



SANDNES KOMMUNE

Sjo Fasting AS

Havnegata 16
4306 SANDNES

Vår saksbehandler
Kristian Harestad

Saksnummer
BYGG-25/02346
oppgis ved alle henvendelser

Dato
22.01.2026

Dispensasjon og tillatelse for opparbeide av kunstgressbane med tribune, bod og avkjørsel, gnr. 40 bnr. 245 - Sandved Idrettslag

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 40 / 245 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Sjo Fasting AS
Tiltakshaver: SANDVED IDRETTSLAG
Forhåndskonferanse:

Søknad om tillatelse datert: 24.09.2025
Søknad om tillatelse mottatt: 24.09.2025
Siste dokument mottatt: 12.12.2025

Gjeldende plan: Reguleringsplan for offentlig formål, idrettsanlegg m.m. på Sandved, planID 95105, vedtatt den 28.05.1996.

Tiltaket gjelder: Kunstgressbane med tribune

VEDTAK

Du som tiltakshaver på gnr. 40 bnr. 245 får godkjent søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen, dette for opparbeidelse av ny adkomst til banen fra Bekkasinveien, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Du som tiltakshaver på gnr. 40 bnr. 245 får rammetillatelse til å legge om dagens gressbane til kunstgress og oppføring av ny tribune med lagerrom/speakerbod, innbytterbenker, lager, nye flomlys og ny inngjerding av baneområdet (ballfangernett) og ny adkomst i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

Dokumentnr.: BYGG-25/02346-3

Saken gjelder

Det søkes om rammetillatelse for å legge om dagens gressbane til kunstgress og oppføring av ny tribune med lagerrom og speakerbod på gnr. 40 bnr. 245. I tillegg søkes det om oppføring av nye innbytterbenker og et lite lager nede ved gressmatta samt å oppføre nye flomlys og ny inngjerding av baneområdet (ballfangernett). Det søkes også om ny adkomst til banen fra Bekkasinveien i vest, dette for tilgang for vedlikeholdsmaskiner og ambulanse.

Bebygd areal, kiosk lager og speakerbod - 262 m2
Bruksareal, kiosk lager og speakerbod - 56 m2

Bebygd areal, lager - 24 m2
Bruksareal, lager - 19 m2

Dispensasjon

Du søkte om dispensasjon fra reguleringsplanen for plassering av ny adkomst til banen fra Bekkasinveien. Dette fordi det i reguleringsplanen ikke er angitt at det kan etableres adkomst fra Bekkasinveien.

Søknaden er begrunnet med følgende:

- For å kunne anlegge kunstgressbane, er det nødvendig å sikre tilkomst for anleggsmaskiner til banen, både i anleggsfase og i ettertid, for vedlikehold. En slik adkomst vil også fungere for ambulansebiler ved behov. Det er ikke anlagt en god adkomst for denne typen funksjon til gressbaneområdet i dag.
- På en kunstgressbane vil det vil være behov for påfyll av granulat/innfyll på banen. Den nye banen skal få et miljøinnfyll, og det vil være nødvendig med påfyll hvert andre eller tredje år. Da skal det fylles på med 5-10 tonn innfyll. Dette spres utover banen med spesialmaskiner. Denne prosessen krever at lastebiler og spesialmaskiner kommer inn på selve banen. Disse er for store til å komme inn via gangsti i øst, eller fra Sandneshallen i sør-øst.
- Utover dette vil et eventuelt vedlikehold av det nye flomlysanlegget kreve at større maskiner har tilkomst til mastene. Også disse er for store til å komme inn på motsatt side. Det er valgt en løsning med LED lys, som minimerer sjansen for at vedlikehold på lysene blir nødvendig, men det må likevel legges til rette for at dette er mulig.
- Etablering av adkomst i vest anses i utgangspunktet ikke å være til noen ulempe for noen. Avkjørsel skal ikke benyttes for biler i det daglige, vedlikeholdsmaskiner vil kun kjøre inn på banen få dager i året. Tidspunkt for vedlikehold kan også planlegges utenom de mest trafikkerte tidene på døgnet, for å unngå konflikt mellom anleggsmaskiner og barn som benytter Bekkasinveien som skolevei.
- Adkomsten er plassert der terrenget i Bekkasinveien er tilnærmet likt banen, og avkjørselen er tenkt opparbeidet som asfaltert flate. Det vil være en åpning/port i inngjerdingen for å sikre tilkomst til baneanlegget.
- En alternativ plassering av tilkomst til baneanlegget ville være fra gang- og sykkelvei på østsiden av anlegget, ved hovedinngangen til Sandneshallen, eller via gang- og sykkelvei mellom banene, fra Traneveien. Her er det svært lite ønskelig å ha ferdsel av store kjøretøy, da dette er en travel sone for gående og syklende til både Sandneshallen og fotballbanene gjennom store deler av døgnet. Det er også trangt her, slik at man vanskelig ville få plass til anleggsmaskiner uten å gjøre om på den etablerte veistrukturen.
- En ny adkomst i vest er nødvendig for å kunne etablere og vedlikeholde fotballbanen med kunstgressdekke. Å øke kapasiteten på treningsflater i bydelen gjennom hele året, anses som et positivt tiltak.
- En ny avkjørsel vil ikke endre trafikkbildet eller medføre økning i trafikk i Bekkasinveien, da avkjørselen skal ikke benyttes i det daglige. Areal for plassering av sykler anses også som et positivt tiltak, da dette vil tilrettelegge bedre for myke trafikanter, og man kan unngå at sykler blir liggende «parkert» i veibanen.
- Avkjørselen vil muliggjøre tilkomst for gående og syklende fra vest, og det vil bli laget plass

for parkering av sykler, slik at disse ikke blir liggende i veikanten.

Nabovarsling

Naboer er varslet og flere naboer har kommet med merknader.

Naboer på gnr. 40 bnr. 81, 113, 155 og 317 har følgende merknader (kort oppsummert):

- Nabo mener at tilkomst til banen bør være som i dag, mellom banene. Dette fordi det er mange skolebarn som bruker Bekkasinveien daglig, og at krysset Bekkasinveien, Snipeveien og Traneveien er et uoversiktlig veikryss med mange syklisters/sparkesyklisters.
- Adkomst for gående fra Bekkasinveien er et godt tiltak, da mange benytter snarvei gjennom trærne i dag.
- Nabo påpeker at Bekkasinveien er skolevei for mange barn. Nedoverbakke gir høy fart for syklende. Mener det er lite hensiktsmessig at Bekkasinveien skal fungere som adkomstvei for anleggsmaskiner og at Traneveien er et bedre alternativ.
- Nabo ønsker at det settes krav til reetablering av vegetasjon rundt inngjerding for å hindre støy og innsyn mot omkringliggende boliger.
- Nabo ønsker at akebakken bak Sandneshallen bevares i størst mulig grad. Akebakken ligger i tribuneområdet vist på tegninger.
- At gammel steingard settes i stand, slik at man får en fin ramme rundt banen.
- Etterspør hvordan naboer vil skjermes for lysforurensing fra nytt flomlysanlegg.

Ansvarlig søkers kommentar til nabomerknader (kort oppsummert):

- Ny adkomst vil ikke være hovedadkomst til banene, denne vil fremdeles være fra parkeringsplassen ved Sandneshallen, både for gående, syklende og kjørende. Den nye adkomsten vil muliggjøre at gående til anlegget kan komme inn fra denne kanten.
- Det er mye folk og sykler gjennom store deler av dagen ved aktiviteter både på banene og i hallen. Kjøring med anleggsmaskiner i hovedadkomstområdet til banene og hallen er derfor mindre gunstig enn at det åpnes for adkomst fra Bekkasinveien de gangene det er nødvendig.
- Anleggsmaskinene vil benytte adkomsten kun et fåtall ganger i året, for vedlikehold av banen (påfylling av granulat). Her er betydelig mindre trafikk og selv om det er skolevei. Vedlikehold kan planlegges utenom de mest trafikkerte tidspunktene.
- Nytt baneanlegg vil i utgangspunktet ikke påvirke krysset mellom Bekkasinveien, Snipeveien og Traneveien.
- Alternativ med adkomst fra Traneveien, som blir brukt for gressklipper i dag, er ikke aktuelt, da anleggsmaskinene som kreves ved vedlikehold av kunstgress er for store til å komme inn her.
- Eksisterende beplantning mellom Bekkasinveien og baneområdet vil bli noe redusert pga. utvidelse av ballflaten. Det er ønskelig å fjerne kun de trærne som er nødvendige for å få banen i riktig størrelse. Dette innebærer trærne som har rotsone under banedekket. Det vil, som kompensierende tiltak, etableres ny vegetasjon i form av hekk/buskebeplantning.
- Dersom det kommer snø, vil derfor banen i stor grad måkes. Dette vanskeliggjør en opprettholdelse av akebakken slik den er i dag, med eller uten tribaneanlegg, da man i bunnen av bakken vil komme til en brøytekant og bar bane.
- For å forhindre at baller skal ende opp på naboens eiendom, vil man etablere et ekstra høyt ballfangernett på vestsiden av banen, 6 m mot 4 m i dag. Dette vil forhåpentligvis være tilstrekkelig til å unngå at baller kommer på avveie.
- Den gamle steingarden er i utgangspunktet ikke tenkt fjernet. Den vil måtte tas bort der det planlegges adkomst, men den vil ellers, i utgangspunktet kunne stå og fungere som innramming av banen, slik den gjør i dag.
- Det planlegges at flomlysanlegget skal være av en type som forårsaker så lite lysforurensing som mulig. Det vil si at lysene er av en type med kontrollert spredning, som rettes mot banedekket, og som i liten grad skal ha lyslekkasje utover baneområdet. Det betyr at naboeiendommen ikke i utgangspunktet vil bli opplyst av flomlyset.

Vi legger til grunn at du er kjent med dokumentene i saken, og ser derfor ikke grunn til å referere ytterligere fra disse.

Høring

Dispensasjonen har vært forelagt sektormyndigheter for uttale, jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Avdeling park, idrett og vei (lokal veimyndighet) har uttalt seg i epost datert 19.01.2026.

Avdeling park, idrett og vei sin uttalelse:

- Park, idrett og vei er positive til at ny adkomstvei for ny kunstgressbane anlegges som skissert i søknad.

Rettslig grunnlag

Tiltaket krever tillatelse av kommunen, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1. Det stilles krav om ansvarlig foretak, jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

Tiltak som ikke er i tråd med gjeldende reguleringsplan/kommuneplan og/eller lovverk og forskrift krever søknad om dispensasjon. Fordelene med å gi dispensasjonen må være klart større enn ulempene, og hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra og lovens formålsbestemmelse må ikke bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen har ingen plikt til å gi dispensasjon, men *kan* gjøre dette, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vår vurdering

Nabomerknader

Ansvarlig søkers har kommentert og svart ut merknadene fra naboen i eget brev i saken. Når det gjelder plassering av adkomst til banen fra Bekkasinveien, så vises det også til dispensasjonsvurderingen vår for dette forholdet.

Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra detaljreguleringsplanen for plassering av ny adkomst til banen fra Bekkasinveien

Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra

Hensynet bak bruksformålet til friområde i gjeldende reguleringsplan er at dette området skal brukes som fotballbane/idrettsplass og at det ble sikret adkomst til området via Asheimveien. Hovedadkomsten til område blir fortsatt via Asheimveien.

Ansvarlig søker har nå søkt om å legge om dagens gressbane til kunstgress og dette gir nye behov for hvordan banen vil bli vedlikeholdt og noe som føret til et behov for en ny adkomst til banen fra Bekkasinveien. Dette fordi ved etablering av kunstgress og fremtidig vedlikehold med påfyll av granulat på bane er en prosess som krever at lastebiler og spesialmaskiner kommer inn på selve banen. Disse er for store til å komme inn via gangsti i øst, eller fra Sandneshallen i sør-øst.

Vi ser at søkte bruk av denne delen av eiendommen til kunstgressbane er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og at det er kun avkjørselen som utløser krav om dispensasjon fra reguleringsplanen fordi den ikke er innregulert i planen. Avkjørselen vil ikke være dominerende i omgivelsene, og vil ikke oppleves som trafikkert da det er lagt opp til svært begrenset bruk i forbindelse med etablering av kunstgressbanen og fremtidig vedlikehold av banen. I tillegg kan dette gi gående/syklende i nærområde muligheten til å bruke den nye adkomsten nå de skal inn til banen/anlegget. Hovedavkjørselen til eiendommen vil fortsatt være fra Asheimveien og inn til parkeringsplassen utenfor Sandneshallen.

Hensynet bak bruksformål bruksformålet til friområde i gjeldende reguleringsplan ikke blir vesentlig tilsidesatt, dette om vi åpner opp for etablering av avkjørselen Bekkasinveien og inn til kunst-

gressbanen. Vi kan heller ikke se at dette tiltaket vil påvirke den totale opplevelsen av det regulerede området som et friområde med idrettsanlegg.

Fordeler og ulemper med dispensasjonene

Fordeler

Fordelene ved en dispensasjon skal primært knyttes til de offentlige hensyn som planen skal ivareta og de formål og hensyn som plan- og bygningsloven fastsetter. Begrepet «klart større» betyr at det må foreligge en kvalifisert overvekt av fordeler.

Fordeler ved dispensasjon er fordeler for allmenne interesser, ikke personlige og økonomiske fordeler for søker. Det er i første rekke forhold knyttet til areal- og ressursutnytting som vil være relevante momenter i dispensasjonsvurderingen.

Det er i samfunnsmessige og allmenne interesser at idrettslaget kan få tatt i bruk kunstgressbanen på eiendommen til bedre nytte for sine medlemmer og der det legges til rette for bedre treningsforhold gjennom hele året. Regelmessig trening er et viktig bidrag i forhold til en bedre folkehelse for kommunens innbyggere. Det er derfor viktig å kunne etablere denne kunstgressbanen og kunne gjennomføre fremtidig nødvendig vedlikehold av banen. Det er derfor også viktig at det etableres en avkjørsel/adkomst til banen og slik det er mulig å komme inn på banen med lastebiler og spesialmaskiner for å kunne etablere kunstgresset og gjennomføre fremtidig vedlikehold.

Ulempevurderingen

Reguleringsplanens bestemmelser har blitt til gjennom en planprosess hvor hensynet til offentlighet, samråd og demokratisk medvirkning skal være ivarettatt. Ulempene med å innvilge en dispensasjon vil redusere reguleringsplanen som styringsverktøy. Vi ser i tillegg at etableringen av avkjørselen/adkomsten inn til banen kan gi noen ulemper i forbindelse med at med lastebiler og spesialmaskiner skal kjøre inn/ut fra banen.

Tiltaket vil likevel ikke utfordre intensjonen i gjeldende reguleringsplan og på bakgrunn av dette vurderer vi at fordelene er klart større enn ulempene.

Samlet vurdering av dispensasjonen

Er lovens formelle vilkår oppfylt kan kommunen gi dispensasjon. Her kommer det kommunale selvstyret inn ved interesseavveiningen om dispensasjon. Kommunen har ingen plikt til å gi dispensasjon, men kan velge å gjøre dette. Det vises til vurderingene gjort over og vi finner at lovens formelle vilkår er oppfylt.

Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir ikke vesentlig tilsidesatt, og det er klar overvekt av fordeler. Vilkårene for dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2, er dermed til stede.

Vi kan ikke se at andre hensyn tilsier at dispensasjonen ikke kan eller bør gis.

Konklusjon

Du har fått godkjent tiltaket slik det er søkt om. Utforming eller plassering av tiltak i strid med gitt tillatelse vil kunne føre til krav om retting.

Veien videre

Du som tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og kommunale planer.

Dersom du har søkt om rammetillatelse må du søke kommunen om igangsettingstillatelse, før arbeidet begynner.

Når prosjektet er ferdig, må du søke kommunen om en ferdigattest. Først når det foreligger ferdigattest, har du lov til å ta i bruk tiltaket. Dersom det er mindre arbeider som gjenstår, kan du søke om midlertidig brukstillatelse.

Arbeidet må settes i gang innen tre år etter at denne tillatelsen er gitt, hvis ikke faller den bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi ber om at du betaler saksbehandlingsgebyret innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyret betales, i påvente av at klagen behandles.

Ta kontakt med saksbehandler på telefon eller postmottak@sandnes.kommune.no hvis du har spørsmål.

Vedran Milic
Ingeniør

Kristian Harestad
Ingeniør
+47 45441994

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: Situasjonsplan
 Oppriss tribune
 Plan 1 Etasje
 Snitt A

Kopimottakere: Bjørnar Bollestad
 David Steinsland
 Edvin Fosse
 Javan Albert Jakobsen
 SANDVED IDRETTSLAG

Mottakere: Sjo Fasting AS

Informasjon om rett til å klage på vedtaket

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du må sende klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per brev til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut. Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be

om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

I klagen må du skrive hva du klager på og hvorfor du er uenig i kommunens vurdering. Har du flere opplysninger som kan ha betydning for saken din, må du oppgi disse. Du kan be om utsetting av vedtaket og at arbeidet ikke påbegynnes før klagen er behandlet. Tiltakshaver kan likevel på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan ikke klage på avslag på søknaden om utsatt iverksetting.

Rett til å se sakens dokumenter og få veiledning

Alle dokumenter er i utgangspunktet offentlige. Du kan henvende deg til servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. Du kan også bruke innsynsløsningen for byggesaker OpenGov, denne finner dere på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klage

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.