



**Saksbehandlar:** Sissel Aarvik

**Kommunedirektør:** Halfdan Krohn-Brekke

Saksnr.	Utval	Møtedato
040/26	Formannskapet	16.06.2026

## Første gangs behandling av Detaljregulering for fotballhall i Vats

### Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Forslag til Detaljregulering for fotballhall i Vats blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Plankart og føresegner er datert 08.06.2026.

### Formannskapet 16.06.2026:

#### Behandling:

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak vart samrøystes vedtatt med 8 stemmer.

### FS - 040/26 Vedtak:

Forslag til Detaljregulering for fotballhall i Vats blir lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12-10. Plankart og føresegner er datert 08.06.2026.

## Saksutgreiing

### Samandrag

Sportsklubben Vats 94 har fått utarbeidd forslag til reguleringsplan for ein fotballhall på Kårhus i Vats, på kommunal eigedom ved sida av Vats skule. Dette vil vera eit positivt tiltak for fotballaktiviteten både lokalt og i kommunen og leggja til rette for heilårs idrettsaktivitet. Den planlagde hallen er stor og vil setja sitt preg på området og blir oppfatta som negativt av dei næraste naboane.

Etter ei samla vurdering rår kommunedirektøren til at planforslaget blir lagt ut på offentlig ettersyn og sendt ut på høyring.

## **Saks- og faktaopplysningar**

### **Kva saka gjeld**

Reguleringsplan for fotballhall på Kårhus i Vats.

### **Føremål**

Leggja til rette for etablering av fotballhall på Kårhus i Vats.

### **Forslagsstillar og konsulent**

Forslagsstillar: Sportsklubben Vats 94

Konsulent: Kvala Arkitektar AS

### **Planprosess**

I april 2025 vart det sendt inn eitt-trinnsøknad om oppføring av fotballhall på Kårhus. Godkjent vedtak låg føre i juli 2025. I etterkant viste det seg at ein av nabomerknad ikkje var behandla i søknaden og ikkje sendt til kommunen. Det var m.a. avvik mellom høgda på hallen som var oppgitt i søknaden og det som faktisk var planlagt (1 meter for lågt i søknaden). Ein nabo klaga på løyvet som var gitt. Søknaden vart revidert og nabovarsla på nytt. Dette ga ikkje grunnlag for at klagen vart trekt. Tiltakshavar bestemte seg då for å trekkja byggjesøknaden. Kommunen oppheva byggjeløyvet og rådde til at det vart fremma ein søknad om endring av reguleringsplanen som grunnlag for ein ny byggesøknad.

Det vart halde oppstartsmøte for planarbeidet mellom forslagsstillar og Vindafjord kommune den 19.12.2025. I møtet vart det vurdert at endring av planen kunne gjerast etter ein forenkla prosess (pbl § 12-14). Ved innlevering av dokumenta som skulle på høyring, ga kommunen tilbakemelding om at mottekne dokument ga grunnlag for å revurdera val av planprosess. Dokumenta viste at avviket frå gjeldende plan var større enn kommunen såg for seg i oppstartsmøtet. Det vart og vist til at det kunne vera behov for breiare medverknad frå innbyggjarane og at dei folkevalde kunne få vurdert saka tidleg i planprosessen. Etter noko diskusjon vart avgjort at planarbeidet måtte gjennomførast med ein full reguleringsplanprosess.

Oppstart av planarbeid vart varsla med brev til private og offentlege instansar, og kunngjort i Haugesunds avis og på Vindafjord kommune sine heimesider den 30.04.2026. Frist for uttale/innspel var sett til 21.05.2026.

### **Plantype**

Planforslaget er ei endring av Reguleringsplan Vatne, Nedre Vats, vedteken i 1990, men blir lagt fram som ei ny privat detaljregulering, med plan-Id 1160202505, eige plankart og eigne føresegner. Namn på planen: Detaljregulering for fotballhall i Vats.

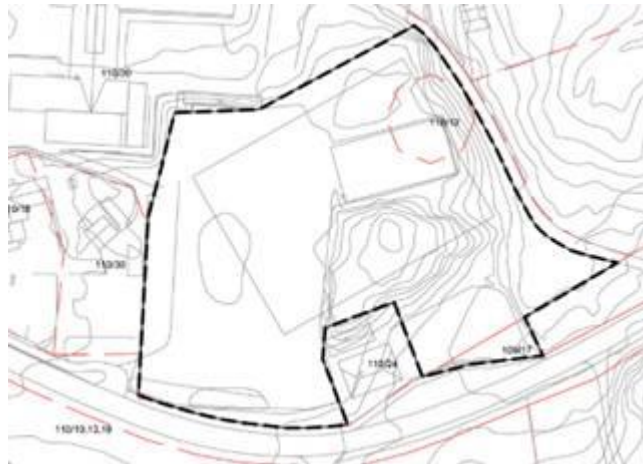
### **Planområdet, plassering og avgrensing**

Planområdet ligg på Kårhus på Vindafjord kommune sin eigedom 110/20, like ved Vats skule.

I oppstartsmøtet vart det vurdert at det ville vera ein fordel å utvida planområdet i forhold til det det innsende planinitiativet.



Planavgrensing ved planinitiativ



Endeleg planavgrensing

Følgjande moment vart lagde til grunn for utviding av planområdet:

- Auka behov for tal på parkeringsplassar.
- Å sikra areal for mogleg tilleggsbygg som sanitæranlegg og støttefunksjonar, samt eventuelle ombyggingar over tid som følgje av endra behov innan idretten.
- Meir langsiktig fleksibilitet. Redusera behovet for eventuelle framtidige reguleringsendringar eller dispensasjonar.
- At det ikkje vert liggjande att smale og fragmenterte areal med gjeldande offentleg føremål ned mot fylkesvegen. Desse areala ville ikkje fått nokon tenleg funksjon, og kunne skapt uklarheit både i arealbruk og framtidig forvaltning. Ved å inkludera desse areala i idrettsføremålet vert det sikra ei ryddig, samanhengande og føremålstenleg arealavgrensing.

### Planstatus

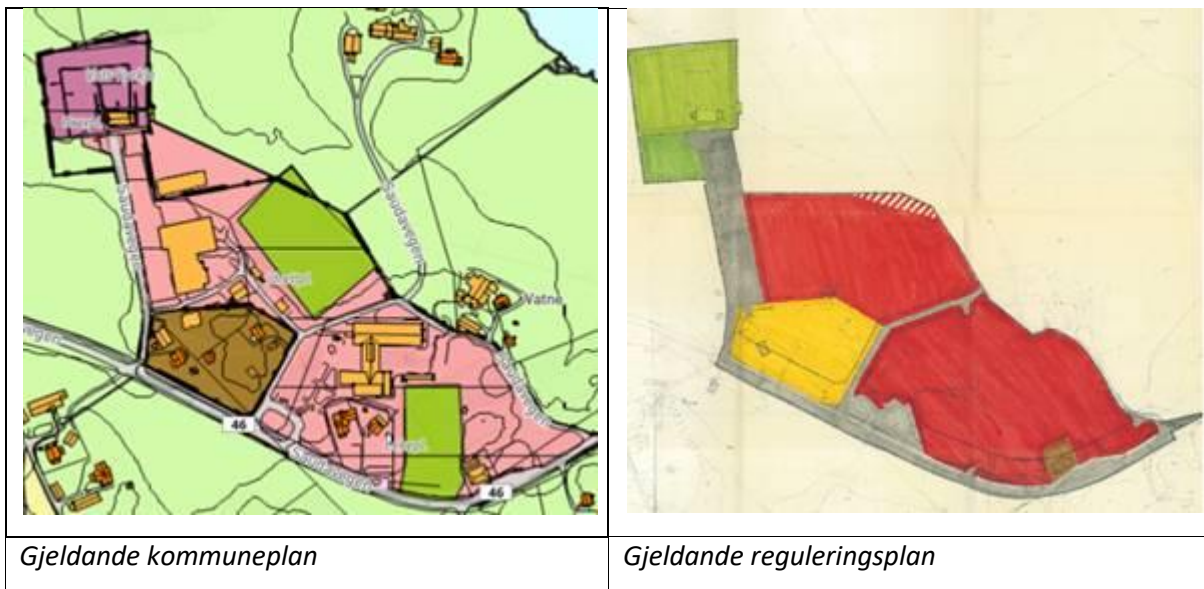
I arealdelen til gjeldande kommuneplan er området sett av til offentlege bygningar og idrettsanlegg. Sjå kartutsnitt nedanfor.

Området inngår i reguleringsplan for Vatne, Nedre Vats. Området er regulert til offentlege bygningar med følgjande føresegner: *Området skal nyttast til skulebygg, symjehall og andre off. føremål som høyrer naturleg saman med dette.*

*Tillatt bebygd areal, BYA = 40 %.*

*Max. byggehøgde er 2 høgder + innreia loft.*

*Max. gesimshøgde = 6 m.*



## Dagens forhold

### *Arealbruk i planområdet og i tilgrensande område*

Planområdet ligg på same eigedom som Vats skule og like ved denne. I nærområdet elles ligg det to bustadeigedomar med einebustadar, 110/18 og 30, forsamlingshus, 110/24 og ein landbrukseigedom, 110/4 og 5, med to bustadhus og tilhøyrande gardsbygg. Det er dei nemnde eigedomane og bygningane som vil liggja tettast opp mot den nye fotballhallen.

Lengre vest ligg nokre bustadhus til, flisfyringsanlegg, Hatteland stadion, Vindafjordhallen, Arken og Vats kyrkje.

### *Topografi / landskap*

Planområdet er forholdsvis flatt på mesteparten av arealet. Det er ei høgde i den austlege delen, der ny hall vil dekkja noko av arealet. Kartet viser ein høgdeforskjell her på om lag 6–7 meter. Det er allereie utført noko terrengarbeid her.

### *Naturmangfald*

Området er allereie stort sett planert og opparbeidd med grusbane, ballbinge og parkeringsplass. Det er noko vegetasjon langs austsida, beståande av halvstore og mindre tre og buskar. Det er ikkje registrert utvalde verdsette naturtypar eller viktige artar i området. Kjelde: Naturbase.

### *Kulturminne*

Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. På naboeigedom 110/18 er det registrert SEFRAK-bygg (følge) og på 110/4-5 (stovehus). Kjelde: Naturbase.

### *Landbruk*

Planområdet vert ikkje nytta til landbruk.

### *Rekreasjonsverdi/-bruk*

Området er ein del av uteområdet ved Vats skule.

### *Tilkomst/avkjørsel*

Tilkomst til planområdet er frå Saudavegen via ein eksisterande avkjørsel som går til 110/30 og dagens grusbane. Langs fylkesvegen austover er det eit nettingjerde.

### Støy

Fylkesvegen har ÅDT (årsdøgntrafikk) på 1 790 kjøretøy. Figuren nedafor viser raud og gul støysone langs vegen. Det er ikkje anna støyande verksemd i området.



### Forureining

Det er ikkje kjend forureining i grunnen i området.

### Grunntilhøve og skredfare

Området ligg innanfor aktsemdsområde kvikkleire. Det er gjennomført visuell inspeksjon av området og allereie utførte tiltak viser fjell i dagen. Området er ganske flatt og det er derfor ingen fare knytt til skred i bratt terreng.

### Eigedomsgrenser

Ei usikker eigedomsgrense på austsida vil ikkje påverka planavgrensinga, då grensa her går i vegkanten på vestsida av vegen. Når det gjeld usikker grense mot sørvest, vil planavgrensinga her gå i kantlinje for fortau.

### Planforslaget

#### Type, plassering og storleik

Fotballhallen som er planlagt er av typen 08 Wiik med bogetak og ein storleik på 60 x 80 meter og maks. høgde på 15,5 meter. Hallen er konstruert for å takla ekstremvêr som kan opptre i Norden. Anten det er varme sommardagar eller kalde vinternetter, vil det på innsida vera stabil temperatur. Dette gir gode forhold for fotballtrening heile året.



*Foto av tilsvarande fotballhall.*

Plassering av hallen er regulert inn i plankartet med juridisk linje «planlagt bebyggelse», med ein margin for avvik på 0,5 m. Hallen er planlagt å liggja på kote +33, dvs. toppen av bygget vil bli på kote +48,5.



*Illustrasjon sett frå sør påført kotehøgde for planlagt fotballhall og nærliggjande bygningar.*

Det er laga fleire illustrasjonar med ulike ståstad. Sjå planskildringa.

Det ikkje planlagt sanitæranlegg inne i hallen. Det er oppgitt at dette ønskjeleg og at det kan etablerast seinare, på mest føremålstenleg måte innafør planområdet. Dette er det opna for i føresegnene punkt 1.2.

#### *Parkering*

Det er planlagt 20 parkeringsplassar på området. 15 % av desse skal vera HC-plassar. Kommuneplanen har ikkje konkret om krav til tal på bilparkeringsplassar for idrettsanlegg. Talet som er sett, er vurdert av forslagsstillar i forhold til behov.

#### *Grunnarbeid*

Det vil vera naudsynt med noko sprengings- og planeringsarbeid, då det er ei høgde i terrenget på ein del av området der hallen skal plasserast. Ferdige skjeringar og fyllingar skal sikrast om nødvendig.

#### *El-forsyning*

Det har vore dialog med Fagne om trafo. Tilbakemelding er at det bør vera tillate å setje opp ein trafostasjon på området, då dette kan bli naudsynt. Ei alternativ løysing er å leggja lågspenkablar til eksisterande nettstasjon på 110/27. Løysinga skal avklarast i teknisk plan.

#### *VA- løysing*

Det har vore dialog med Vindafjord kommune om VA-løysing. VA-plan skal utarbeidast av tiltakshavar som del av teknisk plan. Om det kan det bli aktuelt med kommunalt bidrag på delar av traseen må avklarast i den vidare prosessen.

#### *Folkehelse, universell utforming og barn og unge sine interesser*

Planframlegget vil medverka til å ta vare på barn og unge sine interesser ved å sikra trygge, tilgjengelege og funksjonelle areal for leik, idrett og sosial aktivitet. Idrettsanlegget legg til rette for både skulebruk og fritidsaktivitetar. Anlegget er planlagt utforma på eitt plan og gir dermed ei enkel og oversiktleg løysing for universell utforming. Det blir lagt til rette for trinnfri tilkomst, tilgjengelege inngangar og funksjonelle løysingar som sikrar tilgang og bruk for personar med nedsett rørsle- og orienteringsevne.

#### *Risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS)*

Det er utarbeidd ROS med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin rettleiar *Samfunnssikkerheit i samfunns- og arealplanlegging* frå 2017. Følgjande uønskete hendingar er identifisert:

- Støy frå fylkesveg
- Mellombels støy, støv og auka trafikk i anleggsfasen
- Støy frå sprengingsarbeid i anleggsfasen
- Overvatn frå takflater og parkering
- Støy ved aktivitet i hall
- Visuell påverknad i landskapet

Som avbøtande tiltak er skissert:

#### *I anleggsperioden*

- Styring av anleggstrafikk, støvkontroll og hensiktsmessig planlegging i utføringsfasen som kan inkludera: mellombels støybarrierar mellom anlegg og nabobebyggelse, sprenging skal føregå innanfor normal arbeidstid, sprengingsplan som viser tiltak som dekkmatte over sprengingssalver, salvesplitting, forsinka tenning for å redusere vibrasjonar og presisjonsboring
- Planlegging av innkøyringar og transportveggar slik at tunge køyretøy køyrer minst mogleg nær bebyggelsen
- God skilting
- Vatning av laus jord og massar
- Rydding og reinhald på anleggsområdet

#### *Ved ferdig tiltak*

- Ryddig parkeringsplass med tilstrekkeleg plass for parkering og manøvrering
- Bruk av støvbindande grus
- Skilting for parkering og bruk av hall
- Løysingar for avrenning av overflatevatn

#### *Planføresegnene*

- 20 parkeringsplassar, minst 15 % HC, og minst 50 parkeringsplassar for sykkel

· Parkeringsområdet skal ha ei heilskapleg utforming med tydeleg trafikkmonster, skilting, oppmerking og tilstrekkeleg ljøs

#### *Avslutning og konklusjon i ROS-analysen*

*ROS-analysen syner at tiltaket med bygging av fotballhall på eitt plan på Kårhus i Nedre Vats har låg risiko for permanente negative konsekvensar for omkringliggjande område. Berre ein langvegg mot fylkesvegen ligg innanfor gul støysone, og hallen si drift blir ikkje vurdert som støy- eller støvfølsam.*

*Potensielle midlertidige påverkingar er knytte til anleggsfasen, særleg støy, støv og auka tungtrafikk. Desse sårbarheitene kan effektivt reduserast gjennom enkle og dokumenterte tiltak, slik det er skildra i forslag til tiltak. Overvann frå hall og uteareal blir handtert gjennom lokale dreneringstiltak.*

*Samla blir tiltaket vurdert til å ha låg risiko, og med dei foreslåtte avbøtande tiltaka vil eventuelle midlertidige ulemper for naboar, skuleborn og trafikantar vere minimale. Tiltaket blir difor rekna som forsvarleg med omsyn til tryggleik, helse og miljø.*

#### **Innkome merknadar/uttale frå partar**

Kommunedirektøren kommenterer ikkje desse enkeltvis, men samla nedanfor etter tema/forhold som er tekne opp. Nedafor følgjer kommunen si oppsummering av uttalane. Forslagsstillar sine kommentarar er tekne inn som direkte avskrift.

#### Rogaland fylkeskommune, 26.05.2026

Fylkesdirektøren er positiv til at det blir gjort endring i gjeldande plan knytt til etablering av fotballhall i Nedre Vats.

Det blir påpekt at trafikktryggleik må prioriterast og at det bør etablerast nok parkeringsplassar for sykkel ved inngangsparti. Det må utarbeidast ein fullverdig ROS-analyse, ikkje berre sjekklister.

Det er ikkje gjort greie for kvifor hallen ikkje er foreslått plassert ved område der fotballhallen allereie er regulert inn i gjeldande reguleringsplan. Det ville vore positivt dersom ein i størst mogleg grad kunne nytta allereie nedbygd eller grått areal framfor å byggje ned skogsområde. Det må vurderast avbøtande tiltak som kompenserer for tap av skog som uteområde til lek og aktivitet.

#### Forslagsstillar sin kommentar:

*Planbestemmelser er satt med at det skal etableres 50 stk. sykkelparkeringsplasser. I tillegg er det mulig å parkere sykkel på skole området og ved Vindafjordhallen.*

*Vedr. trafiksikkerhet viser vi til forslagstillers kommentar under merknad fra Statens vegvesen.*

*Planområdet inngår i et større sammenhengende skole- og idrettsområde med flere tilgjengelige utearealer for lek, aktivitet og opphold. Omdisponering av dagens grusbane til fotballhall vurderes derfor ikke å medføre utilstrekkelig kapasitet eller vesentlig reduksjon i kvaliteten på skolens utearealer.*

*Området avsatt til idrettsanlegg i gjeldende plan er vurdert å være for lite til etablering av en fotballhall av typen 08 Wiik med bogetak. Hallen har en størrelse på om lag 60 x 80 meter, noe som er nødvendig for å oppfylle kravene til en fullverdig fotballhall. Det er derfor behov for å utvide arealformålet for idrettsanlegg. Utvidelsen er planlagt slik at omkringliggende arealer i minst mulig grad blir berørt, og eksisterende bruk av nærliggende områder skal i hovedsak kunne videreføres som i dag.*

#### Statens vegvesen, 13.05.2026

Statens vegvesen viser til at trafiktryggleiken og framkomst for trafikantane må vurderast både internt i planområdet og utanfor. Det må særleg sikrast trygg tilkomst for barn og unge. Vidare må venta trafikkmengde, reisemiddelfordeling og behov for parkering vurderast. Trafikktryggleik skal inngå som tema i ROS-analyse. Avkøyrsløst til området må regulerast i tråd med gjeldende handbok N100, dette gjeld også sikt mot gang- og sykkelvegen. Det vert tilrådd å sjå på moglegheita for felles parkering og tilkomstløyning med Vats skule.

Forslagsstillar sin kommentar:

*Ref. planomtalen viser Statens vegvesen sitt vegkart at det er ein ÅDT på 1790 forbi avkøyrsla til planområdet. Dette er registreringar frå 2025. 17 % av desse er lange køyretøy. Avkøyrsla til planområdet gjeld berre for personbilar som skal til fotballhallen. Tilkomst til idrettsanlegg og felles arenaer i nærleiken skjer via avkøyrsløst lenger vest. Det er eiga avkøyrsløst til skuleområdet, og endå litt lenger vest til Vindafjordhallen, Arken og Vats stadion. Som nemnt under merknaden frå Rogaland fylkeskommune, finst det òg interne samband i området som avlastar direkte tilkomst til den planlagde fotballhallen. Det er mogleg å parkere ved skulen, Vindafjordhallen, Arken og Vats stadion og nytte internveggar/gangstiar til fotballhallen.*

*Vindafjord kommune har om lag 9 000–9 500 innbyggjarar totalt i dag. Vats-bygda har rundt 1 200 innbyggjarar totalt. Det betyr at sjølve Vats utgjer rundt 12–13 % av kommunen.*

*Vindafjordhallen er eit regionalt tilbod gjennom Fjordar-sambandet, med symjehall, bygdahus, trening og arrangement som trekkjer folk frå fleire bygder enn berre Vats. Det same gjeld idrettsaktivitetane på Vats stadion. Som nemnt har desse arenaene eiga innkøyring og parkering til området.*

*Brukarane av fotballhallen vil òg kome frå dei fleste bygdene i Vindafjord kommune på grunn av Fjordar-sambandet. Per i dag er det full aktivitet på Vats stadion måndag til torsdag, i tillegg til søndagar. Det er for liten banekapasitet, jf. informasjon frå Vats 94 idrettslag.*

*Ein fotballhall genererer ikkje like mykje bruk som Vindafjordhallen. Ein kan leggje til grunn at bruken kanskje vil vere om lag halvparten. Ein symjehall har som oftast høgare samla besøkstal, med opningstid både på dagtid og kveldstid. Aktivitetane i fotballhallen vil starte om lag kl. 17.00 og vare til om lag kl. 21.00 på kvelden.*

*Då brukarane kjem frå fleire bygder, vil dei fleste bli køyrde til hallen. Erfaringa er likevel at dei er flinke til å samkøyre. Ein god del vert òg sleppte av ved hallen og henta etterpå. Ved kampar vil det vere fleire som har behov for parkering.*

*Trafikktryggleik er omtalt i ROS-analysen.*

*Det er vurdert om fotballhallen kan nytte felles parkering og tilkomst via Vats skule, slik Statens vegvesen har bedt om. Etter ei samla vurdering kan ein ikkje sjå at dette vil gje ei tenleg løyning. Eksisterande parkeringsareal ved skulen vert ikkje vurdert å ha tilstrekkeleg kapasitet til å dekkje behovet for fotballhallen, særleg ved arrangement, kampar og samtidig bruk av skule- og idrettsanlegg. For å etablere tilstrekkeleg parkeringskapasitet vil det vere naudsynt å ta i bruk delar av eksisterande ute- eller aktivitetsareal ved skulen, noko som vert vurdert som uheldig.*

*Vidare vil tilkomst frå skuleområdet føre til auka gangtrafikk og ferdsl langs internveggar forbi eigedomane gnr./bnr. 110/18 og 110/30. Dette vil gi auka belastning og meir uønskt ferdsl tett opp mot private bustadeigedomar, og vert vurdert som ei ulempe for desse eigedomane.*

*Det er òg lagt vekt på at avkøyrsla til idrettsområdet allereie er etablert og nytta i dag. Eksisterande løyning framstår som funksjonell og naturleg for den planlagde bruken av området. Bruk av eksisterande tilkomst vil i mindre grad flytte trafikk og aktivitet inn i skuleområdet og nært private bustader.*

*Samla vert derfor eksisterande tilkomstløysing vurdert som den mest tenlege, både med omsyn til funksjonalitet, trafikktryggleik, nabotilhøve og arealbruk.*

Statsforvalteren i Rogaland, 05.05.2026

Planendringa er i tråd med overordna plan, og dei har ikkje merknader til føreslått tiltak.

I planprosessen må omsynet til natur og eventuelle naturverdiar sikrast, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12. Vidare må det etablerast gode løysingar for trafikktryggleik, både i og utanfor planområdet.

Forslagsstillar sin kommentar:

*Då tiltaket vert plassert på areal som er opparbeidd / tidlegare utbygd, er det konkludert med at det ikkje er naudsynt med vurdering etter Naturmangfaldlova. Det er ikkje funne registreringar av naturtypar eller viktige artar. Kjelde for søk: Miljødirektoratet si miljøbase.*

*Ref. planomtale kap. 5.3 Skildring av tiltaket.*

*Det ligg føre ein godkjend søknad om utvida bruk av avkøyrsla inn til området. Denne vart gjeven i samband med byggjesøknad (ref. kap. 1.1 Bakgrunn i planomtalen), og fastset mengd og type køyretøy som kan nytte avkøyrsla. I planprosessen har det kome fram at det vil vere behov for noko meir parkering knytt til bruk av hallen. I samsvar med godkjenninga av utvida avkøyrsla er det fastsett at dersom bruken av avkøyrsla endrar seg med omsyn til mengd og type køyretøy, kan Rogaland fylkeskommune vurdere nytt løyve. Rogaland fylkeskommune vert varsla om endringa ved førstegongshøyring, og kan kome med merknad dersom dei ønskjer å vurdere søknaden på nytt.*

*Avkøyrsla til planområdet er etablert i ein kurve, men veglinjeføringa har stor radius og gjev tilfredsstillande sikt- og oversiktstilhøve for trafikantar. Langs vegen austover er det sett opp nettinggjerde som ikkje er til hinder for sikta.*

*For mjuke trafikantar finst det fleire interne stiar og småveggar i området mellom skulen og idrettsanlegget.*

Wenche Torstveit (110/2,4), 13.05.2026

Er med på felles uttale frå naboar.

Forslagsstillar sin kommentar:

*Det vises til svar på felles innsigelse sist i merknads vurdering.*

Endre Krakk (110/3), 11.05.2026

Som nabo kan han ikkje akseptera eit så høgt og dominerande bygg med denne plasseringa. Det vil påverka han som nabo i alt for stor grad negativt. Det vert uttrykt uro for overflatevatn og kor dette vil ta vegen. Vidare er det bekymring for at vatnet skal gå inn i røyr som går over garden, og at desse ikkje er i stand til å ta unna større vassmengder enn dei gjer i dag.

Forslagsstillar sin kommentar:

*Hallen vil vere eit relativt stort bygg, og han vil vere synleg i landskapet. Dette er likevel ein naturleg konsekvens av den typen idrettsanlegg som er planlagt, og dimensjonane på bygget er naudsynte for å kunne oppfylle funksjonskrava til innandørs fotballaktivitet.*

*Samtidig er det viktig å understreke at avstanden til bustadeigedomen gnr./bnr. 110/3 er såpass stor at tiltaket etter forslagsstillar si vurdering ikkje vil medføre vesentlege negative konsekvensar for naboens bukvalitet. Hallen vil ikkje ta utsikt, redusere soltilhøve eller på annan måte skape vesentlege ulemper for eigedomen.*

*Forslagsstillar vurderer derfor at tiltaket samla sett vil gi ein viktig positiv verdi for idretts- og aktivitetstilbodet i området, utan å påføre omkringliggjande bustadeigedomar urimelege belastningar.*

*Det har vore dialog med kommunen om VA-løysing. Overvassleidningane i dette området er dårleg kartlagde, så prosjekterande (i samband med teknisk plan) må synfare området og finne aktuelle tilknytingspunkt for overvatn. Det skal sikrast at leidningar som vert nytta kan handtere berekna vassmengd.*

Tore Johnny Wollertsen (110/30), 30.04.2026

Heimelshavar er uroa for vinden og korleis denne kan påverke bebyggelsen på eigedomen deira, ut frå erfaringane med effekten vinden har hatt på byggjegerda som har stått på grusbanen. Han krev at det blir utført ein grundig vindanalyse som viser om hallen vil ha skadeleg effekt på deira eigedom og kva avbøtande tiltak som eventuelt kan utførast.

Han saknar informasjon om sanitærforhold og parkering og vil ikkje at tregjerdet i eigedomsgrensa skal vera ein plass for urinering. Dei ser på fotballbanen at folk i staden for å parkera ved Vindafjordhallen/Arken, køyrer på plenen utanom sperringa for å koma heilt fram. Det er viktig for han å få informasjon om kva planar det er for dette.

Forslagsstillar sin kommentar:

*Det vil bli gjennomført ei vindvurdering før det vert gjeve igangsetjingsløyve. Dette er heimla i føresegnene til planen.*

*Når fotballhallen er etablert og parkeringsplassar er merka, vil det liggje føre klare retningslinjer for parkering. Sjå plan for parkering nedanfor.*



Anny Solfrid Bådsvik (109/11), 03.05.2026

Utsikt: Den planlagde hallen vil ta mykje av utsikta frå eigedomen og redusera bukvaliteten.

Storleik og plassering: Bygget verkar stort og vil bli dominerande i området.

Støy: Er uroa for auka støy frå aktivitet, kampar og tekniske anlegg, særleg på kveldstid og i helger, noko som kan gje redusert bukvalitet.

Forslagsstillar sin kommentar:

Eigedom gnr./bnr. 109/11 ligg på sørsida av Saudavegen sør-aust for planlagt fotballhall, med ein avstand på om lag 140 meter frå hallen. Bustaden har hovudutsyn mot nordvest, men fotballhallen vil berre berøre ein mindre del av synsfeltet. Tiltaket vert derfor vurdert til ikkje å medføre vesentleg tap av utsikt frå bustaden.

Mellom eigedomen og den planlagde hallen finst det òg eksisterande vegetasjon og høge tre som heilt eller delvis skjermer innsyn mot anlegget. Avstanden mellom tiltaket og bustaden er dessutan relativt stor samanlikna med det som normalt vert rekna som dominerande påverknad i tettstadsnære område.

Det er vidare lagt vekt på at fotballhallen er planlagt i eit eksisterande område for idrett og offentleg aktivitet, i direkte tilknytning til skule, idrettsstadion og symjehall. Området har allereie karakter av eit offentleg idretts- og aktivitetsområde, og tiltaket vil vere ei naturleg vidareutvikling av eksisterande bruk.



Merknad frå advokat Sean Hofstad Grinde, advokatfirma Vierdal Advokatene, på vegne av naboer, 21.05.2026:

- Per Morten Aarak og Ingrid Prytz Ohm – gnr/bnr 110/1
- Alf Aarak – gnr/bnr 110/14
- Wenche Torstveit gnr/bnr 110/2 og 4
- Trond og Anne Fjellsbø – gnr/bnr 109/23

Desse naboane er sterkt negative til planane. Merknad viser til følgjande punkt:

Presentasjonen:

Skissene i varslinga viser berre sjølv fotballhallen. Det er ikkje teikna inn servicebygg eller liknande. Det går ikkje fram at det skal vera noko form for servicefasilitetar inne i hallen. Ei skisse i søknad om

tippemidlar inkluderer eit sanitæranlegg som ikkje er vist i varsel om planoppstart. Spørsmål er om skissene i planvarselet gir eit korrekt inntrykk av endeleg plan, og om tiltaket kan realiserast utan tippemidlar om søknad her krev sanitæranlegg. Videre vil det vera ein håplaus situasjon dersom det skal oppførast ein fotballhall på denne storleiken utan servicefunksjonar. Manglande toalettfasilitetar vil medføra at toalettbesøk skjer utanfor i det fri, til sterk sjenanse for både naboane og nærmiljøet. Det blir stilt spørsmål ved om tiltaket vil kunne tilfredsstilla krav til universell utforming. Naboane ventar at dette blir avklara dersom planarbeidet held fram.

Tilsvarande er det ønskeleg at det blir presentert 3D-modeller som viser korleis tiltaket fremstår sett frå bakkeplan frå alle sider av bygget. Sjølv med skissene som no er framlagt, framstår hallen som svært dominerande i området. Naboane antar at det reelle inntrykket sett frå bakkeplan rundt hallen vil vera endå verre.

Tidlegare er det nytta som eit argument for at tiltaket skal tillatast, at ein allereie er i gang med arbeida. At det er gått i gang utan gyldig løyve, kan ikkje nyttast som eit argument for å tillata tiltaket.

#### Verknadar for bygda, nærområdet og naboane

Naboane meiner storleiken på tiltaket og plasseringa vil vera negativt for både bygda, nærområdet generelt, og naboane konkret.

Hallen vil oppta det einast større ledige arealet i området som kan nyttast til slike føremål og vil vera til hinder for ev. framtidig anna aktivitet. Naboane er ikkje negative til verken fotball som aktivitetsform, eller SK Vats 94 som idrettslag. Dei ynskjer imidlertid at det skal vera moglegheit for ein variasjon av aktivitetar i bygda, og SK Vats er allereie den klart mest dominerande aktøren på plassen, med Hatteland Stadion, og tilliggjande fasilitetar. Då er det lite «ambisiøst» med omsyn til moglegheitene for eit variert aktivitetstilbod i bygda i framtida dersom også dette siste store arealet skal nyttast utelukkande for fotball.

Storleiken på hallen og den dominerande effekten den vil få, vil totalforandra inntrykket av områda rundt Vatne og vil sterkt trekkja ned attraktiviten av nærområda. Hallen bandlegg areal som i praksis tener som uteområde for skulen, ink. skogholtet mellom grusbanen og skulen, og ballbingen. Det er få andre moglege arealet for frileik i skogen dersom heile dette arealet blir nedbygd.

Planen må ta omsyn til overvatn. Tidlegare var det naturleg oppdemming og infiltrerande massar aust for hallen. Dette er no fjerna i samband med planering av tomta. Vassmengdene som må handterast for denne typen bygg er omfattande. Berekningar for Ølen fotballhall viser at avløpssystem til den hallen, ved større nedbørmengder, må handtera 300 liter vatn i sekundet.

#### Naboar

For naboane konkret vil storleiken på hallen i seg sjølv vera sterkt sjenerande. Wenche Torstveit sin eigendom blir særleg ramma. Hallen vil liggja svært nær bustadhusa. Husa ligg lågare i terrenget enn hallen, slik at den reelle opplevde høgde vil vera 6-8 meter høgare enn sjølve bygget. Dvs. ca. 23 meter over bustadane. Det vil naturlegvis sterkt forringa Torstveit sin eigedom, som m.a. vil få betydeleg forverring av solforholda.

I dispensasjonssaka vart det lagt fram ein solstudie. Den viste forholda kvar tredje time, men ikkje i tidsrommet mellom kl. 09:00 og 15:00, når forholda er verst. Solstudien må nødvendigvis også visa forholda kl. 12:00.

Alle naboane risikerer i tillegg å bli ramma av vind som forsterka og endrar retning pga. bygningen, og risiko for overvassproblem som følgje av at terrenget som tidlegare tente som fordrøyingsbasseng blir teke bort, og erstatta med ei enorm takflate som samlar vatn. Dette kjem i tillegg til dei reint estetiske ulempene som følgjer med hallen.

### Krav om konsekvensutredning

Kommunen har vurdert at planendringa ikkje krev konsekvensutgreiing, men denne vurderinga vart gjort før det vart konkludert med at saka skulle gå etter full planprosess. Det blir vist til pbl. § 4-2 som seier at «reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn» krev konsekvensutredning. Og vidare til forskrifta som konsekvensutgreiingar § 8 om «Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» og § 10 Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Mellom anna er storleiken og utforminga på tiltaket og verknaden på omgjevnadane relevant. Som en følgje av dette er det naboane sitt syn at planen må konsekvensutgreiast .

### Avsluttande merknadar

Som det går fram av merknadane ovafor er naboane sterkt kritiske til planane, og motsett seg desse. Merknadane er ikkje uttømande, og at det må forventast ytterlegare merknadar når/dersom planforslaget blir sendt på høyring.

### Forslagsstillar sin kommentar:

*Illustrasjonar ved oppstart av planarbeidet er ment å vise hovudgrep og planavgrensning, og er ikke å anse som endelig prosjektering av tiltaket. Detaljering av eventuelle tilleggfunksjoner og tekniske løsninger vil bli avklart vidare i planprosessen og/eller byggesak. Et eventuelt mindre service-/teknisk bygg vil være underordnet hoved volumet og vurderes som en naturlig del av et idrettsanlegg, og vil bli vurdert når det skal etableres. Dette endrer ikke de overordnede planfaglige vurderingene knyttet til arealbruk.*

*Vedr. søknad om spillemidler og krav til sanitæranlegg så er dette at det må være løst på en tilfredsstillende måte, men ikke nødvendigvis inne i hallbygget. Dersom eksisterende fasiliteter ligger tett på kan kommunen godkjenne dette. Definisjonen av tett på er ofte i slike saker samme tomt eller rett ved siden av.*

*Det vil tas stilling til ved byggesak om det etableres sanitært anlegg i første omgang eller om det avventes noe. Ved sistnevnte vil det være en midlertidig løsning med tilgjengelig garderobebygg med toaletter, dusj og universell utforming ca. 150-200 meter borte fra hallen.*

Se skisse nedenfor:



*I tillegg er det også inngått en avtale med Bedehuset, som ligger vis a vis hallen om å bruke toaletter der. (Går ut frå at det her er meint forsamlingshuset).*

*Krav til **universell utforming**, sanitærløsninger og publikumsfasiliteter følger av TEK17 og vil bli ivaretatt i vidare prosjektering og byggesaksbehandling.*

Tiltaket innebærer en videreutvikling av eksisterende idretts- og aktivitetsområde, i tilknytning til eksisterende fotballanlegg og skolefunksjoner. Planforslaget vurderes derfor å være i tråd med eksisterende bruk og områdets karakter.

Innspillet om at arealet alternativt kunne vært benyttet til **andre framtidige formål** er forståelig, men blir hypotetisk. Planprosessen må ta utgangspunkt i konkret foreslått arealbruk og gjeldende behovsvurderinger.

Det er naturlig at en innendørs fotballhall vil ha et betydelig volum, og vil være synlig i omgivelsene. Samtidig er slike bygg funksjonsbestemte konstruksjoner hvor høyde og spenn er nødvendige for bruken. Det er ikke relevant å sammenligne med Vardhallen i Haugesund som er en gammel hall som ikke er i henhold til ønskede funksjoner. Det vurderes som mer relevant å sammenligne tiltaket med større regionale idrettshaller, som eksempelvis Storhallen på Veia på Karmøy, etablert i 2015. Denne hallen har en høyde på om lag 22 meter og et areal på ca. 80 x 120 meter, i tillegg til tilhørende flerbruksarealer. Hallen er lokalisert i nær tilknytning til både boligbebyggelse og Fiskerimuseet, og i en eksponert plassering i landskapet.

**Overvannshåndtering** vil bli prosjektert og dokumentert i samsvar med gjeldende krav og kommunale VA-normer. Det vil bli stilt krav til forsvarlig fordrøyning og kontrollert avledning slik at tiltaket ikke medfører økt belastning på omkringliggende eiendommer.

Vedr. **vindforhold** så vil det før igangsetting foretas en vindanalyse med avbøtende tiltak om nødvendig. Dette er hjemlet i planbestemmelser.

Det er vedlagt **solskjema** for kl. 1200, 21 mars og juni. Bebyggelse lengst sør på eiendom 110/5 blir berørt av skygge etter kl. 12 i mars måned. Ikke i juni. Og kun den sørligste bebyggelse.

Vedr. bruk av grusbane (av skole elever), vil en innendørs hall vil gi helårs aktivitetstilbud og bedre kapasitet for barn og unge i perioder med krevende værforhold.

Planområdet inngår i et større sammenhengende skole- og idrettsområde med flere tilgjengelige **utearealer for lek, aktivitet og opphold**. Omdisponering av dagens grusbane til fotballhall vurderes derfor ikke å medføre utilstrekkelig kapasitet eller vesentlig reduksjon i kvaliteten på skolens utearealer.

Kommunen har vurdert tiltaket etter forskrift om **konsekvensutredninger** og konkludert med at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det er ikke påvist forhold som tilsier at planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger.

Det kan ikke ses at tiltaket omfattes av tiltakene oppført i forskriftens vedlegg I eller II. Planarbeidet gjelder et område som i gjeldende plan er avsatt til idrettsanlegg og offentlige bygninger, innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg. Gjeldende arealformål legger således opp til utbygging og tilrettelegging for offentlig tjenesteyting og idrettsrelaterte tiltak. Tiltaket vurderes derfor å være i tråd med etablert arealbruk og områdets funksjon som skole-, idretts- og aktivitetsområde.

Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse og etablerte idretts- og aktivitetsanlegg, og medfører ikke inngrep i større urørte naturområder eller områder med registrerte særskilte miljøverdier.

Forhold som volumvirkning, utsikt, skyggevirksomheter og nærvirkninger for omkringliggende eiendommer er tema som naturlig vurderes og håndteres gjennom ordinær reguleringsprosess. Slike forhold utløser ikke i seg selv krav om konsekvensutredning etter forskriften.

Vi viser også til etablering av stor hall som nevnt ovenfor. Det ble ikke stilt krav om konsekvensutredning. Det viser at større idrettshaller med betydelig volum er etablert også i områder

*med nærliggende bebyggelse og samfunnsfunksjoner, uten at dette i seg selv har vært vurdert å utløse krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger.*

## **Vurdering**

Fotballhallen vart først nabovarsla i ei byggjesak. I neste omgang vart det vurdert at saka kunne behandlast etter forenkla planprosess. Dette vart så endra til krav om full planprosess. Ved varsel om oppstart av planarbeid vart det m.a. sendt ut illustrasjonar av hallen plassert i landskapet. Dette betyr mange detaljar i saka er kjende, noko som har gitt detaljerte uttalar/innspeil, særleg frå naboar allereie ved varsling av oppstart av planarbeid.

Som nemnt ovanfor blir ikkje innkomne uttalar kommentert einskildvis, men samla etter forhold/tema som er tekne opp. I tillegg vurderer kommunaldirektøren nokre andre viktige tema som skal vurderast på dette stadiet i ei plansak.

## **Tilpassing til omgjevnadene og estetiske kvalitetar**

Ein fotballhall med storleik og form som det blir planlagt her, vil bli eit dominerande bygg i området. Det går fram av motteke forslag til føresegnene i 1.5 at *Fotballhallen skal ha enkel og funksjonell utforming tilpassa omgjevnadene* og i 1.6 at *Fasadar og materialbruk skal ha dempa fargar og ikkje vere sjenerande for nærliggjande bebyggelse*. Spørsmålet blir i kva grad dette faktisk er mogeleg å oppfylle, ut frå kva hallar som er tilgjengeleg på marknaden og i kva grad ein dermed kan påverka form, materialar og farge. Spørsmålet blir i realiteten om det kan tillatast ein hall av denne storleiken. Kommunaldirektøren let i denne omgang føresegnene stå.

Det er utarbeidd 3D-illustrasjonar frå ulike ståstadar i området. Illustrasjonane viser hallen i forhold omgjevnadane. Sjå i planskildringa. Det er i tillegg laga to illustrasjonar som viser hallen sett frå bakkenivå. Sjå vedlegget «Illustrasjon frå fylkesvegen». Illustrasjonane viser at hallen vil bli eit stort og dominerande bygg, både i forhold til andre bygningar i området og omgjevnadane.

## **Utsikt**

Eit så stort bygg vil naturleg vis gje endra utsikt frå bygningar og eigedomar i nærområdet. I kor stor grad, vil vera avhengig av avstand, høgdeplassering i terrenget og i kva retning den viktigaste utsikta er.

## **Solforhold**

Det er laga illustrasjonar som viser skugge som følgje av hallen kl. 9, 12, 15 og 18 - 20. mars og 20. juni. Sjå vedlegg «Solforhold». Dette gir etter kommunaldirektøren si vurdering eit tilfredsstillande bilete som grunnlag for å vurdere denne konsekvensen.

## **Støy**

Støy frå aktivitet i hallen er ei av identifiserte uønskte hendingar i ROS-analysen. Sårbarheita er vurdert som låg. Denne problemstillinga burde vore betre skildra, t.d. ved å visa til erfaringar frå bygg med tilsvarende storleik, konstruksjon og materiale. Dette bør utgreiast i den vidare prosessen.

## **Vind**

I motteke forslag til føresegner står det at det før løyve til igangsetting skal gjennomførast ei vindvurdering for eventuelle konsekvensar for naboeigedomar. Kommunaldirektøren meiner at ei slik vurdering må utførast før det blir søkt om byggjeløyve. Forslaget til rekkjefølgjeføresegner er endra i samsvar med det.

## **Bukvalitet og busetnad**

Summen av dei forholda som er nemnde ovanfor vil kunne påverka bukvaliteten negativt for omkringliggjande bustadar og eigedomar. Å ha eit tilbod til heilårleg innandørs fotballaktivitet kan på ei anna side opplevast positivt i nærmiljøet.

## **Trafikk, trafikktryggleik og parkering**

Trafikktryggleiken må vurderast både i forhold til biltrafikk og mjuke trafikkar til og frå hallen frå fylkesvegen og internt i området.

Avkøyrseplanen til planområdet ligg i ein kurve med stor radius, og konsulenten har vurdert at siktsforholda blir tilfredsstillande. Det blir og vist til at det ligg føre godkjent løyve til avkøyrseplan frå byggesaka. Fylkeskommunen har ikkje stilt krav om utbetring av eksisterande avkøyrseplan som skal brukast, men føreset at tekniske krav er oppfylt, jf. veglova § 4. I planprosessen er talet på parkeringsplassar auka, noko som kan få betydning for løyvet som er gitt. Kommunedirektøren legg til grunn at fylkeskommunen vurderer dette.

Planområdet omfattar ikkje avkøyringa frå fylkesvegen. Uttalepartar, m.a. fylkeskommunen, bør uttala seg om dette.

Mellom Vindafjordhallen, Hatteland stadion, skulen og hallen er det interne vegar/stiar og det er gang- og sykkelveg frå vest fram til avkøyrseplanen.

## **Vatn, avløp og sløkkjevatn**

Dette må utgreiast og ivaretakast i teknisk plan som det er sett krav om i føresegnene 2.1. Sjå elles nedafor for vurdering knytt til sanitæranlegg. Løysing for sløkkjevatn må tilsvarende visast i teknisk plan og ved brannprosjektering.

## **Overvatn**

Eit så stort bygg med den forma som er planlagt, vil heilt klart medføra ei større vassmengde og hurtig avrenning. I tillegg kjem ev. asfalterte flater. Dette må utgreiast og ivaretakast i teknisk plan.

## **Sanitærforhold**

Det er ikkje planlagt sanitæranlegg, men det går fram av dokumenta at dette er ynskjeleg på sikt, anten i hallen eller i tilknytning til hallen. Kommunedirektøren kan ikkje sjå anna enn at fotballhallen må ha utbygd sanitæranlegg, i det minste toalett-fasilitetar, frå dag ein. Hallen kan ikkje takast i bruk før dette er tilfredsstillande løyst. Det kan ikkje baserast på lån av toalett hos det tilliggjande forsamlingshuset slik det er vist til i planskildringa. Forsamlingshuset har uansett ikkje ei avløpsløysing med tilfredsstillande kvalitet og kapasitet. Avstanden til andre slike fasilitetar (eksisterande idrettsanlegg, bygdaus/Vindafjordhallen) er for lang og desse er ikkje alltid tilgjengelege. I endra forslag til føresegner er det foreslått rekkjefølgjekrav om at sanitæranlegg skal vera etablert før mellombels bruksløyve eller ferdigattest kan bli gitt.

## **Utført terrengarbeid**

At det på plassen er utført arbeid utan løyve, skal ikkje leggjast vekt på ved vurdering av saka.

## **Nærmiljø og friluftsliv, folkehelse og barn og unge**

Det går ikkje fram av planskildringa i kva grad skulen nyttar området i samband med uteaktivitet, men her er m.a. grusbane (noko tilgrodd), fotballbinge og klatrestativ. Ein fotballhall vil gje betre forhold for heilårleg fotballaktivitet, men samstundes vil noko gå tapt for uteaktivitetar.

## **Konsekvensutgreiing (KU)**

I oppstartsmøtet vurderte kommunen at planen ikkje krev utarbeiding av KU. Advokat Hafstad Grinde er ikkje samd i denne vurderinga og argumenterer for sitt syn ut frå krava i pbl § 4-2 og konsekvensutgreiingsforskrifta (KU-forskrifta) §§ 4, 8 og 10.

Pbl § 4-2:

*For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkningar for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi*

en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn

KU-forskrifta - § 4:

Forslagsstilleren skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av [§ 6](#), [§ 7](#) eller [§ 8](#).

§ 8 omfattar planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast dersom dei kan få vesentlege verknadar miljø eller samfunn. Dette er vidare spesifisert slik:

Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter [§ 10](#), men ikke ha planprogram eller melding:

a. <b>reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.</b> Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen
---

I vedlegg II er det lista opp kva planar og tiltak § 8 bokstav a gjeld. Pkt. 11 bokstav j: *Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikkje inngår i punkt b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg for allmennyttige formål.* Kommunen som planmyndigheit er ansvarleg myndigheit etter plan- og bygningslova på dette punktet.

Ein fotballhall må kunne kategoriserast som «eit bygg for allmennyttige formål». Det er ikkje sett krav til kor store slike bygg skal vera for å bli omfatta av dette punktet i KU-forskrifta. Med ei grunnflate på 80 x 60 m og ei byggjehøgde på 15,5 m er dette eit stort bygg, som vil kunne kvalifisera for ei vidare vurdering.

I § 10 i forskrifta er det lista opp kriterium for vurdering av om ein plan kan få vesentlege verknadar for miljø eller samfunn. I vurderinga skal det «ses hen til» eigenskapar ved planen eller tiltaket, lokalisering og verknaden på omgjevnadane. Eigenskapar ved planen eller tiltaket er m.a. storleik, planområdet og utforming. Dette blir altså eit vurderings spørsmål, der storleik og utforming i seg sjølv ikkje er nok til å utløyse krav om KU.

Kommunedirektøren står ved vurderinga som vart gjort i oppstartsmøtet, om at planen ikkje krev KU.

Konsekvensutgreiing er ein metode for å utgreia konsekvensane av ulike planar og tiltak. Sjølv om kravet til KU ikkje «slår inn», følgjer det av lovverket at konsekvensane av planar og tiltak skal utgreiast som ein del av saksgangen. Dette er etter kommunedirektøren sitt syn gjort i denne saka. Av moglege konsekvensar for miljø og samfunn som er påpeika i denne saka er redusert bukvalitet, tap av utsikt, støy, overflatevatn, endra vindforhold og at det ikkje er planlagt sanitæranlegg. Desse forholda er utgreidd og i planforslaget er det sett krav om teknisk plan som skal omfatta vatn, avløp, overflatevatn, sanitæranlegg m.m. og krav om ei vurdering av ev. endra vindforhold.

Det må og leggjast vekt på at området er regulert/sett av til offentlege bygningar og i idrettsanlegg og at det dermed kan påreknast større bygg.

### **Universell utforming/tilgjenge**

Anlegget skal oppfylle krava til universell utforming/tilgjenge. Dette følgjer av krav i TEK17.

### **Avfallshandtering**

Opplegg for dette må visast i teknisk plan, inkl. tilkomst for renovasjonsbil.

### **Grunnforhold og skredfare**

Området ligg innafor aktsemdsområde kvikkleire. Det er gjennomført visuell inspeksjon av området og allereie utførte tiltak viser fjell i dagen. Området er ganske flatt og det er derfor ingen fare knytt til skred i bratt terreng.

### **Idrettsanlegg i kommunen**

Kommunedelplanen for idrett og friluftsliv er frå 2015, og er under revisjon. Handlingsprogrammet for perioden 2026-2029 vart vedteke i kommunestyret 21.10.2025. Her står «Innandørs 9`er fotballhall med klubbhus – Nedre Vats ved idrettsanlegg – ansvarleg SK Vats 94 – planlagt på 10. plass.

#### **Økonomiske konsekvensar**

Dette er eit privat utbyggingstiltak i regi av Sportsklubben Vats 94, på ein kommunal eigedom. Det blir arbeidd med ein avtale mellom idrettslaget og kommunen om bruken av eigedomen. Det er nemnd i planskildringa at det har vore kontakt med kommunen om VA-løysing og at det kan vera aktuelt med kommunalt bidrag på delar av traseen. Dette må avklarast nærare.

#### **Kommunedirektøren sin konklusjon**

Å leggja til rette for ein fotballhall i Vats vil vera positivt ved at idrett kan utøvast under stabile innandørsforhold heile året.

Kommunedirektøren er samd i eit så stort bygg vil oppfattast som negativt for bumiljøet i nærområdet og endra uttrykket av delar av Kårhus.

Det er vanskeleg å setja krav til bygget som kan endra dette. Spørsmålet blir i realiteten om det kan tillatast ein hall av denne storleiken.

Etter ei samla vurdering rår kommunedirektøren til at planforslaget blir lagt ut på offentleg ettersyn og sendt ut på høyring.

#### **Aktuelle lovr, forskrifter, avtalar m.m.**

Plan- og bygningslova og naturmangfaldlova.