



**AGDER**  
fylkeskommune



Kristiansand  
kommune

# Prosjektbegrunnelse

Agder Arena

Oktober 2024





## **Innholdsfortegnelse**

|           |                                                                  |          |
|-----------|------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>Bakgrunn.....</b>                                             | <b>3</b> |
| <b>2.</b> | <b>Prosjektets hensikt .....</b>                                 | <b>3</b> |
| 2.1.      | Nåværende situasjon.....                                         | 4        |
| 2.2.      | Ønsket fremtidig situasjon.....                                  | 4        |
| 2.3.      | Situasjonen hvis ikke prosjektet gjennomføres.....               | 5        |
| <b>3.</b> | <b>Prosjektbegrunnelse .....</b>                                 | <b>5</b> |
| 3.1.      | Prosjektets leveranser.....                                      | 5        |
| 3.2.      | Interessenter .....                                              | 5        |
| 3.3.      | Rammebetingelser .....                                           | 6        |
| 3.4.      | Prosjektets forventede gevinster .....                           | 6        |
| 3.5.      | Overordnet organisering .....                                    | 6        |
| 3.6.      | Prosjektets avhengigheter og interessenter .....                 | 8        |
| 3.7.      | Prosjektet suksessfaktorer .....                                 | 8        |
| 3.8.      | Skisse til overordnet prosjektplan .....                         | 9        |
| 3.9.      | Relevant informasjon og erfaringer fra tidligere prosjekter..... | 9        |



## 1. Bakgrunn

Det har over tid vokst frem et behov for å bedre rammevilkårene for både idretten og den videregående skolen på Gimle. Dagens idrettsanlegg, og spesielt Gimlehallen, trenger sårt oppgraderinger/rehabilitering og Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG) trenger både bedre og flere undervisningsfasiliteter.

Idrettshallen Gimlehallen er vedtatt rehabilitert og skulle etter planen rehabiliteres i 2018/2019 med en bevilget ramme på 52 mill. kroner. Etter innhenting av priser i markedet viste det seg at prisene lå betydelig høyere enn antatt (kr 93 mill). Med bakgrunn i dette ble det fremmet en sak for kommunalutvalget i Kristiansand kommune i 2019, med forslag om å utsette rehabiliteringsprosjektet til det var gjennomført et mulighetsstudie for Gimleområdet. Mulighetsstudiet ble startet i 2019 og ferdigstilt i 2021, og ga et overordnet blikk på hvilke behov som kunne realiseres innenfor området, samt hvilke mulige plasseringer og logistikk en kunne ha inne på området. Studiet så også kort på ulike realiseringsstrategier for hvordan en kunne realisert de ulike behovene i ulike byggetrinn. Anbefalingene i mulighetsstudiet ligger til grunn for områderegulering for Gimle - idrettsanlegg og videregående skole, som ble vedtatt i bystyret i Kristiansand 19. juni 2024.

På Kristiansand Katedralskole Gimle (KKG) har elevveksten over tid medført at skolen har for små arealer til å dekke de behov skolen har i henhold til gjeldende arealkrav i FEF-modellen (arealmodell for videregående utdanning). Denne utfordringen er søkt løst med midlertidige løsninger, men disse er av slik karakter at de snarlig må byttes ut med fullgode permanente løsninger. Det er ikke mulig å etablere gode undervisningsarealer i dagens bygningsmasse, hvis elevtallet skal beholdes. Da må ytterligere areal anskaffes.

De dokumenterte behovene som beskrives i mulighetsstudiet har i perioden fra 2021 til dagens dato blitt enda større. Spesielt er dette knyttet til behovet for en idrettshall med stor tilskuerkapasitet, samt arealer for å håndtere den økte elevmassen på KKG.

## 2. Prosjektets hensikt

Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune ønsker derfor å etablere et felles prosjekt som utarbeider et prosjektforslag som beskriver hvordan en kan realisere de behov en i fellesskap har i Gimleområdet, samt hvilke konsekvenser dette vil ha.

Prosjektforslaget skal være detaljert nok til at en kan fatte nødvendige politiske vedtak.

Prosjektet skal være tuftet på prinsippene om sambruk, flerbruk og merbruk. Det må utvises høy grad av generalitet, fleksibilitet og elastisitet i løsningsforslagene slik at prosjektet kan realiseres i flere trinn, hvis dette er den mest hensiktsmessig realiseringsstrategien. Av denne grunn må det etableres en omforent totalplan for området, før en eventuell realiseringsplan utarbeides.

Hensikten med prosjektet er å etablere Agder Arena som regionens nye storstue for idrett,



kultur, arrangement, messer og undervisning, og skape fyrtårnet «idrettsbydelen Gimle». Dette innebærer ikke at alle behov skal realiseres i ett bygningsvolum, men innenfor et geografisk kompakt område. De mest sentrale behovene som er tiltenkt dekket er behovet for innendørs og utendørs idrettsarealer, muligheten for å kunne arrangere større kultur- og idrettsarrangementer, messer, lokaler til frivilligheten (BUA) og kontorlokaler (Idrettens hus) i tillegg til nødvendige undervisningsarealer for KKG.

Prosjektforslaget skal være tuftet på prinsippet om fremtidsrettede og arealeffektive arealer, effektiv logistikk, kostnadseffektiv drift og bærekraftige løsninger. Både Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune har store ambisjoner på bærekraftsområdet, også på områder som omhandler bygg. Kommunen har nylig fått tilsagn om Klimasatsmidler for å etablere to til fire pilotprosjekter basert på Futurebuild-standarden.

I utkast til avtale mellom Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune i den forbindelse står det følgende: «*Forbildeprosjektene skal være lokalisert i Kristiansand kommune. Unntak fra dette er dersom det vil være aktuelt å ta opp ett eller to fylkeskommunale forbildeprosjekter med beliggenhet i en annen kommune i Agder.*»

Agder Arena burde i denne sammenheng sees på som et svært egnet pilotprosjekt som kan fremvise de bærekraftskvaliteter som Futurebuildstandarden krever.

## **2.1. Nåværende situasjon**

Gimlehallen har et stort behov for rehabilitering og vedlikehold. Den har ikke tilstrekkelig tribunekapasitet, og arealene er ikke forenlige med de behov som både kommunen og fylket har. Kommunen har ikke en arena som tilfredsstillende kravene for å kunne arrangere internasjonale håndballarrangementer. Dette vil kunne få betydelige konsekvenser for videre utvikling av idretten i kristiansands-området. Gimlehallen har også liten bygningsmessig fleksibilitet og en begrenset merverdi for utøvelse av andre aktiviteter slik den fremstår i dag. Den støtter derfor i begrenset grad opp behovene til kulturlivet og andre som kunne nytt en moderne hall til andre arrangementer enn idrettsarrangementer.

På KKG har elevveksten medført at skolen har for små arealer til å dekke de behov skolen har i henhold til gjeldende arealkrav i FEF-modellen. Dette er søkt løst med midlertidige løsninger, men disse er av slik karakter at de snarlig må byttes ut med fullgode permanente løsninger. Det er ikke mulig å etablere gode undervisningsarealer i dagens bygningsmasse, hvis elevtallet skal beholdes. Da må ytterligere areal anskaffes.

## **2.2. Ønsket fremtidig situasjon**

Målet er å utvikle Gimle til å bli et regionalt fyrtårn og kraftsenter for idrett, kultur og undervisning i Agder. Prosjektet skal være basert på våre felles mål om bærekraft og fleksibilitet. Idrett, kultur og undervisning skal få arealer som dekker deres langsiktige behov og arealer som har en endringsevne som gjør at de kan tilpasses til fremtidens endrede behov på en kostnadseffektiv måte. Driftskonsekvensene, både administrativt og økonomisk skal være bærekraftige for eiende parter.



### **2.3. Situasjonen hvis ikke prosjektet gjennomføres**

Utfordringene nevnt i 2.1 vil vedvare og må søkes løst på andre måter av de involverte aktørene. Hvis kommunen og fylkeskommunen velger å løse sine utfordringer separat, vil en miste mulighetene til å redusere investeringskostnader, økt funksjonell merverdi og mer effektiv drift.

## **3. Prosjektbegrunnelse**

### **3.1. Prosjektets leveranser**

#### *Rom- og funksjonsprogram (RFP)*

Det må etableres et grunnlag som beskriver og fastsetter arealkrav til bygningsmassen. Det gjøres gjennom å lage et Rom- og funksjonsprogram (RFP). RFPen vil være funksjonsorientert og stille krav til funksjoner, arealer samt beskrive innhold i arealene. Den skal ikke fastslå hvordan behovene skal realiseres.

#### *Geoteknisk rapport*

Det må utarbeides en grundig geoteknisk rapport, som tar for seg grunnforholdene i området som er tiltenkt bygd på.

#### *Kontraktsstrategi for gjennomføringsfasen*

Det lages en kontraktsstrategi som beskriver hvilken anskaffelsesmodell en ønsker å nytte i gjennomføringsprosjektet.

#### *Overordnet gjennomføringsplan for gjennomføringsfasen*

Det etableres en overordnet gjennomføringsplan med hovedmilepæler for gjennomføringsprosjektet, samt en overordnet plan for en realisering hvis prosjektet foreslås stykket opp og realisert over tid.

#### *Detaljert kalkyle*

Det utarbeides en detaljert kalkyle for gjennomføringsfasen. Kalkylen skal både dekke investeringsmidler og driftsfasen i et 30 års perspektiv.

#### *Merkantile avklaringer og vurdering av kommersielle forhold*

Det skal gjøres økonomiske og juridiske vurderinger av kommersielle forhold. Dette inkluderer økonomiske bidrag fra støtteordninger, slik som tippemiddelstøtte, offentlige klima-, energiordninger, stiftelser samt muligheten for å få grønne lån for å nevne noe. Vurdering av mulighetene for, samt konsekvensene av å drive deler av arealene på kommersielle vilkår skal også vurderes.

### **3.2. Interessenter**

Som beskrevet i kap 3.6 vil det tidlig bli etablert en interessentanalyse for å sikre at en favner relevante aktører i prosjektet.

På et overordnet nivå kan en si at følgende interessenter vil være sentrale i prosjektet:



- Kristiansand kommune
- Agder fylkeskommune
- UiA/SiA
- Statsbygg
- Idretten m/ Olympiatoppen Sør, Idrettsrådet, Idrettskretsen, ++
- Ulike kultur-, og arrangement aktører
- Ulike stiftelser herunder Cultiva

Denne listen er langt fra uttømmende, og en oversikt over interessenter med tilhørende involvering i prosjektet vil presentert for styringsgruppen tidlig i prosjektet.

### 3.3. Rammebetingelser

Agder fylkeskommune har føringer fra Regionplan Agder 2030 og overordnet eiendomsstrategi som sine viktigste rammebetingelser for prosjektet. Kristiansand kommunes pilotering av Futurebuild-prosjektet er også en svært sentral føring.

Det er en avgjørende forutsetning for realisering av prosjektet, slik det har blitt beskrevet i mulighetsstudiet, at en klarer å skaffe betydelig ekstern finansiering av prosjektet. For å ikke utelukke Cultiva som en bidragsyter vil Agder fylkeskommune stå som eier av prosjektet. Arealene som skal realiseres skal både nyttes til fylkeskommunal aktivitet, men også til aktiviteter under kommunes interesseområder. Det er derfor naturlig at en etablerer et felles prosjekt mellom Agder fylkeskommune og Kristiansand kommune.

Det må settes av tilstrekkelig midler til innleie av ekstern bistand, det være seg rådgivere, geoteknikere, programmeringsarkitekter m.v. for å kunne fremskaffe et tilstrekkelig godt grunnlag for forprosjektet. Et overslag på kostnader til dette ligger på 5 millioner. Dette er også midler en ser for seg å kunne søke ekstern finansiering/delfinansiering på.

### 3.4. Prosjektets forventede gevinster

Dette er avhengig av de ambisjoner en legger til grunn for prosjektet, og en gevinstplan som er i tråd med anbefalte ambisjoner, vil bli utarbeidet i prosjektet.

### 3.5. Overordnet organisering

Prosjekter av denne størrelsen skal kjøres etter prosjektmetodikken til Digdir:



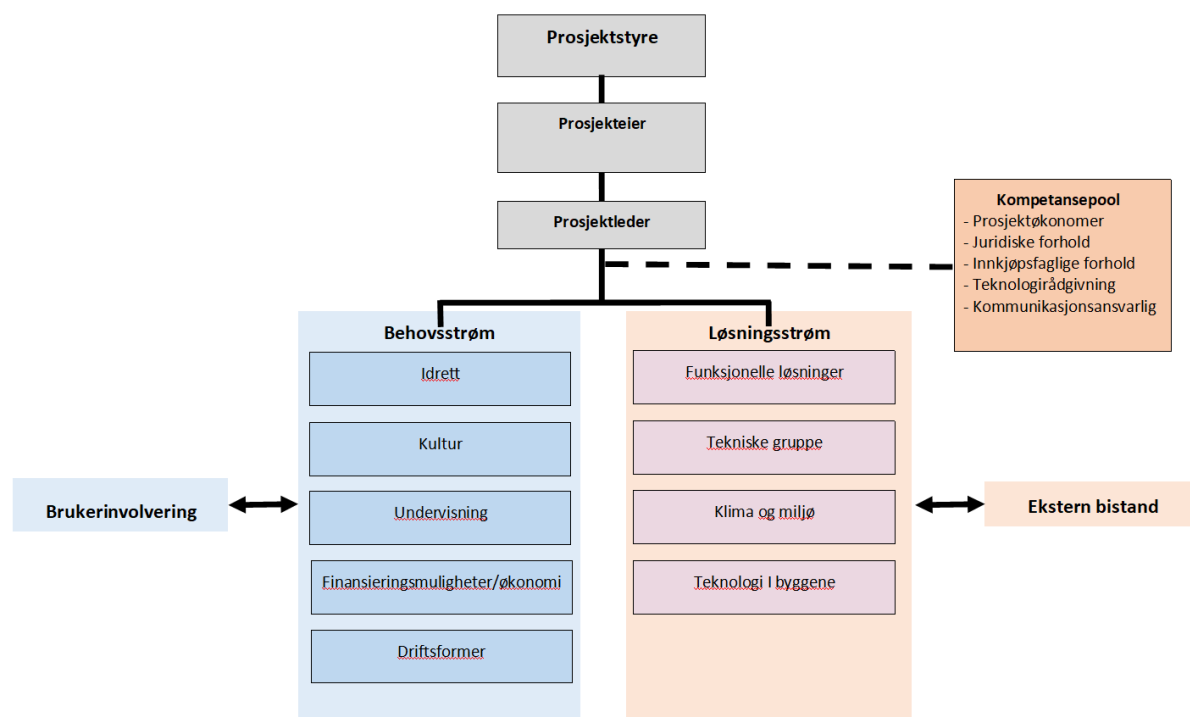
Dette er en metodikk som har tydelige faseoverganger, beslutningspunkter,

aktivitetsoversikter og sjekklister.

Et sentralt kjennetegn ved denne metodikken er at en benytter seg av prinsippet om «tighth-loose-tight». Dette innebærer at en ved faseoverganger har tydelige bestillinger, føringer og mandater. Etter oppstart av en fase åpner en opp for å utforske mulighetsrommet for deretter å lukke dette ned i en klar beskrivelse med tilhørende føringer som skal ligge til grunn for den neste fasen i prosjektet. Det er viktig å åpne opp for å unngå at gode ideer og muligheter kommer opp for sent i prosjektforløpet. Samtidig må en alltid snevre inn for å sikre riktige prioriteringer og klare bestillinger til neste fase.

Det beskrevne prosjektet skal dekke hele første og deler av andre fase i prosjektmodellen, med andre ord fasene Konsept og Planlegge. Mye arbeid har blitt gjort i konseptfasen, men det må valideres på nytt og forankres inn i en helhetlig beskrivelse.

Både Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune er politisk styrte organisasjoner. Politiske vedtak gir administrasjonen handlingsrom innenfor definerte rammer og føringer. Politisk forankring og informasjon vil være sentralt i dette prosjektet. Det vil derfor utarbeides forslag til forankringsarenaer og -frekvenser i prosjektet. Prosjektrapporten vil bli lagt frem for politisk vedtak.



*Foreløpig forslag til organisering. Denne vil kunne justeres i forprosjektet.*

Det anbefales at prosjektet organiseres i *ett* prosjekt, med *en* styringsgruppe. I styringsgruppen bør sentrale ledere fra både Kristiansand kommune og Agder fylkeskommune være representert. Det kan vurderes om særskilte eksterne interessenter også skal delta i styringsgruppen. En anbefaling er å trekke inn en erfaring byggprosesskonsulent i styringsgruppen. Denne kan gi uhildede råd og anbefalinger i prosessen.

Agder fylkeskommune skal være prosjekteier. Prosjekteier skal ha det overordnede ansvar for leveransen i prosjektet.

Prosjektleder har ansvar for leveranser, fremdrift, økonomi, risiko og gevinstplanlegging i prosjektet. Prosjektleder vil grunnet det store omfanget i prosjektet, både i kompleksitet og interesselandskapet ha behov for ytterligere bistand til å gjennomføre alle oppgaver tilknyttet ansvarsområdet. Det er både behov for ytterligere kapasitet og kompetanse. Denne anbefales det å leie inn fra eksternt konsultentselskap.

I de to løsningsstrømmene; behovsstrøm og en løsningsstrøm vil behovsstrømmen utforme behov og løsningsstrømmen vil vurderer den mest hensiktsmessige realisering av behovene.

Innenfor hver hovedstrøm vil det være flere delprosesser som skal utrede mer begrensede temaer. Dette er det temagrupper som er ansvarlige for. De omforente anbefalingene fra temagruppene vil inngå i en forprosjektrapport som vil ligge til grunn for den samlede anbefalte løsningen.

Løsningsstrømmene vil i all hovedsak være bemannet med ressurser fra kommunen, fylket samt relevante aktører fra idretten og kulturlivet. For noen av temagruppene vil det være behov for å leie inn ekstern kompetanse. Eksempler på dette er funksjonell og tekniske gruppe.

### **3.6. Prosjektets avhengigheter og interessenter**

Prosjektet har avhengigheter til mange aktører og det vil ha mange interessenter. Å etablere en interessentanalyse vil være en av de første aktivitetene i prosjektet, og denne vil ligge til grunn for bemanning av temagruppene, utforming av samarbeidsarenaer, samt utarbeidelse av informasjonsstrategi.

### **3.7. Prosjektet suksessfaktorer**

Prosjekt Agder Arena vil bli et omfattende prosjekt, både i forhold til prosjektets

størrelse, den store variasjonen av funksjonelle behov som skal dekkes, samt antall interessenter som skal delta. Betydelig ekstern finansiering vil være en suksessfaktor for å kunne realisere det ambisjonsnivået som er skissert i mulighetsstudiet. Det vil også kreve at en får tilgang på kapasitet fra de riktige deltakerne, på riktig tid i prosessen fra de medvirkende partene i prosjektet, samt at en setter av nok kapasitet til å styre prosjektet.

Det vil være behov for å leie inn ekstern kompetanse og kapasitet for å skape et tryggest mulig beslutningsgrunnlag. Å sikre finansiering av dette vil være avgjørende for prosjektet.

Det er for tidlig å fastslå finansieringsbehov, men det har vært nevnt investeringsbehov fra ½ - 1 milliard kroner ink. mva, avhengig av hvilke behov som skal dekkes.

### **3.8. Skisse til overordnet prosjektplan**

Dette er et forprosjekt som skal behandle mange interessenter som har til dels mange overlappende behov, men også mer individuelle behov. Det er en omfattende bygningsmasse med mange funksjoner som har vært skissert i mulighetsstudiet. Arbeidet med å detaljere behov, krav og føringer vil derfor ta noe tid. En ser for seg en tidligfase hvor en rigger prosjektet, skaffer ressurser til de ulike gruppene som skal delta i prosessen, innhenter ekstern bistand. På nyåret 2025 vil arbeidet med brukerbehov og tekniske beskrivelser og undersøkelser begynne. Prosessen vil løpe til høsten 2024 før det er ferdigstilt.

Hvis det viser seg at en kan isolere en del av prosjektet og detaljere dette mer ut i en tidligere fase, så vil en kunne levere informasjon på et tidligere tidspunkt enn dette. Det må en komme tilbake til ila. Forprosjektet. Hvis dette skal gjøres, må en være sikre på at de overordnede føringene som ligger til grunn for senere faser i prosjektet er tilstrekkelig utredet slik at en ikke vil møte større begrensninger eller utfordringer knyttet til en tidlig leveranse av deler av innholdet.

### **3.9. Relevant informasjon og erfaringer fra tidligere prosjekter**

Erfaringer fra ulike samarbeidsprosjekter mellom kommune og fylke vil trekkes på. Eksempler på dette er Tangvall skolesenter. En vil også trekke på erfaringer fra hele prosessen knyttet til etablering av nytt fylkeshus.



**AGDER**  
fylkeskommune

---

**Agder fylkeskommune**

Postboks 788, Stoa  
NO-4809 Arendal

*Besøksadresse Kristiansand:*  
Tordenskjolds gate 65

Org.nr.: 921 707 134  
Bank: 3207.28.74993

*Besøksadresse Arendal:*  
Ragnvald Blakstads vei 1

[www.agderfk.no](http://www.agderfk.no)

