



MASTERPLAN FOR AREAL 2018–2040

// UNIVERSITETET I BERGEN

INNHOOLD

FORORD	4
1 BAKGRUNN	6
2 OPPSUMMERING	8
3 DAGENS SITUASJON	12
3.1 UIBS BYGNINGER OG EIENDOMMER	13
3.2 UIBS AREALER FORDELT ETTER FORMÅL	16
3.3 TILSTANDEN TIL BYGNINGSMASSEN	18
3.4 FINANSIERINGSORDNINGER FOR NYBYGG OG VEDLIKEHOLD	20
4 VISJON OG MÅL FOR EIENDOMSUTVIKLING OG FORVALTNING VED UiB	24
4.1 ÅPEN OG LEVENDE CAMPUS	25
4.2 ARBEIDSMILJØ FOR LÆRING OG FORSKNING	26
4.3 FORMIDLING	31
4.4 INNOVASJON	32
4.5 GRØNT UIB – MILJØ OG BÆREKRAFT	33
4.6 AREALEFFEKTIVITET	34
4.7 KUNNSKAPSKLYNGER	34
4.8 FORNYELSE OG OPPGRADERING	35
4.9 VEKST OG EKSPANSJONSMULIGHETER	35
4.10 OPPSUMMERING	36
5 PRIORITERTE UTVIKLINGSPROSJEKTER	40
5.1 CAMPUS ÅRSTAD/MØLLENDAL	42
5.2 CAMPUS NYGÅRDSHØYDEN	46
6 BUDSJETTRAMMER	54



Studentsenteret.
Foto: Eivind Senneset.

FORORD

Universitetet i Bergen (UiB) skal være et nyskapende universitet, hvor grenser mellom fag krysses og kunnskapsfronter flyttes, på veien mot et bærekraftig globalt samfunn.

Masterplan for areal 2018–2040 viser hvordan eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiB skal bidra til å løse universitetets unike arealbehov for disse formålene og slik bidra til at universitetet posisjonerer seg som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet.

Universitetet eier 303.000 m² og leier 103.000 m², i hovedsak tilknyttet campusene Nygårdshøyden og Årstad/Møllendal. Deler av bygningsmassen har behov for oppgradering og et systematisk løft må til for å tilrettelegge og modernisere eiendommene våre.

UiB har som mål å bli et grønnere universitet. Det betyr nye krav til energiøkonomisering og mer effektiv arealbruk. Våre bygninger skal tilfredsstillende internasjonale miljøstandarder, og vi må derfor stille miljøkrav både ved oppgradering av eksisterende bygningsmasse og til nybygg.

Kunnskapssektoren er i betydelig endring, der særlig digitalisering åpner for nye måter å organisere universitetets virksomhet på. Nye arbeids- og undervisningsformer setter også nye krav til hvordan

vi utformer våre arealer. Våre arealløsninger skal dekke en rekke formål og må utformes og etableres i en kombinasjon mellom enkeltmannskontor, rom med flere kontor plasser, møterom, stillerom og mer åpne kontorløsninger. Universitetets laboratorier må også møte nye krav til funksjonalitet for å kunne støtte moderne forsknings- og undervisningsprosesser. Moderne og funksjonelle bygg er en forutsetning for å møte disse utfordringene.

UiB er en viktig del av byen, med store deler av sin virksomhet sentralt i bybildet. UiB ønsker fortsatt å prege Bergen og ønsker byens innbyggere velkommen til å ta del i alt det spennende universitetet har å by på. Utvikling og forvaltning av eiendommene skal skje i god dialog med universitetets brukere på fakultetene, ved museene og ved Universitetsbiblioteket, samt eksterne samarbeidspartnere og byen rundt.

Godt vedlikeholdte og tilrettelagte bygninger bidrar til trivsel, godt arbeids- og læringsmiljø, og god studentvelferd. Dette krever store investeringer. Masterplanen fastlegger overordnede føringer og prioriteringer for å nå våre ambisjoner om å skape gode arenaer for forskning, undervisning, innovasjon og formidling.

Bergen 21.12.2017



Dag Rune Olsen
Rektor



Kjell Bernstrøm
Universitetsdirektør

1 BAKGRUNN



Foto: Eivind Senneset.

I 2012 leverte Riksrevisjonen en rapport om eiendomsforvaltning i universitets- og høyskolesektoren. Hovedfunnene i rapporten var:

- En tredjedel av statlig eiendomsmasse i universitets- og høyskolesektoren er vurdert til å ha en dårlig tilstand.
- De selvforvaltende utdanningsinstitusjonene arbeider lite langsiktig og systematisk med vedlikehold.
- Det er svakheter i styringsinformasjon på områder som er viktige for å sikre et verdibevarende vedlikehold.
- Det er risiko for at statens husleieordning ikke vil være tilstrekkelig for å håndtere framtidige utfordringer.
- Sentrale myndigheter kan forbedre sin oppfølging av forvaltningen av eksisterende bygningsmasse.

Blant Riksrevisjonens anbefalinger var at de selvforvaltende utdanningsinstitusjonene skulle utarbeide tydelige mål for teknisk tilstand som vedlikeholdsarbeidet kan forankres i, og langsiktige planer for verdibevarende vedlikehold og utvikling av bygningsmassen. Rapporten er fulgt opp av KD gjennom følgende krav til institusjonene (brev av 29.09.15): «Departementet ber derfor om at alle statlige universiteter og høyskoler utarbeider overordnede planer for utvikling av bygningsmassen og effektiv bruk av eksisterende og nye campuser. En overordnet plan må ligge til grunn for eventuelle større oppgraderings- og byggeprosjekter på den enkelte campus. Byggebehov som meldes inn til Kunnskapsdepartementet, skal relateres til institusjonenes overordnede plan.»

Viktigheten av god arealforvaltning er også påpekt i Kunnskapsdepartementets langtidsplan for forskning og utdanning, Stortingsmelding 7 (2014–2015). I planen heter det at «Moderne og funksjonelle bygg med tidsriktig utstyr er vesentlig for å løse fremtidens utfordringer og for verdiskapning i Norge. Gode bygg er også avgjørende for fremragende kvalitet både i forskningen og undervisningen.» (Planen er nå under revisjon) og i Stortingsmelding 18 (2014–2015): Konsentrasjon for kvalitet. Strukturreform i universitets- og høyskolesektoren omtales betydningen av bygg og infrastruktur. I meldingen

står det at «Departementet har økt oppmerksomheten om og kravene til arealeffektivisering og nytenkning i bruk av infrastruktur og bygg, og vil fortsette med dette.»

I rundskriv av 17.12.15 har Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) angitt normer for arealbruk pr ansatt i statlige bygg. Arealnormen er satt til 23 m² BTA pr ansatt og er en øvre grense. Dette gjelder for framtidige statlige kontorlokaler og for kontordelen i bygg til virksomheter med arealkrevende formål og knyttes til nye lokaler eller behov for forandringer i eksisterende lokaler.

UiB har fulgt opp anbefalingene fra Riksrevisjonen og KD, noe som også kommenteres av KD i referat fra etatstyringsmøtet våren 2017, hvor det heter at *Universitetet arbeider godt med å tilrettelegge den bygningsmessige infrastrukturen for utdanning og forskning. I tillegg til nye prosjekter, har universitetet realisert større vedlikeholds- og ombyggingsprosjekter innenfor budsjettrammen. Universitetet har gode langsiktige planer for vedlikehold av bygningsmassen. Departementet merker seg at universitetet årlig øker avsetningene for å sikre verdibevarende vedlikehold av bygningene.* Universitetets arbeid med eiendomsforvaltning er også i tråd med føringer gitt i Kunnskapsdepartementet tildelingsbrev 2017, der det framgår at «Selvforvaltende institusjoner skal ha langtidsplaner for verdibevarende vedlikehold med tilhørende årlige budsjettavsetninger, som bidrar til å hente inn deler av vedlikeholdsetterslepet.»

Den nye Masterplanen erstatter eksisterende plan fra 2013 og skal være et viktig virkemiddel i arbeidet med å gjennomføre ambisjonene i universitetets strategi for perioden 2016–2022 Hav, Liv, Samfunn. Samtidig knyttes planen tettere til nye krav fra Kunnskapsdepartementet som er kommet til siden 2013.

En oppsummering av Masterplanen gis i kapittel 2. I kapittel 3 gis en redegjørelse for status for universitetets bygningsmasse. Deretter presenteres universitetets visjoner og mål for eiendomsutvikling i kapittel 4. Kapittel 5 gir en presentasjon over prioriterte prosjekter som skal støtte opp om målsettingene, mens kapittel 6 angir de økonomiske rammene for prioriteringene.

2 OPPSUMMERING



Universitetsaulaen.
Foto: Thor Brødreskift

Masterplan for utvikling av eiendomsmassen ved UiB erstatter eksisterende plan fra 2013 og skal være et viktig hjelpemiddel i arbeidet med å gjennomføre ambisjonene i universitetets strategi for perioden 2016–2022 Hav, Liv, Samfunn. Dette innebærer at Masterplanen må vise hva som er viktigst i utvikling av eiendomsmassen for at universitetet skal posisjonere seg som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet.

UiBs bygningsmasse består av 303.000 m² eide og 103.000 m² leide arealer. Av dette er 58.000 m² innleie fra UiBs eiendomsselskaper. Bygningsmassen er hovedsakelig lokalisert på campusområdene Nygårdshøyden og Årstad/Møllendal. Bygninger utenfor campusområdene er Espevrend marinbiologisk forskningsstasjon, Arboretet og botanisk hage på Milde og velferdshyttene på Ustaoset og på Utne. I tillegg har Universitetsmuseet magasiner utenfor campusområdene, blant annet på Bryggens museum.

UiB vil på en helhetlig måte videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden. Det skal legges vekt på åpne og levende campusområder som del av byutviklingen i Bergen. Bygninger ved UiB skal være tilgjengelig for alle studenter og må oppfylle krav til universell utforming. Samtidig knyttes planen tettere til nye krav fra Kunnskapsdepartementet som er kommet til siden 2013. Dette gjelder i første rekke krav knyttet til nytenkning i bruk av infrastruktur og bygg, samt til arealeffektivisering.

En kritisk forutsetning for økt arealeffektivitet er at oppgaver og campustenkning legges til grunn for utviklingen, og at strikte rammer for fakultet- og institutt-tilknytning til bygg oppheves. En slik

arealbruk vil legge til rette for mer fleksibel og tilpasset arealbruk, gi økt arealutnyttelse og igjen gi grunnlag for å selge lite hensiktsmessige bygg for å finansiere oppgraderinger og videreutvikling av bygningsmassen. Utvikling og forvaltning av eiendommene skal skje i god dialog med universitetets brukere på fakultetene, ved museene og ved Universitetsbiblioteket, samt eksterne samarbeidspartnere og byen rundt.

I perioden 2014–2016 har det vært gjennomført en systematisk kartlegging og vurdering av de fleste byggene ved UiB. I tilknytning til tilstandsvurderingen er det også estimert kostnader for nødvendig oppgradering av bygg og tekniske anlegg, både som følge av vedlikehold og behovet for generell oppgradering av byggenes tilstand til dagens bruk. Flere bygg har funksjonelle tekniske anlegg etter byggetidens standard som ikke lengre tilfredsstillers dagens krav, slik at det er et behov for fornying.

Ambisjonsnivået for rehabilitering og oppgraderinger er avgjørende for størrelsen på universitetets årlige investeringsbudsjettet. Gjennomgangen av bygningsmassen viser et behov på 3,3 mrd. kroner dersom alle arealer skal oppgraderes til tilstandsgrad 1 (TG1) slik det er definert i Norsk Standard. TG1 betyr høy standard på byggene og er etablert som en målsetning/referansepunkt i sektoren.

Godt vedlikeholdte og tilrettelagte bygninger bidrar til trivsel, godt arbeids- og læringsmiljø, studentvelferd og er videre en viktig forutsetning for å kunne skape fremragende arenaer for forskning, undervisning, innovasjon og formidling. Samtidig må det tas hensyn til at kunnskapssektoren er i betydelig endring der særlig digitalisering åpner for nye læringsformer og måter å organisere universitetets virksomhet på.

Komplekse og sammensatte oppgaver gjør at kombinasjon av ulike kompetanser er nødvendig for å finne løsninger. I finansiering av forskning og etablering av nye studieprogram og fag legges det vekt på de mulighetene som finnes mellom universitetets tradisjonelle fagretninger. For å få til dette må ansatte og studenter ha muligheter for å møtes og jobbe sammen på tvers av de tradisjonelle institutter og fakulteter. Dette gjenspeiles i nyere kontorløsninger, med større grad av åpenhet og mobile løsninger. Samtidig vil det fortsatt være behov for arealer der man kan jobbe konsentrert og uforstyrret. Framtidens arealløsninger skal således dekke en rekke formål og må utformes/etableres i en kombinasjon mellom enkeltmannskontor, rom med flere kontorplasser, møterom, stillerom og mer åpne kontorløsninger.

Utvikling av fremtidsrettede arealer for våre ansatte og studenter må balanseres mellom faglige behov og krav til moderne forvaltning. Prioritering og løsninger må ta utgangspunkt i de reelle faglige behovene, men samtidig må løsningene være arealeffektive slik at mest mulig ressurser innrettes mot kjernevirksomheten.

Etablering av kunnskapsklynger er et svært viktig virkemiddel i universitetets strategi for å oppnå UiBs mål om å utvikle fremragende forsknings- og utdanningsmiljøer. Samtidig vil klyngeetableringen svare på flere av universitetets visjoner for eiendomsutviklingen. Kunnskapsklyngene skal brukes aktivt til å utvikle nye utdanningsløp og utdanningsformer, også på tvers av utdanningsinstitusjonene i Bergen og på Vestlandet. Etableringen av klyngene skjer som del av byutviklingen i Bergen og vil bidra til økt åpenhet mellom universitetets og byens øvrige virksomheter.

PROSJEKTER PÅ CAMPUS ÅRSTAD/MØLLENDAL

TILTAK	FINANSIERINGSMODELL	KOSTNADSRAMME	TIDSRAMME
Helseklynge Årstadvollen trinn 1	Eiendomsselskap/egne midler	462 mill	2019–21
Helseklynge Årstadvollen trinn 2	Eiendomsselskap/egne midler	80 mill	2018
Helseklynge Årstadvollen trinn 3	Uavklart	Uavklart	Uavklart
Fakultet for kunst, musikk og design	Statsbyggs husleiemodell	550–690 mill	2020–2023
Inkubatorbygg	Eiendomsselskap/fond	90 mill	2020–2021

PROSJEKTER PÅ CAMPUS NYGÅRDSHØYDEN

TILTAK	FINANSIERINGSMODELL	KOSTNADSRAMME	TIDSRAMME
EnTek	Statsbudsjettet	650–750 mill	2021–2023
Rehabilitering Realfagbygget	Statsbudsjettet	700–800 mill	2024–2027
Rehabilitering Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjettet/egne rammer	300–350 mill	2020–2025
Magasinbygg	Egen budsjettramme	Usikkert behov	Uavklart
Studentvilla	Egen budsjettramme	40–50 mill	2019–2020
Ombygging i Nygårdsgaten 5	Egen budsjettramme	200–250 mill	2019–2020
Kontorbygg i Dokkeveien	Egen budsjettramme	250–300 mill	2024–2026

Den første klyngen, Media City Bergen, ble åpnet i 2017. I årene framover planlegges etablering av følgende kunnskapsklynger:

- Marin forskningssklynge
- En kunnskapsklynge for helsefagene, «Helsecampus Årstadvollen»
- Klimaforskningssklynge
- Kunnskapsklynge for fremtidens energi- og teknologiløsninger
- Middelalderklynge

Etableringen av kunnskapsklyngene vil legge føringer for universitetets eiendomsforvaltning i årene framover og flere store eiendomsprosjekter er knyttet til etablering av klyngene.

I tillegg til økt fokus på generell oppgradering og vedlikehold, skisserer planen følgende større byggeprosjekter på de to campusene, se tabell side 10.

Prosjektene skal finansieres dels gjennom øremerkede midler i statsbudsjettet, dels gjennom bruk av eiendomsselskaper og dels gjennom egne midler/salg av bygg. I kombinasjon med en ambisjon om TG1¹ for alle universitetets bygg innebærer dette en økning husleiens realvekst fra tidligere vedtatte 1,25 % til 1,5 %.

Realvekst i husleien er for øvrig en videreføring av dagens finansieringsprinsipper for økt vedlikehold², en modell som UiB har fått gode tilbakemeldinger på, både fra KD og i egen rapport fra internervisjonen.

¹ TG viser til Norsk Standard for tilstandsgrad for bygningner, se s. 18.
² Vedtak om realvekst i investeringsbudsjettet ble gjort i styresak 42/14 om omtalt i senere budsjettfordelingsaker, se for eksempel styresak 142/16.



Foto: Eivind Senneset.

3 DAGENS SITUASJON



«Bakken» på Nygårdshøyden der Institutt for sammenliknende politikk, Institutt for administrasjon og organisasjonsvitenskap og Sosiologisk institutt holder til. Foto: UiB.

3.1 UiBs bygninger og eiendommer

EGNE EIENDOMMER

UiB har en samlet bygningsmasse som består av 303.000 m² eide og 103.000 m² leide arealer. Av dette er 58.000 m² innleie fra UiBs eiendomsselskaper. Bygningsmassen er hovedsakelig lokalisert på campusområdene Nygårdshøyden og Årstad/Møllendal. Bygninger utenfor campusområdene er Espegrend marinbiologisk forskningsstasjon, Arboretet og botanisk hage på Milde og velferdshyttene på Ustaoset og på Utne. I tillegg har Universitetsmuseet magasiner utenfor campusområdene, blant annet på Bryggens museum.

Opprettelsen av Universitetet i Bergen ved lov av 09.04.46 resulterte i en egen reguleringsplan for universitetsområdene på Nygårdshøyden. Etter forhandlinger mellom staten og Bergen kommune ble planen vedtatt av Bergen bystyre i juni 1964. Planen definerte universitetets utbyggingsområde med ca. 207 dekar på Nygårdshøyden og ca. 25 dekar på Årstadvollen.

Reguleringsplanen bidro til at UiB fikk overta en rekke av leiegårdene og villaene på Nygårdshøyden. Dette var en blanding av villaer med arkitektonisk særpreget og stor detaljrikdom og enklere bygårder som varierer i størrelse og antall etasjer. Byggene var opprinnelig bygget som bolighus/leiegårder og senere i varierende grad ombygget til administrasjonsbygg, undervisningsbygg og lesesaler for fakultetsadministrasjon og studenter.

En oversikt fra 1983 viser at UiB hadde 125 eiendommer på Nygårdshøyden, med et samlet areal på 182.670 m² (Universitetsplan 2000). Av disse var 11 eiendommer bygget eller ombygget for universitetsformål, i alt 114.910 m². De øvrige

114 bygningene på Nygårdshøyden utgjorde i 1983 67.760 m² av bygningsmassen. Dette gir et gjennomsnittlig bruttoareal på 590 m² pr bygning, noe som illustrerer de store arealmessige utfordringene som UiB stod foran på 1980 og 90-tallet, med stor økning i studenttallene og en bygningsmasse bestående av mange mindre bolighus. Utviklingen av bygningsmassen på Nygårdshøyden har senere gått i retning av at UiB konsentrerer sin aktivitet i færre og større bygg. Som resultat har UiB gradvis flyttet fra og solgt flere av de mindre bygårdene på Nygårdshøyden.

UiB

- forvalter en bygningsmasse på ca. 406.000 m²
- eier ca. 313.000 m² fordelt på 95 bygg
- leier ca. 103.000 m² fordelt på 25 bygg
- forvalter 33 bygg som er fredet

Omgjøring av mindre bygninger til mer formålstjenlige gjorde at bygningsmassen i 2010 var redusert til 84 eiendommer. Samtidig var samlet areal økt til 256.000 m².

UiBs virksomhet på Årstadvollen har vært preget av andre bygningsmessige rammer enn på Nygårdshøyden. Klinisk utdanning startet ved Haukeland sykehus allerede i 1946. Universitetet fikk tilgang til tomter som muliggjorde prosjektering av nybygg og som resulterte i statlig finansiering og ferdigstilling av MFH-bygget i 1963, odontologi-bygget i 1964, Prekliniske institutter i 1966 og Overlege Danielsens hus i 1974. Flere av de kliniske medisinske fagmiljøene flyttet inn i Sentralblokken Haukeland sykehus da den sto ferdig i 1983.

Et av UiBs særpreg er at store deler av campus ligger i sentrum av byen og med et stort innslag av historiske og verneverdige bygg. UiB er en viktig del av byrommet og har som institusjon et medansvar for å utvikle Bergen bysentrum. Med over 80 eiendommer på Nygårdshøyden er UiB med på å sette sitt preg på Bergen sentrum. UiB har ansvar for å tilrettelegge bruk av bygninger og uteområder på en måte som både studenter, ansatte og publikum og beboere på Nygårdshøyden er tjent med. Utvikling av universitetscampus er også utvikling av Bergen sentrum.

UiBs eldste bygning er Fastings Minde, oppført i 1781. Nybygget for Fakultet for kunst, musikk og design (KMD), som sto ferdig i mai 2017, er det nyeste bygget og det første spesialtilpassede bygget for denne typen formål i Norden. Innflytting i nybygget KMD er samtidig en utvidelse av campus Årstad/Møllendal.

INN- OG UMLEIE

UiB leier til sammen ca. 103.000 m² fordelt på ca. 25 leieadresser. Av dette leies ca. 58.000 m² fra eiendomsselskapene der UiB har aksjemajoriteten. Fra Nygårdshøyden Eiendom AS (NEAS) leies det inn totalt ca. 36.500 m² fordelt på 8 leieadresser, fra UiB Eiendom AS (UiBEAS) leies det inn ca. 16.000 m², mens det fra Magør AS leies ca. 5.000 m².

UiBs eiendomsselskaper:

- UiB Eiendom AS (eid av UiB)
- Nygårdshøyden Eiendom AS (eid av Meltzerfondet)
- Magør Eiendom AS (eid av Nygårdshøyden Eiendom AS)

Om lag 1/3 av de øvrige innleide arealene omfatter Møllendalsveien 61, hvor deler av Fakultet for kunst, musikk og design flyttet inn i mai 2017. Bygget er oppført av og leies ut av Statsbygg.

Til sammen leier UiB ut arealer tilsvarende 18.000 m², i hovedsak til samarbeidspartnere innenfor forskning, utdanning og formidling.

AREALSAMARBEID MED HELSE BERGEN

I vedtaket Stortinget gjorde i 1946 om etablering av UiB, ble det samtidig vedtatt igangsatt utdanning av studenter i medisin. Utdanningen de første årene var kun klinisk og fakultetet manglet arealer for pre- og paraklinisk utdanning. Først i 1963 ble Armauer Hansens hus for paraklinisk utdanning ferdigstilt. Odontologiutdanningen ble vedtatt startet opp høsten 1962 og odontologibygget ble ferdigstilt til det første studentopptaket. Videre utbygging av medisinerstudiet var knyttet til preklinisk utdanning og behovet for et eget preklinisk bygg. De prekliniske instituttene (PKI) fikk sitt eget bygg i 1966.

Utdanning av medisinerstudenter skjer i dag nært samarbeid med avdelinger ved Helse Bergen. For å få dette til, disponerer UiB arealer i flere av bygningene ved Haukeland universitetssykehus. UiBs bruk av arealer ved Helse Bergen knytter seg til sykehusets status som universitetsklinikk. I januar 2017 disponerte UiB 12.210 m² i arealsamarbeid med Helse Bergen. Dette kommer i tillegg til innleid areal omtalt over. Arealene er kontorer, undervisnings- og forskningsarealer. Bruk av arealene og ansvar for drift og vedlikehold baseres i dag i stor grad på hevd og knyttes blant annet til prinsipper som ble etablert ved oppføringen av Sentralblokken i 1983.

Driftskostnader knyttet til arealene UiB disponerer hos Helse Bergen er finansiert med statlige tilskudd til drift av universitetssykehus. UiB og Helse Bergen har i fellesskap igangsatt en prosess for å kartlegge alle avtaler og eierforhold knyttet til arealer til undervisning og forskning ved de to institusjonene og beskrive hvilke rettigheter og plikter som knytter seg til arealbruken i dag. I tillegg til bruk av Helse Bergens arealer, leier Det medisinske fakultet arealer ved sykehusene i Haugesund, Førde og Stavanger.

En sentral del av mandatet til Husebekk-utvalget (2016) var «å beskrive eventuelle barrierer for samarbeid mellom universiteter og helseforetak og foreslå konkrete løsninger lokalt, regionalt og nasjonalt». Som del av dette gjennomgikk utvalget praksis for bruk av arealer for samarbeidsflaten universitet/universitetssykehus. Gjennomgangen viste ulike praksis i utvalget anbefalte ny modell for bruk av nye arealer.

Problemstillingen er aktuell som følge byggesakene ved blant annet universitetssykehusene i Oslo og Stavanger. I forbindelse med utbyggingen i Stavanger, skal UiB utvide sin arealbruk og er i dialog med om finansieringsmodell for disse arealene.

FREDNING OG VERN

Det sammensatte bygningsmiljøet i universitetsområdet består av byggekunst fra sist på 1700-tallet til i dag, og har svært høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi. Det unike bygningsmiljøet gir særpreg til UiB, med Universitetsmuseet (UM) på Muséplassen som universitetets fremste symbolbygg. UiBs sentrale bygninger er også viktige landemerker som med sin plassering og historie, tydeliggjør den sterke symbiosen mellom byen og universitetet. Det varierte og mangfoldige kulturmiljøet UiB forvalter, er berikende omgivelser for hverdagen til studenter og ansatte, rammer som skaper tilhørighet og identitet.

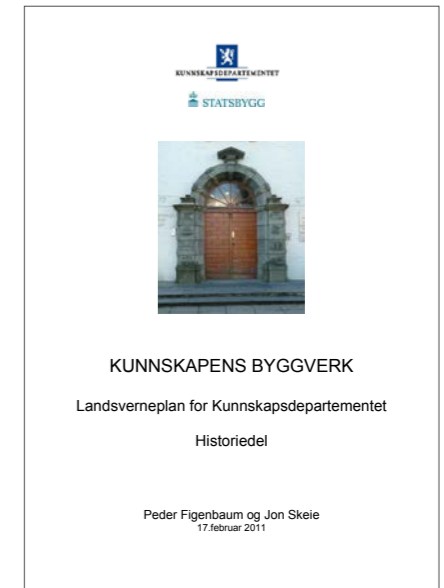
Med hjemmel i Kulturminnelovens § 22a vedtok Riksantikvaren i juni 2014 å frede eller verne 33 av UiBs eiendommer på Nygårdshøyden. Fredningene er del av Landsverneplan for Kunnskapsdepartementet.



UiBs eldste bygning er Fastings Minde, oppført i 1781. Foto: Bård Aase.

Blant bygningene er de store museumsbyggene, formålsbygde undervisningsbygg, samt villaer og leiegårder fra slutten av 1800-tallet som er tilpasset universitetets bruk. Alle fredningene gjelder eksteriør, 17 av bygningene har dessuten interiørfredning. Gjennom Landsverneplanen er en tredel av UiBs bygningsmasse omfattet av vern.

UiBs kulturhistoriske bygninger har utviklingspotensial. Erfaring viser at det er mulig å skape gode og tidsmessige arbeidsplasser for studenter og ansatte også i bygningsmiljø som er fredet. I samarbeid med Riksantikvaren søkes løsninger som ivaretar både bygningens kvaliteter og brukernes behov.



Byggenes historie skaper symbolverdi, identitet og attraktivitet. Muséplassen 1, Aulaen og Jahnebakken 5 er eksempel på hvordan byggenes kulturhistoriske kvaliteter er videreført sammen med nye løsninger gjennom omfattende vedlikehold og rehabilitering. Originale bygningsdeler gir tidsdybde, en merverdi for prosjektet.

Arbeidet med mulighetsstudier for å ekstrahere/synliggjøre potensialet i de fredede byggene er prioritert. Det foreligger nå forvaltningsplaner for alle de 33 fredede byggene, og som disse må inngå i universitetets planer for rehabilitering av bygningsmassen. Planene fokuserer på kvaliteter ved bygningen som må gis spesielt fokus i forvaltning og videre utvikling.

Det er utarbeidet vernebestemmelser og rutiner for vedlikehold og tiltak i de fredede byggene. Mulighetsstudien vil også være et underlagsdokument som gir forutsigbarhet for god verdiforvaltning. Gjenbruk av eksisterende bygninger gir også positive bidrag til det totale energiregnskapet.



33 av bygningene ved UiB er fredet. Bildet viser Nygårdshøyden, og de blå bygningene markerer fredete bygg. Foto/Illustrasjon: Google Earth/UiB.

Kostnader til drift og vedlikehold av fredede bygg er imidlertid betydelig høyere enn for resten av bygningsmassen. Alle endringer krever dessuten godkjenning fra Riksantikvaren.

3.2 UiBs arealer fordelt etter formål

En oversikt over universitetets arealer fordelt etter formål er gitt i tabell 1.

UIBS AREALER FORDELT ETTER FORMÅL

VIRKSOMHET	AREAL
Kontorvirksomhet	147 355
Studentvirksomhet	80 887
Laboratoriearealer	34 197
Fristasjon	31 109
Utleie	17 643
Midlertidig ledig	32 746
Andre	61 933
SUM	405 869

Tabell 1. UiBs arealer fordelt etter formål.

UiB disponerer til sammen 147.000 m² til **kontorformål**. Det er imidlertid stor forskjell på hvor mye den

enkelte arbeidstaker har til disposisjon. Mye av dette har historiske årsaker. De store kontorene som var tidsriktige i tidligere generasjoner, kan utnyttes på en annen måte i dag for å møte dagens behov både for forsknings- og læringsmiljø og for kostnadseffektivitet.

Tas det utgangspunkt i at UiB har ca. 3.800 ansatte viser oversikten i tabell 1 at kontorareal per ansatt på ca. 40 m², altså betydelig høyere enn departementets normer på 23 m² BTA pr ansatt. Deler av årsaken ligger i at normen er fastsatt i nybygg, mens UiB fortsatt har flere mindre bygninger som er ombygd til kontorbygg fra andre formål, jf. beskrivelse i kapittel 3. Areal per ansatt er likevel høyt og arbeidet med arealeffektivisering vil være sentralt i universitetets framtidige arealforvaltning.

Studentarealer summerer seg til ca. 81.000 m². Arealene kan deles inn i kategoriene undervisningsrom (UV-rom 46.000 m²), lesesaler/studentarbeidsplasser (29.000 m², eksamenslokaler (2.400 m²) og *student-sosiale arealer* (3.300 m²). I tillegg til stilles det arealer tilsvarende 5.800 m² til rådighet for ulike studentorganisasjoner gjennom fristasjonsavtaler (gratis husleie). Vurderes areal i forhold til antall studenter utgjør undervisningsrom ca. 2,8 m² per student og studentarbeidsplasser 1,7 m² per student.

Ansvar for UV-rom er delt mellom fagmiljø/fakultet og Eiendomsavdelingen. I hovedsak består fakultetenes

«Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor» av 20. januar 2012 nr. 39 (vedlagt) skal sikre god saksforberedelse og styring av bygge- og leiesaker i staten. I følge instruksjonen er det fastsatt en arealnorm på 23 kv. BTA per ved statlige byggeprosjekter.

UV-rom av arealer som ligger slik til at de vanskelig kan disponeres av andre brukere, undervisningslaboratorier eller har innredning eller bruk som er eksklusiv for en spesiell type undervisning. Disse rommene utgjør 24.900 m² eller ca. 54 % av det samlede arealet til UV-rom. UV-rom som Eiendomsavdelingen har ansvar for kan reserveres gjennom eget bestillingssystem og brukes av alle fagmiljø ved UiB.

Nye læringsformer og ny teknologi setter nye krav til det fysiske læringsmiljøet. Moderne og funksjonelle bygg er en forutsetning for å møte denne utfordringen. Det er nå satt i gang en prosess sammen med undervisere og studenter for å gi innspill til utforming av framtidens undervisningsarealer.

Det er en klar trend at studentenes studievaner når det gjelder bruk av lesesalsplasser/studentarbeidsplasser. Færre studenter arbeider fast på de tradisjonelle lesesalene og flere søker mot vrimlearealer, lærings-sentre, kafeer og andre mer åpne arealer. Som følge av dette har UiB de senere år etablert lærings-sentre ved de fleste fakultet. I et lærings-senter skal studenten finne bibliotektenester, både stille arbeidsplasser, arbeidsplasser som muliggjør kontakt med andre studenter, grupperom og kafe.

Alle faste eksamenslokaler ved UiB er registrert under Studieadministrativ avdeling og har et samlet areal på 2.400 m². Arealet fordeler seg på noen små rom som brukes for tilrettelagt eksamen for et fåtall studenter og 3 etasjer med permanente eksamenslokaler i Solheimsgaten 18 for gjennomføring av digital eksamen for nesten 300 studenter på samme tid. Lokaler for gjennomføring av eksamener forøvrig er noe korttidsleie av saler og omdisponering av idrettssaler som til daglig brukes av Studentsamskipnaden.

Laboratoriearealer spenner fra enkle rom som er dedikert for vitenskapelig utstyr som ikke trenger spesiell tilrettelagt infrastruktur gjennom ventilasjon, elkraft eller bygningsmessige tilpasninger til rom med stor grad av tilrettelegging mot avanserte instrumenter eller arbeid med for eksempel isotoper, farlige kjemiske stoffer eller virus. Laboratoriearealer finnes i hovedsak på Haukelandsområdet, Marineholmen, Realbygget og Fysikkbygget.

UiB har kostbar og teknisk avansert infrastruktur knyttet til marinbiologiske laboratorier. Disse laboratoriene blir forsynt med fersk- og sjøvann av ulike kvalitet døgnet rundt for pågående forskning og undervisning. Både gjennom drift av arealer, vedlikehold og oppgradering representerer laboratoriearealer høyere kostnader i forhold til vanlige kontorarealer.

UiB tilbyr **fristasjonsarealer** (ingen husleie) i hovedsak til Studentskipnaden og studentorganisasjoner (jf. omtale under studentarealer). Totalt utgjør omfatter fristasjon om lag 31.000 m².

Vedlikehold og interne flytteprosesser gjør at arealer står **ledig**. Per dd utgjør dette ca. 33.000 m², i hovedsak knyttet til oppussing av Muséplassen 3 (naturhistoriske samlinger), Årstadveien 17 og 21 (gammelt odontologibygget/Overlege Danielsens hus) og gammel dyrestall (AHH).

En betydelig andel av UiBs arealer er knyttet til magasiner og samlinger. I tabell 1 er dette omtalt som **andre arealer**. I tillegg utgjør parkeringsanlegg vel 16.000 m² i denne kategorien.

Utleie utgjør om lag 18.000 m².

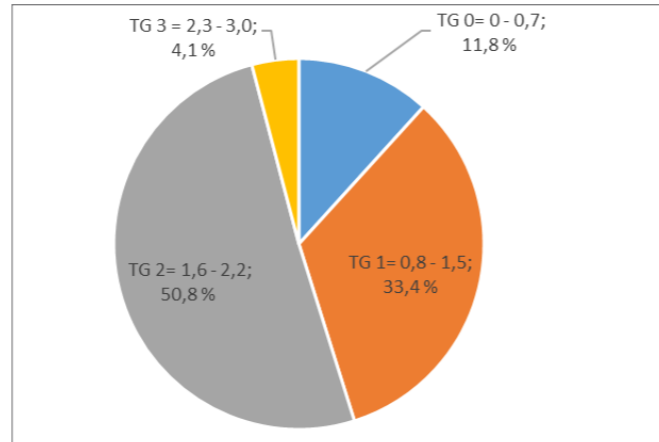
3.3 Tilstanden til bygningsmassen

I perioden 2014–2016 har det vært gjennomført en systematisk kartlegging og vurdering av de fleste byggene, utført ved Fylkesnes AS i samarbeid med UiBs Eiendomsavdeling. Gjennom innvendige og utvendige befaringer er både bygningskonstruksjoner og tekniske anlegg vurdert. Befaringene har skjedd i dialog med de ulike driftsavdelingene som har den daglige driften av byggene i sine respektive områder.

Tilstandsvurderingen gjelder 80 av de 95 bygg som universitetet forvalter. Innleide bygg er ikke inkludert. Bygg på Marineholmen er ikke omfattet siden de nylig er overtatt av UiB og driftsavdelingene trenger noe tid for å bli bedre kjent med bygg og tekniske anlegg før tilstandsvurdering utføres. En del mindre bygg er heller ikke medtatt da disse anses å ha sekundær verdi for Masterplanen og kun behov for løpende vedlikehold. Dette gjelder enkelte bygg på Espegrend og Milde, samt hyttene i Tingviken og på Ustaoset.

I tilknytning til tilstandsvurderingen er det også gjort estimater for å etablere kostnader for nødvendig oppgradering av bygg og tekniske anlegg, både som følge av vedlikehold og behovet for generell oppgradering av byggenes tilstand til dagens bruk. Flere bygg har funksjonelle tekniske anlegg etter byggetidens standard som ikke lengre tilfredsstillende dagens krav, slik at det er et behov for fornying. Dette er medtatt i kostnadsestimatene og i mange tilfeller er det lagt til grunn at dagens anlegg må vrakes til fordel for nytt. Dette kan f.eks. gjelde ventilasjonsanlegg eller anlegg for heiser som følge av nye krav. I tillegg er krav til universell utforming inkludert. Bygg under rehabilitering og bygg som var planlagt rehabilitert i den perioden tilstandsvurderingen ble utført, er ikke omtalt i eksisterende tilstand, men i forventet ombygget tilstand.

Figur 1 viser at ca. 12 % av UiBs samlede areal har en god teknisk standard, det vil si tilstandsgrad mellom 0 og 0,75. Om lag 33 % av arealet ligger i intervallet 0,75–1,5, og 52 % i 1,5–2,25. Om lag 4 % av universitetets arealer befinner seg intervallet 2,25–3,0.



Figur 1. Byggenes tilstandsgrad.

NS3424 «Tilstandsanalyse for byggverk» er lagt til grunn og det er benyttet tilstandsgrad (TG) som angitt i denne:

Tilstandsgrad for bygning er definert i Norsk Standard NS 3424

0 Ingen symptomer

Meget god standard uten feil og mangler. Kun ubetydelig slitasje og elde fra nybyggstandard.

1 Svake symptomer

God, tilfredsstillende standard. Lover og forskrifter er ivaretatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.

2 Middels symptomer

Et visst omfang av feil og mangler som krever oppgradering. Forekommende stans i tekniske systemer. Eventuelt avvik fra lover og forskrifter.

3 Kraftige symptomer

Omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Stadig stans i tekniske systemer. Betydelig behov for utbedring. Sikkerhetsmessige risikoer. Avvik fra lover og forskrifter.

Gjennomsnittlig TG for samtlige av de vurderte byggene er 1,5 som viser at i det alt vesentlige er det mange bygg med tilstand «midt på treet». Gjennomsnittsalderen for samtlige bygg er ca. 50 år («vektet» i forhold til arealer), som gjenspeiler at mye av bygningsmassen spesielt på Nygårdshøyden bærer preg av opprinnelse fra rundt det forrige århundreskiftet og fremover mot midten av 1900-tallet, mens relativt få bygg er nyere enn 15–20 år.

Oppgraderingsbehovet omfatter både bygningsmessige arbeider og tekniske anlegg. De siste årene er det kommet nye krav til f.eks. ventilasjon som eksisterende anlegg ikke kan oppfylle. Det stilles i tillegg nye krav i tilknytning til universell utforming. I tråd med krav til ENØK er det nødvendig med utskifting av oppvarming og belysning. Arbeidet gjennomføres i tråd med langsiktige planer og i forhold til behov og økonomi i vedlikeholds- og investeringsrammer.

Bygningene i TG3 gjelder Årstadveien 17 (rives/nybygg). Villaveien 34 (salg), Joachim Frieles gate 1 og et veksthus i Muséhagen (rives/nybygg). Prioriteringer av oppgradering av bygninger i gult må ses i sammenheng både med byggenes levedyktighet, se nedenfor, byggenes tekniske tilstand og byggenes framtidig planlagte bruk.

BYGNINGERS LEVEDYKTIGHET

I tillegg til byggenes tekniske tilstand, vil også byggenes levedyktighet være et viktig parameter for utviklingen av eiendomsmassen. En bygningens levedyktighet måles ut fra to forhold:

- hvor godt egnet bygningen er for formålet
- hvor god tilpasningsdyktighet bygningen har

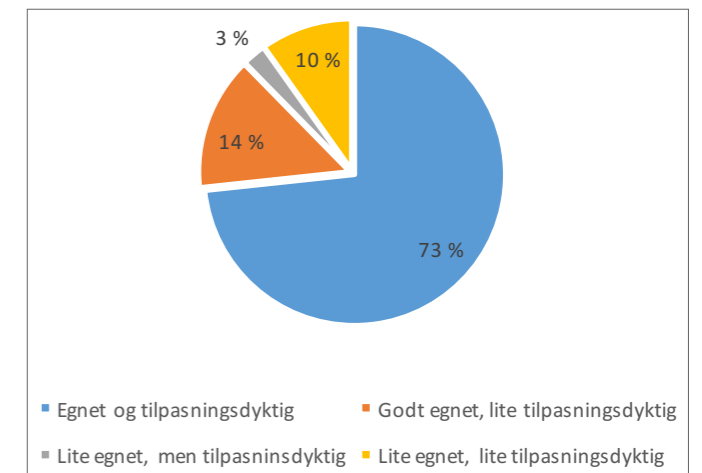
Byggene som er vurdert i forhold til tilstandsgrad er også vurdert i forhold til egnethet og tilpasningsdyktighet. Vurderingen er gjort for alle arealer som UiB disponerer, både eide og leide. En oversikt er gitt i figur 2.

Bygningers levedyktighet

Teknisk tilstand er byggenes tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Funksjonell egnethet forteller om i hvilken grad virksomheten kan drive effektivt og utøve de aktiviteter de har behov for i sine lokaler.

Tilpasningsdyktighet forteller om potensialet og mulighetene for funksjonell endring, det vil si om den er tilpasningsdyktig i forhold til alternativ bruk.



Figur 2. Byggenes levedyktighet.

Figuren 2 viser at:

- 73 % (kategori A) er vurdert som godt egnet og har god tilpasningsdyktighet. Disse bygningene vil kunne fungere i lang tid for sitt formål, og teknisk oppgradering bør gjennomføres.
- 14 % (kategori B) er vurdert som godt egnet i dag, men med dårlig tilpasningsdyktighet. Her må teknisk oppgradering ses i relasjon til tidsbegrensningen.
- 3 % (kategori C) er vurdert å være dårlig egnet i dag, men har god tilpasningsdyktighet. Det indikerer tidsbegrensning før bygningene blir uegnet hvis det for eksempel kommer nye tekniske eller funksjonelle krav. Her må teknisk oppgradering ses

i sammenheng med ombygging for å bedre den funksjonelle egnetheten.

- 10 % (kategori D) av bygningsmassen er vurdert som både uegnet og lite tilpasningsdyktig. Dette indikerer at avhending av bygningene bør vurderes. Deler av bygningsmassen er fredet eller vernet, og dermed vanskelig å avhende eller bygge om.

Av det samlede arealet på 406.000 m² som UiB disponerer er om lag 10 %, vurdert å ha dårlig tilpasningsdyktighet. Det kan for eksempel skyldes begrenset mulighet for fremføring av nye tekniske installasjoner og for rasjonell ombygging. Himlingshøyden er ofte en begrensende og svært kostnadsdrivende faktor fordi moderne ventilasjon vanligvis legges i himlingen og medfører senkning av himlingen for eldre bygninger. Når himlingshøyden er lav i utgangspunktet, vil ny ventilasjon enten gi for lav himlingshøyde eller medføre behov for andre kostbare inngrep i bygningen.

Av bygningene som havner i kategori D og som anbefales avhendes er om lag 50 % planlagt avhendt i forbindelse med UiBs prioriterte byggeprosjekter på Årstad/Møllendal. Dette gjelder blant annet Årstadveien 17 (nybygg), Kalfarveien 31 (oppsigelse av leiekontrakt) og Nygård skole (Lars Hilles gt. 3, salg). Ytterligere 10 % knyttes til planlagte samlingen av sentraladministrasjonen i Nygårdsgaten 5 gjennom vedtatt salg av Prof. Keysers gate 6b og 8 og Nygårdsgaten 1B). For de øvrige byggene er det ennå ikke konkrete planer. Deler av disse er imidlertid fredet og verneverdig, noe som gjør salg utfordrende. Dette gjelder for eksempel bygninger knyttet til kulturhistorisk museum, som foreslås rehabilitert.

UNIVERSELL UTFORMING

Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen, § 1-1, i plan- og bygningsloven med tilhørende tekniske forskrifter og veiledninger. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.

Det er et nasjonalt mål at alle offentlige bygg skal være tilgjengelige for alle innen 2025. I arbeidet med denne målsettingen er tilgjengeligheten for alle universitetets bygg kartlagt og det er utarbeidet standardiserte tilstandsrapporter for hvert enkelt bygg. Rapportene beskriver tilstanden, registrerte avvik, og kostnadsestimat for påkrevde tiltak for å tilfredsstille krav til universell utforming. I 2017 er det utarbeidet egen handlingsplan som prioriterer gjennomføring av nødvendige tiltak i de enkelte byggene. I tillegg til utforming av egen handlingsplan har alle prioriterte byggeprosjekter ved UiB krav om utbedring av tiltak for universell utforming i den aktuelle bygningsmassen. Det er tilsatt egen prosjektleder for å følge opp tiltak i handlingsplanen.

3.4 Finansieringsordninger for nybygg og vedlikehold

BEVILGINGER OVER STATSBUDEJETTET

I hovedsak blir større nybygg i sektoren finansiert gjennom øremerkede avsetninger i statsbudsjettet. Slike byggeprosjekter har også bevilgninger til innredning og utstyr, som beregnes som andel av totale byggekostnader. Det stilles strenge krav til godkjenning og gjennomføring av slike prosjekter.

Et viktig skille i finansieringen av nybygg gjøres mellom de 5 universitetene (UiO, UiB, NTNU, NMBU og UiTØ) og NHH, som selv forvalter sine bygninger, og andre institusjoner i sektoren som i hovedsak betaler leie enten til Statsbygg eller andre utleiere.

Statlig finansiering av nybygg til de selvforvaltende universitetene skjer ved at byggene overføres universitetene ved ferdigstilling. Universitetene overtar deretter ansvar for drift og vedlikehold av byggene. De fleste større byggene ved UiB er finansiert av statlige bevilgninger. Eksempler på slike bygg er Realfagbygget, Bygg for biologiske basalfag, SV-bygget, Studentsenteret og Odontologibyget.

De øvrige institusjonene i sektoren, som ikke selv forvalter sine bygg, betaler husleie til utbygger. Ved oppføring av nybygg vil disse institusjonene som regel få dekket 75 % av økningen i husleien som nybyggene medfører, gjennom økt rammetilskudd fra KD. Drifts- og vedlikeholdskostnadene vil for disse institusjonene inngå som del av husleien.

Som følge av at tidligere KHiB var underlagt husleieordningen er nybygget i Møllendal finansiert gjennom at UiB betaler husleie til Statsbygg etter denne modellen. UiB vil da få bevilget 75 % av leiekostnadene gjennom statsbudsjettet. Samtidig vil UiB få mindre ansvar for vedlikehold av dette bygget i forhold til UiBs andre bygninger. Kunnskapsdepartementet har for øvrig foreslått at det nye bygget for Griegakademiet skal finansieres gjennom denne ordningen.

STATSBYGGES KURANTORDNING

Mindre byggeprosjekter kan finansieres gjennom Statsbyggs kurantordning. Denne ordningen krever ikke behandling av Stortinget, men godkjenning av Finansdepartementet. Prosjektet kan derfor gjennomføres raskere enn ved en stortingsbevilgning. Kurantordningen innebærer at Statsbygg finansierer byggeprosjektet og blir eier av bygningen, mens institusjonene blir leietaker. Byggeprosjekter finansiert gjennom kurantordningen gir normalt ingen utstyrsbevilgning eller husleiekompensasjon fra staten, slik den ordinære husleieordningen gir. UiB har per nå ingen bygg finansiert gjennom denne ordningen.

INTERNHUSLEIE OG BEVILGNINGER FRA UiB-STYRET

Universitetets utgifter til drift, vedlikehold og investeringer i bygg dekkes gjennom husleie fra fakulteter og avdelinger (brukerne). I 2018 har husleieordningen³ et omfang på 610 mill. kroner. Dagens modell for internhusleie ble innført med virkning fra 01.07.2010 (styresak 19/10) og inneholder følgende komponenter:

- En grunnleie som varierer per m² etter lokalenes kvaliteter

- En komponent for drift og felleskostnader som beregnes per m²
- En komponent for energikostnader

I tillegg til internhusleien vil også universitetets utleie til eksterne samarbeidspartnere bidra til finansieringen av universitetets bygningsmasse.

Med virkning fra 2018 har Kunnskapsdepartementet innført en felles mal for internhusleie for de selvforvaltende institusjonene. Departementet ønsker at husleiesystemet er dokumentert bærekraftig slik at det vil finansiere fremtidig bygging, rehabilitering og etterslep av vedlikehold. Det er gjort mindre endringer i UiBs modell for å tilpasse seg departementets nye modell.

I tillegg til husleien kan UiB bevilge ekstra midler fra eget budsjett til byggformål. De siste årene har dette blitt gjort ved at ekstramidler er bevilget fra overføringer eller via forskutteringer, også kalt «likviditetslån». Det siste betyr at en stiller midler til rådighet for byggeprosjekter med midlertidig inndekning i overførte midler fra andre prosjekter der det er forsinkelser. Endelig finansiering må så sikres senere ved bevilgninger eller andre inntekter. Salg av bygg vil også bidra til samlet investeringsramme.

I henhold til *instruks om avhending av statlig eiendom* kan UiB selge bygg dersom inntekter fra salg av eiendommer brukes til kjøp, vedlikehold og bygging av andre lokaler til undervisnings- og forskningsformål ved samme institusjon.

Likviditetslån, salg av bygg og ekstrabevilgninger er likevel ikke langsiktige og stabile finansieringskilder slik internhusleien er. Denne typen bevilgninger bidrar derfor først og fremst til finansiering av enkeltprosjekter og i mindre grad varige vedlikeholdskostnader.

EIENDOMSSLESKAPER I UNIVERSITETETS RANDSONE

For å gjennomføre flere av universitetets eiendomsprosjekter har det vært nødvendig å skille disse ut i egne eiendomsselskaper. Det skilles mellom UiB Eiendom AS, eid av UiB og selskapene Nygårdshøyden Eiendom AS, eid av Meltzerfondet, og Magør

³ En beskrivelse av universitetets internhusleiemodell og erfaringene med denne er gitt i utredning som gjennomgikk universitetets interne budsjettfordelingsmodell i 2016 (Risa II)

Eiendom AS, som eies av Nygårdshøyden Eiendom. De ulike selskapene betjener ulike formål.

Universitetet i Bergen Eiendom AS ble opprettet i 2001 ved en fisjon fra Høyteknologisenteret, og ble etablert på grunnlag av universitetets aksjepost i Høyteknologisenteret AS fordi det var nødvendig å skille ut universitetets arealer i et eget selskap for å ivareta de krav Stortinget hadde satt til sikkerhet for statens leieinnbetaling. Selskapet har ut fra dette ikke engasjert seg i prosjekter utenom Thormøhlens gate 55.

Kjøpet av Nygårdsgaten 5 og behov for utvikling av nye eiendommer var bakgrunnen for etableringen av Nygårdshøyden Eiendom AS i 1999.

For å ta hånd om samarbeidsprosjekter med eksterne aktører har det også vært nødvendig å opprette et eget selskap Magør AS i 2004. Selskapet har i motsetning til de to andre selskapene skatteplikt.

Etablering av eiendomsselskaper har gjort det enklere for UiB å finne fleksible finansieringsløsninger som sikrer økt vedlikehold og oppgradering av bygningsmassen. UiBs bruk av eiendomsselskapene blir rapportert til Kunnskapsdepartementet og inngåelse av leieavtaler og kjøp og salg av eiendommer mellom UiB og selskapene skal godkjennes av departementet.

Eiendommene eiet av eiendomsselskapene går vederlagsfritt videre til UiB når gjelden knyttet til den enkelte eiendom er innfridd og UiB kan til enhver tid overta eiendommene ved å innfri restgjeld.

LEIE I DET PRIVATE MARKEDET UTENOM EIENDOMSSKAPER

UiB har opp gjennom årene hatt arealbehov som er blitt løst ved innleie i det private markedet. I dag er omfanget av innleie ca. 45.000 m², eller ca. 11 % av UiBs totale eiendomsmasse. Innleie av arealer er et viktig virkemiddel for at UiB til enhver tid har tjenlige arealer og bygninger for virksomheten og når endrede behov oppstår. Det er ønskelig at UiB kan drive sin virksomhet innenfor egen bygningsmasse, men flere eksempler viser at dette er vanskelig å gjennomføre i praksis.

UiB var med på å etablere Høyteknologisenteret på Marineholmen i 1989. Det var GC Rieber som stod for utbyggingen og det var naturlig for UiB å leie arealer i senteret. Dette leieforholdet har vært et viktig grunnlag for utvikling av marinbiologisk forskning ved UiB. Andre eksempler på innleie er arealbehov som knytter seg til magasin for samlinger ved Universitetsmuseet. Egnede magasinarealer, som blant annet skal oppfylle krav til arkivloven, er det lite av innenfor UiBs eiendomsmasse og det er naturlig at slike arealer leies inn. Innleie av arealer fra private er imidlertid en vesentlig dyrere løsning enn om byggene finansieres gjennom statsbudsjettet. Årsakene er at privet leie verken gir leiekompensasjon eller utstyrsmidler fra staten.

UiB står relativt fritt til å inngå avtaler om innleie. For at ikke UiB skal øke kostnadene til innleie i for stor grad er det krav fra Kunnskapsdepartementet at leieavtaler som institusjonen ønsker å inngå for perioder over 10 år skal avklares med departementet.



4 VISJON OG MÅL FOR EIENDOMSUTVIKLING OG FORVALTNING VED UiB



Odontologibyget Årstadveien 19.
Foto: UiB.

Masterplanen for areal skal være et viktig hjelpemiddel for å støtte opp om universitetets faglige prioriteringer slik de framkommer i strategien 2016–2022; Hav, liv, samfunn. For å nå universitetet strategiske mål og visjoner skal eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiB innrettes mot å løse UiBs unike behov for areal. Masterplanen skal vise hva som er viktigst i utvikling av eiendomsmassen, både gjennom vedlikehold, rehabilitering og nybygg, for at universitetet skal posisjonere seg som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet. Gjennom gode planer for vedlikehold, oppgraderinger og nybygg skal bygningsmassen gi grunnlag for universitetet har de arealene de trenger for å nå sine mål og ivareta sin virksomhet på en god måte. Utvikling og forvaltning av eiendommene skal skje i god dialog med universitetets brukere på fakultetene, ved museene, ved Universitetsbiblioteket og byen rundt.

Bygningene skal legge til rette for oppgaveorientert tverrfaglig samarbeid gjennom samlokalisering, sambruk av arealer og møteplasser for ansatte og studenter. Godt vedlikeholdte og tilrettelagte bygninger bidrar til trivsel, godt arbeids- og læringsmiljø, studentvelferd og er videre en viktig forutsetning for å kunne skape fremragende arenaer for forskning, undervisning, innovasjon og formidling. Samtidig må det tas hensyn til at kunnskapssektoren er i betydelig endring der særlig digitalisering åpner for nye læringsformer og måter å organisere universitetets virksomhet på. UiB skal kunne tilby studenter, ansatte og gjester god tilgang til digitale tjenester på hele universitetsområdet og i våre klynger, og på alle relevante digitale flater og plattformer. Digitalisering gjør at bruk av tjenestene blir mindre avhengig av plassering og vil gi flere kanaler for kommunikasjon og verktøyer for faglig virksomhet og administrasjon. Dette stiller krav til fleksibilitet og muligheter til ombygging for å dekke morgendagens behov.

Utvikling av fremtidsrettede arealer for våre ansatte og studenter må balanseres mellom faglige behov og krav til moderne forvaltning. Prioritering og løsninger må ta utgangspunkt i de reelle faglige behovene, men samtidig må løsningene være arealeffektive slik at mest mulig ressurser innrettes mot kjernevirksomheten.

Det legges til rette for at UiB skal videreutvikle og konsentrere sin virksomhet rundt campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden.

4.1 Åpen og levende campus

Åpenhet og integrasjon er sentrale mål i arbeidet med campusutvikling. Bak dette ligger det en grunnleggende oppfatning om at universitetscampus skal være åpen mot omverden og integrert på en best mulig måte mot denne.

Det er en økende konkurranse mellom universiteter og høyskoler om å tiltrekke seg flere og gode studenter, og studentene oppgir at egenskaper ved campus er en av flere faktorer som påvirker valg av studiested.

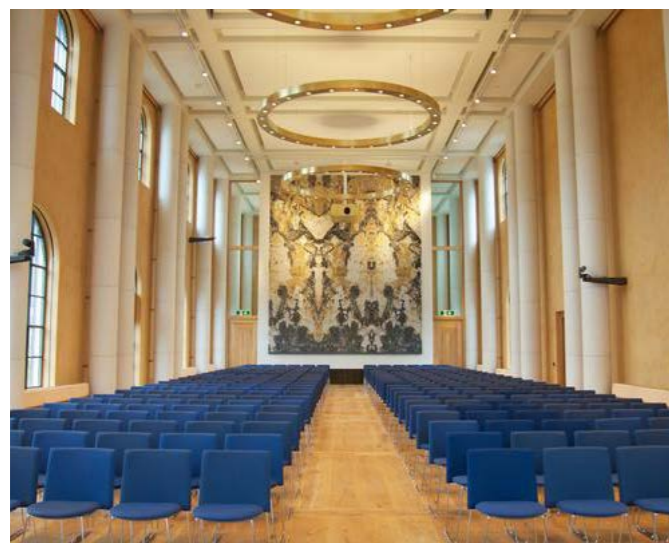
Et viktig konkurransefortrinn for å gjøre universitetene attraktivt for studenter er grad av byintegrasjon. UiB har her et fortrinn ved at store deler av campus ligger i bysentrum. Dette fortrinn skal videreutvikles. UiB ønsker å videreføre og styrke dialogen med kommune, næringsliv og andre viktige samfunnsaktører i et initiativ for å videreutvikle campus som en sentral del av byutviklingen i Bergen.

Studentsamskipnaden på Vestlandet (Sammen) er en viktig partner for UiB for å gi studenter og ansatte et godt servicetilbud på campus. Studentsamskipnaden har treningsanlegg, spisesteder, kaffebarer og studentboliger flere steder innenfor de to campusene. Sentralt i dette tilbudet er samlokalisering av

tjenester ved Studentsenteret på Nygårdshøyden. For å utvikle mål for hvordan campus skal utvikles i forhold til studentenes behov og ut fra et ønske om nye servicetilbud er det ønskelig med tett dialog med studentsamskipnaden og Studentparlamentet.

Næringsliv bringer med seg forventninger om synlighet for egen virksomhet og reklame for egne produkter og tjenester. UiB har hittil i all hovedsak nedlagt forbud mot reklame på campusene. Det er flere grunner til dette. UiB har ikke ønsket kjøpepress mot studentene, og det har også vært viktig ikke å ødelegge det arkitektoniske bildet. I en helhetlig utvikling og ut fra et ønske om å tiltrekke mer næringsliv må UiB revidere sine retningslinjer slik at næringsliv og samarbeidspartnere også kan profilere seg hvis de inngår som en del av vår campus.

I 2015 åpnet UiB Universitetsaulaen i sørfløyen av Naturhistorisk museum. Dette er blitt en storstue som huser både møter og konferanser for UiB og arrangementer og konserter som er åpent for allmennheten og bringer liv og aktivitet til Campusområdet. I tillegg er det etablert en museumskafe i bygget som er blitt en viktig møteplass for både ansatte, studenter og byens befolkning forøvrig. Erfaringer fra Aulaen trekkes inn i arbeidet med nye utstillinger i Naturhistorisk museum, som åpner etter rehabilitering i 2019.



Universitetsaulaen. Foto: UiB.

Også for de store utbyggingsplanene for kunnskapsklyngene og rehabiliteringen av Kulturhistoriske samlinger vektlegger åpenhet og integrasjon mot den øvrige byutviklingen i Bergen.

UiB er en stor utdanningsinstitusjon med nærmere 17.000 studenter og en stor arbeidsplass med over 3.800 ansatte. Dette stiller krav til transport og mobilitet, sykkel- og bilparkering, tilførselsveier, offentlig transport og intertransport mellom campusene. Dette er viktige forhold som må inngå i en plan for utvikling av campuser ved UiB.

Universell utforming av både bygningsmassen og undervisning er en forutsetning for å skape et tilgjengelig, åpent og integrert universitet med gode rammer for læring. I takt med økende digitalisering og nye undervisningsformer er det viktig at elektronisk utstyr legger til rette for læring, og at det er et godt og tilgjengelig trådløst nettverk ved alle studentarbeidsplasser og i undervisningslokaler.

Det er en stor utfordring at universitetsbyggene våre er bygget i en annen tidsperiode, forut for den digitale utviklingen og med et annerledes syn på læring og undervisning. De er derfor ikke fysisk egnet til å møte dagens krav om et moderne læringsmiljø. I planperioden skal det arbeides for at bygningsmassen får endret den fysiske infrastrukturen for å imøtekomme kravene til funksjonelle bygg basert på nye læringsformer.

4.2 Arbeidsmiljø for læring og forskning

UiBs organisasjon, undervisningsformer og den teknologien som brukes, endrer seg stadig hurtigere. Det utvikles nye fagkombinasjoner og studieretninger, og ikke minst åpner utviklingen av digitale hjelpemidler for nye arbeids- og undervisningsformer. For å kunne tilpasse seg til nye behov og effektiv utnyttning, kreves fleksibilitet.

Universitets eiendomsforvaltning må således legge til rette for ulike formål, der utfordringen blir å finne den riktige sammensetningen av ulike typer areal.

STUDENTAKTIV LÆRING

Nye læringsformer og ny teknologi setter nye krav til det fysiske læringsmiljøet. Moderne og funksjonelle bygg er en forutsetning for å møte denne utfordringen. I et moderne læringsmiljø er det behov for et mobilt inventar i undervisningslokalene som kan varieres i tråd med kravet om nye undervisningsformer. Velegnede lokaler er en forutsetning for å få til mye og godt samarbeid og samhandling studentene imellom.

Studentenes studievevaner har forandret seg de siste årene. Færre studenter arbeider fast på de tradisjonelle lesesalene og flere søker mot vrimlearealer, læringsentre, kafeer og andre mer åpne arealer. Som følge av dette har UiB de senere år etablert læringsentre ved de fleste fakultet. I et læringsenter skal studenten finne bibliotekstjenester, både stille arbeidsplasser, arbeidsplasser som muliggjør kontakt med andre studenter, grupperom og kafe.

Universitetsbiblioteket (UB) har kommet langt i å legge om lokalene og virksomheten sin på bakgrunn av ny teknologi og nye læringsformer. Bruken av digitale ressurser har økt og arealer er blitt tilrettelagt for fleksible arbeidsplasser, læring i grupper, for formidlingsvirksomhet og nye tjenester, noe som bidrar til økt studiekvalitet. Parallelt med at plass blir frigjort på grunn av digitalisering av samlingene, etableres moderne læringsentre med fleksible arbeidsplasser ved alle filialene til Universitetsbiblioteket.

En ny lærings- og formidlingslab. er etablert i Media City Bergen (MCB). Miljøet og ressursene i dette prosjektet fungerer som katalysator for undervisningsmiljøer i hele organisasjonen og i alle våre bygg. Det er etablert produksjon av massive åpne nettkurs, podcast, strømmetjenester fra Universitetsaulaen. UiB er i ferd med å formalisere samarbeid med store medie- og teknologiaktører i MCB, som TV 2, Vizrt og IBM som skal



Studenter på laboratorium ved Det medisinske fakultet. Foto: Eivind Senneset.

bidra til digitalisering av undervisning og nyskapende infrastrukturen til undervisning i hele bredden av universitetets virksomhet.

Endringer i undervisningsformer, der det legges større vekt på samarbeid, der studentene løser oppgaver sammen, deler erfaringer og lærer sammen øker behovet for grupperom framfor tradisjonelle lesesaler. Det er pekt på at dagens seminarrom er lite velegnet for formålet. Det er behov for fleksible rom som gjør det enkelt å lage grupper av ulik størrelse, der underviseren kan være veileder og fasilitatorer. Støydempende materialer er vesentlig i slike rom. Muligheter for å dele av rommene i mindre, mer fleksible rom der studentgrupper kan arbeide mer uforstyrret, er også ønskelig. Dette innebærer en annen fordeling mellom areal typer enn den som eksisterer ved UiB i dag. Også i laboratoriene, der læring skjer gjennom eksperimenter og studentene får praktisk erfaring med emnet sitt, stiller det teknologiske utstyret høyere krav til infrastruktur enn tidligere. Utfordringer er å lage tilstrekkelig fleksible arealer som gir god sammensetning av både tradisjonelle lesesaler, grupperom og rom for læring gjennom eksperimenter (laboratorier og andre typer spesialrom).



Fremtidens auditorieløsning? Illustrasjon: OG Arkitekter.

Som vist i kapittel 3 er det ulikheter mellom fakultetene når det gjelder disponible arealer til studentarbeidsplasser. Samtidig varierer både behov for arbeidsplasser mellom fag over tid og ulike fag har ulike behov gjennom året. Det er derfor grunn til å tro at en opphevelse av dagens inndeling, der ulike arealer er reservert bestemte fag, vil gi betydelige bedre utnyttelse av arbeidsplassene. Dette vil være en sentral premiss i den videre campusutviklingen.

I tillegg til undervisningsrommene blir uformelle møteplasser som for eksempel kaffebarer, kantiner og gangarealer i mye større grad enn tidligere benyttet som arenaer for samarbeid og selvstudier. Den fysiske utformingen av disse arealene må legge til rette for den nye bruken med sofagrupper, mobile bord og stoler, tilgang til nettverk og med støydemping. Utvikling av studentarbeidsplasser og studentarealer skal etableres sammen med studentene gjennom aktive brukerprosesser.

ARBEIDSLOKALER

Dagens arbeidslokaler ved UiB varierer både i type, funksjonalitet og størrelse. I hovedsak er de ansattes arbeidssted i tradisjonelle kontorløsninger. Dette innebærer cellekontorer, korridorer, møterom og lesesaler for studenter. Mens arbeidsplassutformingen mange steder har endret seg som følge av ny teknologi og nye måter å jobbe på, har dette i liten grad skjedd endringer i bygningsmassen ved UiB.

Det er i dag ofte behov for å jobbe i flerfaglige team. Komplekse og sammensatte oppgaver gjør at kombinasjon av ulike kompetanser er nødvendig for å finne løsninger. I finansiering av forskning og etablering av nye studieprogram og fag legges det vekt på de mulighetene som finnes mellom universitetets tradisjonelle fagretninger. For å få til dette må ansatte og studenter ha muligheter for å møtes og jobbe sammen på tvers av de tradisjonelle institutter og fakulteter. Dette gjenspeiles i nyere kontorløsninger, med større grad av åpenhet og mobile løsninger. Samtidig vil det fortsatt være behov for arealer der man kan jobbe konsentrert og uforstyrret. Fremtidens arealløsninger skal

således dekke en rekke formål og må utformes i en kombinasjon mellom enkeltmannskontor, rom med flere kontor plasser, møterom, stillerom og mer åpne kontorløsninger.



Student ved Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet/BIOCEED har feltarbeid på Lygra. Foto: Eivind Senneset.

UiB trenger arbeidsplasser som stimuler til samarbeid, som bidrar til utveksling av kunnskap, ideer og kompetanse, og som samtidig sørger for en fornuftig og effektiv bruk av offentlige ressurser. Dette setter krav til fleksibilitet i bygningsmassen. Erfaringer viser for eksempel at oppbygging av SFF og ERC-stipend krever egne lokaler eller ombygging av eksisterende lokaler. I flere tilfeller tar dette tid, noe som forsinker sentrenes oppstart. UiB må derfor utvikle fleksible lokaler for best mulig tilrettelegging for slik aktivitet. Samtidig må bygningsmassen tilpasses og tilrettelegges for videreutvikling og drift av UiBs felles forskningsinfrastruktur (dvs. vitenskapelig utstyr, e-infrastruktur, databaser, registre, arkiv og samlinger,

samt kjernefasiliteter og større forskningsfasiliteter). Målsettingen må være at alle fagmiljøer får tilgang til infrastruktur som er tilpasset oppgavene og holder høy kvalitet. I dette ligger også bidrag til infrastruktur for lagring, tilgjengeliggjøring og deling av data.

I oppfølgingen av arealplanen legges det til grunn at utvikling og etablering av morgendagens arbeidsplasser skal skje gjennom brukerorienterte prosesser og i nært samarbeid med ansatte.

LABORATORIER OG SPESIALAREALER

Laboratorier og eksperimentell virksomhet vil være sentralt for UiB i årene framover. Tilgang på gode og tilpassede laboratorier og annet areal for eksperimentell virksomhet vil være nødvendig for å gi forskningsbasert undervisning av god kvalitet. Laboratorier og teknisk infrastruktur vil i mange tilfeller også være svært avgjørende for videreutviklingen av UiB som et anerkjent forskningsuniversitet.

UiBs spesialrom skal dekke et vidt spekter av aktiviteter, fra kunstnerisk utviklingsarbeid til medisinsk forskning og realfag. En utfordring er at flere av universitetets laboratorier er av eldre dato og dårlig egnet for å møte framtidens behov for funksjonalitet. Det er et stort behov for oppgradering både på grunn av alder og det stilles strengere krav til funksjonalitet enn da laboratoriene var etablert. En særlig utfordring er knyttet til Realbygget.

Etablering av og oppgradering av laboratorier og spesialbygg av høy kvalitet betyr ofte høye investeringskostnader. Arbeidet med arealer til Griegakademiet, nytt EnTek-bygg og tilrettelegging for av avansert vitenskapelig utstyr er alle eksempler på dette. Det er således svært viktig at framtidens spesialrom etableres på en slik måte at det gir effektiv utnyttelse.

Forholdet mellom flerbruk (fleksibilitet), spesialisering og samarbeid må derfor være viktige parametere i planleggingen av nye spesialrom og laboratorier. Generelt vil laboratorier med høy generalitet og med flere funksjoner kunne brukes av flere forskere



Kunnskapsminister Henrik Asheim tester digitale verktøy på besøk hos UiB i MCB høsten 2017. Foto: Simon Brandseth.

og studenter til flere aktiviteter og fagfelt enn skreddersydde laboratorier til enkeltaktiviteter. Dette er også sentrale elementer i universitetets handlingsplan for infrastruktur, der både sambruk av utstyr og bygg er viktige elementer. Dette skal sikres gjennom samarbeid både mellom fagmiljø internt ved UiB og eksterne samarbeidspartnere. Sambruk om laboratoriefasiliteter står også sentralt i etableringen av universitetets kunnskapsklynger som for eksempel MCB, Marin klynge og EnTek.

DIGITALISERING

UiBs digitaliseringsstrategi beskriver hvordan UiB skal utnytte de mulighetene digitalisering gir for å nå sine mål og hvordan vi kan utnytte de strukturelle endringene digitalisering medfører. Realisering av denne strategien krever at infrastrukturen i UiBs bygningsmasse er hensiktsmessig og legger til rette for digitalisering. Spesielt

relevant i denne sammenhengen er den ene av fem delstrategier som omhandler realisering av en gjennomgående digitalisert infrastruktur. Her sier digitaliseringsstrategien at UiB skal tilby studenter, ansatte og gjester god tilgang til digitale tjenester på hele universitetsområdet og i våre klynger, og på alle relevante digitale flater og plattformer. Videre angir DigUiB-programmet rammebetingelser for utvikling av digitale tjenester for studenter og ansatte. Programmet har tre hovedformål: Digitalisering av universitetets vurderingsprosesser, etablering av læringsplattform for digitalt læringsmiljø og produksjon/kompetansebygging knyttet til den nye lærings-/formidlingslaben i MCB.

Digitalisering vil føre til at bruk av tjenestene blir mindre avhengig av plassering. Dette kan føre til både økt tilgjengelighet for ansatte og studenter, samt mer fleksibel bruk av lokaler.

Virtualisering av programvare vil gi studentene tilgang til nødvendige systemer på eget utstyr. Dette kan gi mulighet for økt fleksibilitet ved at arealer i mindre grad er bundet opp til PC-stuer. Det er likevel ikke entydig at digitaliseringen fører til mindre arealbehov. Nye samarbeids- og læringsformer med digitale hjelpemidler kan kreve ny bruk av arealer. For eksempel er tradisjonell auditorieundervisning plass-økonomisk, mens fleksible undervisningsrom lagt til rette for gruppesamarbeid og «invertert undervisning» kan kreve mer plass.

UiBs bygninger vil også bli stadig mer digitalisert og «smarte» og riktig bruk av «smarte» bygg kan gi både økonomiske besparelser, klimagevinster og økt brukervennlighet. Digitaliseringsstrategien sier også at UiB skal ha brukerorienterte digitale tjenester. Dette legger føringer for bla. AV-installasjoner, fysisk læringsmiljø og infoskjermer, i tillegg til selvbetjeningsløsninger i «smarte» bygg. IT-infrastruktur må behandles som en del av

bygningssmassen og må vurderes med hensyn på kvalitet, kapasitet og tilgjengelighet i henhold til gjeldende standarder. Samarbeid mellom de tekniske avdelingene og brukerne i alle bygge-, ombyggings- og flyttestrukturer vil være viktig for å få til gode løsninger.

4.3 Formidling

I tråd med UiBs visjon om «Kunnskap som former samfunnet, drives en aktiv utadrettet formidling fra både studenter og de vitenskapelig ansatte ved UiB. UiBs strategiske mål for formidlingen er at institusjonen «skal bidra i det offentlige ordskiftet og til den kunnskapsbaserte samfunnsutviklingen gjennom god formidling og dialog med omverdenen. Innen 2022 skal vi være ledende i Norge på digital formidling».

Formidlingsaktiviteten stiller ulike krav til eiendomsutviklingen, i første rekke ved Universitetsbiblioteket



Dyrene flyttes fra Universitetsmuseet høsten 2014. Foto: Eivind Senneset.

og Universitetsmuseet, men også en generelt tettere integrasjon mellom universitetets campus og den generelle byutviklingen vil gjøre UiB mer synlig i bybildet. Åpenhet og integrasjon vil således i seg selv øke interessen og mulighetene for aktiv formidling.

Ved styrke formidlingen av kunnskapen og kompetansen som finnes ved Universitetsmuseet og Universitetsbiblioteket kan det legges til rette for at denne i høyere grad både etterspørres og ikke minst aktivt tas i bruk av samfunnet. UiB skal derfor i årene fremover tydeliggjøre sin rolle som en viktig møteplass for formidling og faglig aktivitet, og aktivt bruke Universitetsaulaen til viktige arrangement og konferanser. Aulaen har etter kort tid fått en viktig rolle som møtested mellom akademia og det øvrige samfunnet. Med moderne fasiliteter for opptak av levende bilder og tilhørende redigeringsrom, når arrangementene i aulaen allerede et stort publikum. Samtidig skal både museumsutstillingen og spesialsamlingen ved Universitetsbiblioteket tilrettelegges for økt besøk og utvikling av særskilte programmer for skoleklasser osv.

De naturhistoriske samlingene åpner etter full rehabilitering og med nye utstillinger i 2019. Utstillingen i det nyåpnede museet vil legge til rette for nyskapende formidling, ikke bare for de naturhistoriske samlingene, men også for formidling som gjenspeiler hele bredden av universitetets faglige virksomhet. Bygget vil være fleksibilitet slik at det enkelt kan tilrettelegges for nye utstillinger og mottak av vandretstillinger.

De kulturhistoriske samlingene krever betydelige oppgraderinger for å tilfredsstillere dagens krav til moderne formidling. Her representerer dagens utstillinger et museum i seg selv.

Sikring og bevaring av universitetets samlinger er viktig for å ivareta UiBs formidling. Dette vil derfor være en prioritert oppgave. Arbeidet inkluderer både en gjennomgang, effektivisering og oppgradering av eksisterende lokaler. Samtidig skal behovet for et nytt samlingsbygg vurderes.

4.4 Innovasjon

Tilrettelegging for næringsmessig utnyttning av forskningsresultater er en del av universitetets samfunns- og formidlingsansvar. UiB vil følge opp gjeldende strategi med en styrking av innovasjonsarbeidet, både knyttet til produkt- og tjenesteinnovasjon, og i større grad enn før legge til rette for entreprenørskapsaktivitet både blant studenter og ansatte. I universitetets planer for bygg og infrastruktur vil det være viktig å tilrettelegge for denne type aktivitet. Arealer for innovasjon er derfor tiltenkt inn i universitetets planlagte kunnskapsklynger. I Media City inngår allerede inkubator (Greenhouse), og det planlegges tilrettelegging både i EnTek-bygget og i form av et bygg på BB-bygget på Årstad/Møllendal.

Innovasjon handler om å utnytte potensial fra nye funn eller å løse utfordringer. For å lykkes med dette trengs offentlige og private aktører, næringsliv i alle størrelser, som både ønsker å få noe gjort og som leter etter nye muligheter. Videre må det være tilstrekkelig med økonomiske ressurser til å ta tak i mulighetene og motiverte menneskelige ressurser som kan stå for mindre og større bidrag for på en best mulig måte for å realisere potensialet/løse utfordringene. Forskningsinfrastruktur og arealer er og vil være viktige arenaer for å realisere disse koblingene, og her har UiB hatt betydelig suksess gjennom økt aktivitet som en konsekvens av å tilrettelegge for at de ulike møtes, både strukturert og mer tilfeldig.

Bergen Teknologioverføring (BTO) eies av UiB, Helse Bergen, SIVA, NHH, HVL og Havforskningsinstituttet, og BTO er en svært viktig del av UiBs økosystem for innovasjon. Dette gjelder både idefangst, ideutvikling og kommersialisering av forskningsresultater. I dag har BTO arealer på Marineholmen (Marineholmen forskningspark), og er også ansvarlig for Nyskapingsparken ved gjennom Bergen Biomedisinske Inkubator i BB-bygget. I tillegg til egen virksomhet framleier BTO arealer til oppstartmiljøer, klyngemanagement og andre aktører som man mener er viktige for at økosystemet for innovasjon og nyskaping skal bli mest mulig kraftfullt.

4.5 Grønt UiB – miljø og bærekraft

UiB har som samfunnsinstitusjon et betydelig ansvar for å sikre at virksomheten drives uten uheldig påvirkning av miljøet gjennom avfallshåndtering og forbruk og har gjennomført vesentlige utslippsreducerende tiltak. Når universitetets transportmidler fornyes skal det velges miljøvennlige løsninger. Handlingsplan for ytre miljø skal utarbeides etter nye føringer som kan forventes etter Parisavtalen. Dette innebærer blant annet at UiB skal kutte CO₂-utslippet med 40 % innen 2030, sammenlignet med 1990-nivå. Fra 2050 skal UiB være klimanøytralt. Dette innebærer at bygningene hverken i byggefasen eller driftsfasen skal påvirke klimaet. Dette vil være et førende prinsipp i alle universitetets byggeprosjekter.

Den totale energibruken ved UiB skal reduseres og innen 2020 skal all oljefyring være utfaset. Dette skal oppnås ved optimalisering av eksisterende bygningsmasse og energigjerrige nybygg. UiB samler

Miljøfyrtårn siden 2016

UiB fyller 120 strenge miljøkrav innen avfallshåndtering, innkjøp, transport, energi, HMS-system og arbeidsmiljø.

Miljøfyrtårn er Norges mest brukte sertifikat for virksomheter som vil dokumentere sin miljøinnsats og vise samfunnsansvar.

all overvåking av drift og energibruk i en felles driftssentral, og bygger et felles sd-anlegg for alle bygg. Energibruk og produksjon overvåkes i sanntid for å unngå ukontrollert forbruk. Samtidig vurderes å bruke ny miljøvennlig teknologi, som grønne tak, solceller/solfangere, eller miljøvennlige materialer.

De neste årene vil UiB fortsette satsingen på kildesortering ved å plassere ut miljøstasjoner i flere av bygningene. Gjenbruk av møbler er også



Media City Bergen. Foto: Simon Brandseth.

en viktig del av universitetets avfallssatsing. Målet er at kildesorteringsgraden skal opp, og restavfallsmengden ned.

UiB satser på nullutslippsbiler, og har kun kjøpt inn elbiler de siste årene til intern bruk. Det vurderes om også Campusbussen skal erstattes med en buss som går på hydrogen, elektrisitet eller annen grønn teknologi. Trygg sykkelparkering og garderobes med dusj/tørkemuligheter skal bygges ut videre, til tilbudet dekker campus i tilstrekkelig grad. Nye bygninger vil falle inn under myndighetskrav om få eller ingen vanlige parkeringsplasser, men mange sykkelparkingsplasser. En annen mulighet er å samarbeide med kommunen om plassering av bysykler, som har fungert som prøveordning i 2017. De siste årene er antall parkeringsplasser redusert med 30 %.

4.6 Arealeffektivitet

Sammenligninger mellom universiteter indikerer at UiB har et potensiale for arealeffektivisering. Det er ønskelig at mål for arealeffektivisering er dynamiske i forhold til organisatoriske endringer og virksomhetsbetingelser.

Et parameter for arealbruk er brutto m² per arbeidsplass. I normen for arealbruk i statlige bygg er 23 m² BTA øvre grense for arealbruk per arbeidsplass i kontorbygg. I flere av kontorbyggene ved UiB er arealbruken i dag langt høyere. Arealnormen gjelder for framtidige statlige kontorlokaler og for kontordelen i bygg til virksomheter med arealkrevende formål og knyttes til nye lokaler eller behov for forandringer i eksisterende lokaler. Over tid vil det være mulig å redusere arealbruk knyttet til arbeidsplasser betydelig. En viktig forutsetning for dette er at eldre lite formålstjenlige bygg erstattes av mer arealeffektive nybygg. Foreslåtte arealreduksjoner utgjør ca. 10 % i planperioden. For å få til en slik reduksjon må det arbeides med arealeffektivitet på flere nivå og områder. Det er viktig å understreke at en slik arealreduksjon ikke forutsetter redusert aktivitet ved UiB, men at virksomheten skal skje innenfor mer arealeffektive og moderne løsninger.

Arealeffektivitet vil gi lavere eiendomskostnader. Det legges til grunn at alle byggeprosjekter som ønskes gjennomført ved UiB, uavhengig av finansieringskilde, skal gi økt arealeffektivisering.

4.7 Kunnskapsklynger

Etablering av kunnskapsklynger er et svært viktig virkemiddel i universitetets strategi for å oppnå UiBs mål om å utvikle fremragende forsknings- og utdanningsmiljøer. Samtidig vil klyngeetableringen svare på flere av universitetets visjoner for eiendomsutviklingen.

Klyngene baseres på tverrfaglig samarbeid for å løse komplekse tema. Klyngene etableres på områder hvor UiB allerede har høy internasjonal faglig kvalitet, men også der hvor det er muligheter for omfattende samarbeid mellom fagmiljøer internt ved UiB og eksterne partnere i forskningsinstitusjoner, næringsliv, forvaltning og kultur- og samfunnsniv. Kunnskapsklyngene skal brukes aktivt til å utvikle nye utdanningsløp og utdanningsformer, også på tvers av utdanningsinstitusjonene i Bergen og på Vestlandet. Etableringen av klyngene skjer som del av byutviklingen i Bergen og vil bidra til økt åpenhet mellom universitetets og byens øvrige virksomheter. Den første klyngen, Media City Bergen, ble åpnet i 2017. I årene framover planlegges etablering av følgende kunnskapsklynger:

- Marin forskningsklynge
- En kunnskapsklynge for helsefagene, «Helsecampus Årstadvollen»
- Klimaforskingsklynge
- Kunnskapsklynge for fremtidens energi- og teknologiløsninger
- Middelalderklynge

Etableringen av kunnskapsklyngene vil legge føringer for universitetets eiendomsforvaltning i årene framover. En nærmere vurdering av arealkonsekvenser gis i kapittel 5.

4.8 Fornyelse og oppgradering

En forutsetning for at en bygning skal fungere etter hensikten, er at den er i god stand. Det hjelper lite at et laboratorium har det nyeste utstyret hvis ikke avtrekket fungerer, eller at studieplassen har utmerket nettilgang dersom taket lekker.

Som vist i kapittel 3 er UiBs bygningsmasse i varierende tilstand. Ambisjonen bør være at alle bygninger skal ha god tilstandsgrad, være egnet for formålet og være fleksibel for framtidige endringer. TG1 er etablert som en standard/målsetting i sektoren og UiB bør tilstrebe å ha denne tilstandsgraden i alle sine bygninger.

Tilstandsgraden kan forbedres både gjennom rehabilitering og oppgraderinger i bygningsmassen og gjennom avhending av bygninger med dårlig tilstandsgrad. I UiBs planer legges det til rette for begge virkemidler. Formålet er at bygningsmassen over tid møter brukernes behov til kvalitet og funksjonalitet. I dette perspektivet vil det være lite hensiktsmessig bruk av ressurser å iverksette kostnadskrevende tiltak for å øke tilstandsgraden i bygninger som skal rehabiliteres om få år.

En stor del av universitetsbygninger (24 %) er klassifisert som velegnet for universitetsformål etter dagens standard, men lite fleksibel for endringer. For flere av disse bygningene vil det være lite hensiktsmessig bruk av ressurser å iverksette kostnadskrevende tiltak for å øke tilstandsgraden dersom det ikke kan gjøres noe med fleksibiliteten. Det samme vil gjelde for bygninger som skal rives/totalrenoveres i løpet av få år. Flere av de minst fleksible bygningene bør på sikt avhendes og erstattes med nye, mer fleksible bygg.

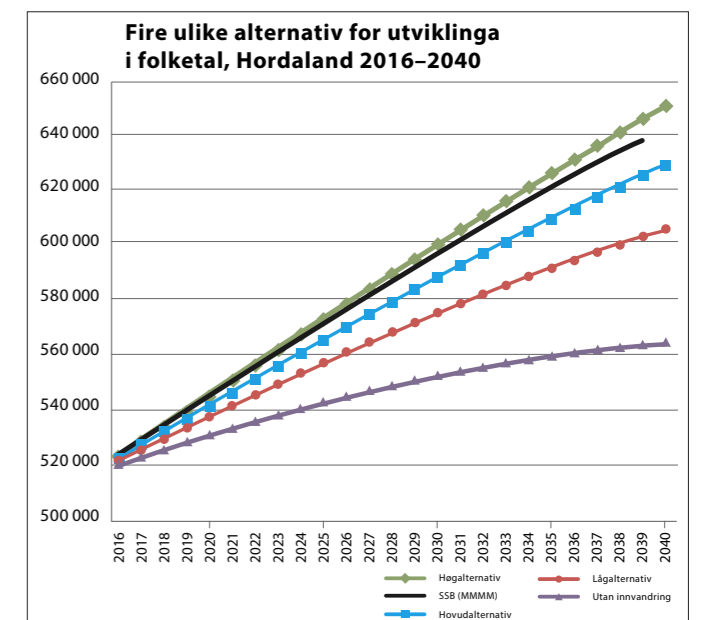
Det er opplagt mer rasjonelt å oppgradere hele bygninger enn i etapper. Store entrepriser er imidlertid kostnadskrevende og trenger stabil finansiering. For slike prosjekter må det legges til grunn at det søkes finansiering utenfor universitetets budsjettammer. Større rehabiliteringsprosjekter betyr også at større erstatningsarealer må være tilgjengelige mens arbeidene pågår slik at universitetets faglige virksomhet kan opprettholdes. Utfordringen vil være ekstra stor når en skal gå løs på bygninger der laboratorie- og klinikktilgang må sikres underveis.

4.9 Vekst og ekspansjonsmuligheter

Samtidig som det planlegges for effektive arealer tilpasset dagens aktivitetsnivå må det planlegges for en eventuell vekst i universitetets arealer. Strategiplanen skisserer for eksempel en ambisjon om en økning i Bidrags- og oppdragsinntekter (BOA) på 16 %, samt etablering av flere fremragende Sentre for fremragende forskning/innovasjon og utdanning (SFF, SFI og SFU).

Prognoser viser befolkningsvekst på 12 % fra 2017 til 2040 for aldersgruppen 20–24 år.

På kort sikt vil studenttallet være avhengig av dagens opptakramer. På litt lengre sikt vil befolkningsframskrivinger, befolkningsandel som ta høyere utdanning og framskrivinger av antall utenlandske studenter påvirke studenttallet. I en rapport fra 2017 har Hordaland fylkeskommune gjort en analyse av befolkningsprognoser for Hordaland for perioden 2017–2040 (AUD-rapport 1.1-17). I rapporten er faktorer som fødsels- og dødsrater og inn- og utflytting vurdert. En samlet vurdering av faktorene viser en prognose for Hordaland fra ca. 530.000 innbyggere i 2017 til ca. 630.000 innbyggere i 2040 (figur 3). Dette gir en stipulert befolkningsvekst på ca. 19 % på 23 år.



Figur 3. Prognoser for utvikling av folketall i Hordaland 2016–2040.

Rapporten gir en prognose for veksten i de ulike befolkningsgruppene i Hordaland. Gruppen 20–24 år er den mest aktuelle i forhold til å vurdere endringer i søkermassen til UiB. Her legges det til grunn en økning på ca. 12 % fra 2017 til 2040 for denne gruppen, noe som på sikt kan gi en økning i studenttallet ved UiB.

Dersom UiB når sine ambisjoner fra strategiplanen kan dette både gi behov og finansiering av arealvekst. Universitetets nåværende arealer gir flere muligheter for videre utbygging. Dette gjelder området mellom Parkveien 9 og Villaveien, som på sikt kan omreguleres til universitetsbygg, og det gjelder muligheter for nybygg bak Armauer Hansens hus. Her planlegger Helse Bergen et nybygg hvor UiB har rettigheter på å erverve inntil 1.000 m².

I sørlige enden av Nygårdshøyden, knyttet til dagens fysikkbygg, arbeides det med reguleringsplaner som gir plass til nytt bygg (EnTek). Andre ekspansjonsmuligheter knyttes til muligheten til å bygge et kontorbygg på eksisterende parkeringshus i Dokkeveien.

For øvrig vil reguleringsarbeidet som foregår på Marineholmen gir UiB ekspansjonsmuligheter i form av fortetting og økt tomteutnyttelse knyttet til Thormøhlens gate 55.

En mulig samlokalisering av Havforskningsinstituttet, NIFES og Fiskeridirektoratet gjennom et nybygg på Marineholmen vil også gi ekspansjonsmuligheter for UiB gjennom felles infrastruktur og tettere samarbeid med de øvrige forskningsinstitusjonene innenfor marine fag i Bergen.



I september 2017 varsler Erna Solberg stortilt satsing på en marin klynge i Bergen. Foto: Ole Marius Kvamme/UiB.

Samtidig skjer det viktige reguleringsplaner i nærheten av UiBs campus i regi av Bergen Kommune. Innenfor planperioden vil også omregulering av Dokken kunne gi nye muligheter for UiB.

4.10 Oppsummering

Med universitetets visjoner og målbilde som utgangspunkt foreslås det at følgende prinsipper legges til grunn for utviklingen av universitetets eiendomsmasse:

1. UiB vil på en helhetlig måte videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden. Det skal legges vekt på åpne og levende campus-områder som del av byutviklingen i Bergen og det skal legges til rette for samarbeid med Bergen kommune og andre aktuelle aktører. Bygninger ved UiB skal være tilgjengelig for alle studenter og må oppfylle krav til universell utforming.
2. UiB skal ha høy internasjonal standard innenfor forskning, utdanning, formidling og innovasjon. Eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiB skal innrettes mot å løse UiBs unike behov for arealer for disse formålene, bl.a. ved å legge til rette for etablering og drift av spesialiserte laboratorier og annen avansert forskningsinfrastruktur. Forvaltning og utvikling av eiendommene skal skje i god dialog med universitetets brukere på fakultetene, ved museene og ved Universitetsbiblioteket, samt eksterne samarbeidspartnere og byen rundt.
3. Nye læringsformer og en gjennomgående digitalisering av samfunnet setter nye krav til det fysiske læringsmiljøet. Moderne og funksjonelle bygg er en forutsetning for å møte denne utfordringen. I et moderne læringsmiljø er det behov for et mobilt inventar i undervisningslokalene som kan varieres i tråd med kravet om studentaktiverende undervisningsformer. Samtidig viser undersøkelser relativt lav bruk av tradisjonelle undervisningslokaler og lesesaler. Dette gir muligheter for etablering av nye og fleksible undervisningsarealer som møter fremtidens pedagogiske behov, samtidig som det kan gi arealeffektivisering og muliggjøre salg av lite hensiktsmessige bygg. Et godt læringsmiljø er

avgjørende for at studentene skal oppnå ønsket og forventet læringsutbytte.

4. Etablering av samlokaliserte og integrerte kunnskapsklynger er ett av de viktigste virkemidlene i universitetets strategi 2016–2022 for å oppnå UiBs mål om å utvikle fremragende forsknings- og utdanningsmiljøer. Masterplanen må legge føringer for hvordan areal skal tilrettelegges for etablering og drift av alle kunnskapsklyngene. I dette ligger bl.a. oppfølging av allerede vedtatte planer knyttet til Helsecampus Årstadvollen, Klimaklyngen, Kunnskapsklyngen for energi og teknologi, samt pågående prosesser for utvikling av de andre klyngene f.eks. knyttet til prosessen rundt samlokalisering av de marine forskningsmiljøene i Bergen og initiativet til etablering av en middelalderklynge.

Kunnskapsklyngene skal gi grunnlag for samarbeid med næringsliv, kulturliv og samfunnsliv. Masterplanen skal gi vurderinger av hvilke konsekvenser dette får for universitetets arealbruk, herunder utleie til eksterne samarbeidspartnere. Vurdering av konsekvenser av etableringen av det nye forskningsselskapet på Vestlandet bør gis særskilt prioritet.

5. Det legges opp til at Masterplanen skal bygge videre eksisterende prinsipper og vurderinger for større byggeprosjekter slik de omtalt i styresak 71/16. I dette arbeidet skal grunnlaget for tidligere prioriteringer gjennomgå og vurderes.

Et svært viktig avklaringspunkt er status til EnTek-bygget, der særlig en videre avklaring av arealbehovene til de relevante fagmiljøene ved MN-fakultetet og de andre samarbeidspartnere i energi- og teknologiklyngen er en forutsetning for å komme i mål med en helhetlig utvikling av campus på Nygårdshøyden. I forutsetningene i dag ligger det at MN-fakultetet vil disponere 5.000–6.000 m² i EnTek-bygget under forutsetning av netto arealeffektivisering knyttet til videre bruk av Realfagbygget og fremtidig utnyttelse av Bjørn Trumpys hus. Et annet avklaringspunkt i forhold til rammene som er lagt i styresak 71/16 vil være framdrift for byggetrinn 2 i Møllendal som skal gi plass til Griegakademiet.

6. Universitetets spesialsamlinger ved Universitetsmuseet og Universitetsbiblioteket har stor verdi, både kulturhistorisk, antikvarisk og økonomisk. Dette stiller særlige krav til oppbevaring og utlån av materialet. Samlingene er skjøre og mer utsatt for klimatiske uregelmessigheter enn de ordinære boksamlingene, og følgene av skader blir større utgjør. Masterplanen skal inkludere tiltak for best mulig sikring og bevaring av samlingene.
7. Vedtaket om samlokalisering av sentraladministrasjonen i Nygårdsgaten 5 må ivaretas som del av samlet prioritering i Masterplanen.
8. I oppfølgingen av Masterplanen legges til grunn at utvikling og etablering av morgendagens arbeidsplasser skjer i dialog med brukerne gjennom brukerorienterte prosesser, og at utvikling av fremtidens undervisningsarealer skjer i nært samarbeid med våre studenter.
9. En fremtidsrettet utvikling av eiendomsmassen innebærer også økt fokus på arealeffektivitet. Masterplanen må ha som mål å redusere arealbruk per årsverk og per student i planperioden. Måloppnåelsen om økt arealeffektivitet skal kvalitetssikres gjennom prosjekter, årlige arealbudsjett, reduksjon av areal per arbeidsplass og mer fleksibel arealbruk på tvers av fakulteter og institutter. En kritisk forutsetning for økt arealeffektivitet er at oppgaver og campustenkning legges til grunn for utviklingen, og at strikte rammer for fakultet- og institutt-tilknytning til bygg oppheves. En slik arealbruk vil legge til rette for mer fleksibel og tilpasset arealbruk, gi økt arealutnyttelse og igjen gi grunnlag for å selge flere bygg for å finansiere oppgraderinger og videreutvikling av bygningsmassen.
10. Samtidig som planen skal fokusere på arealeffektivitet må det tas høyde for at UiB har ambisjoner om fremtidig ekspansjon, både som følge av studentvekst og forskningsaktivitet. Dette gjelder for eksempel i forbindelse med planene om å samle de ulike marine forskningsmiljøer i Bergen i en felles marin forskningsklynge. Her vil universitetets eksisterende bygninger og infrastruktur på Marineholmen spille en viktig rolle. Andre eksempler er muligheten

for ekspansjon i området mellom Villaveien og Parkveien 9 og arealrettigheter og forbindelse med at Helse Bergen planlegger nybygg bak Armauer Hansens hus.

11. Det legges til grunn at UiB skal tilstrebe å ha tilstandsgrad 1 (TG1) på sine bygg og Masterplanen må skissere langsiktige planer som gjør det mulig å planlegge for avsetning av ressurser slik at en kommer nærmest mulig dette målet før 2040.
12. Masterplanen skal legge til rette for at UiB skal nå sine målsettinger om å bli et grønnere universitet.
13. Det legges opp til at tiltakene i Masterplanen for å oppnå en oppgradert og oppgavetilpasset bygningsmasse som også tar høyde for at ekspansjon skal finansieres gjennom en kombinasjon av følgende kilder:
 - a. Byggbevilgninger fra Kunnskapsdepartementet gjennom statsbudsjettet
 - b. Vedlikeholdsbevilgninger fra Kunnskapsdepartementet gjennom statsbudsjettet

- c. Salg av bygg
- d. Egne budsjetter finansiert gjennom internhusleieordningen

Til tross for at det legges til grunn at deler av universitetets investeringer dekkes gjennom statsbudsjettet, effektivisering av drift og salg av hus, legges det til grunn en gjennomsnittlig årlig realvekst i husleien i perioden 2017–2029. Dette vil være nødvendig for å innfri gjennomføring av igangsatte byggeprosjekter, samt målsettingen om tilstandsgrad 1 i alle byggene i løpet av 2040.

Realvekst i husleien er for øvrig være en videreføring av dagens finansieringsprinsipper for økt vedlikehold⁴, en modell som UiB har fått gode tilbakemeldinger på, både fra KD og i egen rapport fra internrevisjonen.

⁴ Vedtak om realvekst i investeringsbudsjettet ble gjort i styresak 42/14 om omtalt i senere budsjettfordelingssaker, se for eksempel styresak 142/16.



UiB vil arbeide for å bli et grønnere universitet med arealer som støtter et godt arbeids- og studiemiljø. Foto: Eivind Senneset



Det juridiske fakultet på Dragefjellet. Foto: Marianne Røsvik

5 PRIORITERTE UTVIKLINGSPROSJEKTER



De kulturhistoriske samlinger.
Foto: UiB.

I dette kapitlet presenteres prioriterte utviklingsprosjekt ved UiB. Prosjektene som presenteres skal legge til rette for at UiB skal kunne utvikle seg som et internasjonalt forskningsuniversitet med flere ledende miljøer, med de visjoner og virkemidler som er beskrevet i kapittel 4. Prosjektene legger til rette for nødvendig rehabilitering av flere av universitetets bygg og er sentrale for en enda mer effektiv forvaltning av universitetets arealer. Dette skal sikre at universitetets ansatte og studenter får et inspirerende og inkluderende arbeidsmiljø, en god arbeidshverdag og stimulerer til faglig aktivitet.

Til sammen er det skissert aktivitet tilsvarende 3,4–3,8 mrd. kroner i perioden fram til 2040. Av dette er 2,3–2,6 mrd. kroner søkt dekket gjennom statsbudsjettet. Øvrige kostnader skal dekket inn gjennom egne rammer, bruk av eiendomsselskaper, ekstern utleie og salg av bygg.

De konkrete målene med prosjektene er økt standard tilpasset forsknings- og undervisningsformål, tilrettelegging for tverrfaglig virksomhet og

kunnskapsklynger og effektiv bruk av universitetets arealer. De foreslåtte prosjektene forventes å redusere universitetets arealbehov. Dette gir grunnlag for salg av bygg, omgjøring av bygg til andre formål og økt utleie til eksterne samarbeidspartnere. Det siste er særlig aktuelt i forbindelse med etablering av kunnskapsklyngene.

I tråd med omtalen i kapittel 3 omtales videreutvikling av eiendomsmassen innenfor de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden.

En oppsummering av større utviklingsprosjekter er gitt i tabell 2 og 3. I tillegg til oversikten planlegges en årlig avsetning til mindre investerings- og ombyggingsprosjekter. Med unntak av helseklyngen trinn 1 og 2, som allerede er vedtatt av Styret, er de fleste prosjektene i tidlig planfase. I denne saken legges derfor opp til at Styret gir sin tilslutning til planene, men at det samtidig forutsettes at disse prosjektene kommer tilbake til Styret for endelig vedtak, når endelig prosjektering med detaljerte kostandskalkyler foreligger.

PROSJEKTER PÅ CAMPUS ÅRSTAD/MØLLENDAL

TILTAK	FINANSIERINGSMODELL	KOSTNADSRAMME	TIDSRAMME
Helseklynge Årstadvollen trinn 1	Eiendomsselskap/egne midler	462 mill	2019–21
Helseklynge Årstadvollen trinn 2	Eiendomsselskap/egne midler	80 mill	2018
Helseklynge Årstadvollen trinn 3	Uavklart	Uavklart	Uavklart
Fakultet for kunst, musikk og design	Statsbyggs husleiemodell	550–690 mill	2020–2023
Inkubatorbygg	Eiendomsselskap/fond	90 mill	2020–2021

Tabell 2. Prosjekter på Campus Årstad/Møllendal.

PROSJEKTER PÅ CAMPUS NYGÅRDSHØYDEN

TILTAK	FINANSIERINGSMODELL	KOSTNADSRAMME	TIDSRAMME
EnTek	Statsbudsjettet	650–750 mill	2021–2023
Rehabilitering Realfagbygget	Statsbudsjettet	700–800 mill	2024–2027
Rehabilitering Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjettet/egne rammer	300–350 mill	2020–2025
Magasinbygg	Egen budsjetttramme	Usikkert behov	Uavklart
Studentvilla	Egen budsjetttramme	40–50 mill	2019–2020
Ombygging i Nygårdsgaten 5	Egen budsjetttramme	200–250 mill	2019–2020
Kontorbygg i Dokkeveien	Egen budsjetttramme	250–300 mill	2024–2026

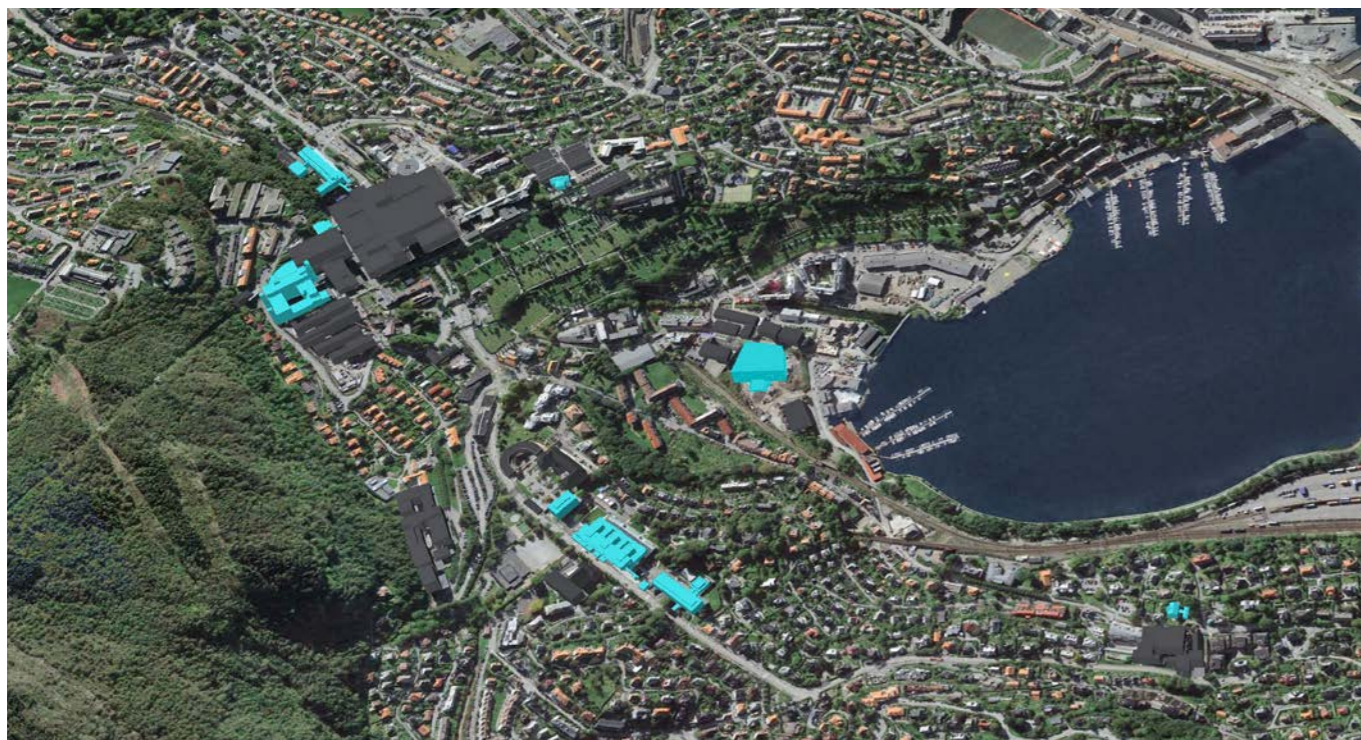
Tabell 3. Prosjekter på Campus Nygårdshøyden.

5.1 Campus Årstad/Møllendal

Campus Årstad/Møllendal vil etter planen preges av to sentrale satsinger, utvikling av kunnskapsklyngen Helsecampus Årstadvollen og samling av miljøene ved Fakultet for kunst, musikk og design. Det planlegges også å legge til rette for økt student-entreprenørskap og innovasjon gjennom utvidelse av areal for inkubatorvirksomhet.

Helsecampus Årstadvollen

Universitetsstyret har vedtatt at det skal etableres en helseklynge på Årstadvollen med et første byggetrinn i Årstadveien 17 som skal erstatte gammelt odontologibygget og være ferdig i 2020. I dette byggetrinnet samlokaliseres miljøer fra Bergen Kommune, Høgskulen på Vestlandet (HVL), UNI Research og Det medisinske og Det psykologiske fakultet ved UiB.



Oversiktsbilde campus Årstad/Møllendal. Foto/Illustrasjon: Google Earth/UiB.

Et kjennetegn ved Helseklyngen på Årstadvollen vil være tett integrering av helsefaglig utdanning, forskning og innovasjon, rettet inn mot primærhelsetjenestene og med mål om styrking av forebygging for å bedre folkehelsen. Samhandling med spesialisthelsetjenestene og sykehusene Haukeland universitets-sykehus og Haraldsplass Diakonale Sykehus blir viktig, og samlet vil helseklyngen kunne gi en helhetlig samling av helsefaglige miljøer med stort potensial.

En styringsgruppe ledet av UiB og med deltakelse fra de nevnte institusjonene har det overordnede ansvaret for å utvikle visjoner og rammer for helseklyngen. En rekke andre interessenter fra offentlig og privat sektor har også vist interesse for utvikling av helseklyngen, og nylig er f.eks. Folkehelseinstituttet invitert inn i det praktiske arbeidet.

Helsecampus Årstadvollen har som visjon å bli et internasjonalt kraftsentrum som skal skape innovative helse- og omsorgsløsninger i primærhelsetjenestene for hele mennesket, ved hjelp av fremragende forskning og utdanning, fullverdige praksisarenaer og tverrfaglig samhandling. Klyngen skal endre helseforskningens innretning for å skape nye, effektive

løsninger på lokale og globale utfordringer gjennom helhetlig, tverrdisiplinær forskning og aktiv bruk av teknologi. Den skal også sikre kandidater helhetlig teoretisk og praktisk kunnskap, og legge til grunn at klinisk arbeid, forebygging, helsefremmende arbeid i primærhelsetjenesten og kommunene skal ha spesiell oppmerksomhet. Kunnskapsklyngen skal videre frembringe de relevante og effektive teknologiske og organisatoriske løsningene som etterspørres av leverandører av helse- og omsorgstjenesten lokalt og globalt.

I utviklingen av Helsecampus Årstadvollen ønsker universitetet å følge opp samfunnsmessige behov og fokusere på helheten og sammenhengen mellom alle aktørene i helsetjenestene. En helseklynge med nærhet til sykehus, men som har særlig fokus på samhandling og utdannings- og forskningsbehovene i primærhelsetjenesten og kommunene. I HelseOmsorg21-strategien sies det tydelig at forskning, utdanning og innovasjon i større grad enn i dag må innrettes mot kommunehelsetjenesten, i nært samarbeid mellom kommuner og forsknings- og utdanningsinstitusjoner. Fremtidens primærhelsetjeneste må tilby helt andre tjenester enn det som blir gjort i dag. I det ligger bla.



Illustrasjon av byggetrinn 1 Helsecampus Årstadvollen. Illustrasjon: b+b arkitekter.

et stort potensial knyttet til å utvikle og implementere tjenesteinnovasjoner og teknologiske løsninger. Dette kan i neste omgang danne grunnlag for inkubator- og næringsvirksomhet, samt samarbeid med offentlige instanser og private aktører.

Utformingen av helseklyngens bygningsmasse er viktig for å oppnå det som er visjonen. For å få til dette er målsettingen å skape et studentmiljø der studenter fra ulike fag treffer hverandre, utveksler ideer og kunnskap og inspirerer hverandre. I tillegg skal Helsecampus bli et godt sted å forske og undervise for de vitenskapelig ansatte. Planene for Helsecampus Årstadvollen ble første gang presentert for universitetsstyret i sak 42/14 om prioritering av større byggeprosjekter 2015–2020. Utbyggingen er planlagt i tre trinn:

1. Rive gammelt odontologibygg i Årstadveien 17 og bygge nytt (ca. 11.000 BRA)
2. Rehabilitering Årstadveien 21, (4.500 BRA) (Overlege Danielsens hus)
3. Bygge nybygg på parkeringsplass ved Årstadveien 23 (10.000 BRA)

I styresak 72/16 ble visjoner, faglige rammer og plan for byggeprosjekt presentert nærmere, mens endelig vedtak for oppstart av byggetrinn 1 ble gjort i styresak 29/17. Rehabilitering av Årstadveien 21 ble vedtatt i sak 72/16. Arbeidet er nå iverksatt og forventes ferdigstilt i løpet av 2018.

Foreløpig er det ikke lagt detaljerte planer for det siste byggetrinn i Årstadveien 23. Dette gjelder en tomt sør for Overlege Danielsens hus som kan gi plass til et nybygg i størrelsen 10.000 m². Flere av samarbeidspartnerne i utarbeidelsen av helseklyngen har imidlertid signalisert interesse for å leie arealer i et nybygg her. Første steg er å igangsette omregulering av tomt og dernest planlegge aktiviteter og leietakere innenfor klyngekonseptet.

FINANSIERING

Rivning av gammelt odontologibygg og bygging av et nytt kontorbygg på ca. 11.000 m² i Årstadveien 17 er vedtatt med en kostnadsramme på 462 mill. kroner. Det nye bygget planlegges seksjonert i to seksjoner,

der Universitetet i Bergen eier 35 % og Nygårdshøyden Eiendom AS 65 % av bygget. Seksjonen eid av Universitetet i Bergen finansieres gjennom salg av andel av tomt til Nygårdshøyden Eiendom AS, inntekter fra salg av eiendommen Christiesgate 13 samt avsetninger innenfor universitetets ordinære investeringsbudsjett.

Seksjonen som eies av Nygårdshøyden eiendom finansieres i hovedsak gjennom utleie til eksterne samarbeidstakere. I tillegg skal UiB leie en del av bygget. Dette gjelder i hovedsak Institutt for global helse og samfunnsmedisin, som flytter fra Kalfarveien 31. Flyttingen vil redusere universitetets innleie av areal fra eksterne aktører.

Som følge av flytting av flere fagmiljøer ved Det psykologiske fakultet til Helsecampus Årstadvollen, legges det til rette for salg av Christies gate 13. Gjenværende enheter som er igjen i Christies gate 12 og 13 foreslås samlet i Christies gate 12, noe som vil kreve tilpasning og ombygging av bygget.

I sum tilsier dette at universitetets netto kostnader knyttet til Årstadveien 17 utgjøres av et netto investeringsbidrag på 32,2 mill. kroner og en økning i internhusleien på 3,3 mill. kroner.

AREALEFFEKTER

Ved å erstatte nåværende bygg på 10.000 m² med nybygg på 11.000 m² vil det være mulig å si opp leieavtale på 6.500 m² i Kalfarveien 31. Omlag 2.700 m² i nybygget leies ut til eksterne samarbeidspartnere. I tillegg vil salg av Christies gate 13 på brutto 8.800 m², bidra til arealeffektivisering. Totalt sett vil byggetrinn 1 på Årstadvollen derfor gi betydelig reduksjon på universitetets samlede arealbruk.

Nybygg Griegakademiet

Griegakademiet – Institutt for musikk har i dag sin virksomhet i gamle Nygård skole og i 3 andre lokaler. Nygård skole ble bygget om til musikkundervisning av Statsbygg og tatt i bruk i 1987 av Bergen Musikkonservatorium. I 1995 ble musikkonservatoriet til Griegakademiet – Institutt for musikk ved UiB. Arealene i Nygård skole er nå nedslitt og lite

funksjonelle. Behovet for oppgradering av Nygård skole er tydelig og siden 2006 har det vært utarbeidet plandokumenter for nye arealer for Griegakademiet.

Opprettelsen av Fakultet for kunst, musikk og design (KMD) januar 2017 har åpnet opp for nye bygningsmessige løsninger for Griegakademiet. Sommeren 2017 flyttet resten av det nye fakultetet inn i Nordens første spesialtilpassede nybygg for kunst og design. I samarbeid med Statsbygg arbeides det med planer for et nybygg for Griegakademiet på nabotomten til det nye fakultetet. Arbeid med å sette samfunns- og effektmål har pågått høsten 2017 og det tas sikte på å utarbeide endelig romprogram og skisseprosjekt i løpet av 2018. I forkant av dette utarbeides et konseptvalgnotat (KVN), basert på samme metodikk som KVV. Det legges stor vekt på sambruk av areal med nybygget til Kunsthøgskolen og en samlokalisering vil gi betydelige synergieffekter i forhold til arealbruk mot studenter, undervisning og fellesfunksjoner og mot administrativ bemanning. Den viktigste begrunnelsen for samlokalisering er likevel muligheten dette gir for at Griegakademiet kan flytte inn i funksjonelle lokaler tilrettelagt for akademiets aktiviteter. Dette vil samtidig gi grunnlag for å styrke fagmiljøene, som igjen vil styrke Bergen som internasjonal kulturby.

Basert på forutsetningen om at nytt bygg ikke skal øke universitetets samlede arealbruk, gir dette rom for et bygg på ca. 6.000 m² brutto. Bygget skal omfatte blant annet ensemblerom, øvingsrom og undervisningsrom.

Bybanetraseen til Fyllingsdalen vil gi stasjon like ved nybygget og tunnelinnslag like bak. Bybanen vil ha behov for tomt til riggområde frem til sommer 2021. Statsbygg har inngått avtale om at Bybanen dekke kostnader til rivning av bygget som står på tomt i dag og gjøre tilrettelegginger av tomt. UiB forutsetter at det vil kunne gi grunnlag for en ferdigstilling sammen med Statsbygg til semesterstart høst 2024.

FINANSIERING

Nybygget planlegges eid av Statsbygg og finansiert på statens husleieordning. Det gir UiB 75 % husleiekompensasjon for forskjellen mellom dagens leie og ny leie. Bakgrunnen for valgt modell er at Statsbygg i dag eier tomt og har satt en leiemodell som forutsetning for prosjektet. Statens husleiemodell gir utstyrsmidler for mellom 80–120 mill. kroner finansiert over statsbudsjettet.

Basert på en kalkyle der bygg + utstyr stipuleres til 590–690 mill. kroner er det estimert en årlig husleie på 36–50 mill. kroner for nybygget, en økning på 28–42 mill. kroner fra dagens husleiebelastning knyttet til Griegakademiet. Av dette kompenseres 75 %, om lag 20–32 mill. kroner. Prosjektet gir med dette en netto husleievekst på 7–10 mill. kroner.

Inkubatorbygg – Innovasjon

Det er et stort behov for inkubatorareal på campus Årstad/Møllendal. Det er i tillegg behov for areal for å kunne fostre samhandling og problemløsning mellom næringsliv, klinisk personell, pasienter og pårørende knyttet til offentlig tjensteproduksjon. Per i dag er det store plassbegrensinger i området. BB-bygget er imidlertid dimensjonert for to nye etasjer og gir muligheter til areal for slike formål. Utbyggingen av Helsecampus Årstadvollen vil dekke UiBs øvrige arealbehov. Utbyggingen av to nye etasjer på BBB (dagens parkeringsdekk) vil dermed ikke gå utover universitetets øvrige virksomhet.

Bygget er planlagt som en blanding av kontorer og åpne landskaper. Det vil gå over to etasjer med et samlet bruttoareal på ca. 2.400 m². Byggekostnadene er stipulert til 90 mill. kroner. Bygget skal huse oppstarts- og inkubatorvirksomhet knyttet til medisinske og andre helsefaglige miljøer ved UiB og Helse Bergen. Alle areal som settes opp for å stimulere til innovasjon skal ha en multibruker-tilnærming.

FINANSIERING

Det arbeides med en finansieringsplan for bygget på utsiden av UiB. Når finansieringsplan og organisering er avklart vil styret få presentert en egen sak om den videre prosessen.

5.2 Campus Nygårdshøyden

UiB har et godt utgangspunkt for videreutvikling av universitetets byarealer, med konsentrasjon av høyere utdanning, forskning og et attraktivt studentmiljø tett på byens virksomheter, næringsliv, kulturtilbud og byliv. En campus i byens midte, med en rekke historiske og verneverdige symbolbygg, setter kunnskapen i sentrum, også geografisk. Det befester universitetets posisjon som studieby, og vil styrke Bergens omdømme som miljøby.

Campus Nygårdshøyden skal videreutvikles med arealer som legger til rette for å utvikle fremragende forsknings- og utdanningsmiljøer. Dette skal skje både gjennom rehabilitering av noen av universitetets viktigste signalbygg og gjennom oppfølging av planer knyttet til Klimaklyngen, Kunnskapsklyngen for energi og teknologi (EnTek), samt pågående prosesser for rundt samlokalisering av de marine forskningsmiljøene i Bergen og initiativet rundt etablering av en middelalderklynge. En viktig målsetting er å samle de sentraladministrative avdelingene i Nygårdsgaten 5. Formålet er tettere integrasjon for å økt effektivitet og samarbeid.

Planene for campus Nygårdshøyden legger til rette for videreføring av arbeidet med å erstatte eldre og lite egnede villaer med mer moderne og formålstjenlige universitetsarealer. Fredning av flere bygg gjør i mange tilfeller dette arbeidet utfordrende og i flere tilfeller kreves rehabilitering framfor riving/nybygg. Samtidig representerer deler av den eldre bygningsmassen universitetets signalbygg og særpreg.

Konsekvensutredning om mulig samlokalisering av en marin forskningsklynge i Bergen ble ferdigstilt i 2017. Utredningen anbefaler en samlokalisering av Havforskningsinstituttet, NIFES og Fiskeridirektoratet gjennom et nybygg. Den marine klyngen vil samle sentrale aktører innenfor marin forskning og utdanning og slik få styrket sitt samarbeid med næringslivet og ulike offentlige instanser. En lokalisering av nybygget til Marineholmen vil gi store synergieffekter gjennom utnyttelse av felles infrastruktur og tettere samarbeid mellom UiBs kunnskapsklynger på Nygårdshøyden og de øvrige forskningsinstitusjonene innenfor marine fag i Bergen.



Universitetets bygninger på Nygårdshøyden. Foto/Illustrasjon: Google Earth/UiB.

EnTek-bygget

Realisering av Entek-bygget har stor strategisk betydning for UiB og må sees i sammenheng med en helhetlig utvikling av campus på Nygårdshøyden sør. Sett i sammenheng med Realfagbygget vil det kunne ha stor innvirkning på andre byggeprosjekter ved universitetet. Med moderne forskningsinfrastruktur vil bygget fremstå som navnet i en energi- og teknologiklynge som legger til rette for samhandling. Denne form for samhandling har stor nasjonal og regional betydning.

EnTek-bygget skal inneholde eksperimentell infrastruktur og lokalisere relevante fagmiljøer ved UiB, Christian Michelsen Research⁵, Høgskulen på Vestlandet og andre eksterne leietakere. Planarbeidet legger til rette for et nytt laboratoriebygg med avanserte laboratorier, fleksible prosjektlokaler og arealer som legger til rette for fremtidens undervisningsformer. Ambisjonen er at bygget skal være en internasjonal portal for innovasjon innenfor

⁵ Det er skrevet intensjonsavtale med CMR om bruk av arealer i EnTek-bygget. Det legges til grunn av etableringen av nytt forskningsselskap på Vestlandet, der CMR skal inngå ikke vil påvirke denne avtalen.

energi og teknologi. Byggets form gjør det mulig å etablere framtidrettede samhandlingsarealer spesielt i byggets underetasje hvor det planlegges innplassert en NORHEMA-lab (avansert mikroskopi), røntgendiffraksjon, NMR, Nanolab, samt CCS og hydrogenlab.

Tomten ligger i sørlig ende av Nygårdshøyden, nord for Geofysisk institutt og øst for fysikkbygget Bjørn Trumpys hus. Forelesningsbygget i Allégaten 66 (ca 2.100 m²) vil bli revet for å gi plass til EnTek-bygget som har en arealramme på ca. 18.000 m². Samtidig vil det åpne opp for samhandling med eksisterende bygningsmasse ved at det åpnes opp for gjennomgang mellom fysikkbygget og nybygget. Dette gir grunnlag for effektiv sambruk av arealer i byggene Bjørn Trumpys hus, Realfagbygget og EnTek-bygget.

Utvikling av campusområdet er en del av byutviklingen i Bergen og et viktig grep har vært å etablere en ny gate som gjør universitetet og Nygårdshøyden mer tilgjengelig. Dette gir kontakt mellom universitetshøyden og det travle bygulvet ved Nygårdsgaten/Lars Hilles gate, rett ovenfor Media City



Skisse av EnTek-bygget. Illustrasjon: Cubus Arkitekter/Arkitema.

Bergen. Nybygget knyttes naturlig til byens nettverk, akser, alleer og gateløp og tilrettelegger for utvidet tilgjengelighet til universitetsområdet.

EnTek-bygget vil bli plassert i nær tilknytning til universitetets kunnskapsklynge for klima. Klimaklyngen ligger i bygningskomplekset Allégaten 70, Jahnebakken 3 og 5, der både Allégaten 70 og Jahnebakken 3 skal oppgradere overflater, samt skifte tak og tekniske installasjoner i årene fremover. I tillegg til UiB, er både Nansensenteret og Bjerknessenteret lokalisert i disse bygningene. Til sammen integrerer dette samarbeidspartnere innenfor klima og teknologi på campus.

Basert på utkastet som vant plan- og designkonkurransen (Cubus i samarbeid med Arkitema) har Asplan Viak AS utarbeidet et forslag til reguleringsplan for de aktuelle tomtene som inngår i planene. Planforslaget er klart for oversendelse Bergen kommune. Det igangsatte skisseprosjektet avsluttes i desember 2017.

FINANSIERING

Foreløpige kostnadsoverslag anslår en kostnadsramme for EnTek-prosjektet på ca. 1,1 mrd. kroner. Prosjektets betydning for fagmiljøene, kompleksiteten, størrelsen på prosjektet og kostnadsoverslaget gjør at det er naturlig og nødvendig å søke dette finansiert over statsbudsjettet. Prosjektet har også en størrelse som gjør at det da må gjennom en KVVU-prosess.

En ulempe ved statsbyggfinansiering er tidsaspektet, der bygget blant annet må prioriteres opp mot andre prosjekter i sektoren. Dette gjør at tid fram mot byggestart i beste fall kan ta 5–10 år, noe som igjen påvirker rehabiliteringen i Realfagbygget, jf. nedenfor. Konsekvensen vil være at Kjemisk institutt vil fortsatt leve med nedslitte lokaler, inntil EnTek-bygget er ferdigstilt. Et alternativ der Realfagbygget rehabiliteres til laboratorieformål, for senere omgjøring til kontorformål anses både å være dyrt og uhensiktsmessig.

Skisseprosjektet belyser primært muligheten som ligger i et komplett bygg med ett lab-bygg og to kontorbygg. Per dags dato er om lag ⅔ av bygget

disponert, inkludert arealer knyttet til det nye forskningsinstituttet. Det arbeides med å invitere inn flere eksterne partnere (teknologiselskaper, oppstartsbedrifter, klyngeinitiativ, etc.), men det legges også til grunn at bygget alternativt kan bygges i ett eller flere byggetrinn. Det foreslås da et første byggetrinn uten ett av de to «kontortårnene», som kan komme til i et andre byggetrinn. Det antas at dette vil kunne redusere kostnadene til om lag 700 mill. kroner, noe som også gir økt framdrift siden prosjektet nå er under kostnadsrammene som utløser krav om egen KVVU-prosess. I sum tilsier dette at en byggrealisering i to byggetrinn vurderes som universitetets primære alternativ. Løsningen innebærer mange åpenbare fortrinn. Den vil gi plass til de foreslåtte samhandlings- og fellesarealer i kjellerområdet og i deler av bygget forøvrig. Den gir rom for etablering av moderne lab-fasiliteter, rom til forskningsselskapet og HVL.

Hvorvidt en totrinnsløsning det til syvende og sist gir en mer kostbar løsning, er det for tidlig å konkludere med. Det avhenger i stor grad av hvilket tidsperspektiv som legges til grunn. Det kan også anføres at et bygg med to tårn gir en mer åpen og vennlig løsning i et planområde med tunge antikvariske utfordringer å ta hensyn til. Et bygg i størrelsesorden 12.000–13.000 m² vil også være tilstrekkelig for å etablere grunnstrukturen i en klyngeutvikling hvor det overordnede målet er å utvikle fremtidens energiløsninger.

Et alternativ til finansiering gjennom Statsbygg vil kunne være å involvere eksterne utbyggere som eiere. Aktuelle eksterne finansierer kan være institusjonelle eiendomsinvestorer. Dette er en mulighet som vil kunne gi raskere byggestart. Det vil kunne redusere risikoen, men har også sider ved seg som kan ha negativ innvirkning på f.eks. investeringer i utstyr og for husleien. Muligheten for ekstern finansiering av kostbar infrastruktur vil bli drøftet i annen sammenheng, men det antas at slike muligheter foreligger. Disse forholdene bør vurderes nøye. Det foreslås å arbeide videre med dette sporet som et mulig alternativ parallelt med at bygget søkes finansiert over statsbudsjettet. Formålet er å innhente informasjonsgrunnlag for en mer konkret vurdering av kost/nytte i forhold til tidsaspektet.

AREALEFFEKTER

Etter planen skal deler av Kjemisk institutts virksomhet flytte fra Realfagbygget til EnTek-bygget. Dette utgjør det ca. 5.000 m². Samtidig forutsetter realiseringen av EnTek-bygget at MN-fakultetet oppnår netto arealeffektivitet, blant annet gjennom samhandling med eksisterende bygningsmasse i fysikkbygget (Bjørn Trumpys hus) og Realfagbygget. En avklaring av situasjonen for arealbehovene til MN-miljøene er en forutsetning for å komme i mål med samlet prioritering av byggeprosjekter i Masterplanen.

Realfagbygget har stort behov for rehabilitering, se omtale nedenfor. I dette arbeidet vil det være behov for å tømme deler av bygget. Innflytting i EnTek-bygget vil således kunne gjøre det lettere å gjennomføre rehabiliteringen av Realfagbygget til annen virksomhet.

Rehabilitering av Realfagbygget

Realfagbygget ble tegnet av arkitekt Harald Ramm Østgaard og regnes som et av de beste eksempler på brutalistisk arkitektur i Norge. Byggets arkitektur og særpreg bidro til at Realfagbyggets fasader og deler av interiøret er underlagt vern gjennom fredningsvedtak av riksantikvaren i 2014.

Realfagbygget er et av landets største enkeltstående bygninger med sine 47.000 m² bruksflate fordelt på 7 etasjer. Bygget har i all hovedsak vært benyttet som undervisnings- og laboratoriebygg for MN-fakultetet, Uni Research og De naturvitenskapelige samlinger ved Universitetsmuseet.

De tekniske anleggene i bygget og deler av bygningskonstruksjonene har nådd sin tekniske levealder og krever fornyelse. Økt avtrekkskapasitet for laboratorier lar seg vanskelig løse innenfor de tekniske rammer som bygget har i dag. Blant annet har Kjemisk institutt utfordringer ved at de har en betydelig underkapasitet for avtrekkskap. Bygget har også utfordringer med tanke på å møte dagens krav til inn klima med hensyn til luft og temperatur. I tillegg har bygget planløsninger som i dag er lite hensiktsmessige i forhold til krav til moderne læringsarealer og arbeidsplasser for studenter og ansatte.

MN-fakultetet og Eiendomsavdelingen har utarbeidet en utviklingsplan for bygget som ble ferdigstilt januar 2017. Gjennomgangen viste at en rehabilitering av bygget har stort potensiale for arealeffektivisering.

Som beskrevet under omtalen av EnTek må rehabiliteringen av realfagbygget ses i sammenheng med planer for etterbruk. Det oppfattes for eksempel som lite hensiktsmessig med full rehabilitering av byggets lab-arealer dersom disse om få år skal flyttes til EnTek og arealene omdisponeres til annet formål, som gjerne krever ny omarbeiding. Gitt de bygningsmessige utfordringene ved Kjemisk institutt bør beslutningen om etterbruk prioriteres.

Det legges her til grunn at lab-arealer ved nåværende Kjemisk institutt flyttes til EnTek-bygget. Dette gir muligheter for å bruke disse arealene



Realfagbygget. Foto: UiB.

som avlastingsarealer under rehabiliteringen av resterende deler av Realfagbygget uten at ytterligere enheter må flyttes ut. Etter at bygget er ferdig rehabilitert foreslås det at fristilte arealer brukes som erstatningsarealer/rokeringsarealer for senere større rehabiliteringsprosjekter på Nygårdshøyden. Et alternativ er ekspansjonsmuligheter for ny virksomhet.

FINANSIERING

Byggets størrelse og kompleksitet gjør at rehabilitering gjennomføres i etapper. Gjennom øremerkede tildelinger fra KD i kombinasjon med avsetning av egne midler er det gjennomført ulike oppgraderingsprosjekter i bygget, som utvendige arbeider og takteking, læringsarealer, bibliotek og læringssenter skiftet tak og fasadearbeider. Deler av vinduene i bygget er skiftet i løpet av 2017.

Resterende finansieringsbehov er anslått til ca. 1 mrd. kroner, noe lavere dersom andel laboratorier reduseres og erstattes av kontorer (700–800 mill.). Prosjektets størrelse gjør at det søkes finansiering gjennom statsbudsjettbevilgninger. I første rekke er det utskifting av tekniske installasjoner som sanitær, varme og ventilasjon som er kostnadskrevende og som ikke kan bæres av UiB alene.

I påvente av finansiering via statsbudsjettet er det nødvendig med løpende oppgradering av bygget. Dette vil likevel ikke løse de permanente problemstillingen knyttet til de tekniske anleggene, men være begrenset til mindre kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter.

Rehabilitering av H. Sheteligs plass 10 – De kulturhistoriske samlinger

De kulturhistoriske samlinger flyttet inn i sitt nåværende bygg i 1927, og det slottslignende anlegget er blitt omtalt som et av Nordens vakreste museumsbygg. De kulturhistoriske samlinger har lokaler til utstillinger, magasiner, kontorer og verksteder.

Riksantikvaren vedtok vern av bygget i 2014 med det formål å bevare et viktig universitetshistorisk anlegg og et monumentalt signalbygg for Universitets-

museet i Bergen og Universitetet i Bergen. Videre er formålet å sikre museumsbygningen som et arkitekturhistorisk verdifullt kulturminne. Fredningen skal sikre bygningens opprinnelige arkitektoniske uttrykk, materialbruk og detaljering både i eksteriør og interiør.



De kulturhistoriske samlinger. Foto: UiB.

I riksrevisjonens gjennomganger i 2002 og 2007 fikk De kulturhistoriske samlingene kritikk for flere forhold:

- Standard på bygning og teknisk infrastruktur
- Oppbevaring av samlinger med tanke på brann, tyveri, vannskade og luftkvalitet

Deler av de påpekte forholdene er utbedret, men det er fortsatt behov for en gjennomgående oppgradering av bygget for å bedre kunne stille ut og oppbevare verdifulle kulturgjenstander for fremtidige generasjoner.

Bygget har et areal på ca. 7.500 m² og trenger oppgradering av alle bygningslementer og bygningskonstruksjonene og de tekniske anleggene har nådd sin tekniske levealder og krever fornyelse. Det er planlagt rehabilitering av fasader og tak i 2017 og 2018. Rehabiliteringen forventes ikke å gi økt arealeffektivitet, men vil være viktig både for sikring/bevaring av samlingen og arbeidsmiljøet for museets ansatte. Arealene i Sheteligs plass er i dag Universitetsmuseets eneste formidlingsarena og rehabiliteringsarbeidet kan da tidligst starte etter at De kulturhistoriske samlingene gjenåpner høsten 2019.

FINANSIERING

Det er ikke utarbeidet en endelig kalkyle foren totalrehabilitering, men basert på erfaringstall fra Muséplassen 3, Naturhistorisk museum, anslås kostnadene å ligge på rundt 300–350 mill. kroner. De omfattende kalkylene gjør at prosjektet søkes finansiert gjennom øremerkede bevilgninger i statsbudsjettet.

I påvente av et prosjekt i regi av Statsbygg vil UiB legge opp til å ferdigstille arbeid med rehabilitering av drenering, tak og fasader og søke ekstra vedlikeholdsmidler til dette arbeidet.

Magasinbygg til Spesialsamlingene

Universitetsbibliotekets spesialsamlinger består av antikvariske bøker, historiske fotografier, manuskript- eller håndskriftsamlinger, antikvariske kart og middelalderbrev. Samlingene har stor verdi, både kulturhistorisk, antikvarisk og økonomisk. Dette stiller særlige krav til oppbevaring og utlån av materialet. Samlingene er skjørere og mer utsatt for klimatiske uregelmessigheter enn de ordinære boksamlingene, og følgene av skader blir større. Universitetsbibliotekets spesialsamlinger har i dag to hovedutfordringer: **1.** Eldre uhensiktsmessige biblioteks- og magasinforhold i henhold til moderne standarder og arkivlov, **2.** Seksjonene Manuskript- og Librarsamlingene, inkl. Skeivt arkiv og Billedsamlingene er per i dag ikke samlokaliserte.

Universitetsmuseet har i tillegg til magasinbehov en rekke funksjoner knyttet til samlingsforvaltning og forskningskommunikasjon, begge deler knyttet til museets samfunnsoppdrag: Konservering, fotografering, digitalisering, arkiv, funnmottak osv. Ved samlokalisering med Universitetsbibliotekets beslektede funksjoner vil synergier kunne føre til arealeffektivisering og bedre samhandling.

Det etableres nå et eget prosjekt med arealeffektivisering og oppgradering av eksisterende magasiner. Arbeidet tar utgangspunkt i en ekstern konsulentrapport med gjennomgang og vurdering av alle dagens arealer. Rapporten konkluderer med at det

ikke er mulig å vurdere behovet for et magasinbygg før arbeid med sikring, rydding og arealeffektivisering er foretatt i dagens arealer. Det etableres derfor fra 2018 et 3-årig prosjekt som skal sikre tilfredsstillende standard og sikring for dagens magasiner og samlinger. Når dette arbeidet er ferdigstilt vil behovet for et fremtidig magasinbygg bli vurdert på nytt. Universitetsledelsen vil da komme tilbake til styret med konkret behov.

Studentvilla

Det planlegges bygget et nytt studentbygg som skal samle studentorganisasjoner som i dag er lokalisert i Nygårdsgaten 1B og Fosswinckels gate 7. Dagens to bygninger oppfyller ikke krav til universell utforming og det vil være uforholdsmessig kostbart å gjøre slike investeringer. Det er gitt rammetillatelse for oppføring av et bygg i Olav Kyrres gate, like bak Kvarteret, og har en praktisk beliggenhet i forhold til annen studentaktivitet på Kvarteret.

Tomten er trang og krevende å bygge ut, men et nybygg her anses viktig for studentkulturen. Planene omfatter et bygg på ca. 700 m² og byggekostnadene anslås til ca. kr. 60.000–70.000/m², noe som gir en total kostnad på 40–50 mill. kroner.

FINANSIERING

Deler av bygget skal finansieres gjennom salg av Nygårdsgaten 1B og Fosswinckels gate 7. I tillegg er det estimert en investeringskostnad på 20 mill. kroner. Prosjektet forventes å gi arealeffektivisering som følge av salg av andre studentbygg. I tillegg vil nybygget gi betydelige forbedringer knyttet til universell utforming i studentarealer.

Nygårdsgaten 5

De siste årene er det gjennomført ulike utviklingsprosesser for å styrke kvaliteten i tjenestene fra sentraladministrasjonen. Gjennom Ou-prosjektet, #Org2022, UiBs satsing på digitalisering av administrative prosesser og plattformer og organisasjonsutvikling internt i flere avdelinger, er det tydeliggjort behov for økt samordning av tjenester mellom ulike fagområder.

For å legge bedre til rette for å løse administrative oppgaver, arbeides det med å samle de sentral-administrative avdelingene i Nygårdsgaten 5.

Et viktig formål er å oppnå bedre tjenesteleveranser, modernisere arbeidsprosesser og oppnå økt tilgjengelighet og service for ansatte, studenter og eksterne samarbeidspartnere. Prosjektet skal resultere i arbeidsplasser som er innrettet for å levere framtidrettede tjenester og som ivaretar godt kollegialt samarbeid og kompetansedeling mellom avdelingene. Prosjektet skal også gjøre det mulig å realisere ressursmessige gevinster gjennom bedre samordning og god arealutnyttelse og ivareta et stimulerende arbeidsmiljø for alle ansatte. I dette arbeidet er det foreslått at dagens romstruktur med cellekontorer blir bygget om til aktivitetsbaserte arbeidsplasser.



Nygårdsgaten 5. Foto: UiB.

For å realisere ambisjonene er det satt ned en styringsgruppe og en utførende prosjektgruppe. Rammene for prosjektet er lagt fram for Forhandlingsutvalget og Arbeidsmiljøutvalget våren 2017 og styringsgruppens anbefalinger er ventet å foreligge i løpet av høsten 2017.

FINANSIERING

Ombyggingen er kostnadsberegnet til ca. 200–250 mill. kroner. Samtidig forventes besparelser både i form av salg av bygninger og replaseringer som følge av at andre bygg blir frigjort.

AREALEFFEKTER

Avdelingene som er planlagt samlet i bygget er Forskningsadministrativ avdeling, Eiendomsavdelingen, HR-avdelingen, Kommunikasjonsavdelingen, Studieadministrativ avdeling, IT-avdelingen og Økonomi-avdelingen. Etter at ombyggingen er ferdig vil dette kunne frigjøre areal i følgende bygg (hvor disse avdelingene i dag sitter):

- Christies gate 18 og 20
- Langes gate 1
- Professor Keyzers gate 6 og 8.

Byggene i Prof. Keyzers gate er allerede vedtatt solgt, mens det i Christies gate 18 og Langes gate vurderes alternativ bruk. Dette gir i så fall muligheter for salg av andre og mindre hensiktsmessige bygg på Nygårdshøyden.

Kontorbygg i Dokkeveien

Flere fagmiljø har deler av sin virksomhet spredd i flere bygg og i lite hensiktsmessige boligårder. Et mulig prosjekt for samlokalisering og effektivisering av bygningsmassen vil være å bygge et kontorbygg på eksisterende parkeringshus i Dokkeveien. Prosjektet vil kunne gi bedre fysiske rammebetingelser for faglig aktivitet og det vil være mulig å utarbeide skisseprosjekt innen 2018.

Et bygg på Dokkeveitommen bak Sydneshaugen skole vil kunne samle HF-miljøene. Tomten ligger velegnet til med umiddelbar nærhet til øvrige HF-bygg og har gode lysforhold. En arkitektonisk løsning der et nytt bygg interagerer effektivt med det eksisterende HF-bygget og med gamle Sydneshaugen skole, vil redusere den fysiske avstanden mellom miljø som i dag er spredd i flere bygg. Her vil man kunne legge til rette for bedre kontakt mellom fagmiljøene og samtidig gi fakultetsadministrasjonen plass i miljøet.

En funksjonell, større enhet vil legge til rette for fornyet kontakt på tvers av faggrensene samtidig som man får bedre muligheter for administrativ samhandling. Moderne vrime- og lunsjarealer vil kunne skape gode muligheter for faglig-sosial kontakt mellom ansatte og studenter.

I et planutkast utarbeidet av Eiendomsavdelingen, skissers et kontorbygg på 6.000 m² brutto.

FINANSIERING

Basert på det generelle kostnadsnivået for kontorbygg stipuleres en kostnadsramme på ca. 250–300 mill. kroner, som i hovedsak kan finansieres gjennom salg av bygg. Det er ennå ikke utarbeidet konkrete planer for bygget og universitetsledelsen vil presentere prosjektet i egen sak for styret når dette foreligger. Det samme gjelder nærmere vurdering av kostnadsrammene.

AREALEFFektivITET

Et nytt kontorbygg i Dokkeveien vil kunne frigjøre flere eldre bygg med store byggetekniske utfordringer som er lite arealeffektive og har en struktur som ikke egner seg som moderne campusbygg. Totalt er det lagt til grunn at et nybygg vil kunne resultere i frigjøring av arealer tilsvarende en reduksjon på 4.000 m².

Mindre oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekter

Med en bygningsmasse på over 90 bygninger er det til enhver tid flere pågående prosjekter som oppgraderer bygningsmassen. Behovene knytter seg til blant annet oppgradering av tekniske anlegg som ventilasjon, datakabling og heis. Andre prosjekter gjelder tak, fasader og oppgradering av innvendige overflater.

I planperioden foreslås det gjennomført en flere mindre byggeprosjekter. Prosjektene størrelse, med kostnadsrammer på inntil 30 mill. kroner, gjør at de i hovedsak planlegges finansiert over UiBs ordinære investeringsbudsjett.



Det blomstrer på «Høyden». Universitetsbiblioteket/Johanneskirken. Foto: Eivind Senneset.

6 BUDSJETTRAMMER



Universitetets ambisjoner for perioden 2018–2040 vil kreve betydelige økninger i de samlede budsjettrammer for bygg og vedlikehold. I det følgende gis en estimert framskrivning av nødvendige avsetninger som må til for at ambisjonen skal innfris. Usikkerhet både til verdien av salg av bygg og til endringer i investeringskostnader gjør at tallene må tolkes med en viss forsiktighet. Tallene gir likevel et retning og vurdering av ønsket nivå. Først gis en vurdering av nivået på kostnader knyttet til drift og innleie. Deretter vurderes nivå på budsjettet for vedlikehold og investeringer. Til slutt gis en vurdering av finansieringsmuligheter.

Drift og innleie 2018–2040

I 2018 utgjør leiebudsjettet 208 mill. kroner. I årene framover legges det til grunn at planlagte byggeprosjekter finansiert gjennom eiendomsselskapene vil øke til 229 mill. kroner frem mot 2030, for så å falle til om lag 190 mill. kroner ved utløpet av perioden. Grunnen til nedgangen skyldes at store deler av leiekostnadene UiB har er til eiendomsselskapene, der leien er direkte knyttet til låneopptak i disse selskapene. Når byggene er ferdig nedbetalt, faller leien til UiB bort.

Andre driftskostnader skal reduseres i perioden. For det første er det skissert en ambisjon om å redusere arealet med ca. 10 % frem til 2040. Om en innarbeider noe margin og legger til grunn at UiB selger netto 8 % av arealet de kommende 20 år antas en tilsvarende reduksjon i driftskostnadene. Dette betyr at de årlige driftskostnadene kan reduseres med om lag 20 mill. kroner når arealet er avhendet – i snitt 1 mill. kroner i året i nedgang over 20 år.

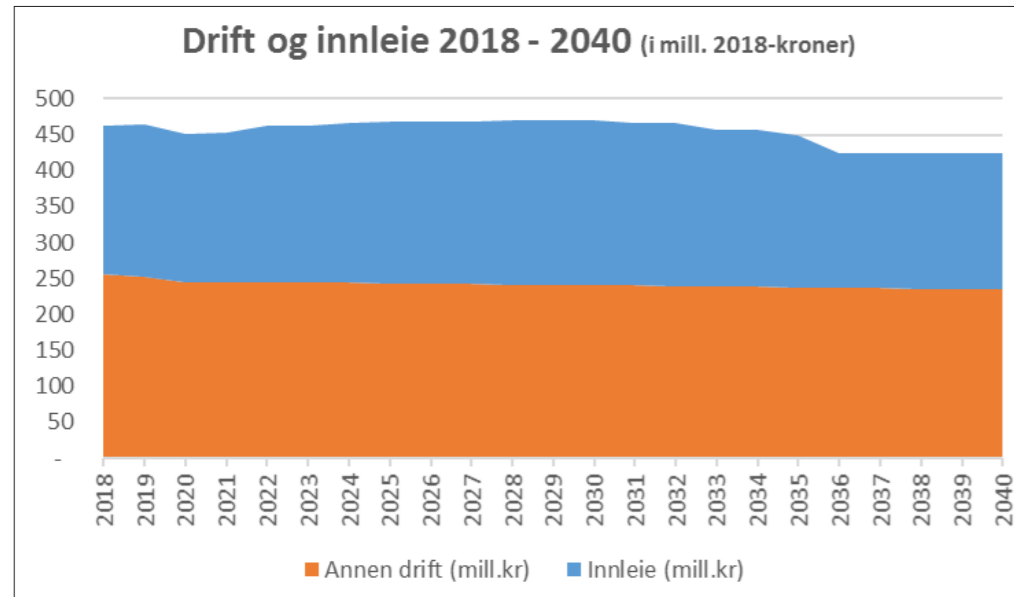
For det andre foreslås det at deler av regjeringens effektiviseringskutt tas ut gjennom en mer effektiv drift av bygningsmassen. Effekten stipuleres til en innsparing på 10,7 mill. kroner over fire år. Et slikt krav for årene 2017–2020 kan tas ut i lavere husleie eller økt investeringsbudsjett. Her er gevinsten foreslått lagt til en økning i investeringsbudsjettet, jf. nedenfor.

Basert på disse forutsetningene vil andre driftskostnader bli redusert til 235 mill. kroner i 2040 og totale kostnader til drift og utleie vil utgjøre i underkant av 425 mill. kroner. Av dette legges til grunn at ca. 25 mill. kroner dekkes av utleie av egne arealer. I gjennomsnitt for perioden vil utgifter til innleie utgjøre 213 mill. kroner per år og samlede drifts- og innleiekostnader 454 mill. kroner per år. En oversikt er gitt i figur 4.

INVESTERING OG VEDLIKEHOLD

Ambisjonsnivået for fornyelser er avgjørende for størrelsen på det årlige investeringsbudsjettet. Gjennomgangen av mesteparten av universitetets bygningsmasse viser et behov på 3,3 mrd. kroner dersom alle arealer skal oppgraderes til tilstandsgrad 1 (TG1) slik det er definert i Norsk Standard, jf. kapittel 3. TG1 betyr høy standard på byggene. Det kan diskuteres om realistisk målsetning bør avvike fra dette (f.eks. TG1,5). TG1 er likevel etablert som en målsetning/referansepunkt i sektoren.

Innenfor det totale vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet er om lag 525 mill. kroner identifisert som kalkulert vedlikeholdsbehov i perioden 0–6 år. Dette tilsvarer i underkant av 350 kroner per m² i året for de byggene som er vurdert. I perioden frem mot 2040 antas det at det settes av ca. 350 kr per m² de



Figur 4. Drift og innleie 2018–2040 målt i 2018-kroner.

første seks årene, for så å holde det verdibevarende vedlikeholdet på 250 kr per m². Dersom disse m²-satsene brukes på hele UiBs bygningsmasse, tilsier det 101 mill. kroner i året for å holde dagens nivå, og tilsvarer byggenes avskrivingskostnader.

Utover det kalkulerede vedlikeholdsbehovet i perioden 0–6 år på 525 mill. kroner, må 2,8 mrd. kroner settes av dersom målet om TG1 skal nås. Dette må naturlig nok gjøres over noe tid, men dersom målet skal nås innen 2040 må 120 mill. kroner settes av årlig.

I tillegg er det planlagt med 57 mill. kroner i året til byggtilpasninger som ikke er utløst av vedlikeholdsbehov, men som er utløst av behov for bedre tilpassede bygg for forskning og undervisning.

I sum tilsier disse ambisjonene at det bør bevilges om lag 278 mill. kroner årlig til investeringer og vedlikehold for å oppnå ønsket fornyelse de neste 23 år.

FINANSIERING

Universitetets utgifter til drift, vedlikehold og investeringer i bygg dekkes gjennom husleie fra fakulteter og avdelinger (brukerne), salgsinntekter og øremerkede tildelinger fra KD. I dette avsnittet gjøres det vurderinger av størrelsen på disse finansieringskildene i perioden 2018–2040.

Som vist i kapittel 3 finansieres deler av universitetets byggeprosjekter gjennom egne tildelinger i statsbudsjettet og over Statsbyggs budsjetter. Det legges til grunn at denne ordningen fortsetter også for perioden 2018–2040. Det legges derfor til grunn at UiB i disse årene vil få bevilget midler til større byggprosjekter over Statsbyggs budsjetter. Disse vil både bidra til å dekke inn ønsket om økt tilstandsgrad, men også til dekke ekspansjon og utvikling. Det er ikke urimelig å anta at 700 mill. kroner av målet om 2,8 mrd. kroner til å nå TG1 kan dekkes gjennom denne typen bevilgninger. I så fall må 75 % av TG1-målsetningen dekkes gjennom internhusleien eller på andre måter.

Et bidrag til å nå TG1 vil være Kunnskapsdepartementets ekstrabevilgninger til vedlikehold. Det settes av 75 mill. kroner årlig til dette formålet. UiB kan med rimelighet vente 15 mill. kroner i gjennomsnitt per år fra denne posten. Om det legges til grunn at KD fortsetter med denne ordningen de neste 20 år vil dette gi 300 mill. kroner til UiBs investeringsbudsjett. Det betyr i snitt 13 mill. kroner over 23 år.

Som del av finansieringen av tiltakene i arealplanens kapittel 5 foreslås salg av 14 bygg tilsvarende 27.000 m² til en antatt salgssum på 600 mill. kroner. En oversikt er gitt i tabell 4.

VEDTATTE OG PLANLAGTE SALG AV BYGG

BYGG	AREAL	TAKST	STATUS
Christies gate 13 Vektergården	8 814	175	Vedtatt solgt
Fosswinckels gate 7	667	15	Vedtatt solgt
Nygårdsgaten 1B	925	20	Vedtatt solgt
Professor Keyzers gate 6B	420	9	Vedtatt solgt
Professor Keyzers gate 8	578	14	Vedtatt solgt
Dokkeveien 2B	1 216	30	Vurderes solgt
Harald Hårfagres gate 1	1 379	32	Vurderes solgt
Jon Lunds plass	791	17,5	Vurderes solgt
Sofie Lundstrøms hus	1 831	40	Vurderes solgt
Sydneshaugen 12/13	3 878	90	Vurderes solgt
Villaveien 1	1 291	25	Vurderes solgt
Øisteins gate 1	2 132	43	Vurderes solgt
Øisteins gate 3	2 550	56	Vurderes solgt
TOTAL AREALREDUKSJON/ SALGSINNTEKT	26 472	567	

Tabell 4. Vedtatte og planlagte salg av bygg.

I tillegg til oversikten i tabell 4, vil arbeidet med arealeffektivisering og fortetting kunne realisere flere salg. Samtidig vil dette gi nødvendige inntekter for gjennomføring av arealplanen. Totalt innenfor perioden er det budsjettert med salg av bygg tilsvarende 850 mill. kroner.

I tillegg til inndekning av planlagte byggeprosjekter, skal resultatet av bygningssalg realisere målsettingen om en 8 % reduksjon i universitetets arealbruk innen 2040.

Resterende kostnader planlegges dekket over UiBs eget investeringsbudsjett. Dette vil da være omlag 209 mill. kroner per år. Til sammenligning settes det av 147 mill. kroner i 2018.

ÅRLIG GJENNOMSNITTLIG PLANLAGT AVSETNING

INVESTINGSBUDSJETTSNITT 2018–2040	BELØP I MILL. KR.
Innleie	213
Andre driftskostnader	242
TG1	120
Verdibesparende vedlikehold	101
Byggtilpasninger	57
SUM ØNSKET NIVÅ	733
Statsbygg større prosjekter	30
KD ekstra vedlikehold	13
Salg av bygg	26
DEKKET AV ANDRE POSTER	69
DEKKES OVER UIBS INVESTERINGSBUDSJETT	664

Tabell 5. Årlig gjennomsnittlig planlagt avsetning til eiendomsinvesteringer og drift målt i 2018-kroner.

SAMLET NIVÅ PÅ INTERNHUSLEIEN

I 2018 har husleieordningen⁶ et omfang på 610 mill. kroner. Midlene er disponert som vist i tabell 6.

DISPONERING AV INTERNHUSLEIEN

TILTAK	BELØP I MILL. KR.
Innleie av areal	208
Drift	255
Vedlikehold og investeringer	147
SUM	610

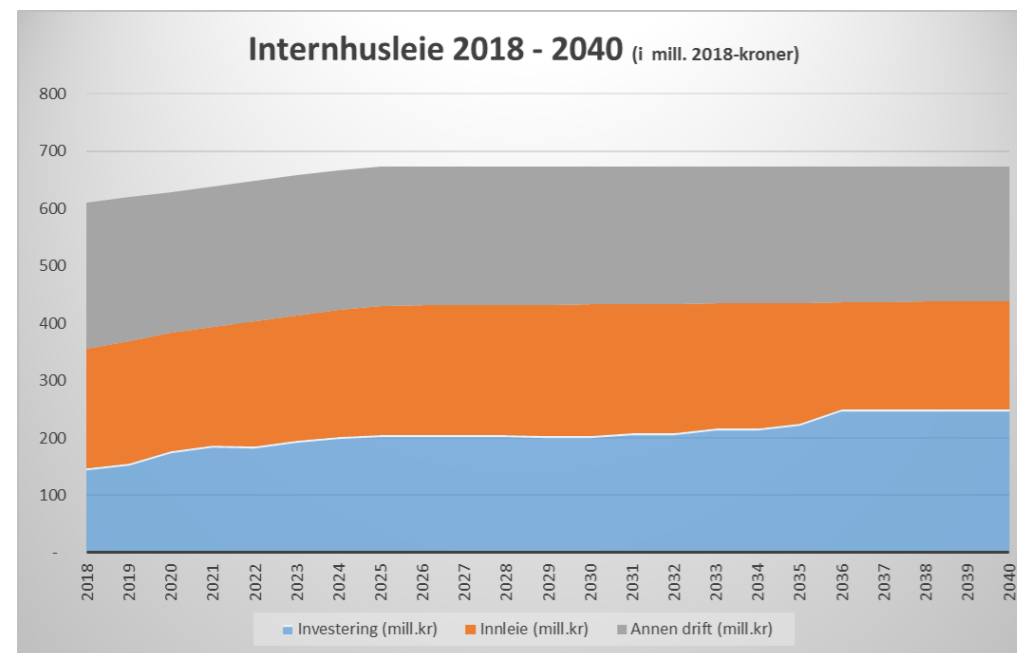
Tabell 6. Disponering av internhusleien for 2018 (inkl. lønns- og prisvekst 2018).

Til tross for at det legges til grunn at deler av universitetets investeringer dekkes gjennom statsbudsjettet, effektivisering av drift og salg av hus, vil den fastsatte investeringsrammen også kreve realvekst

i husleien. Samlet investeringsramme, gitt ambisjonen om TG1 for alle bygg, vil øke den gjennomsnittlige årlig realveksten i husleien fra tidligere vedtak på 1,25 % til 1,5 % i perioden 2018–2025. Total leie vil da utgjøre 673 mill. 2018-kroner. Deretter forutsettes det at leien videreføres på dette nivået. Dette gir et snitt på 664 mill. kroner i perioden til drift og investering.

Utvikling og bruke av internhusleieinntekter er gitt i figur 5.

Internhusleie, salgsinntekter fra bygg, ekstra vedlikehold og nybygg fra KD via Statsbygg vil i sum gi en øvre ramme på 730 mill. kroner i året til eiendomsområdet ved UiB i perioden. Arealeffektivisering vil sammen med inntektene gi det rom skal til for å sikre forskning, undervisning og formidling tjenlige arealbetingelser ved UiB.



Figur 5. Internhusleie 2018–2040.

⁶ En beskrivelse av universitetets internhusleiemodell og erfaringene med denne er gitt i utredning som gjennomgikk universitetets interne budsjettfordelingsmodell i 2016 (Risa II)





uib.no