



Arkivsaknr.:  
2017/11668

Dokumentdato:  
06.09.2023

Styre:  
Universitetsstyret

Styresak:  
65/23

Møtedato:  
14.09.2023

---

## Revisjon av Masterplan for areal

---

### Henvisning til bakgrunnsdokumenter

- [Styresak 110/20 Revisjon av universitetets masterplan for areal](#)
- [Strategi for Universitetet i Bergen 2023-2030](#)

### Saken gjelder:

Universitetet eier 289.000m<sup>2</sup> og leier 110.000 m<sup>2</sup> tilknyttet campusene Nygårdshøyden og Årstad/Møllendal, samt noen bygninger utenfor campusområdene. Samlet utgjør universitetets bygningsmasse nesten 100 bygg i bykjernen.

Masterplan for areal er et viktig virkemiddel i arbeidet med å gjennomføre ambisjonene i universitetets strategi, «*Kunnskap som former samfunnet*». Masterplanen viser universitetets viktigste prioriteringer i utvikling av eiendomsmassen, både gjennom vedlikehold, rehabilitering og nybygg.

Etter vedtaket om ny strategi, samt endringer i statlige rammebetingelser, økonomi og fremdrift på strategisk viktige prosjekt, var det behov for å revidere Masterplanen. På denne bakgrunn besluttet universitetsledelsen å nedsette en styringsgruppe som har utarbeidet forslag til revidert Masterplan for perioden 2023 – 2030.

Campusutviklingsplaner er også et krav som Kunnskapsdepartementet (KD) har fastsatt i styringsdialogen med institusjonene i sektoren.

### Forslag til vedtak:

Styret vedtar den foreslåtte revisjonen av Masterplanen for areal i tråd med styrets kommentarer.

Tore Tungodden  
universitetsdirektør

06.09.2023/Helge Rekve/ Kjartan Nasset/Steinar Vestad

### Vedlegg:

1. Saksframstilling
2. Revidert Masterplan for areal

## Saksframstilling

Styre:  
Universitetsstyret

Styresak:  
65/23

Møtedato:  
14.09.2023

Arkivsaksnr.:  
2017/11668

## Revisjon av Masterplan for areal

### Bakgrunn

UiB skal være blant Europas fremste universiteter, internasjonalt kjent for høy kvalitet i forskning og utdanning. Som samfunnsinstitusjon skal UiB bidra til en bærekraftig og demokratisk utvikling og være et attraktivt og inkluderende studie- og arbeidssted.

Masterplanen skal bidra til å løse universitetets unike arealbehov for disse formålene og slik bidra til at universitetet posisjonerer seg videre som et internasjonalt forskningsuniversitet. Nåværende masterplan ble vedtatt av universitetsstyret i 2017, og ble revidert i 2020. Campusutviklingsplaner er et krav som Kunnskapsdepartementet (KD) har fastsatt i styringsdialogen med institusjonene i sektoren<sup>1</sup>.

Etter vedtaket om ny strategi «[Kunnskap som former samfunnet](#)», samt endringer i statlige rammebetingelser, økonomi og fremdrift på strategisk viktige prosjekt, var det behov for å revidere Masterplanen. På denne bakgrunn besluttet universitetsledelsen å nedsette en styringsgruppe for å utarbeide forslag til revidert Masterplan for perioden 2023 – 2030.

Planen som nå foreligger, følger opp ambisjonene og målsettingen fra tidligere masterplaner. Det vil si at følgende premisser er lagt til grunn i arbeidet:

- UiB skal videreutvikle sin virksomhet konsentrert om de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden.
- Ambisjonsnivået for rehabilitering og oppgraderinger er at alle arealer skal oppgraderes til tilstandsgrad 1 (TG1) slik det er definert i Norsk Standard
- Bygninger ved UiB skal være tilgjengelig og funksjonelle for alle studenter og ansatte
- Masterplanen skal bidra til mer effektiv bruk av universitetets arealer
- Masterplanen skal bidra til å sikre gode arenaer for utdanning, forskning, innovasjon og formidling

I det følgende gis først en status for prosjekter i eksisterende Masterplan. Deretter gis en kort oversikt over prioriterte tiltak i forslag til revidert plan.

### Masterplan for areal – status for eksisterende plan

I inneværende planperiode har det vært realisert en rekke prioriterte byggeprosjekter i masterplanen.

På Årstad/Møllendal gjelder dette i første [Alrek helseklynge](#). Årstadveien 21 ble ferdig rehabilitert i 2018 og nybygget i Årstadveien 17 ble overlevert og tatt i bruk høsten 2020. Det siste byggetrinn i Årstadveien 23 planlegges på en tomt sør for Overlege Danielsens hus, som kan gi plass til et nybygg i størrelsen 8.000 m<sup>2</sup>. Flere av samarbeidspartnerne i

---

<sup>1</sup> Se for eksempel omtale i [Vedlegg til tildelingsbrev 2023](#).

helseklyngen har vist interesse for å leie arealer dersom det reises et nybygg på denne tomten. Et slikt bygg vil også være viktig for den videre utbyggingen av medisinstudiet gjennom satsingen på «[Vestlandslegen](#)».

I 2021 åpnet også det nye *Inkubatorbygget Eitri* på taket av Bygg for biologisk basalfag (BBB). Bygget huser oppstarts-, innovasjon- og inkubatorvirksomhet knyttet til medisinske og helsefaglige miljøer ved UiB og Helse Bergen.

Etableringen av inkubatorbygget har skjedd i tett samarbeid med Helse Bergen og Vestlandet innovasjonsselskap VIS. Visjonen er å lage en arena for oppstartsselskap og etablerte bedrifter i tett samarbeid med academia, sykehus, investorer og relevante støttefunksjoner.

På campus Nygårdshøyden er det gjort betydelige rehabiliteringsarbeider i byggene som nå huser klimaklyngen (Allègaten 70 og Jahnebakken 3 og 5). Etter ferdigstillingen i 2021 huser byggene nå Nansensenteret, i tillegg til UiB, NORCE og Meteorologisk institutt.

Rehabiliteringen av Nygårdsgaten 5 skal ivareta kravene til et moderne og fleksibelt kontorbygg. Bygget er innrettet for å støtte opp om nye arbeidsmetoder og legger veldig godt til rette for styrket samarbeid på tvers av fagområder når 450 ansatte fra ulike avdelinger samlokaliseres. Resultatet er fleksible arealer, med hovedvekt av arbeidsplasser i landskap, og god dekning av multirom og samhandlingsarealer. I Nygårdsgaten 5 er det også etablert en moderne læringsarena til bruk for hele universitetet, bestående av ulike læringsrom, støtterom, møterom og storsal med plass til rundt 120 mennesker.

Rehabiliteringen av Ulrike Phils hus er endret fra tradisjonelle lesesaler til mer moderne læringsareal.

Ny arealer for studentorganisasjonene er nå etablert i Christiesgate 18, etter at de administrative avdelingene flyttet ut.

I tillegg til de store byggeprosjektene er det gjennomført verdibevarende vedlikehold på en rekke av universitetets bygninger. Blant annet har ombyggingen av Christiesgate 12 for Det psykologiske fakultet vært et viktig prosjekt. Her er alle ventilasjonsanlegg skiftet og ombygging og rehabilitering av behandlingsfløy og bibliotek er gjennomført. Videre ombygging av Christiesgate 12 er et prioritert prosjekt i utkastet til revidert Masterplan. Prosjektet er nært knyttet til utflyttingen fra Vektergården som ble solgt i 2020.

Et annet viktig prosjekt har vært å sikre egnede magasinarealer for universitetets ulike samlinger.

### **Masterplan for areal - revisjon**

Masterplan for areal er et viktig virkemiddel i arbeidet med å gjennomføre ambisjonene i universitetets strategi. Prioriteringene i Masterplanen er innrettet slik at de støtter opp om universitetets ambisjoner som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet.

Masterplanen legger til rette for nødvendig rehabilitering av flere av universitetets bygg og er styrende for å sikre en enda mer effektiv forvaltning av universitetets arealer. Dette skal også sikre at universitetets ansatte og studenter får et inspirerende og inkluderende arbeidsmiljø, en trygg og sikker arbeidshverdag og omgivelser som stimulerer og tilrettelegger for faglig aktivitet.

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

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 byggeprosjekter, årlige arealbudsjett, reduksjon av areal per arbeidsplass og mer fleksibel arealbruk. 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.

Nye læringsformer og ny teknologi setter nye krav til det fysiske læringsmiljøet. Samtidig viser undersøkelser relativt lav bruk av tradisjonelle undervisningslokaler og lesesaler. Moderne og funksjonelle bygg er en forutsetning for å møte denne utfordringen. Dette gir behov for at videreutvikle nye og fleksible undervisningsarealer som møter fremtidens behov. Et godt læringsmiljø er avgjørende for at studentene skal oppnå ønsket og forventet læringsutbytte.

Tilgang på gode og tilpassede laboratorier og areal for eksperimentell virksomhet vil være nødvendig for å gi forskningsbasert undervisning av høy kvalitet. Laboratorier og teknisk infrastruktur er i mange tilfeller svært avgjørende for videreutviklingen av UiB som et forskningsuniversitet.

Universitetets spesialsamlinger ved Universitetsmuseet og Universitetsbiblioteket har stor verdi, både kulturhistorisk, antikvarisk og økonomisk. Dette stiller særlige krav til oppbevaring og Masterplanen skal vurdere tiltak for best mulig sikring og bevaring av samlingene.

I oppfølgingen av Masterplanen legges det til grunn at utvikling og etablering av morgensdagens arbeidsplasser skjer i dialog med brukerne gjennom brukerorienterte prosesser, og at utvikling av fremtidens undervisningsarealer skjer i nært samarbeid med studentene.

#### Campus Årstad/ Møllendal

På campus Årstad Møllendal er et nytt fakultet for Griegakademiet ved Fakultet for kunst, musikk og design prioritert. Arealene i Nygård skole er svært 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, jf. styresak 18/21. I 2021 sendte Kunnskapsdepartementet et oppdragsbrev til Statsbygg «*Oppdrag Nytt bygg for Griegakademiet ved Universitetet i Bergen*». Her ba departementet Statsbygg videreføre prosjekt nytt bygg for Griegakademiet fram til ferdig forprosjekt.

Prosjekteringen er planlagt ferdig i 2023. Det er gjennomført arkitektkonkurranse inkludert totalentreprisetilbud i 2022, og kontrakt på fullføring av forprosjekt/optimalisering med entreprenør er tildelt. Kontrakt med entreprenør har opsjon på bygging. Dette betyr at et byggeprosjekt kan være klart for byggestart i andre halvdel av 2024, dersom Stortinget bevilger midler.

#### Campus Nygårdshøyden



På campus Nygårdshøyden er en særlig utfordring knyttet til teknologi- og realfagssatsingen på Nygårdshøyden sør. Det er samtidig tidenes største gjenbruksprosjekt. Prosjektet inkluderer rehabilitering av Realfagbygget og Fysikkbygget, samt etableringen av et nybygg. Prosjektets størrelse gjør at UiB ikke kan gjennomføre dette uten ekstra midler gjennom statsbudsjettet. Nybygget foreslås finansiert gjennom bruk av universitetets eiendomsselskaper, jf. omtale i styresak 50/23.

Planene for et HF- nybygg på Dokkeveitomten bak Sydneshaugen skole, vil kunne samle HF-miljøene, som i dag er spredd i flere bygg og i lite hensiktsmessige boliggårder på Sydneshaugen. I tillegg planlegges en underetasje med fasade ut mot Dokkeveien som kan bli arealer for spesialsamlingene. Planene innebærer også å erstatte eldre og lite egnede villaer med mer moderne og formålstjenlige universitetsarealer, i tråd med målsettingene i tidligere arealplaner.

Sydneshaugen skole har i dag store utfordringer når det gjelder moderne og studentaktive læringsareal. Bygningens romstruktur og innredning er lite tjenlig for mer moderne utdanningsmetoder. De fysiske læringsarealene skårer svært lavt i studentundersøkelser og det er behov for større oppgraderinger når det nye HF- bygget Dokkeveien står ferdig.

I styremøte 02.02.23 (sak 12/23) vedtok styret en stenging av Haakon Shetelig plass 10, Kulturhistoriske samlinger, i påvente av totalrehabilitering. Behovet for rehabilitering er stort og det foreslås at bygget gis en sentral prioritet i forslaget til revidert Masterplan.

Rehabiliteringsarbeidet i Christiesgate 12 foreslås videreført. Dette vil gi en oppgradering av alle tre fløyene i bygget. Samtidig foreslås at opprusting av byggets ytre fasader utsettes til etter 2030.

En oversikt over prioriterte byggeprosjekter på campusene Årstad/ Møllendal og Nygårdshøyden gis i tabellene 1 og 2 nedenfor.

*Tabell 1. Prioriterte byggeprosjekter på Campus Årstad/ Møllendal*

	Finansieringsmodell	Tidsramme	Kostnadsramme (mill. kr)
Fakultet for kunst, musikk og design	Statsbyggs husleiemodell	2024- 2027	870
Alrek helseklynge trinn 4*	Egen budsjettramme	2024- 2026	Reguleringsplan

\* Gjelder utarbeidelse av reguleringsplan

*Tabell 2. Prioriterte byggeprosjekter på Campus Nygårdshøyden*

	Finansieringsmodell	Tidsramme	Kostnadsramme (mill. kr)
Nygårdshøyden Sør			
- Allégaten 64	Eiendomsselskap	2024 - 2027	400
- Realfagbygget	Statsbudsjett	2023 - 2032	2500-3000
- Fysikkbygget	Statsbudsjett	2023 - 2027	400-600
Nytt HF-bygg	Egen budsjettramme	2026 - 2027	350
Rehabilitering Sydneshaugen skole	Egen budsjettramme	2028 - 2029	200

Rehabilitering Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjett	2027 - 2029	400-600
Christiesgate 12, Det psykologiske fakultet	Egen budsjettramme	2023 - 2025	70
Plantehus i Musèhagen	Privat finansiering	2028 - 2029	90

### Finansiering

Prosjektene skal finansieres dels gjennom øremerkede midler i statsbudsjettet, dels gjennom bruk av eiendomsselskapene og dels gjennom egne midler/ salg av bygg. For å realisere Masterplanens prosjekter arbeides det mot ulike planmyndigheter og finansieringskilder. Endring i reguleringsplaner og rammebetingelser som statlige bevilgninger vil kunne påvirke framdriften i prosjektene. Samlet gjør dette at det ikke er foretatt skarpe prioriteringer mellom prosjektene, men at oversikten må ses på som en liste over prosjekter som skal realiseres i løpet av planperioden og der ulike rammebetingelser for hvert prosjekt kan gi ulike tidsløp. Unntaket er Griegakademiet som har vært gitt tydelig prioritering fra universitets side og der framdriften er slik at byggestart kan realiseres allerede i 2024 gitt statlig oppstartsbevilgning.

UiBs ambisjonsnivå for eiendomsmassen tilsier at en noe større del av universitetets budsjetter rettes inn mot eiendomsområdet. For å finansiere planen foreslås derfor at vedtaket om realvekst på 1,5 prosent i internhusleien fram til 2025 forlenges fram til 2030, jf. omtale i styresak 33/23. Dette øker handlingsrommet i budsjettet med om lag 200 millioner kroner i perioden. En slik vekst anses å være nødvendig for å innfri ambisjonen om bedret tilstandsgrad i universitetets bygg, samt gjennomføring av igangsatte og planlagte byggeprosjekter som er viktig for universitetets kjernevirksomhet.

Siden de omtalte prosjektene i Masterplanen er på ulike planleggingsnivå må flere av kostnadsberegningene ses på som grove estimat heller enn detaljerte kalkyler. Det forutsettes derfor at de enkelte prosjektene kommer tilbake til Styret for endelig vedtak når endelig prosjektering med detaljerte kostnadskalkyler foreligger.

Erfaringer fra arbeidet med tidligere Masterplaner tilsier at universitetets rammebetingelser kan endres også på kort sikt. Det legges derfor opp til at Masterplanen rulleres/ revideres hvert fjerde år.

### **Universitetsdirektøren sine kommentarer**

Arbeidet med en Masterplan for areal skal gi grunnlag for utvikling av universitetets bygningsmasse slik at det styrker kjernevirksomheten, sikrer gode arbeidsforhold for ansatte og studenter, samt sørger for effektiv bruk av eksisterende arealer. Det er også et krav fra Kunnskapsdepartementet at slike planer skal ligge til grunn for større oppgraderings- og byggeprosjekter.

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

Den justerte planen som nå foreligger, bygger videre på målsettingene i eksisterende Masterplan med vekt på fortsatt prioritering av langsiktig vedlikehold og rehabilitering.

Den reviderte planen omtaler de viktigste ombyggingsprosjektene og nybyggene i planperioden. Prosjektene har ulike modeller for finansiering og for noen usikkerhet knyttet til

reguleringsforhold som ikke gjør det hensiktsmessig med intern prioritering mellom prosjektene. Målet er at alle prosjektene skal kunne gjennomføres i planperioden. Unntaket er Griegakademiet som har vært tydelig prioritert fra universitetets side og kan være byggeklart i 2024 hvis det gis statlig oppstartsbevilgning.

De omtalte prosjektene i Masterplanen er på ulike planleggingsnivå. Alle kostnader er foreløpige og grove anslag. Styringsrammen må derfor bestemmes etter gjennomført forprosjekt med tilhørende ekstern kvalitetssikring. Det forutsettes at de enkelte prosjektene legges fram for universitetsstyret for endelig vedtak, når endelig prosjektering med detaljerte kostnadskalkyler foreligger.

Ambisjonen er at alle universitetets bygg skal ha en tilstandsgrad tilsvarende TG 1. Søkelys på grønne bygg og lavere utslipp ivaretas gjennom særskilte avsetninger for energieffektivisering.

UiBs ambisjonsnivå for eiendomsmassen tilsier at en noe større del av universitetets budsjetter foreslås rettet inn mot eiendomsområdet. For å finansiere planen foreslås derfor at vedtaket om realveksten på 1,5 prosent i internhusleien fram til 2025 forlenges fram til 2030. Dette øker handlingsrommet i budsjettet med om lag 200 millioner kroner, og gir de nødvendige økonomiske rammene som kreves for å realisere planen. Samtidig er det utfordrende for både universitetsledelsen og fakultetene å sikre en god balanse i budsjettet og det ber viktig å ha stor oppmerksomhet på hvordan kostnader til bygg påvirker universitetets samlede vitenskapelige kapasitet. Dette temaet har vært grundig diskutert i styringsgruppen for masterplanen. Det har vært dialog med dekaner og direktører, og det vil bli fulgt opp i egne møter i tiden fremover. Dette bil også bli en del av mandatet til det kommende inntektsfordelingsutvalget som vil bli forelagt styret i neste møte.

06.09.2023/Helge Rekve/Kjartan Nettet/Steinar Vestad



# MASTERPLAN FOR AREAL 2023 – 2030

Universitetet i Bergen

## Innhold

1. Bakgrunn.....	3
2. Oppsummering.....	4
3. Visjon og mål for eiendomsutvikling og forvaltning ved UiB.....	7
<b>3.1 Åpen og levende Campus .....</b>	<b>8</b>
<b>3.2 Arbeidsmiljø for utdanning og forskning.....</b>	<b>9</b>
<b>3.3 Formidling .....</b>	<b>13</b>
<b>3.4 Magasiner og samlinger.....</b>	<b>13</b>
<b>3.5 Innovasjon.....</b>	<b>14</b>
<b>3.6 Arealeffektivitet og ekspansjonsmuligheter.....</b>	<b>14</b>
<b>3.7 Grønt UiB – miljø og bærekraft.....</b>	<b>16</b>
4. Status for universitetets bygningsmasse.....	21
<b>4.1 UiBs bygninger og eiendommer.....</b>	<b>21</b>
<b>4.2 Areal etter formål.....</b>	<b>22</b>
<b>4.3 Tilstandsgrad og vedlikeholdsplanlegging.....</b>	<b>24</b>
<b>4.4 Finansieringsordninger for nybygg og vedlikehold .....</b>	<b>25</b>
5. Prioriterte utviklingsprosjekter.....	27
<b>5.1 Campus Årstad/ Møllendal .....</b>	<b>28</b>
<b>5.2 Campus Nygårdshøyden .....</b>	<b>31</b>
6. Budsjett- og finansiering.....	41
<b>6.1 Budsjettrammer for universitetets planer.....</b>	<b>41</b>

## 1. Bakgrunn

[Strategi 2023 - 2030](#) slår fast at UiB skal være blant Europas fremste universiteter, internasjonalt kjent for høy kvalitet i forskning og utdanning. Som samfunnsinstitusjon skal UiB bidra til en bærekraftig og demokratisk utvikling og være et attraktivt og inkluderende studie- og arbeidssted.

Masterplanen skal bidra til å løse universitetets unike arealbehov for disse formålene og slik bidra til at universitetet posisjonerer seg som et internasjonalt forskningsuniversitet. Nåværende masterplan ble vedtatt av universitetsstyret i 2017, og ble senere revidert i 2020.

Etter vedtaket om ny strategi, endring i økonomiske rammebetingelser og fremdrift på strategisk viktige prosjekt, er det nå ønskelig med en revisjon av Masterplanen. Campusutviklingsplaner er også et krav som Kunnskapsdepartementet (KD) har fastsatt i styringsdialogen med institusjonene i sektoren<sup>1</sup>.

Masterplanen skal bidra til 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.

På denne bakgrunn besluttet universitetsledelsen å nedsette en styringsgruppe for å utarbeide forslag til revidert Masterplan for perioden 2024 – 2040.

Styringsgruppen har hatt følgende sammensetning og mandat:

Styringsgruppe:

viserektor Gottfried Greve, leder  
universitetsdirektør Tore Tungodden  
økonomidirektør Per Arne Foshaug  
dekan Gunn Mangerud  
fakultetsdirektør Kim Ove Hommen  
museumsdirektør Kari Loe Hjelle  
eiendomsdirektør Kjartan Nettet  
seniorrådgiver Steinar Vestad, sekretær  
utviklingsdirektør eiendom Helge Rekve, observatør

Gruppen fikk følgende mandat:

Revidert plan skal:

- gi status for universitetets oppfølging av eksisterende Masterplan
- vise eksisterende og fremtidige areal- og utviklingsbehov
- anbefale tydelige prioriteringer i og mellom prosjekter
- vurdere mulige finansieringsløsninger
- vurdere muligheter og effekter som kan oppnås ved arealeffektivisering
- anbefale løsninger og tiltak for å støtte opp om UiB sin målsetting om å bli klimanøytral innen 2030

---

<sup>1</sup> Se for eksempel omtale i [Vedlegg til tildelingsbrev 2023](#).

«Strategi for bygg og eigedom i statleg sivil sektor» (2021) utgitt av Kommunal og moderniseringsdepartementet vil være et viktig grunnlag for revisjonensarbeidet.

For å bistå styringsgruppen ble det nedsatt en arbeidsgruppe med følgende sammensetning:

Sammensetning:

utviklingsdirektør eiendom Helge Røkke, leder  
ass. eiendomsdirektør Agnethe Erstad Larsen  
leder areal, Bjørn Tore Lavik  
miljøkoordinator Helene Wiken  
controller Eline Kazuko Furukawa  
seniorrådgiver Steinar Vestad,

## 2. Oppsummering

UiBs samlede bygningsmasse utgjør p.t 399.000 m<sup>2</sup>. Av dette er 274.000 m<sup>2</sup> eide og 130.000 m<sup>2</sup> leide arealer. Innleie fra UiBs eiendomsselskaper utgjør 76.000 m<sup>2</sup> av total innleie. Det sammensatte bygningsmiljøet i universitetsområdet, som består av byggekunst fra sist på 1700-tallet til i dag, har svært høy arkitektonisk- og kulturhistorisk verdi. Dette unike bygningsmiljøet gir særpreget til UiB, med Universitetsmuseet på Muséplassen som universitetets fremste symbolbygg.

I 2014 ble 36 bygninger, fordelt på 15 anlegg, fredet som del av Kulturdepartementets Landsverneplan for kunnskapssektoren. De utvalgte bygningene er del av fortellingen om UiB sin rolle i utvikling av kunnskapssektoren i Norge, der UiB er en integrert del av byen, kulturen og næringslivet. Intensjonen bak de statlige fredningene er å bevare, vise, formidle og sikre historiske- og arkitektoniske kvaliteter og sammenhenger gjennom videre bruk.

Masterplan for areal er et viktig virkemiddel i arbeidet med å gjennomføre ambisjonene i universitetets strategi, «*Kunnskap som former samfunnet*». Dette innebærer at Masterplanen må innrette de viktigste prioriteringene slik at den støtter opp om universitetets ambisjoner som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet. Universitetets strategi har også tilretteleggende tiltak for infrastruktur og bygg. Strategien slår fast at universitetet skal sørge for at utdannings-, forsknings og formidlingsfasilitetene holder en høy standard. Etter vedtaket om ny strategi, økonomi og fremdrift på strategisk viktige prosjekt, er det behov for en revisjon av Masterplanen. Den reviderte planen som nå foreligger, følger opp ambisjonene og målsettingen fra strategien og tidligere masterplaner.

UiB skal fortsatt konsentrere og videreutvikle sin virksomhet rundt de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden. Det legges vekt på åpne og levende campusområder som del av byutviklingen i Bergen og det skal legges til rette for samarbeid med Bergen kommune og andre aktuelle samarbeidspartnere. Bygninger ved UiB skal være tilgjengelig for alle studenter og ansatte og må oppfylle krav til universell utforming som sikrer et godt studie- og arbeidsmiljø.

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.



Ambisjonsnivået for rehabilitering og oppgraderinger er at alle arealer skal oppgraderes til tilstandsgrad 1 (TG1) slik det er definert i Norsk Standard.

Nye læringsformer og digitalisering stiller også nye krav til det fysiske arbeids- og læringsmiljøet. Moderne og funksjonelle bygg er en forutsetning for å møte denne utfordringen.

Færre studenter arbeider fast på de tradisjonelle lesesalene og flere søker mot vrimlearealer, læringscentre, kafeer og andre mer åpne arealer. Som følge av dette har UiB de senere år etablert læringscentre ved de fleste fakultet. Videreutvikling av læringsareal vil være sentralt i flere av de store prioriterte investeringsprosjektene i årene framover.

Ifølge universitetets strategi 2023- 2030 skal UiB: «*Arbeide for en klimanøytral eiendomsportefølje med en lokal, fornybar energiproduksjon*». Dette gir sterke føringer for forvaltning av universitetets bygningsmasse både når det gjelder energi, materialbruk i byggeprosjekter, inventar og avfallshåndtering.

#### Campus Årstad/ Møllendal

På campus Årstad Møllendal har et nytt fakultet for Griegakademiet ved Fakultet for kunst, musikk og design høy prioritet. Arealene i Nygård skole er nå svært nedslitt og lite funksjonelle. Behovet for oppgradering er tydelig og siden 2006 har det vært utarbeidet plandokumenter for nye arealer for Griegakademiet, jf. styresak 18/21.

Flere rapporter har vist at det kan være helseskadelig å bruke øvingsrommene og i brev av 19.10.2022 slår departementet fast at «*lokalene som Griegakademiet disponerer i dag for det musikkfaglige miljøet er nedslitte og lite funksjonelle med hensyn til fysisk miljø, samhandlingsmuligheter og gjennomføring av øving. Det er og et udekket arealbehov for dagens antall studenter ved instituttet.*»

Statsbygg har fått i oppdrag å prosjektere nytt bygg for Griegakademiet fram til ferdig forprosjekt. Prosjekteringen ferdigstilles i 2023. Det er gjennomført arkitektkonkurranse inkludert totalentreprisetilbud i 2022, og kontrakt på fullføring av forprosjekt/optimalisering med entreprenør er tildelt. Kontrakt med entreprenør har opsjon på bygging. Dette betyr at et byggeprosjekt kan være klart for byggestart i andre halvdel av 2024, dersom Stortinget bevilger midler.

[Alrek helseklynge](#) har som visjon å bli et internasjonalt kraftsentrum som skaper innovative helse- og omsorgsløsninger i primærhelsetjenestene, ved hjelp av fremragende forskning og utdanning, fullverdige praksisarenaer og tverrfaglig samhandling. Odontologibygget i Årstadveien 19, som åpnet i 2012, utgjorde det første trinnet i utbyggingen av helseklyngen, mens Årstadveien 21 (Overlege Danielsens hus) ble ferdig rehabilitert i 2018. Nybygget i Årstadveien 17 ble overlevert og tatt i bruk høsten 2020.

Det siste byggetrinnet (byggetrinn 4), Årstadveien 23, omfatter tomten sør for Overlege Danielsens hus, som kan gi plass til et nybygg i størrelsen 8.000 m<sup>2</sup>. Flere av samarbeidspartnerne i Alrek helseklynge har vist interesse for å leie arealer dersom det reises et nybygg på denne tomten. En mer konkret vurdering av arealfordeling vil skje etter at reguleringsplanen er ferdigstilt, noe som forventes å skje i løpet av 2026.

#### Campus Nygårdshøyden



På campus Nygårdshøyden legges det opp til en stor satsing på teknologi og realfag gjennom prosjektet [Nygårdshøyden sør](#). Det er samtidig tidenes største gjenbruksprosjekt for UiB. Prosjektet inkluderer rehabilitering av Realfagbygget og Fysikkbygget, samt etableringen av et nybygg i Allègaten 64. Prosjektets størrelse gjør at UiB vanskelig kan gjennomføre dette uten ekstra midler gjennom statsbudsjettet. Det forutsettes at staten finansierer en rehabilitering av Fysikkbygget og en etappevis rehabilitering av Realfagbygget i perioden fram til 2033, mens nybygget i Allègaten finansieres via universitetets eiendomsselskaper, jf. omtale i styresak 50/23.

Planene for et HF-nybygg på Dokkeveitommen bak Sydneshaugen skole, vil kunne samle HF-miljøene som i dag er spredd i flere bygg og i lite hensiktsmessige boligårder på Sydneshaugen. I tillegg planlegges en underetasje med fasade ut mot Dokkeveien som kan bli arealer for spesialsamlingene. Planene innebærer å erstatte eldre og lite egnede villaer med mer moderne og formålstjenlige universitetsarealer, i tråd med målsettingene i tidligere arealplaner.

Sydneshaugen skole har i dag store utfordringer når det gjelder moderne og studentaktive læringsareal. Bygningens rom og innredningen er lite tjenlige for mer moderne utdanningsmetoder. De fysiske læringsarealene har svært lav score i studentundersøkelser og det er behov for større oppgraderinger når det nye HF-bygget i Dokkeveien står ferdig.

I styremøte 02.02.23 (sak 12/23) vedtok styret en stenging av Haakon Shetelig's plass 10, Kulturhistoriske samlinger, i påvente av totalrehabilitering. Behovet for rehabilitering er stort og det foreslås at bygget gis en sentral prioritet i forslaget til revidert Masterplan.

Rehabiliteringsarbeidet i Christiesgate 12, der Det psykologiske fakultet holder til, foreslås videreført. Dette vil gi en oppgradering av alle tre fløyene i bygget. Samtidig foreslås at opprusting av byggets ytre fasader utsettes til etter 2030.

En oversikt over prioriterte byggeprosjekter på campusene Årstad/ Møllendal og Nygårdshøyden gis i tabellene 1 og 2 nedenfor.

**Tabell 1. Prioriterte byggeprosjekter på Campus Årstad/ Møllendal**

<b>TILTAK ÅRSTAD/ MØLLENDAL</b>	Finansieringsmodell	Tidsramme	Kostnadsramme (mill. kr)
Fakultet for kunst, musikk og design	Statsbyggs husleiemodell	2024 - 2026	870
Alrek helseklynge trinn 4*	Egen budsjetttramme	2024 - 2026	Reguleringsplan

\* Gjelder utarbeidelse av reguleringsplan

Tabell 2. Prioriterte byggeprosjekter på Campus Nygårdshøyden

TILTAK NYGÅRDSHØYDEN	Finansieringsmodell	Tidsramme	Kostnadsramme (mill. kr)
Nygårdshøyden sør			
- Allégaten 64	Eiendomsselskap	2024 - 2027	400
- Realfagbygget	Statsbudsjett	2023 - 2032	2500-3000
- Fysikkbygget	Statsbudsjett	2023 - 2027	400-600
Rehabilitering Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjett	2027 - 2029	400-600
Nytt HF-bygg	Egen budsjetttramme	2026 - 2027	350
Rehabilitering Sydneshaugen skole	Egen budsjetttramme	2028 - 2029	200
Christiesgate 12, Det psykologiske fakultet	Egen budsjetttramme	2023 - 2025	70
Plantehus i Musèhagen	Privat finansiering	2028 - 2029	90

### Finansiering

Prosjektene skal finansieres dels gjennom øremerkede midler i statsbudsjettet, dels gjennom bruk av eiendomsselskaper og dels gjennom egne midler/ salg av bygg. De ulike finansielle virkemidlene er nærmere omtalt i kapittel 4.4.

For å realisere Masterplanens prosjekter arbeides det dermed mot flere planmyndigheter og finansieringskilder. Endring i reguleringsplaner og andre rammebetingelser som statlige bevilgninger etc. vil kunne påvirke framdriften i prosjektene. Dette gjør at det ikke er foretatt skarpe prioriteringer mellom prosjektene, men at oversikten må ses på som en liste over prosjekter som skal realiseres i løpet av perioden.

UiBs ambisjonsnivå for eiendomsmassen tilsier at en noe større del av universitetets budsjetter rettes må inn mot eiendomsområdet. For å finansiere planen foreslås derfor at vedtaket om realveksten på 1,5 prosent i internhusleien fram til 2025 forlenges fram til 2030, jf. omtale i styresak 33/23. Dette øker handlingsrommet i budsjettet med om lag 200 mill. kroner i perioden. En slik vekst anses å være nødvendig for å innfri ambisjonen om økt tilstandsgrad i universitetets bygg, samt gjennomføring av igangsatte og planlagte byggeprosjekter.

De omtalte prosjektene i Masterplanen er på ulike planleggingsnivå. Alle kostnader er foreløpige og grove anslag. Styringsrammen må derfor bestemmes etter gjennomført forprosjekt med tilhørende ekstern kvalitetssikring. Det forutsettes at de enkelte prosjektene legges fram for universitetsstyret for endelig vedtak, når endelig prosjektering med detaljerte kostnadskalkyler foreligger.

Erfaringer fra arbeidet med tidligere Masterplaner tilsier at universitetets rammebetingelser kan endres også på kort sikt. Det legges derfor opp til at Masterplanen rulleres/ revideres hvert 4 – 5. år.

## 3. Visjon og mål for eiendomsutvikling og forvaltning ved UiB

Masterplanen for areal er et viktig hjelpemiddel for å støtte opp om universitetets faglige prioriteringer slik de framkommer i strategien 2023–2030. 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.

Godt vedlikeholdte og tilrettelagte bygninger bidrar til trivsel, godt arbeids- og læringsmiljø og studentvelferd. Dette er 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.

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

UiB skal kunne tilby studenter, ansatte og gjester god tilgang til digitale tjenester på hele universitetsområdet, 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 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.

UiB vil fortsatt konsentrere og videreutvikle sin virksomhet rundt de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden.

### 3.1 Åpen og levende Campus

Åpenhet og integrasjon er sentrale mål i arbeidet med campusutvikling. Bak dette ligger det en grunnleggende tenkning om at universitetscampus skal være åpen og inviterende til samarbeid med omverden og at UiB som et byuniversitet også gjennom sine bygninger skal være en integrert del av Bergen som en nasjonalt ledende kunnskapsby. Det er en økende konkurranse mellom universiteter og høyskoler om å tiltrekke seg flere og gode studenter. UiBs fortrinn, ved at store deler av campus ligger i bysentrum, skal videreutvikles. UiB ønsker derfor 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 Sammen og Studentparlamentet.

UiB er en stor utdanningsinstitusjon med nærmere 20.000 studenter og en stor arbeidsplass med over 4.200 ansatte. Dette stiller krav til transport og mobilitet, sykkel- og bilparkering, tilførselsveier, offentlig transport og internt transport 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.

Det er en stor utfordring at flere av universitetsbyggene er bygget i en 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.

### **3.2 Arbeidsmiljø for utdanning 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 utnyting, kreves fleksibilitet.

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

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

UiB har en stor og krevende bygningsmasse, bruken endres jevnlig, og det bygges nytt. Krav til god bygningsmessig standard, universell utforming, inneklima og ergonomi vil være gode parametere for å ivareta et godt HMS miljø. Samtidig legges det vekt på at vitenskapelig utstyr, forsknings- og utdanningsfasiliteter skal være trygge og funksjonelle. Målsettingen er at alle universitetets bygninger skal være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstillende gjeldende krav til arbeidsmiljø og HMS.

Nye lærings- og arbeidsformer, samt digitale arbeidsredskaper skal bidra til et moderne og effektivt arbeidsmiljø. Samtidig skal det legges vekt på at UiB skal ha et sterkt og levende universitetsdemokrati som sikrer medvirkning. Utvikling og forvaltning av eiendommene skal derfor skje i god dialog med universitetets brukere på fakultetene, Universitetsmuseet og ved Universitetsbiblioteket.

#### 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 studievaner har forandret seg de siste årene. Færre studenter arbeider fast på de tradisjonelle lesesalene og flere søker mot vrimlearealer, læringssentre, kafeer og andre mer åpne arealer. Som følge av dette har UiB de senere år etablert læringssentre ved fakultetene. I et læringssenter 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. Parallelt med at plass blir frigjort på grunn av

digitalisering av samlingene, etableres moderne læringsentre med fleksible arbeidsplasser ved alle filialene til Universitetsbiblioteket.

[UiB læringslab](#) i Media City Bergen (MCB) støtter undervisningsmiljøene i utvikling av nye undervisningsformer. Det er også formaliserte samarbeid med store medie- og teknologiaktører. Dette skal bidra til digitalisering av undervisning og nyskapende infrastrukturen til undervisning i hele bredden av universitetets virksomhet.

I Nygårdsgaten 5 er det etablert en moderne læringsarena, bestående av ulike læringsrom, støtterom, møterom og storsal med plass til rundt 120 mennesker. Arealene skal blant annet romme deler av UiBs etter- og videreutdanningsaktivitet som har behov for fleksible læringsarealer. I tillegg er etasjen godt tilrettelagt for konferanser og seminarer, tjenesteutviklingsaktiviteter og opplæringstiltak for ansatte fra hele UiB. Læringsarenaen vil også gi en egnet arena for samarbeid med eksterne aktører om ulike arrangementer.

Endringer i undervisningsformer, der studentene i større grad løser oppgaver sammen, øker behovet for grupperom framfor tradisjonelle lesesaler. Det er behov for fleksible rom for grupper av ulik størrelse, der underviseren kan være veileder og fasilitator. Støydempende materialer er vesentlig i slike rom. Muligheter for mer fleksible rom der studentgrupper kan arbeide mer uforstyrret, er også ønskelig. Dette innebærer en annen fordeling mellom areal typer enn i mange av våre tradisjonelle bygg. Også i laboratoriene, der læring skjer gjennom eksperimenter og praktisk trening stiller det teknologiske utstyret høyere krav til infrastruktur enn tidligere. Utfordringen er å lage tilstrekkelig fleksible arealer som gir god sammensetning av både tradisjonelle lesesaler, grupperom og rom for læring gjennom eksperimenter.

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

### Arbeidsplasser

Universitetets strategi 2023 - 2030 setter tydelige ambisjoner for UiB som organisasjon og arbeidsplass. Den nye strategien vektlegger blant annet at alle ansatte ved UiB skal ha muligheter for å møte endringer i arbeidsmetoder og teknologi, [UiB Tjenesteutvikling](#) skal støtte opp om de nye ambisjonene i strategien og vil forsterke arbeidet med å realisere disse ambisjonene.

Dagens arbeidsplasser ved UiB varierer både i type (kontor, lab) funksjonalitet og størrelse. I hovedsak er de ansattes arbeidssted i tradisjonelle kontorløsninger.

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 derfor dekke en rekke formål

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

Rehabiliteringen av Nygårdsgaten 5 ivaretar kravene til et moderne og fleksibelt kontorbygg. Bygget er innrettet for å støtte opp om nye arbeidsmetoder og gir bedre grunnlag for sterkere samarbeid på tvers av fagområder når 450 ansatte fra ulike avdelinger samlokaliseres. Avdelingene har arbeidet frem tilpassede arbeidsplasskonsepter gjennom grundige prosesser. Resultatet er fleksible arealer, med hovedvekt av arbeidsplasser i kontorfellesskap, og god dekning av multirom og samhandlingsarealer.

Erfaringer viser at oppbygging av store og langsiktige prosjekter som for eksempel SFF og ERC- stipend kan kreve tilpasning av lokaler. 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.

#### Bruk av hjemmekontor

Basert på erfaringen fra pandemiårene har både ansatte, ledere og tillitsvalgte pekt på muligheten for å kunne arbeide mer hjemmefra. Det vises til at hjemmekontor tilrettelegger for et mer variert, moderne og effektivt arbeidsliv. Vitenskapelig ansatte har allerede stor fleksibilitet i valg av arbeidssted.

Større fleksibilitet og muligheter for hjemmekontor er også sett på som et fortrinn i rekrutteringen av nye medarbeidere innenfor tekniske og administrative stillinger. En mer fleksibel ordning for hjemmearbeid for ansatte har dermed vært ønskelig.

Utviklingen har medført et behov for å etablere mer permanente rammer for kombinasjon «arbeid hjemmefra og på campus». På dette grunnlag er det utarbeidet retningslinjer for hjemmearbeid for ansatte i tekniske og administrative stillinger - en «ny normal arbeidsdag». Ansatte kan etter dette inngå avtale om bruk av hjemmekontor i inntil 40 prosent av stillingen. Avtalen gjøres for en tidsbegrenset periode av gangen.

Hjemmekontor på frivillig basis er et gode for ansatte som får mer frihet, fleksibilitet og autonomi. Det kan gi økt grad av arbeidsro til konsentrasjonskrevende oppgaver, og skape en enklere hverdag. Samtidig er det viktig å erkjenne at ansatte hele tiden lærer av hverandre gjennom å dele kunnskap og erfaringer. Mye av dette skjer uformelt og avhenger av god kommunikasjon som gjerne skjer når man er i samme rom, og gjerne treffes uformelt. En aktiv campus betyr også tilstedeværelse av både studenter og ansatte.

Sosial interaksjon er viktig for den læringen som skjer mellom ansatte basert på kunnskapsdeling, erfaringene som høstes og gode råd og tips. Arbeid på campus er



derfor fortsatt hovedregelen ved UiB, og målsettingen er at det skal stilles en arbeidsplass til disposisjon for arbeidstakerne i UiB sine lokaler. Etter hvert som man høster mer erfaringer med effekter og omfang av hjemmekontorordninger, vil det likevel være naturlig å vurdere i hvilken grad dette skal påvirke universitetets arealforvaltning. En sentral forutsetning vil være muligheten for digitalisering som gjør at tjenestene blir mindre avhengig av fysisk plassering.

Alternative modeller som for eksempel sambruk på deler av kontorene, med gode bookingløsninger, kan vurderes. Avdelinger bør derfor vurdere å gjennomføre piloter på slike ordninger i tett samarbeid med brukerne og organisasjonene.

### Laboratorier og spesialarealer

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

UiBs spesialrom dekker 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 og dagens HMS standarder. 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 Realfagbygget.

Etablering av og oppgradering av laboratorier og spesialbygg av høy kvalitet betyr ofte høye investeringskostnader. Arbeidet med arealer til Griegakademiet, nytt bygg i Allégaten 64 og tilrettelegging for 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 er viktige parametere i planleggingen av nye spesialrom og laboratorier. Generelt vil laboratorier med høy generalitet og med flere funksjoner kunne brukes av flere forskere og studenter til flere aktiviteter og fagfelt enn skreddersydde laboratorier til enkelt-aktiviteter. 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.

### 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. For å nå ambisjonene må bygg og infrastruktur legge til rette for digitalisering. Spesielt relevant i denne sammenhengen er den ene av fem delstrategier som omhandler realisering av en gjennomgående digitalisert infrastruktur. UiB skal tilby studenter, ansatte og gjester god tilgang til digitale tjenester på hele universitetsområdet, i våre klynger, og på alle relevante digitale flater og plattformer.

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. Samtidig er de fysiske møteplassene for studenter svært viktig for læring og faglig integrasjon.

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 samarbeid- og læringsformer med digitale hjelpemidler kan kreve ny bruk av arealer. For eksempel er tradisjonell auditorie-undervisning plass-økonomisk, mens fleksible undervisningsrom for gruppesamarbeid og «invertert undervisning» kan kreve mer plass.

UiBs bygninger blir stadig mer digitalisert og «smarte» i drift og styring. Riktig bruk av «smarte» bygg kan gi økonomiske besparelser, klimagevinster og økt brukervennlighet. Digitaliserings-strategien 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 bygnings-massen 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 flytteprosjekter vil være viktig for å få til gode løsninger.

### 3.3 Formidling

Formidlingsaktiviteten stiller ulike krav til eiendomsutvikling, i første rekke ved Universitetsbiblioteket og Universitetsmuseet. En tettere integrasjon mellom universitetets campus og den generelle byutviklingen vil også gjøre UiB mer synlig i bybildet. Dette vil i seg selv øke interessen og mulighetene for aktiv formidling.

UiB skal i årene fremover tydeliggjøre sin rolle som en viktig møteplass for formidling og faglig aktivitet, og aktivt bruke Universitetsaulaen og den nye læringsarenaen i Nygårdsgaten 5 til viktige arrangement og konferanser.

De naturhistoriske samlingene legger til rette for nyskapende forskningskommunikasjon og formidling, ikke bare for de naturhistoriske samlingene, men også for formidling som gjenspeiler hele bredden av universitetets faglige virksomhet. I forbindelse med rehabilitering av De kulturhistoriske samlingene skal en tilsvarende fornying av forskningsformidling omkring vår kulturarv utvikles, og det skal legges til rette for studentaktive læringsarealer. Rehabilitering og åpning av Plantehuset i Muséhagen for publikum vil ytterligere styrke den museumsfaglige formidlingen ved UiB.

Universitetsbiblioteket har også utvidet reorganisert sine arealer for å kunne styrke den utadrettede formidlingsvirksomheten, basert på egne samlinger og i samarbeid med universitetets fagmiljøer.

### 3.4 Magasiner og samlinger

Sikring og bevaring av universitetets samlinger er viktig for å ivareta UiBs forskning og formidling og danner fundamentet i Universitetsmuseets virksomhet. Ivaretaking av samlingene er lovpålagt (UHL §1-4) og utvikling av sikre magasin er en prioritert oppgave som inkluderer både en gjennomgang, effektivisering og oppgradering av eksisterende lokaler, samt utvikling av nye magasinareal.

Statlige føringer utgjør et viktig bakteppe for de valg som ville måtte tas som følge av behov for ytterligere magasinarealer. I [strategi for bygg og eiendom i statlig sektor](#)



(2021) legges det klare føringer for de valg universitetet må ta når det gjelder magasinarealer. Her fremkommer det bla. at dersom behovet for lokaler ikke kan dekkes i markedet uten at en oppfører et nytt og spesialtilpasset bygg, eller at en må binde seg til svært lange kontrakter, indikerer dette at staten bør eie lokalene. Behovets varige karakter, grad av spesialtilpasninger, og risiko for at det kan oppstå en monopolsituasjon som følge av spesialisering, er momenter som underbygger dette.

Innenfor universitetets planlagte byggeprosjekter er det lagt til rette for nye magasinarealer både i rehabiliteringen av Realfagbygget og i nytt HF-bygg. I tillegg er det igangsatt en utredning av totale magasinbehov både for Universitetsmuseet og Universitetsbiblioteket. Målsettingen er å finne de riktige strategiske løsningene for magasin som gir høyest måloppnåelse for UiB sine virksomhetskrav, -behov og -ønsker, samt hensyn til kostnader og myndighetskrav.

### 3.5 Innovasjon

Gjennom innovasjonsarbeid skal UiB overføre kunnskap og nye anvendelser av forskning til samfunnet. Universitetet har sterke tradisjoner for å sette kunnskap i bruk gjennom nye teknologiske løsninger, tjeneste-innovasjon og sosial innovasjon.

For å lykkes med forskningsdrevet innovasjon og studentinnovasjon kreves et tett samarbeid med lokalt, regionalt og nasjonalt næringsliv og offentlig sektor. Et viktig element er å bringe folk sammen. En forutsetning er at det fysiske miljøet bygger opp rundt samarbeidsarenaer og møteplasser. Det arbeides derfor med å etablere struktur og kultur for innovasjon og entreprenørskap, både for studenter og ansatte. Det vil legges til rette for studentdrevet innovasjon med tilgang til sterke fagmiljøer, verksted, «makerspace», oppstartsbedrifter og andre partnere.

Areal for innovasjon er blant annet etablert innenfor flere av universitetets kunnskapsklynger, blant annet i Media City Bergen og Alrek Helseklynge.

I 2021 åpnet også det nye *Inkubatorbygget* Eitri på taket av Bygg for biologisk basalfag (BBB). Bygget huser oppstarts, - innovasjon- og inkubatorvirksomhet knyttet til medisinske og helsefaglige miljøer ved UiB og Helse Bergen.

Etableringen av inkubatorbygget har skjedd i tett samarbeid med Helse Bergen og Vestlandet innovasjonsselskap (VIS). Visjonen er å lage en arena for oppstartsselskap og etablerte bedrifter i tett samarbeid med akademia, sykehus, investorer og relevante støttefunksjoner.

VIS eies av UiB, Helse Bergen, SIVA, Norges handelshøyskole, Høyskolen på Vestlandet og Havforskningsinstituttet, og er en viktig del av UiBs økosystem for innovasjon innen segmentet kommersialisering.

Prosjektet Nygårdshøyden Sør, jf. omtale i kapittel 5, vil også styrke innovasjonsarbeidet ved UiB. Her etableres det et sammenhengende bymiljø og gi en unik mulighet for forsterket arbeid med formidling og kommunikasjon og skape nye møteplasser for kunnskapsoverføring. Sammen med sterke nasjonale og internasjonale forskningspartnere og et fremoverlent samfunns- og næringsliv skal UiB skape et lokalt økosystem for innovasjon og entreprenørskap.

### 3.6 Arealeffektivitet og ekspansjonsmuligheter

I samsvar med eksisterende Masterplan skal universitetets arealer reduseres med 10 prosent i perioden 2018 - 2030. En viktig forutsetning for en slik reduksjon er at eldre, lite formålstjenlige bygg erstattes av mer arealeffektive bygg. Statens arealnorm på 23 m<sup>2</sup> per ansatt legges til grunn ved alle ombyggnings- og nybyggprosjekt.

Effektiv bruk av arealer kan medføre at UiB kan redusere innleie, eller selge bygg som det ikke lenger vil være behov for, og dermed øke enheters økonomiske handlingsrom. I tillegg vil redusert areal gi innsparing i kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold.

I perioden 2018 – 2022 har omfanget av universitetets areal vært relativt stabilt, jf. oversikt i tabell 3. Årsaken er at flere bygg er solgt med avtale om midlertidig tilbakeleie. Samtidig ble en seksjon av Nygård skole overført fra Bergen Kommune til UiB i 2020. I tillegg har det vært arealvekst nyttet til magasiner og samlinger. Dette er lovpålagte oppgaver der det er vanskelig å redusere arealbruk, gitt samlingens omfang og vekst. På denne bakgrunn bør det vurderes om det skal justeres for denne type arealer i universitetets målsetting om arealreduksjon.

Som følge av vekst både i studenter og ansatte har det vært en arealeffektivisering både per student (7 prosent) og ansatt (4,5 prosent) i perioden. Den videre prognosen for utviklingen i areal, studenter og ansatte tilsier en reduksjon på om lag 10 prosent i perioden 2018 - 2030. Prognosen for areal er basert på nye investeringstiltak som foreslås i denne planen, ref. kapittel 5.

Tabell 3. Areal 2018 – 2030. Forholdstall og prognoser

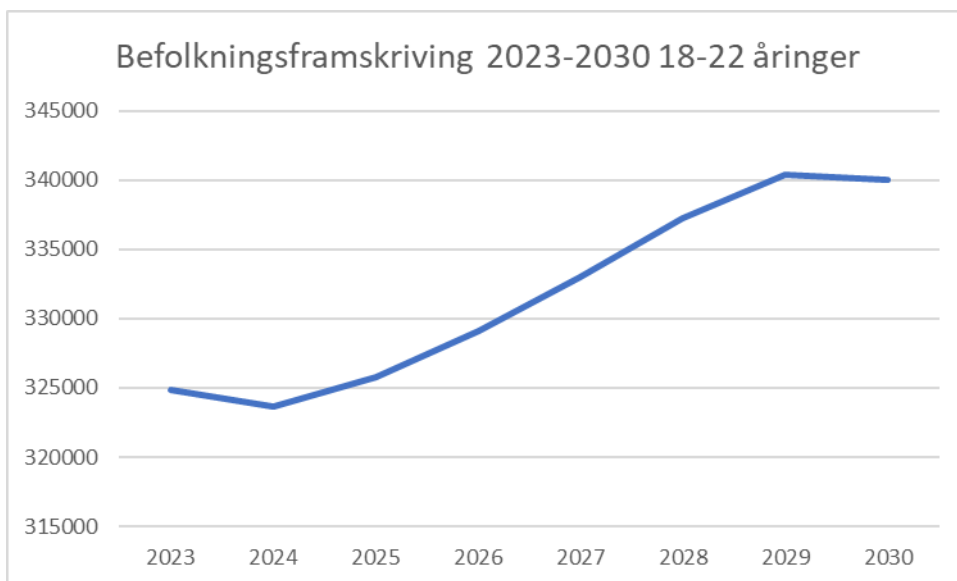
	Historisk utvikling					Prognose		
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2030
Studenter totalt	18 050	18 465	19 421	20 818	19 846	19 500	19 500	19 500
Ansatte totalt (årsverk)	3 944	4 062	4 158	4 215	4 222	4 200	4 200	4 200
<b>SUM (studenter + ansatte)</b>	<b>21 994</b>	<b>22 527</b>	<b>23 579</b>	<b>25 033</b>	<b>24 068</b>	<b>23 700</b>	<b>23 700</b>	<b>23 700</b>
Areal (iht. DBH/Statens lokaler)	384 119	387 394	397 185	402 600	398 643			
Utleid areal (eksterne brukere)	15 000	18 246	18 756	22 943	21 321			
<b>AREAL (eks. utleid areal)</b>	<b>369 119</b>	<b>369 148</b>	<b>378 429</b>	<b>379 657</b>	<b>377 322</b>	<b>369 425</b>	<b>363 988</b>	<b>362 021</b>
<b>Areal pr student/ansatt</b>	<b>16,8</b>	<b>16,4</b>	<b>16</b>	<b>15,2</b>	<b>15,7</b>	<b>15,6</b>	<b>15,4</b>	<b>15,3</b>
Areal per student	20,4	20,0	19,5	18,2	19,0	18,9	18,7	18,6
Areal per ansatt	93,6	90,9	91,0	90,1	89,4	88,0	86,7	86,2

#### Ekspansjonsmuligheter

På kort sikt vil studenttallet være avhengig av dagens opptaksrammer. På lengre sikt vil befolkningsframskrivninger, befolkningsandel som tar høyere utdanning og framskrivninger av antall utenlandske studenter påvirke studenttallet.

Oppdaterte befolkningsprognoser fra SSB viser en samlet vekst aldersgruppen 18-22 år i perioden fram mot 2030 for så å flate ut.

Figur 1. Befolkningsframskrivninger 2023 – 2030

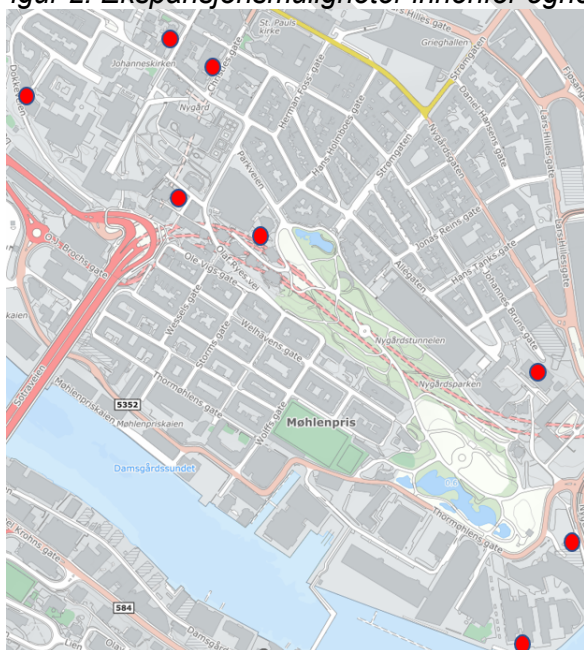


Samtidig vil gjennomføring av [kompetansereformen – Lære hele livet](#) gi økt etterspørsel etter fleksible etter- og videreutdanningstilbud. Befolkningsprognosene for aldersgruppene over 34 år gir grunn til å tro at det vil være et økende behov for etter- og videreutdanning i framtiden. Universitetets arealpolitikk bør gjenspeile dette gjennom fleksible og attraktive læringsarealer, både for digital og fysisk undervisning.

I tillegg til økning og endringer i studentmassen, vil også øking i universitetets bidrags- og oppdragsfinansierte aktivitet (BOA) kunne medføre både behov for endringer i universitetets arealsammensetning og økt areal.

Utviklingen tilsier at Masterplanen bør ta hensyn både til behov for vekst og mer effektiv utnyttelse av dagens arealer.

Figur 2. Ekspansjonsmuligheter innenfor egne tomter og bygninger



Adresse	Prosjekt	Bruttoarea
<b>Potensiale i tomter</b>		
Årstadveien 23	Alrek BT4	10 000
Møllendalsveien 63	Griegakademiet	9 400
Thormøllensgt 55	Mulighetsbygget	700
Thormøllensgt 53	Mellom lameller	500
Allegaten 64	IKT klynge	17 800
Dokkeveien 10	Nybygg HF	8 000
Parkveien 9	Utnytte parkering	1 000
Villaveien 1 B	Utnytte tomt	1 100
Christies gate 15 - 17	Utnytte bakplass	500
Olav Kyrresgt. 53	Utnytte tomt	500
<b>Sum utbyggingspotensiale</b>		<b>49 500</b>

Universitetets nåværende eiendommer gir flere muligheter for videre utbygging. Til sammen er det innen UiBs tomtearealer/ eiendomsmasse potensielt grunnlag for framtidig vekst på nær 50.000 m<sup>2</sup>.

Dette gjelder området mellom Parkveien 9 og Villaveien, som på sikt kan omreguleres til universitetsbygg, og det gjelder muligheter for nybygg i Årstadveien 23, Møllendalsveien 63 samt muligheter på Årstad/Haukeland i samarbeid med Helse Bergen.

På Nygårdshøyden Sør, knyttet til dagens fysikkbygg, er det utarbeidet reguleringsplan som gir plass til nytt bygg Allégaten 64. Det arbeides også med reguleringsplaner knyttet muligheten for et nybygg på eksisterende parkeringshus i Dokkeveien. Disse prosjektene omtales nærmere i kapittel 4.

Reguleringsarbeidet som foregår på Marineholmen gir UiB muligheter til ekspansjoner i form av fortetning og økt tomteutnyttelse knyttet til Thormøhlensgate 55.

### 3.7 Grønt UiB – miljø og bærekraft

Ifølge universitetets strategi 2023 - 2030 skal UiB: «Arbeide for en klimanøytral eiendomsportefølje med en lokal, fornybar energiproduksjon». Dette gir sterke føringer for forvaltning av universitetets bygningsmasse både når det gjelder energi, materialbruk i byggeprosjekter, inventar og avfallshåndtering.

Det arbeides derfor systematisk med å utvikle en klimavennlig eiendomsportefølje, med de begrensninger rehabilitering av en eldre og verneverdig bygningsmasse gir. Det iverksettes tiltak for å sikre god arealutnyttelse, vesentlig lavere netto energibruk og en stadig økende lokal, fornybar energiproduksjon.

#### Miljøprogram og sertifiseringsstandard

En viktig del av universitetets klimaarbeid er at klimaavtrykket fra byggeprosjekter reduseres. Dette gjelder både klimaavtrykket i selve byggeprosjektet og bruken av bygget i dets levetid.

For både nybygg og rehabiliteringsprosjekter skal universitetets miljøprogram og oppfølgingsplan (MOP), benyttes som grunnlag for miljøstyring og dokumentasjon av prosjektets klimaavtrykk. Dette er viktig for å samle dokumentasjon på miljøtiltakene som blir besluttet i hvert enkelt prosjekt, og for å sikre at data fra prosjektets miljøprestasjon kan overføres til UiBs klimaregnskap. Målsettingen er at byggene skal bli mer klimavennlige og effektive i et lengre perspektiv.

Det legges til grunn at alle nye byggeprosjekter skal bygges etter BREEM4 -standard «excellent» eller bedre, mens rehabiliterings- og ombyggingsprosjekter skal basere seg BREEM IN USE -standard «very good» eller bedre. Der det er fysisk mulig oppgraderes bygningene til gjeldende teknisk forskrift<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> BREEM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) er bransjens eget verktøy for å måle miljøprestasjon utviklet av Grønn Byggallianse i samarbeid med bygg- og eiendomsnæringen i Norge. Formålet er å motivere til bærekraftig design og bygging gjennom hele byggeprosjektet. Et BREEM-NOR sertifikat utstedes i fem nivåer; Pass, Good, Very Good, Excellent og Outstanding. Sertifiseringen er basert på dokumentert miljøprestasjon i ni kategorier – ledelse, helse- og innemiljø, energi, transport, vann, materialer, avfall, arealbruk og økologi samt forurensning.

I alle byggeprosjekter, både nybygg og rehabiliteringsprosjekter, skal det i startfasen gjennomføres en kartlegging av potensialet for gjenbruk av materialer og inventar. For å sikre helhetlig planlegging av miljøtiltak er det utarbeidet en mal for miljøstyring. Størrelsen på prosjektets budsjett blir etter dette avgjørende for omfanget av miljøstyring.

Høsten 2023 er det klart for innflytting i Nygårdsgaten 5, som skal huse store deler av fellesadministrasjonen og felles læringsarena. Bygget har gjennomgått en BREEAM-NOR sertifisering og representerer samlet en betydelig arealeffektivisering i tillegg til å bli et av UiBs mest miljøvennlige bygg. Etter rehabilitering vil bygget ha redusert energibruken med 50 prosent. I tillegg er bygget i hovedsak innredet med gjenbruksmøbler.

UiB har et eget lager for brukte møbler og jobber kontinuerlig med gjenbruk i organisasjonen, blant annet ved hjelp av en egen gjenbrukskoordinator. I tillegg ønsker UiB å være en pådriver for å opprette samarbeid om sirkulering av møbler med andre store institusjoner i byen. Det skal også legges vekt på tilbud av brukte møbler, samt reparasjon og vedlikehold hos leverandører som en del av anbudsprosessen.

### Energi

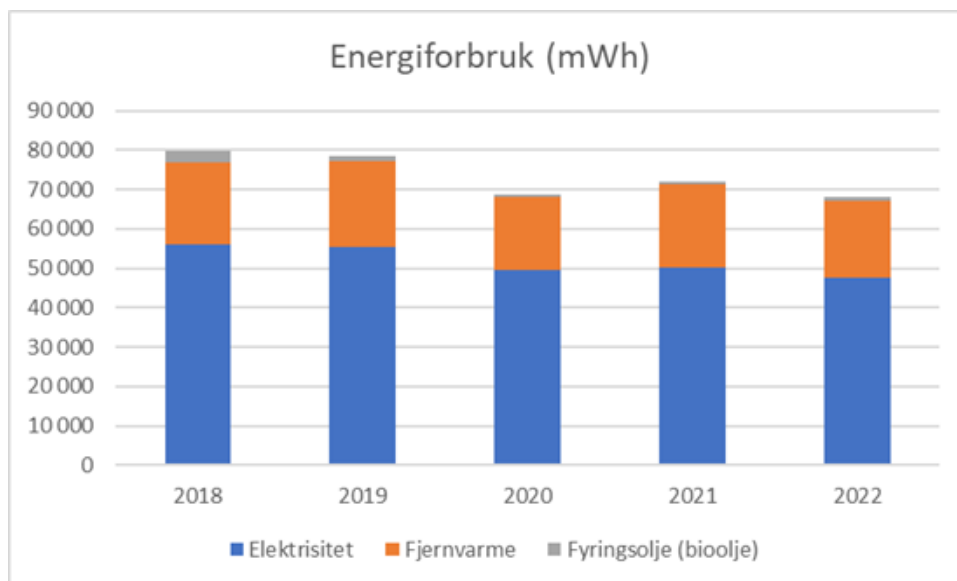
UiB har over flere år arbeidet målrettet med å ta ned energibruken. Hovedtiltakene har vært digitalisering av bygningsdriften, oppgradering av nærvarmeanlegg og mindre ENØK-tiltak.

I 2020 ble det vedtatt å iverksette tiltak for økt energisparing i perioden gjennom en avsetning på 15 mill. kroner årlig. Midlene finansieres gjennom UiBs strategiske avsetninger og kommer i tillegg til inntekter via husleieordningen.

UiBs målsetting er en reduksjon av energibruken med 30 prosent i perioden 2018 - 2030. Per 2022 har det vært en total reduksjon på om lag 15 prosent. Samtidig er bruken av fyringsolje (bio) redusert med ca. 70 prosent.

Om det korrigeres for veksten i antall studenter og ansatte er reduksjonen betydelig større. Da har reduksjonen vært over 20 prosent regnet per student eller per ansatt.

*Figur 3. Energibruk ved UiB 2018- 2022*



Frikjøle- og varmepumpenet til Nygårdshøyden Sør er vedtatt og er under prosjektering med plan om byggestart i 2023. Det nye anlegget blir viktig for å redusere klimautslipp ved å redusere dagens forbruk av fjernvarme. I tillegg vil det bidra med svært energieffektiv kjøling til byggene på Nygårdshøyden Sør. Nærvarmesentral og sjøvannsforsyning på Nygårdshøyden Nord/sentrum er oppgradert for bedre utnyttelse av fri-kjøling og varmeproduksjon. Videre er et titalls større solcelleanlegg i drift og nye anlegg er under utbygging. Det foreslås at de sparte energiutgiftene knyttet til varmepumpen i Realfagbygget kanaliseres inn mot nye investeringsformål.

Arealeffektivisering og rehabilitering er også viktige virkemidler med tanke på redusert energiforbruk. Eksempelvis vil salg av Sydneskvartalet som erstattes med nytt HF-bygg med høyeste mulig miljøstandard, resultere i mer enn en halvering av energiforbruket i dagens lokaler. En halvering av energiforbruket vil også være gjeldende i det nye Griegakademiet.

Oversikt over planlagte og igangsatte tiltak er gitt i tabell 4.

**Tabell 4. Planlagte tiltak for energieffektivisering fram til 2030 (målt i GWh)**

Tiltak	GWh
Dagens forbruk	67,9
Nytt HF- bygg	-0,5
Griegakademiet, nybygg	-1,1
Realfagbygget, rehabilitering	-7,0
Sydneshaugen skole, rehabilitering	-1,3
Oppsigelse Kalfarvien	-1,4
Nytt forbruk	56,5
Reduksjon	11,4

Oversikten i tabell 6 viser planlagte tiltak for energieffektivisering på 11,4 GWh i perioden. Dette representerer en innsparing på 17 prosent i forhold til dagens forbruk på 67,9 GWh. De mest «lønnsomme» prosjektene i form av energireduksjon er knyttet til rehabilitering og bedre utnyttelse av arealer.



I UiBs [klimaregnskap](#) er det foretatt en motregning ved kjøp av opprinnelsesgarantier i beregningen av indirekte utslipp fra elektrisitetskonsum. Det er usikkerhet knyttet til denne beregningsmetoden. Salg av opprinnelsesgarantier fra grønn kraftproduksjon gir de grønne kraftprodusentene en ekstra inntekt, men det er ingen garantier for at dette gir seg utslag i økt grønn produksjonskapasitet. Det er heller ingen garanti for at mer forurensende el-produksjon reduseres. Økt grønn produksjonskapasitet kan godt komme i tillegg til annen produksjonskapasitet og ikke til foretrekkelse av slik kraftproduksjon. På dette grunnlag vurderes det nå mulige effekter av dette tiltaket og om midler brukt på opprinnelsesgarantier bør omdisponeres til andre klimatiltak innenfor eiendomsforvaltningen.

### Transport

Universitetet i Bergen har som byuniversitet utbredt kollektivdekning i form av buss og bybane. UiB har også en egen campusbuss som frakter ansatte til de ulike campusområdene. Med sine nær 20.000 studenter og over 4.200 ansatte, er UiB likevel avhengig av en helhetlig tankegang knyttet til transport - både når det gjelder mennesker og varer.

Gang- og sykkelveiene i Bergen er i stadig utvikling og UiB ønsker å tilrettelegge for at både studenter og ansatte skal velge en mest mulig miljøvennlig reisevei til og fra universitetet. UiB er sertifisert som Norges første sykkelvennlige universitet, og det arbeides kontinuerlig for at alle studenter og ansatte skal ha tilgang til gode sykkelfasiliteter både i eldre og nye bygg. UiB vil i kommende periode utarbeide en mobilitetsplan for reiser til/fra UiB, som skal omhandle sykkelparkering, elbiler, parkering, bysykler, kollektivtransport og lignende.

Transportmiddelbruk er en betydelig kilde til lokal luftforurensing og direkteutslipp knyttet til UiBs bygg- og anleggsvirksomhet er i hovedsak knyttet til anleggsmaskiner, tørking og transport. Både transport av betong og byggevarer er dominert av tunge kjøretøy. UiB ønsker å stille krav om fossilfrie og etter hvert utslippsfrie byggeplasser. UiB har også mål om fossilfri internttransport. Ved utskifting av interne kjøretøy skal fossilfrie varianter velges der dette er mulig.

### Avfallshåndtering

UiB har en ambisjon om å redusere mengden restavfall med 40 prosent og nå en sorteringsgrad på 80 prosent innen 2025 (basisår 2018). I byggeprosjekter vil UiB etterspørre en sorteringsgrad på minimum 90 prosent. I 2022 var sorteringsgraden for hele UiB på 38 prosent, av totalt 836 tonn avfall. Dette er mer enn pandemi-årene, men mindre enn 2019 (976 tonn), og det har vært en stabil reduksjon av restavfall de siste årene.

Avfall på avveie er ressursløsning og kan ha stor påvirkning på miljøet. UiB praktiserer nullutslipp til avløp, og allerede ved innkjøp skal det undersøkes om eventuelle rester, produkt og/eller utstyr kan gjenvinnes eller avhendes på en sikker og forsvarlig måte. Dette gjelder for all type avfall, men er særlig viktig for avfallskategorier som kan medføre forurensing og helsefare. For å øke kildesorteringsgraden har UiB innført en utvidet sorteringsordning i alle bygg. Gjennom avtale med renovatør sikrer vi at avfallshåndteringen blir ivaretatt på en god måte

UiB bidrar også til å fjerne plast og annet avfall som allerede har havnet i naturen ved å delta på den årlige nasjonale Strandryddedagen, samt ved at universitetets Bærekraftspiloter arrangerer Studentenes Ryddeaksjon i forbindelse med velkomstuken.

### Utvikling av UiBs grøntareal

I en grønn utvikling, fokuseres det på biodiversitet og forurensing, der utvikling av gode uteområder som driftes på en klimavennlig og fossilfri måte er sentralt. I størst mulig grad skal bruk av sprøytemidler stoppes og andre miljø- og helseskadelige stoffer skal fases ut.

UiBs største grøntareal ligger i Universitetshagene som er Universitetsmuseets botaniske hager. Disse består av Muséhagen som omkranser museets bygninger, samt Arboretet og Bergen botaniske hage på Milde, 23 km sør for Bergen sentrum. I hagene vokser et mangfold av arter og truede planter bevares for fremtiden.

I nye byggeprosjekter skal det, så langt det er mulig, tilrettelegges for biosolare tak. Det vil si tak som kombinerer vegetasjon med solenergiproduksjon. I et klimatilpassningsperspektiv vil grønne tak og uteområder være en funksjonell og naturbasert løsning til å beskytte mot både økte mengder overvann, samt andre effekter av et endret klima. For bygg der det allerede er installert solcelleanlegg er det imidlertid mer utfordrende å tilrettelegge for biosolare tak.

Grønne uteområder og tak er ikke bare positivt for naturmangfoldet ved campus, men representerer også viktige opplevelseskvaliteter og møteplasser for studenter og ansatte. UiBs grønne uteområder er viktige for de arkitektoniske og kulturhistoriske kvalitetene ved våre bygg. De også viktige som grønne lunger i byen.

## **4. Status for universitetets bygningsmasse**

### **4.1 UiBs bygninger og eiendommer**

UiBs samlede bygningsmasse utgjør p.t 399.000 m<sup>2</sup>. Av dette er 274.000 m<sup>2</sup> eide og 130.000 m<sup>2</sup> leide arealer. Innleie fra UiBs eiendomsselskaper utgjør 76.000 m<sup>2</sup> av total innleie.

Bygningsmassen er hovedsakelig lokalisert på campusområdene Nygårdshøyden og Årstad/Møllendal. Dette gjelder både leide og eide arealer.

Bygninger som ligger utenfor campusområdene er Espevrenn marinbiologisk forskningsstasjon, Arboretet og Botanisk hage på Milde, Vingen helleristningsfelt i Bremanger og velferdshyttene på Ustaoset og i Utne. I tillegg har Universitetsmuseet magasiner utenfor campusområdene.

*Tabell 5. Universitets arealer 2018 - 2022*

	2018	2019	2020	2021	2022
Arealer der det betales leie til andre organisasjoner	88 555	91 048	106 402	108 964	109 796
Arealer der det betales leie til Statsbygg	14 932	14 932	14 932	14 932	14 932
Selvforvaltende arealer	293 232	281 414	275 851	278 704	273 918
Sum	396 719	387 394	397 185	402 600	398 646

Det sammensatte bygningsmiljøet i universitetsområdet, som består av byggekunst fra sist på 1700-tallet til i dag, har svært høy arkitektonisk- og kulturhistorisk verdi. Dette



unike bygningsmiljøet gir særpreg til UiB, med Universitetsmuseet på Muséplassen som universitetets fremste symbolbygg.

I 2014 ble 36 bygninger, fordelt på 15 anlegg, fredet som del av Kulturdepartementets Landsverneplan for kunnskapssektoren. De utvalgte bygningene er del av fortellingen om UiB sin rolle i utvikling av kunnskapssektoren i Norge, der UiB er en integrert del av byen, kulturen og næringslivet. Intensjonen bak de statlige fredningene er å bevare, vise, formidle og sikre historiske- og arkitektoniske kvaliteter og sammenhenger gjennom videre bruk.

Som statlig byggherre er universitetet forpliktet til å sikre at nye funksjoner tilpasses på en slik måte at de kulturhistoriske verdiene ivaretas.<sup>3</sup> I Meld. St. 16 (2019–2020) *Nye mål i kulturmiljøpolitikken — Engasjement, bærekraft og mangfold* blir staten videre påminnet om sitt særlige ansvar som eier og forvalter av kulturhistoriske bygg.

Det finnes flere eksempler på hvordan byggenes kulturhistoriske kvaliteter er videreført sammen med nye løsninger gjennom omfattende vedlikehold og rehabilitering. Dette gjelder for eksempel restaurering av De naturhistoriske samlingene til et sikkert bygg med attraktive utstillinger, modernisering og revitalisering av Geofysen til funksjonelle rammer for samlokalisering av klimaklyngen og restaurering av lysthuset Fastings Minde til et hjem for Holberg stiftelsen.

UiB samarbeider med fylkeskonservator (2014–2019 med riksantikvaren) for dispensasjons-søknader i henhold til Kulturminneloven. Dette forpliktende samarbeidet med vernemyndighetene muliggjør kompliserte moderniseringer og utvikling av fredede bygg på en effektiv og vellykket måte, både med hensyn til vern, bruk og kvalitet. Alder, originale bygningsdeler og strukturer gir tidsdybde og en merverdi når bygningen igjen står «ny» og ferdig klar til videre bruk. Samtidig er et slikt vern gjennom bruk en måte å ta vare på kulturminnene over tid, slik at fremtidige generasjoner også får muligheten til å oppleve disse verdiene. UiB vil ha høye ambisjoner for god og omsorgsfull forvaltning av de kulturhistoriske eiendommene til UiB også i fremtiden.

Kostnader til vedlikehold av fredede bygg er imidlertid betydelig høyere enn for resten av bygningsmassen. Alle endringer krever dessuten godkjenning fra Fylkeskonservator, noe som gir redusert handlefrihet i forvaltningen av universitetets eiendomsmasse.

## 4.2 Areal etter formål

En oversikt over universitetets bruk av arealer er gitt i tabell 6.

Tabell 6. UiBs arealer etter formål

---

<sup>3</sup> Riksantikvaren anbefalte i eget brev til UiB datert 23.11.2017 om at Masterplan for areal må sikre at nye funksjoner tilpasses på en slik måte at det ivaretar de kulturhistoriske verdiene i henhold til statlige forpliktelser, jf. kongelig res.

Formål	m <sup>2</sup>
Kontorvirksomhet	117 659
Studentvirksomhet	82 167
Forskningslaboratorier	35 895
Fristasjon	24 812
Utleie	21 321
Midletidig ledig og areal under ombygging	28 022
Magasiner og utstillingsareal	24 249
Andre*	64 517
Sum	398 642

UiB disponerer til sammen 118.000 m<sup>2</sup> til kontorformål. Dette tilsvarer om lag 28 m<sup>2</sup> per ansatte, som er noe høyere enn statens arealnorm på 23 m<sup>2</sup> per tilsatt<sup>4</sup>. 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. Mye av dette har historiske årsaker. De store kontorene som var tidsriktige tidligere, kan utnyttes på en annen måte i dag for å møte dagens behov både for forsknings- og læringsmiljø, og for kostnadseffektivitet.

Studentarealer summerer seg til ca. 82.000 m<sup>2</sup>. Studentarealer deles inn i kategoriene undervisningsrom (UV-rom 51.000 m<sup>2</sup>), lesesaler/studentarbeidsplasser (27.000 m<sup>2</sup>) og studentsosiale arealer (3.400 m<sup>2</sup>). I tillegg stilles det arealer tilsvarende 5.800 m<sup>2</sup> til rådighet for ulike studentorganisasjoner gjennom fristasjonsavtaler (gratis husleie). Areal i forhold til antall studenter utgjør i undervisningsrom ca. 2,6 m<sup>2</sup> per student og studentarbeidsplasser 1,4 m<sup>2</sup> per student.

Nye læringsformer og økt digitalisering stiller nye krav til det fysiske læringsmiljøet for studentene. Funksjonelle bygg med stor grad av fleksibilitet tilpasset den enkelte læringssituasjon er en forutsetning for å møte disse utfordringene. Dette vil være et sentralt premiss i alle bygge- og rehabiliteringsprosjekter.

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 Årstadvollen/Haukeland, Marineholmen, Realfagbygget og Fysikkbygget. Laboratoriearealer utgjorde i 2022 36.000 m<sup>2</sup>.

UiB har kostbar og teknisk avansert infrastruktur knyttet til marinbiologiske laboratorier. Disse laboratoriene blir forsynt døgkontinuerlig med ferskvann og sjøvann av ulike kvaliteter 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 på Vestlandet (Sammen) og studentorganisasjoner (jf. omtale under studentarealer). Totalt utgjør fristasjon om lag 25.000 m<sup>2</sup> i 2022. Dette tilsvarer en kostnad på om lag 50 mill. kroner når universitetets internhusleie legges til grunn.

<sup>4</sup> Statens arealnorm (2015) er satt til 23 m<sup>2</sup> som øvre grense for arealbruk per ansatt. I samarbeid med departementet det gjort justeringer i hvilke typer kontorareal som skal legges til grunn ved denne beregningen. *Arbeidsplassrelatert* areal er etter dette oppgitt til 119.000m<sup>2</sup>, noe som gir areal per *ansatt* på 25 m<sup>2</sup>.

Utleie utgjorde i 2022 om lag 21.000 m<sup>2</sup>. Utleie skjer i hovedsak til samarbeidspartnere innenfor forskning, utdanning, innovasjon og formidling.

Utleieaktiviteten har økt noe de siste årene, hovedsakelig som følge av etableringen av kunnskapsklynger (Alrek helseklynge, innflytting av Nansen senteret i Jahnebakken 3 (klimaklyngen) og ferdigstilling av inkubatorbygget Eitri i Haukelandsbakken.

Vedlikehold, interne flytteprosesser og rehabilitering gjør at noen arealer til enhver tid står ledig. Ved utgangen av 2022 utgjorde dette ca. 28.000m<sup>2</sup>.

UiB har et særskilt ansvar for å sikre magasiner og samlinger ved Universitetsmuseet og Universitetsbiblioteket. Til sammen 16.000m<sup>2</sup> er benyttet til dette formålet. I tillegg kommer 8.000m<sup>2</sup> til utstillingsaktivitet.

En betydelig andel av UiBs arealer er definert i kategorien andre areal. Disse dekker en rekke ulike formål som lager, behandlingsrom, tekniske rom, ganger, korridorer, toaletter, heiser, etc. Dette utgjør om lag 65.000 m<sup>2</sup> av UiBs samlede arealer.

#### Arealsamarbeid med Helse Bergen og helseforetakene

Utdanning av medisinstudenter skjer i dag nært samarbeid med avdelinger ved Helse Bergen. Til dette formålet I disponerer UiB arealer i flere av bygningene ved Haukeland universitetssykehus. UiBs bruk av arealer ved Helse Bergen knytter seg til sykehusets status som universitetsklinikk. Høsten 2022 disponerer UiB om lag 14.600 m<sup>2</sup> gjennom dette samarbeidet (kostnadsfritt). Dette kommer i tillegg til innleid areal omtalt over.

I tillegg til bruk av Helse Bergens arealer, leies det arealer ved sykehusene i Haugesund, Førde og Stavanger. Utvidelse av medisinerutdanningen gjennom prosjektet «*Vestlandslegen*» vil øke UiBs leiearealer ved det nye Universitetssykehuset i Stavanger på Ullandhaug med ca. 900 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Tilstandsgrad og vedlikeholdsplanlegging

I 2022/2023 har det vært et samarbeid mellom de selvforvaltende universitetene (U5) for å komme fram til en felles rapportering til KD av byggenes tilstandsgrad<sup>5</sup>. Basert på dette arbeidet implementer UiB en ny metodikk for løpende tilstandskartlegging. Ambisjonen er å ferdigstille en oppdatert tilstandskartlegging i løpet av 2023 med en første felles rapportering til KD innen 15.mars 2024.

I arbeidet med Masterplanen i 2017 ble det gjort en tilstandsvurdering<sup>6</sup> av 80 av de 95 bygg som universitetet drifter. Tilstandskartleggingen ble oppdatert i forbindelse med områdegjennomgangen i 2019. Resultatene viser i tabellen under:

---

<sup>5</sup> Slik rapportering ble innført som krav i Statens strategi for eiendommer og oppfølging etter [Områdegjennomgangen](#) i 2019.

<sup>6</sup> 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.

Tabell 7. Tilstandsgrad i universitetets bygg

	2017*	2019**	2023
TG 0 (0 - 0,75)	12%		pågår
TG 1 (0,75–1,5)	33%	62%	pågår
TG 2 (1,5–2,25)	51%	36%	pågår
TG 3 (2,25–3,0)	4%	2%	pågår

\* Omfattet ikke leide arealer og mindre bygg som ble vurdert å ha sekundær verdi for masterplanen.

\*\* TG 0 og TG 1 ble slått sammen i rapportering 2019, viser under TG 1

Oversikten viser at det var en betydelig bedring i vektet tilstandsgrad i universitetets bygninger fra 2017 til 2019. Antall bygg i kategori TG0/TG1 er økt fra 45 prosent i 2017 til 62 prosent i 2019. Samtidig er bygg i kategori 3 halvert fra 4 prosent i 2017 til 2 prosent i 2019.

Arbeidet med å bedre tilstandsgraden gjennom rehabilitering og oppgraderinger i bygningsmassen og ved avhending av bygninger med dårlig tilstandsgrad er videreført i perioden etter 2019. Formålet har vært at bygningsmassen over tid møter brukernes behov til kvalitet og funksjonalitet. De nye byggeprosjektene som presenteres i denne planen vil gi betydelige bidrag til en bedring av tilstandsgraden i universitetets bygninger.

Målsettingen er at alle universitetets bygninger skal ha minimum tilstandsgrad 1.

Til tross for en generell bedring i tilstandsgrad har flere bygg tekniske anlegg som ikke tilfredsstillers dagens krav. I noen tilfeller må det legges til grunn at dagens anlegg må vrakes til fordel for nytt. Dette kan for eksempel gjelde ventilasjonsanlegg eller anlegg for heiser som følger av nye krav. I tillegg er krav til universell utforming inkludert.

#### Universell utforming

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

. Universell utforming og individuell tilrettelegging skal bidra til å skape et læringsmiljø som gjør at alle studenter og ansatte kan delta på en fullverdig måte i alle deler av universitetet. For eiendomsutviklingen betyr dette i praksis at endringer, oppgradering og nybygg skal tilrettelegges for alle. Universell utforming er også viktig for å ha et åpent byuniversitet for allmenheten.

For å oppfylle kravene er det utarbeidet egen [handlingsplan](#) som prioriterer gjennomføring av nødvendige tiltak i de enkelte byggene. I tillegg alle prioriterte byggeprosjekter ved UiB krav om utbedring av tiltak for universell utforming i den aktuelle bygningsmassen. En egen prosjektleder er ansatt for å følge opp tiltak i handlingsplanen.

Gamle og lite tilpasningsdyktige bygninger gir tekniske begrensninger, mens vernede og fredede bygninger gir andre begrensninger. Begge deler er kostnadsdrivende. Derfor kan det til tider være utfordrende for UiB å tilrettelegge for universell utforming i alle bygg.

#### 4.4 Finansieringsordninger for nybygg og vedlikehold

Universitetets bygg og vedlikeholdskostnader finansieres gjennom følgende ulike ordninger

- Bevilgninger over statsbudsjettet
- Statsbyggs kurantordning
- Internhusleie og bevilgninger fra universitetsstyret
- Universitetets eiendomsselskaper
- Leie i det private markedet

##### Bevilgninger over statsbudsjettet

I hovedsak blir større nybygg i sektoren finansiert gjennom øremerkede avsetninger i statsbudsjettet. Et viktig skille i finansieringen av nybygg gjøres mellom de 5 universitetene (UiO, UiB, NTNU, NMBU og UiTø) som selv forvalter sine bygninger, og andre institusjoner i sektoren som i hovedsak betaler leie enten til Statsbygg eller til andre utleiere.

Statlig finansiering av nybygg til de selvforvaltende universitetene skjer ved at byggene overføres universitetene ved ferdigstillelse. Universitetene overtar deretter ansvar for drifts- 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 prosent av økningen i husleien som nybyggene medfører, gjennom økt rammetilskudd fra KD. Ved UiB er nybygget til KMD i Møllendal finansiert gjennom at UiB betaler husleie til statsbygg etter denne modellen. Det nye planlagte bygget for Griegakademiet planlegges også finansiert gjennom denne ordningen.

##### Statsbyggs 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 utstørsbevilgning eller husleiekompensasjon fra staten slik den ordinære husleieordning gir. UiB har per nå ingen bygg finansiert gjennom denne ordningen.

##### Internhusleie og bevilgninger fra universitetsstyret

Universitetets utgifter til drift, vedlikehold og investeringer i bygg dekkes gjennom husleie fra fakulteter og avdelinger. I 2023 har husleieordningen et omfang på 793 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 m<sup>2</sup> etter lokalenes kvaliteter
- En komponent for drift og felleskostnader som beregnes per m<sup>2</sup>
- En komponent for energikostnader

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

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. Det siste betyr at en endelig finansiering så sikres senere gjennom bevilgninger eller andre inntekter.

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. Forskutteringer, salg av bygg og andre ekstrabevilgninger vil imidlertid ikke være en langsiktig og stabil finansieringskilde, slik som internhusleien er. Denne typen bevilgninger bidrar derfor først og fremst til finansiering av enkeltprosjekter og i mindre grad varige vedlikeholdskostnader.

Salg av bygg må også vurderes opp mot universitetets framtidige arealbehov og ekspansjonsmuligheter. En rekke av universitetets bygg er sentralt plassert i hjertet av Bergen og vil være vanskelig å gjenskaffe dersom de først blir solgt. Vurderingen av salg må derfor inngå som en langsiktig plan for utviklingen av UiB.

#### Eiendomsselskaper i universitetets randsone

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

Det skilles mellom UiB eiendom AS, eid av UiB og selskapene Nygårdshøyden eiendom AS, eid av Meltzerfondet, og Magør 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 og 55A.

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.

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 eiendomsselskaper

UiB har opp gjennom årene hatt arealbehov som er blitt løst ved innleie i det private markedet. I dag er omfanget av å innleie utenom eiendomsselskapene på ca. 37.500 m<sup>2</sup>

(innleie fra Statsbygg og Helse Bergen er ikke medregnet). Ved avvikling av leieforholdene i Vektergården (sept.2024) og på Kalfaret (okt.2023) vil innleid areal fra eksterne reduseres til ca. 25.000 m<sup>2</sup>. 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.

Flere langsiktige leieforhold er knyttet 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.

UiB står relativt fritt til å inngå avtaler om innleie. For at ikke UiB skal øke kostnadene i for stor grad, er det imidlertid et krav at leieavtaler som institusjonen ønsker å inngå for perioder over 10 år skal avklares med KD. I tillegg er det fra 2020 et krav at Statsbygg skal benyttes som rådgiver ved inngåelse av eksterne leieforhold.

Innleie av arealer fra private er imidlertid en vesentlig dyrere løsning enn om byggene finansieres gjennom statsbudsjettet. Det er derfor en målsetting at innleie fra det private markedet, skal reduseres i årene framover.

En samlet oversikt over universitetets leide bygg er gitt i vedlegg.

## 5. Prioriterte utviklingsprosjekter

UiB skal fortsatt konsentrere og videreutvikle sin virksomhet rundt de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden. Det legges vekt på åpne, miljøvennlige og levende campusområder 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 ansatte og studenter og må oppfylle krav til universell utforming.

Fakultetene og avdelingene har spilt inn forslag til bygg- og rehabiliteringsprosjekter i sine årlige budsjettinnspill og forslaget til prioriterte prosjekter er utarbeidet i samarbeid med Eiendomsavdelingen. Forslagene har vært drøftet i dekanmøter, universitetets arbeidsmiljøutvalg (AMU) og forhandlingsutvalget (FU).

Til sammen skisseres byggeprosjekter i størrelsesorden 4,5 - 5,1 mrd. kroner i perioden fram til 2030. Av dette søkes det i størrelsesorden 3,3 - 4,2 mrd. kroner gjennom statsbudsjettet. Øvrige kostnader skal dekket inn gjennom egne rammer, bruk av eiendomsselskaper og salg av bygg. Det presiseres at alle kostnader er foreløpige og grove anslag og at styringsrammen skal bestemmes etter gjennomført forprosjekt med tilhørende ekstern kvalitetssikring. Det forutsettes derfor at de enkelte prosjektene legges fram for universitetsstyret for endelig vedtak, når endelig prosjektering med detaljerte kostnadskalkyler foreligger.

En oppsummering av større utviklingsprosjekter er gitt i tabellene 8 og 9. I tillegg til oversikten planlegges en årlig avsetning til mindre investerings- og ombyggingsprosjekter.

Prosjektene skal finansieres dels gjennom øremerkede midler i statsbudsjettet, dels gjennom bruk av eiendomsselskaper og dels gjennom egne midler/ salg av bygg. For å



realisere Masterplanens prosjekter arbeides det dermed mot flere planmyndigheter og finansieringskilder. Endring i reguleringsplaner og andre rammebetingelser som statlige bevilgninger etc. vil kunne påvirke framdriften i prosjektene. Dette gjør at det ikke er foretatt skarpe prioriteringer mellom prosjektene, men at oversikten må ses på som en liste over prosjekter som skal realiseres i løpet av perioden.

*Tabell 8. Prosjekter på Campus Årstad/ Møllendal*

TILTAK ÅRSTAD/ MØLLENDAL	Finansieringsmodell	Tidsramme	Kostnadsramme (mill. kr)
Fakultet for kunst, musikk og design	Statsbyggs husleiemodell	2024 - 2026	870
Alrek helseklynge trinn 4*	Egen budsjettramme	2024 - 2026	Reguleringsplan

\* Gjelder utarbeidelse av reguleringsplan

*Tabell 9. Prosjekter på Campus Nygårdshøyden*

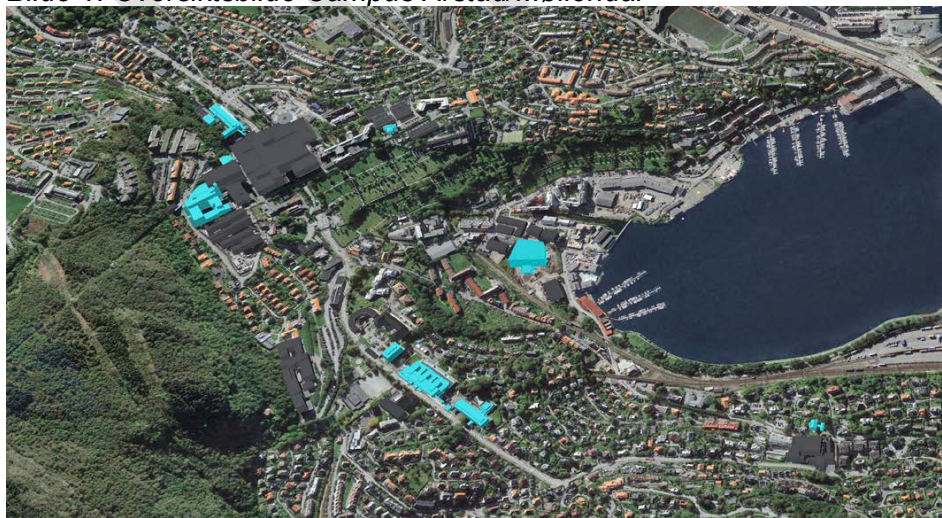
TILTAK NYGÅRDSHØYDEN	Finansieringsmodell	Tidsramme	Kostnadsramme (mill. kr)
Nygårdshøyden sør			
- Allégaten 64	Eiendomsselskap	2024 - 2027	400
- Realfagbygget	Statsbudsjett	2023 - 2032	2500-3000
- Fysikkbygget	Statsbudsjett	2023 - 2027	400-600
Rehabilitering Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjett	2027 - 2029	400-600
Nytt HF-bygg	Egen budsjettramme	2026 - 2027	350
Rehabilitering Sydneshaugen skole	Egen budsjettramme	2028 - 2029	200
Christiesgate 12, Det psykologiske fakultet	Egen budsjettramme	2023 - 2025	70
Plantehus i Muséhagen	Privat finansiering	2028 - 2029	90

## 5.1 Campus Årstad/ Møllendal

Masterplanen angir to sentrale satsinger i utviklingen av Campus Årstad/ Møllendal; en samling av miljøene ved Fakultet for kunst, musikk og design og utvikling av Alrek helseklynge.

Bilde 1 gir en oversikt over universitetets bygninger på Campus Årstad/Møllendal.

*Bilde 1. Oversiktsbilde Campus Årstad/Møllendal*



Foto/illustrasjon: Google Earth/UiB



## 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 omgjort til Griegakademiet – Institutt for musikk ved UiB. Arealene i Nygård skole er nå svært nedslitt og lite funksjonelle. Behovet for oppgradering av Nygård skole er betydelig og siden 2006 har det vært utarbeidet plandokumenter for nye arealer for Griegakademiet. Både Stortinget, KD og Statsbygg har anerkjent behovet for nye lokale til Griegakademiet.

Flere rapporter viser at det kan være helseskadelig å bruke øvingsrommene. En ekstern komité evaluerte allerede i 2011 situasjonen ved Griegakademiet, og mente den var «betydelig dårligere» enn tilsvarende musikkutdanningsinstitusjoner i Norge og Norden. Statsbyggs vurdering i 2017 (Konseptvalgnotat) var at *«lokalene framstår som lite hensiktsmessige og har karakter av improvisasjon med lav funksjonalitet og lite effektiv arealutnyttelse»*.

I brev av 19.10.22 slår KD fast at *«lokalene som Griegakademiet disponerer i dag for det musikkfaglige miljøet er nedslitte og lite funksjonelle med hensyn til fysisk miljø, samhandlingsmuligheter og gjennomføring av øving. Det er og et udekket arealbehov for dagens antall studenter ved instituttet.»*

Den anbefalte løsningen på den alvorlige arealsituasjonen for Griegakademiet er et nybygg og samlokalisering med kunst- og designfagene i Møllendal. En samlokalisering vil gi betydelige synergieffekter i forhold til arealbruk mot studenter, undervisning og fellesfunksjoner og mot administrativ bemanning.

Det ble bevilget prosjekteringsmidler statsbudsjettene for 2018 og 2019, uten at disse ble videreført i 2020 og 2021. Stortinget mente dette var uheldig og ville gi forsinkelser i prosjektet. Stortinget vedtok derfor i Innst. 12 S (2020–2021) følgende anmodningsvedtak: *«Stortinget ber regjeringen sørge for at UiB får anledning til å bruke egne avsatte midler til å fortsette prosjekteringen av nye lokaler for Griegakademiet i samarbeid med Statsbygg.»* På bakgrunn av dette sendte KD den 2. mars 2021 et oppdragsbrev til Statsbygg *«Oppdrag Nytt bygg for Griegakademiet ved Universitetet i Bergen»*. Her bad KD Statsbygg videreføre prosjekt nytt bygg for Griegakademiet fram til ferdig forprosjekt.

Det er gjennomført arkitektkonkurranse inkludert totalentreprisetilbud i 2022, og kontrakt på fullføring av forprosjekt/optimalisering med entreprenør er tildelt. Forprosjekteringen ferdigstilles i 2023.

Kontrakt med entreprenør har opsjon på bygging. Dette betyr at et byggeprosjekt kan være klart for byggestart i andre halvdel av 2024, dersom Stortinget bevilger midler.

*Bilde 2. Perspektiv av valgt løsningsforslag for Griegakademiet*



Basert på forutsetningen om at nytt bygg ikke skal øke universitetets samlede arealbruk, gir dette rom for et bygg på ca. 5.000 m<sup>2</sup> netto/ 9.300 m<sup>2</sup> brutto. Bygget skal omfatte blant annet rom til formidling ensembler øving og undervisning.

#### Finansiering.

Statsbyggs anbefaling til styrings- og kostnadsramme for byggeprosjektet inkludert tomt er 870 mill. kroner.

Det legges til grunn at nybygget til Griegakademiet finansieres over statsbudsjettene gjennom statens husleiemodell.

#### Arealeffekter:

Det legges til grunn at Nygård skole blir ledig og kan benyttes til nye formål, eventuelt selges når nybygget står klart. Et nybygg vil i så fall ikke påvirke UiBs samlede arealstørrelse.

#### **Alrek helseklynge**

Alrek helseklynge har som visjon å bli et internasjonalt kraftsentrum som skaper innovative helse- og omsorgsløsninger i primærhelsetjenestene, ved hjelp av fremragende forskning og utdanning, fullverdige praksisarenaer og tverrfaglig samhandling. Odontologibygget i Årstadveien 19, som åpnet i 2012, utgjorde det første trinnet i utbyggingen av helseklyngen, mens Årstadveien 21 (Overlege Danielsens hus) ble ferdig rehabilitert i 2018. Nybygget i Årstadveien 17 ble overlevert og tatt i bruk høsten 2020.

Det siste byggetrinn (byggetrinn 4), Årstadveien 23, omfatter tomten sør for Overlege Danielsens hus, som kan gi plass til et nybygg i størrelsen 8.000 m<sup>2</sup>. Flere av samarbeidspartnerne i Alrek helseklynge har vist interesse for å leie arealer dersom det reises et nybygg på denne tomten. Et slikt bygg vil også være viktig for den videre utbyggingen av medisinerutdanningen gjennom prosjektet «Vestlandslegen». Også Det psykologiske fakultet har spilt inn arealbehov i bygget. En mer konkret vurdering av

arealfordeling vil skje etter at reguleringsplanen er ferdigstilt, noe som forventes å skje i løpet av 2026.

En eventuell byggestart vil tidligst kunne skje i 2027.

I oppfølgingen av [Grimstadutvalgets](#) rapport om medisinerutdanningen i Norge, ble UiB bedt om å utarbeide kostnadsberegninger for en utvidelse av utdanningen ved UiB. Beregningene viste både nødvendige investeringsmidler, blant annet knyttet til nybygg i Årstadveien 23, samt driftsmidler knyttet til programmet. Det forutsettes at byggbehovene for «Vestlandslegen» dekkes gjennom den statlige forventede finansieringen av kapasitetsveksten i utdanningen.

*Bilde 3. Alrek helseklynge*



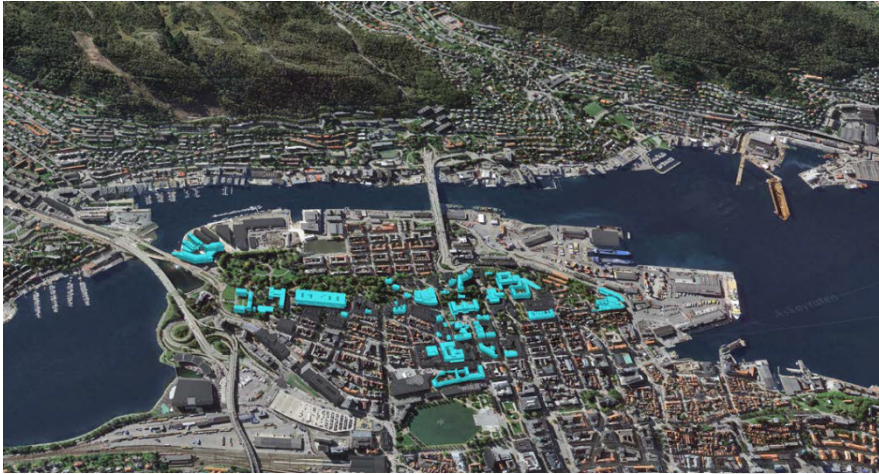
Foto:UiB

## 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 kultur- og næringsliv, næringsliv, kulturtilbud og byliv. En campus i byens midte, med en rekke historiske og verneverdige symbolbygg, setter kunnskapen i sentrum, også geografisk. Det befester Bergens posisjon som studieby, og vil styrke byens omdømme som miljøby.

Campus Nygårdshøyden skal videreutvikles med arealer som legger til rette for å utvikle fremragende forsknings- og utdanningsmiljøer.

*Bilde 4. Oversiktsbilde Campus Nygårdshøyden (eide bygg)*



Foto/illustrasjon: Google Earth/UiB

### **Nygårdshøyden Sør**

Området Nygårdshøyden Sør avgrenses av Realfagbygget i nord og Marineholmen i sør (bilde 8.) og består av følgende eiendommer:

- Thormøhlensgate 53A-B, 55 og 55A
- Jahnebakken 3 og 5 (sidefløyer til Allégaten 70)
- Allégaten 55 (Fysikkbygget – Bjørn Trumpys hus) 66 (Auditoriefløyen) og 70 (Geofysen)
- Allégaten 41 (Realfagbygget)
- Regulert tomt i Allégaten 64

*Bilde 5. Utbyggingsplaner Nygårdshøyden Sør*





I perioden 2015 - 2022 er store deler av byggene som nå huser Klimaklyngen (Allégaten 70 og Jahnebakken 3 og 5) rehabilitert og bygget om. Institutter og miljøer tilknyttet klimaforskning i Bergen er nå samlokalisert i bygningskomplekset og arbeidet med etableringen av klimaklyngen er fullført.

Byggeprosjektene som gjenstår, realisering av et bygg i Allégaten 64, rehabilitering av Realfagbygget og Fysikkbygget, er i stor grad gjensidig avhengige av hverandre og omtales derfor som utbygging av et område heller enn som enkeltprosjekter.

Rehabilitering av Realfagsbygget og Fysikkbygget, samt etableringen av et nybygg (Nygårdshøyden Sør) har avgjørende betydning for UiBs store realfagsmiljø og universitetets utvikling. Begge de eksisterende byggene har overskredet levetiden, og må totalrenoveres for å huse laboratorier og forskningsinfrastrukturer som er fundamentet for å drive faglig virksomhet innenfor disse fagområdene. Utvikling av Norges nye teknologi- og realfagssatsing på Nygårdshøyden Sør er også et nødvendig bidrag for å sikre vår nasjonale spisskompetanse i grunnmiljøene i årene som kommer. UiB har utarbeidet overordnede visjoner for fakultetets fremtidige virksomhet, med tydelige visjoner for sentral infrastruktur tilknyttet undervisning, eksperimentell forskningsvirksomhet, innovasjon, IKT, arbeidsmiljø og fellesfunksjoner.

Prosjektet er også et sentralt bidrag i arbeidet med å realisere universitets strategi der en av målsettingene er å «Realisere UiBs planer for arealutvikling og universitetsbygninger og sørge for at utdannings-, forsknings og formidlingsfasilitetene holder en høy standard».

UiB planlegger sammen med eksterne partnere selv å finansiere og realisere et nybygg på 17.800 m<sup>2</sup> som en del av satsingen på en byggeklar tomt (Allégaten 64). Bygget skal redusere avstanden mellom forskningsfronten og brukerne av kunnskap gjennom å være et forsknings- og innovasjonsknutepunkt der forskere, studenter og nærings- og samfunnsliv møtes. Bygget er plassert mellom flere kunnskapsklynger, og vil bli en viktig arena for tverrfaglig kunnskapsutvikling. Nybygget i Allégaten 64 er en forutsetning for å kunne løse utfordringen med nødvendige arealbehov under rehabiliteringene av Realfagbygget og Fysikkbygget.

Både miljømessig og samfunnsøkonomisk fremstår oppgradering og arealeffektivisering av disse byggene som et unikt nasjonalt gjenbruksprosjekt for sektoren. Dette krever imidlertid finansiering over statsbudsjettet i tillegg til UiB sin egeninnsats gjennom et nybygg.

Realfagbygget med sine 47.000 m<sup>2</sup> var i sin tid et av Norges største enkeltstående bygg, og rehabilitering av laboratorie- og forskingsarealene er en formidabel og krevende oppgave. Det er en stor utfordring å opprettholdeforskning og utdanning knyttet til eksperimentell aktivitet. Rehabiliteringen må derfor gå over fire–fem år og planlegges gjennomført i faser slik at mest mulig aktivitet opprettholdes. Første trinn er rehabilitering av fysikkbygget som ved oppstart vil være nær 60 år.

I 2022 ble det utarbeidet et konseptutvalgsnotat (KVN) for Allégaten 64 samt en analyse som begrunner at andre alternativer enn rehabilitering er uaktuelle sett fra UiB sin side. I brev av juni 2022 ba UiB om KDs tilslutning på anbefalingen i KVN om at realisering av Allégaten 64 er det beste alternativet til å løse samfunnet og UiBs behov. I samme brev ba UiB om aksept for at det gjennom en konkurranse kan inngås samarbeid med en eiendomsutvikler for realisering av prosjektet.

UiB har etter dette vært i løpende dialog med KD om innretning på videre arbeid med Nygårdshøyden Sør og mottok 08.05.2023 et oppdragsbrev og mandat for arbeidet som skal lede frem til en statlig bevilgning rehabiliteringsprosjektene. Oppdragsbrevet fra KD gir UiB mandat til å arbeide videre med Fysikkbygget og Realfagbygget i henhold til statens prosjektmodell. Det vil si at prosjektet må gjennom en prosjektavklaringsfase som leder frem til en oppstart forprosjektrapport (OFP). OFP skal ha en ekstern kvalitetssikring og vil deretter være regjeringen sitt beslutningsunderlag for bevilgning av midler til forprosjekt. Målet er at disse midlene skal foreligge i statsbudsjettet for 2025. Videre arbeid med Allégaten 64 vil starte når tilbakemelding fra departementene foreligger.

#### Finansiering.

Ut fra foreløpige vurderinger antas kostnadene å utgjøre mellom 2,5 og 3,0 mrd. kroner for rehabilitering av Realfagbygget. Nærmere budsjetttrammer vil klargjøres og kvalitetssikres i videre prosesser og i dialog med KD. Kostnadene knyttet til oppgradering av Fysikkbygget er anslått til å ligge i intervallet 400 – 600 mill. kroner. For begge byggene kommer kostnader for utstyrsprosjektet i tillegg.

For Allégaten 64 er planen at bygget blir delt i tre eierseksjoner der UiB gjennom Nygårdshøyden Eiendom AS vil stå som eier av seksjon en på om lag 5.000 m<sup>2</sup>. UiB vil eie seksjon to på om lag 2.500 m<sup>2</sup> og vil finansiere sin seksjon med inntekter fra tomtesalget der det i salgsvtale også vil være innarbeidet en tilbakekjøpsklausul. Samarbeidspartner vil eie seksjon tre med sine 10.300 m<sup>2</sup>. Eiermodellen vil innebære en tilbakekjøpsrett for UiB.

Prosjektene skal finansieres gjennom en tretrinns modell der det forutsettes at KD finansierer en etappevis rehabilitering av Realfagbygget i perioden fram til 2030, mens trinn én av Allégaten 64, seksjon 1, finansieres gjennom bruk av eiendomsselskapet Nygårdshøyden eiendom AS. Med en slik løsning vil prosjektet kunne gjennomføres innenfor et 5 - 10 års perspektiv.

#### Arealeffekter

Bygging av Allègaten 64 medfører riving av Allègaten 66 (Auditoriefløyen), og aktivitetene der flyttes inn i Allègaten 64 når bygget her er ferdig. Dette gir muligheter for betydelig oppgradering og modernisering av viktige undervisnings- og læringsarealer. I tillegg gir rehabiliteringen av Realfagbygget gi muligheter for konserveringsverksted for Universitetsmuseet og Universitetsbiblioteket, samt flytting av informatikkmiljøer fra Marineholmen (Thormøhlensgate 55.)

I sum gir dette følgende arealeffekter:

*Tabell 10. Areal effekter Nygårdshøyden sør - prosjektet*

Tiltak	m <sup>2</sup>
Riving Allègaten 66	-2 100
Flytting av Informatikk	-5 200
Flytting konservering	-3 400
Nytt areal Allègaten 64	7 500
SUM	-3 200

#### **Rehabilitering av Haakon Sheteligs plass 10 – De kulturhistoriske samlinger**

UiB har et lovfestet «særskilt nasjonalt ansvar for å bygge opp, drive og vedlikeholde museum med vitenskapelige samlinger og publikumsutstillinger» (UHL §1-4).

Forskningsbaserte utstillinger er en viktig del av Universitetsmuseet sitt samspill med omverdenen, og museets utstillinger og samlinger er sentrale forvaltningsoppgaver for UiB.

De kulturhistoriske samlingene flyttet inn i sitt nåværende bygg på Haakons Shetelig plass 10 i 1927, i det som har vært omtalt som en av de vakreste museumsbygningene i Norden. Frem til i dag har bygget rommet utstillinger, magasinareal, kontorer og verksteder.

Riksantikvaren vedtok vern av bygget i 2014 med formål å bevare et viktig universitetshistorisk anlegg og et monumentalt signalbygg for Universitetsmuseet og UiB. Fredningen skal sikre byggets opphavlige arkitektoniske uttrykk og materialbruk både i eksteriør og interiør.

Bygget har et areal på ca. 7.500 m<sup>2</sup> og trenger oppgradering av alle bygningselement og bygningskonstruksjoner, inkludert tekniske anlegg. I perioden 2020 – 2022 har det blitt utarbeidet flere tilstandsvurderinger av branntekniske forhold og en rekke avvik har blitt avdekket. Etter grundige vurderinger av byggets tilstand med hensyn til brann, rømningsforhold og sikkerhet, vedtok UiB-styret 2.2.23 å stenge bygget for publikum i påvente av totalrehabilitering<sup>7</sup>. Universitetsstyret presiserte i vedtaket at «*arbeidet med å planlegge totalrehabilitering av bygget intensiveres og at dette innarbeides i revisjon av masterplan for areal*».

<sup>7</sup>Saken ble behandlet i universitetsstyret i februar 2023. Se: [NOTAT \(uib.no\)](#)

Universitetsmuseet har en av de største kulturhistoriske samlingene i landet og har, i henhold til Kulturminneloven, forvaltningsansvar for arkeologisk materiale fra Vestland og Sunnmøre. Et nyrenovert kulturhistorisk museumsbygg skal bli et fremtidsrettet forsknings-, formidlings- og læringsmiljø for vår kulturhistorie og kulturarv med moderne arealer knyttet til utstillinger, studiesamlinger og publikumsfasiliteter. Dette skaper fysiske møteplasser for academia og et bredt publikum. Det bør også vurderes hvorvidt de tilstøtende byggene J. Frielesgt. 1 og Villavn. 1A med sine kontor- og forvaltningsfunksjoner, må sees i sammenheng med prosjektet.

Med dette vil det kunne etableres et sterkt museumsfaglig fellesskap sentralt på Nygårdshøyden, der museumsområdet blir til et slagkraftig kunnskapssentrum for UiB og kunnskapsbyen Bergen.

*Bilde 6. De kulturhistoriske samlinger*



Foto: UiB

#### Finansiering:

Det er ikke utarbeidet en endelig kalkyle for en totalrehabilitering, men basert på erfaringstall fra tilsvarende prosjekt, anslås kostnadene å ligge mellom 400 og 600 mill. kroner. I tillegg vil det komme et inventar og utstillingsprosjekt. De omfattende kostnadene gjør at prosjektet søkes finansiert gjennom øremerkede bevilgninger i statsbudsjettet.

#### Arealeffekter

Prosjektet er et rehabiliteringsprosjekt og vil ikke påvirke universitetets samlede arealer.

#### **Nytt HF- bygg i Dokkeveien**

Planene for et nybygg på Dokkeveitommen, bak Sydneshaugen skole, vil kunne samle HF-miljøene, som i dag er spredd i flere eldre bygg og i lite hensiktsmessige boliggårder på Sydneshaugen. I tillegg planlegges det en underetasje med fasade ut mot Dokkeveien som kan bli arealer for spesialsamlingene.

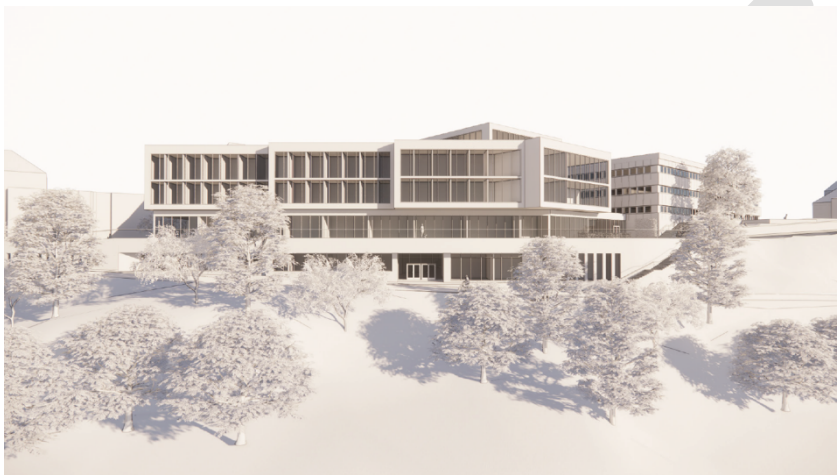
Tomten ligger velegnet til med umiddelbar nærhet til eksisterende HF-bygg, Sydenhaugen skole og bibliotek for humaniora. En arkitektonisk løsning der et nytt bygg interagerer effektivt med det eksisterende HF-bygget og med gamle Sydneshaugen skole, vil redusere den fysiske avstanden mellom miljø som i dag er spredd i flere bygg.



En funksjonell, større enhet vil legge til rette for økt faglig samarbeid tvers av faggrenser samtidig som man får bedre muligheter for administrativ samhandling. Moderne vrangle- og lunsjarealer vil kunne skape gode muligheter for faglig-sosial kontakt mellom ansatte, studenter og administrasjon. Bygget vil bidra til bedre forhold og tilgang til universitetets spesialsamlinger, ved at deler av disse flyttes fra dagens HF- bygg.

Eksisterende planutkast skisserer et nybygg, inklusiv arealer til spesialsamlingene, på 8.000 m<sup>2</sup> brutto. I samarbeid med fagmiljøene arbeides nå med en reguleringsprosess som planlegges ferdigstilt innen 2025.

*Bilde 7. Skisse nytt HF-bygg i Dokkeveien*



Skisse:

#### Finansiering

Basert på det generelle kostnadsnivået for kontorbygg stipuleres en kostnadsramme på ca. 350 mill. kroner. Prosjektet finansieres gjennom egen budsjetttramme og gjennom salg av bygg.

#### Arealeffekter

Et nytt HF-bygg 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 om lag 9.400 m<sup>2</sup>. i Sydneskvartalet. I tillegg frigjøres om lag 1.400 m<sup>2</sup> i Harald Hårfagres gate 1 som kan benyttes til nye formål. I forhold til dagens arealsituasjon vil et nytt HF-bygg ha en samlet arealeffektivisering på 3.000 m<sup>2</sup>, som gitt i tabell 11.

*Tabell 11. Arealeffekter Nytt HF- bygg*

Bygg	Areal (m <sup>2</sup> )
Harald Hårfagres gate 1	-1 360
Dokkeveien 2B	-1 216
Sydnesplassen 12/13	-3 878
Øysteins gate 1	-2 132
Øysteins gate 3	-2 550
Nytt HF-bygg	8 000
SUM	-3 136

### Sydneshaugen Skole

Sydneshaugen skole inneholder auditorier og lesesaler for Det humanistiske fakultet. Skolen har i dag store utfordringer når det gjelder moderne og studentaktive læringsareal. Bygningens, rom og innredningen er utformet for handlingsmønstrene som var ønskelig da de ble bygget og er lite tjenlige for mer moderne utdanningsmetoder. Strukturen i skolen svarer ikke til gjeldene læringsmetoder. De fysiske læringsarealene har svært lav score i studentundersøkelser og det er behov for større oppgraderinger når det nye HF-bygget i Dokkeveien står ferdig.

Det skal etableres et nytt rom mellom det eksisterende HF-bygget, nybygget i Dokkeveien og Sydneshaugen skole med ny felles hovedinngang. Moderne vrimle- og lunsjarealer og infosenter tilknyttet sentralrommet vil kunne skape gode muligheter for faglig og sosial kontakt mellom ansatte, studenter og administrasjon. Skolen er utformet med mange nivåforskjeller der universell utforming ikke er mulig uten vesentlig ombygging.

Bilde 8. Syneshaugen skole



Foto:UiB

### Finansiering

Valgte løsninger for oppgraderingen av U. Phil som studenthus og læringsareal har vært vellykket og ombygging av Sydneshaugen skole basert på samme konsept gir en kostnadsramme på om lag 200 mill. kroner.

### Arealeffekter

Prosjektet er et rehabiliteringsprosjekt og vil ikke påvirke universitetets samlede arealer.

### Status for eksisterende HF-bygg

Eksisterende HF- bygg er det tredje bygget som utgjør HF- kvartalet. Dette bygget er fra 1967. Det er ikke gjort vesentlig modernisering i bygget de siste tiårene og bygget har nå et betydelig rehabiliteringsbehov. I denne planperioden er det likevel ønskelig å prioritere et nybygg i Dokkeveien som integreres med Sydneshaugen skole og det eksisterende HF-bygget. Det nye byggets integrasjon med eksisterende bygningsmasse vil legge føringer for et senere rehabiliteringsprosjekt.

### **Christies gate 12, Det psykologiske fakultet**

Christies gate 12 huser i dag deler av virksomheten til Det psykologiske fakultet. Planer for rehabilitering av bygget er omtalt i eksisterende arealplan og planlagt gjennomført i to etapper. UiBs leieavtale med Vektergården opphører i 2024, og det har derfor vært viktig å flytte mest mulig av fakultetets enheter fra dette bygget til Christies gate 12.

Per 2023 er det installert nye ventilasjonsanlegg i hele bygget og rehabilitering/ ombygging av behandlingsfløy (fløy A) og bibliotek er gjennomført. Det foreslås nå en ferdigstillelse av fløy C og resterende deler av fløy B (eksklusiv underetasje som er rehabilitert relativt nylig). Dette vil gi en oppgradering av alle tre fløyene i bygget. Resterende del, som i hovedsak gjelder ytre fasader, foreslås utsatt til etter 2030.

Bilde 9. Christiesgate 12



Bilde: UiB

Det psykologiske fakultet har i brev av 21.02.23 vist til at fakultetet i dag er spredt over fem bygg på ulike campus. Fakultetet ønsker derfor å konsentrere sin virksomhet på færre bygg. Konkret ønsker fakultetet at mulighetene for å overta Nygård skole etter at Griegakademiet flytter til Møllendal utredes. Det vises til at bygget ligger vegg i vegg med Christies gate 12. Dermed fremstår Nygård skole som en mulighet for å skape en fakultetscampus i sentrum. Bygget er imidlertid i en dårlig forfatning og eventuell rehabilitering må ses opp mot alternative muligheter for fakultetet.

Fakultetet signaliserer også interesse for Alrek 4. Det vises her til at fakultetets institutter i Alrek helseklynge er hardt presset på areal og at en plassering i Alrek 4 vil kunne løse disse utfordringene.

### Finansiering

Prosjektet i Christiesgate er kostnadsberegnet til 70 mill. kroner og skal finansieres gjennom universitetets egen budsjettamme. En eventuell

### Arealeffekter

Prosjektet gjelder rehabilitering av eksisterende arealer og vil ikke utgjør endringer i universitetets samlede arealer.

### **Plantehus i Musèhagen**

Musèhagen er en grønn lunge i sentrum, med sine gamle samlinger og med et spesielt stort utvalg av planter. Hagen ble etablert i 1898 og i 1901 ble et plantehus reist i hagen, der planter bl.a. fra tropiske strøk kunne stilles ut. Plantehuset ble fredet i 2013. Huset er nå i svært dårlig forfatning og har vært stengt for publikum i snart fem år etter bekymring for sikkerheten. I 2022 - 23 er det utført utbedringer i plantehuset for å sikre arbeidsmiljøet for ansatte.

I samarbeid med vernemyndigheter ble det i 2021 utarbeidet et skisseprosjekt til et nytt bygg og også et kostnadsestimat for renovering av bygget er utarbeidet. Et renovert plantehus vil fungere som et utstillingsrom for formidling av biodiversitet og klima, og vil være en viktig utvidelse av publikumstilbudet i Musèhagen.

Bilde 10. Plantehuset i Musèhagen



Bilde:UiB

### Finansiering

Basert på skisseprosjektet fra 2021 er det utarbeidet en kostnadskalkyle på 90 mill. kroner for Plantehuset. Bygget planlegges finansiert ved private gaver og donasjoner.

### Arealeffekter

Det legges til grunn av eksisterende plantehus på 244m<sup>2</sup> rives og gjør plass til et nybygg på 460m<sup>2</sup>. Prosjektet gir således ingen store endringer i universitetets samlede arealer.

### **Andre oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekter**

Med en bygningsmasse på ca. 100 bygninger er det til enhver tid flere pågående prosjekter som oppgraderer bygningsmassen. Behovene knytter seg til blant annet oppgradering av tekniske anlegg som ventilasjon, elektro, og heis. Andre prosjekter gjelder tak, fasader og oppgradering av innvendige overflater.

I planperioden foreslås også gjennomført flere mindre byggeprosjekter. Prosjektene størrelse gjør at de i hovedsak planlegges finansiert over UiBs ordinære investeringsbudsjett. I tillegg kommer utgifter til generelt vedlikehold, drift og innleie.

Kapittel seks gir en mer detaljert omtale av UiBs budsjetter til eiendomsforvaltning i perioden fram til 2030.

## 6. Budsjett- og finansiering

### 6.1 Budsjetttrammer for universitetets planer

I det følgende gis en estimert framskrivning av nødvendige avsetninger som må til for at ambisjonene 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 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

Leiebudsjetten for 2023 utgjør om lag 308 mill. kroner. I årene framover er det første rekke husleien i Nygårdsgaten 5 og nybyggene Allégaten 64 og Griegakademiet, samt økt magasinbehov, som vil gi økte leiekostnader. Samtidig vil leiekontraktene i Vektergården og i Kalfarveien sies opp i løpet av 2023 og 2024.

I sum tilsier dette en økning til nærmere 400 mill. kroner frem mot 2030. Dette utgjør et årlig snitt på 358 mill. kroner i perioden.

Basert på forutsetningen om at det ikke selges flere bygg enn de som er knyttet til utbyggingen i Dokkeveien, forventes øvrige driftskostnader knyttet til eiendomsforvaltning, inkludert energi, å ligge på et stabilt nivå fram mot 2030. Totale kostnader til drift og innleie vil etter dette utgjøre om lag 741 mill. kroner i gjennomsnitt for perioden.

#### Investering og vedlikehold

En målsetting i universitetets arealplan er at alle arealer skal oppgraderes til tilstandsgrad 1 (TG 1,5) slik det er definert i Norsk Standard, jf. kapittel 3.3.

Basert på samarbeidet mellom de selvforvaltende universitetene (U5) er det utarbeidet en felles mal for tilstandsregistrering som UiB er i gang med å iverksette. Basert på dette har UiB også bygget opp en ny metodikk for løpende tilstandskartlegging. Ambisjonen er å ferdigstille en oppdatert tilstandskartlegging i løpet av 2023.

I denne planen legges derfor til grunn at kalkylene som ble gjort for perioden 2018 - 2040 også gjelder for den reviderte planen.

I tillegg til kostnader knyttet til verdibevarende vedlikehold og vektet tilstandsgrad under TG 1,5 er det også nødvendig å planlegge med kostnader til byggtilpasninger som ikke er utløst av vedlikeholdsbehov, men som er utløst av behov for endret funksjonalitet og bedre tilpassede bygg for forskning og undervisning.

I sum tilsier disse ambisjonene at det bør bevilges om lag 261 mill. kroner årlig til investeringer og vedlikehold for å oppnå ønsket fornyelse i perioden fram mot 2030.

I tillegg til innleie, drift og eget investeringsbudsjett legges det til grunn at UiB til sammen får bevilgninger tilsvarende 4 mrd. kroner i perioden over statsbudsjettene.

### 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 fram mot 2030.

Som vist i kapittel 3.4 finansieres deler av universitetets byggeprosjekter gjennom egne tildelinger i statsbudsjettet og over Statsbyggs budsjetter. I tråd med de prioriterte byggeprosjektene beskrevet i kapittel 5, legges derfor til grunn at UiB til sammen får bevilgninger tilsvarende 3,6 mrd. kroner knyttet til prosjektet Nygårdshøyden Sør og 0,4 mrd. kroner til De kulturhistoriske samlingene i perioden.

### Salg av bygg

I eksisterende Masterplan har salg av bygg inngått som del av finansieringsgrunnlaget for nybygg og rehabilitering av universitetets bygningsmasse. Etter vedtak i universitetsstyret er fire bygg solgt siden 2020<sup>8</sup>. I tillegg er tre bygg foreslått vurdert for salg. Dette gjelder Harald Hårfagres gate 1, Villaveien 10 og Musèplass 2. Disse byggene er imidlertid sentralt plassert i hjertet av campus og vil være vanskelig å gjenskaffe dersom de først blir solgt. Vurderingen av salg må derfor inngå som en langsiktig plan for utviklingen av UiB. Arealbehov og strategisk plassering må her vurderes opp mot økonomi, i form av økte driftskostnader og tapte salgs/ leieinntekter. Stor grad av midlertidige ledige lokaler vil også kunne utgjøre en omdømmerisiko for UiB.

Det psykologiske fakultet har signalisert interesse for Nygård skole etter Groeakademiet flytter ut. Fakultetet peker på at t beliggenheten vegg i vegg med Christiesgtate 12 vil kunne svare ut de fleste av arealbehovene til Det psykologiske fakultet.

Byggets tilstand medfører imidlertid betydelige rehabiliteringskostnader, og det bør derfor også utredes alternative løsninger for fakultetet. Dette må også ses i sammenheng med fakultetets signaliserte interesse for Alrek 4. Dette vil i så fall kunne åpne for salg av Nygård skole.

For de andre byggene på den opprinnelige salgslisten foreslås det at det gjøres nye vurderinger vedrørende salg basert på universitetets langsiktige faglige planer og som et sentralt byuniversitet.

I dette planutkastet forslås her kun salg av bygg som direkte kobles til nytt HF- bygg i Dokkeveien, jf. tabell 12.

### *Tabell 12. Salg av bygg*

---

<sup>8</sup> NSD- kvartalet, Parkveien 20, Fosswinckels gate 7, Nygårdsgaten 1b.

Bygg	Areal (m <sup>2</sup> )	Takst	Status
Dokkeveien 2B	1 216	27 000	Selges - Fiansiere nytt HF bygg
Sydnesplassen 12/13	3 878	93 000	Selges - Fiansiere nytt HF bygg
Øysteins gate 1	2 132	47 000	Selges - Fiansiere nytt HF bygg
Øysteins gate 3	2 550	66 000	Selges - Fiansiere nytt HF bygg
Nygård skole	9 113	60 000	Vurderes/ Griegakademiet
Sum	18 889	293 000	

### Internhusleien

UiBs ambisjonsnivå for eiendomsmassen tilsier at en noe større del av universitetets budsjetter rettes inn mot eiendomsområdet. For å finansiere planen foreslås derfor at vedtaket om realveksten på 1,5 prosent i internhusleien fram til 2025 forlenges fram til 2030, jf. omtale i styresak 33/23. Dette gir en realvekst i husleien på 87 mill. kroner fram til 2030, noe som øker handlingsrommet i budsjettet med om lag 200 mill. kroner i perioden. En slik vekst anses å være nødvendig for å innfri ambisjonen om økt tilstandsgrad i universitetets bygg, samt gjennomføring av igangsatte og planlagte byggeprosjekter.

Erfaringer fra arbeidet med tidligere Masterplaner tilsier at universitetets rammebetingelser kan endres også på kort sikt. Det legges derfor opp til at Masterplanen rulleres/ revideres hvert 4 - 5. år.



**Referanser:**

[Styresak 110/20 Universitetets masterplan for areal](#)

[Styresak 18/21 Oppfølging av universitetets masterplan for areal](#)

[Styresak 141/21 Allègaten 64 – vurdering av konkurranse](#)

[Styresak 124/21 Innspill til Statsbudsjettet 2023](#)

[Styresak 90/22 Innspill til Statsbudsjettet 2024](#)

[Styresak 12/23 Stenging av Haakon Shetelig plass 10, Kulturhistoriske samlinger](#)

[Styresak 23/23 UiB Tjenesteutvikling program for utvikling av universitetets felles administrative tjenester og Nygårdsgaten 5 som fellesbygg for administrasjonen](#)

[Styresak 50/23 Nygårdshøyden Sør – Orientering om status for prosjektet](#)

[Strategi for bygg og eigedom i statleg sivil sektor. Kommunal og moderniseringsdepartementet \(2021\)](#)