



Vår ref. 26/22398 - 1
Saksbehandler Sven Egil Kristoffersen
Dato 25.09.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
	Bystyret	

Skien Fritidspark – fremtidig investerings- og vedlikeholdsbehov, samt videre hotelldrift

Kommunedirektørens innstilling

1. Saken tas til orientering.
2. Kommunedirektøren vil komme tilbake til Skien Fritidspark KF sine rammer for drift og investering i fremleggelsen av handlingsprogram og økonomiplan (HØP) og langsiktig drifts og investeringsplan (LDIP).

Det jobbes på nåværende tidspunkt ikke videre med salg av hotelleiendommen.

Bakgrunn for saken

Det vises til BYST 25/26 Skien Fritidspark KF - Kunstisanlegg og investering, vedtakspunkt 2 og 3:

Bystyret bevilger 2,5 millioner kroner for dekning av kostnader for reparasjoner av eksisterende kunstis-anlegg slik at anlegget kan startes opp i sesongen 26/27. Investeringen dekkes av disposisjonsfondet.

Bystyret ber kommunedirektøren komme tilbake med en helhetlig sak om Skien Fritidspark, hvor det foretas en samlet vurdering av anleggenes tilstand, oppgraderingsbehov og fremtidige løsninger, herunder kunstisanlegg, svømmeanlegg og idrettshaller. Saken skal inkludere:

vurdering av teknisk tilstand og forventet levetid for de ulike anleggene

samlet vedlikeholds- og oppgraderingsbehov

risiko knyttet til videre drift av eksisterende anlegg

prioritering mellom ulike investeringer innenfor anlegget

kostnadsanslag for både kortsiktige og langsiktige løsninger

Det legges til grunn at det ikke foretas investering i kortsiktige tiltak knyttet til enkeltanlegg før en slik helhetlig vurdering foreligger.

I forbindelse med den videre prosessen bes kommunedirektøren vurdere muligheten for salg av hotelleiendommen til aktører som vil videreføre og utvikle hotellvirksomheten.

Saksfremstilling

Administrasjonen i Skien Fritidspark KF og eiendomsavdelingen i Skien kommune har arbeidet med å kartlegge tilstanden på de ulike anleggene og å sette opp en samlet oversikt over identifiserte vedlikeholds- og investeringsbehov ved Skien Fritidspark KF. Gjennomgangen har tatt utgangspunkt i notatet "Vedlikeholdsbehov i Skien fritidspark", utarbeidet av Skien Fritidspark AS 1.7.26 (vedlegg 2), og oppsummert i et eget notat "Saksunderlag: Tilstand, vedlikeholdsbehov og prioriterte investeringer i Skien fritidspark" (vedlegg 1).

Oversiktene over de ulike drifts- og vedlikeholdstiltak viser risiko og anslår estimerte kostnader og tilstandsgrad. Alle tiltakene er også lagt inn i egen tabell som viser anbefalt prioritering. Tiltakene er klassifisert som vedlikehold, investeringer og tiltak som må utredes nærmere. Oversiktene synliggjør både behovet for investeringer og foretakets egenvurdering av underdekningen knyttet til vedlikeholdsmidler gjennom kommunens årlige tilskudd.

Skien Fritidspark KF består av flere bygg, tekniske anlegg og uteområder med ulik alder, funksjon og teknisk tilstand. Flere sentrale anlegg nærmer seg, eller har passert, forventet levetid.

Beskrivelse av tilstandsgrad:

Tilstandsgradene brukes som en samlet vurdering av teknisk tilstand, risiko for driftsavbrudd, sikkerhet, forventet levetid og behov for tiltak. Inndelingen danner grunnlag for anbefalt prioritering, der TG3 vurderes som mest kritisk og normalt bør håndteres umiddelbart eller innen ett år, TG2 bør planlegges innen økonomiplanperioden, og TG1 normalt kan planlegges på lengre sikt.

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Anbefalt tidshorisont	Prioritering
TG3	Kritisk eller alvorlig tilstand. Høy risiko for driftsstans, sikkerhetsutfordringer, manglende reservedeler, følgeskader eller vesentlig funksjonssvikt.	Bør håndteres umiddelbart eller innen 1 år. Omfattende tiltak bør besluttet, prosjekteres og finansieres snarest.	Høyeste prioritet. Bør prioriteres i førstkommande budsjett- og økonomiplanbehandling.
TG2	Vesentlig slitasje eller redusert funksjon. Komponenter nærmer seg slutten av forventet levetid.	Bør planlegges og gjennomføres innen 1–2 år. Bør normalt innarbeides i økonomiplanperioden.	Nest høyeste prioritet. Bør fases inn i økonomiplan og samordnes med andre planlagte tiltak.
TG1	Akseptabel tilstand eller lavere tidskritikalitet.	Kan normalt planlegges på lengre sikt,	Lavest prioritet. Kan normalt

	Kan gjelde standardheving, visuell oppgradering, energieffektivisering eller forebyggende vedlikehold.	typisk innen 2–5 år. Kan gjennomføres når tiltaket kan samordnes med annen rehabilitering.	avventes dersom tilstanden ikke forverres eller nye krav oppstår.
--	--	---	---

Beskrivelse av tiltak:

Det er totalt identifisert 23 ulike tiltak hvorav 14 tiltak (kostnad 49 mill kr) gjelder vedlikehold, rehabilitering og levetidsutskiftning. Dersom Skien Fritidspark KF ikke kan løse dette innenfor eksisterende driftsrammer og med egne ressurser, må tilskuddet fra Skien kommune økes. 9 tiltak (kostnad 26,3 mill kr) har karakter av investering for å sikre drift, ivareta sikkerhet og kvalitet samt videre utvikling av anlegget. Disse må tas over investeringsbudsjettet til Skien kommune som eier av anlegget.

Behovet for nytt isanlegg forsterker dette bildet, fordi dagens løsning knyttet til isproduksjon og maskinrom vurderes som så omfattende at langsiktig løsning bør behandles som investering fremfor videre vedlikehold av gammelt anlegg.

Flere tiltak gjelder sentrale tekniske installasjoner i badeanlegg, ishall, kuldesentral, ventilasjon, tak, garderober og uteområder. Dette er områder som har betydning både for sikker drift, god brukeropplevelse, lovpålagte krav og kommunens samlede tjenestetilbud.

Videre drift av eksisterende anlegg innebærer en samlet risiko knyttet til teknisk svikt, sikkerhet, driftsstans, økte vedlikeholdskostnader og redusert tjenestetilbud. Risikoen er særlig høy der anlegg eller komponenter har passert forventet levetid, der reservedeler ikke lenger er tilgjengelige, eller der svikt kan få direkte konsekvenser for sikkerhet, vannkvalitet, inneklima eller brukernes tilgang til anlegget.

Risikoområde	Beskrivelse av risiko	Mulig konsekvens	Vurdering
Isanlegg, kunstis og maskinrom	Anleggene er over forventet levetid, har lekkasjer og er avhengige av eldre tekniske løsninger.	Økt risiko for driftsstans, høye akutte reparasjonskostnader og bortfall av istilbud ute og inne.	TG3 – høy risiko
Brann og sikring	Talevarsling har manglende tilgang på reservedeler og kan bli vanskelig å opprettholde ved feil.	Sikkerhetsrisiko og mulig behov for strakstiltak for å sikre forsvarlig drift og etterlevelse av krav.	TG3 – høy risiko
Badetekniske anlegg	Flere tekniske komponenter nærmer seg eller har passert forventet levetid, blant annet UV-aggregater, pumper og filter.	Risiko for redusert vannkvalitet, økt energibruk, havari og midlertidig stenging av bassengfunksjoner.	TG2/TG3 – moderat til høy risiko

Bygg, tak, fasader og garderober	Flere bygningsdeler har slitasje, levetidsutfordringer eller behov for faglig utredning før endelig tiltak kan fastsettes.	Risiko for følgeskader, økte vedlikeholdskostnader, redusert brukeropplevelse og behov for mer omfattende rehabilitering senere.	TG2/TG1 – økende risiko ved utsettelse
Økonomi og samlet vedlikeholdsetterslep	Utsatt vedlikehold kan gi høyere samlet kostnad, flere akutte tiltak og mindre forutsigbar drift.	Økt press på driftsbudsjett, behov for ekstraordinære bevilgninger og redusert mulighet til planmessig prioritering.	Høy økonomisk risiko ved videre utsettelse

Vedlikeholdstiltak

Nr .	Områ de	Tilta k	TG	Kostnad	Vurdering
1	Badet eknisk	UV-aggre gat	TG3	2,5 mill.	Bedre vannkvalitet, lavere energibruk og tryggere badevann. Vedlikehold, og kan fordeles over 5 år.
2	Badet eknisk	Pum per	TG2	1,3 mill.	Energibesparende utskiftning og redusert havaririsiko. Vedlikehold, og kan fordeles over 4 år.
3	Badet eknisk	Filter	TG1/T G2	6,0 mill.	Behov for utskiftning i flere renseanlegg. Vedlikehold, og kan fordeles over 3 år.
4	Hoved bygg	Tak	TG3	6,0 mill.	Større levetidsutskiftning bør planlegges. Vedlikehold.
5	Badea nlegg	Flis og mem bran	TG1/T G2	9,0 mill.	Omfattende rehabiliteringsbehov over og under vann. Vedlikehold.
6	Badea nlegg	Himli ng badel and	TG2	Må utredes	Korrosjon og fuktskader må vurderes av fagkyndig. Vedlikehold, men kostnad må utredes.
7	Ishall	Gard erobe r	TG2	1,8 mill.	Renovering av gulv, vegger, tak, VVS og dører. Vedlikehold.
8	Ishall	Uteg arder ober	TG1	1,2 mill.	Slitt bygningsmasse med behov for samlet oppgradering. Vedlikehold.
9	Ishall	Tak	TG1	3,0 mill.	Bør planlegges innen 3–5 år. Vedlikehold.

10	Uteområder	Asfaltering	TG1/TG2	4,7 mill.	Slitasje og oppsprekking rundt stadion, aktivitetspark og parkering. Vedlikehold.
11	Ishall	Fasade	TG1	7,5 mill.	Visuelt og vedlikeholdsmessig løft, men mindre tidskritisk. Vedlikehold.
12	Badeteknisk	Bølgemaskin	TG1	4,0 mill.	Bør vurderes nærmere før utskifting besluttet. Vedlikehold.
13	Bygg og drift	Fasade Skienshallen	TG2	Må utredes	Skifte av fasadeplater. Vedlikehold, men kostnad må utredes.
14	Bygg og drift	Solskjerming Badeland	TG3	2,0 mill.	Solskjerming med betydning for HMS, inneklima og vannkvalitet. Vedlikehold.
Sum	vedlikehold	14 tiltak		49 mill.	Himling badeland og fasade Skienshallen er ikke inkludert i summen fordi tiltakene må utredes nærmere.

Investerings tiltak:

Nr.	Område	Tiltak	TG	Kostnad	Vurdering
1	Kunstis ute / isanlegg / maskinrom	Langsiktig løsning for kunstis ute og inne, inkludert dekke/kjølerør, saltlakekrets, vekslere og maskinrom	TG3	Inngår i langsiktig alternativ, midlertidig løsning saltlake 6,0 mill. kr og vekslere 2,9 mill. kr	Anlegget er over levetid, har lekkasjer og høy driftsrisiko. Maskinrom anbefales bygget nytt.
2	Brann og sikring	Talevarsling	TG3	1,1 mill. kr	Reservedeler er ikke lenger tilgjengelige.

3	Bade tekni sk	Driftskon troll	TG3	2,5 mill. kr	Styring, logging og dokumentasjon.
4	Bade tekni sk	Vannren sing	TG2	2,5 mill. kr	Forberedelse på strengere krav og bedre inneklimate.
5	Bade anle gg	Belysnin g bad	TG2	1,0 mill. kr	Nødvendig utskiftning til egnet LED-belysning.
6	Bade anle gg	Underva nnsbelys ning	TG2	0,8 mill. kr	Halogen fases ut og må erstattes med egnet LED- løsning.
7	Bygg og drift	Lager- /driftsbyg g	TG2	4,0 mill. kr	Behov for bedre lager, verksted og maskinparkfunksjon.
8	Hove dbyg g	Inngangs parti	TG1	0,5 mill. kr	Varmegardin.
9	Bade anle gg	Ny vannskli e	TG1	5,0 mill. kr	Ny vannsklie med innfestninger.
Su m	Inve steri nger	9 tiltak		26,3 mill. kr eks. langsiktig kunstisalt ernativ	

Langsiktige alternativer for kunstis og kuldeanlegg:

Det er utarbeidet estimer for investering i ny utendørs skøytebane og nytt maskinrom. En slik investering vil også bidra til å sikre videre drift av ishallen. Disse alternativene er ikke tatt med i investeringstiltakene og vil øke investeringsbehovet med tilsvarende beløp.

Alter nativ	Innhold	Anslått kostnad før tippemidler	Vurdering
Fullsk ala isstad ion	Ny kunstisbane ca. 13 000 m ² , nytt kuldeanlegg, lager/servicebygg, elektro, hovedtavle, lys, byggeledelse og prosjektering.	79 mill. kr	Helhetlig løsning som ivaretar dagens kapasitet og gir lavere energibruk, men med høy investeringsramme.

Redusert isflate	Ny kunstisflate ca. 7 000 m ² , grunnarbeider, kuldeteknikk, lager/servicebygg, elektro, lys og tilhørende kostnader.	52 mill. kr	Lavere investeringsnivå, men redusert kapasitet og funksjonalitet sammenlignet med fullskala løsning.
------------------	--	-------------	---

Tiltak 1 på investeringer "faller" bort hvis ny utendørs skytebane.

Prioritering av de ulike vedlikehold- og investeringstiltak:

Nr.	Område	Tiltak	TG	Kostnad	Vurdering
1	Kunstis ute / isanlegg / maskinrom	Bygge om saltlakeløsning med rørarbeider og bytte av veksler. Anses som et midlertidig tiltak. Nytt maskinrom bør prioriteres som en helhetlig investering i nytt anlegg.	TG3	Inngår i langsiktig alternativ, midlertidig løsning saltlake 6,0 mill. kr og veksler 014, 2,9 mill. kr	Anlegget er over levetid, har lekkasjer og høy driftsrisiko. Maskinrom anbefales bygget nytt. Alternativet utgår ved bygging av nytt isanlegg Klassifisering: investering.
2	Brann og sikring	Talevarsling	TG3	1,1 mill. kr	Reservedeler er ikke lenger tilgjengelige. Klassifisering: investering.
3	Badeteknisk	UV-aggregat	TG3	2,5 mill. kr	Bedre vannkvalitet, lavere energibruk og tryggere badevann. Klassifisering: vedlikehold. Fordeles over 5 år.
4	Badeteknisk	Vannrensing	TG2	2,5 mill. kr	Forberedelse på strengere krav og bedre inneklima. Klassifisering: investering.
5	Badeteknisk	Driftskontroll	TG3	2,5 mill. kr	Bedre styring, logging og dokumentasjon. Klassifisering: investering.
6	Badeteknisk	Pumper	TG2	1,3 mill. kr	Energibesparende utskiftning og redusert havarierisiko. Klassifisering: vedlikehold. Fordeles over 4 år.

7	Badeanlegg	Belysning bad	TG2	1,0 mill. kr	Nødvendig utskiftning til egnet LED-belysning. Klassifisering: investering.
8	Badeanlegg	Undervannsbelysning	TG2	0,8 mill. kr	Halogen fases ut og må erstattes med egnet LED-løsning. Klassifisering: investering.
9	Badeteknisk	Filter	TG1/ TG2	6,0 mill. kr	Behov for utskiftning i flere renseanlegg. Klassifisering: vedlikehold. Kan fordeles over 3 år.
10	Badeanlegg	Flis og membran	TG1/ TG2	9,0 mill. kr	Omfattende rehabiliteringsbehov over og under vann. Klassifisering: vedlikehold.
11	Badeanlegg	Himling badeland	TG2	Må utredes	Korrosjon og fuktskader må vurderes fagkyndig. Klassifisering: vedlikehold, men kostnad må utredes.
12	Hovedbygg	Tak	TG3	6,0 mill. kr	Større levetidsutskiftning bør planlegges. Klassifisering: vedlikehold.
13	Bygg og drift	Solskjerming Badeland	TG3	2,0 mill. kr	Solskjerming med betydning for HMS, inneklima og vannkvalitet. Klassifisering: vedlikehold.
14	Ishall	Garderober	TG2	1,75 mill. kr	Renovering av gulv, vegger, tak, VVS og dører. Klassifisering: vedlikehold.
15	Bygg og drift	Lager-/driftsbygg	TG2	4,0 mill. kr	Behov for bedre lager, verksted og maskinparkfunksjon. Klassifisering: investering.
16	Bygg og drift	Fasade Skienshallen	TG2	Må utredes	Skifte av fasadeplater. Klassifisering: vedlikehold, men kostnad må utredes.
17	Ventilasjon	22 ventilasjonsaggregat totalt i parken	TG2	Må utredes	Ventilasjon i hovedbygg og ishall må vurderes samlet. Klassifisering må fastsettes etter nærmere utredning.
18	Ishall	Utegarderober	TG1	1,2 mill. kr	Slitt bygningsmasse med behov for samlet oppgradering. Klassifisering: vedlikehold.

19	Ishall	Tak	TG1	3,0 mill. kr	Bør planlegges innen 3–5 år. Klassifisering: vedlikehold.
20	Ishall	Fasade	TG1	7,5 mill. kr	Visuelt og vedlikeholdsmessig løft, men mindre tidskritisk. Klassifisering: vedlikehold.
21	Hovedbygg	Inngangsparti	TG1	0,5 mill. kr	Varmegardin. Klassifisering: investering.
22	Badeteknisk	Bølgemaskin	TG1	4,0 mill. kr	Bør vurderes nærmere før utskiftning besluttet. Klassifisering: vedlikehold.
23	Badeanlegg	Ny vannsklie	TG1	5,0 mill. kr	Ny vannsklie med innfestninger. Klassifisering: investering.

Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ikke relevant
Konsekvens for klima på kort og lang sikt			X	
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt			X	
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv	X			
Konsekvens for folkehelsen			X	

Økonomiske konsekvenser vurderes som negativ som følge av høye vedlikeholds- og investeringskostnadene. Det bemerkes at alternativet å ikke gjennomføre nødvendige investeringer, også vil ha høy kostnad på sikt.

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Skien Fritidspark KF er et unikt anlegg både i lokal og nasjonal sammenheng. Anlegget innehar et bredt spekter av tilbud både til eliteidretten, de lokale idrettslagene, skoler og andre lag og foreninger. Sett i et folkehelseperspektiv er anlegget også av stor betydning for befolkningen i hele Grenland. Anlegget er stort og komplekst og det kreves et kontinuerlig vedlikeholdsarbeid og investeringer for å holde anlegget i gang.

Skien Fritidspark KF er et kommunalt foretak, og dermed ikke et eget rettssubjekt. Som følge av dette har foretaket ikke anledning til på egenhånd ta opp lån, Foretaket eier heller ikke bygningsmassen, som eies av Skien kommune - med unntak av hotellet som eies av Skien Vekst AS. For 2026 er det budsjettet 26,6 mill kr i netto bidrag og 1,5 mill kr i investeringstilskudd til Skien Fritidspark KF. I tillegg er det for 2026 avsatt 10 mill kr til investering i nytt ventilasjonsanlegg 5 mill kr til nytt gulv i flerbrukshallen. Gjennom året er det bevilget ytterligere 2,5 mill kr for dekning av kostnader for reparasjoner av eksisterende kunstis-anlegg.

Vedlikeholds og investeringsbehov:

Gjennomgangen avdekker at det er et stort behov for vedlikehold og investeringer i Skien Fritidspark for å opprettholde standarden på anleggene, som er avgjørende for stabil drift. Skien Fritidspark KF opplyser at det ikke er rom i dagens drifts- og investeringsbudsjetter til å gjennomføre de identifiserte tiltakene, men at dette vil kreve særskilte bevilgninger. Dersom det ikke i fremtidige budsjetter legges inn økte midler til vedlikehold og investeringer vil forfallet tilta og akselerere i de kommende årene.

Det samlede økonomiske hovedbildet viser et betydelig behov både for investeringer og vedlikehold. Identifiserte vedlikeholdstiltak har et kostnadsestimat på **49 mill. kr** over en 5 års periode. Basert på oppdaterte tabeller utgjør identifiserte investeringstiltak et kostnadsestimat på **26,3 mill. kr** over en 5 års periode. Samlet utgjør behovet for midler til drift og investering **75,3 mill. kr** før eventuell langsiktig løsning for kunstis og kuldeanlegg og før tiltak som fortsatt må utredes er tatt med.

Dersom redusert isflate eller fullskala isstadion velges som langsiktig løsning, øker investeringsbehovet med henholdsvis **52 mill. kr** eller **79 mill. kr**, men tiltak 1 i investering på 8.9 mill. kr faller bort. Det undertrekes her at dette er foreløpige anslag på investeringskostnaden.

Himling badeland og fasade Skienshallen og ventilasjonsanlegg er ikke inkludert i totalsummen, fordi dette er tiltak som må utredes nærmere før kostnadsramme kan fastsettes.

Kommunedirektøren vurderer at det er behov for at Fritidsparken legger frem en helhetlig 5-års vedlikeholdsplan for gjennomføring av de identifiserte tiltakene som i utgangspunktet skal gjennomføres innenfor egen driftsramme. Fritidsparken bør utfordres på å finne rom for noen av tiltakene med egne ressurser.

Kommunedirektøren vil vurdere Skien Fritidspark KFs rammer for drift og investering i arbeidet med handlings- og økonomiplan, HØP, og langsiktig drifts og investeringsplan, LDIP.

Mulighet for salg av hotelleiendommen:

Kommunedirektøren har bedt Skien Vekst AS vurdere mulighet for salg av hotelleiendommen. Tilbakemelding fra daglig leder, se vedlagt er at sannsynligheten er liten for å kunne gjennomføre en salgsprosess for eiendommen til fornuftige økonomiske vilkår i dagens marked. Timingen er ikke riktig og vil kunne medføre «støy» både hos ansatte, kunder og samarbeidspartnere i tillegg til ressursbruk som potensielt ikke resulterer i et salg. Daglig leder i Skien Vekst AS viser for øvrig til:

- Personalkostnader hos Hotell fritidsparken utgjør en større andel av driftsinntektene enn for bransjen
- EBITDA marginer er til dels lave i bransjen og ned mot 1 %. Hotell fritidsparken er innenfor disse måltallene eksempelvis i 2024 og 2026, og overskuddet pr. juli 2026 er vesentlig høyere enn de presenterte tallene som følge av etterslep med faktureringen.
- Dersom Hotell fritidsparken fortsetter å bedre tallene som trenden viser (bortsett fra 2025), så er det gode grunner for å beholde hotelldriften hos fritidsparken slik dette er organisert i dag.

Det vises til Skien Vekst styrevedtak i sak 33/2026 EVENTUELT SALG AV EIENDOMMEN HOTELL FRITIDSPARKEN / Utleie til privat aktør:

Styret i Skien Vekst har diskutert bystyresaken vedrørende et mulig salg av bygningsmassen til Hotell Fritidsparken, muige interessenter og videre samarbeid med Fritidsparken for et eventuelt privateid hotell. Dersom pågående prosess medfører et ønske om salg av eiendommen, så er styret positive til at det iverksettes en salgsprosess og at eiendommen selges på fornuftige økonomiske vilkår. Mulige kjøpere vil kunne være rene investormiljøer eller kjøpere som selv ønsker å etablere hotelldrift, lignende og legge til rette for annen type virksomhet i lokalene.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke jobbes videre med salg av hotelleiendommen på nåværende tidspunkt.

Vedlegg

Vedlegg 1 Saksunderlag Tilstand, vedlikeholdsbehov og prioriterte investeringer i Skien fritidspark

Vedlegg 2 Vedlikehold Skien fritidspark oversendelse 02_07

Oversendelse av sak 26_26 _ Bystyresak 25_26 Skien fritidspark KF_ Kunstis-anlegg investering

Drift Hotel Fritidsparken Skien fritidspark - v1 (2) (1)

Notat - Informasjon fra Skien Vekst AS