



BÆRUM
KOMMUNE

Nadderud Stadion – BP2

Jeanette Nyseter – Eiendom Bærum kommune

Sammen skaper vi fremtiden

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

Innhold

Konseptfasen – hvor er vi nå?

Tidligere politiske saker

Føringer og bestillinger

Innstilling

Alternativene 2A, 2C og 3A

Eierskapsmodell og totalleveransemodell

Kostnader, risiko og fremdrift

Innkomne spørsmål og svar

Hvor er vi nå?

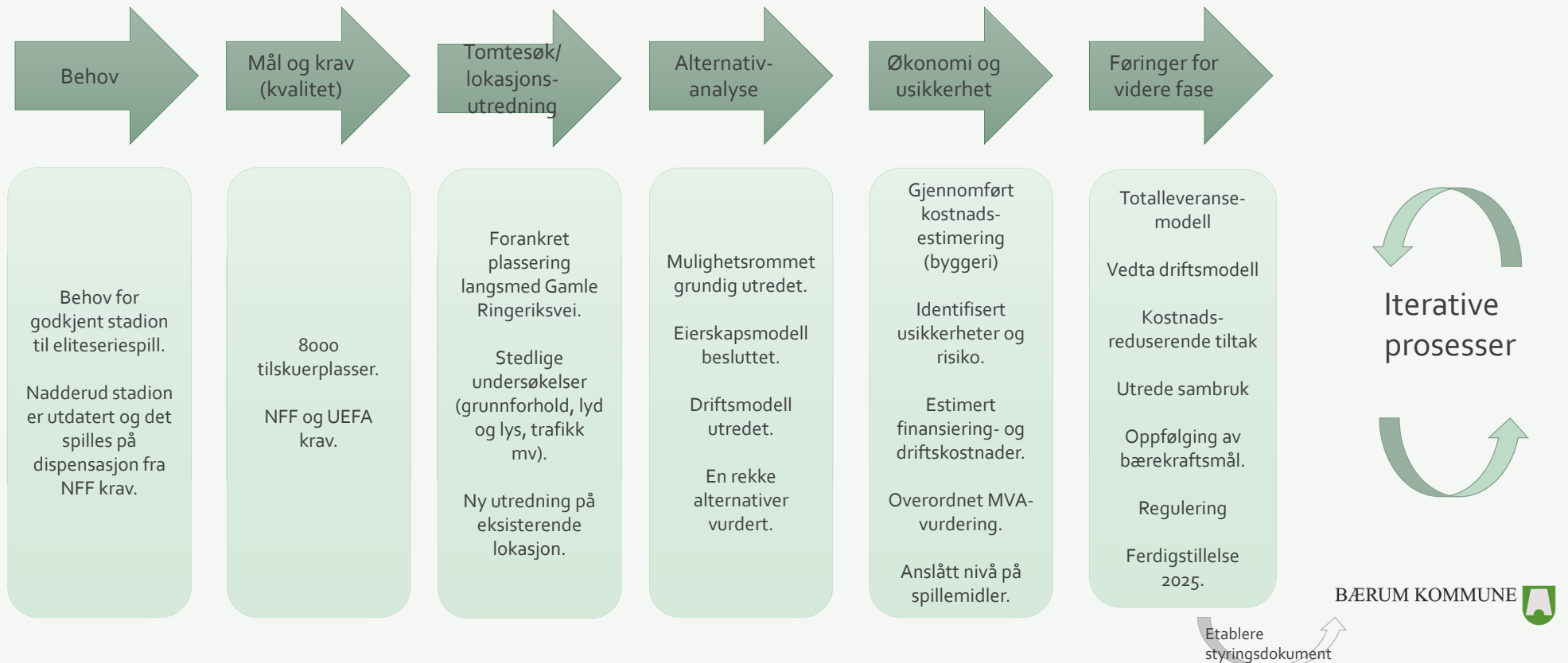


- ▶ Fastsette rammer for **konseptet** og føringer for kommende fase.
- ▶ Beslutte igangsetting av planleggingsfase

Konseptfasen (F1) - Hovedaktiviteter

Hensikt:

Sikre et godt og dokumentert beslutningsgrunnlag, slik at det beste konseptet velges, i et langsiktig perspektiv.



Nadderud historien – 2017; viktige vedtakspunkter

- ▶ Føringer fra [KST 041/17](#) 2017 «Nadderud idrettspark – konseptvalg» (opprinnelig fremlagt i 2016)
 - ▶ Realisering av friidrettsarena og fotballstadion med 6-8000 sitteplasser på Nadderud.
 - ▶ Planutvalget gis i oppdrag å utarbeide en skisse som planfaglig gir den beste arealutnyttelsen på Nadderud og danner grunnlaget for en senere detaljregulering av området.
 - ▶ I tilknytning til ny fotballstadion vurderes også bygging av næringsarealer for å skape bedre økonomisk grunnlag for fremtidig drift av anlegget.
- ▶ Føringer fra [KST 042/17](#) 2017 «Nadderud idrettspark – konseptvalg – tilleggsutredning»
 - ▶ Rådmannens forslag for Ny stadion med 8.000 plasser med alternativ plassering nærmere Gml. Ringeriksvei, ca. 3.000 kvm næring og ca. 3.800 kvm boligareal, legges til grunn for det videre arbeidet.
 - ▶ Friidretten sikres et stadionanlegg på Rud, som ivaretar friidrettens behov.
 - ▶ Sammensetningen av næringsarealene vurderes.
 - ▶ Muligheter for økte driftsinntekter i stadionanlegget (boliger og næring) vurderes.

Nadderud historien – 2018; viktige vedtakspunkter

- ▶ Føringer fra [FSK 009/18](#) 2018 «Oppfølging av vedtak fra kommunestyresak 042/17»
 - ▶ Rådmannen bes sette i gang arbeid med planprogram og etterfølgende detaljregulering. Utgangspunkt i nytt fotballstadion beliggende inntil Gamle Ringeriksvei, med 8 000 tilskuerplasser og tribune på fire sider (..)
 - ▶ Det utredes i tillegg:
 - ▶ mulig bolig- og næringsbebyggelse i området langs Gamle Ringeriksvei, separert fra eller i kombinasjon med stadion.
 - ▶ et rendyrket stadionalternativ med tilhørende idretts- og næringsfasiliteter.
 - ▶ barnehage i tilknytning til stadionanlegget, separat eller i anlegget. Utredningen skal vise muligheter for felles bruk av utearealer med heve- og senkegjerd.
- ▶ Planprosessen vil endelig fastsette tillatt utnyttelsesgrad og mulig volum av både bolig- og næringsutvikling.
- ▶ Ny Nadderud stadion skal finansieres og eies av kommunen, men forutsetter utviklet i nært samarbeid med Stabæk fotball og Bærum idrettsråd.
- ▶ Det etableres en referansegruppe for det videre arbeidet.

Nadderud historien – 2019; viktige vedtakspunkter

- ▶ Føringer fra [PU 097/19](#) 2019 «Nadderud Idrettspark - ny stadion - fastsettelse av planprogram»
 - ▶ Følgende 3 alternativer legges til grunn for videre reguleringsarbeid:
 - ▶ alternativ 1A, 2A og 2C.
 - ▶ I det videre planarbeidet må alternativ 2 utvikles for å sikre optimal omlegging av hovedvannledning, fremføring av flomveier og sikre funksjonell og trygg adkomst til Oslo International School (OIS). Hvis videre utredninger viser at alternativ 2 er vanskelig realiserbart, åpnes det for at reguleringsplanen fremmes også med alternativ 1 – kortsiden mot Gamle Ringeriksvei.
 - ▶ Det åpnes for begrenset etablering av idrettsrelatert næring integrert i stadionet mot Gamle Ringeriksvei. Tiltaket må ikke bidra til å svekke Bekkestua sentrum som tyngdepunkt for handel.
- ▶ Føringer fra [FSK 171/19](#) 2019 «Nadderud stadion - beslutning om plassering av stadionanlegget»
 - ▶ For videre detaljprosjektering av Nadderud Stadion legges hovedgrep 2 med langside mot Gamle Ringeriksvei og utviklingsalternativ C med stadionanlegg med integrert stadionanlegg med integrert næring og offentlig formål til grunn. Endelig omfang og utnyttelse vil fastsettes i detaljreguleringsplanen.
 - ▶ Driftsmodell 3, 4 og 5 utredes videre for å sikre best mulig kommersielle vilkår for utleie og kostnadsdekning for kommunen.

Nadderud historien – 2020; viktige vedtaks punkter

- ▶ Føringer fra [FSK 091/20](#) 2020 «Nadderud stadion - beslutning om eierskapsmodell»
 - ▶ Eierskapsmodell hvor næringsarealer selges til en privat part, legges til grunn for videre planlegging av prosjektet.
 - ▶ Kommunedirektøren igangsetter en prosess for å anskaffe totalleveranseavtale med sikte på salg av næringsarealer og en helhetlig utvikling av hele anlegget (stadion og næringsarealer).
- ▶ Føringer fra [PU 085/20](#) 2020 «Nadderud Idrettspark - ny stadion - områderegulering - 1. gangs behandling»
 - ▶ Forslag til offentlig reguleringsplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i to alternativer.
 - ▶ Alternativ 2A, med langsiden mot Gamle Ringeriksvei og idrettsrelaterte arealer lagt inn i tribunebyggene.
 - ▶ Alternativ 2C, med langsiden mot Gamle Ringeriksvei, men med arealer for næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting innarbeidet i den ene tribunesiden.
 - ▶ Nadderud stadion må tilføre området ny virksomhet - og ikke svekke handelen på Bekkestua. Derfor vil vi ikke åpne for detaljhandel på Nadderud
 - ▶ Boliger er ikke en del av utviklingen på Nadderud

Nadderud historien - 2021, viktige vedtakspunkter

- ▶ Vedtak [KST 023/21](#) 2021, «Fastsettelse av konsept og igangsetting av planleggingsfase, BP2»
 - ▶ I tillegg til eksisterende alternativer, bes kommunedirektøren utrede nytt konseptforslag for etablering av stadion på eksisterende lokasjon (o-alternativet). Et slikt prosjekt skal utredes med ringtribune med kapasitet til minimum 6000 tilskuerplasser og 8000. Høyden på tribuneanlegget mot Øygaardveien skal hensynta beboerne der. Gjenbruk av eksisterende løsninger skal vurderes.
 - ▶ Nytt stadionanlegg skal tilfredsstillе NFFs krav for fotballspill i eliteserien.
 - ▶ Oppgradering av Nadderud idrettspark for øvrig skal ikke være en del av prosjektet, men stadionanlegget innpasses i idrettsparken.
 - ▶ Etablering av nytt stadionanlegg skal ikke være til hinder for etablering av ny tennishall for Eiksmarka tennis.
- ▶ Saken behandles når kommunestyret har fått oversikt over kommunedirektørens forslag til investeringskutt og LDIP (langsiktig drift og investeringsplan).

Innstilling BP2 opprettholdes

Kommunedirektøren opprettholder innstillingen fra sak [KST sak 023/21](#), 03.03.2021, og anbefaler å gå videre med alternativ 2C til planleggingsfasen for Nadderud stadion

- ▶ 2C legger til rette for et kombinasjonsanlegg med idrett og næring som vil bidra til økt bruk av stadion anlegget og idrettsområdet, også på dager uten kampavvikling eller arrangementer.
- ▶ Skal bidra til delfinansiering av stadionanlegget.
- ▶ Skal bidra til arealeffektivisering av fellesarealer og sambruk av funksjoner (f.eks. treningsstudio, VIP område (kantine/lounge) mv.)
- ▶ Plassering av stadionanlegget langsmed Gamle Ringeriksvei gir en eksponert plassering, åpner det sentrale parkområdet for gående og syklende, reduserer trafikk inn i parken.
- ▶ Helhetlig utvikling bidrar samtidig til et løft for barne- og ungdomsaktiviteter
- ▶ Sikrer området for fremtidig flomsituasjoner
- ▶ En generell oppgradering av området som helhet.

Alternativ innstilling

Kommunedirektøren har vurdert at alternativ 3A ikke bør videreføres som følge av at:

- ▶ Ulemper og usikkerheter ved denne lokaliseringen vurderes å være større enn fordelene.
- ▶ Fordeler ved alternativ 2C er identifisert som ulemper for 3A. Dette gjelder både naboforhold, trafikkforhold og muligheten for at Stabæk Fotball kan benytte eksisterende stadion i byggeperioden.
- ▶ I tillegg er den forventede fordelene knyttet til investeringskostnader for denne løsningen vurdert å være vesentlig mindre enn først antatt.
- ▶ Helhetlig oppgradering av idrettsparken og flomsikring er ikke en del av kostnadsoverslaget i dette alternativet.

Sammenheng mellom beslutning for investeringsprosjektet og beslutninger i planarbeidet

Beslutningen for investeringsprosjektet Nadderud stadion må følges opp i beslutning av detaljreguleringsplanen

Dette er et helt sentralt element:

Dersom kommunen ønsker en kommersiell utvikling av Nadderud stadion, og vedtar et stadionanlegg med næringsarealer må det samtidig tilrettelegges planmessig for attraktive næringsarealer. Beslutninger som gjøres i investeringsprosjektet må derfor følges opp i videre behandling av detaljreguleringsplanen.

Illustrasjon, 1 gangsbehandling Nadderud idrettspark, Bærum kommune Eiendom

Alternativ 2C

- ▶ Alternativet er i tråd med Planprogram for Nadderud idrettspark, som har vært på offentlig høring
- ▶ Forhøyet hovedtribune ned mot langs Gamle Ringeriksvei
 - ▶ Lavere tribuner mot bebyggelsen/naboer
- ▶ Kombinerer idrettsrelaterte funksjoner med næringsvirksomhet i hovedtribune. Gode sambruksmuligheter
- ▶ Omlegging av teknisk infrastruktur i bakken
- ▶ Ny treningsbane med kunstgress
- ▶ Sikring av flomvei
- ▶ Re-etablering av skatepark
- ▶ Oppgradering av hovedturveier

- ▶ Tilfredsstiller UEFA kategori 4 for spill i Europa League i tillegg til krav fra NFF.



Illustrasjon Bærum kommune Eiendom

Alternativ 2C

- ▶ Alternativet er i tråd med Planprogram for Nadderud

Illustrasjon, 1 gangsbehandling Nadderud idrettspark, Bærum kommune Eiendom



Illustrasjon flerfunksjonsanlegg, Rambøll



Illustrasjon Bærum kommune Eiendom



Illustrasjon Bærum kommune Eiendom

Alternativ 2A

- ▶ Alternativet er i tråd med Planprogram for Nadderud idrettspark, som har vært på offentlig høring.
- ▶ Forhøyet hovedtribune ned mot langs Gamle Ringeriksvei.
 - ▶ Lavere tribuner mot bebyggelsen/naboer.
- ▶ Plasseres langs Gamle Ringeriksvei.
- ▶ Ren fotballstadion.
- ▶ Ingen næringsarealer.
- ▶ Omlegging av infrastruktur.
- ▶ Ny treningsbane.
- ▶ Sikring av flomvei.
- ▶ Reetablering av skatepark.
- ▶ Tilfredsstiller UEFA kategori 4 for spill i Europa League i tillegg til krav fra NFF.



Illustrasjon, 1 gangsbehandling Nadderud idrettspark, Bærum kommune Eiendom

Alternativ 3A

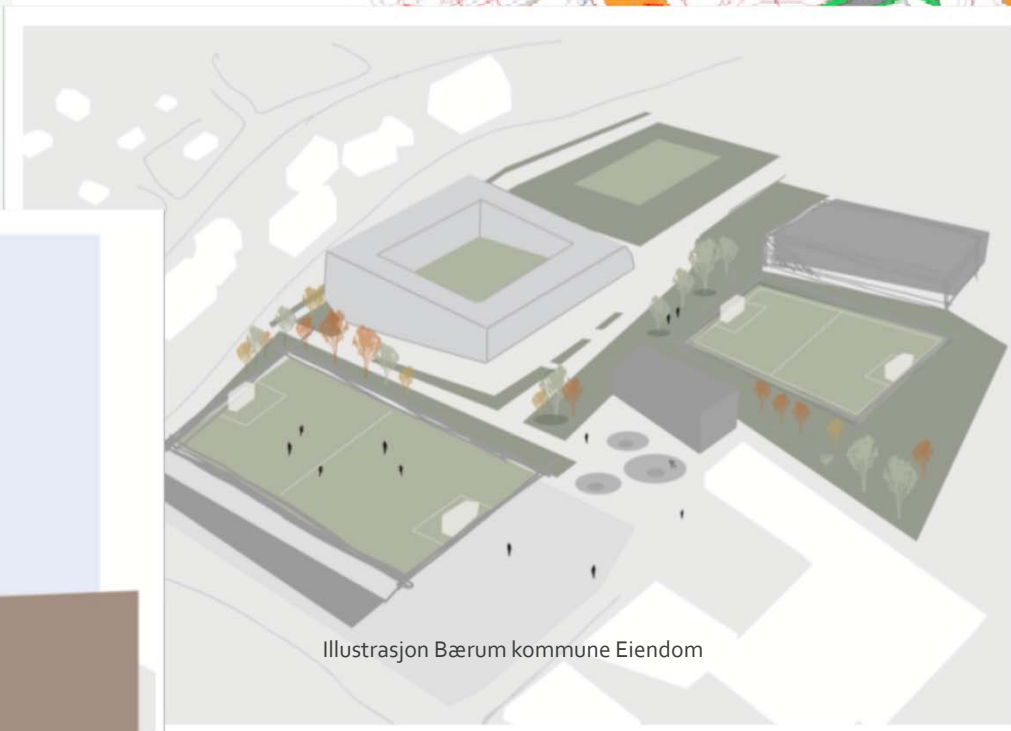
- ▶ Nytt stadion, uten gjenbruk av løsninger
- ▶ Plassering eksisterende lokasjon
- ▶ Ingen næringsarealer
- ▶ Hovedtribune mot vest
- ▶ Tilfredsstiller krav fra NFF, men ikke UEFA kat. 4 for spill i Europa League
- ▶ Begrenset oppgradering i parken



Alternativ 3A



Illustrasjon Bærum kommune Eiendom



Illustrasjon Bærum kommune Eiendom



Illustrasjon Bærum kommune Eiendom

Felles for alle alternativene

- ▶ Muliggjør 8000 tilskuerplasser
- ▶ Nybygg
- ▶ Riving av eksisterende anlegg i varierende grad, gjenbruk av materialer skal vurderes.
- ▶ Tribuner på fire sider
- ▶ Muliggjør etablering av tennishall og minst én utebane
- ▶ Samler varme arealer i én tribune
- ▶ Krevende grunnforhold, men i ulik grad
- ▶ Tilfredsstiller NFFs krav til spill i eliteserien
- ▶ Kunstgress

Hva er utredet? *eksempler*

- ▶ **Grunnundersøkelser:** Gjennomført 25 prøveboringer. Undersøkelser viser bløt til middels fast leire og stedvis kvikkleire. Svært varierende dybde til fjell som spenner fra 1-2 meter og inntil ca. 32 m.
- ▶ **Miljøtekniske undersøkelser :** Prøver i 9 borepunkt er tatt for å undersøke grunnforurensing.
- ▶ **Trafikale utfordringer:** Legger til grunn nullvekstmålet for fremtidig biltrafikk. Det er antatt uendret antall bilreiser i fremtiden sammenlignet med i dag. Uendret antall parkeringsplasser sammenlignet med i dag.
- ▶ **Støy fra lyd og lys:** Ikke behov for avbøtende tiltak for å dempe støyforurensning. Flytting av friidrettsanlegget vil redusere bruk av høyttaleranlegg. Lysstøy vil reduseres med ny løsning og bruk av ny teknologi.
- ▶ **Naturmangfold:** Det er ikke registrert viktige naturtyper i området. Registrert få fremmede arter, hvorav én art krever spesifikke tiltak.
- ▶ **Overvannsproblematikk:** Plan for overvann er utarbeidet iht. Bærum kommunes overvannsveileder. Flomvei planlegges i samme trasé som dagens turvei gjennom parken. Tiltak mot flom kan kombineres med andre funksjoner, eksempelvis flerfunksjonsløsning for ny skatepark og turvei.
- ▶ **Luftforurensning.** Registrert lite luftforurensning i planområdet. Basert på resultatene er planområdet godt egnet til idrettspark eller annen luftfølsom bebyggelse med dagens trafikkmengde.
- ▶ **Kulturminnefaglig vurdering:** Tiltaket er vurdert å ha ubetydelig påvirkning på kjente kulturminner og kulturmiljø i området.



Nadderud stadion – økonomisk konsekvens av vedvarende utredninger

▶ Investeringsprosjekt prosessen:

- ▶ Prosjektet har pågått siden 2013.
- ▶ En rekke utredninger er gjennomført og flere saker er i denne perioden lagt frem for politisk forankring. 7 politiske saker siden 2016 (i tillegg til plansaker).
- ▶ Bredt politisk engasjement og føringer/bestillinger gjennom politiske vedtak.

▶ Planprosessen:

- ▶ Planprogrammet er utarbeidet i to omganger.
- ▶ Vedtak om å utarbeide tre fullverdige planforslag (detaljregulering) for Nadderud idrettspark.

▶ Konsekvenser:

- ▶ Ønsket om endringer i prosjektet siden 2013 har konsekvenser for både fremdrift og kostnader.
- ▶ Antatt ferdigstillelse er pr. i dag 2025.
- ▶ Det har pr. september 2021 påløpt ca. 18,5 mill. inkl. mva

År	Påløpt
2014	932 332
2015	424 570
2016	829 345
2017	1 539 994
2018	4 344 772
2019	1 326 347
2020	6 699 278
2021	2 324 390
Totalt pr. september 2021	18 421 028

Eierskapsmodell

I sak [FSK 091/20](#) vedtok formannskapet at stadionanlegget skal være kommunalt eid, samt at næringsarealene skal selges. Videre skal det igangsettes prosess for anskaffelse av totalleveransemodell (eierskapsmodell 2).

Begrunnelse:

- ▶ Scoret best på ønske om lav kommunal risiko
- ▶ Modellen kan være fordelaktig i forhold til insentiver for felles bruk og forretningsmodell for anlegget
- ▶ Den gir insentiver for at kommunen kan overføre risiko for driften av anlegget til en aktør som tar et større helhetsansvar for både utvikling og drift

Totalleveransemodell – gjennomføringsmodell for 2 C

Modellen

- ▶ Kjøper av næringsarealer får totalansvaret for både utvikling og utbygging av stadion og næringsarealer
- ▶ Kan i tillegg inneha driftsansvaret for stadion i en periode på for eksempel 5-10 år.
- ▶ Kommunen er formell byggherre (innehar byggherrerisiko) og eier av stadion, og må ivareta lovpålagte krav i henhold til byggherreforskriften.
 - ▶ Øvrig ansvar overføres til kjøper.
- ▶ Kjøper betaler for retten til å utvikle og eie næringsarealene.

Merk

- ▶ **Gir fleksibilitet.** Mulig å velge alternativ 2A dersom 2C ikke lar seg løse innenfor forsvarlige økonomiske rammer.

Hvordan rigges konkurransen/kontrakten - totalleveransemodell

- ▶ Konkurransfasen skal avklare markedets vilje og evne til å løfte alternativ 2C frem til et godt helhetlig anlegg.
- ▶ Kommunens fleksibilitet er stor så lenge forutsetningene er beskrevet ved utlysning av konkurransen
- ▶ Samspillet skal avklare økonomi og omfang.
- ▶ Det er fri adgang for oppdragsgiver til å tre ut av avtalen, og kommunen kan velge alternativ 2A dersom arbeidet med 2C ikke gir tilfredsstillende resultater.
- ▶ Anbefales minimum 2, maksimum 3 kvalifiserte tilbydere.

Kostnader

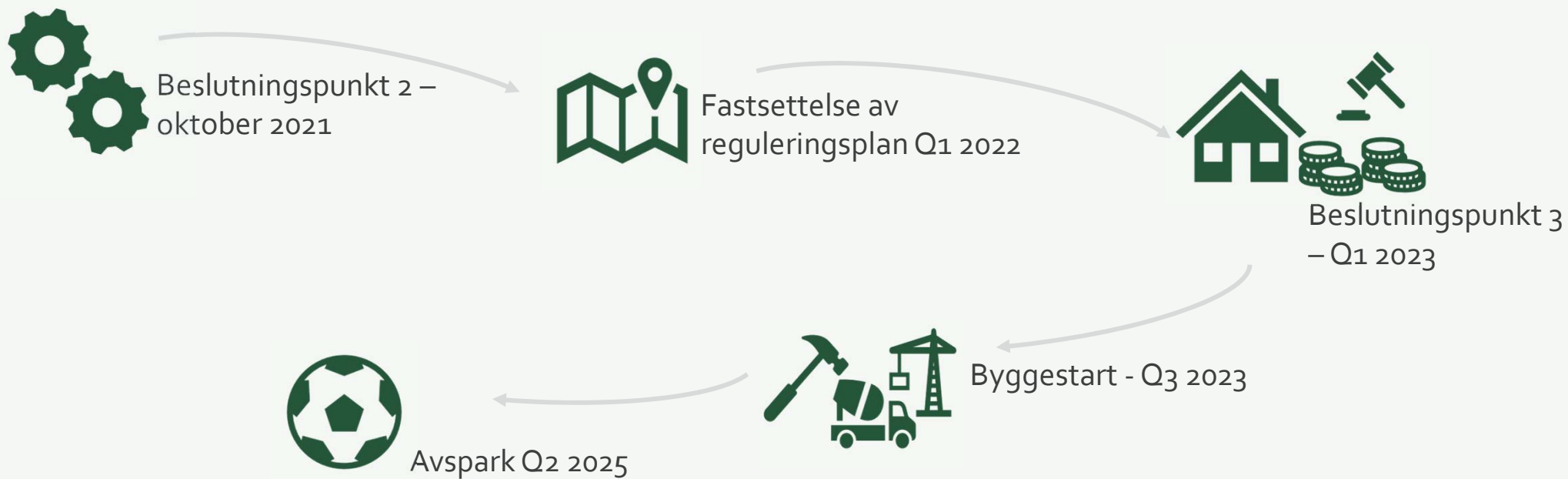
- ▶ Utarbeidet basert på skisser og analyser og prinsippene i planprogram Nadderud idrettspark.
 - ▶ 2A, 2C og 3A er ikke direkte sammenlignbare. 3A innehar begrenset oppgradering av idrettsparken.
- ▶ Lite detaljert prosjekt – usikre kostnadsanslag.
- ▶ 2,5 % årlig prisstigning inkludert i kostnadene.
- ▶ Merverdiavgift er inkludert i estimatene.

	Alternativ 2A	Alternativ 2C	Alternativ 3A
Lavt anslag	580	640	510
Høyt anslag	660	730	580

Inntekt/refusjon/kompensasjon som ikke er synligjort i kostnadene:

- ▶ Spillemidler
- ▶ Salgsinntekt fra næringsarealer (2C)
 - ▶ Salgsinntekter for næringsarealer påvirkes av reguleringsbestemmelser/-formål. Attraktive næringsarealer vil gi et høyere inntekspotensiale.
- ▶ Mva refusjon/kompensasjon
 - ▶ Foreløpig estimert refusjon / kompensasjon for alle alternativer er 100 – 115 mill. Kr.

Fremdrift - avspark i 2025!



Spørsmål fra MIK og FSK

Spørsmål fra Haakon Sandven H/18.8.2021

1. Kan KD lage en oversikt over årlige renteutgifter og driftskostnader for de tre alternativene? Hva regner man med at Stabæk kan dekke av dette?

▶ Renteutgifter og avdrag

	Alt 2C		Alt 2A		Alt 3A	
	Nedre del av intervallet	Øvre del av intervallet	Nedre del av intervallet	Øvre del av intervallet	Nedre del av intervallet	Øvre del av intervallet
Lån	313,0	358,0	283,0	323,0	248,0	283,0
Årlige avdrag	12,5	14,3	11,3	12,9	9,9	11,3
Årlige renteutgifter	6,5	7,4	5,9	6,7	5,2	5,9
Sum årlige finansutgifter	19,0	21,8	17,2	19,6	15,1	17,2

▶ Driftsutgifter

- ▶ KD har i sak [KST 023/21](#) (03.03.2021) og [MIK 074/21](#) (19.8.2021) lagt til grunn et estimat for driftskostnader på omkring 14 mill. (2025 kroner) for alle alternativer.
- ▶ Det forutsettes at Stabæk Fotball betaler markedspris for leie av stadionanlegget, i samsvar med ESAs regelverk for statsstøtte. Erfaringer fra andre stadionanlegg kommer til anvendelse her.

Spørsmål fra Haakon Sandven H/18.8.2021

2. Er det regnet inn noe beløp for risikobuffer for de tre alternativene (knyttet til bl.a grunnforhold)? Hva er i tilfelle denne?

Hvis ikke; Har KD mulighet til å kvantifisere noe rundt økonomisk risiko knyttet til de tre alternativene?

- ▶ Risikobuffer
 - ▶ Det bekreftes at avsetninger til «risikobuffer» er inkludert i kostnadsestimatene. Det er satt av til:
 - ▶ Uspesifiserte kostnader (forventet tillegg): Uspesifiserte kostnader skal dekke forhold som erfaringsmessig avdekkes gjennom mer detaljert planlegging. Dette er kostnader som forventes påløpt, men som ikke kan identifiseres på det tidspunktet estimatet utarbeides.
 - ▶ Uforutsette kostnader/usikkerhetsavsetning (f.eks. grunnforhold): Uforutsette kostnader skal dekke forhold som ikke kan forutses. Dette er kostnader som i utgangspunktet ikke var forventet.
 - ▶ Nivå på «risikobuffer» ønsker KD ikke å synliggjøre mht. kommende offentlige anskaffelsen/utlysningen og tilhørende konkurransesituasjon.

Spørsmål fra Haakon Sandven H/18.8.2021

3. Vil alle tre alternativene være ferdig på samme tidspunkt (2025)?

- ▶ Det er vurdert at samtlige prosjekter vil ha tilnærmet lik fremdriftsplan.
- ▶ **Det er en svært stram tidsplan for ferdigstilling i 2025.**
 - ▶ Nb! Forsinket behandling av fastsettelse av konsept (BP2) vil påvirke endelig ferdigstillingstidspunkt dersom sesongavhengige arbeider må skyves på.

Spørsmål fra Haakon Sandven H/18.8.2021

4. For alternativ 2C; anser KD det som en mulighet å beholde deler av lokalene som planlegges solgt ut og leie ut disse istedenfor?

Hvordan anser man at økonomien i dette vs salg vil være?

- ▶ I sak FSK 091/20 (29.4.2020) besluttet formannskapet å selge næringsarealene. Kommunedirektørens anbefaling:

«Eierskapsmodell 2 (salg av næringsarealer) (...) vil tilfredsstillende idrettens og kommunens behov, samt de viktige økonomiske forutsetningene i prosjektet, herunder økonomisk risiko, spillemidler og mva-kompensasjon.»

- ▶ Kommunen er ikke en kommersiell aktør, og det er derfor anbefalt at kommunen selger næringsarealer til en privat kommersiell aktør som har forretningsmodeller og kompetanse på området.

Spørsmål fra Haakon Sandven H/20.8.2021

5. Kan KD forklare litt nærmere hvorfor ikke alternativ 4 på side 3 («Beholde dagens hovedtribune – ny hovedtribune i vest) i sakens del 2 ikke er nærmere utredet? Hva anslås kostnaden å være for dette alternativet?

- ▶ Det er vurdert at det er både teknisk og økonomisk krevende å beholde dagens hovedtribune og bygge ny hovedtribune i vest. Tilstand på dagens tribuner er preget av vannlekkasjer og enkelte sprekkdannelser i betong. Det er derfor vurdert at dagens løsning som helhet ikke kan videreføres.
 - ▶ Ombruk av materialer skal uavhengig av valgt løsning vurderes i prosjektet.
- ▶ Kostnader for oppgradering av dagens tribune er ikke estimert. Det omfattende rehabiliteringsbehov og tilhørende usikkerheter knyttet til dette, gjør at alternativet ikke vil gi vesentlige økonomiske besparelser.

Spørsmål fra Haakon Sandven H/20.8.2021

6. Jfr mitt spm 4 under; hvor store arealer vil evt kunne benyttes for salg eller utleie i alternativ 3a, samt i alternativet jeg viser til i spm 5? Hvordan anses mulighetene/inntekspotensialet for utleie for dette alternativet? Er det noe i veien for at kommunen selv kan stå for utleie?

- ▶ Det er ikke avsatt arealer til salg eller utleie i noen andre alternativer enn 2C.

Spørsmål fra Dag Egil Strømme H/18.8.2021

1. Det er betydelige summer som anslås i alle alternativene. Kan KD på en lettfattelig måte besvare hva selve banen og stadionet koster i alternativ 2c, og gjerne gi oss de estimerte beløpene for de øvrige elementene i alternativet enkeltvis.

- ▶ «Konseptet» har ikke vært ute på konkurranse og av dette hensyn går ikke kommunedirektøren ut med detaljert kostnadsestimat for de enkelte delprosjektene i investeringsprosjektet.
- ▶ Detaljeringsnivået i konseptfasen er lavt og innehar stor usikkerhet, og egner seg derfor ikke for fremvisning på budsjettpost nivå.

Spørsmål fra Dag Egil Strømme H/18.8.2021

2. Flere politikere og idretten selv har fått med seg at Sandnes Arena med 6000 tilskuerplasser og 3000 kvm næringsarealer kom på 210 millioner i 2020 (og med mulighet for utvidelse med 2000 seter innenfor stadionkroppen). Har det vært kontakt med andre kommuner/klubber som har bygget stadioner i de to øverste divisjonene de siste årene for å dra nytte av deres erfaringer i planleggingsfasen?

- ▶ Det har vært kontakt og befaring av blant annet Intility Arena (Vålerenga) og Østerhus Arena (Sandnes ULF), hvor erfaringer både ift. løsninger, arkitektur og kostnader har vært delt. Øster Hus Arena skiller seg fra Nadderud stadion på bl.a. følgende punkter:
 - ▶ Kostnader for Østerhus Arena (Sandnes) er i hovedsak uten mva.
 - ▶ Kostnadene er i 2018-tall, Nadderud i 2025-tall.
- ▶ I tillegg:
 - ▶ Grunnforholdene var bedre enn på Nadderud.
 - ▶ Sandnes Ulf traff markedet i Stavangerregionen på et meget gunstig tidspunkt.

Spørsmål fra Marianne Rieber-Mohn AP/20.8.2021

1. I alternativ 3A er det ikke foreslått næringslokaler under tribunen, slik det er foreslått i alternativ 2C. Disse lokalene kan gi salgsinntekter for kommunen. Har kommunedirektøren vurdert å anlegge næringslokaler under tribunen i alternativ 3A? Hva kan det i så fall generere av salgsinntekter?

- ▶ Utredning av næringsarealer var ikke en del av bestillingen og er ikke utredet i alternativ 3A

- ▶ I tillegg:
 - ▶ Beliggenhet inne i parken er ikke gunstig for næringsarealer.
 - ▶ Næringsarealer genererer trafikk inn i Nadderud idrettsparken, og vil skape en trafikksituasjon som er vanskelig å kombinere med øvrige formål.
 - ▶ Næringsarealer vil gi en dypere hovedtribune som igjen vil presse stadion mot tomtegrensene i Øygaardveien, og skape en trangere situasjon i vest.

Spørsmål fra Lisbeth Hammer Krogh (H)

Har Montessori henvendt seg til oss om leie av hele eller deler av næringsarealene? Hvilke andre har tatt kontakt med oss, og hvordan vurderer vi muligheten for utleie og risiko?

- ▶ Bærum Montessoriskole:
 - ▶ KD har hatt dialog med skolen i 2018 og i 2021. Grunnet mangel på uteoppholdsarealer i tilknytning til næringsarealene på Nadderud stadion, ønsker Bærum Montessoriskole ikke å vurdere denne lokasjonen ytterligere.
- ▶ Lokale aktører har tatt uformell kontakt vedr. leiemuligheter, men det er ikke formalisert ytterligere i påvente av politisk beslutning. Innstillingen til Kommunedirektøren er at næringsarealer ikke skal være kommunalt eid.
- ▶ I sak om eierskapsmodell i 2020 ([FSK 091/20](#)), ble salg av næringsarealer vedtatt. Salg av næringsarealene før byggestart vil redusere kommunens risiko i prosjektet. Risiko knyttet til utleie vil uansett hvem som står som utleier, være påvirket av blant annet formål i reguleringsplanen, utformingen og størrelsen på næringsarealene. Ingen av de nevnte rammene er fastsatt pr. i dag.