



**Saksnr.:** 2015/12253  
**Dokumentnr.:** 903  
**Løpenr.:** 75454/2024  
**Klassering:** 614  
**Saksbehandler:** Dag Marius  
Andersen

## Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnummer:
Formannskapet	06.06.2024	121/24
Bystyret	13.06.2024	106/24

## Arena Fredrikstad - investeringsbeslutning

### Ordførers innstilling

Ordfører anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Gjennomført markedsdialog tas til orientering.
2. Arena Fredrikstad realiseres ikke på FMV-området, og prosjektet stanses.
3. Kommunedirektøren bes snarest mulig komme tilbake til bystyret med en sak som belyser de konsekvenser dette har for pågående prosesser tilknyttet arenaprojektet, herunder blant annet tomtekjøpsavtalen, kommunens involvering i utbyggingen av FMV-infrastruktur, samt oversikt over påløpte prosjektkostnader, med en anbefaling om hvordan disse forholdene skal håndteres videre.

Fredrikstad, 02.06.2024

### Formannskapets vedtak 06.06.2024:

#### Formannskapets innstilling til bystyret:

1. Gjennomført markedsdialog tas til orientering.
2. Arena Fredrikstad realiseres på FMV-området med to isflater, tilrettelagt for eliteseriespill i ishockey og multifunksjonalitet, innenfor gjeldende reguleringsplan, jamfør bystyrets vedtak i sak 13/24.
3. Prosjektet gjennomføres som et kommunalt investeringsprosjekt, jamfør alternativ 1 i denne saken. Igangsetting starter umiddelbart.
4. Prosjektet finansieres med lån, merverdiavgiftskompensasjon og spillemidler, og innarbeides i økonomiplanen for 2025–2028. Resterende låneopptak utgjør 560 millioner kroner ved styringsramme P50 og 642 millioner kroner ved kostnadsramme P85.
5. De økonomiske rammene for prosjektet settes til styringsramme (P50) på 880 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og kostnadsramme (P85) på 985 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
6. Kommunedirektøren bes vurdere om det kan legges til rette for flere eksterne arrangementer for å øke inntjeningen for Arena Fredrikstad samt muligheter for ytterligere bidrag fra Stjernen hockey.

### Formannskapets behandling 06.06.2024:

#### Siri Martinsen (AP) fremmet følgende forslag:

1. Gjennomført markedsdialog tas til orientering.
2. Arena Fredrikstad realiseres på FMV-området med to isflater, tilrettelagt for eliteseriespill i ishockey og multifunksjonalitet, innenfor gjeldende reguleringsplan, jamfør bystyrets vedtak i sak 13/24.
3. Prosjektet gjennomføres som et kommunalt investeringsprosjekt, jamfør alternativ 1 i denne saken. Igangsetting starter umiddelbart.
4. Prosjektet finansieres med lån, merverdiavgiftskompensasjon og spillemidler, og innarbeides i økonomiplanen for 2025–2028. Resterende låneopptak utgjør 560 millioner kroner ved styringsramme P50 og 642 millioner kroner ved kostnadsramme P85.
5. De økonomiske rammene for prosjektet settes til styringsramme (P50) på 880 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og kostnadsramme (P85) på 985 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
6. Kommunedirektøren bes vurdere om det kan legges til rette for flere eksterne arrangementer for å øke inntjeningen for Arena Fredrikstad samt muligheter for ytterligere bidrag fra Stjernen hockey.

Votering:

Forslag fremmet av Siri Martinsen fikk 8 stemmer (AP 4, Frp 3, SV 1) og ble vedtatt mot 7 stemmer som ble avgitt for ordførers innstilling (H 4, V 1, MDG 1, Pp 1), og ble vedtatt.

**Bystyrets vedtak 13.06.2024:**

1. Gjennomført markedsdialog tas til orientering.
2. Arena Fredrikstad realiseres på FMV-området med to isflater, tilrettelagt for eliteseriespill i ishockey og multifunksjonalitet, innenfor gjeldende reguleringsplan, jamfør bystyrets vedtak i sak 13/24.
3. Prosjektet gjennomføres som et kommunalt investeringsprosjekt, jamfør alternativ 1 i denne saken. Igangsetting starter umiddelbart.
4. Prosjektet finansieres med lån, merverdiavgiftskompensasjon og spillemidler, og innarbeides i økonomiplanen for 2025–2028. Resterende låneopptak utgjør 560 millioner kroner ved styringsramme P50 og 642 millioner kroner ved kostnadsramme P85.
5. De økonomiske rammene for prosjektet settes til styringsramme (P50) på 880 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og kostnadsramme (P85) på 985 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
6. Kommunedirektøren bes vurdere om det kan legges til rette for flere eksterne arrangementer for å øke inntjeningen for Arena Fredrikstad samt muligheter for ytterligere bidrag fra Stjernen hockey.
7. Det forventes at administrasjon i samarbeid med næringslivet strekker seg langt for å redusere lånopptaket til nærmere 500 millioner kroner. Konjunktoren i byggenæringen er til vår fordel, samt at byggenæringen trenger at det offentlige investerer for å bevare og utvikle antall arbeidsplasser.

### **Bystyrets behandling 13.06.2024:**

Arild Aaserud (Pp) stilte spørsmål ved sin habilitet. Han har vært med i markedsdialogen som er en del av saksgrunnlaget.

Ordfører redegjorde for habilitetsvurderingen. Et enstemmig bystyre erklærte Arild Aaserud inhabil i saken, jf.Fvl.§ 6. Vara Widar Zeiner Hansen (Pp).

#### Arne Sekkelsten (H) tok opp egen innstilling:

1. Gjennomført markedsdialog tas til orientering.
2. Arena Fredrikstad realiseres ikke på FMV-området, og prosjektet stanses.
3. Kommunedirektøren bes snarest mulig komme tilbake til bystyret med en sak som belyser de konsekvenser dette har for pågående prosesser tilknyttet arenaprojektet, herunder blant annet tomtekjøpsavtalen, kommunens involvering i utbyggingen av FMV-infrastruktur, samt oversikt over påløpte prosjektkostnader, med en anbefaling om hvordan disse forholdene skal håndteres videre.

#### På vegne av Ap, SV, R fremmet Hannah Berg (R) følgende tilleggsforslag - nytt punkt 7:

Det forventes at administrasjon i samarbeid med næringslivet strekker seg langt for å redusere lånopptaket til nærmere 500 millioner kroner. Konjunkturen i byggenæringen er til vår fordel, samt at byggenæringen trenger at det offentlige investerer for å bevare og utvikle antall arbeidsplasser.

#### På vegne av INP, Pp, KrF, V varslet Roger Søråsdekkan lovlighetsklage jf KL § 59 (voterer ikke over)

#### På vegne av KrF, Pp, INP, V fremmet Kolbjørn Westberg (KrF) følgende protokolltilførsel:

Vi mener det er en total skivebom å investere store summer i et prestisjeprosjekt som Arena Fredrikstad. Innvirkningen som kommunens lån har, som nå er på over 9.2 milliarder kroner, gjør at vi allerede må skjære lovpålagte tjenester ned til beinet. Vi klarer ikke å forsvare denne investeringen når skolene forfaller og våre eldre fortvilet står i kø for sårt tiltrengt omsorg.

#### Votering:

Formannskapetets innstilling ble vedtatt med 28 stemmer (Ap 13, FrP 8, SV 3, R 2, Bym 1 (Ole Jørgen Christiansen), Sp 1) mot 25 stemmer (H 13, Pp 3, MDG 2, Bym 1 (Jonas Qvale), INP 2, V 2, KrF 2) som ble avgitt for ordførers innstilling.

Forslag fremmet av Hannah Berg (R) ble vedtatt med 28 stemmer (Ap 13, FrP 8, SV 3, R 2, Bym 1 (Ole Jørgen Christiansen), Sp 1) mot 25 stemmer (H 13, Pp 3, MDG 2, Bym 1 (Jonas Qvale), INP 2, V 2, KrF 2).

Protokolltilførselen ble godkjent

Fredrikstad, 19.06.2024

Rett utskrift.

Yvonne Meidell  
møtesekretær

Utskrift til: saksbehandler Dag Marius Andersen, Seksjon teknisk drift.

Kopi til: direktør Atle Holten, Seksjon teknisk drift.

### **Kort begrunnelse for eventuelt endret innstilling fra ordfører**

Det vises til ordførers begrunnelse i bystyresak 13/24 hvor det blant annet er vist til at prosjektets totale kostnadsrammer er for høy. Denne er fortsatt gjeldende.

Fredrikstad kommune har gjennomført en omfattende markedsdialog, og det er gjort et grundig forsøk på å involvere private aktører i prosjektet. Gjennom markedsdialogen har det ikke fremkommet aktører som har utvist interesse for deleierskap. Det er heller ikke kommet forslag til løsninger som ikke samtidig vil skyve prosjektet ut i tid, samt medføre ny uvisshet om alt fra fremdrift til kostnader.

Ordfører er fortsatt av den oppfatning at det var riktig å prøve en slik markedsdialog, men dette har etter ordførers oppfatning ikke ført frem til løsninger som fremstår som hensiktsmessige. Totalkostnaden på prosjektet er fortsatt den samme.

En står nå i en situasjon hvor prosjektbeløpet er brutto 985 millioner (P85). I tillegg kommer eventuelle kostnader for infrastruktur, samt den alminnelige risiko kommunen som byggherre vil ha.

Slik det skisseres i saken vil årlige netto kostnader de første årene være estimert til 63 millioner kroner inklusive drift, basert på et låneopptak på 690 millioner kroner. En må nå legge dette inn som forutsetninger i påfølgende budsjett og handlingsprogram, og regne inn tilsvarende reduksjon av kostnader i eksisterende tjenester. Spørsmålet blir etter ordførers oppfatning om hva som da skal vike for en slik ikke-lovpålagt prioritering. Det er nærliggende at det da må kuttes enda mer i helse eller skole.

Kort oppsummert mener ordfører at dette ikke er økonomisk forsvarlig. En gjennomføring i full kommunal regi vil innebære et altfor høyt nedtrekk av eksisterende drift. Slik ordfører ser det har prosjektet blitt for dyrt og kommunen kan ikke bære dette alene. Dette må sees opp mot kommunens allerede høye gjeldsgrad, gjennomførte og forestående driftskutt, fjorårets underskudd, et enormt vedlikeholdsetterslep, samt økende innbyggerutfordringer.

Så lenge det ikke er private aktører som har meldt løsninger som åpenbart vil redusere kommunens kostnader og risikoer i prosjektet på FMV, eller at det er andre forhold som tilsier en vesentlig reduksjon av rammen, så innebærer det at prosjektet må stanses.

Dersom Stjernen Hockey, private aktører eller andre, har et ønske om å overta prosjektet, så er en åpen for å diskutere dette nærmere. Dersom ikke andre aktører vil bidra økonomisk så må en dessverre se seg nødt til å se etter andre og rimeligere løsninger for isidretten.

Ordførers konklusjon er at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å gjennomføre prosjektet slik det nå foreligger, sett opp mot kommunens totale økonomiske situasjon.

#### **Kommunedirektørens kommentar**

Ingen kommentar.

#### **Kommunedirektørens forslag til innstilling**

1. Saken tas til orientering.

#### **Sammendrag**

Denne saken svarer ut oppdrag gitt i bystyresak 13/24 - *Arena Fredrikstad – alternativvurderinger*.

I saken vedtok bystyret at kommunen skulle iverksette en anskaffelsesprosess med mål om å få på plass en is-arena på FMV-området. Det ble videre besluttet at det skulle innhentes priser fra markedet, før politisk sak om investeringsbeslutning legges fram.

Saken redegjør for markedsdialogen som er gjennomført, og gir en sammenstilling av tre alternativer med vurderinger av kostnader, framdriftskonsekvenser og andre konsekvenser.

Kommunedirektøren har i tidligere saker om Arena Fredrikstad, samt i *Budsjett 2024 og Handlingsprogram 2024–2027*, belyst momenter knyttet til den helhetlige vurderingen av kommunens økonomi og prioriteringer. Prosjektet må derfor ses i sammenheng med den stramme økonomiske situasjonen kommunen er i, og med dette prosjektets påvirkning på kommunens totale finansielle situasjon, og evne til å ha tilstrekkelige midler disponible til ordinær drift.

Kommunedirektøren vektlegger samtidig bystyrets vedtatte mål om å få på plass en is-arena på FMV-området, samt bestillingen om å få framlagt en sak som kan danne beslutningsgrunnlaget for en investering, jamfør oppdraget som er gitt i bystyresak 13/24. Kommunedirektøren legger disse føringene til grunn for sin videre tilrådning, gitt at bystyret ønsker å gå videre med saken.

Forutsatt at en ny arena skal realiseres, lokalisert på FMV-området, med de føringer som ligger til grunn for et arenakonsept, har kommunedirektøren tidligere anbefalt at prosjektet gjennomføres som et kommunalt investeringsprosjekt, med Fredrikstad kommune som byggherre og byggeier. Markedsdialogen som er gjennomført synes å understøtte at dette alternativet er det som gir kommunen best kontroll på risiko, og sikrer framdrift i saken.

Dersom kommunen skal gå videre i prosessen, med utgangspunkt i de alternativer som foreligger, er det kommunedirektørens anbefaling at det nå fattes en investeringsbeslutning, i tråd med det bystyret har lagt opp til i sak 13/24. Forutsatt at Arena Fredrikstad skal realiseres, anbefales det at prosjektet gjennomføres som et kommunalt investeringsprosjekt, jamfør alternativ 1 i denne saken. Den økonomiske styringsrammen (P50) settes til 880 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og kostnadsrammen (P85) settes til 985 millioner kroner inklusive merverdiavgift. Prosjektet finansieres med lån, merverdiavgiftskompensasjon og spillemidler, og innarbeides i økonomiplanen for 2025–2028.

Bystyrets vedtak om krav om to isflater, oppfyllelse av krav for eliteseriespill i ishockey og multifunksjonalitet, legges til grunn, samt at utformingen av prosjektet foretas innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser. Prosjektet fristilles fra tidligere vedtatt prosjektkonsept (Campus 2021).

#### *Alternativer som er vurdert i markedsdialogen*

##### *1. Kommunen er byggherre og investerer i en arena på kommunal eiendom*

Alternativet innebærer et kommunalt investeringsprosjekt slik prosjektet opprinnelig er utviklet og planlagt. Entreprenørmarkedet har hatt god deltakelse i markedsdialogen og har vist interesse for prosjektet, herunder gjennomføring av samspill i prosjekteringsfasen med påfølgende totalentreprise. Gjennom markedsdialogen er kommunens tidligere utarbeidede styrings- og kostnadsrammer sannsynliggjort som realistiske rammer for eventuell gjennomføring av en vellykket samspillsprosess.

##### *2. Privat prosjektutvikling på kommunens eiendom*

Alternativet innebærer et offentlig-privat samarbeid der en eiendomsaktør utvikler prosjektet på kommunens eiendom. I prinsippet etableres de samme funksjonene som i alternativ 1. Eiendomsaktøren vil imidlertid kunne vurdere mulighetsrommet for ytterligere funksjoner innenfor det reguleringsplanen åpner for, i den hensikt å videreutvikle mer kommersielle formål. Eiendomsaktøren vil da tilby leiekontrakter til én eller flere parter, med kommunen som leietaker av behovene som inngår i areal- og funksjonskravene for Arena Fredrikstad. I dette alternativet vil det vil også være av vesentlig betydning hvilke leiebetingelser som vil

gjelde. Det har vært mindre interesse fra eiendomsaktører enn entreprenører i markedsdialogen.

Selger av eiendommen på FMV1 (Værste Utvikling AS) har en rett, men ikke plikt, i henhold til inngåtte tomtekjøpsavtale, til å kjøpe eiendommen tilbake, dersom kjøper ikke har startet arbeider på eiendommen innen 31.12.2025. Alternativet innehar en risiko for at kommunen ikke overholder kontraktsforpliktelsen i tomtekjøpsavtalen, da denne løsningen vil kreve mer tid. Før en videre anskaffelsesprosess for dette alternativet kan igangsettes, vil kommunen være avhengig av dialog og enighet med selger av eiendommen.

### *3. Privat prosjektutvikling på kommunens og fylkeskommunens eiendommer*

Alternativet innebærer et offentlig-privat samarbeid der en eiendomsaktør gjennomfører en fullstendig ny områdeutvikling av både Fredrikstad kommune og Østfold fylkeskommune sine eiendommer i planområdet FMV1.

Alternativet for en ny områdeutvikling vil være tidkrevende og medfører usikkerhet, da det med svært stor sannsynlighet vil forutsette omregulering av planområdet FMV1, samt ny prosjektutvikling og konseptualisering. En fullstendig områdeutvikling har et potensial for at enkelte funksjoner vil kunne sambrukes i større grad ved sammenslåing av arealer på tvers av kommunens og fylkeskommunens areal- og funksjonsprogram. En mulig gevinst vil kunne være en reduksjon av leide arealer for kommunen.

Østfold fylkeskommune arbeider for tiden med en helhetlig skolebruksplan, og har gitt tilbakemeldinger om at de ikke vil kunne ta stilling til et potensielt samarbeid på nåværende tidspunkt. Fylkeskommunen vil etter planen fatte en beslutning for en permanent løsning for videregående skole i Fredrikstad ultimo 2024, etter at fylkeskommunen selv har gjennomført markedsdialog om skoleløsning høsten 2024.

Dette alternativ 3 vil forutsette at Østfold fylkeskommune fatter likelydende beslutning om et felles prosjekt og områdeutvikling med Fredrikstad kommune. Situasjonen knyttet til tomtekjøpsavtalen er den samme som i alternativ 2.

For alle de tre alternativene ligger bystyrets vedtak i sak 13/24 til grunn, om at prosjektkostnadene skal søkes redusert. Dette innebærer at arealbehov må reduseres, uavhengig av om kommunen eier eller leier.

Det er kommunedirektørens vurdering at alternativet med et kommunalt investeringsprosjekt (alternativ 1) best sikrer en forutsigbar prosess hva angår videre framdrift og kostnadskalkyle. Det knytter seg større usikkerhet til de to øvrige alternativene. Dette skyldes i hovedsak at FMV1-området ikke er fundert og utviklet med et kommersielt perspektiv. Det må derfor forutsettes at en privat utvikling vil kunne ha behov for dispensasjoner fra reguleringsbestemmelsene, hvor utfallet ikke kan foregripes, eller eventuelt en omregulering. Dette er prosesser som vil strekke prosjektet ut i tid.

Dersom det gjennomføres en privat utviklingsprosess, vil tidspunktet for når kommunen kan forvente å få et forpliktende tilbud med leiebetingelser fra en privat aktør, skyves i tid, da prosjektet først må utvikles for én eller flere leietakere, og deretter kalkuleres parallelt med dispensasjons- eller omreguleringsprosesser.

Dersom prosjektet i privat regi ikke utvikles til noe vesentlig mer enn å dekke kommunens behov, er det kommunedirektørens vurdering at man trolig ikke vil oppnå noen reelle fordeler sammenlignet med et kommunalt utviklet og finansiert prosjekt. Det vises særlig til at en kommune normalt vil få bedre lånebetingelser, og at en privat aktør som utgangspunkt vil prise inn risiko og fortjeneste i leieprisen. Leiepris genereres normalt først etter at prosjektet er bekreftet realiserbart og utviklingsprosess med eventuell reguleringsprosess er

gjennomført. Først da kan kommunen vurdere leie mot eie og gjennomføre forhandlinger på leiebetingelser.

For at alternativene 2 og 3 skal kunne være økonomisk lønnsomme for kommunen er det en forutsetning at arealet kommunen leier er vesentlig mindre enn det arealet kommunen selv vil måtte bygge i alternativ 1, og at det er flere aktører som kan være med å dele kostnaden. Det er imidlertid en risiko for at en eiendomsaktør ikke lykkes med å komme fram til et kommersielt konsept. Det foreligger ingen konkrete eller forpliktende forslag fra aktører angående realiseringsmodeller.

#### **Vedlegg:**

1. Bystyresak 13/24 - Arena Fredrikstad – alternativvurderinger

#### **Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)**

1. Bystyresak 117/13 - Handlingsplan 2014-2017 og budsjett 2014 for Fredrikstad kommune.
2. Bystyresak 131/14 - Revidert handlingsplan 2015 - 2018 og budsjett 2015.
3. Bystyresak 5/15 - Arena Fredrikstad - avhending av sluttrapport og videre fremdrift 2015.
4. Bystyresak 14/16 - Arena Fredrikstad - utredning av ny multifunksjonsarena for isidrett.
5. Bystyresak 136/16 - Arena Fredrikstad - tilrådning av endelig konsept, eierskap, drift, lokalisering og investeringsramme.
6. Fylkestingssak 115/2017 - Midler fra regionalt utviklingsfond - disponering til regionale kulturbygg.
7. Bystyresak 15/18 - Arena Fredrikstad - investeringsbeslutning curlinghall.
8. Bystyresak 141/18 - Inngåelse av kjøpekontrakt for tomt til Arena Fredrikstad.
9. Bystyresak 2/19 - Fastsetting av planprogram - Detaljregulering med konsekvensutredning for Arena Fredrikstad og Frederik II VGS planID 01061172 - Kråkerøy - Forslagsstiller: Østfold fylkeskommune (eiendomsseksjonen) og Fredrikstad kommune (prosjektutvikling).
10. Bystyresak 54/19 - Aktive liv i Fredrikstad – kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka 2019-2031 – vedtak av plan.
11. Bystyresak 60/21 - FMV-vest – veileder for teknisk infrastruktur, formingsveileder for offentlige rom og mobilitetsveileder.
12. Bystyresak 111/21 - FMV-vest – Godkjenning av veileder for teknisk infrastruktur, formingsveileder for offentlige rom og mobilitetsveileder.
13. Formannskapssak 6/19 - Godkjenning av samarbeidsavtale med Østfold fylkeskommune om erverv og utvikling av eiendommer på FMV Vest, og oppnevning av representant til jury for felles plan- og designkonkurranse.
14. Formannskapssak 139/19 - Plan- og designkonkurranse for Arena Fredrikstad – oppnevning av nytt jurymedlem.
15. Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet, friluftsliv og marka 2019-2031 – «Aktive liv i Fredrikstad».
16. Kommunedelplan for Fredrikstad byområde 2011-2023.
17. Bystyresak 85/22 - Arena Fredrikstad – prosessledende beslutning.
18. Bystyresak 109/22 - Arena Fredrikstad – kartlegging av potensial for næringssamarbeid.
19. Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet-2022 [Bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet - 2022 \(regjeringen.no\)](#)
20. Bystyresak 167/22 - Arena Fredrikstad – kostnadsreducerende tiltak og anbefalt gjennomføringsmodell.
21. Bystyresak 193/23 - Budsjett 2024 og Handlingsprogram 2024–2027
22. Bystyresak 13/24 - Arena Fredrikstad – alternativvurderinger.

#### **Saksopplysninger**

I bystyresak 13/24 vedtok bystyret at kommunen skulle iverksette en anskaffelsesprosess med mål om å få på plass en is-arena på FMV-området. Det ble videre besluttet at det skulle

innhentes priser fra markedet, før sak om investeringsbeslutning fremmes for politisk behandling. Bystyrets vedtak:

*1. Kommunen iverksetter en anskaffelsesprosess med mål om å få på plass en is-arena på FMV-området.*

*2. Føringer som legges til grunn er krav om to isflater, oppfyllelse av krav for eliteseriespill i ishockey og multifunksjonalitet. Det legges til grunn at utformingen av prosjektet foretas innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser, men med muligheter for justeringer/dispensasjoner dersom det er relevant for å bidra til kostnadsbesparelser. Dette inkluderer også bruk av arealer til kommersielle formål. Prosjektet fristilles fra tidligere vedtatt prosjektkonsept (Campus 2021).*

*3. Det innhentes priser fra markedet, i tråd med regelverket om offentlige anskaffelser, før prosjektet fremmer en investeringsbeslutning til politisk behandling.*

#### Markedsdialog

Det er gjennomført en markedsdialog for å kartlegge om det finnes entreprenører og eiendomsutviklere som kan bidra til realiseringen av is-arena-prosjektet Arena Fredrikstad. Behovsbeskrivelsen var fristillelse fra prosjektkonseptet «Campus 2021» og med følgende minimumskrav:

- Lokalisering på kommunens tomt på Værsteområdet (planområdet FMV1).
- Bygget skal tilrettelegges for eliteseriespill i ishockey (sertifisering av ishaller i henhold til Norges ishockeyforbunds minimumskrav til eventarena B).\*
- To isflater (publikumsarena og treningshall).
- Muligheter for å ivareta multifunksjonalitet i et omfang som tillater at det kan gjennomføres andre typer arrangementer enn isidrett i publikumsarenaen. Eksempelvis andre idrettsarrangementer, konserter, messer og lignende.
- Arealutforming som sikrer komplett spillemiddelberettiget tilskudd for kommunen.
- Konseptuell utforming innenfor detaljreguleringsplanens (FMV1) bestemmelser, men med mulighet for å vurdere relevante justeringer/dispensasjoner.

*\*) Norges ishockeyforbund utarbeider nye sertifiseringskrav til ishaller. De nye kravene antas offentliggjort i løpet av året, og vil legge føringer på hva som minimum må inkluderes av areal og funksjoner i prosjektet for å kunne sertifiseres for eliteseriespill i ishockey.*

Markedsdialogen ble utlyst som en veiledende kunngjøring i kommunens konkurransegjennomføringsverktøy. Utlisningen ble kunngjort som en del-III anskaffelse, noe som betyr at den synliggjøres for europamarkedet. Fredrikstad kommune har i tillegg vært i direkte kontakt med 27 relevante entreprenører og eiendomsutviklere. Nyhetssaker har også blitt publisert i byggtidsskriftene: «Byggeindustrien» og «Byggfakta». I tillegg har Fredriksstad Blad omtalt saken.

Markedsdialogen har vært gjennomført som én-til-én-møter mellom Fredrikstad kommune og interessentenes representanter, i perioden mars til april d.å. Det er gjennomført møter med 9 interessenter, hvorav 7 entreprenører og 2 eiendomsutviklere/investorer.

Markedsdialogmøtene har gitt informasjon om hvilken type aktører som kan bidra til å realisere prosjektet, og hvilke forutsetninger Fredrikstad kommune må tydeliggjøre og akseptere for at en eventuell anskaffelsesprosess skal kunne lykkes.

#### Entreprenørmarkedet

Entreprenørene som Fredrikstad kommune har vært i dialog med, har vist interesse for å gjennomføre prosjektet som en tradisjonell totalentreprise med innledende eller gjennomgående samspill. Entreprenørmarkedet har gitt tilbakemeldinger på at en slik prosess vil kreve en klar og tydelig målsetting, og gode styringsmekanismer for å lykkes. Et



realistisk kostnadstak for prosjektkostnadene utpeker seg som den viktigste faktoren for å legge til rette for en attraktiv konkurranse, og deretter kunne utvikle et realiserbart prosjekt.

Entreprenørene viser interesse for å gjennomføre prosjektet etter en entreprisekontrakt. I dette tilfellet vil samspill til totalentreprise benyttes. Måten dette gjøres på er å utvikle/optimalisere prosjektet i en samspillsfase. Når samspillsfasen er gjennomført kan entreprenøren gi et fastpristilbud for entreprisekostnaden av byggeprosjektet. Viktige forutsetninger for en slik prosess vil være å ha klare og tydelige behovskrav, kunne fatte raske beslutninger og en vedtatt realistisk sum for entreprisekostnaden før kunngjøring av en konkurranse.

Reduksjon av byggekostnader kan gjøres gjennom areal- og kvalitetsreduksjoner i prosjektet. Arealreduksjon vil være det mest effektive virkemiddelet for å få ned kostnadene for investering og drift av et kommunalt heleid prosjekt. Økning av kommersielle arealer kan øke inntekspotensialet i prosjektet, men vil samtidig øke investerings- og driftskostnader.

Gjennom markedsdialogen er det ikke vist interesse for delte eierskaps- eller driftsmodeller fra entreprenørmarkedet.

### Eiendomsutviklermarkedet

Eiendomsutviklerne kommunen har vært i dialog med, har hovedsakelig vist interesse i prosjektet basert på en mulig forutsetning om en større områdeutvikling – for hele eller deler av FMV1-området. Det ingen eiendomsaktører som har meldt interesse for å bygge akkurat det Fredrikstad kommune er i behov av, men tilbakemeldingene er at kommunens behov kan innarbeides som en del av et større byggeprosjekt.

Innspillene fra eiendomsaktører er idébaserte og omhandler i grove trekk:

- Flere formål innenfor samme planområde og bygningsmasse.
- Mer sambruk av arealer og multifunksjonalitet – ikke eksklusivitet til én leietaker.
- Økt kommersialisering ved eksempelvis bolig, handel, kultur og andre idrettsformål.
- Arrangementsarena framfor eksklusivitet til ishockey.
- Utvikling med tanke på multifunksjonalitet ikke bare med tanke på arealfunksjoner, men deling av arealer blant brukergrupper som kommune, fylkeskommune og private aktører.

Konsekvenser:

- Beholde treningshallen som primærisflate for breddeidrett og elitehockey.
- Omgjøre kamp/-eventarenaen til sekundærisflate – for å skape mer fleksibilitet til «hverdagslige» arrangementer.
- Inkludering av andre kommersielle formål i prosjektet.
- FMV1-området bør ses på med et helhetlig utviklingspotensial, hvilket vil si kommunens ishall-prosjekt, samt fylkeskommunens videregående skole og idrettshallprosjekt.
- Maksimere fordeling av leietakere – ikke eksklusivitet til én leietaker.

Tanken bak en privat prosjekt- og områdeutvikling ligger i å gjøre bygde arealer tilstrekkelig inntektsbringende til å kunne forsvare investeringen. Det vil sannsynligvis være behov for en ny regulering for å gjøre området og prosjektet attraktivt for en privat aktør. Dette kan føre til en tidkrevende omregulering og det vil være avhengig av at også fylkeskommunen velger et slikt samarbeid. En slik prosess vil med stor sannsynlighet også innebære at kommunen ikke ivaretar kontraktsforpliktelsene i tomtkjøpsavtalen, slik den nå ligger.

Nedenfor redegjøres det for de tre konseptuelle realiseringsalternativene som er vurdert etter markedsdialogen:

### Alternativ 1 – Kommunen er byggherre og investerer i en arena på kommunal eiendom

Alternativet innebærer et kommunalt investeringsprosjekt. Dette er slik prosjektet opprinnelig er utviklet og planlagt gjennomført. Entreprenørmarkedet har hatt høy deltakelse i

markedsdialogmøtene og har vist interesse for gjennomføring av samspill til totalentreprise med utgangspunkt i tydelige prosjektrammer.

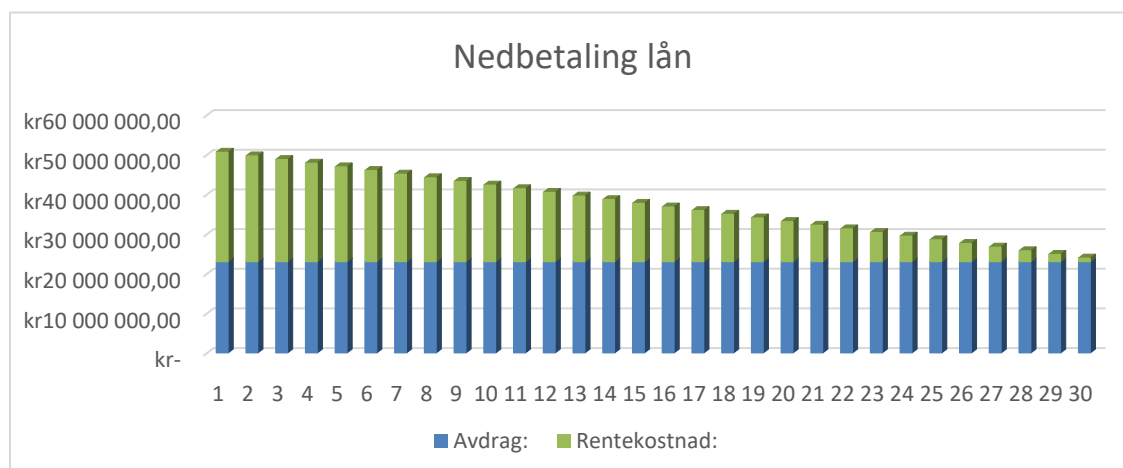
Gjennom markedsdialogen er styrings- og kostnadsrammene for «Campus 2021-konseptet» med én isflate bekreftet som realistiske rammer for gjennomføring av en vellykket samspillsprosess. Kostnadene for etablering av Arena Fredrikstad som et kommunalt investeringsprosjekt er vurdert til følgende (jmfør bystyresak 13/24):

- Styringsramme (P50) på 880 millioner kroner inklusive merverdiavgift
- Kostnadsramme (P85) på 985 millioner kroner inklusive merverdiavgift

Styrings- og kostnadsrammen vil medføre et låneopptak i størrelsesorden 690–775 millioner kroner, avhengig av om prosjektet realiseres innenfor forventet sluttkostnad (P50) eller en prosjektkostnad opp mot kostnadsrammen (P85). Låneopptaket er synliggjort som netto kostnad for kommunen og innebærer fratrukk av tilskudd og merverdiavgift. Tallene inkluderer medgåtte kostnader til prosjektering, regulering og tomtekjøp.

Årlige driftskostnader er beregnet til ca. 18 millioner kroner per år. Dette inkluderer da forvaltnings- drifts-, vedlikeholds- og utviklingskostnader, forsyningskostnader og renholdskostnader (FDVU-kostnader). Kostnadene gjenspeiler en annuitet av byggets levetidskostnader over en 60-års periode. Beregningene er utført i henhold til metodikk i «NS 3454 – livssyklus-kostnader for byggverk» og ivaretar god standard for verdibevarende vedlikehold.

I henhold til lov og forskrift skal kommunale lån nedbetales i henhold til serielånsprinsippet (faste årlige avdrag). For et nytt låneopptak på 690 millioner kroner innebærer dette en årlig avdragskostnad på ca. 23 millioner kroner. Med en gjennomsnittlig anslått rente på 4,0 prosent, blir rentekostnaden det første året på 27,6 millioner kroner. Sum renter og avdrag per år utgjør samlet 50,6 millioner kroner første året, når disse forutsetninger legges til grunn. Renten reduseres årlig med i overkant av 0,9 millioner kroner som følge av avdragsbetalinger. Lånet vil inngå i kommunens samlede låneportefølje som forvaltes i henhold til Finans- og gjeldsreglementet. Nedbetalingstiden er 30 år. Kapitalkostnaden i 30-årsperioden etter låneopptaket kan fremstilles slik:



Den årlige kapitalkostnaden er første året i overkant av 50 millioner kroner og reduseres gradvis til ca. 24 millioner kroner i år 30. Kostnaden må i sin helhet belastes kommunens driftsbudsjett.

Tidligere i prosessen er det utarbeidet utkast til en intensjonsavtale for omsetningsbasert husleie med Stjernen Hockey som hovedleietaker. Det er tidligere beregnet til å ligge i størrelsesorden ca. 5 millioner kroner.

Forutsatt de årlige beregnede driftskostnadene og renter og avdrag som synliggjort ovenfor, fratrukket husleie fra Stjernen Hockey, er årlig beregnet netto kostnad de første årene i størrelsesorden ca. 63 millioner kroner.

Det er ikke medberegnet kommersielle leieinntekter for andre typer arrangementer som vil kunne arrangeres i en multifunksjonsarena. Andre forhold, som en fremtidig avvikling av Stjernehallen med tilhørende reduksjon i driftskostnader på den lokasjonen, er heller ikke medregnet.

Kostnads- og styringsrammene som ble framlagt i bystyresak 13/24 var beregnet for «Campus 2021» med én isflate. Utfallet av samme sak var en fristilling av da gjeldende prosjektkonsept med noen tilhørende minimumskrav som nevnt innledningsvis i denne saken. Da de nye føringene setter krav til to isflater vil det være utfordrende å oppnå vesentlige kostnadskutt til tross for at man kutter arealer, funksjoner og kvaliteter i andre deler av «Campus 2021-konseptet». Dette innebærer at de arealene man kan spare på arealreduksjoner av «Campus 2021» vil bli tillagt i areal og kostnad som følge av én ekstra isflate.

Styrings- og kostnadsrammene legges til grunn for kostnadsstyring i en samspillsprosess. I samspillet vil prosjektkonseptet utvikles innenfor styringsrammen. Da kravet satt av bystyret er to isflater, gjøres det oppmerksom på at det gjennom samspillsprosessen vil kunne være nødvendig å prioritere bort arealer for å kunne etablere to isflater innenfor en styringsramme som er basert på et prosjekt med én isflate, men med et større omfang av kommersielle arealer.

Som synliggjort i tidligere saker vil det i dette alternativet være mulig å få spillemiddeltilskudd, Enovastøtte og tilskudd for kultur- og multifunksjonsarena. Det vil også være mulig å få refundert inntil 100 prosent av inngående merverdiavgift, gitt at man tilpasser prosjektet dette. Det vil være bruken av arealene som styrer dette.



Dersom det tas utgangspunkt i at prosjektet gjennomføres innenfor styringsrammen P50 (som er forventet sluttkostnad), vil kommunens finansieringsbehov være på 691 millioner kroner. Summen innebærer styringsrammen (P50) på 880 millioner kroner inklusive merverdiavgift fratrukket merverdiavgift og tilskuddsmidler, henholdsvis 154 millioner kroner og 35 millioner kroner. Påløpte kostnader er da inkludert i kommunens samlede finansieringsbehov.

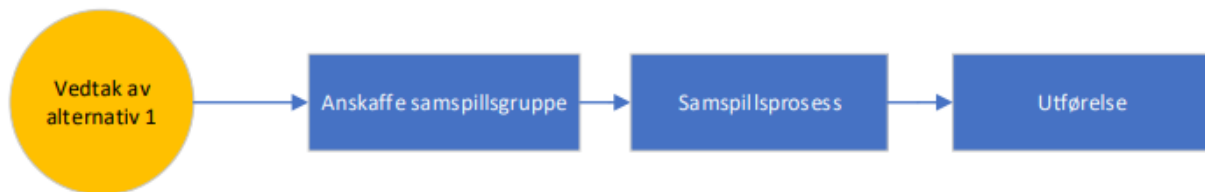
Dersom dette alternativet besluttes, vil det anskaffes en samspillsgruppe og gjennomføres et samspill for å utvikle et prosjekt innenfor prosjektets styringsramme.

Et ferdig utviklet prosjekt med en markedspris vil kunne ferdigstilles i løpet av 12–14 måneder. Deretter kan gjennomføringsfasen starte. Forutsatt et resultat av samspillet innenfor vedtatt kostnadsramme og vedtatt prosjektkonsept, gis det ved beslutning om dette alternativet også aksept for å gå direkte videre til gjennomføringsfasen, som anslagsvis vil ta 24–30 måneder.

Dersom samspillsfasen resulterer i behov for en økt styrings- og kostnadsramme, vil et siste politisk beslutningspunkt etter samspillsfasen inkludere vedtak av prosjektkonseptet fra samspillsfasen med tilhørende rammer, samt alternativt kuttmuligheter for å realisere prosjektet innenfor vedtatte rammer.

Ved beslutning av dette alternativet vil arenaen kunne være klar innen 4 år og realisering av Campusområdet vil være i tråd med tomteervervets kontraktfestede formål.

Videre aktiviteter ved valg av dette alternativet er synliggjort nedenfor. Beslutningspunkter er uthevet i oransje.



#### Alternativ 2 – privat prosjektutvikling på kommunens eiendom

Alternativet innebærer et offentlig-privat samarbeid der en eiendomsaktør utvikler prosjektet innenfor kommunens eiendom. I prinsippet etableres de samme funksjoner som i alternativ 1. Eiendomsaktøren vil imidlertid kunne vurdere mulighetsrommet for ytterligere funksjoner innenfor det reguleringsplanen åpner for, eventuelt med dispensasjonssøknader, i den hensikt å videreutvikle mer kommersielle formål. Eiendomsaktøren vil da tilby leiekontrakter til én eller flere parter, med kommunen som leietaker av behovene som inngår i areal- og funksjonskravene for Arena Fredrikstad. Utfallet av eventuelle søknader om dispensasjoner kan ikke foregripes.

Det har vært mindre interesse fra eiendomsaktører enn entreprenører i markedsdialogen, noe som vurderes å kunne gi større usikkerhet knyttet til markedsrespons for en konkurranse og gjennomføring av dette alternativet.

I et langsiktig perspektiv vurderes det å ville være rimeligere å bygge og eie, enn å leie det samme arealet i et identisk bygg. For å redusere kostnader tilknyttet realiseringen av Arena Fredrikstad, er det hovedsakelig nedskalering av areal kommunen leier som gir et betydelig resultat.

Ved å realisere Arena Fredrikstad som et kommunalt investeringsprosjekt er disse arealreduksjonene begrensede, gitt gjeldende behovsbeskrivelse. Arealreduksjoner vil på samme måte være begrensende dersom en privat aktør kun skulle ha bygget Arena Fredrikstad med Fredrikstad kommune som eneste leietaker.

Noe som kan gi kommunen en kostnadsreduksjon ved etablering av Arena Fredrikstad, er en modell der en privat utbygger utvikler eiendommen. Det vil innebære at de inkluderer kommunens beskrevne arealkrav som en del av et større prosjekt, og at den private utbyggeren tar risiko og ansvar for å leie ut de kommersielle arealene i en hockey- og

arrangementsarena. Dette vil ikke gi kommunen noen arealmessig kostnadsreduksjon sammenlignet med å eie, men det kan føre til at kommunen kan leie mindre arealer enn de selv måtte ha bygget og eid i et kommunalt investeringsprosjekt, hvor målet er å bygge en arena for isidrett- og en arrangementsarena. Ved privat prosjektutvikling på kommunens eiendom, innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser, vil det være et begrenset potensial for kommersiell utvikling og reduksjon av kommunalt leide arealer. Det foreligger ingen konkrete forslag fra aktører hva gjelder privat prosjektutvikling på kommunens eiendom, innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser, men dette har vært drøftet i markedsdialogen.

Den samlede kostnaden for å leie det samme arealet som man ellers ville ha bygget i kommunal regi, vurderes over tid å være høyere enn kapitalkostnadene for kommunens egen investering. Dette begrunnes med at en privat utbygger normalt vil legge inn fortjeneste, administrasjonskostnader, vedlikeholdskostnader, og ta høyde for renterisiko i leiesummen. En kommune vil med stor sannsynlighet ha tilgang på lån til en lavere rente enn private utbyggere, slik at kapitalkostnaden for prosjektet i regi av kommunal utbygging og eierskap er rimeligere. Ved å bygge selv, vil kommunen i tillegg være eier når bygget er nedbetalt, som må antas å ha en vesentlig restverdi, også om man tar hensyn til vedlikeholdskostnader og eventuelle behov for påkostninger og oppgraderinger. Leiesum og øvrige leiebetingelser vil eventuelt være gjenstand for forhandlinger. Eventuelle klausuler om overgang fra leie til kjøp antas å ikke gi bedre økonomiske fordeler enn ved eie. Dette begrunnes spesielt med dokumentavgiftsplikt på 2,5 prosent av salgsverdi som tilkommer ved eiendomsoverdragelse.

En faktisk indikasjon på en leiekostnad for deler av et areal i et større bygg vil man først kunne få etter at den private utbyggeren har utviklet et nytt prosjektkonsept, dispensert eller omregulert, og selv kalkulert totaliteten av det som skal bygges. Det vises samtidig til at en offentlig aktør vurderes å være en sikker leietaker, som kan gi lavere leie enn om det var en privat leietaker. Et kombinasjonsbygg med offentlig leietaker i deler av bygget kan derfor medføre fordeler for private utbyggere, som igjen kan gi gunstige betingelser for kommunen som leietaker. Disse forholdene er vanskelig å vurdere fullt ut før prosjektet er ferdig planlagt og fremforhandlet kontrakt foreligger.

En annen konsekvens av en ny privat prosjekt- og områdeutvikling vil være at kommunens til nå medgåtte prosjekteringskostnader på 51 millioner kroner inklusiv merverdiavgift, i stor grad vil være «sunk cost» avhengig av hvor mye av forprosjektsgrunnlaget som kan gjenbrukes.

Om en privat aktør utvikler Arena Fredrikstad som tidligere tiltenkt («Campus 2021»), med Fredrikstad kommune som eneste leietaker eller hovedleietaker, og gjør dette innenfor gjeldende planbestemmelser, så kan en slik prosess være sammenlignbar med tiden et kommunalt investeringsprosjekt tar, gitt en vellykket anskaffelsesprosess.

Hva angår spillemiddeltilskudd, åpner regelverket også for dette til OPS-prosjekter ved store kostnadskrevede prosjekter, men prosessen er komplisert, og det stilles strenge krav til avtalestrukturer, som sikrer at driften av arealer for idrett og fysisk aktivitet ikke har som formål å skaffe aksjeeierne økonomisk overskudd. Slike søknader krever særskilt behandling i Kultur- og likestillingsdepartementet. Merverdiavgiftsvurderinger må utføres på et tidspunkt det er klart hva som skal bygges, hvordan bruken av bygget fordeles og hvem brukerne er.

Om prosjektet er realiserbart ved privat prosjektutvikling vil man først få svar på etter at man har vært igjennom en anskaffelsesprosess, prosjektutvikling med én eller flere parter og leieavtaleforhandlinger. Det er i tillegg en risiko knyttet til betingelser i tomtkjøpsavtalen for Fredrikstad kommunes eiendom som må overholdes. Det dreier seg om frister for konkrete realiseringsplaner og formålet med bygningsmassen som skal oppføres. I dette alternativet

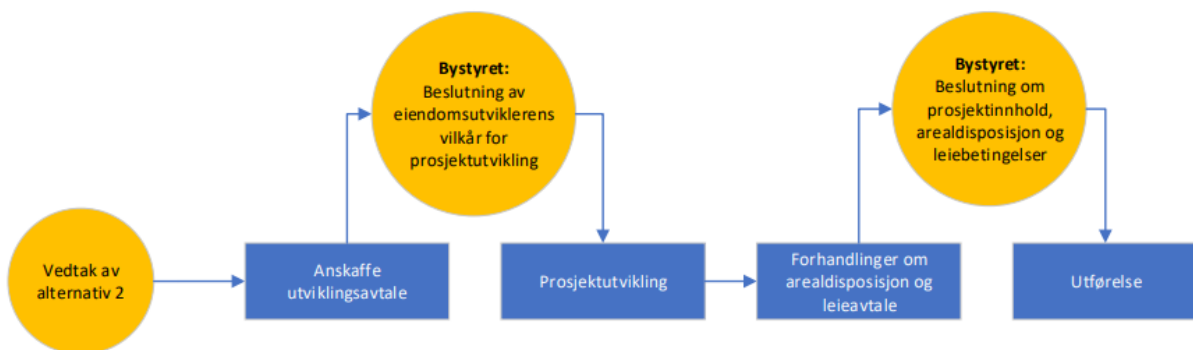
vil Fredrikstad kommune trolig ikke overholde sine kontraktsforpliktelser i henhold til inngått tomtekjøpsavtale, slik den nå ligger.

Videre prosess for dette alternativet vil være å gjennomføre en anskaffelse med mål om privat prosjektutvikling på kommunens eiendom, innenfor områdets reguleringsbestemmelser. Ved en vellykket anskaffelsesprosess vil det være nødvendig med politisk forankring av den private aktørens vilkår for gjennomføring av prosjektet. Deretter vil prosjektet utvikles før det legges opp til et politisk vedtak som synliggjør resultatet av den private prosjektutviklingen. Dette vil inkludere prosjektets utforming, arealdisponering, leievilkår og framdrift.

Dette alternativet vil ha betydelige usikkerheter knyttet til framdrift, og vil i stor grad avhenge av omfang og kompleksitet knyttet til eventuelle dispensasjonssøknader mot planbestemmelser, og eventuelle tilpasninger/forhandlinger mot andre potensielle leietakere enn Fredrikstad kommune. Markedet har også vist relativt liten interesse for alternativet, med mindre det åpnes for betydelige endringer som trolig vil medføre en omregulering.

Det vurderes at dette alternativet ikke vil gi Fredrikstad kommune noen økonomiske fordeler sammenlignet med alternativ 1. Dersom kommunen ender med å leie det samme arealet de selv måtte ha bygget, vil leieprisen over tid være dyrere en kapitalkostnadene for en investering sett i ett livssyklusperspektiv.

Videre aktiviteter ved valg av dette alternativet er synliggjort nedenfor. Beslutningspunkter er uthevet i oransje.



### Alternativ 3 – privat prosjektutvikling på kommunens og fylkeskommunens eiendom

Alternativet innebærer et offentlig-privat samarbeid der en eiendomsaktør gjennomfører en fullstendig ny områdeutvikling av både Fredrikstad kommunes og Østfold fylkeskommunes eiendommer i planområdet FMV1.

En fullstendig områdeutvikling kan gi de største økonomiske synergiene. Dette med begrunnelse i at enkelte funksjoner potensielt vil kunne sambrukes i større grad ved sammenslåing av arealer på tvers av kommunens og fylkeskommunens definerte areal- og funksjonsprogram, noe som i så tilfelle vil kunne redusere leide arealer for kommunen. Alternativet for en ny områdeutvikling har imidlertid en tidkrevende og usikker fremgangsmetode, og vil med svært stor sannsynlighet kreve omregulering av hele eller deler av planområdet FMV1, samt ny prosjektutvikling og konseptualisering.

Fylkeskommunen arbeider for tiden med en helhetlig skolebruksplan og har gitt tilbakemeldinger om at de ikke vil kunne ta stilling til et potensielt samarbeid på nåværende tidspunkt. Fylkeskommunen vil etter planen fatte en beslutning for en permanent løsning for videregående skole i Fredrikstad ultimo 2024, etter at de selv har gjennomført markedsdialog om skoleløsning høsten 2024. Det er varslet sak til fylkestinget om den videre veien for dette før sommeren.

Dette alternativet deler mange av de samme forholdene og konsekvensene som i alternativ 2, men skiller seg særlig ut på to områder, henholdsvis samarbeid med fylkeskommunen og en omregulering. Omregulering kan være en sammensatt og tidkrevende prosess, samtidig som et mulig samarbeid med Østfold fylkeskommune krever likelydende beslutninger i fylkestinget og i bystyret før en samarbeidsprosess kan starte.

Ved privat områdeutvikling må det vurderes om det skal arbeides med dispensasjoner eller gjøres en ny regulering. Dette skyldes at FMV1-området er regulert til skole og idrettsformål. En privat aktør kan være nødt til å omregulere for å få inn tilstrekkelig med kommersielle formål for å fatte egeninteresse i å utvikle området til noe mer enn skole og idrettsanlegg. Varigheten av en detaljregulering er usikker, men erfaringsmessig vil dette kunne ta fra minimum halvannet til tre år. Prosjektkonseptene på området kan utvikles parallelt med dette, gitt åpen dialog mellom utbygger og planmyndigheter. Private aktører er ikke underlagt lov om offentlige anskaffelser, så en anskaffelsesprosess av en privat entreprisekontrakt kan også gå noe raskere enn i det offentlige.

Ved en prosjekt- og områdeutvikling bør det regnes mellom 6–10 år før et bygg kan stå ferdig ved inngåelse av en leieavtale. Dette vil avhenge av hvorvidt man må detaljregulere eller ikke.

En privat prosjekt- og områdeutvikling kan være motstridende med formålet for kjøp av eiendommen på FMV1. Konsekvenser ved omregulering og prosjektutvikling til annet formål enn skole og idrettsanlegg må vurderes juridisk og drøftes med selger av eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger av eiendommene på FMV1, Værste Utvikling AS, har en rett, men ikke plikt, i henhold til inngåtte tomtekjøpsavtaler, til å kjøpe eiendommene tilbake for samme kjøpesum (konsumprisindeksjustert), dersom kjøperne (kommunen og fylkeskommunen) ikke har startet arbeidet på eiendommen innen 31.12.2025. Alternativet vil trolig medføre at kommunen ikke overholder kontraktsforpliktelsen i tomtekjøpsavtalen, slik den nå ligger. Før en videre anskaffelsesprosess for dette alternativet kan igangsettes, vil man være avhengig av enighet med selger av FMV1-eiendommen om hvilke føringer som vil settes for vurderinger av tilbakekjøpsretten, og eventuelle kontraktsfestede bruksformål.

Prosessen for å gå videre med dette alternativet bærer størst usikkerhet og risiko. Fremgangsmåten vil også være tidkrevende da det blant annet skal samarbeides med flere behovshavere (kommunen, fylkeskommunen og private aktører). I tillegg skal planområdet utvikles på nytt i parallell med en omreguleringsprosess. Til gjengjeld er dette det alternativet som potensielt kan skape de største arealmessige reduksjonene i et ishall-prosjekt for Fredrikstad kommune. Det kan forventes at en prosess fram til et ferdig bygg kan ta mellom 6–10 år, avhengig av kompleksiteten i omreguleringsprosessen.

Alternativet krever tre beslutningspunkter:

1. Samarbeid med Østfold fylkeskommune
2. Aksept av den private aktørens vilkår for prosjektutvikling
3. Politisk vedtak som synliggjør resultatet av den private prosjektutviklingen.

Dette vil inkludere prosjektets utforming, arealdisponering, leievilkår og framdrift.

Det vil være en risiko for realisering fram til byggestart da den private aktøren ikke bare er avhengig av kommunen og fylkeskommunen som leietakere, men også andre aktører.

Videre aktiviteter ved valg av dette alternativet er synliggjort nedenfor. Beslutningspunkter er uthevet i oransje.



### Parkgata øst

FMV1 er del av et stort transformasjonsområde (FMV-vest) der felles infrastruktur må utvikles parallelt med utbyggingen på området. Parkgata øst, som er første byggetrinn av felles infrastruktur, etableres fra rundkjøring i Selma Nygrens vei og omtrentlig 370 meter vestover på FMV-vest. Som resultat av at kommunen har realisert tomtekjøpet for Arena Fredrikstad på FMV1 og blitt grunneier, er man i henhold til kjøpsavtalen forpliktet til å etablere Parkgata øst. Dette betyr da at Fredrikstad kommune i henhold til kjøpsavtalen har byggherreansvaret for tiltaket. Kostnadene vil fordeles mellom grunneierne på FMV-vest (Fredrikstad kommune, Østfold fylkeskommune, Værste Utvikling AS og Jotne Eiendom AS) ut ifra et forholdsmessighetsprinsipp, basert på beregnelig antall kvadratmeter bruksareal som kan bebygges innenfor feltene (dette gjelder da for hele FMV vest-området).

Kommunens forholdsmessige andel av kostnadene for Parkgata øst er relativt beskjeden, da de største utbyggingsområdene, som også har en nødvendighet av at tiltaket blir etablert, utgjør en vesentlig større andel av den totale framtidige utbyggingen på området. Uavhengig av hvilket alternativ som besluttes i denne saken vil kommunen i henhold til tomtekjøpsavtalen ha byggherreansvaret for Parkgata øst, og vil måtte ta sin forholdsmessige andel av kostnadene til den felles infrastrukturen. Det er pågående dialog med grunneierne på FMV-vest for å avtale kostnadsfordelingen. Så snart avtaler er framforhandlet, vil det fremmes en egen investeringsbeslutningssak som synliggjør den totale styrings- og kostnadsrammen for Parkgata øst, med kommunens andel av kostnadsfordelingen.

### **Konsekvenser for sosial bærekraft**

Ikke vurdert.

### **Konsekvenser for økonomisk bærekraft**

#### a) Økonomiske konsekvenser – drifts og investeringsbudsjett

I et langsiktig perspektiv, vil det trolig være rimeligere å bygge og eie, enn å leie det samme arealet i et identisk bygg.

Ved et langvarig leieforhold blir kommunens kapitalkostnader trolig høyere enn ved et eieforhold. Dette skyldes hovedsakelig at kommuner normalt kan oppnå en lånerente som kan være lavere enn det private aktører kan oppnå.

Ved å eie et bygg vil kommunen også øke verdien på sin eiendomsportefølje. Eventuelle klausuler om overgang fra leie til kjøp må ta høyde for dokumentavgiftsplikt på 2,5 prosent av salgsverdi som tilkommer ved eiendomsoverdragelse.



Alle de tre alternativene som saken redegjør for vil ha konsekvenser for Fredrikstad kommunes økonomi. Fredrikstad kommune har de seneste årene hatt en relativt kraftig økning i rentebærende gjeld, som belaster det årlige driftsbudsjettet med renter og avdrag. Årlige kostnader til renter og avdrag prioriteres budsjettmessig foran øvrige driftskostnader. Dette gjelder tilsvarende for kostnadsdekkende husleieavtaler med en OPS-partner. Prosjektet må derfor både ses i sammenheng med den stramme økonomiske situasjonen kommunen totalt sett er i, og med dette prosjektets og andre kommende investeringsprosjekters påvirkning på kommunens totale finansielle situasjon, og evne til å ha tilstrekkelige midler disponible til ordinær drift. Det vises for øvrig til de økonomiske konsekvenser som er redegjort for i tidligere saker som omhandler Arena Fredrikstad (se *Andre saksdokumenter - ikke vedlagt*), og i *Budsjett 2024 og Handlingsprogram 2024–2027*.

b) Samfunnsmessige konsekvenser  
Ikke vurdert i denne saken.

#### **Konsekvenser for miljømessig bærekraft**

Ikke vurdert i denne saken.

#### **Ansattes medbestemmelse**

Ikke relevant for saken.

#### **Vurdering**

Kommunedirektøren vektlegger i sin vurdering bystyrets mål om å få på plass en is-arena på FMV-området, samt bestillingen om å få framlagt en sak som danner beslutningsgrunnlaget for en investering, jamfør oppdraget som er gitt i bystyresak 13/24. Kommunedirektøren legger disse føringene til grunn for sin tilrådning, gitt at bystyret ønsker å gå videre med saken. Det vises samtidig til de økonomiske konsekvenser som er redegjort for i tidligere saker som omhandler Arena Fredrikstad og i *Budsjett 2024 og Handlingsprogram 2024–2027*.

Forutsatt at en ny arena skal realiseres, lokalisert på FMV-området, med de føringer som ligger til grunn for et arenakonsept, har kommunedirektøren tidligere anbefalt at prosjektet gjennomføres som et kommunalt investeringsprosjekt, med Fredrikstad kommune som byggherre og byggeier. Markedsdialogen som er gjennomført synes å understøtte at dette alternativet er det som gir kommunen best kontroll på risiko, og sikrer framdrift i saken.

Dersom kommunen skal gå videre i prosessen, med utgangspunkt i de alternativer som foreligger, er det kommunedirektørens anbefaling at det fattes en investeringsbeslutning. Forutsatt at Arena Fredrikstad skal realiseres, anbefales det at prosjektet gjennomføres som et kommunalt investeringsprosjekt, jamfør alternativ 1 i denne saken.