



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/1729-1
Saksbehandler Ellen Liavaag Haugen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	12.03.2026
Oppvekst- og utdanningsutvalget 2023 - 2027	10.03.2026
Kulturutvalget 2023 - 2027	11.03.2026
Ungdomsrådet 2026-2027	09.03.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	19.03.2026

Holvikahallen – vurdering av salg til eksterne

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunestyret tar vurderingene og kartleggingen av Holvikahallens tilstand og oppgraderingsbehov til orientering.
2. Kommunestyret beslutter at Holvikahallen forblir i kommunalt eierskap. De påbegynte vurderingene i konseptfasen videreføres og konseptfasen kompletteres i henhold til prosjektveiviserens føringer.

Vedlegg

Overtakelse og utvikling av Holvikahallen 06.02.2026 - GVK

Kommuneplanen

Vi skal tilrettelegge for at unge skal ha en aktiv og medvirkende hverdag. Gode idrettsanlegg bygger opp under dette.

Sammendrag

Grimstad Volleyballklubb (GVK) har vurdert hallen og vist interesse for overtagelse, men forutsetter at kommunen finansierer hele oppgraderingen og forplikter seg til tilbakeleie for skoleformål.

Kommunen og GVK har gjennomført separate, men sammenfallende vurderinger av hallens tekniske tilstand. Begge peker på betydelig oppgraderingsbehov, anslått til 10–12 millioner kroner eks. mva., uavhengig av eierskapsmodell. Tilfluktsrommet er ikke inkludert i vurderingene, og oppgraderingsbehovet her er ukjent. Det er også registrert lekkasjer og fuktproblemer i hallen, som krever tiltak uansett eierskap, disse er heller ikke en del av denne summen.

En overdragelse til GVK innebærer at kommunen både må bære investeringskostnadene og betale leie for skolebruk. Leiekostnaden er usikker, men sammenlignbare nivåer (Landvik Naturmur-

hallen) tilsier om lag 235 000 kroner per måned. Kommunens nåværende driftskostnader er ca. 125 000 kroner per måned, men vurderes som for lave til å sikre forsvarlig vedlikehold. Det er imidlertid klart at kommunal drift vil være mest kostnadseffektivt.

Volleyballklubben har signalisert at den ikke kan bære økonomisk risiko dersom uforutsette kostnader oppstår. Dersom slik risiko realiseres, kan kommunen måtte bidra økonomisk eller håndtere konsekvensene.

Ettersom alternativet med overdragelse til Volleyballklubben innebærer både økte driftskostnader for kommunen i forhold til egen drift, og i tillegg at kommunen vil måtte dekke nødvendige investeringer og økonomisk risiko ved uforutsette kostnader, så anbefaler kommunedirektøren at hallen videreføres i kommunal drift.

Fakta

Tidligere politiske vedtak

Denne saken omhandler punkt 4. i vedtak fra sak 40/2025 (saksfremlegg 25/2008-1) den 10.04.2025:

4. Kommunedirektøren bes også om å gå i dialog med foreninger, lag og andre interessenter som f.eks. leier Holvikahallen i dag for å vurdere om de ønsker å kjøpe hallen og eventuelt oppdatere den etter egne behov. Behov for tilfluktsrom må ivaretas

Dette vedtaket ble fulgt opp i sak 170/2025 (saksfremlegg 25/11050-1) i kommunestyret 04.12.2025. Her ble det redegjort for at kommunen hadde gjennomført møter med Grimstad Volleyballklubb. Klubben vurderte da hallens tilstand og driftskostnader som usikre og varslet 12. november 2025 at de trengte mer tid. De forventet en avklaring i løpet av januar 2026.

Kommunestyret vedtok i sak 170/2025 at kommunedirektøren skulle fremme en ny sak når vurderingene og konklusjonen fra Grimstad Volleyballklubb forelå. Kommunedirektøren ble også bedt om å fullføre enkle undersøkelser av hallen for å kartlegge behovet for oppgraderinger, samt fremlegge kostnadsestimer. Dersom undersøkelsene avdekket prekære forhold som måtte håndteres raskt for å hindre forringelse av hallens tilstand, skulle avsatte midler i prosjektnummer 6902418 benyttes.

Investeringsprogrammet 2026-2033 (Sak 137/2025)

57 – Holvikahallen (6902418)

Holvikahallen ble oppført i 1976 og har siden vært gjenstand for generelt vedlikehold. Hallen bærer tydelig preg av alder og slitasje. Det foreligger en enkel tilstandsrapport som gir grunnlag for videre vurderinger.

I forbindelse med planleggingen av ny skole ble det vedtatt å utrede muligheten for overdragelse av Holvikahallen til private aktører, samt vurdere bygging av en ny, privat hall som supplement. Denne utredningen er planlagt gjennomført i samarbeid med Grimstad Idrettsråd i løpet av høsten 2025. Samtidig er det registrert omfattende lekkasjer ved regnvær, og det vurderes som kritisk at taket tettes før vinteren for å unngå ytterligere skade og driftsproblemer. Dersom salg eller overtakelse ikke blir aktuelt, vil det være behov for ytterligere oppgradering av den eksisterende hallen.

Status

Kommunedirektøren har vært i dialog med foreninger, lag og andre interessenter som leier Holvikahallen i dag for å vurdere om de ønsker å kjøpe hallen og eventuelt oppdatere den etter egne behov. Den aktøren som har vist interesse og ønske om å overta hallen forutsetter at

kommunen finansierer nødvendig oppgradering. Kommunen må også forplikte seg til tilbakeleie av hallen til skolebruk for et høyere beløp enn dagens driftskostnader.

Grimstad Volleyballklubb har kartlagt hallens tilstand og vurdert hvilke oppgraderinger som er nødvendige ved et eventuelt eierskifte. Klubben forutsetter at kommunen bidrar med en betydelig investering for å muliggjøre overtakelse og drift, og at kommunen leier tilbake hallen til skoleformål. Klubben har utarbeidet notatet (vedlagt) «Overtakelse og utvikling av Holvikahallen 06.02.2026 – GVK», som redegjør for omfang, behov og kostnadsanslag. Vurderingene samsvarer i stor grad med kommunens egne vurderinger.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Oppgradering av hallen er foreløpig anslått til om lag 10–12 millioner kroner eks. mva., uavhengig av valg av eierskapsmodell.

Prosjektet forutsetter låneopptak og vil gi økte driftsutgifter knyttet til renter og avdrag i kommende budsjettår.

Dersom hallen selges, vil det påløpe leiekostnader fra kommunen til Grimstad Volleyballklubb. Disse vil være høyere enn dagens driftsbudsjett for hallen og må dekkes over kommunens driftsbudsjett.

Dersom hallen beholdes i kommunens eie vil det påløpe forvaltning, drift og vedlikeholdskostnader (FDV-kostnader) for kommunen som i dag.

Estimatene inkluderer ikke oppgraderingsbehovet for tilfluktsrommet.

Vurderinger:

Oppgraderingsbehov for hallen

I forbindelse med innmeldingen av behov til investeringsprogrammet er det gjennomført en grov tidligfasevurdering av omfanget og kostnadsrammen. Det er i etterkant utført enkle undersøkelser i hallen for å få et overordnet bilde av hvilke oppgraderinger som må gjennomføres, først av kommunen selv, men også av Volleyballklubben. Begge aktørene har valgt å gjennomføre begrensede undersøkelser av hensyn til ressursbruk inntil eierskap er avklart. Administrasjonen har gjennomført en sammenlikning av behovsbeskrivelsene og kostnadsanslagene, og vurderer at det i all hovedsak er stort samsvar mellom kommunens egne vurderinger og vurderingene til Volleyballklubben. Ettersom disse er gjennomført uavhengig av hverandre, så underbygger disse hverandre og styrker inntrykket av modenhetsnivået i betraktning.

Investeringskostnader

Grimstad Volleyballklubb legger til grunn at kommunen, dersom de skal overta hallen, må dekke den totale kostnaden for å sette hallen i stand. Det vurderes at investeringskostnadene i all hovedsak vil være omtrent i likt størrelsesorden uavhengig om kommunen oppgraderer hallen selv eller om Volleyballklubben gjør dette.

Det eksisterer en usikkerhet knyttet til bygningens tekniske tilstand. Volleyballklubben har uttrykt at de har en sunn driftsøkonomi i dag, men at de likevel ikke er i noen posisjon til å bære risiko dersom prosjektet mot formodning skulle oppleve uforutsette kostnader utover risikoavsetningen.

Det betyr at dersom en slik risiko inntreffer vil kommunen kunne stå i et dilemma om å enten øke sitt bidrag til investeringskostnader, eller at Volleyballklubben kan risikere å gå konkurs.

Klubben har i dag en del ildsjeler som er teknisk kompetente, men det er også en usikkerhet tilknyttet om denne kompetansen forblir i klubben og om denne kompetansen er villig til å bidra i gjennomføring av prosjektet på dugnad.

I lys av ovennevnte vurderinger er det tydelig at risikoen tilknyttet investering for oppgraderingene forblir for kommunen relativt lik uavhengig av eierskap.

En helt annen ulempe kan være at kommunen mister direkte styring med blant annet prioriteringen av kvaliteter og omfang for tiltak i hallen, selv om klubbens ønskede kvalitetsnivå i stor grad samsvarer med kommunens vurderinger. Et eventuelt salg omfatter kun selve hallen, mens tilfluktsrommet må forbli i kommunalt eie.

Tilbakeleie

Dersom hallen selges, vil dette kreve en langsiktig (minimum 10 år) tilbakeleieavtale fra kommunen for blant annet skolebruk. Volleyballklubben har signalisert at de ønsker bred utleie av hallen og at målsetningen er et omtrent «nullsumspill», inkludert avsetning av midler til vedlikehold. Det kan tenkes at klubben er flinkere enn kommunen til å tilknytte seg leietakere og at dette kan bidra til at kommunens leieandel blir lavere. En ulempe kan være at kommunen mister kontroll på utleiemulighetene og at andre lag og aktører må forholde seg til Volleyballklubbens egne prioriteringer.

Volleyballklubben har ikke selv oppgitt hva en slik leiekostnad må være, men for vurderingens skyld legges det til grunn leienivået for Landvik Naturmur-hallen på om lag 235 000 kroner inkludert merverdiavgift per måned per januar 2026.

Dersom kommunen beholder eierskapet, vil kommunen selv måtte fortsette med å dekke driftskostnadene. Dagens driftskostnader for hallen er anslått til om lag 125 000 kroner inkludert merverdiavgift per måned. Det vurderes at dagens driftskostnader er for lave, da hallen har forfalt og det ikke har vært mulig å opprettholde godt nok vedlikehold.

Det vurderes med bakgrunn i disse tallene at selv om kommunen burde økt noe på driftskostnadene og at dagens nivå derfor er for lavt for å holde tritt med behov for FDV, så er det trolig dyrere å leie tilbake hall fra Volleyballklubben enn å ha den i kommunal drift.

Tilskudd - spillemidler

Når det gjelder spillemidler, har både kommunen og idrettslag adgang til å søke støtte til rehabiliteringstiltak. Holvikahallen inngår imidlertid ikke i gjeldende Plan for idrett og fysisk aktivitet 2025–2028, og planen må derfor rulleres for at søknad skal være mulig. Spillemidler dekker ikke etterslep i vedlikehold, men kan gis til tiltak som forbedrer anlegget, som nytt gulv, ventilasjon, belysning, universell utforming og akustiske tiltak. Hallen har ikke mottatt spillemidler siden 1990, og det vurderes som uproblematisk å søke på nytt.

Andre forhold

Vurderingen inkluderer per nå ikke forhold knyttet til tilfluktsrommet, tomt, adkomst og parkering. Det er ikke lagt inn tiltak for ny drenering, selv om det er registrert fuktgjennomtrengning i yttervegger og gulv. Det er heller ikke gjennomført vurderinger av krav til universell utforming og

påvirkningen dette eventuelt vil ha på kostnadsestimatene.

I vurderingen bør det videre legges vekt på at en idrettshall representerer en ressurs for kommunal beredskap, både ved større hendelser og som reservearena ved svikt i andre bygg. Et salg vil kunne redusere kommunens handlefrihet i slike situasjoner, og det tilsier at beredskapshensyn inngår i beslutningsgrunnlaget. Et mulig salg kan også skape presedens for at andre lag eller organisasjoner forventer tilsvarende ordninger, noe som over tid kan begrense kommunens strategiske styring av eiendomsporteføljen. Kommunen har som eier et ansvar for nøytral og likebehandlende fordeling av hallkapasitet mellom flere brukergrupper. Ved salg vil kommunen ikke kunne regulere tilgang på samme måte, og det er en reell risiko for at skoler, andre lag eller frivillige aktører får redusert eller mer uforutsigbar tilgang. I et langsiktig perspektiv bør det også vurderes hvordan et salg kan påvirke framtidig utvikling ved Holvika skole. Dersom det oppstår behov for samlokalisering, utvidelser eller andre bygningsmessige grep, kan manglende eierskap til hallen og eventuelt tomteareal begrense kommunens handlingsrom.

En mulig gevinst ved at Grimstad Volleyballklubb overtar hallen, er at klubben kan ha større kapasitet og nærvær i den daglige oppfølgingen av anlegget enn kommunen har i dag, noe som kan gi bedre kontinuitet for klubben.

Alternative løsninger

Et alternativ er at kommunedirektøren jobber videre med mål om å overdra hallen til Grimstad Volleyballklubb. Kommunen dekker investeringskostnadene og det inngås en avtale om tilbakeleie. Kommunedirektøren vurderer en eventuell klausul om tilbakekjøp dersom klubben enten ikke evner eller ikke ønsker å beholde eierskapet.

Et annet alternativ, med bakgrunn i ovennevnte forutsetninger og vurderinger, er å vurdere bygging av ny hall.

Konklusjon

Med dagens informasjonsgrunnlag er det ikke mulig å fastslå at en overdragelse til volleyballklubben vil hverken redusere kommunens risiko tilknyttet investeringen, investeringskostnadene eller kommunens langsiktige driftskostnader. En overdragelse vil medføre samme investeringskostnader og kan gi økte driftskostnader for kommunen, samt redusert handlefrihet vedrørende skolens behov og redusert tilgjengelighet for andre aktører enn Volleyballklubben.

Kommunedirektøren anbefaler at Holvikahallen forblir i kommunalt eierskap. De påbegynte vurderingene i konseptfasen videreføres og konseptfasen kompletteres i henhold til prosjektveiviserens føringer.