

Bærum kommune
v/ reguleringsjef Kjell Seberg
post@baerum.kommune.no
kjell.seberg@baerum.kommune.no

Advokat Liv Aandal
c/o Albaran
Karenslyst allé 6
Postboks 332 Skøyen
0213 Oslo
l.aandal@albaran.no
Tlf. 91 34 58 22
NO 922 958 432 MVA

Deres ref.

Vår ref.

Dato

LAA

Oslo, 2. juli 2020

SØKNAD OM ENDRING AV REGULERINGSPLAN - GNR. 41, BNR. 817 I BÆRUM

Det søkes med dette om endring av reguleringsplan i medhold av pbl. § 12-14 andre ledd for eiendommen Widerøveien 1, gnr. 41, bnr. 817 i Bærum.

Gjeldende reguleringsplan er planen for Område 1.2 og 1.3 i KDP2, plan ID 2005 032, av 21.06.06. Denne planen gjelder fortsatt og ble ikke tilsidesatt ved vedtakelsen av KDP3. I gjeldende reguleringsplan er eiendommen avsatt til «Byggeområde for arena».

Det følger av reguleringsbestemmelsene § 1.1 at:

«Hovedhensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av Flerbruksarena med 15 000 sitteplasser.»

Tilskuerkapasiteten er senere økt til 25 000. Det vises til bruksendringstillatelse av 27.09.16, kommunens ref. 16/18511 – 16/186842.

Den nærmere utnyttelsen av arealet er fastlagt i reguleringsbestemmelsene § 9 som lyder:

«Det tillates oppført overdekket flerbruksarena med kunstgressbane og tribuner med et tillatt bruksareal T-BRA=19.000 m². Arenabygningen kan i tillegg inneholde følgende bruksformål:

- *T-BRA=17.500 tilknyttet drift av arena; som VIP-områder, serveringssteder, kiosker, toaletter, vranglearealer, treningssteder, legesenter og kontorer m.m.*
- *T-BRA=2.500 m² plasskrevende handel.»*

Reguleringsbestemmelsens § 9 inneholder den såkalte gressklausulen. Bakgrunnen for gressklausulen var planlagt bruk av arenaen som bl.a. fotballbane. Arenaen har bare i svært begrenset utstrekning blitt brukt som fotballbane. Det søkes nå om at gressklausulen tas bort, men at det for øvrig ikke gjøres noen endring av formålet. Formålet vil fortsatt, også etter endringen, være i samsvar med hovedhensikten med planen, justert for antall tilskuere.

I KDP3 er tillatt formål for eiendommen (Felt KBA 1.3) i § 33.1 beskrevet slik:

«Innenfor feltet tillates det idrettsanlegg, bevertning, kontor, utdanningsinstitusjoner og offentlig og privat tjenesteyting.»

Dette vil også være situasjonen etter reguleringsendringen.

Bakgrunnen for søknaden om reguleringsendring er at det planlegges en omfattende innvendig ombygging av arenaen. Endringen er nødvendig for å oppnå byggetillatelse for ombyggingsarbeidene. Med gressklausulen er den planlagte ombyggingen ikke mulig. Ombyggingsarbeidene krever også en øning i tillatt bruksareal, T-BRA, jf beskrivelsen av planene nedenfor. For delen på 2.500 T-BRA plasskrevende handel kreves ingen endring.

Kommunen er tidligere informert om planene for fremtidig bruk av eiendommen, bl.a. i orientering gitt av Telenor Arena og Håndballforbundet den 7. mai 2020 for Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur, Planutvalget og Formannskapet. Planene går i korte trekk ut på:

- Arenaen er planlagt delt i to, hvorav rundt halvparten av grunnflaten vil bli beholdt som den er (dog med ombygde tribuner m.v.) og benyttet dels til sportslig virksomhet og dels til en fortsettelse av den kommersielle virksomheten som drives i dag. De aller største konsertene er ikke planlagt videreført.
- Det er kontakt med Norges Håndballforbund som ønsker å bruke denne delen av arenaen som nasjonal arena for internasjonale og nasjonale mesterskap, kvalifiseringsrunder og ulike turneringer m.v. Norges Håndballforbund representerer i denne sammenheng også 23 særforbund som er interessert i å bruke denne delen av arenaen til sportslig virksomhet.
- Den andre delen av arenaen/hallen er tenkt oppdelt i flere mindre haller/baner over flere etasjer som skal kunne utvikles til flerbrukshaller og benyttes til idrettsarrangementer av skoler, til annen organisert idrett, både på bredde- og eliteplan. Disse arealene vil også kunne benyttes og tilpasses andre formål innen kultur og samfunnsnyttige formål.
- Skisse som illustrerer planlagt oppdeling av arenaen og beregning av tilleggs bruksareal vedlegges. Tilleggsarealet er beregnet på samme måte som arealet ved opprinnelig reguleringsplan. Det kan bli endringer i forhold til skissen med hensyn til løsning, oppdeling, plassering o.l.

Slik arenaen er i dag, er den i store deler av året ikke i bruk. Med den ombygging som planlegges, vil den få en helt annen og mer effektiv ressursutnyttelse, til glede for nærmiljøet og andre besøkende. En mer omfattende og intensiv virksomhet i hallen vil kunne ivareta behov både i nærmiljøet og kommunen ellers og være i tråd med bærekraftmålene. Å bruke allerede etablert kapasitet reduserer behovet for å rive og bygge nytt.

Den omsøkte endringen vil ikke gripe inn i det pågående planarbeidet for området på noen måte. Arbeidet med en felles planlegging for sonen H810_3 ved Fornebuporten i medhold av § 40.4 i KDP3 er i full gang og samarbeidet med kommunen og naboene om dette blir videreført uavhengig av ombyggingsplanene/-arbeidene.

Det arbeides også med et mer omfattende planforslag for eiendommen, som vi vil komme tilbake til senere. Det vil bli innsendt i forbindelse med slutføringen av den felles planleggingen og utarbeidet i samsvar med retningslinjene i KDP3, det felles planprogrammet og øvrige lover og regler.

I denne omgang søkes det kun om de endringer av gjeldende plan som er omtalt ovenfor, slik at det blir mulig å komme videre med ombyggingsplanene og med forhandlingene med Håndballforbundet og andre interesserte.

På denne bakgrunn søkes om at reguleringsbestemmelsens § 9 endres til å lyde:

«Det tillates etablert overdekket flerbruksarena med flater for hall-idretter med tilhørende tribuner i kombinasjon med konsert- og utstillingsarealer med et tillatt bruksareal T-BRA=19.000 m2. Arenabygningen kan i tillegg inneholde følgende bruksformål:

- *T-BRA=17 500 tilknyttet drift av arena; som VIP-områder, serveringssteder, kiosker, toaletter, vringlearealer, treningssenter, legesenter og kontorer m.m.*
- *T-BRA=2.500 m2 plasskrevende handel.*
- *T-BRA=30.100 m2 hallareal for forskjellige idretts-/kulturarrangementer med tilhørende fasiliteter”*

I den grad det er behov for ytterligere opplysninger og dokumentasjon for behandling av søknaden, imøteses beskjed.

Med vennlig hilsen

Advokat Liv Aandal



Liv Aandal
Advokat, MNA

Vedlegg