BÆRUM KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØREN

| Dato: | Arkivkode: | Bilag nr: | Arkivsak ID: | J.post ID: |
|---|---|---|---|---|
| 13.10.2022 | GBR-19/368 m. fl., N-515.1, PLANID-2018003 | | 17/82 | 22/149923 |
| Saksansvarlig: | Grethe K. Løvald | | | |
| Saksbehandler: | Jannike Hovland | | | |

| Behandlingsutvalg | Møtedato | Politisk saksnr. |
|---|---|---|
| Ungdomsrådet | 02.11.2022 | 060/22 |
| Planutvalget | 27.10.2022 | 173/22 |
| Formannskapet | 16.11.2022 | 174/22 |
| Kommunestyret | 23.11.2022 | 098/22 |

# Nadderud Idrettspark - ny stadion - offentlig detaljregulering - 2. gangs behandling

**Kommunestyret-23.11.2022- 098/22**

**Vedtak:**

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Tillegg til bestemmelsenes §3-12:
Det åpnes for etablering av en mindre dagligvareforretning på inntil 800 kvm.

I det videre arbeidet med Tennishallen bes det om å vurdere å senke hallen ytterligere.
Tillegg til bestemmelsen:
Fasaden mot nordvest skal beplantes slik at den i minst mulig grad er sjenanse for naboene.

Kommunedirektøren bes finne egnede arealer i Bekkestua-området til et midlertidig, utendørs skateanlegg i anleggsperioden, som erstatning for skateanlegget ved Arena Bekkestua.

**Formannskapet-16.11.2022- 174/22**

**Innstilling:**

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Tillegg til bestemmelsenes §3-12:
Det åpnes for etablering av en mindre dagligvareforretning på inntil 800 kvm.

I det videre arbeidet med Tennishallen bes det om å vurdere å senke hallen ytterligere.
Tillegg til bestemmelsen:
Fasaden mot nordvest skal beplantes slik at den i minst mulig grad er sjenanse for naboene.

**Ungdomsrådet-02.11.2022- 060/22**

**Innstilling:**

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Det bør legges til rette for lavterskeltilbud i området, uten at det går utover faste bruker av Nadderud idrettspark.
Kommunedirektøren bes legge til rette for et midlertidig skatested i byggeperioden som er nærmere Arena Bekkestua enn Rud, f. eks. en flyttbar rampe i en skolegård e.l.

**Planutvalget-27.10.2022- 173/22**

**Innstilling:**

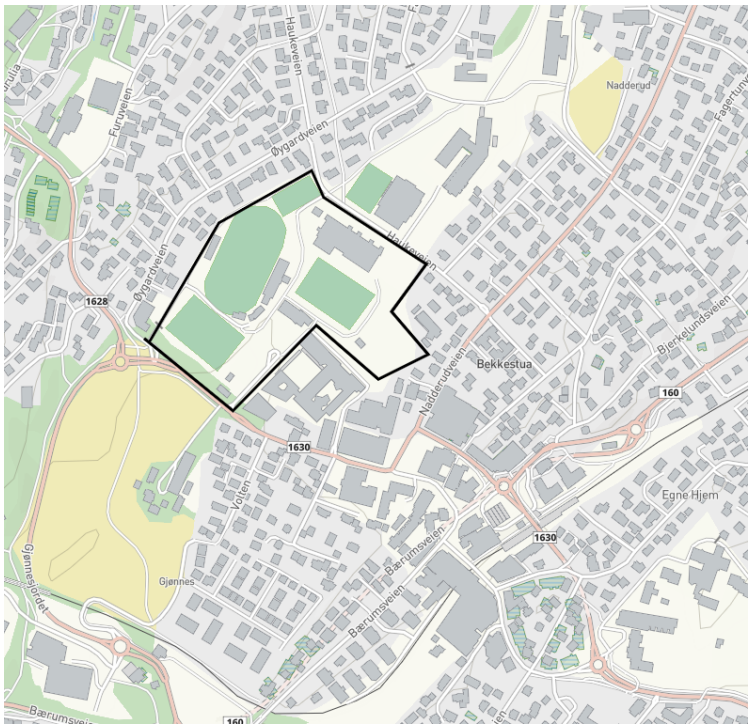
Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Tilleggsforslag til bestemmelsenes §3-12:
Det åpnes for etablering av en mindre dagligvareforretning på inntil 800 kvm.

I det videre arbeidet med Tennishallen bes det om å vurdere å senke hallen ytterligere.
Tillegg til bestemmelsen:
Fasaden mot nordvest skal beplantes slik at den i minst mulig grad er sjenanse for naboene.

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



**Oversiktskart med påført planavgrensning**

**SAKEN I KORTE TREKK**

**Formål og bakgrunn**

Det er behov for å utvikle Nadderud til et stadion som tilfredsstiller Norges Fotballforbund (NFF) sine krav til spill i eliteserien. Dette gjelder forhold som spilleflatens størrelse, garderober, tilskuerplasser under tak, belysning og fasiliteter for presse, VIP og dopingkontroll. Dette må skje gjennom et fremtidsrettet og helhetlig grep for utvikling av idrettsparken på Nadderud.

I kommuneplan 2017-35, vedtatt 2018, ble det stilt krav om felles planlegging av hele idrettsparken mellom Haukveien og Gamle Ringeriksvei.

Kommunedirektøren valgte å utarbeide et planprogram med plangrep slik at reguleringen kan begrenses til det som er nødvendig for å realisere nye Nadderud stadion.

Forslaget til reguleringsplan for nytt stadion med plass til 8000 tilskuere er utarbeidet av plankonsulenten Norconsult AS og Stefan Ekberg arkitekter AS, på oppdrag fra Eiendom i Bærum kommune.

De store spill- og overvannsledningene med en 12 m bred byggeforbudssone som går gjennom idrettsparken, den krevende flomsituasjonen ved ekstremnedbør i Nadderud- og Bekkestuaområdet, samt begrenset tilgang på arealer gjør innpassing av stadionanlegget krevende. Tre ulike stadionkonsepter med to alternative plasseringer lå ute til offentlig ettersyn sommeren 2020.
Ved behandling av BP2 i desember 2021, vedtok kommunestyret at planleggingsfasen for alternativ 2C skulle igangsettes. Det er derfor alternativ 2C som ligger til grunn for det planforslaget som nå fremmes til 2.gangs behandling.

**Tidligere behandling**

Den politiske prosessen startet allerede i 2013 da formannskapet ba om at det ble utarbeidet en

mulighetsstudie for nye Nadderud stadion. Etter diverse behandlinger opp gjennom årene der også flytting av friidretten til Rud var tema, ble planprogrammet for nye Nadderud stadion fastsatt av planutvalget den 20.06.2019. Det ble her vedtatt at alternativ 1A, 2A og 2C skulle legges til grunn for det videre reguleringsarbeid.
Se fullstendig gjennomgang av politiske beslutninger som er fattet underveis i vedlagte planbeskrivelse.
Planutvalget vedtok ved sin 1.gangs behandling av reguleringsplanforslaget den 25.06.2020, sak 085/20, at alternativ 2A og 2C skulle legges sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

*Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark – ny stadion, plan ID 2018003, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i to alternativer, jf plan- og bygningsloven § 12-10.*

*Alternativ 2A, med langsiden mot Gamle Ringeriksvei og idrettsrelaterte arealer lagt inn i tribunebyggene, plankart dokument 4947503 og bestemmelser dokument 4949256.*
*Alternativ 2C, med langsiden av stadion mot Gamle Ringeriksvei, men med arealer for næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting innarbeidet i den ene tribunesiden, plankart dokument 4947471 og bestemmelser dokument 4949257.*

- *Planutvalget ber kommunedirektøren om en næringsanalyse som gir oppdatert vurdering av markedet for næringsarealer i Bærum etter korona-pandemien.*
- *Nadderud stadion må tilføre området ny virksomhet - og ikke svekke handelen på Bekkestua. Derfor vil vi ikke åpne for detaljhandel på Nadderud.*
- *I tråd med Bærum kommunes sykkelstrategi legges det til grunn at det etableres rundt 400 nye sykkelparkeringsplasser, og at det tilrettelegges for opptil 1 600 permanente og midlertidige sykkelparkeringsplasser ved større arrangementer.*

*Det utarbeides et alternativt forslag for tennisanlegget til 2. gangs behandling med sikte på å tilrettelegge for 2 utendørs tennisbaner (i tillegg til tennishallen med 4 baner). Dette må ikke være til hinder for at Stabæk kan spille sine kamper på denne banen frem til arenaen står ferdig.*

Mens siste vedtak som berører plassering og innhold ble fattet av kommunestyret 15.12.2021, sak 139/21:

*Nadderud stadion - Forankring etter konseptfase og beslutning om igangsettelse av planleggingsfase (BP2) - tilleggsutredning vedtas med de tillegg/endringer som fremkommer av behandlingen av saken:*

1. *KD gis fullmakt til å igangsette planleggingsfase for alternativ 2C. KD gis fullmakt til å utlyse totalleveranseavtale. Resultatet fremlegges for politisk behandling før beslutning/kontraktsinngåelse.*
2. *Kommunedirektøren bes vurdere hvilke behov kommunen selv vil ha for lokaler til kommunale tjenestesteder eller andre funksjoner som kan være aktuelle å legge til nye Nadderud stadion. Kommunedirektørens vurdering skal fremlegges for politisk behandling, før totalleveranseavtale utlyses og inngås.*
3. *Stadion-navnet selges til en kommersiell samarbeidspartner og Bærum kommune skal sikres en andel av inntektene.*
4. *I forbindelse med valg av entreprenør innledes dialog med Enova med sikte på å oppnå tilskudd til valg av innovative energi- og klimaløsninger.*
5. *Nye Nadderud stadion skal reserveres minimum fire helger i året til arrangementer for breddeidrett, lokale kulturaktører, lokalt næringsliv og/eller frivilligheten.*

**Redegjørelse**

Planforslaget tilrettelegger for etablering av:

- Nytt stadion med 8 000 tilskuerplasser, alle under tak, og med tribuner på alle fire sider
- To kunstgressbaner, den ene nord for nytt stadion og den andre sør for Nadderudhallen
- Tennishall med fire innendørsbaner
- En utendørs tennisbane, med mulighet for en ekstra utendørs tennisbane
- Ny skate- og aktivitetspark sentralt i idrettsparken

Forslaget innebærer plassering av nytt Nadderud stadion på dagens kunstgressbane ved Gamle Ringeriksvei, med langsiden mot veien. Det er ikke tatt stilling til om stadionet skal ha lukkete eller åpne hjørner. Nytt stadion skal kombinere idrettsrelaterte funksjoner med annen næringsvirksomhet på sørlig langside mot Gamle Ringeriksvei, integrert i hovedtribunen.

Gressmatten på eksisterende stadion flyttes nordover og erstattes med en kunstgressbane. Den nye kunstgressbanen og «Tobbebanen» vil fungere som treningsbaner. Hovedtribunen til eksisterende stadion, samt en tribune og deler av øvrig bebyggelse på vestsiden rives. Parkeringsplasser etableres ved stadionets sørlige langside og vestlige kortside og i parkeringskjeller under det nye stadionet. Det etableres sykkelparkeringsplasser rundt omkring i idrettsparken.

Idrettsparken utvikles som et stort, grønt parkmessig område med diverse idrettsanlegg og et område for uorganisert aktivitet. Idrettsparken skal være åpen for alle, og tilpasses ulike alders- og brukergrupper. Grøntarealer skal utformes med vegetasjon og møbleringselementer. Det blir en ny større skatepark. Turveiene er, med ett unntak, universelt utformet og fremkommelig for mennesker med ulike funksjonsnedsettinger.
Rundt stadionet er det foreslått en gangsone som skal fungere både i hverdagen og under kampavvikling.

<u>Fotballbaner og stadion</u>
Planforslaget innebærer at idrettsparken på Nadderud fortsatt har tre 11-fotballbaner. De tre banene vil få kunstgress og tåle helårsbruk (de med undervarme) i form av mange kamper og mye treningstid.

Det nye stadionet med tribuner på alle fire sider vil framstå mer dominerende i området enn dagens stadion. Hovedtribunens maksimale kotehøyde på tribunetaket blir på +83,5 moh. Dette tilsvarer en høyde på 22m over nivået på dagens kunstgressbane ved Gamle Ringeriksvei. De tre øvrige tribunene har en maksimal kotehøyde på tribunetaket på +75,5 moh. Dette tilsvarer en høyde på 14m over nivået på dagens kunstgressbane ved Gamle Ringeriksvei. Flomlysmastene får en maksimal kotehøyde på +80,5 moh., og blir integrert i tribunetaket.

NFF's krav bidrar til arealbehovet. Arealet under tribunene vil huse lokaler for fotballen, slik som garderober, møterom, kontorer og treningsrom, samt kommersiell virksomhet. Det åpnes det for at lokalene kan benyttes til undervisning, fysioterapi, treningssenter, kontor, lager og visse typer forretning. Det reguleres også inn mulighet for parkeringskjeller for kommersiell virksomhet ut mot Gamle Ringeriksvei.

Ellers er det særskilte krav til stadionet mht. belysning. Lys vil integreres i tribunetakene, og vil med dagens lyssystemer bli mindre sjenerende for omgivelsene enn eksisterende lysmaster.

Dagens kamparena flyttes noe nordover og noen av de eksisterende tribunene beholdes på

nordvestsiden. Dette gjør at banen kan brukes som kamparena mens nytt stadion bygges.



**Illustrasjonsplan**

Turveier

Det går i dag flere turveier gjennom idrettsparken. Disse forbinder områdene helt fra Eiksmarka til områdene nedover mot Sandvika. Å opprettholde og styrke disse forbindelsene er viktig. Enkel og trygg mulighet for sykkel og gange til - og gjennom idrettsparken har betydning for brukerne av området, spesielt barn og unge.

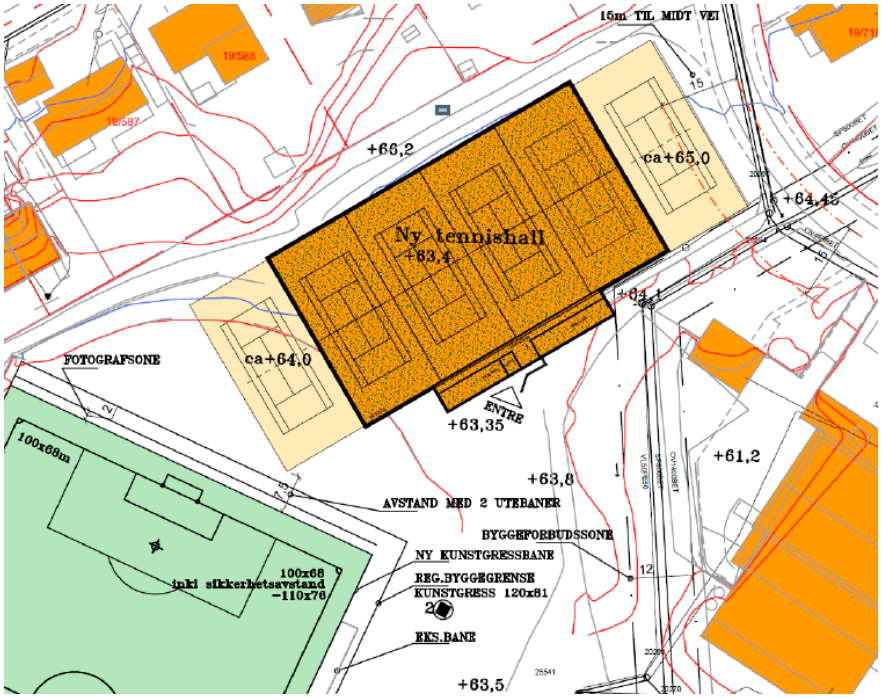
Turveiene reguleres inn på omtrentlig samme sted som dagens gjennomgående gang- og sykkelforbindelser. I illustrasjonsplanen er det i tillegg vist flere forbindelser eller tråkk som skal etableres/og eller opprettholdes, blant annet forbindelsen over Rismarka til Bekkestua sentrum.

Rundt stadionet er det foreslått en sammenhengende gangsone som skal fungere i hverdagen og under kampavvikling. Stimletorget sørøst for stadionet vil erstatte dagens turvei i dette området. Det reguleres inn en gjennomgående turveimulighet langs sørøstsiden av Nadderudhallen, gjennom Rismarka og videre på fortauet langs Oslo internasjonale skole (OIS).

Turveien som befinner seg langs plangrensen nordvest for nytt stadion, markert med felt GT1 og GT2 på plankartet, har en strekning som ikke kan utformes universelt da den er for bratt.
Dette skyldes at det ved kampavvikling må tillates at busser snur over turveien og at parkeringsarealet og turveien derfor må etableres på samme nivå. Det blir derfor en uunngåelig «kneik» opp fra snuplassen. Gående og syklende som ikke klarer den bratte stigningen, har mulighet til å koble seg på gangsonen rundt stadionet. Turveien forutsettes markert med et annet underlag, farget asfalt eller lignende for å lede gående og syklende gjennom på riktig sted.

Tennisanlegget

Foreslått tennishall og utendørs tennisbaner er plassert på samme sted som eksisterende tennisanlegg. Tennisanlegget får 4 baner med hall over og 1 utendørs bane. Det åpnes også for en 6. bane ute. Denne ekstra banen kan etableres sørvest for dagens anlegg, gitt tilstrekkelig avstand til fremtidig treningsbane på eksisterende Nadderud stadion. Den kan ikke bygges før det er gitt brukstillatelse på nytt stadion. Dette er spesifisert i bestemmelsene, sammen med krav til høyde med maks. mønehøyde kote +74,8 moh., takform-saltak og materialbruk- fasader i hovedsakelig tre og grønt tak. Se snitt som viser hallhøyde i forhold til de nærmeste boligene i planbeskrivelsen.




**Anbefalt utforming av tennisanlegget**

Flomveier og overvann

Valgt plassering av stadionet krever omlegging av spill- og overvannsledningene som går gjennom idrettsparken i dag. Flomvei og fordrøyningsbasseng må legges over disse ledningene. I Bærum kommunes VA-norm tillates det ikke byggverk nærmere enn 4 m fra ytterkant ledning (gjelder kommunale ledninger). Det er derfor fastsatt et restriksjonsbelte på 12 m fra senterlinje grøft rundt den nye ledningstraseen. I restriksjonsbeltet tillates ikke bebyggelse, men turveier er tillatt.
Det er foreslått at flomveien utformes som et trau gjennom hele området med en dybde på 30–40 cm.

Ny skatepark som nå legges mellom de to åpne kunstgressbanene, vil også fungere som fordrøyningsbasseng ved flom. Videre må stimletorget sørøst for stadionet bli utformet som flomvei. Det må enkelte steder etableres murer for å hindre at flomvann renner inn i tennishall, parkeringskjeller m.m.

Til rammesøknad må det foreligge både miljøoppfølgingsplan og rammeplan som redegjør for valg av løsninger for overvann og flomveier.

Forholdet til omgivelsene

Flere bolighus i Øygardveien ligger tett på idrettsparken, det samme gjør Oslo Internasjonale Skole (OIS). Boligeierne i Øygardveien er opptatt av tribunehøyder, utsikt, og lys- og lydbruk på stadion.

Stadion, som har kortsiden mot naboene, er antagelig den minst sjenerende visuelle plasseringen, men næring og tjenesteyting vil skape en del ekstra trafikk.

Åpne eller lukkete tribuner i hjørnene har også betydning, både lydmessig og for fotavtrykket til stadion, som blir større med åpne hjørner.

OIS er opptatt av hvor deres busser med daglig avlevering og henting av barn kan foregå, slik at det ikke blir sikkerhetsmessige problematiske avstander. Ved å beholde fortauet langs hele skolens nordvest side og legge opp til midlertidige busstopp inntil fortauet, er dette hensynet ivaretatt.

Nærings- og handelsvirksomhe**t**
Forslaget åpner for inntil 11.100 m2 BRA med næringsarealer i hovedtribunen, dette vil kunne skape utfordringer med trafikk, parkering og konkurranse med handelen i Bekkestua sentrum.

Kommunedirektøren vise til at stadionområdet ikke er en del av sentrumsområde på Bekkestua og kan derfor ikke anbefale å åpne for generell detaljhandel i stadionanlegget. Med tilgang til mye parkering vil denne handelsaktiviteten trolig også bli bilbasert.

Eventuelle forretninger i stadionet bør forbeholdes plasskrevende varer. I tillegg kan det åpnes for mindre bransjebutikker med et idrettsrelatert vareutvalg rettet mot brukerne av idrettsanleggene og aktivitetene på Nadderud. Dette vil også gi mindre biltrafikk.

Det er utarbeidet en rapport om utviklingsmuligheter for næring av Vista Analyse.
Der anbefales det at man velger et tema for virksomhetene som innpasses i stadionet, som for eksempel kunnskapsbaserte virksomheter eller helse- og treningsrelaterte virksomheter. Rent konkret anbefales det flere blant disse konseptene: arealkrevende handelskonspeter, en større sportsforretning, en mindre dagligvareforretning, bildelingssenter med administrasjon, utleie av sportsutstyr og bruktsalg, «kontorhubs» (leiekontorplasser), møtelokaler, hotell, kontorbedrifter i klynge.

Rapporten viser i hovedsak hva som kan være attraktivt for leietagere i stadionet og i mindre grad hva som vil være riktig for Bekkestua sentrum. Det er viktig at Bærum kommune gir føringer for innholdet i stadionet basert på helheten som skal ivaretas; blant annet klima, trafikkavvikling, ivaretagelse av gode og attraktive sentrumsfunksjoner, nabohensyn mm.

Parkering/tilgjengelighet/transport
Det legges opp til en beskjeden parkeringsdekning for stadionanlegget med til sammen 230 plasser på bakkeplan i hele parken, hvorav 40 plasser er foreslått lokalisert ut mot Gamle Ringeriksvei og 40 plasser på siden mot Øygardveien (utenom kamptid hvor busser vil bruke dem). 140 plasser kan etableres på dagens parkeringsplass øst for Nadderudhallen. Planforslaget åpner også for etablering av et parkeringsanlegg under stadionet med maks. 90 plasser.

Supporterbusser, mediebusser og spillerbusser vil få midlertidige oppstillingsplasser, mens bevegelseshemmede vil få noen plasser tett på anlegget. Ellers legges det opp til 400 parkeringsplasser for sykler i idrettsparken og utstrakt bruk av kollektiv og gange for publikum og brukere av stadionet og idrettsanleggene på Nadderud.

Kjøreatkomsten sørvest i planområdet, fra Gml. Ringeriksvei til dagens stadion, opprettholdes. Atkomsten vil gi tilgang til parkeringsplassene på vestsiden og sørsiden av stadionet. Den kommunale atkomstveien sørøst i planområdet opprettholdes med noen endringer. Snuplassen i enden av atkomstveien foreslås flyttet lenger inn på området. Området mellom stadionet og OSI reguleres til torg. Det tillates kjøring på torget for visse brukergrupper. Langs atkomstveien tilrettelegges det for etablering av åtte oppstillingsplasser for OIS sine skolebusser.

Skateanlegg

Ved den foreslåtte plasseringen av stadionet vil omlegging av overvannsledning medføre at dagens skatepark foran Bekkestua arena må flyttes til området mellom de to fremtidige treningsbanene. Ny skate- og aktivitetspark vil kunne bli dobbelt så stor som dagens anlegg og gi skatere og andre uorganiserte aktiviteter et bedre tilbud enn i dag.

Uorganisert aktivitet

Det er viktig at det fortsatt tilrettelegges for uorganiserte aktiviteten i grønne omgivelser i idrettsparken. Det er området kalt Rismarka som i særlig grad skal ivareta denne funksjonen. Gressarealer uten annet enn eventuelt små faste innretninger i ytterkant, som tuftepark, benker og lekeapparater, skal opprettholdes og styrkes. For å understreke slik bruk, foreslås området omregulert fra idrett til parkformål. Turvei retning sentrum kan sno seg gjennom området og også være attraktivt for syklende og yngre barn.

Kulturminner

Nadderudhallen er i dag regulert til bevaring og dette videreføres. Etter innspill fra fylkeskommunen blir også vaktmesterboligen spesielt avmerket for bevaring. Det foreslås en hensynssone som omfatter svømmehallen, vaktmesterboligen og arealene mellom denne og Nadderudhallens nære omgivelser. Det foreslås egne bestemmelser som sikrer at det opprinnelige preget bevares også ved restaurering av byggene.

Stimlearealer og stimletorg

Stimlearealene må fungere godt når det er mange mennesker på arrangementene, samtidig som arealene ikke må bli øde asfaltflater når det ikke er arrangementer. Høystammete trær og et annet belegg enn asfalt der det ikke er lagt opp til hyppig kjøring, blir et viktig grep.

Det legges opp til flerbruk med uteservering foran Bekkestua Arena, flomareal og gjennomgående turvei, samt snumulighet for busser og varelevering på det innregulerte torget. Turveien har behov for et reservert areal som ikke kan stenges eller kjøres over. Fortauet langs skolen vil sikre trygg ferdsel og fungere som turvei gjennom denne delen av idrettsparken.

**Endringer etter offentlig ettersyn**

Det er ikke gjort vesentlige endringer etter at forslaget lå ute til offentlig ettersyn.
Endringene vurderes som små og uten store konsekvenser for interessegrupper eller naboer, slik at det ikke er nødvendig med ny høring.

Forslag til endringer på plankartet**:**

- Nytt bestemmelsesområde #8 der det kan plasseres en tennisbane om det blir plass.
- Turvei mellom stadion og dagens bane/ny kunstgressbane erstattes av plasshensyn av et «tråkk»

- Vaktmesterbolig markeres som bevaringsverdig.
- Endring/tilpasning av turvei mellom eksisterende kunstgressbane og nytt torg.
- Garderober og anlegg nordvest for dagens gressbane bevares.

Det foreslås følgende endringer eller tilføyelser i bestemmelsene:

- Antall sykkelparkeringsplasser endres fra minimum 100 til min. 400
- Utomhusplanen skal vise tråkk og tennisbaner
- Bruksareal BRA regnes uten tillegg for tenkte plan
- Overbygget areal kommer i tillegg til maks. BRA
- Det kan tillates to tennisbaner innen felt I1-I10
- Eksisterende lys- og lydanlegg på dagens stadion skal fjernes når ny stadion står ferdig, men nytt mindre anlegg kan settes opp rundt ny treningsbane innenfor felt I1.
- Innenfor felt IS (idrettsstadion) tillates 6860m2 BRA overbygget areal (tidligere ikke spesifisert).
- Innenfor felt KB1 og KB3 (kombinert bebyggelse og anleggsformål) tillates et bredt spekter av helserelaterte tjenester og plasskrevende handel og 5000m2 BRA åpent overbygget areal (tidligere ikke spesifisert). Dessuten åpnes det for mindre bransjebutikker med et idrettsrelatert vareutvalg rettet mot brukerne av idrettsanleggene på Nadderud.
- Det tillates høyere beplantning innenfor felt SVG.
- Nadderudhallen og vaktmesterboligen reguleres med eksisterende høyde og takform og det skal ved eventuell restaurering legges vekt på å beholde særpreg og kvaliteter, overflater og materialbruk.
- Innenfor bestemmelsesområde #8 tillates en utendørs tennisbane gitt minst 5m avstand til sikkerhetssonen for nærliggende fotballbane. Det tillates også etablert et tråkk innen #8.
- Rammetillatelse for utendørs tennisbane innen #8, kan ikke gis før stadion er gitt brukstillatelse.

**Prosess/medvirkning internt og eksternt – innspill i høringsrunden**

Planprosessen ble lagt opp som en åpen prosess med mulighet for involvering fra ulike parter. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram i 2018 og 2019, ble det avholdt åpne informasjonsmøter for alle interesserte.
I løpet av høringsperioden i 2018 ble det gjennomført to workshoper for vellene og klubbene. Det er avholdt egne møter med OIS, klubber, BIR, Arena Bekkestua, velforeninger og naboer.
Under offentlig ettersyn av de to planalternativene 2A og 2C høsten 2020, kom det inn 18 uttalelser.

Forhold som høringspartene er opptatt av er kort gjengitt nedenfor:

- Statsforvalter påpeker at andelen p-plasser under terreng er for liten (burde vært 85%).
- Fylkeskommunen er imot detaljhandel av hensyn til trafikk og handelskonkurranse med Bekkestua sentrum.
- Bærum Elveforum vil ha alternativ 1A så man får til en bekkeåpning i området.
- Asker og Bærum handel- og servicebedrifters forening er imot detaljhandel.
- Bekkestua Høyre ønsker 2A med lukkete hjørner uten ordinær næringsvirksomhet.
- Bærum Idrettsråd vil ha 6 tennisbaner.
- OUI påpeker at skolen har særlige sikkerhetsbehov. Bifaller kjøresystem rundt skolen som foreslått, men er imot ny næringsvirksomhet og den trafikk det medfører**.** De er videre imot alternativ 2 som medfører omlegging av rør og ingen bekkeåpning og imot forskjellsbehandling til fordel for elitefotball, blant annet mht. høyder på bygg.
- Furubakken Vel ønsker kun idrettsrelatert næring og undergang for myke trafikanter mellom idrettsparken og Gjønnesjordet.
- Nabo Xu; ønsker rendyrket stadion, ikke tap av sollys, bedre lydskjerming.
- Nabo Haneberg; er imot tennishall pga. skygge-/utsiktsvirkning, dårlige snitt tegninger.

- Nabo Nes; er skeptiske til lyd- og lysanlegg, foretrekker stadion uten næringsvirksomhet.

Alle innspill er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektør i medfølgende vedlegg.

**Økonomiske forhold.**

Området er i kommunalt eie og vedtak av reguleringsplan får ingen direkte følger mht innløsning. Økonomien knyttet til utbygging av fotballstadion , tennisanlegg ,flytting av andre anlegg og kommunaltekniske anlegg vil bli omtalt i egen sak om byggeprosjektet om ny Nadderud stadion.

**Kommunedirektørens vurdering og anbefaling**

Planforslaget slik det nå fremmes følger opp fotballforbundets krav til spill i eliteserien og krav til økonomisk bærekraft knyttet til bygging og drift av et slikt stadionanlegg.

Stadionet foreslås med langsiden mot Gamle Ringeriksvei slik at Stabekk kan spille sine hjemmekamper på Nadderud også under byggingen av det nye stadionanlegget.
Denne orienteringen gjør dessuten at næringsvirksomheten under tribunen mot Gamle Ringeriksvei blir eksponert og tilgjengelig fra veien slik at trafikken til næringsvirksomheten ikke trekkes langt inn i idrettsparken. I tillegg til idrettsrelaterte funksjoner, privat og offentlig tjenesteyting, kontor, lager og bevertning anbefaler kommunedirektøren at det også åpnes for plasskrevende handel og mindre bransjebutikker rettet mot idretten i stadionet.

Kommunedirektøren mener planforslaget etablerer en flomvei gjennom området med en god utforming og som vil romme funksjoner som skatepark og stimletorg i tilknytning til stadionet. Plasseringen av stadionet gjør at det ikke er mulig å åpne bekken og eksisterende hovedledninger for vann og avløp og flomvei må legges om.

Etablering av få parkeringsplasser, mange sykkelparkeringer og grønne tak på ny tennishall bidrar positivt til miljø og klima.

**Beslutningspunkter**

Det skal tas stilling til om planforslaget skal vedtas.
Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas slik de nå foreligger.

Vedlegg:

| | |
|---|---|
| Plankart 2. gangs behandling - Nadderud Idrettspark - ny stadion | 5966399 |
| Bestemmelser 2. gangs behandling - Nadderud Idrettspark - ny stadion | 5966394 |
| Forslagsstillers beskrivelse | 5954001 |
| Illustrasjonsplan alternativ 2C | 5954003 |
| Terrengsnitt Stadion - A-C | 5954009 |
| Sol- og skyggediagram alternativ 2C - Nadderud idrettspark | 4951697 |

| | |
|---|---|
| Støyvurdering alternativ 2C - Nadderud idrettspark | 4951699 |
| Skisse tennisbaner | 5954008 |
| Terrengsnitt Tennis - 1-2 | 5954010 |
| Terrengsnitt Tennis - 3-4 | 5954011 |
| Utviklingsmuligheter Nadderud stadion | 5954004 |
| Kulturminnefaglig vurdering - Nadderud idrettspark | 4951669 |
| Reguleringsplan Nadderud Idrettsparkvannogavløp | 4951692 |
| Reguleringsplan Nadderud idrettsparktrfikkanalyse | 4951691 |
| Miljteknisk grunnunderskelse | 4951670 |
| Reguleringsplan Nadderud Idrettsparknaturmangfold | 4951689 |
| Reguleringsplan Nadderud Idrettsparkluftforurensning | 4951688 |
| ROS-analyse | 6004048 |
| Vedlegg 1 Omlegging av eksist.VA-anlegg | 4951710 |
| Vedlegg 2 Omlegging av eksist.VA-anlegg, snitt | 4951711 |
| Vedlegg 4 Overvannsplan | 4951713 |
| Vedlegg 5 Beregning av maksimal vannfring | 4951714 |
| Geoteknisk vurdering for ombygging av Nadderud stadion | 4951665 |
| Datarapport grunnunderskelser | 4951663 |
| Sammendrag av merknader til offentlig ettersyn med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer | 6005734 |
| Kart til storskjerm -Nadderud idrettspark, ny stadion-2.gangs behandling | 6024589 |
| Orientering om anskaffelsen på nye Nadderud Stadion_referatsak til MIK | 6072651 |

**Behandlingen i møtet 23.11.2022 Kommunestyret**

**Forslag fremmet av Kjersti Marie Stensrud, SV**

Justering av bestemmelsen §3-12:
Forretning for plasskrevende varer tas ut av bestemmelsen §3-12.

**Forslag fremmet av Johan Malvik, V**
**(Fellesforslag Venstre, MDG, H, Frp, KrF)**

Kommunedirektøren bes finne egnede arealer i Bekkestua-området til et midlertidig, utendørs skateanlegg i anleggsperioden, som erstatning for skateanlegget ved Arena Bekkestua.

**Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap**
**Forslag 1**
**(Fellesforslag Ap, MDG, Sp)**

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, omarbeides av KD til alternativ 2A og vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

**Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap**

**Forslag 2**

**(Fellesforslag Ap, MDG, Sp)**

Nye Nadderud stadion skal bygges og drives klima- og miljøvennlig, i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Plasseringen av stadion og treningsbaner må ikke være til hinder for bygging av tennishall med 4 innendørs tennisbaner og minst 1, helst 2 utendørs tennisbaner i nordøstre hjørnet av Nadderud idrettspark.

Stadion planlegges med 6000 sitteplasser med mulighet for utvidelse til 8000 sitteplasser.

Netto investeringsramme forutsettes ikke å overstige 460 millioner kroner.

**Forslag fremmet av Johan Malvik, V**

Saken sendes tilbake og fremmes i tråd med alternativ 3A. Stadion planlegges med 6000 sitteplasser med mulighet for utvidelse til 8000 sitteplasser.

**Votering:**

Johan Malviks tilbakesendelsesforslag fikk 11 stemmer (5V, 5MDG, 1Ap) og falt.
Fellesforslag Ap, MDG, Sp, forslag 1, fremmet av Kjell Maartmann-Moe (Ap) fikk 15 stemmer (8Ap, 5MDG, 2Sp) og falt.
Fellesforslag Ap, MDG, Sp, forslag 2, fremmet av Kjell Maartmann-Moe (Ap) fikk 15 stemmer (8Ap, 5MDG, 2Sp) og falt.
Kjersti Marie Stensruds forslag fikk 22 stemmer (8Ap, 5MDG, 5V, 2SV, 2Sp) og falt.
Innstillingens innledende del ble vedtatt mot 21 stemmer (8Ap, 5V, 5MDG, 2Sp, 1Pp).
Tilleggsforslag til bestemmelsenes §3-12 ble vedtatt mot 21 stemmer (8Ap, 5V, 5MDG, 2Sp, R).
Tilleggspunkt til bestemmelsen vedrørende tennishallen ble enstemmig vedtatt.
Fellesforslag V, MDG, H, Frp, KrF fremmet av Johan Malvik (V) ble enstemmig vedtatt.

**Kommunestyret-23.11.2022- 098/22:**

**Vedtak:**

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Tillegg til bestemmelsenes §3-12:
Det åpnes for etablering av en mindre dagligvareforretning på inntil 800 kvm.

I det videre arbeidet med Tennishallen bes det om å vurdere å senke hallen ytterligere.
Tillegg til bestemmelsen:
Fasaden mot nordvest skal beplantes slik at den i minst mulig grad er sjenanse for naboene.

Kommunedirektøren bes finne egnede arealer i Bekkestua-området til et midlertidig,

utendørs skateanlegg i anleggsperioden, som erstatning for skateanlegget ved Arena Bekkestua.

**Behandlingen i møtet 16.11.2022 Formannskapet**

**Votering:**
Fellesforslag Ap, MDG, V, Sp fremmet av Kjell Maartmann-Moe (Ap) fikk 6 stemmer og falt.
Innstillingens innledende del ble vedtatt mot 6 stemmer (2Ap, 2V, MDG, Sp).
Tilleggsforslag til bestemmelsenes §3-12 ble vedtatt mot 7 stemmer (2Ap, 2V, MDG, Sp, R).
Tilleggspunkt til bestemmelsen vedrørende tennishallen ble enstemmig vedtatt.

**Formannskapet-16.11.2022- 174/22:**
**Innstilling:**
Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Tillegg til bestemmelsenes §3-12:
Det åpnes for etablering av en mindre dagligvareforretning på inntil 800 kvm.

I det videre arbeidet med Tennishallen bes det om å vurdere å senke hallen ytterligere.
Tillegg til bestemmelsen:
Fasaden mot nordvest skal beplantes slik at den i minst mulig grad er sjenanse for naboene.

**Behandlingen i møtet 02.11.2022 Ungdomsrådet**

**Votering:**
Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.
Slottsvik-Voies forslag ble enstemmig vedtatt.
Monges forslag ble enstemmig vedtatt.

**Ungdomsrådet-02.11.2022- 060/22:**
**Innstilling:**
Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Det bør legges til rette for lavterskeltilbud i området, uten at det går utover faste bruker av Nadderud idrettspark.
Kommunedirektøren bes legge til rette for et midlertidig skatested i byggeperioden som er nærmere Arena Bekkestua enn Rud, f. eks. en flyttbar rampe i en skolegård e.l.

**Behandlingen i møtet 27.10.2022 Planutvalget**

**Votering:**
Fellesforslag fra Ap, MDG og V fremmet av Kleppe fikk 4 stemmer og falt (Ap, MDG, V og SV).
Fellesforslag SV og V fremmet av Solli fikk 3 stemmer og falt (SV, V og Ap)
Fellesforslag H og Frp fremmet av Hegge ble vedtatt med 5 (H, Frp) mot 4 stemmer.

Fellesforslag alle partier fremmet av Bøe ble enstemmig vedtatt.
Kommunedirektørens forslag ble vedtatt med 7 mot 2 stemmer (V, MDG).

**Planutvalget-27.10.2022- 173/22:**

**Innstilling:**

Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:

Tilleggsforslag til bestemmelsenes §3-12:
Det åpnes for etablering av en mindre dagligvareforretning på inntil 800 kvm.

I det videre arbeidet med Tennishallen bes det om å vurdere å senke hallen ytterligere.
Tillegg til bestemmelsen:
Fasaden mot nordvest skal beplantes slik at den i minst mulig grad er sjenanse for naboene.