

Saksunderlag: Tilstand, vedlikeholdsbehov og prioriterte investeringer i Skien fritidspark

Dette dokumentet gir en samlet og konsentrert oversikt over identifiserte vedlikeholds- og investeringsbehov ved Skien fritidspark. Dokumentet sammenstiller anslåtte kostnader med tilstandsgrad og angir anbefalte prioriteringer. Tiltakene er klassifisert som investering, vedlikehold eller tiltak som må utredes nærmere. Dokumentet synliggjør både behovet for investeringer og foretakets vurderte underdekning knyttet til vedlikeholdsmidler. Dokumentet tar utgangspunkt i å svare ut vedtaket fra Skien bystyre sak 25/26, punkt 2.

«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»*

1. Bakgrunn og formål

Skien fritidspark 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. Formålet med dette dokumentet er å gi bystyret et samlet beslutningsgrunnlag for prioritering av tiltak, finansiering og videre utredning.

2. Hovedvurdering

Gjennomgangen viser at de mest kritiske behovene er knyttet til isanlegg/maskinrom, kunstis ute, sikkerhetsrelaterte installasjoner og bade-/badetekniske anlegg. Enkelte tiltak gjelder vedlikehold, rehabilitering og levetidsutskiftning, mens andre har karakter av investering for å sikre drift, sikkerhet, kvalitet og videre utvikling 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, brukeropplevelse, lovpålagte krav og kommunens samlede tjenestetilbud.

2.1 Risiko ved videre drift av eksisterende anlegg

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.	TG1/TG2 – 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

3. Samlet oversikt over kostnader og tilstandsgrad

3.1 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 i saken, 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 førstkomende 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 gjelde standardheving, visuell oppgradering, energieffektivisering eller forebyggende vedlikehold.	Kan normalt planlegges på lengre sikt, typisk innen 2–5 år. Kan gjennomføres når tiltaket kan samordnes med annen rehabilitering.	Lavest prioritet. Kan normalt avventes dersom tilstanden ikke forverres eller nye krav oppstår.

3.2 Prioriteringer

Nr.	Område	Tiltak	TG	Kostnad	Vurdering
1	Kunstis ute / isanlegg / maskinrom	Bygge om saltlakeløsning med rørarbeider og bytte av veksler 014. 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 havaririsiko. 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	Utegarderover	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 besluttes. Klassifisering: vedlikehold.
23	Badeanlegg	Ny vannsklie	TG1	5,0 mill. kr	Ny vannsklie med innfestninger. Klassifisering: investering.

4. Langsiktige alternativer for kunstis og kuldeanlegg

Det er utarbeidet estimater for investering i ny utendørs skøytebane og nytt maskinrom. En slik investering vil også bidra til å sikre videre drift av ishallen.

Alternativ	Innhold	Anslått kostnad før tippemidler	Vurdering
Fullskala isstadion	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.

5. Oversikt over investeringer og vedlikehold

Tabell 3.2 viser samlet prioritering av tiltak basert på tilstand, risiko og tidskritikalitet. Tabell 5.1 og 5.2 bygger på de samme tiltakene, men sorterer dem etter økonomisk og regnskapsteknisk klassifisering som henholdsvis investeringer og vedlikehold. Dette innebærer at enkelte høyt prioriterte tiltak i tabell 3.2 kan fremgå i tabell 5.2 dersom tiltaket vurderes som vedlikehold, selv om det har høy risiko eller kort tidshorisont.

5.1 Investering

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 014, 2,9 mill. kr	Anlegget er over levetid, har lekkasjer og høy driftsrisiko. Maskinrom anbefales bygget nytt. Investering.

2	Brann og sikring	Talevarsling	TG3	1,1 mill. kr	Reservedeler er ikke lenger tilgjengelige. Investering.
3	Badeteknisk	Driftskontroll	TG3	2,5 mill. kr	Styring, logging og dokumentasjon. Investering.
4	Badeteknisk	Vannrensing	TG2	2,5 mill. kr	Forberedelse på strengere krav og bedre innelima. Investering.
5	Badeanlegg	Belysning bad	TG2	1,0 mill. kr	Nødvendig utskiftning til egnet LED-belysning. Investering.
6	Badeanlegg	Undervannsbelysning	TG2	0,8 mill. kr	Halogen fases ut og må erstattes med egnet LED-løsning. Investering.
7	Bygg og drift	Lager-/driftsbygg	TG2	4,0 mill. kr	Behov for bedre lager, verksted og maskinparkfunksjon. Investering.
8	Hovedbygg	Inngangsparti	TG1	0,5 mill. kr	Varmegardin. Investering.
9	Badeanlegg	Ny vannsklie	TG1	5,0 mill. kr	Ny vannsklie med innfestninger. Investering.

Sum Investeringer 9 tiltak

**26,3 mill. kr ekskl.
langsiktig
kunstisalternativ**

**Med redusert isflate
eller fullskala
isstadion øker
investeringsbehovet
med 52–79 mill. kr.
Samlet
investeringsramme
inkl. langsiktig
alternativ blir 78,3–
105,3 mill. kr.**

5.2 Vedlikehold

Nr.	Område	Tiltak	TG	Kostnad	Vurdering
1	Badeteknisk	UV-aggregat	TG3	2,5 mill. kr	Bedre vannkvalitet, lavere energibruk og tryggere badevann. Vedlikehold. Fordeles over 5 år.
2	Badeteknisk	Pumper	TG2	1,3 mill. kr	Energibesparende utskiftning og redusert havaririsiko. Vedlikehold. Fordeles over 4 år.
3	Badeteknisk	Filter	TG1/TG2	6,0 mill. kr	Behov for utskiftning i flere renseanlegg. Vedlikehold. Kan fordeles over 3 år.
4	Hovedbygg	Tak	TG3	6,0 mill. kr	Større levetidsutskiftning bør planlegges. Vedlikehold.
5	Badeanlegg	Flis og membran	TG1/TG2	9,0 mill. kr	Omfattende rehabiliteringsbehov over og under vann. Vedlikehold.
6	Badeanlegg	Himling badeland	TG2	Må utredes	Korrosjon og fuktskader må vurderes fagkyndig. Vedlikehold, men kostnad må utredes.
7	Ishall	Garderober	TG2	1,75 mill. kr	Renovering av gulv, vegger, tak, VVS og dører. Vedlikehold.
8	Ishall	Utegarderover	TG1	1,2 mill. kr	Slitt bygningsmasse med behov for samlet oppgradering. Vedlikehold.
9	Ishall	Tak	TG1	3,0 mill. kr	Bør planlegges innen 3–5 år. Vedlikehold.
10	Uteområder	Asfaltering	TG1/TG2	4,725 mill. kr	Slitasje og oppsprekking rundt stadion, aktivitetspark og parkering. Vedlikehold.
11	Ishall	Fasade	TG1	7,5 mill. kr	Visuelt og vedlikeholdsmessig løft, men mindre tidskritisk. Vedlikehold.
12	Badeteknisk	Bølgemaskin	TG1	4,0 mill. kr	Bør vurderes nærmere før utskiftning besluttet. Vedlikehold.
13	Bygg og drift	Fasade Skiensshallen	TG2	Må utredes	Skifte av fasadeplater. Vedlikehold, men kostnad må utredes.

14	Bygg og drift	Solskjerming Badeland	TG3	2,0 mill. kr	Solskjerming med betydning for HMS, inneklima og vannkvalitet. Vedlikehold.
Sum Vedlikehold 14 tiltak				48,975 mill. kr	Himling badeland og fasade Skienshallen er ikke inkludert i summen fordi tiltakene må utredes nærmere.

5.3 Årlig behov for tilførsel i drift basert på prioriterte vedlikeholdstiltak

Tabellen viser beregnet årlig behov for driftstilførsel for de mest kritiske vedlikeholdstiltak knyttet til badeanlegget. Tiltakene gjelder sentrale tekniske funksjoner som har betydning for vannkvalitet, driftssikkerhet og fortsatt forsvarlig drift. Dette er ikke ordinære driftsoppgaver som kan håndteres innenfor dagens rammer, men nødvendige vedlikeholdstiltak for å redusere risiko for teknisk svikt, akutte kostnader og midlertidig bortfall av bassengfunksjoner. Det er derfor behov for særskilt tilførsel til drift dersom tiltakene skal gjennomføres planmessig. Beløpene i tabellen er fordelt over den perioden som fremgår av vurderingsfeltet og er justert med 3 % årlig prisvekst.

Tiltak	Kostnad	Fordeling	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	Sum alle år
UV-aggregat	2,5 mill. kr	5 år	0,500	0,515	0,530	0,546	0,563	2,654
Pumper	1,3 mill. kr	4 år	0,325	0,335	0,345	0,355	0	1,360
Filter	6,0 mill. kr	3 år	2,000	2,060	2,122	0	0	6,182
Sum behov for driftstilførsel	9,8 mill. kr		2,825	2,910	2,997	0,901	0,563	10,196

6. Økonomisk hovedbilde

Det samlede økonomiske hovedbildet viser et betydelig behov både for investeringer og vedlikehold. Basert på oppdaterte tabeller utgjør identifiserte investeringstiltak med kostnadsestimat **26,3 mill. kr** eksklusive valg av langsiktig løsning for kunstis og kuldeanlegg. Identifiserte vedlikeholdstiltak med kostnadsestimat utgjør **48,975 mill. kr**. Samlet utgjør dette **75,275 mill. kr** for tiltak med oppgitt kostnad, før eventuell langsiktig kunstisløsning og før tiltak som fortsatt må utredes.

Dersom redusert isflate eller fullskala isstadion velges som langsiktig løsning, øker investeringsbehovet med henholdsvis **52 mill. kr** eller **79 mill. kr**. Det gir et samlet finansieringsbehov på om lag **127,275–154,275 mill. kr** når både investeringer, vedlikehold og langsiktig kunstisalternativ ses samlet. Himling badeland og fasade Skienshallen er ikke

inkludert i totalsummen, fordi disse tiltakene må utredes nærmere før kostnadsramme kan fastsettes.

7. Økonomiske konsekvenser

Tiltakene viser et betydelig samlet finansieringsbehov og må vurderes som en kombinasjon av nødvendige investeringer, vedlikeholdsetterslep og tiltak som krever videre utredning. For tiltak med oppgitt kostnadsanslag er samlet behov beregnet til **75,275 mill. kr.** Av dette gjelder **26,3 mill. kr** investeringer og **48,975 mill. kr** vedlikehold. Beløpet omfatter ikke tiltak som krever nærmere utredning, og omfatter heller ikke valg av langsiktig løsning for kunstis og kuldeanlegg.

Dersom en langsiktig kunstisløsning tas med, øker samlet finansieringsbehov til om lag **127,275–154,275 mill. kr.**, avhengig av valgt alternativ og før fratrekk for eventuelle tilskudd eller spillemidler. Dette innebærer at kommunen må ta stilling til både kortsiktig risikoreduserende tiltak, nødvendig vedlikehold og en mer langsiktig strukturell investering i isanlegg og maskinrom.

Kategori	Antall tiltak	Beregnet kostnad	Merknad
Investeringer ekskl. langsiktig kunstisalternativ	9	26,3 mill. kr	Omfatter investeringstiltak i tabell 5.1, inkludert midlertidige tiltak knyttet til isanlegg/maskinrom, talevarsling og undervannsbelysning, men ekskluderer valg av langsiktig kunstisløsning.
Vedlikehold med kostnadsestimat	12	48,975 mill. kr	Omfatter vedlikeholdstiltak i tabell 5.2 med oppgitt kostnad. Himling badeland og fasade Skienshallen må utredes og er ikke inkludert i summen.
Sum tiltak med kostnadsestimat	21	75,275 mill. kr	Samlet sum for investeringer og vedlikehold med kostnadsestimat, før langsiktig kunstisalternativ og før tiltak som må utredes.
Tillegg ved redusert isflate		+52,0 mill. kr	Basert på alternativet med redusert kunstisflate på ca. 7 000 m ² .
Tillegg ved fullskala isstadion		+79,0 mill. kr	Basert på alternativet med fullskala kunstisbane på ca. 13 000 m ² .
Mulig samlet finansieringsbehov inkl. langsiktig kunstisalternativ		127,275–154,275 mill. kr	Før fratrekk for eventuelle tilskudd eller spillemidler. Tiltak uten kostnadsestimat kommer i tillegg.