



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/32107-22
Saksbehandler Hans Fløystad

Utvalg	Møtedato
Administrasjonsutvalget	23.04.2025
Fylkesutvalget	23.04.2025

Begrensning av mulighetsstudie for Fløyheia

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

Fylkesutvalget godkjenner at mulighetsstudien for administrasjonsbygget i Arendal i det videre arbeidet ser bort fra alternativer som innebærer vesentlige endringer av fasaden til administrasjonsbygget, bruk av administrasjonsbygget til formål som bolig, skole og tannklinikk samt samlokalisering av Arendal videregående skole på Fløyheia.

Vedlegg

Notat mobilitet, Arendal vgs og Fløyheia, april 2025
Arendal kommune - samlokalisering av hjemmesykepleien

Sammendrag

Fylkeskommunedirektøren har i mulighetsstudien for administrasjonsbygget i Arendal konkludert med at bygget bør videreføres som kontorbygg uten vesentlige fasadeendringer, og at en i det videre arbeidet bør se bort fra lokalisering av en framtidig samlokalisert Arendal videregående skole på Fløyheia.

Både vernehensyn og bygningsmessige forhold begrenser framtidig bruk av administrasjonsbygget. Historisk sett er administrasjonsbygget på Fløyheia et viktig kulturminne. Bygget har en markant plassering i landskapet og gode arkitektoniske kvaliteter. Vernebestemmelser begrenser mulighetene for tilbygg, balkonger og store vindusflater. Dagslysforhold og etasjehøyder innvendig gjør bygget uegnet til formål som tannklinikk og undervisning. Videreføring som kontorbygg framstår som beste alternativ og krever heller ikke kommunens godkjenning av bruksendring eller reguleringsendringer, som det vil være usikkerhet og kostnader knyttet til.

Etablering av en framtidig samlokalisert Arendal videregående skole på Fløyheia er vurdert som utfordrende både av hensyn til arealbehov og mobilitet. I gjeldende områdereguleringsplan er det satt av et areal for utbygging av 7 500 kvadratmeter (bruttoareal) som kan benyttes til skolebygg. Nytt samlokalisert skolebygg for Arendal videregående skole trenger imidlertid ca. 10 000 kvadratmeter (bruttoareal). Det vil være krevende å finne nødvendig areal for utvidelse som er uten store konflikter, og utvidelsen vil kreve en reguleringsendring som utfordrer føringer for sentrumsutvikling. En slik skole vil kunne skape utfordringer knyttet til mobilitet som vil kreve grundig utredning. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det ikke jobbes videre med samlokalisering av Arendal videregående skole i mulighetsstudien.

Saksopplysninger

Fylkestinget ba i sak 24/23 fylkeskommunedirektøren om å utarbeide en mulighetsstudie for Administrasjonsbygget i Arendal. Fylkesutvalget godkjente plan for dette arbeidet i sak 5/25. Mulighetsstudien ferdigstilles i oktober 2025.

Følgende alternativ er vedtatt utredet:

- 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.
- c) Delvis salg: Utrede muligheter og konsekvenser av salg av deler av eiendommene, utover Fløyveien 12 som allerede er vedtatt solgt.
- 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.
- e) Samlokalisering av Arendal videregående skole på Fløyheia.
- f) At mulighetsstudiet også priser inn muligheten for å omregulere deler eller hele området når det vurderes verdi på eiendommen under alternativ om salg og delvis salg (c og d)
- f) Se på mulighet for at tannhelse også kan lokaliseres på Fløyheia, alternativt med et påbygg.

For å besvare bestillingen effektivt er det viktig at studien omfatter et begrenset antall alternativer og at det lages et godt beslutningsgrunnlag for disse. Fylkesutvalget fikk i møte 1.april en orientering om at det i arbeidet med mulighetsstudien peker seg ut noen

alternativer som framstår som økonomisk ugunstige og/eller i dårlig samsvar med planer og strategier for vår virksomhet.

Fløyveien 12 er tidligere vedtatt solgt og det har nå kommet inn bud på eiendommen fra Arendal kommune. Fylkeskommunedirektøren har til intensjon å gjennomføre salget og dermed annullere Fløyveien 12 fra mulighetsstudien. Arendal kommune tar stilling til denne handelen 22. april (se vedlegg). Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å kjøpe bygget for 21 millioner kroner til bruk for samlokalisering av hjemmesykepleien.

Vurderinger

Administrasjonsbygget

Det er gjort en del vurderinger knyttet til mulighetene for framtidig bruk av administrasjonsbygget. Både vernehensyn og bygningsmessige forhold begrenser framtidig bruk.

Historisk sett er administrasjonsbygget på Fløyheia et viktig kulturminne i fylkeskommunal sammenheng: På 1960- og 1970-tallet hadde fylkeskommunen gjennomgått flere reformer, og først i 1976 hadde den «moderne» fylkeskommunen blitt etablert med en fylkesrådmann som øverste sjef for administrasjonen. Først ti år etter at spørsmålet om å reise et administrasjonsbygg for fylkets institusjoner, ble fylkeshuset i Arendal bygget. Dette er også et av få fylkeshus, som faktisk er bygget som fylkeshus.

Det gamle fylkeshuset på Fløyheia er en markant bygning i landskapet og skapte mange reaksjoner i tiden det ble bygget. Bygget er tegnet av arkitekt Harald Ramm og består av tre blokker plassert i en u-form med et torg i midten. Fasaden består av brent teglstein, mens innvendig er bygget preget av hvitmalt røff murstein. Den stramme arkitekturen med teglfasade og sammenhengende vindusbånd er viktig å ivareta. Bygningen har også interiørmessige kvaliteter som er viktige å ivareta.

Bygningsmassen er i dag avsatt med hensynssone «h570 bevaring kulturmiljø» i gjeldende reguleringsplan. Her har man bestemmelser som gir tydelige føringer for hva som tillates:

Innenfor hensynssone H570_3, H570_4 og H570_5 tillates ikke eksisterende bygninger eller delvolumer av disse revet eller fjernet. Ved utbedring, reparasjon og annen istandsetting må så lite som mulig av de gamle materialene skiftes ut. Bygningenes og bygningsdelenes hovedkarakter med hensyn til former, materialer, målestokk og proporsjoner skal opprettholdes. Innenfor hensynssone H570_5 skal bygningsanleggets utside opprettholdes med synlig tegl for å ivareta anleggets karakter som landemerke sett fra byen og omlandet. Enkle tiltak i teglfasaden og på tak kan tillates inn mot tunet.

Bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske verdi anses som høy og viktig å ivareta. Fasaden og det arkitektoniske uttrykket må opprettholdes og videreføres, også ved omregulering og eventuell endring av arealformål. Hensynssonen må også videreføres. Begrensede muligheter for endring i fasade kan bli problematisk med hensyn til omregulering til eksempelvis bolig, da bolig stiller mer krav til lys og behov for balkonger. Større ombygginger kan også utfordre verneverdiene i bygningen i stor grad.

Administrasjonsbygget har lave etasjehøyder, det er bare 255 cm mellom betongdekkene, noe som gjør det vanskelig å endre funksjon med tanke på dagens krav. Undervisningsbygg har høye krav til organisering, romstørrelser, ventilasjon, inneklima og dagslys, noe som medfører omfattende tekniske installasjoner. Den begrensede takhøyden gjør dette utfordrende uten å måtte gjøre store inngrep i dekker og konstruksjoner, hvilket vil være en kostbar og komplisert løsning. Det strenge dagslyskravet til undervisningsbygg kan også bli en utfordring uten å gjøre omfattende

inngrep i fasaden. Konstruksjonen i eksisterende bygningsmasse har og sine begrensninger i forhold til romformer og logistikk. Til skolebruk vil en for eksempel få søyler inne i undervisningsrom, noe som er svært lite ønskelig.

I henhold til dagens regulering er det restriksjoner på fasadeendringer, noe som betyr at man verken kan etablere balkonger eller endre vindusformater og åpninger. Dette utgjør en særlig utfordring med tanke på boligformål, da det anses som lite attraktivt å etablere leiligheter uten mulighet for balkong i Arendal. Videre vil dette innebære en risiko med hensyn til salg og verdi.

Når det gjelder tannklinikk, har vi tilsvarende utfordringer som ved undervisningsbygg. Avstand mellom etasjeskiller er for lav. Hvert tannlegekontor krever tekniske føringer inkludert føringer knyttet til stolene. Høye krav til tekniske installasjoner og begrenset takhøyde gjør at man må gripe inn i dekker og konstruksjoner, noe som er både dyrt og komplisert. Inngrepene vil også legge beslag på arealer som ellers kunne vært benyttet til andre formål.

Bygget er planlagt som kontorbygg og vil kunne serve videre som kontorbygg. Dette begrunnes i byggets konstruktive beskaffenhet, romstørrelser, og tilgang til fellesarealer ute. I dag er det lange korridorer med cellekontor som preger planene. Nytt konsept for utformingen av arbeidsplass (aktivitetsbasert og landskap) vil resultere i at planløsningen åpnes opp, men søyler og bæresystem kan beholdes intakte. Ved større åpne landskap vil det kunne settes inn et enklere og mer robust ventilasjonssystem, da luft og varmeregulering er en stor utfordring i dagens bygg. Etasjehøyde vil være en utfordring også i dette alternativet, men vil kunne løses på en enklere måte enn ved andre formål.

Det må søkes om bruksendring til Arendal kommune dersom bygget skal benyttes til annet enn kontorformål. Forholdene som er beskrevet ovenfor tilsier at dette ikke vil være en kulant sak.

Samlokalisering av Arendal videregående skole på Fløyheia

Det er gjort vurderinger av mulighetene for å etablere en framtidig samlokalisert Arendal videregående skole på Fløyheia. Dette er utfordrende både av hensyn til plass og mobilitet og det vil kreve reguleringsendring som utfordrer føringer for sentrumsutvikling.

En fersk utredning om framtidig skolestruktur i Agder («Norconsultrapporten») viser at en framtidig samlokalisert Arendal videregående skole bør skaleres til 953 elever og 120 årsverk, og at dette krever en bygningsmasse på ca. 10.000 kvadratmeter (bruttoareal), og da uten bygg til kroppsøving.

Man kan se for seg å benytte deler av administrasjonsbygningen til skoleformål derunder lærerarbeidsplasser og administrasjon for å redusere behovet for nybygg noe. Norconsultrapporten viser at dette tilsvarer et areal på om lag 500 kvadratmeter (bruttoareal). Videre kunne man sett for seg å benytte den tidligere fylkestingsalen til auditoriumsformål samt sett på å legge enkelt funksjoner inn i bygningsmassen. Dette vil være krevende med tanke på logistikk der elevene må inn i arealer som ellers benyttes som arbeidsplasser. Og sees derfor på som lite hensiktsmessig. Om man trekker fra arealene for lærerarbeidsplasser samt administrasjon sitter man fortsatt igjen med et areal rundt 9500 kvadratmeter. Dagens regulering legger begrensninger på 7500 kvadratmeter (bruttoareal) totalt, det vil si at man vil overskride gjeldene regulering med om lag 2000 kvadratmeter.

Det er utarbeidet et notat som vurderer hvordan mobiliteten kan bli påvirket ved å etablere Arendal videregående skole på Fløyheia (vedlagt). Glassheisen er den bærende transportformen for gående og syklende mellom Arendal sentrum og Fløyheia. Notatet

peker på at, selv om heisen har en god kapasitet, kan det by på utfordringer når det vil komme såpass mange elever som skal ta heisen samtidig. Dette vil gi en høy belastning på glassheisen, noe som vil kunne skape uforutsigbarhet og forsinkelse for brukere.

Vegsystemet opp til Fløyheia er bratt. Fv. 410 Barbudalen/Ragnvalds Blakstadsvei er alternativet med minst stigning. Dagens tilbud til gående og syklende er et smalt fortau med en årlig døgntrafikkmengde på over 12000 biler og fartsgrense 60 km/t. Både bredden på fortauet, fartsnivået, trafikken tett på og at syklende må sykle på samme smale fortauet som gående, er faktorer som ikke er gunstige. Dersom det er et politisk ønske om å gå videre med ideen om å etablere en ny videregående skole på Fløyheia bør følgende undersøkelser gjennomføres i videre planlegging:

- Det må gjøres en risikovurdering på gange- og sykkeladkomsten til Fløyheia med tanke på ny aktivitet.
- Konsekvenser med økt belastning på glassheisen må drøftes nærmere med Arendal eiendom og Statsforvalteren. Muligheter for kø ved heisen bør utredes nærmere.

Regionale føringer for sentrumsutvikling i arendalsregionen

Regional areal- og transportplan for arendalsregionen har mål om å videreutvikle og styrke attraktive byer og tettsteder i arendalsregionen. Fastsatte strategier for å oppnå målene er blant annet:

- Kompakte bysentra og tettsteder: Planlegge for at flere daglige gjøremål kan nås innen ti minutters gange. Samlokalisere bolig, skole/barnehage, næring, arbeidsplasser og fritids-aktiviteter i eller i nærhet av byer og tettsteder.
- Funksjonsblanding: Det bør legges til rette for blanding av bolig, handel, tjenester, kultur, allmenn nyttige formål og arbeidsplasser for å oppnå et aktivt byliv gjennom hele døgnet.
- Stimulere næringsetableringer i byer og tettsteder: Regionen må arbeide for å etablere offentlige og private arbeidsplasser sentralt i byene og tettstedene.
- Lokalisering av virksomheter skal følge ABC-prinsippet. Som hovedregel skal lokalisering av arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter skje i eller så nær bysentrum/kommunesentrum som mulig. Det samme gjelder offentlige bygg, institusjoner, skoler med videre med høy besøksfrekvens, mange ansatte, studenter eller elever.

Regional areal- og transportplan for arendalsregionen skal legges til grunn for statens, fylkeskommunens og kommunenes planlegging og prioritering i regionen. Etter fylkeskommunedirektørens vurdering vil en flytting av videregående skole fra Tyholmen og Barbu til Fløyheia i liten grad bygge opp under vedtatte regionale føringer for ønsket sentrumsutvikling i Arendal.

Reguleringsendring:

På parkeringsarealet til administrasjonsbygget er det regulert til formål Kontor/tjenesteyting. Både skolevirksomhet og tannklinikk inngår i arealformål tjenesteyting. Området hvor det i dag er parkeringshus har betegnelse KT1, her er tillatt utnyttelse maks 4500 kvadratmeter (bruttoareal). Området hvor det i dag er parkering i dagen ned mot grøntområde/Barbudalen har betegnelse KT2, her er tillatt utnyttelse maks 3000 kvadratmeter (bruttoareal). Det er regulert til veiformål mellom disse to områdene. Områdereguleringsplanen gir således hjemmel for etablering av to arealer til skolevirksomhet på totalt 7500 kvadratmeter (bruttoareal).

Som beskrevet bør ny skole minst omfatte 9500 kvadratmeter (bruttoareal). Endring av reguleringsplanen for å få plass til skole på Fløyheia vil være avhengig av planprosess

etter plan- og bygningsloven og vedtak av Arendal kommune som planmyndighet. I dialog med planavdelingen i Arendal kommune er tydelig tilbakemelding at videregående skole i sentrum med elever og ansatte anses som viktig for ønsket byliv, aktivitet og byutvikling. Basert på signaler fra kommuneadministrasjonen må det vurderes som sannsynlig med negativ innstilling (før politiske behandling) ved en søknad om reguleringsendring for å tilrettelegge for videregående skole på Fløyheia. Sannsynligheten for å få godkjent en reguleringsendring svekkes også av at det vil være vanskelig å finne arealer uten stort konfliktpotensial knyttet til boligbebyggelse og naturparken.

Mulighetsstudie for samlokalisering av Arendal videregående skole i 2019 forkastet også Fløyheia som aktuell skolelokasjon. Fylkestinget i Aust-Agder vedtok basert på denne utredningen at en framtidig samlokalisert Arendal videregående skole burde etableres på Tyholmen som en utvidelse av eksisterende skolebygg.

Da fylkeskommunen overtok Arendal Gymnas på Tyholmen fra Arendal kommune i 1975 ble det i skjøtet anført at «Dersom eiendommen eller bygningen ikke lenger skal brukes til undervisningsformål, skal den tilbakeskjøtes Arendal kommune vederlagsfritt». Etter fylkeskommunedirektørens juridiske vurderinger er denne tilbakeføringsretten foreldet og derfor ikke tillagt vekt knyttet til framtidig lokalisering av Arendal videregående skole.

Regionplan Agder 2030

Formålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030. En avgrenset mulighetsstudie har som hensikt å balansere de tre gjennomgående perspektivene. Mulighetsstudien i seg selv har ingen konsekvenser for barn og unge. Konsekvenser ved en eventuell flytting av skole må konkret vurderes i egen sak.

Økonomiske konsekvenser

Fylkeskommunedirektøren vurderer det som at de mest økonomisk gunstige alternativene fortsatt inngår i mulighetsstudien, og at en får mer effektiv ressursbruk ved å begrense antall alternativer tidlig i studien.

Konklusjon

Det er fordelaktig å begrense antall alternativer i mulighetsstudien på et tidlig tidspunkt for å kunne konsentrere arbeidet om de mest realistiske alternativene.

Det anbefales at fylkesutvalget godkjenner at mulighetsstudien for administrasjonsbygget i Arendal i det videre arbeidet ser bort fra alternativer som innebærer vesentlige endringer av fasaden til administrasjonsbygget, bruk av administrasjonsbygget til formål som bolig, skole og tannklinikk samt samlokalisering av Arendal videregående skole på Fløyheia.

Alle andre muligheter for utnyttelse av tomter og bygninger nevnt i tidligere vedtatte saker vil bli vurdert i det videre arbeidet.

Kristiansand, 09.04.2025

Tine Sundtoft
Fylkeskommunedirektør

Ola Olsbu
fylkesdirektør