AGDER fylkeskommune

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/42124-9
Saksbehandler Heidi Elisabeth Frotveit

Utvalg	Møtedato
Fylkeseldrerådet	16.11.2026
Råd for likestilling, inkludering og mangfold i Agder	17.11.2026
Ungdommens fylkesutvalg 2026	19.11.2026
Råd for personer med funksjonsnedsettelse i Agder	20.11.2026
Hovedutvalg for utdanning og folkehelse	25.11.2026
Administrasjonsutvalget	01.12.2026
Fylkesutvalget	01.12.2026
Fylkestinget	15.12.2026

Fremtidig arealbehov for utdanning og tannhelse i Kristiansand

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

1. Fylkestinget tar utredningen til orientering

2. Ut fra en samlet vurdering legger fylkestinget til grunn at det er mest fordelaktig at framtidig arealbehov for utdanning og tannhelse i Kristiansand skal løses gjennom samlokalisering i Elvegata 4.

3. Fylkestinget ønsker å videreføre Agder fylkeskommunes eierskap i eiendomsselskapet Elvegata 4 AS.

4. Fylkestinget ber fylkeskommunedirektøren videreføre arbeidet med utvikling av Elvegata 4 AS, ved å gjenoppta reguleringsprosessen for eiendommen med sikte på etablering av arealer for utdanning og tannhelse.

5. Fylkeskommunedirektøren bes komme tilbake til fylkestinget med egen beslutningssak om endelig konsept, investeringsramme, arealbehov samt leiepris. Gjennomføringsmodell skal også redegjøres for når prosessen om regulering er kommet lenger og det foreligger et forprosjekt. Fylkestinget vil også kunne vurdere eierskapet av Elvegata 4 AS på dette stadiet.

Vedlegg
Vurdering av alternative lokaler for utdanning og tannhelse i Kristiansand v1.0
Utredning _ Alternativer løsninger av arealbehov til utdanning og tannhelse i Kristiansand

Sammendrag

Fylkestinget vedtok i juni 2026 at det skulle gjennomføres en samlet utredning av framtidig arealbehov for utdanning og tannhelse i Kristiansand. Bakgrunnen er behovet for økt kapasitet innen utdanning, etablering av ny tannklinikkstruktur og avklaring av framtidig bruk av Elvegata 4.

Det er foretatt en utredning av følgende alternativer:

- samlokalisering av utdanning og tannhelse i Elvegata 4
- samlokalisering på en annen lokasjon i Kristiansand sentrum
- separate lokasjoner for utdanning og tannhelse i Kristiansand

Alternativene er vurdert opp mot kriteriene funksjonalitet, tilgjengelighet, fleksibilitet, samdrift og økonomi.

Den samlede vurderingen viser at alternativet med samlokalisering i Elvegata 4 best ivaretar fylkeskommunens framtidige behov. Alternativet gir høy måloppnåelse på de kvalitative kriteriene, legger til rette for sambruk og effektiv drift, og har den laveste beregnede nåverdikostnaden over en analyseperiode på 30 år.

Saksopplysninger

Agder fylkeskommune står overfor betydelige investerings- og utviklingsbehov innen både utdanning og tannhelse i Kristiansand. Skolestrukturstrategien peker på Kristiansandsregionen som området med størst behov for utvidet kapasitet og investeringer de kommende årene.

Samtidig er det vedtatt en ny klinikkstruktur for tannhelsetjenesten som innebærer etablering av ny fylkeskommunal tannklinikk i Kristiansand sentrum. Elvegata 4 er tidligere pekt på som en mulig lokalisering.

For utdanningssektoren er behovet særlig knyttet til arealer for Tangen videregående skole. Skolen disponerer i dag betydelige leiearealer, og om lag en tredel av virksomheten er lokalisert utenfor egne bygg. Dette er ikke i tråd med målene i fylkeskommunens eiendomsstrategi om å samle kjernevirksomheten i egen eiendomsmasse.

Utredningen legger til grunn et framtidig arealbehov er på 5114 kvm BRA for utdanningsformål og 2464 kvm BRA for tannhelse.

Det er utredet tre alternativer:

Alternativ 1: Samlokalisering i Elvegata 4

Alternativet innebærer at utdanningsformål lokaliseres i første og andre etasje, mens tannhelsetjenesten samles i tredje etasje. Løsningen gir plass til om lag 450 elever og en tannklinikk med 32 behandlingsrom. Utleievirksomheten i underetasjen videreføres.

Alternativ 2: Samlokalisering på annen lokasjon

Det er vurdert flere mulige lokasjoner i og rundt Kristiansand sentrum, blant annet Tinghuset, Kvartal 71, Varden og Sylinderservicetomta. Felles for disse alternativene er usikkerhet knyttet til tilgang på arealer, regulering, gjennomføringstid og kostnader.

Alternativ 3: Separate lokasjoner
Alternativet innebærer at utdanning og tannhelse etableres på ulike lokasjoner. Dette gir større fleksibilitet i lokalisering, men reduserer mulighetene for sambruk og samdrift. Arealbehovet innenfor utdanning vil kunne øke betydelig dersom avstand til sentrumsskolene blir for stor, da det må etableres flere felles-/støttefunksjoner.

Vurderinger

Fylkeskommunedirektøren vurderer at utredningen gir et godt og balansert beslutningsgrunnlag. Alternativene er vurdert etter tydelige og politisk vedtatte kriterier.

Samlokalisering i Elvegata 4 vurderes som det alternativet som samlet sett best ivaretar fylkeskommunens behov. Alternativet oppnår høy måloppnåelse når det gjelder funksjonalitet, tilgjengelighet, fleksibilitet og samdrift.

Lokaliseringen gir nærhet til eksisterende skolemiljøer ved Tangen videregående skole og Kvadraturen videregående skole. Dette gjør det mulig å videreføre dagens driftsmodell og unngå etablering av nye støttefunksjoner og fellesarealer som ellers ville vært nødvendige ved større avstand til skolene.

Samlokalisering gir også muligheter for sambruk av enkelte arealer og støttefunksjoner mellom utdanning og tannhelse, noe som kan bidra til mer effektiv ressursutnyttelse over tid. Samlokalisering gir ikke bare muligheter for sambruk av arealer og støttefunksjoner, men også for å utvikle et samlet kompetansemiljø innen helse- og tannhelsefag. Særlig vil nærheten til tannhelsesekretærutdanningen kunne bidra til økt rekruttering og bedre overganger mellom utdanning og arbeidsliv. Dette vil styrke Agders evne til å møte framtidige kompetansebehov og samtidig kunne etablere regionen som et nasjonalt eksempel på hvordan utdanning og tannhelsetjeneste kan utvikles i tett samspill.

Flere av de alternative lokasjonene framstår interessante, men er preget av større usikkerhet knyttet til regulering, tilgjengelighet, overtakelse og nødvendige ombygginger. Dette medfører høyere gjennomføringsrisiko.

Fylkeskommunedirektøren legger også vekt på at Elvegata 4 er en eiendom som fylkeskommunen allerede kontrollerer, og at alternativet gir større mulighet til å styre framtidig utvikling, kvalitet og arealbruk.

I fylkestingets vedtak fra juni 2026 ble det lagt til grunn at konsekvensene av å innlemme eiendomsselskapet Elvegata 4 AS i fylkeskommunen skal utredes. En slik løsning vil ha skattemessige konsekvenser ved at selskapet blir «uttaksbeskattet». Dette innebærer at selskapet må betale skatt med 22 prosent av differansen mellom markedsverdien og den bokførte verdien på tidspunktet for overføringen. Per oktober 2026 er selskapets bokførte verdi i underkant av 20 mill. kroner.

Dersom selskapet avvikles, vil det i praksis være begrensede muligheter for å periodisere den skattepliktige gevinsten over flere år. I tillegg til skattebelastningen for selskapet vil det påløpe dokumentavgift på 2,5 prosent av den avtalte overdragelsesverdien, som fylkeskommunen må betale.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at det økonomisk sett er mest fordelaktig å videreføre eierskapet til eiendomsselskapet. Videre vil utvikling av eiendommen gjennom et aksjeselskap kunne gi større fleksibilitet i valg av anskaffelses- og entreprisemodeller. Organisering gjennom et eget selskap kan også gi grunnlag for et høyere fradrag for merverdiavgift dersom deler av utleievirksomheten ikke er avgiftspliktig.

Fylkestinget vil på et senere tidspunkt kunne velge å selge eiendomsselskapet dersom det anses hensiktsmessig. Verdien av selskapet ved et eventuelt salg vil i stor grad avhenge av leietakersammensetningen og gjenværende kontraktstid for leieavtalene på salgstidspunktet.

Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder 2030 legger til grunn at offentlig sektor skal bidra til bærekraftig samfunnsutvikling gjennom effektiv ressursbruk, attraktive bysentra og gode tjenester til innbyggerne. Utredningen viser at framtidige arealløsninger må vurderes i lys av disse målsettingene.

Samlokalisering i Elvegata 4 støtter opp under regionplanens mål ved å:

- styrke offentlig tjenestetilbud i Kristiansand sentrum
- legge til rette for bærekraftig arealutnyttelse
- bidra til redusert behov for spredt arealbruk
- gi god tilgjengelighet med kollektivtransport, sykkel og gange
- sikre effektiv bruk av fylkeskommunens eiendomsressurser

Tiltaket vurderes derfor å være i samsvar med overordnede målsettinger i Regionplan Agder 2030.

Økonomiske konsekvenser

I utredningen er alternativene sammenlignet på et mest mulig likt grunnlag for å beregne sammenlignbare nåverdier. Kostnader som forventes å være tilnærmet like i både eie- og leiealternativet er derfor holdt utenfor analysen, da de ikke påvirker den økonomiske sammenligningen. Dette gjelder blant annet utstyr og inventar, løpende felleskostnader samt driftsutgifter knyttet til strøm, renovasjon, offentlige avgifter og vaktmestertjenester.

Det er lagt til grunn at både eie- og leiealternativet oppfyller kravene i TEK17. Forskjellene i kostnader knyttet til bygningsteknisk standard vurderes derfor som begrensede. I eiealternativet er det avsatt et mindre beløp til planlagt vedlikehold og utskiftninger. Det er samtidig forutsatt at en utleier må dekke tilsvarende kostnader og innarbeide disse i leienivået. Merverdiavgift er ikke inkludert i beregningene.

Nåverdiberegningene må ikke forveksles med investeringsutgifter eller de årlige budsjettmessige konsekvensene. Ved eierskap vil kostnadene til renter og avdrag normalt være høyest i starten av analyseperioden. Etter hvert som lånet nedbetales, vil den årlige budsjettbelastningen reduseres. Over tid vil det derfor kunne være mindre kostnadskrevende å eie enn å leie.

Det er gjennomført livssykluskostnadsanalyser med en analyseperiode på 30 år for å sikre et sammenlignbart beslutningsgrunnlag.

Analysene viser følgende beregnede nåverdier:

Alternativ	Nåverdi
Samlokalisering i Elvegata 4 (eie)	303,0 mill. kr
Samlokalisering på annen lokasjon (leie)	384,8 mill. kr

Alternativ 1 har dermed en beregnet økonomisk fordel på 81,8 mill. kroner sammenlignet med det analyserte leiealternativet. Sensitivitetsanalysen viser at Elvegata 4 fortsatt kommer best ut selv når sentrale forutsetninger som kalkulasjonsrente og restverdi

endres. En reduksjon i rente i analyseperioden, vil slå positivt ut for eiealternativet, mens en økning av renten vil slå positivt ut for leiealternativet for fylkeskommunen som leietaker.

Konklusjon

Behovet for framtidige arealer innen utdanning og tannhelse i Kristiansand er godt dokumentert. Utredningen viser at alle de vurderte alternativene i prinsippet kan dekke arealbehovene, men at alternativene varierer betydelig når det gjelder måloppnåelse, risiko og økonomi.

Fylkeskommunedirektøren vurderer at samlokalisering av utdanning og tannhelse i Elvegata 4 er det alternativet som samlet sett gir best måloppnåelse. Alternativet legger til rette for effektiv ressursutnyttelse, gir størst fleksibilitet for framtidig utvikling og har de laveste beregnede livssykluskostnadene av de analyserte alternativene.

På denne bakgrunn anbefales det å videreføre arbeidet med utvikling av Elvegata 4 som framtidig lokasjon for samlokalisering av utdanning og tannhelse. Reguleringsprosessen i regi av Elvegata 4 AS, som har vært stilt i bero i påvente av denne utredningen, anbefales derfor gjenopptatt.

Når forprosjektet er gjennomført, vil fylkeskommunedirektøren legge fram en ny sak for fylkestinget. Saken vil blant annet omfatte forslag til endelig konsept, investeringsramme, forventet arealbehov og leiepris, organisering og gjennomføringsmodell. Først da vil fylkestinget ta stilling til endelig gjennomføring av prosjektet.

Kristiansand, 03.11.2026

Tine Sundtoft	Lise Solgaard
fylkeskommunedirektør	fylkesdirektør