



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/32107-26
Saksbehandler Hans Fløystad

Utvalg	Møtedato
Administrasjonsutvalget	07.10.2025
Fylkesutvalget	07.10.2025

Mulighetsstudie for fylkeskommunens eiendom på Fløyheia i Arendal

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Mulighetsstudien brukes som rettesnor for utvikling av eiendommen.
2. Oppgradering av administrasjonsbygget settes på vent inntil det er påregnelige leieinntekter som gir økonomisk grunnlag for en slik investering.
3. Dersom politikerne gir sin tilslutning til bygging av en offentlig tannklinikk på Fløyheia, skal det i neste planperiode bli fremmet et konkret forprosjekt for fylkestinget om etablering av denne.
4. Det iverksettes en reguleringsprosess med sikte på salg. Det tas sikte på å avsette 1 mill. kroner til omregulering, som innarbeides i budsjettet i prosessen med handlings- og økonomiplan for 2026–2029.

Vedlegg

Mulighetstudie fylkeskommunens eiendom på Fløyheia

Sammendrag

Mulighetsstudie for fylkeskommunens eiendom på Fløyheia i Arendal viser at området har stort potensial for utvikling av flere kontorarbeidsplasser, tannklinikk og boliger.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at fylkeskommunen viderefører sitt eierskap og bruker mulighetsstudien som rettesnor for utvikling av eiendommen på Fløyheia. Videre at det iverksettes en reguleringsprosess med sikte på å selge deler av eiendommen til boligformål. Oppgradering av administrasjonsbygget settes på vent inntil det foreligger utsikter til økte leieinntekter som gir økonomisk grunnlag for en slik investering.

Dersom politikerne gir sin tilslutning til bygging av en offentlig tannklinikk på Fløyheia, vil det i neste planperiode bli fremmet et konkret forprosjekt for fylkestinget om etablering av dette tiltaket.

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. Her ble det gjort klart at studien skal omfatte hele eiendommen på Fløyheia. I sak 41/25 vedtok fylkesutvalget at mulighetsstudien skulle se bort fra alternativer som innebærer flytting av Arendal videregående skole til Fløyheia og bruk av administrasjonsbygget til andre formål enn kontor.

Asplan Viak har i dialog med en bredt sammensatt arbeidsgruppe i fylkeskommunen utarbeidet en rapport som viser en anbefalt utvikling av eiendommen. Denne rapporten angir aktuelle nivå for priser og kostnader knyttet til bygging, leie og salg av tomter og bygg. Basert på rapporten har fylkeskommunedirektøren gjort vurderinger i tråd med vedtatt plan for mulighetsstudien (sak 5/25). Nedenfor følger de alternativene som er utredet i mulighetsstudien i henhold til disse vedtakene.

Beholde administrasjonsbygget uten endringer: Studien konkluderer med at bygget bør videreføres som kontorbygg og uten vesentlige fasadeendringer. Dette gjelder uansett om bygget beholdes uendret, oppgraderes eller selges. Det er ingen prekære behov for oppgradering, og det å beholde bygget uendret er derfor et reelt alternativ.

Oppgradering av administrasjonsbygget: Studien viser hvordan administrasjonsbygget kan oppgraderes med samme arbeidsplasskonsept som fylkeshuset i Kristiansand. Hovedgrepene er innføring av soneinndeling, fjerning av lettvegger, utskifting av alle vinduer, nytt ventilasjonssystem og etablering av vannbåren oppvarming med fjernvarme. Dette vil gjøre bygget mye mer arealeffektivt og moderne med godt inneklima og redusert energiforbruk. Det er anslått en kostnad på 270 mill. kroner eks. mva. Ledig areal for utleie økes kraftig.

Omregulering: Rapporten peker på omregulering av «parkeringstomta» til boligformål, som et godt grep for å øke eiendommens verdi. Studien anbefaler en løsning med 49 boenheter. Det estimeres en pris på minst 500 000 kroner for omreguleringsprosessen.

Salg av deler av eiendommen: Muligheter og konsekvenser av salg av deler av eiendommene er utredet. Fløyveien 12 er allerede solgt. Studien peker på at bygg 3 egner seg for salg til aktører som ikke nødvendigvis ønsker å dele fellesareal med fylkeskommunen. Parkeringstomta egner seg også for salg, og boligformål anses som

mest aktuelt. Dersom det anlegges en tannklinikk, er det aktuelt å seksjonere takarealet og selge dette til boligformål. Salg til boligformål forutsetter omregulering.

Salg av hele eiendommen: Rapporten til Asplan Viak peker på at det finnes egnede lokaler til leie i Arendal som kan dekke fylkeskommunens arealbehov. Det gjør salg av hele eiendommen til et reelt alternativ. Det oppgis i mulighetsstudiet priser for salg og leie som fylkeskommunedirektøren har basert økonomiske vurderinger på. En har også brukt andre referanser for å identifisere relevante økonomiske priser.

Mulighet for tannklinikk på Fløyheia: Rapporten viser at det kan etableres en stor tannklinikk på Fløyheia. Denne kan etableres uten omregulering på kurant tomt og derfor realiseres ganske raskt. I studien vises det et alternativ med 20 behandlingsrom og ca. 1000 kvadratmeter byggeareal. Studien viser hvordan denne kan plasseres alene eller i kombinasjon med boliger. Det anbefales at klinikken anlegges i gateplan med parkering i sokkeletasjen og at det settes av 20 parkeringsplasser til besøkende ved klinikken. Prisanslaget for tannklinikken er 42 mill. kroner og 26 mill. kroner for parkeringskjeller.

Vurderinger

Overordnede planer

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering er mulighetsstudien i tråd med premissene i Regionplan 2030 om å ta vare på det vi har og ta hele Agder i bruk. Det kan bidra til måloppnåelse av hovedmål i satsingsområde «Attraktive og miljøvennlige Agder»:

- Det er attraktive og varierte bo- og arbeidsmarkeder i hele Agder
- Byer, tettsteder og lokalsentre er utviklet kompakt og med kvaliteter som fremmer helse, deltagelse og trivsel
- Flere har en bolig tilpasset sin livssituasjon
- Kommunesentrene har et variert arbeidsliv, tjeneste-, opplevelses- og kulturtilbud

Mulighetsstudien følger opp føringer i Arendal kommunes arealstrategi og forslag til kommuneplanens arealdel for Fløyheia. Planer for utvikling i nabolaget, den gamle sjømannskolen, viser at Fløyheia er under utvikling til å bli et attraktivt og variert område som støtter opp under ønsket byutvikling i Arendal.

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 fritidsaktiviteter i eller i nærhet av byer og tettsteder.
- Funksjonsblanding: Det bør legges til rette for blanding av bolig, handel, tjenester, kultur, allmennnyttige 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.

Regionplanen og regional areal- og transportplan for arendalsregionen skal legges til grunn for statens, fylkeskommunens og kommunenes planlegging og prioritering i regionen. Fløyheia-området er definert som en del av kommunesenter i Arendal i den regionale planen. Etter fylkeskommunedirektørens vurdering vil utbygging som vist i

mulighetsstudien, herunder boligutvikling på parkeringstomta, bygge opp under vedtatte regionale føringer for ønsket sentrumsutvikling i Arendal.

Fylkeskommunens eiendomsstrategi

Fylkeskommunen har vedtatt eiendomsstrategi og mål for egen virksomhet. Det overordnede målet for eiendomsstrategien er å sikre at eiendomsmassen understøtter regionplanens klimamessige, sosiale og økonomiske ambisjoner på en best mulig måte, i tillegg til å understøtte virksomhetens funksjonelle behov. Vurdert opp mot eiendomsstrategien, er dagens situasjon på Fløyheia lite tilfredsstillende, fordi vi besitter mer bygningsvolum og utbyggingsarealer enn vi, basert på langsiktige strategiske vurderinger, har behov for. Administrasjonsbygget peker seg også ut som bremsekloss for å nå mål om å gjøre fylkeskommunens bygningsmasse energi- og arealeffektiv. Mulighetsstudien viser hvordan dette kan forbedres, også i samsvar med eiendomsstrategiens føringer for å fremme miljøvennlig transport og bruk av fjernvarme.

Oppgradering av administrasjonsbygget vil gi bygget forlenget levetid og rom for flere arbeidsplasser. Dette bidrar også positivt for eiendomsstrategiens føringer for sirkulær økonomi ved at det reduserer behovet ressurskrevende nybygg. Både økonomisk og miljømessig bærekraft tilsier at oppgradering ikke bør skje før det faktisk er behov og betalingsvilje for de kontorarealene som blir gjort tilgjengelige.

Økonomi

Eiendomsstrategien peker på at en skal se investeringsbehov og driftskostnader ved ulike løsninger opp mot hverandre, for å oppnå en best mulig total kostnad for fylkeskommunen. Fylkeskommunedirektøren har vurdert de ulike deloppdragene i henhold til dette.

Ombygging av administrasjonsbygget

Rapporten fra Asplan Viak oppsummerer følgende knyttet til tilgjengelige arealer fordelt på de tre byggene på Fløyheia:

Lokasjon	Totalt BRA	Behov for oppgradering	Potensielt antall kontorarbeidsplasser
Hus 1	6 096	5 241	188
Hus 2	3 134	1 552	121
Hus 3	924	806	33
Sum	10 154	7 599	342

I deloppdrag 4 har Asplan Viak foretatt et grovt kostnadsestimat for kostnadene ved en eventuell oppgradering. Disse tallene er basert på erfaringstall/referanser fra Norsk prisbok 2025. Oppgraderingen av de 7600 kvm er estimert til om lag 270 mill. kroner (eks. mva.) og er splittet på følgende priselementer:

- Ombygging/oppgradering av kontorarealer (236 mill. kroner)
- Utskiftning av vinduer (21 mill. kroner)
- Fjernvarme/Vannbåren varme (14 mill. kroner)

Administrasjonsbygget har per i dag følgende bruk av arealene:

Brukere/leietakere	BRA
Agder fylkeskommune	3 000
IKT-Agder og andre eksterne	1 824
Ledige areal – etter en evt. Ombygging	5 330
Sum	10 154

For å forsvare en betydelig ombygging, må dagens leieinntekter øke betraktelig. Dagens leiekontrakter løper til mai 2037, og den største leietakeren benytter seg av de arealene som allerede er oppgradert.

Sett i lys av hvorvidt man kan forsvare en oppgradering på 270 mill. kroner, vil egenbetaling/leieinntektene måtte øke med 10 mill. kroner årlig. For å sikre at vi anses som en attraktiv utleier, bør det også avsettes 2 mill. kroner årlig (ca. 200 kroner per kvm) for å sikre løpende utvikling/utskiftning, basert på en nåverdivurdering i et 30 års perspektiv. Det er lagt til grunn en årlig inflasjonsvekst på 2,5 prosent og satt et avkastningskrav på 5 prosent. Det er lagt en gjennomsnittlig utleiepris for Arendal sentrum til grunn for analysen. Gjennomsnittlig leiepris i Arendal sentrum ligger p.t. på 1500 kroner per kvm.

Det står om lag 15 000 kvm ledige kontorarealer i Arendal sentrum, og vi antar at fylkeskommunen som utleier ikke får en betydelig økt «betalingsvilje» for oppgraderingen. For at fylkeskommunedirektøren skal kunne anbefale en oppgradering av ledige lokaler, må man ha en langsiktig leieavtale med en større aktør som ønsker en vesentlig del av det arealet som står ledig i dagens administrasjonsbygg. Ut fra dagens økonomiske situasjon og utfordringer som kommer ved rullering av handlings- og økonomiplanen, finner fylkeskommunedirektøren det ikke økonomisk forsvarlig å anbefale igangsetting av en delvis oppgradering av lokalene, slik som utskifting av vinduer eller oppgradering av deler av bygget. Denne anbefalingen gjelder uavhengig av hvorvidt vi lykkes med å optimalisere eget arealbruk, og uavhengig av om vi har tilfredsstillende energibruk i disse arealene.

Salg av hele eiendommen

Det er også foretatt en vurdering på om Agder fylkeskommune heller bør avhende eiendommen på Fløyheia, og være leietaker hos private utleiere i Arendal sentrum. Til grunn for beregningene har vi antatt at vi vil leie areal tilsvarende Statsbyggs norm på 23 kvm per årsverk. Dette tilsier et leievolum på nærmere 4 000 kvm. Analyseperioden er her også på 30 år, og man har lagt til grunn en leiepris på 2 000 kroner per kvm (eks. felleskostnader) for å sikre en sentrumsnær lokasjon med nærhet til kollektivakse og parkeringsmuligheter for tjenestebiler. Med disse forutsetningene lagt til grunn, bør salgsprisen ligge på minst 175 mill. kroner. Det er urealistisk å oppnå en så høy salgspris for eiendommen gitt dagens marked og dagens utsikter. Med bakgrunn i eiendomsstrategien, vurderer vi at det på lang sikt vil være økonomisk fordelaktig å eie funksjonsarealer til egne arealbehov, fremfor å leie arealer.

Selv om det ikke kan tillegges økonomisk betydning, bør det påpekes at det gamle fylkeshuset på Fløyheia er en markant bygning og med en lang historie som hovedsete for fylkeskommunen øst i Agder. Både for ansatte og befolkningen ellers vil salg av bygget oppfattes som tap av identitet og en svekkelse av fylkeskommunens posisjon i denne delen av fylket.

Alternativ bruk av parkeringstomtene

Mulighetsstudiet innebærer også en vurdering av tomtearealet utenfor administrasjonsbygget. Her er det pekt på muligheten for etablering av en ny offentlig tannklinikk for Arendalsområdet, samt for boliger over, og parkering under tannklinikken. På bakgrunn av hva som foreligger av informasjon om eiendomsmarkedet i Arendal og

informasjon om prognoser fra næringsmeglere, har fylkeskommunedirektøren ikke tro på at det finnes mulige utbyggere som ønsker å realisere et større boligprosjekt på Fløyheia per dags dato. Et boligprosjekt må ses i sammenheng med den planlagte *Fløybyen AS* som kommer opp til behandling i Arendal kommune senere i høst, og som muligens kan ha noen synergier mot fylkeskommunens arealer/parkeringstomtene.

Dersom det skulle dukke opp en økende etterspørsel etter sentrumsnære boliger, ligger det et potensiale for dette ved en eventuell omregulering av dagens offentlige funksjonsarealer til bolig. Det foreligger en reell usikkerhet om gjennomføring av en slik omregulering.

Vi har foretatt en overordnet beregning av hva salgpris for parkeringstomter til boligformål vil ligge på. Til grunn for våre beregninger har vi lagt simuleringene fra mulighetsstudie med brutto boligareal på 4 600 kvm. og 3 000 kvm. i brutto parkeringsareal. Et anslag på salgpris, basert på disse volumene, gir et prisintervall på parkeringstomten på mellom 25 og 40 mill. kroner. Vi angir et intervall her, da prisen vil avhenge av utfallet av reguleringsprosessen, markedssituasjon, rekkefølgekrav med videre. Et mulig salg vil medføre en betydelig reduksjon i antall parkeringsplasser. Når parkeringen forsvinner, forsvinner også et potensial for utleie av parkeringsplasser, og dette kan gjøre det vanskeligere å tiltrekke seg nye leietakere til Fløyheia.

Fylkeskommunedirektøren fremlegger i oktober en ny tannhelsestruktur for Agder. Utfallet av den politiske behandlingen, vil være avgjørende for videre arbeid med ny tannklinikk i Arendal. Blir saken som legges frem om ny tannhelsestruktur vedtatt, vil en anbefale at man går i gang med bygging av ny tannklinikk for Arendalsområdet på Fløyheia.

Mulighetsstudien viser at det totale antall parkeringsplasser kan være noe lavt til både tannklinikk og fremtidig utnyttelse av eiendommen. En utvidelse av parkeringsarealet må derfor vurderes i forbindelse med forprosjektet for ny tannklinikk. Under drøftingen av mulighetsstudien med de ansatte ble behovet for tilstrekkelig parkering til tannklinikken særlig fremhevet. Det ble pekt på læring fra Grimstad tannklinikk og Fagskolen i Agder. En parkeringsskjeller på en eller flere etasjer under tannklinikken er en investering som må vurderes opp mot behovet til tannhelsetjenesten, fremtidig parkeringsbehov ved økt utnyttelse av eiendommen og fremtidig parkeringsareal og reisemønstre.

Omregulering

Planavdelingen i Arendal kommune har gitt tilbakemeldinger om at reguleringsendring av dagens parkeringstomt til boligformål vil være i tråd med overordnede planer og at det anses som ønskelig at Fløyheia får en miks av boliger og kontorarbeidsplasser i kombinasjon med hotell og servering, som Fløybyen AS planlegger for i området ut mot glassheisen. Det vurderes derfor som sannsynlig at kommunen vil godkjenne en reguleringsendring til boligformål slik mulighetsstudien anbefaler. For å sikre fremtidige muligheter, ønsker vi å utvide reguleringsformålet til kombinert formål, kontor, tjenesteyting og bolig. Dette vil sikre oss fleksibilitet i en fremtidig utnyttelse av eiendommen. For å sikre at vi forvalter vårt eget potensiale for egne tomter sentralt i Arendal, vil fylkeskommunedirektøren anbefale at man iverksetter en prosess som drar mulighetsstudie for de omkringliggende arealene over i en formell oppstart av en reguleringsplanprosess for hele eiendommen. Det er usikkerhet rundt kostnader knyttet til en slik reguleringsprosess. Det anbefales derfor at det budsjetteres med 1 mill. kroner dersom denne iverksettes. Det anses som sannsynlig at slik omregulering vil heve eiendommens verdi, og legger til rette for salg av parkeringstomta. Som følge av føringer i overordnede planer med hensyn til sosial bærekraft, bør det vurderes tilrettelegging for sosial boligbygging i reguleringsprosessen.

Forhold for ansatte og brukere

Administrasjonsbygget i Arendal er en veletablert arbeidsplass for mange ansatte og de ulike alternativene vil virke ulikt inn i deres hverdag. Oppgradering av administrasjonsbygget vil gi ansatte bedre inneklima. Et nytt kontorkonsept ble utformet og

bestemt gjennom organisasjonsprosessen for sentraladministrasjonen knyttet til etableringen av nytt fylkeshus. Kontorlokalene med et stort antall ansatte hos leietakere som vist i studien, vil gi stor endring i ansattes arbeidssituasjon. Erfaringene fra fylkeshusprosessen er relevante og tilsier at slik oppgradering vil være positiv for trivsel og produktivitet.

Saken har vært drøftet med de hovedtillitsvalgte i Agder fylkeskommune. I tillegg har saken vært drøftet med de arbeidsplassstillitsvalgte i fylkesadministrasjonen, for tannhelse og for Karriere Agder. Fagforeningene var omforente i at de ønsker å beholde Administrasjonsbygget; at de ikke ønsker å selge bygget. Det ble bemerket at vi lever ganske greit med dagens bygg, men at det på sikt hadde det vært fint med en oppgradering. Det ble uttrykt generell bekymring for mangelen på parkeringsplasser i mulighetsstudien, både for pasienter på en eventuell ny tannklinikk, for gjester på administrasjonsbygget og for ansatte. Spesifikt ble det pekt på at 20 parkeringsplasser til besøkene på en tannklinikk med 20 behandlingsrom er snaut, og at studien heller ikke viser nok parkering for andre besøkende. De oppfordret arbeidsgiver til å planlegge inn flere parkeringsplasser.

Fylkeskommunedirektøren erkjenner at intensiv utnyttelse av eiendommen som vist i mulighetsstudien, vil begrense mulighetene for parkering, og dette innebærer ulemper og utfordringer. Mange ansatte kan oppleve redusert tilgjengelighet og fleksibilitet, særlig ved manglende kollektivdekning fra bosted. Endringer i mobilitetsmønstre krever tid og tilpasning, og kan medføre midlertidig frustrasjon. Begrenset parkering kan oppleves som en barriere og ekstrakostnad for virksomheter og brukere, slik at det blir mindre attraktivt å jobbe og leie kontorarealer på Fløyheia.

Fordeler ved intensiv arealutnyttelse og begrenset parkering er

- Effektiv bruk av areal som gir rom for boliger i kombinasjon med kontorarbeidsplasser og dermed et mer levende og funksjonelt bysentrum
- Miljø- og klimahensyn. Redusert bilbruk gir lavere klimagassutslipp, tryggere ferdsel for myke trafikanter og mindre utfordringer knyttet til trafikken på Ragnvald Blakstads vei og krysset nede i Barbudalen. Mindre areal til parkering frigjør plass til grøntstruktur og sosial infrastruktur.
- Begrenset parkeringsdekning stimulerer til økt bruk av kollektivtransport, sykkel og gange, og støtter opp under investeringer i bærekraftige mobilitetsløsninger.
- Parkeringsplasser er kostbare å etablere og vedlikeholde, og reduserer mulighetene for økonomiske gevinster ved salg av areal til boligformål.
- Samsvar med overordnede planer

For å møte utfordringene er det i mulighetsstudien vist god tilrettelegging for sykkelparkering og bruk av etablerte garderober, samt å åpne gangtunnelen mellom administrasjonsbygget og glassheisen slik at denne strekningen blir kortere og mer beskyttet. Utfordringene vil komme gradvis siden det er påregnelig at en eventuell utbygging som vist i mulighetsstudien vil skje trinnvis og over lang tid.

Regionplan Agder 2030

Etter fylkeskommunedirektørens vurdering er mulighetsstudien i tråd med premissene i Regionplan 2030 om å ta vare på det vi har og ta hele Agder i bruk.

Fløyheia-området som helhet er under utvikling, og krav til gode lekeområder og møteplasser for barn- og unge er en del av reguleringsplanarbeidet. Begrenset parkering vil frigjøre areal og muligheter for trygg utfoldelse i området.

Økonomiske konsekvenser

Det settes av 1 mill. kroner til omregulering av deler av eiendommen. Det tas sikte på å innarbeide beløpet i budsjettet i prosessen rundt handlings- og økonomiplan 2026–2029.

Konklusjon

Mulighetsstudien viser en fremtidig utvikling av fylkeskommunens eiendom på Fløyheia som samsvarer godt med overordnede planer og kommunens planer for sentrumsutvikling. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at denne brukes som rettesnor for utvikling av eiendommen.

Fylkeskommunedirektøren kan ikke se grunnlag for å iverksette oppgradering av dagens administrasjonsbygg, gitt de økonomiske rammene vi ser for oss i kommende planperiode. Fylkeskommunen er avhengig av en langsiktig leieavtale med et betydelig volum, for at en oppgradering av administrasjonsbygget på Fløyheia skal kunne forsvares.

Dersom politikerne gir sin tilslutning til bygging av en offentlig tannklinikk på Fløyheia, vil det i neste planperiode bli fremmet et konkret forprosjekt for fylkestinget om etablering av dette tiltaket.

For å sjekke ut potensiale for alternativ bruk av parkeringstomta på eiendommen, anbefaler fylkeskommunedirektøren å gjennomføre en omreguleringsplanprosess. Grovt kostnadsanslag på dette er inntil 1 mill. kroner.

Det anbefales at fylkeskommunen beholder sitt eierskap, men selger deler av parkeringstomta dersom det oppnås tilfredsstillende priser.

Kristiansand, 22.09.2025

Tine Sundtoft
Fylkeskommunedirektør

Lise Solgaard
fylkesdirektør