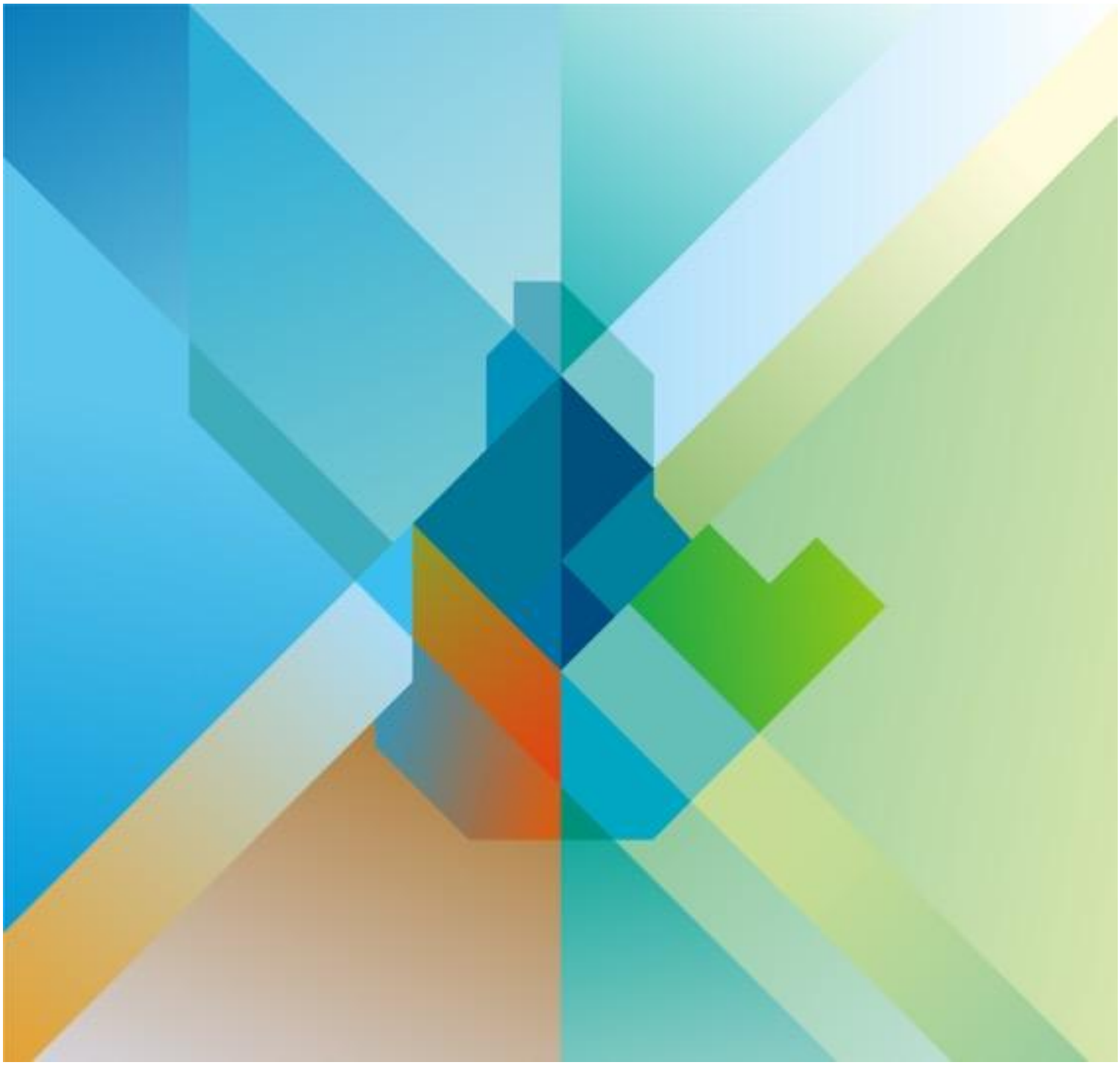
AGDER
fylkeskommune

Utredning: Arealbehov til utdanning og tannhelse i Kristiansand

Utarbeidet av oppnevnt prosjektgruppe

Dato: 29. oktober 2026



Innholdsfortegnelse

2 Sammendrag ... 3

3 Bakgrunn og mandat ... 3

4 Utredningsalternativene ... 5

5 Vurderingskriterier ... 5

6 Fremtidige arealbehov ... 7

6.1 Utdanning ... 7

6.2 Tannhelse ... 9

6.3 Sambruk av arealer / driftskonsept ... 10

7 De ulike alternativene ... 10

7.1 Alternativ 1: Samlokalisert i Elvegata 4 ... 11

7.1.1 Beskrivelse ... 11

7.2 Alternativ 2: Samlokalisering på ny lokasjon ... 13

7.2.1 Beskrivelse ... 13

7.2.2 «Tinghuset» ... 15

7.2.3 Kvartal 71 ... 16

7.2.4 «Varden» ... 18

7.2.5 «Sylinderservicetomta» ... 19

7.3 Alternativ 3: Separate lokasjoner ... 20

7.3.1 Beskrivelse ... 20

7.3.2 Arealbehov innenfor utdanning ... 21

7.3.3 Arealbehov innenfor tannhelse ... 21

7.3.4 Samlet vurdering ... 21

8 Økonomiske analyser ... 22

8.1 Bakgrunn for sammenligningsmodell ... 22

8.2 Økonomiske forutsetninger ... 22

8.3 Livssykluskostnader (LCC) ... 24

8.4 Sensitivitetsanalyse ... 25

9 Samlet vurdering av alternativene ... 25

2 Sammendrag

Agder fylkeskommunen har et viktig samfunnsoppdrag som tjenesteprodusent, samfunnsutvikler, myndighetsutøver og arbeidsgiver. Fylkeskommunen skal bidra til å realisere målene i Regionplan Agder 2030 (RPA2030).

Denne utredningen belyser tre alternative løsninger for å dekke fylkeskommunens fremtidige arealbehov innen utdanning og tannhelse i Kristiansand, enten i egne eller leide lokaler.

Med utgangspunkt i vedtatte forutsetninger og kriterier har prosjektgruppen analysert og sammenlignet de ulike alternativene. For å sikre et mest mulig sammenlignbart og transparent beslutningsgrunnlag er det gjennomført økonomiske analyser basert på nåverdiberegninger. Metoden innebærer at framtidige kostnader omregnes til dagens kroneverdi gjennom diskontering, slik at de samlede økonomiske konsekvensene av alternativene kan vurderes på et felles grunnlag.

Basert på gitt forutsetninger og angitte kriterier i politisk sak, har prosjektgruppen foretatt en analyse av ulike alternativer, og vurdert disse opp mot hverandre gitt visse forutsetninger. Det er viktig for prosjektgruppen å sikre legitimitet for de forutsetningene som foreligger, og en har valgt å benytte nåverdiberegninger for å gjøre en analyse blant flere alternativer. Gjennom diskontering omregnes framtidige kostnader til dagens kroneverdi, noe som gjør det mulig å vurdere den samlede økonomiske konsekvensen av alternative løsninger.

Prosjektgruppen har vurdert alternativene opp mot de fastsatte kriteriene og de økonomiske analysene. Basert på en samlet vurdering av måloppnåelse og nåverdi fremstår alternativ 1, samlokalisering i Elvegata 4, som det alternativet som best ivaretar det framtidige arealbehovet innen utdanning og tannhelse i Kristiansand. Prosjektgruppen anbefaler derfor at dette alternativet legges til grunn for det videre arbeidet med å innfri fremtidig arealbehov i Kristiansand.

3 Bakgrunn og mandat

I juni 2026 vedtok fylkestinget (PS 26/2026) at det skulle utarbeides en utredning av framtidige arealbehov innen utdanning og tannhelse i Kristiansand. Som del av dette arbeidet er det nødvendig å avklare hvilken rolle Elvegata 4 skal ha i fylkeskommunens eiendomsportefølje.

Fylkestinget har tidligere vedtatt at denne eiendommen skal selges (PS 43/2024). Det har vært et mål å tiltrekke private utbyggere som kan sluttføre reguleringsarbeidet og realisere utviklingspotensialet i kvartalet. Planen var å rive bygget, samt sikre et konsept undervisningsformål og boligformål. Det er

overkapasitet på bolig/leiligheter i sentrum i Kristiansand, så man lykkes ikke med å få private utbyggere slik markedet forelå våren 2025. Reguleringsarbeidet for dette konseptet ble derfor satt på vent i påvente av en avklaring om framtidig bruk av eiendommen.

Innenfor tjenesteområde utdanning vedtok fylkestinget strategi for skolestrukturen i Agder (PS 66/2025). Strategien angir prioriteringen av investeringsmidler for den neste tiårsperioden og peker på Kristiansand som området med de største investeringsbehovene. Det legges til grunn at det må gjennomføres tiltak for å øke elevkapasiteten i regionen.

For tjenesteområdet tannhelse er det vedtatt en ny tannklinikkstruktur (PS 5/2026), som blant annet innebærer etablering av nye eide tannklinikker i Kristiansand sentrum og Vågsbygd. I strategien er Elvegata 4 pekt på som en mulig lokalisering for tannklinikken i sentrum.

I den vedtatte eiendomsstrategi for Agder fylkeskommune (PS 34/2022), er det lagt til grunn at fylkeskommunens eiendomsmasse skal understøtte regionplanens klimamessige, sosiale og økonomiske mål, samtidig som virksomhetens funksjonelle behov ivaretas. Strategien slår fast følgende prinsipp:

> *En skal se investeringsbehov og driftskostnader ved ulike løsninger opp mot hverandre for å oppnå en best mulig totalkostnad for fylkeskommunen.*

På bakgrunn av de politiske vedtakene og strategiene innen utdanning, tannhelse og eiendomsforvaltning er det behov for å vurdere de aktuelle alternativene i sammenheng. Formålet er å gi et helhetlig beslutningsgrunnlag for strategiske valg knyttet til framtidig arealbruk i Kristiansand.

Samtidig inngår Elvegata 4 i fylkeskommunens planer for eiendomsavhending. Det er derfor nødvendig å avklare om eiendommen skal inngå som en premiss for framtidige løsninger, eller om et framtidig salg fortsatt skal legges til grunn. En slik avklaring er viktig for å sikre at det videre utredningsarbeidet bygger på realistiske og konsistente forutsetninger.

Målet med utredningen er å etablere et faglig og dokumentert grunnlag for å vurdere de tre definerte alternativene på en objektiv og etterprøvbar måte. De fastsatte vurderingskriteriene skal bidra til en samlet vurdering av alternativene og danne grunnlag for en anbefaling.

Utredningen er gjennomført som et tverrfaglig prosjekt. Styringsgruppen (lederteamet) har plassert prosjekteierskapet hos direktør for virksomhetsstyring og

eiendom. Avdelingsleder for porteføljestyring har vært prosjektleder og har ledet prosjektgruppen. Prosjektgruppen har hatt ansvar for innhenting og samordning av underlag, analyser og løpende vurderinger.

For å styrke beslutningsgrunnlaget har prosjektgruppen benyttet ekstern eiendomsfaglig bistand til kartlegging og analyse av markedet for aktuelle tomter, eksisterende bygg og leieobjekter. Formålet har vært å sikre et oppdatert, objektivt og dokumenterbart grunnlag for vurderingen av de ulike lokaliseringsalternativene.

Bruk av ekstern bistand er særlig begrunnet med følgende forhold:

- Markedskunnskap er ferskvare.
- Relevant markedsinformasjon er ofte ikke offentlig tilgjengelig.
- Det bidrar til likeverdig vurdering av de ulike alternativene.
- Det styrker uavhengigheten og troverdigheten i analysene.
- Det bidrar til bedre kvalitet i de økonomiske vurderingene.

4 Utredningsalternativene

Fylkestinget har vedtatt følgende tre alternativer som ønskes vurdert for å dekke lokalbehovene til utdannings- og tannhelseformål i Kristiansand sentrum:

Alternativ 1 – Samlokalisert i Elvegata 4
Elvegata 4 ombygges til å dekke behovene. Spørsmålet om Elvegata 4 skal forbli et AS, vurderes i dette alternativet.

Alternativ 2 – Samlokalisering på ny lokasjon
Annet bygg i rimelig nærhet av Tangen/Kvadraturen benyttes for dekke behovene. Både eide og leide alternativer vurderes.

Alternativ 3 – Separate lokasjoner
Separate lokasjoner for henholdsvis utdanning og tannhelse benyttes til dekke behovene i hele Kristiansand kommune. Både eide og leide alternativer vurderes.

5 Vurderingskriterier

For å kunne sammenligne de ulike alternativene på en strukturert og etterprøvbar måte er det lagt til grunn vurderingskriterier som er fastsatt i den politiske vedtak fra juni 2026. Kriteriene skal bidra til å belyse hvordan alternativene ivaretar fylkeskommunens behov knyttet til tjenesteutøvelse, tilgjengelighet, arealbruk og økonomi. Følgende kriterier legges til grunn for vurdering av alternativene:

1. Ivaretakelse av funksjonelle tjenstlige behov.
2. Tilgjengelighet, samt mulighet for parkering.
3. Arealeffektivitet og generalitet i arealene for å sikre fleksibilitet over tid.
4. Samdrifts-/sambrukseffekter for å sikre god kvalitet på tjenestene og effektiv drift.
5. Økonomiske konsekvenser for fylkeskommunens investerings- og driftsøkonomi over en 30 års periode[1].

1 Investeringskostnader, eierskap-, leie- og finansieringsformer vil ses i sammenheng med forventede driftsutgifter, med sikte på å belyse alternativene opp mot samlet og langsiktig økonomisk bærekraft for fylkeskommunen.

Prosjektgruppen har gjennomført en kvalitativ vurdering av alternativene opp mot de fire første kriteriene. Vurderingene er utført av en tverrfaglig prosjektgruppe med støtte fra innleide fagressurser. Hensikten er å synliggjøre styrker og svakheter ved de ulike alternativene på en systematisk og sammenlignbar måte.

Alternativet som vurderes å ha best måloppnåelse innen det enkelte kriteriet, gis høyest vurdering. De øvrige alternativene vurderes og rangeres relativt opp mot dette.

Tabell 1 – Vurderingsskala for måloppnåelse

Vurderinger av måloppnåelse	Barometer
Svært tilfredsstillende	
Tilfredsstillende	
Hverken eller	
Lite tilfredsstillende	
Svært lite tilfredsstillende	

For hvert kriterium gis det korte begrunnelser som beskriver forhold som ligger til grunn for vurderingen. Dette skal bidra til transparens og etterprøvbarhet i analysen.

I tillegg gis det for hvert alternativ en overordnet omtale av risiko knyttet til prosjektgjennomføring og måloppnåelse. Risikovurderingene må ses i lys av at flere av alternativene befinner seg på et tidlig utredningsstadium, og at enkelte forutsetninger derfor vil være beheftet med usikkerhet.

Det økonomiske kriteriet skiller seg fra de øvrige kriteriene ved at vurderingen i hovedsak bygger på kvantitative analyser. Barometerskalaen anses derfor som mindre egnet for dette kriteriet. De økonomiske vurderingene presenteres særskilt i kapittel 8, hvor alternativene sammenlignes ved hjelp av nåverdiberegninger og andre økonomiske nøkkeltall.

6 Fremtidige arealbehov

6.1 Utdanning

I desember 2025 behandlet fylkestinget strategi for skolestrukturen i Agder, med tilhørende investeringsprioriteringer for perioden 2026-2036. Fylkestinget sluttet seg til de fremlagte prinsippene for en effektiv og framtidsrettet skole- og tilbudsstruktur, og vedtok blant annet følgende for kristiansandsregionen:

> ***2 B. Kristiansandsregionen (prioriteringsperiode 2026–2031)***
> *Fylkestinget vedtar at investeringer og utvikling av skolestrukturen i Kristiansandsregionen prioriteres i perioden 2026–2031 for å sikre nødvendig kapasitet og funksjonelle læringsarealer. Konkrete prosjektforslag og investeringskostnader legges fram i egne saker.*
>
> *Fylkeskommunedirektøren kommer tilbake med en sak om eventuelt bruk av Elvegata 4 som undervisningsbygg. Saken vurderer også alternativer, både på egne tomter/bygg og eksterne kjøp. Det bes sees på hele Kristiansand kommune.*

Som følge av dette vedtaket pågår det nå flere større utviklings- og investeringsprosjektet i kristiansandsregionen per oktober 2026:

- Praksisbygg for bygg- og anleggsteknikk (BA) – Dalane
- Utvikling av Vågsbygd videregående skole
- Etalering av Agder arena – Gimle

I tillegg gjennomføres det løpende tilpasninger ved de videregående skolene som følge av endringer i tilbudsstruktur, elevgrunnlag og arbeidslivets kompetansebehov.

I denne utredningen er hovedfokuset rettet mot arealbehovet i Kristiansand sentrum. Særlig gjelder dette Tangen videregående skole, som i dag har en betydelig del av sin virksomhet lokalisert i leide lokaler. Om lag en tredjedel av skolens arealbruk er knyttet til eksterne leieforhold. Dette er ikke i tråd med de overordnede målene i fylkeskommunens eiendomsstrategi, som legger til grunn at kjernevirksomheten i størst mulig grad skal ivaretas i egne bygg.

I eierdialogen mellom Elvegata 4 AS og fylkesutvalget ble det lagt til grunn at det ikke hadde vært mulig å få private aktører til å overta og videreutvikle det pågående reguleringsarbeidet for kvartalet hvor man hadde undervisningsformål i kombinasjon med boligformål. På denne bakgrunnen ble det besluttet å utrede et revidert konsept hvor eiendommen i større grad disponeres til fylkeskommunens egne arealbehov i Kristiansand sentrum.

Det reviderte konseptet for Elvegata 4 tar utgangspunkt i at utdanningsformål lokaliseres i byggets første og andre etasje, mens tannhelsetjenesten samles i tredje etasje. I konseptet er det også naturlig å ta med en utvidelsesopsjon på en inntrukket fjerde etasje, for å sikre potensiale ift. maksimal utnyttelse av eiendommen.

Tabell 1 Arealoversikt – fordelt på funksjoner
Lilla farge = Arealbehov utdanning / Rød farge= Arealbehov Tannhelse / Grønn farge = Opsjon

	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				2 464		2 464
Kontor					250	250
Utleieareal	2 100					2 100
Annet (trafo,tilfluktsrom mv.)	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

* Bruksareal (BRA) måles på innersiden av ytterveggene - Bruttoareal (BTA) måles fra utsiden av ytterveggene.

Tangen videregående skole disponerer i dag 800 kvm. i underetasjen på Elvegata 4 til programområde Bygg og anleggsteknikk, samt om lag 3 400 kvm i Elvegata 2 (Studio E2), tidligere Noroff-lokaler.

I det reviderte konsept som fremlegges vil fremdeles ikke Elvegata 4 fremstå som en selvstendig videregående skole. Konseptet bygger på at elevene fortsatt skal være tilknyttet hovedskolene, hvor hoveddelen av fellesfunksjoner og «fellesfag» fortsatt vil

være lokalisert.

Det er lagt til grunn at undervisningsarealene i Elvegata 4 kan betjene om lag 450 elever innenfor et samlet undervisningsareal på 5 114 kvm BRA.

Norconsult peker på at den geografiske nærheten til eksisterende skoleanlegg gjør det mulig å dele en rekke funksjoner med hovedskolene. Dette innebærer at det ikke er nødvendig å etablere egne arealer for blant annet:

- realfagsrom
- bibliotek
- administrasjon og ledelse
- møte- og støtterom
- kantine med kjøkken og spisearealer
- vestibyle- og sosiale soner
- elevtjenester, IKT og øvrige fellestjenester

Dersom avstanden til hovedskolene blir for stor, må disse funksjonene etableres på den nye lokasjonen. I praksis vil dette innebære at det etableres en ny, selvstendig videregående skole. Norconsult vurderer at et slikt behov kan medføre en økning i funksjonsarealet på om lag 30 prosent, avhengig av hvilke utdanningsprogrammer som lokaliseres der. For arealbehovet som inngår i denne utredningen tilsvarer dette opp mot 1 500 kvm BRA.

For å sikre en mest mulig sammenlignbar vurdering av de ulike alternativene er det valgt å benytte undervisningsarealet i første og andre etasje i det reviderte konseptet for Elvegata 4 som referansenivå. Dette tilsvarer om lag 5 100 kvm BRA og danner grunnlaget for analyse og sammenligning av samtlige alternativer i utredningen.

6.2 Tannhelse

I forbindelse med vedtak om ny tannhelsestruktur i Agder vedtok også Fylkestinget et overordnet rom- og funksjonsprogram for tannhelsetjenesten.

Dette programmet er lagt til grunn for det reviderte konseptet for Elvegata 4. For å sikre et felles sammenligningsgrunnlag mellom de ulike alternativene som utredes, er framtidig arealbehov definert til 2 464 m² BRA. Arealet er basert på tannhelsetjenestens vedtatte rom- og funksjonsprogram.

Arealet skal legge til rette for å ivareta følgende hovedfunksjoner:

- offentlig tannklinikk for Kristiansandsregionen

- offentlig spesialistklinikk for Agder
- nødvendige støtte-, administrasjons- og driftsfunksjoner
- tilrettelegging for framtidige behov og eventuelle beredskapsfunksjoner.

Funksjonsprogrammet legger til grunn at lokalene skal dimensjoneres for dagens oppgaver innen allmenn- og spesialisttannhelsetjenesten, samtidig som det tas høyde for framtidige endringer i tjenestebehov, organisering og oppgaveportefølje. Det er derfor lagt vekt på fleksible og tilpasningsdyktige arealløsninger.

Det definerte arealbehovet legges til grunn som felles forutsetning ved vurderingen av de alternative løsningene i utredningen.

6.3 Sambruk av arealer / driftskonsept

Ved vurdering av de ulike alternativene er det relevant å se på muligheter for sambruk av arealer og enkelte driftsfunksjoner mellom utdanning og tannhelse.

Omfanget av slike effekter vil variere mellom alternativene og vil være avhengig av lokalisering, arealutforming og framtidig organisering. Sambruk kan bidra til mer effektiv arealutnyttelse og enkelte driftsmessige gevinster, men effektene er vanskelige å tallfeste på dette utredningsnivået.

Muligheter for sambruk og samdrift inngår derfor som et supplerende vurderingsmoment i den samlede analysen, men er ikke et selvstendig dimensjonerende kriterium for valg av alternativ.

7 De ulike alternativene

Nedenfor vurderes de alternativene som inngår i utredningen. For å sikre et sammenlignbart analysegrunnlag er det lagt til grunn samme framtidige arealbehov for alle alternativene. Arealbehovet er basert på det reviderte konseptet for Elvegata 4, slik det er beskrevet i kapittel 6.

Det legges videre til grunn at driftskonseptet for egne og leide lokaler i hovedsak vil være sammenlignbart gjennom analyseperioden på 30 år. Eventuelle forskjeller i organisering og drift vurderes derfor ikke som en del av alternativanalysen.

7.1 Alternativ 1: Samlokalisert i Elvegata 4

7.1.1 Beskrivelse

Fylkestinget vedtok i juni 2024 (PS 24/2024) at eiendommen Elvegata 4 skulle selges. Det lyktes imidlertid ikke å få eksterne investorer eller utbyggere til å overta og videreføre reguleringsprosessen for kvartalet på grunnlag av de tidligere utarbeidede skissene. Disse la til grunn riving av den eksisterende eiendomsmasse. Agder fylkeskommune hadde anslått et samlet arealbehov fra 2000 - 4000 kvm, lokalisert fra underetasjen til andre etasje. Det resterende utbyggingsvolumet var planlagt benyttet til sentrums-/boligformål.

I eiermøte mellom Elvegata 4 AS og fylkesutvalget 7. oktober 2025 ble det derfor besluttet å avvente videre arbeid med reguleringsforslaget og i stedet utrede hvordan eiendommen kan benyttes til å dekke fylkeskommunens langsiktige arealbehov innen utdanning og tannhelse.

Alternativ 1 bygger på det reviderte konseptet for Elvegata 4, hvor utdanningsformål lokaliseres i første og andre etasje, mens tannhelsetjenesten samles i tredje etasje. I tillegg er det vurdert en inntrukket fjerde etasje som en mulig framtidig utvidelsesmulighet (opsjon). Nærmere beskrivelse av arealbehov og funksjonsfordeling fremgår av kapittel 6.

Det reviderte konseptet viderefører hovedgrepet fra tidligere skisser med undervisningsarealer i de to nederste etasjene. Samtidig er det avsatt 620 kvm. til publikumsrettede arealer på gateplan.

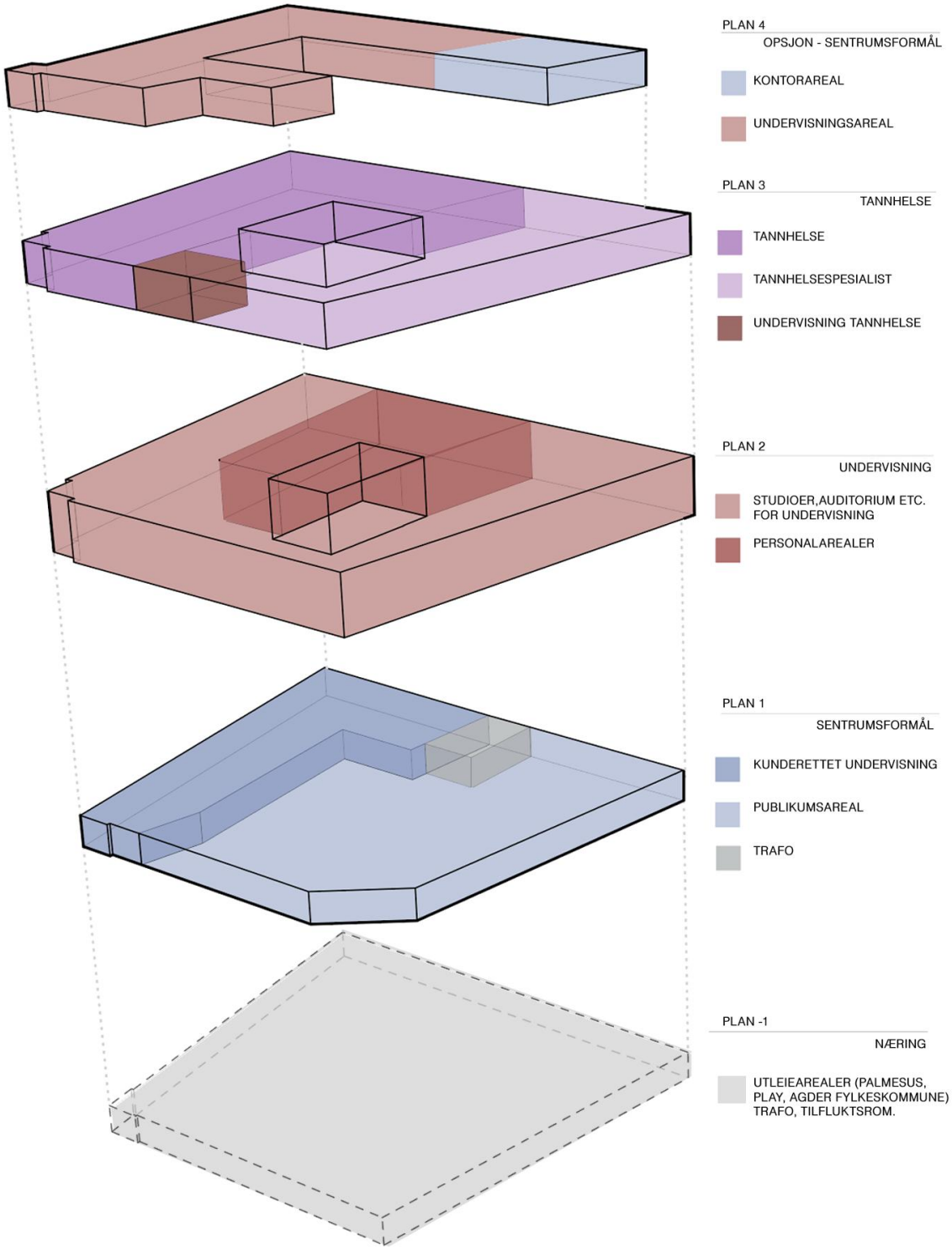
Konseptet legger til rette for publikumsrettede opplæringsarenaer for utdanningsprogrammer med kunde- og serviceorientert virksomhet. Løsningen bygger på tilsvarende prinsipper som benyttes i dagens Studio E2, hvor deler av opplæringen skjer gjennom kontakt med eksterne brukere og kunder.

Den sentrale plasseringen i Kristiansand sentrum gir god tilgjengelighet for publikum og legger til rette for aktivitet på gateplan, i tråd med føringene som gjelder for området.

For tannhelsetjenesten er hele tredje etasje avsatt til klinikkformål. Konseptet omfatter arealer for offentlig tannklinikk og spesialistklinikk med til sammen 32 behandlingsrom. Det er også avsatt om lag 60 kvm BRA til praksisarealer knyttet til utdanningsprogrammet Vg3 Helsesekretær ved Kvadraturen videregående skole.

Det reviderte konseptet legger dermed til rette for at både utdanning og tannhelse kan samlokaliseres innenfor samme bygg, samtidig som eiendommens sentrale beliggenhet og reguleringsmessige forutsetninger ivaretas.

Figur 1: Planskisse Elvegata 4 med funksjoner – revidert konsept



Vurdering av måloppnåelse:

Kriterier	Barometer	Stikkord
Funksjonelle behov		• Tilrettelagt for definerte areal- og funksjonsbehov. Samlet løsning for tannhelse. Publikumsrettede opplæringsarenaer.
Tilgjengelighet		• Sentral lokalisering. God kollektivdekning. Parkeringsmuligheter i nærliggende parkeringsanlegg. Tilrettelegging for universell utforming og HC-parkering.
Fleksibilitet		• Fleksible arealer. Mulighet for framtidige tilpasninger av arealbruk og funksjoner. Opsjon på utvidelse i fjerde etasje.
Samdrift		• Samlokalisering av utdanning og tannhelse. Mulighet for sambruk av enkelte støttefunksjoner og fellesarealer.
Økonomi	*Se analyse i kap. 8*	• Mulighet for styring av framtidige investeringer, tilpasninger og kvalitetsnivå.

Samlet vurdering
Alternativ 1 vurderes å kunne ivareta de definerte funksjons- og arealbehovene for både utdanning og tannhelse. Den sentrale lokaliseringen gir god tilgjengelighet, og arealene vurderes å ha tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne tilpasses framtidige behov.

Prosjektgjennomføringen vurderes som realistisk, men vil som andre utbyggingsprosjekter være forbundet med usikkerhet knyttet til reguleringsrisiko, ombyggingskostnader, framdrift og endelige løsninger. På dette utredningsnivået er det ikke identifisert forhold som i vesentlig grad utfordrer måloppnåelsen. Alternativet vurderes samlet sett å ha gode forutsetninger for å møte fylkeskommunens langsiktige behov innen de aktuelle tjenesteområdene.

7.2 Alternativ 2: Samlokalisering på ny lokasjon

7.2.1 Beskrivelse

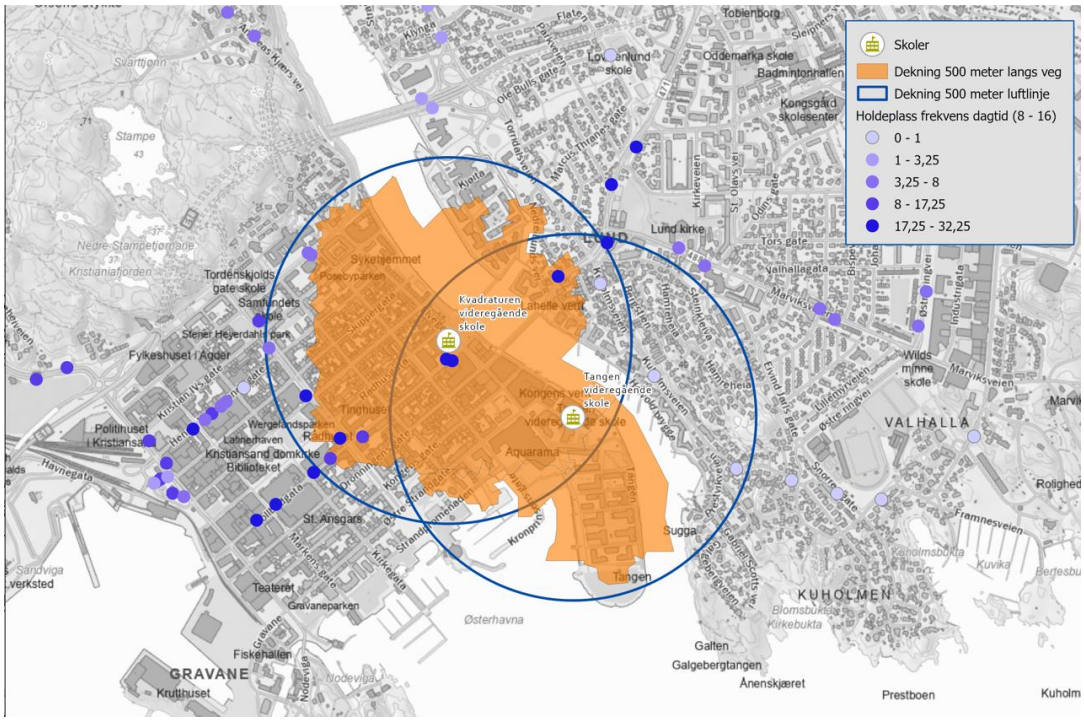
Som beskrevet i kapittel 6 er arealbehovet for utdanning basert på et driftskonsept hvor enkelte fellesfunksjoner fortsatt ivaretas ved de eksisterende skolene, primært

Tangen videregående skole og Kvadraturen videregående skole. For å opprettholde dette konseptet må en eventuell alternativ lokalisering ligge innenfor kort gangavstand til disse skolene. Dersom avstanden blir for stor, vil det være nødvendig å etablere egne fellesfunksjoner ved den nye lokasjonen, noe som vil øke både arealbehovet og kostnadsnivået.

Ved vurderingen av alternative lokasjoner er det derfor lagt vekt på nærhet til eksisterende skolemiljøer, samtidig som lokaliseringen må kunne ivareta de definerte areal- og funksjonsbehovene for både utdanning og tannhelse. Alternativet omfatter både mulige kjøp av eksisterende bygg, nybygg på tilgjengelige tomter og andre løsninger som kan realiseres innenfor analyseområdet.

Det er utarbeidet et kart som angir gangavsted fra skolene i kartet under. De blå sirklene angir 500 meter i luftlinje, og gult skravert felt angir 500 meter langs veg.

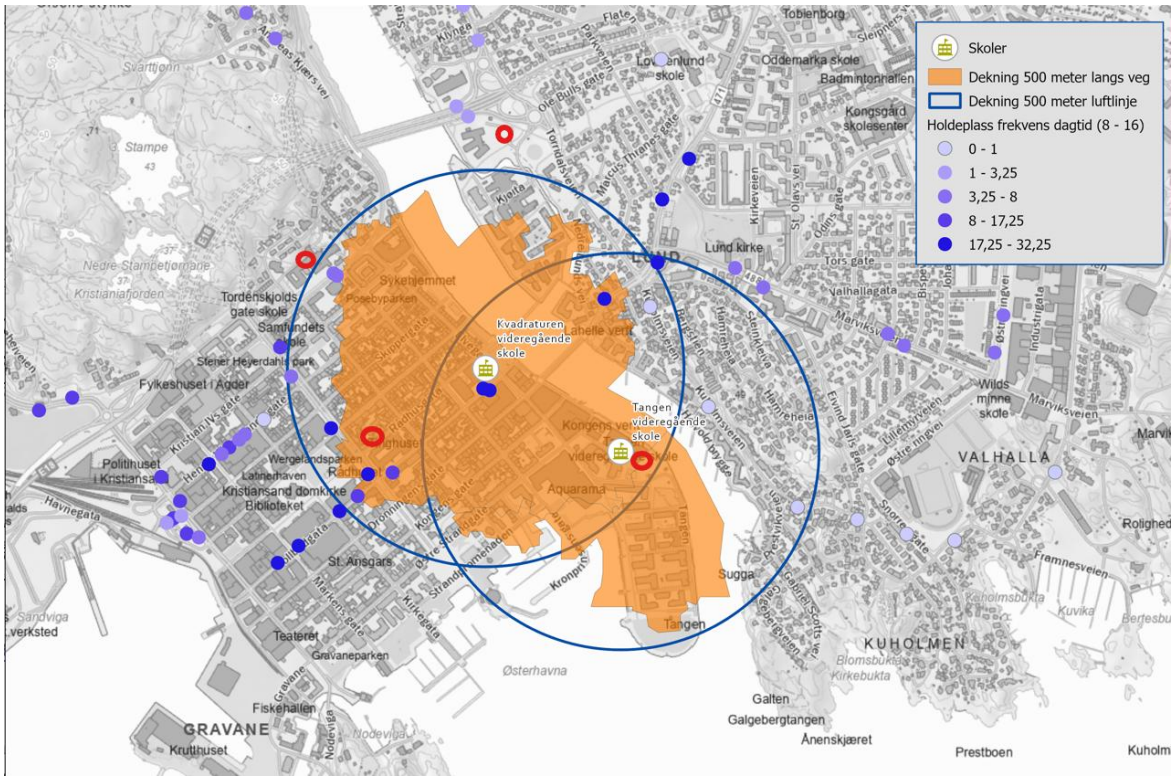
Figur 2: Dekningsareal – Gangavstand



Det er gjennomført en kartlegging av mulige lokasjoner i og rundt Kristiansand sentrum som kan ivareta de definerte arealbehovene for utdanning og tannhelse. Lokasjonene er avgrenset til områder med nærhet til de to sentrumsskolene. Næringsmegleren AS i Kristiansand er blitt utfordret til å angi alternative lokasjoner innenfor angitte kartutsnitt.

De røde rundingene **0** vil være alternative lokasjoner med kapasitet for samlokasjon som blir gjennomgått under dette alternativet:

Figur 3: Alternative samlokaliseringer



7.2.2 «Tinghuset»

Eiendommen i Tollbodgata 45 ligger sentralt i Kvadraturen og består av flere sammenhengende bygningsdeler. Politiet og kriminalomsorgen har flyttet ut av bygget, og deler av eiendommen benyttes i dag av domstolene.

Statsbygg vurderer nå den framtidig bruk av eiendommen. Her inngår arbeidet med å definere arealbehovet for domstolsfunksjonene, samt avklare om et eventuelt salg gjelder hele eller deler av eiendommen.

Det er opplyst at eiendommen kan disponere om lag 15 000 kvm. Endelig tilgjengelig areal vil imidlertid avhenge av framtidige statlige arealbehov og hvordan eiendommen eventuelt deles opp ved et salg.

Alternativet er vurdert som kjøp av bygningsmasse med etterfølgende ombygging til utdannings- og tannhelseformål. Omfanget av nødvendige tiltak vil avhenge av

byggenes tilstand, planløsninger, tekniske forhold og muligheten for å tilpasse arealene til de definerte funksjonsbehovene.

Analysen nedenfor forutsetter kjøp av tomt/bygg som ikke omfatter domstol-virksomhet, og at arealet ombygges i regi av Agder fylkeskommune:

Kriterier	Barometer	Stikkord
Funksjonelle behov		• Treffer delvis Studio E2 -visjonen • Mulig å tilpasse arealene. Funksjonsoppfyllelse må avklares nærmere.
Tilgjengelighet		• Over 500 meter fra skolene • Sentral beliggenhet. God tilgang til kollektivtransport og parkering.
Fleksibilitet		• Stort arealvolum gir tilpasningsmuligheter over tid. • Har være primært kontorer tidligere
Samdrift		• Sambruk på arealer – men over flere plan. • Felles driftskonsept er realiserbar, men mye ekstra arealer for fremleie.
Økonomi	*Se analyse i kap. 8*	• Ombyggingsbehov og framtidig arealomfang er usikkert. • Risiko ift. regulering og kvalitet på bygningsmassen

Samlet vurdering

Alternativet vurderes å kunne dekke det definerte arealbehovet for utdanning og tannhelse. Eiendommen har en sentral beliggenhet og et betydelig tilgjengelig arealvolum, som gir muligheter for framtidige tilpasninger.

Samtidig er det knyttet usikkerhet til framtidig tilgjengelig areal, omfanget av nødvendige ombygginger, kostnadsnivå og tidspunkt for mulig overtakelse. Prosjektgjennomføringsrisikoen vurderes derfor som relativt høy sammenlignet med alternativer hvor eiendom og forutsetninger er bedre avklart. På dagens utredningsnivå vurderes måloppnåelsen som middels.

7.2.3 Kvartal 71

Kvartal 71 omfatter det tidligere fylkeshuset og tilhørende bygningsmasse i Kristiansand sentrum. Det er identifisert flere bygg innenfor kvartalet som på sikt kan

være aktuelle for utdannings- og tannhelseformål.

Ifølge eier kan eksisterende bygningsmasse gi mulighet for etablering av undervisningsarealer etter ombygging. Et bygg på om lag 5 000 kvm er i dag delvis utleid, men vurderes å kunne tilpasses framtidige behov. I tillegg omfatter kvartalet et nyere bygg på om lag 6 000 kvm som i dag er fullt utleid. Tilgjengelighet og tidspunkt for eventuell overtakelse må avklares nærmere.

Det pågår også planlegging av ytterligere næringsarealer i kvartalet. Omfang, lokalisering og framtidig bruk av de ulike arealene må avklares før det kan tas stilling til hvilke deler av kvartalet som eventuelt kan inngå i en løsning for fylkeskommunen.

Alternativet er vurdert som et leiealternativ basert på ombygging og tilpasning av eksisterende bygningsmasse. Nærmere avklaringer vil være nødvendig knyttet til tilgjengelig areal, teknisk egnethet, funksjonalitet, framdrift og økonomiske betingelser.

Kriterier	Barometer	Stikkord
Funksjonelle behov		• Treffer mindre bra på publikumsarealer • Funksjonsoppfyllelse må avklares nærmere
Tilgjengelighet		• Mulighet for HC parkering/parkering på eiendommen • Noe avstand fra skolene • Noe avstand fra metro/kollektiv
Fleksibilitet		• Begrenset tilgjengelighet på kort sikt.
Samdrift		• Kan delvis legge til rette for samlokalisering
Økonomi	*Se analyse i kap. 8*	• Ombyggingsbehov og leievilkår må avklares nærmere.

Samlet vurdering

Alternativet vurderes å kunne dekke deler av det definerte arealbehovet gjennom ombygging av eksisterende bygningsmasse. Lokaliseringen er sentral, men har

større avstand til de eksisterende skolemiljøene enn enkelte av de øvrige alternativene.

Muligheten for å frigjøre arealer og behovet for bygningsmessige tilpasninger må avklares nærmere med eier. Prosjektgjennomføringsrisikoen vurderes som moderat. Samlet sett vurderes alternativet å ha noe lavere måloppnåelse enn de øvrige alternativene på dagens utredningsnivå.

7.2.4 «Varden»

Varden er et utviklingsområde (kontorbygg) ved Kjøita 6 på Lund. Det legges i denne vurderingen til grunn det konseptet som tidligere har vært vurdert for området. Omfanget av mulig utbygging, framtidig arealbruk og reguleringsmessige forhold må imidlertid avklares nærmere.

Alternativet er vurdert som et mulig nybygg for utdanning og tannhelse. En nybyggløsning vil kunne tilpasses de definerte areal- og funksjonsbehovene fra oppstart. Samtidig må det avklares om undervisnings- og tannhelseformål kan innpasses innenfor gjeldende planforutsetninger, eller om det vil være behov for videre reguleringsarbeid.

Lokaliseringen ligger utenfor Kristiansand sentrum og har større avstand til Tangen videregående skole og Kvadraturen videregående skole enn de øvrige alternativene. Dette kan påvirke muligheten for sambruk av eksisterende fellesfunksjoner og må vurderes nærmere dersom alternativet skal utredes videre.

Alternativet er vurdert både som eie- og leieløsning.

Kriterier	Barometer	Stikkord
Funksjonelle behov		• Et nybygg kan om ønskelig tilpasses definerte behov
Tilgjengelighet		• Lengre avstand til skolene • Mulighet for HC parkering på tomta • P-arealer i nærheten
Fleksibilitet		• Større grad av frihet i eget bygg • Mulighet for justering av arealbehov over tid
Samdrift		• Potensiale for sambruk på arealer

Økonomi	*Se analyse i kap. 8*	• Konsept og omfang må avklares nærmere

Samlet vurdering

Alternativet vurderes å ha potensial til å ivareta det definerte arealbehovet for både utdanning og tannhelse. En nybyggløsning gir stor frihet til å tilpasse arealer og funksjoner til virksomhetenes behov.

Samtidig er lokaliseringen mindre integrert med de eksisterende skolemiljøene enn flere av de øvrige alternativene. Dette kan medføre behov for etablering av flere funksjoner på egen lokasjon og redusere muligheten for sambruk med eksisterende skoleanlegg. Det vil fort være snakk om etablering av en ny videregående skole.

Det er videre knyttet usikkerhet til reguleringsmessige forhold, utbyggingsmuligheter og framdrift. Prosjektgjennomføringsrisikoen vurderes derfor som moderat. På dagens utredningsnivå vurderes måloppnåelsen som noe under middels sammenlignet med alternativer med nærmere tilknytning til eksisterende skolemiljøer.

7.2.5 «Sylinderservicetomta»

Alternativet omfatter tomten syd for Tangen videregående skole, hvor grunneier har signalisert at både salg av tomten og utvikling av et nybygg for langsiktig utleie kan være aktuelt.

Tomten vurderes å kunne gi tilstrekkelig arealkapasitet til å ivareta de definerte behovene for utdanning og tannhelse. Alternativet forutsetter imidlertid nærmere avklaringer knyttet til regulering, byggbart areal, funksjonsfordeling og gjennomføringsmodell.

Både eie- og leiealternativ er vurdert. En eventuell nybyggløsning vil kunne tilpasses de definerte areal- og funksjonsbehovene, mens forskjeller mellom eie og leie primært knytter seg til økonomi, fleksibilitet og framtidige tilpasningsmuligheter.

Kriterier	Barometer	Stikkord
Funksjonelle behov		• Nybygg kan tilpasses definerte behov • Reguleringsforhold må avklares.

Tilgjengelighet		• Nærhet til Tangen vgs. • Lengre avstand til kollektiv for kollektivakse for brukerne av tannklinikken • Muligheter for HC parkering på tomta
Fleksibilitet		• Gode muligheter for framtidige tilpasninger.
Samdrift		• Mulighet for sambruk med både utdanning og tannhelse
Økonomi	*Se analyse i kap. 8*	• Eie- og leiemodeller gir ulike økonomiske forutsetninger.

Samlet vurdering

Alternativet vurderes å kunne ivareta det definerte arealbehovet for både utdanning og tannhelse. Lokaliseringen gir nærhet til eksisterende skolemiljø ved Tangen videregående skole og legger til rette for sambruk av enkelte funksjoner.

Samtidig må det avklares nærmere hvilke utbyggingsmuligheter som foreligger på tomten, herunder reguleringsmessige forhold, byggeomfang og funksjonsfordeling. Dette medfører noe usikkerhet knyttet til videre planlegging og gjennomføring.

På dagens utredningsnivå vurderes prosjektgjennomføringsrisikoen som moderat. Alternativet vurderes samlet å ha gode forutsetninger for å oppfylle de definerte funksjons- og arealbehovene.

7.3 Alternativ 3: Separate lokasjoner

7.3.1 Beskrivelse

Alternativet innebærer at arealbehovene for utdanning og tannhelse løses på separate lokasjoner i Kristiansand kommune. Løsningen kan omfatte både fylkeskommunalt eide lokaler og leide arealer, eller en kombinasjon av disse.

Utgangspunktet for alternativet er at de to tjenesteområdene har ulike funksjonskrav, arealbehov og lokaliseringspreferanser. En separat vurdering av behovene kan derfor gi tilgang til et større antall aktuelle tomter, bygg og leieobjekter enn ved samlokalisering.

Alternativet vurderes med samme forutsetninger for arealbehov og analyseperiode som de øvrige alternativene i utredningen.

7.3.2 Arealbehov innenfor utdanning

Det framtidige arealbehovet for utdanning er beskrevet i kapittel 6.1. Arealbehovet er definert med utgangspunkt i virksomheten ved Tangen videregående skole og Kvadraturen videregående skole, og forutsetter nærhet til eksisterende skolemiljøer for å kunne videreføre dagens modell for bruk av fellesfunksjoner.

Aktuelle lokasjoner for utdanningsformål vil derfor i hovedsak være de samme som er vurdert under alternativ 2. Dersom en lokalisering ligger vesentlig lenger unna de eksisterende skolene, må det vurderes om det er behov for å etablere flere fellesfunksjoner på den nye lokasjonen. Dette kan påvirke både arealbehov, investeringskostnader og driftskostnader.

7.3.3 Arealbehov innenfor tannhelse

Det framtidige arealbehovet for tannhelse er beskrevet i kapittel 6.2. Behovet er definert på grunnlag av vedtatt klinikkstruktur og rom- og funksjonsprogram for tannhelsetjenesten.

For tannhelseformål vurderes lokaliseringsmulighetene å være større enn for utdanning. Både de lokasjonene som er omtalt under alternativ 2 og andre aktuelle tomter, bygg eller leieobjekter kan være relevante kandidater. Dersom alternativet med separate lokasjoner skal realiseres, vil det være naturlig å gjennomføre en bredere kartlegging eller konkurranse for å identifisere aktuelle løsninger i markedet.

7.3.4 Samlet vurdering

Alternativ 3 gir mulighet for å vurdere utdanning og tannhelse uavhengig av hverandre, slik at hvert tjenesteområde kan lokaliseres ut fra egne funksjonelle behov og markedsmuligheter.

Alternativet gir et større utvalg av potensielle lokasjoner, særlig for tannhelsetjenesten, men innebærer samtidig at eventuelle gevinster knyttet til samlokalisering og sambruk av arealer reduseres eller bortfaller.

Prosjektgjennomføringsrisikoen vil avhenge av hvilke lokasjoner som velges for de enkelte tjenesteområdene. På dagens utredningsnivå vurderes alternativet å kunne

ivareta de definerte funksjons- og arealbehovene, men måloppnåelsen vil være avhengig av de konkrete løsningene som velges i den videre planleggingen.

8 Økonomiske analyser

8.1 Bakgrunn for sammenligningsmodell

Valg av framtidig løsning for arealbehovene i Kristiansand vil medføre langsiktige økonomiske forpliktelser for fylkeskommunen. Uavhengig av om behovene løses gjennom eie eller leie, vil alternativene påvirke både investerings- og driftsøkonomien over lang tid.

For å sikre et sammenlignbart og helhetlig beslutningsgrunnlag er det gjennomført livssykluskostnadsanalyser (LCC-analyser) for de ulike alternativene. Analysene omfatter alle relevante kostnader i analyseperioden og er beregnet som nåverdier, slik at alternativene kan vurderes på et felles økonomisk grunnlag.

Ved sammenligning av eie- og leiealternativer er diskonteringsrenten av særlig betydning. Dette skyldes at kostnadene oppstår på ulike tidspunkt. Ved eie påløper hoveddelen av kostnadene tidlig i analyseperioden, mens leie innebærer løpende kostnader over tid.

Nåverdiberegninger er en etablert metode for vurdering av langsiktige investeringer. Metoden gjør det mulig å sammenligne kostnader som oppstår på ulike tidspunkt ved å omregne dem til dagens kroneverdi.

For å belyse betydningen av sentrale forutsetninger er det gjennomført sensitivitetsanalyser hvor diskonteringsrenten og restverdien av bygningsmassen varierer innenfor et relevant intervall.

Den økonomiske analysen må ses i sammenheng med de øvrige vurderingskriteriene som er beskrevet tidligere i utredningen. Formålet er å belyse de langsiktige økonomiske konsekvensene av alternativene som grunnlag for en samlet vurdering.

8.2 Økonomiske forutsetninger

For å sikre et konsistent sammenligningsgrunnlag er det lagt til grunn felles økonomiske forutsetninger for alle alternativene.

Analysene er gjennomført med en analyseperiode på 30 år. For leiealternativene er det lagt til grunn at fylkeskommunen inngår langsiktige avtaler som gir grunnlag for

markedsmessige leiebetingelser.

Det er videre lagt til grunn at lokalene oppfyller de definerte funksjonskravene, samt relevante krav i gjeldende lovverk og tekniske forskrifter, herunder TEK17. For både eie- og leiealternativer er det forutsatt normal bygningsmessig standard.

For å sikre et mest mulig sammenlignbart analysegrunnlag er det benyttet like forutsetninger for arealbehov, kvalitetsnivå, prisvekst og kalkulasjonsrente. Løpende driftskostnader er ikke inkludert som et eget vurderingselement, da disse antas å være relativt sammenlignbare mellom alternativene over analyseperioden.

Tabell 2 – Parametere / forutsetninger – Leiealternativer

Parametere/forutsetning	Verdi / forutsetning
Leiekostnad per kvm. tannhelse* → TEK17 kvalitet	2 900 kr ekskl. mva
Leiekostnad per kvm. utdanning* → TEK17 kvalitet	2 500 kr ekskl. mva
Indeksregulering av leiepris - årlig	2,5 %
Kalkulasjonsrente, diskontering	5,5 %
Løpetid for leieavtalen (20 år fast + opsjon 5 år + 5 år)	Til sammen 30 år
RF-program / Arealbehov innenfor utdanning	5 114 kvm BRA
RF-program / Arealbehov innenfor tannhelse	2 464 kvm BRA

** forutsatt at utleier ivaretar nødvendig tilpasning av leieobjektet iht. leietakers funksjonskrav*

Tabell 3 – Parametere / forutsetninger – Eiealternativer

Parametere/forutsetning	Verdi / forutsetning
Prosjektkostnad per kvm. ombygging av et eksisterende bygg → TEK17 kvalitet	40 000 kr per kvm (ekskl. mva)
Indeksregulering / KPI - årlig	2,5 %
Kalkulasjonsrente, til diskontering	5,5 %
Eieperiode	30 år
Tomteverdi Elvegata 4 per oktober 2026, forutsetter verdiutvikling som KPI.	50 mill. kr
Avsetning til årlig vedlikehold/utskiftning	150 kr per kvm
Restverdi bygg – etter endt eieperiode	40 %
RF-program / Arealbehov innenfor utdanning (BRA)	5 114 kvm BRA
RF-program / Arealbehov innenfor tannhelse (BRA)	2 464 kvm BRA

Anslaget på ombyggingskostnadene bygger på Bygganalyse AS vurdering av det reviderte konseptet per mars 2026, samt Eiendomsavdelingens egne referanseprosjekter. Den lave aktiviteten i byggenæringen i Agder per oktober 2026

kan gi mulighet for lavere kostnader enn anslått, noe som vil bli vurdert i dialog med aktuelle leverandører.

En har valgt å legge en kalkulasjonsrente på 5,5 prosent. Dette er nært fylkeskommunens faktiske kapitalkostnad, da nominell lånerente er 5,2 prosent. Kommunalbankens utlånsrente er p.t. 5,5 prosent. Kalkulasjonsrenten er brukt over hele 30 årsperioden, både i eie- og leiealternativet.

Siste 30 års utvikling i konsumprisindeksen gir et geometrisk gjennomsnitt på i underkant av 2,5 prosent. De siste 20 år har tilsvarende gjennomsnitt vært i overkant av 2,6 prosent. Sentralbanken har som mål å styre etter en inflasjon på 2 prosent. Det vil også her være usikkerhet knyttet til hvilken prisutvikling man bør legge til grunn fremover.

8.3 Livssykluskostnader (LCC)

For å sikre et sammenlignbart og helhetlig beslutningsgrunnlag er det gjennomført livssykluskostnadsanalyser (LCC-analyser) av de aktuelle alternativene, basert på de forutsetningen som er angitt ovenfor. Prosjektgruppen mener at de oppgitte forutsetningene gir et godt utgangspunkt å gi sammenligne på tvers – herunder vurdere av eie-/leiealternativene.

I beregningene forutsettes investeringen i eiealternativet til år null og første årlige leiebetaling i leiealternativet etter ett år.

Det alternativet som gir den laveste resultat av nåverdiverdiene, vil være det økonomisk mest fordelaktige alternativet gitt forutsetningene ovenfor.

Nåverdianalyse

Alternativ 1 (eie)	Alternativ 2 (leie)
Samlokalisert i Elvegata 4	**Samlokalisert på ny lokasjon**
Nåverdi p.t.: 303 mill. kr	Nåverdi p.t. 384,8 mill. kr
Differanse i favør alternativ 1:	
81,8 mill. kr	

Basert på de valgte forutsetningene gir alternativ 1 den laveste beregnede nåverdien i analysen. For enkelte av lokasjonene som er vurdert i alternativ 2 kan det også tenkes løsninger basert på tomtekjøp og egen utbygging. Dette er ikke nærmere analysert, da tilgjengelig informasjon om tomtekostnader, reguleringsforhold og prosjektutforming ikke gir tilstrekkelig grunnlag for robuste beregninger på nåværende tidspunkt.

8.4 Sensitivitetsanalyse

Resultatene i nåverdiberegningene påvirkes særlig av to forhold:

- ✓ Kalkulasjonsrente
- ✓ Restverdi av bygget etter 30 år

Det er derfor gjennomført sensitivitetsanalyser hvor disse parameterne varierer innenfor et relevant intervall.

Tall i mill. kr

Restverdi/Rente	4,5 %	5,5 %	6,5 %
30 %	139.2	69,1	12.5
40 %	156.2	81.8	22.1
50 %	173.2	94.6	31.7

Tabellen viser forskjellen i nåverdi mellom alternativ 1 og alternativ 2 ved ulike kombinasjoner av kalkulasjonsrente og restverdi. Analysen viser at alternativ 1 gir lavest beregnet nåverdi innenfor de intervallene som er testet. Størrelsen på forskjellen varierer imidlertid betydelig som følge av endringer i forutsetningene.

I analysen er leiepris og prisvekst holdt konstante. I praksis vil det kunne være sammenhenger mellom rentenivå, inflasjon og leieutvikling. Resultatene må derfor leses som illustrasjoner av følsomheten i modellen, og ikke som prognoser for framtidig markedsutvikling.

Basert på de forutsetningene som er lagt til grunn i analysen, fremstår alternativ 1 som det økonomisk mest fordelaktige alternativet

9 Samlet vurdering av alternativene

Alternativene er vurdert opp mot de fastsatte kriteriene for funksjonelle behov, tilgjengelighet, fleksibilitet, samdrift og økonomi. Vurderingene bygger på de forutsetningene som er lagt til grunn i utredningen og må ses i lys av usikkerheten som naturlig følger av at flere av alternativene fortsatt befinner seg på et overordnet utredningsnivå.

Alternativ 1, samlokalisering av utdanning og tannhelse i Elvegata 4, vurderes å ha høy måloppnåelse på de ikke-økonomiske kriteriene. Alternativet vurderes å kunne

ivareta de definerte areal- og funksjonsbehovene for begge tjenesteområdene, samtidig som det gir god tilgjengelighet, fleksibilitet og muligheter for sambruk av enkelte funksjoner.

Alternativ 2, samlokalisering på annen lokasjon, vurderes å kunne ivareta de definerte behovene, men flere av de aktuelle lokalitetene er beheftet med større usikkerhet knyttet til tilgjengelig areal, reguleringsforhold, framdrift og gjennomføring. Måloppnåelsen varierer mellom de ulike lokasjonene som er vurdert.

Alternativ 3, separate lokasjoner for utdanning og tannhelse, vurderes også å kunne ivareta de definerte behovene. Alternativet gir større fleksibilitet ved valg av lokasjoner og kan gi tilgang til et bredere marked av aktuelle eiendommer. Samtidig oppnås i mindre grad de eventuelle fordelene som kan følge av samlokalisering og sambruk.

De økonomiske analysene viser at alternativ 1 gir den laveste beregnede nåverdien innenfor de forutsetningene som er lagt til grunn i utredningen. Sensitivitetsanalysene viser videre at alternativet kommer best ut også ved variasjoner i kalkulasjonsrente og restverdi.

Basert på en samlet vurdering av måloppnåelse, prosjektgjennomførbarhet og økonomiske konsekvenser vurderes alternativ 1 som det mest fordelaktige alternativet. Prosjektgruppen anbefaler derfor at dette alternativet legges til grunn for det videre arbeidet.

Det anbefales at Agder fylkeskommune viderefører arbeidet med å avklare framtidig bruk av Elvegata 4 og gjenopptar reguleringsprosessen for kvartalet. Formålet bør være å fastsette endelig arealbruk, bygningsvolum og utviklingsmuligheter med utgangspunkt i fylkeskommunens framtidige behov innen utdanning og tannhelse.

AGDER
fylkeskommune

Agder fylkeskommune
Postboks 788, Stoa
NO-4809 Arendal

Besøksadresse Kristiansand:
Tordenskjolds gate 25

Org.nr.: 921 707 134
Bank: 3207.28.74993

Besøksadresse Arendal:
Ragnvald Blakstads vei 1

www.agderfk.no