



## Møteinnkalling

I samsvar med møteplan holdes det ekstraordinært møte i Arbeidsmiljøutvalget

**28.08.2023, kl. 08:00 - 08:45, på møterom 2, Museplassen 1.**

Innkalling er sendt til:

tillitsvalgt Parat Linda Emdal (leder), rektor Margareth Hagen, universitetsdirektør Tore Tungodden, HR-direktør Sonja Irene Dyrkorn, eiendomsdirektør Kjartan Nasset, dekan Jan Erik Askildsen (settevara), universitetets hovedverneombud June Vibecke Knudtsen Indrevik, tillitsvalgt Akademikerne Jan Georg Tangenes, tillitsvalgt Forskerforbundet Helge Holgersen, tillitsvalgt NTL Jørgen Melve, kontorsjef Bente Nilsen Hordvik, seniorrådgiver Bente-Lise P. Lillebø, student Lars Jacob Ruland Jacobsen, studentombud Karsten Olav Aarestrup

---

Saksliste og sakspapirer følger vedlagt.

Eventuelle forfall bes meldt snarest sekretariatet ved Runa Jakhelln per e-post til [runa.jakhelln@uib.no](mailto:runa.jakhelln@uib.no)

Bergen, 24.08.2023

Runa Jakhelln  
sekretær AMU

## Saksliste

**AMU-sak**      **Saker til behandling**

Godkjenning og innkalling av saksliste.

40/23              Revisjon av Masterplan for areal  
*Drøftingssak*

Eventuelt



Arkivsaksnr.:  
2017/11668

Dokumentdato:  
23.08.2023

Utvalg:  
Arbeidsmiljøutvalget

Utvalgssak:  
40/23

Møtedato:  
28.08.2023

---

## 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:

Etter vedtaket om ny strategi, samt endringer i statlige rammebetingelser, økonomi og fremdrift på strategisk viktige prosjekt fremmes i denne saken et forslag til revidert Masterplan for areal for UiB. Saken skal legges fram for universitetsstyret 14. september 2023.

*Saken legges fram for Arbeidsmiljøutvalget for drøfting.*

Sonja Irene Dyrkorn  
HR-direktør

23.08.2023/Steinar Vestad

### Vedlegg:

1. Saksframstilling
2. Presentasjon Revisjon av Masterplan areal

## Saksframstilling

Utvalg:  
Arbeidsmiljøutvalget

Utvalgssak:  
40/23

Møtedato:  
28.08.2023

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 som et internasjonalt forskningsuniversitet. Nåværende masterplan ble vedtatt av universitetsstyret i 2017, og ble senere revidert i 2020.

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

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

Følgende premisser er lagt til grunn i arbeidet:

- UiB skal videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt 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 for alle studenter
- Masterplanen skal bidra til mer effektiv bruk av universitetets arealer

### Masterplan for areal - status

Etablering av kunnskapsklynger har vært et viktig virkemiddel i universitetets strategi for å utvikle fremragende forsknings- og utdanningsmiljøer. Flere av de store byggeprosjektene er knyttet til utviklingen av slike klynger.

På Årstad/Møllendal gjelder dette i første rekke arbeider ved 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 gjelder 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 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 medisinerutdanningen gjennom prosjektet «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.

---

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

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.

På campus Nygårshøyden 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.

En særlig utfordring er knyttet til rehabiliteringen av Realfagbygget/Fysikkbygget. Dette er et bygningskompleks som bør totalrehabiliteres, men der prosjektets størrelse gjør at UiB vanskelig kan gjennomføre dette uten ekstra midler gjennom statsbudsjettet. I påvente av dette er det satt av årlige midler til nødvendig vedlikeholdsarbeider i bygget.

Rehabiliteringen av Nygårdsgaten 5 (som åpner i september 2023) skal ivareta 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. Resultatet er fleksible arealer, med hovedvekt av arbeidsplasser i landskap, og god dekning av multirom og samhandlingsarealer.

I bygget er det også 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. I tillegg til undervisningsrommene er uformelle møteplasser som for eksempel kaffebarer, kantiner og gangarealer i større grad enn tidligere benyttet som arenaer for samarbeid og selvstudier. Utvikling av slike areal er prioritert i arealplanen. I tillegg har rehabiliteringen av Ulrike Phils hus gitt endring fra tradisjonelle lesesaler til mer moderne læringsareal.

Nye 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 vært et viktig prosjekt. 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**

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. Den reviderte planen som nå foreligger, følger opp ambisjonene og målsettingen fra tidligere masterplaner.

Nye læringsformer og digitalisering stiller 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, læringsssentre, kafeer og andre mer åpne arealer. Som følge av dette har UiB de senere år etablert læringsssentre 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.

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	2025- 2027	870*
Alrek helseklynge trinn 4**	Eiendomsselskap/ egen budsjettramme	2024- 2026	Reguleringsplan

\* 50-estimatet er styringsramme (referanseestimat) og har 50% sannsynlighet for å unngå overskridelse. Det inneholder en post for å dekke uspesifiserte kostnader. P85-estimatet er en øvre kostnadsramme og inkluderer en post for uforutsette kostnader.

\*\* Gjelder utarbeidelse av reguleringsplan

**Tabell 2. Prioriterte byggeprosjekter på Campus Nygårdshøyden**

	Finansieringsmodell	Tidsramme	Kostnadsramme (mill. kr)
Nygårdshøyden Sør			
- Allègaten 64	Eiendomsselskap/ egen budsjettramme	2025 - 2027	350
- 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	Egen budsjettramme	2023 - 2025	70
Plantehus i Musèhagen	Annen finansiering	2028 - 2029	90

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.

Arbeidet med en Masterplan for areal skal gi grunnlag for utvikling av universitetets bygningsmasse, samt effektiv bruk av eksisterende arealer. Det er også et krav fra Kunnskapsdepartementet at slike planer skal ligge til grunn for større oppgraderings- og byggeprosjekter.

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

Den reviderte planen skisseres planer for noen større ombyggingsprosjekter og nybygg. 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.

23.08.2023/Steinar Vestad

# Revisjon Masterplan areal – 2023

Arbeidsmiljøutvalget 28.08.2023





# Agenda

1. Bakgrunn
2. Status eksisterende masterplan – prioriterte prosjekt
3. Investeringsprosjekt som foreslås prioritert i revidert masterplan
4. Handlingsrom investeringer – finansieringsalternativer
5. Realvekst i husleien – effekter
6. Arealpotensiale i eksisterende eiendommer
7. Arealutvikling/ Vurdering av salg



# Bakgrunn - Fremdrift

1. Dagens arealplan vedtatt i 2017 og revidert 2020
2. Ny revisjon i 2023
  1. Rammebetingelser
  2. Økonomi
  3. Framdrift
3. Organisering av arbeidet
  1. Arbeidsgruppe ledet av Eia
  2. Styringsgruppe ledet av universitetsledelsen
  3. Bakgrunn
4. Status pt:
  1. Arbeidsgruppen har gjennomarbeidet forslag til revisjon
  2. 3 møter i Styringsgruppen
  3. Presentert Dekanmøte
  4. Gjennomgått og diskutert på budsjettkonferanse
5. Videre plan: Forhandlingsutvalget, AMU og styrebehandling 14.09.2023



# Bakgrunn - Mandat

- Gi status for universitetets oppfølging av eksisterende arealplan
- 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



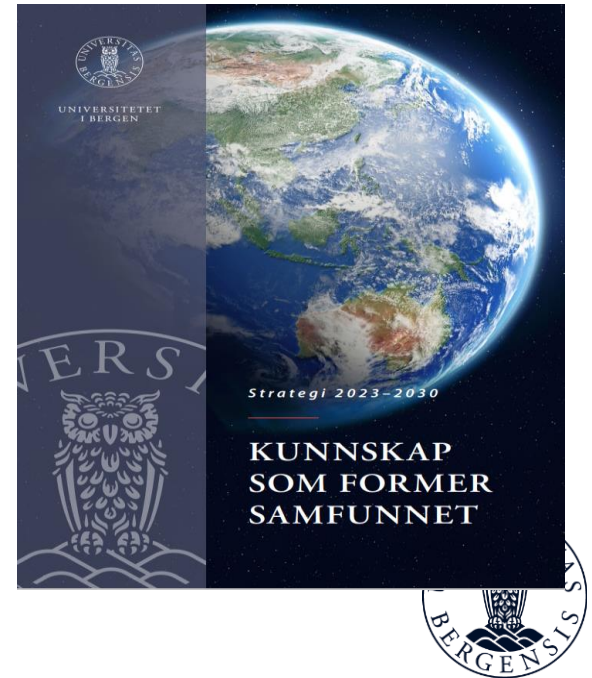
# Masterplanen har vært et viktig virkemiddel for gjennomføring av prioriterte byggeprosjekter

- Alrek helseklynge
- Inkubatorbygg, Eitri
- Nygårdsgaten 5
- Nye studentarealer
- U.Phil
- Christiesgate 12
- Klimaklyngen
- Bibliotek og samlinger



# Revidert arealplan

- *Realisere UiBs planer for arealutvikling og universitets bygninger og sørge for at utdannings-, forsknings og formidlingsfasilitetene holder en høy standard*
- *Arbeide for en klimanøytral eiendomsportefølje med en lokal, fornybar energiproduksjon*



## Premisser og virkemidler

- UiB skal videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de to campusene Årstad/Møllendal og Nygårdshøyden.
- Ambisjonsnivået for rehabilitering og oppgraderinger er at alle arealer skal oppgraderes til tilstandsgrad 1,5 (TG1) slik det er definert i Norsk Standard
- Åpen og levende campus med universell utforming
- Masterplanen skal bidra til mer effektiv bruk av universitetets arealer
- Masterplanen skal gi planer for redusert utslipp og forbruk



# Utfordringer

- Budsjettrammer
  - Hvordan prioriterer vi mellom infrastruktur, bygg, lønn og driftsmidler
- Statens arealnorm setter føringer for arealutvikling
  - Fleksible kontorløsninger versus enekontor
    - Praksis: Faglige ansatte over 50% stilling tilbud om enekontor
  - Hjemmekontor versus kontorløsninger på Campus
  - Effektiv bruk av kontorareal



# Helhetlig tilnærming gjennom utvikling av to campuser: Nygårdshøyden og Årstad/Møllendal





# Prioriteringer i forslag til revidert plan

<b>TILTAK NYGÅRDHØYDEN</b>	Finansieringsmodell	Tidsramme	Kostnadsramme (mill. kr)
Nygårshøyden Sør			
- Allegaten 64	Eiendomsselskap/ egen budsjettramme	2025 - 2027	350
- Realbygget	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	Egen budsjettramme	2023 - 2025	70
Plantehus i Musèhagen	Annen finansiering	2028 - 2029	90

<b>TILTAK ÅRSTAD/ MØLLENDAL</b>	Finansieringsmodell	Tidsramme	Kostnadsramme (mill. kr)
Fakultet for kunst, musikk og design	Statsbyggs husleiemodell	2025- 2027	870
Alrek helseklynge trinn 4*	Eiendomsselskap/ egen budsjettramme	2024- 2026	Reguleringsplan



# Finansieringsmuligheter

- Internhusleie
- Bevilgninger fra Statsbudsjettet
  - Direkte byggbevilgninger
  - Statens husleiemodeller
- Bruk av eiendomsselskaper
- Salg av bygg
- Effektivisering av bygningsdrift



# Årlig realvekst på 1,5% i perioden 2023- 2030 øker husleien

Husleie (mill. kr)	2023	2030	Endring 2023-30
HF	47	53	5
MN	143	159	16
MED	110	122	12
SV	48	53	5
JUS	21	23	2
PS	36	40	4
KMD	52	58	6
FFS	8	9	1
UB	44	49	5
UM	76	84	8
<b>sum fakulteter</b>	<b>585</b>	<b>649</b>	<b>64</b>
<b>sum IT og ADM</b>	<b>42</b>	<b>47</b>	<b>5</b>
<b>sum UiB felles</b>	<b>166</b>	<b>184</b>	<b>18</b>
<b>Sum total</b>	<b>793</b>	<b>880</b>	<b>87</b>



# Salg av bygg som finansieringsgrunnlag

## Vurderingsgrunnlag

- Framtidig arealbehov
- Strategisk beliggenhet
- Omdømmetap ved ubenyttet eiendomsmasse
- Økonomi
  - Salgsinntekter/ Leieinntekter
  - Kostnader ved tilpasning til ny aktivitet
  - Sparte drifts/ leiekostnader

## Mulige salg

Bygg	Areal	Takst	Status
Dokkeveien 2B	1 216	30 000	Selges - Fiansiere nytt HF bygg
Sydnesplassen 12/13	3 878	90 000	Selges - Fiansiere nytt HF bygg
Øysteins gate 1	2 132	43 000	Selges - Fiansiere nytt HF bygg
Øysteins gate 3	2 550	56 000	Selges - Fiansiere nytt HF bygg
Nygård skole	9 113	50 000	Vurderes/ Griegakademiet
Sum	18 889	269 000	



# Klimaarbeidet i bygg- og eiendomsforvaltning

- Energiforbruket skal reduseres gjennom:
  - Nybygg og rehabilitering
  - Varmepumpenett
  - Solcelleanlegg
- Modell for kjøp av opprinnelsesgarantier avsluttes
- Nybygg og rehabiliteringsprosjekter skal følge universitetets miljøprogram og oppfølgingsplan (MOP)
- Arealeffektivisering gjennom nybygg og rehabilitering
- Biodiversitet i utvikling av universitetets uteområder



