NOTAT

Til: Agder Fylkeskommune

Fra: Næringsmegleren v/Gunnar Sædberg og Håvard Bjorå

Kopi:

Dato: 12. oktober, revidert 29. okt. 2026

Emne: Vurdering av alternative lokaler for utdanning og tannhelse i kristiansand

---

1 FORMÅL OG AVGRENSNING

Rapporten vurderer hvordan Agder fylkeskommunes arealbehov innen undervisning, tannhelse og tilhørende funksjoner i Kristiansand kan løses funksjonelt og kostnadseffektivt. Elvegata 4 sammenlignes med alternative leide og eide lokaler og mulige nybygg.

Tannhelse vurderes i hele Kristiansand, både sentralt og i bydelene. Undervisning og øvrige skolerelaterte funksjoner vurderes primært innenfor de definerte nedslagsfeltene rundt Tangen og Kvadraturen. Videre vurdering av alternativer utenfor områdene må avklares med oppdragsgiver.

Vurderingen er på prinsippnivå. Det foreligger ikke skisser som dokumenterer innplassering av funksjonene i de ulike alternativene. Arealer og kostnader er foreløpige forutsetninger.

2 AREALBEHOV OG KRAV TIL LOKALENE

2.1 Foreliggende arealoversikt

Mulighetsstudien for Elvegata 4 fra april 2026 viser følgende arealfordeling per etasje og funksjon. Arealene brukes som foreløpig referanse i rapporten:

Funksjoner	Plan -1	Plan 1	Plan 2	Plan 3	Plan 4	Totalt
Undervisning		1 845	1 981	60	1 136	5 022
Personalareal			608			608
Publikumsareal		620				620
Tannhelse				2464		2 464
Kontor					250	250
Utleieareal	2100					2 100
Annet (trafo,tilfluktsrom m.m)	460	75				535
Totalt Bruksareal (BRA) *	2 560	2 540	2 589	2 524	1 386	11 599
Totalt Bruttoareal (BTA) *	2 644	2 609	2 701	2 661	1 456	12 071

Oversikten viser en fremtidig løsning på 11 599 m² BRA og 12 071 m² BTA. Undervisning, personalareal, publikumsareal og kontor utgjør samlet 6 500 m² BRA, mens tannhelse utgjør 2 464 m² BRA. Utleieareal og øvrige arealer kommer i tillegg. Fylket opplyser at overnevnte 6 500 BRA

inneholder opsjonsarealer, og operer med i overkant at 5 100 som indentifisert behov for undervisning.

Arealene er ikke endelige krav og må skilles fra forutsetningen om ca. 7 500 m² BTA i eksisterende bygg. Det legges til grunn at undervisningsbehovet kan dekkes i dagens etasjer. Fordelingen må bearbeides dersom plan 4 utgår. BRA måles innenfor ytterveggene, mens BTA inkluderer ytterveggene.

2.2 Undervisning og øvrige funksjoner

Lokalene må støtte undervisningstilbudene og sambruk med eksisterende skoler. For hudpleie, salong og servering må synlighet, adkomst og kundegrunnlag inngå i vurderingen. Bruken som læringsbedrift må være tillatt etter regulering og godkjenninger.

2.3 Tannhelse

Funksjonsnotatet anbefaler minst 20 behandlingsrom for ordinær tannklinikk, hvorav to studentbehandlingsrom. For spesialistklinikken antydes minst åtte behandlingsrom, to operasjonsstuer, oppvåkningsrom og nødvendige støttearealer.

Lokalene må ivareta behandlingsutstyr, pasientflyt, skjerming, sterilforsyning og tekniske installasjoner, samt mulig beredskapsfunksjon og fremtidig kapasitet. Totalt ca. 2 500 m2

2.4 Felles krav

Alternativene vurderes ut fra relevante krav etter TEK17, universell utforming, inneklima og sikkerhet. Kollektivtilbud, adkomst og parkering vurderes ut fra brukernes behov. Nødvendige krav skilles fra ønskede kvaliteter. Utover dette legges det til grunn en god nøktern standard for lokalene.

3 ELVEGATA 4 SOM ALTERNATIV

3.1 Hovedgrep

Det legges til grunn at undervisning og tilhørende funksjoner kan innpasses i dagens etasjer i Elvegata 4 gjennom fullstendig ombygging. Dersom tannhelse etableres separat, er det ikke nødvendig å bygge på taket for å dekke undervisningsbehovet. Tannhelse i samme bygg krever én ny etasje på dagens parkeringstak. Innplassering, tekniske arealer og kjellerparkering må dokumenteres i videre arbeid. Ref. også pkt. 3.4 ang reetablering av parkering i kjeller.

3.2 Beliggenhet og sambruk

Plasseringen mellom Tangen og Kvadraturen videregående skoler er en vesentlig styrke. Korte avstander og mulighet for deling av arealer og ressurser vurderes som gunstig for skoledriften. Gevinstene er ikke tallfestet.

3.3 Ombygging og standard

Bygget forutsettes ombygd til undervisningslokaler med en god nøktern standard, innenfor dagens ytre rammer. Omfanget av bygningsmessige tiltak og oppgraderinger av tekniske anlegg må fastsettes.

3.4 Parkering og kjeller

Det er et sterkt ønske fra planmyndigheten om å flytte parkering fra tak til kjeller. For undervisningsalternativet uten påbygg antas det økonomisk gunstigst å beholde dagens løsning; flyttingen innebærer en vesentlig merkostnad. Ved påbygg for tannhelse tas parkeringstaket i bruk, og dagens takparkering må erstattes.

Kapasitet og adkomst til kjelleren må avklares, og parkering må avveies mot annen bruk av arealene til lager, servicebiler og beredskap. Begrensede kjellerarbeider i kalkylen fra mars dokumenterer ikke at hele den ønskede parkeringsløsningen er dekket.

3.5 Investeringsbehov og kalkylegrunnlag

Full ombygging av dagens bygg innebærer en betydelig investering i rominndeling, tekniske anlegg og bygningsmessig standard. Et påbygg for tannhelse vil øke investeringsbehovet og kompleksiteten gjennom nye konstruksjoner og følgearbeider i eksisterende bygg.

Bygganalyses kalkyle datert 6. mars 2026 omfatter omfattende ombygging, nye fasader og påbygg med både plan 3 og plan 4. Plan 3 er tiltenkt tannhelse, mens plan 4 er kalkulert separat som en tilleggsinvestering. Kalkylen gir dermed et konkret grunnlag for den større løsningen, men isolerer ikke kostnaden for ombygging uten påbygg eller merkostnaden for tannhelse alene.

Kalkylen er i prisnivå februar 2026, inkluderer merverdiavgift og har erfaringsbaserte reserver, men ingen egen usikkerhetsanalyse. Behov for konstruktive forsterkninger og refundamentering er ikke fullt avklart. Prisstigning, finansiering, løst inventar og midlertidige flyttekostnader er ikke medtatt. Klinikkens spesialutstyr og installasjoner må avstemmes mot funksjonsnotatet før kostnadsgrunnlaget brukes til valg av løsning.

3.6 Reguleringsmessige forhold

Reguleringsplan nr. 264, stadfestet 9. mai 1974, åpner for industri og lager i underetasjen, kontorer, lager og forretning i første og annen etasje og parkering på taket. Undervisning og kjellerparkering er ikke uttrykkelig angitt som tillatt bruk. Planen pålegger ikke i ordlyden takparkering, men viser kjørerampen i plankartet.

Det legges til grunn at prosjektet krever minst en reguleringsendring, og at det mest sannsynlig må gjennomføres en full detaljregulering. Omfang og fremdrift må avklares med kommunen. Planarbeidet må dekke undervisningsbruk, eventuell tannhelseetasje, høyder, kjellerparkering og endret rampe/adkomst. Godkjenningsgrunnlaget for dagens bruk må samtidig kartlegges.

3.7 Foreløpig vurdering

Elvegata 4 fremstår som et særlig relevant alternativ for undervisning, først og fremst på grunn av plasseringen mellom Tangen og Kvadraturen. Muligheten for å dekke behovet i dagens etasjer gir et selvstendig undervisningsalternativ som kan vurderes uavhengig av hvor tannhelsetjenesten etableres. Nærhet til skolenes fellesfunksjoner er klare kvaliteter.

Samlokalisering med tannhelse kan gi faglige gevinster, men krever én ekstra etasje på parkeringstaket. Dette gir større investeringsbehov og økt teknisk kompleksitet. Alternativet uten påbygg bør derfor vurderes parallelt med samlokalisering, med særlig vekt på merkostnaden ved tannhelse og ny parkeringsløsning.

Det foreliggende materialet gir ikke grunnlag for å fastslå at Elvegata 4 er den økonomisk beste løsningen. Videre arbeid bør prioritere kontroll av arealene, bæreevne og fundamentering, parkering og planprosess, samt en bearbeiding av kalkylen for de konkrete alternativene. Dette vil gi et bedre grunnlag for å veie beliggenhet og sambruk mot investering og gjennomføringsrisiko.

4 ALTERNATIVE LOKALER I MARKEDET

4.1 Tannhelse – geografisk søkeområde

Det legges til grunn at det finnes aktuelle lokaler både sentralt og i bydelene. Et bredt søk gir mulighet til å sammenligne beliggenhet, tilgjengelighet og samlet kostnad.

4.2 Tannhelse – kostnadsforhold og tilpasning

Samlet kostnad vil avhenge av beliggenhet, byggets tekniske egnethet og omfanget av klinikktilpasningene. Lokaler med gunstig leie før tilpasning kan kreve omfattende investeringer, mens et bedre tilrettelagt bygg kan gi lavere samlet belastning. Spesialistbehandling, operasjonsfunksjoner og mulig beredskap stiller særskilte krav til tekniske løsninger og støttearealer.

Leien før tilpasning er ikke leien for en ferdig klinikk. Dersom gårdeier finansierer tilpasningene gjennom leien, skal samme investering ikke også regnes som en separat kostnad for fylkeskommunen.

4.3 Langsiktig leie og markedsavklaring

Det anbefales en bred markedsforespørsel om ferdig tilpassede tannhelselokaler, fortrinnsvis med 15–20 års leietid dersom fylkeskommunen kan forplikte seg til dette. Lang leietid gir gårdeier bedre grunnlag for å finansiere hele eller deler av tilpasningene.

Forespørselen må bygge på felles funksjonskrav. Tilbudene bør angi ferdig standard, gårdeiers investering, eventuell egenbetaling, årlig leie, mva. kompensasjon, øvrige eiendomskostnader og innflyttingstidspunkt.

4.4 Tannhelse – sammenligning med påbygg i Elvegata 4

Markedstilbudene må sammenlignes med etablering av én tannhelseetasje på parkeringstaket i Elvegata 4. Bygganalyses kalkyle omfatter denne etasjen som del av et større prosjekt, men viser ikke merkostnaden ved tannhelse isolert. Sammenligningen må omfatte klinikkinnredning, nødvendige forsterkninger, tekniske anlegg og konsekvenser for parkering. Kostnadsgrunnlaget bør bearbeides parallelt med markedsforespørselen, med samme funksjonsbehov og standard.

4.5 Undervisning – aktuelle alternativer

Kravene til beliggenhet og areal gir et begrenset antall kandidater:

4.5.1 «Tinghuset» – tidligere politihus og fengsel

Tollbodgata 45 ligger sentralt i Kvadraturen og omfatter flere sammenhengende bygningsdeler. Politiet og kriminalomsorgen har flyttet ut. Domstoladministrasjonens årsrapport for 2025 bekrefter at Statsbygg vurderer salg av deler av eiendommen og utreder hvordan domstolene kan samles i færre bygningsdeler (Domstoladministrasjonen, årsrapport 2025).

Ifølge opplysningene innhentet i oppdragsarbeidet er ca. 15 000 m² ledig. Domstolenes fremtidige arealbehov og disponering må avklares før omfanget av et salg kan fastsettes. Målet er avklaring i løpet av 2026, med mulig salg av hele eller deler av eiendommen i 2027 dersom arealene ikke skal dekke statlige behov. Utleie fra Statsbygg er etter de samme opplysningene ikke aktuelt.

Alternativet vurderes derfor som et kjøp med fullstendig ombygging til undervisning og tilhørende funksjoner. Investeringen vil være betydelig og avhenge av byggets tilstand, planløsning og tekniske egnethet. Kjøpesum kommer i tillegg. Vurderingen bør gjelde de arealene fylkeskommunen faktisk trenger å overta og bygge om.

Muligheten for direktesalg til fylkeskommunen bør undersøkes med Statsbygg. Dette er ikke avklart; Statsbygg opplyser at hovedregelen er en åpen salgsprosess (Statsbygg, Eiendomssalg).

Eiendommen bør undersøkes videre med hensyn til plassering innenfor nedslagsfeltene, arealfordeling, teknisk egnethet, tillatt undervisningsbruk og mulighet for å skille fylkets arealer fra fortsatt domstolsvirksomhet. Tilgjengelig areal gir potensielt god kapasitet, men tidspunkt for overtakelse og samlet investering er foreløpig usikkert.

4.5.2 Solons bygg i Kvartal 71

Ifølge Solon kan eksisterende bygg i Kvartal 71 gi muligheter for undervisning og tilhørende funksjoner.

Rett bak hovedinngangen ligger et bygg på ca. 5 000 m² som kan renoveres og, etter Solons vurdering, tilpasses undervisning. Bygget er i dag ca. 60–70 % utleid til næringsformål.

Bygg B («nybygget») er på ca. 6 000 m² og er i dag fullt utleid. Solon opplyser at leiekontraktene er tidsbegrenset til 2031 av hensyn til forestående utvikling. Begge byggene kan derfor være aktuelle på lengre sikt. Det må avklares hvilke kontrakter tidsbegrensningen gjelder, og når de enkelte arealene kan frigjøres.

Langs Tordenskjoldsgate planlegges det også næringsarealer, i utgangspunktet i første etasje. Omfang og plassering kan ifølge Solon tilpasses. De oversendte plandokumentene omtaler også skolefunksjoner for Tordenskjolds gate skole i deler av kvartalet. Disse arealene må skilles fra det som eventuelt kan tilbys fylkeskommunen. Tillatt bruk og tilgjengelig areal må avklares for hvert aktuelt bygg eller felt.

Det legges til grunn omfattende ombygging av eksisterende arealer. Videre vurdering må avklare tilgjengelighet, teknisk og funksjonell egnethet, tillatt undervisningsbruk og økonomiske vilkår. Mulig frigjøring frem mot 2031 må vurderes opp mot fylkeskommunens fremdriftsbehov. Gårdeier opplyser at mye at dette blir helt nytt, og lokalene kan da tilpasses til fylkes behov og ønsker.

Kvartal 71 ligger i randsonen til søkeområde.

4.5.3 Nabotomten til Tangen VGS «Sylinderservicetomten» – i kombinasjon med Elvegata 4

Har vært i kontakt med grunneier som er åpen både for salg av tomten og/eller å oppføre et nybygg til langsiktig utleie til fylkeskommunen. Tomten tas derfor med som et reelt alternativ for videre utredning.

Et nybygg ved Tangen, kombinert med ombygging av Elvegata 4, kan gi rikelig plass til både undervisning og tannhelse i de to byggene uten tannhelsepåbygg i Elvegata 4. Funksjonsfordeling, byggbart areal og regulering må avklares. Kjøp og egen utbygging må sammenlignes med langsiktig leie av et ferdig tilpasset bygg, ut fra samlet økonomi, fleksibilitet og fremdrift.

4.5.4 «Varden» – mulig nybygg for undervisning

Varden er et tidligere planlagt kontorprosjekt ved Kjøita 6 på Lund, lansert av Mosvold og samarbeidspartnere. Det legges i denne vurderingen til grunn at den nedstemte varianten var på om lag 10 000 m². Dette er en grov referanse for det tidligere prosjektet, ikke et dokumentert byggbart areal for undervisning.

Et mindre nybygg med undervisningsformål kan være aktuelt dersom det kan tilpasses stedets rammer og fylkeskommunens behov. Dette er en hypotese som må undersøkes med grunneier og kommunen. Det tidligere avslaget innebærer at løsningen ikke kan behandles som et ferdig regulert prosjekt. Mulig volum, undervisningsbruk og planprosess må avklares før kapasitet og fremdrift kan vurderes.

Nybygg gir mulighet til å tilpasse rom, tekniske anlegg og fellesfunksjoner fra starten. Avstanden til Tangen og Kvadraturen må vurderes mot behovet for sambruk, elevtransport og egne

støttefunksjoner. Før videre utredning og grunneierdialog bør det avklares om lokasjonen er akseptabel.

Varden ligger i ransonen til søkeområde.

5 BETYDNINGEN AV LOKALISERING OG SAMLOKALISERING

5.1 Sentrum og bydeler

For tannhelse kan bydelslokasjoner gi noe lavere leie og bedre parkering, mens sentrum kan gi bedre kollektivtilgjengelighet. Teknisk egnethet og tilpasningsbehov kan veie tyngre enn forskjellen i leie før tilpasning.

For undervisning må eventuell kostnadsbesparelse utenfor nedslagsfeltene veies mot mindre sambruk, transport og behov for egne fellesfunksjoner. Læringsbedriftenes kundegrunnlag avhenger også av innganger, synlighet og kontakt med gateplanet.

5.2 Samlokalisering av tannhelse og utdanning

Funksjonsnotatet fremhever gevinster ved nærhet mellom ordinær tannklinikk, spesialistklinikk og tannhelsesekretærutdanning, særlig for praksis, observasjon, fagutvikling og rekruttering. Samtidig har oppdragsgiver uttrykt at tannhelse og undervisning kan løses separat. Det bør avklares hvilke gevinster som krever samme bygg, hvilke som kan oppnås mellom nærliggende bygg, og hvilke som kan sikres gjennom organisert samarbeid med en klinikk andre steder i byen.

6 SAMMENLIGNING OG SAMLET ØKONOMI

6.1 Foreløpig sammenstilling

Tabellen oppsummerer alternativene og de viktigste forholdene som må avklares før videre sammenligning.

Alternativ	**Mulighet og viktigste styrke**	**Viktigste avklaringer**
Elvegata 4 til undervisning, tannhelse i markedet	Gunstig plassering mellom skolene. Undervisningsbehovet antas dekket innenfor eksisterende bygg, samtidig som tannhelse kan søke bredt i markedet.	Innplassering, teknisk tilstand, reguleringsprosess, kjellerparkering og tilbud på ferdige tannhelselokaler.
Elvegata 4 med påbygg for tannhelse	Én ny etasje på dagens parkeringstak kan samle undervisning og tannhelse.	Bæreevne, fundamentering, planprosess, klinikkfunksjoner og merkostnad for påbygg og ny parkering.
Elvegata 4 kombinert med nybygg ved Tangen	Grunneier er åpen for tomtesalg eller nybygg til langsiktig utleie. Kombinasjonen med Elvegata 4 kan dekke begge behov uten tannhelsepåbygg.	Byggbart areal, regulering, funksjonsfordeling, kjøp/leie.
Solons bygg i Kvartal 71	To eksisterende bygg på ca. 5 000 og 6 000 m² kan være aktuelle. Leiekontrakter begrenset til 2031 kan åpne for frigjøring. Planlagte næringsarealer langs Tordenskjoldsgate kan supplere.	Frigjøring frem mot 2031, egnethet etter ombygging, tillatt undervisningsbruk og avgrensning mot kommunens skolearealer.
Tinghuset – tidligere politihus og fengsel	Ca. 15 000 m² opplyses å være ledig. Mulig kjøp av hele eller deler av eiendommen kan gi betydelig kapasitet. Utleie fra Statsbygg er ikke aktuelt etter opplysningene innhentet.	Domstolenes behov, salgsomfang og tidspunkt, kjøpsvilkår, plassering i forhold til nedslagsfeltene og egnethet ved fullstendig ombygging.
Varden	Et mindre, tilpasset undervisningsbygg ved Kjøita 6 kan undersøkes etter avslaget på det tidligere kontorprosjektet.	Aksept for lokasjon. Grunneiers interesse, regulering, volum og konsekvenser for skoledrift.

Elvegata 4 har en tydelig fordel gjennom nærheten til skolene. Kvartal 71 og Tinghuset gir muligheter i eksisterende bygg, men tilgjengelighet og tidspunkt avhenger av henholdsvis leieforhold og statlige avklaringer. Nybyggalternativene krever nærmere avklaring av tomt og regulering.

Grunnlaget er foreløpig utilstrekkelig for å rangere alternativene økonomisk. Videre vurdering bør særlig avklare egnethet, tilgjengelig areal og tidspunkt for innflytting, før alternativene sammenlignes på et felles kostnadsgrunnlag.

7 FORELØPIG ANBEFALING OG VIDERE AVKLARINGER

7.1 Anbefalt videre arbeid

Videreføre Elvegata 4 som hovedalternativ for undervisning, i hovedsak basert på beliggenheten.

Innhente indikative markedstilbud på ferdige tannhelselokaler med lang leietid og parallelt avklare merkostnad og gjennomførbarhet for én tannhelseetasje på dagens parkeringstak.

Utrede tomten ved Tangen både som kjøp med egen utbygging og som langsiktig leie av nybygg, i kombinasjon med Elvegata 4. Avklare videre mulighetene i Kvartal 71 og Tinghuset. Varden vurderes videre dersom oppdragsgiver aksepterer lokasjonen.

7.2 Viktigste avklaringspunkter

Endelig funksjons- og arealbehov, særlig for tannhelse, og dokumentert innplassering i Elvegata 4.

Omfang og fremdrift for reguleringsendring eller full detaljregulering, samt teknisk gjennomførbarhet i Elvegata 4.

Kostnadsgrunnlag for ombygging uten påbygg, én tannhelseetasje og kjellerparkering, sammenholdt med tilbud på ferdige tannhelselokaler.

Areal, tilgjengelighet og vilkår i Kvartal 71 og Tinghuset samt byggbart areal, regulering og vilkår for kjøp eller leie ved Tangen.

Avvikling eller eventuell videreføring av Elvegata 2 etter 31. juli 2028, overgangsløsning, tilbakelevering og avgiftsforhold.

Anbefalingen gjelder prioritering av videre undersøkelser, ikke endelig valg av løsning.

8 GRUNNLAG OG VURDERINGSFORUTSETNINGER

Rapporten bygger på mulighetsstudien for Elvegata 4 (april 2026), presentasjonen om arealbehov (21. september 2026), funksjonsnotatet om tannhelse, Bygganalyses kalkyle med notat og prosjektbok (6. mars 2026), bestemmelsene og plankartet for plan 264, leieavtalen for Elvegata 2a med dokumentert forlengelse, plandokumenter for Kvartal 71 samt direkte dialog med grunneiere.

De økonomiske vurderingene er kvalitative. Det foreligger ikke et sammenlignbart kostnadsgrunnlag som gir grunnlag for endelig økonomisk rangering.