



Styre: Universitetsstyret

Styresak: 51/18

Møtedato: 31.05.2018

Dato: 16.05.2018

Arkivsaksnr: 2017/11668

Status. Masterplan for areal

Henvisning til bakgrunnsdokumenter

- Styresak 137/17 Masterplan for areal
http://www.uib.no/sites/w3.uib.no/files/attachments/s_137-17_masterplan_areal.pdf

Saken gjelder:

Universitetets masterplan for areal ble vedtatt av Styret i november 2017. I denne saken gis en orientering om framdriften i noen sentrale byggeprosjekter som masterplanen omtaler.

Forslag til vedtak:

1. Styret gir universitetsledelsen fullmakt til å realisere Alrek Helsekyngve – byggetrinn 1 innenfor de føringer og rammer som er beskrevet i denne saken.
2. Styret gir universitetsdirektøren fullmakt til å signere totalentrepriskontrakt, basert på NS8407 med Skanska Norge AS pålydende 369.487.500,- inkl. mva.
3. Styret tar framdriftsplanene for prosjektene Studentvilla og Nygårdsgaten 5 til orientering

Kjell Bernstrøm
universitetsdirektør

16.05.2018/Even Berge (avd.dir) /Helge Rekve/Steinar Vestad

Vedlegg: 1. Saksframstilling

Saksframstilling

Styre:
Universitetsstyret

Styresak:
51/18

Møtedato:
31.05.2018

Arkivsaksnr:
2017/11668

Status. Masterplan for areal

Bakgrunn

Universitetets masterplan for areal ble vedtatt av Styret i november 2017. Planen skal være et viktig hjelpemiddel i arbeidet med å gjennomføre ambisjonene i universitetets strategi for perioden 2016 – 2022 Hav, Liv, Samfunn. Samtidig knyttes planen tettere til nye krav fra Kunnskapsdepartementet som er kommet til siden 2013. Dette gjelder i første rekke krav knyttet til nytenkning i bruk av infrastruktur og bygg, samt til arealeffektivisering.

I tillegg til økt fokus på generell oppgradering og vedlikehold skisserer planen følgende større byggeprosjekter på de to campusene:

Campus Årstad/ Møllendal

Prosjekt	Finansieringsmodell	Kostnadsramme	Tidsramme
Alrek Helseklynge trinn 1	Eiendomsselskap/ egne midler	462 mill.	2019 -21
Alrek Helseklynge trinn 2	Eiendomsselskap/ egne midler	80 mill.	2018
Alrek Helseklynge trinn 3	Uavklart	Uavklart	Uavklart
Fakultet for kunst, musikk og design	Statsbyggs husleiemodell	550 - 600 mill	2020-2013
Inkubatorbygg	Eiendomsselskap/ fond	90 mill.	2020- 2021

Campus Nygårdshøyden

Prosjekt	Finansieringsmodell	Kostnadsramme	Tidsramme
EnTek	Statsbudsjett	650 - 750 mill	2021 -2023
Rehabilitering Realfagbygg	Statsbudsjett	700- 800 mil	2024- 2027
Rehabilitering Kulturhistoriske samlinger	Statsbudsjett/ egne rammer	300- 350 mill	2020-2025
Magasinbygg	Egen budsjettramme	Uavklart	Uavklart
Studenvilla	Egen budsjettramme	40 - 50 mill	2019-2020
Ombygging Nygårdsgaten 5	Egen budsjettramme	200 - 250 mill	2019-2020
Kontorbygg i Dokkeveien	Egen budsjettramme	250- 300 mill	2024-2026

En sentral målsetting i planen er at UiB skal videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de to hovedcampusene. Det skal legges vekt på åpne og levende campusområder som del av byutviklingen i Bergen. Bygninger ved UiB skal være tilgjengelig for alle studenter og må oppfylle krav til universell utforming.

I det følgende gis en orientering om framdriften i noen sentrale byggeprosjekter innenfor de to campusområdene.

Campus Årstad/ Møllendal

Campus Årstad/Møllendal vil etter planen preges av to sentrale satsinger, utvikling av Alrek helseklynge og samling av miljøene ved Fakultet for kunst, musikk og design. I tillegg planlegges det å legge til rette for økt studententreprenørskap og innovasjon gjennom utvidelse av areal for inkubatorvirksomhet.

Alrek Helseklynge – byggetrinn 1

Oppstart for byggetrinn 1 av Alrek helseklynge ble vedtatt med en kostnadsramme på 462 mill. kroner i 2017 (styresak 29/17). Siden styrebehandlingen har prosjektet gjennomgått en betydelig utvikling og optimalisering der konsept, innhold og areal er beholdt. Det er gjennomført en omfattende brukerprosess med samtlige partnere, og omforent og godkjent plantegninger med innplassering i bygget foreligger. Byggets BRA areal er 11.100 m² og BTA 12.200 m²

Totalentreprisekonkurranse er gjennomført der 6 større lokale og nasjonale entreprenører ble prekvalifisert til å gi tilbud. Det har vært god konkurranse mellom tilbyderne.

Forhandling på tildelingskriteriene i henhold til lov om offentlig anskaffelse er gjennomført der pris har vært en av faktorene. Totalentreprisekontrakten ble tildelt den 15 mai til Skanska Norge AS med forbehold om styrets godkjenning. Kontrakten inkluderer omlegging av store vannledninger fra Svartediket og riving av det gamle odontologibygget. Kontraktens entreprisekostnad pr m² BTA der riving/vannledning er utelatt utgjør ca. 23.000 kroner eks. mva. For et kombinert kontor og undervisningsbygg med spesialiserte areal til klinisk virksomhet vurderes dette som en konkurransedyktig pris sammenlignet med markedet.

Gjennomføring

Totalentreprisekontrakten med Skanska Norge AS skal gjennomføres i to faser. Kontrakten inneholder en avbruddsklausul etter fase 1, der UiB kan heve kontrakten.

Første fase starter 1 juni 2018, etter pålagt karenperiode.

Fase 1 inneholder for det første rivning av eksisterende bygg og omlegging av vannledning med kulvert. For det andre inneholder første fase en optimaliseringsperiode på rundt to måneder. Denne skal løpe samtidig med rivningen.

Bakgrunnen for Byggherrens¹ ønske om en optimaliseringsperiode er knyttet til å sikre at man holder seg innenfor kostnadsrammen, samt at entreprenøren kommer tidlig inn i arbeidet. I optimaliseringsfasen skal Byggherren og Skanska Norge AS bearbeide prosjektet, klargjøre gjennomføringsmetode, identifisere og ivareta grensesnittutfordringer, finne mer funksjonelle og kostnadseffektive løsninger, optimal fremdriftsplan, reduserer risiko for merkostnader og usikkerhet, vurdere byggbarhet, sikre en forutsigbar og effektiv byggeprosess mv. Arealreduksjon og omprogrammering av romfunksjoner er ikke en del av denne prosessen.

Andre fase starter etter riving er slutført og det er sin intensjon å videreføre prosjektet. Dersom optimaliseringsperioden resulterer i at Byggherrens mål oppnås, vil Byggherren videreføre kontrakten, med reviderte løsninger og pris.

Byggestart er planlagt til høsten 2018. Planlagt ferdigstillelse er mai 2020, slik at bygget er klart til studiestart 2020.

Dersom Byggherren velger å ikke videreføre prosjektet, vil Byggherren heve gjenstående deler av kontrakten. Dette danner ikke grunnlag for erstatning eller andre konsekvenser for

¹ Med byggherre menes her sameiet UiB/Nygårdshøyden eiendom

Byggherren. Dersom kontraktene heves vil kostnader i fase 1 med optimalisering, riving/vannledning og UiB sine generelle kostnader belastes Byggherren.

Dersom optimaliseringsperioden resulterer i at Byggherrens mål ikke oppnås, eller at det oppstår andre vesentlige avvik fra vedtatt budsjetttramme, vil universitetsledelsen legge fram saken på nytt for Styret.

Offentlige godkjenninger

Sommeren 2017 ble det gjennomført et omfattende grunnundersøkelse som avdekket et relativt høyt grunnvannsnivå. For ikke å påføre bygget høye kostnader med å etablere vanntett underetasje har det vært nødvendig å foreta en høydejustering på opprinnelig søknad på søknad om reguleringsendring. Nivå på underetasje er nå løftet 1,3 meter i forhold til planer som lå til grunn vinteren 2017. Høringsfristen på denne endringen utløp 16.04.18. Ingen vesentlige kommentarer til høringen er fremkommet verken fra naboer eller offentlige instanser og planavdelingen i kommunen vil innstille til positivt vedtak i byrådet som vedtar dette endelig.

Nødvendige offentlige godkjenninger er en kritisk faktor i forhold til å få bygget ferdig til studiestart i 2020.

Økonomi

Basert på fremforhandlet totalentreprisekontrakt legges det til grunn en samlet budsjetttramme på 520 mill. kroner for prosjektet. En oversikt er gitt i tabell 1.

Tabell 1. Budsjetttramme Årstadveien 17.

Poster	Styrevedtak feb.17	Budsjett pr. apr. 18
Utvikling t.o.m 2017	(inkludert)	3
Likeretter	0	14
Generelle kostnader	49	37
Basiskalkyle	341	386
Usikkerhetsavsetning	19	30
P50	409	470
Prisstigning	18 (des. 16-april.18)	10 (apr.18-jun.20)
Margin og Reserver	53	40
P85 inkl. prisstigning	490 (462+18+10)	520

Den foreslåtte budsjetttrammen på 520 mill. kroner ligger noe over tidligere vedtatte ramme på 462 mill. kroner fra februar 2017. En stor del av årsaken ligger i prisstigning i byggebransjen fra vedtak ble gjort og til kontraktsignering med entreprenør. Om lag 28 mill. kroner knyttet til dette forholdet.

Det er i tillegg blitt klart at en likeretter/trafostasjon som tilhører Bybanen må flyttes. Likeretteren er anlagt i tiden før odontologibygget ble bygget og Bybanen har en tinglyst rett på at UiB skal belastes kostnadene ved en framtidig flytting.

Finansiering

Det nye bygget planlegges seksjonert i to seksjoner, der Universitetet i Bergen eier 35% og Nygårdshøyden Eiendom AS 65% (Ref. sak29/17). Seksjonen eid av Universitet i Bergen planlegges finansiert gjennom salg av andel tomt til Nygårdshøyden Eiendom AS, inntekter fra salg av eiendommen Christiesgate 13 og avsetning over universitetets

investeringsbudsjett. I tillegg til egen seksjon skal UiB leie noe areal fra Nygårdshøyden eiendom.

På grunnlag av ny budsjetttramme for prosjektet vil universitetsledelsen be om at Styret gir sin tilslutning til at budsjetttrammen økes fra 462 mill. kroner til 520 mill. kroner.

I styresak 29/17 ble en verdivurdering av Christiesgate 13 brukt som grunnlag for budsjettvurderingen. Senere er det foretatt takst av bygningen som anslår en salgsverdi som er 15 mill. høyere en verdivurderingen. I kombinasjon ved redusert behov for tilbakeleie er det derfor lagt inn et anslag på at deler av utgiftsveksten kan dekkes inn av høyere salgsinntekter enn opprinnelig planlagt. For den øvrige nominelle økningen i investeringsrammen foreslås å dekke dette i form av høyere investeringstilskudd i kombinasjon med en økning i husleien.

Byggetrinn 2 av helseklyngen ferdigstilles i løpet av 2018, mens planarbeidet av byggetrinn 3 starter opp etter at byggingen av byggetrinn er igangsatt.

For de øvrige prosjektene på Campus Årstad/Møllendal er det ikke skjedd større endringer i forhold til omtale i masterplanen. Universitetsledelsen vil komme tilbake til Styret med løypemeldinger ved sentrale milepæler i de ulike prosjektene.

Campus Nygårdshøyden

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. Freding av flere bygg gjør i mange tilfeller dette arbeidet utfordrende og i flere tilfeller kreves rehabilitering framfor riving/nybygg. Prosjektene her er i ulike faser – og Universitetsdirektøren vil holde styret løpende orientert om de ulike prosjektene etter hvert som de skrider frem.

To av prosjektene, Nygårdsgaten 5 og Studentvillaen, går nå inn i viktige faser og i det følgende redegjøres det for disse prosjektenes videre fremdrift.

Nygårdsgaten 5.

UiB har de siste årene gjennomført ulike utviklingsprosesser for å styrke kvaliteten i tjenestene fra sentraladministrasjonen. Disse arbeidene har tydeliggjort behov for økt samordning av tjenester mellom ulike fagområder. UiB står samtidig overfor økte krav og forventninger til digitalisering, effektivisering og har betydelige oppgaver i realiseringen av Strategi 2016 –2022. For å legge bedre til rette for å løse administrative oppgaver vil universitetsdirektøren etablere en felles lokalisering av de sentraladministrative avdelingene i Nygårdsgaten 5. Avdelingene er i dag spredt på 5 ulike bygg.

En samling av de sentraladministrative avdelingene vil frigjøre følgende bygg:

- Christiesgate 18
- Christiesgate 20
- Professors Keyzers gate 6B
- Professors Keyzers gate 8
- Langes gate 1-3

Prosjektet er delt inn i ulike prosjektfaser som vist i figur 1.

Figur 1. Prosjektorganisering av Nygårdsgaten 5.



Fase 1 ferdigstilles innen 15. juni 2018. Hovedoppgaven i denne fasen har vært etablere en prosjektorganisasjonen og foreta en behovsanalyse. Analysen skal svare på hvordan de administrative tjeneste skal organiseres på en best mulig måte, hvilke konsekvenser en ytterligere digitalisering vil gi, og hvordan tjenesten skal leveres på en best mulig måte. Innsamlet informasjon skal munne ut i forslag til arbeidsmåter og prinsipper for innretting av Nygårdsgaten 5.

Fase 2 vil være todelt i et organisasjonsutviklingsprosjekt og et byggprosjekt. Bygget er på 17.275 m² og planlegges å gi i underkant av 400 arbeidsplasser. Prosjektet har en sterk brukermedvirkning der ambisjonen er å lage fleksible løsninger som lett kan tilpasses endrede behov.

Ombyggingen er planlagt gjennomført av Nygårdshøyden eiendom. Ombyggingen vil således ikke belaste UiBs investeringsbudsjett direkte, men gi økte utgifter i form av husleie til eiendomsselskapet. Samtidig forventes besparelser i form av salg av bygninger og replasering som følge av at andre bygg blir frigjort. Universitetsdirektøren vil komme tilbake til Styret med en samlet økonomisk oversikt over prosjektet i løpet av våren 2019.

Studentvilla

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

I april 2018 er det imidlertid gitt avslag på søknad om rammetillatelse for nytt bygg fra Bergen kommune. Hovedårsaken til avslaget er at bygningsmassen som ønskes inn på tomten vurderes som for stor. Det foreslås nå legge til rette for et mindre bygg som kan romme aktivitetene som foregår i Fosswinckels gate 7. I samarbeid med berørte studentorganisasjoner skal det igangsettes et arbeid med romprogram og underlag for prosjektering med sikte på byggestart i løpet av 2019 og ferdigstilling i 2020.

Konsekvensen av lavere utnyttelsesgrad er at Nygårdsgaten 1B, som i utgangspunktet skulle selges for å finansiere villaen, må beholdes inntil videre. Samtidig pågår et utredningsarbeid for å se på muligheter for universell tilrettelegging av bygget, parallelt med at andre alternativ vurderes. Det er avklart at tilrettelegging av heis vil bli svært krevende, men etablering av trappeheis utredes som mulig avbøtende tiltak midlertidig. Langsiktig skal det vurderes om UiB kan finne andre lokaler som dekker brukerbehov og alle krav til universell utforming.

Universitetsdirektøren sine kommentarer

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

I oppfølgingen av masterplanen vil Styret få rapporter om framdriften ide ulike prosjektene etter hvert som de skrider fram. I denne saken er det gitt orientering om status for noen prosjekter som går inn i viktige faser, og der universitetsledelsen ønsker styrets innspill til foreslåtte framdriftsplan.

Konkret ønsker universitetsledelsen at styrets gir sin tilslutning til den planlagte framdriften i følgende prosjekter:

- Alrek helseklynge
- Nygårdsgaten 5
- Studentvilla

16.05.2018/Even Berge (avd.dir) /Helge Rekve/Steinar Vestad