



AGDER
fylkeskommune



Kristiansand
kommune

AGDER ARENA RAPPORT FORPROSJEKT



Dato: 16.12.2025



Innhold

1	Sammendrag	3
2	Bakgrunn og innledning	4
3	Funksjonelle behov	6
4	Overordnede teknisk prinsipper	9
5	Presentasjon av scenarioene.....	9
5.1	N0-Nullalternativet	9
5.2	Generelt om Senarioene 1-3 (S1-S3).....	10
5.3	S1-Minimumsløsning.....	13
5.4	S2-Ambisiøs løsning	14
5.5	S3-Fyrtårn.....	14
6	Kalkyler investering og drift (FDVU).....	15
6.1	Kalkyle investering	15
6.2	Kalkyle drift (FDVU)	17
7	Rammebetingelser regulering og annet	18
8	Finansiering	20
9	Organisering/eierskap/drift.....	21
10	Kort om organisering av arbeidet	23
11	Forslag til videre arbeid	24
12	Vedlegg.....	24



1 Sammen drag

Agder Arena-forprosjektet er et samarbeid mellom Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune, med mål om å utvikle en flerfunksjonell arena på Gimleområdet. Prosjektet skal dekke behov for idrett og kultur, og samtidig tilrettelegge for nye arealer til Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG) og skolen for Sosiale og Medisinske Institusjoner (SMI-skolen). Arenaen skal være en møteplass hvor bredde- og toppidrett, kulturarrangementer, undervisning og helsefremmende aktiviteter skal stå i sentrum, og arenaen skal på denne måten bidra til sosial bærekraft og regional attraktivitet.

Forprosjektet har utredet fire scenarier som har ulike funksjonalitet, størrelse og kostnadsomfang:

Post	N0-Nullalternativ	S1-Minimum	S2-Ambisiøs	S3-Fyrtårn
Areal (BTA m2)	12 300	22 300	27 700	33 700
Investering, P50-kostnadsramme (kr)	356 000 000	1 106 000 000	1 541 000 000	1 827 000 000
Investering, P85-kostnadsramme (kr)	386 000 000	1 244 000 000	1 731 000 000	2 054 000 000
LCC/driftskostnad årlig (kr)	15 800 000	24 600 000	28 200 000	34 000 000

Tabell 1 Oppsummering pr alternativ (tall avrundet)

Forprosjektet anbefaler foreløpig at Agder Arena organiseres som et **interkommunalt selskap (IKS)**. Denne modellen gir tydelig lovregulering, politisk forankring og mulighet for lånefinansiering, samtidig som den sikrer lavere finansieringskostnader og passer godt for offentlig samarbeid med begrenset kommersiell andel. Som alternativ vurderes **aksjeselskap (AS)** dersom kommersiell drift overstiger 5 % eller det blir aktuelt å ta inn private eiere. Endelig valg av driftsmodell bør samordnes med eierskap for effektivitet og optimal merverdiavgiftskompensasjon.

Realisering forutsetter betydelig ekstern finansiering og politisk forankring. Prosjektet anbefaler videre arbeid med endelig avklaring av ambisjonsnivå på fasilitetene med tilhørende finansieringsplan, med sikte på å etablere Agder Arena som en fremtidsrettet kompetanse- og aktivitetsarena for hele regionen.

2 Bakgrunn og innledning

Det har over tid vokst frem et stort behov for, og press på, arealer knyttet til både innendørs og utendørs idretter og ulike kulturarrangementer i Kristiansand sentrum. Det er også stort arealbehov for undervisningsarealer til den videregående skolen, spesielt knyttet til områdene i tilknytning til Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG), samt erstatningsarealer for skolen for Sosiale og Medisinske Institusjoner (SMI-skolen).

Det har lenge også vært klart at det er et betydelig behov for rehabilitering/opprustning av Gimlehallen (bygd i 1974). Rehabilitering ble planlagt for i 2019, men ble utsatt grunnet høyt kostnadsnivå. Bystyret i Kristiansand kommune ba om at det ble utarbeidet et mulighetsstudie, for å se hele områdets potensiale under ett, sett opp mot kommunens og fylkeskommunens behov på Gimleområdet, og i sammenheng med den nylig utarbeidede strategien for toppidrett i Kristiansand. Mulighetsstudiet kom på plass våren 2021, og dette viser at Gimle har et stort potensial for å dekke både kommunens og fylkets ulike behov på et geografisk avgrenset areal/område.

Reguleringsplanarbeid ble igangsatt høsten 2021, og gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 2024. Planen legger til rette for:

- Idretts-, utdanning og arrangementhall (Agder Arena).
- Sandvolleyballanlegg.
- Utendørs flerbruksbane (11er, kunstgress).
- Turn- og RG-anlegg (rytmisk gymnastikk).
- Basisanlegg (grunnleggende turntrening).
- Toppidrett senter m/«sportshotell».

Agder fylkeskommune gjennomførte i samme periode en helhetlig ståstedsanalyse for Kristiansandsområdet, og konkluderte med at det var et betydelig behov for undervisningsarealer samlet sett. Både KKG og SMI-skolen har behov for nye arealer, og det ble sett på en mulighet om å realisere disse behovene på Gimle.

Med dette bakteppet igangsatte Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune et forprosjekt som skulle munne ut i et prosjektforslag for å få realisert «idrettsbydelen Gimle» med nødvendig infrastruktur og ulike idrettsanlegg som blant annet sandvolleyballhall, flerbruks kunstgressbane, nytt turnanlegg og en ny storstue med idretts-, arrangement-, og undervisningsfasiliteter (Agder Arena) for ulike idrettsaktører i byen samt undervisningsarealer for både KKG og SMI-skolen. I løpet av arbeidet er kommunale aktiviteter innenfor området Helse og mestring også vurdert som aktuelle aktører (Frisklivssentralen og Rask psykisk helsehjelp).

Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune har etablert en felles styringsgruppe for å styre det videre arbeidet forprosjektet).

Anlegget skulle planlegges på en måte som gjør at det kan realiseres som et helhetlig prosjekt, alternativt med ulike leveranser over tid. Forprosjektet skulle arbeide videre med ulike ambisjonsnivåer på funksjonalitet, foretrukne eierskapsløsninger og finansieringsmodeller.

Det er en utløsende rammebetingelse for realisering av prosjektet at betydelig ekstern finansiering kommer på plass. For ikke å utelukke Cultiva som økonomisk bidragsyter, står



Agder fylkeskommune som eier av prosjektet, både forprosjektet og senere et potensielt realiseringsprosjekt. Forprosjektet har fått bred økonomisk støtte fra Cultiva, Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør og Sørfondet, og prosjektet er politisk forankret i både fylkesting og kommunestyre.

Et premiss i de politiske sakene og søknadene til stiftelsene, har vært at alle idrettsfunksjonene som er i Gimlehallen i dag, skal videreføres i ny løsning uavhengig av ambisjonsnivå.

Det er lagt til grunn 4 ulike scenarier for forprosjektet:

N0-Nullalternativet, innebærer:

- Rehabiliter Gimlehallen (inkludert turnhallen) og beholde ulike hallflater til treningsformål som i dagens hall.
- Påbygg på KKG. SMI-skolens behov må dekkes på annen lokasjon.
- Prosjektene løses separat av henholdsvis Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune. Ingen synergieffekter i arbeidet eller løsningene.

S1-Minimumsløsning, innebærer:

- Rehabiliter Gimlehallen (inkludert turnhallen) og beholde ulike hallflater til treningsformål som i dagens hall.
- Bygge Agder Arena som en minimumsløsning med tilskuerplass til 2.500 personer til idrettsbruk og 5.000 tilskuere til konserter/arrangementer med mer. Anlegget skal tilrettelegge for blant annet tre håndballflater til treningsformål når skyvetribuner er trukket inn.
- Undervisningsarealer vil bli integrert i bygningen og flere arealer vil kunne nyttes til sambruksarealer.
- Sambruks- og flerbruksgraden er begrenset i dette scenariet da det er mindre funksjonelt samvirkepotensiale med andre funksjoner på området rundt hallen enn i scenario 2 og 3.
- Begrensede ambisjoner på digitale løsninger og AV-løsninger 3.

S2-Ambisiøs løsning, innebærer:

- Rive Gimlehallen
- Bygge Agder Arena stor nok til å erstatte dagens spilleflater i Gimlehallen, samt øke tilskuerplass til 4.500 personer for idrettsbruk og 9.000 tilskuere til konserter/arrangementer med mer. Det blir seks spilleflater for håndballtrening i de nye arealene.
- Ovale løpebaner i Agder Arena, samt mulighet for 60 meters sprint innendørs i anlegget.
- Integrere kontor og enkle testarealer for idrettens hus/toppidrettssenter.
- Integrere VIP/arrangement-funksjonalitet i bygningsmassen.
- Legge til rette for lagrings- og verkstedsarealer til BUA, for utlån av utstyr.
- Undervisningsarealer vil bli integrert og flere arealer vil kunne nyttes til sambruksarealer.
- Sambruks- og flerbruksgraden er større i dette scenariet, enn i S1, da det er mer funksjonelt samvirkepotensiale med andre funksjoner i en felles bygningskropp.
- Større ambisjoner på digitale løsninger og AV-løsninger.

S3-Fyrtårn, innebærer:

- Rive Gimlehallen.
- Bygge Agder Arena stor nok til å erstatte dagens spilleflater Gimlehallen, samt øke tilskuerplass til 5.000 personer for idrettsbruk og 12.000 tilskuere til konserter/arrangementer. Det blir blant annet seks spilleflater for håndballtrening i de nye arealene.
- Ovale løpebaner i anlegget, samt mulighet for eksempelvis 100 meter sprint og 110 meter



hekk i rettløpsbaner innendørs.

- Integrere kontor- og fullverdige testarealer for idrettens hus/toppidrettssenter.
- Integrere VIP/arrangement -funksjonalitet i bygningen.
- Integrere turnhall/RS-anlegg i bygningen.
- Integrere sandvolleyballbaner i bygningen.
- Legge til rette for lagrings- og verkstedsarealer til BUA, for utlån av utstyr.
- Legge til rette for kontor- undervisnings-/øvingslokaler for Frisklivssentralen og Rask psykisk helsehjelp.
- Undervisningsarealer vil bli integrert og flere arealer vil kunne nyttes til sambruksarealer.
- Sambruks- og flerbruksgraden er betydelig i dette scenariet, da en har stort funksjonelt samvirkepotensiale med andre funksjoner i en felles bygningskropp.
- Meget store ambisjoner på digitale løsninger og AV-løsninger

I N0 og S1 skal Gimlehallen, inkludert turnanlegg rehabiliteres, mens i S2 og S3 skal dette rives og funksjonene bygges opp på nytt, med samme eller bedre funksjonalitet.

Forprosjektet har vært svært tverrfaglig av natur og det er mange interessenter som har berøringspunkter med prosjektet, og det er mange ulike funksjoner som kan inkorporeres i bygningsmassen. De mest sentrale samarbeidspartnere i forprosjektet har vært:

- Kristiansand idrettsråd, Agder idrettskrets og Olympiatoppen Sør.
- Universitet i Agder (UiA), Studentsamskipnaden i Agder (SiA) og Statsbygg.
- KKG og SMI-skolen i Kristiansand
- Kulturaktører

3 Funksjonelle behov

Agder Arena skal være en flerfunksjonell møteplass hvor mennesker i alle aldre kan delta, bidra og utvikle seg.

Arenaen skal være en arena for hele mennesket – fysisk, mentalt og sosialt. Her skal man blant annet kunne:

- Utøve både breddeidrett og toppidrett
- Oppleve konserter og andre kulturarrangementer
- Delta på seminarer, messer, kongresser, faglige konferanser og inspirerende foredrag
- Få tilgang til helsefremmende aktiviteter og mestringsarenaer
- Møte andre og bygge fellesskap – på tvers av alder, bakgrunn og interesser
- Utforske både fysiske og digitale lærings- og utviklingsarenaer
- Samle kompetansemiljøer innen idrett, utdanning og forskning på ett sted

Tanken har vært at dette skal være en arena som følger innbyggerne gjennom hele livsløpet – fra barneidrett og skolegang, til studietid, arbeidsliv og aktiv fritid. Det skal være en investering i både fysisk og psykisk folkehelse, i sosial bærekraft og i regional attraktivitet. Tolkningen av oppdraget har vært førende for hvilken funksjonalitet som er lagt i de ulike scenariene i forprosjektet.

Det er søkt å ivareta følgende dimensjoner i bygningsmassen, når funksjonalitet og aktører er plassert inne i denne:



Figur 1 Dimensjoner Agder Arena

Arealbesparende tiltak i forprosjektet

Det ville vært svært areal- og kostnadskrevende å realisere alle ønsker og behov separat for henholdsvis fylkeskommunen og kommunen. De samlede innspillene som har kommet inn gjennom behovskartleggingen er på om lag 57.000 m². Ved å legge arealene inn i en bygningskropp, har man klart å redusere arealbehovet til 34.000 m² for den mest ambisiøse løsningen (S3).

Dette er oppnådd ved blant annet følgende tilnærming:

- **Høy utnyttelsesgrad:** Det er et mål å bruke mest mulig av fasilitetene i arealene gjennom hele brukstiden, også i helgene. KKG og SMI-skolen vil bruke idrettsarealene på dagtid, mens bredde og toppidretten bruker arealene på kveldstid. I tillegg vil kultur- og idrettsarrangementer foregå kvelder og helger. I sum bidrar disse sterkest til en høy utnyttelsesgrad.
- **Unngå å bygge overflødige eller unødvendige funksjoner:** Det er mulig å bygge funksjoner med lav bruksfrekvens kun en gang når en realiserer slike i en bygning. Hvis det gjennomføres internasjonale konkurranser i ulike idretter stilles det krav om både dopingrom og medierom i anlegget. Gitt at en skulle realisert en håndballhall og en sandvolleyballhall i to ulike bygninger, måtte en bygd to sett med slike arealer i stedet for ett sett. Dette hadde økt det samlede arealbehovet, og dermed kostnadene.
- **Sambruk og flerbruk:** Ved å i størst mulig grad unngå å bygge arealer som er dedikerte til en brukergruppe, eller til en funksjon, kan arealet reduseres betydelig. Et eksempel på dette kan være møterom som kan brukes som ordinære møterom, men som er plassert slik til at det kan være arrangementrom under større mesterskap. Arealene dekker to funksjoner, men er bare bygd en gang. Et annet eksempel er å etablere en sandhall. Denne skal for eksempel kunne nyttes til både sandvolleyball, sandhåndball og sandfotball. Dette grepet holder også den samlede arealbruken nede.

Dette fokuset har medført at forholdstallet mellom sambruksarealer og eksklusive arealer i de ulike scenariene er på om lag 85% av arealene er sambruksarealer, og 15% av arealene er eksklusive arealer. Dette vises i vedlegg 5.



Idrettsarealer

For å sikre at de riktige behovene blir prioritert inn i Agder Arena, har prosjektet forholdt seg til vurderinger gjort av Kristiansand idrettsråd og Agder idrettskrets. De har analysert hvilke idrettsfunksjoner og kapasitet idretten har behov for i fremtiden, hvorvidt dette bør løses på Gimle eller andre steder, samt gitt føringer for ambisjonsnivå på de funksjonene som skal inn i Agder Arena. Dette har medført at enkelte arealer kan brukes til internasjonale konkurranser. I storstua kan eksempelvis internasjonale kamper i håndball gjennomføres. Andre arealer er utelukkende tenkt til treningsformål, slik som de mindre aktivitetshallene.

KKG har også spilt inn hvilke funksjoner og arealer de ønsker realisert for å kunne ivareta sine ambisjoner, både i forhold til kroppsøving og toppidrett.

Kulturarealer

En annen bærepillar i Agder Arena prosjektet er å tilrettelegge for ulike kulturaktiviteter. Det er for eksempel ikke innendørskapasitet til å gjennomføre større konserter i regionen. Spesielt ikke i den størrelsesorden en legger opp til i S2 og S3. Det er fra flere hold pekt på behov for også å kunne huse store konferanser, messer, seminarer, etc. Disse behovene dekkes i hovedsak gjennom bruk av idrettsflater, enten store eller noe mindre, så her er sambrukspotensialet mellom de ulike funksjonene stort.

Undervisningsarealer

Agder fylkeskommune har behov for å utvide arealene tilknyttet KKG. Fylket har også behov for nye undervisningsarealer til SMI-skolen i Kristiansand. Det har vært utarbeidet et rom- og funksjonsprogram for SMI-skolen, og et romprogram for KKG. Disse programmene beskriver funksjoner og arealkrav for de to utdanningsinstitusjonene. SMI-skolen har behov for alle typer undervisningsrelaterte areal, mens for KKG har behov for klasserom, grupperom og personalarealer. De programmerte arealene er skissert inn i alle scenariene som har vært utredet, bortsett fra 0-alternativet. I dette scenariet vil KKG bygges ut i tilknytning til skolens arealer på Gimle, mens en vil vurdere alternativ plassering av SMI-skolen.

Kontorarealer

Et viktig element i det å gjøre Agder Arena til et kompetansenav for bredde- og toppidrett på Agder, er å samle fagmiljøene innenfor styring og utvikling av både bredde- og toppidretten på Agder. Dette innbefatter Agder idrettskrets, Idrettsrådet i Kristiansand, Olympiatoppen og de største særforbundene på Agder i et felles kontorkonsept. Gjennom å samlokalisere disse, vil en kunne oppnå et mye tettere samarbeid, kunnskapsdeling og kompetansevekst i disse organisasjonene, noe som vil styrke idretten på alle plan på Agder.

Andre arealer (BUA, Frisklivsentralen, Rask psykisk helsehjelp)

For å sikre gode tilbud til barn, unge og helse- og mestrings tjenester, er det plassert funksjoner som støtter disse målsetningene i Agder Arena. Dette inkluderer:

- BUA: Lager- og utleveringsarealer for utlån av sports-, lek- og friluftsutstyr. BUA er et nasjonalt nettverk som gjør det enkelt å låne utstyr gratis, slik at barn, unge og voksne kan prøve ulike aktiviteter uten å kjøpe utstyret selv.
- Frisklivsentralen: Kontor- og undervisnings-/øvingslokaler. Tilbyr hjelp til personer med økt sykdomsrisiko eller helseutfordringer, med fokus på endring av levevaner og mestring.
- Rask psykisk helsehjelp: Kontorer og samtalerom. Et lavterskeltilbud for personer over 16 år med milde til moderate symptomer på angst og depresjon.



Frisklivssentralen og Rask psykisk helsehjelp ligger under tjenesteområdet «Helse og Mestring» i Kristiansand kommune. Begge enhetene har behov for aktivitets- og mosjonsmuligheter som del av behandlingen, samt kontor-, samtalerom og kjøkkenfasiliteter. Frisklivssentralen og Rask psykisk helsehjelp inngår i S3.

4 Overordnede teknisk prinsipper

Det er gjennomført innledende vurderinger av teknisk premisser som legges til grunn for alternativene S1 til S3. I arbeidet er det tatt utgangspunkt i S3. Arbeidet har involvert rådgivere innen bærende konstruksjoner (RIB), akustikk (RIaku) og brann (RIbr), samt tekniske bidrag og ønskede løsninger fra Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune knyttet til blant annet VVS-installasjoner, elkraft og automatisering.

Vurderingene er utført på prinsipielt nivå for å verifisere at konseptet lar seg realisere. Det er også gitt innspill til arealbehov og overordnede tekniske krav som grunnlag for å senere beskrive utarbeidelse av kalkyle. Se vedlegg 6-10 for mer informasjon.

5 Presentasjon av scenarioene

Nedenfor presenteres de ulike scenarioene i korthet. Utdypende detaljer, samt diverse plantegninger og snitt fremgår av vedlegg 1-4.

5.1 N0-Nullalternativet

Bakgrunn og formål

N0 innebærer at Kristiansand kommune rehabiliterer dagens anlegg på Gimle (Gimlehallen og turnanlegget), og Agder fylkeskommune bygger et påbygg på dagens KKG eller et tilbygg i umiddelbar nærhet. SMI-skolens behov må dekkes på annen lokasjon.

I det følgende redegjøres det for ulike konsekvenser det vil medføre om;

1. Gimlehallen rehabiliteres slik at den vil tilfredsstille dagens krav til byggverk (TEK17). Rehabiliteringen omfatter både det bygningsmessige og tekniske anlegg.
2. KKG bygges på, eller et tilbygg blir oppført, i umiddelbar nærhet, slik at det dekker de behov skolen har i henhold til gjeldende arealkrav i FEF-modellen (arealmodell for videregående utdanning). Det samme gjelder for SMI-skolen, men her er lokalisering et mer åpent spørsmål enn for KKG sin del.

Prosjektene løses separat og en har ingen bindinger mellom fylkeskommunen og kommunen. Det gir heller ingen synergieffekter i arbeidet med eller realisering av løsningene.

1 - Rehabilitering av Gimlehallen og Turnhallen.

Anlegget på Gimle inkluderer dagens Gimlehall og turnhall, og er en av Kristiansand kommunes storstuer i idrettssammenheng. Anlegget brukes i dag av elever ved KKG på dagtid, og av ulike idrettslag og foreninger (bl.a. til håndball, volleyball, futsal, friidrett, bryting, håndbak, turn, skyting, fekting) på ettermiddag og kveld. Anlegget blir også benyttet til ulike arrangementer/messer mm. Gimlehallen ble oppført i 1974, og i 1985 ble turnhallen oppført



som et tilbygg til Gimlehallen. Bygningene bærer preg av sin alder og har et stort vedlikeholdsetterslep.

Kristiansand kommune har engasjert Sweco Norge AS (Sweco) til å utarbeide en tilstandsrapport for anlegget, med tanke på rehabilitering med tilhørende kostandskalkyle, samt en analyse av livssykluskostnader som viser årskostnadene for et rehabilitert anlegg (vedlegg 11-12). Tilstandsrapporten bygger på tidligere arbeid fra 2016, hvor Sweco nå har revidert rapporten slik at bygget skal tilfredsstille dagens krav til byggverk angitt i byggeforskriften (TEK 17). Enkelte forbehold foreligger som følge av mer kompliserte undersøkelser. Rapportene inkluderer ikke vurderinger av utomhusområder tilknyttet eiendommen. Kostnader knyttet til eventuelle forsterkninger av fundamentene er ikke medtatt, da Sweco ikke har hatt tilgang til prosjekteringsunderlag fra byggetid.

Oppsummert viser rapporten at det er knyttet store utfordringer til å løfte anlegget til TEK 17 nivå 1. Utvendig må blant annet alle yttervegger og tak etterisoleres. Det må graves opp rundt yttervegger i kjeller. Innvendige overflater, himlinger, gulv, dører og vinduer er hovedsakelig fra byggetid og må skiftes ut, og nye tekniske anlegg må på plass. Brannsikkerheten må også utbedres ref. rapport utarbeidet av SafeCon fra 2014.

Ved denne type oppgradering/ombygging/rehabilitering vil det også være vanskelig å ta vare på systemer og komponenter som er skiftet ut de senere år. Det er derfor valgt å se bort fra de mindre oppgraderingene som er utført etter 2016. Det er installert ny heis som ikke er medtatt i kalkylene.

Se komplett tilstandsrapport vedlagt for ytterligere detaljer knyttet til de byggetekniske fag.

2 - KKG påbygg/tilbygg samt SMI-skole

Det programmerte behovet for arealer til KKG og SMI-skolen er på henholdsvis 1.809 m² BTA og 1.162 m² BTA. Arealbehovene har fremkommet ved å benytte FEF-modellen som modelleringsverktøy. Det samlede arealbehovet for de to skolene er dermed anslått til 2.971 m² BTA. I N0-alternativet vil Agder fylkeskommune bygge undervisningsarealer for KKG i/i tilknytning til KKG, mens alternativ lokasjon for SMI skolen må identifiseres og bygningsmasse bygges et annet sted.

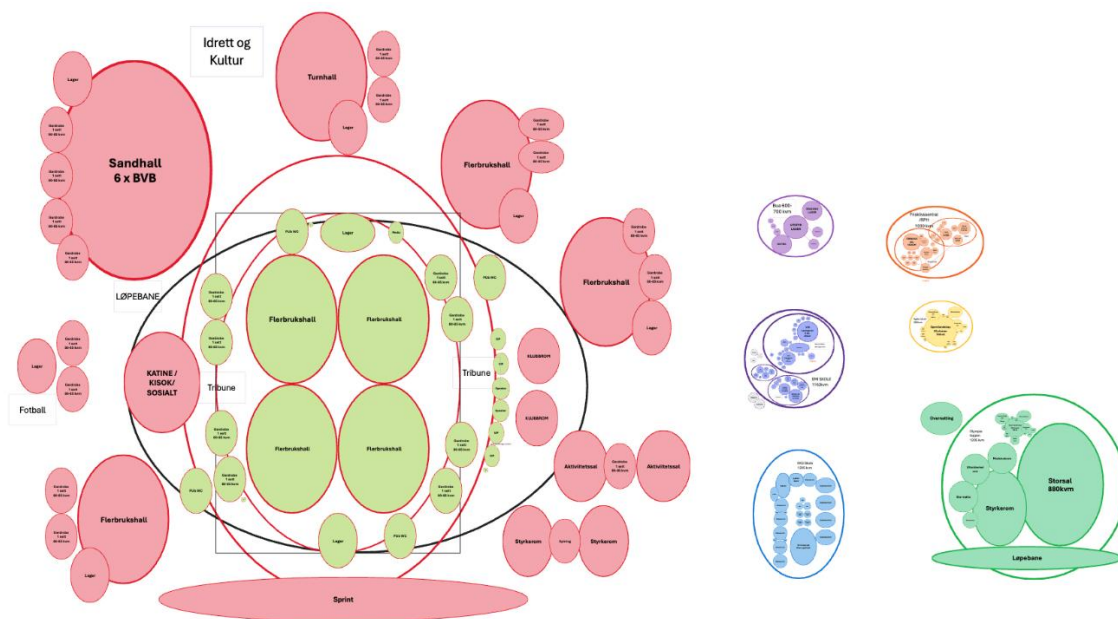
5.2 Generelt om Senarioene 1-3 (S1-S3)

Behovsavklaring og prosess

I tråd med prosjektgruppens tolkning av oppdraget er det innhentet behov/ønsker fra ulike miljøer innen idretten, kultur, KKG, SMI, Agder Idrettskrets, Idrettsrådet i Kristiansand, Olympiatoppen Sør, BUA, Frisklivssentralen og RPH. For idrettsarealer har som nevnt Idrettsrådet i Kristiansand og Agder idrettskrets vært hovedpremissgiver. For andre arealtyper har prosjektgruppen hatt direkte kontakt med relevante aktører og fagmiljøer. Innspillene omfattet ønskede funksjoner og programmessige behov med tilhørende arealfordeling.

Etter innhenting av behovene, ble disse bearbeidet videre gjennom utvikling av behovs- og flowdiagrammer som visualiserer relasjoner og samspill mellom de ulike funksjonene. I den innledende fasen ble hvert innspill vurdert separat for å få oversikt over omfang og særskilte krav, før man i neste steg analyserte potensialet for overlap, fellesbruk og synergi. Denne tilnærmingen gir mulighet for å identifisere gevinster og besparelser i areal.

Diagrammet under viser en skjematisk visualisering av funksjoner, areal og sammenheng mellom arealene.



Figur 2 Flowdiagram

Samordning og effektivisering

Det er arbeidet med å identifisere hvilke arealer som kunne sambrukes eller samlokaliseres, samt hvor funksjoner kunne styrke hverandre gjennom en fellesløsning. Det ble lagt vekt på at bygningskonseptet skal understøtte et aktivt bruk, tverrfaglig samarbeid og synergieffekt mellom aktørene, samtidig som det gir rasjonell drift og minimal andel ubenyttet areal.

Prinsippet har vært at effektivisering av arealet ikke skal skje på bekostning av kjernefunksjoner eller øremerkede spesialarealer, men derimot gjennom smartere planlegging, tidsbasert utnyttelse av funksjoner og mer fleksible løsninger som kan nyttes til flere formål.

Adkomst / Parkering

Forprosjektet har lagt opp til å etablere et større hente- og dropp-punkt uten ekstra parkeringsplasser. Dette er i tråd med gjeldende reguleringsplan. Bygget ligger ved kollektiv-, metroaksen som er en av Kristiansands mest frekventerte kollektivåre. Det er også omfattende gang- og sykkelveinettverk i nærområdet. Dette forenkler adkomsten til arenaen, forbedrer miljøprofilen og reduserer parkeringsbehovet for prosjektet.

For større transport, som varelevering og TV-produksjon, planlegges en rampe ned til kjellernivået i de to største alternativene. Dette for å sikre effektiv rigging og bruk av truck. Effektiv logistikk er helt sentralt for å redusere riggtiden når arenaen skal nyttes til kultur- og kommersielle formål. Dette vil igjen frigjøre tid til undervisning samt idrettsaktiviteter i arenaen.

Arealet rundt anlegget må tilrettelegges for god kommunikasjon og ha plass nok til at store menneskemengder som skal komme, vente eller forlate arenaen. Det er også lagt opp til fire inngangspartier, plassert i tilknytning til bygningsmassens fire hjørner, som vil nyttes ved større arrangementer. Dette vil også bidra til bedre logistikk inn og ut av hallene.



Overordnet planløsning

S1-S3 har en del fellestrekk når det gjelder planløsninger. Fra bakkeplan får man tilgang til storstuen, med god oversikt over hele anlegget. Storstuen er senket en etasje, hvor det også finnes blant annet tilhørende garderober og lagringsrom. I første etasje ligger både flerbrukshaller og turnhall. Samtlige løsninger inkluderer uttrekkbar tribune, som gir hallen en mer intim atmosfære og optimaliserer forholdene for store ulike typer arrangementer. Når hallene benyttes til breddeidrett, kan storstuen deles inn i flere idrettsflater, ideelt egnet for trening, turneringer og delte klasser. Det er også en skytebane i kjelleretasjen i alle alternativene.

Den aktive idrettsflaten på første plan er utformet slik at breddeidrett skal ha enkel tilgang fra grunnplanet. Kontorarealer og skolefunksjoner er plassert høyere opp i bygget, langs randsonene, for å tilfredsstille krav til dagslys. Skolearealene er adskilt fra de øvrige funksjonene, noe som gir elever et tilbaketrukket og trygt læringsmiljø. Felles for alle alternativer er at møterom og auditorium kan benyttes av idretten på kveldstid, noe som gir økt arealutnyttelse og fleksibilitet gjennom dagen. Det er også lagt opp til løpebane av ulike størrelse og utforming i de ulike scenariene. For en visuell oversikt av funksjoner og plassering av disse se vedlagte plantegninger.



Funksjonene i S1-S3

Nedenfor følger fremstilling av funksjoner/kvaliteter som er lagt i S1-S3:

	OVERSIKT FUNKSJONER		
	S1-Minimum	S2-Ambisiøs	S3-Fyrtårn
Totalt areal (m2 BTA)	21 075 (Ny: 15 412. Eks: 5 665)	27 490	33 800
Idrettsfunksjoner			
Totalt areal spillflate (m2)	2 800 (ny)	10 255	13 415
Areal lager/garderober, eks. gangareal (m2)	1 195	2 650	3 200
Storstue	3 stk spillflater	3 stk flerbruksflater	4 stk flerbruksflater
Flerbrukshaller	Eksisterende 3 stk spillflater	3 stk	2 stk
Turnhall (25x45M)	Eksisterende	1 stk	1 stk
Skytebane	Eksisterende	25 m lengde	50 m lengde
Styrkerom	Eksisterende	1 stk	2 stk
Aktivitetsrom (dans, kampsport, mm.)		1 stk	2 stk
Løpe-/treningsbane (330 m +)	1 stk (linje på betong)	1 stk (linje på betong)	1 stk (løpebelegg)
Sprintbane		1 stk (60 m lengde)	1 stk (110 m lengde)
E-Sport Lab		1 stk (60 m2)	1 stk (100m2)
Sandhall			1 stk
Kontorfunksjoner			
Totalt kontorareal (m2 BTA)	850	850	2 150
Felles kontorareal (landskap, cellekontor, møterom, personalrom, etc.)	X	X	X
Rask psykisk helsehjelp (eksklusive areal: resepsjon, samtalerom, enkelte kontor)			X
Frisklivssentral (eksklusive areal: undervisning, kjøkken, venterom)			X
Agder Idrettskrets	X	X	X
Olympiatoppen	X	X	X
BUA		300	575
Undervisningsfunksjoner			
Totalt undervisningsareal (m2 BTA)	2 455	2 245	2 245
KKG (inkl. auditorium)	X	X	X
SMI	X	X	X
Kulturfunksjoner			
Tilskuerkapasitet idrett (sitteplasser)/arrangement (ståplasser)	3 750/ 4 500	4 500/ 6 300	5 000/ 8 200
Lasterampe, lager, backstage, AV-utstyr	X	X	X
Konsertkapasitet (Ståplasser golvareal kjeller samlet med fast-tribune)	6 670	7 750	10 100
Fellesfunksjoner			
Kjøkken, Virmle/ spise, arrangementsrom, støtteeareal	X	X	X

Tabell 2 Funksjoner/kvaliteter i S1-S3

5.3 S1-Minimumsløsning

Scenariet består av en rehabilitert Gimlehall, med påbygg for å løse ytterligere behov. Storstuen er løst med en tredelt sammensatt spilleflate. Spilleflaten er senket en etasje for å gi en åpen og tilgjengelig adkomst på inngangsnivå, noe som gir rask oversikt og enkel orientering i bygget. Tribuneområdene er utformet fleksibelt, blant annet med uttrekbare tribuner for å muliggjøre mer intime idrettsarrangementer. Storstue, skole og kontor foreslås som et påbygg der deler av eksisterende bygningsmasse rives. Det legges opp til gjenbruk og oppgradering av den nåværende spilleflaten.



Prosjektet imøtekommer behovet for økt areal og funksjonalitet med minimale inngrep. Selv om prosjektet imøtekommer behovet for en storstuefunksjon, medfører tilpasninger av spilleflatene og tilgang til tilgjengelig areal at det ikke kan etableres tre fullverdige flerbrukshaller som grunnlag for storstuen. Det blir her lagt opp til tre spilleflater som er mindre enn flerbrukshaller. Behovsvurderingen av spilleflater anses som tilstrekkelig i en minimumsløsning, og løsningen sikrer at behov for større arrangementer ivaretas. Spilleflatene kan deles opp i undervisnings- og trening/turneringssammenheng.

Forslaget gir noe redusert fleksibilitet for breddeidretten.

Undervisningsarealer er fordelt langs fasaden i første og andre etasje. Dette for å ivareta dagslyskrav. Kontorarealer er lagt til tredje etasje langs fasaden og er tilrettelagt for flere brukere med et aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept.

5.4 S2-Ambisiøs løsning

Scenariet omfatter storstue og tre flerbrukshaller. Storstuen ligger en etasje lavere for enkel tilgang fra inngangsnivået, og tilbyr generøse oppholdsarealer, godt tilpasset store idretts- og kulturarrangementer. Inngangen fra gateplan gir god oversikt og gjør det enkelt å finne frem i bygget. Tribunene er fleksibelt utformet, slik at de kan trekkes ut eller inn for både store og små arrangementer. Brukerne har via ulike innganger tilgang til flere haller i ulike størrelser og med forskjellige bruksområder, samt garderober med nødvendige fasiliteter fordelt rundt i anlegget. Flerbrukshallene kan deles opp i undervisnings- og trening/turneringssammenheng.

Skoleområdet er plassert i andre og tredje etasje langs yttervegg, noe som sikrer for dagslys. Kontorarealet er også plassert i tredje etasje langs fasade, tilrettelagt for flere brukere med et aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept.

5.5 S3-Fyrtårn

Scenariet inkluderer fire flerbrukshaller som samlet danner en storstue. Spilleflatene er senket én etasje for å sikre åpen og lett tilgjengelig adkomst på inngangsnivå, samtidig som dette tilrettelegger for gode oppholdsarealer tilpasset kravene til større idrettsarrangementer og kulturelle formål. Inngang på gateplan gir effektiv oversikt og fremmer enkel orientering i anlegget. Tribuneområdene er fleksibelt utformet med blant annet uttrekkbare tribuner, noe som muliggjør god tilpasning for idretts- og kulturarrangementer. Hallene kan deles av slik at flere brukergrupper kan bruke disse samtidig. Det er to flerbrukshaller samt turnhall i første etasje. Sandhallen ligger også på dette planet og legger opp til bruk av flere idretter som volleyball, håndball og fotball. Garderober og tilhørende fasiliteter er plassert i tilknytning til hallene.

Skolefunksjoner samt hoveddelen av kontorarealene er lokalisert i tredje etasje, hvor det legges til rette for god tilgang til dagslys. Disse arealene er planlagt for sambruk, inkludert fellesfunksjoner som garderober, kantine, personalrom og møtefasiliteter. Skoleanleggene utformes med fokus på funksjonalitet og universell utforming. Kontorseksjonen er tilrettelagt for flere brukere med et aktivitetsbasert arbeidsplasskonsept, og det er lagt opp til at innflyttere kan dra fordel av fagmiljøet gjennom synergier og kompetanseutvikling.

6 Kalkyler investering og drift (FDVU)

Det er utarbeidet kalkyler for investering og drift (FDVU) for alle scenarier. Kalkylene er utarbeidet av ulike aktører:

- For N0 har Kristiansand kommune engasjert Sweco til å kostnadsberegne rehabilitering av Gimlehallen/turnhallen, som utgjør første del av N0-alternativet.
- AFK har beregnet kostnader for utvidelse av arealer til KKG samt nye lokaler for SMI-skolen, som utgjør andre del av N0.
- For S1-S3 har Bygganalyse AS (Bygganalyse) stått for kostnadsberegningene.

I forprosjektet har det vært fokus på å holde forutsetningene for kalkylene så like som mulig. Arbeidet bygger på nøkkeltall fra Norsk prisbok eller erfaringstall, noe som tilsier at kostnadsgrunnlaget burde være relativt likt. Det fremstår dog som om det finnes enkelte ulikheter. Det er likevel konkludert med at kalkylene som presenteres nedenfor er tilstrekkelig sammenlignbare for dette stadiet i arbeidet.

6.1 Kalkyle investering

N0

Kostnadene for å oppgradere anlegget (Gimlehallen og turnhallene) til TEK 17 fremgår i tabell nedenfor. Kostnader knyttet til eventuelle forsterkninger av fundamentene er ikke medtatt, da Sweco ikke har hatt tilgang til prosjekteringsunderlag fra byggetid. Se komplett tilstandsrapport (vedlegg 11 og 12) for ytterligere detaljer knyttet til de byggetekniske fag.

Øvrige forutsetninger for kalkylen er:

- Prisnivå pr mai 2025.
- Det er medtatt full mva (25%) på alle arbeider.

Følgende er ikke medtatt:

- Nytt løst inventar og utstyr.
- Løst og fast idrettsutstyr.
- Finansieringskostnader.
- Lønns- og prisstigning.

For utvidelse av KKG samt etablering av SMI-skolen er det gjort estimer basert på nøkkeltall (Norsk Prisbok), sammenlignbare tall fra Bygganalyse AS sin kalkyle for S1, samt erfaringer fra tilsvarende byggeprosjekter andre steder. Kostnad pr m2 som legges til grunn er noe høyere enn det som er gjennomsnittskostnadene for S1, noe som er naturlig da undervisningsarealer har noe høyere kostnad enn den store andelen idrettsarealer som ligger i minimumsløsningen.

S1-S3

For arbeidet med å kostnadsberegne S1-S3 er det utarbeidet investeringskalkyler (vedlegg 14) og gjennomført usikkerhetsanalyser (vedlegg 16). Kalkylene er utarbeidet basert på plantegninger, snitt samt beskrivelser av tekniske prinsipper.

Forutsetninger for kalkylen er:

- Prisnivå pr september 2025.
- Kalkulert som totalentreprise.
- Det er medtatt full mva (25%) på alle arbeider.
- Betong med kombinasjon av lavkarbonklasse B og ekstrem.



- Gipsplater og vinylbelegg med redusert klimagassutslipp.

Følgende er ikke medtatt:

- Løst inventar og utstyr.
- Løst og fast idrettsutstyr (men fast utstyr for øvrig er medtatt).
- Avfallsanlegg.
- Finansieringskostnader.
- Kostnader til tomte kjøp.
- Lønns- og prisstigning.

Forventet prosjektkostnad P50 er forventet sluttkostnad for prosjektet hvis ingen vesentlige risikofaktorer inntreffer. For å ha mulighet til å håndtere oppdukkende risikofaktorer i prosjekter, så avsettes det en usikkerhetsavsetning. Usikkerhetsavsetningen skal brukes til å håndtere risikoforhold som ligger utenfor prosjektets kontroll, og skal som prinsipp søkes å tilbakeføres i sin helhet. Hvor mye som faktisk kan tilbakeføres ved prosjektavslutning, avhenger av hvilke risikosituasjoner som krever bruk av usikkerhetsavsetningen i prosjektets forløp. Samlet avsetning for prosjektet inkludert usikkerhetsavsetning defineres som P85.

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

Post	N0-Nullalternativ	S1-Minimum	S2-Ambisiøs	S3-Fyrtårn
P50-Prosjektkostnad	355 889 179	1 105 508 189	1 541 477 323	1 826 815 226
Usikkerhetsavsetning	30 582 316	138 000 000	190 000 000	227 000 000
P85-Kostnadsramme	385 837 784	1 243 508 189	1 731 477 323	2 053 815 226
Gjennomsnittlig byggekostnad (P85) pr. m2	31 285	55 739	62 528	60 903

Tabell 3 Oppsummering kalkyler

Nedenfor følger mer detaljert oppstilling av investeringskalkylene:

		KALKYLE INVESTERING							
		N0-Nullalternativ		S1-Minimum		S2-Ambisiøs		S3-Fyrtårn	
		Rehab. Gimlehall/ turnhall	Utvidelse KKG/ SMI- skolen						
		BYA m2	7 156		12 114		13 506 m2		14 539
		BTA m2	9 362	2 971	22 310		27 691 m2		33 723
UMA m2			20 300		18 900 m2		17 800		
Konto	Hovedsammendrag	Sum (kr)	Sum (kr)	Sum (kr)	kr/m2	Sum (kr)	kr/m2	Sum (kr)	kr/m2
1	Felleskostnader			163 349 311	7 322	233 494 127	8 432	274 795 382	8 149
2	Bygning	50 673 762		356 967 161	16 000	544 315 946	19 657	642 002 521	19 038
3	VVS-installasjoner	20 578 400		81 444 683	3 651	112 476 476	4 062	136 778 653	4 056
4	Elkraftinstallasjoner	16 707 180		56 424 422	2 529	65 725 209	2 374	77 978 849	2 312
5	Ekonom og automatisering	5 532 238		23 582 382	1 057	32 095 867	1 159	38 708 316	1 148
6	Andre installasjoner			1 591 444	71	3 914 337	141	3 881 036	115
	Sum Huskostnad (konto 1-6)	93 491 580		683 359 403	30 630	992 021 962	35 825	1 174 144 757	34 818
7	Utomhus			30 915 070	1 386	28 973 435	1 046	27 447 864	814
	Sum Entreprenøerkostnad (konto 1-7)	93 491 580		714 274 473	32 016	1 020 995 397	36 871	1 201 592 621	35 632
8	Generelle kostnader	28 047 474		63 937 985	2 866	89 923 857	3 247	106 212 526	3 150
	Sum Byggekostnad (konto 1-8)	121 539 054	126 609 165	778 212 458	34 882	1 110 919 254	40 118	1 307 805 147	38 782
9	Spesielle kostnader			11 794 093	529	23 862 604	862	24 847 034	737
10	Merverdiavgift	40 318 244	36 840 400	197 501 638	8 853	283 695 465	10 245	333 163 045	9 879
	Basiskostnad (konto 1-10)	161 857 298	163 449 565	987 508 189	44 264	1 418 477 323	51 225	1 665 815 226	49 398
11	Forventet tillegg	18 698 316	11 884 000	118 000 000	5 289	123 000 000	4 442	161 000 000	4 774
	P50 - Prosjektkostnad (konto 1-11)	180 555 614	175 333 565	1 105 508 189	49 553	1 541 477 323	55 667	1 826 815 226	54 172
12	Usikkerhetsavsetning	21 035 605	8 913 000	138 000 000	6 186	190 000 000	6 861	227 000 000	6 731
	P85 - Kostnadsramme (konto 1-12)	201 591 219	184 246 565	1 243 508 189	55 739	1 731 477 323	62 528	2 053 815 226	60 903
13	Prisregulering								
	Kostnadsramme inkl prisregulering (konto 1-13)								
	NO-Nullalternativ samlet	385 837 784		1 243 508 189	55 739	1 731 477 323	62 528	2 053 815 226	60 903

Tabell 4 Investeringskalkyler



Forklaring P50/P85:

P50 er kostnadsestimatet som har 50 % sannsynlighet for å bli oppnådd. Det betyr at i 500 av 1000 simuleringer (eller gjennomføringer) av prosjektet, vil kostnaden være lik eller lavere enn P50.

P85 er mer konservativt estimat, med 85 % sannsynlighet for å dekke kostnadene. Det betyr at i 850 av 1000 simuleringer vil kostnaden være lik eller lavere enn P85. P85 inkluderer en usikkerhetsavsetning i tillegg til prosjektkostnaden.

Kalkyle for N0 er ca. kr. 386 mill. (ca. kr. 31.000 pr m2) og består av tre elementer:

- a) Rehabilitering av Gimlehallen/turnhallen er estimert til ca. kr. 202 mill. for P85-nivå. Gjennomsnittlig byggekostnad pr. kvm. er ca. kr 22.000.
- b) Grovkalkyle for utvidelse av KKG har lagt til grunn kr. 62.000 pr m2 for P85-nivå.
- c) Grovkalkyle for etablering av SMI-skolen har også lagt til grunn kr. 62.000 pr m2 for P85-nivå.

Samlet estimert investeringsbehov (P85) for fylkeskommunens del i N0 (b+c ovenfor) er ca. kr. 184 mill.

Den største kostnadsdriveren i prosjektet er areal. Optimaliseringer (reduksjon) av areal vil ha stor innvirkning på estimert kostnad.

6.2 Kalkyle drift (FDVU)

I beregningene er det lagt til grunn en levetid på bygningsmassen på 60 år. Årskostnaden omfatter FDVU-kostnader (forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling), og kalkulasjonsrenten er satt til 4,0 %. Alle tall er oppgitt ekskl. mva.

Investeringskostnaden (prosjektkostnaden) for rehabilitering er ikke inkludert, da disse tallene vurderes separat. Beregningene er utført ved bruk av ISY Calcus. Eventuelle leieinntekter er ikke hensyntatt for noen av alternativene (for eksempel utleie av haller, kontorer eller andre lokaler). Se vedlegg 13 og 15 for detaljer.

For rehabilitering av Gimlehallen/turnhallen er det forsøkt å ta høyde for at et nybygg med tilsvarende areal som et rehabilitert bygg sannsynligvis vil ha lavere driftskostnader. Se vedlagt analyserapport for ytterligere detaljer om livssykluskostnader.

For utvidelse av KKG samt etablering av SMI-skolen er det tatt utgangspunkt i sammenlignbare tall fra Bygganalyse AS sin kalkyle for minimumsløsningen, samt erfaringer fra tilsvarende byggeprosjekter andre steder.



Nedenfor følger samlet oppstilling av FDVU-kalkylene:

SAMMENLIKNING KALKYLER FDVU									
		N0-Nullalternativ		S1-Minimum		S2-Ambisiøs		S3-Fyrtårn	
		Rehab. Gimlehall/ turnhall	Utvidelse KKG/ SMI- skolen						
	BYA m2	7 156		12 114		13 506		14 539	
	BTA m2	9 362	2 971	22 310		27 691		33 723	
	UMA m2			20 300		18 900		17 800	
Konto	Hovedsammendrag	Sum (kr)	Sum (kr)	Sum (kr)	kr/m2	Sum (kr)	kr/m2	Sum (kr)	kr/m2
1	Investerings-/prosjektkostnader	740 347		1 192 283	53	1 486 186	54	1 808 893	54
2	Forvaltningskostnader	2 620 463	738 591	6 543 260	293	6 639 524	240	8 090 620	240
3	Drift- og vedlikeholdskostnader	3 263 398	1 633 159	8 358 071	375	9 465 993	342	11 159 479	331
4	Utskiftning- og utviklingskostnader	2 736 995	578 157	4 286 956	192	5 320 936	192	6 480 009	192
5	Forsyningskostnader	2 661 851	795 337	4 228 860	190	5 248 829	190	6 392 195	190
6	Renholdskostnader								
7	Service-/støttekostnad til kjernevirksomheten								
8	Virksomhetsspesifikke kostnader								
9	Verdi- og inntektselementer								
	Totalt	12 023 054	3 745 243	24 609 430	1 103	28 161 468	1 018	33 931 196	1 007
	N0-Nullalternativet samlet	15 768 297							

Tabell 5 Kalkyler FDVU

Årskostnaden for N0 er ca. kr. 15.8 mill. og består av tre elementer:

- a) Gimlehallen/turnhallen, ca. kr. 12.0 mill. dvs. kr. 1.284 pr. m2
- b) Utvidelse KKG
- c) Etablering av SMI-skolen,

Samlet årskostnad for fylkeskommunens del i N0 (b+c ovenfor) er ca. kr. 3.7 mill. dvs. kr. 1.260 pr m2.

Årskostnaden for S1 er ca. kr. 24,6 mill., dvs. kr. 1.103 pr. m2.

Årskostnaden for S2 er ca. kr. 28,2 mill., dvs. kr. 1.018 pr. m2.

Årskostnaden for S3 er ca. kr. 34,0 mill., dvs. kr. 1.007 pr m2.

Grunnen til at N0 er høyere enn S1-S3 pr. m2 er at det må påregnes høyere kostander knyttet til vedlikehold/utskiftning ved en rehabilitert løsning enn nybygg. Videre vil også årskostnad pr. m2. varierer grunnet stordriftsfordeler (flere m2. å dele kostnadene på).

7 Rammebetingelser regulering og annet

Reguleringsplan

Reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser ble fastsatt før S1-S3 ble utviklet. Planen er utformet med tanke på et minimumsalternativ, men har i praksis vist seg å være romslig nok til at de to større løsningene kan realiseres innenfor de gjeldende rammene, med et mindre avvik. Det er viktig å understreke at planen hele tiden har tatt høyde for at storstuen skulle senkes én etasje.



Grunnforhold

Et viktig element å vurdere i forprosjektrapporten er grunnforhold. Dette har vært behandlet tidligere, bla. i forbindelse med reguleringsprosessen. Prosjektet har fått geologer/geoteknikere til å vurdere tidligere dokumentasjon, herunder offentlig tilgjengelige grunnundersøkelser på NADAG, etterspurte grunnundersøkelser fra Rambøll og byggesakspapirer i Kristiansand kommune sitt arkiv. Under er en kort oppsummering av grunnforhold, fundamentering og videre arbeider.

Når det kommer til valg av fundamentering for Agder Arena så er vurderingen at pelefundamentering er mest aktuelt basert på det grunnlaget prosjektet har tilgjengelig nå. Når det er utført flere grunnundersøkelser, og detaljer rundt bygget er mer konkret, kan det hende at beregninger viser at andre fundamenteringsmetoder som direktefundamentering er mer aktuelle. Det anbefales at pelefundamentering legges til grunn inntil videre.

Mer om grunnforhold:

- Dybde til fjell i borpunkter er mellom 9,4 - 14,6 meter.
- Løsmassene består av sand over leire/kvikkleire til antatt fjell.
- Det er kun gjort geotekniske grunnundersøkelser innenfor fotavtrykket på eksisterende Gimlehall. I områdene vest og sør for eksisterende hall hvor ny hall skal etableres mangler konkret informasjon om løsmassene eller dybde til berg. Antagelig er det sand over leire/kvikkleire her også.

Mer om fundamentering:

- Den eldste delen av dagens Gimlehall er ifølge byggesak fundamentert på peler og har delvis kjeller.
- Nyere del av dagens Gimlehall er fundamentert på bankett/såle.
- For ny idrettshall med store spenn og to haller oppå hverandre er pelefundamentering mest aktuelt basert på det grunnlaget som er tilgjengelig nå. Dette kan kanskje endre seg når detaljer om løsmassene og laster fra bygget er mer kjent i en detaljfase med supplerende geotekniske grunnundersøkelser.

Grunn/fundamentering - videre arbeid:

- Det må gjøres supplerende grunnundersøkelser for nytt bygg før byggestart.
- Supplerende grunnundersøkelser kan gjøres nå, men det kan også bli behov for flere undersøkelser i en senere fase når byggets detaljer er avklart, for å få en mer presise undersøkelser.
- Rambøll har sett på områdestabiliteten og kommet fram til at kvikkleiresonen 1924 Oddernes kan fjernes da det ikke er fare for områdeskred. Fjerning av sonen fra NVE sine kart er ikke gjort. Rambøll må melde inn til NVE slik at denne sonen fjernes fra kartene.

Parkering

Forprosjektet har hatt som ambisjon om å minimere antall parkeringsplasser tilknyttet Agder Arena. Beliggenheten er svært sentral og det er svært god kollektivdekning samt mange gang- og sykkelveier i området. Det viser seg fra andre haller av tilsvarende karakter, at mangelen på parkeringsplasser fører til endrede mobilitetsvaner. Folk går, sykler og tar kollektiv i stedet for å bruke bilen.

Likevel er det en kjensgjerning at en del vil bruke bil til en slik arena. I området nord for arenaen har UiA/SiA/Statsbygg om lag 1000 parkeringsplasser.

For å unngå å bygge ned enda mer natur, alternativt unngå å masseutskifte og støpe konstruksjoner under bygningskroppen, ønsker forprosjektet ikke å tilføre nye parkeringsplasser i området. Prosjektet er av den oppfatning at en ikke kan bygge seg ut av denne problemstillingen i sentrale bystrøk slik som Gimle. Å utnytte eksisterende infrastruktur er derimot en fordel. Slik bruksmønsteret vil være i Agder Arena, så vil hovedtrykket på besøkende komme på ettermiddag og i helgene. På dagtid er det undervisning, og elever bruker i all hovedsak ikke bil til skolen. På ettermiddag- og kveldstid er det vesentlig mindre bruke av parkeringsplasser på universitetets område enn på dagtid. En må likevel sikre at ansatte på universitetet og besøkende til Spikeren har mulighet til å parkere. Det blir derfor viktig å ha tett dialog med UiA og SiA i det videre arbeidet, samt sikre tett og god dialog omkring arrangementer som kan påvirke bruken av parkeringsplasser.

Beredskap og tilfluktsrom

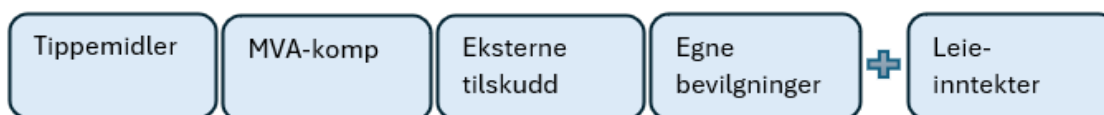
Det har kommet signaler fra sentrale myndigheter i lys av den endrede sikkerhetssituasjonen i Europa, at tidligere praksis som gav mulighet for dispensasjon for krav til tilfluktsrom og dekningsrom, vil bli strammet inn. Arbeidet med det konkrete regelverket er pågående, og forprosjektet har ikke klart å få entydige signaler fra DSB (Direktorat for sivilt beredskap), om når det innstrammede regelverket vil tre i kraft ifra, samt hvordan det konkret vil stille krav til Agder Arena. Dette er et uavklart punkt, som har blitt vurdert i risikovurderingen av forprosjektet.

FutureBuilt

Det har blitt lagt som et premiss for arbeidet i forprosjektet, å redegjøre for hvorvidt Agder Arena kan være et FutureBuilt forbildeprosjekt i Kristiansand kommune. Forprosjektet har hatt dialog med prosjektleder for FutureBuilt i Kristiansand, samt ressurser fra FutureBuilt sentralt om dette. Av det FutureBuilt Kristiansand og sentralt har blitt presentert, ser de pr. i dag ingen større kvalitetsmessige hindringer for å jobbe videre med FutureBuilt i prosjektet. Likevel er prosjektet ikke på et tilstrekkelig detaljeringsnivå til å kunne konkludere endelig på dette, men det er en intensjon mellom partene om å jobbe videre sammen med mål om å inngå en intensjonsavtale med FutureBuilt for Agder Arena prosjektet. Arbeidet med grunnlaget for hva som skal inngå i en intensjonsavtale vil løpe videre i 2026.

8 Finansiering

Finansiering av investeringen vil bestå av flere elementer. Størrelsen på disse beløpene vil variere i del ulike scenariene. Nedenfor omtales finansieringsreglementene:



Figur 3 Finansieringselementer

Tilskudd til anlegg (Spillemidler)

Spillemidler fordeles av Kultur- og likestillingsdepartementet til allmennyttige formål, primært innen idrett, kultur, og friluftsliv. Midlene går til bygging og rehabilitering av anlegg som idrettshaller, kunstgressbaner, og nærmiljøanlegg, med hovedfokus på å fremme fysisk



aktivitet for barn og unge (6-19 år). Både kommuner, idrettslag, velforeninger og andre organisasjoner kan søke om midler for å skape bedre tilrettelegging for fysisk aktivitet.

Det er gjort foreløpige beregninger av andel spillemidler pr alternativ:

Post	N0-Nullalternativ	S1-Minimum	S2-Ambisiøs	S3-Fyrtårn
Ordinære	49 850 000	90 800 000	107 650 000	128 600 000
Tillegg interkommunalt samarbeid*		12 285 000	32 295 000	38 580 000
Tillegg satsingsområde**	5 732 700	11 875 200	16 147 500	19 290 000
Totalt	55 582 700	114 960 200	156 092 500	186 470 000

Tabell 6 Estimert tilskudd til anlegg

*Bortfaller (trolig) slik det er foreslått i høring av spillemiddelordningen. Kommer trolig en regional fleksibilitet som vil kunne gi noe ekstra midler til Agder Arena.

**Bortfaller (trolig) slik det er foreslått i høring av spillemiddelordningen. Kommer trolig en regional fleksibilitet som vil kunne gi noe ekstra midler til Agder Arena.

MVA-kompensasjon

Kommuner og fylkeskommuner kan få tilbakebetalt merverdiavgift de har betalt (MVA-kompensasjon). Som det fremgår nedenfor (kapittel 9) er regelverket komplekst, og avhenger blant annet i hvor stor grad arealer brukes til kommersiell aktivitet.

Eksterne tilskudd

Forprosjektet har fått bred økonomisk støtte fra Cultiva, Sparebankstiftelsen Sparebanken Sør og Sørfondet. I videre arbeid må det inngås dialog med disse stiftelsene, og eventuelt andre, for å avdekke størrelse på ytterlige tilskudd og eventuelle forutsetninger for støtten.

Egne bevilgninger

Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune må påregne å finansiere en andel av prosjektet. Videre arbeid bør kobles på HØP-prosessene (Handlings- og økonomiprosessene) som starter opp tidlig i 2026.

Leieinntekter

I N0 og S1-S3 er det i varierende potensiale for utleie av lokaler. Det være seg kontorlokaler, utleie til SIA, mm. Leieinntekter vil være en viktig finansieringskilde for driftsorganisasjonen.

9 Organisering/eierskap/drift

Som en del av arbeidet med forprosjektrapporten er det drøftet ulike modeller for eierskap og drift av Agder Arena, med vurdering av fordeler, ulemper og juridiske rammer. Valg av organisasjonsform er avgjørende for styring, økonomi, risiko og mulighet for ekstern finansiering.

Arbeidet har involvert personell fra Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune samt Agder kommunerevisjon og rådgivere innen blant annet skatt og mva-kompensasjon. Oppsummert viser vurderingene:



Mulige organisasjonsformer

a) *Eneier (kommune/fylke)*

Hele anlegget bokføres i investeringsregnskapet til én eier. Den andre parten blir leietaker. Denne modellen gir full kontroll, men er uaktuell da Cultiva krever at kommunen ikke har bestemmende innflytelse.

b) *Kommunalt foretak (KF)*

Gir mer selvstendighet enn etat, men er fortsatt del av kommunen. Kommunestyret har budsjettmyndighet, og ansatte har kommunen som arbeidsgiver. Lite aktuelt grunnet begrenset fleksibilitet og Cultiva sine krav.

c) *Sameie*

Partene eier ideelle andeler. Krever avtaler om bruk og fellesarealer. Gir rett til merverdiavgiftskompensasjon, men medfører kompliserte rutiner og dobbeltarbeid. Erfaringer fra Søgne skole viser at modellen er lite ønskelig.

d) *Interkommunalt politisk råd / Kommunalt oppgavefellesskap (KO)*

Lovfestet modell for samarbeid mellom kommuner/fylker. Gir politisk styring, men er mindre regulert enn selskapsformer. Kan være aktuelt, men vurderes som mindre egnet for et komplekst bygg med stor investeringskostnad.

e) *Interkommunalt selskap (IKS)*

Opprettes av kommuner/fylkeskommuner. Eierne har ubegrenset ansvar etter eierbrøk. Gir tydelig lovregulering, politisk forankring og mulighet for lånefinansiering. Brukes ofte ved felles eierskap til større bygg.

f) *Aksjeselskap (AS)*

Selvstendig rettssubjekt med begrenset ansvar. Gir fleksibilitet og mulighet for private aktører på eiersiden. Enklere å endre eierstruktur enn IKS. Aktuelt dersom kommersiell drift eller nye eiere blir viktig.

g) *Stiftelse*

Uavhengig organisasjonsform uten styringsmulighet for stifterne. Lite egnet da prosjektet krever eierstyring og fleksibilitet.

Vurdering og anbefaling

- Eneier, KF, sameie og stiftelse anses som lite egnet.
 - KO gir politisk kontroll, men mangler robusthet for komplekse prosjekter.
 - IKS og AS vurderes som mest aktuelle.
 - IKS gir lavere finansieringskostnader og passer for offentlig samarbeid med lav kommersiell andel.
 - AS gir begrenset risiko og fleksibilitet for private eiere, men høyere lånekostnader.
- Forprosjektet anbefaler IKS som primær løsning, med AS som alternativ dersom kommersiell drift overstiger 5 % eller nye eiere ønskes.

Driftsmodeller

Organisering av driften av bygget bør samordnes med eierskap for effektivitet. Det foreslås kjøp av tjenester fra eierne for stordriftsfordeler. Kommersiell del kan settes vekk. Valg av modell påvirker merverdiavgiftskompensasjon og bruksbegrensninger (maks 5 % kommersiell bruk de første 10 årene).

Merverdiavgift og finansiering

Skatteetaten har bekreftet at foreslått IKS-modell gir rett til kompensasjon for oppføring og drift, med unntak for kommersielle arealer. Prosjektet må definere kommersiell andel tidlig for



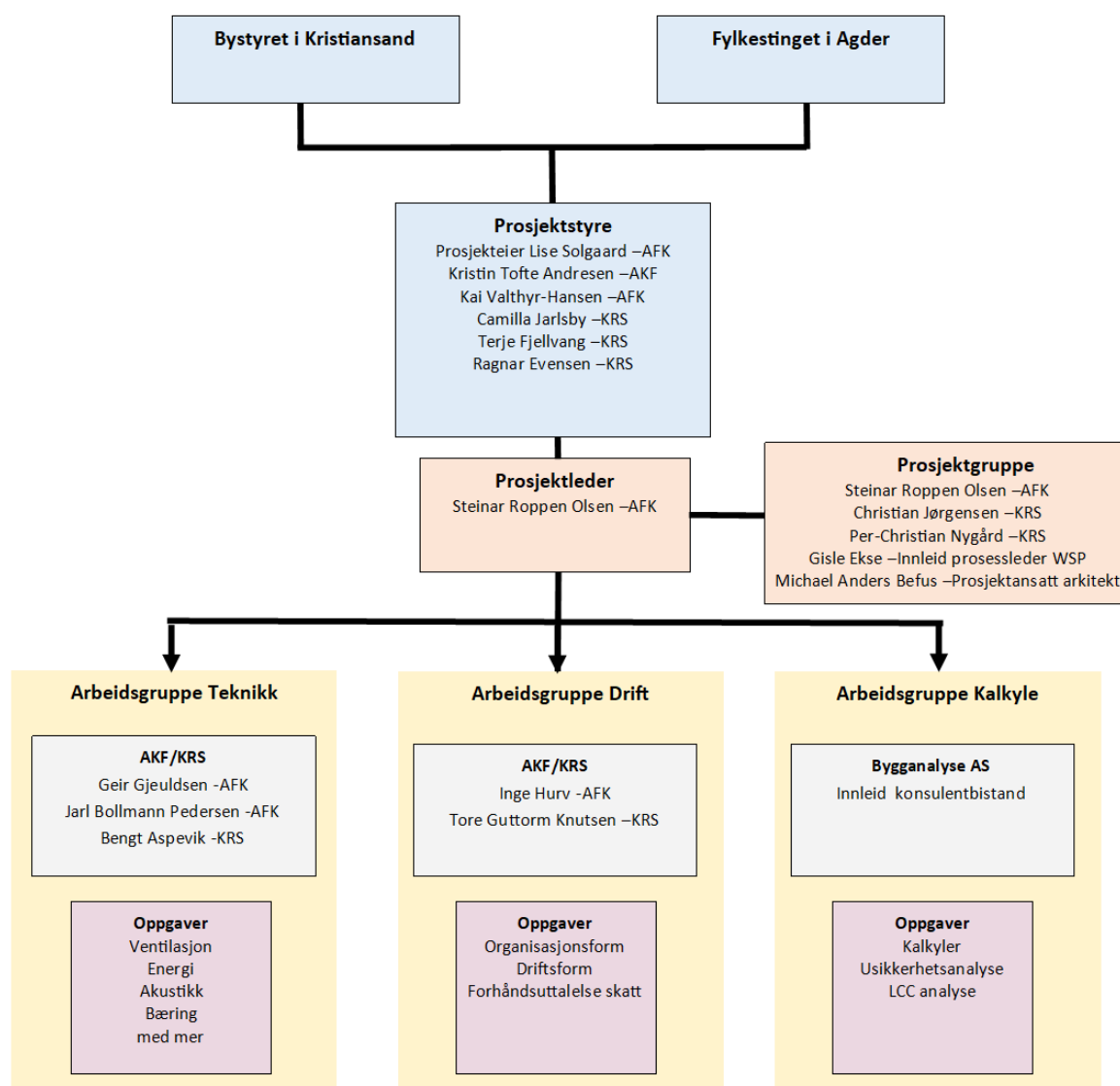
å unngå avgiftsmessige utfordringer. Eksterne tilskudd og gaver er mulige, men må håndteres slik at de ikke utløser avgiftsplikt.

Konklusjon

IKS anbefales som organisasjonsform for Agder Arena, med AS som alternativ ved økt kommersialisering eller behov for private eiere. Valg av driftsmodell bør sikre effektivitet, kostnadskontroll og optimal avgiftsbehandling. Prosjektet må tidlig avklare kommersiell andel og sikre politisk forankring. Se vedlegg 18 for ytterligere detaljer/informasjon.

10 Kort om organisering av arbeidet

Arbeidet med forprosjektet Agder Arena er et samarbeid mellom Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune og er organisert som et prosjekt. Prosjektet ledes av et prosjektstyre som er sammensatt av representanter fra byggherrene. Deltakerne fremgår nedenfor:



Figur 4 Organisering av forprosjektet

11 Forslag til videre arbeid

Forprosjektet har vist at det er mulig å realisere alle scenarier innenfor rammene av gjeldende reguleringsplan for området. Den viser at det er ulike ambisjonsnivåer som kan realiseres, og at en har utviklet et konsept for funksjoner og brukergrupper som er i tråd med intensjonene. Scenariene er kalkulert på det grunnlag en har utviklet løsningene for å dekke, og en har forankret mange av antakelsene en hadde på et tidlig tidspunkt i prosessen.

Det er imidlertid behov for videre bearbeiding av forprosjektet før en kan komme med en endelig anbefaling, både på ambisjonsnivå, samt hvilke midler som vil kreves både til investering og drift av arenaen. Videre arbeid bør kobles på HØP-prosessene (Handlings- og økonomiprosessene) i både Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune. Disse starter opp tidlig i 2026. Prosjektorganisasjonen bør arbeide tett med fylket og kommunen i HØP-prosessen, for å lage en finansieringsplan, som både sikrer en investeringsramme og samtidig ivaretar et bærekraftig driftsutgiftsnivå for Agder Arena. Det vil også sendes søknader om støtte fra stiftelser og andre potensielle økonomiske støttespillere i dette arbeidet. Til dette må det utvikles en endelig løsning med hensyn til hvilke funksjonalitet og ambisjonsnivå på disse en har rammer for å sikre finansiering for. Dette løpet går i parallell med HØP-prosessene og kobles vedtaksmessig til behandling av neste års HØP.

For å sikre kontinuitet og moment i den videre prosessen foreslås det at en beholder dagens styringsgruppe og prosjektgruppe også i 2026. Denne skal sikre å fremskaffe det endelige beslutningsunderlaget for Agder arena, herunder en finansieringsplan, med tilhørende ambisjonsnivå og innhold i bygningsmassen. For å unngå å tape kalendertid i forhold til utlysning av konkurransegrunnlaget for realisering av bygningsmassen, anbefales det at prosjektet utarbeidet konkurransegrunnlaget så langt det lar seg gjøre i prosessen frem mot fremleggelse av det endelig beslutningsunderlaget.

Samlet sett ansees denne tilnærmingen som den beste for å skaffe til veie et godt faglig fundert beslutningsunderlag, med tydelig økonomiske rammer og forpliktelser, med den beste mulige fremdriften.

12 Vedlegg

1. Plantegning og snitt Gimlehallen
2. Plantegning og snitt S1
3. Plantegning og snitt S2
4. Plantegning og snitt S3
5. Sambruks- og eksklusive arealer S1-S3
6. Ekstrakt tekniske fag idrettsbygg
7. Skisser bærekonstruksjon Asplan Viak
8. Lydforhold Skissefase Brekke&Strand
9. Ideer for AV-anlegg S1-S3
10. Brannteknisk notat Asplan Viak
11. Tilstandsrapport Gimlehallen Sweco
12. Vedlegg A-_tilstandsregistrering og kostnadsoverslag Sweco
13. Notat FDVU Gimlehallen Sweco
14. BA01 Notat investeringskalkyle Bygganalyse



- 15. BA04 Notat FDVU Bygghanalyse
- 16. Notat usikkerhetsanalyse Bygghanalyse
- 17. Romprogram KKG
- 18. Notat organisering eierskap og drift