



Dato: 26.01.2024 Arkivkode: Bilag nr: Arkivsak ID: 23/30295 J.post ID: 23/252264
Saksansvarlig: Julija Jurin
Saksbehandler: Christian Skjelderup

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Hovedutvalg for frivillighet, idrett og kultur	06.02.2024	006/24
Hovedutvalg for klima, miljø og utvikling	07.02.2024	019/24
Formannskapet		
Kommunestyret		

Nadderud Idrettspark - fastsettelse av prosjektets rammer (BP3)

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å signere totalentreprisekontrakt (åpen bok) for gjennomføring med totalentreprenør, innenfor en kostnadsramme på 990 mill.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå bindende avtale om salg av tomt for å etablere et sameie med Backe Eiendom med tilhørende driftsavtale, før utbygging starter
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå leieavtale med Stabæk Fotball
4. Kommunedirektøren innarbeider revidert kostnadsramme i økonomimelding i 2024

SAKEN I KORTE TREKK

I tråd med Fastsettelse av konsept (BP2) for Nadderud idrettspark, skal det bygges nytt stadion og idrettsparken skal oppgraderes. Eliteseriespill på Nadderud stadion har i snart ti år vært spilt på dispensasjon fra Norges Fotballforbund (NFF). Det er derfor behov for å realisere nytt stadion. Stadionanlegget skal bygges med tribune med 4 sider med 8000 tilskuerplasser. Stadion skal tilfredsstillere kravspesifikasjonene i NFFs Klubblisens – Infrastruktur, og Europaligaspill (UEFA, kategori 4). I forbindelse med riving av det gamle stadionanlegget, planlegges det for opprusting av Nadderud idrettspark med aktivitetsanlegg og parkmessig opparbeidelse. I tillegg vil det etableres helhetlig flom- og overvannsløsning gjennom området.

Kommunedirektøren har gjennom planleggingsfasen gjennomført vurderinger knyttet til hvorvidt alternativ 2A (uten næringsarealer) vil være mer økonomisk riktig enn å realisere 2C

(med næringsarealer) for kommunen. Gjennom disse vurderingene er det tydeliggjort at investeringskostnaden for kommunen vil være mot kr 110 mill. dyrere å bygge 2A enn 2C. Alternativ 2 C forutsetter at kommunen gjennomfører prosjektet etter Totalleveranseavtalen (utvikling, bygging, eierskap og drift), som beskrevet i tidligere saker. Kommunedirektøren har derfor valgt å følge BP2 vedtaket og fremmer alternativ 2C, som det redegjøres for i denne saken.

Formålet med saken

Saken legges frem for *Fastsettelse av prosjektets rammer og igangsetting av gjennomføringsfase*, Beslutningspunkt 3 (BP3), i henhold til [Delegeringsreglement](#), KST sak 95/21, 01.09.2021.



Tidligere politiske behandlinger

- [Orientering om midlertidig kamparena i Nadderud Idrettspark](#) J.postID: 23/109052, 26.05.2023
- [Orientering om anskaffelsen på Nye Nadderud stadion](#), til MIK J.postID: 22/196948, 18.10.2022
- [Nadderud stadion – Oppfølging av BP2 vedtak – Behov for lokaler til kommunale tjenester og andre funksjoner](#), KST sak 034/22, 27.04.2022
- [Nadderud Idrettspark - ny stadion - offentlig detaljregulering - 2. gangs behandling](#), KST sak 098/22, 22.11.2022
- [Nadderud Idrettspark - ny stadion - offentlig detaljregulering - 2. gangs behandling](#), KST sak 098/22, 22.11.2022
- [Nadderud Idrettspark - ny stadion – områderegulering - 1. gangs behandling](#), PU sak 085/20, 25.06.2020
- [Nadderud stadion - Oppfølging av BP2 vedtak – Behov for lokaler til kommunale tjenester og andre funksjoner](#), KST sak 034/22, 27.04.2022
- [Nadderud stadion - fastsettelse av konsept og igangsetting av planleggingsfase BP2](#), KST sak 139/21, 15.12.2021
- [Nadderud stadion - beslutning om eierskapsmodell](#), FSK sak 091/20, 29.04.2020 og [Nadderud stadion - tilleggsmåling til sak om eierskapsmodell](#), J.postID 2020091098
- [Nadderud stadion - beslutning om plassering av stadionanlegget](#), FSK sak 171/19, 27.08.2019
- [Nadderud idrettspark - ny stadion – fastsettelse av planprogram](#), PU sak 097/19, 20.06.2019

- [Nadderud stadion - Oppfølging av vedtak](#), KST 042/17 - FSK sak 009/18, 23.01.2018
- [Nadderud Idrettspark - konseptvalg – tilleggsvurderinger](#), KST sak 042/17, 26.04.2017
- [Nadderud idrettspark - konseptvalg, KST sak 041/17](#), 26.04.2017

Dagens situasjon

Nadderud idrettspark er ett av Bærums to store idrettsområder. Idrettsparken er etappevis utbygd uten helhetlig plan, hvor hver funksjon er etablert med utgangspunkt i dens individuelle utforming og behov. Idrettsparken oppleves i dag som trang og uoversiktlig. Det er tidligere avdekket krevende forhold knyttet til overvann ved styrtregn.

Samhandling og medvirkning

Brukermedvirkning i planleggingsfasen har vært omfattende gjennom deltakere fra Bærum kommune, toppidretten, Bærums Idrettsråd (BIR), Arena Bekkestua, naboer og brukere/besøkende. Det er gjennomført regelmessige møter med Stabæk Fotball som har sikret innspill til brukerbehov. Det er avholdt møter med BIR.

Løsningsbeskrivelse

Et av de fire hovedmålene i Kommuneplanens samfunnsdel, «i bærumsamfunnet skal jobbe sammen for å skape gode liv og like muligheter» har vært til inspirasjon i planlegging av idrettsparken. Den ligger nært Bekkestua og brukes til rekreasjon, lek og aktivitet i tillegg til idrett



I utviklingen av nye Nadderud idrettspark har det vært viktig å søke oppnåelse av god sosial bærekraft. Dette innebærer blant annet møteplasser som fremmer helse og livskvalitet, inkludering, stedsidentitet, tilhørighet og trygghet. Parken skal være for alle innbyggere og besøkende i Bærum, hvor generasjoner møtes. Det skal være gode arealer der barn og unge kan utfolde seg i et trygt lekemiljø gjennom alle årstider.

Nye Nadderud Stadion

Innplassering av nytt stadionanlegg vil være på dagens kunstgressbane ved Gamle

Ringeriksvei, med langsiden mot veien. Det er stilt krav til bærekraftige løsninger og det planlegges bruk av massivtre til tribuner. Stadion planlegges med lukkede hjørner som begrenser lyd- og lysforurensning til omkringliggende boliger. Det planlegges for god integrering av stadionet inn mot parkområdet og i forhold til naboer. Fasadefelter er tenkt dekket med klatreplanter og det legges til rette for benker og stå-bord som åpner området for mange brukergrupper.

Fasiliteter i selve stadion er varierte, og det er lagt opp til god sambruk av arealer mellom næring og idrett. Det omfatter treningssenter, kafeteria/restaurant, kiosk, klubblokaler og kontorer. VIP-tribunearealer vil være tilgjengelige for ulike formål utenom kampdager. Det legges til rette for sambruk av fasilitetene, noe som vil øke den kommersielle verdien av næringsarealene og redusere kommunens behov for egne eide lokaler med tilhørende drifts- og vedlikeholdsutgifter.

Parkering for stadion etableres i sør og vest for bygget, hvor også bussoppstilling og varelevering skjer, i tråd med vedtatt reguleringsplan. Det opprettholdes samme antall parkeringsplasser som i dag, med muligheter for temporære plasser ved større kampavvikling.

Dagens kamparena

I august 2023 ble det skiftet fra gress til kunstgress på dagens stadionanlegg. Kunstgressbanen og «Tobbepanen» vil fungere som treningsbaner og kamparena, mens bygging pågår. Ny kunstgressbane kan brukes som kamparena under bygging av nytt stadion, og treningsarena senere. Denne banen skal flyttes mot nord når det nye stadion er klar til bruk for å gi plass til nordre tribune. Hovedtribunen demonteres for å gi plass til nytt utendørs skateanlegg. Eksisterende betong-tribuner og garderober langs Øygaardveien beholdes. Prosjektet ivaretar ønske om areal til utvikling av tennishall for Eiksmarka tennis, i tråd med tidligere vedtak.

Torg og innkjøring til Oslo International School (OIS)

Nytt sentralt torg planlegges etablert mellom OIS og nytt stadion. Torget vil ha flere funksjoner, blant annet som innkjøring for buss til OIS, utendørs vringlearealer og flomvei. Torget skal utvides til å inkludere to kjørefelt samt parkeringsplass av inntil 5 store busser som benyttes av OIS for transport av elever til og fra skolen.

Ny utendørs skatepark



Ny utendørs skatepark på ca. 1600 kvm etableres på grunnen der dagens hovedtribune er lokalisert. Gjennom god brukermedvirkning med Viken skateboardforening og Arena Bekkestua er det skissert opp et skateparkanlegg med ulike «løypeprofiler» for både store og små, avanserte og nybegynnere. Ny utendørs skatepark (delprosjekt) planlegges gjennomført etter «design-to-cost» (DTC) prinsippet med fortsatt høy brukerinvolveringen. DTC er en foretrukket strategi hvor det er fastsatt en ramme (10 millioner) som delprosjektet skal gjennomføres innenfor kostnadsrammen ved BP3. Målet er å oppnå høyest mulig nytte innenfor rammen.

Midlertidig skateanlegg

Dagens utendørsskatepark ved Arena Bekkestua må fjernes for å få plass til nytt stadion. KD har utredet midlertidig skatepark i samarbeid med Viken Skateboardforening og Arena Bekkestua. KD anbefaler at det etableres et midlertidig anlegg i trevirke på inntil 500 kvm. mellom Tobbabanen og Nadderudhallen. Dette med bakgrunn i kommunestyrets vedtak ved 2. gangs behandling av regulerings-saken. Se mer i del 2.

Kunst

Det er avsatt midler til *Kunst i offentlig rom* (1%, maks 3 mill.) jf. [Plan for visuell kunst i offentlig rom](#), i foreslått kostnadsramme. Kommunedirektøren anbefaler at det avsettes *ytterligere* midler til kunst for torg/i parken, ut over vedtatt maksimal ramme på 3 mill. (se mer i del 2). Kunsten skal bidra til en mer levende og inkluderende idrettspark. En produksjonsgruppe bestående av byggherre, arkitekt/landskapsarkitekt og kommunens kunstrådgiver og eventuelt en ekstern kunstkonsulent/kuratorer etableres etter BP3.

Infrastrukturtiltak

Oppgradering vil kreve tiltak i faste anlegg og systemer som bl.a. omfatter omlegging av vann-, avløps-, spillvann- og overvannsledninger. Eksisterende VA-kulvert skal rives og reetableres for å unngå at dette ligger under nytt stadion, i tråd med tidligere redegjørelse i BP2. Overvannshåndtering dimensjoneres for 200 års flom og følger en tretrinnsstrategi som inkluderer; 1) drenering av vann via permeable dekker; 2) nedsenkede områder/regnbassenger og; 3) overvannsrenner. Videre skal det tas til de eksisterende fordrøyningsmagasiner. Totalt 50 000 kvm areal skal graves i idrettsparken.

Energiforsyning og energiproduksjon

Energiforsyning og energiproduksjon for stadion, næringsbygg mm. vil bli tilkoblet fjernvarme (Oslofjord Varme AS), samt at det planlegges egen produksjon av elektrisitet basert på solcellepaneler installert på hovedtribunens tak. Se mer i del 2.

Innovasjonsprosjekt

I henhold til kommunestyrevedtak (BP2) skal det innledes dialog med Enova med sikte på å oppnå tilskudd til valg av innovative energi- og klimaløsninger.

Kommunedirektøren har søkt om tilskudd/støtte fra Enova til å utvikle og installere et innovativt og nytt energisystem med en miljøvennlig vann-til-luft varmepumpe med lavt energibruk og høy effekt, tilpasset nordiske forhold. Varmepumpene skal benyttes til oppvarming av kunstgressbaner fremfor å bruke fjernvarme. Beregninger utført i denne fasen av prosjektet viser en årlig energi-besparelse på over 1 mill./kWh, dvs. en energibesparelse på 76% for de to banene. Se mer i del 2.

Rammer for prosjektet

Anskaffelse, kostnader og usikkerheter

Eierskapsmodell

Det er gjort et vedtak om kommersiell utvikling av Nadderud stadion i [Formannskapssak 171/19](#). Eierskapsmodell muliggjør bærekraftig utvikling og drift av hele anlegget, både for toppfotball og næringsvirksomheten. Risikobildet er balansert, og i tråd med ønsket risiko, dvs. at Bærum kommune *ikke* påtar seg mer risiko enn ønskelig (næringslokaler, utleie og utvikling mv). Totalleveranseavtalen sikrer at totalentreprenør (BSO m/partnere) også har ansvaret for drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av næringsarealene (leietaker mix), og med sterke insentiver til å optimalisere utviklingen av både stadion og næringsarealene. Eierskapsmodell som gjennomføringsstrategi ble vedtatt politisk i 2020.

Partene vil inngå Kjøpsavtalen om salg av utviklingsarealer tilknyttet Nye Nadderud Stadion. Salg av «råtomt» til næringsareal vil bli effektivert mot Backe Eiendom etter beslutning om å gjennomføre prosjektet. Se mer i del 2.

Foreslått kostnadsramme reflekterer høy lønns- og prisstigning (LPS) for bygge- og anleggsprosjekter i Norge etter juni 2021. I BP2 var høy prisutvikling omtalt etter Covid 19 utbrudd, med hele 6,5 % innenfor et kort tidsvindu (mars 20 – juni 21). Dessverre har en normalisering ikke inntruffet. Vedvarende høy LPS har påvirket kostnadsbildet videre i ytterligere 2 år. Gjennom prosjektering og kalkulasjon er det bekreftet krevende grunnforhold. Se mer i del 2.

Produksjonsplanlegging av ny idrettspark samtidig som Stabæk spiller toppfotball i en trang idrettspark, åpen for flest mulig, har vært krevende å planlegge produksjon av, i idrettsparken. KD fremmer nå et prosjekt hvor intensjonen er at dagens Nadderud stadion kan være kamparena for Stabæk fotball, mens anleggsarbeidene pågår i 2024 og 2025, før avspark 2026. Fortsatt god dialog med Stabæk vil prioriteres, dersom forhold som kan forsinke / endre prosess skulle oppstå.

Øvrige kostnadsdrivende tiltak er knyttet til pumpestasjon (ligger midt i flomvei), prosjektering av sikker riving av eksisterende kulvert samt re-etablere ny løsning i annen trasé. Det er flere små og store endringer f.eks. fordrøyningsbasseng, håndtering av forurensede masser, fysisk barrierer rundt byggeplass mellom utside og vrimleareal til dagens kamparena, støttemurer og plassering av avfallskonteinere både byggeri og vanlig drift. Enkelte fag har fordyrende kostnader grunnet få eller ingen tilbydere.

Investeringskostnad

Nadderud idrettspark utgjør stor andel av investeringene i Kommunens budsjett og økonomiplan (BØP), og den endelige investeringskostnaden er vesentlig over kostnadsestimat på 797 mill. som ble fremmet i [BØP 2024-2027](#). Kostnadsestimat ved BP2 ble utarbeidet basert på konseptvalg 2C, og kalkulasjon ble gjennomført ved bruk av 3. part leverandør, Norconsult. Gjennom planleggingsfasen og samspillet med entreprenøren Bache Stor-Oslo (BSO) er alternativ 2c bearbeidet, konkretisert og pris-satt. Anbefalt investeringsramme bygger på Bache Stor-Oslo sine inngitte priser i deres tilbud til dette prosjektet.

Prosjektets kostnadsramme er 997 mill. Se mer i del 2.

Alle kostnadselementer har vært grundig evaluert og gjennomarbeidet i samspillsfasen med BSO, både under og etter hver målpriskalkulasjon. Prosjektet har hatt et sterkt fokus på å redusere omfang og kvaliteter, for gjennom det å redusere kostnader. Anlegget fremstår allikevel som fremtidsrettet og vil godt ivareta eliteseriespill, samt ambisjoner om en mer utadrettet idrettspark. Prosjektet slik det presenteres er godt forankret, og interessentene stiller seg bak forslaget som foreligger.

Endringen fra kostnadsestimatet fremmet i BØP 2024-2027 og kostnadsrammen som fremmes i BP3 er:

Estimerte kostnader BP2	Beløp (mill)	Merknad
Entreprisekontrakt	730	
Lønns-og prisstigning (LPS)	38	Generell prisstigning for prosjektporteføljen
Blågrønn struktur	29	Estimert ved BP2
Kostandsramme BP2	797	
Endrede kostnader BP2 til BP3	Beløp (mill)	Merknad
Grunnforhold	62	Grunnforsterkning og forurensede masser
Tillegg blågrønn struktur	45,8	Sanering av eksisterende kulverter, bunnsikring, økt omfang
Markedspriser	50	Liten konkurranse på bl.a elektrofaget
Krav som ikke var ivaretatt i BP2	22	Underdimensjonert omfang på toaletter, UEFA-krav, samt diverse arealer og tiltak til midlertidig kamparena
Øvrig parkanlegg	25	Økt massehåndtering, støttemurer, betongtrapper og forlenget byggetid
Anbefalte kvaliteter	70,9	Tillegg som er lagt inn etter BP2 (se del 2)
Kostnadsreduksjoner (samlepost)	-108	Forenkling av fundamentering (60 mill), reduksjon i arealer (24 mill), diverse kutt (24 mill)
Netto endring kostnadsestimat	167,7	
Ny foreslått styringsramme	964,7	P50 - ekskl usikkerhetsavsetning
Ny foreslått kostnadsramme	997	P85 - inkl usikkerhetsavsetning

Usikkerhet

Usikkerhetsstyring er en viktig side ved alle prosjekter. Usikkerhet knyttet til grunnforhold, reguleringsforhold, utvikling i råvareprisene samt entreprenørmarkedet, ble under BP2-behandling fremhevet som særlige drivere.

Gjennom planleggingsfasen har prosjektet jobbet videre med usikkerhetsreduksjon i samarbeid med BSO. Rest-usikkerhet er omtalt i Del 2.

Inntekter, kompensasjon / refusjon

Som følge av prosjektet estimeres det med inntekter og kompensasjon/refusjon av mva:

Est. inntekter, kompensasjoner, refusjoner og tilskudd	Beløp [mill.]
Spillemidler	8,00
Salg av råtomt (4500 kvm x 2000 kr)	9,00
Merverdiavgift kompensasjon (inkl opsjoner, forv. tillegg og usikkerhetsavsetn.)	183,77
Enova tilskudd	8,42
Stor-Oslo Eiendom, utvidelse adkomstvei	0,90
Sum estimerte inntekter/refusjoner m.m.	210,08

- Forutsetningene for refusjon/ kompensasjon for merverdiavgift er vurdert å være de samme som ved BP2. Det forventes full refusjon/kompensasjonsberettigelse for investeringskostnadene slik KD har innrettet leieavtalen. Det forutsettes at Stabæk fotball fremleier til Stabæk AS og at bruken er forholdsmessig fordelt mellom toppidrett og breddeidrett. Prosjektet har bedt om Skatteetatens bindende forhåndsuttalelse (BFU) i sakens anledning. Refusjon/kompensasjon er vurdert til å ligge i størrelsesorden 180-185 mill.
- Salgsinntekt på «råtomt» utgjør ca. 9,0 mill. (avregnes etter 2000kr kvm x 4500 kvm næring). Kommunedirektøren redegjorde for mulige salgsinntekter for næringsarealene i BP2 saken, se del 2 for mer informasjon.
- Stor-Oslo Eiendom har stilt en garanti på 0,9 mill. som deres bidrag til utvidelse av adkomstveien og snuplassen inn på kommunens eiendom.
- Spillemidler estimeres til 8 mill. (opp fra 7 mill. ved BP2). I tillegg forventes Enova støtte/tilskudd om innovasjonsprosjektet er teknisk og økonomisk gjennomførbart.

Forvaltning, drift, vedlikehold og utviklingskostnader (FDVU)

Driftsavtale

Det planlegges for at Sameiet mellom Bærum kommune og Backe eiendom (BE) vil tegne en driftsavtale med Driv eiendomsforvaltning AS (DE), datterselskap av BE, for drift av sameiets arealer i hovedbygget. For å ha kontroll på driftsansvaret for idrettsarealene i øvre del av stadion, vil også kommunen inngå driftsavtale med DE for øvrige deler av stadion, som en del av totalleveranseavtalen kommunen har inngått og fakturere kostnader videre til leietager. Avtalen innebærer FDV oppgaver som ikke leietager utfører selv, herunder teknisk og bygningsmessig drift og vedlikehold, samt drift av utearealene rundt stadion.

Driftskostnader

Totalt for alle anlegg som er berørt av prosjektet estimeres årlige FDVU kostnader til 13,7 mill. Den årlige kostnader for det nye stadionet anslås til ca. 11,8 mill. for bygningsmessig forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Stabæk forventes å bidra betydelig til kostnadene, men ikke dekke denne fullt ut. Se mer i del to.

Fremdriftsplan / milepæler

BP3-vedtak	februar 2024
Kontraktsignering	mars 2024

Oppstart byggeplass (riving og grunnarbeider)	april 2024
Midlertidig brukstillatelse	februar 2026
BP4 (Delovertakelse stadion bygg), med estimert oppstart kamper på nye Nadderud stadion	april 2026
Flytting av treningsbane (dagens kamparena)	august 2026
Etablering av skatepark og øvrig parkområde	oktober 2026
Overtagelse av tribune på nordre langside	mars 2027
BP5 (Avslutning prøvedrift, ettårsbefaring)	juni 2027

Vedlegg

DEL TO MER OM SAKEN

Vedlegg - Utkast til Leieavtale

6687635

6687740