



J.post ID: 23/252264

## DEL TO – MER OM SAKEN

### Nadderud Idrettspark - fastsettelse av prosjektets rammer (BP3)

#### Dagens situasjon

Nadderud idrettspark ligger i hovedgrøntdraget fra Østerås til Sandvika og spiller en viktig rolle i kommuneplanen for fortetting og byutvikling. Området ligger sentralt til med gode turveiforbindelser, og kort avstand til kollektivtransport. Idrettsparkens bygninger preges av innadvendte fasader som fremhever områdets fragmenterte karakter og skaper en barriere. Trafikk ledes inn i parken hvor barn og voksne utøver idrett, og områdene for egenorganisert idrett er fragmentert med skiller mellom ulike aktivitetsflater. Idrettsparken brukes hovedsakelig til fotballaktiviteter og inkluderer tre fotballbaner, hvorav en benyttes av Stabæk Fotball til elitesfotball. I tillegg finnes to kunstgressbaner, et tennisanlegg med fire baner (Eiksmarka tennis) og Rismarka, som et friområde. Skatehallen Arena Bekkestua og Nadderudhallen er også en del av området.

Sørøst for parken ligger Oslo International School (OIS). I vest grenser parken til bolighus i Øygaardveien. Sør for Gml. Ringeriksvei ligger Gjønnesparken, et grøntområde med turvei til Gjønnes T-banestasjon. Skolene som «sokner» til området som bruker/kan bruke det til daglig, utgjør nær 2900 elever. Barnehager som «sokner» til området utgjør nær 700 barn, og bruker det som tur- og lekeområde.

#### Kort historikk

Nadderud stadion har vært arena for eliteseriefotball fra 1995 til 2009, og igjen fra 2011 til nå. Stabæk fotball har tidsbegrenset dispensasjon fra Norges Fotballforbund (NFF). Det er videre begrenset fleksibilitet for både spillere, utøvere, publikum og media. Uten tiltak, har ikke Bærum kommune et egnet stadionanlegg for eliteseriespill.

Fastsettelse av konsept for Nadderud idrettspark ble politisk behandlet i desember 2021 og detaljregulering av Nadderud idrettspark ble behandlet og fastsatt i 2022. Totalleverandøravtale med samspill i forprosjektfasen ble inngått med Backe Stor-Oslo (BSO) i november 2022.

#### *Dispensasjon*

Dispensasjonen som Stabæk fotball har fra NFF, er knyttet opp til at det planlegges nytt stadion og at det er fremdriften. Dersom utvikling av nytt stadion blir utsatt eller ikke skal realiseres, vil NFF stille krav til at dagens anlegg settes i stand iht. kravene for å få anlegget godkjent for toppfotball og elite spill.

Følgende gjør at Nadderud ikke godkjennes for Toppfotball, og innebærer at Stabæk Fotball fortsatt må søke og få innvilget dispensasjon fra NFF frem til nytt anlegg står klart er bl.a.:

- Selve fotballbanen er for liten, skal være 68 x105 meter
- Sikkerhetssonen rundt banen er for korte på langsiden
- Lyset tilfredsstillende ikke kravene på styrke og jevnhet
- Garderobene er ikke tilfredsstillende størrelse og har for få toaletter
- Antidoping rom, førstehjelpsrom spillere og dommere ikke tilfredsstillende
- Delegatkontor
- For lite plasser under tak
- Nødstrøm for stadion lys og rømning
- Pressefasiliteter tilfredsstillende ikke krav til antall plasser for skrivende, tv og radio med gode nok fasiliteter
- Provisoriske arealer for VIP

#### Fastsettelse av reguleringsplan

Tidlig i planleggingsfasen er det gjennomført en detaljregulering. Arbeidet med detaljregulering for Nadderud idrettspark har bl.a. involvert naboer, velforeninger, representanter for barn og unge. Videre Stabæk Fotball, Arena Bekkestua, Oslo International School (OIS) og nærliggende skoler (elever og ansatte). Gjennom hele planleggingsfasen har den gode dialogen med Stabæk fotball og Bærum idrettsråd (BIR) blitt opprettholdt. Det er avholdt flere informasjonsmøter og brukermedvirkningsmøter fra 2017 og frem til i dag.

Detaljreguleringen ble vedtatt i Kommunestyret-23.11.2022- 098/22

#### **Vedtak:**

*Forslag til offentlig reguleringsplan, detaljregulering for Nadderud idrettspark, planID 2018003, som vist på plankart dokument 5966399 og i bestemmelser, dokument 5966394, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 med følgende tillegg og endringer:*

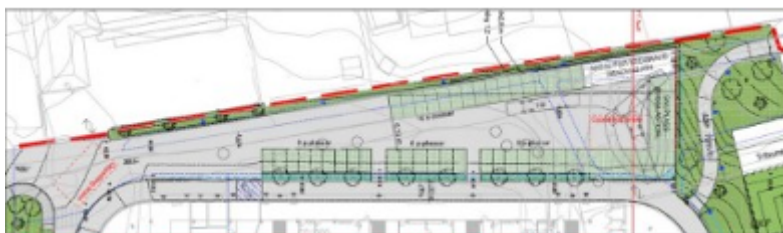
*Tillegg til bestemmelsenes §3-12: Det åpnes for etablering av en mindre dagligvareforretning på inntil 800 kvm.*

*I det videre arbeidet med Tennishallen bes det om å vurdere å senke hallen ytterligere.*

*Tillegg til bestemmelsen: Fasaden mot nordvest skal beplantes slik at den i minst mulig grad er sjenanse for naboene.*

*Kommunedirektøren bes finne egnede arealer i Bekkestua-området til et midlertidig, utendørs skateanlegg i anleggsperioden, som erstatning for skateanlegget ved Arena Bekkestua.*

Det ble avdekket gjennom detaljeringen av prosjektet at plassen mellom naboene i Øygaardveien og behovene for parkering ikke var i samsvar med mulighet for bygging av to parallelle turveier ned mot gamle Ringeriksvei. Det vil derfor være behov for å søke dispensasjon fra reguleringsplanen for å endre turveiene i området rundt stadion i vest. Øvrige turveier beholdes som planlagt.



Forhold ved rekkefølgebestedene som påvirker prosjektgjennomføringen:

### **Før rammetillatelse gis:**

§ 6.1 Før rammetillatelse gis for tennishallen eller stadionet (den som kommer først), skal flomveien være prosjektert og godkjent.

§ 6.2 Før rammetillatelse for utendørs tennisbane i bestemmelsesområde #8 kan gis, skal stadionet være gitt brukstillatelse.

### **Før igangsettingstillatelse gis:**

§ 6.3 Før igangsettingstillatelse gis, skal konkrete tiltak for vann, spillvann, overvann, flomveier og teknisk kulvert være sikret.

### **Før bebyggelse kan tas i bruk:**

§ 6.4 Før nytt fotballstadion tas i bruk, skal turveier, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet. Se kapittel om usikkerhet.

## **Målbildet**

### Kommunemål

Nadderud idrettspark er et populært idretts- og fritidstilbud for innbyggere i Bærum. Dette skal være en idrettspark for alle kommunens innbyggere og gjester, og den skal være klimaklok, innovativt og en møteplass hvor idrett og kulturaktiviteter utøves og skaper gode opplevelser for alle generasjoner.

*I Bærumsamfunnet jobber vi sammen for å skape gode liv og like muligheter.*

Tilgang til hverdagsaktiviteter, friområder, kulturarenaer og møteplasser er en viktig og Nadderud idrettspark skal være med å bidra til dette målet. Nærmiljøet i parken og dets møteplasser skal være tilgjengelig for alle, skape trygghet, tilhørighet og identitet. Sambruk og opplevelser på tvers av aldersgrupper, skal bidra til fellesskap og tilhørighet. Bredt kulturliv og fritidstilbud skal gjenspeile mangfoldet i samfunnet.

*Bærumsamfunnet skal være attraktivt og inkluderende.*

For dagens og fremtidens generasjoner skal vi ha en bærekraftig utvikling. Prosjektet vil skape verdier i Bærumsamfunnet som komme alle innbyggere til gode. Det skal også være et viktig bidrag til det økonomiske grunnlaget for å drive bredde- og elitefotball i kommunen. Prosjektet vil gjennom innovasjon også bidra til nye klimakloke tekniske løsninger, dersom vi lykkes med prosjektet i samarbeid med Enova. Nadderud idrettspark vil bidra til at Bærum vil få et bredt tilbud av tjenester, et bredere kulturliv og bidrar til gode urbane kvaliteter i nærområdet til gode naturopplevelser og rekreasjonsområder.

## Effektmål

Effektmålene er knyttet til prosjektets langsiktige virkninger. Under er de definerte effektmålene for Nadderud stadion presentert i prioritert rekkefølge.

Nr.	Effektmål	Begrunnelse	Indikator	Gevinster
1	Nytt stadion gir toppfotballen i Bærum gode vilkår for sportslige og kommersielle prestasjoner og utvikling.	Stadionanlegg som skal benyttes til spill i de øverste divisjonene er underlagt krav fra NFF. For å spille gruppespillkamper i UEFA Europa League må stadion tilfredsstillere UEFAs krav til dette. Stadion må være fremtidsrettet i den forstand at det er mulig å på en effektiv måte å tilpasse stadion strengere krav i fremtiden.	Tilrettelagt anlegg og fasiliteter for toppfotballspill i Bærum kommune. Nytt stadion har medført at toppklubbene har forutsigbare trening, kamp og driftsforhold.  Ingen behov for dispensasjon fra NFFs krav til stadionanlegg.	Bærekraftig toppfotball for kvinner og menn, basert på sikker økonomisk plattform gjennom et moderne anlegg.  Kraftfullt senter for talentutvikling i Bærum som kommer alle Bærums jenter og gutter til gode.  Et tidsriktig stadion med fasiliteter som gjør at man kan samle inntil 8.000 mennesker til idrettsarrangementer på Nadderud.
2	Nytt stadion er areal- og energieffektivt, bruker fremtidsrettede energiløsninger og klimavennlige materialer.	Nytt stadion skal støtte opp om kommunens klimastrategi 2030 og Temaplan eiendom, steds- og byutvikling.	Energiløsninger og valg av materialer reflekterer som kommunens klimastrategi.  Klima- og miljøhensyn er viktige faktorer ved valg av løsninger og materialer.	Det bygges færre antall kvadratmeter som gir økonomisk og miljømessig gevinst.
3	Flomveier er sikret gjennom Nadderud idrettspark.	Flomveien gjennom området skal sikres og dimensjoneres for fremtidig forventet vannmengde.	Flomveien forbi tiltaket tar unna for 200-års flom med klimafaktor 1,4.	Redusert overvannsproblematikk og håndtering av overvann på egen tomt.
4	Kommunens behov for arealer i stadion er redusert som følge av sambruk med nærings-arealer eller andre kommunale arealer i	Ved bygging av tilliggende næringsarealer skal idrettsrelaterte arealer som er egnet for sambruk få en bedre utnyttelse enn om kommunen bygger et stadion uten næringsarealer.	Deler av arealkravene fra NFF/UEFA løses ved sambruk mellom nærings- og idrettsrelaterte arealer.	Færre kvadratmeter bygget gir mindre CO <sub>2</sub> fotavtrykk. Det gir økonomiske og miljømessige besparelser.

Nr.	Effekt mål	Begrunnelse	Indikator	Gevinster
	tilknytning til stadion.			
5	Nytt stadion reduserer støy fra lys og lyd sammenlignet med dagens situasjon.	Lukkede hjørner og ny flomlys-teknologi vil redusere støy fra stadion.	Opplevd støy for naboer er redusert.	Kommunen og idretten bidrar til et bedre naboskap på Bekkestua.
6	Til tross for økt kapasitet skal dette ikke gi økt biltrafikk til området	Bygging av nytt stadion skal ikke gi økt personbiltrafikk i området. Det legges til rette for forbedrede sykkelparkeringsfasiliteter med plasser også under tak og forbedrede gangforbindelser gjennom området.	Ingen økning i trafikk, som kan relateres til tiltaket, etter ferdigstillelse.	Økt bruk av gange, sykkel og kollektivtrafikk. Miljømessig og helsemessig gevinst.

Tabell: Effekt mål

### Resultat mål

Prosjektets overordnede mål er å oppnå kostnadseffektivitet og riktig kvalitet for å møte kravene fra Norges Fotballforbund (NFF) og Union of European Football Associations (det europeiske fotballforbundet – UEFA). Et sentralt fokus er å holde kostnadene nede gjennom grundige vurderinger av kostnader gjennom byggets livsløpskostnader (LCC), slik at prosjektet oppnår en gunstig balanse mellom kvalitet og økonomi. For beregning av livsløpskostnader er det lagt til grunn 50 års forventet levetid og 4 % kalkulasjonsrente.

I tillegg til økonomisk gevinster, er det et tydelig uttalt krav og mål å sikre at barn og unge har en trygg og god opplevelse i Nadderud idrettspark gjennom *hele* byggeperioden. Dette innebærer en rekke sikkerhetstiltak (fysiske og organisatoriske barrierer), god informasjon til publikum og interessenter, god planlegging som i sum skal minimere risikoer og sikre trygge og gode idretts- og rekreasjonsarealer i harmoni med en pågående byggeaktivitet på et stort område med bygg- og riggplass. Organisatoriske barrierer vil bli etablerte i form av skilting, opplæring eller f.eks. bruk av adgangskort for å understøtte de fysiske sikkerhetstiltakene.

Vedtaket om å oppnå NFF-godkjent / UEFA kategori 4 godkjent stadion er en tydelig bestilling. Dette krever overholdelse av spesifikke krav og standarder satt av NFF/UEFA for å sikre at stadionet er egnet for fotballaktiviteter og oppfyller nødvendige kvalitetsstandarder. Gjennom nøye oppfølging av kontraktuelle krav, inkludert våre høye klima- og miljøkrav regissert av Bærum kommune, sikres det at stadionet ikke bare møter idrettslige standarder, men også fremtidsrettede miljø- og bærekrafts krav.

I prioritering mellom *tid*, *kostnad* og *kvalitet*, så er *tid* gitt lavest prioritering. Allikevel har vi jobbet godt med detaljprosjektering og det er allerede gjort tilpasninger (kunstgress allerede i 2023 på

dagens kamparena som eksempel) i fremdriftsplanen for å planlegge for ferdigstilling våren 2026.

- Tid: Dette representerer hvor raskt prosjektet skal fullføres.
- Kostnad: Dette representerer hvor mye prosjektet vil koste å gjennomføre.
- Kvalitet (arbeidsomfang): Dette representerer kvaliteten på leveransen, og dermed også arbeidsomfanget.

### **Anskaffelse og gjennomføring av samspillsfase (Planleggingsfase F1)**

Sentralt i planleggingsfasen omhandlet arbeidet med anskaffelse av entreprenør for totalleveranseavtalen.

En åpen anbudskonkurranse ble gjennomført høsten 2021. Backe Stor-Oslo ble innstilt som vinner av konkurransen basert på en rekke kriterier, og ble så tildelt samspillskontrakt etter vedtak om *Fastsettelse av konsept (BP2)*, og kontrakten gjelder for fasen frem til BP3.

Videre kontrakt for arbeider og forpliktelser som omtales i denne saken, vil først inngås etter *Fastsettelse av prosjektets rammer* ved BP3. Valg av samspillskontrakt var begrunnet med behov for entreprenørkompetanse tidlig i prosjektet for å finne gode og kostnadseffektive løsninger. Kontrakten bygger videre på en totalleveranseavtale som inkl. bygging av stadionanlegget, næringsbygget (inkl. eierskap), oppgraderer idrettsparken samt gjennomføre nødvendige overvann-/flomtiltak. Samspillkontrakt i et bygge- eller anleggsprosjekt er basert på tidlig involvering av partene, dialog, tillit og åpenhet. Prosjektet er gjennomført under felles målsettinger og felles økonomiske interesser.

En samspillsfase med entreprenør inkluderer også involvering av en rekke av entreprenørs partnere og rådgivere. Aktørene i samspillet og påfølgende kontraktsparter er Bærum kommune (heretter kalt BK), Backe Stor-Oslo (heretter kalt BSO), DRIV Forvaltning (heretter kalt DRIV) og Backe Eiendom (heretter kalt BE. BSO representerer de eksterne partene i samspillet med BK.

### *Gjennomføringsstrategi*

Bærum kommune (heretter kalt BK) vil eie og forvalte Nadderud stadion og arealer som i prinsippet er knyttet til idrett/kampavvikling. Backe Eiendom (heretter kalt BE) vil eie resterende arealer, heretter kalt næringsarealene. Bygningsmassen i stadion vil seksjoneres, og det etableres et sameie, bestående av BK og BE. Sameiemodellen sikrer et ansvars- og kostnadsskille mellom næringsdelen og øvrige deler av stadionanlegget, slik hver enkelt seksjonseier vil forvalte og drifte egne arealer. Hver enkelt seksjonssameier vil inneha risiko for all utleie. BK vil fremleie sine eide arealer i sin helhet til Stabæk fotball. Ut over dette eier kommunen utomhusområdene, heretter kalt Nadderud idrettspark.

Hensikten med totalleveransemodellen er å ta ned investeringsnivået for kommunen, salg av arealer som kommunen ikke er rigget for å forvalte/drifte og fordele risiko. Slik avtalen er utformet vil BE ha økonomisk risiko for oppføring av næringsarealene, mens BK har økonomisk risiko for oppføring av stadion for øvrig.

I sak om eierskapsmodell i 2020 (FSK 091/20), ble salg av næringsarealer vedtatt, herunder at salget skulle gjennomføres før utbyggingen.

I Valg av konsept (BP2) var det opprinnelig tenkt at Bærum kommune skulle bygge whitebox (nøytrale arealer som ikke er tilpasset én bruker) næringsarealer for salg.

1. Hvis kommunen bygger selv og ikke har mva pliktig leietaker innen 6 måneder etter ferdigstillelse, må kommunen eller kjøper av arealet inngå justeringsavtale og finansiere merverdiavgiften i byggeperioden og dretter få den refundert over en 10 -års periode.
2. Prising av næringsarealer styres normalt av leieinntektene (yield). Salg av uutbygde arealer vil derfor med stor sannsynlighet gi lavere kjøpesum, enn for ferdig utbygde arealer. Dvs at det å bygge næringsarealer i egenregi er ikke økonomisk gunstig med mindre man innehar kompetanse på utleie av næringsarealer, og får leid ut arealene før ferdigstilt bygg.
3. Sett i lys av dagens lave markedsutvikling for næringsarealer på Bekkestua og høy prisstigning for byggekostnader, har salg av utbyggingsarealer per i dag vist seg å være økonomisk fordelaktig for kommunen versus videresalg av whiteboks arealer til totalleverandør ved ferdigstillelse. Trolig ville byggekostnaden for kommunen overgått salgsinntekten.

For å redusere risiko knyttet til hvorvidt kommunen ville være berettiget mva- refusjon/- kompensasjon omgjorde kommunedirektøren anbudsutlysningen til kun salg av rå-tomt. Utvikler står selv for oppføring av sin del av næringseiendommen. Næringsdelen var opprinnelig planlagt for salg, men av hensyn til merverdiavgift ble avtalen endret til salg av tomt (*råtomtavtale*), som ble kjøpt av Backe Eiendom (BE). BK har derfor ikke kostander med oppføring av selve hovedbygget (whitebox), som skal eies av Backe Eiendom, slik opprinnelig tenkt.

Etter ferdigstillelse skal totalleveranseaktøren forvalte eierskapet til næringsarealene i stadionanlegget (Backe Eiendom som partner til BSO). Kontrakten inkluderer også et driftsansvar (Driv Eiendomsforvaltning AS (DE)) av stadionanlegget i inntil 15 år (5+5+5).

Stabæk vil stå for banedrift (kunstgress), renhold (stadion) og vedlikehold (eksempel utskiftning av stoler), og inngår dermed ikke i driftsavtalen med DE. Kommunen vil gjennom husleieavtale med Stabæk, sikre dekning av driftskostnader til selve stadionanlegget. Tyngre vedlikehold og utskiftning i hovedbygget dekkes gjennom avsetninger i sameiet. For fremtidig tyngre vedlikehold og utskiftning av kommunens eide arealer, må kommunen avsette egne midler.

#### *Forvaltning av utearealer*

Parkeringsplassene og uteserveringen vil eies av kommunen, driftes gjennom driftsavtalen og leies av Stabæk og/eller sameiet på markedsmessige vilkår. Øvrig del av parken vil eies og driftes av kommunen (torg, park og skatepark) og Stabæk (treningsbanen) på lik linje som i dag, og inngår ikke i driftsavtalen som inngås med DE.

#### Prissettings-prosess

Alle priser og tilbud ved ulike alternative løsninger er fremskaffet av BSO i samråd med Bærum kommune, og har vært førende for utviklingen av prosjekt Nadderud idrettspark i samspillsfasen.

Ved målpris 1 kalkulasjon avdekket vi et vesentlig høyere kostnadsnivå enn forutsatt ved *Fastsettelse av konsept (BP2)*. Gjennom samspillsprosessen er det avdekket og foretatt optimalisering som har medført kostnadsreducerende tiltak før målpris 2 kalkulasjon. Resultatet av arbeidet i samspill har redusert antatt entreprisekostnad på hele 84 mill. Totaleffekt kan være opp mot 120-130 millioner redusert i forhold til presentert kostnadsramme. Alle kostnader kalkuleres iht. til *NS 3453:2016 Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekt*.

Tabellen viser hovedoppstilling av kostnader på kontonivå 1 (gul bakgrunn) og summeringsnivåer (blå bakgrunn).

Kontonivå 1	Kostnadselementer og summeringsnivåer
01	Felleskostnader
02-06	Bygg og installasjoner (inklusive uspesifisert)
	<b>Huskostnad (sum 01 til 06)</b>
07	Utendørs (inklusive uspesifisert)
	<b>Entreprisekostnad (sum 01 til 07)</b>
08	Generelle kostnader
	<b>Byggekostnad (sum 01 til 08)</b>
09	Spesielle kostnader
10	Merverdiavgift (for konto 01 til 09)
	<b>Basiskostnad (sum 01 til 10)</b>
11	Forventet tillegg (inklusive merverdiavgift)
	<b>Prosjektkostnad (sum 01 til 11)</b>
12	Usikkerhetsavsetning (inklusive merverdiavgift)
	<b>Kostnadsramme (sum 01 til 12)</b>
13	Prisregulering (inklusive merverdiavgift)
	<b>Kostnadsramme inklusive prisregulering (sum 01 til 13)</b>

Figur over: <https://www.byggordboka.no/artikkel/les/spesifikasjon-av-kostnader-i-byggeprosjekt>

Eksempler på kostnadsreduserende tiltak er forenkling av konstruksjoner betong til massiv-tre som endrer fundamenteringsforhold og usikkerhet i grunn. Det er jobbet aktivt med å nedskalere rom- og arealbehovet i hovedbygget uten at leietakere skal miste sin funksjon. Dette har redusert programmert areal med nær 416 m<sup>2</sup>. Et bygnings volum som ikke blir bygget, utgjør den beste klimabesparelsen, og kan også virke positivt inn i økonomien får Nadderud idrettspark prosjektet eller for Backe Eiendom sitt næringsbygg.

Partene har gjennom målpriskalkulasjon demonstrert god oversikt og kontroll på kostnadsutviklingen, parallelt med økt modenhet til de leveranser, logistikk og usikkerheter som er avdekket.

### Valg av 2C fremfor 2A?

I [Orientering om anskaffelsen på Nye Nadderud stadion](#), J.postID: 22/196948, 18.10.22 redegjorde KD ønske om å fremlegge egen sak om fullmakt til å gå videre med alternativ 2A (uten næringsarealer) dersom målpriskalkulasjonene (1 eller 2) ikke er teknisk og/eller økonomisk gjennomførbare med bakgrunn i valgt konsept 2C (inkl. næring).

Parallelt med utvikling av 2C alternativet har vi løpende studert hva 2A alternativet ville utgjøre. For Bærum kommune betyr alternativ 2A (uten ekstern partner involvert i en Totalleveranseavtalen) en økning i kostnadsrammen nær til 110 mill. (netto, fratrukket salg av tomt). I tillegg høyere driftskostnader for hele anlegget da man ikke ville oppnådd sambruk av arealer, slik alternativ 2C legger til rette for. KD har derfor arbeidet i planleggingsfasen med å ferdigstille målpriskalkulasjon og motta endelig tilbud for alternativ 2C, i tråd med politisk vedtak.

### Løsningsbeskrivelse for Nadderud idrettspark

Det skal etableres to kunstgressbaner, den ene lokalisert nord for eksisterende Nadderud stadion, den andre i nytt stadionanlegg. Ny skatepark sentralt i idrettsparken etableres etter at dagens hovedtribune er fjernet i 2026. Et mål med skateparken er å bevare grøntområdene og utnytte terrengets nivåforskjeller. Skateparken skal tilpasses skatere, rulleskøyters, sparkesykler og syklist. Samtidig opprettholdes parkens naturskjønnhet og det populære turdraget gjennom området bevares.

Når dagens anlegg flyttes mot nord, rives løpebanen rundt dagens anlegg. Friidretten har allerede flyttet til Bærum idrettspark (BIP) som plan for å kunne bygge nytt stadion i Nadderud idrettspark.



Det etableres undervarme (innovasjonsprosjektet) og flomlys tilpasset trening og kamper for breddefotball. Dette skal redusere lysforurensning mot naboer. Samme banen vil i anleggsperioden for nytt stadion, bli brukt som kamparena for elitefotballen (fortsett på dispensasjon).

Oppsummert, anskaffelsen av totalleveranseavtalen med Backe Stor-Oslo innebærer at de skal sammen med Bærum kommune realisere følgende punkter:

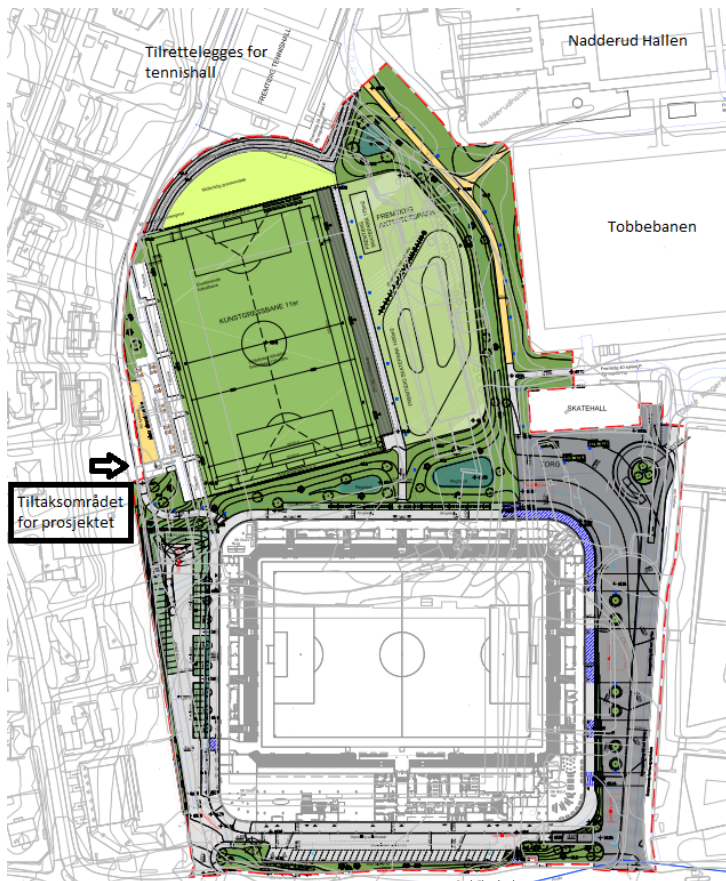
- Kunstgressbane med undervarme og tribuneanlegg på ny matchbane
- Ny skatepark
- Opparbeidelse av uteområder inkl. parkeringsplasser og innkjøring for OIS med bussoppstilling
- Teknisk infrastruktur
- Flomvei gjennom området
- Omlegging av eksisterende hoved avløpsledninger (spillvann og overvann)
- Etablering av ny kunstgressbane med undervarme på eksisterende stadion.
- Riving av diverse konstruksjoner på eksisterende stadion.
- Økt ramme til kunst i offentlig rom
- Innovativ banevarme

#### Universell utforming

Byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal være universelt utformet (uu). Krav om uu av bygg er gitt i § 12-1 i forskrift om tekniske krav i byggverk (TEK17), og gjelder for både stadion anlegget og parken for øvrig.

#### Utomhusplan

Utenfor nytt stadion etableres parkeringsplasser mot Gml. Ringeriksvei og mot Øygardveien. Sistnevnte vil ikke kunne benyttes ved kampavvikling da dette vil være oppstillingsplass for spillerbusser.



Mellom Oslo International School (OIS) og den nye stadion etableres et torg og forplass som inngår i den sammenhengende turveien gjennom idrettsparken. Torget blir en del av løsningen for overvannshåndtering og vil utformes i henhold til dette.

To kjørefelt for biler fører til en snusirkel ved Arena Bekkestua. Nærmest OIS vil det være et oppstillingsfelt for 5 store busser for av- og påstigning for skolens elever gjennom skoleåret.

Stadionets plassering og restriksjonsbeltet for de kommunale hovedledningene gjør at dagens snuplass for buss ved OIS flyttes om lag 45 meter lenger inn på området, foran Arena Bekkestua.

Ved større arrangementer vil innkjøring til OIS sambrukes som del av stadion torget.

Parkering rundt stadion opprettholdes som i dag, og den totale kapasiteten i området sees i sammenheng med andre nærliggende fasiliteter, inkludert Bekkestua skolene, Nadderudhallen og Nadderud Arena. Det er god parkeringsdekning på innfartsparkeringen på Gjøannes som kan benyttes på kampdagene, som i dag. Prosjektet vil tilnærmet opprettholde dagens oppstillingsplasser med ca. 75 bilparkeringsplasser, men vil få inntil 400 nye sykkelparkeringsplasser.

Øvrig beplantning i Idrettsparken vil bestå av gressplener, trær, og busker langs kanten for å bevare parkdraget. Det vil ikke plantes løvfellende trær nær kunstgressbanene og ved skateparken.

### Stadions arkitektoniske uttrykk

Stadionet bygges for kapasitet til 8 000 tilskuere, der alle tilskuerplassene er planlagt under tak. Stadion planlegges med tribuner i alle hjørner. Selve hovedtribunen vil fremstå noe høyere, men bygget er lagt lavere i terrenget ift. reguleringsplanen og vil derfor fremstå mer integrert i området. Det er stilt krav til høyt arkitektonisk uttrykk i reguleringsplanen. Arkitektens visjon er at tribuner og tribunetaket skal ha en buet form i snitt. Anlegget en buet ytterfasade i overgangene mellom langsider og kortsider, og det samme har taket. Dette for å skape en god bevegelse og publikumsflyt rundt stadion. Det gir også en myk avslutning på arenaen i overgangen mot den øvrige idrettsparken og mot nabobebyggelsen.



Lukkede hjørner er arealeffektivt og bidrar i tillegg til å begrense lyd- og lysforurensning til omgivelsene.

Nytt stadion skal kombinere idrettsrelaterte funksjoner med næringsvirksomhet på sørlig langside. Høyden på dette volumet er den samme som totalhøyden på de 13 tribuneradene som omkranser fotballbanen inne i arenaen.

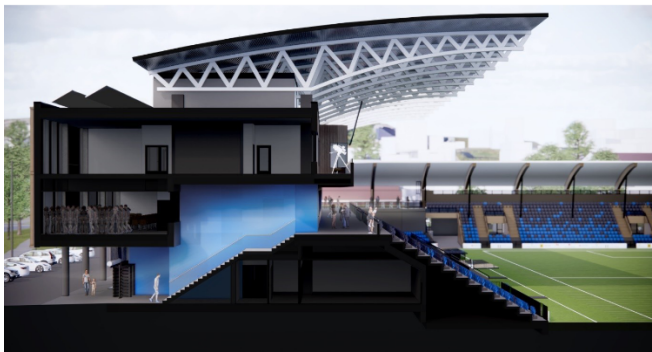
Hovedbygget ligger fremskutt over sokkelvolumet mot sydvest, og støttes opp av

frittstående søyler utenfor den ytre gangpassasjen og arkaden på plan 1. Fasaden brytes ut mot gamle Ringeriksveien i 3 felt. Dette for å få ned skalaen på bygget slik at det mer tilpasses til omgivelsene. Hele det øvre volumet har en fasade av tre, som også er gjennomgående i alle valg på stadion, fra tribuner til fasader. På toppen av arenaen kroner et tribunetak i to deler; en del over næringsbygget og hovedtribunen – samt et sammenhengende tak over de lave delene av stadionanlegget.

### Hovedtribunen

Hovedtribunen, som er av betong, vil ha tak over hele tribunen og inneholder VIP plasser, vanlige plasser og vringlearealer utendørs. Via plan 1 utenfor arenaen, går man opp trappen og kommer ut på vringlearealet på plan 2.

Adkomst er universell utformet (uu) fra alle tribuner og antall plasser er iht. kravet fra NFF. I

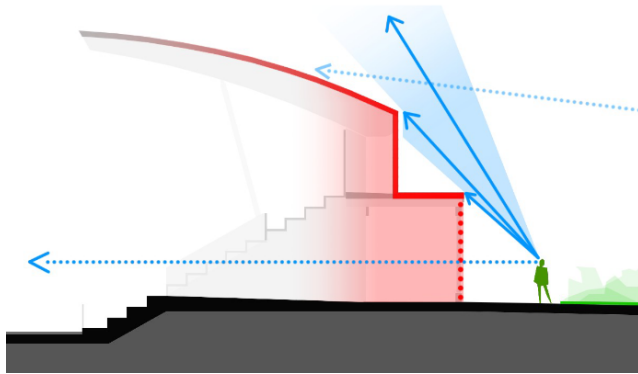


toppen av hovedtribunen vil det være tilgang på heis opp til plan 2. Det er et kommunikasjons-areal i bakkant som leder til alle tribunetrappene og pausearealene i hjørnene. Herifra har man god oversikt over stadionanlegget og spilleflaten. På hovedtribunen entrer publikum ned på tribunen fra vringleområdene på plan 2, slik at tribunen ikke har noen "hull" for

publikumsinnganger. Det skal etableres rotasjonsporter/turnstiles ved alle publikumsinnganger, og i sammenheng med billett/mottak/ behandling. Alle sideliggende dører kunne benyttes som universelt utformede innganger for rullestolbrukere. Det legges opp til universelt utformede plasser ved bortesupport, hjemmesupport og på nordre langside.

## Øvrige tribuner

Publikum kommer inn på nivå med tribune rad nummer tre i øvrige tribuner på stadion, heretter kalt «hesteskoen». De tre tribuneradene



De tre tribuneradene som ligger under vil fremstå som en "en del av bakken" i vringleområdene, og som materialistisk knytter de fire tribunesidene sammen. Over bakkenivået skal det være en lettere konstruksjon og kledning i behandlet treverk for de tre lavere tribunesidene. Fasader skal behandles / vedlikeholds ca. hvert 15. år Ved å benytte treverk gir dette i tillegg et arkitektonisk

helhetlig uttrykk som passer inn i de grønne parkomgivelsene. Tre gir også en kontinuitet i materialvalg med tanke på bebyggelsen i nabolaget. Inngangene gjennom tribunene er plassert slik at det blir få "brudd" i publikumsmassen og tribune-seksjonene. Spilleflaten på stadion skal ligge en drøy meter lavere enn inngangsnivået for publikum slik at man går rett inn på stadion uten nivåforskjell.

Stadionanlegget ligger i en grøn idrettspark. Arenaen skal fremstå som en integrert del av den omkringliggende idrettsparken. For å innpasse bygningsvolumet i de grønne omgivelsene er det planlagt at det skal etableres fasadefelter med klatreplanter stedvis langs fasadene i vest, nord og øst. Dette vil kunne gi et uttrykk hvor parken visuelt griper tak i arenaen, og hvor grensesnittet mellom bygg og landskap ikke blir momentant. Det er viktig at de lange fasadene til arenaen har variasjon i uttrykk og materialitet, og at det skapes rom som er attraktive å oppholde seg i, omkring anlegget. Derfor er det også en intensjon å etablere benker og ståbord stedvis langs fasaden, inne i vringleområdet og ut mot parken.



Illustrasjoner av hovedtribune og øvrige tribuner fra utsiden

**Flomlys:** Grenseverdien for strølys på det nye stadionet er satt til det strengeste kravet, kalt områdekategori E1 (i henhold til NS-EN 12193:2018). Dette for å sikre god løsning for naboer, samt oppfylle regulerings krav. Normalt vurderes kun direkte lys fra armaturene, men nå inkluderes også reflekterte lysbidrag fra bygningskonstruksjoner. Løsningen overholder kravene på begge områder, og beregnet strølys er betydelig lavere enn grenseverdiene tillater.

**Storskjerm:** NFF krever én storskjerm. Leietager har behov for to skjermer. I kostnadsrammen tilrettelegges for to skjermer, men kostnadene for ekstra skjerm skal betales av Stabæk fotball.



**Lydanlegg:** Lydanlegg er et krav fra NFF og leveres gjennom prosjektet, men også krav om brannvarslingsanlegg blir integrert med høyttaleranlegget.

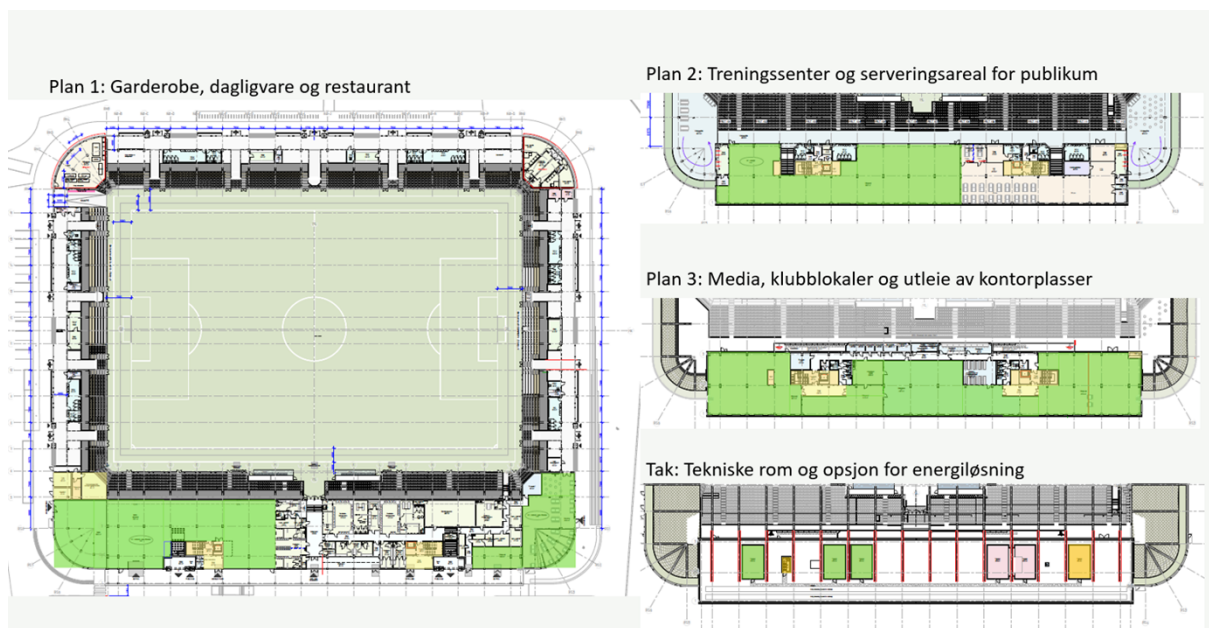
**Løst inventar og løsøre (møbler, hvitevarer, belysning, gardiner, elektronikk eller andre gjenstander som ikke er fastmontert):** NFF og UEFA stiller spesifikke krav til utforming og utstyr i de ulike rom som kreves for eliteseriespill. Bærum kommune vil eie det som kreves for å oppnå godkjenning som stadion, uavhengig av leietageren.

**Møbler og inventar:** Fastmontert møblement på veggen som kreves av NFF leveres av Bærum kommune. Leietageren må selv stå for annet møblement, inkludert kjøkkenutstyr, spesialpulter for medier og egne massasjebenker. Materialitet av stadion setene vil ta hensyn til Bærum kommunes miljøkrav. Setene er nøkterne for hele stadion, men vil ha polstring på VIP området.

### Planløsning

Alle garderoger (kvinner og menn) for elitefotballen planlegges i hovedtribunen. I tillegg vil arealer for media og mulig treningsrom ligge i tilknytning til hovedtribune. Arealer til garderobe, VIP og media er plassert i næringsarealene, men denne seksjonen skal eies av Bærum kommune. Det «grønmarkerte» i skissene nedenfor viser areal som inngår i næringsseiendommen, men som skal eies av Backe Eiendom.

Garderoger for breddeidretten etableres i hjørnet i nordøst.



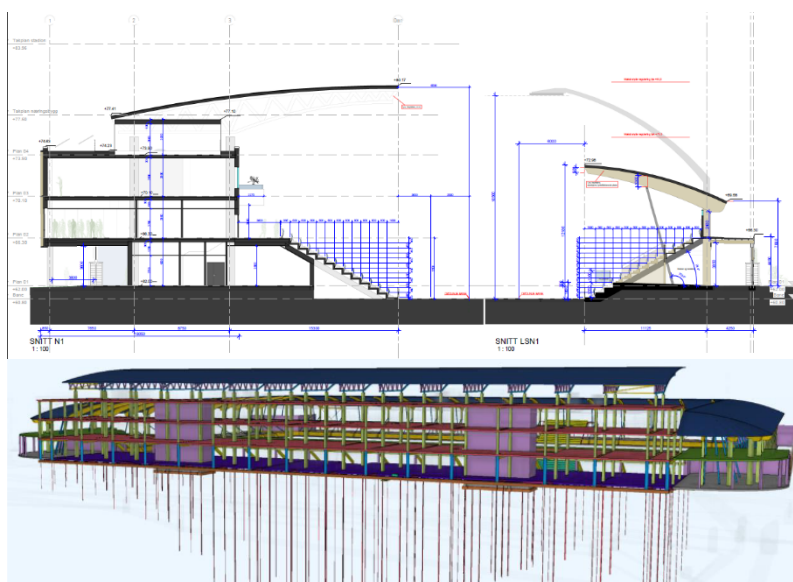
Kommunens behov for idrettsrelaterte arealer til selve stadionet er redusert til et minimum som følge av sambruk med næringsarealer eller andre kommunale arealer. Deler av arealkravene fra NFF/UEFA løses ved sambruk mellom nærings- og idrettsrelaterte arealer.

I stadionets hovedtribune er det iht. reguleringsplanen tillatt med maksimum 11 100 m<sup>2</sup> BRA idrettsrelaterte funksjoner, offentlig og privat tjenesteyting (som treningscenter, fysioterapi, undervisning, frisør mv.), forretning og næring (herunder bevertning og kontor) over og under terreng. Det planlagte arealet er ca. 9300 m<sup>2</sup> BRA, hvorav ca. 4500 m<sup>2</sup> BRA er næring. Arealene

planlegges for å inneholde en liten dagligvarebutikk (tilsvarende Spar på nabotomten), supporter butikk og annen idrettsrelatert handel ifm. treningssenteret. Stabæk Fotball inngår leiekontrakt direkte med Backe Eiendom for leie av klubblokaler på plan 3, hvor det også er noe ledig areal for annen kontorvirksomhet. Antall etasjer er planlagt med kun 3 etasjer. Reguleringen åpnet for både 4 etasjer og parkeringskjeller, men optimalisering av bygget og krevende grunnforhold i kombinasjon med flomsikring har gjort at Backe Eiendom har dette valgt ut.

Varelevering, avfallshåndtering, nødetater og biladkomst er plassert og utformet med hensikt om å sikre oversiktighet og trafikksikre løsninger for alle, både harde og myke trafikanter. Varelevering er plassert ved adkomsten fra Gamle Ringeriksvei, på sørvestsiden av stadion bygget. Inngangen for varelevering planlegges ikke som rømningsvei, her påregnes det at leveranser mellomlagres, i påvente av fordeling ut i hovedbygget/stadionet.

Det er bekreftet krevende grunnforhold med en dybde ned til fjell på 36 meter. Det går bratte underjordiske fjell ned fra vest siden og østsiden, hvilket i praksis vil si at stadion vil bygges over en dal av masser. Hovedtribunen som inneholder flest arealer må pæles ned til fjell. I



samspillsfasen er det utforsket mye for å redusere kostnader. Et tiltak er å benytte lette konstruksjoner i hesteskoen (de øvrige tre lave tribuner). Dermed unngår vi behov for pæling rundt hele stadion. Det innebærer at tribunen og takkonstruksjonen i vest, øst og nord vil bygges i massivtre. Dette gir også en positiv gevinst for miljøet med vesentlig redusert CO2 avtrykk opp mot betong eller stål.

Det forventes funn av forurensede masser i grunnen under begge fotballbanene som skal rives. Det samme forventes i området som har vært benyttet som riggplass og parkeringsplass ned mot gamle ringeriksvei nylig.

### Vann- og avløp

Vann- og avløpsanlegget (VA), inkludert overvannsledninger og en gjennomgående flomvei er offentlige anlegg som vil bli innlemmet i prosjektet. Rapporter fra Norconsult danner grunnlaget for VA-løsningene og reguleringsplanen.

Flytting av eksisterende kommunale ledninger, inkludert 2 spillvanns- (1000BET mm) og overvannsledninger (1600BET mm) på ca. 220 meter lengde pr stk, er nødvendig. Eksisterende VA-anlegg vil kobles til via nye kummer nord for stadion og ombygde eksisterende kummer sør for stadion. Eksisterende kulvert må saneres, da det ikke tillates under stadion.



**Figur 1 Kartlagte flomveier forbi prosjektområdet (venstre) og område avsatt for flomvei (rødt) i reguleringsplan (høyre).**

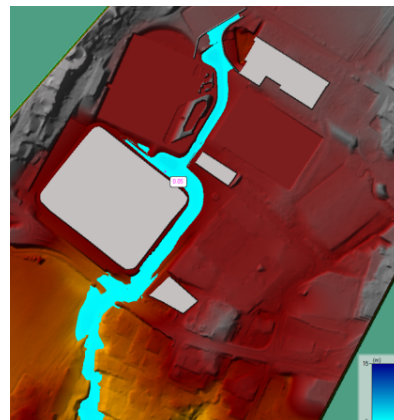
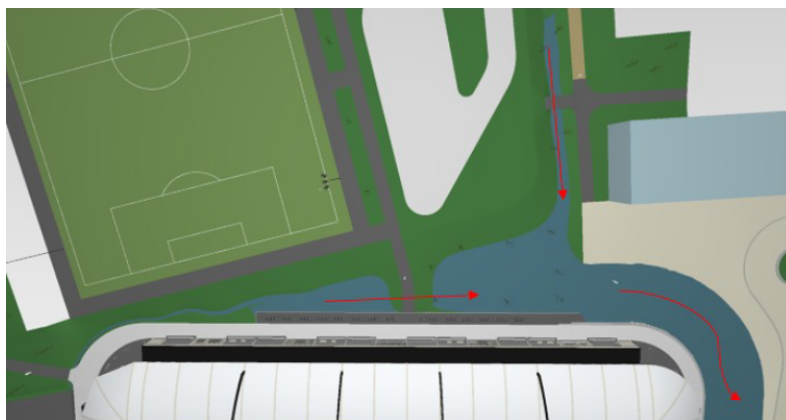
Vannforsyningen innebærer opprettelse av nye brannkummer nord og sør for stadion og installasjon av ny hovedvannledning. Spillvannet håndteres med nye private stikkledninger.

Overvannshåndtering inkluderer permeable dekker langs østsiden av stadionet, nedsenket områder og regnbed, samt etablering av overvannsrenner som vil føre vann til regnbed. Flomveien gjennom området vil opprettholdes. Tillatelse for tilknytning til kommunalt ledningsnett er avklart med kommunen.

### Flomvei

Planlagt utforming av flomveien er vist på utsnitt fra utomhusplanen i figuren over. Den øvre delen av flomveien er tenkt utformet forbi aktivitetsparken. Det er lagt inn noen felt med regnbed som vil infiltrere overvannet ved mindre regnhendelser. Fra stadion og ned til Gamle Ringeriksvei er flomveien utformet som en forsenkning i torget utenfor stadion. Området får tilstrekkelig helning til at vannet renner forbi stadion, over Gamle Ringeriksvei og videre i eksisterende flomvei forbi Gjønnnes, slik at tilbakestuvning av vann mot stadion unngås. Løsningen for flomvann er vurdert og godkjent av Bærum kommune v/Vann og avløp i forbindelse med detaljregulering.

Med denne ombygging av Nadderud stadion viser målingene at det ikke vil medføre en forringelse av overvannskvaliteten fra planområdet.



## Mobilitet

I tråd med mobilitetsstrategien er Nadderud idrettspark godt tilrettelagt for mobilitetsløsninger for alle trafikantgrupper. Med den sentrale beliggenhet nær Bekkestua / Gjønnnes (kollektiv-knutepunkter) er det godt tilrettelagt for kollektiv reise, sykkel eller gange. Det etableres sykkelparkeringsplasser rundt omkring i parken. Grøntarealer skal utformes med vegetasjon og møbleringselementer.

### **Innovative energiløsning**

Kommunestyret gav kommunedirektøren i oppdrag å gå i dialog med Enova, med sikte på å oppnå tilskudd til valg av *innovative energi- og klimaløsninger*. Enova har flere kriterier som må oppfylles, men to viktige forutsetninger er *innovasjon* og *spredningseffekt*, sistnevnte peker på at tilskudd primært gis til innovative løsninger som kan benyttes i fremtidige prosjekter ut over Nadderud idrettspark.

Å utvikle og forhåpentligvis kunne ta i bruk innovative løsninger tilfører risiko (mulige avvik fra ønskede resultater). Med det som utgangspunkt beskrives risiko ofte som en kombinasjon av mulige konsekvenser (utfall eller resultat) og tilhørende usikkerhet. Usikkerhet angis ved hjelp av sannsynligheter. Risiko er derfor en kombinasjon av (mulige) konsekvenser og (tilhørende) sannsynligheter.

Utvikling av nye tekniske løsninger og pilotering av disse for første gang er kostnadskreven. Pilotering betyr at tiltaket prøves ut i en begrenset skala over tid for å sikre at alt fungerer som det skal. Hensikten er å avdekke feil og mangler, identifisere uforutsette problemer og dermed reduseres risiko for neste anlegg med bruk av tilsvarende teknologi eller løsning. Innovasjon betyr videre risiko for at investeringen ikke gir forventet avkastning, at kostnadene kan overskride budsjettet eller at løsningen kan være krevende å drifte eller vedlikeholde.

Kommunedirektøren har derfor vært opptatt av å balansere disse risikoene og usikkerheter, gjennom aktivt søk etter produkter og løsninger som er tilgjengelige på det kommersielle markedet, men brukt på ny metode eller som er i siste fase før kommersialisering. Vi har også søkt etter produkter som kan modifiseres på en slik måte at de benyttes på en ny måte gjennom innovasjon.

Som klimaklok kommune har vi i tillegg vært opptatt av å identifisere innovative løsninger som fremstår som et reelt bidrag til det grønne skiftet.

### Hvilke vurderinger er gjort?

Det er undersøkt innovative muligheter innen de tre mest konvensjonelle løsningene for energiproduksjon. To basert på vindkraft/sol og en på teknologien varmepumpe. Sterkt forenklet er en varmepumpe en maskin som omdanner energi som er rundt oss til kulde eller varme. Det spesielle er at maskinen klarer å avgi mer energi til oppvarming eller kjøling, enn den bruker selv.

Vindkraft er kontroversielt, men det ble gjort noen sonderinger med bygningsintegreerte vindturbiner. Det finnes et titalls gjennomførte prosjekter på verdensbasis, men det ble raskt forkastet blant annet grunnet bygningshøyde og prosjektet beliggenhet.

Sol er en mer forutsigbar energikilde. Dagens kommersielle solcellepaneler (silisium) har typisk virkningsgrad på rundt 22-23%, men teoretisk skal det være mulig med 30%. Solceller begynner snart å nå teoretisk grensen for virkningsgrad. Det pågår derfor en betydelig forskning på andre materialer for å øke effektiviteten/virkningsgrad. Det er undersøkt om det fantes alternative produkter som kunne være med innovative. Eksempler på teknologier som ikke er vurdert



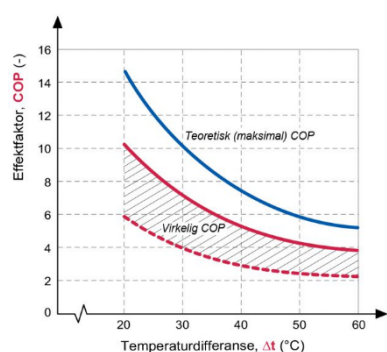
aktuelle er perovskittmaterialer, organiske solceller (OPV), solceller i fasadepaneler (BIPV) samt solceller i duk-tak (CIGS).

Ingen av produktgruppene ville kvalifisere for innovative energi – og klimaløsninger i regi av Enova sitt støtteprogram, samt at utvikling av et slike produkt ville imidlertid medført uakseptabel risiko i forhold til utviklingstid, kostnad og drift.

I dialog med Stabæks er det vurdert et konsept hvor vi søkte å benytte alle tilgjengelige takflater i Nadderud idrettspark som kommunen eier til solcellepanel, samt å etablere energibrønner (energiopptak fra bakken) under banene. Grunnforholdene under nytt stadion er ikke egnet for energibrønner og de fleste eksisterende takflater er ikke egnet eller er i bruk fra før. Takene på nytt stadion (hesteskoen) kan ikke forsterkes for å tåle vekten av solcellepanelene, uten at dette hadde medført en vesentlig (overproporsjonal) kostnadsøkning grunnet forholdene i grunnen. Et av de kostnadsreducerende tiltakene var å «lette» vekten av stadion for å unngå fordyrende pelling, til tross for at dette kunne gitt noe bidra for elektrisk egen produksjon. Det er allikevel en konvensjonell teknologi som ikke gir støtte for innovasjon.

#### Valgt innovasjonsprosjekt i Nadderud idrettspark

Siste teknologi som er utforsket er en ny løsning basert på varmepumpe. Oppvarming av fotballbaner krever mye effekt (kW) og energi (kWh) som legger godt til rette for å gå videre med dette alternativet. Det finnes ikke varmepumpesystemer pr. i dag, som er tilpasset svært lave temperaturløftet som vi tenker er aktuelt for baneoppvarming (kunstgressbanene) i dag. Enova har derfor vært svært interessert at vi ser videre på dette.



Her tenker vi å benytte en Luft-væske-varmepumper som har en lavere investeringskostnad og lavere risiko, knyttet til avhengighet av grunnforhold, enn en væske-væske-varmepumpe med tilhørende energibrønner for energiopptak. En energibrønn er et smalt og dypt borehull i bakken som brukes til å hente både varme og kjøling fra grunnen. Dypere enn 10 til 20 meter ned i grunnen er temperaturen jevn nesten hele året. Dette kan vi utnytte til oppvarming ved å bore en energibrønn som forsyner en væske-varmepumpe. Energibrønner har normalt diameter på 11 til 14 cm, og dybde ned mot 300 - 500 meter er vanlig. Energien hentes fra

berggrunnen, det vil si fast fjell.

Effekt faktoren i en varmepumpe avhenger av temperaturforskjellen mellom varmekilden og temperaturen pumpa leverer fra seg. Illustrasjon over: Jørn Stene, COWI

Bærum kommune har gjennom Enova søkt tilskudd/støtte til å utvikle og installere et slikt energisystem.

Det er også spennende å se om en videreutvikling av løsningen kan brukes til produksjon av komfortkjøling til stadion bygget. Det er ikke avklart om Backe Eiendom har leietakere som krever komfortkjøling, men er noe vi vil utforske gjennom samspillet vi tenker å videreføre i gjennomføringsfasen. Salg av kjøling på «rør» er ikke berørt av regelverk eller konsesjonsbelagt slik salg av energi eller fjernvarme er med konsesjon, eller plusskundeordningen (størrelsen på installert effekt (kWp) i et solcelleanlegg) uten å komme i konflikt med konsesjonskrav.

Foreløpige beregninger viser en teoretisk årlig energibesparelse på over 1 mill. kWh, dvs. en energibesparelse på 76% for de to kunstgressbanene isolert sett – sett opp mot bruk av fjernvarme.

Det geniale med en varmepumpe er at den utnytter den energien som finnes gratis i jord, berg, sjø eller luft, i kombinasjon med litt elektrisitet. Generelt kan vi si at for 1 kWh med tilført energi (elektrisitet), så leverer normalt en varmepumpe mellom 2 og 5 kWh med varmeenergi. Effekten avhenger av ulike forhold, som utetemperatur for de varmepumpetyperne som henter energien fra uteluften

Det er behov for å få erfaring fra innovative prosjekter som dette, for å utvikle- og høste erfaringer fra innovative løsninger, som i sum vil bidra til klimamålene satt i kommunens Klimastrategi 2030.

### **Usikkerhet og risikostyring**

Virkeligheten vi opplever i prosjekter er at den prisen eller løsningen som er tenkt i en konseptfase verken er endelig med tanke på prisestimat eller løsning. Dette er en prosjektleders hverdag og med et topp motivert byggherre team så motiveres alle av å jobbe ned usikkerhet gjennom å identifisere gode løsninger. Samspill legger føringer for hvordan prosjektering og kostnadsestimering kan gå hånd i hånd. Resultatet blir at man prosjekterer innenfor byggherrens kostnadsestimat, og at prosjektet gjennomføres etter åpen bok prinsippet. Dette krever estimeringskompetanse, både hos entreprenør og byggherren. Da kan begge parter være trygge på at vi snakker samme språk når det kommer til riktig pris.

Samspill metodikken identifiserer hvordan forhandlinger om risiko, kostnader og konsekvenser kan benyttes for å sikre målpris. Gjennom et grundig og svært godt samspill med BSO og dets partnere, har kommunedirektøren nøyede dokumentert og etablert prosjektets usikkerhetsregister. De hovedgrupper av usikkerhet som ble vurdert som viktigst ved BP2 er fortsatt gjeldende for den kostnadsramme som nå er presentert.

Prosjektets fremdriftsplan frem mot sesongstart på nytt stadion våren 2026 er fortsatt på kritisk linje, og det er stor risiko for forsinkelse grunnet en eller flere usikkerhetsfaktorer, kan medfører utsatt åpning. Det betyr at Stabæk eventuelt må spille sine hjemmekamper på annen arena i deler av 2026 sesongen.

Som omtalt tidligere i saken, har detaljprosjekteringen krevd møysommelig planlegging av alle operasjoner. Som et tiltak for å sikre fremdrift frem mot sesongstart 2026 valgte Kommunedirektøren å igangsette omleggingen av den nåværende kamparena fra gress til kunstgress, jf. [Orientering om midlertidig kamparena i Nadderud Idrettspark](#). Dette ble gjennomført august 2023.

#### Reguleringsrisiko i prosjektet

Reguleringsplan for Nadderud Idrettspark sitt rekkefølge krav **§ 6.4 Før bebyggelse kan tas i bruk** «Før nytt fotballstadion tas i bruk, skal turveier, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer være ferdig opparbeidet.»

Den nye stadion vil ikke kunne ferdigstilles jf. rekkefølgekravet nevnt over før bebyggelsen tas i bruk. Årsaken til dette er at bygging av bortre langside (mot dagens kamparena) ikke kan ferdigstilles til våren 2026, da den ligger i konflikt med dagens spillematte på nåværende

kamparena. Når ny arena er tatt i bruk kan vi påbegynne arbeidet med å flytte dagens kamparena lengre nord, fjerne løpebaner og rive/demontere dagens hovedtribune. Rives disse før ny arena er klar til bruk, vil ikke Bærum ha en arena for elitespill i 2025.

Sommer 2026 kan arbeidet med utomhus områdene fullføres i Nadderud idrettspark. Alle nødvendige turveier, utendørs oppholdsområder og andre fellesområder skal være tilstrekkelig utviklet for at fleste funksjonene i Nadderud idrettspark fungere tilfredsstillende, inntil gjenværende arbeid er fullført.

Tiltak for å ta ned risiko: Det er allerede påstartet og innsendt byggesøknad for å effektivisere prosessen.

#### Lønns- og prisutvikling (LPS) risiko

Forutsetningene i kostnadsestimatet fremmet ved Valg av konsept (BP2), ble justert for den ekstraordinær høy prisvekst frem til juni 2021. Fra juni 2021 var det ventet en normalisering og det ble lagt til grunn en moderat årlig prisvekst på 2,5 % i perioden frem til BP3.

Etter to målpriskalkulasjoner (i samspillsfasen) hvor BSO har bestrebet å innhente minimum 3 tilbud pr. fag, har vi erfart at den reelle prisstigningen i samme periode er vesentlig høyere. Åpen bok-tilnærmingen gir Bærum kommune fullt innsyn, og vi har vært nødt til å se på omfang og mulighetsrommet for å få ned prisene vesentlig.

I BØP 2024 – 2027, vedlegg [Prosjektmodell, fasebeskrivelse og budsjettforutsetninger for investeringer](#) er det redegjort for oppjustert kostnadsramme for alle prosjekter i tidligfase.

*«Kostnadsramme for prosjekter i tidligfase har blitt oppjustert på bakgrunn av siste kjente informasjon. Det betyr også at den ekstraordinære prisveksten de siste årene er innarbeidet for å få mer realistiske kostnadsrammer for prosjekter i tidligfase....»*

Ny justert kostnadsramme foreslått BØP 2024 – 2027 for Nadderud idrettspark er 796,9 mill. Dette inkluderer også midler fra objekt 8372 *Blågrønn struktur (29,7 mill.)* Blågrønn struktur var tidligere i et eget prosjekt, men disse midlene er nå flyttet inn i Nadderud stadion-prosjektet.

#### Utvikling i råvareprisene i planleggingsfasen

Pandemi og Russlands invasjon av Ukraina har gjort markedet innen trelast og råvarer svært usikkert og krevende. Innovasjonen av Ukraina rammet umiddelbart landsbrukssesongen, og fra januar 2022 gikk verdens matvarepriser opp mer enn 50 prosent, samtidig steg energiprisene med 50 prosent i 2022.

De nye reglene om innleie i byggenæringen, tråde i kraft 1. april 2023. Erfaringene fra samspillsfasen har vært å få inn tilbud til konkurransedyktige priser fra underentreprenører (UE) på flere fag (også relativt store fag). Tilbakemelding på dette fra UE markedet er begrunnet frykt for å gi et stort tilbud uten å vite om de kan håndtere dette bemanningsmessig, når fleksibilitet til å leie inn er stoppet. Mange UE'er priser denne risikoen inn i sine tilbud. På de fag vi ikke har fått tilstrekkelig tilbud inn, årsaks forklares nå dette fra UE'ene, som består av både små og mellomstore aktører, at de heller velger å la seg leie ut til store prosjekter i regionen som Nye Drammens sykehus, Regjeringskvartalet og Livsvitenskapsbygget fremfor å regne på større jobber. Det tar ned risiko for bøter og andre krevende forhold i kontraktsfestede leveranser til totalentreprenør.

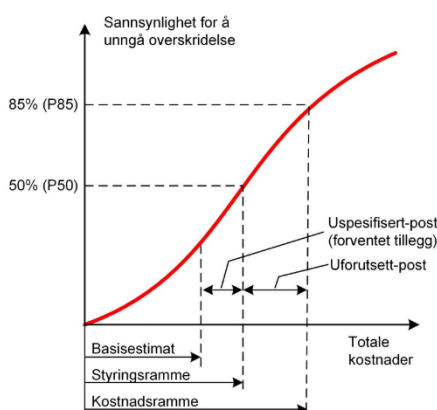
Dette sammen med innovasjonen av Ukraina og post pandemi, har skapt uro i planleggingsfasen.

## Grunnforhold

Ved BP2 omtalte kommunedirektøren 2C alternativet med krevende grunnforhold, stedvis kvikkleire og dypt til fjell. Denne risikoen har vi ikke klart å eliminere, men må ta den med oss videre i gjennomføringsfasen. Det er fortsatt krevende grunnforhold igjen der hovedbygget skal oppføres, men for øvrig stadion (hesteskoen) er risikoen redusert betraktelig. Valg av massivtre under tribunene i hestesko formen er et eksempel. Her har åpen bok-metodikken bidratt til å optimalisere tiltak for grunnarbeidet og potensielt finne kostnadseffektive løsninger som bidrar til å ta ned usikkerhet.

## Kostnadsrammen

I løpet av 2023 har samspillfasen har det blitt utarbeidet et skisseprosjekt med kostnadskalkyle og usikkerhetsanalyse som danner grunnlag for foreslått kostnadsramme.



Kostnadsrammen inneholder alle utviklingskostnader fra 2014 til d.d., inkl. kostnader for samspillfasen frem til politisk sak BP3 er fremlagt.

Kostnadsrammen består av uspesifiserte kostnader (forventede tillegg) og uforutsette kostnader. Uspesifiserte kostnader benevnes også forventet tillegg, og skal dekke ting som erfaringsmessig avdekkes gjennom mer detaljert planlegging. Dette er kostnader som forventes påløpt, men som ikke kan identifiseres på det tidspunktet kalkylen utarbeides. Denne posten disponeres av prosjektleder.

Figur: <https://snl.no/kostnadsestimat - prosjektledelse>

## Delprosjekt oppstilling

Hovedoppstilling etter delprosjekt	Beløp	Kommentar
Stadion	719,4 mill.	Total kostnad eks. næringsbygg som eies av Backe Eiendom
Ny treningsbane	41,5 mill.	Reetablere på dagens kamparena
Skatepark utendørs	16,5 mill.	Ca. 1600 kvm utendørs anlegg.
VA/Flomvei	76,2 mill.	I BØP 24-27 er det omfordelt midler fra objekt 8372 Blågrønn struktur på 29,7 mill.
Øvrig parkanlegg	90,7 mill.	
Rivning gammelt stadion	20,4 mill.	
<b>SUM:</b>	<b>964,7 mill.</b>	P 50 – styringsmål - ekskl. usikkerhetsavsetning

Alle kostnader er inkl. andel historiske og administrative kostnader, LPS og mva.

### Kvaliteter medtatt i kostnadsrammen

Anbefalte kvaliteter	Beløp [mill.]
Breddegardrober	7,70
Driftsgarasje	5,60
Fossilfri byggeplass	7,80
Solcelleanlegg	2,00
Varmepumpe banevarmesystem	22,88
Sporet pad ny matchbane	3,00
Midlertidig skatepark	4,20
Demontering av eksisterende hovedtribune	7,70
Aktivitetsbasert kunst	10,00
<b>Anbefalte kvaliteter inkl. mva.</b>	<b>70,88</b>

#### Breddegardrober

I et hjørne av stadion etableres garderober for breddeidretten med nær adkomst mot Tobbabanene og ny kunstgressbane, der dagens hovedtribune er lokalisert. Dette øker garderobekapasiteten i Nadderud idrettspark.

#### Driftsgarasje

Nadderud idrettspark har ikke annet sted å for innendørs lagring av maskiner og utstyr til bruk i parken, herunder traktorer, gressklipper mv. Driftsgarasjen etableres i nordvestre hjørnet av stadion.

#### Fossilfri byggeplass

Grunnen til kostnaden for fossilfritt (biodiesel) er i stor grad knyttet til at arbeidene som skal utføres i Nadderud idrettspark har et veldig stort tiltaksområde. Det er unormalt mye graving til å være et byggeprosjekt. Det gir i sum mange arbeidstimer med maskiner, hvor merkostnaden for biodiesel totalt sett blir høy. Hovedtyngden av maskintimer er ikke knyttet til selve utgravingen av hovedbygget, men maskintimer i hele tiltaksområdet.

#### Solcelleanlegg

Leveranse av solceller på tak av idrett-næringsbygg. Avsatt takareal er omtrent 350 m<sup>2</sup>. Solcelleanlegget estimeres til å 55.000 kwh og har en nedbetalingstid på 16 år (forutsatt strømpris på kr 1,5).

#### Varmepumpe banevarmesystem

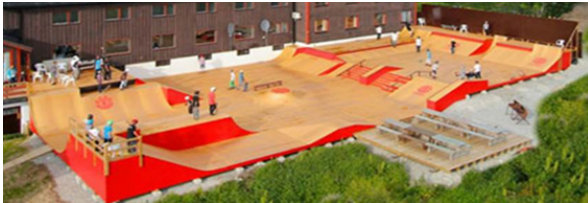
Enova er positive til å støtte lavtempererte varmepumper som reduserer energibehovet ifm. banevarme med inntil 70 prosent. Potensiell Enova tilskudd estimeres opp mot 45 prosent av kostnaden for tiltaket. Kun mottatt estimatkostnad knyttet til leveranse av energieffektivt banevarmesystem.

#### Sporet pad ny matchbane

Kunstgressbane består av blant annet av et støtdempende lag, hvor varmerør kan legges. Dette vil redusere energibehovet ved oppvarming. Sporet pad må vi ha dersom lavtemperatur varmepumpeanlegget lar seg materialisere.

### Midlertidig Skatepark

Dagens utendørsskatepark ved Arena Bekkestua må fjernes for å få plass til nytt stadion, som planlegges revet Q2 2024. For å minimere nedetid for et utendørs tilbud knyttet til Arena Bekkestua, vil midlertidig skatepark kunne stå ferdig til sommerferien 2024. Viken skateboardforening (VSF) sin anbefaling for en midlertidig skatepark er å gå videre med en "plattings-konstruksjon" i treverk, basert på "Vierli"-designet, illustrert på bildet under.



Konstruksjonen egner seg for midlertidighet, og kan være flyttbar dersom det er ønskelig, når ny skatepark står klar.

Kommunedirektørens kostnadsestimat kun for installasjonen er 2,5 mill. for å opprette en skatepark i "skatelite" materiale og parkdesign i samarbeid med VSF og Arena Bekkestua. I

tilllegg kommer adm, rigg og drift, mva. mm

Det vil være et anlegg i trevirke på inntil 500 kvm. mellom Tobbepanen og Nadderudhallen. Dette er medtatt i kostnadsrammen til BP3. Kostnaden medtas etter vedtatt 2. gangs behandlingen av [reguleringssaken](#) i Kommunestyret sak 098/22, 23.01.2022: Kommunedirektøren bes finne egnede arealer i Bekkestua-området til et midlertidig, utendørs skateanlegg i anleggsperioden, som erstatning for skateanlegget ved Arena Bekkestua.

### Demontering av eksisterende hovedtribune

Estimatkostnad knyttet til merkostnaden for demontering og transporter av eksisterende hovedtribune. Prisen må sees på som et estimat da det ikke er utredet og vurdert riveplan, midlertidige konstruktive tiltak. Dette sikrer imidlertid gjenbruk om dette skulle være mulig. Dersom det ikke er mulig, vil kvaliteten utgå.

### Aktivitetsbasert kunst

Avsetning til kunst i offentlige uterom (plasser, torg, kaier, grøntanlegg og friområder) beregnes som 1 % av brutto investeringsramme for prosjektet, trukket fra VA og øvrig teknisk infrastruktur for prosjektet inntil 3 mill. jf. [Plan for visuell kunst i offentlige rom i Bærum](#). Avsetning skjer i forbindelse med fastsettelse av prosjektets økonomiske rammer ved beslutningspunkt 3 (BP3) jf. kommunens prosjektmetodikk.

Kommunedirektøren foreslår i tillegg å avsette ytterligere 10 mill. til kunst (kvaliteter i prosjektet). Den totale avsetningen skal dekke alle kostnader knyttet til kunstinnkjøp, herunder bistand til innkjøp av ekstern kunstkonsulent/kunstnerbistand ifm. anskaffelsen, selve kunsten mv. Et mangfoldig kunst- og kulturliv bidrar til å styrke folks livskvalitet og helse. Kunst- og kulturuttrykk er ytringer som er vesentlige for demokrati og fellesskap. For å nå kommuneplanens mål om et Bærumsamfunn der vi jobber sammen for å skape gode liv og like muligheter er det å legge til rette for et bredt og mangfoldig kunst- og kulturliv en av de vedtatte strategiene.

En kvalitet økning ut over ramme (3 mill.) vil bidra til å løfte parken og stadion vesentlig. Deler av rammen Kommunedirektøren ber om planlegges innrettet mot aktivitetsbasert kunst i idrettsparken. Med mål om å skape en destinasjon, noe som tiltrekker seg mennesker ut over kampdager, gjerne vinterstid, hvor generasjoner møtes ved attraksjoner som tiltrekker seg oppmerksomhet. Dette kan være kombinasjoner av is, vann, lys, hvor kunsten skaper en ønsket opplevelse i parken hele året.

### Grensesnitt mot Tennisbanene

Eiksmarka Tennis vil være ansvarlig for byggesøknadsprosess og utbygging, men kan ikke starte arbeider før treningsbanen er ferdig etablert (dagens kamparena) i 2027. Foreslått tennishall og

utendørs tennisbaner er plassert på samme sted som eksisterende tennisanlegg. Tennisanlegget får fire baner med hall over og en utendørs bane. Det åpnes for en 6. bane ute.

### **Ikke anbefalte opsjoner**

#### Innfil i kunstgressbane

- a. Ny matchbane stadion, innfill Bioflex
- b. Ny matchbane stadion, innfill TPO

Dette kan eventuelt bekostet på Stæbeks regning, og tas inn som del av leiekontrakt.

- Estimat Bioflex 3,0 mill
- Estimat TPO 2,7 mill.

#### 50 % utslippsfri byggeplass

Som et ledd i veien mot utslippsfri byggeplass (jf. Klimastrategi 2030, delmål 1.1.2, I 2030 er all bygg- og anleggsvirksomhet i Bærum utslippsfri) har BK bedt om opsjon pris på utslippsfri byggeplass. BSO har svart ut forespørsel med *inntil 50 %* utslippsfri byggeplass. De totale anleggsarbeidene er a-typisk i forhold til tradisjonell byggeplass når vi skal legge om VA, flomveier mv. i hele parken i tillegg til selve hovedbygget.

Utfordringen ved utslippsfri byggeplass er brukstiden på maskiner. De må lades hyppig slik at lengre og tyngre arbeidsstrekker ikke lar seg løse så enkelt. Det er noe av grunnen til at grunnentreprenøren (UE) til BSO kun foreslår å gjøre inntil halvparten av arbeidene utslippsfritt. Allikevel vurderer byggherren det som høy risiko med tilhørende konsekvens og krav til effektiv fremdrift, nå vi vet at prosjekt har et ekstra stort volum (50 000 kvm) knyttet til anleggsaktivitet i en meget stram fremdriftsplan. 100 % utslippsfri byggeplass vil garantert ikke klare ferdigstilling til sesongstart 2026 med de tidsrammer som foreligger.

Det som er lagt inn i prosjektets kostnadsramme fossilfri byggeplass. Fossilfri byggeplass gir null utslipp av fossil CO<sub>2</sub> på byggeplass. Anleggsmaskiner går på biodrivstoff i stedet for diesel. Estimat 23,4 mill.

#### Lavkarbonbetong klasse A:

Bærum kommune har mål om 65 prosent reduksjon av klimagasser innen 2030. Betong levers i dag med ulike kvaliteter, hvor lavkarbonbetong klasse B er medtatt i kostnadsrammen. KD har vedlagt opsjonspris for lavkarbonbetong kvalitet A.

Lavkarbonbetong defineres som betong der det er gjort tiltak for å begrense klimagassutslippet. Lavkarbonbetong kvalitet B ligger inn i kostnadsrammen. Lavkarbonbetong A er den strengeste klassen som det kreves spesielle tiltak for å oppnå. Lavkarbonbetong B kan oppnås med normale tilpasninger av betongresept. Ved å benytte en lavkarbonbetong kan klimagassutslippet reduseres til henholdsvis 240 kg CO<sub>2</sub> pr. m<sup>3</sup> og 200 kg CO<sub>2</sub> pr. m<sup>3</sup> for lavkarbonklassene B og A. Lavkarbonklasse A vil dermed kunne spare miljøet for hele 120 kg CO<sub>2</sub> pr. m<sup>3</sup> betong produsert, mot 80 kg CO<sub>2</sub> pr. m<sup>3</sup> for B, men begge gir store utslag ved større prosjekter sammenliknet med den mest brukte betongen til privat bruk som er en B30 M60 som normalt vil ha et CO<sub>2</sub> utslipp på 320 kg pr m<sup>3</sup> betong produsert.

Opsjonsprisen inneholder pristillegg for leveranse av lavkarbonbetong klasse A for plasstøpt betong og prefabrikkerte betongleveranser, samt økt usikkerhetsavsetning (utfordringer med herdinger mv. øker).

Tilleggseffekten av å gå for Lavkarbonbetong A (fremfor B) vil kunne påvirke herdeprosessen ytterligere, og kan medføre lengere byggetid og/eller mer energibruk for oppvarming av



konstruksjonen i herdefasen. Dette tilfører risiko for fremdriften spesielt og anbefales derfor ikke. Prosjektets valg av massivtre og tre i næringsbygget har også redusert bruk av betong vesentlig samt at Bærum kommune må betale merkostnaden da dette ansees som et ønske fra kommunen for hele bygningsmassen, og ikke et ønske fra eiendomsutvikler. Det kreves enighet mellom begge parter for å kunne belaste denne type kostnader til hverandre, som reguleres i vederlagsbestemmelsene.

Estimat 1,6 mill.

### **Optimaliseringer gjennomført i samspillsfasen**

Samspillsentreprise hviler på grunntanken om at tidlig involvering av de sentrale aktørene i utviklingsfasen i prosjektet gir større muligheter for besparelser, verdiskapning og optimalisering av prosjektet.

Gjennom planleggingsfasen vi har gjennomført med BSO har vi endret fundamenteringen og valgt massivtre fremfor betong eller stål tribuner. Dette har i sum gitt besparelse på ca. 71 mill. i forhold til opprinnelig kostnadskalkyle. Videre har god brukermedvirkning og omfattende gjennomgang av rom- og arealprogram redusert areal som utgjør en kostnadsreduksjon på ca. 11 mill. Antatt gevinst i samspillsfasen anslår Kommunedirektøren ligger i størrelsesorden 100 mill.

### **Avhengigheter mot andre prosjekter**

*Gravsbekken etappe 2* er et prosjekt som har til hensikt å separere avløpsvann og overvann. [Prosjektet](#) er en naturlig videreføring av Gravsbekken etappe 1 som ble ferdigstilt sommeren 2022. Dette gjøres dels gjennom å etablere egne spillvanns- og overvannsførende ledninger og å pålegge private grunneiere å håndtere overvann fra tak og tette flater på egen eiendom. Samtidig som det etableres separatsystem oppgraderes også eksisterende vannledningsnett i deler av prosjektområdet. Prosjektet strekker seg fra Nadderudveien/Brageveien i sør og opp til Hosleveien i nord. Planlagt anleggsstart er høst/vinter 2023, antatt 1,5 års anleggstid.

*Energisentral Oslofjord Varme* har rettet et ønske om varmesentral i Nadderud stadion. Det er areal for å etablere en sentral hub som balanserer Oslofjord Varme sitt nærvarmeanlegg. Anlegget er tenkt å ha flere energikilder, som el.kjel, varmpumpe, bioolje og pellets. Varmesentral må fylles (pellets) 2-3 ganger i uken i de kaldeste perioder. Størrelses på arealet må være i størrelsesorden 150-200 kvm, med tilhørende infrastruktur dvs. rørtilknytning og pipe. Dette er ikke løst, i dag er det provisorisksentral som er etablert.

### **Målbildet**

Primærbrukerne er Stabæk bredde- og elitefotballag, Arena Bekkestua og besøkende. Den utvidede kapasiteten (nå vil også ny kamparena kunne være treningsfelt) for breddefotballen vil gi flere barn og unge muligheten til å delta i aktiviteter, og støtter opp under den sosiale bærekraften.

Ny fremtidig utendørs skatepark skal være til glede for alle, og skal bidra til å fremme fellesskap. Ny skate- og aktivitetspark vil bli vesentlig større enn dagens anlegg og gi skatere og andre organiserte aktiviteter et bedre tilbud enn i dag.

Planlagt torg skal være et sentralt og inkluderende samlingspunkt. Det er et mål at alle skal få økt glede og bruk når tydelig bygningsstruktur etableres i randsonen og åpner opp frie flater til organisert og egenorganisert aktivitet. Idrettsparken skal være åpen for alle og tilpasses ulike alders- og brukergrupper. Den skal ha trygge og inkluderende møteplasser som bryter ned barrierer for deltaking og er med å styrke tilhørighet og deltakelse på tvers.

#### *Bærekraftig utvikling – sosial bærekraft, klima, energi og miljø*

Bærum kommunes klimaklok-satsing skal bidra til det grønne skiftet. I utarbeidelse av [Kommuneplanen samfunnsdel med arealstrategi 2021-2040](#) ligger FNs bærekraftsmål og de tre dimensjonen for bærekraftig utvikling; sosial bærekraft, økonomisk bærekraft og klima- og miljømessig bærekraft. Bærums visjon, *Sammen skaper vi fremtiden*, er gjennomgående i planen.

Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov.

Vi ønsker å synliggjøre hvordan prosjektet kan støtte opp under bærekraftsmålene og igjennom disse hovedmålene for Bærum kommune. Vi mener vi skal jobbe aktivt for å;

- redusere klimagassutslipp gjennom bruk av bærekraftige materialer som massiv-tre og miljøvennlige bygge produkter
- redusere til transport av byggematerialer gjennom godt samarbeid med materialleverandører og besørge «fulle biler»
- redusere avfallsfraksjoner fra byggeplass ved å redusere tilført emballasje å byggeplass. Prosjektet anerkjenner dog at massiv-tre kan ha behov for mer emballasje enn stål og betong og vi må derfor være proaktive på andre produktgrupper
- besørge lavere energibruk enn beregninger for å nå kravene i TEK 17, som reduserer energi- og effektbehovet. Klarer dog ikke passivhuskravene grunnet byggets form og arealforhold
- ambisjon om å oppfylle kravene til "FIFA Quality Pro"-sertifikatet for kunstgressbanen, vurderes valget av fyllmateriale nøye. Gummigranulat er foreløpig det mest aktuelle alternativet, men prosjektet vil fortsatt undersøke mer bærekraftige løsninger som også godkjennes av toppfotball
- redusere lysstøy gjennom fremtidsrettet belysning. Med nye flomlysteknologien begrense lysforurensing betydelig ved å montere lyskasterne lavere og med mer konsentrert lysfordeling. Smart styring og bruk av LED-lys vil også bidra til redusert energiforbruk.

#### **Investeringsramme og driftskostnader**

Budsjettet er hensyntatt i vedtatt budsjett- og økonomiplan for 2023-2026, og bygger på kostnadsanslag etter konseptutredning. Etter gjennomført forprosjekt av tiltakene er det sett behov for å oppdatere kostnadsanslaget, og resultatet av dette viser en total kostnad på 997 millioner (inkl. mva).

Kostandsoppstilling etter usikkerhetsanalyse:

Nadderud idrettspark	Mill.			
	Basiskost	Mva	LPS [3,8%]	Total
Kontrakt (entrepriisekostnad)	602,20	150,55	46,78	799,53
Øvrige kostnader:				-
• Utviklingskostnader juni 2014 - desember 2023	42,10	8,30		50,40
• Byggherrekostnad januar 2024 - desember 2027	31,90	4,90	2,29	39,09
• Spesielle kostnader (gebyrer, anleggsbidrag trafo mv)	7,50	1,88	0,58	9,96
• Kunstgress (skiftet august 2023)	7,60	1,90		9,50
• Reklamasjonskostnader (1% av selvkost)	6,02	1,51	-	7,53
• Kunst 1%, maks 3 mill.	3,00		0,19	3,19
<b>Sum grunnkalkyle</b>	<b>700,32</b>	<b>169,03</b>	<b>49,84</b>	<b>919,19</b>
Forventede tillegg	34,32	8,58	2,67	45,57
<b>P50 Styringsmål</b>	<b>734,64</b>	<b>177,61</b>	<b>52,51</b>	<b>964,76</b>
Usikkerhetsavsetning	24,62	6,16	1,91	32,69
<b>P85 Kostnadsramme</b>	<b>759,27</b>	<b>183,77</b>	<b>54,42</b>	<b>997,45</b>

Dette utgjør et økt budsjettbehov på 200 millioner kroner, jfr kostnadsestimatet fremmet i [BØP 2024-2027](#).

Kostnadsanslaget har økt i flere trinn, fra opprinnelig anslag i forbindelse med investeringsbeslutning BP2 (konsept) og nå til investeringsbeslutning BP3 (gjennomføring). Usikkerheten er størst i de tidlige anslagene hvor man har minst kunnskap om valg av løsninger. Grunnlaget for prissetting, mengder, planer og beskrivelse for hvordan arbeidet skal utføres og større forståelse for usikkerhetene bidrar til et mer nøyaktig kostnadsbilde. Kalkylen baserer seg på kunnskap og erfaringer fra nylig gjennomførte prosjekter. Den «riktige» prisen fikk man først vite når entreprenørene ga tilbud, dvs. en oppdatert markedsvurdering.

Det er ikke funnet inndekning innenfor samlet investeringsbudsjett for økning på 200 mill. Det resulterer i et høyere investeringsnivå i perioden med endrede rammebetingelser sammenlignet med Kommunedirektørens forslag til BØP 2024–2027. Kommunedirektøren foreslår å finansiere endringsforslaget ved å øke bruk av lån og å øke bruken av disposisjonsfond investeringer. Alternativt kan prosjektets forventende inntekter bidra til å redusere økningen i investeringsbudsjettet.

Følgende inntekter forventes som følge av prosjektet:

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
<b>Sum estimerte inntekter/refusjoner m.m.</b>	<b>210,08</b>

Videre er det planlagt at BE blir ansvarlig for å bygge næringsdelen, og selv om kostnadsreduksjonen er betydelig, har høye prisstigning gjøre at det ikke reflekteres i kostnadsoverslaget. Hvis kommunen hadde bygget næringsarealene selv, ville kostnadsrammen økt. I kjøpskontrakten med BE er det planlagt at de selv skal dekke utbyggingskostnadene for næringsarealene, i stedet for å kjøpe det av kommunen etter at det er ferdig bygget. Den fremtidige eieren av næringsarealene ville sammen med kommunen kunne finne frem til løsningsalternativer som ivaretar både kommersielle interesser og toppfotballens interesser for bruk av stadion. Modellen kan også være fordelaktig mh.t håndtering av mva. og skatt på private utviklers side i forhold til et rent kjøp av ferdig utbygget arealer.

Gjennom hele planleggingsfasen er det arbeidet for å finne kostnadskutt. Det har blant annet resultert i redusert areal og funksjon til et minimum innenfor kravene til NFF godkjent stadion. Det har blitt vurdert enklere stålkonstruksjoner få til større kostnadsreduksjoner, men har ikke funnet dette forenelig med et høyt arkitektonisk uttrykk, og det har også vært krevende å få leverandører til å gi tilbud. Kommunedirektøren anser det som lite sannsynlig at det er mulig kutte kostnader ut over det som er gjort i planleggingsfasen, uten å gå ut over kvaliteten i prosjektet. Følgende kutt er identifisert og konsekvens utredet:

- **Breddegarderober i nordøstlige hjørnet av stadion.** Arkitekten har lagt opp til at arealet kan erstattes, evt bygges senere av kommunen eller leietager. Behovet for breddegarderober er stort. Vil redusere kostnadsrammen med kr 8,6 mill.
- **Driftsgarasje og Breddegarderober i nordvestlige hjørnet av stadion.** Arkitekten har lagt opp til at arealet kan erstattes, evt at det pålegges en investeringskostnad på leietager. Vil redusere kostnadsrammen med kr 6,2 mill
- **Redusere Takareal over kortside i sør.** For å ivareta støyreducerende tiltak anbefales ikke å fjerne taket på vestre og nordre tribune. På hovedtribunen kan takarealet reduseres, men vil forringe det arkitektoniske uttrykket vesentlig. Vil redusere kostnadsrammen med kr 1,4 mill.

Sum kuttliste: **16,4 mill**

#### FDVU kostnader og leieavtale

	Sum fotballarena, inkl utendørs, eks. Skatepark og treningsbane	Kostnader dekkes av Stabæk	Leieinntekt Stabæk	Parkering s-inntekter	Netto kostnad Bærum kommune (stadion)	Treningsbane	Skatepark	Netto kostnad Bærum kommune (inkl skate og ny treningsbane)	
1	Investerings-/prosjektkostnader	-			-	-	-	-	
2	Forvaltningskostnader	459 893			459 893	25 000	25 000	509 893	
3	Drift- og vedlikeholdskostnader	4 930 993	- 2 600 000		2 330 993	55 000	105 000	2 490 993	
4	Utsifting- og utviklingskostnader	1 882 389			1 882 389	130 000	55 000	2 067 389	
5	Forsyningskostnader	2 876 055	- 2 588 450		287 606			287 606	
6	Renholdskostnader	1 737 932	- 1 390 346		347 586	10 000	10 000	367 586	
7	Service-/støttekostnad til kjernevirksomheten	-			-	-	-	-	
9	Verdi- og inntektselementer	-	- 3 100 000	-600 000	3 700 000	-	-	3 700 000	
	Sum	11 887 262	- 6 578 795	- 3 100 000	-600 000	1 608 467	220 000	195 000	2 023 467

Husleien kommunen vil kreve skal være konkurransedyktig med andre kommunale elitestadioner, og i samsvar med regelverket for offentlig støtte. Husleien for leie av stadion vil være en omsetningsbasert leie med en minimumsleie som legges til grunn. Dette betyr at Stabæk vil betale en prestasjonsbasert husleie, hvor også kommersielt overskudd (salg av billetter/annonser) vil bli avregnet. Leieavtalen sikrer at kommunen motta 15% av inntektene fra stadion navnet. Lignende avtaler er praktisert av Kristiansand, Kristiansund og Drammen kommune.

Samarbeidspartneren for stadion navnet skal godkjennes av kommunen for å sikre overensstemmelse med kommunens etiske retningslinjer.

Driftsavtalen vil inngås med [Driv Eiendomsforvaltning AS](#) og vil omfatte fellesarealene, samt kommunens andel av driftskostnader. Denne kostnaden faktureres videre til Stabæk. Videre vil energi og vann i sin helhet viderefaktureres Stabæk, og Stabæk vil selv sørge for forvaltning, drift og utskiftning på banedekket, stoler og inventar.