



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/32301-16
Saksbehandler Steinar Roppen Olsen

Utvalg	Møtedato
Administrasjonsutvalget	10.02.2026
Fylkesutvalget	10.02.2026
Fylkestinget	24.02.2026

Forprosjektrapport Agder Arena og veien videre

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkestinget tar forprosjektrapporten for Agder Arena til orientering og legger den til grunn for videre arbeid med endelig beslutningsgrunnlag (prosjektforslag).
2. Fylkestinget vedtar at Agder fylkeskommune viderefører samarbeidet med Kristiansand kommune om Agder Arena, og at prosjektet utarbeider en konkretisering av ambisjonsnivå, funksjonsinnhold, fremdriftsplan, usikkerhetsanalyse (P50/P85), finansieringsplan (investering og drift) og eierfordeling i god tid før politisk behandling av HØP 2027–2030.
3. Fylkestinget vedtar at prosjektet arbeider videre med å fremskaffe tilstrekkelig beslutningsunderlag slik at det kan søkes om nødvendig ekstern finansiering (stiftelser, tilskudd, spillemidler, mm.). Eventuelle intensjonsavtaler og forutsetninger legges frem i endelig beslutningssak.
4. Fylkestinget vedtar at interkommunalt selskap (IKS) legges til grunn som primær eier-/finansieringsmodell i det videre arbeid.
5. Fylkestinget vedtar at dialogen med FutureBuilt-pilotering fortsetter.
6. Fylkestinget avsetter inntil 1,0 mill. kroner i 2026 til arbeidet med beslutningsgrunnlaget, forutsatt minst tilsvarende bidrag fra Kristiansand kommune. Midlene disponeres av prosjekteier innenfor gjeldende fullmakter.

Vedlegg

1. Agder arena forprosjektrapport
2. Vedlegg til sak -Forprosjektrapport Agder Arena og veien videre

Sammendrag

Agder Arena er en felles satsing på Gimle mellom Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune, med mål om å samle ulike idretts- og kulturfunksjoner, undervisningsarealer og støttefunksjoner i ett samvirkende anlegg.

Det har lenge vært et betydelig behov for rehabilitering av Gimlehallen og Turnhallen (fra 1974 og 1985). Planlagt oppgradering i 2019 ble utsatt grunnet høye kostnader, og bystyret i Kristiansand kommune ba samtidig om en mulighetsstudie for hele Gimleområdet. Studien fra 2021 viste stort potensial for å dekke kommunens og fylkeskommunens behov samlet. Dette førte til et felles prosjekt mellom Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune for å utvikle «Idrettsbydelen Gimle» med ny storstue, idretts- og kulturfasiliteter samt undervisningsarealer for KKG og SMI-skolen.

Arbeidet med forprosjektet, som denne saken er en oppfølging av, ble politisk vedtatt i fylkesutvalget i sak 189/2024. Forprosjektrapporten er nå ferdigstilt og legges frem for politisk behandling.

Prosjektet har i tråd med politisk vedtak (sak 189/2024) utredet fire scenarier med ulik funksjonalitet og kostnadsnivå:

N0 – Nullalternativet: Rehabilitering av Gimlehallen og Turnhallen til TEK17-standard uten nye funksjoner. Fylkeskommunens behov løses separat med tilbygg for KKG og egen realisering av SMI-skolen. Ingen synergieffekter.

S1 – Minimumsløsning: Rehabilitering som i N0, men med påbygg som gir storstuefunksjon. Undervisningsarealer langs fasade, noe kontorer i tredje etasje.

S2 – Ambisiøs løsning: Riving av Gimlehallen og bygging av storstue med tre flerbrukshaller. Skolearealer i 2.–3. etasje, aktivitetsbaserte kontorer.

S3 – Fyrtårn: Riving av Gimlehallen og bygging av storstue med blant annet fire flerbrukshaller og sandhall. Skolearealer i 2.–3. etasje.

Det er utarbeidet investerings- og driftskalkyler for alle scenarier med like forutsetninger for sammenligning. Kalkylen for N0 utelater fundamentforsterkninger, inventar, idrettsutstyr, finansieringskostnader og prisstigning. Ekstern kvalitetssikring av kalkylene påpekte at forventet tillegg og usikkerhetsavsetning for dette alternativet fremstår som noe lavt. Dette er ikke korrigert i denne saken og vises heller ikke i noen tabeller.

Utvidelse av KKG og etablering av SMI-skolen er estimert basert på nøkkeltall og erfaringer, med høyere m²-kostnad enn S1 da det er undervisningsarealer, og ikke idrettsarealer. For scenariene S1–S3 er investeringskalkyler og usikkerhetsanalyser utarbeidet med prisnivå per september 2025, totalentreprise som gjennomføringsmodell og materialvalg med lavt klimagassutslipp. Kostnadene inkluderer ikke inventar, idrettsutstyr, avfallsanlegg, tomtekjøp, finansieringskostnader eller prisstigning. P50 angir forventet sluttkostnad uten vesentlige risikofaktorer, mens P85 inkluderer usikkerhetsavsetning for uforutsette forhold.

Investeringskalkylen er som følger:

Post	N0-Nullalternativ	S1-Minimum	S2-Ambisiøs	S3-Fyrtårn
P50- Prosjektkostnad (mill kr)	356	1 106	1 541	1 827
Usikkerhetsavsetning (mill kr)	31	138	190	227
P85- Kostnadsramme (mill kr)	386	1 244	1 731	2 054
Gjennomsnittlig byggekostnad (P85) pr.m2	31 285	55 739	62 528	60 903

En sentral del av vurderingen av bærekraften til den valgte løsningen er forholdet mellom investering og fremtidig drift (Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling).

Driftsøkonomien må være bærekraftig. Analysen viser en tydelig trend: Jo høyere ambisjonsnivå og nybyggingsgrad, desto lavere blir driftskostnaden per kvadratmeter.

Alternativ	Årskostnad (mill. kr)	kr/m ² pr år
N0 – Rehabilitering + separat skole	15,8	1 284
S1 – Minimum	24,6	1 103
S2 – Ambisiøs	28,2	1 018
S3 – Fyrtårn	34	1 007

Selv om S3 medfører en høyere total årskostnad grunnet økt areal, er dette den mest arealeffektive og driftsøkonomiske løsningen. En driftskostnad på 1 007 kr/m² sammenlignet med 1 284 kr/m² for N0 reflekterer moderne teknisk standard, reduserte utskiftingsbehov og stordriftsfordeler ved sambruk.

Foreløpig anbefales organisering som interkommunalt selskap (IKS), med AS som alternativ dersom det legges opp til høy kommersiell andel. Valg av driftsmodell skal samordnes med eierskap for effektivitet og gunstig MVA-kompensasjon.

Forprosjektet bekrefter behov og potensial. Det anbefales å utarbeide endelig beslutningsgrunnlag med avklaringer av ambisjonsnivå, finansiering, eier-/driftsmodell og fremdriftsplan, samt avtalefesting av ekstern finansiering og FutureBuilt-pilotering, for politisk behandling i god tid før behandlingen av HØP 2027–2030. Uten betydelig ekstern finansiering vil det ikke være mulig å prioritere dette prosjektet innenfor de økonomiske rammer fylkeskommunen har. Når ekstern finansiering, fordeling av investeringskostnader og fordeling av ansvar for driftsutgiftene mellom Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune er avklart, har fylkeskommunedirektøren et tilstrekkelig grunnlag til å vurdere prosjektet inn i økonomiplanprosessen for 2027–2030.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken

Det har lenge vært klart at det er et betydelig behov for rehabilitering/opprustning av anleggene på Gimle (Gimlehallen og Turnhallen (bygd i hhv. 1974 og 1985).

Rehabilitering ble planlagt utført i 2019, men ble utsatt grunnet høyt kostnadsnivå. Parallelt med utsettelsen ba bystyret i Kristiansand kommune om at det ble utarbeidet en mulighetsstudie for Gimle, for å se hele områdets potensiale under ett, sett opp mot kommunens og fylkeskommunens behov, og i sammenheng med den da nylig utarbeidede strategien for toppidrett i Kristiansand.

Mulighetsstudiet kom på plass våren 2021, og dette viste at Gimleområdet har et stort potensial for å dekke både kommunens og fylkeskommunens ulike behov på et geografisk avgrenset areal/område. Med dette bakteppet ønsket Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune å gå sammen om et felles prosjekt som skulle kunne ut i et prosjektforslag for å få realisert «idrettsbydelen Gimle» med nødvendig infrastruktur og en

ny storstue med idretts-, og kulturfasiliteter for ulike idretts- og kulturaktører i byen, samt undervisningsarealer for både KKG og SMI-skolen. Fellesprosjektet ble lagt frem for politisk behandling både i formannskapet i Kristiansand kommune og fylkesutvalget med likelydende vedtak. I desember 2024 vedtok fylkesutvalget følgende i sak 189/2024:

- 1. Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune etablerer et felles forprosjekt for Agder Arena, med Agder fylkeskommune som prosjekteier*
- 2. Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune setter hver av 0,5 millioner kroner til forprosjektet*
- 3. Det er en forutsetning for gjennomføring av forprosjektet at det fremskaffes 4 millioner kroner fra ekstern finansiering*
- 4. Forprosjektet skal planlegges slik at deler av bygningsmassen tilfredsstiller Futurebuild-standarden*

Prosjektarbeidet ble startet opp umiddelbart etter politisk vedtak, med mål om å ferdigstille et prosjektforslag i løpet av 2025. Forslaget skulle blant annet beskrive hvilke muligheter en har i felleskap, hvordan en kan realisere de ulike behov i fellesskap og hvilke konsekvenser dette vil ha. Prosjektforslaget skulle også undersøke hvordan arenaen kan realiseres som et helhetlig prosjekt, alternativt i ulike leveranser over tid, samt se på skaleringsalternativer, eierskapsløsninger og finansieringsmodeller. Forprosjektrapporten er nå ferdigstilt og legges frem for politiske vedtak i inneværende sak. Prosjektet har utredet fire scenarier (N0 og S1 – S3), som har ulik funksjonalitet, størrelse og kostnadsomfang i tråd med vedtak i sak 189/2024.

Scenariene kan oppsummeres slik;

N0 - Nullalternativet

Gimlehallen rehabiliteres slik at den vil tilfredsstille dagens krav til byggverk (TEK17). Rehabiliteringen omfatter både det bygningsmessige og tekniske anlegg. Det bringes ikke noen nye elementer inn i anlegget. Fylkeskommunes behov løses ved at KKG bygges på, eller et tilbygg blir oppført i umiddelbar nærhet, slik at det dekker de behov skolen har. SMI-skolens behov må også løses på samme området eller på andre lokasjoner. Prosjektene løses separat og en har ingen bindinger mellom fylkeskommunen og kommunen. Det gir heller ingen synergieffekter i arbeidet med eller realisering av løsningene.

S1 – Minimumsløsning

Gimlehallen og turnhallen rehabiliteres som i N0, og i tillegg oppføres det et påbygg inntil/sammen med Gimlehallen, som gir storstuefunksjon gjennom en tredelt, nedsenket spilleflate og fleksible tribuner for ulike arrangementer. Løsningen gjenbraker og oppgraderer eksisterende arealer, og gir tilstrekkelig kapasitet for undervisning, trening og turneringer, selv om spilleflatene er mindre enn fullverdige flerbrukshaller. Undervisningsarealer plasseres langs fasaden i første og andre etasje for dagslys, mens kontorer legges i tredje etasje med aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept. Prosjektet gir økt areal og funksjonalitet med minimale inngrep og ivaretar behovet for større arrangementer.

S2 - Ambisiøs løsning

Gimlehallen rives og det bygges et større anlegg med en storstue og tre flerbrukshaller, hvor storstuen ligger én etasje lavere for enkel adkomst fra inngangsnivået, og er tilrettelagt for store idretts- og kulturarrangementer. Inngangen fra gateplan gir god oversikt, og fleksible tribuner kan tilpasses både små og store arrangementer. Brukerne har tilgang til haller i ulike størrelser med garderober fordelt rundt i anlegget, og hallene kan deles opp for undervisning, trening eller turneringer. Skoleområdet er plassert i andre og tredje etasje langs yttervegg for godt dagslys, mens kontorarealet i tredje etasje er aktivitetsbasert og tilrettelagt for flere brukere.

S3 – Fyrtårn

Gimlehallen rives og det bygges et stort anlegg med fire flerbrukshaller som samlet utgjør en storstue, der spilleflatene er senket én etasje for enkel adkomst og gode oppholdsarealer tilpasset store idretts- og kulturarrangementer. Inngang på gateplan gir oversikt og enkel orientering, mens fleksible tribuner, inkludert uttrekkbare løsninger, sikrer tilpasning til ulike arrangementer. Hallene kan deles for samtidig bruk av flere grupper, og første etasje rommer to flerbrukshaller, en turnhall og en sandhall for idretter som sandvolleyball, sandhåndball og sandfotball, med garderober nært tilknyttet. Skolefunksjoner og hovedvekten av kontorarealer ligger i tredje etasje med godt dagslys og universell utforming, tilrettelagt for sambruk med fellesfunksjoner som kantine og møterom. Kontorene følger et aktivitetsbasert konsept og legger opp til synergier og kompetanseutvikling for innflyttere.

Kostnadskalkyler

Det er utarbeidet investeringskalkyler og driftskalkyler for alle fire scenarier, og det har vært søkelys på å holde forutsetningene for kalkylene så like som mulig for å oppnå et best mulig sammenlikningsgrunnlag. Arbeidet bygger på nøkkeltall fra Norsk prisbok eller erfaringstall, noe som tilsier at kostnadsgrunnlaget burde være relativt likt.

Post	N0-Nullalternativ	S1-Minimum	S2-Ambisiøs	S3-Fyrtårn
Areal (BTA m2)	12 300	22 300	27 700	33 700
Investerings, P50-kostnadramme (mill kr)	356	1 106	1 541	1 827
Investerings, P85-kostnadramme (mill kr)	386	138	1 731	2 054
LCC/driftskostnad årlig (mill kr)	16	25	28	34

N0 - Nullalternativet

N0 omfatter oppgradering av Gimlehallen og turnhallen til TEK17-standard, med kostnader beregnet per mai 2025 og inkludert full merverdiavgift (25 %). Kalkylen inkluderer ikke forsterkning av fundamenter, nytt inventar, idrettsutstyr, finansieringskostnader eller prisstigning.

Estimater for utvidelse av KKG og etablering av SMI-skolen er basert på nøkkeltall fra Norsk Prisbok, Bygghanalyse AS og erfaringer fra lignende prosjekter, med noe høyere kvadratmeterkostnad enn scenario S1, da undervisningsarealer generelt er dyrere enn idrettsarealer i minimumsløsningen.

Det opplyses at ekstern kvalitetssikring av kalkylene påpekte at forventet tillegg og usikkerhetsavsetning for dette alternativet er satt noe lavt. Dette er ikke hensyntatt i tallene som presenteres i denne saken.

S1 – S3, Minimum, Ambisiøs og Fyrtårn

For scenariene S1–S3 er det utarbeidet investeringskalkyler og gjennomført usikkerhetsanalyser basert på plantegninger, snitt og tekniske prinsipper. Kalkylene er beregnet som totalentreprise med prisnivå per september 2025 og inkluderer full merverdiavgift (25 %). Materialvalg som lavkarbonbetong og gips/vinyl med redusert klimagassutslipp er lagt til grunn. Kostnadene omfatter ikke løst inventar, idrettsutstyr, avfallsanlegg, tomtekjøp, finansieringskostnader eller prisstigning.

Forventet projektkostnad P50 representerer sluttkostnad uten vesentlige risikofaktorer, mens P85 inkluderer usikkerhetsavsetning for å håndtere uforutsette forhold, som i prinsippet skal tilbakeføres dersom risiko ikke materialiserer seg.

Oppsummert er P50, usikkerhetsavsetning, P85 og gjennomsnittlig byggekostnad for scenarioene som følger:

Post	N0-Nullalternativ	S1-Minimum	S2-Ambisiøs	S3-Fyrtårn
P50- Prosjektkostnad (mill kr)	356	1 106	1 541	1 827
Usikkerhetsavsetning (mill kr)	31	138	190	227
P85- Kostnadsramme (mill kr)	386	1 244	1 731	2 054
Gjennomsnittlig byggekostnad (P85) pr.m2	31 285	55 739	62 528	60 903

Organisering/eierskap/drift

Det er vurdert ulike modeller for eierskap og drift av en ny arena, med fokus på fordeler, ulemper og juridiske rammer. Valg av organisasjonsform er avgjørende for styring, økonomi, risiko og mulighet for ekstern finansiering. Foreløpig anbefales et interkommunalt selskap (IKS) da dette gir tydelig lovregulering, politisk forankring, lånefinansiering og lavere kostnader, og passer godt for offentlig samarbeid med begrenset kommersiell andel. Som alternativ vurderes aksjeselskap (AS) dersom kommersiell drift overstiger 5 prosent eller private eiere skal inn. Endelig valg av driftsmodell bør samordnes med eierskap for effektivitet og gunstig merverdiavgiftskompensasjon.

Rammebetingelser, mobilitets- og logistikkprinsipp

Reguleringsplanen for området ble fastsatt før scenariene S1–S3 ble utviklet, men er romslig nok til å tillate de større løsningene med kun mindre avvik, og planen har hele tiden tatt høyde for senket storstue. Grunnforholdene er vurdert av geoteknikere, og foreløpig anbefales pelefundamentering basert på tilgjengelige data, selv om supplerende undersøkelser må gjennomføres før byggestart. Løsmassene består av sand over leire/kvikkleire, og dybde til fjell varierer mellom 9,4 og 14,6 meter. Parkering skal ikke utvides, da beliggenheten har god kollektivdekning og eksisterende kapasitet hos UiA/SiA kan utnyttes, med dialog om arrangementer som påvirker bruken. Beredskap og tilfluktsrom er et uavklart punkt grunnet endret sikkerhetsfokus fra myndighetene. Prosjektet har også som mål å bli et FutureBuilt-forbildeprosjekt, og dialog om intensjonsavtale pågår, selv om endelig avklaring først kan skje på et mer detaljert nivå i 2026.

Finansiering og økonomiske premisser

Gjennomføring av prosjektet forutsetter en sammensatt finansieringsmodell.

Beløpsstørrelsen vil variere i de ulike scenariene. Finansieringselementene prosjektet har identifisert er;

- *Eksterne tilskudd og stiftelser:* Forprosjektet har bekreftet interesse fra aktører som Cultiva, Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør og Sørfondet. Endelige tilskuddsstørrelser vil avklares gjennom videre dialog og søknader.
- *Spillemidler:* Potensialet for spillemidler er stort, men avhenger av endelig funksjonsinnhold og prioritering av målgrupper. Det vil vurderes søknad om regional fleksibilitet for å maksimere uttellingen.
- *MVA-kompensasjon:* Prosjektet legges opp slik at det kvalifiserer for full MVA-kompensasjon (oppføring og drift). Dette forutsetter at kommersiell utnyttelse holdes innenfor fastsatte grenser (typisk ≤ 5 % de første 10 årene).
- *Egenfinansiering og lån:* Den kommunale/fylkeskommunale andelen og lånebehovet vil koordineres med Handlings- og økonomiplan (HØP) 2027–2030. Valg av eier- og driftsmodell (f.eks. IKS eller AS) vil være styrende for låneopptakets rammer. Potensielle leieinntekter (kontor/arealer) i S2–S3 vurderes i driftsbudsjett i HØP 2027–2030.

Plan for videre arbeid og milepæler

For å sikre et forsvarlig beslutningsgrunnlag for Agder Arena, legges det opp til en strukturert prosess gjennom 2026. Arbeidet skal munne ut i et endelig prosjektforslag som koordineres mellom Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune.

Følgende tidsplan og hovedmilepæler legges til grunn for det videre arbeidet:

1. halvår 2026 (Q1–Q2) – Teknisk og økonomisk detaljering:

- Det skal utarbeides et oppdatert behovs-, rom- og funksjonsprogram for å sikre optimal utnyttelse av arealene.
- Det gjennomføres supplerende grunnundersøkelser for å redusere risiko knyttet til fundamentering og geoteknikk.
- Investeringsprognoser og kalkyler for fremtidige årskostnader (FDVU) skal oppdateres.
- Det skal utarbeides usikkerhetsanalyser med P50- og P85-anslag for scenariene S1–S3.

Vår 2026 (Q2) – Juridiske og finansielle rammer:

- Eier- og driftsmodell skal avklares, herunder vurdering av interkommunalt selskap (IKS) opp mot aksjeselskap (AS).
- Det skal foretas en juridisk avklaring av MVA-regime og tillatt kommersiell andel for å sikre økonomisk forutsigbarhet.
- Dialogen med eksterne bidragsyttere videreføres med mål om å inngå intensjonsavtaler med stiftelser og samarbeidspartnere i FutureBuilt-programmet.

Høst 2026 (Q3) – Slutføring av beslutningsgrunnlag:

- Administrasjonen skal sammenstille et fullstendig beslutningsgrunnlag (prosjektforslag) som inkluderer finansieringsplan (investering og drift) samt spesifikke planer for risiko- og gevinsthåndtering.
- Det legges opp til en prosess for medvirkning for å sikre god lokal forankring.

Vinter 2026 (Q4) – Politisk behandling:

- Endelig behandling av saken skjer i fylkestinget og bystyret, med sikte på speilede vedtak mellom Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune.

Målsetningen med denne planen er å legge frem en ferdigforhandlet og kvalitetssikret sak til politisk behandling i god tid før budsjettbehandlingen for 2027, slik at prosjektet kan sikres nødvendig finansiering og fremdrift. Saken behandles på samme møtepunkter som HØPen.

Vurderinger

Funksjonelle og samfunnsmessige vurderinger

Anleggene på Gimle (Gimlehallen og Turnhallen) ble etablert på tidlig 1970-tallet og har i dag betydelige oppgraderings- og vedlikeholdsbehov. Det pågår derfor en helhetlig vurdering av hvordan området kan utvikles for å møte framtidige krav innen idrett, kultur, utdanning og folkehelse. Et av alternativene som vurderes, er å erstatte dagens anlegg med en ny flerfunksjonell arena, Agder Arena.

Formål og funksjonell innretning

Formålet med Agder Arena er å etablere et anlegg som samlokaliserer flere funksjoner og tjenestetilbud. Prosjektet omfatter planlegging av idrettsarealer, kulturfasiliteter, læringsmiljøer for videregående opplæring og helsefremmende aktiviteter innen forebygging og mestring. Anlegget skal kunne ivareta et bredt spekter av aktiviteter for ulike målgrupper, på tvers av aldersgrupper og fagmiljøer.

Arenaen planlegges dimensjonert for å kunne inneholde:

- arealer for både bredden og topp
- kulturarrangementer som konserter, messer og større publikumsaktiviteter
- seminarer, kongresser, konferanser og øvrige faglige samlinger
- undervisningsrelaterte aktiviteter
- helserelaterte og aktivitetsfremmende tjenester
- møteplasser for sosialt samvær
- fasiliteter for fysisk og digital læring
- samlokalisering av relevante fag- og kompetansemiljøer

Disse dimensjonene kan illustreres med følgende figur:



Prosjektet er vurdert som en mulig flerfunksjonell arena som kan benyttes av innbyggere i ulike livsfaser, fra barne- og ungdomstid videre til studier og arbeidsliv til voksen/eldres fritidsaktivitet. Det inngår i vurderingen at en slik arena kan bidra til mål knyttet til blant annet folkehelse, sosial inkludering og lokal og regional utvikling.

Effekter av samlokalisering

En samlokalisering av ulike funksjoner og organisasjoner i Agder Arena kan legge til rette for:

- *Effektiv arealbruk:* Undervisningslokaler på dagtid kan benyttes til idretts- og kulturformål på kvelder og helger.
- *Tilgjengelige oppveksttjenester:* Lokalisering av tjenester som BUA, Frisklivssentralen og Rask psykisk helsehjelp kan gi økt tilgjengelighet til lavterskeltilbud.
- *Idrettsfaglig miljø:* Arenaen kan etablere et felles kompetansemiljø for idrettsaktører.
- *Kulturarrangementer:* Det planlegges kapasitet for arrangementer med inntil om lag 10 000 deltakere.

Samarbeid som arbeidsform

Prosjektet bygger på et premiss om sambruk mellom flere aktører. Dette innebærer at arealer utformes med fleksibilitet slik at lokaler kan benyttes til ulike formål gjennom hele døgnet. Prosjektet involverer samarbeid mellom fylkeskommunen, kommunen, frivilligheten, stiftelser, næringsliv og academia. Dette gir bred forankring og kan bidra til å sikre gjennomføringsevne.

Flerbruksløsninger kan gi:

- økt kapasitetsutnyttelse
- lavere driftskostnader
- redusert behov for parallelle bygg

Deling av møterom, auditorier, garderober og spesialrom kan redusere både

arealbehov og miljøbelastning.

Plassering

Gimle-området er vurdert som en hensiktsmessig lokalisering. Området ligger i nærhet til Kristiansand Katedralskole Gimle, Universitetet i Agder og en kollektivakse med høy trafikk. Dette gir god tilgjengelighet for gående, syklende, kollektivbrukere og bilister, og vurderes som egnet for et anlegg med bred og variert bruk.

Forholdet til eksisterende tilbud

Agder Arena er planlagt som et supplement til eksisterende anlegg og tjenester i regionen. Anlegget skal kunne understøtte aktivitet og tjenestetilbud for innbyggere i ulike livsfaser, og fungere som et felles møte- og aktivitetssted.

Strategiske vurderinger og risiko

Scenarier

Administrasjonen har vurdert fire scenarier opp mot prosjektets mål og funksjonelle behov:

- **N0 – Videreføring av dagens situasjon:**
Rehabilitering som ivaretar tekniske krav. Funksjoner videreføres uten endringer i kapasitet eller sambruk.
- **S1 – Minimumsløsning:**
Moderat oppgradering samt ny aktivitetsflate. Løsningen gir noe kapasitetsøkning, men ikke full tilrettelegging for blant annet digital infrastruktur eller sambruk.
- **S2 – Nybygg med integrerte funksjoner:**
Riving av eksisterende bygg og etablering av ny storstue med flerbrukshaller og integrerte skole- og kontorarealer. Gir økt fleksibilitet og større mulighet for sambruk.
- **S3 – Utvidet nybygg (Fyrtårn):**
Storstue med størst omfang, dimensjonert for større publikumsarrangementer og samling av flere tjenester og kompetansemiljøer.

Måloppnåelse og samfunnseffekt

Scenario S2 og S3 vurderes å ha størst potensial for flerfunksjonell bruk og samordning mellom tjenester, og de scenarioene som fullt ut kan håndtere større regionale arrangementer og samtidig inkludere tjenester som Frisklivssentral, BUA og psykisk helsehjelp. Disse scenariene anslås også å gi størst potensial for kunnskapsdeling og faglig samarbeid.

Risikohåndtering

Identifiserte risikofaktorer omfatter:

- *Grunnforhold og marked:* usikkerhet knyttet til fundamenteringskostnader og prisutvikling
- *Finansielle rammer:* avhengighet av ekstern finansiering og begrensninger i merverdiavgiftsregelverket
- *Mobilitet:* behov for mobilitetsplan og sambruksavtaler grunnet lav planlagt parkeringskapasitet

Risikofaktorene inngår i prosjektets usikkerhetsanalyse (P85). Tiltak for risikoreduksjon vil konkretiseres i neste fase.

Gevinster og effekter

Samfunnsnytte og folkehelse

- Folkehelse: Samlokalisering av forebyggende og helsefremmende tjenester kan øke tilgjengeligheten til lavterskeltilbud.
- Livsløpsbruk: Arenaen kan benyttes av innbyggere i alle livsfaser.
- Sosial inkludering: Flerbruksløsninger kan bidra til møteplasser på tvers av grupper.

Utdanning og læringsmiljø

- Nye arealer for KKG og SMI-skolen
- Tilgang til spesialrom og idrettsanlegg som ikke kan realiseres innenfor separate skoleprosjekter
- Sambruk av undervisningslokaler mellom skole og idrett/organisasjoner

Idrett og kultur

- Kapasitet for større kultur- og idrettsarrangementer
- Et samlet kompetansemiljø innen idrett, utdanning og forskning

Økonomi og miljø

- Arealreduksjon: Sambruk reduserer samlet arealbehov fra ca. 57 000 m² til ca. 34 000 m² (S3).
- Driftskostnader: S3 anslås til 1 007 kr/m² mot 1 284 kr/m² i N0.
- Miljø: Planlagt oppføring etter FutureBuilt-prinsipper og bruk av lavkarbonmaterialer.

Oppsummert vurdering

Administrasjonen vurderer at scenariene med størst omfang (S2 og S3) gir størst potensial for sambruk, effektiv ressursutnyttelse og redusert samlet arealbehov. Disse vurderes som de mest helhetlige og langsiktige alternativene for videre utvikling av området.

Regionplan Agder 2030

Prosjektforslaget støtter bærekraftsmål i Regionplan Agder blant annet gjennom sambruk/flerbruk, redusert areal/energi og sosiale møteplasser. FutureBuilt-intensjon videreføres med mål om intensjonsavtale når tilstrekkelig detaljering foreligger.

Økonomiske konsekvenser

I prosjektforslaget gis det en samlet fremstilling av prosjektets økonomiske forutsetninger, finansieringsmuligheter og en helhetlig vurdering av de ulike konseptvalgene (scenario N0–S3). Vurderingene er basert på forprosjektets analyser av investeringsbehov, fremtidige driftskostnader og samfunnsmessig merverdi.

Investeringskostnader (P50/P85) – sammenstilling

Investeringsanslagene er utarbeidet i 2025-kroner og skiller mellom forventet kostnad (P50) og en kostnadsramme med høy sikkerhetsmargin (P85). For scenario N0 inkluderer tallene både nødvendig rehabilitering av dagens masse og etablering av separate skolearealer på annen lokasjon.

Alternativ	P50 (mill. kr)	P85 (mill. kr)	Kommentar
N0 – Rehabilitering + separat skole	356	386	P85 ca. 386 mill.; Gimle/turn ca. 202 mill. (P85). AFK-del (KKG+SMI) ca. 184 mill.
S1 – Minimum	1 101	1 244	Tall fra Bygghanalyse – kontroll mot plantegninger/snitt.
S2 – Ambisiøs	1 541	1 731	Tall fra Bygghanalyse – kontroll mot plantegninger/snitt.

Årskostnader (FDVU) – sammenstilling

En sentral del av vurderingen er forholdet mellom investering og fremtidig drift (Forvaltning, Drift, Vedlikehold og Utvikling). En suksessfaktor for Agder Arena er at en har en bærekraftig driftsøkonomi. Analysen viser en tydelig trend: Jo høyere ambisjonsnivå og nybyggingsgrad, desto lavere blir driftskostnaden per kvadratmeter.

Alternativ	Årskostnad (mill. kr)	kr/m ² pr år
N0 – Rehabilitering + separat skole	15,8	1 284
S1 – Minimum	24,6	1 103
S2 – Ambisiøs	28,2	1 018
S3 – Fyrtårn	34	1 007

Selv om S3 medfører en høyere total årskostnad grunnet økt areal, er dette den mest arealeffektive og driftsøkonomiske løsningen. En driftskostnad på 1 007 kr/m² sammenlignet med 1 284 kr/m² for N0 reflekterer moderne teknisk standard, reduserte utskiftingsbehov og stordriftsfordeler ved sambruk.

Konklusjon

Forprosjektet bekrefter behov og potensial. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det utarbeides et endelig beslutningsgrunnlag med avklaringer av ambisjonsnivå, finansiering, eier-/driftsmodell og fremdriftsplan, samt avtalefesting av ekstern finansiering og FutureBuilt-pilotering, og at dette legges fram for politisk behandling i forbindelse med politisk behandling av HØP 2027 - 2030.

Kristiansand, 19.01.2026

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Lise Solgaard
fylkesdirektør