

**UNIVERSITETET I BERGEN**

Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet

---

Arkivkode:

Saksnr.: 2020/590

---

---

Orienteringssak: **A**

Møte: 09. desember 2020

---

---

**Revisjon av universitetets masterplan for areal**

---

Fakultetsstyret tar saken til orientering.

30.11.2020/Gry E. Parker

Helge K. Dahle  
dekan

Vedlegg:

1. revidert\_masterplan.pdf



# MASTERPLAN FOR AREAL 2020–2040

---

// UNIVERSITETET I BERGEN

# INNHOOLD

<b>1</b>	<b>BAKGRUNN</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>OPPSUMMERING</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>UiBs BYGNINGER OG EIENDOMMER</b>	<b>8</b>
3.1	AREAL ETTER FORMÅL	10
3.2	TILSTANDSGRAD	11
3.3	AREALEFFEKTIVITET, VEKST OG EKSPANSJONSMULIGHETER	12
3.4	GRØNT UiB – MILJØ OG BÆREKRAFT	13
<b>4</b>	<b>PRIORITERTE UTVIKLINGSPROSJEKTER</b>	<b>16</b>
4.1	CAMPUS ÅRSTAD/ MØLLENDAL	18
4.2	CAMPUS NYGÅRDSHØYDEN	21
<b>5</b>	<b>BUDSJETT- OG FINANSIERING</b>	<b>30</b>
5.1	FINANSIERINGSORDNINGER FOR NYBYGG OG VEDLIKEHOLD	31
5.2	BUDSJETTRAMMER FOR UNIVERSITETETS PLANER	33
	<b>REFERANSER</b>	<b>36</b>



Studentsenteret.  
Foto: Eivind Senneset.

# 1 BAKGRUNN

---

Universitetet i Bergen (UiB) skal være et nyskapende universitet, hvor grenser mellom fag krysses og kunnskapsfronter flyttes, på veien mot et bærekraftig globalt samfunn. Masterplanen skal bidra til å løse universitetets unike arealbehov for disse formålene og slik bidra til at universitetet posisjonerer seg som et internasjonalt ledende forskningsuniversitet.

I november 2017 vedtok universitetsstyret Masterplan for areal 2018 – 2040. Masterplanen er et overordnet styringsdokument med tydelige føringer for universitetets eiendomsutvikling både på kort og lang sikt.

Endring i statlige rammebetingelser, universitetets ambisjoner for klimanøytralt UiB 2030, økonomi og fremdrift på strategisk viktige prosjekt nødvendiggjør nå en revisjon av Masterplanen. På denne bakgrunn besluttet universitetsledelsen i 2020 å nedsette en arbeidsgruppe for å utarbeide forslag til revidert Masterplan.

Arbeidsgruppen fikk følgende mandat

### **Mandat:**

Revidert plan skal:

- vise endrete fremtidige areal- og utviklingsbehov for bygg og eiendom ved UiB og anbefale tydelige prioriteringer.
- anbefale løsninger og tiltak for å støtte opp om UiB sin målsetting om å bli klimanøytral innen 2030.
- vise mulige finansieringsløsninger og hvilke effekter som kan oppnås ved arealeffektivisering, der det er mulig.

Det legges til grunn at tidligere vedtatt Masterplan sin status på behov for vedlikehold og oppgradering av universitetets eiendomsmasse og løsninger for dette ikke skal endres i revidert plan. Følgende premisser legges etter dette til grunn i arbeidet for revidert Masterplan:

- 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

I tillegg legges til grunn at de vedtatte etableringene av kunnskapsklyngene vil legge føringer for universitetets eiendomsforvaltning i årene framover.

Arbeidsgruppen leverte sin innstilling høsten 2020 og universitetsstyret vedtok by revidert Masterplan i møte av oktober 2020.

# 2 OPPSUMMERING

---

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.

Den reviderte planen som nå foreligger beskriver status for planarbeidet. I tillegg legges det opp til noen justeringer som følge av ambisjoner for Klimanøytralt UiB 2030, økonomi og framdrift i sentrale prosjekter. Masterplanens forutsetninger og ambisjoner for vedlikehold og oppgradering forblir uendret i revidert plan.

Universitetets målsetting om å bli et klimanøytralt universitet innen 2030 gir sterke føringer for forvaltning av universitetets bygningsmasse når det gjelder energi, materialbruk i byggeprosjekter, inventar og avfallshåndtering. På dette grunnlag etableres derfor en årlig avsetning på 15 mill. kroner som skal benyttes til tiltak for å redusere energiforbruket. I tillegg legges til grunn at alle nye byggeprosjekter skal bygges etter BREAM- standard.

Et sentralt grep i den reviderte Masterplanen er omtalen av Nygårdshøyden Sør, som nå framstår som et helhetlig utviklingsprosjekt. Med utgangspunkt i opprinnelige vedtatte masterplan gis en oversikt over prioriterte byggeprosjekter på campusene Årstad/ Møllendal og Nygårdshøyden i tabell 1 og 2 nedenfor.

Prosjektene skal finansieres dels gjennom øremerkede midler i statsbudsjettet, dels gjennom bruk av eiendomsselskaper og dels gjennom egne midler/ salg av bygg. Det legges til grunn at husleien ikke skal øke utover den tidligere vedtatte realvekst på 1,5% fram til 2025.

Innenfor de foreslåtte langsiktige finansieringsrammene kan det oppstå kortsiktige likviditetsutfordringer. Disse skal løses gjennom bruk av tidligere vedtatte rammer for «likviditetslån» og periodisering av prosjektene.

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

Tabell 1. Prioriterte byggeprosjekter på campus Årstad/ Møllendal

TILTAK	Finansieringsmodell	Tidsramme	Ramme (mill. kr)
Inkubatorbygg	Egen budsjettramme	2020 - 2021	115
Fakultet for kunst, musikk og design	Statsbyggs leiemodell/ Statsbudsjett	2024 - 2026	600 (P50)/ 700(P85)
Alrek helseklynge trinn 4*	Egen budsjettramme	2024- 2026	Reguleringsplan

\*For Alrek helseklynge gjelder prioriteringen utarbeidelse av ny reguleringsplan.

Tabell 2. Prioriterte byggeprosjekter på campus Nygårdshøyden

TILTAK	Finansieringsmodell	Tidsramme	Ramme (mill. kr)
Nygårdshøyden sør			
- Realfagbygget	Statsbudsjett/Egen budsjettramme	2021 - 2030	1 500
- Fysikkbygget	Statsbudsjett/Egen budsjettramme	2023 -2030	180
- Entek	Eiendomsselskap	2023 - 2025	400
Ombygging Nygårdsgaten 5	Egen budsjettramme/ eiendomsselskap	2021 - 2023	500 (P50)/ 560(P85)
Areal til studentorganisasjoner	Egen budsjettramme	2021 - 2022	25
Nybygg Dokkeveien	Egen budsjettramme	2026- 2027	350
Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjett/Egen budsjettramme	2030 - 2032	350
Christiesgate 12. Trinn 1	Egen budsjettramme/statsbudsjett	2021 - 2024	100
Christiesgate 12. Trinn 2	Egen budsjettramme	2030 -2032	100
U. phil. Trinn 1	Egen budsjettramme/statsbudsjett	2021 - 2023	70
U. phil. Trinn 2	Egen budsjettramme	2025 -2027	30



# **3 UiBs BYGNINGER OG EIENDOMMER**

---

Per 2020 har UiB en samlet bygningsmasse på til sammen 402.000 m<sup>2</sup>. Av dette er 311.000 m<sup>2</sup> eide og 91.000 m<sup>2</sup> leide arealer. Innleie fra UiBs eiendomsselskaper utgjør 60.000 m<sup>2</sup> av totalt innleie. Bygningsmassen er hovedsakelig lokalisert på campusområdene Nygårdshøyden og Årstad/Møllendal. Bygninger utenfor campusområdene er Espevrend marinbiologisk forskningsstasjon, Arboretet og Botanisk hage på Milde, Vingen forskningsstasjon og velferdshyttene på Ustaoset og på Utne. I tillegg har Universitetsmuseet magasiner utenfor campusområdene, blant annet på Bryggen museum og i Hansahallene.

Til sammen leier UiB ut arealer tilsvarende 10.000 m<sup>2</sup>, i hovedsak til samarbeidspartnere innenfor forskning, utdanning, innovasjon og formidling.

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 UiB-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, hvor UiB blir beskrevet som Norges eneste byuniversitet. 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>1</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, og oppfordret til å være et godt forbilde i sin forvaltning og utvikling av eiendommene.

<sup>1</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.

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 den gamle museumsbygningen 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 har siden 2014 blitt tilgodesett med forenklete saksbehandlingsrutiner for dispensasjonssøknader 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. Dette er grunnlag for å ha høye ambisjoner for god og omsorgsfull forvaltning av de kulturhistoriske eiendommene til UiB også i fremtiden.

Kostnader til drift og 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 eiendoms masse.



Bilde 1. Universitetets eldste bygg, Fastings Minde, oppført i 1871.  
Foto Bård Aase

## Arealsamarbeid med Helse Bergen og helseforetakene

Utdanning av medisinerstudenter skjer i dag nært samarbeid med avdelinger ved Helse Bergen. For å få dette til disponerer UiB arealer i flere av bygningene ved Haukeland universitetssykehus. UiBs bruk av arealer ved Helse Bergen knytter seg til sykehusets status som universitetsklinikk. Høsten 2020 disponerer UiB om lag 8.500 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 Universitetssykehuset i Stavanger.

### 3.1 Areal etter formål

En oversikt over universitetets bruk av arealer er gitt i tabell 1.

Tabell 1. UiBs arealer etter formål

	2020
Kontorvirksomhet	128 602
Studentvirksomhet	84 309
Laboratoriearealer	36 136
Fristasjon	28 776
Utleie	14 283
Midlertidig ledig og areal under ombygging	20 962
Andre	89 623
SUM	402 692

Høsten 2020 disponerer UiB til sammen 128.000 m<sup>2</sup> til kontorformål. Dette tilsvarer om lag 31 m<sup>2</sup> per ansatte, som er noe høyere enn statens arealnorm på 23 m<sup>2</sup> per tilsatt<sup>2</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 i tidligere generasjoner,

<sup>2</sup> Statens arealnorm 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>.

kan utnyttes på en annen måte i dag for å møte dagens behov både for forsknings- og læringsmiljø og for kostnadseffektivitet.

Areal per ansatt er likevel høyt og arbeidet med arealeffektivisering vil være sentralt i universitetets framtidige arealforvaltning.

**Studentarealer** summerer seg til ca. 84.000 m<sup>2</sup>. Studentarealer deles inn i kategoriene undervisningsrom (UV-rom 46.000 m<sup>2</sup>), lesesaler/studentarbeidsplasser (28.000 m<sup>2</sup>), eksamenslokaler (2.400 m<sup>2</sup>) og *studentsosiale arealer* (3.300 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 1,6 m<sup>2</sup> per student.

De siste årene har studentenes studievevaner endret seg når det gjelder bruk av lesesalsplasser/studentarbeidsplasser. Færre studenter arbeider fast på de tradisjonelle lesesalene og flere søker mot vrimelearealer, læringscentre, kafeer og andre mer åpne arealer. Som følge av dette er det etablert læringscentre ved de fleste fakultet. I et læringscenter skal studenten finne bibliotektenester, stille arbeidsplasser, arbeidsplasser som muliggjør kontakt med andre studenter, grupperom og kafe.

Nye læringsformer og økt digitalisering stiller nye krav til det fysiske læringsmiljøet for studentene. Funksjonelle bygg med stor grad av fleksibilitet tilpasset den enkelte lærings situasjon er en forutsetning for å møte disse utfordringen. Dette vil være et sentralt premiss i rehabiliteringen av U. Phils hus, (jf. kapittel 5), men i alle bygge- og rehabiliteringsprosjekter må endrede behov for det fysiske og digitale læringsmiljø ivaretas.

**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, Marineholmen, Realfagbygget og Fysikkbygget. Laboratoriearealer utgjør i 2020 36.000 m<sup>2</sup>.

UiB har kostbar og teknisk avansert infrastruktur knyttet til marinbiologiske laboratorier. Disse laboratoriene blir forsynt med fersk- og sjøvann av ulike kvaliteter døgntilførselig 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 29.000 m<sup>2</sup> i 2020.

Vedlikehold, interne flytteprosesser og rehabilitering gjør at noen arealer til enhver tid står ledig. Høsten 2020 utgjør dette ca. 20.000 m<sup>2</sup>.

En betydelig andel av UiBs arealer er knyttet til magasiner og samlinger. I tabell 1 er dette omtalt som **andre arealer**. I tillegg utgjør parkeringsanlegg vel 12.000 m<sup>2</sup> i denne kategorien.

**Utleie** utgjør i 2020 om lag 14.000 m<sup>2</sup>. Det forventes at utleie vil øke i tiden framover knyttet til etableringen av kunnskapsklynger (Alrek helseklynge, klimaklyngen og energiomstillingsklyngen).

## 3.2 Tilstandsgrad

I arbeidet med Masterplanen i 2017 ble det gjort en tilstandsvurdering av 80 av de 95 bygg som universitetet drifter<sup>3</sup>.

Tilstandsrapporten som ble utarbeidet viste at ca. 12 % av UiBs samlede areal har en god teknisk standard, det vil si tilstandsgrad mellom 0 og 0,75. Om lag 33 % av arealet lå i intervallet 0,75–1,5 og 52 % i 1,5–2,25. Om lag 4 % av universitetets arealer var i intervallet 2,25–3,0, tilsvarende tilstandsgrad 3.

Etter 2017 er det arbeidet med å bedre tilstandsgraden både gjennom rehabilitering og oppgraderinger i bygningsmassen og gjennom avhending av bygninger med dårlig tilstandsgrad. Formålet har vært at bygningsmassen over tid møter brukernes behov til kvalitet og funksjonalitet. Oversikt over tilstandsgraden i bygningsmassen som ble vurdert i 2017 ble oppdatert med endringer i 2019. Samtidig ble T0/T1 slått sammen i registreringene. En oversikt er gitt i tabell 2.

Tabell 2. Tilstandsgrad Universitetets bygninger 2017 versus 2019

	2017	2019
TG 0/TG 1	45 %	62 %
TG2	51 %	36 %
TG3	4 %	2 %

Oversikten viser at det har vært en betydelig bedring i tilstandsgraden i universitetets bygninger ved at antall bygg i kategori TG0/TG1 er økt fra 45% i 2017 til 62% i 2019. Samtidig er bygg i kategori 3 halvert fra 4% i 2017 til 2% i 2019.

Kostnadsestimater for nødvendig oppgradering av bygg og tekniske anlegg, i tråd med universitetets ambisjoner om TG1, omtales i kapittel 5.

Til tross for bedring i tilstandsgrad har flere bygg fortsatt funksjonelle tekniske anlegg etter byggetidens standard som ikke lengre tilfredsstillers dagens krav, slik at det er et behov for fornying. Dette er inkludert i kostnadsestimatene og i mange tilfeller er det lagt til grunn at dagens anlegg må vrakes til fordel for nytt. Dette kan for eksempel gjelde ventilasjonsanlegg eller anlegg for heiser som følge av nye krav. I tillegg er krav til universell utforming inkludert.

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

<sup>3</sup> Omfattet ikke leide arealer og mindre bygg som ble vurdert å ha sekundær verdi for masterplanen.

og klinikktilgang må sikres underveis. I noen sammenhenger vil det også være nødvendig med etappevis rehabilitering.

### 3.3 Arealeffektivitet, vekst og ekspansjonsmuligheter

I samsvar med Masterplanen skal universitetets arealer reduseres med 10% innen 2030. En viktig forutsetning for en slik reduksjon er at eldre, lite formålstjenlige bygg erstattes av mer arealeffektive bygg. Siden 2017 er det til sammen solgt 4 bygninger. Samtidig er det kommet til et nybygg i Årstadveien 17. Totalt er reduksjonen i areal på ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Årsaken til at reduksjonen ikke er høyere er i stor grad knyttet til at Vektergården er solgt med avtale om midlertidig tilbakeleie og at leiearealene i Kalfaret er midlertidig forlenget (skal benyttes som avlastningsarealer under rehabiliteringen av Nygårdsgaten 5), samt at en seksjon av Nygård skole er overført fra Bergen Kommune til UiB.

Selv om målsettingen om arealreduksjon står fast, må målet samtidig være dynamisk i forhold til organisatoriske endringer og virksomhetsbetingelser. Siden 2017 har det for eksempel vært vekst på 6% både i antall studenter og i antall ansatte, samt etablering av flere fremragende Sentre for både fremragende innovasjon og utdanning (SFI og SFU). Areal effektiviteten per ansatt og per student har dermed vært større enn det den samlede arealutviklingen viser. Samtidig har UiB fortsatt ambisjoner om økte bidrags- og oppdragsinntekter (BOA).

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

Oppdaterte befolkningsprognoser fra SSB viser en samlet vekst i folketallet i Vestland i perioden fram til 2040. Det er imidlertid en nedgang i alle aldersgrupper opp til 34 år, mens det er vekst i aldersgrupper over 34 år.

Befolkningsendringen vil kunne påvirke UiBs arealpolitikk på flere måter. For det første vil en nedgang i de yngre alderskullene gi økt konkurranse om studentene. I denne konkurransen vil arealstandard kunne spille en rolle.

For det andre 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 dette vil være økende behov i tiden framtidig. Universitetets arealpolitikk bør gjenspeile dette gjennom fleksible og attraktive læringsarealer, både for digital og fysisk undervisning.

Utviklingen tilsier at det både bør utarbeides planer for en eventuell vekst i universitetets arealer, og mer effektiv utnyttelse av dagens arealer.

Universitetets nåværende eiendommer gir flere muligheter for videre utbygging. Dette gjelder området mellom Parkveien 9 og Villaveien, som på sikt kan omreguleres til universitetsbygg, og det gjelder muligheter for nybygg i Årstadveien 20, samt muligheter på Årstad/Haukeland i samarbeid med Helse Bergen. Helse Bergen planlegger her et nybygg bak Armauer Hansens hus, hvor UiB har rettigheter på å erverve inntil 1.000m<sup>2</sup>.

På Nygårdshøyden Sør, knyttet til dagens fysikkbygg, er det utarbeidet reguleringsplan som gir plass til nytt bygg (EnTek). 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 gi UiB muligheter til ekspansjoner i form av fornetting og økt tomteutnyttelse knyttet til Thormøhlensgate 55. Samtidig skjer det viktige reguleringsplaner i nærheten av UiBs campus i regi av Bergen kommune. Innenfor planperioden vil for eksempel omregulering av Dokken gi nye muligheter også for UiB.

## Bruk av hjemmekontor

Den pågående koronapandemien har endret ansattes arbeidsmiljø gjennom økt bruk av forskjøvet arbeidstid og bruk av hjemmekontor. Foreløpige erfaringer med bruk av hjemmekontor viser at organisasjonen har god omstillingskraft, og at de fleste oppgavene er løst på en god måte hjemmefra. Det utredes nå rammer for å benytte hjemmekontor som et mer etablert virkemiddel for institusjonen. Basert på utvalgets konklusjoner vil dette kunne på konsekvenser for både universitetets samlede arealbehov og hvordan arealene disponeres.

### 3.4 Grønt UiB – miljø og bærekraft

UiB har som samfunnsinstitusjon et betydelig ansvar for å sikre at virksomheten drives uten uheldig påvirkning av miljøet gjennom avfallshåndtering og forbruk. Gjennom medlemskap i Klimapartner og sertifiseringen som Miljøfyrtårn har UiB forpliktet seg til å utvikle seg som en bærekraftig organisasjon. UiBs arbeid for å redusere egne klimautslipp er sentralt i dette arbeidet.

I 2019 (styresak 119/19) ble det fattet vedtak om å heve klimaambisjonene. På denne bakgrunn vedtok universitetsstyret en målsetting om at UiB skal bli et klimanøytralt universitet innen 2030. Dette gir sterke føringer for forvaltning av universitetets bygningsmasse både når det gjelder energi, materialbruk i byggeprosjekter, inventar og avfallshåndtering.

## Energi

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

Eiendomsavdelingen har egen Enøk-ingeniør og SD-ingeniør som arbeider med forbedringer og best mulig drift av bygningsmassen.

Fra 2017 til 2019 har det vært en total reduksjon på 1,6% i energiforbruket. Samtidig er bruken av fyringsolje (bio) mer enn halvert.

I arbeidet med å gjøre UiB klimanøytralt innen 2030 er målsettingen en reduksjon på 30% innen 2025 i forhold til 2018 nivå gjennom følgende tiltak:

- Arealeffektivisering
- Etablering av varmpumper i Realfagbygget som utnytter sjøvann som går gjennom bygget
- Rehabilitering av bygningsmassen
- Videre utbygging av solcelleanlegg
- Flere større og mindre fasadearbeider
- Diverse mindre ENØK-prosjekt knyttet til effektivisering av tekniske anlegg

Prosjektet med å etablere varmpumper i Realfagbygget som utnytter sjøvann som går gjennom bygget er nå startet opp. Dette tiltaket er beregnet å redusere energibehovet til UiB med hele 6,5 GWh, og er i særklasse det mest lønnsomme effektiviseringsprosjektet som iverksettes.

Siden 2019 har UiB nå tatt i bruk solcelleanlegg lokalisert på Odontologibygget og i byggetrinn 2 i Alrek helseklynge (Årstadveien 17). Det monteres også soltak på den nye Inkubatorbygget i Haukelandsbakken som ferdigstilles høsten 2021. Flere andre solcelleanlegg er under planlegging.

De største energigevinstene er likevel knyttet til arealeffektivitet og rehabiliteringsprosjekter. Dette er imidlertid krevende prosjekter som krever strenge

Tabell 3. Energibruk ved UiB 2012 -2019

Energiforbruk (MWh)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Elektrisitet	56 877	57 094	55 925	56 008	56 703	56 732	56 212	55 424
Fjernvarme	27 580	27 619	22 990	23 495	24 068	22 094	20 678	21 847
Fyringsolje	2 303	1 904	2 124	2 142	1 721	3 042	3 036	1 344
<b>Sum energiforbruk (MWh)</b>	<b>86 760</b>	<b>86 617</b>	<b>81 039</b>	<b>81 646</b>	<b>82 493</b>	<b>81 868</b>	<b>79 927</b>	<b>78 615</b>

Tabell 4. Planlagte tiltak for energieffektivisering fram til 2025

	Strøm	Fjernvarme	Olje	Sum
Dagens forbruk (GWh)	55	20	2	77
Arealreduksjon (10%)	-6,5	-2,0		-8,5
Varmepumper Realfagbygget (sjøvann)	2,5	-9,0		-6,5
Diverse solcelleanlegg	-0,7	0,0		-0,7
Flere bygg knyttet til nærvarmeanlegg	-0,9			-0,9
Fasadearbeider		-1,0		-1,0
Rehab Nygårdsgaten 5	-3,6	-0,8		-4,4
Ferdigstille sd-toppssystem/ nye vekslere/ ventilasjon	-2,0	-0,8		-2,8
<b>SUM REDUKSJON</b>	<b>-11,2</b>	<b>-13,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-24,8</b>

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

Tabellen viser at de mest «lønnsomme» prosjektene i form av energireduksjon er knyttet til rehabilitering og utnyttelse av arealer. For eksempel vil den planlagte rehabiliteringen av Nygårdsgaten 5 gi en besparelse på 4,4 GWh, mens en 10% arealreduksjon vil gi en besparelse på 8,8 GWh.

Kun deler av tiltakene er innenfor dagens investeringsrammer. Dette gjelder for eksempel Nygårdsgaten 5, som er vedtatt rehabilitert og arbeidet med å implementere SD-systemer. Øvrige tiltak har en kostnadsramme på vel 160 mill. kroner, hvorav ca. 50% er knyttet til ulike fasadetiltak. Selv om tiltakene gir reduksjon i energitjuffer, vil investeringen i tiltak likevel langt overstige besparelsene på kort og mellomlang sikt.

I møte i september 2020 anbefalte universitetsstyret å iverksette tiltak for økt energisparing i perioden. Deler av dette skal finansieres gjennom en årlig avsetning på 15 mill. kroner gjennom universitetets strategiske avsetninger. Dette vil tydeliggjøre prioriteringen og samtidig legge til rette for en årlig rapportering på bruk av midlene.

Effekten av arealreduksjon vil avhenge av framdrift i universitetets byggeprosjekter, der deler av prosjektene er avhengig av ekstern finansiering, jf. kapittel 4 og 5.

Energieffektivisering utover eksisterende ambisjoner vil kreve økt rehabilitering og vedlikehold. Et aktuelt prosjekt er planene om et kontorbygg i Dokkeveien,

som vil frigjøre kontorarealer i eldre bebyggelse på Sydneshaugen. En realisering av dette prosjektet vil kunne gi en betydelig energibesparelse dersom det nye bygget får energiklasse A.

## Vektlegging av klima i bygg- og eiendomsanskaffelser

Større bruk av miljøvennlige byggematerialer vil gi betydelige utslippsreduksjoner. En viktig del av arbeidet med å gjøre UiB klimanøytral innen 2030 er derfor at klimaavtrykket fra byggeprosjekter reduseres. Dette gjelder både klimaavtrykket i selve byggeprosjektet og bruken av bygget i dets levetid.

Det er nå utarbeidet miljøoppfølgingsplaner for universitetets bygningsmasse og det er stilt krav om egne klimaregnskap for alle nye byggeprosjekter. Årstadveien 17 (Alrek helseklynge) er det første prosjektet der det er utarbeidet klimaregnskap etter disse retningslinjene.

Det legges til grunn at alle nye byggeprosjekter skal bygges etter BREEM<sup>4</sup> -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>4</sup> BREEM 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.



**Finnhval**  
Balaenoptera physalus, (Lin.)  
Finn /50m lang  
Nord- og Sør-ishavet Sogn og Fjordane  
S.M.Nr: V21

**Mårelabrine**  
Megaloptera  
1899

Hvalskjelettet ved Universitetsmuseet i Bergen.  
Foto: UIB.



# 4 PRIORITERTE UTVIKLINGSPROSJEKTER

---

I dette kapitlet gis en statusvurdering og endringsforslag i forhold til Masterplanens eksisterende prioriterte utviklingsprosjekter. I dette ligger også mulige endringer i tidshorisont og prioriteringer mellom prosjekter.

Prosjektene legger til rette for nødvendig rehabilitering av flere av universitetets bygg og er sentrale for en enda mer effektiv forvaltning av universitetets arealer. Dette skal sikre at universitetets ansatte og studenter får et inspirerende og inkluderende arbeidsmiljø, en trygg og sikker arbeidshverdag og omgivelser som stimulerer og tilrettelegger for faglig aktivitet. Arealene skal tilrettelegge for «state of the art-infrastruktur» og forsvarlig ivaretagelse av forskningsmateriell og samlinger.

Nye læringsformer og digitalisering stiller nye krav til det fysiske læringsmiljøet. Moderne og funksjonelle bygg er en forutsetning for å møte denne utfordringen, og er også en sentral premiss i etableringen av kunnskapsklynger.

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 de fleste fakultet. Videreutvikling av læringsareal vil være sentralt i flere av de store prioriterte investeringsprosjektene i årene framover.

Til sammen er det skissert byggeprosjekter tilsvarende 4,5 mrd. kroner i perioden fram til 2040. Av dette søkes 2,7 mrd. kroner gjennom statsbudsjettet. Øvrige kostnader skal dekkes inn gjennom egne rammer, bruk av eiendomsselskaper, eksternt utleie og salg av bygg.

De konkrete målene med byggeprosjektene er økt standard tilpasset forsknings- og undervisningsformål, tilrettelegging for tverrfaglig virksomhet, utvikling av kunnskapsklynger, effektiv bruk av universitetets arealer og bidrag for å nå UiBs klimamål. Prosjektene forventes også å redusere universitetets arealbehov. Dette gir grunnlag for salg av bygg, omgjøring av bygg til andre formål og økt utleie til eksterne samarbeidspartnere. Det siste er særlig aktuelt i forbindelse med etablering av kunnskapsklyngene.

En oppsummering av større utviklingsprosjekter er gitt i tabell 5 og 6. I tillegg til oversikten planlegges en årlig avsetning til mindre investerings- og ombyggingsprosjekter. I tråd med eksisterende Masterplan for areal omtales videreutvikling av eiendomsmassen innenfor de to campusene Årstad/ Møllendal og Nygårdshøyden.

Tabell 5. Prosjekter på Campus Årstad/ Møllendal

TILTAK	Finansieringsmodell	Tidsramme	Ramme (mill. kr)
Inkubatorbygg	Egen budsjetttramme	2020 - 2021	115
Fakultet for kunst, musikk og design	Statsbyggs leiemodell/ Statsbudsjett	2024 - 2026	600 (P50)/ 700(P85)
Alrek helseklynge trinn 4*	Egen budsjetttramme	2024- 2026	Reguleringsplan

\*Gjelder utarbeidelse av reguleringsplan

Tabell 6. Prosjekter på Campus Nygårdshøyden

TILTAK	Finansieringsmodell	Tidsramme	Ramme (mill. kr)
Nygårdshøyden sør			
- Realfagbygget	Statsbudsjett/Egen budsjettramme	2021 - 2030	1 500
- Fysikkbygget	Statsbudsjett/Egen budsjettramme	2023 - 2030	180
- Entek	Eiendomsselskap	2023 - 2025	400
Ombygging Nygårdsgaten 5	Egen budsjettramme/ eiendomsselskap	2021 - 2023	500 (P50)/ 560(P85)
Areal til studentorganisasjoner	Egen budsjettramme	2021 - 2022	25
Nybygg Dokkeveien	Egen budsjettramme	2026- 2027	350
Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjett/Egen budsjettramme	2030 - 2032	350
Christiesgate 12. Trinn 1	Egen budsjettramme/statsbudsjett	2021 - 2024	100
Christiesgate 12. Trinn 2	Egen budsjettramme	2030 - 2032	100
U. phil. Trinn 1	Egen budsjettramme/statsbudsjett	2021 - 2023	70
U. phil. Trinn 2	Egen budsjettramme	2025 - 2027	30

## 4.1 Campus Årstad/ Møllendal

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

Tilrettelegging for økt studententreprenørskap og innovasjon gjennom utvidelse av areal for inkubatorvirksomhet står også sentralt i Masterplanen. Bilde 1 gir en oversikt over universitetets bygninger på Campus Årstad/Møllendal.

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

Odontologibyget i Årstadveien 19, som åpnet i 2012, utgjorde det første trinnet i utbyggingen

Bilde 2. Oversiktsbilde Campus Årstad/Møllendal



Foto/illustrasjon: Google Earth/UiB

av Alrek helseklynge. Den videre utbyggingen er i Masterplanen skissert i tre byggetrinn.

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

Årstadveien 21 ble ferdig rehabilitert i 2018 og nybygget i Årstadveien 17 ble overlevert og tatt i bruk høsten 2020.

Det siste byggetrinnet i Årstadveien 23 gjelder en tomt sør for Overlege Danielsens hus, som kan gi plass til et nybygg i størrelsen 12.000 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» og en eventuell oppstart av kiropraktorutdanning ved UiB.

Det jobbes nå med en reguleringsplan for tomten. Dette inkluderer en mulig tørrskodd forbindelse (tunnel) over til Haraldsplass diakonale sykehus. Dette vil ytterligere styrke til samarbeid i helseklyngen. Planen forventes ferdigstilt innen 2026.

**Bilde 3. Alrek helseklynge**



Foto:UiB

## Inkubatorbygg - Innovasjon

Med bakgrunn i Masterplanen og handlingsplan for infrastruktur vedtok universitetsstyret i februar/april 2019 (sak 11/19, sak 28/19) å bygge et inkubatorbygg på taket av eksisterende Bygg for biologisk basalfag (BBB) i Jonas Lies vei 91. Byggeprosjektet er i rute og forventes ferdigstilt høsten 2021.

**Bilde 4. Inkubatorbygget ved Haukeland Universitetssykehus**



Illustrasjon UiB

Byggingen av nytt inkubatorbygg skjer i tett samarbeid med Helse Bergen. Visjonen for bygget er å lage en arena for oppstartsselskap og etablerte bedrifter i tett samarbeid med akademien, sykehus, investorer og relevante støttefunksjoner. For å sikre god koordinering med hensyn til utvikling av konseptet, dialog med eksterne interessenter og rammer for driftsmodell for inkubator, er det etablert en styringsgruppe med tre representanter hver fra Helse Bergen og UiB. Styringsgruppen rapporterer til Samarbeidsforumet mellom Helse Bergen og UiB.

Bygget inneholder en blanding av kontorer og åpne landskaper. Det vil gå over to etasjer med et samlet bruttoareal på ca. 2.400 m<sup>2</sup>. Bygget skal huse oppstart- og inkubatorvirksomhet knyttet til medisinske og andre helsefaglige miljøer ved UiB og Helse Bergen. Alle areal som settes opp for å stimulere til innovasjon skal ha en multibruker tilnærming.

## FINANSIERING

Basert på et foreløpig skisseprosjekt fra 2017 er det stipulert med en kostnadsramme på 115 mill.

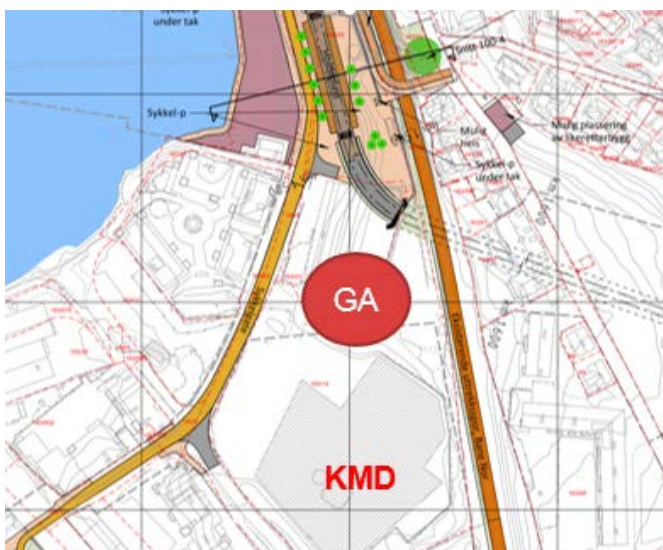
kroner (P85), eksklusiv inventar og utstyr. Store deler av byggekostnadene skal dekkes inn gjennom arealutleie og UiB vil stå som garantist for nødvendige leieinntekter.

## Nybygg Griegakademiet

Griegakademiet – Institutt for musikk har i dag sin virksomhet i gamle Nygård skole og i 3 andre lokaler. Nygård skole ble bygget om til musikkundervisning av Statsbygg og tatt i bruk i 1987 av Bergen Musikkonservatorium. I 1995 ble musikkonservatoriet til Griegakademiet – Institutt for musikk ved UiB. Arealene i Nygård skole er nå nedslitt og lite funksjonelle. Behovet for oppgradering av Nygård skole er tydelig og siden 2006 har det vært utarbeidet plandokumenter for nye arealer for Griegakademiet.

En eksternevaluering bestilt av universitetsstyret ved Universitetet i Bergen i 2011 betegnet fasilitetene som «svært mangelfulle og med akutt behov for opprustning og oppgradering.» Videre at: «Nygård skole fremstår i dag i særklasse i negativ forstand når det gjelder fasiliteter for studenter og ansatte i musikk og står i skarp kontrast til f.eks. Norges musikkhøgskoles lokaler.» Andre undersøkelser viser at det er stor risiko for at studenter og ansatte kan få hørselsskader av å arbeide i lokalene. Det skyldes mangel på lydisolering og lydregulering.

Bilde 5. Tomteområde for Griegakademiet (GA) nord for KMD- bygget



Illustrasjon: UiB

Opprettelsen av Fakultet for kunst, musikk og design (KMD) januar 2017 åpnet opp for nye bygningsmessige løsninger for Griegakademiet. Sommeren 2017 flyttet resten av det nye fakultetet inn i Nordens første spesialtilpassede nybygg for kunst- og design. Det legges stor vekt på sambruk av areal med nybygget og en samlokalisering vil gi betydelige synergieffekter i forhold til arealbruk mot studenter, undervisning og fellesfunksjoner og mot administrativ bemanning.

Det er en internasjonal trend at nye kunstneriske uttrykk oppstår i grenseland og i overgangene mellom de tradisjonelle disiplinene. KMD har tverrkunstneriske uttrykk som satsingsområde og fagmiljøene har gode forutsetninger for å profilere KMD nasjonalt og internasjonalt i dette feltet. Samlokalisering er en forutsetning for at Griegakademiet skal kunne bidra substansielt til en slik strategi.

Den viktigste begrunnelsen for samlokalisering er likevel muligheten dette gir for at Griegakademiet kan flytte inn i funksjonelle lokaler tilrettelagt for akademiets aktiviteter. Dette vil samtidig gi grunnlag for å styrke fagmiljøene, som igjen vil styrke Bergen som internasjonal kulturby.

Basert på forutsetningen om at nytt bygg ikke skal øke universitetets samlede arealbruk, gir dette rom for et bygg på ca. 6.000 m<sup>2</sup> netto/ 9.000 m<sup>2</sup> brutto. Bygget skal omfatte blant annet ensemblerom, øvingsrom og undervisningsrom.

Bybanetraseen til Fyllingsdalen vil gi stasjon like ved nybygget og tunnelinnslag like bak. Bybanen vil ha behov for tomten til riggområde frem til sommer 2021. Statsbygg har inngått avtale om at Bybanen dekke kostnader til rivning av bygget som står på tomten i dag og gjøre tilrettelegginger av tomten.

## FINANSIERING.

Nybygget er i utgangspunktet planlagt eid av Statsbygg og finansiert over statens husleieordning. En slik modell vil gi UiB 75% husleiekompensasjon for forskjellen mellom dagens leie og ny leie. Bakgrunnen for valgt modell er at Statsbygg i dag eier tomten og har satt en leiemodell som forutsetning for prosjektet.

Statens husleiemodell gir utstyrsmidler for mellom 80-120 mill. kroner finansiert over statsbudsjettene.

Basert på en kalkyle der bygg+utstyr stipuleres til 600- 700 mill. kroner er det estimert en årlig husleie på 36- 40 mill. kroner for nybygget, en økning på 28-32 mill. kroner fra dagens husleiebelastning knyttet til Griegakademiet. Av dette kompenseres 75 %, om lag 20- 24 mill. kroner. Prosjektet gir med dette en netto husleivekst på 7- 8 mill. kroner.

Våren 2020 ble det klart at regjeringen skrinlegger sitt forslag om å overføre forvaltningen av de store universitetenes eiendommer til Statsbygg. På bakgrunn av dette vedtaket foreslås at nybygget til Griegakademiet finansieres over statsbudsjettene, som et alternativt til Statsbyggs leiemodell.

UiB har forskuttert 10 mill. kroner til prosjektering. I tillegg er det satt av til sammen 13,5 mill. kroner til prosjektering i statsbudsjettene for 2018 og 2019. Manglende videreføring av finansieringen i statsbudsjettene for 2020 og 2021 har nå gjort at prosjekteringsarbeidet er stoppet opp. Dette har gitt forsinkelser i prosjektet og det arbeides nå med å få gjeninnført prosjektbevilgninger i framtidige statsbudsjett.

#### AREALEFFEKTER:

Det legges til grunn at Nygård skole selges når nybygget står klart. Et nybygg vil i så fall ikke påvirke universitetets samlede arealstørrelse.

## 4.2 Campus Nygårdshøyden

UiB har et godt utgangspunkt for videreutvikling av universitetets byarealer, med konsentrasjon av høyere utdanning, forskning og et attraktivt studentmiljø tett på byens virksomheter, næringsliv, kulturtilbud og byliv. En campus i byens midte, med en rekke historiske og verneverdige symbolbygg, setter kunnskapen i sentrum, også geografisk. Det befester 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. Dette skal skje både gjennom rehabilitering av noen av universitetets viktigste signalbygg og gjennom oppfølging av planer knyttet til Klimaklyngen og Kunnskapsklyngen for energiomstilling.

Planene for et nybygg på Dokkevei-tomten vil kunne samle HF-miljøene, som i dag er spredd i flere bygg og i lite hensiktsmessige boliggårder på Sydneshaugen.

En viktig målsetting er å samle de sentraladministrative avdelingene i Nygårdsgaten 5. Formålet er tettere integrasjon for økt effektivitet og samarbeid.

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

Bilde 6. Oversiktsbilde Campus Nygårdshøyden (eide bygg)



Foto/illustrasjon: Google Earth/UiB

### Nybygg i Dokkeveien

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

fakultetsadministrasjonen kontor plass i fagmiljøet. En funksjonell, større enhet vil legge til rette for fornyet kontakt på tvers av faggrenser samtidig som man får bedre muligheter for administrativ samhandling. Moderne vrirle- og lunsjarealer vil kunne skape gode muligheter for faglig-sosial kontakt mellom ansatte og studenter. Bygget vil bidra til bedre forhold for universitetets samlinger, ved at deler av disse flyttes fra dagens HF- bygg.

Eksisterende planutkast skisserer et kontorbygg på 6.000 m<sup>2</sup> brutto. I samarbeid med fagmiljøene arbeides nå med en reguleringsprosess som planlegges ferdigstilt innen 2025.

**Bilde 7. Skisse kontorbygg i Dokkeveien**



### FINANSIERING

Basert på det generelle kostnadsnivået for kontorbygg stipuleres en kostnadsramme på ca. 350 mill. kroner. Det er ennå ikke utarbeidet konkrete planer for bygget og universitetsledelsen vil presentere prosjektet i egen sak for universitetsstyret når dette foreligger. Det samme gjelder en nærmere vurdering av kostnadsrammene.

### AREALEFFEKTER

Et nytt 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 5.000 m<sup>2</sup>.

## Rehabilitering av H. Sheteligs plass 10 – De kulturhistoriske samlinger

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

Riksantikvaren vedtok vern av bygget i 2014 med det formål å bevare et viktig universitetshistorisk anlegg og et monumentalt signalbygg for Universitetsmuseet i Bergen og Universitetet i Bergen. Videre er formålet å sikre museumsbygningen som et arkitekturhistorisk verdifullt kulturminne. Fredningen skal sikre bygningens opprinnelige arkitektoniske uttrykk, materialbruk og detaljering både i eksteriør og interiør.

**Bilde 8. De kulturhistoriske samlinger**



**Foto: UiB**

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

- Standard på bygning og teknisk infrastruktur
- Oppbevaring av samlinger i forhold til brann, tyveri, vannskade og luftkvalitet

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

Bygget har et areal på ca. 7.500 m<sup>2</sup> og trenger oppgradering av alle bygningselementer og bygningskonstruksjonene og de tekniske anleggene har nådd sin tekniske levealder og krever fornyelse. Rehabiliteringen forventes ikke å gi økt arealeffektivitet, men vil være viktig både for sikring/bevaring av samlingen og arbeidsmiljøet for museets ansatte.

#### **FINANSIERING:**

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

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

### **Magasinbehov til Spesialsamlingene**

Universitetsbibliotekets spesialsamlinger består av antikvariske bøker, historiske fotografier, manuskript- eller håndskriftsamlinger, antikvariske kart og middelalderbrev. Samlingene har stor verdi, både kulturhistorisk, antikvarisk og økonomisk. Dette stiller særlige krav til oppbevaring og utlån av materialet. Samlingene er skjøre og mer utsatt for klimatiske uregelmessigheter enn de ordinære boksamlingene, og følgene av skader blir større.

Universitetsbibliotekets spesialsamlinger har i dag to hovedutfordringer: 1. Eldre uhensiktsmessige biblioteks- og magasinforhold i henhold til moderne standarder og arkivlov, 2. Seksjonene Manuskript- og librarsamlingene, inkl. Skeivt arkiv og Billedsamlingene er per i dag ikke samlokaliserte.

Prosjektet *Sikre Samlinger* (2019- 2024) har vurdert behovet for et nytt spesialbygg for samlingene. Sikring, rydding og arealeffektivisering skal sikre samlingene innenfor dagens arealer inkludert leiearealer, jf. styresak 119/19

Dette omfatter følgende samlinger og avdelinger:

- Samlingene ved Bryggen Museum
- Spesialsamlingen i kjelleren ved HF- bygget
- Billedsamlingen
- Konserveringsverksted

En gjennomgang av risikovurderinger for lokalene ved Bryggen Museum tilsa at disse måtte flyttes til nye og bedre magasin. I den forbindelse er det besluttet å flytte samlingene til Hansahallene i løpet 2022.

Spesialsamlingen i kjelleren på HF- bygget planlegges nå i et nybygg i Dokkeveien (jf. egen omtale av nybygg i Dokkeveien). HLM Arkitektur AS er engasjert til arbeidet med å gjennomføre arbeidet med reguleringsplan for dette bygget. Målsettingen er å kunne gjennomføre byggeprosjektet innen seks år, men det vil være usikkerhet knyttet til behandling av reguleringsplanen.

Det er avklart at Billedsamlingen kan plasseres i underetasjen av Haakon Shetligns plass 7. Prosjektet vil berøre studenter og ansatte i byggetiden og det er stort fokus knyttet til å minimere støy og de ulempene dette vil medføre.

UiB har ikke lyktes å leie erstatningslokaler for et felles konserveringsverksted for Universitetsmuseet og Universitetsbiblioteket innenfor universitetets kravspesifikasjoner. Som alternativ legges det opp til at konserveringsverkstedet flyttes til Realbygget.

I sum tilsier dette at de opprinnelige planene om bygging av et eget magasinbygg ikke lenger vil være aktuelt.

### **Arealer til studentorganisasjoner**

Flere studentorganisasjoner er i dag lokalisert i Nygårdsgaten 1B og Fosswinckels gate 7. Disse bygningene oppfyller ikke krav til universell utforming og det vil være uforholdsmessig kostbart å gjøre slike investeringer.



I arbeidet med å skaffe alternative arealer ble det opprinnelig foreslått et nybygg i Olav Kyrres gate, like bak Kvarteret. Etter andre gangs avslag på byggetillatelse (jf. styresak 51/18 og 101/18) ble det knyttet usikkerhet til hvorvidt det kan godkjennes et nybygg på tomten som tilfredsstillende de arealmessige behovene. På denne bakgrunn ble det besluttet å utrede alternative løsninger. Basert på kostnader, nærhet til eksisterende studentorganisasjonsarealer og byggetid er Christiesgate 18 foreslått som alternativt. I planen ligger at etasje 1 og 2 bygges om til studentorganisasjoner når de administrative avdelingene flytter ut av bygget.

### FINANSIERING

Ombyggingssprosjektet i Christiesgate 18 er kostnadsberegnet til 25 mill. kroner.

### AREALEFFEKTER

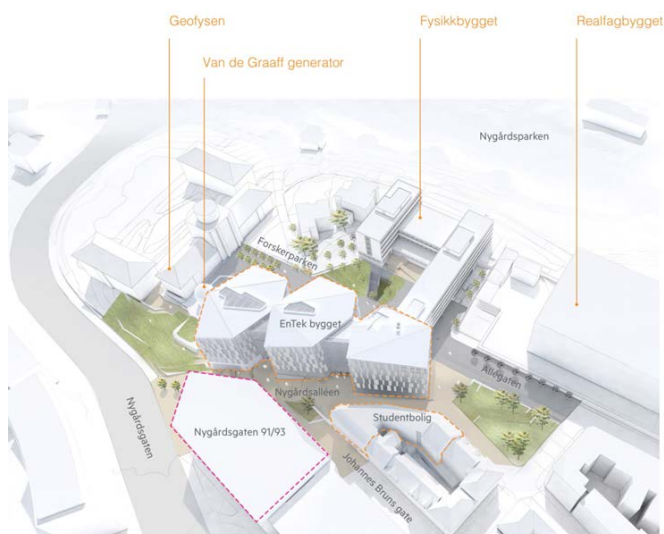
Salg av Nygårdsgaten 1b og Fosswinckelsgate 7 gir en netto arealreduksjon på 1.600 m<sup>2</sup>.

## Nygårdshøyden SØR

Området Nygårdshøyden Sør avgrenses av Realbygget i nord og Marineholmen i sør (bilde) 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 (Realbygget)
- Regulert tomt til EnTek prosjektet

Bilde 9. Utbyggingssplaner Nygårdshøyden sør



Området var høyt prioritert i Masterplanen vedtatt i 2017 der en av de sentrale målsettingene var å tilrettelegge for en klimaklynge og en energiomstillingsklynge. Samtidig er det behov for en total rehabilitering av Realbygget.

Rådgivingselskapet Asplan Viak gjennomført i 2019 en tilstandsvurdering av **Realbygget**. Den viste at de tekniske anleggene har passert sin tekniske levealder selv om bygget gjennomgående er tilfredsstillende vedlikeholdt. Tilstandsrapporten framholder at bygget må totalrehabiliteres innen 2030 med komplett utskiftning av alle tekniske anlegg. Deler av bygningskonstruksjonene i bygget krever også fornyelse. I påvente av en totalrehabilitering er det nødvendig med løpende oppgradering av bygget, og flere mindre prosjekter er gjennomført, dels med øremerkede midler fra Kunnskapsdepartementet. Dette vil ikke løse behovet for totalrehabilitering av den tekniske infrastrukturen, men være begrenset til mindre kostnadskrevede vedlikeholdsprosjekter.

Også i **Bjørn Trumpys hus** (Fysikkbygget – Allégaten 55) har den tekniske infrastrukturen nådd sin tekniske levealder og krever fornyelse. **Auditoriefløyen** (undervisnings- og læringsbygg - Allégaten 66) har lav tilstandsgrad og det er ikke regningssvarende å oppgradere det til et moderne undervisnings- og læringsbygg som møter dagens behov. Bygget bør derfor rives og behovene bygget dekker, erstattes.

I perioden 2015-2021 er store deler av byggene som nå huser **Klimaklyngen** (Allégaten 70 og Jahnebakken 3 og 5) rehabilitert og bygget om. Når det pågående prosjektet i Allégaten 70 (kjeller) og Jahnebakken 3 ferdigstilles i 2021, er institutter og miljøer tilknyttet klimaforskning i Bergen samlokalisert i bygningskomplekset og arbeidet med etableringen av klimaklyngen er fullført.

Byggeprosjektene som gjenstår, realisering av EnTek-bygget og 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. Tomten til EnTek-bygget ligger nord for Geofysisk institutt og øst for Fysikkbygget.

Realfagbygget utgjør, sammen med Fysikkbygget og det planlagte EnTek-bygget, fundamentet for fornyelsen av MNT-fagene ved UiB i årene som kommer. Visjonen for EnTek-bygget er å skape et moderne, fremtidsrettet arbeidsmiljø for forskning, utdanning og innovasjon. Sammen med næringsliv, oppstartsbedrifter og forvaltning skal det drives forskning i verdensklasse, og studentene vil nyte godt av bedre læring, innovasjon og entreprenørskap. Gjennom EnTek-bygget skal UiB bidra til å videreutvikle og bygge den kompetansen som er nødvendig for omstilling av vår region i en økonomisk bærekraftig retning. Bygging av EnTek gir samtidig muligheter for etablering av nye framtidrettede undervisnings- og læringsarealer gjennom rivning av Auditoriefløyen, og vil skape nærhet mellom studenter og næringsliv.

I 2019 gikk UiB, HVL, NHH og NORCE sammen i kunnskapsklyngen Energiomstilling VEST, for å koble FoU, næringsliv og offentlig sektor i regionen. Målsettingen er å mobilisere til økt forskning og innovasjon innen energiomstilling. EnTek-bygget er tenkt å dekke arealbehov i samarbeidet både mellom dagens klyngepartnere og med næringsliv og forvaltning. UiB har også ambisjoner om flere sentre med brukermedvirkning (SFI/FME). EnTek vil fasilitere for dette.

Et sentralt premiss i planleggingen av EnTek-bygget er samhandling med eksisterende bygningsmasse ved at det åpnes opp for gjennomgang og gangbro mellom Realfagbygget, Fysikkbygget og EnTek-bygget. Dette gir grunnlag for effektiv sambruk og hensiktsmessig utnyttelse av arealene i alle tre byggene.

I de opprinnelige planene skulle kjemilaboratoriene flyttes fra Realfagbygget og inn i EnTek. Deretter skulle Realfagbygget rehabiliteres med målsetting om både bedre utnyttelse av arealene og tilrettelegging for annen aktivitet/andre avdelinger. Mulighetsstudien av Realfagbygget viser imidlertid at lysforholdene i bygget gjør bygget mer egnet til laboratorier enn til kontorer. I tillegg er Realfagbygget utformet med en teknisk etasje på toppen i hele byggets grunnflate, noe som gjør bygget unikt for tung laboratorievirksomhet. I 2020 har Kunnskapsdepartementet bevilget 25 mill. kroner til oppgradering av kjemilabene i bygget. Bevilgningen er gitt under forutsetning av at UiB stiller tilsvarende midler til rådighet.

På denne bakgrunn er det foreslått en alternativ løsning der planene for nye avanserte laboratorier og infrastruktur flyttes fra EnTek til Realfagbygget. Planene om gjennomgang og gangbru mellom EnTek, Fysikkbygget og Realfagbygget opprettholdes. Samarbeidspartnere og leietakere i EnTek vil da kunne ha tilgang til laboratoriefasiliteter i Realfagbygget. Rehabilitering av Realfagbygget, med formål å gjøre dette i større grad om til et laboratoriebygg, vil samtidig gi rom for Universitetsmuseets konserveringsvirksomhet. I tillegg vil det være mulig å innplassere infrastruktur opprinnelig planlagt i EnTek-bygget.

Rehabilitering av Fysikkbygget (Bjørn Trumpys hus) vil bli en del av hele prosjektet.

De opprinnelige planer for EnTek var et bygg på 17.000 m<sup>2</sup>. Av dette skulle UiB ha ca. 7.000 m<sup>2</sup>, mens resterende skulle framleies til ulike samarbeidspartnere. Skisseprosjektet belyser primært muligheten som ligger i et komplett bygg. Samtidig åpnes det opp for at bygget alternativt kan realiseres i ett eller flere byggetrinn. Å gjennomføre prosjektet i

flere byggetrinn kan gi økt framdrift siden prosjektet da ikke utløser krav om egen KVVU-prosess. Per dags dato er det også betydelig usikkerhet knyttet til mulige leietakere.

Det vil ikke være mulig å opprettholde MNT-faglig forskning og utdanning mens Realfagbygget rehabiliteres uten at en flytter ut deler av virksomheten i byggeperioden. Arbeidene kan skje trinnvis der minimum ¼ del av arealene frigjøres. Dette forutsetter at deler av funksjoner i Realfagbygget må flyttes til andre bygg. En tidlig realisering av EnTek vil være en gunstig løsning.

I sum tilsier dette at en byggrealisering i to byggetrinn vurderes som universitetets primære alternativ, men med mulighet for at bygget reises komplett dersom forutsetningene økonomisk skulle ligge til rette for det.

#### FINANSIERING

Opprinnelig kostnadsoverslag for EnTek-prosjektet, med tung laboratorievirksomhet i større deler av bygget anslår en kostnadsramme på ca. 1,1 mrd. kroner ved full utbygging. I tillegg er resterende finansieringsbehov for rehabilitering av Realfagbygget anslått til ca. 1,5 mrd. kroner. I sum medfører dette at UiB har to prosjekter som i størrelse og omfang tilsier finansiering gjennom statsbudsjettbevilgninger.

En ulempe ved statsbyggfinansiering er tidsaspektet, der bygget blant annet må prioriteres opp mot andre prosjekter i sektoren. Dette gjør at tid fram mot byggestart kan ta flere år. I tillegg anses det som lite sannsynlig at UiB får finansiert to prosjekter gjennom statsbudsjettet samtidig eller med få års mellomrom, noe som vil være nødvendig for å sikre en helhetlig utbygging av området.

For å finansiere prosjektene foreslås derfor en totrinns modell der det forutsettes at Kunnskapsdepartementet finansierer rehabiliteringen av Realfagbygget i perioden fram til 2030. Dersom EnTek bygges i to etapper kan prosjektets første del kostnadmessig sammenlignes med byggetrinn 2 i Alrek helseklynge. Dette vil tilsvare en byggekostnad på om lag 400 mill. kroner. I kombinasjon med en arealeffektivisering og

salg av bygg, vil dette prosjektet da være innenfor rekkevidde for hva UiB kan påta seg gjennom bruk av eiendomsselskapene.

Som beskrevet over vil de to byggene være avhengige av hverandre, der bygging av EnTek forutsetter rehabilitering av Realfagbygget. En forutsetning for igangsetting av EnTek-bygget må da være at det stilles garantier for finansieringen av Realfagbygget gjennom statsbudsjettbevilgninger over noen år.

Med en slik løsning vil prosjektet kunne gjennomføres i følgende rekkefølge, innenfor et 5-10 års perspektiv:

- Oppstart rehabilitering av Realfagbygget og Fysikkbygget
- Bygging av EnTek
- Flytting av fagmiljø fra Realfagbygget til EnTek
- Flytting av Konserveringsverksted inn i Realfagbygget

En konsekvens av den skisserte rekkefølgen er at Universitetsmuseet i en periode vil bli uten konserveringsverksted. Etter museets oppfatning vil dette likevel være en tilfredsstillende løsning, gitt at prosjektet kan gjennomføres etter oppgitt plan.

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

## AREALEFFEKTER

En oppgradering av Realfagbygget slik at det også gir rom for konserveringsverksted for UM og UB, som da kan flyttes fra Nygårdsgaten 5 og Kalfaret.

EnTek-bygget åpner også for muligheter til å flytte miljøer fra Marineholmen, noe som vil gjøre det mulig med salg av datablokkdelen av Thormøhlensgate 55. Bygging av EnTek medfører riving av Allégaten 66 (Auditorieflyøyen), slik at aktivitetene der flyttes inn i EnTek. Dette gir muligheter for betydelig oppgradering og modernisering av viktige undervisnings- og læringsarealer.

I sum gir dette følgende «arealregnskap»:

Tiltak	m2
Riving av Allégaten 66	-2 500
Flytting av Informatikk	-5 500
Flytting Konservering	-3 000
Nytt areal ENTEK	7 000
SUM	-4 000

## Nygårdsgaten 5

Med utgangspunkt i Masterplanens føringer vedtok universitetsstyret i 2018 en prosjektering av Nygårdshøyden 5 som et fellesbygg for administrasjonen. Universitetets strategi 2016 – 2022 forutsetter fornyelse av de administrative tjenestene for å sikre god støtte til universitetets primær oppgaver. Byggeprosjektet er en del av universitets satsing å utvikle en formålstjenlig, smidig og effektiv administrasjon gjennom programmet UiB Tjenesteutvikling. Programmet skal bidra til at administrasjonen er fremtidsrettet og innovativ, og har en utforskende tilnærming til oppgavene den skal løse.

Utgangspunktet var at Billedsamlingen til Universitetsbiblioteket og Konserveringsverkstedet til Universitetsmuseet, samt depoter for enhetene, skulle bli værende i bygget. I styresak 7/19 om sikring av samlinger ble det imidlertid konkludert med at disse arealene ikke tilfredsstilte grunnleggende krav til

Bilde 10. Nygårdsgaten



Foto: UiB

sikkerhet og at aktiviteten måtte flyttes ut av bygget til mer egnede lokaler.

Det videre prosjekteringsarbeid la til grunn at de frigjorte arealene skulle inngå i prosjektet og kunne utvikles som en fellesarena for hele universitetet. På dette grunnlag vedtok universitetsstyret en videre rehabilitering i henhold til nye skisser i september 2019 (styresak 88/19).

Rehabiliteringen av Nygårdsgaten 5 legger opp til at bygget innholdsmessig kan organiseres i tre deler:

- Et delprosjekt for samlokalisering av sentraladministrasjonen 8.500 m<sup>2</sup>
- Et delprosjekt for å utvikle en fellesarena for universitetet 6.400 m<sup>2</sup>
- Et delprosjekt for å legge til rette for ekstern utleie av arealer 1.800 m<sup>2</sup>

I prosjektets fellesdel ligger også en nødvendig oppgradering av arealet og etablering av en kantine/ serveringsområde som vil være tilgjengelig for brukere av bygget. Det jobbes nå med tilrettelegging for hvordan universitetets EVU- virksomhet skal integreres i bygget.

## FINANSIERING

Nygårdsgaten 5 eies av Nygårdshøyden Eiendom AS som igjen er kontrollert av UiB. Prosjektet planlegges gjennomført i regi av eiendomsselskapet gjennom en leiekontrakt på 25 år, hvoretter UiB har innløsningsrett til bygget. Kunnskapsdepartementet har gitt sin tilslutning til at UiB kan forlenge og utvide leiekontraktene knyttet til Nygårdsgaten 5 i brev av 10. mars 2020.

For øvrig kan universitetet når som helst i løpet av leieperioden overta bygget ved å dekke gjestående gjeld samt eventuelle debitorforpliktelser som gjenstår på innløsningsstidspunkt. Avtalen er utformet slik at universitetet har full sikkerhet for alle investeringer universitetet gjør i en seksjon uavhengig av om den eies av Nygårdshøyden Eiendom AS eller er innløst og overtatt av universitetet.

På oppdrag fra UiB har PSW Group gjennomført en kostnads- og usikkerhetsanalyse av prosjektet. Rapporten fra PSW konkluderer med en styringsramme P50 på 500 mill. kroner og et P85 estimat på 560 mill. kroner. En styringsramme på 560 mill. kroner (P85) inkluderer en usikkerhetsavsetning på 61 mill. kroner. Dette usikkerhetsnivået er i tråd med Retningslinjer for behandling av statlige byggeprosjektet der husleien dekkes innenfor gjeldende budsjettammer

Basert på en finansieringsmodell som innebærer salg av Villaveien 10 og redusert husleie som følge av samlet arealreduksjon, medfører dette en økt årlig internhusleie på 12 mill. kroner. Deler av dette er tenkt dekket inn gjennom ekstern utleie.

## AREALEFFEKTER

Samlokaliseringen av sentraladministrasjonen i Nygårdsgaten 5 samler enheter som i dag er lokalisert på ulike steder på Nygårdshøyden og gir en betydelig effektiviseringsgevinst i bruk av areal til administrasjonen.

Flyttingen av Forsknings- og innovasjonsavdelingen, Studieavdelingen, Sekretariatet for universitetsledelsen, Økonomiavdelingen og deler av HR-avdelingen sammen med de andre avdelingene i Nygårdsgaten 5 kan frigjøre rundt 7.000 m<sup>2</sup>.

De frigjorte arealene i Christies gate 18 og 20, Langes gate 1-3 og Museplassen 2 står ikke på salgslisten i «Masterplan for areal 2018-2040», men det muliggjør omrokking for å frigjøre andre arealer i bygg som er mindre hensiktsmessige med tanke på universell utforming, tekniske anlegg og arealeffektivitet.

Flytting av Sammens administrasjon muliggjør et salg av Villaveien 10, noe som vil frigjøre ytterligere 1.300m<sup>2</sup>. Totalt frigjort areal blir etter dette på 8.300 m<sup>2</sup>.

For øvrig medfører flytteprosessene en oppdatering av listen over salgsobjekter i forhold til oversikten som foreligger i universitetets Masterplan for areal 2018-2040. Dette omtales i kapittel 5 om budsjettammer.

## Andre oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekter

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

I planperioden vil ombygging av Christiesgate 12 og 18 være viktige prosjekter. Christiesgate 12 skal bygges om knyttet til fraflytting fra Vektergården, mens Christiesgate 18 skal bygges om blant annet til studentorganisasjoner, jf. ovenfor.

Kunnskapsdepartementets ekstrabevilgninger til byggvedlikehold gis under forutsetning av 50% medfinansiering fra institusjonen. I planperioden er det gitt slike midler til Realbygget (jf. ovenfor) og til ombyggingen av U. Phils hus.

I planperioden foreslås også gjennomført en flere mindre byggeprosjekter. Prosjektene størrelse gjør at de i hovedsak planlegges finansiert over UiBs ordinære investeringsbudsjett.



# 5 BUDSJETT- OG FINANSIERING

---

## 5.1 Finansieringsordninger for nybygg og vedlikehold

Universitetets bygg og vedlikeholdskostnader dekkes inn finansieres gjennom følgende ulike finansieringsordninger

- 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 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 Odontologibygget.

De øvrige institusjonene i sektoren, som ikke selv forvalter sine bygg, betaler husleie til utbygger. Ved oppføring av nybygg vil disse institusjonene som regel få dekket 75% av økningen i husleien som nybyggene medfører, gjennom økt rammetilskudd fra KD. 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 utstyrsbevilgning eller husleiekompensasjon fra staten, slik den ordinære husleieordningen 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 2020 har husleieordningen et omfang på 663 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, også kalt «likviditetslån». Det siste betyr at en stiller midler til rådighet for byggprosjekter med midlertidig inndekning i overførte midler fra andre prosjekter der det er forsinkelser. Endelig finansiering må så sikres senere ved bevilgninger eller andre inntekter. Salg av bygg vil også bidra til samlet investeringsramme.

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

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

## 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 Kunnskapsdepartementet 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 innleie utenom eiendomsselskapene på ca. 30.000 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. Det er ønskelig at UiB kan drive sin virksomhet innenfor egen bygningsmasse, men flere eksempler viser at dette er vanskelig å gjennomføre i praksis.

Høsten 2020 har det for eksempel vært nødvendig å leie inn undervisningsarealer som følge av smittevernregler knyttet til koronapandemien. Mer langsiktige leieforhold er knyttet magasin for samlinger ved Universitetsmuseet. Egnede magasinarealer, som blant annet skal oppfylle krav til arkivloven, er det lite av innenfor UiBs eiendomsmasse og det er naturlig at slike arealer leies inn. Innleie av arealer fra private er imidlertid en vesentlig dyrere løsning enn om byggene finansieres gjennom statsbudsjettet. Årsakene er at privet leie verken gir leiekompensasjon eller utstyrsmidler fra staten.

å 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 Kunnskapsdepartementet. I tillegg er det fra 2020 et krav om at Statsbygg skal benyttes som rådgiver ved inngåelse av eksterne leieforhold.

## 5.2 Budsjetttrammer for universitetets planer

I det følgende gis en estimert framskrivning av nødvendige avsetninger som må til for at ambisjonen skal innfris. Usikkerhet både til verdien av salg av bygg og til endringer i investeringskostnader gjør at tallene må tolkes med en viss forsiktighet. Tallene gir likevel 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 2020 utgjør 226 mill. kroner. I årene framover foreslås flere nye bygg og rehabiliteringsprosjekter finansiert gjennom universitetets eiendomsselskaper. Dette gjelder for eksempel EnTek- bygget samt rehabilitering av Nygårdsgaten 5, der finansieringen foreslås gått gjennom universitetets eiendomsselskaper. Nybygget til KMD vil finansieres gjennom Statsbyggs leiemodell. I tillegg legges til grunn tilbakeleie av Vektergården i 5 år framover.

Basert på dette legges det til grunn at leiekostnadene vil øke til 305 mill. kroner frem mot 2030, for så å falle til om lag 285 mill. kroner ved utløpet av perioden. Det forventes samtidig at leieøkningen knyttet til KMD dekkes inn gjennom husleiekompensasjon, jf. omtale på side 13.

Grunnen til nedgangen i leien i perioden skyldes at deler av leiekostnadene UiB har er til eiendomsselskapene, der leien er direkte knyttet til låneopptak i disse selskapene. Når byggene er ferdig nedbetalt, faller leien til UiB bort.

Andre driftskostnader skal reduseres i perioden, basert på en ambisjon om å redusere arealet med ca. 10 % frem til 2040. I perioden 2018/19 er det solgt bygg med omfang på 10.000m<sup>2</sup>, vel 3% av universitetets areal. Om det innarbeides noe margin og legger til grunn at UiB selger netto ytterligere 5 % av arealet de kommende 20 år antas en reduksjon i driftskostnadene på om lag 20 mill. kroner – i snitt 1 mill. kroner i året i nedgang over 20 år.

Basert på disse forutsetningene vil andre driftskostnader bli redusert til 230 mill. kroner i 2040 og totale kostnader til drift og utleie vil utgjøre i underkant av 514 mill. kroner. I gjennomsnitt for perioden vil utgifter til innleie utgjøre 284 mill. kroner per år og samlede drifts- og innleiekostnader 525 mill. kroner per år.

### Investering og vedlikehold

Til grunn for arbeidet med Masterplanen i 2017 ble det gjennomført en systematisk kartlegging og vurdering av de fleste byggene, utført i samarbeid med Fylkesnes AS. Gjennom innvendige og utvendige befaringer er både bygningskonstruksjoner og tekniske anlegg vurdert. Befaringene har skjedd i dialog med de ulike driftsavdelingene som har den daglige driften av byggene i sine respektive områder.

I dette arbeidet ble det også gjort kalkyler for kostnader dersom alle universitetets arealer skal oppgraderes til tilstandsgrad 1 (TG1) slik det er definert i Norsk Standard, jf. kapittel 3.2. Gjennomgangen viste et behov på 2,8 mrd. kroner, eller et snitt på 120 mill. kroner i året dersom denne ambisjonen skal oppnås. Det forutsettes her at KD finansieres 25% av dette behovet gjennom øremerkede bevilgninger til vedlikehold og større byggprosjekter.

I tillegg ble det kalkulert med verdibevarende vedlikehold tilsvarende 101 mill. kroner i året for å holde dagens nivå. Dette tilsvarer byggenes avskrivingskostnader.

I arbeidet med den reviderte planen er det ikke gjort tilsvarende omfattende gjennomganger. Det legges i

stedet 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 TG1, er det planlagt med 50 mill. kroner i året til byggtilpasninger som ikke er utløst av vedlikeholdsbehov, men som er utløst av behov for bedre tilpassede bygg for forskning og undervisning.

I sum tilsier disse ambisjonene at det bør bevilges om lag 241 mill. kroner årlig til investeringer og vedlikehold for å oppnå ønsket fornyelse de neste 20 årene.

I tillegg til innleie og eget investeringsbudsjett legges det til grunn at UiB til sammen får bevilgninger tilsvarende 2,7 mrd. kroner i perioden (i snitt 135 mill. kroner per år i perioden 2020- 2040), jf. avsnitt om finansiering nedenfor.

## 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 2040.

Som vist i kapittel 5.1 finansieres deler av universitetets byggeprosjekter gjennom egne tildelinger i statsbudsjettet og over Statsbyggs budsjetter. I tråd med de prioriterte byggeprosjektene beskrevet i kapittel 4, legges derfor til grunn at UiB til sammen får bevilgninger tilsvarende 2,7 mrd. kroner i perioden (i snitt 135 mill. kroner per år i perioden 2020- 2040). Dette vil både bidra til å dekke inn ønsket om økt tilstandsgrad, men også ekspansjon og utvikling.

I sum forutsettes at KDs byggbevilgninger vil dekke 25% av utgiftene til å nå TG1. I så fall må 75 % av TG1-målsetningen dekkes gjennom internhusleien eller på andre måter.

Et annet bidrag til å nå TG1 vil være Kunnskapsdepartementets ekstrabevilgninger til vedlikehold. Totalt ble det satt av 100 mill. kroner til

dette formålet i 2020. Basert på tildelinger de siste årene forventes det at UiB tildeles 15 mill. kroner i gjennomsnitt per år fra denne posten. Om det legges til grunn at KD fortsetter med denne ordningen de neste 20 år vil dette gi 300 mill. kroner til UiBs investeringsbudsjett.

I perioden 2020 – 2040 vurderes salg av til sammen 13 bygg tilsvarende 30.000m<sup>2</sup>. En oversikt er gitt i tabell 7.

Tabell 7. Planlagte salg av bygg

Bygg	Areal	Takst	Status
NSD-kvartalet	3 562	85 000	Vedtatt
Parkveien 20	608	18 000	Vedtatt
Fosswinckels gate 7	667	15 000	Vedtatt
Nygårdsgaten 1B	924	20 000	Vedtatt
Harald Hårfagres gate 1	1 360	32 000	Vurderes
Villaveien 10	1 376	40 000	Vurderes
Muséplass 2	517	10 000	Vurderes
Dokkeveien 2B	1 216	30 000	Vurderes
Sydnesplassen 12/13	3 878	90 000	Vurderes
Øysteins gate 1	2 132	43 000	Vurderes
Øysteins gate 3	2 550	56 000	Vurderes
Jon Lunds plass 3	791	17 000	Vurderes
Nygård skole	9 113	49 000	Vurderes
Sum	29 986	505 000	

I tillegg til oversikten i tabell 7 vil arbeidet med arealeffektivisering og fortetting kunne realisere flere salg. Samtidig vil dette gi nødvendige inntekter for gjennomføring av Masterplanen. Totalt innenfor perioden er det budsjettert med salg av bygg tilsvarende 620 mill. kroner.

Resterende kostnader planlegges dekket gjennom UiBs internhusleiemodell.

Gitt disse forutsetningene må den gjennomsnittlige husleien øke fra 663 i 2020 til et snitt i perioden på 719. Dette er tenkt dekket inn gjennom den tidligere vedtatte realvekst i husleien på 1,5 % fram til 2025. Total leie i 2025 vil da utgjøre 750 mill. kroner. Deretter forutsettes det at leien videreføres på dette nivået. Dette gir et snitt på 719 mill. kroner i perioden til drift og investering.

Internhusleie, salgsinntekter fra bygg, ekstra vedlikehold og nybygg fra KD via Statsbygg vil i sum gi en gjennomsnittlig ramme på om lag 1 mrd. kroner i året til eiendomsområdet ved UiB i perioden.

Tabell 8. Årlig gjennomsnittlig planlagt avsetning til eiendomsinvesteringer og drift

Inv. bud snitt 2020- 2040	Beløp i mill. kroner
Innleie	284
Andre driftskostnader	241
TG1*	90
Verdibevarende vedlikehold	99
KD større prosjekter	135
Byggtilpasninger	50
<b>Sum ønsket nivå</b>	<b>899</b>
KD større prosjekter	135
KD ekstra vedlikehold	15
Salg av bygg	30
<b>Dekket av andre poster</b>	<b>179</b>
<b>Dekkes av UiBs internhusleie</b>	<b>719</b>

\*75% av behov. Resterende forutsettes dekket gjennom KD bevilgninger

Arealeffektivisering vil sammen med inntektene gi det rom skal til for å sikre forskning, undervisning og formidling tjenlige og konkurransedyktige arealbetingelser ved UiB.

I tillegg til midlene ovenfor legges det til grunn at det settes av 15 mill. kroner per år til klimatiltak knyttet til bygg, jf. kapittel 3.4. Dette finansieres gjennom universitetets strategiske avsetninger.

Innenfor de langsiktige finansieringsrammene kan det oppstå kortsiktige likviditetsutfordringer. Disse skal løses gjennom bruk av tidligere vedtatte rammer for «likviditetslån» og periodisering av prosjektene.

Erfaringene fra masterplanen ble vedtatt i 2017 og fram til i dag viser at rammebetingelsene for universitetets eiendomsforvaltning kan endre seg også på kort sikt. På dette grunnlag anbefales at det gjøres en rullering/ revidering av Masterplanen for areal hvert 4- 5. år.

# REFERANSER

---

Styresak 51/18. Status. Masterplan for areal.

Styresak 108/18. Vurdering av areal til studentaktiviteter.

Styresak 118/18, Internrevisjonsrapport Internkontroll/sikkerhet knyttet til bygg som inneholder vesentlige verdier

Styresak 134/18, Prosjekt Tjenesteutvikling

Styresak 7/19, Gjennomgang av tiltak – sikkerhet knyttet til magasin og samlinger som inneholder vesentlige verdier

Styresak 11/19 Inkubatorbygg på Bygg for biologiske basalfag (BBB)

Styresak 28/19 Inkubatorbygg på Bygg for biologiske basalfag (BBB)

Styresak 88/19 Rehabilitering av Nygåmsgaten 5 – visjon for en helhetlig administrasjon og plan for byggeprosjekt

Styresak 119/19 Status for prosjektet «Sikring av samlinger»

Forslag til Statsbudsjett 2020 - Innspill fra Universitetet i Bergen (Brev av 31.10.18 arkiv 2018/12701)

Forslag til Statsbudsjett 2021 - Innspill fra Universitetet i Bergen (Brev av 31.10.19 arkiv 2019/24735)



[uib.no](http://uib.no)