



J.B. UGLAND

Innovasjonshuset

Møteplasser, jobbskaping, miljø, teknologi

EIENDOMSPROSJEKTER

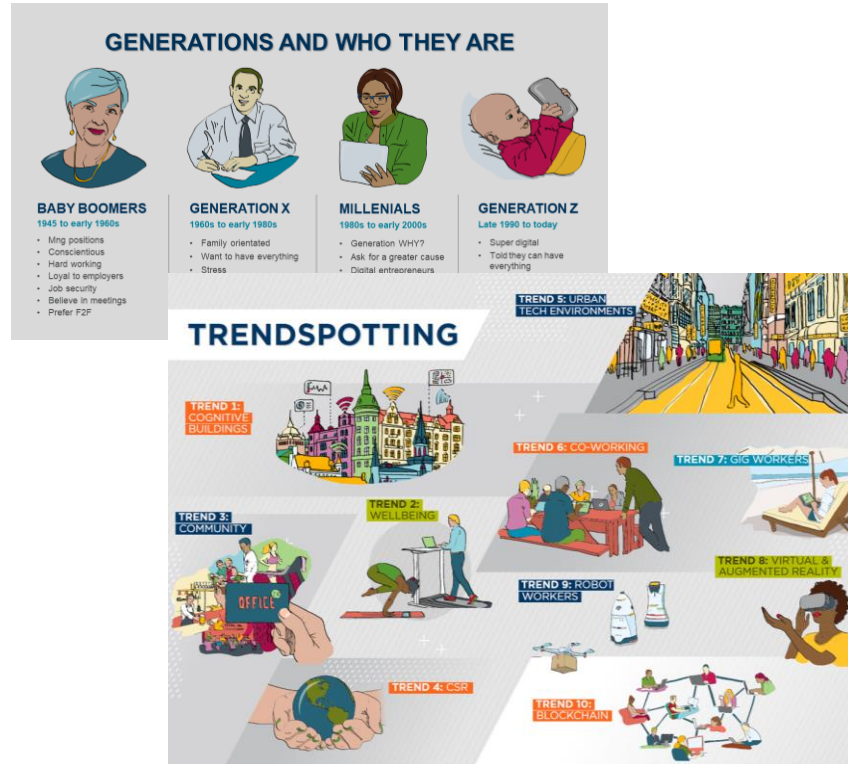


Hva er det vi forsøker å skape?



J.B. UGLAND

Utfordring: arbeidsliv og arbeidsplassen er i forandring. Det er kritisk for utviklingen av Campus Grimstad at vi møter morgendagens behov.



Kilde: Cushman & Wakefield

- **Møteplasser** blir viktigere. Tilrettelegge for formelle og uformelle krysningspunkter mellom fagdisipliner, næringsliv og akademisk
- **Fleksibilitet** blir stadig viktigere og den tradisjonelle forretningsmodellen med lange infleksible kontrakter utfordres.
- **Teknologi** blir viktig. For å bruke arealene smartere, for å skape en enklere arbeidshverdag men også nærhet til teknologimiljøer.
- Det handler i økende grad om å skape **individtilpassede** løsninger som gir gode og effektive arbeidshverdager.
- Tilgang på, og beholde, **talenter** er en av bedriftens viktigste strategiske utfordringer.

NHO: Vi har jaggu en jobb å gjøre!

J.B. Ugland tar utfordringen fra NHO Agder og Høye G. Høyesen. Vi ønsker å være med å skape flere arbeidsplasser i regionen.

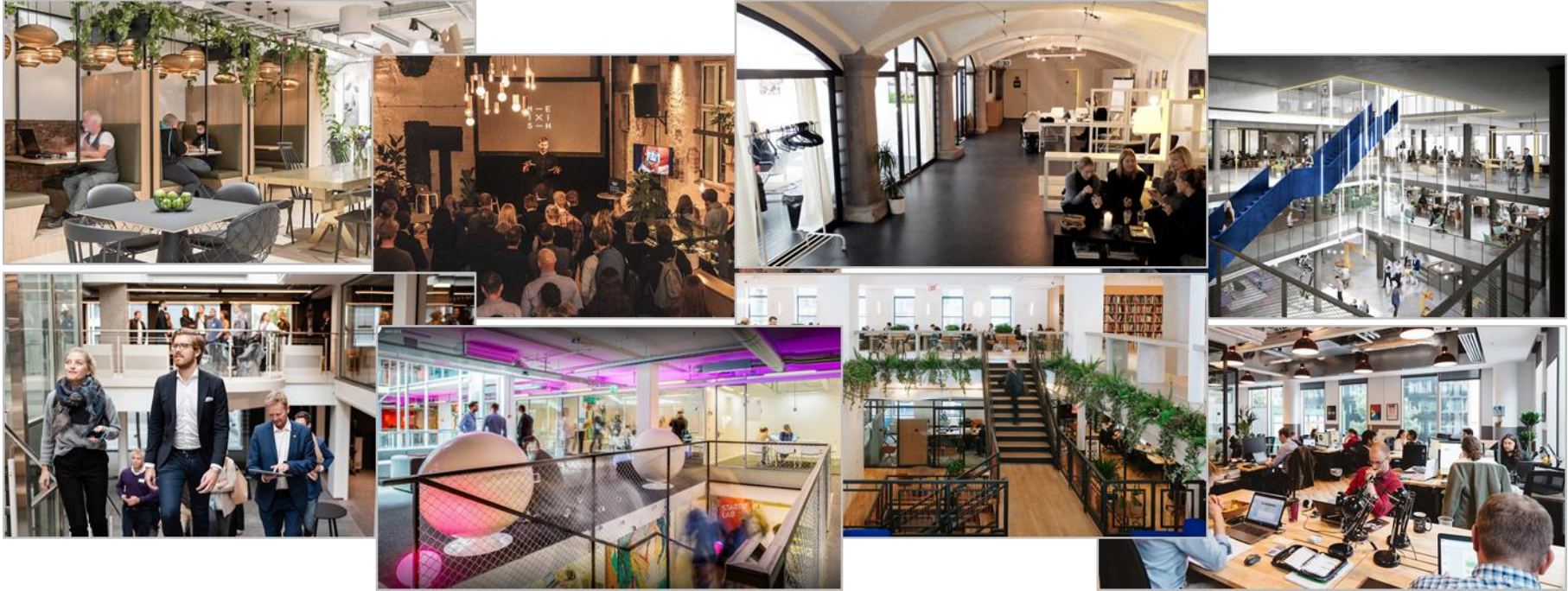
På Campus Grimstad mener vi at noe av det viktigste vi kan gjøre er å tilrettelegge for bedre og tettere samarbeid mellom de ulike miljøene



Hvordan kan Innovasjonshuset bidra til å skape arbeidsplasser, styrke Campus, Grimstad og regionen?

- **Møteplass og Storstue** - Det er et uforløst potensiale i å knytte aktørene som «sogner» til Campus Grimstad tettere sammen. Dette inkluderer også aktører som ikke har sitt daglige virke på Campus i dag.
- **Fullt** - Det er fullt i Sørlandets Teknologipark. Flere «banker på døren» og vi må være offensive for å få arbeidsplassene til Grimstad.
- **Rekruttere** nye aktører til området og legge til rette for **nyetableringer**. Gjennom co-working og fleksible leiekontrakter kan nye aktører få en tilhørighet til Campus og til Grimstad.
- En tydelig **plattform** for kunnskapsdeling, samarbeid og samskaping vil være bidra til å utvikle posisjonen Campus Grimstad har i regionen.
- **Teknologimiljøet** er noe «alle» bedrifter, uansett næring, behøver tilgang til.
- Innovasjonshuset er en naturlig og nødvendig videreutvikling av Campus, både for å beskytte og videreutvikle posisjonen som Campus Grimstad har i regionen. Innovasjonshuset vil legge til rette for **250 – 300 nye arbeidsplasser**.

Viktig å hente inspirasjon utenfra



«What attracts people the most, it seems, is other people»

- William W. Whyte, amerikansk urbanist

Et Innovasjonshus med høye miljøambisjoner.

Bygget skal klassifiseres etter BREEAM-NOR standarden på nivå «Very Good».

- Internasjonalt anerkjent.
- Norges mest utbredte miljøsertifisering for alle typer bygg.
- Første Breeam bygg i Grimstad.
- «Very good» er et høyt ambisjonsnivå som stiller strenge krav til både bygget og gjennomføring.
- Kriteriene i BREEAM-NOR-manualen er stort sett strengere enn minstestandardene i byggeforskrifter og annet regelverk.

BREEAM-NOR manualen er inndelt i 9 miljøområder pluss innovasjon:

- Ledelse og administrasjon
- Helse og innemiljø
- Energibruk
- Transport
- Vann
- Materialer
- Avfall
- Arealbruk og økologi
- Forurensning

Tomtevalg og konsekvenser

Flere tomtealternativer har blitt vurdert. For at Innovasjonshuset skal få den tiltenkte funksjonen som et nav mellom næringsaktørene og universitetet er plasseringen svært sentralt.

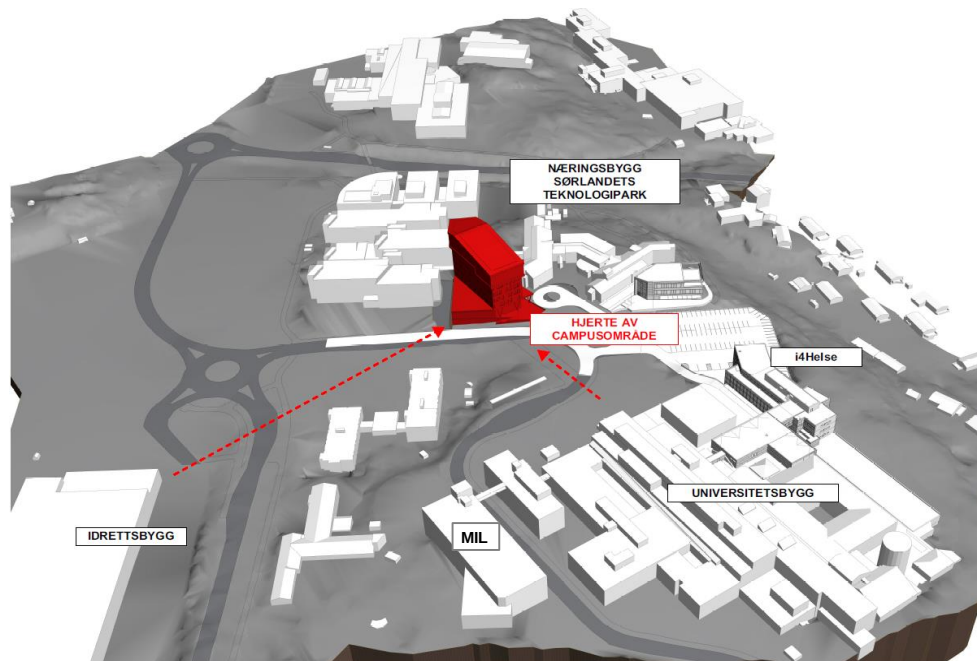
Tomten presentert her er den optimale løsning av følgende grunner:

- I hjertet av Campus
- Direkte tilknytning Sørlandets Teknologipark. Dette er også viktig for å kunne legge lunsj- og bespisningstilbud til Innovasjonshuset, noe som er sentralt i møteplassfunksjonen.
- Bygget er plassert i enden av «gata» midt imot UiA, følgelig med gangvei i rett linje mellom hovedinngangene.

Bygget krever et areal som er estimert til 6000 BTA. Dette er basert på at bygget skal inneholde:

- Bespisningstilbud / kantine
- Co-works-arealer
- Prosjektareal og nøkkelferdige kontorer
- Møteromsfasiliteter
- Kontorer for nye leietakere

En konsekvens av byggets plassering er at man må utover høyden som ligger i reguleringsplanen.



Utdrag fra planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel av 2019 - 2031:

- Lokale arbeidsplasser er viktig både i et byutviklingsperspektiv, med tanke på bokvalitet og med hensyn til klima/miljø. Grimstad kommune har gjennom tidligere kommuneplaner tilrettelagt arealer for næring og handel flere steder i kommunen. I denne sammenheng står havneområdene og campusområdet sentralt. Disse utviklingsområdene vil kunne få både lokal og regional betydning. En utvikling i samarbeid med universitetsmiljøene vil kunne gi fremtidsrettede og innovative næringsmiljøer av nasjonal betydning.
- Campus Grimstad er hovedsatsningsområdet for kompetansebaserte næringer og kunnskapsutvikling

Utdrag fra samfunnsdelen til kommuneplanen 2015 – 2027:

- Campusområdet er det mest sentrale området for framtidsrettet næringsutvikling i Grimstad. Området har reguleringsklare næringsarealer med muligheter for samspill mellom næringer og universitetsmiljøene.
- For å lykkes med dette vil kommunen «Være en aktiv medspiller for samhandling mellom næringsliv, Universitetet i Agder og offentlige instanser om forsknings- og innovasjonstiltak i Campusområdet».

- Arealet er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanen (2019-2031).
- Området inngår også i områdereguleringsplan for Campus Grimstad, planid 185, vedtatt 23.05.11.
- Planlagte bygg er i tråd med planens formålsbestemmelse (1.1) om at «Planen skal gi Campus Grimstad rammebetingelser som underbygger Universitetet i Agder sin satsning nasjonalt og internasjonalt innen moderne og anvendbar teknologi. Den skal videre sikre utviklingen av Grimstad som universitetsby og Campus som ny bydel og byutviklingsområde på kort og lang sikt.»
- Planlagt bygg er også i tråd med reguleringsformålene næring/kontor/tjenesteyting som gjelder innenfor det aktuelle området (N/K/T/6).
- Bygget utfordrer imidlertid reguleringsbestemmelsene 4.5.4 og 4.5.5 om maksimal byggehøyde 10 m (målt fra det høyeste punktet der ferdig planert terreng skjærer grunnmuren) og maksimal mønehøyde kote + 49 innenfor område N/K/T/6.
- Reguleringsbestemmelsenenes krav om 80% BYA og minst 10% grøntareal innenfor området vil bli ivaretatt i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen.

- Tradisjonelt har det vært slik at man har tillatt bygg som kirkebygg, rådhus og, som her, universitetsbygninger å ha større høyde enn omkringliggende bebyggelse og med en framtrædende virkning i silhuetten.
- Innovasjonshuset vil være en særdeles viktig videreutvikling av campusområdet og samle næringsliv, studenter og forskningsmiljøet under samme tak. Dermed vil Innovasjonshuset ut fra sin funksjon være et tilsvarende bygg som tåler å bli sett.
- Dagens bebyggelse på campusområdet har fra før store høyder og en framtrædende virkning i nærområdet. Innovasjonsbygget med 8 etasjer vil selvfølgelig være synlig i dette nærområdet og påvirke silhuetten. Dette er ikke til å unngå. Samtidig vurderes den foreslåtte fortettingen som en naturlig fortsettelse av bebyggelsen.
- Det ønskes et bygg for framtiden. Det planlegges geobrønner som skal forsyne bygget med varme og kjøling. På taket ønskes anlagt solcellepark. Med den planlagte høyden og vinkelen på taket vil dette gi optimale forhold for solceller på hele taket uten skyggevirkning fra omkringliggende bygg.
- En kompakt bygningskropp gir et energieffektivt bygg.

Arkitekt Even Olaisen, ENO Arkitekter

Nærvirkning fra Terje Løvås vei



Arkitektonisk uttrykk, stedstilpassing, materialvalg m.m. skal arbeides med i tråd med fremdriften i reguleringsprosessen.

Illustrasjonene er temporære og tatt frem med det hovedformål er å illustrere høydevirkningen.



Utdrag fra Estetisk retningslinjer i Estetisk veileder:

«Innslag av utradisjonell og dristig arkitektur skal fortrinnsvis gir rom der den ikke provoserer omgivelsene eller i områder som er lite ensartet».

«Bygg som representerer felleskapets interesser og har kollektiv symbolverdi* bør kunne markere seg og utformes med egenart og signalkraft».

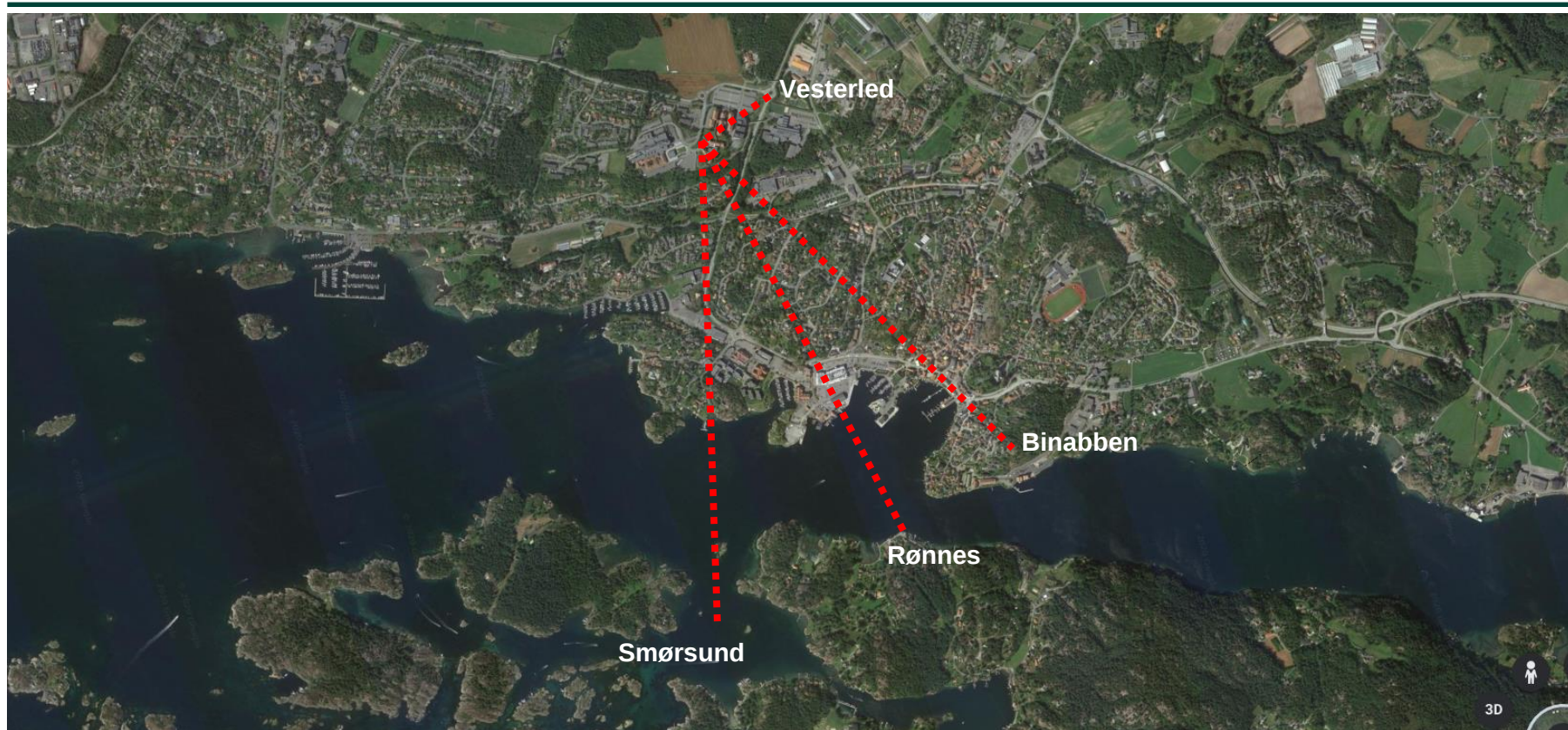
* som kulturhus, kirker, bibliotek og museer

Veilederne inneholder ingen spesifikke avsnitt for Campus Grimstad og anvendelsen baserer seg på skjønnsmessige vurderinger. Det vil i videre arbeid legges stor vekt på stedstilpasningen og –identiteten.

*«Opplevd etterspørsel og trender for fremtidens læringsmiljø understreker behovet for **mer tverrfaglig samhandling, praksisorientert og prosjektorganisert samhandling med arbeid- og samfunnsliv, mer åpne og sosiale arenaer samt attraktivitet gjennom identitet, kultur og samarbeid.**»*

- Campusutviklingsplan for Universitetet i Agder 2020–2035

Hvordan påvirker dette silhuetten?



Silhuetten fra Vesterled



Silhuetten fra Binabben



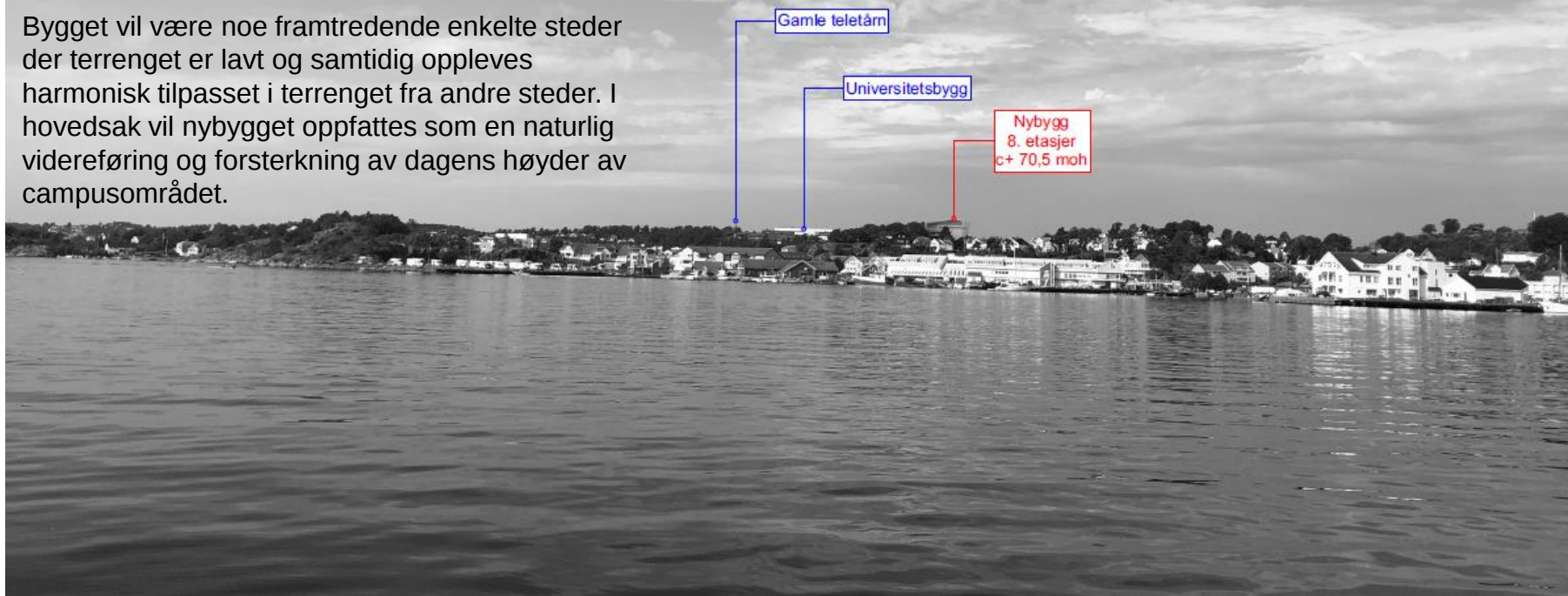
Silhuettvirkning av Innovasjonshuset fra utsiktspunktet Binabben blir en naturlig videreføring av dagens silhuett bestående av bakenforliggende terreng og landemerker som det gamle teletårn eller universitetsbygg.

Det er viktig å poengtere at bygget vil i hovedsak underordne seg høydeforløpet av bakenforliggende landskap.

Silhuetten fra Rønnes

Silhuettvirkning av innovasjonshuset fra sjøen vil variere, avhengig av siktlinjen.

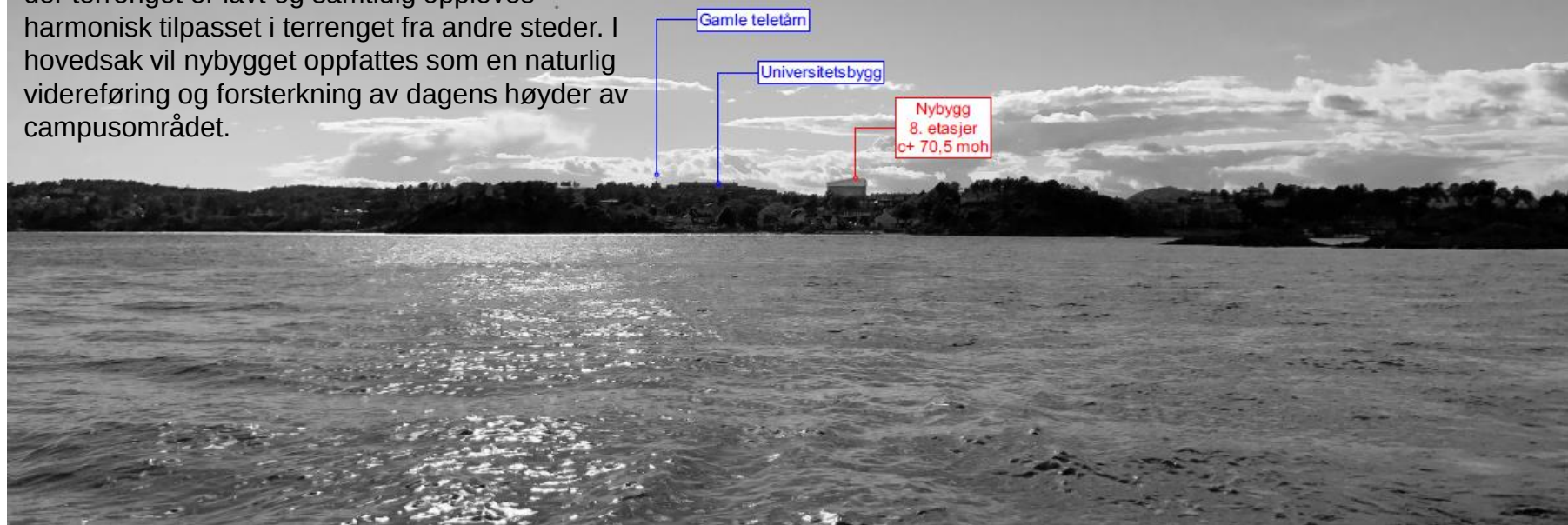
Bygget vil være noe framtrødende enkelte steder der terrenget er lavt og samtidig oppleves harmonisk tilpasset i terrenget fra andre steder. I hovedsak vil nybygget oppfattes som en naturlig videreføring og forsterkning av dagens høyder av campusområdet.



Silhuetten fra Smørsund

Silhuettvirkning av innovasjonshuset fra sjøen vil variere, avhengig av siktlinjen.

Bygget vil være noe framtrædende enkelte steder der terrenget er lavt og samtidig oppleves harmonisk tilpasset i terrenget fra andre steder. I hovedsak vil nybygget oppfattes som en naturlig videreføring og forsterkning av dagens høyder av campusområdet.



Konseptet

Innovasjonshuset – konseptet

For hvem?

Forskning
Klynger og nettverk
Etablerer- og
innovasjonsmiljøer

Bedrifter...
Oppstart, vekst,
etablerte, private,
offentlig
...studenter

Teknologi, talenter, fleksibilitet,
samarbeid, kunnskapsdeling

$1 + 1 = 3$

Innhold

ABW, landskap, privat
Prosjektareal, nøkkelferdige
lokaler, swing space
Co-working
Møtefasiliteter
Service

Community manager
Verdiskapende innhold
Samskaping
Vannhull



- **Møteplasser og fleksibilitet** – et nav mellom næringsaktørene og universitetet. Kritisk for å beskytte og utvikle den regionale posisjonen Campus Grimstad har.
- **Jobbskaping** – Legger til rette for 250 – 300 nye arbeidsplasser.
- **Miljø** – høye miljøambisjoner langt utover byggetekniske krav.
- **Teknologi** – tilgjengeliggjøre teknologikompetansen som finnes på Campus Grimstad.