



Fylkesutvalget

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/32107-4
Saksbehandler Hans Fløystad

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	28.01.2025
Administrasjonsutvalget	28.01.2025

Plan for mulighetsstudie for Administrasjonsbygget i Arendal

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Fylkesutvalget godkjenner plan for gjennomføringen av mulighetsstudie for Administrasjonsbygget i Arendal.

Vedlegg

Eiendomskart Fløyheia
Planområde Fløybyen

Sammendrag

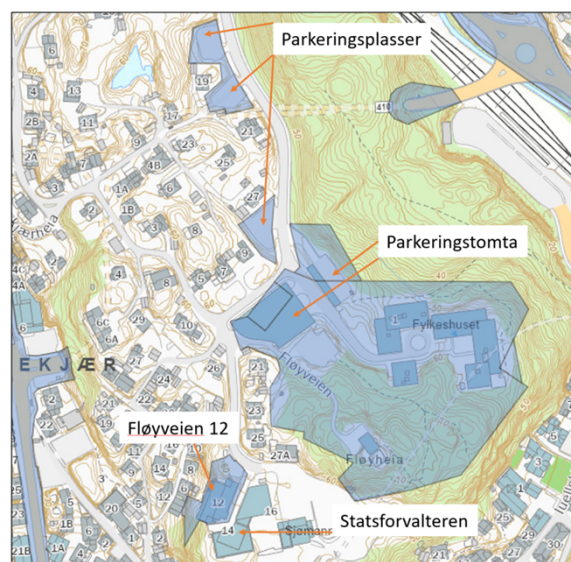
Ved utarbeidelse av mulighetsstudie for administrasjonsbygget i Arendal foreslår fylkeskommunedirektøren at tidligere vedtak om fordeling av arbeidsplasser mellom Kristiansand og Arendal og gjeldende områdereguleringsplanen legges til grunn. Det legges opp til at mulighetsstudien skal omfatte både administrasjonsbygget og alle de fylkeskommunalt eide grunneiendommene på Fløyheia. Det foreslås videre at mulighetsstudien begrenses til fire alternativer; ingen endringer, ombygging, delvis salg og salg av hele eiendommen.

Saksopplysninger

Fylkestinget ba i sak 24/23 fylkeskommunedirektøren om å utarbeide en mulighetsstudie for Administrasjonsbygget i Arendal. Det er satt av 0,4 mill. kroner til dette arbeidet i budsjettet for 2025. Arbeidet er påbegynt og vil bli løst med bruk av en intern arbeidsgruppe med ressurspersoner på plan, kulturminnevern, økonomi, bygg og veginfrastruktur. Det vil kunne bli brukt konsulenttjenester knyttet til bygningsfysikk, arkitektur og eiendomsutvikling. Direktør for samferdsel og eiendom og avdelingsleder for bygg skal være referansegruppe, gitt dagens organisering, og skal ved behov orientere politisk nivå underveis i arbeidet. Siden mulighetsstudien berører ansattes arbeidsforhold, er plasstillitsvalg for Administrasjonsbygget invitert til å delta i arbeidsgruppa. Ansatte vil også bli informert ved behov gjennom informasjon og drøftingsmøter med tillitsvalgte.

I denne saken presenterer fylkeskommunedirektøren forslag til premisser, alternativer, tema og framdrift for mulighetsstudien.

Status for Administrasjonsbygget i Arendal



Bildet viser adkomsten til administrasjonsbygget med IKT Agders tilholdssted til venstre, fylkeskommunen i midten (bakkant) og Agder arbeidsmiljø til høyre. På kartet er fylkeskommunens eiendommer markert med blå farge.

Fylkeskommunens eiendom på Fløyheia i Arendal er på 28 dekar og har to store kontorbygg; administrasjonsbygget med bruttoareal på 11400 kvadratmeter og Fløyveien 12 på 1700 kvadratmeter kontorareal. I tilknytning til disse er det parkeringshus og parkeringsplasser for ca. 250 biler (4600 kvadratmeter parkeringsareal). Eiendommen består ellers av en stor telemast og en gangtunnel med beredskapsrom som ikke disponeres av fylkeskommunen, og utover dette opparbeida grøntarealer og skogareal.

Eiendommen er regulert til kontor/tjenesteyting, parkering og grønnstruktur i tråd med gjeldende arealbruk, men med mulighet for utvidelse og bruk av parkeringshuset til kontor/tjenesteyting. Området rundt administrasjonsbygget er angitt som hensynsone «Bevaring, kulturmiljø» og området rundt telemasta er angitt som hensynsone «Annen fare, isnedfall». Det pågår detaljreguleringsplan for Fløybyen. Denne omfatter administrasjonsbygget og arealet rundt den tidligere sjømannsskolen, hvor Statsforvalteren har sine kontorer. Formålet med detaljreguleringsplanen er å videreutvikle Arendal sentrum og Fløybyen med typiske sentrumsformål som boliger, kontor, bevertning og tjenesteyting, inkludert parkeringsløsninger. Arendal kommune ved Fløybyen AS står bak planinitiativet blant annet med sikte på bygging av hotell, foreløpig skissert som konferansehotell. Planen vil bli fremlagt for 1. gangs behandling første halvår 2025.

Administrasjonsbygget fungerte før 2020 som Fylkeshus for Aust-Agder fylkeskommune og sete for Fylkesmannen i Aust-Agder. Det fungerer nå som administrasjonsbygg for deler av fylkesadministrasjonen i Agder fylkeskommune og flere leietakere. Bygget har et bruttoareal på 11400 kvadratmeter og består av flere bygg satt opp i perioden 1978 – 1986 med Harald Ramm Østgaard som arkitekt. Bygget har verneverdier, historie og plassering som gjør det til et signalbygg for regionen.

Bygget framstår som solid og med god byggekvalitet og arkitektur. Det er godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Byggeteknisk er det lite energieffektivt (energiklasse rød D) og energiforbruket er ca. 1 800 000 kWh årlig. Det er kaldt i bygget når det er lave temperaturer og varmt i deler av bygget på solrike dager sommerstid. Ventilasjonen er ikke tilfredsstillende der mange samles. Vinduene peker seg ut som kuldebroer. Bygget er inndelt i relativt store cellekontor og en del møterom, herunder den tidligere fylkestingssalen. Arealutnyttelsen er dårlig sammenliknet med moderne kontorbygg. Forholdene i bygg 2 er bedre på mange punkter etter oppgradering i forbindelse med utleie til IKT-Agder i 2021.

Lokaliseringen på en høyde over Arendal sentrum gjør adkomsten tung til fots og med sykkel, men ny heis (i 2021) fra byens torg og opp til nabobygget, som Statsforvalteren leier, gjør adkomsten og sentrumstilknytningen vesentlig bedre. Bygget er godt tilrettelagt for aktive jobbreiser med gode garderobeforhold og innendørs sykkelparkering. Ragnvald Blakstad vei er tilkomstveg med god standard og det er god parkeringsdekning. Tilkoblingen til fylkesvei 410 ved Langsæ er en trafikal utfordring (Statens vegvesen 2015). Å Energi Varme leverer fjernvarme til Fløyveien 12, men har ikke ledningsnett til administrasjonsbygget som derfor har elektrisk oppvarming.

I 2023 var 213 fylkeskommunale årsverk tilknyttet administrasjonsbygget. Noen av disse ansatte har ut fra arbeidsoppgavene oppmøte på prosjektkontene for veidrift på Rige, Vigeland og Evje og møter mer sporadisk på Administrasjonsbygget. IKT Agder og Agder arbeidsmiljø er leietakere i byggene. Bygningsmassen er godt belagt, og det er under 10% ledige plasser totalt sett som står ledige. Fløyveien 12 står tom og skal selges.

Vurderinger

For å besvare bestillingen effektivt er det viktig at studien omfatter et begrenset antall alternativer og at det legges til grunn noen premisser som avgrenser studien. Fylkeskommunedirektøren foreslår følgende avgrensning av mulighetsstudien:

Areal

Det vurderes som fordelaktig at alle fylkeskommunalt eide grunneiendommer og bygg med tilhørende parkeringsplasser inngår i studien. Fløyveien 12 er vedtatt solgt, og det pågår aktive salgsprosesser. Inntil eventuelt salg foreligger inkluderes også dette bygget i mulighetsstudien.

Reguleringsplan

Det vurderes som fordelaktig at en legger gjeldende områdereguleringsplan til grunn i studien. Planen er relativt ny og i stor grad utformet i henhold til de anbefalingene fylkeskommunen gav i sin høringsuttalelse til planen i 2018. Planen åpner for kontorformål og parkering, herunder bygging av kontorlokaler på deler av parkeringsarealet, men den åpner ikke for utbygging til boligformål. Reguleringsplanen stiller krav som begrenser mulighetene for rivning og fasadeendringer, samt bygging i naturområdene rundt dagens bygg. Disse begrensningene er i tråd med fylkeskommunens faglige anbefalinger.

Fylkeskommunens tilstedeværelse i Arendal

Sikringsbestemmelsen vedtatt i forbindelse med fylkessammenslåingen legges til grunn i mulighetsstudien. Videre vurderes det som fordelaktig at denne delen av fylkesadministrasjonen sitter samlet og sentralt i Arendal. Splitting og spredning av arbeidsplassene på flere lokasjoner vil være uheldig for organisasjonen og sentral plassering bygger opp under regional plan for senterstruktur der Arendal sentrum og kvadraturen i Kristiansand er vedtatt som regionsenter.

Alternativer som utredes:

- a) Beholde: Utrede de økonomiske konsekvenser knyttet til videre ordinær drift med normalt vedlikehold og utskiftninger.
- b) Oppgradere: Utrede mulighetene for, og kostnader knyttet til å bygge om eksisterende bygg slik at de tilfredsstiller tekniske krav og en kontorløsning basert på samme arbeidsplasskonsept som i fylkeshuset i Kristiansand. Utredningen skal bygge på kunnskapsgrunnlaget som ble utarbeidet i forbindelse med at Aust-Agder fylkeskommune laget et tilbud knyttet til Statsforvalteren i Agder sin utlysning for leie av lokaler i 2018. Studien skal også belyse hvor mye areal fylkeskommunen vil ha behov for med en ny kontorløsning. Overskytende areal vil kunne leies ut.
- c) Delvis salg: Utrede muligheter og konsekvenser av salg av deler av eiendommene, utover Fløyveien 12 som allerede er vedtatt solgt. Det er kanskje mest aktuelt å vurdere salg av parkeringstomta siden reguleringsplanen åpner for bygging av kontorarbeidsplasser. Det innhentes markedsmessige vurderinger av påregnelige salgsinntekter på kort og lang sikt.
- d) Salg av alle eiendommene med bygninger: For å belyse dette alternative benyttes samme metode som ble benyttet ved vurdering av kjøp eller leie av nytt fylkeshus. Det legges til grunn 30 års tidshorisont, markedsmessige prisvurderinger for salg og tilsvarende vurderinger for leie av kontorlokaler for fylkeskommunens virksomheter i Arendal.

Tema som utredes

Økonomiske vurderinger av de ulike alternativene vil være en viktig del av utredningsarbeidet. Vurderingene skal baseres på markedspriser både mht. salg av eiendom, leie av kontorlokaler, driftskostnader av eksisterende bygg og oppgradert bygg, samt kostnader knyttet til ombygging. Siden investeringer i bygg er langsiktige, og flytte- og omstillingskostnader er betydelig, velges det en lang tidshorisont for de økonomiske vurderingene. Modellen som ble benyttet i forbindelse med vurdering av eie eller leie av nytt fylkeshus vil bli benyttet (sak 95/21).

Fylkeskommunen har vedtatt egen eiendomsstrategi og mål for egen virksomhet. Studien skal vise hvordan de ulike alternativene samsvarer med disse målene.

Administrasjonsbygget i Arendal er en veletablert arbeidsplass for mange ansatte og de ulike alternativene kan virke ulikt inn i deres hverdag. Vurderinger av virkningen for ansatte

vil bli presentert i utredningen, blant annet basert på synspunkter fra informasjons- og drøftingsmøter med tillitsvalgte underveis i arbeidet.

Fylkeskommunen skal i rollen som regional utviklingsaktør være en pådriver for ønsket samfunnsutvikling i tråd med regionale planer. De ulike alternativene kan også i større eller mindre grad gi synergi med Arendal kommunes planer, herunder planer for hotellutbygging på nabotomta. Slike forhold skal belyses i utredningen. En vil søke å synliggjøre synergieffekter for den totale eiendomsmassen på Fløyheia i de ulike alternativene.

Framdrift og prosess

En bredt sammensatt arbeidsgruppe med deltakere fra virksomhetsstyring, økonomi, plan, utbygging vei, bygg og eiendom og kulturminnevern gjennomfører utredningen med eksterne bidrag knyttet til marked, arkitekt- og ingeniørfag.

Administrasjonsutvalget vil bli orientert under prosessen, herunder om det er aktuelt med supplerende utredninger med hensyn til alternativer og tema.

Mulighetsstudiet med fylkeskommunedirektørens anbefaling, legges fram til politisk behandling i juni.

Regionplan Agder 2030

Mulighetsstudien omhandler en relativt stor grunneiendom og kompetansesarbeidsplass nær Arendal sentrum, og kan derfor ha betydning for hovedmål knyttet til utvikling av et attraktivt og miljøvennlig Agder: *1.2 Byer, tettsteder og lokalsentre er utviklet kompakt og med kvaliteter som fremmer helse, deltagelse og trivsel. 1.3 Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste-, opplevelses- og kulturtilbud.*

Utviklingen av Fløyheia med sine attraktive utsiktsarealer og naturområder kan ha betydning for barn og unge sentralt i Arendal. I områdeplanen ble det foreslått lagt til rette for et større friområde på fylkeskommunens eiendom på toppen av heia.

Økonomiske konsekvenser

Det er satt av midler til å gjennomføre selve mulighetsstudien. De økonomiske konsekvensene av de ulike utredningsalternativene blir en del av utredningsarbeidet.

Konklusjon

Fylkeskommunedirektøren foreslår at det utarbeides en mulighetsstudie hvor sikringsbestemmelsen og gjeldene reguleringsplan og legges til grunn. Det legges opp til at mulighetsstudien skal omfatte både administrasjonsbygget og alle fylkeskommunalt eide grunneiendommer og bygninger på Fløyheia. Det foreslås videre at mulighetsstudien begrenses til fire alternativer; ingen endringer, ombygging, delvis salg og salg av alle eiendommene. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at fylkesutvalget godkjenner planen for mulighetsstudien slik den er beskrevet.

Kristiansand, 13.01.2025

Tine Sundtoft
Fylkeskommunedirektør

Ola Olsbu
fylkesdirektør