



Dato: 05.01.2021 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 20/26093 J.post ID: 20/271144  
Saksbehandler: Kristin Fagerhaug  
Saksansvarlig: Jeanette Nyseter

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur	21.01.2021	002/21
Formannskapet	27.01.2021	016/21
Kommunestyret	03.02.2021	012/21

## Nadderud stadion - fastsettelse av konsept og igangsetting av planleggingsfase BP2

### Formannskapet-27.01.2021- 016/21

#### Vedtak:

Saken behandles over to møter i påvente av behandlingen i hovedutvalg miljø, idrett og kultur.

### Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-21.01.2021- 002/21

#### Innstilling:

Dette er en stor og omfattende sak, og mange har spørsmål. Foreslår at vi åpner saken og stiller spørsmål idag, men at votering over forslag og sluttbehandling gjøres i neste møte.

### Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-21.01.2021-002/21

#### Innstilling:

Dette er en stor og omfattende sak, og mange har spørsmål. Foreslår at vi åpner saken og stiller spørsmål idag, men at votering over forslag og sluttbehandling gjøres i neste møte.

#### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å igangsette planleggingsfase, der alternativ 2C legges til grunn for videre arbeid.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å anskaffe totalleveranseavtale for bygging av Nadderud stadion basert på alternativ 2C. Totalleveranseavtalen vil også omfatte driftsavtale i inntil 10 år.

## SAKEN I KORTE TREKK

Investeringsreglementet [KST-021/16](#), 16.03.16 gir føringer for investeringsprosjekters faser og beslutningspunkter. Denne saken legges frem ved beslutningspunkt 2 (BP2) for å beskrive anbefalt konsept for nytt Nadderud stadion. Vedtaket gir Kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre konkurranse om totalleveranseavtale for prosjektet utfra Kommunedirektørens redegjørelse.



### Bakgrunn

Nadderud stadion har vært benyttet til eliteseriefotball fra 1995 til 2009 og fra 2011 frem til i dag. Dagens stadion tilfredsstillende ikke dagens krav til eliteseriefotball og benyttes med dispensasjon fra Norges Fotballforbund (NFF). Manglene er knyttet til bl.a. spilleflatens størrelse, belsnings-, garderobe- og tilskuerfasiliteter, i tillegg til at det kun er et sommeranlegg (naturgress).

### Tidligere politisk behandling

- 25.6.2020 Nadderud Idrettspark - ny stadion – områderegulering - 1.g behandling, [PU 085/20](#)
- 29.4.2020 Nadderud stadion - beslutning om eierskapsmodell, [FSK 091/20](#)
  - 29.04.2020 Nadderud stadion - tilleggsinformasjon til sak om eierskapsmodell, [referatsak 20/91098](#)
- 27.8.2019 Nadderud stadion - beslutning om plassering av stadionanlegget [FSK 171/19](#)
- 20.6.2019 Nadderud idrettspark – ny stadion – fastsettelse av planprogram, [PU 097/19](#)
- 23.1.2018 Nadderud stadion – Oppfølging av vedtak fra KST 042/17, [FSK 009/18](#)
- 26.4.2017 Nadderud Idrettspark – konseptvalg – tilleggsvurderinger, [KST 042/17](#)
- 26.4.2017 Nadderud idrettspark – konseptvalg, [KST 041/17](#)

### Redegjørelse

Nytt Nadderud stadion skal bidra til bærekraftig toppfotball for kvinner og menn gjennom et moderne anlegg som vil skape et kraftfullt senter for lokal talentutvikling på Nadderud. Anlegget vil gi helårs treningsfasiliteter og vil samle tusenvis av tilskuere 15-20 ganger i året gjennom fotballsesongen. Anlegget vil etablere et kraftsenter for toppfotballen og en samlingsplass for kommunens innbyggere som skaper begeistring og samhold.

#### *Samhandling i prosjektet*

Kommunedirektøren har i dette prosjektet arbeidet med Stabæk Fotball som den viktigste brukeren av nytt stadion. I tillegg har det vært jevnlig møter med Bærum idrettsråd (BIR), naboer, velforeninger og andre interessenter. I 2018 ble det nedsatt en referansegruppe; to politikere fra hovedutvalg MIK (miljø- idrett- og kultur) og to politikere fra planutvalget, representanter fra kommunens administrasjon, IL Tyrving, Stabæk Fotball og Bærum idrettsråd. Referansegruppens hovedformål var å sikre god informasjonsflyt og en arena for å drøfte problemstillinger, som veiledning i prosjektutviklingen. Referansegruppen opphørte november 2019.

#### *Vurderte alternativer*

Bærum kommune har siden 2013 utredet muligheter og potensial for et nytt anlegg for toppfotballen i Bærum. Ulike konsepter og plasseringer/orienteringer av stadionanlegget er

vurdert. Flere av alternativene har vært fremmet politisk og forkastet som følge av politiske vedtak, enten gjennom direkte forslag eller gjennom planarbeidet som har pågått parallelt.

I FSK sak [171/19](#), 27.8.2019, ble stadionanlegg med integrerte næringsarealer (2C), anbefalt som utviklingsalternativ for Nadderud stadion. I reguleringsplanarbeidet vedtok Planutvalget i sak [085/20](#), 25.5.2020, at også rendyrket stadionanlegg med begrenset idrettsrelatert næring (2A) skulle vurderes.

#### *Beskrivelse av aktuelle alternativer*

To utviklingsalternativer beskrives videre i saken. Kommunedirektøren anbefaler videreføring av 2C.

Forskjellen mellom 2A og 2C er omfanget av næringsarealer. Dette medfører at det totale idrettsanlegget på Nadderud vil ha få ulikheter utover dette. Uavhengig av alternativ, vil anlegget planlegges med plass til 8000 tilskuere og tribuner på fire sider. Det etableres spilleflater med godkjent kunstgress. Stadion skal tilfredsstille kravene som Norges fotballforbund (NFF) og det europeiske fotballforbundet UEFA stiller til spill i henholdsvis eliteserie og gruppespillkamper i Europa League.

Nytt fotballstadion lokalisert med langsida mot Gamle Ringeriksvei muliggjør at Stabæk Fotball kan fortsette å spille på dagens lokasjon mens nytt stadion bygges, med noen tilpasninger. Dagens spilleflate flyttes mot nordvest, og det etableres kunstgress med undervarme. Midlertidig spilleflate vil ikke tilfredsstille NFFs krav til banelengde. Elitefotballen vil derfor måtte søke dispensasjon i tiden mens nytt stadion bygges.

Dagens utendørs skatepark flyttes, mens Arena Bekkestua vil kunne drive videre i byggeperioden. Teknisk infrastruktur, inklusive VA-ledninger, som kommer i konflikt med nytt stadionanlegg vil legges om og flomveien sikres. Adkomst og bussparkering for Oslo International School (OIS) utvides og forbedres.

I utviklingsalternativ 2C vil det være høyt fokus på sambruk av arealer mellom næring og idrett, og således optimalisering av arealbruken. Arealer som har begrenset bruk utenom kampavvikling vil kunne sambrukes med andre, eksempelvis VIP arealer. Samtidig vil arealer som naturlig etableres i et næringsbygg vil kunne sambrukes med fotballen, eksempelvis kontorlokaler og møterom. Det er derfor viktig at næring og stadion utvikles som en helhet.

Det er planlagt med lukkede hjørner med tilskuerplasser for å begrense stadionanleggets høyde og fotavtrykk. Hjørnene lukkes også for å gi stadion en intim atmosfære. Slik vil også utslipp av støy og lys til omgivelsene reduseres.

#### *Regulering*

Planprogram for Nadderud idrettspark [PU 097/19](#) beskriver to ulike hovedgrep for plassering av stadion, kortsida eller langsida mot Gml. Ringeriksvei. I planutvalgets behandling av planforslaget ([PU 085/20](#)) ble to alternativer sendt på høring og offentlig ettersyn, begge med langsida mot Gml. Ringeriksvei som vil gi best utnyttelse av idrettsparken. Alt. 2A (stadion med noe idrettsrelatert næring) og alternativ 2C (utnyttelse av hovedtribune til næringslokaler). Området reguleres i hovedsak til idrett. Deler av stadiontomten reguleres til kombinert bebyggelses- og anleggsformål for å muliggjøre næringsarealer i bygget. Reguleringsplan planlegges fremmet for fastsettelse første halvår 2021.

### *Eierskapsmodell og driftsmodell*

Det legges til grunn kommunalt eierskap til idrettsarealene og salg av næringsarealene, i samsvar med vedtak i [FSK sak 091/20](#), 28.4.2020. Driftsmodell vil bli utviklet i planleggingsfasen og bli redegjort for i forbindelse med BP3. Det legges en forutsetning om at driftsavtalen settes ut til tredjepart. Kommunedirektøren anbefaler at drift av anlegget (inntil 10 år) settes ut som del av den totale anskaffelsen av totalleverandør.

### *Gjennomføringsmodell*

Kommunedirektøren vil gjennomføre utbygging av stadion med næringsarealer gjennom en totalleveranseavtale. Dette innebærer at kommunen involverer entreprenør og eiendomsutvikler (heretter kalt leverandør) tidlig i prosjektet, for å utnytte leverandørens erfaringer og kompetanse på utvikling og bygging. Kommunen og leverandør vil samspille om utvikling av arealene, med sikte på et helhetlig konsept som skal gi liv til Nadderud idrettspark, med optimaliserte bygningsarealer i stadion anlegget. Totalleveranseavtale tilrettelegger også for et godt samspill mellom næring og idrett i driftsfasen. Leverandøren vil forplikte seg til å utvikle og eie næringsarealene som del av totalleveranseavtalen.

### **Prosjektøkonomi**

Det er innhentet ekstern bistand i forbindelse med utarbeidelse av kostnadskalkyle. Det er i tillegg gjennomført en tredjepartsvurdering av de foreløpige estimerte kostnadene. Prosjektets kostnader er estimert med bakgrunn i erfaringstall fra lignende prosjekter. Beregningene er gjennomført med grunnlag i det forutsatte omfang i prosjektet. Prosjektet er beheftet med stor usikkerhet særlig knyttet til grunnforhold og er derfor estimert høyere enn sammenlignbare stadion prosjekter ellers i Norge, eksempelvis Østerhus arena/Sandnes ULF.

**Alternativ 2C: Foreløpig estimert prosjektkostnad er 610-680 mill. inkl. mva.** Kostnadene omfatter også bygging av næringsarealer. Det er gjennomført vurderinger knyttet til inntekter ved salg, spillemidler og mva.-refusjon/kompensasjon. Disse beregningene er gjennomført med bistand fra både interne og eksterne ressurser. Det legges til grunn konservative nivåer, som representerer usikkerhet ift. inntjeningspotensialet til kommunen. Det vil være nødvendig å gjøre oppdaterte beregninger og innhente bindende forhåndsuttalelser i planleggingsfasen for å kunne fastsette endelig totalt potensiale. Foreløpig estimert refusjon/kompensasjon, spillemidler og inntekter er 150 -220 mill.

**Alternativ 2A: Foreløpig estimerte prosjektkostnader 570-640 mill. inkl. mva.** Foreløpig estimert refusjon/kompensasjon og spillemidler er 120 -140 mill.

### **Usikkerhet**

Prosjektet er beheftet med usikkerhet, og kan påvirke prosjektets muligheter og begrensninger. De største driverne for usikkerhet er grunnforhold, gjennomføringsmodell, næringsarealenes attraktivitet og entreprenørmarkedet.

*Grunnforholdene* på tomten er krevende. Det er gjennomført grunnundersøkelser på området. Byggegrunnen består av leire og kvikkleire. I tillegg er det høy grunnvannstand. Dette vil medføre økte kostnader knyttet til fundamenterings- og stabiliseringsmetode, samt særkrav til byggematerialene. Grunnundersøkelsene gir imidlertid en viss forutsigbarhet for kostnadsestimering i konseptfasen.

*Totalleveransemodellen*, som omfatter utvikling, bygging, eierskap til næringsarealer og drift, er utradisjonell og kan medføre begrenset markedsattraktivitet. Kommunedirektøren vil etablere mekanismer i konkurransegrunnlaget som bidrar til å øke attraktiviteten i markedet.

Kommunedirektøren vil i konkurransegrunnlaget legge til grunn en prisfastsettelsesmodell basert på spesifikke bestemmelser.

Deler av de integrerte *næringsarealene* i hovedtribunen forutsettes sambrukt med elitefotballaget. Å binde opp deler av arealene kan potensielt redusere leietakerinteresse og leienivå, som vil kunne ha betydning for oppnåelig salgssum. Likevel representerer langsiktige leiekontrakter stabilitet for eier/utleier.

*Markedssituasjonen* som følge av kort- og langsiktige konsekvenser av Covid-19 er usikker. Det antas at markedssituasjonen i entreprenørmarkedet er god i etterkant av Covid-19 situasjonen, hvor entreprenørene kan ha både kapasitet og vilje til å gi tilbud. Kommunedirektøren vil tidlig i planleggingsfasen gjennomføre ytterligere markedsdialog i forkant av utlysning av konkurransen.

#### **Fremdrift**

I forkant av stadion utbyggingen er det påkrevet fastsatt områderegeringsplan, estimert til sommeren 2021. Etablering av nytt stadionanlegg medfører inntil 2 års total byggetid. Det planlegges oppstart av byggearbeidene høsten 2022. I forkant av utbyggingen vil det være behov for å re-etablere spilleflate på eksisterende stadion, for å gjøre plass til nytt anlegg. Disse arbeidene vil starte våren 2022. Nytt stadionanlegg estimeres ferdigstilt høsten 2024.

Vedlegg:

DEL TO MER OM SAKEN

5220632

### **Behandlingen i møtet 27.01.2021 Formannskapet**

#### **Forslag fremmet av Lisbeth Hammer Krog, H**

Saken behandles over to møter i påvente av behandlingen i hovedutvalg miljø, idrett og kultur.

#### **Votering:**

Ordfører Lisbeth Hammer Krogs forslag ble enstemmig vedtatt.

#### **Formannskapet-27.01.2021- 016/21:**

##### **Vedtak:**

Saken behandles over to møter i påvente av behandlingen i hovedutvalg miljø, idrett og kultur.

### **Behandlingen i møtet 21.01.2021 Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur**

#### **Forslag fremmet av Ola H. Borchgrevink Pedersen, Ap**

Følgende klimatiltak skal gjennomføres for å sikre mer miljøvennlig utbygging og drift av nye Nadderud Stadion:

1: Mest mulig og minimum 50 % utslippsfri byggeplass, resten fossilfri

2: Solceller på taket av stadion

3: Oppvarming av arbeidsplass og ferdig stadion med fjernvarme

4: Mest mulig gjenbruk av gamle Nadderud stadion

5: Stadion skal bygges slik at materialet kan gjenbrukes i fremtiden

6: Minimum lavkarbonbetong klasse A på all betong som skal brukes under utbygging

7: Tilstrebe et underlag uten granulat, men som sikrer minst like gode spillmuligheter. Hvis umulig skal andre tiltak iverksettes for å begrense granulat-forurensing

#### **Forslag fremmet av Nikki Schei, MDG**

Saken utsettes og kommunedirektøren bes komme tilbake med et notat av konsekvenser før endelig vedtak.

Notatet skal belyse hvilke økonomiske risikoelementer og hvilke andre investeringer som ev. må utsettes da anslått kostnadsramme i saken er skyhøyt over de 238 millioner for stadionanlegget som lå i opprinnelig konseptvalg i vedtak fra 2018.

#### **Forslag fremmet av Finn Hebbe Johnsrud, Sp**

Vi vil at det skal velges mest mulig klimavennlige materialer til nye Nadderud Stadion, og at det i tillegg legges naturgress på den nye stadion.

#### **Forslag fremmet av Dag Egil Strømme, H**

Dette er en stor og omfattende sak, og mange har spørsmål. Foreslår at vi åpner saken og stiller spørsmål idag, men at votering over forslag og sluttbehandling gjøres i neste møte.

#### **Votering:**

Scheis utsettelsesforslag fikk 5 stemmer (2MDG, 2V, 1Sp) og falt.

Strømmes forslag ble enstemmig vedtatt.

De øvrige forslagene ble ikke fremmet i dette møtet.

#### **Hovedutvalg for miljø, idrett og kultur-21.01.2021- 002/21:**

##### **Innstilling:**

Dette er en stor og omfattende sak, og mange har spørsmål. Foreslår at vi åpner saken og stiller spørsmål idag, men at votering over forslag og sluttbehandling gjøres i neste møte.