til kommunal vei.

Det er ønskelig å beholde dagens struktur og volum innenfor planområdet. Eventuell fortetting skal derfor skje gjennom tilbygg til eksisterende boliger eller som frittstående boliger. Det tillates ikke leilighetsbygg med dimensjoner ut over de eneboligene som er i området i dag.

I mange fortettingsprosjekter deles en parsell fra nederst i hagen, og atkomst til ny tomt sikres gjennom en vei over eksisterende eiendom. Dette er ofte en dårlig løsning, ved at unødvendig mye areal går med til trafikkformål og den opprinnelige tomten blir stykket opp. Det gir ofte også dårlige løsninger i forhold til lysforhold, usjenert uterom mv. både på ny og eksisterende tomt. Det bør derfor, heller enn å fradele et areal nederst i hagen, søke å bygge sammen eksisterende og ny bebyggelse. Eventuelt, dersom tomten er stor nok til det, at tomtene deles på langs med to uavhengige boliger. Ideelt sett bør et større område/flere eiendommer ses under ett, slik at for eksempel atkomst kan løses for flere ny boliger, og ikke bare én bolig per atkomst. Ved at to eller flere grunneiere går sammen om et prosjekt vil også en fortetting kunne realiseres - og ikke minst med bedre kvalitet enn om alle skal løse det på egen grunn.

#### **Friområder, lekeplasser og turveier**

Planforslaget sikrer et stort område, o\_G1, som i dag både er i bruk og tilrettelagt som friområde. Dette området er i all hovedsak skrått, og godt egnet til fri lek og med en rekke naturlekeplasser. Noen av skråningene kan også benyttes til aking, selv om det er relativt korte bakker. En del av dette område, mot Sigurd Herses gate, er flatt og godt egnet som

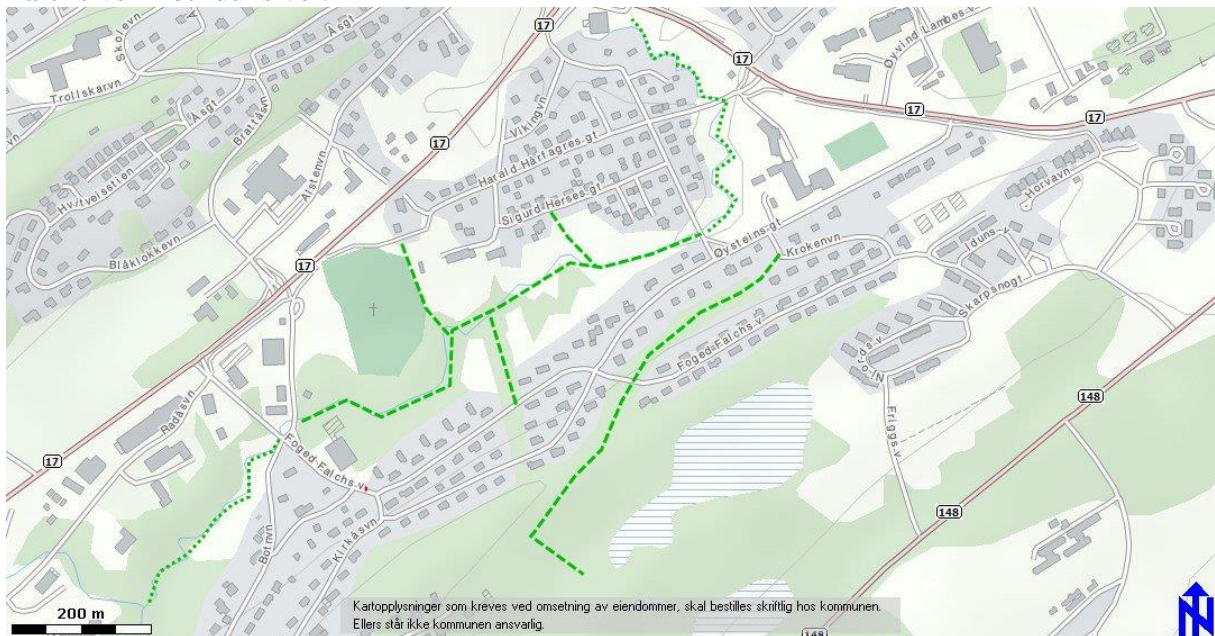
lekeplass. Siden det, med unntak av skole- og barnehageområdet, ikke er lekeplasser i området, reguleres dette til lekeplass.

Som tidligere nevnt reguleres også en lekeplass i tilknytning til de nye boligene i Foged Falchs vei. På enden av Foged Falchs vei og Krokenveien reguleres også et område til lekeplass. Her er det til en viss grad etablert lekeplass i dag.

Det er i dag opparbeidet turvei langs Sandneselva, fra Foged Falchs vei til Snorres gate. I tillegg er det noen tverrforbindelser fra bebyggelsen og inn mot elva.

I tillegg til eksisterende stinett legges det opp til en tursti fra Krokenveien til øvre del av Foged Falchs vei, som kobler seg på dagens gang- og sykkelvei mot Dokmoveien. Bestemmelsene åpner for at denne kan opparbeides som en gang- og sykkelvei.

Planforslaget regulerer også et 30 meter bredt friområde parallelt med Kirkåsveien, Foged Falchs vei mot Iduns vei.



Figur: Kart som viser eksisterende eller planlagte turveier. Eksisterende og planlagte turveier, jf. planforslaget, er vist med stiplet linje, mens ønsket framtidig turvei er prikket linje.

## Parkering

Parkering skal skje på egen tomt, enten som bakkeparkering, i garasje eller carport, med unntak av områdene B1 og B20.

## Infrastruktur og transport

Veiene i området reguleres til offentlig vei.

Planforslaget innebærer ikke endringer i veisystem i planområdet eller avkjøringer fra overordnet vei. Det vil heller ikke gi endringer når det gjelder renovasjon, støy eller behov for ytterligere kommunal infrastruktur. Unntak her er området ved Foged Falchs vei, hvor det er behov for ny trasé for kommunal infrastruktur. Det er planlagt å legge den sammen med ny gang- og sykkelvei.

### Nye avkjørsler fra kommunal vei

Fortetting vil gi flere avkjørsler fra kommunal vei til private tomter. Trafikksikkerhet knyttet til avkjøringer blir ivaretatt i byggesøknad, og bestemmelsene sikrer at hver bolig kun får én avkjørsel.

I dag har boligene i Foged Falchs vei til sammen fem avkjøringer, og disse er til dels bratte. Planforslaget legger opp til felles parkering. Derigjennom reduseres antall avkjørsler og trafikksikkerheten økes.

### Etablering av fortau

Det skal etableres fortau langs Snorres gate, på vestsiden av dagens vei. I den sørligste delen av Snorres gate vil dagens vei bli utvidet mot øst. På den nordligste delen vil fortauet etableres på areal som i dag er privat grunn. På grunn av ny og breiere vei over Sandneselva vil dagens bru bli erstattet med kulvert. I forbindelse med detaljprosjekteringen av fortau og ombygging av veien er det gjort flomvurderinger. Tiltaket er dimensjonert for en 200 års flom.

Planforslaget sikrer også ny gang- og sykkelvei langs deler av Foged Falchs vei. I tillegg legges det til rette for fortau fra Snorres gate til Sandens barnehage.

### **Annet**

Planforslaget vil ikke berøre forhold knyttet til landbruk, kulturminner eller reindriftsnæring.

## **5. Virkninger av planforslaget**

### **Risiko og sårbarhet**

Det er ikke gjort en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Følgende punkter er vurdert som relevante:

- Flom og erosjon
- Geoteknikk og grunnforhold
- Trafikksikkerhet
- Radon

Øvrige punkter i ROS-analyse er vurderer å ikke være relevante.

Når det gjelder radon, så er det ikke gjennomført målinger av radonnivået i området. Nye boliger innenfor planområdet vil bygges med radonsperre, i tråd med dagens krav.

Øvrige tema er vurdert i planarbeidet og inngår som en del av planbeskrivelsen. Det vises til de ulike tema i beskrivelsen av planforslaget, samt til avsnittet virkninger av planforslaget.

### **Rekreasjon**

Langs Sandneselva er det i dag opparbeidet en turvei. Planforslaget sikrer dagens friområde gjennom plan. I tillegg ivaretar planen dagens stisystem og gir også muligheter for en ytterligere tilrettelegging av området, som friområde, lekeområde og rekreasjonsområde.

Dagens turvei er av varierende kvalitet og standard. I tillegg er sammenhengene mellom turvei, veinett og boligområder mangelfulle. Det hadde også vært ønskelig med fortsettelse av veien både mot øst og lengre mot vest.



Det ligger ikke penger til opparbeidelse og opprusting av turveisystemet i dette prosjektet, men planen åpner for ytterligere tilrettelegging, og det bør arbeides med å skaffe midler til ytterligere tilrettelegging.

### **Infrastruktur, kommunikasjon, transport, trafikksikkerhet**

Fortau og omlegging av Snorres gate vil gi en god trafikkløsning og sikkerhet i samsvar med trafikksikkerhetsplan for 2009-2012.

De foreslåtte tiltakene vil gi store terrenginngrep i form av fyllinger og skjæringer der Snorres gate krysser Sandneselva. For at inngrepene skal bli minst mulig, stilles det krav i bestemmelsene om at området skal tilsås og tilplantes med stedegen vegetasjon.

### **Barn og unge**

Planforslaget vil bedre forholdene for barn og unge gjennom at det etableres av fortau og gang - og sykkelvei flere steder. I tillegg sikrer planen et stort areal som offentlig friområde og lekeplasser. Dette sikrer arealer for lek og rekreasjon for fremtiden. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til at lekeplassen øst for boligene i Foged Falchs vei opparbeides sammen med de nye boligene.

Ubebygde arealer i planområdet er i stor grad bratte, med unntak av et område opp mot Sigurd Herses gate. Dette området er i planforslaget foreslått til lekeplass. I planarbeidet er det vurdert om denne eiendommen heller kunne vært benyttet som boligtomt. På grunn av at dette er en av svært få større ubebygde arealer som er flate, er det konkludert med at eiendommens betydning som lekeareal er viktig.

### **Tilgjengelighet og universell utforming**

Siden det her er et område med eksisterende bebyggelse, stilles det ikke krav til tilgjengelige boliger. Fortau skal etableres ut fra hensynet til tilgjengelighet for alle.

Turveien går gjennom et delvis kupert område, særlig ved inn- og utgang til området fra sidene. Turveien skal, så langt det er mulig, tilpasses kravene til universell utforming.

### **Klima, energi og vann**

Planforslaget er vurderer å ikke få betydning for klima eller energi. Når det gjelder vann, vil ny kulvert bidra til å hindre flom. Nødvendig omlegging av Sandneselva og etablering av kulvert som erstatning for dagens bro, er vurdert å ikke få vesentlige konsekvenser for elva, naturmiljøet eller området som rekreasjonsområde.

### **Helse**

Fortau vil gjøre deler av området mer trafikksikkert. Dette vil både være positivt ved at det gir færre ulykker, samtidig som det vil gjøre det mer attraktivt å ferdes til fots eller på sykkel. Dette vil både være positivt for hver enkelt sin helse, men mindre biltrafikk gir også mindre forurensing og utslipp.

Sikring av et stort, sammenhengende friområde er også positivt ut fra et folkehelseperspektiv.

### **Fortetting**

Området er i all hovedsak utbygd, og forslaget innebærer ikke endringer for eksisterende, godkjente boliger. I flere deler av Sandnessjøen har man i den senere tid sett ønsker om fortetting. Dette skjer ofte uten en helhetlig plan for fortettingsprosjektene. Man får dermed en

enkeltvis behandling av prosjektene, og derigjennom mistes helheten og sammenhengen mellom prosjektene og forankring til helhet og sammenheng.

Ved at fortetningsstrategier vedtas i planen, kan mindre fortetningsprosjekter som er i tråd med planen, behandles som byggesak. Dette gir både en enklere prosess og større forutsigbarhet.

Det er vurdert at området tåler en viss fortetting og det er gitt føringer for framtidig bygging og fortetting i området. Dette sikrer at fortetting skjer med god kvalitet og at man slipper at enkeltsøknader skaper presidens og gir føringer for fortetting.

Planen vil gi muligheter for utbygging på ledige tomter. Dersom søknad om tiltak er i tråd med områdeplanen, kan denne utbyggingen kan skje direkte i en byggesak, uten krav til detaljert regulering.

### **Forholdet til naturmangfoldloven (nml)**

Naturmangfoldloven §7 krever at prinsippene i nml §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er tatt hensyn til og vektlagt i vurderingen av saken. Det betyr at det skal vises hvilken vekt §§ 8-12 har blitt tillagt og hva det har hatt å bety for utfallet i saken.

Kravet i nml § 8 om at saken skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap, er oppfylt. I planarbeidet er eksisterende informasjon samlet inn og vurdert. Det er konkludert med at planforslaget ikke kommer i konflikt med prinsippene i nml.

På grunn av tidligere omlegginger av Sandneselva nedstrøms planområdet, er det per i dag ingen fiskeoppgang i elva. Den prosjekterte kulverten er likevel planlagt slik at det skal være mulig for fisk å passere.

## **6. Avveining av konsekvenser**

Ny kulvert gjennom Snorres gate vil gi store skjæringer og terrenginngrep. Samtidig er tiltaket positivt ved at det etableres fortau og trafikkikkerheten bedres. Tiltaket vil også være flomforebyggende. Ut fra en samlet vurdering vurderes tiltaket som positivt.

De nye boligtomtene som er lagt inn i planforslaget er vurdert å ikke gi negative konsekvenser for beboere i området eller de som ferdes gjennom området til og fra andre steder. I Dokmoveien og nord for Harald Hårfagres gate vil nye tomter berøre områder som er regulert til grønnstruktur. Det er vurdert at dette ikke er viktige grøntområder, eller områder som inngår i den overordnede turveistrukturen.

I forbindelse med nye boliger i Foged Falchs vei er byggeområdet utvidet noen meter mot Sandneselva og i et område som i dag er vist som eksisterende friområde i kommunedelplan for Sandnessjøen. Selv om det er uheldig å ta av friområdet, er det vurdert å være en akseptabel utvidelse, for på denne måten å få etablert gang- og sykkelvei langs Foged Falchs vei. Dette vil bedre trafikkikkerheten i området. Det er videre vurdert at overgangen mellom plataet nord for dagens bebyggelse og skråningen ned mot Sandneselva er en naturlig avgrensning av friområdet. Tidlig i planprosessen er det vurdert å legge en atkomstvei og fortau nord for eksisterende bebyggelse i Foged Falchs vei. Det er vurdert som uheldig ut fra at den nye veien ville gitt store terrenginngrep som ville gått så langt nord at den hadde berørt selve elvestrengen, og gitt veifyllinger på opp mot fem meter. Det er derfor gått bort fra denne

løsningen, og gang- og sykkelvei er lagt sør for boligene. Ut fra en helhetlig vurdering vil dette gi en bedre og mer arealeffektiv løsning.

Omlegging av vei og oppstramming av kryss vil gi bedre forhold for myke trafikanter i området, gjennom mer oversiktlige trafikkforhold og gjennom at én kjørevei nedgraderes til gangvei.

Det er ikke knyttet midler til opparbeiding av to av lekeplassene, fortau fra Snorres gate til Sandnes barnehage eller gang- og sykkelvei i forlengelse av dagens gang- og sykkelvei fra Dokmoveien. Ved at det sikres i plan kan det etableres på et senere tidspunkt uten behov for regulering.