

Grimstad kommune



Leietakertilbud
Svømmeanlegg Arendal

Bakgrunn for tilbudet

Det ble 4. februar avholdt møte mellom Arendals Fossekompani og Grimstad kommune hvor planene for et nytt regionalt svømmeanlegg i Arendal ble presentert.

I møtet ble prosjektets overordnede mål og eksisterende planer gjennomgått, og Grimstad kommunes behov og rolle som mulig leietaker i anlegget ble diskutert. Arendal Kommune har allerede tegnet en 30 + 10 års leieavtale i anlegget, og det pågår dialog med andre tilstøtende kommuner.

I etterkant av møtet ble det oversendt et leietakertilbud til Grimstad Kommune. Tilbudet ble utformet med formål om å sikre at Grimstad kommune ville innfri følgende:

- Svømmeopplæring for barn og ungdom
- Helserelatert rehabilitering og opptrening
- Idrettens behov

I etterkant av oversendt tilbud har det vært gjennomført flere konstruktive møter mellom partene for å sikre en felles forståelse av tilbudets innhold, kommunens behov og hvilke muligheter som ligger i en leieavtale.

Som et resultat av dette har vi utarbeidet et revidert, konkretisert og spisset tilbud Grimstad kommune kan ta stilling til.

Vi er kjent med, og har full forståelse for, at Grimstad på sikt ønsker å etablere sitt eget svømmeanlegg. Det er derfor lagt stor vekt på at tilbudet, i tillegg til å være økonomisk fordelaktig, skal være fleksibelt og uten langvarige forpliktelser for kommunen.

Vi mener å kunne presentere et attraktivt tilbud for Grimstad Kommune, og vi håper dere finner tilbudet interessant. Vi ser frem til å høre fra dere igjen.



Innhold

Bakgrunn for tilbudet	2
1. Overordnet prosjektinformasjon.....	4
2. Bassengoversikt og kapasiteter	5
3. Kapasiteter og inndelinger.....	6
4. Skolesvømming – Dagens situasjon og fremtidig behov	7
5. Idretten	8
6. Timeoversikt	9
6.1 Timeoversikt Idrettsbasseng.....	10
6.2 Timeoversikt opplæring og helse.....	11
7. Fremdrift og beslutningsplan.....	12
8. Leietakertilbud Grimstad Kommune	13
9. Vedlegg	14

1. Overordnet prosjektinformasjon

Svømmeanlegget planlegges oppført på Vindholmen, og antatt reiseavstand for alle skolene i Grimstad vil være under 30 minutter. Vi opplever reiseavstanden til å være godt innenfor det som praktiseres i andre kommuner, sett i nasjonal sammenheng.

Bygget vil ha tre etasjer, hvorav teknisk utstyr plasseres i kjelleren. Svømmeanlegget med bassenger, sklier, badstuer, garderober, osv. vil ligge i 1.etg. I 2.etg vil det finnes treningssenter, klubblokale og tribuner m.m.

Hele anlegget vil være **universelt utformet** og tilrettelagt for alle brukere. Det vil være egne ventesoner både innvendig og utvendig for skolebarn, samt egne av- og påstigningssoner for buss.

Nøkkelinformasjon:

Beskrivelse	Antall
Grunnflate BTA	Ca 2950m ²
BTA hele bygget	Ca 5 050m ² (Teknisk kjeller, 1.etg og tribune i 2 etg) Ca 600m ² trening i 2.etg
Antall etasjer	Teknisk kjeller + 2 etasjer
Besøkskapasitet	Ca 180 000 – 200 000
Garderobekapasitet	Ca 460 personer

Anlegget vil ha fire bassenger innvendig, og skal ivareta alle brukergrupper:

- Skole og svømmeopplæring
- Idrett (Svømmeklubben)
- Rehab, opptrening og helse
- Babysvømming
- Familier, barn, ungdom og eldre

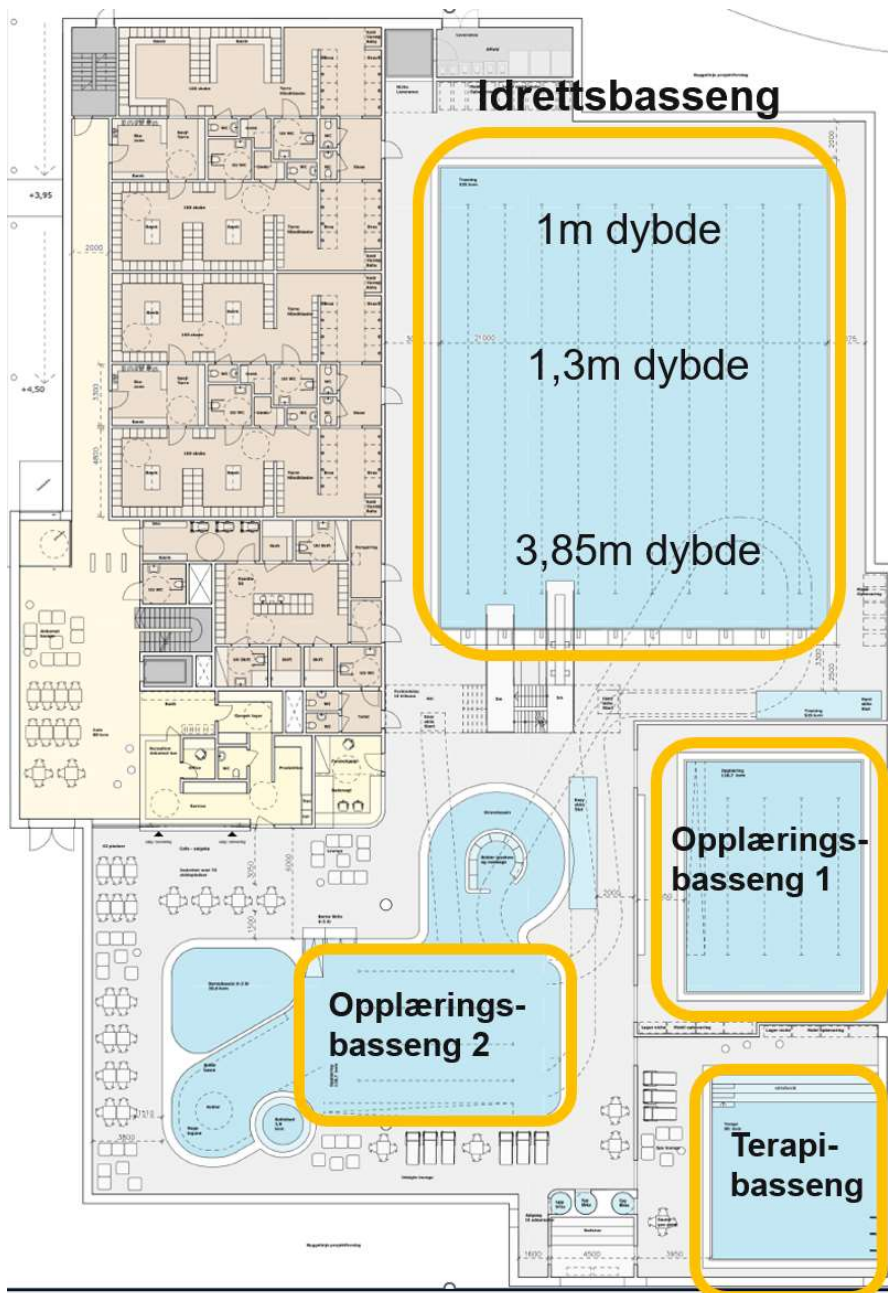
Det vil i tillegg til bassenger med forskjellige temperaturer være badstue, kalldusj, sklier og boblebad innendørs. Det etableres cafe med utsalg av varm og kald mat, og muligheter for bespisning i våt og tørr sone.

Utvendig planlegges det foreløpig med terrasserområde, sittegrupper, relax basseng og boblebad.

2. Bassengoversikt og kapasiteter

Anlegget planlegges med fire innvendige bassenger som vil kunne benyttes til svømmeopplæring:

- Idrettsbasseng, 25x25m – Dybder fra 1 – 1,3 – 3,85m – 26/27 grader
- Opplæringsbasseng 1, 12,5x9,5m - Hev/senk bunn. Dybde fra 0-1,6m. – 30 til 32 grader
- Opplæringsbasseng 2, 12,5x9m – Fast bunn 0,7 – 1,1m – 30 til 32 grader
- Terapi basseng, 9mx10m, Fast bunn 1,2 – 1,6m – 32 til 34 grader



3. Kapasiteter og inndelinger

De forskjellige bassengene har flere muligheter for oppdelinger som kan tilpasses spesifikke behov.



Som det vises på illustrasjonene, vil idrettsbassenget kunne deles opp i tre soner. I en enkelt sone vil en klasse på 20-25 elever fint kunne oppholde seg. Samlet gir dette anlegget følgende kapasiteter:

Idrettsbassenget

- 3 klasser pr time, 15 klasser pr dag og 75 klasser pr uke.

Terapi og opplæringsbasseng 1 og 2:

- 3 klasser pr time, 15 klasser pr dag og 75 klasser pr uke.

For å ivareta en god garderobelogistikk, samt sørge for at svømmeundervisningen kan foregå i oversiktlige og trygge omgivelser setter vi en ønsket begrensning på 4 klasser samtidig i anlegget.

Det vil alltid være minimum 2 svømmebaner tilgjengelig for publikum, og det vil tilstrebes at det ikke er mer enn 2 klasser samtidig i idrettsbassenget.

4. Skolesvømming – Dagens situasjon og fremtidig behov

For å oppnå kompetansemålene satt til svømmeopplæringen ser vi at følgende tider i bassenget praktiseres i andre kommuner:

- 19 timer pr år for 2. og 4. klasse.
- 7 timer pr år for 7. klasse.
- 7 timer pr år for 10. klasse. Opplæring bør foregå i sjø.

Dette timeantallet legges også til grunn ved beregning av Grimstad kommune sitt fremtidige behov for svømmeopplæring. Grimstad kommune har opplyst at man i dag har 28 timer tilgjengelig pr uke, samt ytret at det er ønskelig med mer kapasitet.

Vi vil tilby Grimstad kommune 35 timer pr uke, noe som vil bety følgende:

- **Offentlige skoler:** Alle offentlige skoler er ivaretatt.
- **Private skoler og barnehager:** Kommunen vil kunne disponere ubenyttet kapasitet til private skoler eller barnehager.
- **Fleksibilitet:** Svingninger i antall klasser, elever, tilflytning og fremtidig behov vil det være rom for å dekke inn.

For nærmere redegjørelse og bakgrunn for dette timeantallet vises det til **vedlegg 1 og 2**.

5. Idretten

Idrettsbassenget er utformet med tanke på gjennomføring av trening og regionale konkurranser innenfor både svømming og stup.

Bassenget vil inneholde:

- 10 svømmebaner med 2,5m bredde og bunnoppmerking
- Dybder fra 1m til 3,85m
- Startpaller og vendeplater forberedt for elektronisk tidtaking
- Et anlegg som er tilrettelagt for regionale konkurranser og stevner
- Stupebrett med avsatser fra 1, 3 og 5m
- Tribuner og sitteplasser for tilskuere

Grimstad kommune vil inkludert i sitt tilbud også få muligheten til å arrangere et svømmestevne per år, fredag til søndag med full tilgang til idrettsbassenget, og tribuner.

Anlegget vil også være treningsarena for idretten i Arendal kommune. Dette bidrar til samarbeids- og utviklingsmuligheter på tvers av kommunegrensene, noe som vil gi en positiv effekt for idrettsmiljøet i hele regionen.



6. Timeoversikt

Den endelige fordelingen av timer mellom leietakerne vil fastsettes årlig. Det må derfor påregnes at den foreløpige timeplanen som fremgår av dette tilbudet blir justert. Grimstad kommune vil bli involvert i prosessen med å fastsette den årlige timeplanen, slik at kommunens behov og prioriteringer blir ivaretatt.

Utleier forbeholder seg imidlertid retten til å fatte endelig beslutning om fordeling av timer mellom leietakerne, basert på en helhetlig vurdering av anleggets samlede bruk og tilgjengelighet.

Dersom leietaker vil ha behov for mindre timer enn hva som ligger til grunn i denne avtalen vil timene tilfalle utleier uten at leietaker har krav på kompensasjon eller redusert leiepris.

Leietaker med sine brukergrupper gis ikke anledning til å drive inntektsbringende aktivitet i anlegget, herunder eksempelvis babysvømming, livredningskurs, svømmekurs osv.

Avtalte bassengtider vil være iht. timeoversikt slik det er vist i kapittel 6 og følger skoleåret. I ferier, høytidsdager og perioder utenfor skoleåret som f.eks sommer, jul, vinter og påske tilfaller timene utleier.

6.1 Timeoversikt Idrettsbasseng

Idrettsbasseng 25x25m														
Dybde: 1,0m - 1,3m - 3,85m														
Sone	Mandag		Tirsdag		Onsdag		Torsdag		Fredag		Lørdag		Søndag	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
06.00-07.00	5/10		5/10				5/10				5/10			
07.00-08.00	5/10		5/10				5/10				5/10			
08.00-09.00											5/10			
09.00-10.00	1	1			1	1					5/10			
10.00-11.00	1	1			1	1								
11.00-12.00	1	1			1	1								
12.00-13.00	1	1			1	1								
13.00-14.00	1	1			1	1								
14.00-15.00	3/10		3/10		3/10		3/10		3/10					
15.00-16.00														
16.00-17.00														
17.00-18.00														
18.00-19.00							5/10 baner							
19.00-20.00			5/10				5/10							
20.00-21.00			5/10				5/10							
21.00 - 22.00			Hele				Hele							
GRIMSTAD														
Skolesvømming timer	10				10									20
Banetimer SFO	3		3		3		3		3					15
Banetimer idrett	10		30		0		35				20		0	95

Idrettbassenget deles opp i to soner mellom klokken 09:00 og 14:00 for å ivareta skolesvømming. Se eksempel på inndeling under kapittel 3.

Hver **enkelt sone** har kapasitet til en klasse a 20-25 elever.

1 Betyr at angitt sone (1 eller 2) er reservert leietaker i angitt tidsrom, og kan derfor leses som **en time svømmeundervisning for en skoleklasse** a 20-25 elever.

5/10 Betyr at 5 av 10 baner er reservert leietaker i angitt tidsrom.

5/10 Stup Betyr at leietaker har reservert 5/10 baner og kan innenfor dette området gjennomføre stup eller svømmeaktiviteter. Leietaker må velge hvilken aktivitet som gjennomføres, og sørge for at sikkerhetssoner ivaretas.

Antall timer er summert i bunnen av tabellen.

6.2 Timeoversikt opplæring og helse

Opplæringsbasseng 2							
	Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Fredag	Lørdag	Søndag
06.00-07.00							
07.00-08.00							
08.00-09.00							
09.00-10.00	1	1		1			
10.00-11.00	1	1		1			
11.00-12.00	1	1		1			
12.00-13.00	1	1		1			
13.00-14.00	1	1		1			
14.00-15.00							
15.00-16.00							
16.00-17.00							
17.00-18.00							
18.00-19.00							
19.00-20.00							
20.00-21.00							
21.00 - 22.00							
GRIMSTAD							
Skolesvømming	5	5		5			15
Timer Helse							
Timer idrett							

Terapi basseng 9x10m					
Dybde: 0,9 - 1,6m					
Fast bunn					
	Mandag	Tirsdag	Onsdag	Torsdag	Fredag
06.00-07.00					
07.00-08.00					
08.00-09.00	1	1	1	1	
09.00-10.00					
10.00-11.00					
11.00-12.00	1	1	1	1	
12.00-13.00					
13.00-14.00					
14.00-15.00					
15.00-16.00					
16.00-17.00					
17.00-18.00					
18.00-19.00					
19.00-20.00					
20.00-21.00					
21.00 - 22.00					
GRIMSTAD					
Skolesvømming					
Timer Helse	2	2	2	2	8
Timer idrett					

7. Fremdrift og beslutningsplan

Aktivitet	Varighet	Start	Slutt
Prosjektutvikling (Innhenting leieavtaler og driftspartnere mm.)	6 mnd	01.01.25	01.06.25
Konseptuelle avklaringer og avtaleformaliseringer med leietakere	4 mnd	01.04.25	31.08.25
Signert leieavtale Grimstad kommune		01.10.25	01.10.25
Konseptbeslutning og låsing av prosjektomfang	14 dag	01.09.25	15.09.25
Forprosjekt og underlag styrebehandling		16.09.25	15.11.25
Styrebehandling AFK		15.11.25	15.11.25
Oppstart detaljprosjekt	4 mnd	16.11.25	01.03.26
Byggentreprise	2 år	01.03.26	01.03.28
Åpningsdato		01.04.28	

8. Leietakertilbud Grimstad Kommune

Arendals Fossekompani skal bygge et regionalt svømmeanlegg med kapasitet til å dekke behovet for flere kommuner. Det er derfor med stor glede vi kan presentere for Grimstad kommune et tilbud som leietaker i vårt anlegg.

Vi tilbyr Grimstad Kommune en standard leieavtale tilsvarende den som er inngått med Arendal kommune. Det er ikke inngått bindende avtale før partene er forent om alle avtaledetaljer, avtalen er signert av begge parter, og forbeholdet om endelig godkjenning og investeringsbeslutning av styret i Arendals Fossekompani er hevet.

Anlegget vil drives av profesjonelle aktører og utleier vil ha drifts- og vedlikeholds risiko.

All prosjekt- og driftsrisiko for fremtidige uforutsette kostnader er utleiers ansvar. Fremtidige avsetninger til vedlikehold og utskiftninger er utleiers ansvar.

Vi er avhengige av å ha en signert avtale med Grimstad kommune innen 01.10.25 som er datoen for endelig låsing av konsept og prosjektomfang.

Avtalen vil inneholde forbehold om endelig godkjenning og vedtatt investeringsbeslutning fra styret i Arendals Fossekompani.

Som leietaker i anlegget vil Grimstad kommune ha full forutsigbarhet og god fleksibilitet for at dagens og fremtidens behov for svømmeopplæring, idrett og helse er ivaretatt.

Leieperiode:

AFK ønsker å tilby fleksibilitet på valg av leieperiode.

Vi tilbyr en 5 års rullerende avtale med rett til oppsigelse innen 18 måneder før utløpet av hver enkelt 5 års periode.

Dersom andre alternative leieperioder er ønskelige, ser vi gjerne på mulighetene for å innfri dette.

Videre forlenget avtale utover angitte leieperioder vil aksepteres til samme betingelser.

Leiepris:

Årlig leiepris vil være kr 10 500 000 pluss mva.

Leiepris vil være gjenstand for årlig indeksregulering (1. januar hvert år) i samsvar med endringen i SSB konsumprisindeks med basis i indeks fra kontraktsinngåelse (1. oktober 2025), til siste indeks før hver enkelt regulering. Leieprisen kan ved hver enkelt indeksregulering ikke reguleres ned selv om utviklingen i indeksen tilsier dette.

Vi håper dere finner vårt tilbud interessant, og ser frem til å høre fra dere.

9. Vedlegg

Vedlegg 1: Regionalt Anlegg – Presentasjon Grimstad 4. februar

Vedlegg 2: Grimstad Kommune – Tilbud leietakeravtale regionalt anlegg