Reguleringsplan for Nadderud idrettspark

Forslag til reguleringsplan for detaljregulering for Nadderud idrettspark ble lagt ut til offentlig ettersyn 1. juli, 2020. Høringsperioden var 6. juli – 15. september 2020.

Liste over innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn

Det kom inn 18 bemerkninger i høringsperioden. Det er ikke fremmet innsigelse.

Nr.	Fra	Dato
1.	Fylkesmannen i Oslo og Viken v/Alexander Karlsson og Hans Petter Jakobsen, seniorrådgivere	11.09.2020
2.	Viken fylkeskommune v/Per Albert Kierulf, avdelingsleder og Mads Jørgen Lindahl	15.09.2020
3.	Stabæk fotball v/Jon Tunold, daglig leder	14.09.2020
4.	Eiksmarka Tennisklubb v/Erik Sandsdalen, styreleder	09.09.2020
5.	Viken Skateboardforening v/Anders Frøystad, leder	05.09.2020
6.	Bekkestua Fekting v/Erik Storelv, styreleder	06.09.2020
7.	Friskis & Svettis Bærum v/Anna Martine Solberg, styreleder	14.09.2020
8.	Oslofjord Varme AS v/Atle Nørstebø, adm.dir. og Claus Heen	15.09.2020
9.	Bærum Elveforum v/Bo Wingård, leder og Synnøve Hench, styremedlem	29.08.2020
10.	Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening v/Jan-Fredrik Larsen, styreleder	27.04.2020
11.	Bekkestua Krets av Bærum Høyre v/Jan Fosse, leder	15.09.2020
12.	Bærum Idrettsråd v/Øivind Gladsø, styreleder og Eystein Weltzien, seniorrådgiver	10.09.2020
13.	Oslo International School v/Knut Sørlie, daglig leder	15.09.2020
14.	Presterud Vel v/Margot Vågdal	02.09.2020
15.	Furubakken Vel v/Rigmor Arnkværn	15.09.2020
16.	Yihui Xu, nabo	13.09.2020
17.	Carolyn Haneberg på vegne av beboerne i Øygardveien 9b, 9c, 17, 19, 21A, 21B, 23A, 23B, 23C, 25 og Haukeveien 21, naboer	15.09.2020
18.	Rita og Vidar Nes, naboer (Øygardveien 7A)	15.09.2020

Resymé av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn med kommentarer fra forslagsstiller og rådmannen

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken v/Alexander Karlsson og Hans Petter Jakobsen, seniorrådgivere

Oppsummering
Fylkesmannen har vurdert de tre alternativene fremmet ved 1. gangs behandling og har følgende merknader: **Parkering:** Parkeringsnorm for idrettsanlegg i Bærum kommune anbefaler 0,1-0,3 parkeringsplasser per tilskuer, noe som tilsvarer 800-2400 parkeringsplasser. Dette er plasskrevende og i strid med Bærum kommune sin forpliktelse til nullvekstmålet. Bærum kommune har valgt å tilrettelegge for maks. 230 parkeringsplasser på bakkenivå innenfor planområdet. I planforslaget vises det imidlertid til kommuneplanens § 14.2 om at minst 85 % av plassene skal ligge under terreng, fordi området er i gangavstand fra Bekkestua T-banestasjon og er et A-område etter parkeringsnormen. Dette er ikke fulgt opp i planforslaget som tilrettelegger for 230 parkeringsplasser på bakkeplan. Vi anbefaler Bærum kommune å vurdere mulighet for å etablere noe av disse p-plassene under terreng. **Bekkeåpning:** Fylkesmannen er positiv til åpning av Nadderudbekken. Alt. 1A skiller seg som alternativet som griper minst inn i grøntdraget med turvei. **Konklusjon:** Vi anbefaler Bærum kommune å vurdere mulighet for å etablere noen av de 230 parkeringsplassene under terreng, jf. kommuneplanens § 14.2. Vi anmoder Bærum kommune å kvalitetssikre plankart og bestemmelser før vedtak. Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og ev. godkjent reguleringsplan.
Forslagsstillers kommentarer
Parkering: Planforslaget legger opp til en restriktiv parkeringsnorm. Det er lagt inn et minimumsantall med parkeringsplasser og som i stor grad baserer seg på allerede eksisterende p-plasser, herunder utvidelse av eksisterende parkeringsplass ved Nadderudhallen. Planforslaget åpner for etablering av et parkeringsanlegg under stadionet med maksimum 90 plasser. Krav om 85 % plasser under terreng innenfor A-områder, jf. § 14.2, gjelder ved etablering av kontor og forretning. 90 plasser er derfor innenfor kravet for plasser som etableres knyttet til planlagt forretning og kontor i stadionet. Det er stedvis utfordrende grunnforhold og en flomvei som går gjennom området, så det ønskes derfor ikke å regulere inn flere plasser i tilknytning til anlegget. I tillegg er det i tråd med klimastrategien til Bærum kommune å henstille til gange, sykling eller å benytte kollektivtransport for reisende til og fra idrettsparken. **Bekkeåpning:** Alternativ 1A ble, som ett av tre alternativer, fremlagt for førstegangsbehandling i planutvalget 25. juni 2020. Planutvalget vedtok at 2A og 2C skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. I 2A og 2C vil ikke bekkeåpning være realistisk, og innspillet vil ikke tas til følge.
Kommunedirektørens kommentarer
Forslagsstillers forklaringer støttes.

2. Viken fylkeskommune v/Per Albert Kierulf, avdelingsleder og Mads Jørgen Lindahl

Oppsummering

Samferdsel: Det vises til tidligere uttalelser fra SVV, og det vurderes at innspillene ifm. fylkesvei er ivaretatt.

- Trafikkanalyse: Det er positivt at det legges opptil svært begrenset parkeringsdekning i planforslaget.
- Nytt gangfelt over Gamle Ringeriksvei: Det ble nylig etablert gangfelt nærmere Oslo Internasjonale skole, med vurderinger gjennomført av SVV. Av den grunn er det ikke aktuelt å etablere et nytt krysningspunkt.

Bestemmelse § 3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (alt. 2C): Angivelsen av offentlig og privat tjenesteyting er for uklar. Vi foreslår at dette spesifiseres i bestemmelsene slik at det som står i parentes i bestemmelsen kan stå, med unntak av begrepet *mv.* som bør fjernes. Næringsbegrepet forretning/detaljvarehandel må også tas ut av bestemmelsen. Å legge til rette for etablering av forretning/detaljvarehandel innenfor planområdet, vil føre til økt trafikkmengde til området, handelskonkurranse med Bekkestua sentrum og er i strid med overordnede føringer for areal og transportplanlegging.

Forslag til endring av bestemmelse:
«Innfor KB1 og KB3 tillates det etablert maks 11 100 m² BRA idrettsrelaterte funksjoner, offentlig og privat tjenesteyting (som treningssenter, fysioterapi, undervisning) og næring (kontorer, bevertning mv.).»

Nyere tids kulturminner: Det er positivt at Nadderudhallen, vaktmesterboligen og et grøntområde mellom reguleres til hensynssone bevaring av kulturmiljø. Vaktmesterboligen må avmerkes på plankartet med tykk strek, på samme måte som Nadderudhallen. Foreslåtte bestemmelser for hensynssonen § 4.3 vurderes til å være noe knappe. Det bør fremgå av bestemmelsen at materialbruk og overflater skal bevares, og at ved eventuell utskifting skal tilsvarende materialer og utforming benyttes. Viken fylkeskommune anmoder videre om å beholde grøntareal og trær så langt det er mulig, for å dempe virkning av nye tiltak, slik det anbefales i Norconsults rapport.

Forslagsstillers kommentarer

Bestemmelse § 3.12 Kombinert bebyggelse og anleggsformål:
Forslagstiller ønsker å bevare muligheten for detaljhandel inntil 800 m² i stadionanlegget. Kommuneplanen åpner for å etablere detaljhandel med inntil 800 m² BRA salgsareal i boligområder, der det ikke er et slikt tilbud i dag. I og med at idrettsparken ligger inntil et eksisterende boligområde anses det som mulig å få ha en dagligvarehandel eller annen type detaljhandel her. Dette må sees i sammenheng med eksisterende dagligvarehandel i Gamle Ringeriksvei 61. Forslagstiller viser ellers til vedlagt næringsanalyse, som er utarbeidet etter offentlig ettersyn.

Vi gjør for øvrig oppmerksom på at det i uttalelsen er bedt om at begrepet mv. fjernes for offentlig og privat tjenesteyting, men at det i forslaget til endring av bestemmelse er beholdt mv. for næring. Forslagstiller tolker dette som en feil, og har fjernet mv. fra bestemmelsen.

Nyere tids kulturminner:
Vaktmesterboligen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, men er ikke verneverdig i henhold til gjeldende regulering. Forslagstiller vil etterkomme innspillet og bygget markeres med linje for bygg, kulturminner m.m. som skal bevares.

Bestemmelse for hensynssone § 4.3 vil justeres i henhold til uttalelsen.

Uttalelsen tas ellers til etterretning.

Kommunedirektørens kommentarer

Forslagsstillers kommentarer bifalles. Når det gjelder åpning for 800m2 detaljhandel i stadion er dette noe som må utdypes nærmere. Det er nå lagt inn krav om å beholde dagens type fasadematerialet på de bevaringsverdige bygningene.

3. Stabæk fotball v/Jon Tunold, daglig leder

Oppsummering

Alternativ: Vi støtter alternativ 2C som gir beste utnyttelse av tomt og minimerer økonomiske risiko for kommunen. Det er et mer helhetlig anlegg med næringsaktivitet, åpner for gode synergieffekter og god utnyttelse av næringsareal, avlaster idretten og dekker deler av felleskostnader, samt at det tilrettelegger for en mulig fremtidig ekspansjon for fotballen.

Plassering og utforming: Det støtes plassering langside langs Gamle Ringeriksvei med lukkede hjørner og grønne elementer vil gi minst sjenanse for naboer (mtp. lys og lyd). Det støttes flombelysning under tribunetak. Stabæk fotball støtter forslaget om et lukket stadion.

Grøntdrag: Uheldig å åpne en bekk i et område med mange barn. Tilpasning til blågrønn struktur og styrking av turveiforbindelser støttes.

Næringsarealer: Å legge til rette for etablering av næringsarealer gir en bedre utnyttelse av tomten og åpner for reduksjon av kostnadsbelastningen for idretten og Bærum kommune. Det vil kunne bidra til et mer levende stadion, og gode synergieffekter ift. bruk, drift og vedlikehold. Hvis gjort riktig, kan næringsanlegget forsterke Bekkestuas sentrumsutvikling. Stabæk fotball vil sterkt anbefale at det tilrettelegges for næringsarealer i anlegget.

Trafikk, parkering: Det fortutsettes at gjeldende planer om sambruk av omkringliggende parkeringsarealer ligger til grunn. Innfartsparkeringen på Gjønnes kan benyttes. Det er viktig å sikre trygg adkomst, og det oppfordres til å ta videre i vurdering en undergang under Gamle Ringeriksvei.

Anbefalinger ifm. parkering:

- Utenfor stadion: P-plasser for utrykningskjøretøy adskilt fra publikumsinnganger, uhindret.
- P-plasser til lag, dommere og andre ledere inntil spillerinngangen til garderobene, minimum: 2 bussplasser, 10 plasser for eksterne aktører, 20 plasser for spillere, aktørenes (spillere, ledere, trenere og dommere) adkomst til stadionet skal være sikker og ikke åpen for publikum.
- P-plass for bortelagets supportere bør ligge i umiddelbar nærhet til inngangen for bortesupportere. Min. plass for 2 busser.
- Noen p-plasser for gjester.
- Ha god dialog med politiet ifm. sikkerhet.
- Når det gjelder p-plasser til næringsarealer, anbefales det å vente til næringsarealets størrelse og type er avklart.

Forslagsstillers kommentarer

Grøntdrag:
I alternativ 2C vil ikke bekkeåpning være realistisk.

Trafikk, parkering:
Det har vært vurdert om det er mulig å etablere undergang under Gamle Ringeriksvei. Det er funnet vanskelig bl.a. på grunn av eksisterende rør og fordi flomveien skal gå der det ville være aktuelt.

Uttalelsen tas ellers til etterretning.

Kommunedirektørens kommentarer

Stabæks synspukter tas til etterretning. Når det gjelder undergang til Gjønnes er det fylkeskommunen som er veieier og som sier at det nylig ble etablert gangfelt nærmere Oslo Internasjonale skole, med vurderinger gjennomført av SVV og at det av den grunn ikke er aktuelt å etablere et nytt krysningspunkt.

4. Eiksmarka Tennisklubb v/Erik Sandsdalen, styreleder

Oppsummering

Etter en god medvirkningsprosess med Eiendom i forkant av 1. gangs behandling, ble det ved 1. gangs behandlingen presentert et forslag med kun 1 utebane, noe som ikke er i tråd med tennisklubben og Bærum Idrettsråd. Tennisklubben har et godt samarbeid med Stabæk fotball som er OK med nødvendige tilpasninger slik at det kan være plass til 2 utendørsbaner for tennis.

Konklusjon: Tennisklubben trenger en permanent løsning. Det bes om at planen gjøres om slik at i tillegg til tennishallen, blir det også 2 utendørsbaner.

Forslagsstillers kommentarer

Det er i henhold til vedtak i Planutvalget i Bærum kommune 25. juni 2020, utredet for muligheten til å innpasse 2 utendørsbaner for tennis ved fremtidig anlegg. Det er i dette arbeidet vurdert ulike alternativer for hvordan dette kan løses. Anbefalt løsning er vist i revidert planbeskrivelse, under beskrivelse av planforslaget. De to utendørsbanene er lagt på hver side av foreslått ny tennishall. En viktig forutsetning for å kunne innpasse en ekstra utendørsbane på vestsiden av tennishallen er at avstanden til fotballbanen i felt I1 er akseptabel. Dagens Nadderud stadion vil kunne benyttes for Eliteseriespill inntil nytt stadion står klar. Etter at nytt stadion står klart, vil banen omgjøres til en treningsbane. Endelig plassering av denne banen vil detaljeres først i en senere fase. For å sikre en tilstrekkelig bredde mellom treningsbanen og en mulig utendørs tennisbane er det satt av et minste avstandsmål på 5 meter i bestemmelsene for at tennisbanen skal kunne etableres. En annen viktig forutsetning for valg av løsning er at løsningen ikke utløser behov for en ny høring av planforslaget. I den anbefalte løsningen er byggelinjene for ny tennishall vist i planforslag til offentlig ettersyn uendret.

Forslagstiller har orientert Eiksmarka tennisklubb om løsningene i møte den 3. juni 2022.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren bifaller forslagsstillers kommentar.

5. Viken Skateboardforening v/Anders Frøystad, leder

Oppsummering

Støtter nye Nadderud Idrettspark.

Betraktninger og spørsmål:

- I planforslaget tilrettelegges det for rivning av eksisterende utendørspark på Bekkestua Arena, et veldig populært uteområde for skateboard, sparkesykkel, BMX og inline som er et gratis tilbud og har brukere i alle aldre på tvers av ett stort område i Bærum Øst. Mellom rivning av denne parken og ferdigstillelse av nytt anlegg blir det ikke noe arena som erstatter dagens park. Det stilles spørsmål ved tidsperspektivet mellom revet uteområdet og ferdigstillelse av ny park. Det bes om at det tas hensyn til dette i byggeprosjektet.
- Kan det finnes et område som kan brukes midlertidig mens ny park ferdigstilles? Viken Skateboardforening har bred erfaring med etablering av midlertidige anlegg og kan bistå ved etablering av et slik anlegg.
- Viken Skateboardforening vil engasjere seg i planlegging og design av ny park (brukermedvirkning), da de mener de har mye å bidra med.
- Oppfordrer BK til å gå i dialog med TVERGA (www.tverga.no), et ressurssenter for egenorganisert aktivitet, da de kan bidra med kunnskap og brukermedvirkning.

Forslagsstillers kommentarer

Det er ikke en ideell situasjon at et populært aktivitetstilbud i området blir borte, selv om det er midlertidig. Bakgrunnen for dette er at tiltakene som skal gjøres i parken krever en viss rekkefølge for å kunne gjennomføres. Når nytt stadion står ferdig, vil arbeidet med å rive eksisterende hovedtribune kunne starte. Først når denne er revet vil det være mulig å etablere den permanente skateparken.

Det understrekes at skatehallen vil kunne holde åpent også under bygging av stadion.

Muligheter for midlertidige fasiliteter andre steder er utenfor denne reguleringsplanen og må rettes til Bærum kommune.

Kommunedirektørens kommentarer

Det er sett på alternative arealer, men foreløpig er det skatearealene ute på Rud som anbefales når utearealet på Nadderud må stenges.

6. Bekkestua Fekting v/Erik Storelv, styreleder

Oppsummering

Det vil argumenteres for følgende:

- Utfordrende å finne lokaler for idrettsaktiviteter i Bærum og særlig Bekkestua.
- Særlig vanskelig å finne lokaler for nye aktiviteter (lite tilbud fra kommunen).
- Det er planlagt mange nye boliger rundt knutepunkter og det er viktig at kommunen tenker helhetlig og tilrettelegger for muligheter for andre aktiviteter enn kommersielle.
- Nadderud stadion bør bli mer enn et subsidiert anlegg for Stabæk fotball og det bør i regulering sikres at lokalene skal innpasses til flere nye idretter.
- Bekkestua Fekting vil etablere en permanent virksomhet i Bærum på Bekkestua. Vi trenger permanente lokaler som kan disponeres hele uken.
- Kommunen må se på muligheter med mer kreative lokaler og få støtte fra Kulturdepartementet.

Konklusjon: Kommunen må legge til rette for at nye idretter får anledning til lokaler som idrettsanlegg i nye Nadderud stadion for å sikre et mer mangfoldig tilbud på Bekkestua og avlaste det store problemet med for få tilbud for idretten i Bærum Øst. Statlige støtteordninger kan hjelpe med delfinansiering.

Forslagsstillers kommentarer
Forslagsstiller har forståelse for ønsket om lokaler, men dette er en beslutning som ikke tas i forbindelse med reguleringsplanen. Reguleringsplanen regulerer i hovedsak formål, høyder og foravtrykk for et nytt anlegg. Idrettens ønsker om lokaler ved nye Nadderud stadion er behandlet i Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur, Formannskapet og Kommunestyret i Bærum kommune i april 2022.
Kommunedirektørens kommentarer
Ønsket om lokaler tas med videre.

7. Friskis & Svettis Bærum v/Anna Martine Solberg, styreleder

Oppsummering
Idrettslaget Friskis & Svettis Bærum ønsker et rendyrket stadion med idrettsrelaterte funksjoner og begrenset idrettsrelatert næring, og støtter derfor forslag 2A. Det bes om at Bærum kommune prioriterer lokaler til Friskis & Svettis Bærum i Nadderud idrettspark ift. Bærum idrettsråd sitt innspill til planforslaget.
Forslagsstillers kommentarer
Forslagsstiller har forståelse for ønsket om lokaler, men dette er en beslutning som ikke tas i forbindelse med reguleringsplanen. Reguleringsplanen regulerer i hovedsak formål, høyder og foravtrykk for et nytt anlegg. Det vises til forslagstillers svar til Bekkestua Fekting v/Erik Storelv angående politisk behandling av idrettens ønsker om lokaler.
Kommunedirektørens kommentarer
Ønsket om lokaler tas med videre.

8. Oslofjord Varme AS v/Atle Nørstebø, adm.dir. og Claus Heen

Oppsummering
Oslofjord Varme har konsesjon for fjernvarme her og kan tilby fjernvarme til det planlagte prosjektet. Alle våre fjernvarmeanlegg er bygget opp med varmepumper som grunnlastproduksjon uten bruk av fossile energikilder. Tilknytning til våre anlegg er et miljøvennlig oppvarmingsalternativ.
Forslagsstillers kommentarer
Tilknytning til fjernvarmeanlegg er sikret i bestemmelsene. Uttalelsen tas ellers til etterretning.
Kommunedirektørens kommentarer
Kommunedirektøren tar innspillet til etterretning.

9. Bærum Elveforum v/Bo Wingård, leder og Synnøve Hench, styremedlem

Oppsummering
Bekker i Nadderudvassdraget kan og må gjenåpnes for å opprettholde og utvikle hovedgrøntdraget fra Sandvika til Østerås, da disse bekkestrekninger er verdifulle. Det vises til FNs bærekraftsmål og god vassdragforvaltning som BK har forpliktet seg å arbeide etter, og punktene knyttet til åpning av bekker er 6. Rent vann og gode sanitærforhold, 11. Bærekraftige byer og samfunn og 15. Liv på land. Det vises også til Natur og idrett sine anbefalinger vedr. åpning av Nadderudbekken. Det beklages at Formannskapet den 27.08.2019 fattet vedtak som stopper muligheten til å åpne Nadderudbekken gjennom idrettsparken. Det håpes allikevel om gjenåpning, da etter kommunevalget 2019 har de samarbeidende partiene, i sin politiske plattform 2019-2023, forpliktet seg til å åpne bekker. **Konklusjon:** Ikke utelukk alternativ 1A, der kortsiden legges langs Gamle Ringeriksvei, da dette gir mulighet for gjenåpning av Nadderudbekken.
Forslagsstillers kommentarer
Alternativ 1A ble, som ett av tre alternativer, fremlagt for førstegangsbehandling i planutvalget 25. juni 2020. Planutvalget vedtok at 2A og 2C skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. I 2A og 2C vil ikke bekkeåpning være realistisk, og innspillet vil ikke tas til følge.
Kommunedirektørens kommentarer
Alternativ 2C som utelukker bekkeåpning er nå valgt både av formannskapet og kommunestyret.

10. Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening v/Jan-Fredrik Larsen, styreleder

Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening sendte en forhåndsuttalelse i forbindelse med varsling om oppstart av planarbeid, datert 27.04.20. Denne uttalelsen ble imidlertid ikke inkludert i saken ved 1. gangs behandling og av den grunn blir denne nå fulgt opp som en uttalelse ved offentlig ettersyn.

Oppsummering
Å legge til rette for næringsarealer for butikk i stadionanlegget er negativt av følgende grunn: • Det vil svekke Bekkestua som handelssentrum pga. konkurranse mellom eksisterende næringsvirksomheter og mulige fremtidige næringsvirksomheter knyttet til stadionanlegget. • Det vil bidra til en byspredning av sentrumsområdet. Det stilles spørsmål ved om forslaget med etablering av næringsarealer i stadion er i strid med: • Bestemmelser og føringer i regional plan for areal og transport med tanke på hvor i kommunen utvikling av forretninger skal finne sted. • Knutepunktstenkning slik det står i kommuneplanbestemmelse § 15. Det er gjort store investeringer og fornyelser i forretningsbygninger. Det er ikke bærekraftig å øke handelstilbudet når det ikke samtidig utvides kundegrunnlaget. **Konklusjon:** Det foreslås at det i saken legges inn føringer for det videre arbeidet med reguleringsplanen som forhindrer detaljhandel i stadionanlegget.

Forslagsstillers kommentarer
Forslagstiller viser til svar gitt Viken fylkeskommune v/Per Albert Kierulf, avdelingsleder og Mads Jørgen Lindahl. Uttalelsen tas ellers til etterretning.
Kommunedirektørens kommentarer
Detaljhandel tas muligens ut av forslaget

11. Bekkestua Krets av Bærum Høyre v/Jan Fosse, leder

Oppsummering
Valg av alternativ: Alternativ 2A vil være det som best kan gi størst positiv verdi for nærområdet og bør være utgangspunktet og dimensjonerende for videre planlegging. Dette alt. kan gi størst synergi med parken. **Virksomheter:** Det bør legges vekt på utvikling av idrettsparkens tilbud og en god sammenheng mellom anlegget, utearealer og parken. Ordinær næringsvirksomhet bør ikke være en del av dette anlegget. Eventuelle virksomheter som skal inn i anlegget må gi nærområdet økt verdi og ikke økt belastning. Virksomhet som fører til økt biltrafikk/tungtrafikk/varetransport/støy må unngås. **Utforming:** Anleggets størrelse bør begrenses slik at helheten fremstår godt integrert med omgivelsene. Det bør utformes med lukkete hjørner, noe som vil gi minst støy. Strølys mot naboene må unngås. **Skatepark og andre utendørsaktiviteter:** Foreslått skateparken er større og vesentlig nærmere bebyggelsen enn i dag. Av den grunn må den plasseres med tilstrekkelig avstand, og utformes og skjermes slik at det ikke blir en belastning for naboene. **Parkering:** Det må planlegges slik at det ikke blir parkering på sideveiene.
Forslagsstillers kommentarer
Uttalelsen tas til etterretning.
Kommunedirektørens kommentarer
Synspunktene tas til etterretning og det vises til forklaring rundt næringsvirksomhet lenger opp.

12. Bærum Idrettsråd v/Øivind Gladsø, styreleder og Eystein Weltzien, seniorrådgiver

Oppsummering
Det vises til planprogram vedtatt av Planutvalget 20.06.19 som inneholdt tennishall på 4 baner og å beholde 2 av 4 utendørsbaner, noe som var i samsvar med innspill fra Bærum Idrettsråd (BIR) og Eiksmarka Tennisklubb. I planforslaget fremmet til 1. gangs behandling reduseres anlegget til kun 1 utendørsbane uten at dette blir omtalt i saken.

Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur vedtok 04.06.20 dette anlegget på prioritert plass i anleggsplanen for 2021-2023. Planutvalget vedtok 25.06.20 at det til 2. gangs behandling skal utarbeides forslag om 4 baners tennishall og 2 utendørsbaner.

BIR gjentar tidligere innspill:

- Tribunnebygget må inneholde lokaler til idrettslige aktiviteter, i første rekke lokaler til Friskis og Svettis og fektelokaler.
- Areal avsatt til idrett må opprettholdes.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller har forståelse for ønsket om lokaler, men dette er en beslutning som ikke tas i forbindelse med reguleringsplanen. Reguleringsplanen regulerer i hovedsak formål, høyder og foravtrykk for et nytt anlegg.

Forslagstiller viser til svar gitt Eiksmarka tennisklubb vedrørende etablering av tennishall med 4 innendørs baner og 2 utendørs baner, samt svar gitt til Bekkestua Fekting v/Erik Storelv angående politisk behandling av idrettens ønsker om lokaler.

Uttalelsen tas ellers til etterretning.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren bifaller forslagsstillers forklaring.

13. **Oslo International School v/Knut Sørlie, daglig leder**

Oppsummering

Både skolens ledelse og foreldre melder inn deres sterke reservasjoner og betydelig bekymring knyttet til alternativ 2 i sin helhet.

- **Grønt drag.** Kommuneplanens mål om «Grønt drag» blir tilsidesatt når det foreslås en mer enn 25 meter høy mur. *«Grøntdraget gjennom planområdet følger Nadderudbekkens opprinnelige løp og er et viktig landskapselement. Grøntdraget binder skolefunksjoner, idrettsarealer og boligområder sammen og er en kvalitet for nærområdet, både som rekreasjon, turområde og snarvei. Med sitt biologiske mangfold vil det benyttes i tillegg som del av undervisningsopplegget for biologi i skolen.».*
  Grøntdraget bør bevares og styrkes. Åpning av Nadderudbekken ville forsterke grøntområdet.
  Alt. 2 og den 25 m høy mur vil hindre grøntdragets naturlige løp mot Gjønnesparken og vil bli en fysisk barriere.

- **Trussel mot grunnleggende forutsetninger for drift av en internasjonale skole.** OIS er skuffet over at kommunen ikke tar hensyn til skolen i valget av stadionsløsning. I tillegg til skolebussruter er det behov for biltransport samt behov for parkering til ansatte.

- **Skolens særskilte behov for sikkerhet i forbindelse med elevtransport, sirkulasjon og parkering.** Skolen har særskilte sikkerhetsbehov, dette må opprettholdes og må ivaretas ved utformingen av Nadderud stadion. Skolen krever opprettholdelsen av en enveis sirkulasjon rundt hele skoletomt. Antall p-plasser kan ikke reduseres. Et meget stort bilbasert handelsareal vil innebære en betydelig forverring av trafikkbildet.
  Skolen er tilfreds med planforslagets trafikkopplegg rundt skolen, men vil understreke at dette ikke må kompromitteres verken under byggefasen eller i den endelige utformingen. Skolen er

meget bekymret over økt trafikkbelastning ifm. det store kommersielle arealet og bes om at dette reduseres mest mulig og ikke blir bilbasert.

- **Skolens avhengighet av beliggenhet og område for frilek.** Ved utbygging av stadion vil det bortfalle frileksområdet. «*Vi ber innstendig om at skolens behov, som direkte følge av bortfallet av grøntområdet vest for skolen, blir prioritert og at vi blir involvert på et tidlig tidspunkt i utformingen av Rismarka nord for skolen.»*

- **Skolens risiko knyttet til store arrangementer.** Store arrangementer på dagens stadion skaper betydelige praktiske og sikkerhetsmessige utfordringer for vår virksomhet. *Det bes om at det redegjøres for kommunens beslutningsgrunnlag og at dette blir oppfulgt i planleggingen.*

- **Belastende byggeperiode.** Elevenes sikkerhet og skolemiljø må ivaretas under hele byggeperioden. OIS ber om å bli involvert (på et tidlig tidspunkt) i planleggingen.

- **Uforståelig forskjellsbehandling av den kommersielle elitefotballen.** For under 3 år siden bygde vi en ny videregående skole på nabotomten til Alt. 2 med strenge reguleringsmessige begrensninger ifm. gesimshøyde og utforming. Dette ble begrunnet med omkringliggende småhusbebyggelse, det grønne draget fastsatt i Kommuneplanen og Presterud gårds særlige kulturminnebetydning. Reguleringsbestemmelsene fra 2015 §2.3 fastsetter at gesimshøyden for nybygg ikke skal overstige c = +70. I skolens reguleringssak fremhevet rådmannen at der er *«vesentlig at ikke det åpne landskapsrommet mellom Gamle Ringeriksvei, Oslo International School og Presterud gård blir visuelt og fysisk forstyrret med støyskjermer»*. Vi stiller oss uforstående til forskjellbehandling mellom skolen og stadionet og krever likebehandling slik at maksimalhøyden for stadion blir satt til c=+70.

- **Alternativ nr. 2 innebærer unødvendig kostnader.** Alt. 2 har mer kostnader knyttet til vannhåndtering. Midlene burde heller komme breddeidrettens til gode.

Forslagsstillers kommentarer

Grøntdrag

Forslagsstiller anser grøntdraget som ivaretatt i planforslaget. Stadion plasseres mot Gamle Ringeriksvei, noe som vil bidra til en mer åpen situasjon innover i idrettsparken. I tillegg vil planen regulere flere turveier gjennom området enn hva som er tilfellet i dag.

Trussel mot grunnleggende forutsetninger for drift av en internasjonale skole

Forslagsstiller mener planforslaget ikke har en negativ effekt for transport og parkering for OIS. Vår vurdering er at atkomstforholdene til skolen forbedres siden snuplassen flyttes lengre nordover og en kan dermed kjøre helt frem til hovedinngangen til skolen. Inn- og utgang til grøntområdet (Rismarka) forbedres ved at en slipper å krysse veien slik en gjør i dag.

Skolens særskilte behov for sikkerhet i forbindelse med elevtransport, sirkulasjon og parkering

Forslagsstiller har hatt fokus på trafikksituasjonen mellom skolen og fremtidig stadion. Veien er planlagt utvidet til tre felt for biltrafikk, inkludert bussparkering med plass til åtte busser inntil fortau ved skolen. Dette for å ivareta sikker adkomst for OIS. Snusirkel flyttes nordover og utvides sammenlignet med i dag for å ivareta bussenes behov for bedre plass. I tillegg reguleres det mulighet for kjøring over torg, fra snusirkel til skolens parkeringsplass. Dette er i dag regulert til «Gang-sykkelvei/fortau». Dette ivaretar behov for enveiskjøring rundt skolen for personbiler. Busser snur på torget.

Fremtidig trafikkbelastning tilknyttet planområdet vil avhenge av type næring. Planforslaget har lav parkeringsdekning, og det vil legge begrensninger på makstrafikken til området. Trafikken fordeles på flere adkomster der utforming kan lede bilistene til å benytte den vestre adkomsten (fra Gamle Ringeriksvei), lengst unna skolen. Detaljhandel kan i visse tidsrom ha høyt kundetrykk, men det er ikke planlagt store areal til dette formålet og de travleste tidspunktene forventes å havne utenfor skoletid. Samlet sett forventes ikke planforslaget å gi en forverret trafikal situasjon i området.

Skolens avhengighet av beliggenhet og område for frilek
Frilek-området på Bærum kommunes eiendom vest for skolen vil bortfalle slik det fremstår i dag. Området vil utformes som torg og vil være åpent for allmennheten. Her må dekket tilpasset behovet for å ivareta blant annet flomvann. Området som kalles Rismarka, vil forbli et grønt område som står til fri benyttelse for befolkningen. Det skal ikke etableres faste installasjoner her. Grep for utforming av Rismarka fastsettes ikke i detaljreguleringen.

Skolens risiko knyttet til store arrangementer
Det forutsettes at en finner gode løsninger med hensyn til risiko når det er arrangementer på stadion. Planen legger opp til god avstand mellom bygg og tilstrekkelig med vrimlearealer. De aller fleste arrangementer vil foregå utenfor skolens åpningstid. Av idrettsarrangementer er det kun fotballarrangement som er aktuelle fremover da friidretten har flyttet til Rud. Fotballkamper spilles helger eller kveldstid på ukedager. På disse tidspunktene er det ikke barn på skolen.

Belastende byggeperiode
Krav til sikkerhet vil følges opp som i alle andre prosjekter. Det legges opp til dialog mellom forslagstiller og berørte naboer gjennom byggeperioden.

Uforståelig forskjellsbehandling av den kommersielle elitefotballen
Forslagstiller vil presisere at det er satt ulike makshøyder for flomlysmaster og tribunetak (mønehøyde), og viser til planforslagets terrengsnitt for hvordan stadion er tilpasset til tilgrensende bebyggelse. Uttalelsen tas ellers til orientering.

Kostnader
Kostnader legges frem til politisk behandling.

Uttalelsen tas ellers til etterretning.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren bifaller forslagsstillers forklaringer.

14. **Presterud Vel v/Margot Vågdal**

Oppsummering

Det er veldig viktig at det bygges et lukket stadionanlegg fremfor en åpen løsning, på grunn av medlemmers bekymringer for støy og lys fra det nye anlegget.

Forslagsstillers kommentarer

Detaljreguleringsplan åpner for både åpent og lukket stadion, da begge alternativene er innenfor tillatte grenseverdier. Det er i bestemmelsene § 2.3 sikret at det ikke er tillatt bruk av flomlys og lydanlegg på stadionet og treningsbaner fra kl. 22.00-07.00, med unntak av offisielle fotballkamper med sen kampstart. Endelig løsning vil fastsettes i investeringsprosjektet (senere fase).

Kommunedirektørens kommentarer
Innspillet tas til etterretning.

15. **Furubakken Vel v/Rigmor Arnkværn**

Oppsummering
Næringsarealer: Det stilles spørsmål ved behovet for hele 6000 m2 næringsarealer, da dette ikke er regulert til næring. Det må i så fall bli idrettsrelatert næring slik at det ikke blir økt trafikk, og det må ikke tillattes detaljhandel. **Trafikksikkerhet:** Det vil bli mye ferdsel til T-bane og p-plasser med fotgjengere som krysser Gamle Ringeriksvei. For å sikre trafikksikkerheten, bes det om at det utredes muligheten for å løfte Gamle Ringeriksvei nok til å lage undergang mellom Nadderud Idrettspark og Gjønnesjordet. **Tilrettelegging for sykkel:** Planens forslag til god sykkelparkering støttes. Det regnes med at plassene skal spres utover området. Sørg for at både bakhjul og ramme kan låses til stativet. **Villparkering:** Det etterlyses planer for å hindre villparkering i nærområdet av stadion.
Forslagsstillers kommentarer
Næringsarealer: Planbestemmelse § 3.12 definerer hvilke funksjoner som tillates innenfor arealene regulert til kombinert bebyggelse og anlegg (KB1-3). **Trafikksikkerhet:** Det har vært vurdert om det er mulig å etablere undergang under Gamle Ringeriksvei. Det er funnet vanskelig bl.a. på grunn av eksisterende rør og fordi flomveien skal gå der det ville være aktuelt å anlegge undergangen. Uttalelsen tas ellers til etterretning.
Kommunedirektørens kommentarer
Kommunedirektøren bifaller forslagsstillers forklaring.

16. **Yihui Xu, nabo**

Oppsummering
• Det ønskes at det foretas setningsmålinger før og etter byggeperiode for Øygardveien 3C. • Det ønskes et rendyrket stadion uten næring (pga. støy og trafikk). • Lysforholdene må ivaretas slik at sollys ikke forsvinner fra vårt hus (som ligger lavt i Øygardveien) • Det bes om at det tas hensyn til utsikt fra husene, at vi ikke ser på en vegg/tribune, men at det etableres en buffer mellom stadion og Øygardveien (trær, grønt areal). • Det ønskes minst mulig ferdsel på Øygardveien. Håper at det kan gjøres ved den Internasjonal skole som ikke har boliger i nærheten. • Det foreslås et parkeringshus på Gjønnes fremfor mange p-plasser rundt stadion. • Viktig med lydskjerming i byggefasen og kampdager.
Forslagsstillers kommentarer
Setningsmålinger

Setningsmålinger må eventuelt gjennomføres i forbindelse med investeringsprosjektet (senere fase).

Næring
Forslagstiller viser til svar gitt Viken fylkeskommune angående formål i nytt stadion.

Sol- og skyggediagram
Det er i planforslaget vist flere sol- og skyggediagram for ulike tidspunkt av året. Solforholdene for naboeiendommer i Øygardveien vil hovedsakelig være gode.

Utsikt
Høyder for nytt stadion i forhold til nærliggende bebyggelse er vist i revidert planbeskrivelse, under beskrivelse av planforslaget. Arealene på vestlig kortside er foreslått brukt til adkomst og oppstilling for blant annet TV-busser og supporterbusser. Det er derfor utfordrende å få innplassert større grønt- og landskapselementer. Det er i dag en etablert vegetasjon mellom eiendommene i Øygardveien og idrettsanlegget på Nadderud. Det forutsettes at denne vegetasjonen opprettholdes.

Trafikk
Det er ingen endringer for Øygardsveien med hensyn til trafikk. Turvei langs planområdets grense mot vest opprettholdes som i dag.

Parkeringshus Gjønnes
Gjønnes ligger utenfor planområdet og er dermed ikke omfattet av denne planen. Det legges for øvrig ikke opp til økt parkering innenfor planområdet. Det foreslås samme antall parkeringsplasser som det er i planområdet i dag.

Støy
Bærum kommune vil søke å begrense støy fra byggeprosjektet og kamparrangementer. Ved kamparrangementer vil støy (lys og lyd) isolert sett reduseres sammenlignet med i dagens situasjon.

Uttalelsen tas ellers til etterretning.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren bifaller forslagsstillers forklaringer.

17. Carolyn Haneberg på vegne av beboerne i Øygardveien 9b, 9c, 17, 19, 21A, 21B, 23A, 23B, 23C, 25 og Haukeveien 21, naboer

Oppsummering

Eiksmarka tennisklubb fikk i 2007 avslag på byggesøknad for en innendørs tennishall på samme tomt i 2007. Rådmannen mente at det var behov for en full planprosess.

På informasjonsmøte om nytt stadion 10.04.19 ble det presentert 2 utendørs baner nærmest kulvertsone i Haukeveien og en tennishall ved siden av.
Jf. kommunens representant er dette primært en plan for et nytt stadion og en eventuell tennishall ville få en egen behandling. Derfor ble vi overrasket å se at alle alternativene til regulering inkluderer en monumental tennishall med 4 innendørsbaner og mønehøyde på 9,8 m.

I saksdokumentene foreligger ingen snitt- og fasadetegninger slik det ble søkt om i 2007. Det foreligger derimot fullstendig misvisende terrengsnitt og soldiagrammer. Terrengsnittet viser

plassering av hallen mot den høyestliggende eiendommen, og skulle vise de lavereliggende eiendommene der hallens mønehøyde viser en riktig fremstilling av inngripen i nabolaget.

Ettersom sol- og skyggediagrammet er mangelfullt, krever vi at det utarbeides flere diagrammer for mange flere dager og tidspunkt på døgnet for alle de berørte eiendommene.

I planforslaget foreslås det å grave ned tennishallen, til tross for at den er foreslått plassert i et flomutsatt område, og i saksdokumentene står det at det må etableres murer enkelte steder for å hindre at flomvann renner inn. Det vises til flere eksempler av haller som er så ruvende at de ikke egner seg tett på boliger.

Konklusjon: Tomten er fullstendig uegnet til en tennishall med fire innendørs baner og det bes om at forslag til tennishall på Nadderud skrinlegges.

Forslagsstillers kommentarer

Det er utarbeidet 4 nye snitt for tennishallen etter offentlig ettersyn, slik det er ytret ønske om. Snittene viser tennishallen i forhold til Øygardveien 17-19 og 21-23. Det er også inkludert flere sol- og skyggediagrammer i plansaken med en mer utfyllende beskrivelse av tider av dagen og året disse er tatt.

Byggesøknad som det refereres til i uttalelsen ble behandlet under gjeldende regulering. Ved ny reguleringsplan står forslagsstiller fritt til å foreslå nye bestemmelser for planområdet.

Flomproblematikken knyttet til fremtidig tennishall anses som tilstrekkelig utredet i denne fasen. Temaet vil videre redegjøres for i byggesak.

Det er foreslått saltak på tennishallen for å ta ned volumet.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren bifaller forslagsstillers forklaringer.

18. **Rita og Vidar Nes, naboer (Øygardveien 7A)**

Oppsummering

Fornøyd med fremmet alternativ 2. Det bes om at det redegjøres for følgende forhold:

- Er det slik at man ikke kan benytte dagens gressmatte frem til nytt stadion er bygget, men at det må etableres en kunstgressbane?

- Skal Stabæk fotball og dagens brukere av kunstgressbanen mot Gamle Ringeriksvei benytte dagens stadion i byggeperioden?
  Hvis eksisterende stadionanlegg skal benyttes av Stabæk fotball og andre brukere som så langt har benyttet kunstgressbanen, er det særdeles viktig at bruken av eksisterende lyd- og lysanlegg på dagens Nadderud stadion ikke utvides til å gjelde nevnte nye brukere i en mellomperiode. Flomlys og lydanlegg kan ikke gjelde for evt. øvrige brukere. Det forventes at det settes opp egnede lys og lyd ved etablering av ny kunstgressbane og at det ikke benyttes foreliggende lys og lydanlegg til stadion, for å unngå en ekstrem forverring av lysforsøpling og støyutfordringer.

- Det er ikke mulig å se ut ifra foreliggende illustrasjoner at plassering av langside mot Gamle Ringeriksvei gir en tettere plassering mot vei enn alt. 1.

- Det gis følgende innspill knyttet til reviderte planprogram:
    - Beskrivelse av planavgrensning (s. 2, Planavgrensning) er unøyaktig.
    - Det savnes noe informasjon om fremdriftsplan for oppstart og et estimat for sluttført anleggsarbeid (s. 3, Fremdriftsplan).
    - At det i Hovedpunkter (s. 7) poengteres at det skal sørges for et best mulig samspill mellom idrettsanlegg og eksisterende bomiljøer på Nadderud, er et viktig og sentralt punkt som må tillegges stor vekt i det videre arbeidet.
    - På s. 9 vedr. Rikspolitiske retningslinjer, finner vi støtte for vår argumentasjon for støyreduserende effekt i alt. 2.
    - Det savnes estimater/mål på så vel gammelt som nytt anlegg (pkt. 3.3 Arealbruk og størrelse, s. 16 og 17).
    - Det savnes en illustrasjon som viser gammelt anlegg og nye forslag.
    - Skal en endring av løsning for adkomst og oppstillingsplass for busser komme i tillegg til allerede gjennomførte endringer for avkjøring siste år? (s. 23).
    - Illustrasjon med rød skravur som viser manglende forbindelser (s. 30, fig. 22). Midtre pil og skravur fra vest går over vår eiendom, hva innebærer dette?
    - Pkt. 4.5 s. 37, alt. A er å foretrekke ut ifra formålet med bruken av området for idrett og rekreasjon. Både alt. B og C vil utløse økt trafikkmengde.
    - Det stilles spørsmål ved markedsbehovet for næringslokaler utover det som er idrettsrelatert.
    - S. 39. Vi oppfatter ikke at tribuneanlegget som i dag ligger mot ytterkant av området har en uheldig plassering mht. sikt.
    - Fig. 33 og 35. Hvorfor er det et skravert «urbant torg» knyttet til alt. 2? Det benyttes grått til bygningsmasser, og det er forvirrende at et torg markeres med grått.
    - S. 40, fig. 34. Ved å utvide (tribunebygget) eller tilføre bygg (næringslokaler) antas stadion enten å bli større og mer ruvende. Dette kan gi en negativ virkning for området som helhet, og formålet som ligger til grunn for reguleringen.
    - S. 41, under fig. 35. Alt. 2B: bredden på hovedtribunen er økt, dvs. at alternativet ikke omfatter frittstående bygg. Unngår man frittstående bygg fordi langsiden av tribunen gir mer areal? Vi ønsker å unngå at stadion blir mer ruvende enn nødvendig.
    - S. 42-43, om alt. C: Å integrere barnehage/skole i anlegget vil ikke være en god løsning mtp. inngjerding av uteareal, trafikksikkerhet og støy.
    - S. 44-45, pkt. 4.6 Parkering: Her redegjøres det for parkering kun på kampdager, men det gjøres oppmerksom på at all aktivitet i og rundt området vil utløse parkerings- og trafikksikkerhetsbehov. Hvis antall p-plasser og trafikksikkerheten er knyttet til idrett, og ikke andre formål, bygger dette opp på vårt argument imot etablering av næringsarealer, barnehage, skole osv. i eller i nærhet av anlegget.
    - Tilrettelegging for færre p-plasser (alt. 2) er positivt.
    - S. 48, pkt. 5.11 Miljøforhold. Det er behov for å utrede støy og avbøtende tiltak for kunstgressbanen som etableres. Bruken av banene bør reguleres mht. tidsbruk på dag og kveld, herunder på helg- og høytidsdager. Ønskelig at man vurderer regulert bruken av anlegget til ikke å kunne gjelde andre formål enn idrett.
    - Ved at en beholder deler av tribuneanlegg fra eksisterende stadion vil dette utgjøre en barriere mot støy, samtidig som tribuner vil gjøre kunstgressbanen i vest attraktiv.
    - Er kartlegging fra 2015 over bruk av uteareal rundt Nadderud stadionområde tilgjengelig?

Konklusjon: Alternativ 2A er den beste løsningen.

Forslagsstillers kommentarer

Uttalelsen virker å være knyttet til revidert planprogram fra juni 2019 og ikke planforslag fra juni 2020. Det er likevel noen relevante punkter i uttalelsen som svares ut.

I planforslaget som har vært på høring er det lagt til rette for at det skal kunne spilles opptil nivå Eliteseriekamper på fotballbanen, som ligger omtrent der hvor dagens hovedbane ligger, i anleggsperioden.

Innenfor området I1 skal det være fotballbane med kunstgress. Eksisterende master for lys og lydanlegg, og eventuelt supplerende master, skal fjernes når nytt stadion er ferdig bygget. Det vil da kunne bli etablert nye master med ledlys og lydanlegg på den nye kunstgressbanen.

Busser til OIS får eget bussfelt for oppstilling. Adkomst til planområdet endres ikke.

Det legges opp til omtrent samme antall parkeringsplasser innenfor planområdet som i dag.

Bruk av lys- og lydanlegg er tidsbegrenset i planforslaget.

Uttalelsen tas ellers til etterretning.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren bifaller forslagsstillers forklaringer.