

Fløyheia

Mulighetsstudie

Fylkeskommunens eiendom

Rapport som beskriver muligheter, mål og strategier for fylkeskommunens eiendommer på Fløyheia



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Agder fylkeskommune
 Tittel på rapport: Mulighetstudie fylkeskommunens eiendom på Fløyheia
 Oppdragsnavn: Agder fylkeskommune på Fløyheia
 Oppdragsnummer: 649881
 Utarbeidet av: Jonas Gunerius Larsen, Victoria HH Storemyr, Sunniva Haugen
 Breidvik, Tellef Dannevig
 Oppdragsleder: Jonas Gunerius Larsen
 Tilgjengelighet: Åpen

Kort sammendrag

Denne rapporten beskriver mulighetstudie for fylkeskommunens eiendommer på Fløyheia

05	18.09.25	Lagt til avsnitt og energi og kostander	VHHS	JGL
04	01.09.25	Leverte Rapport	VHHS	JGL
03-F	26.08.25	Foreløpig rapport til gjennomlesning	VHHS	JGL
02-F	20.08.25	Foreløpig rapport til arbeidsmøte	VHHS	JGL
01-F	04.07.25	Foreløpig rapport til gjennomlesning	VHHS	JGL
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarbeid. av	KS

Innholdsfortegnelse

Bakgrunn for mulighetsstudiet	4
Deloppdrag	6
Dialogmøter og aktørinnvolvering	7
Deloppdrag 1	
Ombygging av administrasjonsbygget	8
Dokumenterte kvaliteter	9
Originale tegninger	12
Dagens bruk / plassutnyttelse	13
Prinsipp for tilpasning av planløsninger	14
Fylkeskommunens føringer til romprogrammet	15
Romprogram	17
Prinsippsnitt sonedeling	18
Hus 1- offentlig og kontrollert sone	19
Hus 1 - typisk arbeidsetasje	20
Oversikt arealer	21
Etasjeplaner - Hele anlegget	22
Tekniske utfordringer / energiokonomiske tiltak	29
Kommentarer til Notat RIEn 01 - Erichsen & Horgen	32
Grønn mobilitet og sykkelparkering	34
Deloppdrag 2	
Parkeringstomtene	38
Dagens regulering	39
Nærhet til natur og naturverdier	40
Fløyheias strategiske beliggenhet.	41
Tomteanalyse	42
Prinsipper for ny bebyggelse	43
Muligheten for lokalisering av Tannklinikk på Fløyheia	44
Parkeringsprinsipp	45
Alternative planprinsipper for utvikling av området	46
Anbefalt løsning	50
Alternativ B - Tannklinikk	57
Deloppdrag 3	
Muligheter og kostnader rundt omregulering	59
Deloppdrag 4	
Anslag for priser knyttet til utleie eller salg av hele eller deler av eiendommen	60
Oppgradering av Administrasjonsbygget	60
Mulighetstudie for parkeringstomtene	61
Kostnader og vurderinger knyttet til salg og utleie	62
Deloppdrag 5	
Trafikk og parkering - utfordringer og muligheter	63

1. Bakgrunn for mulighetsstudiet

Agder fylkeskommune (AFK) eier betydelige eiendommer på Fløyheia, sentralt i Arendal. Det er bestilt et mulighetsstudie som skal belyse potensialet for eiendommene og fremtidig bruk, og omfatter både administrasjonsbygget og alle de fylkeskommunalt eide grunneiendommene på Fløyheia. Denne mulighetsstudien bistår Asplan Viak fylkeskommunen med å lage.

Beskrivelse av fylkeskommunens eiendom på Fløyheia i Arendal

Fylkeskommunen eier eiendom på Fløyheia i Arendal på totalt 28 dekar.

Eiendommen omfatter blant annet:

- Administrasjonsbygget med et totalt bruttoareal på ca 11 400 m²

I tilknytning til byggene finnes et parkeringshus og utendørs parkeringsplasser med kapasitet til ca. 250 biler, fordelt på 4 600 m² parkeringsareal. Eiendommen inkluderer også en stor telemast og en gangtunnel med beredskapsrom, som ikke disponeres av fylkeskommunen. Øvrige arealer består av opparbeidede grøntområder og skog.

Reguleringsstatus og utviklingsplaner

Eiendommen er regulert til kontor/tjenesteyting, parkering og grønnstruktur, i tråd med dagens bruk. Det er åpnet for mulighet til å utvide og omdisponere parkeringshuset til kontorformål. Området rundt administrasjonsbygget er definert som hensynssone for bevaring av kulturmiljø, mens området rundt telemasten er regulert som hensynssone for annen fare (isnedfall).

Det pågår arbeid med en detaljreguleringsplan for Fløybyen, som omfatter administrasjonsbygget og området rundt den tidligere sjømannsskolen, hvor Statsforvalteren holder til. Planen har som mål å videreutvikle Arendal sentrum med typiske sentrumsfunksjoner som boliger, kontor, bevertning og tjenesteyting, inkludert parkeringsløsninger. Arendal kommune, ved Fløybyen AS, står bak planinitiativet, som blant annet inkluderer et konferansehotell. Planen forventes lagt frem for førstegangs behandling i løpet av andre halvår 2025.

Oversiktspild som viser områdene mulighetstudien omfatter





Administrasjonsbygget - historikk og tilstand

Administrasjonsbygget fungerte frem til 2020 som fylkeshus for Aust-Agder fylkeskommune og sete for Fylkesmannen i Aust-Agder. I dag benyttes det av deler av Agder fylkeskommune og flere eksterne leietakere, blant annet IKT Agder, Agder arbeidsmiljø og Agder Jordskifterett.

Bygget består av flere sammenkoblede bygg oppført i perioden 1978–1986, tegnet av arkitekt Harald Ramm Østgaard. Det har betydelige verneverdier og fremstår som et signalbygg for regionen, med solid byggekvalitet og god arkitektur. Vedlikeholdet er godt, både innvendig og utvendig.

Teknisk sett har bygget lav energieffektivitet (energiklasse rød D), med et årlig energiforbruk på ca. 1 800 000 kWh. Det oppleves som kaldt vinterstid og varmt på solrike sommerdager, og ventilasjonen er utilstrekkelig i områder med mange mennesker. Vinduene utgjør kuldebroer, og etasjeskillene har en høyde på 2,55 meter. Bygget er inndelt i store cellekontor og møterom, inkludert den tidligere fylkestingssalen. I 2024 hadde bygget ca. 170 fylkeskommunale årsverk tilknyttet kontorstedet.

Tilgjengelighet og infrastruktur

Eiendommen ligger høyt over Arendal sentrum, noe som gir utfordringer for gang- og sykkeladkomst. En ny heis fra byens torg til nabobygget (Statsforvalterens kontor) ble etablert i 2021, og har forbedret tilgjengeligheten og sentrumstilknytningen betydelig.

Bygget er godt tilrettelagt for aktive jobbreiser, med gode garderobefasiliteter og innendørs sykkelparkering. Tilkomstveien Ragnvald Blakstads vei har god standard, og parkeringsdekningen er idag tilfredsstillende. Tilkoblingen til fylkesvei 410 ved Langsæ er imidlertid en trafikal utfordring (Statens vegvesen, 2015).

Å Energi Varme leverer fjernvarme til Fløyveien 12, og kontorbygget hvor Statsforvalteren har kontor. Administrasjonsbygget mangler tilkobling, er ikke tilrettelagt for vannbåren varme og benytter derfor elektrisk oppvarming.

2. Deloppdrag

Beskrivelse av problemstillingen og rammer for oppdraget

Mulighetsstudien består av flere deloppgaver med ulike alternativer. Hver deloppgave er løst på et prinsipielt og overordnet nivå, med fokus på å sikre en helhetlig og langsiktig utvikling av eiendommen og bygningene.

Asplan Viak har samarbeidet tett med fylkeskommunen gjennom hele prosessen for å oppnå dette.

Deloppdrag 01:

Skisseforslag for ombygging av administrasjonsbygget.

Hvordan kan man beholde fylkeshuset på Fløyheias karakter og samtidig tilrettelegge for moderne og attraktive kontorarbeidsplasser med effektiv arealutnyttelse? Skisseforslaget viser nye planer for hvordan fremtidig arbeidsplasskonsept løses i det eksisterende bygget og hvilke arealer som potensielt kan frigjøres til utleie/salg.

Deloppdrag 02:

Volumskisser for alternative måter å utnytte «parkeringsstomtene».

I oppstarten av prosjektet ble det i samråd med fylkeskommunen bestemt hvilke alternativer som skal utredes i mulighetsstudien. Det har også blitt gjort intervjuer av eksterne (meglere, utviklere og kommunen) for valg av formål egnet for tomtene. Formål som utredes med ulike alternativer for Parkeingstomtene er bolig i kombinasjon med tannklinikk, samt alternativ som kun inneholder tannklinikk innenfor dagens regulering.

Det er tidligere utarbeidet et alternativ med kontorformål på parkeringsarealene, innenfor gjeldende reguleringsplan. Mulighetstudie fra 2022 legges ved rapporten.

Deloppdrag 3:

Muligheter og kostnader rundt omregulering

Vurderinger av mulighetene og kostnadene knyttet til omregulering av eiendommen som kan gi økonomisk merverdi knyttet til salg av hele eller deler av eiendommen. Reguleringsoppdraget innebærer utarbeiding av nødvendige utredninger og analyser, juridiske plandokumenter, tekniske planer og gjennomføring av medvirkningsprosesser i tråd med plan- og bygningslovens kapittel 12.

Deloppdrag 4:

Anslag for priser knyttet til utleie eller salg av hele eller deler av eiendommen

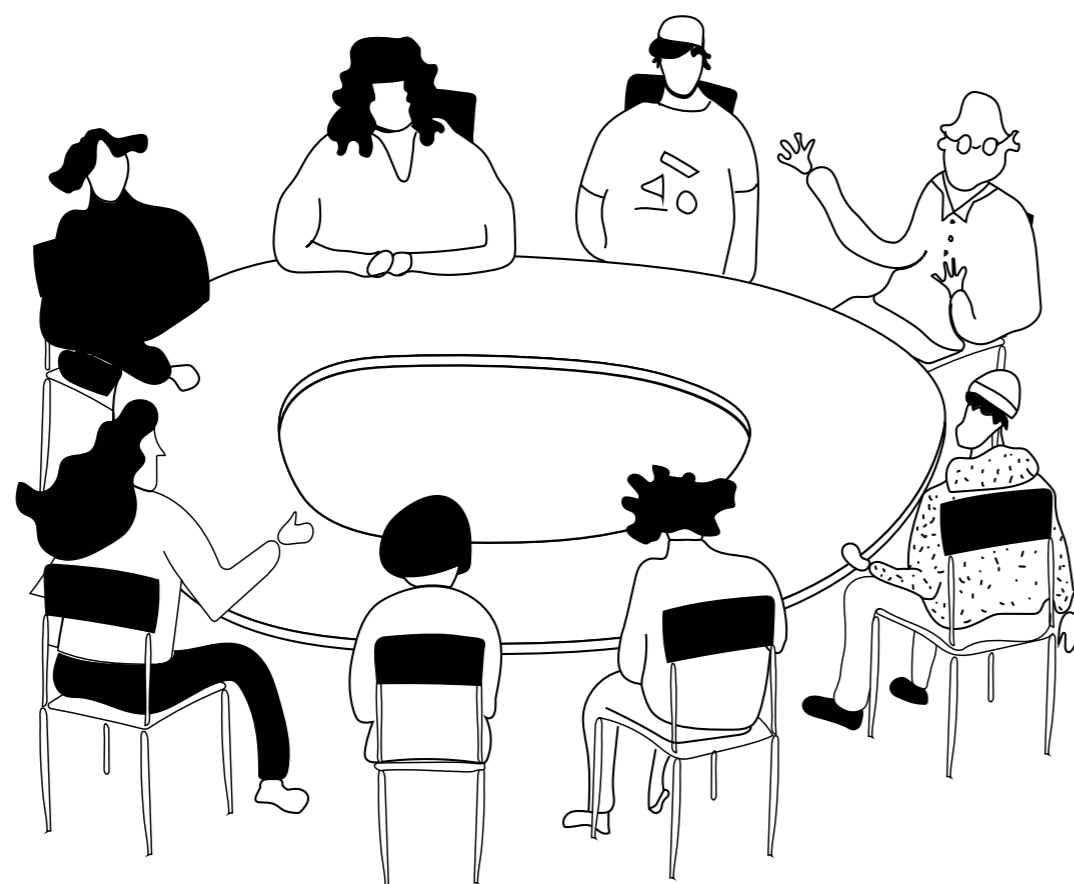
En overordnet kostnadsberegning baseres på arealoppstilling av de ulike scenarier. Her bidrar fylkeskommunens økonomikompetanse med å gjøre kostnadsvurderinger basert på de omforente alternativene for utbygging av eiendommen.

Deloppdrag 5:

Trafikk og parkering, utfordringer og muligheter

Trafikale forhold og muligheter for parkering vil bli knyttet opp mot de ulike alternativene og gjøres på et overordnet nivå. Her bidrar fylkeskommunens kompetanse med vurderinger.

Dialogmøter og aktørinnvolvering



I forbindelse med mulighetsstudien for Fløyheia er det gjennomført dialogmøter med flere sentrale aktører. Hensikten har vært å få frem ulike perspektiver på tomtens potensial, identifisere mulige synergier og avklare rammebetingelser for videre utvikling. Møtene har gitt verdifulle innspill til både strategisk retning og konkrete vurderinger i studien.

Fløybyen AS

Fløybyen AS har delt sine planer for utvikling av området rundt Fløyheia, med særlig fokus på sentrumsnære funksjoner som hotell, boliger og næringsformål. Det har vært dialog om hvordan fylkeskommunens eiendom kan inngå i en helhetlig bystruktur, og hvordan eksisterende bygg kan aktiveres og integreres i en fremtidig bydel.

Næringsmegleren

Næringsmegler har bidratt med en vurdering av kontorkapasiteten i sentrumsnære områder. Per sommeren 2025 står flere kontorlokaler tomme i Arendal sentrum, noe som gir gode muligheter for Agder fylkeskommune til å leie arealer andre steder dersom salg av eiendommen skulle bli aktuelt.

Samtidig vurderes Administrasjonbygget som godt egnet for videreutvikling til kontorformål. Den eksisterende bygningsmassen har potensial for tilpasning og effektivisering, og området har en strategisk beliggenhet med nærhet til sentrum og gode forbindelser via glassheisen.

Arendal kommune - planavdelingen

Planavdelingen har gitt innspill til videre utvikling innenfor gjeldende og fremtidig planverk. Det ble diskutert omregulering til boligformål for parkeringstomtene, noe planavdeling så på som et godt alternativ. Det presiseres i møtet at det bør planlegges for fleksibilitet i planformål - kombinasjonsformål. Det ble og diskutert hvordan trafikale og miljømessige hensyn kan løses.

Oppsummering

Dialogmøtene har vært avgjørende for å belyse aspekter ved videreutvikling av Fløyheia. Samlet sett peker innspillene på et betydelig potensial for å aktivere eiendommen gjennom en kombinasjon av offentlige og private funksjoner. Det var enighet om at boliger er et godt alternativ for videreutvikling av eiendommen. Videre var det bred enighet om at området har strategisk beliggenhet og gode kvaliteter, og at videre utvikling bør skje med hensyn til omkringliggende bebyggelse samt fremtidige planer samtidig som det må legges til rette for fleksible og fremtidsrettede løsninger.

Deloppdrag 1

Ombygging av administrasjonsbygget

Tilnærming til utvikling av bygningsmassen

Utgangspunktet for arbeidet har vært en nøysom og respektfull tilnærming, der eksisterende prinsipper for bygningskroppene er grundig vurdert. Gjennom tegninger og befaringer har vi kartlagt byggets føringer og identifisert kvaliteter som bør videreføres. Bevaring av sentrale kjerner som trapper, heiser, toaletter samt viktige ganglinjer er et strategisk grep, og disse integreres i utviklingen av bygningsmassen. Hensynet til vern av fasader og interiør, samt miljømessige og økonomiske vurderinger, taler også for å bevare byggets tyngre konstruksjoner.

Bevaring av identitet og karakter

Interiøret er vurdert med fokus på å bevare identitetsbærende og karaktergivende elementer, som teglvegger, glassbyggerstein, himlingshøyder, samt originale materialer og detaljer. Dette sikrer at byggets arkitektoniske egenart videreføres innenfor rammene av et nytt konsept.

Tilpasning til moderne arbeidsformer

For å tilpasse bygningen til en ny arbeidsmetodikk med aktivitetsbaserte arbeidsplasser og underdekning, vil arealer med lettvegger delvis åpnes opp. Det legges til rette for:

- Samhandlingsområder og sosiale soner med høyere toleranse for støy
- Arbeidssoner med stillesoner, multirom og miniroom for telefonsamtaler, digitale møter og fysiske møter

Denne inndelingen støtter fleksible arbeidsformer og gir rom for både konsentrasjon og samarbeid.

Fleksibilitet og fremtidig bruk

Bygningskroppene, med sine tydelige fløyer, har potensial for oppdeling ved utleie eller eventuelt salg av deler av bygningsmassen. Vurderinger inkluderer forholdet mellom etasjer, størrelsesforhold og muligheter for etablering av interne trapper.

Det er viktig at utviklingen baseres på et helhetlig konsept som omfatter hele bygningsmassen. En overordnet logistikk sikrer at anlegget beholder sin lesbarhet

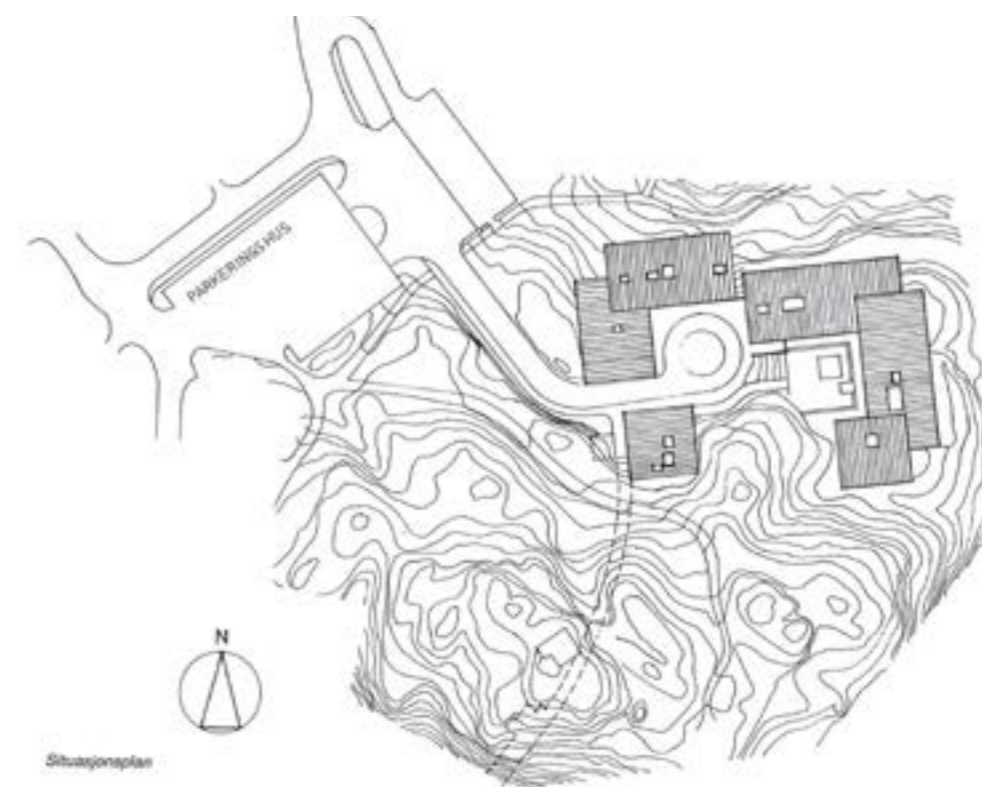
og sammenheng - også innvendig. Konseptet må være fleksibelt og legge til rette for fremtidige tilpasninger over tid.

Energiltak og arkitektonisk bevaring

Oppgradering av bygningsmassen vurderes på et prinsipielt nivå, med balanse mellom arkitektonisk bevaring og energieffektivisering. For å oppnå dette må de unike arkitektoniske kvalitetene som gir bygningen sin karakter - som teglvegger, glassbyggerstein og originale detaljer - ivaretas.

Samtidig vurderes tiltak som:

- Forbedre isolasjonsverdi
- Energieffektivisering av vinduer og dører
- Modernisering av varme- og ventilasjonssystemer

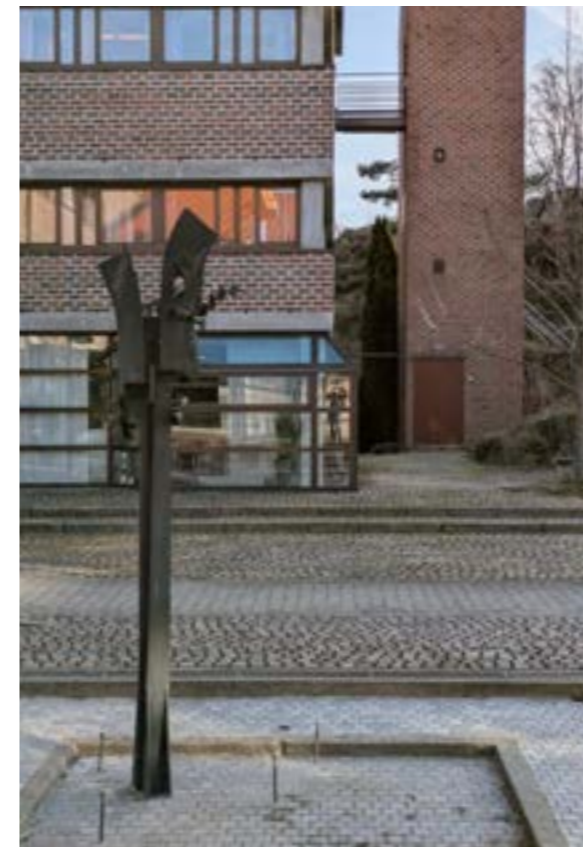


Dokumenterte kvaliteter

Plassering, eksteriør og utvendige kvaliteter

Bygningen er tegnet av arkitekt Harald Ramm Østgård, og siste byggetrinn ble ferdigstilt i 1984. Anlegget er godt tilpasset terrenget, med tre bygningsvolumer som omkranser to tun og torgarealer. Midt i anlegget ligger et innbydende gårdsrom, utformet med vegetasjon, vannspeil, sitteplasser og kunstinstallasjoner, som gir området en tydelig identitet og gode opplevelseskvaliteter.

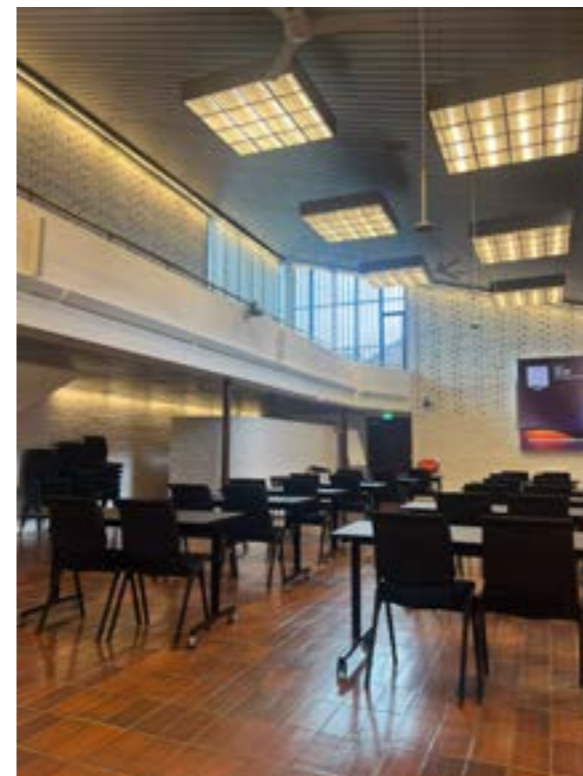
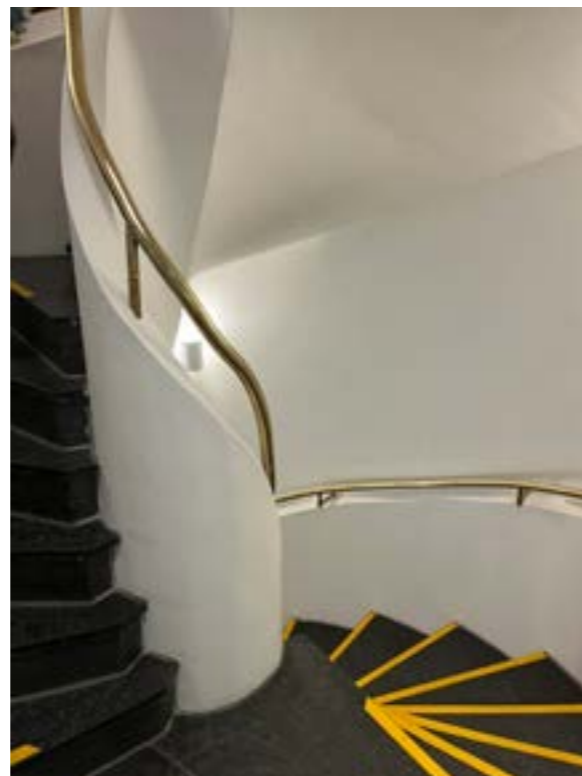
Materialvalg og fargebruk bidrar til en harmonisk overgang mellom bygningen og det omkringliggende naturlandskapet. Fasaden er oppført i rød teglstein med stor skifte høyde, og preges av karakteristiske vindusbånd med synlige betongdragere i øvre del. Hele bygningsmassen er godt vedlikeholdt og fremstår i god stand.



Romlige kvaliteter

Innvendig byr bygningsmassen på flere distinkte kvaliteter. Blant de mest karakteristiske funksjonene fremheves fylkestings salen, som er plassert øverst i bygningsstrukturen. I de øverste etasjene følger himlingen takets helning, hvilket gir et inntrykk av luftighet og romslighet. I etasjen under finnes dobbelt høye rom med overlys, som gir et naturlig lysinnfall og fremhever rommenes høyde.

I gangarealene er det strategisk plassert store vindusfelt som gir vidstrakte siktlinjer mot det omkringliggende landskapet, vindusfeltene sikrer ikke bare en strøm av naturlig lys inn i gangene, men framstår også som visuelle pauser i interiøret hvor naturen bringes innendørs. Trapperommene i hovedsak utført med elegante sirkeltrapper, med robuste materialer. Kantinen, som er plassert på inngangsplanet, fungerer som et knutepunkt hvor gårdsrommet kobles sammen med den sydøstlige utsikten gjennom store vindusflater som åpner seg i flere retninger, og på den måten tilbyr en opplevelse av både innendørs og utendørs forbindelser.

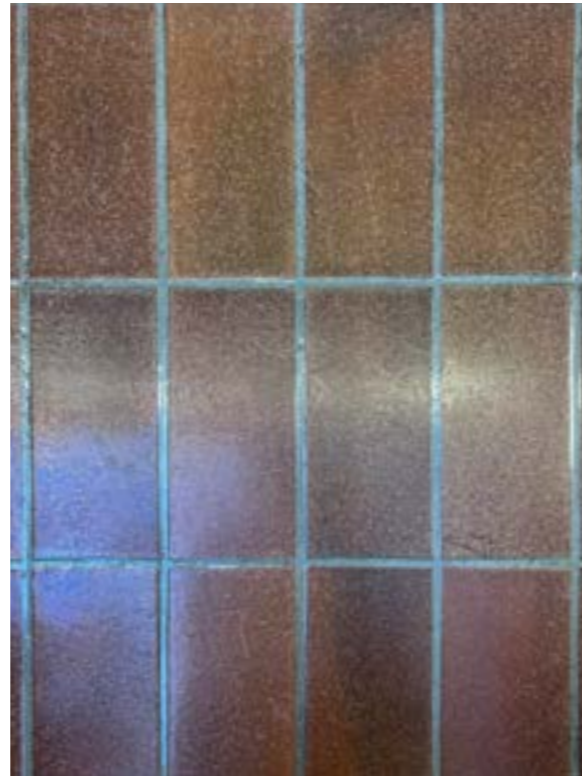


Indre materialiteter og fargebruk

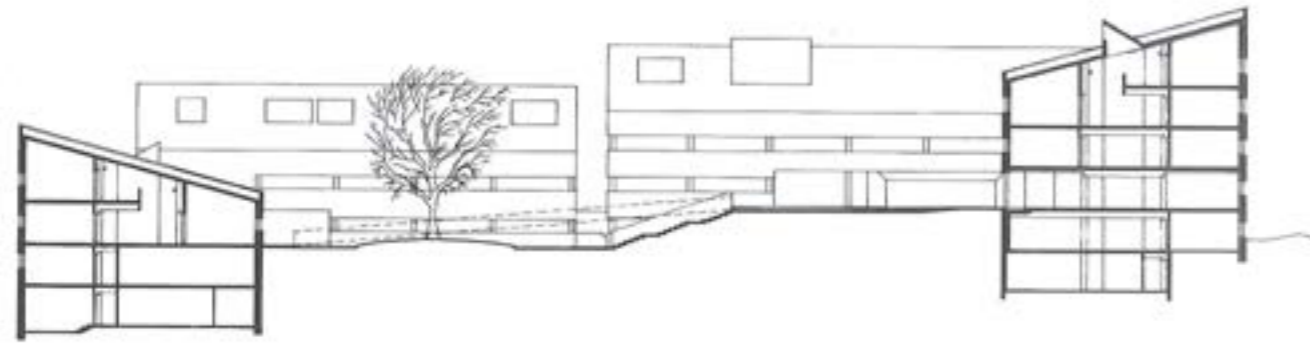
Innvendig er flere av de originale materialene bevart, noe som gir interiøret en autentisk og tidløs karakter. Den opprinnelige material- og fargepaletten består av nøytrale toner, med hvite vegger kombinert med detaljer i jord- og steinfarger. Dette skaper en rolig og harmonisk atmosfære, samtidig som det gir en naturlig kobling til byggets eksteriør.

I det videre arbeidet bør det utarbeides en ny farge- og materialpalett som tar hensyn til og bygger videre på de opprinnelige kvalitetene. Målet bør være å bevare byggets identitet, samtidig som det åpnes for en oppdatert og funksjonell tilpasning til dagens behov.

Ved inngåelse av nye leieforhold bør det utarbeides en designveileder som leietakere skal følge. Veilederen bør ta hensyn til byggets arkitektoniske kvaliteter og definere hvilke elementer som skal bevares, videreføres eller tilpasses. Dette vil bidra til å sikre en helhetlig utvikling og ivareta bygningens identitet og opprinnelige uttrykk over tid.



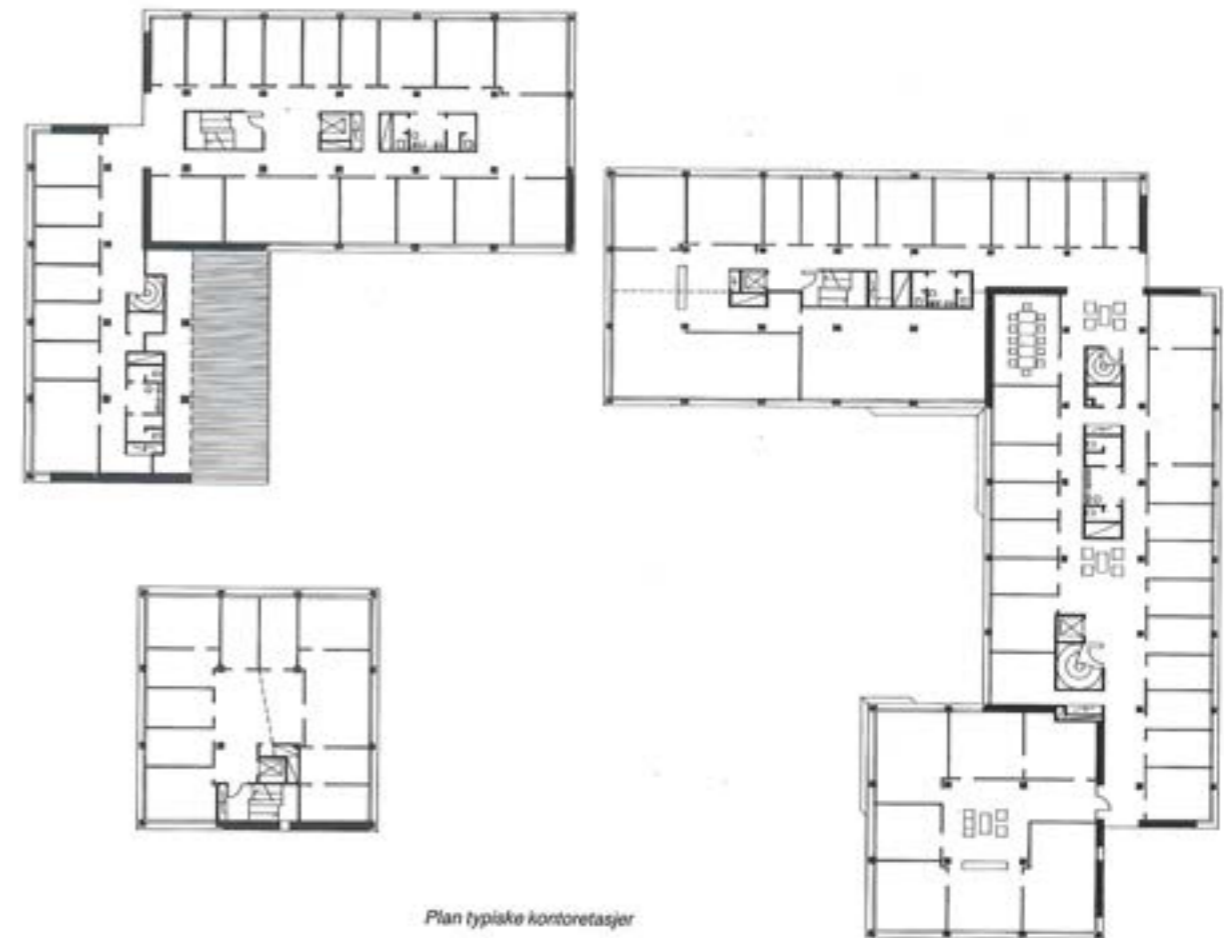
Originale tegninger



Snitt



Plan inngangsetasjer



Plan typiske kontoretasjer

Dagens bruk / plassutnyttelse

Agder fylkeskommune benytter i dag størstedelen av Hus 1 som arbeidsplasser. Hovedtyngden av kontorarealene befinner seg i 3-4 og 5. etasje. Arbeidsplassene er organisert som en kombinasjon av delte kontorer, mindre åpne landskap og en overvekt av relativt store cellekontorer.

Underetasjene er godt tilrettelagt for å støtte en aktiv livsstil blant de ansatte. Her finnes det anlegg for sykkelparkering, som oppmuntrer til bruk av miljøvennlige transportalternativer. I tillegg er det et fullt utstyrt treningsrom og tilhørende garderober, som fremmer fysisk helse og trivsel. Deler av underetasjene benyttes i dag til teststasjon for helsefagstudenter.

Til tross for disse fasilitetene, står store deler av både underetasjene og de øvre etasjene ubrukt, noe som indikerer potensiale for økt arealutnyttelse.

I Bygg 2 er deler av arealene utleid til IKT Agder, som har gjennomgått en nyoppussing og modernisering for å sikre et moderne og effektivt arbeidsmiljø. I Bygg 3 finnes det ytterligere utleide arealer, hvor Agder Jordskifterett samt Agder arbeidsmiljø IKS leier lokaler.

Bygningsmassen karakteriseres av lange korridorer med lav etasje høyde og tette rom langs fasaden. Denne strukturen gir visse utfordringer, særlig knyttet til dagslysforhold, teknisk infrastruktur og fleksibilitet for moderne kontorløsninger.



Prinsipp for tilpasning av planløsninger

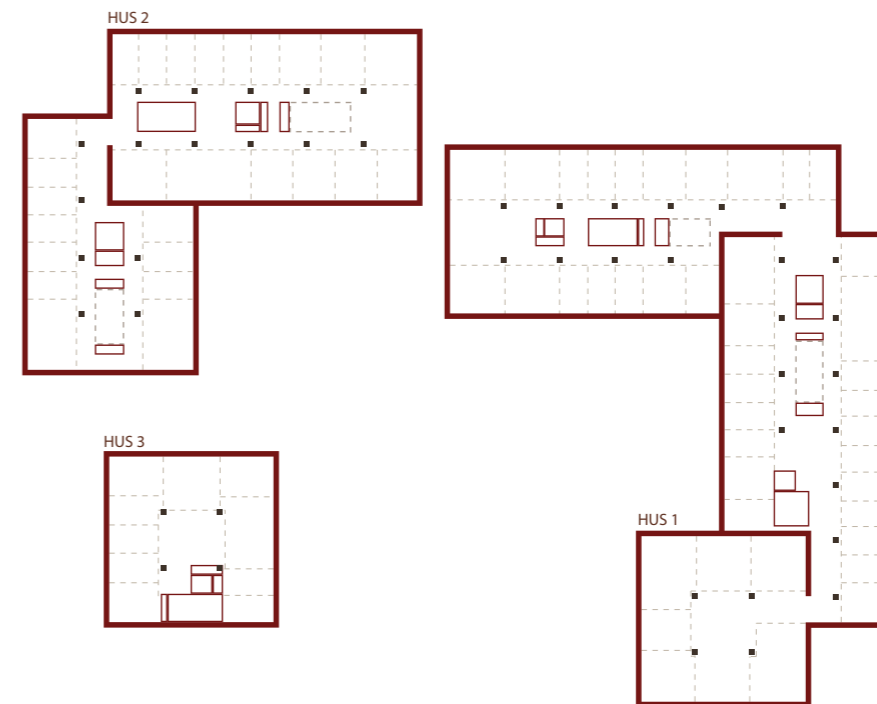
Ved renovering av bygningsmassen må det tas hensyn både til bygningens arkitektoniske karakter og til behovet for å begrense omfanget av ombyggingsarbeidene. Målet er å bevare de mest karakteristiske elementene, samtidig som man tilpasser arealene til nye funksjoner og arbeidsformer.

Som hovedprinsipp skal følgende elementer beholdes og bevares:

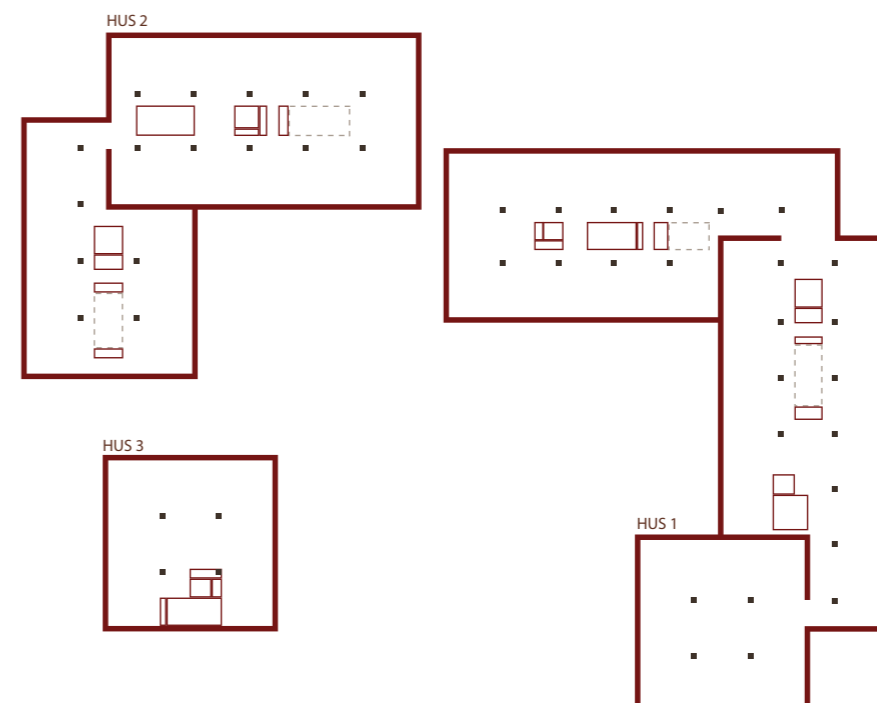
- Yttervegger i tegl med tilhørende vindusbånd og inndeling
- Søylar
- Vegger og felter i glassbyggerstein
- Overlys
- Trappekjerner
- Tekniske føringsveier og avstivende betongelementer

Ved etablering av et nytt arbeidsplasskonsept benyttes bygningens eksisterende struktur som utgangspunkt for ny arealinndeling. Der eksisterende vegger kan beholdes, videreføres disse. Der tilpasninger er nødvendige, skal de utføres på en måte som underordner seg bygningens opprinnelige karakter.

Ved å åpne opp enkelte arealer vil man kunne forbedre dagslysforholdene og skape mer luftige og innbydende arbeidsmiljøer, samtidig som bygningens identitet og kvaliteter ivaretas.



EKSISTERENDE PLANPRINSIPP



LETTVEGGER FJERNES - AREALENE ÅPNES OPP - SØYLER OG KJERNER BEVARES

Fylkeskommunens føringer til romprogrammet

Prinsipper for sonedeling og organisering av arbeidsplasser i nytt fylkeshus

Referanse fylkeshuset i Kristiansand.

Utformingen av fylkeshuset skal støtte opp under Agder fylkeskommunes ambisjon om å være en synlig, inkluderende og tillitsskapende samfunnsaktør – samtidig som det ivaretar krav til sikkerhet, funksjonalitet og effektiv drift. Bygget skal romme både offentlig tilgjengelige funksjoner og interne arbeidsområder, og det er derfor nødvendig med en tydelig sonedeling som balanserer behovet for åpenhet med nødvendige sikringstiltak.

Sonedelingen er tett knyttet til konseptet om aktivitetsbaserte arbeidsplasser. Dette innebærer at arbeidsarealene skal utformes med utgangspunkt i de oppgavene som utføres – og ikke være bundet til faste kontorer. På den måten kan bygget tilrettelegge for tverrfaglig samhandling, fleksibilitet, og innovasjon.

Sonedeling

Bygget deles inn i tre soner for å ivareta både åpenhet for publikum og sikkerhet for ansatte og interne funksjoner:

1. Offentlig sone
 - Åpen for alle besøkende.
 - Inneholder fellesfunksjoner som resepsjon, velkomstsone og kantine.
2. Kontrollert sone
 - Område for planlagt møtevirksomhet mellom ansatte og eksterne aktører.
 - Inneholder møtesenter med rom til både interne og eksterne møter.
 - Tilgang gis via resepsjonen, og eksterne må enten registreres eller følges inn av fylkeskommunens ansatte.
3. Intern sone
 - Forbeholdt fylkeskommunens ansatte.
 - Inneholder arbeidsplasser i landskap, samhandlingsområder, multirom, minirom, møterom og støttefunksjoner.

Sonedelingen gjør det mulig å integrere sikkerhet på en diskret måte, og støtter opp under målet om å tilby både trygge og brukervennlige omgivelser.

Førende prinsipper for organisering av arbeidsplasser

Organiseringen av arbeidsarealene i fylkeshuset bygger på flere overordnede prinsipper:

1. Samhandling på tvers – internt og eksternt
 - Etablering av samhandlingsarenaer og møteplasser.
 - Rom med varierende størrelser og fleksible løsninger.
2. Brukeren i sentrum
 - Det skal være enkelt for brukerne å få tilgang til tjenester og få svar på spørsmål.
3. Innovasjon og kontinuerlig forbedring
 - Legge til rette for teamarbeid og kunnskapsdeling.
 - Skape rom for både samarbeid og konsentrasjonsarbeid.
4. Utnytte fylkeskommunens samlede kompetanse
 - Tilgang til informasjon og kompetanse på tvers av avdelinger.
 - Effektiv digital samhandling og tverrfaglig samarbeid.

Aktivitetsbaserte arbeidsplasser

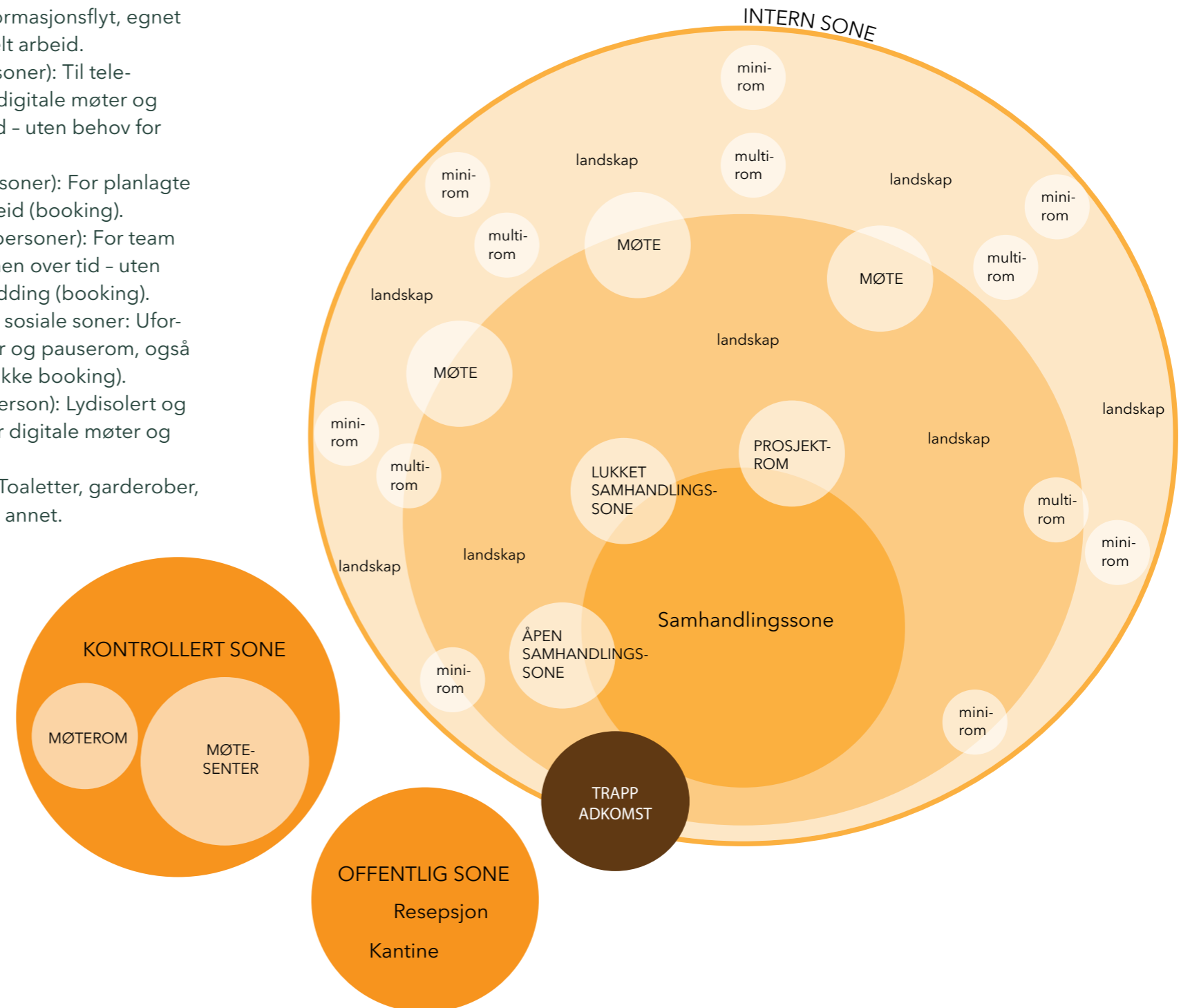
Agder fylkeskommune legger konseptet aktivitetsbaserte arbeidsplasser til grunn for fylkeshuset på Fløyheia. Dette innebærer at behovet for ulike typer arbeidsarenaer styres av hvilke oppgaver som skal utføres - ikke av faste plasser. Dette gir bedre tilpasning til varierte arbeidsformer og legger til rette for fleksibilitet og tverrfaglig arbeid.

Det defineres 7-8 ulike typer arbeidsarenaer, i tillegg til støttefunksjoner som toaletter, garderober og lager. Dekningsgraden settes til 60 %, som inkluderer tilfredsstillende ergonomiske arbeidsplasser i åpent landskap, samt ergonomiske stilleroms plasser.

Ulike typer arbeidsarenaer:

- Landskap (4-8 personer): Fremmer samarbeid og informasjonsflyt, egnet også for individuelt arbeid.
- Multirom (1-3 personer): Til telefonsamtaler, små digitale møter og konsentrert arbeid - uten behov for forhåndsbooking.
- Møterom (4-6 personer): For planlagte møter og samarbeid (booking).
- Prosjektrum (4-6 personer): For team som jobber sammen over tid - uten krav om daglig rydding (booking).
- Samhandlings- og sosiale soner: Uformelle møteplasser og pauserom, også egnet for arbeid (ikke booking).
- Minimøterom (1 person): Lydisolert og klimatisert rom for digitale møter og telefonsamtaler.
- Støttefunksjoner: Toaletter, garderober, kopirom, lager og annet.

RINGER I VANN PRINSIPPET



Romprogram

Utdrag fra skissert romprogram

Veiledende romprogram for arbeidsplassene til fylkeskommunen på Fløyheia.

Romprogrammet og tegnet løsning for fylkeshuset i Kristiansand er benyttet som et utgangspunkt og justert for å tilpasses antall ansatte.

Det er lagt til grunn 102 arbeidsplasser (60%, 170årsverk)

For arbeidsplassene er det lagt til grunn 3-4 arbeidsplasser pr. multirom/minirom (i likhet med i Kristiansand)

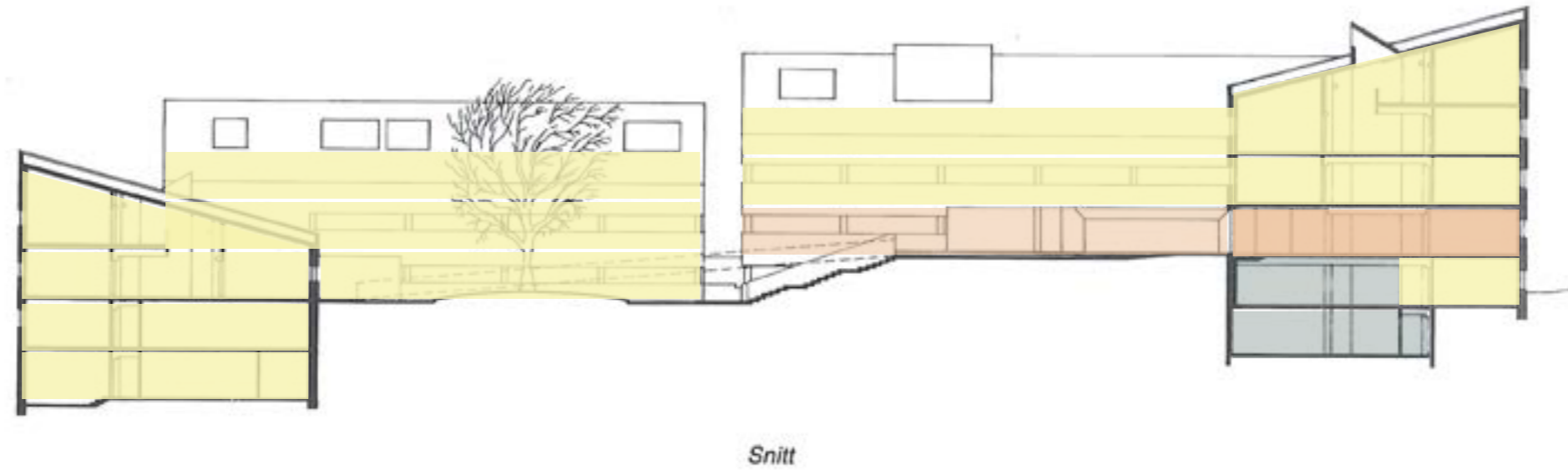
Forutsetninger:	
Antall ansatte:	170
Dekningsgrad:	60 %

Romprogrammet er basert på tegnet løsning ved fylkeshuset i Kristiansand, antall støtterom pr. arbeidsplass er utregnet med utgangspunkt i 4 etg i Kristiansand. Antall er justert slik at det går opp med 2 etasjer.

Arealene vil mest sannsynlig gå opp når disse plasseres inn i eksisterende bygning.

Ref. nr.	Romfunksjon	Sum areal eks fellesareal		Merknader, funksjonsbeskrivelse/ funksjonskrav
		Antall	Nettoareal per funksjon	
			1253	
		Totaler >>>		2655
1	Arbeidssoner (60% dekning)	102	612	
2	Støtterom samhandling, møte og andre spesialrom	45	505	
3	Støttefunksjoner arbeidsområdene	14	136	
4	Adkomstsoner bygg, fellesareal: Resepsjon, personalrestaurant	7	478	
5	Møtesenter	19	508	
6	Andre fellesareal	21	416	plasseres i underetasjen

Prinsippsnitt sonedeling



-  ARBEIDSPASSER
-  FELLES
-  DRIFT

HUS 1 - offentlig og kontrollert sone

I 3.etg ligger hovedinngangen. Her beholdes kantine og resepsjon slik det ligger originalt. Det åpnes opp i resepsjonsområdet slik at det offentlige området styrkes og sammenkoblingen mot kantinen og uterommet blir mer tydelig. Kantinen utvides noe, slik at rommene som i dag benyttes til møterom også kan benyttes som stille-kantine, eller egne selskap. Dette har fylkeskommunen gode erfaringer med fra fylkeshuset i Kristiansand.

I etasjen ellers er det lagt møteromsenter, som alle leietagere på huset og ansatte i fylkeskommunen kan benytte og booke. Ved å etablere et møteromsenter kan man begrense antall møterom hver enkelt bedrift behøver, og dermed vil man bruke mindre areal og ressurser. Fylkestingsalen i 6.etg beholdes som et møte- og konferanserom, som en del av tilbudet til møteromssenteret.

Ved biinngangen etableres det en foaje som både kan benyttes til bruk av møteromssenteret, og til arbeidsplassene i resten av bygget.



HUS 1 - typisk arbeidsetasje

På bakgrunn av utarbeidet romprogram og arbeidsplasskonsept fra fylkeshuset i Kristiansand er det tegnet et forslag til en typisk arbeidsetasje.

Sosial sone er lagt tett på hovedtrapp. Det er videre lagt opp til arbeidsplasser i mindre lommelandskap, som deles opp og skjermes ved hjelp av støtterom.

Bygningens overordnede grep med søyler og vindusinndeling er styrende for plasseringen av rom. De eksisterende doble korridorene er opprettholdt og har vært viktig for å beholde byggets karakter. Disse fungerer som skjerming for arbeidsplassene.

Den lave etasjehøyden har vært utfordrende med tanke på dagslys. Ved å åpne opp arealene ut mot fasade vil man gi en opplevelse av lys og luft hele veien inn i ganglinjene, og man får gjennomlys flere steder i bygget. Dette kompensere for den lave etasjehøyden.

Det foreslås å etablere en ny toalett-kjerne som plasseres i området midt i bygningskroppen. Denne plasseringen er hensiktsmessig for mulig oppdeling av kontorarealene ved fremtidige endringer eller utleie av lokaler. Ved å etablere ny toalett-kjerne kan eksisterende toalett-kjerner omdisponeres til bruk til desentraliserte ventilasjonsrom.



HUS 1
ARBEIDSPASSER
SKISSE
= 68 PLASSER

Oversikt arealer

Arbeidsplasser legges til fasade, og tekniske arealer og drift legges i mørke arealer til fjell.

Offentlige arealer og kontrollert sone legges til 3. etg ved hovedinngang, og interne soner legges i øvrige etasjer, med unntak av fylkestings salen som beholdes som kontrollert sone.

HUS 1 (188stk)

- Fylkeskommunens arbeidsplasser: 102 stk
- Øvrige arbeidsplasser (utleie) 86 stk
- Resepsjon
- Kantine
- Møteromsfasiliteter
- Tekniske arealer, drift, samt varelevering

HUS 2 (137 stk)

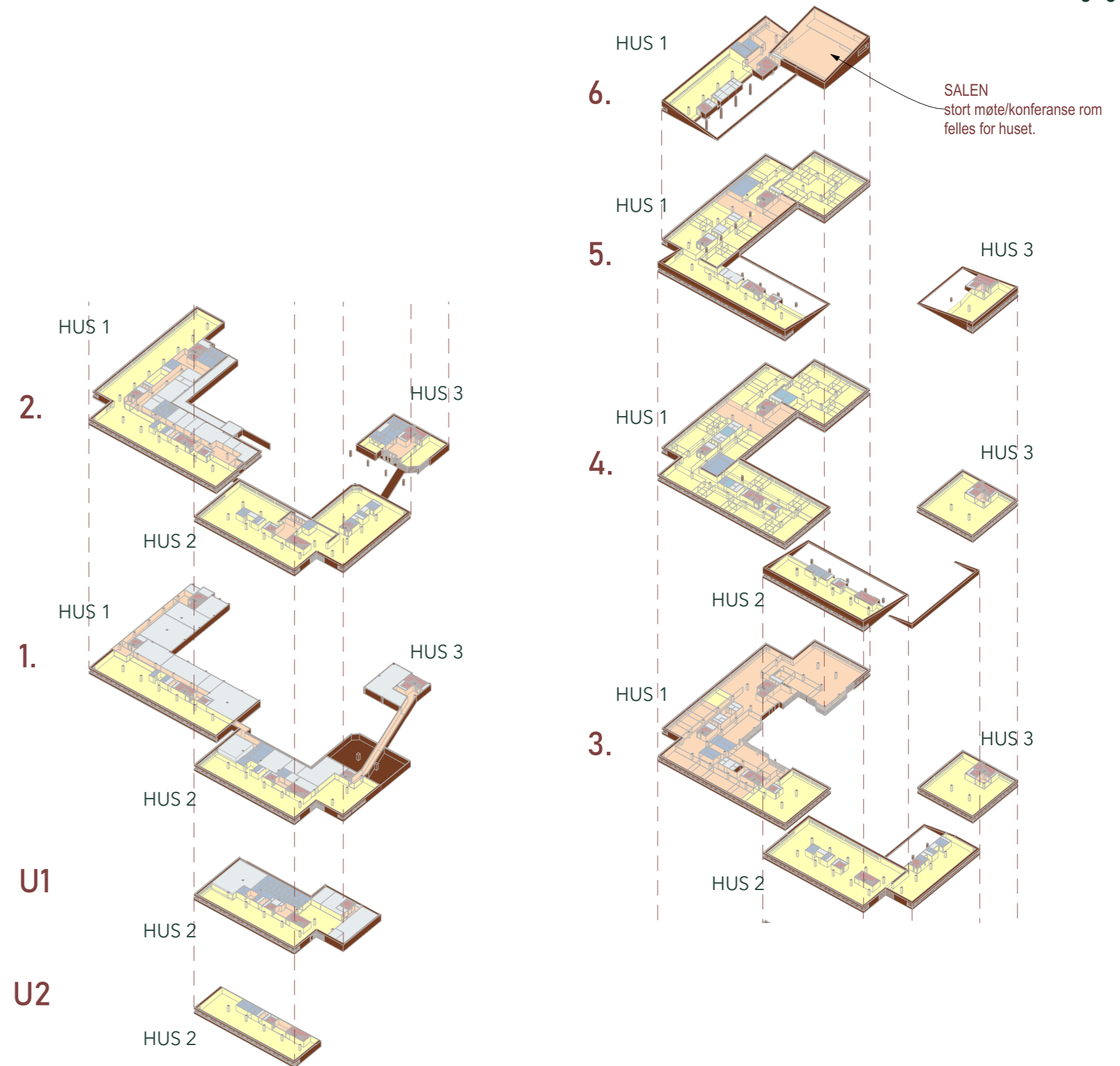
- IKT AGDER: 60 stk
- Øvrige arbeidsplasser (utleie) 77 stk
- Treningsrom og garderobeanlegg samt drift

HUS 3 (33stk)

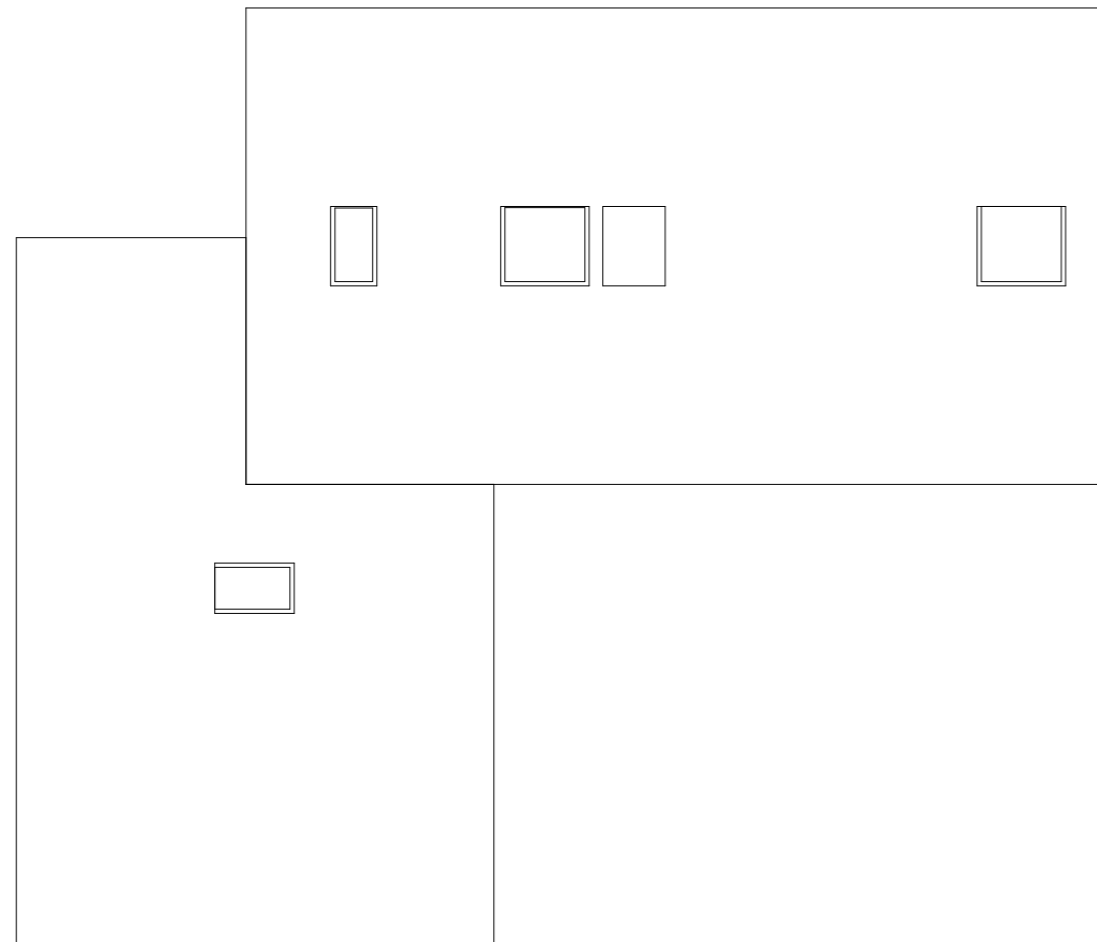
- Arbeidsplasser (utleie) 33 stk
- Lager

Antall arbeidsplasser

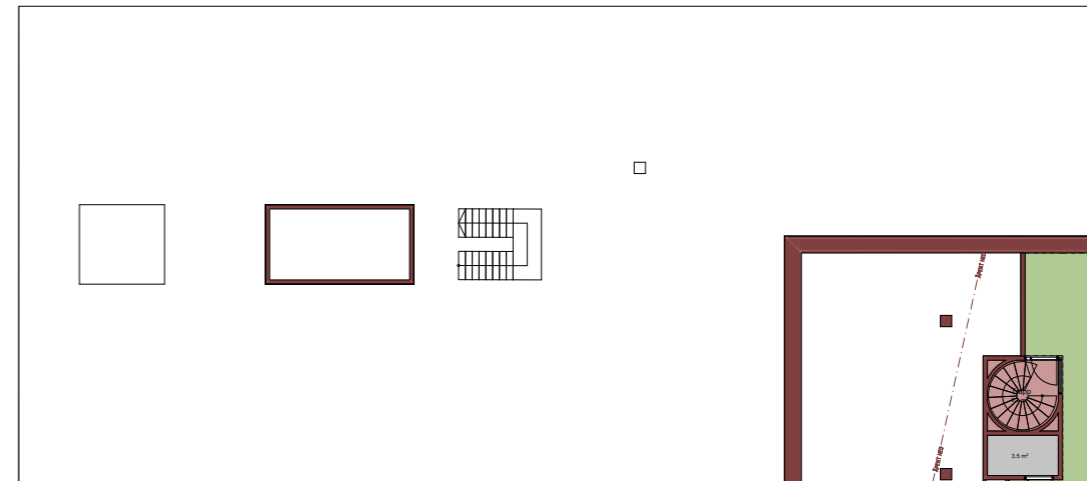
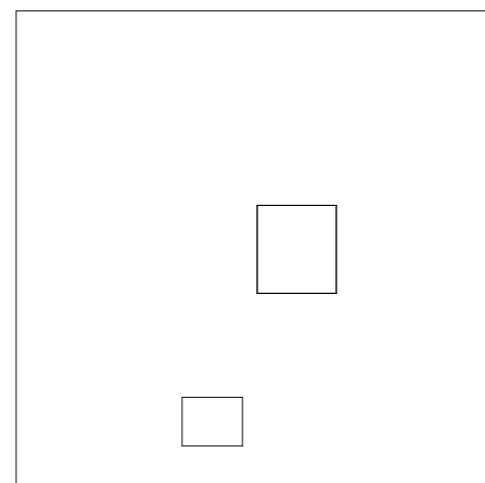
Samlet arbeidsplasser	358
Utleid til IKT	60
Fylkeskommunen	102
Potensielt utleie	196



Etasjeplaner - Hele anlegget

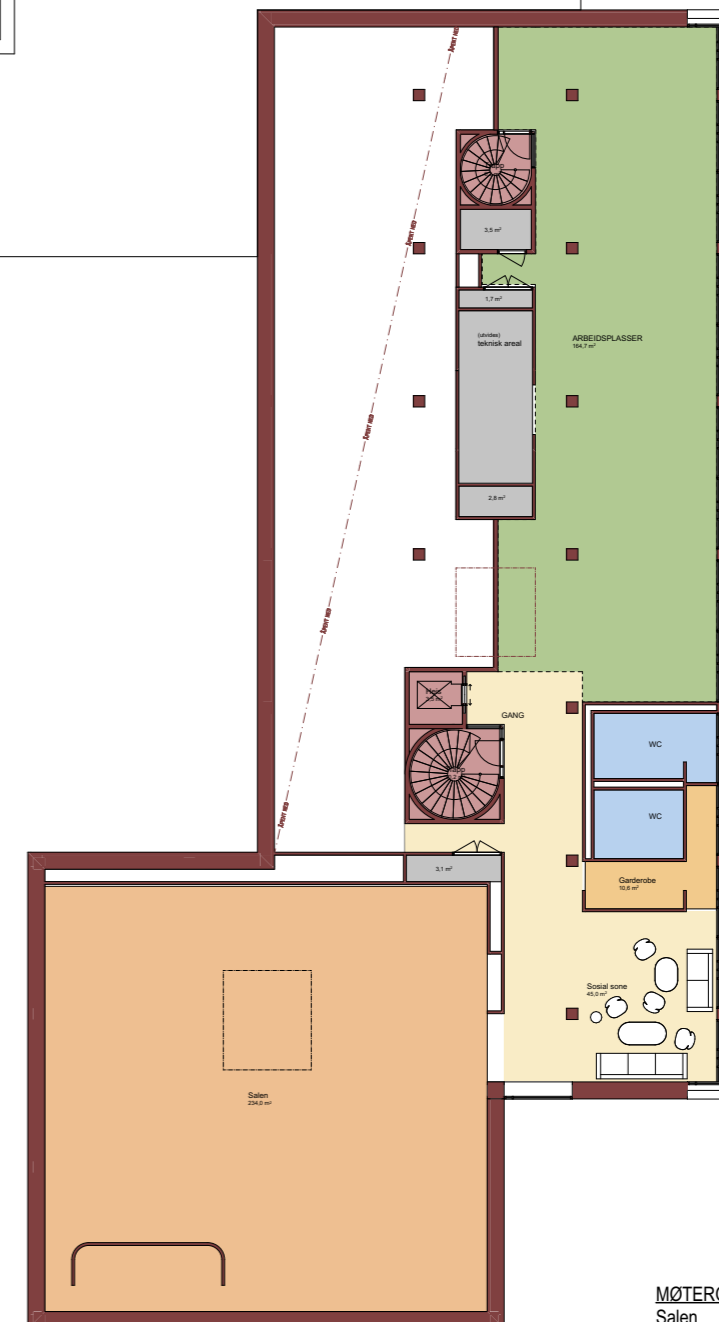


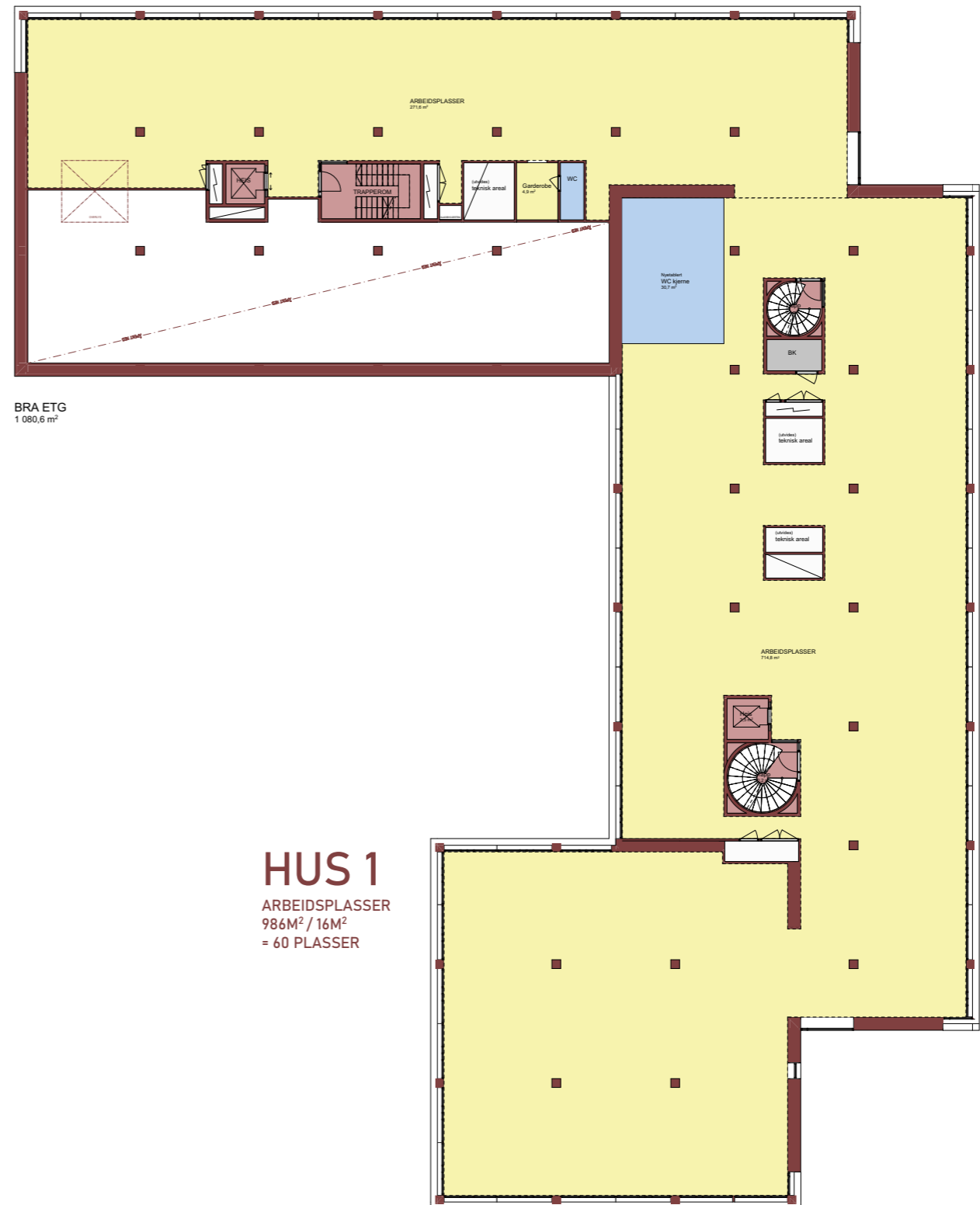
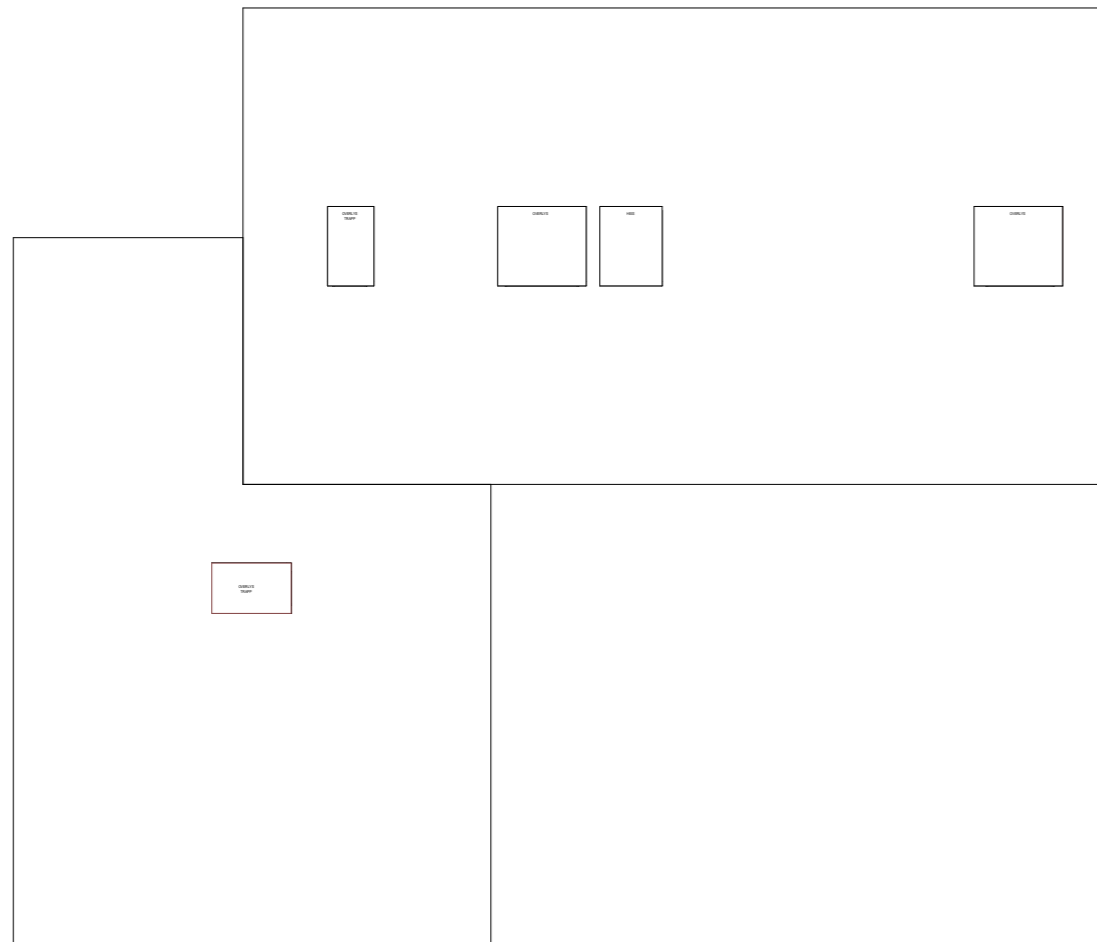
6. etg



BRA ETG
580,6 m²

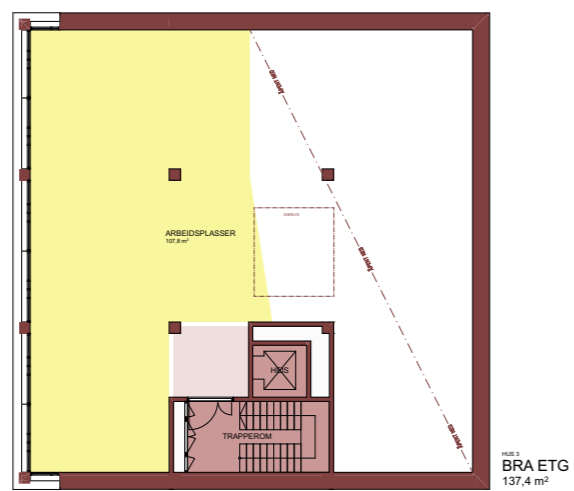
HUS 1
POTENSIALE
ARBEIDSPASS
165M² / 20M² PF
= 8 PLASSER





BRA ETG
1 080,6 m²

HUS 1
ARBEIDSPASSER
986M² / 16M²
= 60 PLASSER



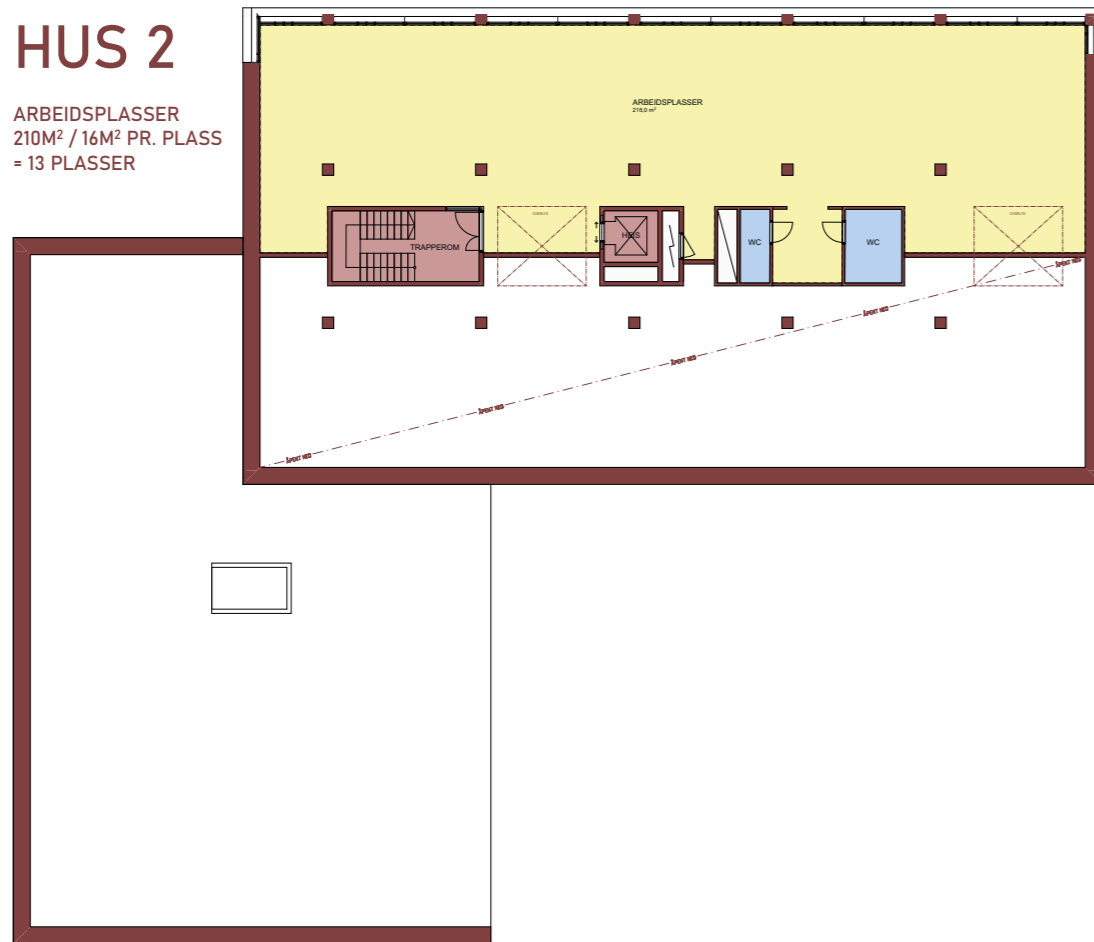
HUS 3
BRA ETG
137,4 m²

5. etg

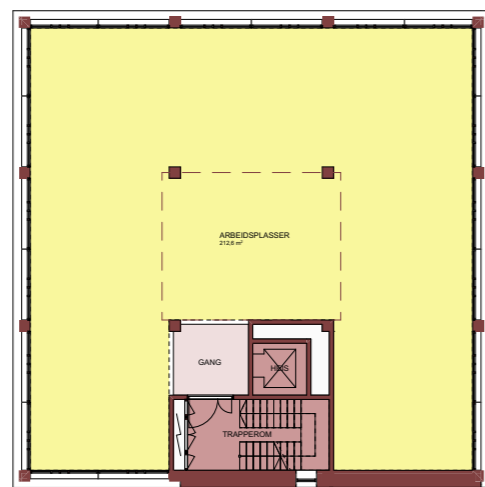
HUS 3
ARBEIDSPASSER
110M² / 16M² PR. PLASS
= 7 PLASSER

HUS 2

ARBEIDSPASSER
210M² / 16M² PR. PLASS
= 13 PLASSER



BRA ETG
249,1 m²



BRA ETG
243,3 m²

HUS 3

ARBEIDSPASSER
210M² / 16M² PR. PLASS
= 13 PLASSER

4. etg



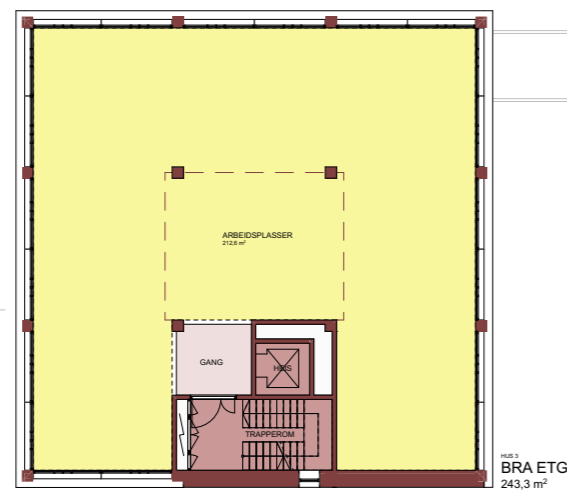
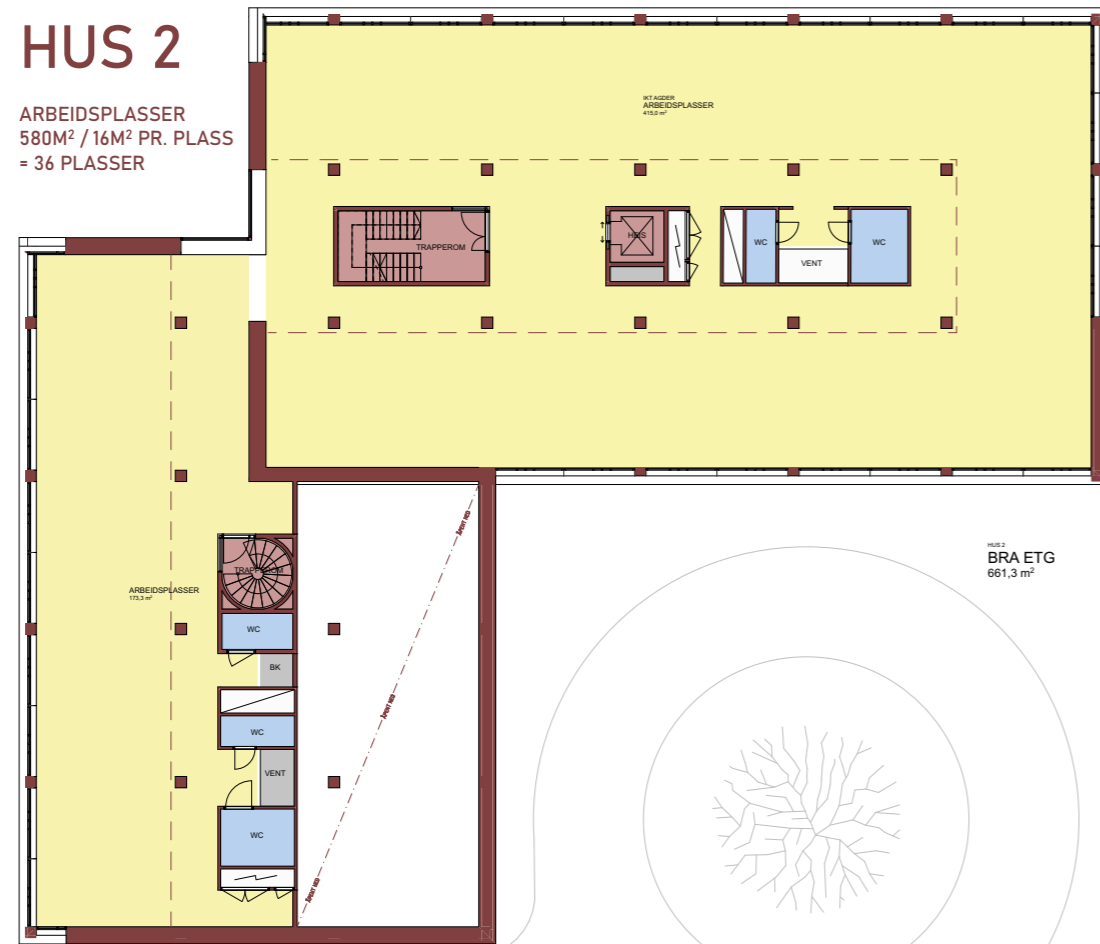
BRA ETG
1 271,2 m²

HUS 1

ARBEIDSPASSER
SKISSE
= 68 PLASSER

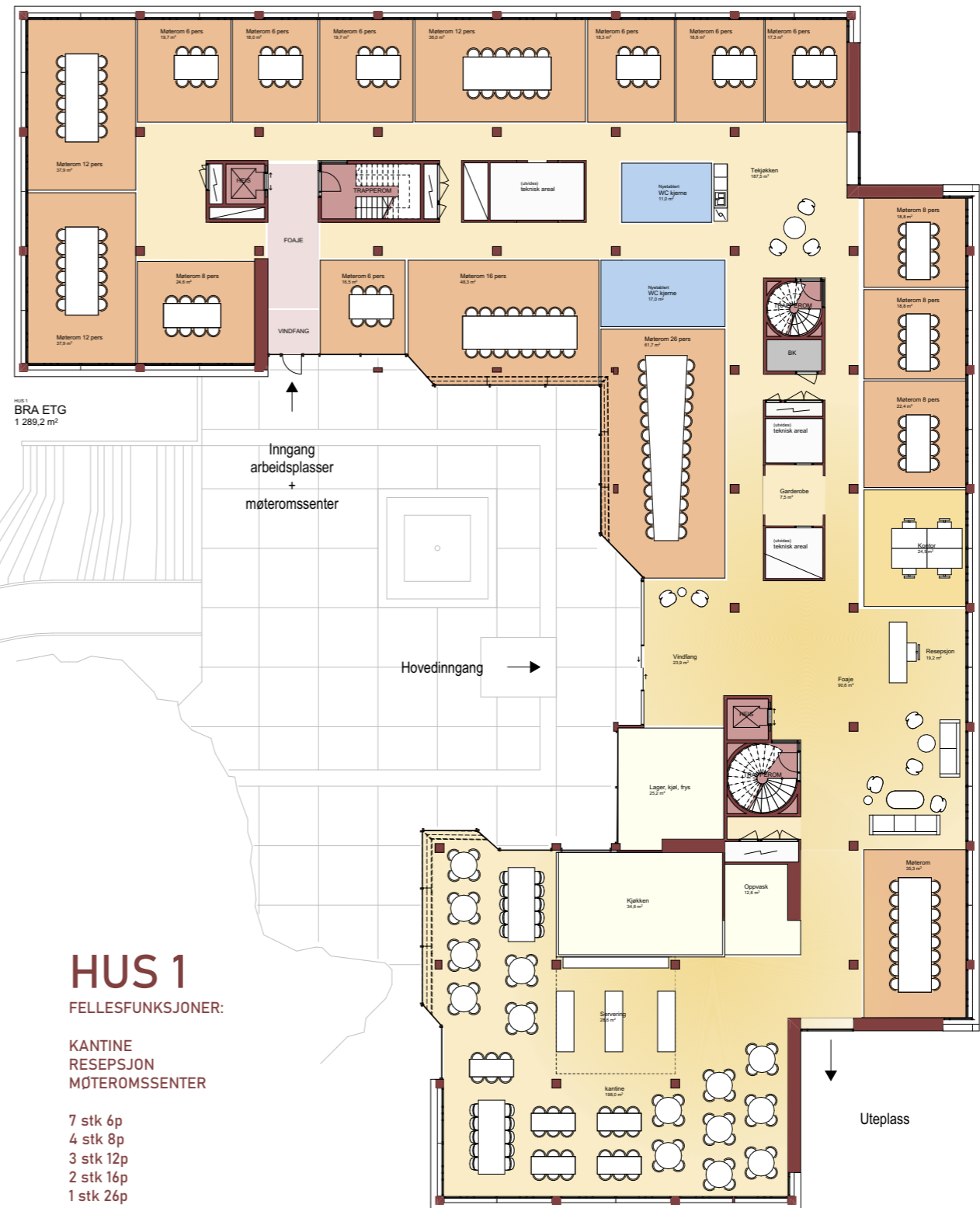
HUS 2

ARBEIDSPASSER
580M² / 16M² PR. PLASS
= 36 PLASSER



HUS 3

ARBEIDSPASSER
210M² / 16M² PR. PLASS
= 13 PLASSER



HUS 1

FELLESFUNKSJONER:

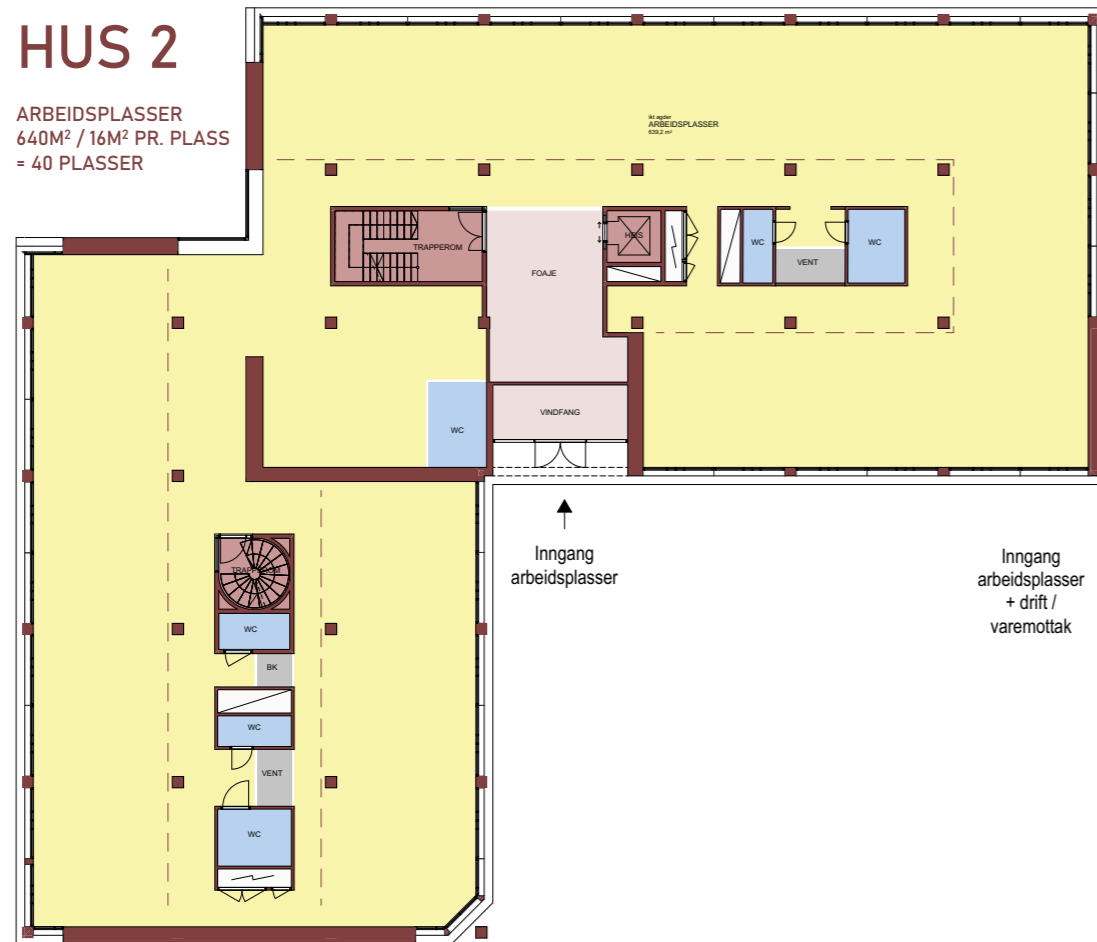
KANTINE
RESEPSJON
MØTEROMSSENTER

- 7 stk 6p
- 4 stk 8p
- 3 stk 12p
- 2 stk 16p
- 1 stk 26p

3. etg

HUS 2

ARBEIDSPASSER
640M² / 16M² PR. PLASS
= 40 PLASSER



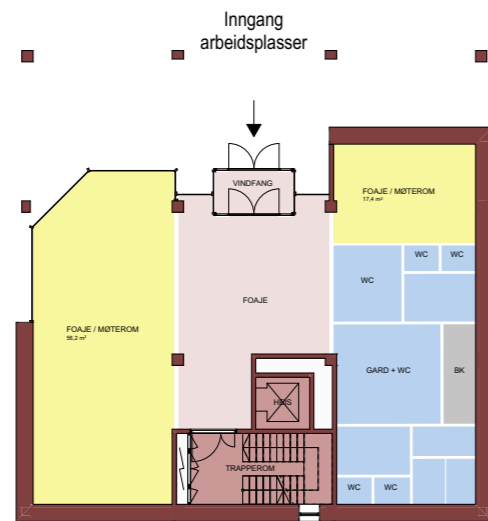
HUS 2
BRA ETG
761,4 m²

HUS 1
BRA ETG
1 046,2 m²



HUS 1

ARBEIDSPASSER
554 M2 / 16M2 PR. PLASS
= 34 PLASSER



HUS 3

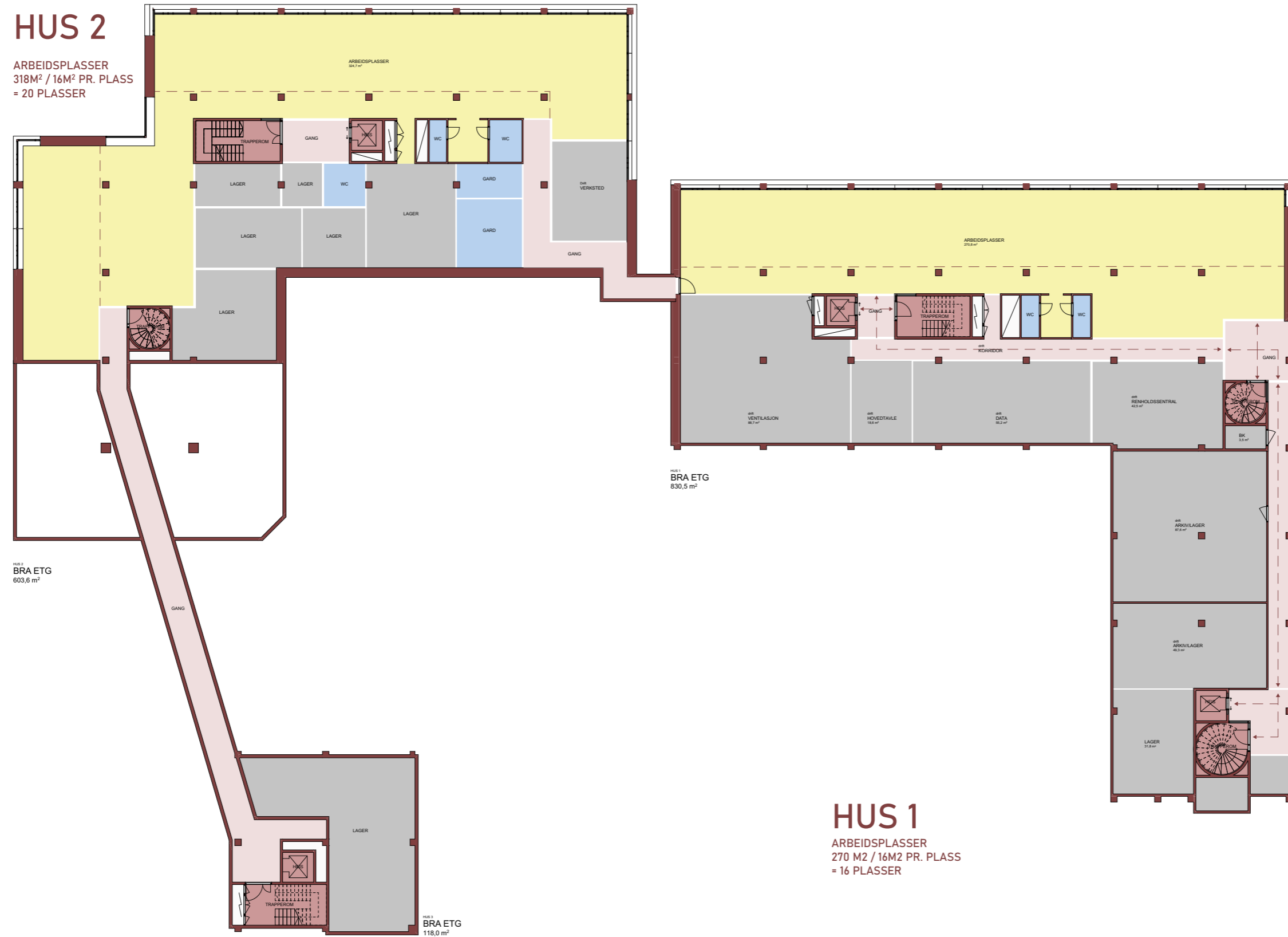
ARBEIDSPASSER
ETASJE BENYTTES TIL
MØTEROM OG RESEPSJON

2. etg

HUS 3
BRA ETG
183,8 m²

HUS 2

ARBEIDSPASSER
318M² / 16M² PR. PLASS
= 20 PLASSER



HUS 2
BRA ETG
603,6 m²

HUS 1
BRA ETG
830,5 m²

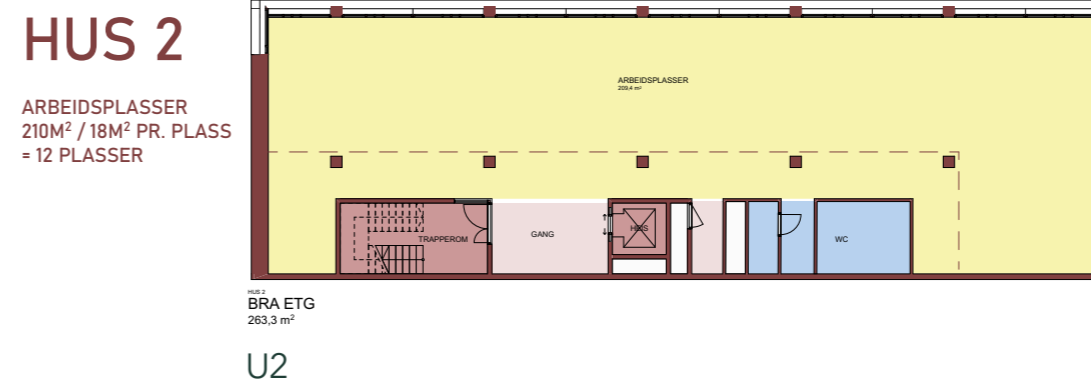
HUS 3
BRA ETG
118,0 m²

HUS 1

ARBEIDSPASSER
270 M2 / 16M2 PR. PLASS
= 16 PLASSER

1 etg

HUS 3



Underetasjer

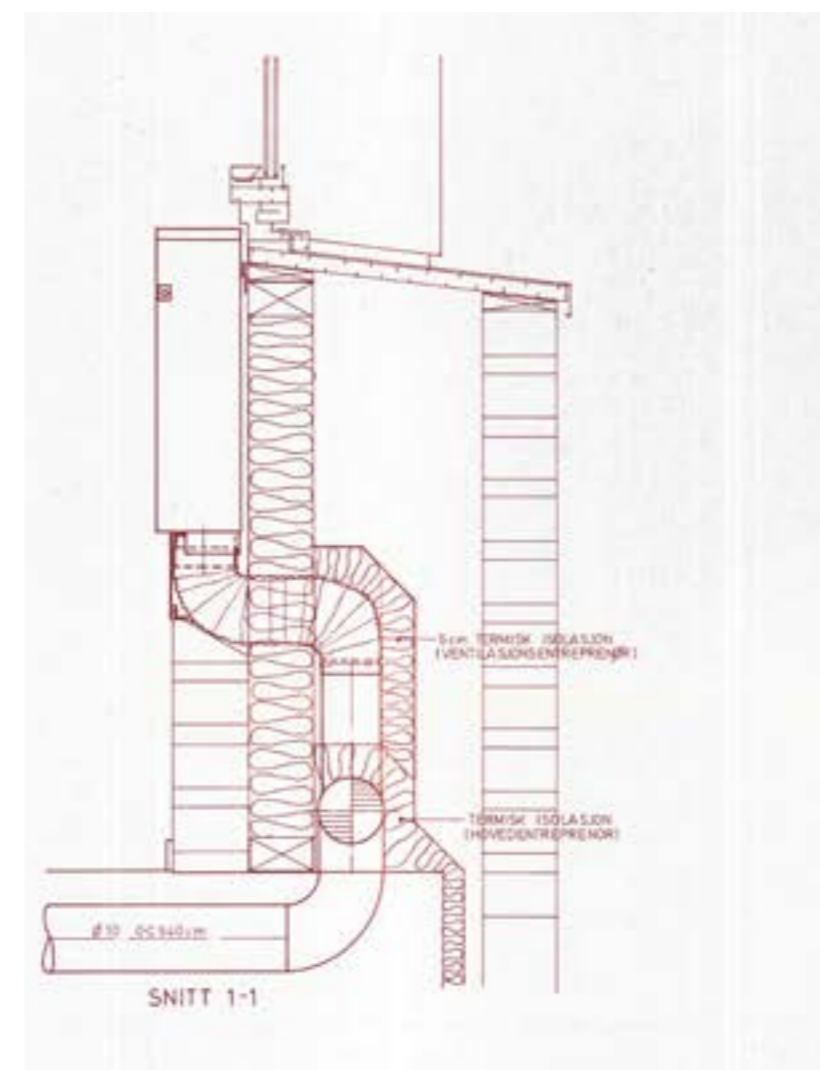
Tekniske utfordringer / energiøkonomiske tiltak

Det har vært en del av oppgaven, på et overordnet nivå, se på energieffektiviserende tiltak som kan gjøres med bygningsmassen på Fløyheia. Det er i dag flere utfordringer knyttet til inn klima og miljø i det eksisterende anlegget. Bygget holder dårlig på varmen, og oppvarmingen baseres på lokalt plasserte elektriske ovner. Dagens varme- og ventilasjonssystem er ikke tilstrekkelig for å håndtere svingninger i utetemperatur, noe som fører til at arealene oppleves kalde om vinteren og varme om sommeren. Dette skyldes også delvis dårlig isolerte vegger og vinduer, som gir varmetap om vinteren og høy temperatur innendørs om sommeren. Flere tiltak tilrådes for å oppnå lavere energibruk og bedre opplevd inn klima. Det er viktig å balansere energitiltakene mellom oppnådd effekt, kost og bevaring av eksisterende kvaliteter.

For Administrasjonsbygget er det diskutert flere konkrete tiltak under mulighetsstudiet, og forslag til utbedrende tiltak baseres på tidligere rapport, utført av Erichsen og Horgen AS fra 2018. Her har det blitt gjort vurderinger for hvilke bygningsfysiske tiltak som burde gjøres og fremheve de energitiltakene som er aktuelle.

For å få et godt grunnlag for videre beslutninger anbefales å gjøre en energikartlegging i neste fase. Enova gir tilskudd til å gjennomføre energikartlegging i yrkesbygg. Kartleggingen skal resultere i en oppdatert kartleggingsrapport som gir byggeier eller leietaker en faktabasert oversikt over bygningens nåværende energitilstand og forbedringspotensial.

Følgende er våre vurderinger etter gjennomgåelse av eksisterende rapport (2018).



Eksisterende løsning på tilluft

Energieffektiviseringstiltak

Tiltak vedrørende energieffektivisering tar utgangspunkt i «Energinotat Fylkeshus Arendal», som ble utarbeidet av Erichsen og Horgen i 2018. Energinotatet omhandler hus 1, men det er antatt at bygningsmessige og tekniske inndata også er gjeldende for de øvrige bygningene. Inndata er vist i tabellen under.

Inndata	Verdi	Beskrivelse
U-verdi - Yttervegg [W/m ² K]	0,40	Tilsvare ca. 100 mm isolert bindingsverk mellom vanger av tegl. Det er ikke foreslått tiltak på bygningsdelen.
U-verdi - Tak [W/m ² K]	0,40	Tilsvare ca. 100 mm isolasjon over takkonstruksjon av betong. Det er ikke foreslått tiltak på bygningsdelen.
U-verdi - Gulv [W/m ² K]	0,30	Oppgitt ekvivalent U-verdi som tar høyde varmemotstand i grunnen. Det er ikke foreslått tiltak på bygningsdelen.
U-verdi - Vinduer [W/m ² K]	3,00	Oppgitt verdi. Det er foreslått å skifte ut vinduer. Forutsatt U-verdi etter tiltak er 0,80 W/m ² K
U-verdi - Dører [W/m ² K]	2,40	Oppgitt verdi. Det er foreslått å skifte ut dører. Forutsatt U-verdi etter tiltak er 0,80 W/m ² K
Lekkasjetall n50 luftvekslinger per time [h ⁻¹]	3,0	Oppgitt verdi. Forutsatt lekkasjetall etter utskiftning av vinduer og dører er 1,5 luftvekslinger per time.
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]	0,12	Oppgitt verdi. Det er forutsatt at normalisert kuldebroverdi etter utskiftning av vinduer og dører er 0,09 W/m ² K.
Årsgjennomsntlig temperaturvirkningsgrad [%]	70	Oppgitt verdi. Det er forutsatt at årsgjennomsntlig temperaturvirkningsgrad etter oppgradering av ventilasjonsaggregat er 82 %.
SFP [kW/(m ³ /s)]	3,5	Oppgitt verdi. Det er forutsatt at SFP etter oppgradering av ventilasjonsaggregat er 2,5 kW/(m ³ /s).
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	15	Oppgitt verdi. Det er forutsatt at effektbehov belysning i driftstiden etter utskiftning til LED og etablering av styringssystem er 8 W/m ² .
Effektbehov teknisk utstyr i driftstiden [W/m ²]	11	Iht. NS 3031:2014. Det er forutsatt at effektbehov for mer effektivt teknisk utstyr i driftstiden er 8 W/m ² .

Bygningskropp

Bygningene er vernet og utvendig etterisolering av yttervegg og tak er dermed utelukket. Innvendig etterisolering og etterisolering av gulv er heller ikke vurdert som aktuelt. Foreslått tiltak på bygningskroppen er å skifte ut vinduer og dører. I tillegg til at U-verdien for bygningsdelen vil forbedres betraktelig, vil tiltaket med riktig utførelse også sørge for lavere lekkasjetall, lavere normalisert kuldebroverdi og bedret komfort. Et alternativ til utskiftning av hele vinduet, er å skifte rute og gjenbruke eksisterende karm. En slik løsning kan gjøre det utfordrende å redusere lekkasjetall og kuldebroverdi, og det anbefales derfor at hele vinduet skiftes ut.

Ventilasjon

Det er foreslått å oppgradere ventilasjonsaggregatene med roterende varmegjenvinnere. Dette vil forbedre anleggets årsgjennomsnittlige temperaturvirkningsgrad. Kanalnettet til ventilasjonsanlegget er støpt inn i byggets etasjeskillere, og vil dermed begrense muligheten til å forbedre anleggets SFP.

Energiforsyning/ oppvarmingsløsning

I energinotatet er det foreslått å etablere brønnpark med varmepumpe, samt vannbåren oppvarming av rom, ventilasjon og tappevann. Bygningene ligger innenfor dekningsområde for fjernvarme fra Å energi, og tiltaket med brønnpark og varmepumpe er nå erstattet med påkobling til fjernvarme. Med gjeldende energimerkeordning gir en oppvarmingsløsning basert på fjernvarme dårligere energikarakter sammenlignet med en oppvarmingsløsning basert på varmepumpe.

Fra 01.01.2026 gjelder ny energimerkeforskrift som innebærer endring av energikarakterskalaen og vektingsfaktor for blant annet fjernvarme, i tillegg til at beregningen skal utføres iht. beregningsmetodikken i ny standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov, NS 3031:2025. Dette kan medføre endring av energimerke både før og etter tiltak. Energiattester har gyldighet på 10 år uavhengig av at beregningsmetoden endres, og energiattesten fra 2022 vil dermed fortsatt være gyldig. Dersom det er ønskelig å verifisere potensielt energimerke etter foreslåtte tiltak, er det nødvendig å utføre en ny energiberegning i en programvare som benytter beregningsmetodikken i NS 3031:2025, for eksempel Simien PRO.

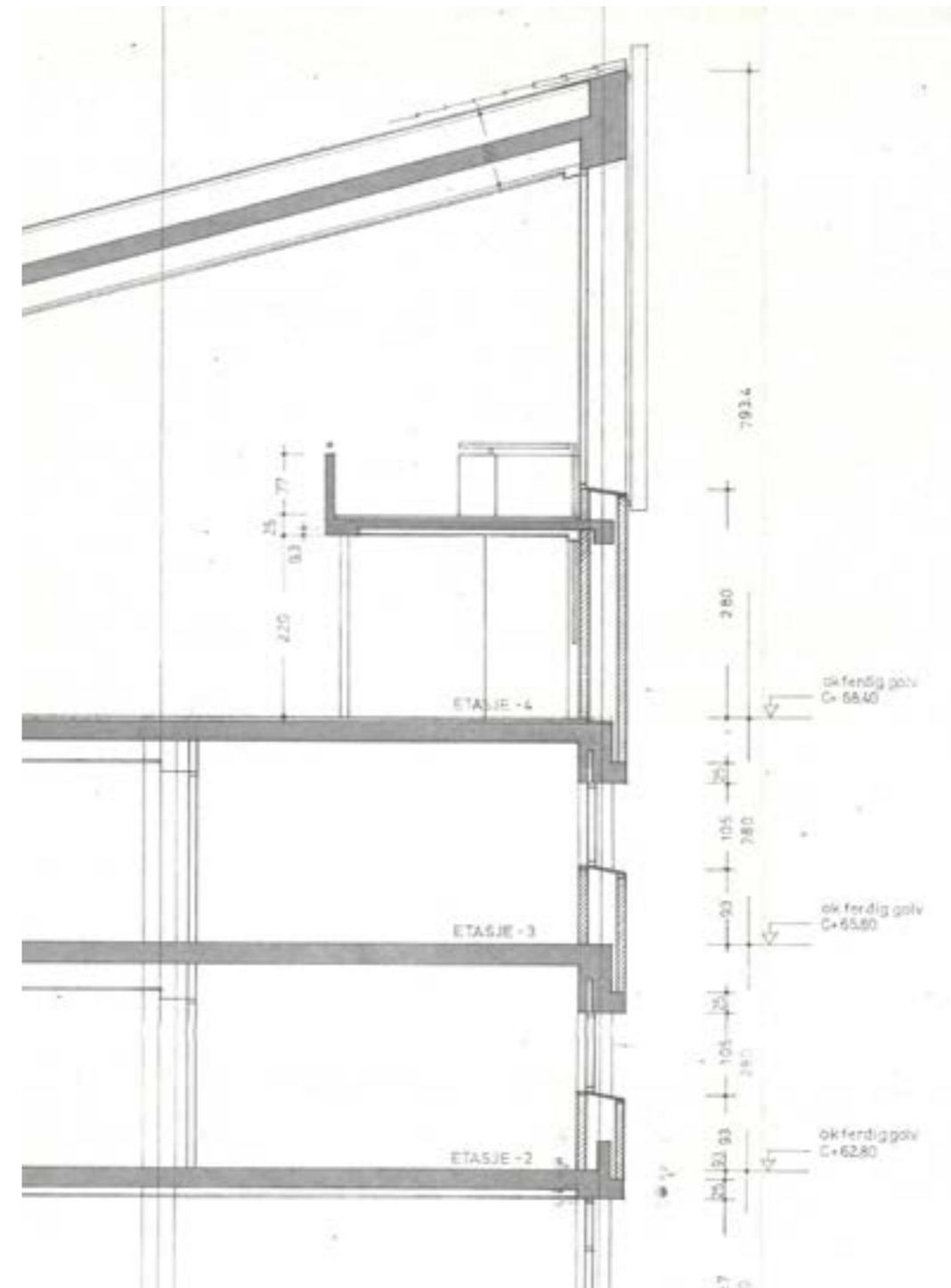
Internlaster

Det er foreslått å skifte ut eksisterende belysning med LED-belysning og etablere et tilhørende styringssystem. Det er i energinotatet forutsatt at effektbehov for belysning i driftstiden etter tiltaket er 8 W/m². Dette er en del høyere enn effektbehov for belysning i driftstiden iht. NS 3031:2025 (forutsetter et effektivt belysningsystem basert på LED-teknologi og et styringssystem). For teknisk utstyr er det foreslått «mer effektivt teknisk utstyr», hvor effektbehov i driftstiden etter tiltak er 8 W/m². Dette er også høyere enn effektbehov for teknisk utstyr i driftstiden iht. NS 3031:2025.

Energikartlegging

Gjennom støtteprogrammet «Energikartlegging i yrkesbygg» kan Enova dekke inntil 50 % av kostnadene knyttet til energikartlegging av eksisterende yrkesbygg, oppad begrenset til 400 000 kr. Det er konkurranse om midlene, og søknader prioriteres basert på søkt støttebeløp sett opp mot typisk årlig energiforbruk. Erfaringsmessig vil en kontorbygning av 70-tallet med en viss størrelse stille sterkt i denne sammenheng.

I tillegg til å identifisere og vurdere relevante energiltak for en bygning, er en energikartlegging en gylden mulighet til å få oppdaterte energiberegninger av samtlige bygg iht. gjeldende standard. En energikartleggingsrapport vil også kunne dokumentere minstekravet for å søke støtte til å utføre selve tiltakene gjennom støtteprogrammet «Støtte til forbedring av energitilstand i yrkesbygg». Minstekravet er 20 % reduksjon av beregnet levert energi og støtteprogrammet kan dekke inntil 30% av kostnadene knyttet til tiltaket, oppad begrenset til 10 000 000 kroner.



Snitt viser oppbyggingen av yttervegg

Kommentarer til Notat RIEn 01 – Erichsen&Horgen

Netto energibehov før og etter tiltak

Tabell 5.1: Samlet netto energibehov beregnet iht. NS3031:2014.

Poster	Eksisterende bygg		Oppgradert bygg (uten datarom)	
	Totalt energibehov [kWh/år]	Spesifikk energibudsjett [kWh/m ² /år]	Totalt energibehov [kWh/år]	Spesifikk energibudsjett [kWh/m ² /år]
Romoppvarming	294463	48,1	123083	20,1
Ventilasjonsvarme	37703	6,2	50921	8,3
Varmtvann	30672	5	30672	5
Vifter	93208	15,2	90616	14,8
Pumper	0	0	9781	1,6
Belysning	239693	39,2	127808	20,9
Teknisk utstyr	175742	28,7	175742	28,7
Romkjøling	0	0	0	0
Ventilasjonskjøling	0	0	4799	0,8
Totalt netto energibehov	871481	142	613421	100

Uten tilgang på SIMIEN-fil har vi ikke anledning til å vurdere selve energiberegningen. Forutsatt at den er utført riktig, vil ikke endringene som har skjedd siden beregningen ble utført påvirke netto energibehov før og etter tiltak i særlig stor grad. Unntaket er internlast for belysning som vi mener er for høy både før og etter tiltak. Dette kan påvirke resultatene før og etter tiltak noe, men sannsynligvis ikke differansen nevneverdig. Under hovedkonklusjoner i sammendrag presenteres netto energibehov som faktisk energibehov.

Notatets hovedkonklusjoner er:

- Faktisk energibruk
 - Dagens bygg har et estimert årlig energibehov på 871 481 kWh.
 - Med foreslåtte forbedringer vil bygget ha et årlig energibehov på 613 421 kWh. Hvis overskuddsvarme fra datasentral benyttes til byggets oppvarmingsbehov vil det være mulig å redusere brønnparken for oppvarming.

Dette er upresist ettersom netto energibehov ikke tar hensyn til energisystemets virkningsgrad eller tap i energikjeden. Netto energibehov vil dermed ikke representere den reelle differansen mellom byggets behov for tilført energi før og etter tiltak.

3.1.21

netto energibehov
bygningens energibehov uten hensyn til energisystemets virkningsgrad eller tap i energikjeden

Ved vurderinger som dette er det vanlig å ta utgangspunkt i levert energi før og etter tiltak. Levert energi er den energimengden bygningen må tilføres utenfra, og tar hensyn til energisystemets virkningsgrad og tap i energikjeden

3.1.18

levert energi
summen av energi, uttrykt per energivare, levert over bygningens systemgrenser for å dekke bygningens samlede energibehov inkludert systemtap som ikke gjenvinnes

Behov for levert energi før og etter tiltak

Tabell 5.2: Levert energi beregnet iht. NS3031:2014.

Energikilde	Eksisterende bygg		Oppgradert bygg	
	Totalt levert energi [kWh/år]	Spesifikk levert energi [kWh/m ² /år]	Totalt levert energi [kWh/år]	Spesifikk levert energi [kWh/m ² /år]
1a Direkte el	930850	152	465900	76
1b El varmpumpe	0	0	49600	8
1c El solenergi	0	0	0	0
Olje	0	0	0	0
Gass	0	0	0	0
Fjernvarme	0	0	0	0
Biobrensel	0	0	0	0
Annen energivare	0	0	0	0
Total energibruk	930850	152	515500	84

Det er stor differanse mellom beregnet behov for levert energi og beregnet behov for levert energi ved energimerkesimulering. Differansen kan skyldes normert og lokalt klima, avvik fra normerte driftstider, avvik fra normerte settpunkttemperaturer og avvik fra normerte internlaste.

Tabell 5.3: Levert energi (beregnet iht. energimerkeordningen) fordelt på poster beregnet iht. NS3031:2014.

Energikilde	Eksisterende bygg		Oppgradert bygg	
	Totalt levert energi [kWh/år]	Spesifikk levert energi [kWh/m ² /år]	Totalt levert energi [kWh/år]	Spesifikk levert energi [kWh/m ² /år]
1a Direkte el	1 238 000	202	338 000	55
1b El varmpumpe	0	0	326 100	53
1c El solenergi	0	0	0	0
Olje	0	0	0	0
Gass	0	0	0	0
Fjernvarme	0	0	0	0
Biobrensel	0	0	0	0
Annen energivare	0	0	0	0
Total energibruk	1 238 123	202	664 100	108
Energimerke		E		B

Differanse mellom de to beregningene er ikke unormalt, men vi stusser over at levert energi til 1a direkte el er høyere og at levert energi til 1b El varmpumpe er vesentlig lavere i Tabell 5:2 sammenlignet med Tabell 5:3 (energimerkesimulering). Det er dermed vanskelig å gå videre med resultatene og estimere hvilken endring fjernvarme vil utgjøre for behovet for levert energi før og etter tiltak.

Grønn mobilitet og sykkelparkering

Det er viktig å legge til rette for bruk av sykkel som transportmiddel til og fra jobb. Dette innebærer tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser, både under tak og tilpasset ulike typer sykler.

I det nye forslaget til Kommuneplanens arealdel er det lagt et krav om 2 sykkelparkeringsplasser per 100 m² kontorareal og bolig for sentrumsone.

Administrasjonsbygget på Fløyheia utgjør omtrent 11400m², om man ser bort ifra grå arealer inn mot terreng i de nedre etasjene står man igjen med 9100 m² BRA, noe som tilsier behov på omlag 180 sykkelparkeringsplasser.

I tillegg til selve parkeringsplassene bør det tilrettelegges for garderobeanlegg og enkelt verksted for vedlikehold av sykler. Dagens garderobeanlegg kan videreføres og suppleres ved behov.

Per i dag finnes det innendørs sykkelparkering i 1. etasje, med adkomst via sti ned til naturparken. Det er også etablert noe utendørs sykkelparkering, samt i gangtunnelen som går over til den andre siden av Fløyheia.

I det nye forslaget er det lagt til grunn at arealer med dagslys i størst mulig grad skal benyttes til kontorlokaler. Dette inkluderer arealet som i dag brukes til innendørs sykkelparkering i 1. etasje.

For å erstatte disse plassene og samtidig legge til rette for økt sykkelbruk blant ansatte, må det vurderes hvordan kapasiteten for sykkelparkering kan økes - både i form av antall plasser og kvalitet på fasilitetene.

Det er i hovedsak vurdert fire ulike prinsipper for å dekke behovet for sykkelparkering. Den endelige løsningen vil være en kombinasjon av disse:

1. Utvendig sykkelparkering nær innganger

Det foreslås å etablere utvendige sykkelparkeringsplasser i nedre del av torgplassen, foran bygg 1 og 3. Disse plassene vil være lett tilgjengelige for både ansatte og besøkende - for å sikre trygghet og brukervennlighet også i dårlig vær, bør disse suppleres med låsbare plasser under tak.

2. Gangtunnelen til andre siden av Fløyheia

Det er potensial for å øke kapasiteten i gangtunnelen, som allerede benyttes til sykkelparkering. Denne plasseringen er spesielt gunstig for dem som tar glassheisen opp fra sentrum, og kan fungere som et effektivt knutepunkt for syklister.

3. Innendørs sykkelparkering i tilknytning til garderøber

Det vurderes å beholde noe innendørs sykkelparkering i tilknytning til dagens garderobeanlegg. Aktuelle plasseringer er:

Bygg 2 - 1. etasje: Der dagens sykkelparkering er plassert, men flyttet lengre inn i bygningsmassen

Bygg 3 - 2. etasje (inngangsplan): Her finnes det allerede garderobefasiliteter som kan benyttes.

4. Modulbasert sykkelhotell

Det foreslås å etablere et plassbesparende, modulbasert sykkelhotell utendørs. Dette kan enkelt utvides i takt med oppgraderinger av bygningsmassen og økning i antall arbeidsplasser. Et slikt anlegg vil kunne tilby trygg og værbeskyttet parkering med høy fleksibilitet.

1. Utvendig sykkelparkering nær innganger.

Det foreslås å etablere utvendige sykkelparkeringsplasser i nedre del av torgområdet, med særlig fokus på områdene foran Hus 1 og Hus 3. Disse plassene vil ha en sentral og synlig beliggenhet, og være lett tilgjengelige for både ansatte og besøkende.

Nærhet til hovedinnganger gjør dem praktiske i hverdagen og bidrar til en intuitiv bruk.

For å sikre at løsningene fungerer godt gjennom hele året, må disse plassene suppleres med låsbare og værbeskyttede sykkelparkeringer. Dette er spesielt viktig i perioder med regn, snø og vind, og vil bidra til at ansatte opplever trygghet ved å la sykkel stå parkert over lengre tid.

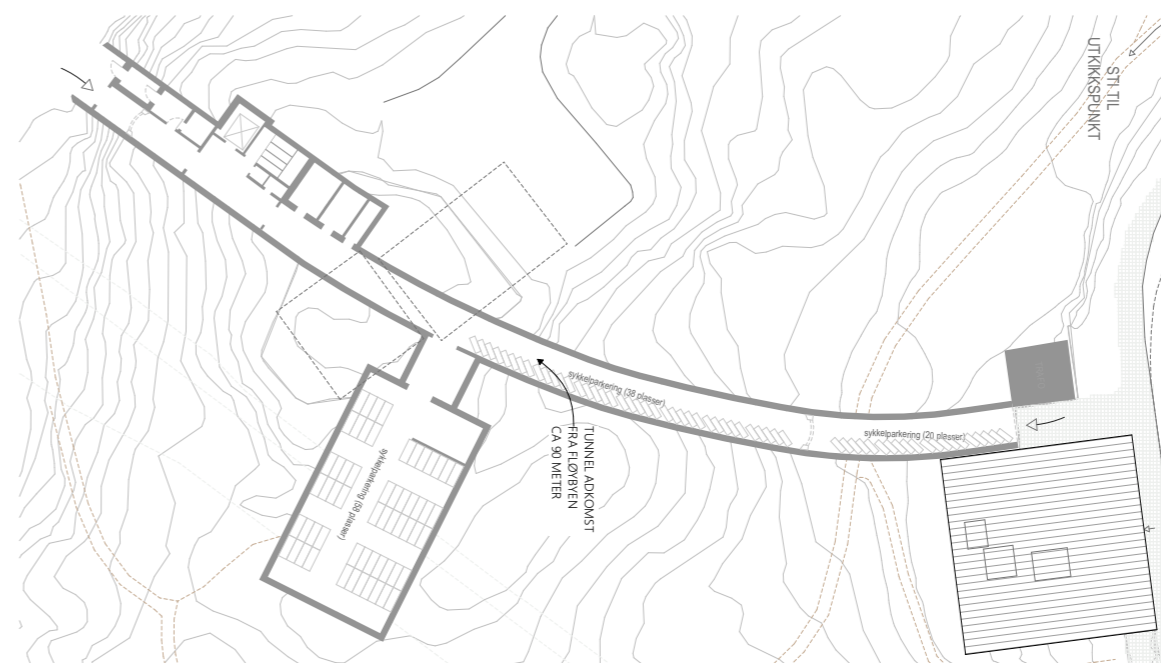
Det er ikke sett på i detalj - men antas at man kan løse 40-50 sykkel parkeringsplasser ute - plassert taktisk ifohold til eksisterende innganger.

2. Sykkelparkering i gangtunnel

Gangtunnelen som forbinder Fløyheia med sentrum via glassheisen har en strategisk plassering, spesielt for dem som kommer fra sentrum og kan benytte heisen som daglig transportmiddel. Tunnelen fungerer allerede som sykkelparkering, og det er potensial for å øke kapasiteten ytterligere.

Ved å utnytte tilgjengelig areal i tunnelen, inkludert det tilstøtende bomberommet, kan man oppnå en betydelig utvidelse av sykkelparkeringen. Det er anslått at det kan etableres opptil 115 sykkelparkeringsplasser dersom bomberommet tas i bruk som en del av løsningen.

En slik utvidelse vil styrke tunnelens funksjon som et sentralt mobilitetspunkt, og bidra til å fremme miljøvennlig transport til og fra Fløyheia.



3. Beholde noe sykkelparkering innendørs

Det er sett på plassering i hhv. Bygg 2 i 1 etg der dagens sykkelparkering er plassert men flyttet lengre inn i bygningsmassen, og i Bygg 3 i 2 etg (inngangsplanet) der det også ligger til rette med garderober idag.

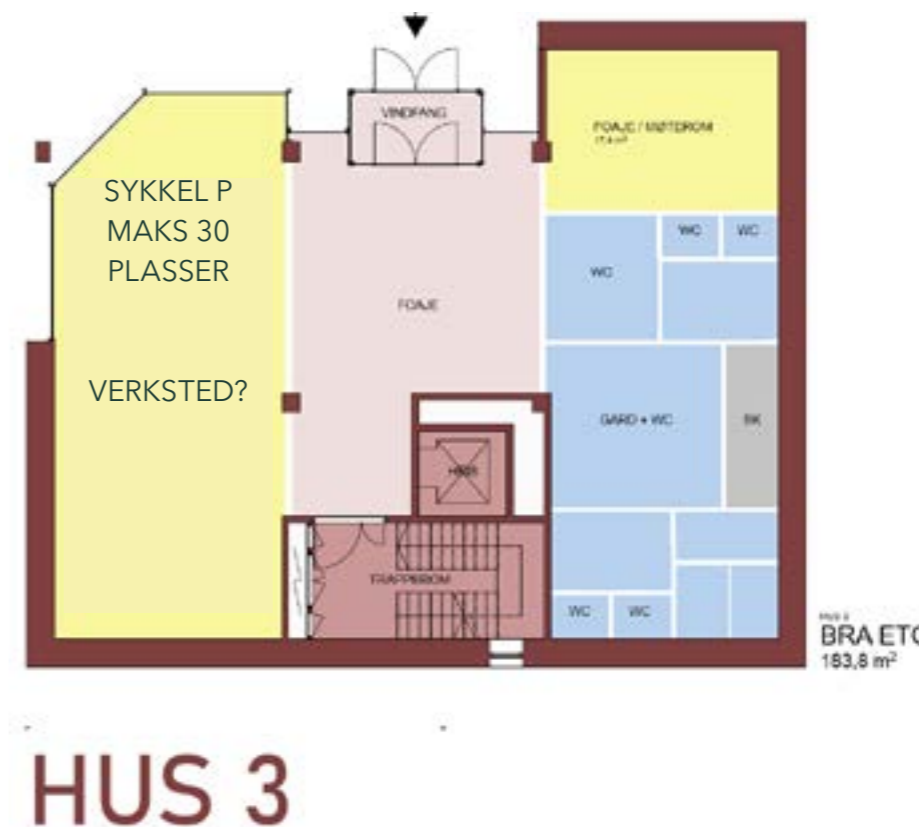
HUS 2

Arealet inn mot tekniske rom benyttes til sykkelparkering.
Noe begrenset kapasitet - antatt maks kapasitet på omlag 20 sykler. Ligger tett knyttet på garderobeanlegg samt mulighet for adkomst via sti ned til naturparken. Stien burde utbedres noe for å gjøre det mer attraktivt å sykle hele året.

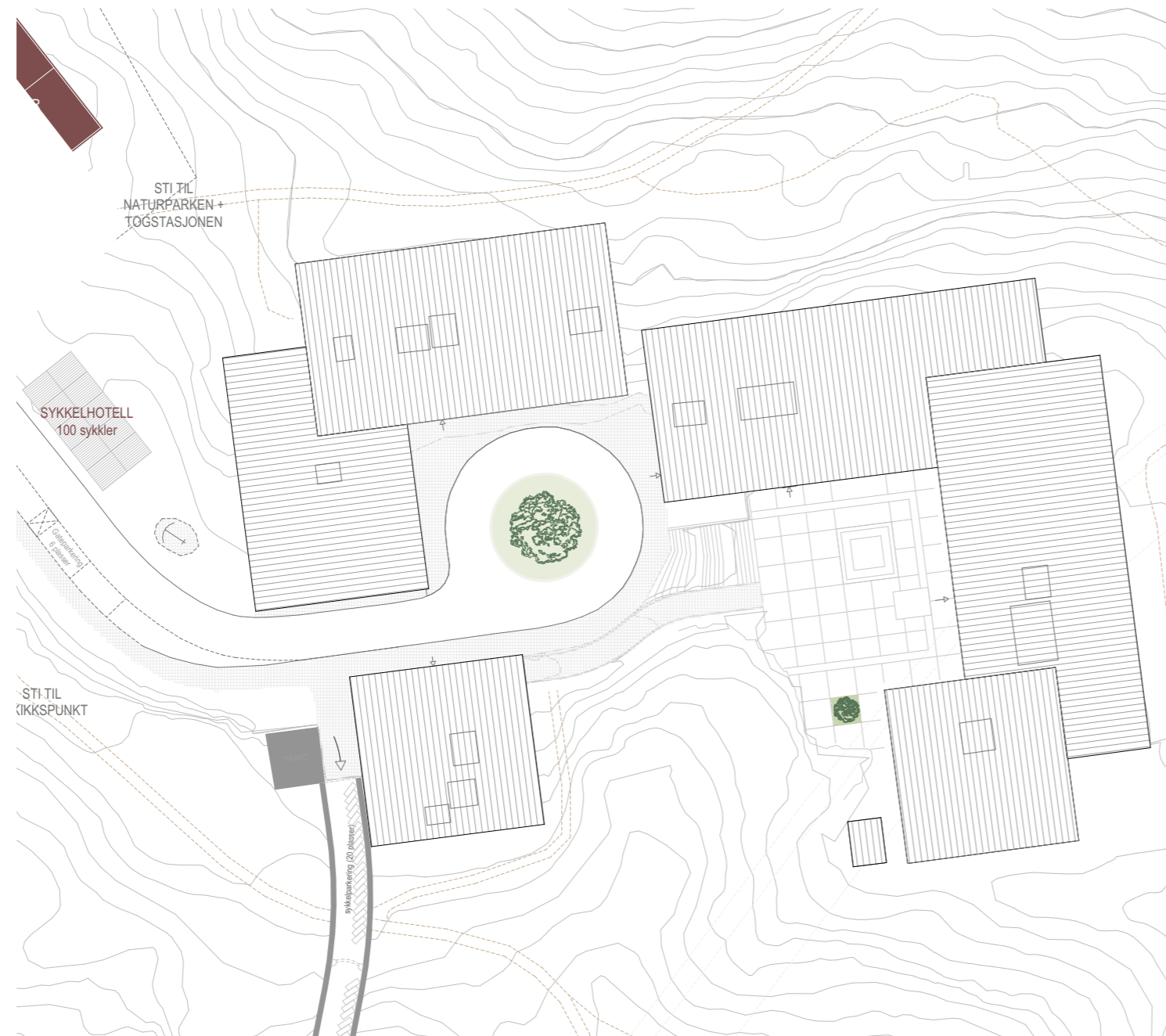


HUS 3

Areal til høyre fra inngangsparti settes av til sykkelparkering.
Noe begrenset kapasitet - antatt maks kapasitet på omlag 30 sykler. Ligger tett knyttet på garderobeanlegg. God adkomst fra overdekket areal ute. Løsningen må vurderes på nytt dersom Hus 2 selges, ettersom det da ikke bør inneholde fellesarealer.



4.Sykkelhotell



Plassere plasseffektivt sykkelhotell utendørs. Disse kan være modulbaserte og utvides etterhvert som bygningsmassen oppgraderes og antall arbeidsplasser øker.

Det finnes mange plasseffektive løsninger på markedet. på 6 x 2,5m kan man få gode løsninger for 20 sykler.

Omådet til venstre for vei er idag flatt og trenger lite opparbeiding for å tilrettelegges for sykkelhotell.



<https://www.norfax.no/sykkelparkering/sykkelhotell>

Deloppdrag 2

Parkeringstomtene

Utviklingsområder på Fløyheia - Tomter og potensial

Fylkeskommunen eier flere tomter på Fløyheia som i dag benyttes til parkering. Disse tomtene er identifisert som område 2-5 i oversiktsbildet til høyre. I mulighetsstudien er det lagt hovedvekt på område 2 og 3, som vurderes som mest aktuelle for videreutvikling. Område 4-5 er med som en del av vurderingen i forhold til parkeringsdekning.

Her utforskes alternativer for en kombinasjon av boligformål og næringsvirksomhet, inkludert etablering av en tannklinikk med 20 behandlingsrom. Studien tar utgangspunkt i tomtenes eksisterende kvaliteter - som topografi, solforhold og nærhet til naturparken - og ser på hvordan disse kan aktiveres gjennom ny bebyggelse.

Metodikk og verktøy

For å utvikle og vurdere alternative konsepter er det benyttet digitale 3D-modeller som arbeidsverktøy. Modellene har gjort det mulig å visualisere ulike utbyggingsscenarier og gjennomføre enkle analyser av:

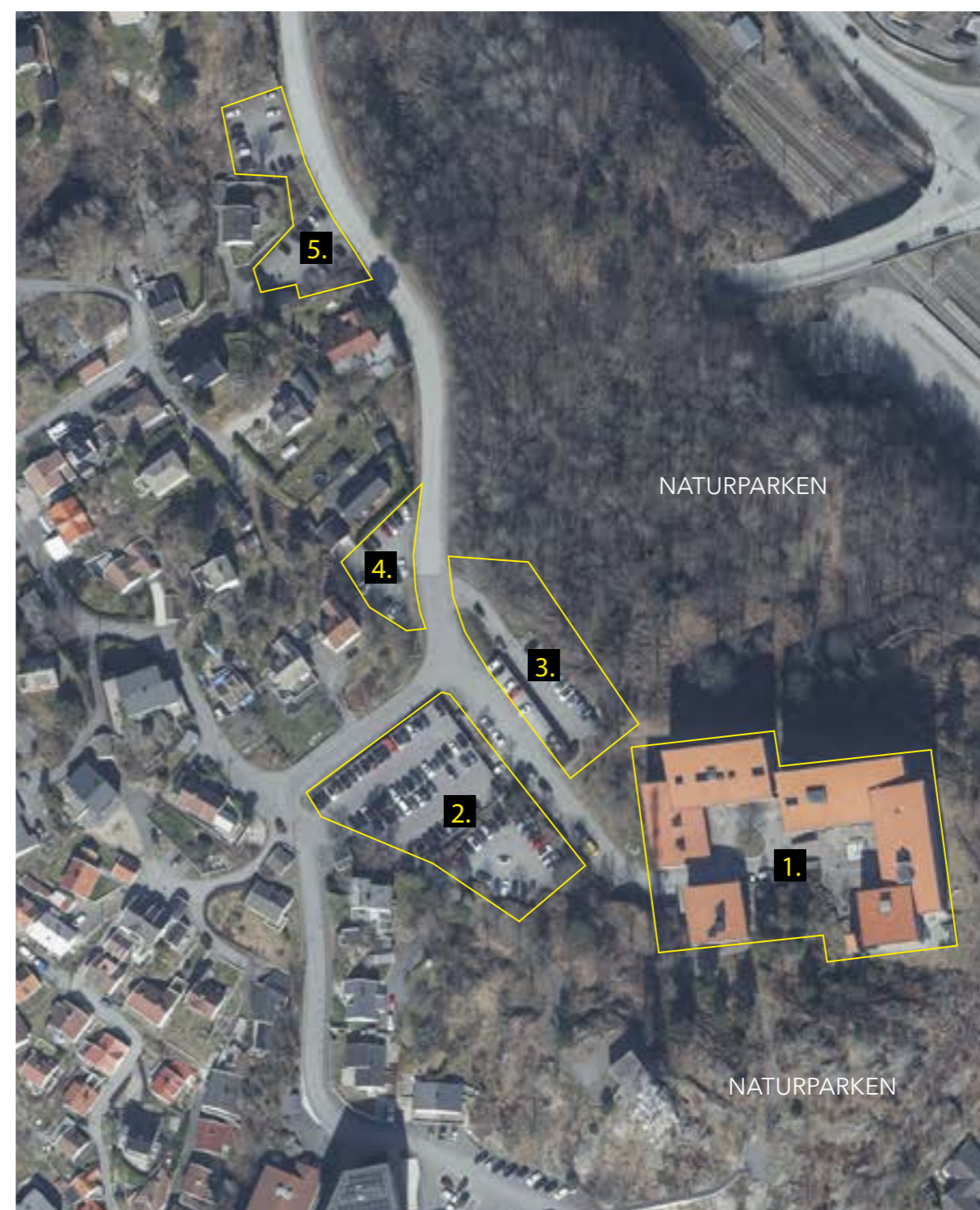
- Solforhold - for å sikre gode lysforhold i boliger og uteoppholdsarealer
- Vindeksponering - for å vurdere komfort og mikroklima
- Terrengtilpasning - for optimal plassering og integrering i landskapet

Disse analysene gir et solid beslutningsgrunnlag og bidrar til å identifisere hvilke konsepter som er mest hensiktsmessige ut fra både funksjonelle og estetiske hensyn.

Videre prosess

Studien omfatter overordnede vurderinger av omkringliggende områder, adkomst og logistikk, med mål om å utvikle et helhetlig og sammenhengende område. I det videre arbeidet med reguleringsprosessen vil man gå mer i dybden på funksjonsinndeling, byggehøyder, parkeringsdekning, trafikkløsninger og samspill mellom ulike aktører og funksjoner og spisse konseptet ytterligere.

Oversiktsbilde som viser områdene mulighetstudien omfatter



Dagens regulering

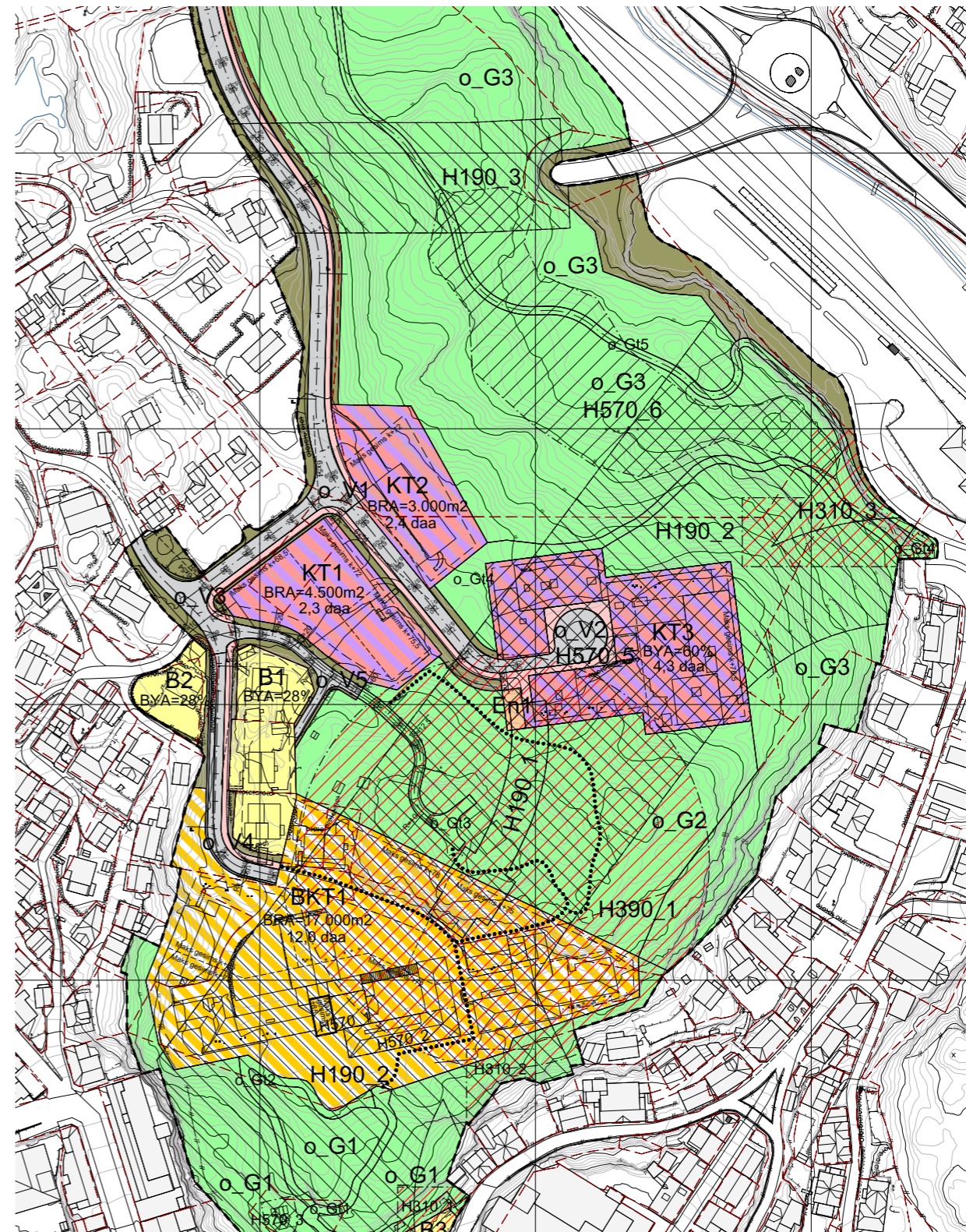
Gjeldene reguleringskart

Fløyheia områdeplan

Tomten er i dag regulert til næring/tjenesteyting, med et totalt areal på ca. 7 500 m². De regulerte byggehøydene tar utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse, med en maksimal gesimshøyde på 75,5 meter på deler av tomten. Det er lagt opp til en nedtrapping mot 68,5 meter, noe som bidrar til en bedre tilpasning til omkringliggende terreng og bebyggelse. Administrasjonsbygget er regulert til hensynsone for bevaring av kulturmiljø.

Det er tidligere utarbeidet en mulighetsstudie som vurderer etablering av kontorarbeidsplasser innenfor gjeldende regulering.

Illustrasjon fra tidligere mulighetstudie, Asplan viak



Nærhet til natur og naturverdier

Naturparken i Arendal er et grønt og historisk område som strekker seg fra Fløyheia og ned mot jernbanestasjonen.

Parken ble anlagt vinteren 1936/37 som et sysselsettingsprosjekt for arbeidsledig ungdom.

Den åpne sletten nederst i parken, kjent som Barbujordet, har tidligere vært brukt til lek, sport og store folkearrangementer. Området blir idag benyttet som turområde og er spesielt populært om våren i ramsløk sesongen.

Området er rikt på natur og dyreliv, og er kartlagt som svært viktig - rik edelløvskmed flere hule eiketrær (vernet etter naturmangfoldsloven).

Idag fungerer området som en grønn lunge nært sentrum - med potensial for videre utvikling som en del av byens rekreative og historiske landskap.



Fløyheias strategiske beliggenhet.

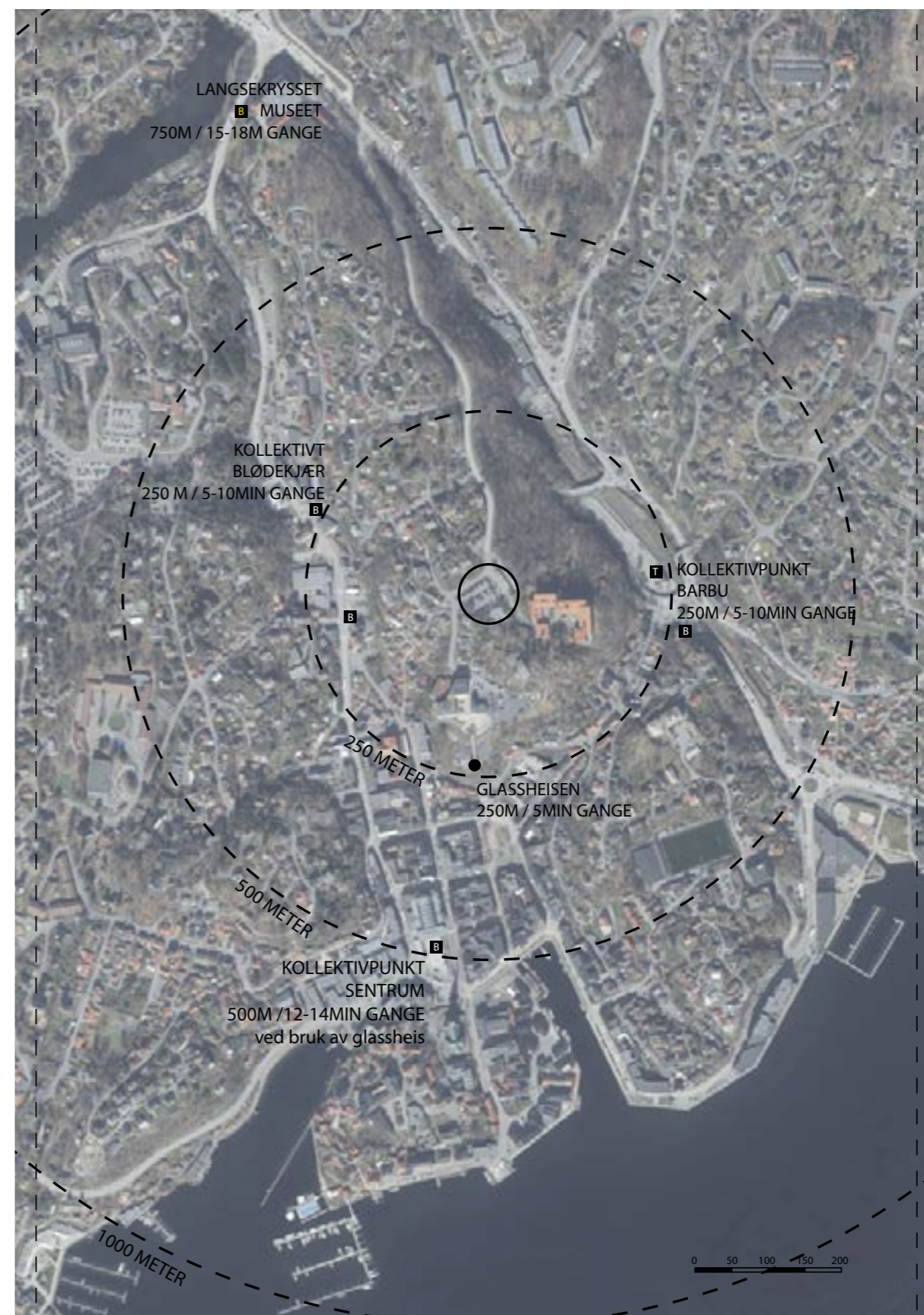
Arendal kommune har «Nærhet til alt» som en del av sin arealstrategi. Dette prinsippet handler om å utvikle byområder som legger til rette for korte avstander mellom bolig, arbeid, handel, rekreasjon og kollektivtransport - og dermed fremme bærekraftig mobilitet og levende bymiljøer.

I denne sammenhengen har Fløyheia en svært strategisk beliggenhet. Området ligger tett på sentrum og har direkte forbindelse til torget og bykjernen via glassheisen. Det finnes også en gangtunnel som tar deg direkte og tørrskodd frem til administrasjonsbygget fra torgplassen og glassheisen på andre siden av "heia". Noe som korter ned avstanden samt legger til rette for bruk av kollektivtransport hele året.

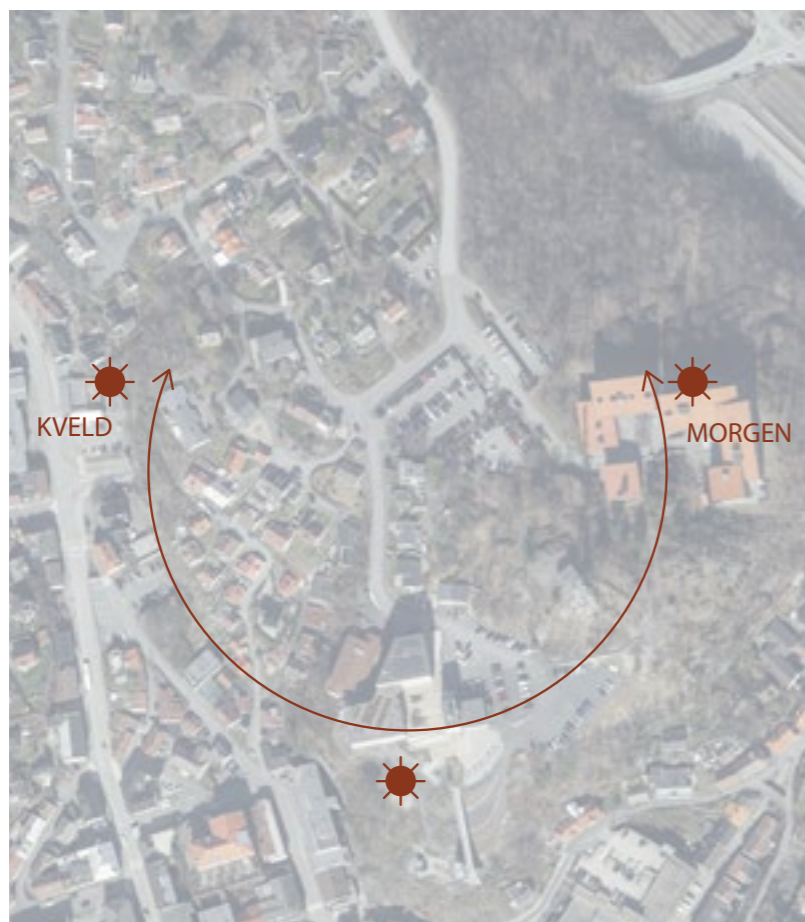
Denne forbindelsen gjør det enkelt og effektivt for ansatte, besøkende og innbyggere å bevege seg mellom Fløyheia og resten av byen - enten til fots, med sykkel eller via kollektivtransport.

Glassheisen fungerer som en viktig mobilitetsløsning og øker Fløyheias attraktivitet som en integrert del av byens urbane struktur. Den korte avstanden til sentrum gjør området attraktivt for arbeidsplasser, samtidig som det gir gode muligheter for å redusere bilbruk og fremme grønn transport. Den gamle heissjakten er fortsatt inntakt og er en mulighet i fremtiden for en styrket kobling til underliggende p-hus.

Det er også korte avstander til kollektivpunkter i Barbu samt i Blødekjær - Via eksisterende gater og stier.



Tomteanalyse



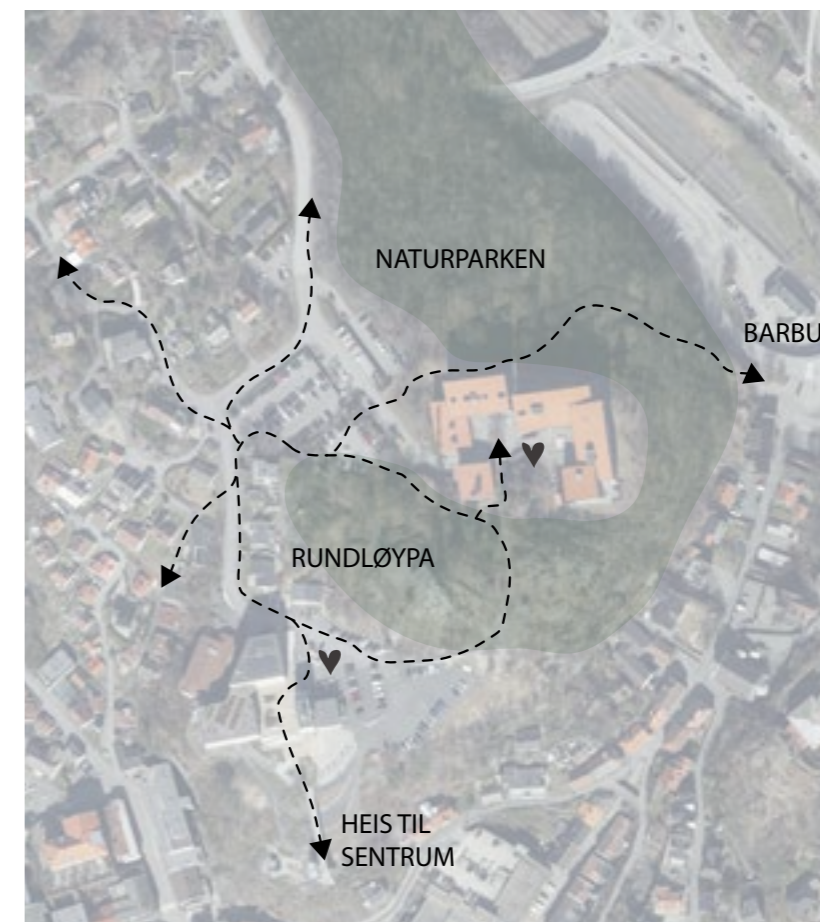
SOLFORHOLD

Det ligger til rette for gode solforhold, spesielt på ettermiddagstid med lav bebyggelse mot vest.



VINDFORHOLD

De herskende vindretninger for tomten er Sørvesten på sommer halvåret og nordøsten på vinterhalvåret. Tomten ligger godt beskyttet av vegetasjon og naturformasjoner.



STI NETTVERK OG REKREASJONSOMRÅDER

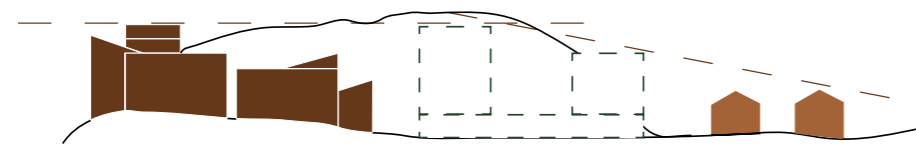
Det ligger flere stier og koblinger tett på området, blant annet snarveien ned til Barbu via naturparken, by-løypa bort til museet, og kort vei enten via kollen og utsiktspunktet eller via Fløyveien bort til Glasheien.

Naturparken og utsiktspunktet fremstår som attraktive områder for lek, rekreasjon og opphold, og kan styrkes som kvaliteter i den videre utviklingen. I tillegg har gårdsrommet ved administrasjonsbygget potensial til å bli et sosialt og aktivt uterom, med muligheter for både uformelle møter og opphold.

Prinsipper for ny bebyggelse

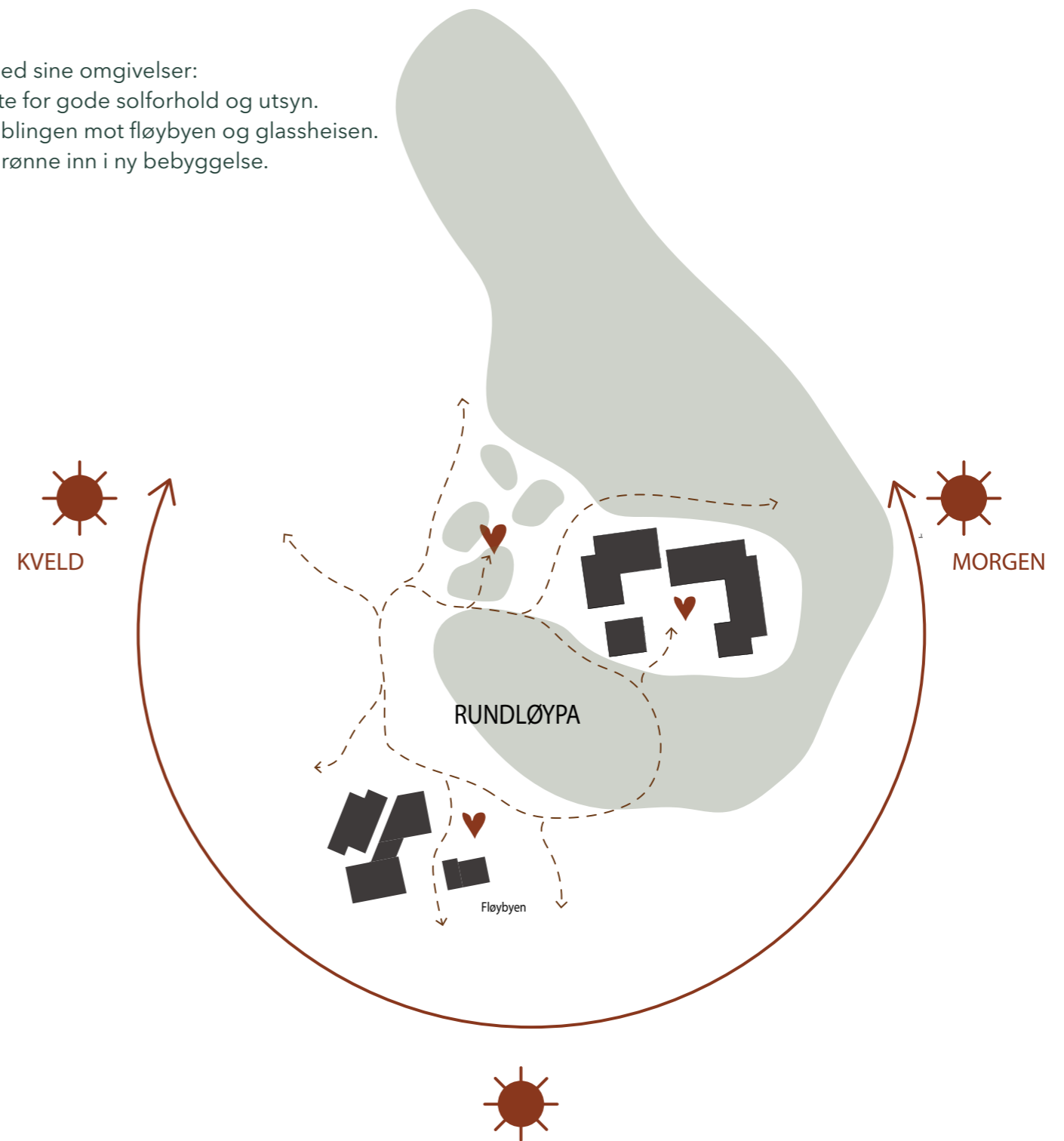
Høyder:

1. Beholde fylkestingsalen som øvre grense for høyder.
2. Trappe ned høyder mot småhusbebyggelse i vest.



Spille på lag med sine omgivelser:

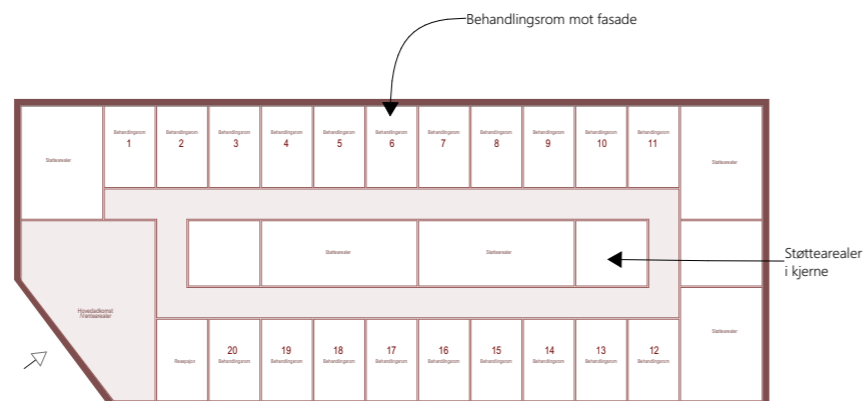
1. Legge til rette for gode solforhold og utsyn.
2. Forbedre koblingen mot fløybyen og glassheisen.
3. Trekke det grønne inn i ny bebyggelse.



Muligheten for lokalisering av Tannklinikk på Fløyheia

Som en del av mulighetsstudien vurderes etablering av en moderne tannklinikk med kapasitet for 20 behandlingsrom på Fløyheia.

Klinikken i Grimstad er benyttet som referanseprosjekt, og det er lagt til grunn et estimert arealbehov på ca. 1 000 m².



Planprinsipp tannklinikk

Den mest hensiktsmessige plasseringen for tannklinikken er identifisert innenfor det eksisterende reguleringsområdet KT2. Tomten har et fotavtrykk som samsvarer godt med det funksjonelle behovet.

Det er en mulighet for etablering av parkeringsokkel i underetasjen med direkte adkomst fra Ragvald Blakstads vei. Det legges til grunn 20 besøks plasser i anlegget samt mulighet for HC parkeringer på gateplan - nær hovedinngang.

Hovedinngangen plasseres godt synlig ut mot ragnvaldblakstadvei og det legges til rette for gode gang og sykkelforbindelser fra sentrum. I tillegg gir plasseringen en naturlig orientering mot naturparken i nord, noe som kan bidra til gode opplevelseskvaliteter for både pasienter og ansatte - med utsyn, dagslys og nærhet til grøntarealer.

PLASSERING AV TANNKLINIKK



Det er vurdert to hovedalternativer for utviklingen:

Alternativ A: Tannklinikken integreres som del av en større områdeutvikling med boliger.

Alternativ B: Tannklinikken etableres som et frittstående bygg innenfor dagens regulering.

I begge alternativer er plasseringen av tannklinikken den samme, og det legges vekt på å sikre god tilgjengelighet samt effektiv logistikk. Det er ikke vurdert et alternativ uten tannklinikk. Om det blir besluttet en annen plassering for denne, kan skissert klinikk benyttes til annet formål innenfor tjenesteyting, handel eller næring.

Parkeringsprinsipp

Ved utvikling av Fløyheia vil det fortsatt være behov for tilstrekkelig parkeringskapasitet - både for ny boligbebyggelse, arbeidsplasser i fylkeshuset, tjenestebiler og den potensielle tannklinikken.

I likhet med dagens løsning foreslås det å utnytte høydeforskjellene i terrenget til å etablere parkering i sokkel under bebyggelsen. Dette gir mulighet for å lede biltrafikken bort fra gangarealer og skape et mer menneskevennlig og grønt byrom. Et slikt grep vil også kunne styrke forbindelsen til turstien ned mot naturparken og videre til museet, og bidra til et helhetlig og tilgjengelig uteområde for myke trafikanter. Både boligene, tannklinikken og tjenestebiler til fylkeskommunen vil ha behov for parkering i umiddelbar nærhet.

I mulighetsstudien er det lagt til grunn:

- Én parkeringsplass per boenhet
- 20 gjesteparkeringsplasser for tannklinikken
- Parkeringsplasser til tjenestebiler samt gjesteparkering

I tillegg til parkering i sokkel under bebyggelse, må det benyttes eksisterende fjellparkering på bynivå for å dekke behovet knyttet til økt antall arbeidsplasser i Administrasjonsbygget.

Parkering, adkomst og trafikklogistikk er videre utbrodert under kapittelet: Deloppdrag 5 - Trafikk og parkering - utfordringer og muligheter på side 59 i rapporten.



PRINSIPP FOR PARKERING

Alternative planprinsipper for utvikling av området



KVARTAL



LAMELL



OPPBRUTT

Kvartalstruktur

PRINSIPP OG AREALDISPONERING

Ved å samle bebyggelsen i ett helhetlig kvartal utnyttes tomtens potensial effektivt, samtidig som det etableres et felles, skjermet uteoppholdsareal for beboerne. Grepet gir gode interne bokvaliteter og en tydelig struktur med høy arealutnyttelse, som åpner for et stort antall boenheter. Kvartalet orienteres bort fra Fløybyen, noe som gir mindre visuell og fysisk kobling til det omkringliggende bymiljøet, men styrker den interne identiteten og sammenhengen i prosjektet. Det høye antallet boenheter medfører en urealistisk parkeringsdekning i prosjektet.

SOL- OG KLIMAFORHOLD

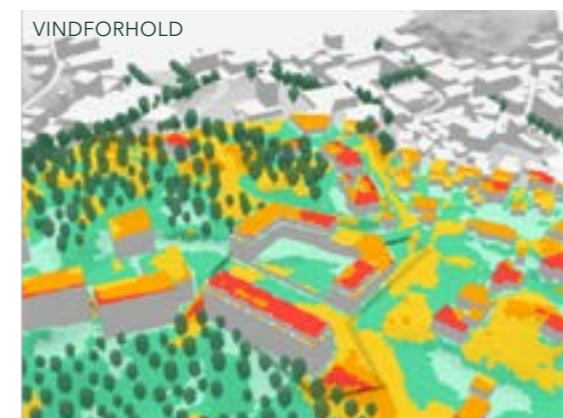
Kvartalets orientering medfører begrensede solforhold i deler av gårdsrommet, særlig i vinterhalvåret. For å forbedre lys- og klimaforholdene trappes bebyggelsen ned mot vest, noe som gir vesentlig bedre solinnfall i sommermånedene og styrker kvaliteten på utearealene. Grepet bidrar til økt trivsel og brukbarhet av fellesarealene gjennom året.

AREAL DISPONERING

Site:	Mulighetstudie fylkeskommunen fløyheia
Last updated:	1751528340643
Site area	4,951 m ²
BYA	100 % 4,926 m²
> BTA	249 % 12,304 m²
> BRA	224 % 11,073 m²
> BRAS	184 % 9,112 m²
Number of living units	82
Unit distribution	
0 - 60 m ²	32% 26
60 - 90 m ²	55% 45
> 90 m ²	13% 11
Total	82 (144)
Parking	
Area	3,277 m ²
Number of spots	94
Area per spot	35 m ²



SOL OG VINDANALYSER



Lamell bebyggelse

PRINSIPP OG AREALDISPONERING

Bebyggelsen er organisert som lameller som åpner seg mot Fløybyen, turløypa og den omkringliggende naturparken. Grepet skaper visuell og fysisk kontakt med landskapet, og gir boligene gode kvaliteter i form av utsyn, dagslys og nærhet til naturen. Den høye utnyttelsen og tette strukturen gir imidlertid begrensede muligheter for å etablere definerte og attraktive uteoppholdsarealer. Mangelen på tydelige romdannelser svekker den sosiale og rekreative bruken av uterommene.

SOL- OG KLIMAFORHOLD

Ved å orientere lamellene med åpninger mot sørvest oppnås gode solforhold på ettermiddagen for majoriteten av boligene. Likevel medfører den kompakte strukturen at deler av utearealene blir skyggelagt, særlig i vinterhalvåret. Dette gir utfordringer knyttet til lysforhold og mikroklima.

AREAL DISPONERING

Site:	Mulighetsstudie fylkeskommunen fløyheia
Last updated:	1751528328854
Site area	4,951 m ²
BYA	102 % 5,047 m²
> BTA	248 % 12,280 m²
> BRA	223 % 11,052 m²
> BRAS	184 % 9,092 m²
Number of living units	71
Unit distribution	1
0 - 60 m ²	7% 5
60 - 90 m ²	72% 51
> 90 m ²	21% 15
Total	71 (131)
Parking	
Area	3,402 m ²
Number of spots	100
Area per spot	34 m ²



SOL OG VINDANALYSER

21 MARS



21 JUNI



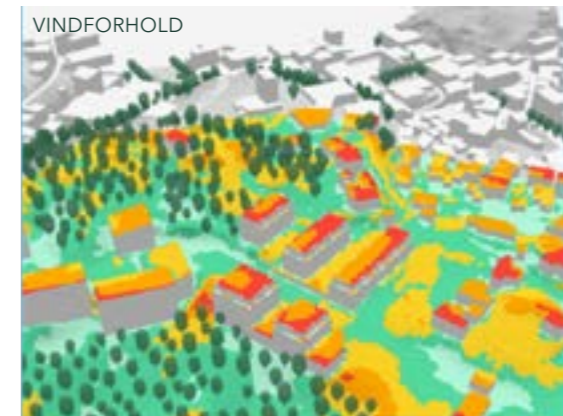
21 SEPT



21 DES



VINDFORHOLD



Oppbrutt tunstruktur

PRINSIPP OG AREALDISPONERING

Bebyggelsen er, i likhet med Administrasjonsbygget, organisert rundt et oppbrutt tun som åpner seg mot sørvest. Dette grepet skaper et romslig og attraktivt uteoppholdsareal, som naturlig integreres i turstien fra Fløybyen og videre ned mot naturparken. Den landskapsmessige koblingen gir området flere tydelige rom for rekreasjon og lek, strategisk plassert langs en aktiv turtrasé. Den oppbrutte strukturen gir gode muligheter for visuelle forbindelser, snarveier og siktlinjer gjennom bebyggelsen, og styrker den stedlige orienteringen og tilgjengeligheten.

SOL- OG KLIMAFORHOLD

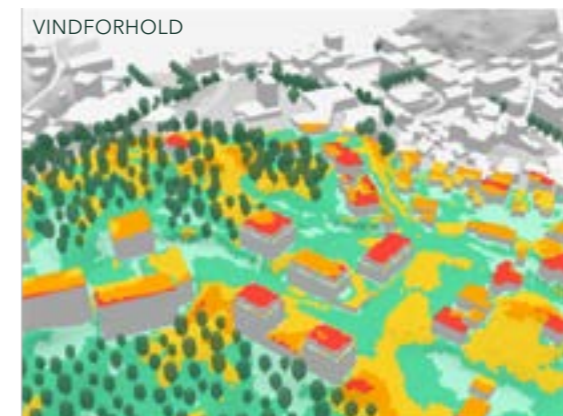
Ved å orientere gårdsrommet mot sørvest og trappe bebyggelsen ned mot vest, sikres gode solforhold i fellesarealene. Grepet slipper inn ettermiddagssolen og bidrar til å skape et lyst og inviterende gårdsrom med høy oppholdsverdi. Solinnfallet styrker både bokvalitetene og den klimatiske komforten i uterommene.

AREAL DISPONERING

Site:	Mulighetsstudie fylkeskommunen fløyheia
Last updated:	1755870409955
Site area	4,951 m ²
BYA	98 % 4,871 m ²
> BTA	212 % 10,476 m ²
> BRA	190 % 9,428 m ²
> BRAS	156 % 7,711 m ²
Number of living units	49
Unit distribution	
0 - 60 m ²	0% 0
60 - 90 m ²	69% 34
> 90 m ²	31% 15
Total	49 (101)
Parking	
Area	3,221 m ²
Number of spots	102
Area per spot	32 m ²



SOL OG VINDANALYSER



ANBEFALT LØSNING

En oppbrutt tunstruktur bidrar til å skape varierte uteområder, samtidig som den oppleves som sympatisk og skalerbar i forhold til den omkringliggende bebyggelsen.

Ved å bryte opp bygningsmassen i mindre volumer, dannes det naturlige mellomrom som legger til rette for grønne soner, oppholdssteder, snarveier og visuelle forbindelser til landskapet rundt.

Strukturen speiler organiseringen av det eksisterende administrasjonsbygget, og viderefører en logisk og lesbar rytme i området. Den åpner seg mot sørvest, og danner et generøst, solrikt og inviterende felles uterom. Uterommet har potensial til å bli et sosialt og aktivt knutepunkt for både beboere og nabolaget med gode solforhold, utsyn og nærhet til naturparken.

Tunstrukturen gir også mulighet for å differensiere mellom private, halvprivate og offentlige soner, og bidrar til å skape en tydelig og inkluderende struktur.

Løsningen er foreløpig skissert med leiligheter på rundt 80 m². I den videre utviklingen av prosjektet bør det imidlertid legges til rette for et bredere spekter av leilighetstyper og størrelser. Dette vil bidra til et mer variert bomiljø, med sosial blanding, tilgjengelige boliger og tilbud som dekker behovene til ulike aldersgrupper, husholdningstyper og livsfaser.



Perspektiv fra tun





Perspektiv fra Fløyveien











Alternativ B - Tannklinikk





Deloppdrag 3

Muligheter og kostnader rundt omregulering

Feltene KT1 og KT2 er i områderegulering for Fløyheia (vedtatt 06.09.2018) regulert til kombinert kontor og tjenesteyting. Fylkeskommunen har bedt om en vurdering av muligheter og kostnad knyttet til en omregulering av feltene til boligformål. Slik vi ser det vil det være mulig å gjøre en slik omregulering. Vi vurderer at områdene er godt egnet for boligbygging.

Vi antar at kommunen vil stille krav til ordinær planprosess, da en endring av hovedformål til bolig vil endre hoveddrammene for planen (jf. pbl §12-14).

Det må avklares med kommunen hvor vidt det vil stilles krav til KU ihht til forskriften med utgangspunkt i forskriftens krav til KU for tiltak i Vedlegg 1 pkt 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Områdene er i kommuneplanens arealdel avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting. I områderegulering for Fløyheia ble det ikke stilt krav til KU forutsatt at planen ikke hjemlet mer enn 15.000 m2 bruksareal utover dagens bebyggelse (jf. vedlegg 1 pkt 24 i forskriften), men her var arealformålet i tråd med formål i kommuneplanen.

Vi anslår at vi vil kunne utarbeide et planforslag som kan sendes over til 1.gangsbehandling for 400 000- 500 000 NOK eks mva.

Dette forutsetter et godt samarbeid med kommunen, og at det ikke vil stilles krav til konsekvensutredning etter forskriften og/eller andre faglige utredninger utover det som ligger som minstekrav i loven eller kommuneplanens bestemmelser.

Planprosessen deles overordnet opp i to faser.

1. Oppstartsfasen – det utarbeides et planinitiativ som sier noe om hva som skal bygges og hva som skal undersøkes/utredes i planarbeidet.

Mulighetsstudien vil ligge til grunn for planinitiativet. Videre skal det varsles oppstart av planarbeid. Merknader og uttalelser fra offentlige myndigheter til varsel om oppstart skal oppsummeres og kommenteres. Dersom det viser seg å være store konflikter kan dere stoppe planene her, eller revidere utbyggingsplanene før dere går videre.

2. Utarbeiding av planforslag. Det utarbeides et planforslag basert på ønsket løsning for området - justert etter merknader fra høringsinstanser og berørte parter.

Planforslaget består av følgende:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse inkl utredninger og merknadsbehandling fra varsel om oppstart

Nødvendige utredninger og leveranser som er inkludert i prisestimatet:

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)
- Rammeplan for vann og avløp inkl håndtering av overvann
- Rammeplan for vei og parkering
- Mobilitetsplan
- Vurderinger av konsekvenser for miljø og samfunn – del av planbeskrivelsen

Utredninger og arbeid som kan utføres etter nærmere avtale:

- Supplerende støyberegninger (det er gjort en del i forbindelse med områdereguleringen)
- Naturkartlegging (grenser til kartlagt naturtype rik edellauvskog - stor verdi. Registrert i 2020 og hule eiker registrert i 2025)
- Grunnundersøkelser (ligger under marin grense)
- Detaljert illustrasjonsprosjekt / 3D visualiseringer - Det forutsettes at tegningsgrunnlaget fra mulighetsstudien kan benyttes
- Eventuelt andre spesifikke fagutredninger

Det er vanskelig å gi en nøyaktig pris, da planprosesser er uforutsigbare. Men vi tenker her at det kan bli en god prosess med kommunen med fylkeskommunen som oppdragsgiver hvor uklarheter kan oppklares underveis.

Deloppdrag 4

Anslag for priser knyttet til utleie eller salg av hele eller deler av eiendommen

KOSTNADSESTIMATER – ADMINISTRASJONSBYGG OG PARKERINGSTOMT

I forbindelse med mulighetsstudien er det utarbeidet kostnadsestimater for oppgradering av administrasjonsbygget, samt for de ulike konseptuelle alternativene knyttet til parkeringstomten. Det understrekes at de oppgitte tallene er foreløpige estimater, utarbeidet for å gi oppdragsgiver et grunnlag for sammenligning og beslutning ved valg av konsept.

Metodikk for kostnadsestimering:

Estimatene er basert på:

- Erfaringstall fra tilsvarende prosjekter
- Referanser fra Norsk Prisbok 2025

Følgende typiske areal- og tiltakskategorier er lagt til grunn:

Administrasjonsbygget

- Rehabilitering av kontorarealer
- Utskiftning av vinduer
- Tilkobling til fjernvarmeanlegg, installasjon vannbåren varme

Arealer unntatt fra oppgraderingsestimatet:

- Fylkestingssalen
- Allerede oppgraderte arealer til IKT Agder
- Tekniske arealer i underetasjer
- Garderobeanlegg i U1

KOSTNADSESTIMATERESTMAT KNYTTET TIL ADMINISTRASJONSBYGGET

Tabell 1 - Arealer lagt til grunn for kostnadsestimat

	Arealer og antall arbeidsplasser			Glassarealer	
	Totalt BRA	Areal oppgr.	antall ar. Plasser	Fra modell / ifc	% andel
HUS 1	6096,0	5241,0	188	845	60
HUS 2	3134,0	1552,0	121	385	28
HUS 3	924,0	806,0	33	165	12
Samlet	10154,0	7599,0	342,0	1395,0	100,0

Tabell 2 - Kostnadsestimat for oppgradering av Administrasjonsbygg

	utskiftning av vindu	FJV / Vannbåren varme	Kontorbygg ombygging innv.	Sum
sum	15 000 kr/m ²	1 400 kr/m ²	31 000 kr/m ²	
HUS 1	12 675 000 kr	8 534 400 kr	162 471 000 kr	183 680 400
HUS 2	5 775 000 kr	4 387 600 kr	48 112 000 kr	58 274 600
HUS 3	2 475 000 kr	1 293 600 kr	24 986 000 kr	28 754 600
Samlet	20 925 000 kr	14 215 600 kr	235 569 000 kr	270 709 600

Tallene er eks. mva.

KOSTNADSESTIMATERESTMAT KNYTTET TIL PARKERINGSTOMTENE, KT1 OG KT2

Tabell 1 - Priser lagt til grunn for kostnadsestimat

Konto (Pris pr. BTA - Brutto areal)	P-Kjeller	Boligdel	Næringsbygg
SUM kr/m ²	27 000,00	46 000,00	42 000,00

Følgende typiske areal- og tiltakskategorier er lagt til grunn:

Parkeringsstomten

- Nybygg - boligformål
- Nybygg - næringslokaler
- Parkeringsanlegg

Tabell 2 - Kostnadsestimat for Parkeringsstomtene

Tomt	ALTERNATIV 1					ALTERNATIV 2			
	Formål	Areal BTA	BRA (0,9)	Antall enheter	Sum	Formål	Areal BTA	BRA (0,9)	Sum
KT1	Bolig	3000	2700	32	138 000 000				
	Parkering	2000	-		54 000 000				
KT2	Bolig	1600	1440	17	73 600 000				
	Parkering	1000	-		27 000 000	Parkering	1000		27 000 000
	Tannklinikk	1000	900		42 000 000	Tannklinikk	1000	900	42 000 000
Sum kost					334 600 000				69 000 000

Tallene er eks. mva.

KOSTNADER OG VURDERINGER KNYTTET TIL SALG OG UMLEIE

Å gi presise tall på hva det vil koste å leie lokaler til fylkeskommunenes arbeidsplasser et annet sted, samt vurdere markedspris av eiendommen ved salg, har Asplan Viak ikke de beste forutsetningene til å gi konkrete vurderinger.

Vi har gjort litt research og hentet noen tall knyttet til salg av Næringseiendommer i Arendal.

Nylig ble næringseiendommen i Fløyveien 12, Arendal solgt og hadde følgende nøkkeltall (hentet fra nettet):

Prisantydning: 26.000.000 kr

Bruttoareal (BTA): 1.694 m²

Kvadratmeterpris (BTA): ca. 15.350 kr/m²

Dette er basert på bruttoarealet, som inkluderer yttervegger og fellesarealer. Hvis man regner ut fra bruksarealet (BRA) på 1.580 m², blir kvadratmeterprisen:

Kvadratmeterpris (BRA): ca. 16.455 kr/m²

Eiendommen er et kontorbygg fra 1982, totalrenovert i 2013/2014, og ligger i det utviklingsområdet som nå kalles Fløybyen medumiddelbar nærhet til byen via den nye glassheisen.

Sammenligning av et utvalg næringseiendommer til salgs i Arendal, basert på oppdaterte annonser fra FINN Eiendom 1:

Adresse	Areal (m ²)	Pris (kr)	Pris per m ²	Type lokaler
Torvet 1A	785 m ²	9.500.000	~12.100 kr/m ²	Butikk /Handel
Tangen Allé 41	2.545 m ²	22.000.000	~8.645 kr/m ²	Kombinasjonslokaler
Vesterveien 193E	970 m ²	12.900.000	~13.300 kr/m ²	Kombinasjonslokaler
Gamle Songevei 12	257 m ²	5.000.000	~19.450 kr/m ²	Kontor
Blødekjær 11	1.200 m ²	9.500.000	~7.920 kr/m ²	Butikk, kontor, lager, verksted
Åsbieveien 12 (Stoa)	2.632 m ²	34.000.000	~12.920 kr/m ²	Butikk/Handel (100%utleid)
Fløyveien 12	1.694 m ²	26.000.000	~15.350 kr/m ²	Kontorbygg (tidligere nevnt)

OBSERVASJONER:

Prisene varierer fra ca. 7.900 til 19.500 kr/m², avhengig av beliggenhet, standard og type bruk. Fløyveien 12 ligger i øvre sjiktet, men ikke høyest.

Lokaler med god eksponering og sentral beliggenhet (f.eks. Torvet, Gamle Songevei) har høyere pris per m².

Større kombinasjonsbygg (som på Stoa og Tangen) har lavere pris per m², men høy totalverdi.

Næringsmegleren har vært med på et særmøte om temaet og kan tilby en evaluering og verdivurdering av eiendommen som et tillegg.

Deloppdrag 5

Trafikk og parkering - utfordringer og muligheter

Som del av mulighetsstudien er det utarbeidet skisser for etablering av parkeringsanlegg i sokkel under ny bebyggelse. Det er gjort en vurdering av hvor mange parkeringsplasser som kan etableres innenfor dette konseptet, og det er skissert totalt 88 parkeringsplasser, inkludert 5 % HC-plasser. Trappekjerner, tekniske rom og øvrige støttefunksjoner er foreløpig ikke løst i skissene.

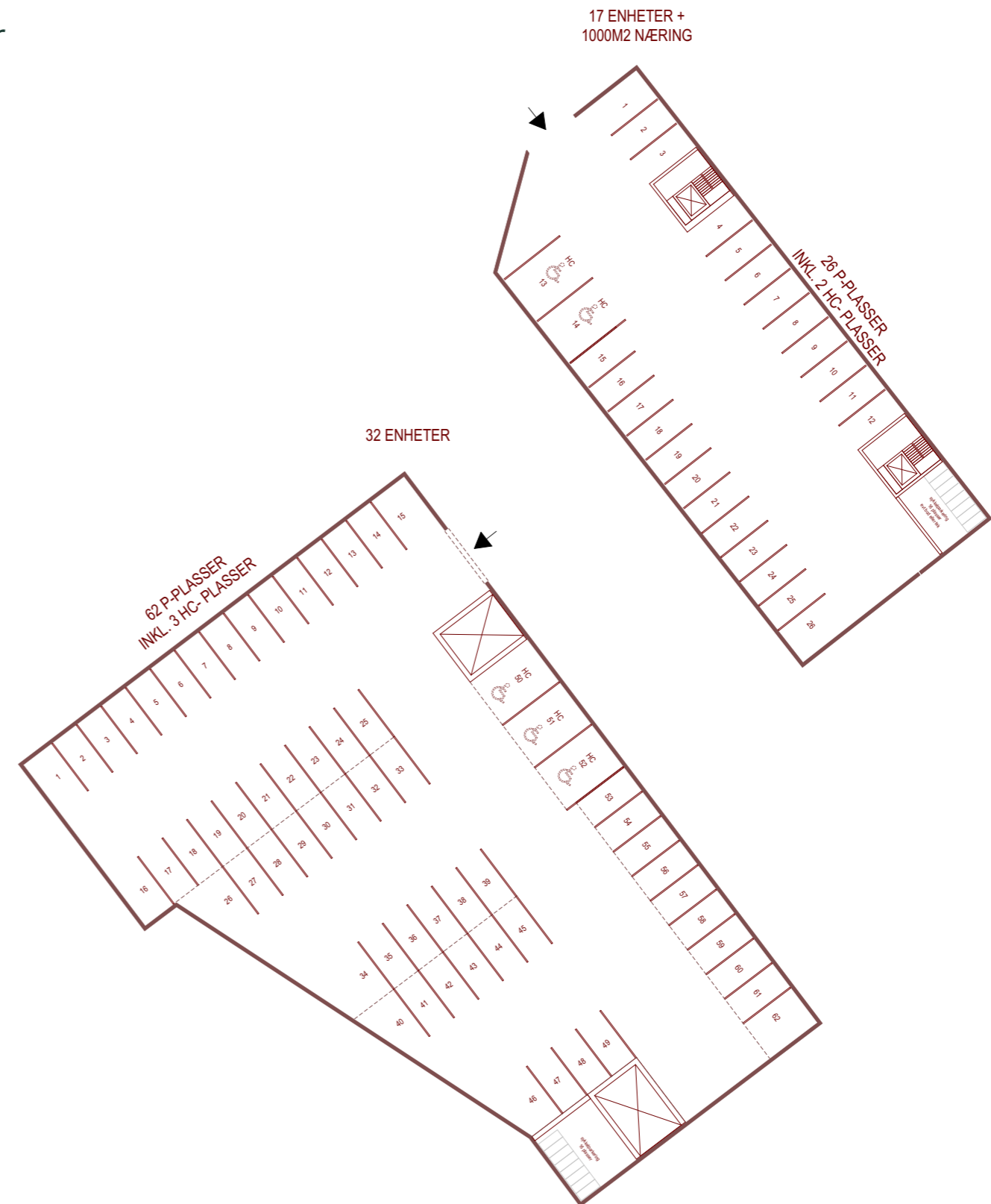
Fordelingen av parkeringsplasser i sokkel er som følger:

- 49 plasser til boligformål (én plass per boenhet)
- 20 gjesteparkingsplasser til den planlagte tannklinikken
- 19 plasser til tjenestebiler for Agder fylkeskommune

I tillegg til disse plassene kommer eksisterende parkeringsplasser på fylkeskommunens eiendommer, som ikke er endret i mulighetsstudien:

- Gnr/Bnr 505/403 (Område 4)- 16 plasser (ca. 200 meter gangavstand fra administrasjonsbygget)
- Gnr/Bnr 505/434 (Område 5) - 34 plasser (ca. 300 meter gangavstand fra administrasjonsbygget)

Det legges også til grunn at noe gateparkering i Ragnvald Blakstads vei beholdes, primært til korttidsparkering og gjesteparkering.



Adkomst, parkeringsdekning og belastning

Biladkomst til Fløyheia skjer i dag via fylkesvei 410 (fv. 410), med innkjøring fra toppen av Barbudalen og videre opp Ragnvald Blakstads vei. Øvrige veier opp til området er smale, bratte og ligger tett på boligbebyggelse. Disse er stengt for gjennomkjøring, noe som innebærer at all biltrafikk må gå via krysset ved fv. 410.

Det oppstår ofte trafikkork i Barbudalen, særlig i morgen- og ettermiddagstimene. Det kan være krevende å svinge til venstre ut fra Ragnvald Blakstads vei, men det finnes en alternativ løsning ved å svinge til høyre og benytte rundkjøringen lenger nede for å snu. Krysset ligger på toppen av en bakke og er trangt, med mur og bygninger tett på fv. 410, Barbuelva og parkeringsplassen til Kuben. Dette gir begrenset manøvreringsrom og skaper utfordringer for videre utvikling.

I revisjonsforslaget til kommuneplanens arealdel, som nå er ute på høring, er det foreslått følgende bestemmelser for parkeringsdekning:

SONE 1 og 2: Bysentrum og gangsone sentrum



Bysentrum i gult. Gangsone i oransje.

Arealfornal	Beregningsgrunnlag	Sone 1	Sone 2	Sone 3	Sone 4
Bolig	Per boenhet	Maks 1	Maks 1	Maks 1	Minsk 1, maks 2
Gjesteparkering bolig	Per boenhet		0,2	0,2	0,2
Næring kontor, bevertning	Per 100kvm BRA	Maks 0,5	Maks 1,0	Maks 1,5	maks 3
Forretning dagligvarer	Per 100 kvkm BRA	Maks 0,3	Maks 2,0	Maks 2,5	maks 3
Forretning plasskrevende varer	Per 100 kvkm BRA	Maks 0,3	Maks 1,0	Maks 1,5	maks 2

Tabell 1 - Antall parkeringsplasser knyttet til bolig, næring (kontor og bevertning),forretning (dagligvarer og plasskrevende varer)

Området som mulighetsstudien omfatter, ligger i gangavstand til sentrum, men likevel tett på bysentrum.

Fylkeskommunen disponerer i dag omtrent 250 parkeringsplasser på Fløyheia. I mulighetsstudien er det lagt til grunn en lavere parkeringsdekning, med bruk av parkeringsanlegg i fjell for å dekke behovet knyttet til arbeidsplasser.

Følgende fordeling er skissert:

- 49 plasser til bolig (1 plass per boenhet)
- 20 gjesteparkingsplasser til tannklinikk
- 20 plasser til tjenestebiler
- 49 plasser til kontorarbeidsplasser

Totalt gir dette ca. 140 parkeringsplasser, noe som er færre enn dagens situasjon. Av disse er omtrent 50 tiltenkt boligformål, og ca. 90 til næring, tjenesteyting og kontor.

Den planlagte tannklinikken er på 900 m² BRA, mens administrasjonsbygget er på 11 400 m² BRA. Samlet areal for næring, tjenesteyting og kontor utgjør dermed 12 300 m² BRA.

Dette gir en parkeringsdekning på omtrent 0,75 plasser per 100 m² BRA, som ligger mellom anbefalt maksimum for sone 1 og sone 2.

Trafikkmønsteret vil variere gjennom døgnet: Tannklinikken vil hovedsakelig generere trafikk på dagtid, mens boligtrafikken i hovedsak vil forekomme før og etter arbeidstid.

Ved videre utvikling av Fløyheia er det avgjørende å se området i sammenheng, og vurdere planene for både Fløybyen og fylkeskommunens eiendommer samlet. Dette er viktig for å sikre helhetlige og bærekraftige løsninger for trafikkavvikling og parkering.

Det henvises også til:

- Notat mobilitet, Arendal vgs og Fløyheia, april 2025
- utarbeidet av Agder fylkeskommune.
- Revisjonsforslag - kommuneplanens arealdel - datet 13.06.26

