



**Styre:** Universitetsstyret

**Styresak:** 101/18

**Møtedato:** 30.08.2018

**Dato:** 19.09.2018

**Arkivsaksnr:** 2017/11668

---

## Vurdering av areal til studentaktiviteter.

---

### Henvisning til bakgrunnsdokumenter

- Styresak 51/18 Status. Masterplan for areal  
[https://www.uib.no/sites/w3.uib.no/files/attachments/s\\_51-18\\_statusmasterplanareal.pdf](https://www.uib.no/sites/w3.uib.no/files/attachments/s_51-18_statusmasterplanareal.pdf)

### Saken gjelder:

I styresak 51/18 ble Styret orientert om avslag på søknad om rammetillatelse for ny studentvilla fra Bergen kommune. Hovedårsaken til avslaget er at bygningsmassen som ønskes inn på tomten vurderes som for stor.

I denne saken gis vurdering av alternative arealer for studentorganisasjonene. Styret bes vurdere følgende alternativ:

- Ny studentville i kombinasjon med bruk av deler av Nygård skole
- Flytte alle studentorganisasjonene til Nygård skole. (Innebærer skrinlegging av planene for ny studentvilla.

### Forslag til vedtak:

Styret gir universitetsledelsen fullmakt til å starte prosjekteringsarbeid for studentarealer basert på Styrets behandling i møte.

Kjell Bernstrøm  
universitetsdirektør

17.09.2018/Even Berge/ Steinar Vestad

## **Saksframstilling**

Styre:  
Universitetsstyret

Styresak:  
101/18

Møtedato:  
30.08.2018

Arkivsaksnr:  
2017/11668

## **Vurdering av areal til studentaktiviteter**

### **Bakgrunn**

Studenthuset som opprinnelig stod på tomten i Olav Kyrres gate 53 måtte rives som følge av at gravearbeider knyttet til spunting og sikring av byggets fundamenter medførte at deler av grunnmuren raste ut. Det ble vurdert at det ikke var mulig å redde villaen som dermed måtte rives.

Studentorganisasjonene som tidligere var tilknyttet villaen, har hatt midlertidig tilhold i Nygårdsgaten 1B og Fosswinckels gate 7. Disse lokalene er opprinnelig ment for annen virksomhet og er ikke spesielt godt egnet som studenthus. Bygningene oppfyller ikke krav til universell utforming og det vil være uforholdsmessig kostbart å gjøre slike investeringer. Det har derfor vært arbeidet med ulike løsninger for å etablere et nytt studentbygg som skal samle studentorganisasjonene som i dag er lokalisert i disse byggene.

Salgsinntekter fra de to byggene i Fosswinckelsgate og Nygårdsgaten, i kombinasjon med en øremerket avsetning i universitetets investeringsbudsjetter, angir finansieringsrammen for et mulig nybygg. Til sammen gir dette en estimert budsjetttramme på 40- 45 mill. kroner.

Prosjektgruppen for ny studentvilla har utarbeidet to ulike skisseprosjekter til ny studentvilla.<sup>1</sup> Begge forslagene er avslått av Bergen Kommune og dette gjelder i hovedsak utnyttelsesgraden av tomten. Med utgangspunkt i siste avslag er det knyttet en usikkerhet til hvorvidt det kan godkjennes et nybygg på tomten som tilfredsstillende de arealmessige behovene for en studentvilla. Etter behandling i styremøte i mai 2018 er det derfor, i samråd med studentene, utarbeidet ulike alternative løsninger. Følgende alternativ er vurdert:

- Videreføre dagens løsninger
- Bygging av mindre villa
- Bruk av andre UiB areal
- Kjøp/ leie av bygninger

### **Videreføre dagens løsning**

Lokalene som i dag disponeres i Nygårdsgaten 1B og Fosswinckels gate 7 oppfyller ikke krav til universell utforming og bygningskonstruksjonen er også av en slik art at det heller ikke vil vær mulig med ombygginger som dekker dette kravet. Videreføring av aktivitetene innenfor dagens arealrammer vurderes derfor som uaktuelt. Samtidig tilsier arealsituasjonen at det haster med å finne alternativ.

---

<sup>1</sup> Prosjektgruppen har bestått av representanter fra Eiendomsavdelingen, universitetsdirektørens kontor samt student og daglig leder for studenthuset Det Akademiske Kvarter (DAK).

### **Bygging av mindre villa**

Ny studentvilla på tomten Olavs Kyrres gate (OK), like bak kvarteret vil ha en praktisk beliggenhet i forhold til annen studentaktivitet på Kvarteret. Et slikt bygg har derfor høy prioritet hos studentene.

På bakgrunn av kommunens avslag er på byggesøknadene i 2015 og 2017 vurderes det imidlertid som lite realistisk å bygge et mye større volum enn den opprinnelige villaen. Dette tilsier et bygg på ca. 700m<sup>2</sup> BTA.

Et redusert bygg vil imidlertid ikke oppnå målsettingen om å kunne samle alle studentorganisasjonene i et hus. Konsekvensen vil være at ny villa må kombineres med andre arealer i andre bygg. Basert på tidligere arbeider er studentenes behov estimert til om lag 1.150m<sup>2</sup> BTA. En delt løsning er avhengig av en ny omfattende brukerprosess, noe som kan gi endringer i disse vurderingene. Samtidig vil det fortsatt være knyttet stor usikkerhet til behandling av byggesøknaden for ny studentvilla.

I vurderingen av mulig tilleggsareal ansees Nygård skole som et godt alternativ. Nygård skole eies av universitetets eiendomsselskap, Magør Eiendom AS, og deler av skolen leies ut til Bergen Kommune. Kommunens leieavtale med Magør Eiendom AS utløper 15.12.2019 og arealet som kommunen leier vil da bli frigjort. Arealet utgjør totalt 3.900 m<sup>2</sup> BTA. Det etableres nå universell tilkomst med bygging av ny heis i bygget. Nygård skole ligger sentralt, og har en gunstig plassering i forhold til naboforhold, parkering/tilkomst og vil være et godt alternativ for lokaler til studentorganisasjonene. En annen fordel er at det her er mer enn tilstrekkelige arealer til studentorganisasjonenes aktiviteter.

Utfordringer ved bygget vil være knyttet til at hovedinngang ligger mot sterkt trafikkert gate. Andre mulige risikoelementer vil være forholdet til øvrige brukere av bygget (Griegakademiet).

Et prosjekt der man både bygger ny studentvilla i kombinasjon med oppgradering av deler av Nygård skole vil imidlertid bli et relativt dyrt prosjekt. Det er tidligere pekt på at tomten for nybygg i OK53 er trang og krevende å bygge ut. I tidligere skisseprosjekt er det blant annet pekt på følgende kostnadsdrivende faktorer:

- Riggforhold, begrenset tilkomst. krevende logistikk, hensyn til eksisterende bygg og hensyn til trafikk og fotgjengere, samt sikre rømningsforhold for alle nabobygg.
- Tilstøtende UIB-bygg skal være i full drift, krevende inntransport av materiell
- Grunn og fundamenter, eksisterende tekniske føringer i grunn/fortau og i tilkomstvei mellom OK 53 og OK 55.
- Fundamentering delvis over eksisterende bygg som krevde spunting og peling for å holde på nabobygg OK 55.
- Tilrettelegging for energisentral for UIB-bygg OK 53 og DAK.

Basert på dagens skisseløsninger vil risikoelementene fortsatt være tilstede ved et nedskalert bygg. I tillegg vil et nedskalert bygg gi mindre nyttbart areal per etasje ved at infrastruktur knyttet til universell utforming og heis skal deles på et mindre antall m<sup>2</sup>.

På dette grunnlag er det estimert at dagens prisnivå for et slikt nybygg vil ligge mellom kr 52.000 – 62.000,- pr m<sup>2</sup> BTA<sup>2</sup>. (ABO- arkitekter). Basert på disse forutsetningene vil et nybygg på ca. 700m<sup>2</sup> BTA gi en kostnad på 36- 43 mill. kroner. I tillegg kommer ombyggingskostnadene ved Nygård skole.

I vurderingen av Nygård skole er det pekt på at bygget er svært nedslitt og at deler av bygningsmassen er fredet. På denne bakgrunn er det lagt til grunn følgende kostnadsdrivende elementer for ombyggingsarbeidet:

- Fredet bygg, krevende og kostnadsdrivende å gjennomføre tiltak i skoleplass, eksteriør, hovedtrapperom og korridorer mellom disse, samt originale dører.
- Ivareta akustiske og branntekniske forhold.
- Bæreevne eksisterende dekker, disse må nok forsterkes i øvingslokaler-
- Krevende grunnforhold.
  - Her vil det bli utført ytterligere grunnundersøkelse i prosjektet Griegakademiet – Ny heis. Dette arbeidet forventes ferdigstilt i løpet av oktober 2018.
- Inneklima og ventilasjon

Basert på erfaringstall for en total ombygging av et eksisterende bygg vil det ligge mellom kr 30.000 – 40.000,- pr m<sup>2</sup> BTA. Basert på beregning der studentens behov utgjør om lag 450 m<sup>2</sup> BTA gir dette en kostnad på 14- 18 mill. kroner.

I sum gir dette en prosjektkostnad på 50- 61 mill. kroner.

Et alternativ til en slik delt løsning vil være å flytte alle studentorganisasjonene til Nygård skole. Dette vil i så fall bety at planer for ny studentvilla skrinlegges. Som nevnt over vil Nygård skole ha tilstrekkelig areal til å samle alle organisasjonene i et bygg. Samtidig gir dette en betydelig kostnadsbesparelse.

Gitt forutsetningen over vil en rehabilitering av 1.150m<sup>2</sup> BTA gi en estimert kostnad på 30- 35 mill. kroner. Det vil si om lag 20 mill. kroner rimeligere enn en delt løsning. Utnyttelse av Nygård skole vil samtidig redusere universitetets totale arealbruk og framtidige driftskostnader. Dette er imidlertid en løsning som ikke er i tråd med studentenes forventninger. Studentene peker blant annet på at løsningen innebærer at man mister de fordeler som ny villa på nabolommen til Kvarteret innebærer.

Etter oppsigelsen fra Bergen Kommune vil arealene ved Nygård skole stå tomme. Bruk av arealene til studenthus vil således gi effektiv utnyttelse av universitetet arealer.

### **Andre mulige areal ved UiB**

Universitetets masterplan for areal fra 2017 gir oversikt over planlagt arealutnyttelse i årene framover. Masterplanen inneholder også oversikter over planlagte og vedtatte bygg som skal selges.

Av byggene på masterplanens salgsliste er det spesielt Rosenbergsgaten 35 som, ut fra størrelse og plassering kan være et aktuelt alternativ. I tillegg vil flyttingen av

---

<sup>2</sup> Opprinnelig projektskisse fra 2015 anga kostnadsbudsjett på 53 mill. kroner (ca. 48.000 per m<sup>2</sup> BTA).

sentraladministrative avdelinger til Nygårdsgaten 5 gi muligheter. Byggene i Sydnescvartalet knyttes til bygging av nytt kontorbygg i Dokkeveien og anses derfor som mindre aktuelle.

Rosenbergsgaten 35 huser nå blant annet Medborgerpanelet<sup>3</sup>, hvor det ble gjort større ombyggingskostnader ved innflytting. Finansieringen var dels finansiert av eksterne kilder og det var da en forutsetning at Medborgerpanelet skulle holde hus i Rosenbergsgaten 35 i et lengre tidsrom. Sett i lys av dette vil det være vanskelig å omgjøre arealer til studentformål i dette bygget innenfor en rimelig tidshorison.

Christiesgate 18 planlegges tømt når alle sentraladministrative avdelinger skal flyttes til Nygårdsgaten 5. Etter utarbeidelse av arealplanen er dette bygget imidlertid blitt aktuelt for en samling av universitetets IKT institutter. Dette har høy prioritet, også i sammenheng med mulighetene til å etablere en klynge for «Finance Innovation» i Vektergården, jf. omtale i styresak 78/18.

### **Kjøp/leie av eksterne aktører.**

En mulighet vil være å søke lokaler i det private markedet. En fordel ved en slik løsning vil være mulighetene for å etablere en løsning på kortere tid enn ved ombygging. Det er imidlertid en stor usikkerhet i om en finner lokaler nært UiB som er egnet og innen beregnede kostnadsrammer. Samtidig bør effektiv bruk av universitetets eksisterende bygningsmasse gis prioritet. Foreløpige vurderinger tilsier at det vil være vanskelig å finne tilfredsstillende løsninger på det private markedet, gitt studentenes preferanser for bruk og plassering.

### **Vurdering av løsning**

Etter arbeidsgruppens oppfatning er det viktig å få etablere en god og forutsigbar arealløsning for studentaktiviteter. Det er også dette som har vært utgangspunktet for skisseprosjektene for et bygg i OK53. Når dette ikke lar seg løse, bør det raskest mulig etableres en løsning som fungerer for studentaktiviteter. UiB er et attraktivt universitet og det å kunne tilby gode og funksjonelle arealer for studentorganisasjoner er meget viktig.

Basert på disse forutsetningene framstår følgende alternativ som de mest aktuelle:

1. Bygging av mindre villa, i kombinasjon med at deler av studentaktiviteten tilbys andre arealer. Hensynet til universell utforming gjør at Nygård skole her framstår som det beste alternativet.
2. All studentaktivitet flyttes til Nygård skole. Dette innebærer at planer for ny villa skrinlegges.

I vurderingen av de to alternativene er det lagt vekt på følgende kriterier:

- Nærhet til Kvarteret
- Naboforhold
- UiBs krav til effektiv arealforvaltning
- Kvalitet og tilpasningsdyktige arealer

---

<sup>3</sup> Medborgerpanelet er en tverrfaglig forskningsgruppe ved SV-fakultetet som benytter laboratorier og eksperimenter i sin forskning.

- Samling av studentorganisasjonene
- Kostnader og risiko

En rehabilitering av Nygård skole vil dekke krav til universell utforming, nærhet til Kvarteret og samle studentaktivitetene i ett hus. En total rehabilitering vil også gi tilnærmet samme kvalitet og tilpasningsdyktige arealer som et nybygg. I tillegg fremstår dette som en langt rimeligere løsning enn utarbeidelse av nytt skisseprosjekt for en mindre villa, der deler av studentaktivitetene må legges til andre arealer.

Ny studentvilla er imidlertid en løsning som er sterkt ønsket av studentorganisasjonene, som vektlegger nærhet til Det akademiske Kvarter høyt. Det pekes på at en villa vil gi stor grad av sambruk og synergier med den aktivitet som i dag finner sted ved Kvarteret. I en slik løsning foreslår studentene å flytte aktivitetene i FW7 til ny villa, mens øvingsaktiviteter, som i dag finner sted i Nygårdsgaten 1B flyttes til Nygård skole. Studentenes primære ønske er således fortsatt bygging av villa i kombinasjon med bruk av deler av Nygård skole.

Begge alternativene innbefatter usikkerhetsmomenter som gir risiko for høye kostnader. Det legges i den sammenheng til grunn at en konsentrasjon av byggvirksomheten til kun å omfatte Nygård skole vil redusere den samlede risiko.

I tillegg er det risiko knyttet til byggetillatelse i OK53. Rehabilitering av Nygård skole framstår som det raskeste prosjektet å ferdigstille. Samtidig vil tomten OK 53 være tilgjengelig for videre utvikling av Det Akademiske Kvarter i fremtiden.

Valg av lokaler blir da en vurderingen av kostnader opp mot nærhet til Kvarteret. Dette gjør at arbeidsgruppen ikke kan gi en entydig anbefaling av framtidig lokalisering av studentorganisasjonene.

### **Universitetsdirektøren sine kommentarer**

I flere år er det arbeidet med et nytt studentbygg som skal samle studentorganisasjoner som i dag er lokalisert i Nygårdsgaten 1B og Fosswinckels gate 7. Arbeidet har i hovedsak vært rettet mot et nybygg på nabotomten til Kvarteret.

Etter at Bergen kommune ga sitt andre avslag på skisseprosjekter om rammetillatelse om nybygg, er det nå søkt etter alternative arealer for studentvirksomheten.

Etter universitetsledelsens oppfatning gir opphøret av leieavtalen med Bergen kommune en mulighet til å benytte Nygård skole som framtidig hus for studentaktiviteter. Dette vil dekke krav til universell utforming, nærhet til kvarteret og mulighet for å samle studentaktivitetene i ett hus. I tillegg fremstår dette som en langt rimeligere løsning enn utarbeidelse av nytt skisseprosjekt for en mindre villa, der deler av studentaktivitetene må legges til andre arealer. Ved å utnytte Nygård skole vil gi en kostnadsbesparelse på ca. 20 mill. kroner framfor en del løsning der deler av aktivitetene plasser ved Nygård skole i kombinasjon med bygging av ny studentvilla. I tillegg utnyttes arealer som ellers ville stått tomme. Bruk av Nygård skole vil samtidig kunne utføres innenfor dagens avsatte budsjetttrammer.

På den annen side vil løsningen redusere muligheter for sambruk og synergieffekter som en villa i tilknytning til DAK vil gi. Ny studentvilla er også et sterkt ønske fra studentenes side. I en slik løsning foreslår studentene å flytte aktivitetene i Fosswinckels gate 7 til ny villa, mens

øvingsaktiviteter, som i dag finner sted i Nygårdsgaten 1B flyttes til Nygård skole. Studentenes primære ønske er således fortsatt bygging av villa i kombinasjon med bruk av deler av Nygård skole.

En redusert villa på ca. 700m<sup>2</sup> BTA vil gi en mindre grunnflate enn tidligere skisseprosjekt, og dermed også lavere nettoareal. Årsaken at det legges til grunn lavere utnyttelsesgrad av tomten, samtidig som tiltak knyttet til universell utforming (f.eks heis) må deles på færre m<sup>2</sup>. Netto bruksareal vil etter dette kunne bli 400- 450m<sup>2</sup>. Etter universitetsdirektørens oppfatning er det vanskelig å forsvare byggekostnader per netto bruksareal av en slik størrelse.

Begge alternativene innbefatter usikkerhetsmomenter som gir risiko for høye kostnader. Det legges i den sammenheng til grunn at en konsentrasjon av byggevirksomheten til kun å omfatte Nygård skole vil redusere den samlede risiko.

I tillegg er det risiko knyttet til byggetillatelse i OK53. Rehabilitering av Nygård skole framstår som det raskeste prosjektet å ferdigstille. Samtidig vil tomten OK 53 være tilgjengelig for videre utvikling av DAK i fremtiden.

Etter en samlet vurdering anbefaler universitetsledelsen at det arbeides videre med å utvikle deler av Nygård skole til et nytt studenthus.

17.09.2018/Even Berge/ Steinar Vestad