

26/26

Hotelldrift i Skien fritidspark

Vurdering av videreføring av hotelldriften

Saksdokument til styret i Skien fritidspark – grunnlag for videre behandling i Skien bystyre

10. august 2026

1. Sammendrag og anbefaling

Skien fritidspark har siden 1996 hatt overnatting som en del av virksomheten, og Hotell fritidsparken har vært en integrert del av driften siden 2008. Hotellet er i dag ikke bare et overnattingssted, men en sentral del av den samlede destinasjonen som Skien fritidspark tilbyr til idrett, organisasjoner, familier, turister og næringsliv.

Vurderingen i dette dokumentet er at spørsmålet om hotelldrift ikke bør behandles som et isolert spørsmål om hvem som skal drive et hotell. Det avgjørende er hvilken organisering som best ivaretar Skien fritidsparks formål, aktivitet, økonomi og attraktivitet som destinasjon.

Hotellet skaper verdi både direkte gjennom egen drift og indirekte gjennom økt bruk av bad, haller, aktivitetspark og øvrige tilbud. Samspillet mellom salg, booking, arrangement, overnatting og aktivitet er i dag organisert som én samlet leveranse. Dette gir korte beslutningsveier, fleksibilitet og mulighet til å tilpasse tilbudet til idrettslag, organisasjoner og andre grupper.

På bakgrunn av dokumenterte forhold anbefales styret å legge følgende til grunn:

- Hotell fritidsparken bør fortsatt være en del av Skien fritidspark.
- Hotellet bør videreutvikles som et strategisk virkemiddel for å tiltrekke aktivitet, arrangementer og gjester til hele anlegget.
- En eventuell privatisering bør ikke vurderes ut fra hotellets isolerte resultat alene, men ut fra samlet økonomisk og strategisk effekt for Skien fritidspark og Skien kommune.
- Dersom bystyret ønsker å utrede andre organisasjonsformer, bør dette omfatte hele sammenhengen mellom hotell, salg/market, aktiviteter, arrangementer og kommunens mål for fritidsparken.

2. Bakgrunn for saken

Bystyret har i sak 25/26, pkt 3 bedt Kommunedirektøren, sammen med Skien Vekst AS, om å vurdere salg/privatisering av Hotell fritidsparken. Vedtaket punkt 3 lyder:

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

Bystyret ber om at det tas kontakt med Skien Vekst for å sonde markedet og avklare interesse fra aktuelle aktører.

Det skal også vurderes alternative løsninger, herunder fortsatt eierskap i Skien Vekst med utleie til ekstern driftsaktør, eller salg til aktør som både eier og driver hotellet.»

Styret i Skien fritidspark har hatt ønske om å tydeliggjøre Hotellets betydning i Fritidsparkens drift og utvikling.

Dette dokumentet er derfor utformet som en helhetlig vurdering av hvilken betydning hotellet har for Skien fritidspark, og hvilke konsekvenser en eventuell privatisering kan få for virksomhetens samlede måloppnåelse.

3. Hotell fritidsparken i dag

Hotellet har 260 senger fordelt på 76 rom. 32 rom er universelt utformet, og 10 rom har integrert takheis. Hotellet er dermed særskilt tilrettelagt for målgrupper som har behov for tilgjengelighet og tilpasning.

Hotellet har 16,9 faste årsverk som arbeider i tre delt turnus. I tillegg benyttes tilkallingsvikarer etter behov. Aktivitetsparken er organisert under hotellet, noe som gir fleksibilitet i bruk av arbeidskraft, samtidig som aktivitetsparken har eget driftsregnskap.

Salg til idrett og organisasjoner, som er den store driveren i hotellets inntektsgrunnlag, drives i stor grad gjennom markeds og salgsapparatet til Skien fritidspark. Disse personalkostnadene er ikke en del av hotellets eget regnskap. Disse personalkostnadene er budsjettert til ca, 1,5 millioner kroner, fordelt på 2,0 årsverk. Det blir ikke foretatt internfakturerings av disse tjenestene.

Skien fritidspark leier hotellet av Skien Vekst AS for 5,8 millioner kroner per år. I tillegg leies kontorlokaler i hotellets nye del for 1,2 millioner kroner per år. Hotellet drives som en selvstendig enhet uten direkte tilskudd fra Skien fritidspark.

4. Hvorfor hotellet er viktig for Skien fritidspark

4.1 Hotellet er en del av fritidsparkens hovedprodukt

Skien fritidsparks formål er blant annet å stimulere til økt tilreisning fra idrettslag, organisasjoner og mennesker under utdanning, samt å tiltrekke turister. Disse målgruppene står samlet for om lag 65 prosent av hotellets inntektsgrunnlag. Bedriftsmarkedet utgjør om lag 35 prosent og fungerer som et supplement.

Hotellet er derfor tett knyttet til fritidsparkens kjernevirksomhet i henhold til formålsparagrafen for foretaket. Mange av kundene kjøper i praksis ikke bare et hotellrom, men en samlet opplevelse med overnatting, aktivitet, trening, bad, arrangement og bevertning.

4.2 Samspillet med idrett og organisasjoner

Skien fritidspark har etablert avtaler og relasjoner med særforbund, klubber og organisasjoner. Salgs- og markedsavdelingen arbeider aktivt mot disse kundene og koordinerer booking og arrangementer. Hotellet gjør det mulig å selge og gjennomføre treningssamlinger og arrangementer som en samlet leveranse.

For idretten er kort avstand mellom overnatting, treningsarenaer og øvrige aktiviteter et viktig konkurransefortrinn. Det gir enkel logistikk og høy effektivitet for arrangører og deltakere.

Idrettslag og organisasjoner bidrar samtidig til å fylle haller og andre fasiliteter i perioder hvor kapasiteten ellers kan være lav. Dermed oppstår en gjensidig økonomisk effekt: hotellet bidrar til aktivitet i resten av anlegget, mens anleggets fasiliteter gjør hotellet attraktivt.

4.3 Et særskilt tilbud til tilrettelagte grupper

Skien fritidspark har over tid utviklet et marked mot organisasjoner og grupper med personer med nedsatt funksjonsevne. Dette har blitt en betydelig del av virksomheten. Hotellets universelt utformede rom og øvrige tilrettelegging gjør at fritidsparken kan tilby en helhetlig løsning som skiller seg fra andre overnattingssteder i regionen.

Samarbeidet med frivillige organisasjoner, blant annet Røde Kors, viser hvordan hotellet kan brukes som del av et større ferie- og aktivitetstilbud, også for familier med begrenset økonomi.

4.4 Familieferie og turisme

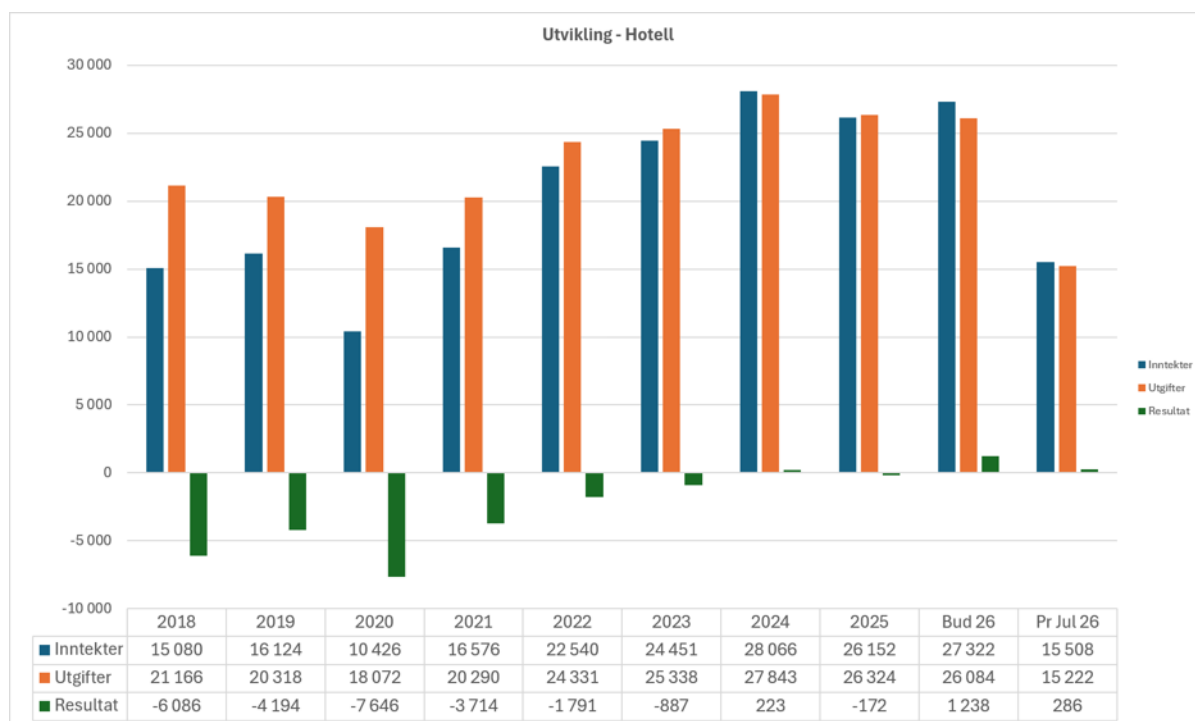
Hotellet er også en viktig del av produktet «Aktiv familieferie», særlig i vinterferie, sommerferie og høstferie. Her kombineres overnatting med bruk av aktivitetspark og bad. Produktet gjør det mulig å selge Skien fritidspark som en samlet destinasjon fremfor som enkeltstående aktiviteter.

5. Dokumenterte økonomiske effekter

Gjestedøgnene har økt betydelig de siste årene. Rapporterte tall viser 19 429 gjestedøgn i 2021, 26 290 i 2022, 26 948 i 2023, 28 393 i 2024 og 26 363 i 2025. Belegget økte fra 52 prosent i 2021 til 66 prosent i 2024.

Hotellet leverte for første gang et positivt resultat i 2024, med et overskudd på 223 000 kroner. Det er opplyst at en feilutbetaling av lønn på om lag 400 000 kroner påvirket resultatet. Uten denne feilen ville overskuddet vært om lag 623 000 kroner.

Per juli 2026 er hotellet i rute mot et mål om 1,2 millioner kroner i overskudd for året. Utviklingen knyttes blant annet til høyere belegg, dynamisk prising og bedre kostnadsstyring.



Tabellen viser hotellets økonomiske utvikling i perioden 2018 - 2026

5.1 Hotellets indirekte inntekter til resten av anlegget

Det samlede bidraget fra idrett, forening og fritidsmarked til parkens omsetning er anslått til om lag 2,4 millioner kroner i 2023, 3,1 millioner kroner i 2024 og ca 2,9 millioner kroner i 2025.

Summene er beregnet ut fra hva idrett og foreninger er fakturert for, ut over hotellovernatting. Øvrig kiosksalg er ikke med i dette underlaget.

6. Konsekvenser ved en eventuell privatisering

En privatisering kan gi en annen organisering av hoteldriften, men innebærer samtidig en risiko for at den integrerte modellen som er bygget opp over tid blir svekket. Det sentrale spørsmålet er derfor ikke bare om en ekstern aktør kan drive hotellet lønnsomt, men om den eksterne driften vil bidra til samme mål for hele Skien fritidspark.

- En privat hotellaktør vil naturlig ha ansvar for eget resultat og egne kommersielle prioriteringer. Det er ikke gitt at idrett, organisasjoner og tilrettelagte grupper vil bli prioritert i samme grad som i dag.
- Dagens salgs- og markedsapparat arbeider med en tidshorisont på 6–12 måneder for å sikre treningssamlinger og arrangementer. Med ekstern hoteldrift kan fritidsparken få behov for nye avtaler, garantier eller kjøp av hotellkapasitet.
- Samhandlingen mellom salg, booking, hotell, aktiviteter, bad og haller kan bli mer komplisert dersom flere virksomheter skal koordinere samme kunde.
- En svekkelse av helheten kan redusere fritidsparkens konkurransefortrinn som idretts-, tilrettelagt- og fritidsdestinasjon.

- Færre treningssamlinger, arrangementer og ferieopphold vil kunne redusere bruken av øvrige fasiliteter og dermed påvirke fritidsparkens samlede økonomi og besøkende til Skien kommune.

7. Vurdering – hotellet som strategisk virkemiddel

Det er mulig å se for seg en privat aktør som driver hotellet effektivt. Det er imidlertid ikke dokumentert i grunnlaget at en slik modell vil gi bedre samlet måloppnåelse for Skien fritidspark. Det er heller ikke tilstrekkelig å sammenligne et eventuelt privat leie- eller salgsvederlag med dagens hotellresultat. En slik sammenligning vil ikke fange opp inntektene og aktivitetene hotellet utløser i resten av anlegget.

Dagens modell gjør at Skien fritidspark kan bruke hotellet aktivt som et virkemiddel for å skape aktivitet. Det gir mulighet til å selge pakker, tilpasse løsninger, prioritere målgrupper og koordinere større arrangementer. Denne funksjonen har en strategisk verdi som går utover hotellets isolerte resultat.

Samtidig bør hotelldriften fortsatt være underlagt tydelige økonomiske krav. Den positive utviklingen i belegg og resultat viser at hotellet har forbedret sin økonomiske bærekraft. Videre drift bør derfor kombineres med klare mål for lønnsomhet, belegg, gjestedøgn, kundemiks og hotellets bidrag til øvrig aktivitet i fritidsparken.

8. Anbefaling til styret

På bakgrunn av foreliggende vurderinger anbefales styret i Skien fritidspark å konkludere med følgende:

1. Hotell fritidsparken bør fortsatt være en del av Skien fritidspark.
2. Hotellet bør behandles som en integrert del av fritidsparkens samlede destinasjons- og aktivitetsstrategi, ikke som en isolert hotellvirksomhet.
3. Det bør fortsatt arbeides målrettet med økonomisk effektiv drift og lønnsomhet, samtidig som hotellets rolle for idrett, organisasjoner, tilrettelagte grupper, turisme og øvrig aktivitet ivaretas.
4. Ved en eventuell vurdering av alternativ organisering bør det gjennomføres en samlet konsekvensanalyse som inkluderer effekten på salg og marked, haller, bad, aktivitetspark, arrangementer, gjestedøgn, kommuneøkonomi og fritidsparkens strategiske mål.
5. Saken oversendes deretter Skien bystyre med anbefaling om at hotelldriften videreføres i regi av Skien fritidspark.

9. Forslag til styrevedtak

1. Styret i Skien fritidspark anbefaler at Hotell fritidsparken fortsatt skal være en integrert del av Skien fritidspark.
2. Styret legger særlig vekt på at hotellet er et virkemiddel for å tiltrekke idrettslag, organisasjoner, tilrettelagte grupper, turister og andre gjester til Skien fritidspark, og at hotellets virksomhet skaper aktivitet og inntekter også i øvrige deler av anlegget.
3. Styret anbefaler derfor Skien bystyre å ikke privatisere hotelldriften, men videreføre dagens integrerte modell, kombinert med tydelige krav til økonomisk utvikling og effektiv drift.