



BÆRUM  
KOMMUNE

# Detaljregulering – Nadderud idrettspark

Presentasjon for Planutvalget 14. mai 2020

**Sammen skaper vi fremtiden**

MANGFOLD - RAUSHET - BÆREKRAFT

# Oversiktsbilde Nadderud pr. dd.



# Proessen frem til detaljregulering

Sak	Sentrale vedtak
<a href="#">FSK 009/18</a> (23.1.2018) Oppfølging av vedtak fra kommunestyresak 042/17.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stadion med kapasitet på 8000 tilskuere.</li><li>• Tribuner på alle fire sider.</li></ul>
<a href="#">PU 097/19</a> (20.6.2019) Fastsettelse av planprogram	<ul style="list-style-type: none"><li>• Alternativ 2C utvikles for å sikre:<ul style="list-style-type: none"><li>○ optimal omlegging av hovedvannledning, fremføring av flomveier og sikre</li><li>○ funksjonell og trygg adkomst til Oslo International School.</li></ul></li><li>• Hvis alternativ 2 er vanskelig realiserbart, åpnes det for at reguleringsplanen fremmes også med alternativ 1.</li><li>• Det skal fremmes tre alternative reguleringsplaner for alternativene 1A, 2A og 2C</li></ul>
<a href="#">FSK 171/19</a> (27.8.2019) Beslutning om plassering av stadionanlegget	<ul style="list-style-type: none"><li>• Hovedgrep 2 med langside mot Gamle Ringeriksvei og utviklingsalternativ C med stadionanlegg med integrert næring og offentlig formål legges til grunn i investeringsprosjektet Nadderud stadion når denne fremmes til BP2 (<i>fastsettelse av konsept og igangsettelse av planleggingsfase</i>)</li></ul>
<a href="#">FSK 091/20</a> (29.4.2020) Beslutning om eierskapsmodell	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eierskapsmodell 2, der næringsarealer selges til en privat part, legges til grunn for videre planlegging av prosjektet.</li><li>• Kommunedirektøren igangsetter en prosess for å anskaffe totalleveranseavtale med sikte på salg av næringsarealer og en helhetlig utvikling av hele anlegget (stadion og næringsarealer).</li><li>• Uansett eierskapsmodell må arealet til idrettsparkformål ikke forringes av virksomheten i næringsarealene i stadionanlegget.</li></ul>

\* Hovedgrep 1 – Stadion med kortside ned mot Gamle Ringeriksvei

\* Hovedgrep 2 – Stadion med langside ned mot Gamle Ringeriksvei

\* Utviklingsalternativ A – Begrenset idrettsrelatert næring

\* Utviklingsalternativ C – Integrert næringsareal samt areal til offentlig/privat tjenesteyting

# Hovedtrekkene i planen

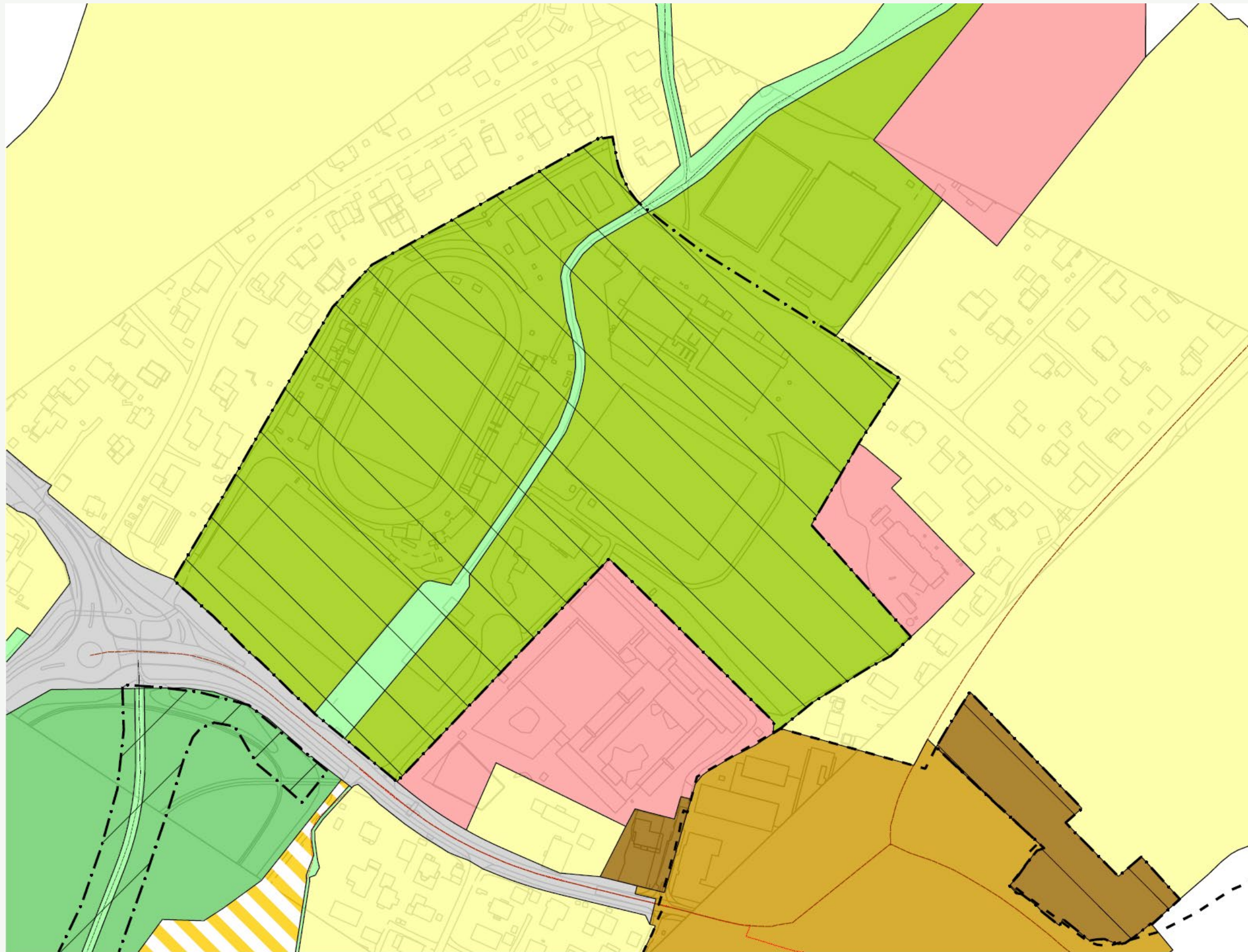
- ▶ Idrettsparken skal utvikles som et stort, grønt, parkmessig område med ulike idrettsanlegg og områder for egenorganisert aktivitet.
- ▶ Nytt stadion for toppfotball i Bærum.
- ▶ To kunstgressbaner.
- ▶ Tennishall med fire innendørsbaner og én utendørsbane.
- ▶ Ny skate- og aktivitetspark sentralt i idrettsparken.
- ▶ Rismarka som område for egenorganisert aktivitet.

# Illustrasjonsplan alternativ 2c

1. Stadion med næringsarealer
2. Treningsbaner
3. Tennishall
4. Skatepark
5. Rismarka

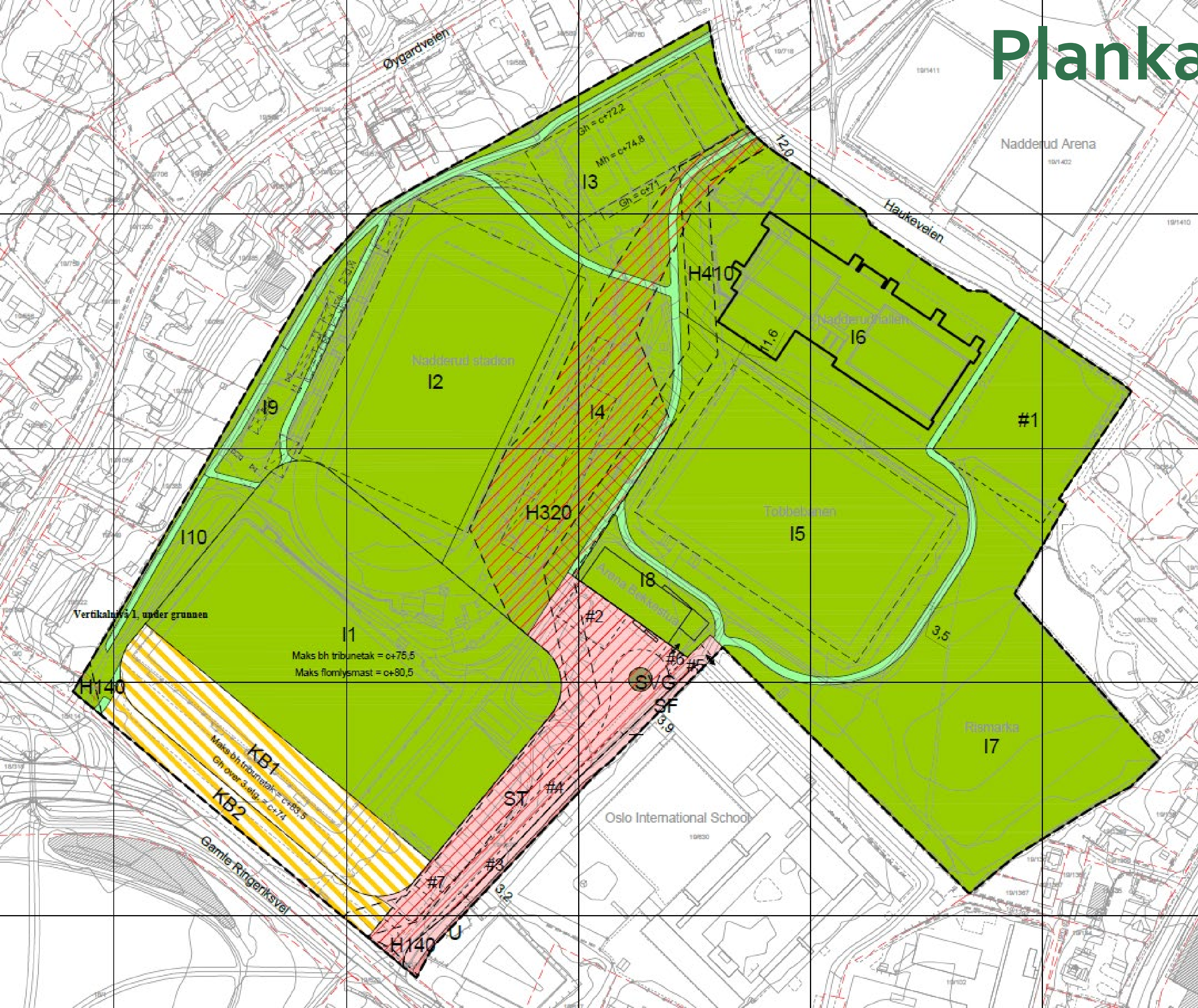


# Plankart – dagens situasjon



- ▶ Grønnskavert område: Anlegg for idrett og sport
- ▶ Turkis område: Offentlig turvei
- ▶ Rødt område: Offentlig/privat tjenesteyting

# Plankart – ny situasjon



## Reguleringsplan PBL 2008

### §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- U Undervisning (1162)
- I Idrettsanlegg (1400)
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål (1800)

### §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SF Fortau (2012)
- ST Torg (2013)
- SVG Annen veggrunn - grøntareal (2019)

### §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GT Turveg (3031)

### §12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt (140)
- H320 Flomfare (320)
- H410 Krav vedrørende infrastruktur (410)

### §12-7 - Bestemmelseområder

- #1-7 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (2)

# Utnyttelse stadion og næringsarealer

- ▶ I stadionets hovedtribune tillates det maksimum 11 100 m<sup>2</sup>-BRA over og under terreng. Tilrettelegges for idrettsrelaterte funksjoner, næring (kontor og bevertning), forretning samt offentlig eller privat tjenesteyting (eksempelvis undervisning).
- ▶ Det legges til grunn at arealene vil kunne inneholde begrenset med detaljhandel. Eksempelvis en liten dagligvarebutikk (tilsvarende Kiwi på nabotomten), supporterbutikk og annen idrettsrelatert handel.





# Høyder og flomlys

- ▶ Stadion etableres med en høyere hovedtribune mot Gamle Ringeriksvei og tre lavere tribuner mot naboer og resten av parken.
- ▶ Tennishallen legges ned i terrenget i forhold til dagens utendørsbaner og skal etableres med saltak for å minimere volumet.
- ▶ Flomlyssituasjonen vil forbedres betraktelig. Ny teknologi muliggjør mer konsentrert belysning med lavere master. Ulemper knyttet til strølys fra stadion ved flombelysning vil bli vesentlig redusert i forhold til dagens situasjon.



*Eksempelillustrasjon fra Sandnes stadion*

# Flomvei

- ▶ Sikring av flomvei har vært et sentralt tema i reguleringsarbeidet.
- ▶ Den er dimensjonert for 200-års flom med klimafaktor 1,4 for å føre vannet sikkert gjennom området, rundt stadion og videre til Gjønnesparken.
- ▶ Flomveien kan kombineres med andre funksjoner. Eksempelvis den nye skate- og aktivitetsparken midt i planområdet som et fordrøyningsmagasin.
- ▶ Overvann håndteres iht. Bærum kommunes overvannsveileder.



# Grøntstruktur

- ▶ Det har vært viktig å ivareta og forsterke eksisterende grøntstruktur.
- ▶ Planen har fokus på gjøre grøntarealene mer helhetlige ved å tilføre nye kvaliteter som vil gjøre grøntarealene mer tilgjengelige og attraktive for opphold.
- ▶ Eksempelvis området mellom treningsbanene og på Rismarka. Skateparken er tenkt integrert som en naturlig del av grøntdraget gjennom området.



# Turveier

- ▶ Viktige gjennomgående turveier er regulert til offentlige turveier i plankartet. Det har vært viktig å sikre turveien som går fra Haukeveien og langsmed boligene i Øygaardveien på en slik måte at den er tilgjengelig selv når det er arrangementer på stadion.
- ▶ Rundt stadion er det foreslått et sammenhengende gangareal som skal fungere i hverdagen og under kampavvikling.



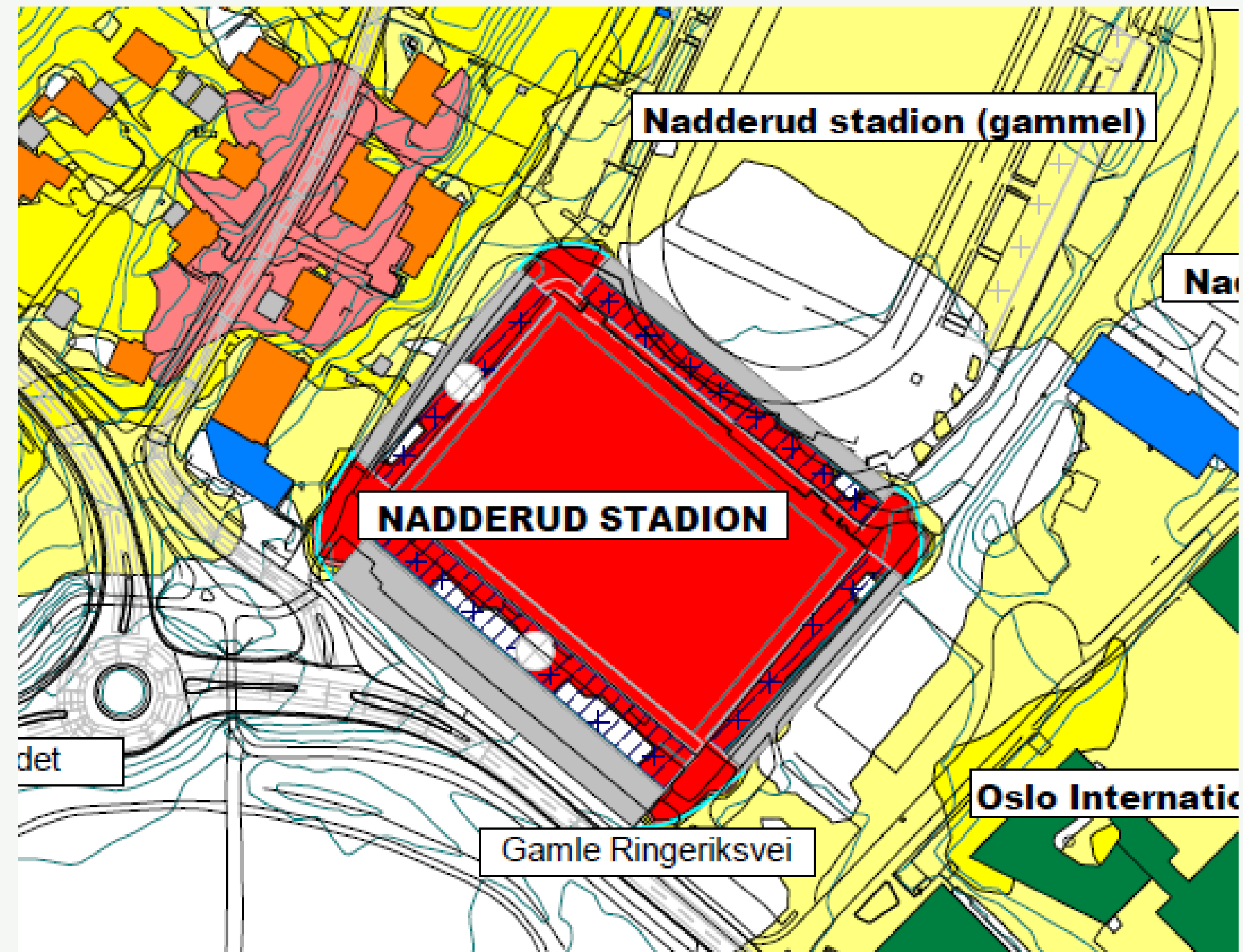
# Trafikk

- ▶ Planen hensyntar nytt kjøremønster som følger av utbygging av Meglergården.
- ▶ Situasjonen for OIS forbedres.
  - ▶ Snusirkel for buss flyttes nordover der skateparken er i dag.
  - ▶ Det vil være egen busslomme for maks. 8 busser for trygg av- og påstigning for skolebarn der hvor bussene parkerer i dag.
  - ▶ Det etableres i tillegg to kjørefelt mellom OIS og stadion.
- ▶ Området mellom stadionet og OIS reguleres til torg. Det tillates kjøring og parkering på torget, på torgets premisser.
- ▶ Det er ryddet i løsningen for adkomst for varelevering til og fra Arena Bekkestua, som ikke lenger vil være i konflikt med skateparken.



# Støy

- ▶ Støy fra stadion vil begrenses til kampavvikling, og er primært knyttet til høyttalerbruk og lyd fra tilskuere.
- ▶ Nytt stadion vil bedre støysituasjonen for området rundt.
  - ▶ Stadion med lukkede hjørner gir den beste skjermingen mot støy.
- ▶ Det finnes ikke nasjonalt regelverk for støy fra idrettsanlegg, og støy er vurdert ut fra anbefalinger til «nærmiljøanlegg».
  - ▶ Maksimalnivå for støy er vurdert å ligge marginalt høyere enn anbefalt for «nærmiljøanlegg».



# Parkering

- ▶ Det legges ikke opp til flere p-plasser på bakken enn i dag.
- ▶ Det reguleres inn mulighet for å etablere parkeringsgarasje under næringsarealene.
- ▶ Det skal etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser i planområdet.
- ▶ Det skal legges til rette for bysykkelordning med ladepunkter for el-sykkel.

