

S-SAK: 51/10
Møtedato: 19.5.2010
Saksbehandler: Prosjektleder Aanon Grimnes/unv.direktør Tor A. Aagedal
Arkivreferanse: 2010/1074

STATUS CAMPUS GRIMSTAD

Byggeprosjekt

Byggeprosjektet følger fortsatt hovedfremdriftsplanen slik det gjennom hele prosessen i hovedtrekk har gjort. Formell overtakelse i hht. kontrakt er 01.08.10, men i praksis vil det skje delovertakelser tidligere. Fremdriften er hektisk, men styrt. For tiden jobber det ca 70 personer på byggeplass. Utomhusområdene ferdigstilles med beplantning og nye gang-/sykkelstier klargjøres for asfaltering. Innomhus jobber alle fag med komplettering og kvalitetssikring av sine arbeider. I kantineområdet monteres serveringsdisker og inventar/utstyr i storkjøkkenen installeres. Byggvask gjøres fortløpende og deler av campus avlåses suksessivt.

Ugland Eiendom (UE) har i sine kontrakter med entreprenører en ferdigstillingsdato 01.06.10. Men det vil etter denne dato fortsatt pågå utbedringsarbeider, men hovedleveransen skal være avsluttet og overtatt. Det har vært en tett, god og løsningsorientert dialog med utbygger, og hvor det har vært en felles forståelse for ulike utfordringer underveis. Uenighetssaker om kostnadsfordeling av visse bygningsmessige grensesnitt har blitt løst på en god måte for begge parter, og det skal ikke være uavklarte saker av betydning nå.

UiA har sammen med UE gjort en avtale som sikrer tidligere tilgang på bygg enn først avtalt. Avtalen gir UiA en større frihet og nødvendig fleksibilitet i forbindelse med innflytting, utstyrslevering og montering. UiA har med dette fått sikret seg mer disponibel tid for montering av utstyr/inventar. Dette får stor betydning for både UiA som sluttbruker og de ulike leverandører av tjenester/varer til UiA. Bl.a har den store og kompliserte AV-leveransen fått tilgang til arealer (auditorium/undervisningsrom m.m.) mye tidligere enn først antatt, og det gir dem bedre tid til å levere god kvalitet på de endelige produkter.

UPS-anlegg (reservekraft v/strømbrudd) er også en større leveranse som UiA har ansvar for. Både AV- og UPS-anleggene har tette grensesnitt mot øvrige tekniske fag, ikke minst elektro leveransen. Det ble derfor inngått avtale med UE om at all fremdriftskoordinering for de to nevnte leveranser på byggeplass blir ivaretatt av UE. Dette var en nødvendig og god løsning for at arbeidene skulle kunne styres i en samlet plan. Det er også inngått avtale med UE om etablering og forvaltning av viktig infrastruktur (kabler / trekkør) i bakken utomhus mellom ulike bygninger i campusområdet.

UiA besluttet tidlig i planprosessen å sprengte ut et større areal i kjeller. Denne "råkjelleren" er i ettertid tiltenkt som lagerlokale og det er nå bekostet inn nødvendig infrastruktur for gitt funksjon. I undervisningsrom har funksjonaliteten på lysstyring (bruk av tavle, lerret og projektor) blitt forbedret i forhold til referansebygget på Gimlemoen.

UE har vist stor vilje i å vise frem campus og ta deler av områdene i bruk for spesielle arrangement. Det har vært avholdt utallige befaringer som støtter opp om "Åpen Campus". Dette for at mange skal få et tidlig eierskap til ny arbeidsplass og det kan i neste omgang gi

positive forventninger til innflytting. ”Karrieredagen” ble avholdt med over 100 stands/bedrifter til stede i vrimleområdet ”gata”, etterfulgt av festivitas i Bluebox på kvelden med over 500 personer til stede. Dette var hele 4,5 mnd. før formell overtakelse av campus.

Gjenværende periode før overtakelse og innflytting i august blir med økende tilstedeværelse for UiA. Kostbart utstyr flyttes inn og installeres. Dette medfører økt behov for vakthold på byggeplass. UiA vil måtte sikre verdier gjennom et styrt vaktssystem og nødvendige kostnader må påregnes. Det samme gjelder UiA sine økte aktiviteter med ulike leveranser av utstyr/inventar som medfører at UiA må påta seg renhold av fellesarealer. Campus vil bli delovertatt etter hvert som behovet for tilgang til områder fremkommer. I samarbeid med UE har det blitt utarbeidet en detaljert flytteplan som angir ”alle” delaktivitetene som skal skje. Dette er en kompleks sammenstilling hvor mange aktiviteter er avhengig av hverandre og hvor forsinkelser i enkeltelementer kan forrykke planen.

Utover prosjektleders daglige oppfølging har byggeprosjektet vært fulgt opp gjennom jevnlige møter i Hovedbrukerutvalget. En har nå passert 50 møter. Arbeidet i Hovedbrukerutvalget og dialog med de ulike brukergruppene har fungert godt og en har kommet fram til omforende løsninger på de saker som er blitt lagt fram for drøfting.

Innflytting

I flytteplanen er det nå lagt opp til at ansatte i Grooseveien, Dømmesmoen og i Sykehusveien må pakke ned og si farvel til sine kontorer / arbeidsplasser innen 02.07.10. Dato for tilgang til kontorer/arbeidsplasser på ny campus blir 02.08.10. Alle ansatte har nå blitt tildelt nye arbeidsplasser / kontor. Flytting av undervisningsrom, kantiner, verksteder, laboratorium, etc. vil skje etter angitt plan. Herunder starter demontering og flytting av de største maskinene i labområder i Grooseveien i slutten av mai.

For å kunne tilby undervisning til studenter som tar sommerstudier, vil det bli tilrettelagt for undervisning i avgrensede lokaler i Grooseveien. En del nøkkelpersonell tilhørende ekspedisjon og studieadministrasjon/opptak vil ha tilgang til sine kontorer i juli. Disse flytter ut siste fredagen i juli og vil være operativ på ny campus påfølgende mandag 02.08.10. SiA vil tilrettelegge sine tjenester slik at boligeekspedisjon og bokhandel holdes åpent gjennom hele sommeren og med oppstart i nye lokaler fra 02.08.10.

Anskaffelse av inventar og utstyr

Inventar / Utstyr – prosjektet (IU) er nå i slutfasen med å velge leverandører til det utstyr og inventar som skal inn på ny campus. Alt av møbler er nå valgt og satt i produksjon. Generelt kan det sies at Campus Grimstad får mye hvit og nøytral innredning, blant annet på kontorer, kantiner og i undervisningsrom. De første leverandørene begynner å komme med sine varer i siste halvdel av juni og i løpet av begynnelsen av juli vil tilnærmet alle være i full gang på campus.

Det er lagt opp til en del gjenbruk, spesielt i undervisningsrom og i grupperom. Det var i utgangspunkt tenkt gjenbruk av kontorinnredning, men eksisterende innredning var vanskelig å få passet inn i kontormodulene på ny campus. Resultatet ble da at IU valgte å kjøpe inn nye kontorpulter, og holdt øvrig innredning i kontorer til et minimum.

Det ble lagt frem ny revidert budsjettprognose for Styringsgruppen i slutten av april som viser at IU ligger innenfor den avsatte budsjetttrammen på 80 MNOK.

Merverdiavgift

Som universitetsdirektøren tidligere muntlig har orientert styret om har Ugland Eiendom AS informert UiA vedr. evt. fradrag for merverdiavgift (mva) i forbindelse med byggingen av Campus Grimstad. Dette har en tidligere antatt hat vært uaktuelt da UiA ikke i særlig grad har

fradrag for mva. Med etter en gjennomgang av aktuelt skatteregulering og i dialog med Skatt Sør har man derimot funnet ut at det kan være grunnlag for fradrag merverdiavgift for de arealer som helt eller delvis driver mvapliklig virksomhet. Dette gjelder studentkantine, bokhandel, bluebox, parkeringsanlegg samt fellesarealer tilhørende disse. En forutsetning for å kunne få fradrag for mva knyttet til byggekostnader er at er mva på alle ledd i ”verdikjeden” (berørt husleie, vare/,tjenestosalg). Dette innebærer at det til parkeringshuset må knyttes en parkeringsavgift som mvabelastes. Det er ingen krav om at parkeringsavgiften skal være kostnadsbasert, den kan være beskjedent for primært å regulere bruken/tilgangen. Universitetsdirektøren vurderer det som formålstjenlig uavhengig av mva at man krever inn en beskjedent parkeringsavgift i parkeringshuset (resten av parkeringsplassene vil bli gratis).

Selv om den mvapliktige aktiviteten på campus vil bli relativt beskjedent vil allikevel utbyggers mvafradrag beløpe seg til relativt store summer. Eksakt beløp vil måtte avklares gjennom en detaljert gjennomgang av byggeregnskap og etter dialog mellom utbygger og Skatt Sør. Universitetsdirektøren vil kunne gi en oppdatert status om denne saken i styremøtet.

Status for utsmykking

Universitetets bygningsmasse i Aust-Agder har en del kunst som tilhører Staten og som forvaltes gjennom KORO (Kunst i det Offentlige ROM). Universitetet har ingen eiendomsrett til denne kunsten, men dersom den bygningsmassen som blir fraflyttet går over til andre eiere enn Staten, så kan vi søke om å flytte denne kunsten til vår nye Campus. Det er inngått avtale med KORO om å få håndtere en eventuell flytting selv, uten at KORO vil kreve kunstnerisk konsulent. Det er startet dialog med noen av kunstnerne slik at de deltar ved flytting av kunsten, dersom det skulle bli aktuelt.

Irma Salo Jægers frise ”Den hemmelige skrift” (19 meter lang glassfrise), er nå montert på vegg i 2.etasje på CG. Kunstneren har vært med i starten av opphengingen. Et annet maleri av samme kunstner, som UiA kjøpte i 2006 har fått sin plass, men avventer opphenging.

Når Staten står som utbygger, utløses inntil 1,5 % av byggekostnadene til utsmykking. Leiebygg kan søke om midler til utsmykking, men for 2010 ble det kun fordelt kr. 4 mill. i hele Norge og vi fikk avslag på vår søknad. Midler til leiebygg lyses kun ut hvert annet år. Dermed står Campus Grimstad i fare for å åpne sine dører uten å kunne vise til et eneste nytt kunstverk av betydning.

Universitetet har sendt en søknad til Sparebankstiftelsen DnB NOR om deponering av en stor kunstsamling som ble innkjøpt i forbindelse med Hamsun-året. Denne samlingen består av 47 arbeider fordelt på 10 av våre fremste kunstnere. Stiftelsen har konkludert med at samlingen skal fordeles mellom Hamarøy og Grimstad fra september i år. Fram til september skal hele samlingen vises på Hamsunsenteret på Hamarøy. Først om et år vil stiftelsen bestemme hvor samlingen skal plasseres permanent. Stiftelsen ønsker at samlingen skal brukes i formidlingen av kunst – rettet mot barn og unge opp til 30 år. For UiA vil dette kunne være et flott tilskudd i opplæringen av formidlere i barnehage og skolen. Inntil videre vil vi derfor ha ca. 25 større verk hengende på CG fram til sommeren 2011. Utfordringen blir å demonstrere at vi tar vare på og klarer å synliggjøre denne kunsten for relevante målgrupper.

Det er mange utfordringer knyttet til utsmykking av CG. Fire miljøer flyttes sammen med alle sine tradisjoner, eiendeler og forskjelligheter.

All kunst som eies av Staten vil ha prioritet ved opphenging. Det er en krevende jobb å finne

gode steder for den resterende kunsten. Det er også viktig å innse at en god del eiendeler ikke bør henges opp i det offentlige rom. Planen er derfor at det meste av det som har hengt på veggene på de andre virksomhetsstedene skal plasseres på lager inntil man er ferdig med innflyttingen. Deretter vil vi i dialog med miljøene gå gjennom det de føler tilhørighet til og vurdere en eventuell plassering utenom det offentlige rom.

Vannprosjektet "Sølvregn" ble dessverre avsluttet grunnet alt for høye kostnadsrammer. (over 3 mill kr)

Prosjektledelsen har sendt ut en anbudsforspørsel som inkluderer vann, event. installasjon/utsmykking, på dette området. Det synes vanskelig å ha en slik installasjon klart til åpningen, men status for dette vil bli redegjort for i styremøte

Etterbruk av de fraflyttede virksomhetssteder

Ved inngåelse av utbyggings- og leieavtale for ny campus Grimstad i 2006 var etterbruken av Grooseveien, Dømmesmoen og Sykehusveien uavklart. Ut fra at Statsbygg var en alternativ utbygger basert på utvidelse i Grooseveien ble det forut for kontraktinngåelse med Ugland eiendom ikke ført noen forhandlinger med Statsbygg om etterbruk og/eller opphør av leieavtaler for de tre virksomhetssteder hvis deres alternativ ikke ble valgt. Situasjonen for etterbruk av de tre virksomhetsstedene per dato slik universitetsdirektøren er kjent med status er som følger:

Grooseveien

Ugland eiendom har ovenfor universitetet kontraktforpliktet seg til å gå inn i resterende leieavtale for Grooseveien, dvs fra fraflytting til 31.12.2012. Denne framleieavtalen, som samlet utgjør leieforpliktelser på 45 mill kr, er godkjent av Statsbygg. Statsbygg har siden 2006 signalisert at de planlegger å selge eiendommen ut fra at en antagelse om at den ikke er aktuell for andre statlige etater, som er den formålsgruppe Statsbygg skal leie ut til. Som ledd i klargjøring for salg har Statsbygg inngått en avtale med Aust-Agder fylkeskommune om fordeling av salgssum ut fra at de overdragelsevilkårene som i sin tid ble inngått når staten overtok høyskolevirksomheten i Grooseveien. Selv om denne avtalen ble inngått i 2009 er eiendommen enda ikke lagt ut for salg. Dette er beklagelig sett fra universitets side fordi det hindrer en avklaring i forhold til inventar/utstyr/infrastruktur som universitetet har innkjøpt til eiendommen og som vil kunne ha stor verdi for ny eier/leietaker samtidig som det har vesentlig mindre verdi hvis det demonteres/selges som ledd i å fjerne alt brukerstyr fra at eiendommen. Det innebærer sannsynligvis også en verdiforringelse av eiendommen hvis den blir stående tom i en periode inntil salg/leieforhold er avklart. Ved henvendelse til Statsbygg sitter en igjen med inntrykket at det ikke er noen god forklaring hvorfor salg ikke er gjennomført eller at i det minste salgsprospekt foreligger utover at den interne saksbehandlingen trekker ut.

Dømmesmoen

Universitetets leieavtaler knyttet til Dømmesmoen hadde i 2006 en varighet til 2012, men disse er seinere reforhandlet slik at de utløper per 31.07.2010. Dette innebærer at universitetet ikke har noen leieforpliktelser for Dømmesmoen etter innflytting i ny campus. Statsbygg har tidligere signalisert at de ønsket å beholde eiendommen ut fra den kulturhistoriske verdi og ut fra dette iverksatte en prosess for å finne nye leietakere. Denne prosessen ble terminert i 2009 og Statsbygg besluttet å avhende eiendommen, men noe salgavklaring er ikke kommet. Grimstad kommune har meldt sin interesse for å overta eiendommen fra staten for symbolsk beløp. Universitetet har støttet dette initiativet og en har stilt seg positiv for å bistå Statsbygg/kommunen i å drifte parkanlegget (som forvaltes av universitetet) i en overgangsperiode for å sikre at dette ikke forfaller etter universitetet har flyttet. Fra Statsbyggs side er det gitt uttrykk for at en er positiv til en kommunal overtagelse, men hvis slik overtagelse skal skje til under markedsverdi må det godkjennes av departementet (formelt

gjennom en kongelig resolusjon). Dette innebærer at denne saken må avklares på politisk nivå i departementet. Universitetet har stilt seg positiv til å bistå i en slik prosess.

Sykehusveien

Universitetets leieavtaler knyttet til Sykehusveien hadde i 2006 en varighet ut 2017. Dette har etter den tid ikke vært ført forhandlinger av denne. Dette innebærer at universitetet per dato har leieforpliktelser for Sykehusveien fram til 31.12.2017. Årlig leie er ca 3,2 mill kr og leieareal er i underkant av 3700 kvm hvilket gir en leie på ca 850 kr kvm. Statsbygg har i likhet med for Grooseveien inngått en avtale med Aust-Agder fylkeskommune om fordeling av salgssum ut fra at de overdragelsevilkårene som i sin tid ble inngått når staten overtok høgskolevirksomheten i Sykehusveien. Statsbygg har også vurdert eiendommen for utleie til andre statsetater uten at noen avtaler er inngått. Også salg/utleie til Sørlandets sykehus har vært nevnt som alternativ. Endelig er salg på det åpne marked aktuelt, men Statsbygg synes ikke å ha kommet langt i saksbehandlingen av dette alternativet. For UiA er det viktig å få en avklaring om etterbruken av Sykehusveien som innebærer at en unngår å måtte betale leie for en fraflyttet eiendom. Et alternativ hvor UiA står som fremleier til en tredjepart bør unngås.

Etter universitetsdirektørens vurdering er det viktig å få avklart etterbruken av alle tre virksomhetsstedene, men særlig Sykehusveien, slik at universitetet kan konsentrere sine ressurser i utvikling av den nye campus. Betydningen som den nye campusen vil spille i utviklingen av regionen i åra framover kan neppe overvurderes samtidig som byggingen av den representerer et betydelig økonomisk løft for universitetet, ca 110 mill kr over eget budsjett pluss framtidige leieforpliktelser. Det er positivt at denne investeringen fra universitetets side utløser en økonomisk gevinst for fylkeskommunen. Det vil dog være rimelig at fylkeskommunen, som den mest sentrale regionale utviklingsaktør pløyer sin økonomiske uttelling tilbake til utvikling av universitetet og at fylkeskommunen i denne sammenheng bidra til avklaring av etterbruken av Sykehusveien slik at UiA unngår å betale leie for et fraflyttet bygg.

Forslag til vedtak:

Styret tar status for campus Grimstad til orientering. Styret ber rektor i samråd med universitetsdirektør følge opp arbeidet å ivareta universitets interesser i forhold til etterbruken av de fraflyttede virksomhetssteder og i denne sammenheng spesielt følge opp denne saken ovenfor Aust-Agder fylkeskommune og Grimstad kommune.

Tor A. Agedal