



Saksnr.: 2026/4702
Dokumentnr.: 23
Løpenr.: 258837/2026
Klassering: D11

Møtebok

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Råd for personer med funksjonsnedsettelse	06.10.2026	
Samfunnsutvalget	28.10.2026	
Formannskapet	05.11.2026	
Bystyret	12.11.2026	

Investeringsbeslutning - Lisleby sentralidrettsanlegg

Kommunedirektørens innstilling

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å gi følgende innstilling til bystyret:

1. Lisleby sentralidrettsanlegg utbedres som fremstilt i saken.
2. De økonomiske rammene for prosjektet Lisleby sentralidrettsanlegg settes til en kostnadsramme (P50) på 33,6 millioner kroner inklusive merverdiavgift, og en kostnadsramme (P85) på 39,8 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
3. Prosjektet finansieres med låneopptak og innarbeides i budsjett- og økonomiplan for 2027-2030.
4. Forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader (FDVU-kostnader) anslått til en nettoøkning på cirka 30 000 kroner per år, prioriteres og innarbeides i kommende økonomiplan.

Sammendrag

Samfunnsutvalget uttaler seg i saken.

Lisleby sentralidrettsanlegg er Fredrikstad kommunes hovedanlegg for friidrett og den viktigste arenaen for trening, konkurranser og arrangementer innen friidrett i kommunen. Anlegget ble sist rehabilitert i 2003 og har nå passert forventet teknisk levetid. Gjennomførte tilstandsvurderinger viser omfattende slitasje på løpebaner, friidrettstekniske anlegg, dreneringssystemer og øvrige tekniske installasjoner. Dagens tilstand medfører redusert funksjonalitet, økt risiko for skader og begrensninger for trening, konkurranser og arrangementer.

Forprosjektet anbefaler en samlet rehabilitering som omfatter utskifting av kunststoffdekker, rehabilitering av friidrettstekniske anlegg, etablering av ny drenering og overvannshåndtering samt nødvendige sikrings- og riggtiltak. Tiltakene vil sikre et trygt, funksjonelt og fremtidsrettet anlegg som tilfredsstiller dagens krav til trening og konkurransevirkosomhet.

Prosjektet foreslås gjennomført innenfor en styringsramme (P50) på 33,6 mill. kroner og en kostnadsramme (P85) på 39,8 mill. kroner inklusive merverdiavgift. I tillegg er det identifisert opsjoner med en samlet kostnad på 7,5 millioner kroner, som kan vurderes særskilt.

Dersom investeringsbeslutning fattes høsten 2026, planlegges prosjektet gjennomført i 2027 med ferdigstilling i november samme år. Rehabiliteringen vil bidra til å sikre kommunens hovedanlegg for friidrett for mange år framover, styrke folkehelsen, opprettholde et bredt aktivitetstilbud og legge til rette for regionale og nasjonale friidrettsarrangementer.

Kommunedirektøren vurderer at en utsettelse vil medføre ytterligere forfall, økt risiko for skader, redusert aktivitetstilbud og høyere framtidige rehabiliteringskostnader, og anbefaler derfor at investeringsbeslutning fattes.

Vedlegg

1 Illustrasjonsplan landskap

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen.

Saksopplysninger

Lisleby sentralidrettsanlegg er Fredrikstad kommunes hovedanlegg for friidrett og den viktigste arenaen for trening, konkurranser og større arrangementer innen friidrett i kommunen. Anlegget ble etablert på begynnelsen av 1950-tallet og består i dag av en åttefelts 400-meters løpebane, sprintbaner, hoppanlegg og kastanlegg for samtlige friidrettsøvelser.

Anlegget ble sist rehabilitert i 2003 og har nå passert normal teknisk levetid for kunststoffdekker. Tilstandsvurderinger og undersøkelser gjennomført i forbindelse med forprosjektet viser omfattende slitasje på løpebaner og tekniske anlegg. Kunststoffdekket har redusert friksjon, flere oppsprekninger og ujevnheter som følge av setningsskader.

Dreneringsforholdene er mangelfulle, og flere av anleggets friidrettstekniske installasjoner har betydelige vedlikeholds- og rehabiliteringsbehov. Dagens tilstand medfører redusert funksjonalitet, økt risiko for skader blant brukerne og begrenser anleggets mulighet til å tilfredsstille krav til trening, konkurranser og arrangementer.

Formålet med prosjektet er å rehabilitere Lisleby sentralidrettsanlegg slik at anlegget oppfyller gjeldende krav til sikkerhet, funksjonalitet og kvalitet. Tiltaket skal sikre et langsiktig og attraktivt friidrettstilbud for barn, unge og voksne i Fredrikstad, samt opprettholde kommunens mulighet til å arrangere regionale og nasjonale friidrettsarrangementer.

Dersom det ikke gjennomføres nødvendige investeringer i anlegget, vil dette på sikt kunne medføre at deler av anlegget ikke oppfyller kravene til konkurranse- og treningsvirksomhet. Konsekvensen vil være et redusert aktivitetstilbud for friidretten i Fredrikstad, med negative følger for både rekruttering, sportslig utvikling og muligheten til å arrangere stevner og større idrettsarrangementer.

Det ble våren 2026 gjennomført et forprosjekt som har kartlagt tilstand, behov og aktuelle løsninger for rehabilitering av anlegget. Forprosjektet konkluderer med at følgende tiltak er nødvendige for å opprettholde et fullverdig og operativt friidrettsanlegg på Lisleby:

- Utskifting av kunststoffdekker på løpebaner, sprintbaner, tilløpsbaner og øvrige arealer med syntetisk dekke.
- Rehabilitering og tilpasning av friidrettstekniske anlegg, herunder:
 - to diskoskastanlegg
 - kulestøtanlegg
 - spydkastanlegg
 - stavspranganlegg
 - to lengdehopp-anlegg med tilløpsbaner
 - to baner for 100 m hekk
 - vanngrav for hinderløp
- Masseutskiftning, etablering av ny drenering og forbedret overvannshåndtering basert på geotekniske undersøkelser.

- Nødvendige sikrings- og riggtiltak for en sikker og effektiv prosjektgjennomføring.
- Innkjøp av ny rensemaskin for rens og vedlikehold av nytt banedekke.

Tiltakene vurderes som nødvendige for å sikre anleggets funksjon, levetid og sikkerhet.

Oppgradering av byggene i tilknytning til sentralidrettsanlegget er ikke en del av denne investeringsbeslutningen. Det er heller ikke medtatt oppgradering av flomlys, dette da flomlysene er relativt nylig oppgradert, men det understrekes at lysene ikke oppfyller kravene for å arrangere seniormesterskap. Hvis det blir aktuelt å arrangere et slikt mesterskap i fremtiden må det tas stilling til om lyset må oppgraderes eller om det skal søkes dispensasjon fra gjeldende lyskrav.

Økonomi

På bakgrunn av kalkyler utarbeidet i forprosjektet og gjennomført usikkerhetsanalyse anbefales det at det vedtas en styringsramme (P50) på 33,6 millioner kroner inklusive merverdiavgift. Med avsatt reserve for identifisert usikkerhet anbefales en kostnadsramme (P85) på 39,8 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

Opsjoner

Forprosjektet har identifisert enkelte tiltak som vurderes som ønskelige, men som ikke er nødvendige for å opprettholde et operativt friidrettsanlegg. Disse tiltakene presenteres derfor som opsjoner som det kan tas særskilt stilling til i investeringsbeslutningen.

Takoverbygg over tribune

Ved gjennomføring av seniornorgesmesterskap og tilsvarende arrangementer stilles det krav om takoverbygg over tribuneanlegget. Prosjektet legger derfor til rette for fremtidig etablering gjennom nødvendig fundamentering og teknisk klargjøring. Selve takoverbygget foreslås behandlet som en opsjon.

Lisleby sentralidrettsanlegg har ikke tidligere vært vertskap for arrangementer med slike krav, og det finnes i dag andre anlegg i regionen som er bedre tilrettelagt for denne typen mesterskap. Anleggets infrastruktur og parkeringskapasitet er også begrensende ved større arrangementer.

Estimert kostnad: 1,9 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

Lyshare

Lyshare monteres langs innsiden av løpebanen og gir utøverne visuell støtte til å holde ønsket fart under trening og konkurranse.

Estimert kostnad: 0,8 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

Ekstra tidtakingsbod

Ved større arrangementer kan det være behov for tidtakingsfasiliteter på begge langsidene av anlegget. Det finnes i dag én tidtakingsbod i eksisterende bygg. Prosjektet vil uansett legge til rette for fremtidig etablering, mens selve oppføringen av en ny bod vurderes som en opsjon. Alternativt kan midlertidige løsninger leies inn ved behov.

Estimert kostnad: 0,6 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

Løst inventar

Deler av dagens friidrettsutstyr, herunder hekker og madrasser til hoppøvelser, tilfredsstillende ikke kravene som stilles ved større mesterskap og konkurranser. Dersom utstyret ikke anskaffes som en del av prosjektet, må det påregnes særskilte investeringer før eventuelle større arrangementer.

Estimert kostnad: 1,2 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

Omlegging av gress til kunststoffdekke

Omlegging av eksisterende gressareal innenfor løpebanen i nordre del av anlegget til kunststoffdekke.

Estimert kostnad: 3 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

Samlet kostnad for opsjonene er beregnet til 7,5 millioner kroner inklusive merverdiavgift. Dersom samtlige opsjoner inkluderes i prosjektet, øker styringsrammen (P50) til 41,1 millioner kroner inklusive merverdiavgift, mens kostnadsrammen (P85) øker til 47,3 millioner kroner inklusive merverdiavgift.

Referanseprosjekt

Samtidig som forprosjektet for Lisleby sentralidrettsanlegg har vært gjennomført, har Nordre Follo kommune rehabilitert Ski friidrettsanlegg. Prosjektet forventes ferdigstilt høsten 2026. Selv om anlegget i Ski er noe mindre enn Lisleby, gir prosjektet verdifulle erfaringstall som har vært benyttet som referanse og kvalitetssikring av kostnadsestimatene i forprosjektet.

Fremdrift

Ved investeringsbeslutning i oktober 2026 legges følgende fremdriftsplan til grunn:

Aktivitet	Periode
Ferdigstillelse av konkurransegrunnlag	November – desember 2026
Entrepriisekonkurranse	Januar – februar 2027
Kontraktsinngåelse og oppstart	Mars/april 2027
Gjennomføring	Mars/april – november 2027
Ferdigstillelse og overtakelse	November 2027

Relevante bestemmelser

Plan- og bygningsloven

Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr og andre relevante HMS-bestemmelser for deler av anlegget der dette er aktuelt.

Konsekvenser for sosial bærekraft

Rehabilitering av Lisleby sentralidrettsanlegg vil ha positiv effekt på sosial bærekraft ved å sikre et trygt og inkluderende aktivitetstilbud for barn, unge og voksne. Tiltaket bidrar til økt fysisk aktivitet, bedre folkehelse, styrket frivillighet og opprettholdelse av viktige møteplasser og arrangementer. Uten rehabilitering vil anleggets funksjon gradvis svekkes, med risiko for redusert deltakelse, svekket rekruttering til friidretten og tap av sosialt fellesskap og arrangørkompetanse.

Konsekvenser for økonomisk bærekraft

a) Økonomiske konsekvenser – drifts- og investeringsbudsjett

De økonomiske rammene for prosjektet Lisleby sentralidrettsanlegg settes til en styringsramme (P50) på 33,6 millioner kroner inklusive merverdiavgift og en kostnadsramme (P85) på 39,8 millioner kroner inklusive merverdiavgift. 1 % av kalkulert entreprisekost settes av til kunstnerisk utsmykking i henhold til vedtatte retningslinjer. Det vil utgjøre om lag 0,23 millioner kroner inklusive merverdiavgift. Prosjektet forventer spillemiddeltilskudd for oppgradering, men det er per dags dato usikkert hvor mye tilskudd prosjektet vil bli tildelt.

Forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader (FDVU-kostnader) anslått til en nettoøkning på cirka 30 000 kroner per år.

b) Samfunnsmessige konsekvenser

Sentralidrettsanlegget benyttes på daglig basis av friidrettsgruppa til trening. Med et rehabilitert anlegg med fasiliteter for nasjonale mesterskap, skaper dette et grunnlag for å arrangere mesterskap på aldersbestemt nivå, og stevner av mer lokal og regional karakter. Dagens fasiliteter matcher ikke forventet nasjonal standard som vil være et premiss både for rekruttering og hindring av frafall i friidretten.

Arrangement og konkurranser skaper ringvirkninger ved overnattingsdøgn, bespisning, godt omdømme med mer. Tilreisende bidrar til inntekter for næringsliv og andre aktører i Fredrikstad.

I tillegg til friidrettsgruppa, benyttes også Sentralidrettsanlegget av andre idrettslag til alternativ trening. En rehabilitering av anlegget må også anses som en investering i folkehelse da anlegget også har høy bruksfrekvens blant mosjonister til både løping og gåing med lavere intensitet.

Konsekvenser for miljømessig bærekraft

Rehabiliteringen vurderes å ha en samlet positiv effekt på kommunens miljømessige bærekraft. Tiltaket forlenger levetiden til et eksisterende idrettsanlegg og reduserer behovet for framtidige ressurskrevende utskiftninger eller nyetableringer. Oppgradering av dekker og dreneringsløsninger vil bidra til bedre klimatilpasning og funksjonalitet. Prosjektet vil samtidig medføre midlertidige klimagassutslipp og ressursforbruk knyttet til anleggsarbeider og materialproduksjon, men disse vurderes å være begrensede sammenlignet med alternativet om fortsatt forfall eller etablering av nytt anlegg.

Ansattes medbestemmelse

Ikke relevant for denne saken. Lisleby friidrettsklubb, friidrettsforbundet og virksomhet idrett og aktivitet har vært delaktige i forprosjektet.

Vurdert for uttalelser i rådene

Saken behandles i råd for personer med funksjonsnedsettelse.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at rehabilitering av Lisleby sentralidrettsanlegg er nødvendig for å sikre fortsatt drift av kommunens hovedanlegg for friidrett. Tilstandsvurderingene viser et betydelig rehabiliteringsbehov, og en utsettelse av tiltaket vil medføre økt risiko for skader, redusert funksjonalitet og høyere fremtidige kostnader.

Prosjektet er godt utredet gjennom forprosjekt og usikkerhetsanalyse, og kostnadsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig kvalitetssikret. De foreslåtte tiltakene vil sikre et trygt, funksjonelt og framtidsrettet anlegg for trening, konkurranser og arrangementer i mange år fremover.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at det fattes investeringsbeslutning for rehabilitering av Lisleby sentralidrettsanlegg innenfor foreslått kostnadsramme.

Alternative løsninger

Alternativet til rehabiliteringen er å ikke gjennomføre denne. Dersom rehabiliteringen ikke gjennomføres, vil anleggets tilstand gradvis forverres. På sikt kan dette medføre at deler av anlegget ikke lenger kan benyttes til konkurranse- og treningsformål. Dette vil redusere aktivitetstilbudet for friidretten i kommunen, svekke rekrutteringen til idretten og begrense muligheten til å gjennomføre større arrangementer. Manglende investering kan også føre til at kommunen mister viktig arrangørkompetanse og aktivitet som over tid er bygget opp gjennom friidrettsmiljøet i Fredrikstad.

Alternative vedtak for å inkludere opsjonene i prosjektet:

1. Lisleby sentralidrettsanlegg rehabiliteres som fremstilt i saken, inkludert opsjonene for takoverbygg over tribune, lyshare, ekstra tidtakingsbod, løst friidrettsutstyr og omlegging av gressareal til kunststoffdekke.
2. De økonomiske rammene for prosjektet settes til en styringsramme (P50) på 41,1 millioner kroner inklusive merverdiavgift og en kostnadsramme (P85) på 47,3 millioner kroner inklusive merverdiavgift.
3. Prosjektet finansieres med låneopptak og innarbeides i budsjett- og økonomiplan for 2027–2030.
4. Forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader innarbeides i kommende økonomiplan.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at prosjektet gjennomføres innenfor de foreslåtte økonomiske rammene som er fremmet i saken.