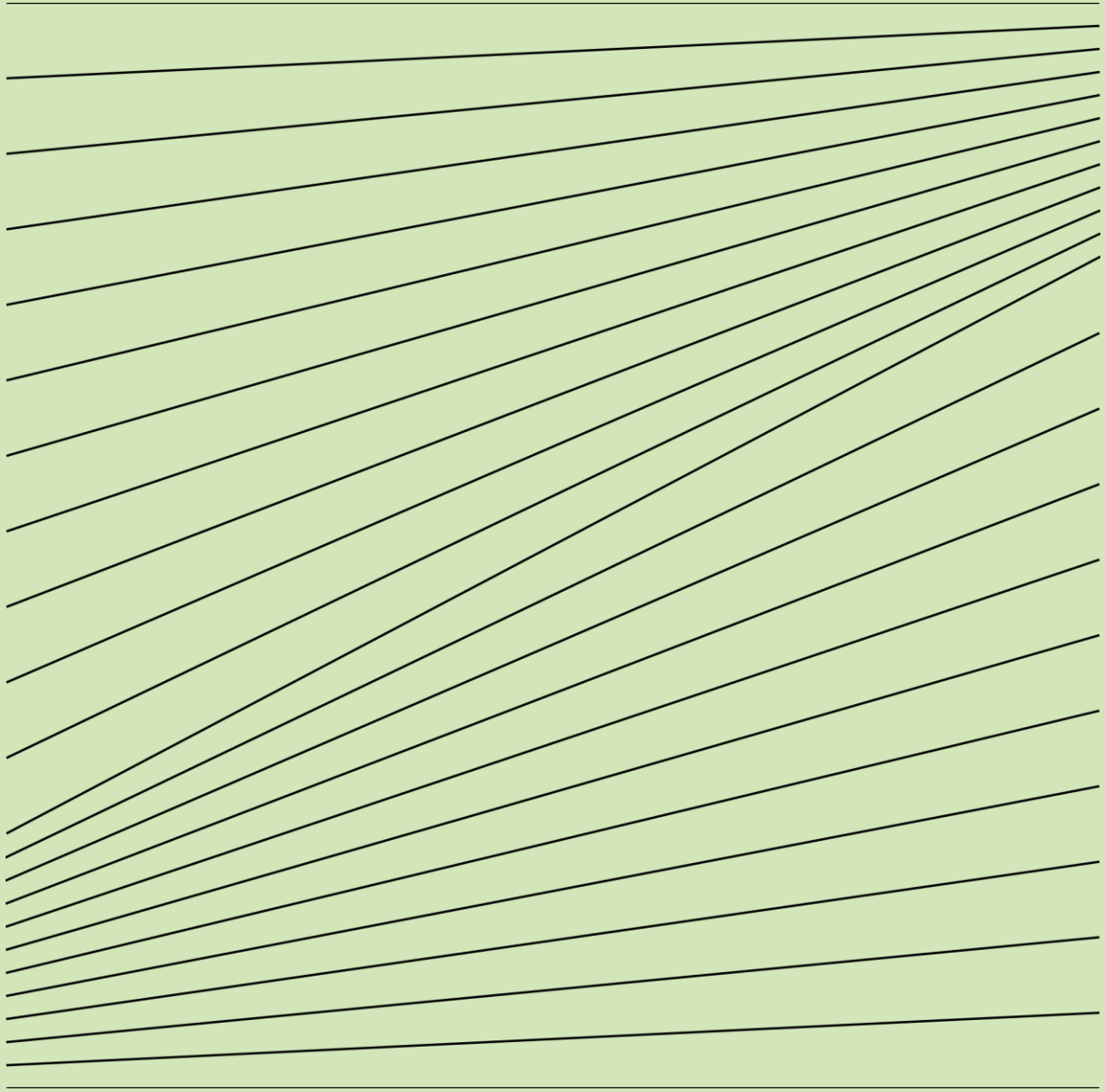
Kinn kommune · november 2026

Forstudie – gjennomgang av leigde areal

Innhald

1. Samandrag & innleiing
2. Scenarioa



Mandat og mål: færre leigde lokale – funksjonar som høyrer saman, samla i eigne bygg

Mandat

- Redusere talet på leigeobjekt til administrative funksjonar og tenester.
- Forstudie: samla oversyn over leigeporteføljen, alternativ for samlokalisering og moglege innsparingar.
- Innanfor eksisterande bygningsmasse og gjeldande leigeavtalar – nybygg er ikkje del av utgreiinga.
- Delt kommunesenterfunksjon mellom Florø og Måløy ligg fast: samlinga skjer innanfor kvart senter.
- Resultat: kommunen skal kunne velje mellom dokumenterte alternativ.

Tre mål – og tre kriterium i samanstillinga

1 Økonomi: lågare leigekostnad – ambisjon om lag 20 % reduksjon – og investeringar som blir tente inn.

2 Samlokalisering: funksjonar som høyrer saman, samla i bygg kommunen eig – éi dør inn for innbyggjarane.

3 Arbeidsmiljø: lokale som fungerer for tenestene og dei tilsette – ikkje berre kostnadskutt.

Slik har vi arbeidd

- Datagrunnlag: leigeoversikta, signerte avtalar, planteikningar og HRM-uttrekk per person.
- Synfaring i Måløy og Florø, 3D-skanning av Skramsheim og Skramsmarka, statusmøte og fire prosjektmøte med einingsleiarane.
- Salt Arkitekter: moglegheitsstudie og arealtestar for alle bygg; planteikningar per scenario.
- Samlokaliseringsmodellen: leige, drift, investering, noverdi og tilbakebetaling per scenario og for pakken.

Organisering: Agera (Torbjørn Røys) som prosjektleiar, Salt Arkitekter (Bartosz Leczkowski og Ann-Kristin Strømmen) på det tekniske og arkitektfaglege. Kontaktperson i kommunen: Øyvind Bang-Olsen. Prosjektgruppe: Agera, Salt, Frode Ellingsund og Cecilie Færestrand.

Samandrag: seks færre leigde lokale – tenestene samlast i bygg kommunen eig

Kommunen kan gå frå 24 leigeavtalar og spreidde lokale til to lokale: Skramsheim i Måløy og Øklandbygget i Florø – med omsorgssenteret, Skramsmarka og Kulturhuset som føremålsbygg.

1. **Leiga:** Netto spart leige når alle flyttescenarioa er gjennomførte, etter ny leige i Øklandbygget: 4,9 MNOK/år – 22 % av dei 21,9 MNOK kommunen betaler i dag. Med reforhandla leige i Skramsheim blir den samla leiga 6,8 MNOK/år lågare – 31 %.

2. **Økonomien:** Pakken av alle scenario gir +6,7 MNOK/år netto når alt er innfasa, mot 35,4 MNOK i investeringar. Noverdien over 30 år er +74 MNOK; investeringane er tente inn etter 6,0 år. Skramsheim-avtalen og Kurs KF i Florø står for det meste av gevinsten. Pakken byggjer på reforhandla leige (RM1), som ikkje krev investering; utkjøp (RM2) krev ein kjøpesum som må forhandlast.

3. **Måløy:** Psykisk helse og rus, bustadkontoret og tildeling flyttar inn i Skramsheim; heimesjukepleia og arkivet får plass på omsorgssenteret og dagsenteret på Kulatoppen; Kurs KF får Skramsmarka. NAV, legekontoret, helsestasjonen, barnevernet og PPT blir verande i Skramsheim.

4. **Florø:** Administrasjonen samlast i Øklandbygget. Teikna arbeidsplassar aukar frå 73 til 101 eller 108. Kulturhuset plan 2 blir bygd om for Kurs KF, og Newton-rommet flyttar inn. F1 løner seg berre saman med F2.

> **Alle tal er utan meirverdiavgift. Kostnadskalkylane har høg uvisse:** satsane er skjønnsmessige overslag for å samanlikne alternativa på eit overordna nivå, og er ikkje baserte på detaljprosjektering eller innhenta entreprenørtilbod. Endeleg kostnad vil avhenge av tilstanden til bygga, valde løysingar, funksjonskrav og omfanget av tekniske tiltak.

Netto spart leige – alle flyttescenario

4,9 MNOK/år

22 % av total leige (21,9 MNOK)

... og med reforhandla leige i Skramsheim

6,8 MNOK/år

31 % av total leige

Årleg netto effekt, innfasa

+6,7 MNOK/år

Investeringar i pakken

35,4 MNOK

Noverdi 30 år (4 %)

+74 MNOK

Tilbakebetaling

6,0 år

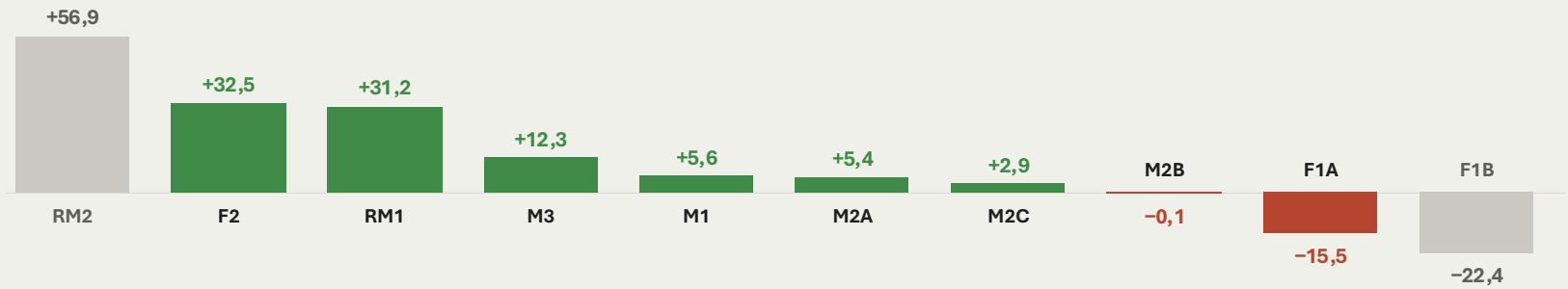
*Rapporten er eit grunnlag for Kinn kommune sine vidare vurderingar**. Det er ikkje teke avgjerd** om gjennomføring av dei skisserte alternativa.*

Alle scenario: pakken gir 6,8 MNOK/år mindre i leige og +4,2 MNOK/år på likviditeten etter renter og avdrag

Pakken i Samlokaliseringsmodellen er alle scenario med grøn rute. F1B og RM2 er alternativ til F1A og RM1 og er ikkje med. Likviditet = årleg netto effekt når alt er innfasa, minus renter og avdrag i det dyraste året. For pakken er det dyraste året rekna samla, så summen av radene gir ikkje talet for pakken.

	Scenario	I pakken	Investering (MNOK)	Leige spart (MNOK/år)	Likviditet etter renter og avdrag (MNOK/år)	Noverdi 30 år (MNOK)
M1	Skramsheim – psykisk helse, bustad, tildeling	Ja	3,0	+0,45	+0,28	+5,6
M2A	Heimesjukepleia til omsorgssenteret	Ja	1,8	+0,31	+0,30	+5,4
M2B	Dagsenteret til Kulatoppen	Ja	0,10	0	−0,01	−0,1
M2C	Arkivet til omsorgssenteret	Ja	0,54	+0,19	+0,16	+2,9
M3	Kurs KF til Skramsmarka	Ja	8,7	+1,38	+0,61	+12,3
F1A	Øklandbygget – utan opsjon	Ja	0,94	−0,69	−0,89	−15,5
F2	Kurs KF og Newton-rommet til Kulturhuset plan 2	Ja	20,3	+3,26	+1,74	+32,5
RM1	Reforhandle leiga i Skramsheim	Ja	0	+1,92	+1,92	+31,2
	Pakken samla		**35,4**	**+6,82**	**+4,18**	**+74,3**
	Ikkje med i pakken – alternativ					
F1B	Øklandbygget – med opsjon (alt. til F1A)	Nei	0,61	−1,04	−1,27	−22,4
RM2	Kjøpe ut Skramsheim (alt. til RM1)	Nei	17,5	+5,29	+3,28	+56,9

Noverdi 30 år per scenario (MNOK)



Pakken samla – noverdi 30 år

+74 MNOK

Tilbakebetaling 6,0 år. Grå søyler er ikkje med i pakken. Kjøpesummen for RM2 er ein føresetnad og må forhandlast.

Samanstilling: M2A og M1 kjem best ut når økonomi, samlokalisering og arbeidsmiljø tel likt

Kvart kriterium får 1–5 poeng der 3 er nøytralt. Totalscore er summen, maks 15; 9 poeng betyr nøytralt samla.

Skala: 1 Klart negativt | 2 Noko negativt | 3 Nøytralt / lite påverka | 4 Noko positivt | 5 Klart positivt

Flyttescenario	Økonomi (noverdi 30 år)	Samlokalisering	Arbeidsmiljø	Totalscore (maks 15)
M2A Heimesjukepleia til omsorgssenteret	**4** +5,4 MNOK · 1,8 MNOK inv.	**4**	**5**	**13 poeng** 4 + 4 + 5
M1 Skramsheim	**4** +5,6 MNOK · 3,0 MNOK inv.	**5**	**4**	**13 poeng** 4 + 5 + 4
M3 Kurs KF til Skramsmarka	**5** +12,3 MNOK · 8,7 MNOK inv.	**3**	**4**	**12 poeng** 5 + 3 + 4
M2B Dagsenteret til Kulatoppen	**3** −0,1 MNOK · frigjer 318 m^2	**4**	**5**	**12 poeng** 3 + 4 + 5
F2 Kurs KF og Newton-rommet til Kulturhuset	**5** +32,5 MNOK · 20,3 MNOK inv.	**3**	**3**	**11 poeng** 5 + 3 + 3
F1A Øklandbygget – utan opsjon i plan 4	**1** −15,5 MNOK åleine · +17,0 med F2	**5**	**4**	**10 poeng** 1 + 5 + 4
F1B Øklandbygget – med opsjon i plan 4	**1** −22,4 MNOK åleine · +10,1 med F2	**5**	**4**	**10 poeng** 1 + 5 + 4

Tiltak som berre påverkar økonomien: ikkje med i poengsummen

M2C	Arkivet til omsorgssenteret	**+2,9 MNOK · 0,54 MNOK inv.**	*Ikkje relevant*	*Ikkje poengsett*
RM2	Kjøpe ut Skramsheim	**+57 MNOK · 17,5 MNOK inv.**	*Ikkje relevant*	*Ikkje poengsett*
RM1	Reforhandle Skramsheim	**+31 MNOK · inga inv.**	*Ikkje relevant*	*Ikkje poengsett*

F1A og F1B må sjåast i samanheng med F2. Ser vi dei samla, kan vi justere opp økonomiscoren for F1-scenarioa.

Føresetnader: dette ligg til grunn for alle scenarioa

Føresetnadene er lagde til grunn i forstudien for å samanlikne alternativa, og er ikkje avklarte løysingar for Kinn kommune. Endeleg behov for arbeidsplassar og kontorløysingar må vurderast ut frå arbeidsoppgåvene og behova i dei aktuelle tenestene.

Arealnorm

20–25 m^2

BTA per arbeidsplass – 23 m^2 som mål for areal som blir bygde om

Dekningsgrad

70 %

arbeidsplassar per tilsett i kontorfunksjonar (30 % underdekning – heimekontor og reise)

Kontorform

Hybrid

cellekontor der oppgåva krev skjerming eller konsentrasjon, men også moglegheit for ope landskap der det er naturleg

Leigeportefølje

24 avtalar

21,9 MNOK/år eks. mva (Måløy 8,9 MNOK · Florø 13,0 MNOK)

Modellen

2027 · 4 % · 30 år

start 2027, 4 % diskonteringsrente, 30 års horisont, faste prisar; investeringar med serielån 5 % over 40 år

Avgrensingar og faste punkt

- NAV i Måløy blir verande på plan 1 i Skramsheim slik planteikninga viser – lokala er nyleg ombygde etter NAV sine tryggleikskrav.
- Legekontoret i Måløy treng meir plass (+3 kontor) uavhengig av samlokaliseringa, og er lagt inn i scenarioa for Skramsheim.
- Servicemottak kan vere digitalt, med små og større møterom der administrasjonen kjem ned og møter innbyggjarane.
- Brakkeskulen, Raudeberg, Krokane og Furuhaugane er ikkje del av prosjektet.
- Forstudien ser på behova per eining, ikkje per person – arbeidsplassoversikt per plan er ikkje utarbeidd i forstudien.

Prinsipp: tre soner for tilgang og ope landskap med faste plassar

Tilgangskontroll – tre soner

Sone 1 – publikum

Mottak, venteareal og møterom. Open i opningstida; publikum går ikkje vidare utan følgje.

Sone 2 – tilsette

Kontor og landskap. Kort eller kode; besøk blir henta i mottaket.

Sone 3 – skjerma

Psykisk helse og rus, barnevern, helsestasjon, legekontor og NAV. Eiga låst sone, samtalerom med to utgangar.

Viktigast i Skramsheim plan 4: psykisk helse og rus og bustadkontoret får eiga, låst sone med dør frå heis og trapp. Brukarane blir møtte i mottaket – ikkje gjennom administrasjonen sitt landskap.

Ope landskap – fire grep

1 Faste plassar

Heimesone per eining og faste plassar. Cellekontor der teieplikt eller konsentrasjon krev det. Free seating er ikkje nødvendigvis eit mål eller nødvendig.

2 Nok støtterom

Om lag eitt stillerom per 6 plassar og eitt møterom per 30. Det er dette som gjer 20–25 m^2 per plass mogleg.

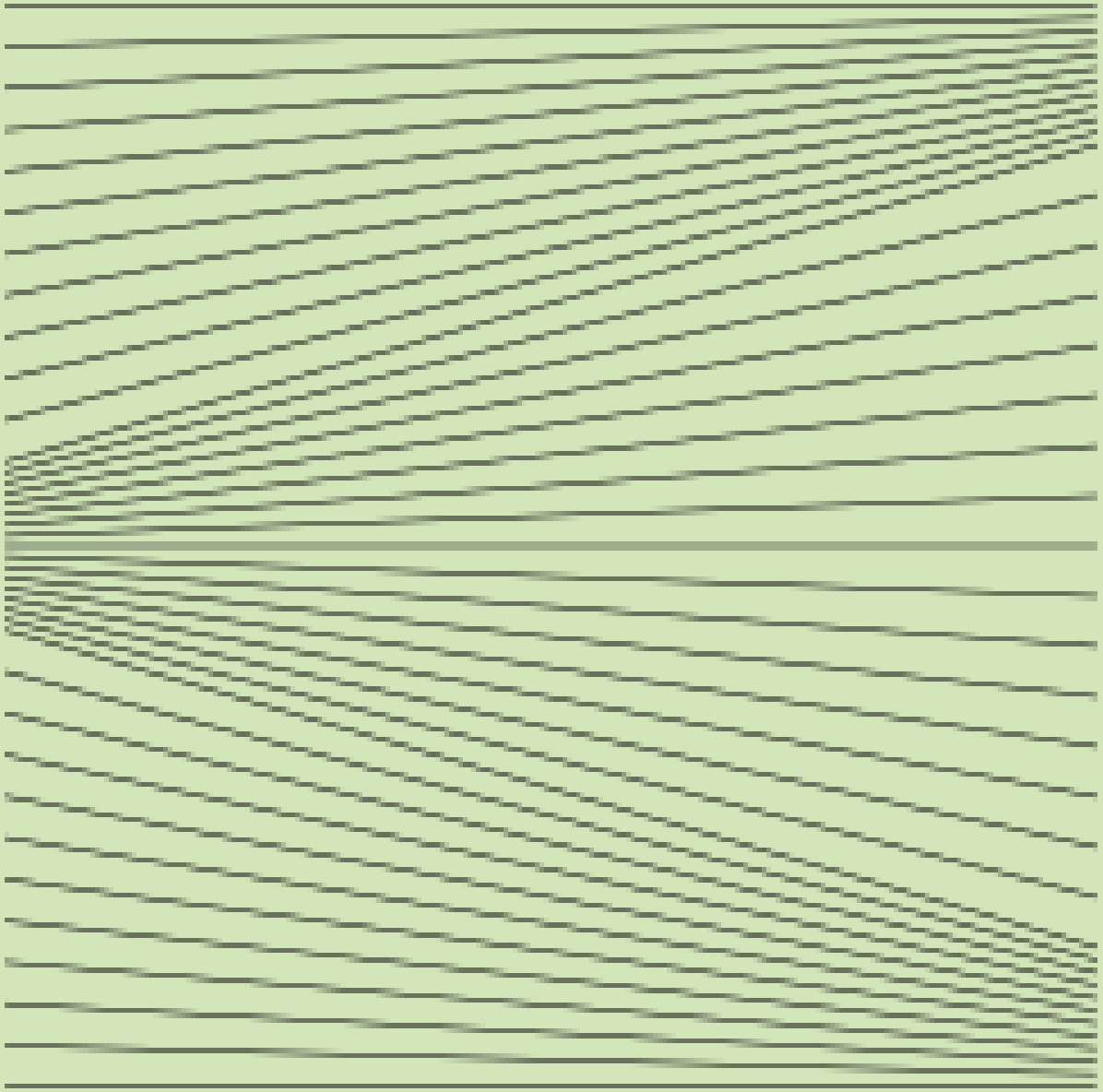
3 Skap, lyd og lys

Låsbart skap til alle, god akustikk og dagslys. Clean desk berre der plassane faktisk blir delte. Typisk plassar til tilreisande frå Florø eller for tilsette som berre er på kontoret 1–2 dagar i veka.

4 Køyrereglar og medverknad

Felles reglar for telefon, møte og rydding. ROS med verneombod og tillitsvalde, og pilot før alt blir rulla ut.

Grunnlag: AML § 4-3, Arbeidstilsynet sin rettleiar om vald og truslar og «Hvordan utforme kontoret?», NAV sine tryggleikskrav, Statsbygg, STAMI og innspel frå tenestene i prosjektmøte 3 og 4.



SALT ARKITEKTER AGERA

Scenarioa

Scenarioa: sju flyttingar, to variantar for Øklandbygget og to vegar for Skramsheim-avtalen

Kvart scenario kan vurderast for seg. F1A/F1B og RM1/RM2 er alternativ – berre eitt i kvart par kan gjennomførast.

	Scenario	Frå		Til
MÅLØY				
M1	**Psykisk helse og rus, bustad og tildeling inn i Skramsheim**	Gate 1 57 og Kulatoppen	→	Skramsheim plan 2–4
M2A	**Heimesjukepleia til omsorgssenteret**	Intercom-terminalen	→	Omsorgssenteret plan 1–2
M2B	**Dagsenteret til Kulatoppen**	Omsorgssenteret plan 2	→	Kulatoppen, E-fløya
M2C	**Arkivet til omsorgssenteret**	YFK-bygget	→	Omsorgssenteret plan 1
M3	**Kurs KF til Skramsmarka**	Måløy Brygge	→	Skramsmarka, to plan
FLORØ				
F1A	**Administrasjonen samla i Øklandbygget – utan opsjon**	Kulturhuset plan 2 og Evjegata 10	→	Øklandbygget plan 2–4
F1B	**Administrasjonen samla i Øklandbygget – med opsjon**	Kulturhuset plan 2 og Evjegata 10	→	Øklandbygget + opsjonen i plan 4
F2	**Kurs KF og Newton-rommet til Kulturhuset plan 2**	Florø idrettssenter og Flora Fauna	→	Kulturhuset plan 2
SKRAMSHEIM-AVTALEN				
RM1	**Reforhandle leiga i Skramsheim**	Skramsheim AS (leigd)	→	Ny avtale frå okt. 2028
RM2	**Kjøpe ut den leigde delen av Skramsheim**	Skramsheim AS (leigd)	→	Eigd av kommunen

M1 – Skramsheim: tre einingar inn, legekontoret veks, administrasjonen tettare

M1

MÅLØY Psykisk helse og rus, bustadkontoret og tildeling flyttar inn i Skramsheim. Legekontoret får heile plan 2, helsestasjonen går til plan 3, og administrasjonen samlast på ein tettare plan 4. Det er også plass til tildeling, frivilligsentralen og kultur.

Leige som fell bort	Investering	Årleg netto effekt, innfasa	Noverdi 30 år (4 %)
0,45 MNOK/år	**3,0 MNOK**	**+0,49 MNOK/år**	**+5,6 MNOK**
454 267 kr/år	lån over 40 år	Etter renter og avdrag: +0,28 MNOK/år	Tilbakebetaling 5,5 år

Kva skjer

- Plan 4: administrasjonen går frå 879 til 515 m^2; psykisk helse og rus og bustadkontoret får eiga, låst sone.
- Plan 2: legekontoret veks frå 633 til 793 m^2; tildeling får tre lukka kontor.
- Plan 3: helsestasjonen (196 m^2) saman med barnevernet og PPT. Plan 1: servicetorget blir mottak og møterom; NAV blir verande.

Kven flyttar kvar

Gate 1 57 (leigd)	Psykisk helse og rus 17 · bustadkontoret 3 →	Skramsheim plan 4
Kulatoppen (eigd)	Tildelingstenesta 3 →	Skramsheim plan 2
Skramsheim plan 2	Helsestasjon →	Skramsheim plan 3

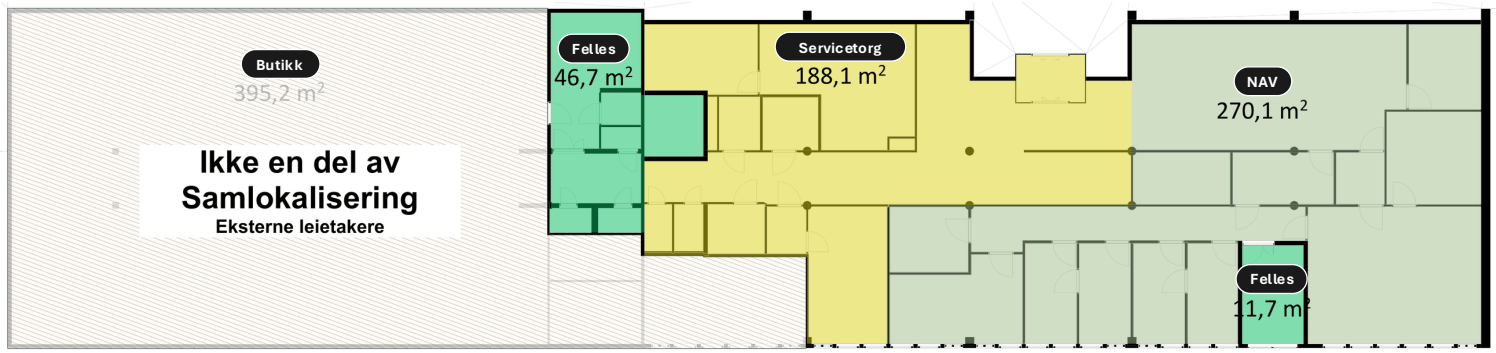
23 tilsette kjem inn i bygget. Legekontoret, helsestasjonen, barnevernet, PPT og NAV blir verande i Skramsheim.



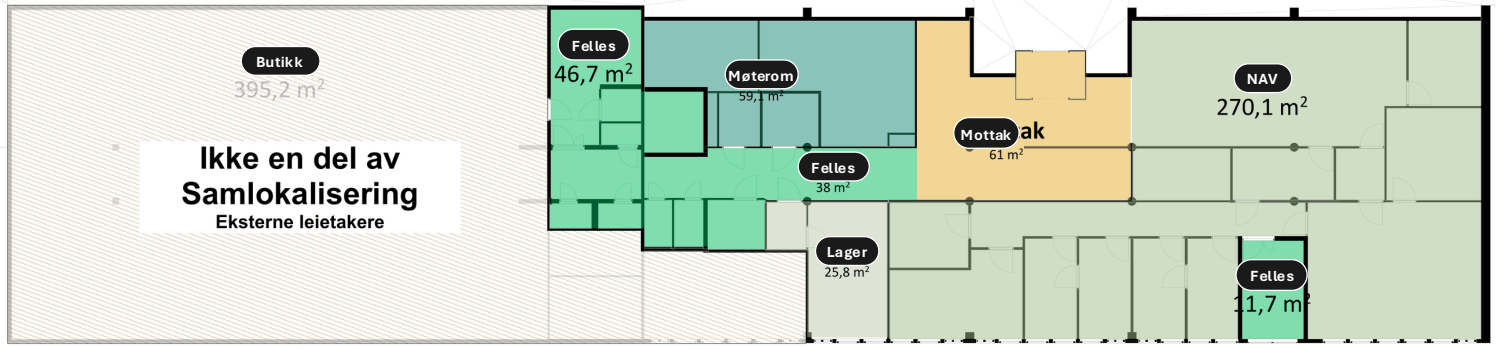


M1 – Skramsheim plan 1: mottak og møterom, NAV som i dag

I dag



Etter M1



M1 Plan 1 av 4

Etter M1

NAV (blir verande)	**270 m²**
Mottak	**61 m²**
Møterom for innbyggjarar	**59 m²**
Felles	**96 m²**
Lager	**26 m²**

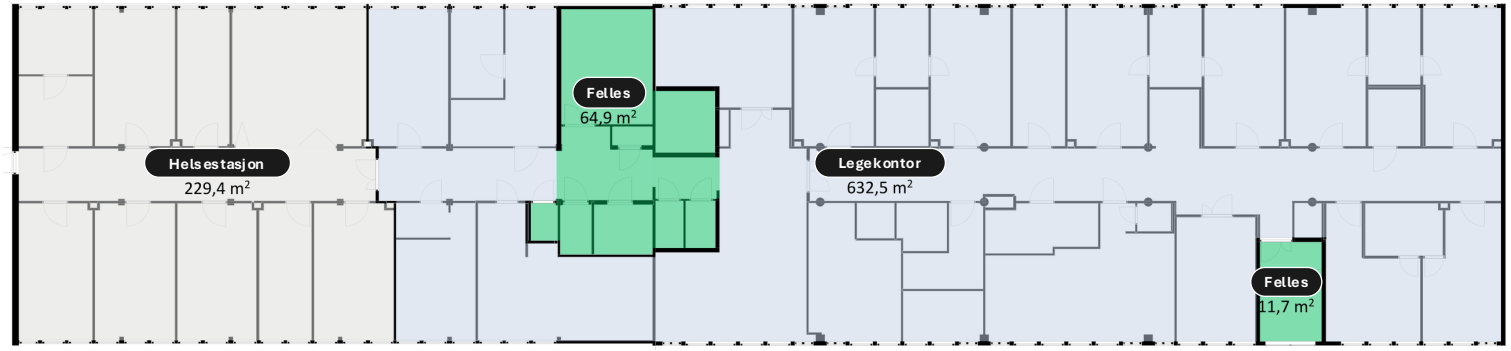
- Servicetorget (188 m²) blir mottak – digitalt med hjelp ved behov – og møterom for innbyggjarmøte.
- NAV sine lokale er nyleg ombygde etter tryggleikskrava og blir ikkje endra.
- Butikkarealet (395 m²) er leigd ut til andre og er ikkje del av samlokaliseringa.

Etasjar

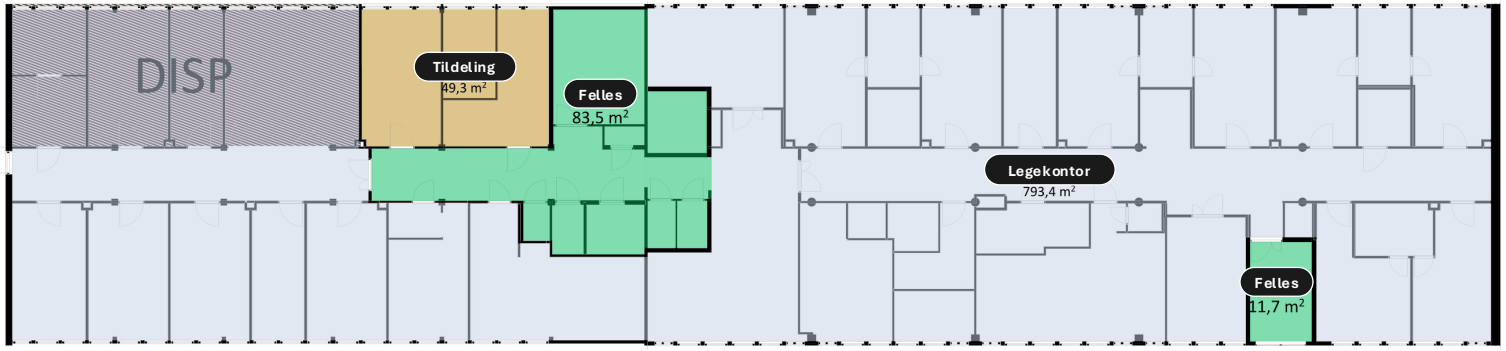
Plan 1 | Plan 2 | Plan 3 | Plan 4

M1 – Skramsheim plan 2: legekontoret veks, tildeling inn

I dag



Etter M1



M1 Plan 2 av 4

Etter M1

Legekontoret (633 m² i dag)	**793 m²**
Tildelingstenesta (3 kontor)	**49 m²**
Felles	**95 m²**
Helsestasjonen (229 m²)	**til plan 3**

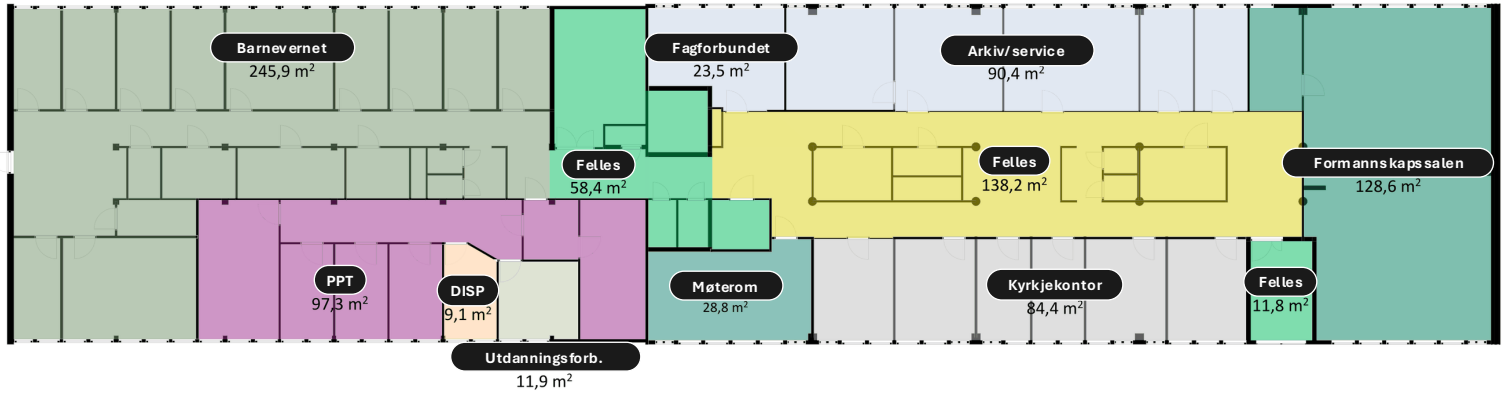
- Legekontoret tek over romma til helsestasjonen: tre nye kontor med undersøkingsrom, legane samla på same gang.
- Tildeling får tre lukka kontor – sensitive samtalar og telefonar.
- Fire rom vest på planet er merkte som disponible (DISP).
- Kalkylen har inga ombygging på plan 2 – romma blir tekne i bruk som dei er.

Etasjar

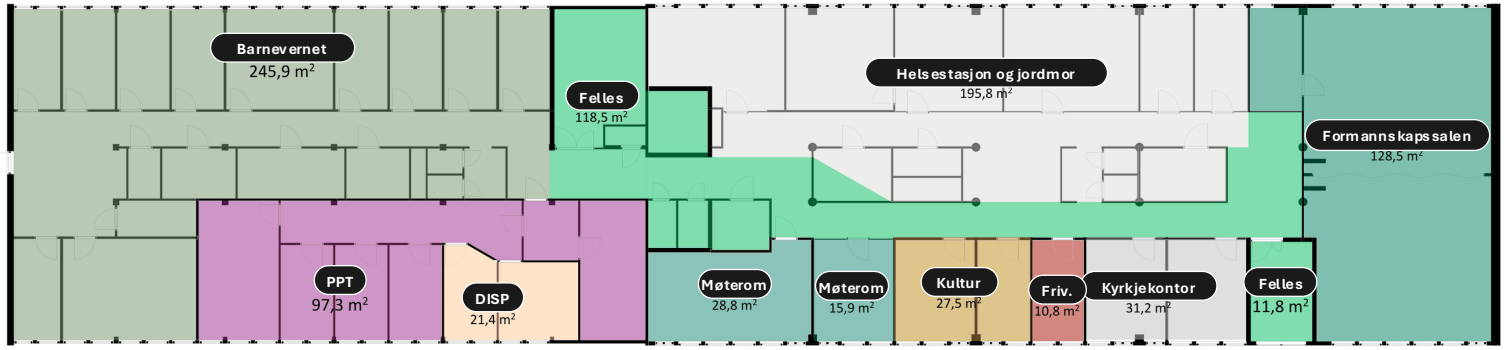
Plan 1 | **Plan 2** | Plan 3 | Plan 4

M1 – Skramsheim plan 3: helsestasjonen inn, barnevern blir

I dag



Etter M1



M1 Plan 3 av 4

Etter M1

Barnevernet	**246 m²**
Helsestasjon og jordmor (inn)	**196 m²**
Formannskapssalen	**129 m²**
PPT	**97 m²**
Møterom	**45 m²**
Kultur og frivilligsentral	**38 m²**
Kyrkjekontoret	**31 m²**
Disponibelt	**21 m²**
Felles	**130 m²**

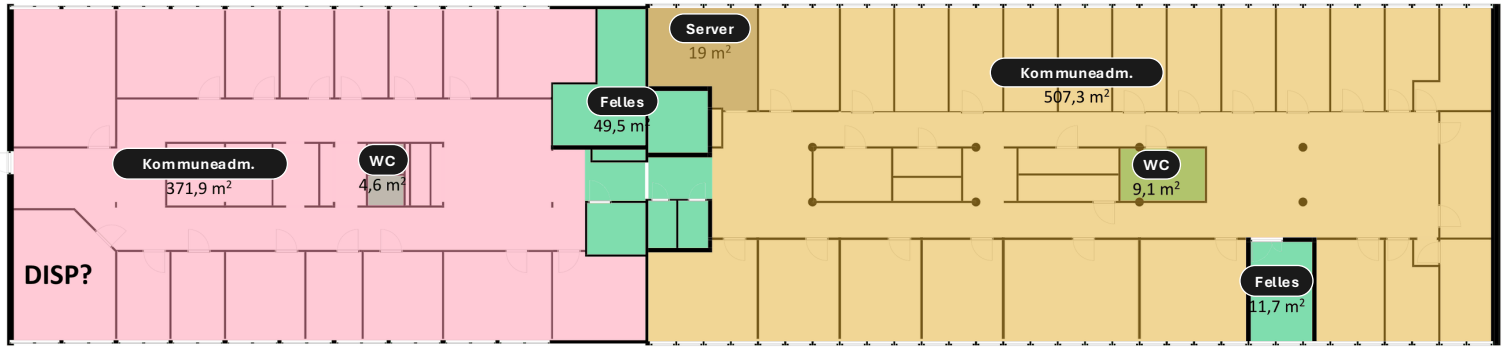
- Helsestasjonen får 7 arbeidsplassar, undersøkingsrom og eige venteareal – skjerma mot barnevernet sine besøkande.

Etasjar

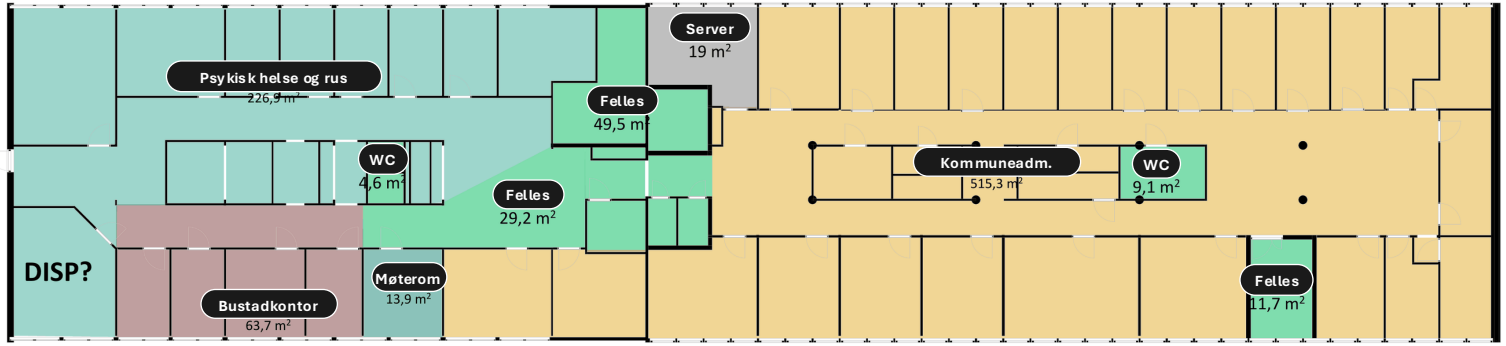
Plan 1 | Plan 2 | **Plan 3** | Plan 4

M1 – Skramsheim plan 4: administrasjonen og eiga låst sone

I dag



Etter M1



M1 Plan 4 av 4

Etter M1

Administrasjonen	**515 m²**
Psykisk helse og rus (inn)	**227 m²**
Bustadkontoret (inn)	**64 m²**
Felles og møterom	**104 m²**
Server	**19 m²**

- Administrasjonen i opne soner med faste plassar, stillerom og små møterom; dokumentsenteret saman med administrasjonen.
- Psykisk helse og rus og bustadkontoret i eiga, låst sone med samtalerom med to utgangar og eige mottak.
- Felles møte- og pauseareal blir delt.

Etasjar

Plan 1 | Plan 2 | Plan 3 | **Plan 4**

M2A – Heimesjukepleia frå Intercom-terminalen til omsorgssenteret

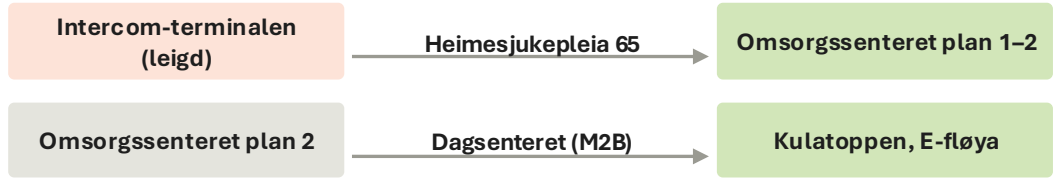
M2A MÅLØY Basen for heimesjukepleia flyttar frå leigde lokale i Intercom-terminalen til omsorgssenteret: kontor og rapportplassar på plan 2, garderobar på plan 1.

Leige som fell bort	Investering	Årleg netto effekt, innfasa	Noverdi 30 år (4 %)
0,31 MNOK/år	**1,8 MNOK**	**+0,43 MNOK/år**	**+5,4 MNOK**
307 760 kr/år	lån over 40 år	Etter renter og avdrag: +0,30 MNOK/år	Tilbakebetaling 4,4 år

Kva skjer

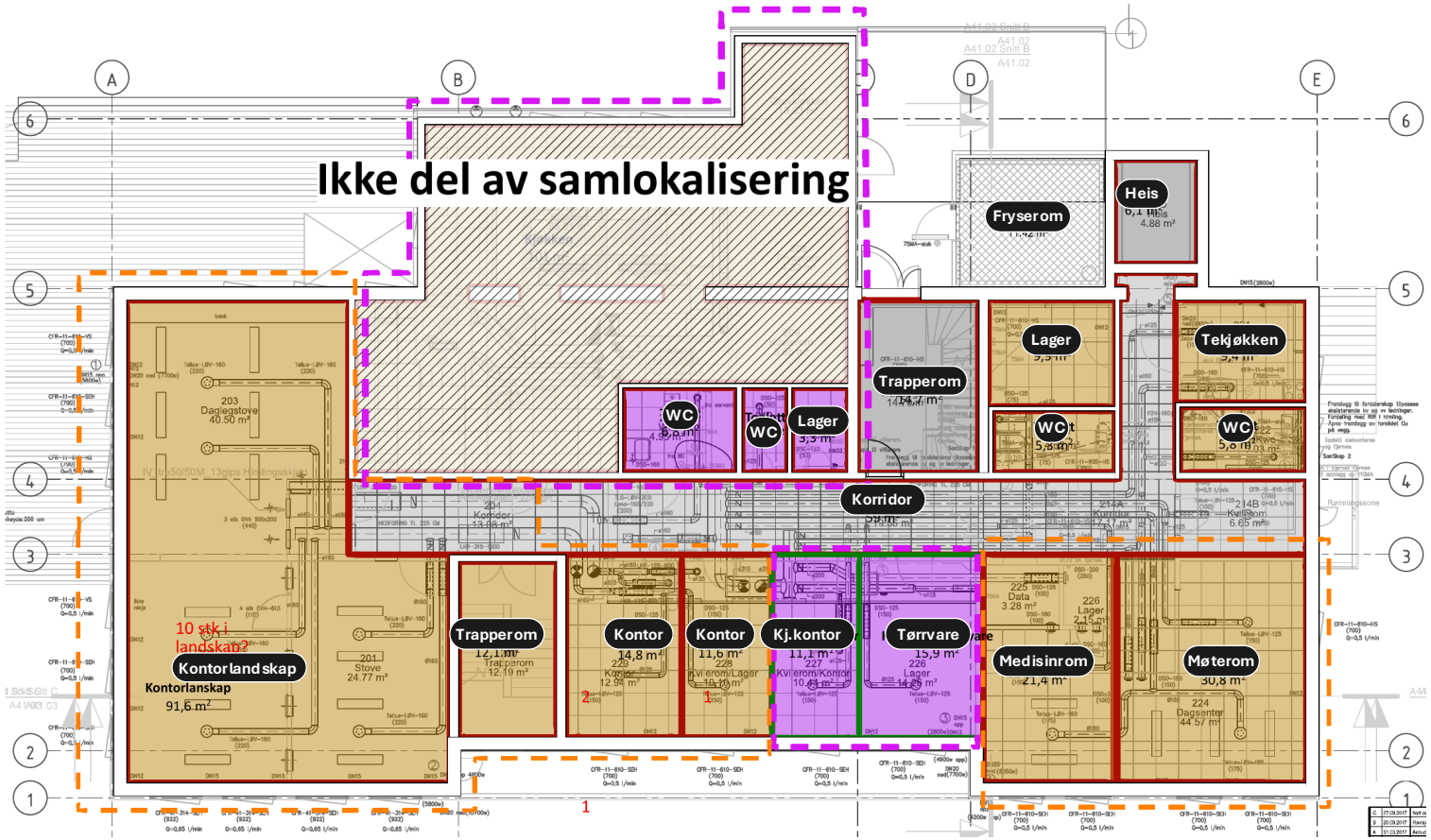
- Plan 2 (345 m^2): kontorlandskap (92 m^2), to cellekontor, medisinrom (21 m^2) og møterom (31 m^2) – arealet dagsenteret frigjer (M2B).
- Plan 1: to felles garderobar (18 og 17 m^2) for basen; kjøkkenet får eigne garderobar.
- Parkering med lading for ca. 15 tenestebilar ved omsorgssenteret.

Kven flyttar kvar



M2A – Omsorgssenteret plan 2: kontor, rapportplassar og medisinrom

Etter M2A – omsorgssenteret plan 2



M2A Plan 2 · 345 m²

Etter M2A

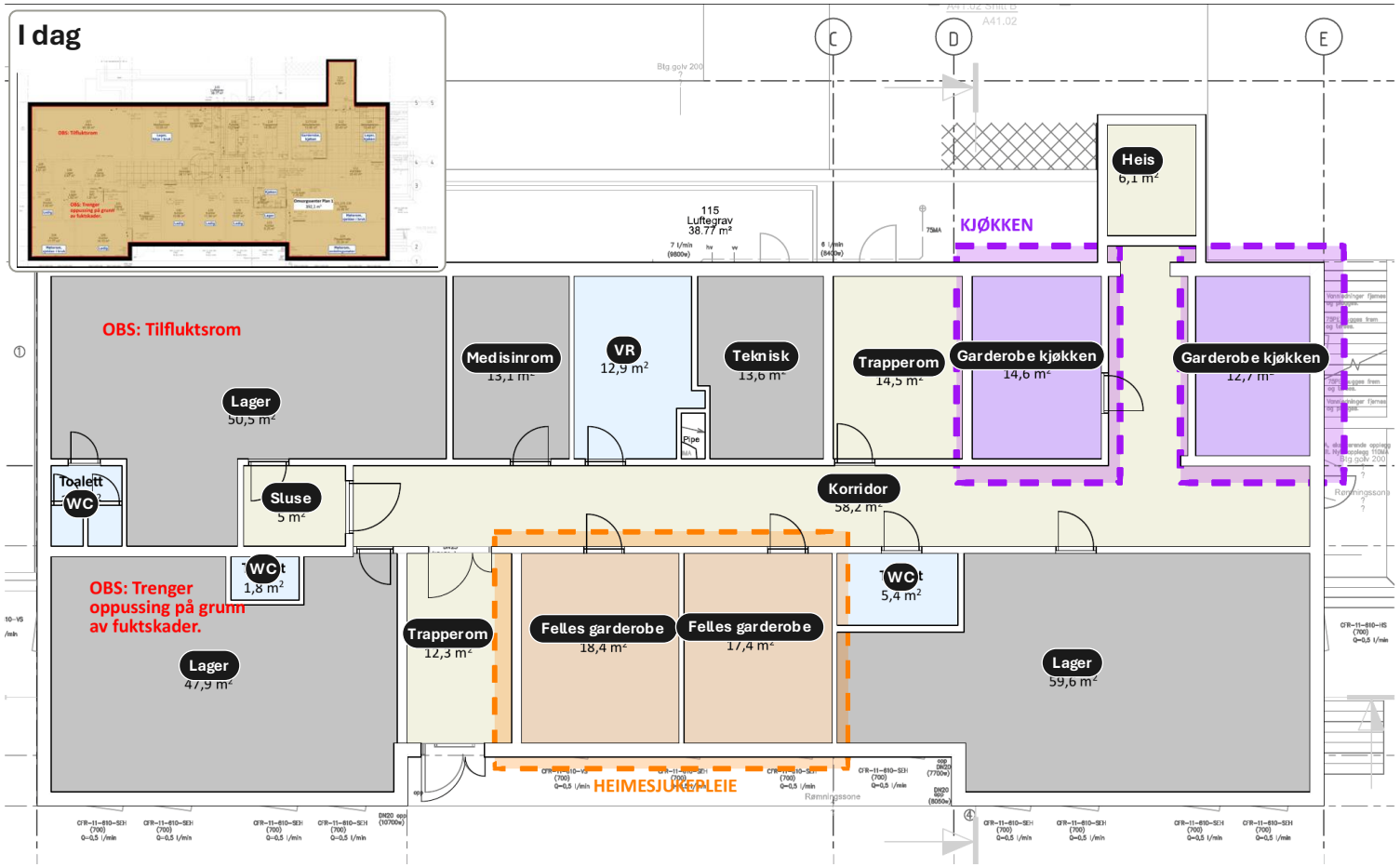
Kontorlandskap	**92 m²**
Cellekontor	**15 + 12 m²**
Medisinrom	**21 m²**
Møterom	**31 m²**
Kjøkkenet (lilla)	**11 + 16 m²**

- Oransje stipla linje viser arealet til heimesjukepleia – arealet dagsenteret frigjer (M2B).
- Kjøkkenet blir verande og får kontor og tørrvarelager på planet; resten av kjøkkenet er ikkje del av samlokaliseringa.

Etasjar

Plan 2 | Plan 1

M2A – Omsorgssenteret plan 1: garderobar for basen



M2A Plan 1 · 392 m²

Etter M2A

Felles garderobar (oransje)	**18 + 17 m²**
Garderobar kjøkkenet (lilla)	**15 + 13 m²**
Medisinrom og vaskerom	**13 + 13 m²**
Lager til arkivet (M2C)	**3 rom**

- Oransje stipla linje viser garderobane til heimesjukepleia; lilla viser garderobane til kjøkkenet.
- Tre lager på planet blir arkiv for informasjon og service (M2C).
- Eitt lager er tilfluktsrom, og eitt må pussast opp etter fuktskade.

Etasjar

Plan 2 | **Plan 1**

M2B – Dagsenteret frå omsorgssenteret til Kulatoppen

M2B MÅLØY Dagsenteret flyttar frå tronge lokale på omsorgssenteret plan 2 til E-fløya på Kulatoppen. Flyttinga frigjer 318 m² til basen for heimesjukepleia (M2A).

Leige som fell bort	Investering	Årleg netto effekt, innfasa	Noverdi 30 år (4 %)
–	0,10 MNOK	0	−0,1 MNOK
eigd bygg → eigd bygg	lån over 40 år	Etter renter og avdrag: −0,01 MNOK/år	Ikkje tent inn

Kva skjer

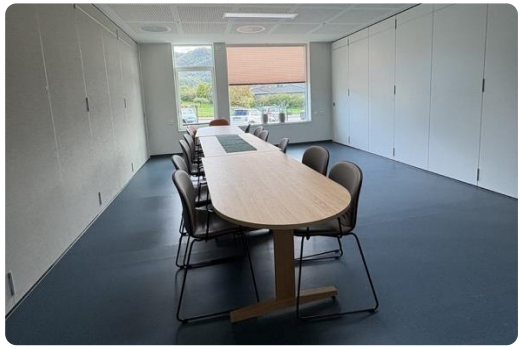
- Dagsenteret (4 tilsette, ca. 20 brukarar per dag) får 363 m² i E-fløya: aktivitetsrom, to kvilerom, kjøkken og fleire toalett.
- Salt vurderer at lokala kan takast i bruk utan oppgradering; modellen har 100 000 kr til flytting.
- Tildelingstenesta (3) flyttar frå Kulatoppen til Skramsheim (M1).
- Eigd → eigd: inga leige fell bort. Gevinsten er betre lokale for brukarane og ledig plan 2 på omsorgssenteret.

Kven flyttar kvar

Omsorgssenteret plan 2 → Dagsenteret 4 + ca. 20 brukarar → **Kulatoppen, E-fløya**

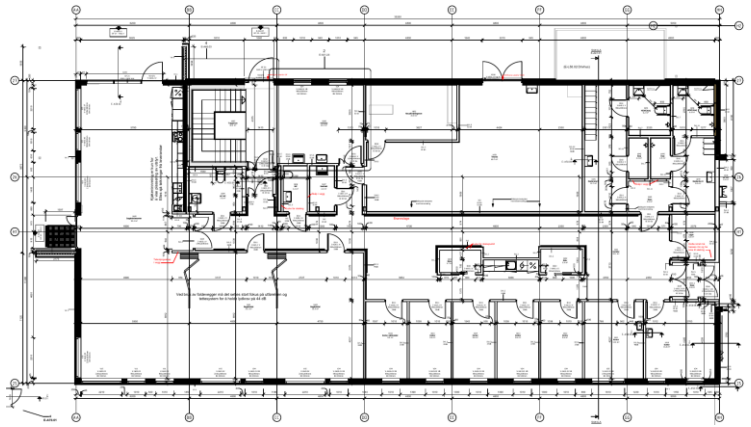
Kulatoppen (eigd) → Tildelingstenesta 3 → **Skramsheim plan 2 (M1)**



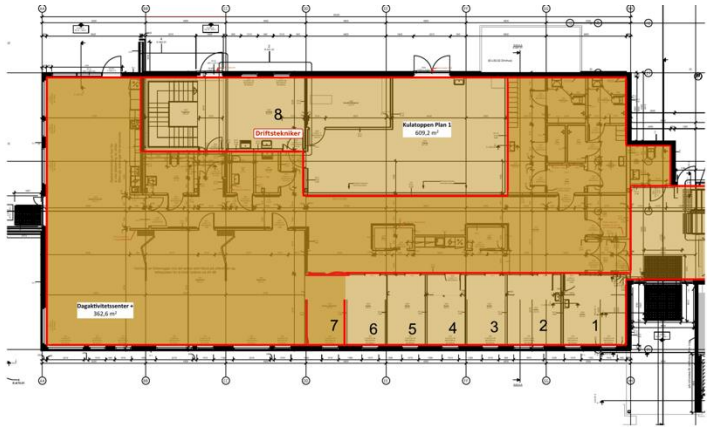


M2B – Kulatoppen, E-fløya: dagsenteret flyttar rett inn

I dag



Etter M2B



M2B **Kulatoppen plan 1 · 609 m²**

Etter M2B

Dagsenteret (mørkt felt)	**363 m²**
Omsorgssenteret plan 2 i dag	**318 m²**
Brukarar per dag	**ca. 20**
Tilsette	**4**

- Salt vurderer at dagsenteret kan flytte rett inn – inga oppgradering er nødvendig.
- Garderobe delt med HDO; personalmøterommet blir vareteke.
- Tildelingstenesta flyttar ut, og kontor 5–7 blir disponible for dagsenteret.

M2C – Arkivet frå YFK-bygget til omsorgssenteret

M2C MÅLØY Arkivet til informasjon og service flyttar frå leigde lokale i YFK-bygget til tre lager på omsorgssenteret plan 1.

Leige som fell bort	Investering	Årleg netto effekt, innfasa	Noverdi 30 år (4 %)
0,19 MNOK/år	**0,54 MNOK**	**+0,19 MNOK/år**	**+2,9 MNOK**
194 466 kr/år	lån over 40 år	Etter renter og avdrag: +0,16 MNOK/år	Tilbakebetaling 2,3 år

Kva skjer

- 129 m^2 leigd arkiv blir erstatta av tre lager på 51, 48 og 60 m^2 – same etasje som garderobane til basen.
- Lagera blir sette i stand for arkiv: fukt, temperatur, brannsikring og golvlast for reolar.
- Leigd lagerareal til kontorpris (1 507 kr/m^2) fell bort – det raskaste scenarioet å tene inn.

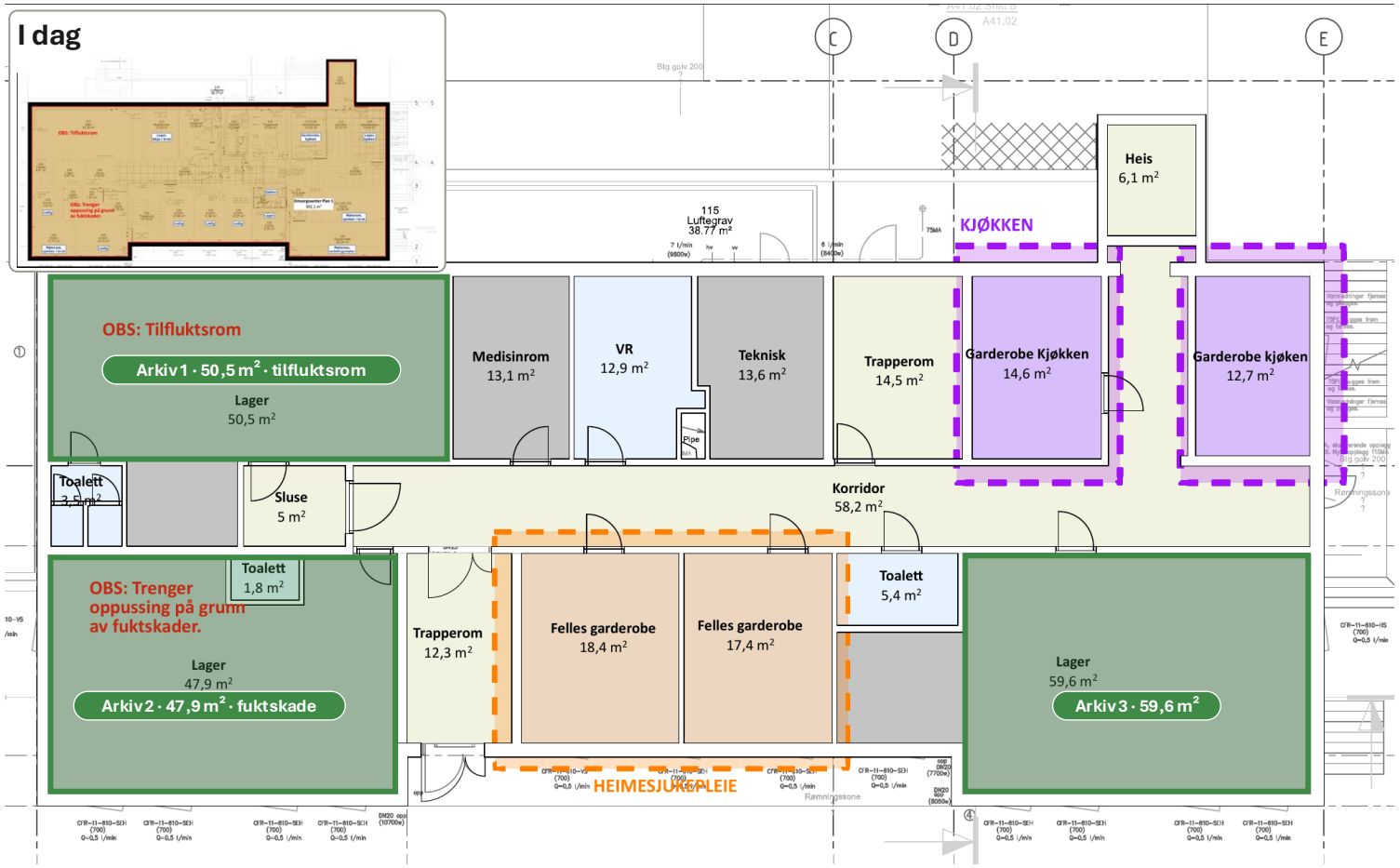
Kven flyttar kvar

YFK-bygget (leigd) → **Arkivet · 129 m^2** → **Omsorgssenteret plan 1**

Ingen arbeidsplassar flyttar. Informasjon og service får tilgang til arkivet etter avtale med basen.

M2C – Omsorgssenteret plan 1: arkivet i tre lager

Etter M2C



M2C Plan 1 · tre lager

Etter M2C

Lager 1 (tilfluktsrom)	**51 m²**
Lager 2 (fuktskade)	**48 m²**
Lager 3	**60 m²**
I dag: YFK-bygget plan 2	**129 m²**

- Arkivkrav: fukt, temperatur, brannsikring og golvlast for reolar. Bruken av tilfluktsrommet må avklarast med beredskap.
- Lager 2 må pussast opp etter fuktskade.

M3 – Kurs KF frå Måløy Brygge til Skramsmarka

M3 MÅLØY Vaksenopplæringa og introduksjonsavdelinga flyttar frå leigde lokale i Måløy Brygge til det eigde, tomme barnehagebygget på Skramsmarka.

Leige som fell bort	Investering	Årleg netto effekt, innfasa	Noverdi 30 år (4 %)
1,38 MNOK/år	**8,7 MNOK**	**+1,24 MNOK/år**	**+12,3 MNOK**
1 377 012 kr/år	lån over 40 år	Etter renter og avdrag: +0,61 MNOK/år	Tilbakebetaling 7,1 år

Kva skjer

- Plan 2 (385 m^2): to klasserom, to grupperom, tre kontor, felles kantine og personalkjøkken.
- Plan 1 (198 m^2): to klasserom, grupperom, garderobe, bad og vask.
- Heile arealet (583 m^2) blir bygd om frå barnehage til undervisning. Måløy Brygge plan 2 (731 m^2) blir levert tilbake.
- Undervisning, kontor og kantine i same bygg, med fleire toalett og betre tilkomst.

Kven flyttar kvar

Måløy Brygge (leigd) → **Kurs KF 13 · ca. 50 deltakarar** → **Skramsmarka, to plan**

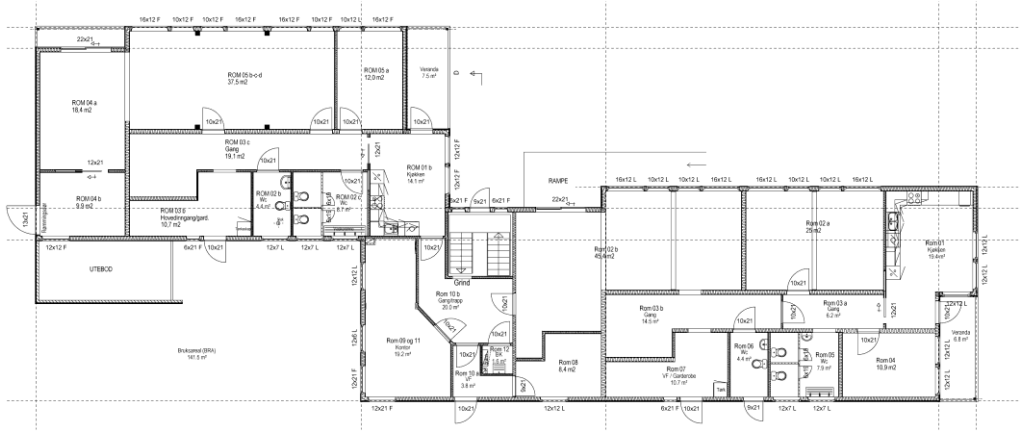
3 faste og 5 delte lærarplassar, 2 ute i felt. Vaksenopplæring og intro held fram samla.



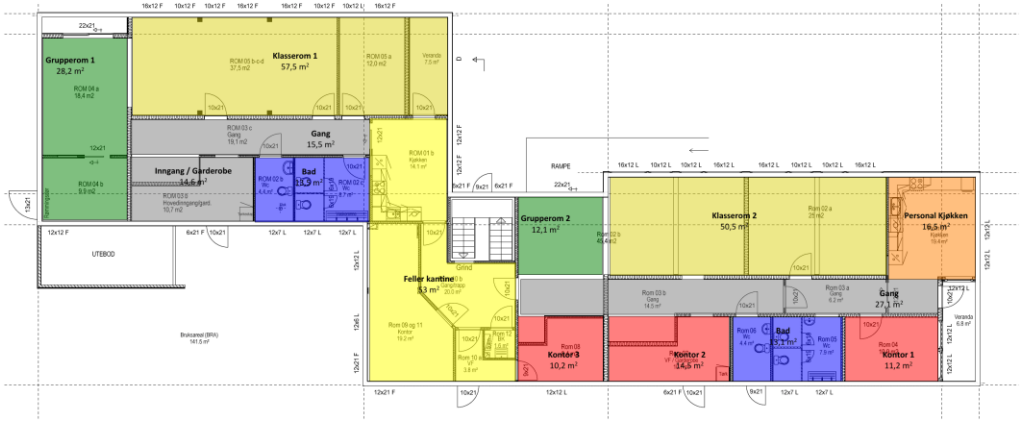


M3 – Skramsmarka plan 2: to klasserom, kontor og kantine

I dag



Etter M3



M3 **Plan 2 · 385 m²**

Etter M3

Klasserom 1–2	**58 + 51 m²**
Grupperom 1–2	**28 + 12 m²**
Kontor 1–3	**11 + 15 + 10 m²**
Felles kantine	**53 m²**
Personalkjøkken	**17 m²**
Inngang og garderobe	**15 m²**

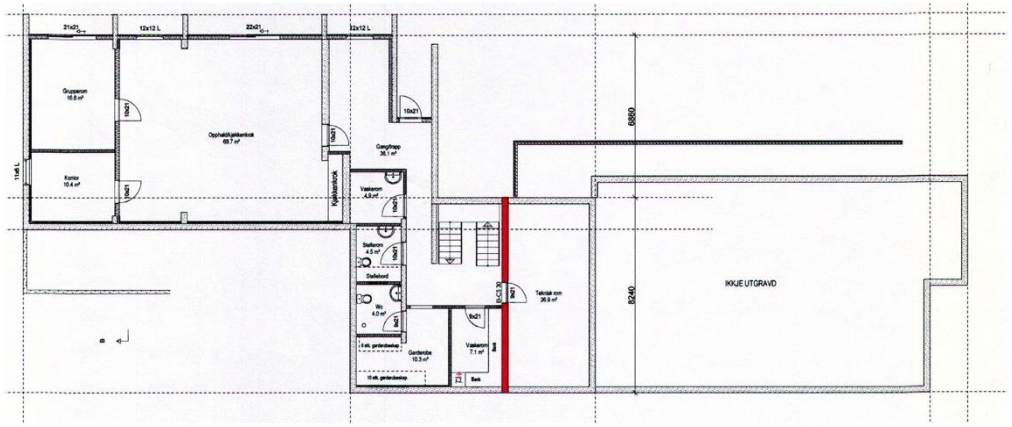
- Hovudplanet med inngang, kantine og kontor.
- Skjerma personalinngang og samtalerom for programrådgjevarane.

Etasjar

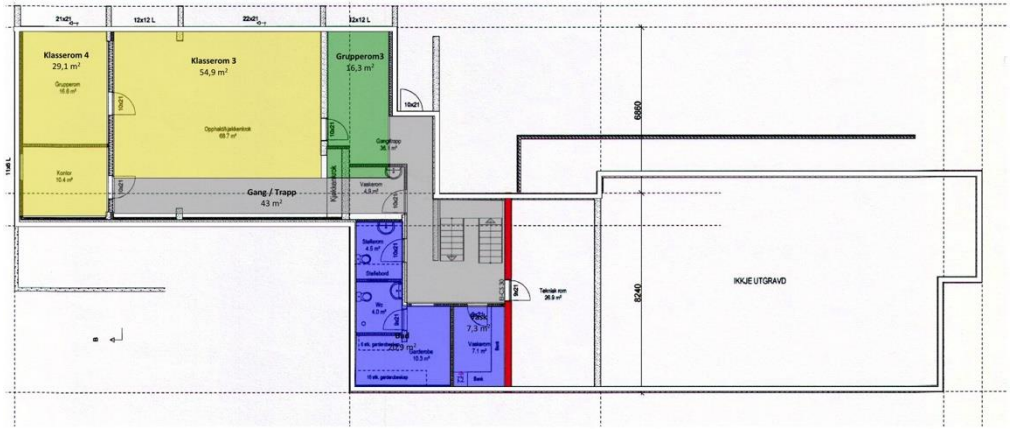
Plan 2 Plan 1

M3 – Skramsmarka plan 1: to klasserom og grupperom

I dag



Etter M3



M3 Plan 1 · 198 m²

Etter M3

Klasserom 3–4	**55 + 29 m²**
Grupperom 3	**16 m²**
Gang og trapp	**43 m²**
Teknisk rom	**37 m²**

- Garderobe, bad og vask ligg samla ved trappa (blått).
- Resten av planet er ikkje utgrave – her er det ingen reserve.
- Romhøgd 2,4 m i delar av bygget må løysast i ombygginga (krav 2,7 m for undervisningsrom).

Etasjar

Plan 2 | **Plan 1**

F1 – Administrasjonen i Florø samla i Øklandbygget: to scenario som skil seg i plan 4

F1 FLORØ Administrasjonen i Florø samlast i Øklandbygget. To scenario: utan (F1A) eller med (F1B) opsjonen på restarealet i plan 4.

Ny leige, F1A / F1B	Investering, F1A / F1B	Årleg netto effekt, F1A / F1B	Noverdi 30 år, F1A / F1B
−0,69 / −1,04 MNOK/år	**0,94 / 0,61 MNOK**	**−0,82 / −1,23 MNOK/år**	**−15,5 / −22,4 MNOK**
Leiga for plan 3–4 er betalt uansett	lån over 40 år	Saman med F2: +2,38 / +1,97 MNOK/år	Saman med F2: +17,0 / +10,1 MNOK

Kva skjer

- Plan 2: 300 m² ny leige med mottak, tre møterom og to arbeidsplassar.
- Plan 3: to nye landskap i sørfløya. Plan 4 nord: det store møterommet blir tre kontor.
- F1A: sørfløya i plan 4 blir ope landskap. F1B: kommunen leiger opsjonsarealet, og sørfløya blir ei rein kontorfløy.






Kven flyttar kvar

Kulturhuset plan 2	Plan og byggesak 18 · info og service 5 · tildeling 1 →	Øklandbygget plan 2–3
Evjegata 10	Bustadkontoret (administrasjon) →	Øklandbygget plan 4

Teikna arbeidsplassar

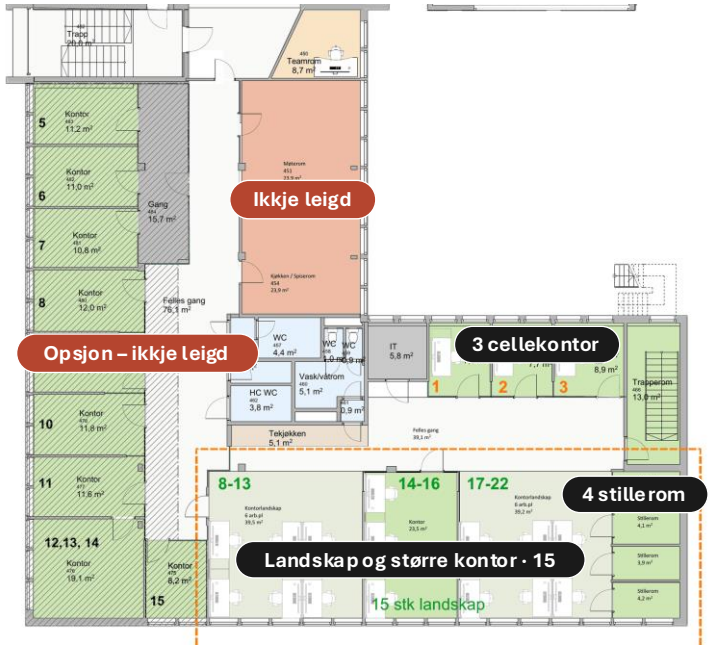
	I dag	F1A	F1B
Plan 2 – ny leige (300 m²)	–	2	2
Plan 3	47	55	55
Plan 4	26	44	51
Samla	**73**	**101**	**108**

Rom for meir samlokalisering: Øklandbygget kan òg gi plass til gjester – mellom anna reisande tilsette frå Måløy – og til frikjøpte hovudtillitsvalde og verneombod (9 personar, 4,5 årsverk).

F1A eller F1B: utøving av opsjonen i plan 4 gir cellekontor i staden for landskap – og kostar 0,4 MNOK meir per år

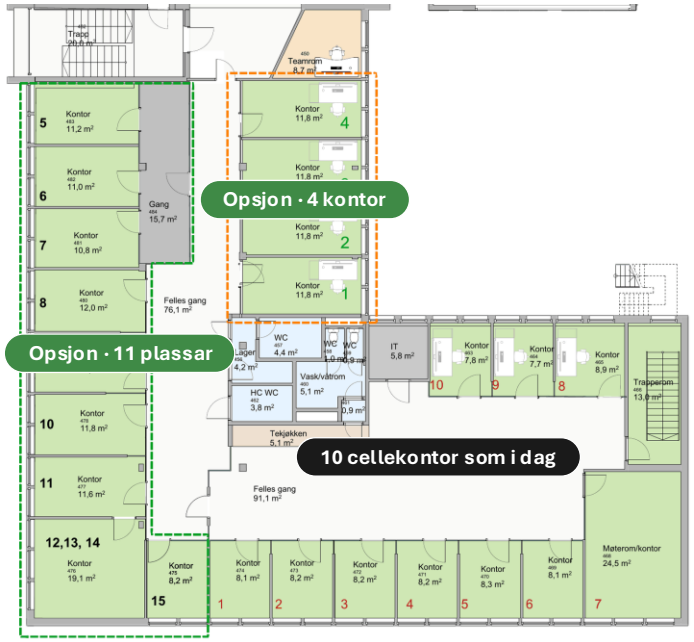
Scenarioa er like i plan 2, plan 3 og nordfløya i plan 4. Skilnaden er restarealet i plan 4 – ni kontor i vestfløya og eit møterom med kjøkken – som kommunen har opsjon på å leige.

F1A **Utan opsjon – meir ope landskap**



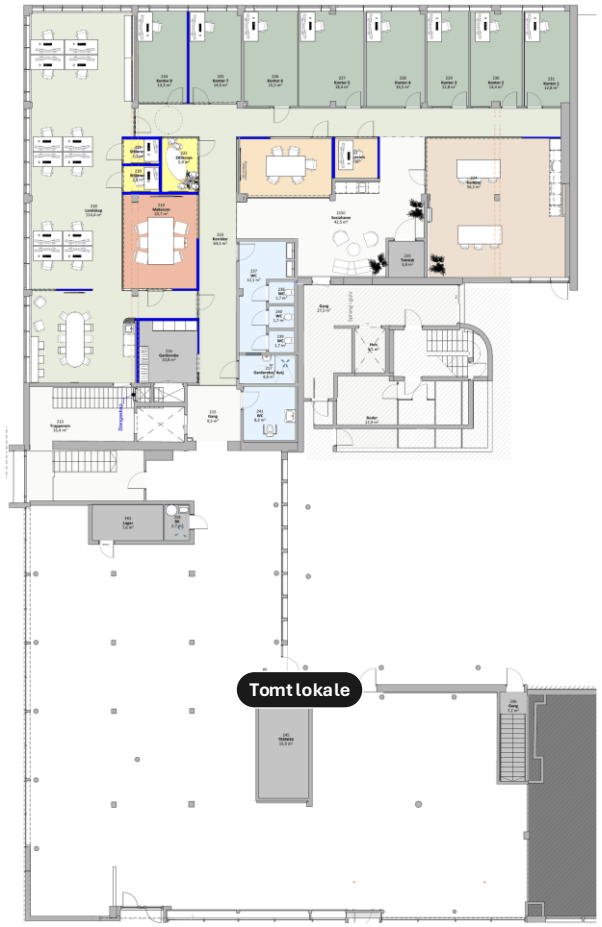
F1A	Plan 4 og samla	F1B
44	Plassar i plan 4 (26 i dag)	51
18	– i sørfløya (10 i dag)	25
3	– av desse i cellekontor	25
101	Teikna plassar samla (73 i dag)	108
–0,69	Ny leige (MNOK)	–1,04
–0,13	Felleskost og straum (MNOK)	–0,19
–0,82	Årleg netto effekt (MNOK)	–1,23
0,94	Ombygging (MNOK)	0,61

F1B **Med opsjon – meir cellekontor**

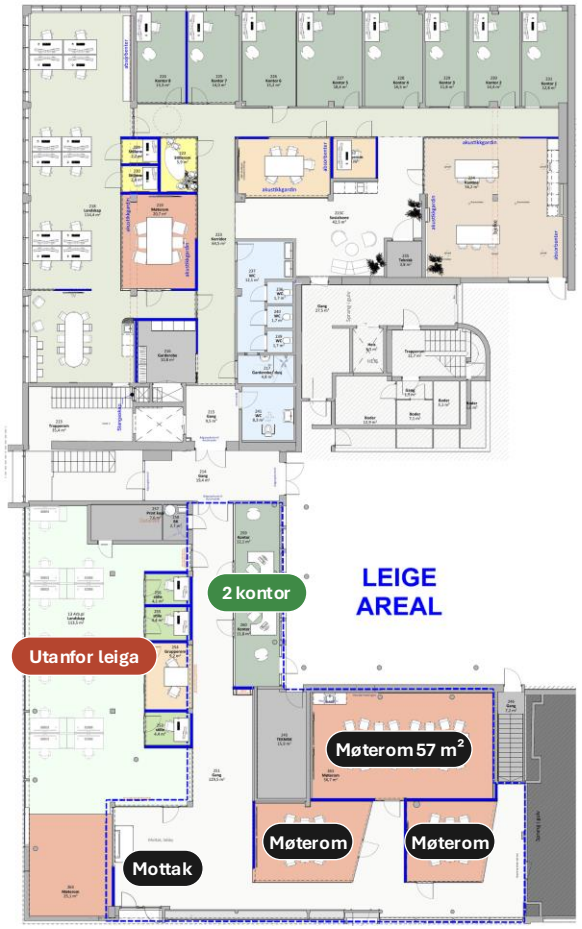


F1A og F1B – plan 2: mottak, møterom og to arbeidsplassar i 300 m² ny leige

I dag



Etter F1A og F1B



F1 Plan 2 · 300 m² ny leige

Likt i F1A og F1B

I dag		Etter	
0	→	**2**	**+2**
arbeidsplassar i det nye leigearealet			

Ny leige (blå stipla linje)	**300 m²**
Møterom	**57 · 26 · 20 m²**
I dag	**tomt lokale**

- Mottak og lobby ved inngangen – publikum stoppar her (sone 1).
- Det største møterommet (57 m², 20 plassar) erstattar møterommet på 59 m² i plan 4.
- Landskapet vest for linja (13 plassar) er teikna, men ligg utanfor leigearealet og er ikkje talt med.
- Nord i planet (innkjøp og IT) er som i dag, med nye akustikktiltak.

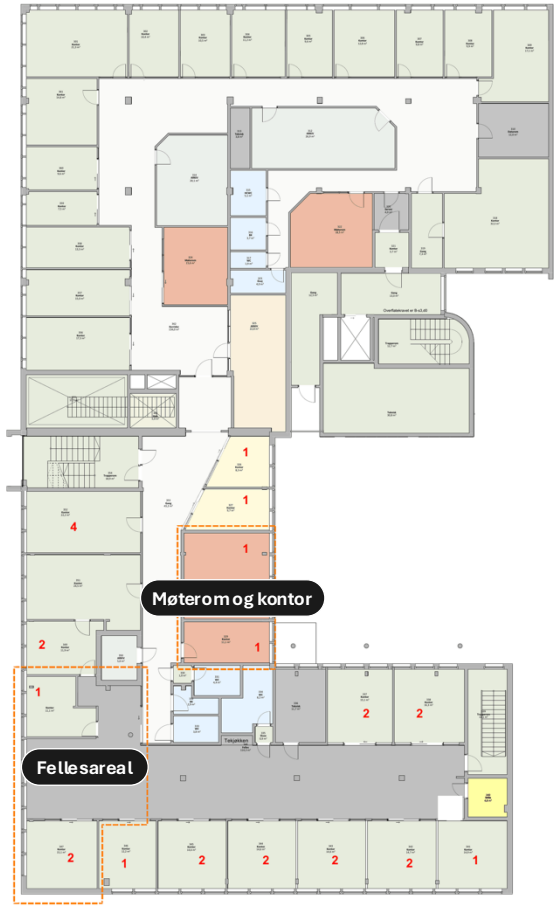
Etasjar

Plan 2 | Plan 3 | Plan 4 F1A | Plan 4 F1B

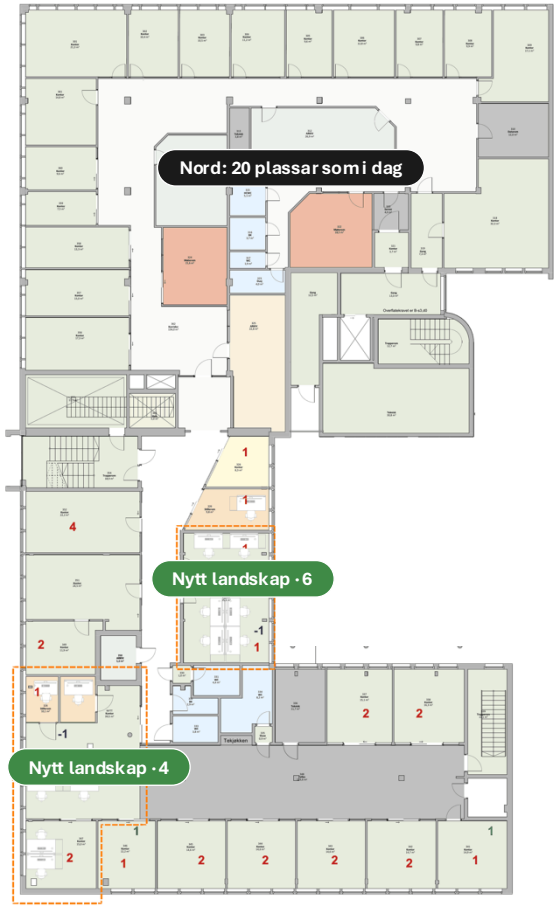
F1A og F1B – plan 3: frå 47 til 55 plassar med to nye landskap i sørfløya

SALT ARKITEKTER AGERA

I dag



Etter F1A og F1B



F1 Plan 3 · 1 172 m² BTA

Likt i F1A og F1B

I dag		Etter	
47	→	**55**	**+8**
teikna arbeidsplassar på planet			

Nord	**20 – som i dag**
Sør	**35**
– i kontor	**25**
– i to nye landskap	**10**

- Nytt landskap med 6 plassar der det i dag er møterom/stillerom og eit kontor.
- Nytt landskap med 4 plassar og to stillerom i fellesarealet i sørvest.
- Plan, byggesak og oppmåling (18) treng cellekontor og konsentrasjonssoner – kven som sit kvar, er ikkje avklart i forstudien.

Etasjar

Plan 2 | **Plan 3** | Plan 4 F1A | Plan 4 F1B

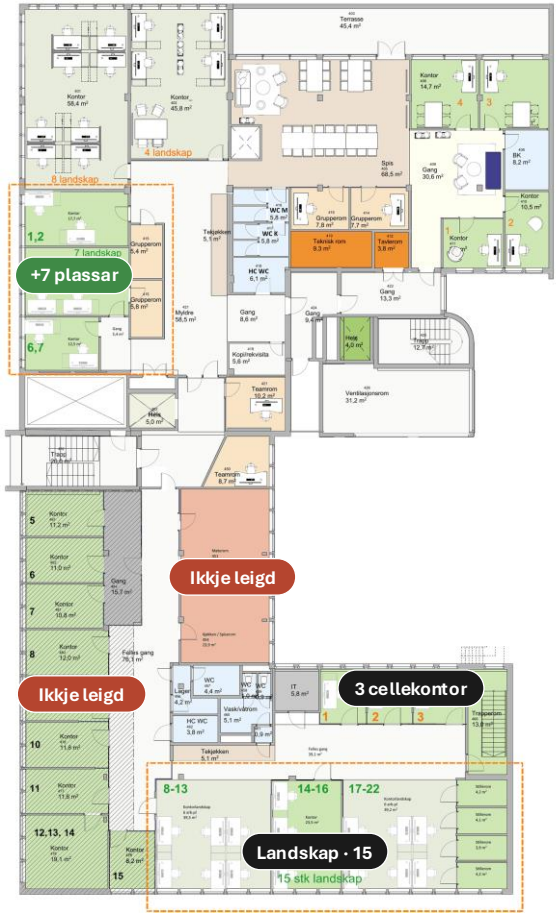
F1A – plan 4 utan opsjon: frå 26 til 44 plassar – sørfløya blir ope landskap

SALT ARKITEKTER AGERA

I dag



Etter F1A



F1A Plan 4 · 967 m² BTA

Etter F1A – utan opsjon

I dag		Etter F1A	
26	→	**44**	**+18**
teikna arbeidsplassar på planet			

Nord	**26**
Sør	**18**
– i landskap	**15**
– i cellekontor	**3**

- Sør: seks cellekontor og eit møterom/kontor blir bygde om til to landskap og eit større kontor, med fire stillerom.
- Nord: det store møterommet (59 m²) blir tre kontor med 2–3 plassar – 7 i alt. Nytt møterom kjem i plan 2.
- Skravert og raudt areal er opsjonen – ikkje leigd i F1A.

Etasjar

Plan 2 | Plan 3 | **Plan 4 F1A** | Plan 4 F1B

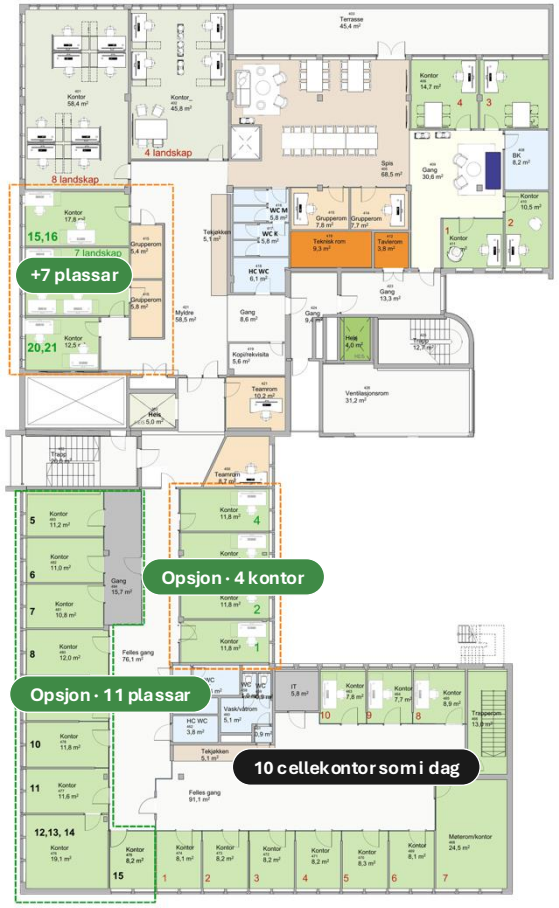
F1B – plan 4 med opsjon: frå 26 til 51 plassar – sørfløya blir ei rein kontorfløy

SALT ARKITEKTER AGERA

I dag



Etter F1B



F1B Plan 4 · 967 m² + opsjonsarealet

Etter F1B – med opsjon

I dag		Etter F1B	
26	→	**51**	**+25**
teikna arbeidsplassar på planet			

Nord	**26**
Sør (i cellekontor)	**25**

- Opsjonen: ni kontor med 11 plassar i vestfløya, og møterom og kjøkken blir bygde om til fire kontor.
- Dei ti cellekontora i sør står som i dag – ingen landskap i sørfløya.
- Nord er lik F1A: tre nye kontor med 7 plassar der det store møterommet er.

Etasjar

Plan 2 | Plan 3 | Plan 4 F1A | **Plan 4 F1B**

F2 – Kurs KF og Newton-rommet til Kulturhuset plan 2

F2 FLORØ Kurs KF flyttar frå leigde lokale i Florø idrettssenter til Kulturhuset plan 2, og Newton-rommet flyttar med inn frå leigde lokale (Flora Fauna).

Leige som fell bort	Investering	Årleg netto effekt, innfasa	Noverdi 30 år (4 %)
3,26 MNOK/år	**20,3 MNOK**	**+3,20 MNOK/år**	**+32,5 MNOK**
2 700 000 + 555 000 kr/år	lån over 40 år	Etter renter og avdrag: +1,74 MNOK/år	Tilbakebetaling 6,1 år

Kva skjer

- Kulturhuset plan 2 (901 m^2): åtte klasserom (33–48 m^2) rundt eit felles «hjarte», grupperom og stillerom, og 20 arbeidsplassar i ope landskap.
- Newton-rommet flyttar inn i eit rom på 93 m^2 på same plan. Kinosalen (387 m^2) ligg òg på planet.
- Leiga i idrettssenteret og leiga for Newton-rommet fell bort, saman med straumen i idrettssenteret.
- Kurs KF samla midt i sentrum ved biblioteket, med åtte klasserom.
- Kalkylen føreset at sentrale tekniske anlegg blir tekne i revitaliseringa av heile Kulturhuset.

Kven flyttar kvar

Florø idrettssenter (leigd) → Kurs KF 23 · over 100 deltakarar → **Kulturhuset plan 2**

Flora Fauna (leigd) → Newton-rommet · 93 m^2 → **Kulturhuset plan 2**

23 tilsette: 12 lærarar og 11 kontorarbeidsplassar.

Fasilitetar i Kulturhuset Kurs KF kan få tilgang på

Kinosalen	Newton-rommet	Speilsalen
387 m^2 · plan 2	93 m^2 · plan 2 · flyttar inn	i same bygg

F2 – lokala til Kurs KF i dag: åtte klasserom, ti kontor og eit lærararbeidsrom

I dag – lokala til Kurs KF i Florø idrettssenter



F2 Kurs KF Florø i dag

Talt på teikninga

Klasserom (oransje, 30–40 m²)	**8**
Kontor (grønt, 12–20 m²)	**10**
Lærararbeidsrom (grønt, 77 m²)	**10 plassar**
Rosa: grupperom, data, møte	**6 rom**

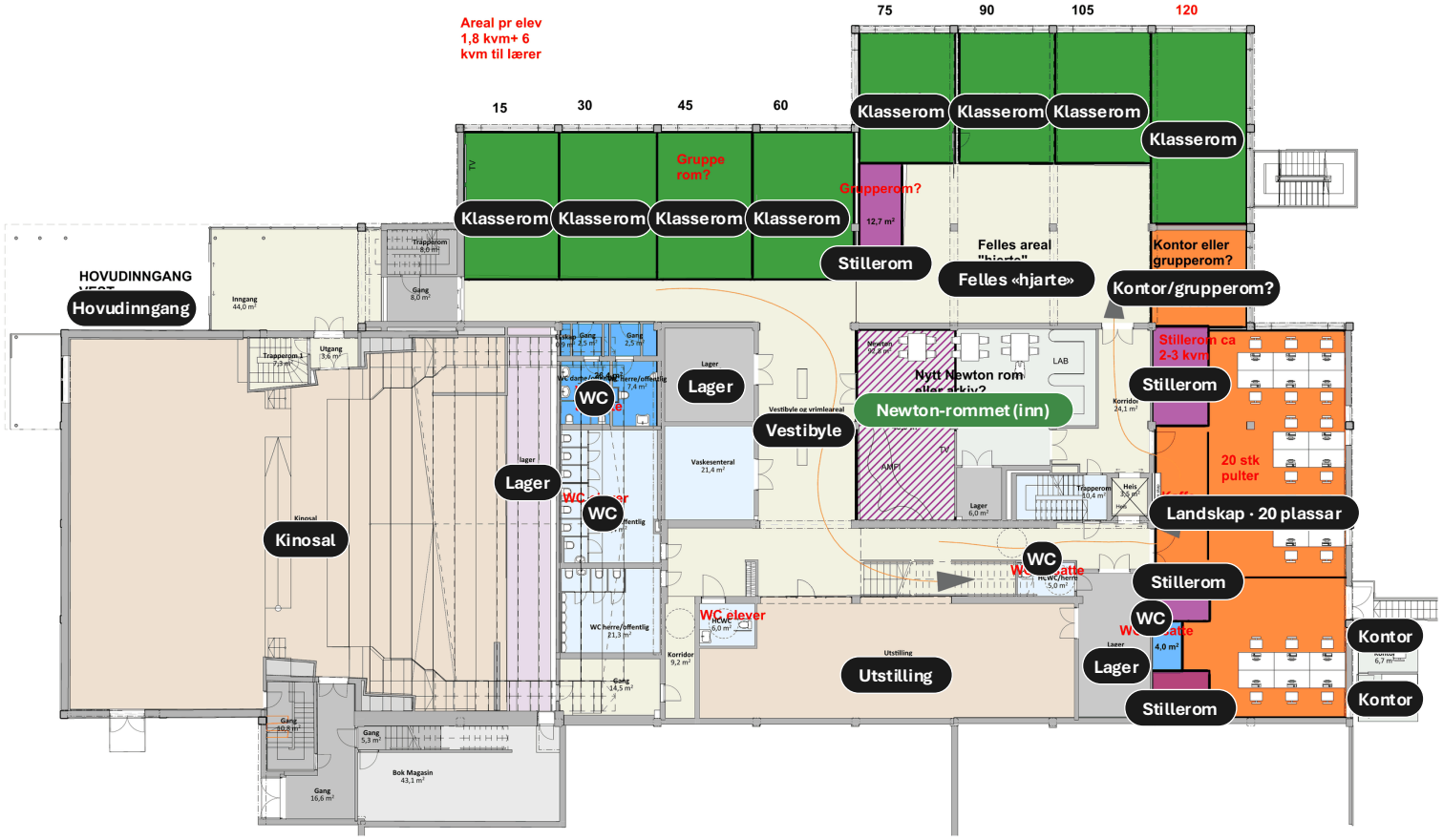
- Rosa felt: to grupperom, konferanserom, datarom (39 m²), lærarbibliotek/møterom (30 m²) og grupperom (17 m²).
- Dei raude sirklane på teikninga er allrommet (93 m²) og personalrommet (43 m²).
- Kontor 1 er rektor sitt (15 m²). I tillegg: resepsjon, kjøkken og materialrom.

Teikningar

I dag | Etter F2

F2 – Kulturhuset plan 2: åtte klasserom, 20 arbeidsplassar og Newton-rommet

Etter F2 – Kulturhuset plan 2



F2 Plan 2 · 901 m²

Etter F2

Klasserom (grønt)	**8 (33–48 m²)**
Arbeidsplassar i landskap	**20 (167 m²)**
Felles areal	**«hjarte»**
Newton-rommet (inn)	**93 m²**

- Newton-rommet flyttar inn frå leigde lokale og får rommet på 93 m² ved vestibylen. Vestibylen (274 m²), utstillinga (107 m²) og kinosalen (387 m²) ligg på same plan.

Teikningar

I dag | **Etter F2**

Skramsheim-avtalen: reforhandle leiga (RM1) eller kjøpe ut den leigde delen (RM2)

RM1 Reforhandle leiga

Lågare leige	Investering
1,92 MNOK/år	ingen
Noverdi 30 år	**Verknad på driftsbudsjettet**
+31,2 MNOK	+1,92 MNOK/år

- Ny pris, kortare binding med break-opsjon og klare vilkår for felleskost og regulering.
- Kommunen avgjer samtidig kor mykje leigd areal han faktisk treng (M1-kabalen).
- Ligg i pakken i modellen – krev inga investering og er ikkje avhengig av ein kjøpesum.

RM2 Kjøpe ut den leigde delen

Leige som fell bort	Utkjøp (lån 40 år)
5,29 MNOK/år	17,5 MNOK
Noverdi 30 år	**Netto driftseffekt, innfasa**
+56,9 MNOK	+3,28 MNOK/år

- Kommunen eig nesten heile Skramsheim.
- Full fridom til å byggje om utan omsyn til leigetid; fullt ansvar for drift og vedlikehald
- Kjøpesummen på 17,5 MNOK er ein føresetnad i modellen, ikkje ein verdivurdering. Endeleg pris må avklarast med takst, tilstandsanalyse og forhandlingar.
- Tilbakebetaling 3,6 år. Alternativ til RM1 – ligg utanfor pakken i modellen.

Takk

+47 930 08 289

hei@agera.no

LinkedIn

Parkveien 53A, 0256 Oslo