Rapport 2025/34 | For Kunnskapsdepartementet

VISTA ANALYSE

Ratio

Kartlegging av planer for arealeffektivisering hos universiteter og høyskoler

Jonas Jønsberg Lie, Magnus Digre Nord, Åsmund Sunde Valseth, Haakon Vennemo, Hildegunn Haugen, June Haugen Welo

Dokumentdetaljer

Tittel	Kartlegging av planer for arealeffektivisering hos universiteter og høyskoler
Rapportnummer	2025/34
Forfattere	Jonas Jønsberg Lie, Magnus Digre Nord, Åsmund Sunde Valseth, Haakon Vennemo, Hildegunn Haugen, June Haugen Welo
ISBN	978-82-8126-745-9
Prosjektnummer	25-ASV-04
Prosjektleder	Åsmund Sunde Valseth
Kvalitetssikrer	Haakon Vennemo
Oppdragsgiver	Kunnskapsdepartementet
Dato for ferdigstilling	12. november 2025
Kilde forsidefoto	UiT, Ratio Arkitekter, fotograf: Trond Isaksen
Tilgjengelighet	Offentlig
Nøkkelord	Evaluering, Eiendom, bygg og anlegg, Kultur og kreative næringer

Om Vista Analyse

Vista Analyse AS er et samfunnsfaglig analyseselskap med hovedvekt på økonomisk utredning, evaluering, rådgivning og forskning. Vi utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, uavhengighet og integritet. Våre sentrale temaområder er klima, energi, samferdsel, næringsutvikling, byutvikling og velferd. Vista Analyse er vinner av Evalueringsprisen 2018. Våre medarbeidere har meget høy akademisk kompetanse og bred erfaring innenfor konsulentvirksomhet. Ved behov benytter vi et velutviklet nettverk med selskaper og ressurspersoner nasjonalt og internasjonalt. Selskapet er i sin helhet eiet av medarbeiderne.

Om Ratio arkitekter

Ratio arkitekter AS er et av landets mest erfarne arkitektkontor innenfor samfunnsoppdrag - herunder bygg for utdanning, helse, forskning og kultur. Ratio består i dag av rundt 80 dedikerte medarbeidere; arkitekter, interiørarkitekter, bygningskonstruktører, BIM-arkitekter og merkantil stab. Vi utvikler prosjektene i kreative team-fellesskap, der medarbeidere følger prosjektet fra oppstart til ferdigstillelse. Flere av våre medarbeidere er erfarne prosjekteringsgruppeledere, med erfaring fra ledelse av komplekse prosjekter til mindre bygg. Mange av våre oppdrag er vunnet gjennom plan- og designkonkurranser. Vi har gjennom årene bygget opp betydelig kompetanse innenfor arkitekturprosjektering av komplekse bygg, programmering og brukerprosesser, tverrfaglig prosjekteringsledelse og miljøprosjektering.

Forord

Rapporten *Kartlegging av planer for arealeffektivisering hos universiteter og høyskoler* er utarbeidet i perioden juni-november 2025, gjennom samarbeid mellom økonomer fra Vista Analyse og arkitekter fra Ratio. Vi vil takke kontaktpersonene og andre involverte hos UH-institusjonene, som velvillig har bidratt med informasjon og stilt opp i møter. Vi vil også takke Kunnskapsdepartementet for et interessant oppdrag og våre kontaktpersoner Ingri Schaanning Bukkestein og Suzanne Sveen for gode innspill underveis i arbeidet.

12. november 2025

Åsmund Sunde Valseth
Partner
Vista Analyse AS

Innhold

Sammendrag og konklusjoner 7

1 Innledning 15
1.1 Arealeffektivisering hos universiteter og høyskoler i Norge 15
1.2 Hva mener vi med arealeffektivisering 16
1.3 Hva regnes som tiltak 16
1.4 Rapportens oppbygning 17

2 Metode 18
2.1 Hvilken informasjon vi har innhentet 18
2.2 Hvordan vi har innhentet informasjonen 22

3 Om arealeffektivisering i UH-sektoren 23
3.1 Datagrunnlag og avgrensninger 23
3.2 Arealene i UH-sektoren 24
3.3 Institusjonene i UH-sektoren 30
3.4 Utviklingen i UH-sektoren 35
3.5 Økonomien i UH-sektoren 38

4 Planlagte tiltak for arealeffektivisering 42
4.1 Tiltak som går igjen for ulike kjennetegn ved institusjonene 42
4.2 Tiltak som institusjonene i UH-sektoren jobber med 47
4.3 Kostnader og gevinster som medfører de rapporterte tiltakene 55
4.4 Modenhet og usikkerhet knyttet til tiltakene 61
4.5 Barrierer som påvirker gjennomføringen av arealeffektivisering 67

5 Anbefalinger til videre arbeid 77
5.1 Det er behov for mer kunnskapsdeling 77
5.2 Det bør samles erfaringstall og vurderes å gi tydeligere signaler om arealbruk 78
5.3 Det trengs bedre rammer for og bistand til sambruk og framleie 80
5.4 Husleiekompensasjon, avhendingsinstruksen og internhusleie bør ses nærmere på 81

Referanser 83

Figurer

Figur S.1 Antall tiltak av ulike typer ut fra forvaltningsform 9
Figur S.2 Endring i kvm for tiltakene med oppgitt arealendring 10
Figur S.3 Antall tiltak som de ulike barrierene er relevante for, fordelt på tiltakstype 11
Figur 2.1 Informasjonsmodellen 18
Figur 2.2 Kategorisering av tiltakstype basert på firetrinnsmetodikken 19
Figur 3.1 Avvikling av areal 25
Figur 3.2 Fortetting, øke aktiviteten på samme areal 26
Figur 3.3 Funksjoner i samme areal 26
Figur 3.4 Bedre bruk av areal gjennom døgnet 26
Figur 3.5 Ombygging av auditorium til fleksibelt klasserom 27
Figur 3.6 Cellekontorer deles 27
Figur 3.7 Booking av rom 27

Figur 3.8 Begreper relatert til FDVU-modellen 29
Figur 3.9 Statens arealnorm 29
Figur 3.10 Forvaltningsformenes andeler av totalt areal blant de statlige UH-institusjonene i 2024....32
Figur 3.11 Antall ulike studiesteder i kartleggingen med tiltak, fordelt etter sentralitet....33
Figur 3.12 Statlige UH-institusjoner rangert etter kvm/HE-studenter ved institusjonen høsten 2024....34
Figur 3.13 Utvikling i de statlige UH-institusjonenes antall kvadratmeter, 2000-2024....35
Figur 3.14 Antall HE-studenter ved statlige UH-institusjoner i Norge, 2000-2024 36
Figur 3.15 Utvikling i utvalgte fagområders studentandeler på UH-nivå, 2000-2024....36
Figur 3.16 Finansielle ressurser UH-sektoren, 2015–2024, justert til 2024-verdi....38
Figur 4.1 Antall tiltak av de ulike tiltakstypene, sortert etter institusjonstype 43
Figur 4.2 Antall tiltak av de ulike tiltakstypene, sortert etter forvaltningsform 45
Figur 4.3 Andel tiltak innenfor hver tiltakstype, sortert for sentralitet....46
Figur 4.4 Ulike grupper arealeffektiviseringstiltak, andel av alle tiltak 47
Figur 4.5 Påvirkning på areal....58
Figur 4.6 Endring i kvm for tiltakene med oppgitt arealendring 58
Figur 4.7 Antall (y-akse) og andel (søyler) tiltak i hver modenhetskategori....62
Figur 4.8 Når planlegger institusjonene å iverksette tiltakene 63
Figur 4.9 Når planlegger institusjonene for at tiltakene skal være gjennomført 63
Figur 4.10 Andelen tiltak avhengig av ekstern finansiering 65
Figur 4.11 Avhengig av ekstern finansiering, sortert etter tiltakstype 65
Figur 4.12 Tiltak som er avhengig av ekstern finansiering, inndelt i grupper 65
Figur 4.13 Når planlegges tiltakene som er avhengig av eksterne midler å gjennomføres 66
Figur 4.14 Barrierene som oppgis oftest sortert på tiltakstyper....69
Figur 4.15 Barrierer i lys av hvor modent tiltaket er 70
Figur 4.16 Barrierer sortert etter institusjonstype....72
Figur 4.17 Barrierer sortert etter forvaltningsform 73
Figur 4.18 Barrierer sortert etter sentralitet 74
Figur 5.1 Statens arealnorm: Fordeling av areal på ulike funksjoner....79

Tabeller

Tabell S.1 Viktige drivere for å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak....7
Tabell S.2 Kvalitative gevinster som nevnes ofte i kartleggingen....10
Tabell S.3 Barrierer og rammebetingelser som påvirker gjennomføringen av tiltak....11
Tabell 2.1 Barrierer og rammebetingelser som påvirker gjennomføringen av tiltak....21
Tabell 3.1 Viktige arealdefinisjoner 25
Tabell 3.2 Tiltak i eksisterende bygninger - begreper....28
Tabell 3.3 Statlige institusjoner i UH-sektoren, HE-studenter, areal og studiesteder, høsten 2024 31
Tabell 3.4 Viktige drivere for å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak....40
Tabell 4.1 Andel institusjoner sortert etter institusjonstype....42
Tabell 4.2 Andel institusjoner sortert etter forvaltningsform 44
Tabell 4.3 Størrelsesomfang samlede kostnader, mill. kroner 56
Tabell 4.4 Størrelsesomfang årlige gevinster, mill. kroner. 59
Tabell 4.5 Kvalitative gevinster som nevnes ofte i kartleggingen....61
Tabell 4.6 Størrelsesomfang kostnader tiltak oppgitt behov for ekstern finansiering, mill. kroner 66
Tabell 4.7 Barrierer og rammebetingelser som påvirker gjennomføringen av tiltak....67
Tabell 4.8 Antall tiltak som en type barriere nevnes for 69

Tekstbokser

Tekstboks 5.1 Vellykket arealeffektivisering kombinerer strategi og medvirkning....78

Sammendrag og konklusjoner

Arealeffektiviseringstiltak kan gjøre det mulig for universiteter og høyskoler å håndtere studentvekst, gi arealer som bedre dekker dagens behov eller legge til rette for eiendomssalg eller avslutning av leie. Det er stort spenn i hvilke tiltak institusjonene jobber med. Tiltak som sambruk, utvidet brukstid og bookingsystemer kan gjøres uten bygningsmessige grep. Ombygging fra auditorium til fleksible klasserom eller fra store til små cellekontorer er eksempler på fysiske tiltak. Rehabilitering legger til rette for mer omfattende arealeffektivisering, og effektiv arealbruk er sentralt ved nybygg. Forankring er viktig for å lykkes med tiltak, men gjør også at det er vanskelig for institusjonene å være konkrete om tiltak som ligger fram i tid. Det er et stort behov for erfaringsdeling, både av konkrete arealtall og erfaringer med ulike løsninger og prosesser. Flere institusjoner ønsker bistand til leie og framleie.

På oppdrag fra Kunnskapsdepartementet har Vista Analyse og Ratio arkitekter kartlagt eksisterende planer for arealeffektivisering ved statlige universiteter, høyskoler og vitenskapelige høyskoler. Det er gjennomført minst to møter/intervjuer med hver av de 21 institusjonene samt Statsbygg, som sammen med skjemaer utfylt av institusjonene, campusutviklingsplaner og andre relevante dokumenter utgjør grunnlaget for kartleggingen. Behovet for forankring gjør det utfordrende for institusjonene å være konkrete om en del tiltak.

Arealeffektivisering står høyt på dagsorden

Gjennomgående står arealeffektivisering høyt på dagsorden hos institusjonene i kartleggingen. Flere institusjoner har fastsatt konkrete mål for arealreduksjon, mens andre har mål om å redusere eiendomsrelaterte kostnader eller hente ut gevinster gjennom bedre utnyttelse av egen bygningsmasse. De selvforvaltende universitetene arbeider særlig med å effektivisere egne bygg for å kunne gå ut av markedsleie. Vi har i Tabell S.1 samlet viktige drivere for å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak og typiske tiltak knyttet til de ulike driverne.

Tabell S.1 Viktige drivere for å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak

Driver	Typiske implikasjoner for arealbruk/tiltak
Strammere økonomiske rammer	Fortetting og høyere belegg, redusert tomgang, konsolidering av areal, avslutning av dyr leie, strengere intern prioritering.
Klima- og miljøkrav	Energieffektivisering (ENØK), ombruk/rehabilitering fremfor nybygg, fleksible planløsninger, sambruk av arealer, materialvalg med lavt klimaavtrykk.
Pedagogiske endringer	Studentaktive læringsformer (flatt gulv, fleksibel møblering), flere grupperom, smidigere timeplanlegging og bedre booking, økt fleksibilitet i læringsarealer.
Forskningens behov	Oppgradering av laboratorier/verksteder/tekniske fasiliteter, konsolidering og sambruk av spesialarealer og økt bruk av simuleringsrom.
Porteføljestyring og forvaltning	Utnytte utløp av leiekontrakter, adressere vedlikeholdsetterslep gjennom rehabilitering, samlokalisering, avhending av lite egnede eller kostbare bygg.
Digitalisering og hybrid bruk	Lavere behov for samtidighet og jevnere belastning ved god planlegging. Men økt behov for stillerom, opptaksrom og IT-infrastruktur.
Styrings- og regelverkskrav	Påvirker løsningsvalg og kan drive frem fleksible, samlede romprogram og oppgraderinger, kan utløse ombygging/rehabilitering.

Kilde: Vista Analyse og Ratio

Areal til kontorer og støttefunksjoner utgjør en stor del av bygningsmassen, og her ligger ofte det største effektiviseringspotensialet. Tiltakene spenner fra mindre justeringer som oppgradering av ventilasjon for å øke kapasitet, til større ombygginger av hele etasjer til åpne eller aktivitetsbaserte løsninger. Erfaringene viser at slike endringer er lettere å gjennomføre for administrativt ansatte enn for faglig ansatte.

Flere institusjoner arbeider også med tiltak i fellesarealer og studentarealer. Oppgraderinger av sosiale soner og læringsarealer skal bidra til økt trivsel, tilhørighet og læringsutbytte. Samtidig søkes det å utnytte spesialrom og laboratorier bedre gjennom sambruk på tvers av fakulteter eller i samarbeid med eksterne aktører. Slike partnerskap gir mulighet for mer fleksibel og effektiv arealbruk – som ved Universitetet i Agder, der samarbeid med Vitensenteret har bidratt til økt aktivitet på campus også utenom ordinær studietid.

Dette er noen av tiltakene institusjonene arbeider med:

- Sambruk: Deling av areal, funksjoner og utstyr mellom ulike brukere hos institusjonen eller andre aktører som sykehus, næringsliv, fagskoler og andre undervisningsinstitusjoner. Dette kan være fellesarealer, funksjoner som kantine og møterom og spesialrom som laboratorier.
- Rehabilitering: Oppgradering, reparasjon og utskifting av elementer som ikke lenger oppfyller krav til funksjon og ytelse. I den forbindelse kan for eksempel planløsningen justeres. Oppgradering av tekniske løsninger som ventilasjon kan i seg selv innebære arealeffektivisering, fordi kapasiteten øker.
- Nybygg: Nybygg med moderne og arealeffektive løsninger, der lite areal forsvinner i trapper og ganger eller teknikk, og som er fleksible både når det gjelder arbeidsplasser og undervisningsareal.
- Leieforhold: Avslutning av leieforhold eller inngåelse av nye, framleie arealer eller reforhandle kontrakter for å kunne gå ut av deler av bygg eller få gjort bygningsmessige tiltak.
- Organisatoriske verktøy: Bedre timeplanlegging, utvidet brukstid, aktivitetsbaserte arbeidsformer, kartlegging av bruk og bookingsystemer for kontor og undervisning. For eksempel legger kartlegging av bruk til rette for mer effektiv drift av varme og ventilasjon, og på sikt for arealeffektivisering.
- Ombygging: Endring av en bygnings egenskaper og/eller funksjoner, ofte med omlegging av rom- og planløsninger. Eksempler er endring fra auditorium til fleksible klasserom, fra store til små cellekontorer eller fra cellekontorer til aktivitetsbaserte arbeidsplasser.

Til sammen har vi identifisert 112 tiltak.

Forvaltningsform har mye å si for hvor omfattende tiltakene er

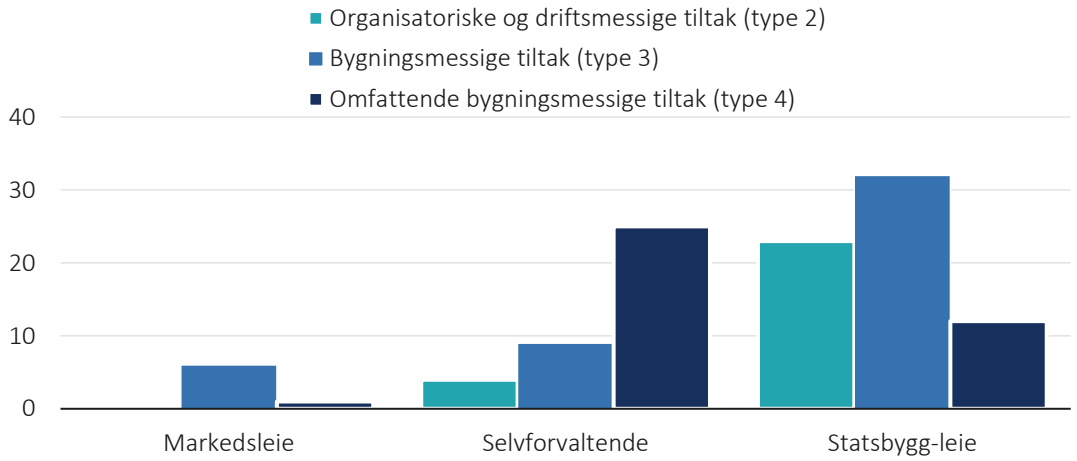
Vi har kategorisert tiltakene mer generelt ut fra om de innebærer bygningsmessige tiltak eller ikke, og ut fra hvor omfattende de bygningsmessige tiltakene er. Her har vi fulgt firetrinnsmetodikken som ofte benyttes i konseptvalgutredninger. Den første tiltakstypen fra denne metodikken, å unngå behov (gjennom redusert studentopptak, digital undervisning, strukturendringer og lignende), er imidlertid utenfor vårt oppdrag. Videre bruker vi derfor følgende tre tiltakstyper i presentasjonen av overordnede funn:

- Organisatoriske og driftsmessige tiltak (type 2) som bidrar til mer effektiv bruk av eksisterende arealer gjennom endret bruk og organisering uten bygningsmessige inngrep.

- Bygningsmessige tiltak (type 3) som forbedrer funksjonalitet og utnyttelse av bygningsmasse gjennom for eksempel ombygging/rehabilitering med begrenset omfang.
- Omfattende bygningsmessige tiltak (type 4) som nybygg eller ombygging av eksisterende bygningsmasse i betydelig omfang.

Figur S.1 viser antall tiltak fordelt i de tre tiltakstypene når vi sorterer på forvaltningsform.

Figur S.1 Antall tiltak av ulike typer ut fra forvaltningsform



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Institusjonene som leier av Statsbygg har flest tiltak, men dette er fordi det er klart flest institusjoner med den forvaltningsformen. De selvforvaltende institusjonene har flest tiltak når vi justerer for deres andel av institusjonene. Institusjoner som hovedsakelig leier av Statsbygg gjennomfører flest bygningsmessige tiltak (type 3) men også en del organisatoriske og driftsmessige tiltak (type 3). Vi ser at omfattende bygningsmessige tiltak (type 4) er mindre vanlig, i motsetning til hos de selvforvaltende institusjonene, som har mange omfattende bygningsmessige tiltak (type 4) og færre av de to andre tiltakstypene. Denne skjevheten kan imidlertid skyldes at de selvforvaltende institusjonene i mindre grad har fremhevet slike tiltak, fordi de framstår små sammenlignet med de omfattende bygningsmessige tiltakene. Samlet, på tvers av forvaltningsform, er det flest tiltak av type 3, (mindre) bygningsmessige tiltak.

Kostnader og gevinster ved tiltakene

Institusjonene har anslått kostnader for om lag halvparten av tiltakene i kartleggingen. De organisatoriske og driftsmessige tiltakene (type 2) har gjennomgående lave kostnader, fra null til noen få millioner kroner. Bygningsmessige tiltak (type 3) varierer fra under én million til prosjekter i hundremillionersklassen, mens de omfattende bygningsmessige tiltakene (type 4) spenner fra titalls millioner til flere milliarder kroner.

Ikke alle kostnader kan måles i kroner. Mange tiltak medfører midlertidige ulemper under ombygging eller flytteprosesser, som redusert tilgjengelighet, behov for alternative løsninger og betydelig ressursbruk til planlegging og flytting. Flere institusjoner peker på at manglende intern kapasitet kan bli en begrensende faktor. Arealeffektivisering innebærer dessuten ofte endring i bruk av arealer. Enkelte institusjoner opplever motstand, særlig ved overgang fra cellekontor til mer åpne eller aktivitetsbaserte løsninger. Slike endringer er ofte enklere å gjennomføre for administrativt ansatte enn for faglig ansatte, men krever uansett god forankring og tydelig kommunikasjon.

De økonomiske gevinstene som institusjonene har oppgitt, består hovedsakelig av reduserte leie- og driftskostnader når institusjonene samler virksomhet, avslutter leieforhold eller fortetter i eksisterende lokaler. I tillegg kommer inntekter og lavere driftskostnader som følge av framleie eller avhending av lokaler. Flere tiltak bidrar også til å unngå fremtidige investeringer, ved at eksisterende bygg brukes mer effektivt i stedet for at en må bygge nytt eller leie mer.

Institusjonene beskriver også mer kvalitative gevinster ved tiltakene. Blant annet knyttet til bedre funksjonalitet og kvalitet i lokalene, mer hensiktsmessige kontorløsninger, oppgradert forskningsinfrastruktur og moderne undervisningsarealer. Tiltakene kan også legge til rette for sambruk mellom fagmiljøer og eksterne aktører og bidra til nye møteplasser og økt tverrfaglig samarbeid. Vi har oppsummert disse betraktningene fra institusjonene i Tabell S.2.

Tabell S.2 Kvalitative gevinster som nevnes ofte i kartleggingen

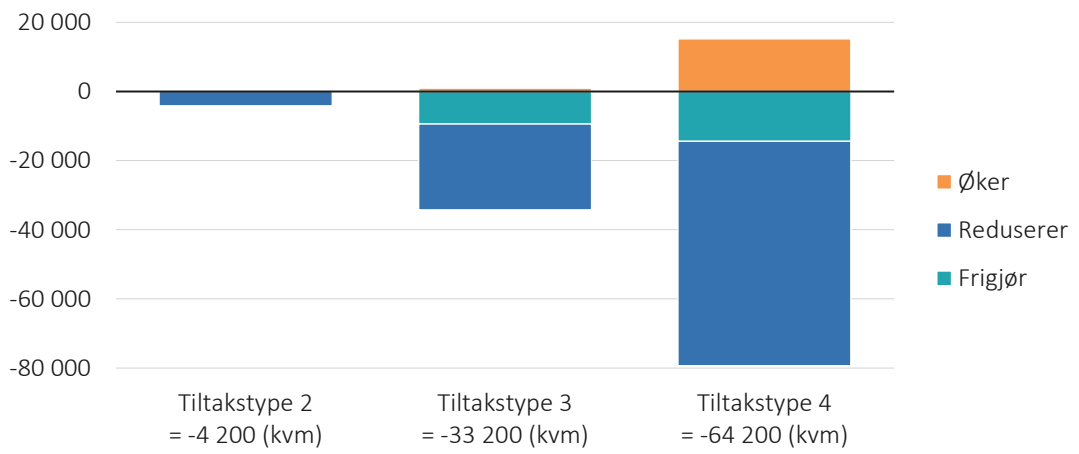
Gevinst	Organisatoriske og drifts-messige tiltak (type 2)	Bygningsmessige tiltak (type 3)	Omfattende bygnings-messige tiltak (type 4)
Bedre utnyttelse/ kapasitetsstyring	✓	✓	✓
Funksjons- og læringsløft	○	✓	✓
Trivsel/attraktivitet	○	✓	✓
Samlokalisering/ samhandling	○	✓	✓
Bærekraft/energi	○	○	✓

Kilde: Vista Analyse og Ratio.

Forklaring: ✓= typisk for tiltakstypen (ofte nevnt) | ○ = forekommer (av og til)

I tillegg til økonomiske gevinster har institusjonene også anslått hvordan tiltakene ventes å påvirke areal. Figur S.2 viser samlet arealpåvirkning for de tiltakene som dette er oppgitt for. De mest omfattende tiltakene (type 4) står for den største reduksjonen, med et netto kutt på om lag 64 200 kvm. Tiltakstype 3 reduserer om lag 33 200 kvm, mens tiltakstype 2 gir en netto reduksjon på rundt 4 200 kvm. Samlet peker resultatene, ikke overraskende, på at de største arealgevinstene oppnås i større bygge- og rehabiliteringsprosjekter.

Figur S.2 Endring i kvm for tiltakene med oppgitt arealendring



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Organisatoriske og kulturelle barrierer blir ofte nevnt

Barrierer er forhold som kan begrense, forsinke eller forhindre gjennomføringen av tiltak. For hvert tiltak har vi bedt institusjonene vurdere hvilke barrierer som er relevante og hvordan de kommer til uttrykk. Vi deler inn i fem typer barrierer, som vist i Tabell S.3.

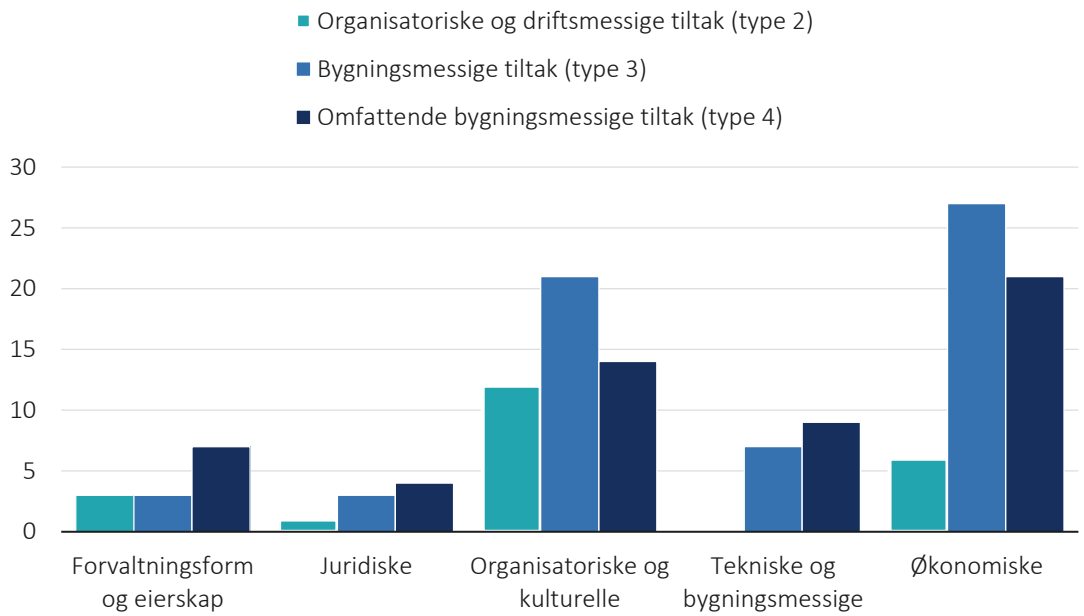
Tabell S.3 Barrierer og rammebetingelser som påvirker gjennomføringen av tiltak

Barrierer	Forklaring
Forvaltningsform og eierskap	Ulike rammevilkår avhengig av om institusjonen forvalter egen eiendom, leier av Statsbygg eller er på det åpne markedet.
Juridiske	Kontraktsmessige bindinger som lange leieavtaler eller klausuler som begrenser muligheten for fremleie eller utflytting.
Organisatoriske og kulturelle	Motstand mot endringer som delt kontor, åpent landskap eller samlokalisering, blant ansatte og/eller ledelse.
Tekniske og byg-ningsmessige	Eksempelvis lite tilpasningsbar bygningsmasse, fredede bygg eller TEK17-utløste krav ved omfattende tiltak.
Økonomiske	Manglende midler til investering eller gjennomføring, for eksempel i bygg med oppgraderingsbehov.

Kilde: Vista Analyse og Ratio

Figur S.3 viser hvilke antall tiltak de ulike barrierene er oppgitt for, fordelt på de tre tiltakstypene.

Figur S.3 Antall tiltak som de ulike barrierene er relevante for, fordelt på tiltakstype



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Økonomiske barrierer og organisatoriske og kulturelle barrierer dominerer på tvers av tiltakstypene. Tekniske, juridiske og forvaltningsmessige forhold nevnes sjeldnere, men øker i betydning jo mer omfattende tiltakene er. For tiltak som handler om endret organisering og bruk av arealer (tiltakstype 2), er det de organisatoriske og kulturelle barrierene som oftest trekkes frem. Men også større bygge- og rehabiliteringsprosjekter møter slike barrierer. Økonomiske barrierer kan handle om bevilgninger, men også om interne prioriteringer eller begrenset kapasitet i eiendomsforvaltningen.

Anbefalinger til videre arbeid

På bakgrunn av våre møter med institusjonene, Statsbygg og Kunnskapsdepartementet har vi flere anbefalinger til det videre arbeidet med arealeffektivisering i UH-sektoren.

Det er behov for mer kunnskapsdeling

Det er behov for mer kunnskapsdeling mellom institusjonene. Erfaringer med hva som fungerer godt og mindre godt, blir i for stor grad lokal og ofte personavhengig. Dette kan føre til mindre arealeffektivisering og dårligere løsninger og prosesser, blant annet fordi man ofte må starte «fra bunnen av». Manglende kunnskapsdeling er en viktig barriere for (vellykket) arealeffektivisering. Institusjonene har få insentiver til å oppsummere og dele erfaringer med arealeffektivisering. Dette er et tilfelle av *positive eksterne virkninger*. Nettverk for bærekraftig campusutvikling, koordinert av Statsbygg, fremheves av flere som en arena som bidrar til mer kunnskapsdeling.

Vi mener det bør vurderes konkrete tiltak for å bidra til mer kunnskapsdeling:

- Styrking av nettverk for bærekraftig campusutvikling gjennom mer ressurser til tilrettelegging fra Statsbygg, støtte til samlinger og konferanser o.l.
- Støtte til oppsummering og deling av erfaringer ved arealeffektiviseringstiltak, enten til den enkelte institusjon eller ved at Statsbygg får dette i oppgave.
- Støtte til (følge)forskning på bærekraftig campusutvikling.
- Stipend til bachelor- og masteroppgaver om arealeffektiviseringstiltak i sektoren.
- Opprettelse av en pris for vellykket arealeffektivisering, som bør deles ut av en jury som også har representanter for ansatte og studenter.

Vi anbefaler ikke å pålegge institusjonene å oppsummere og dele erfaringer, da et slikt krav kan bli en ytterligere barriere mot arealeffektivisering.

Det bør samles erfaringstall og vurderes å gi tydeligere signaler om arealbruk

Vi finner at det er behov for flere erfaringstall for arbeidsplassareal og areal per student (heltidsekvivalent), og kanskje også tydeligere retningslinjer. Flere institusjoner ser et potensial for mer effektiv bruk av areal til arbeidsplasser. Selv om motstand mot arealeffektivisering i en del tilfeller selvfølgelig kan være velbegrunnet, er vårt inntrykk er at mangel på erfaringstall for andre prosjekter og/eller tydeligere retningslinjer bidrar til at også prosjekter som ville gitt gode arbeidsplasser, ikke blir noe av eller går tregt. Statens arealnorm har begrenset verdi, fordi UH-byggene ofte kombinerer kontorer, undervisningsarealer og fellesfunksjoner. I tillegg er den først og fremst laget for nybygg.

Det er også behov for kunnskap om areal per HE-student innenfor ulike fag, og for bygg med ulike forutsetninger. Areal per HE-student er en sentral parameter for investeringer i UH-bygg, samtidig som det i begrenset grad finnes retningslinjer eller erfaringstall.

Oppsummert anbefaler vi følgende når det gjelder arbeidsplassareal og areal for ulike fagmiljø:

- Det bør utarbeides veiledninger i hvordan arbeidsplassareal i UH-sektoren og areal per HE-student skal beregnes, hensyntatt blant annet egenskaper ved bygget og ulike fagretninger.
- Det bør samles inn arealtall i forbindelse med nybygg, ombygging og andre relevante tiltak, og det bør vurderes om Statsbygg kan bistå i å gjøre dette på en enhetlig måte.
- Det bør vurderes å fastsette normer eller retningslinjer for areal i UH-sektoren på bakgrunn av erfaringstall og kunnskap om arealeffektivisering.

Det trengs bedre rammer for og bistand til sambruk og framleie

Mange institusjoner ønsker å bruke arealer mer effektivt gjennom sambruk og framleie, men møter utfordringer. Arealer kan ofte ikke sies opp fordi kontraktene er lange og lite fleksible. Flere mangler kompetanse og kapasitet til å finne nye leietakere, særlig utenfor de store byene. Samtidig finnes gode eksempler på vellykket sambruk.

Anbefalingene om kunnskapsdeling vil også bidra til mer sambruk og framleie. I tillegg har vi følgende mer spesifikke anbefalinger:

- Det bør vurderes om institusjonen selv eller Statsbygg skal ta ansvaret for sambruk og framleie i Statsbygg-forvaltede bygg, ev. utvikles modeller for begge deler.
- Dersom Statsbygg i større grad bistår ved sambruk og framleie i egne bygg, bør det vurderes om Statsbygg også skal tilby bistand ved sambruk og framleie også i arealer som institusjonene forvalter selv eller leier i markedet.
- Det bør vurderes å gi økonomisk støtte til forsøksordninger og andre prosjekter som forventes å gi erfaringer som er verdifulle for andre.

Vårt inntrykk er at Statsbygg allerede er godt i gang med å se på hvordan man kan støtte institusjonene bedre på dette området.

Husleiekompensasjon, avhendingsinstruksen og internhusleie bør ses nærmere på

Til sist vil vi påpeke noen barrierer knyttet til ordninger for økonomiske insentiver, som kan stå i veien for arealeffektivisering. Det er en etablert oppfatning at det ikke kan gis husleiekompensasjon for tiltak i eksisterende bygg, kun for nybygg. Det er imidlertid ingen regler mot å gi husleiekompensasjon for tiltak i eksisterende bygg. Dette er en utbredt misforståelse som raskt bør klares opp i. Tiltak i eksisterende bygg kan på samme måte som nybygg på den ene siden innebære betydelige kostnader, og på den andre siden gi betydelige nyttevirkninger – blant annet gjennom mer arealeffektive løsninger.

Avhendingsinstruksens krav om vederlagsfri overføring av eiendom til andre statlige virksomheter, gjør at institusjonene i noen tilfeller har svake insentiver til å gå ut av selvforvaltet eiendom. Dette står i motsetning til det som trolig er intensjonen bak at institusjonene selv får inntektene dersom eiendom faktisk selges. Problemstillingen er særlig aktuell i Oslo, der UiO har mye selvforvaltet eiendom, eiendomsprisene er høye og det er mange statlige virksomheter.

Internhusleieordningen ved UiO gir mye svakere insentiver til arealeffektivisering i selvforvaltet areal enn i bygg leid av Statsbygg eller i markedet, med 1722 kroner per m^2 for selvforvaltet og 4 149 kroner per m^2 for leid areal. Vårt inntrykk er at internhusleieordningen hovedsakelig fungerer godt og har vært viktig for arealeffektivisering, men vi mener at denne skjevheten bør undersøkes nærmere - også fordi UiOs ordning kan bli brukt som modell av andre.

Vi anbefaler derfor følgende:

- Kunnskapsdepartementet bør kommunisere at det kan gis husleiekompensasjon også ved omfattende tiltak som medfører økt husleie i eksisterende bygg.
- Avhendingsinstruksens krav om vederlagsfri overføring til andre statlige virksomheter bør vurderes, enten generelt eller for UH-institusjonene spesielt.
- Kunnskapsdepartementet bør ha dialog med UiO om forskjellsbehandling av selvforvaltet og leid areal i internhusleieordningen.

1 Innledning

Kunnskapsdepartementet (KD) har gitt Vista Analyse og Ratio Arkitekter i oppdrag å kartlegge planer og ambisjoner universiteter og høyskoler har for arealeffektivisering. Oppdraget springer ut av regjeringens forventning om bedre utnyttelse av eksisterende arealer, i lys av strammere økonomiske rammer, klima- og miljøhensyn og behovet for funksjonelle bygg som støtter kjernevirksomheten. Langtidsplanen for forskning og høyere utdanning (2019–2028) tydeliggjør at riktig arealbruk er viktigere enn økt arealbruk, og at investeringer skal være kostnadseffektive.

Formålet med utredningen er å gi Kunnskapsdepartementet et oppdatert og sammenlignbart kunnskapsgrunnlag for å støtte statlige universiteter og høyskoler i arbeidet med mer effektiv arealbruk. Vi sammenstiller informasjon på tiltaksnivå fra samtlige institusjoner for å synliggjøre hvilke tiltak som er vanligst og oftest gjennomføres, hvordan tiltakene varierer mellom ulike forvaltningsformer, og hvilke barrierer som går igjen. Målet er både å styrke departementets kunnskapsgrunnlag og å legge til rette for erfaringsdeling på tvers av institusjonene, slik at sektoren samlet kan planlegge og gjennomføre arealeffektivisering mer målrettet i årene framover.

1.1 Arealeffektivisering hos universiteter og høyskoler i Norge

Universitets- og høgskolesektoren (UH-sektoren) omfatter alle institusjoner for høyere utdanning og forskning i Norge, inkludert universiteter og høgskoler som utfører utdanning, forskning og formidling av kunnskap. De statlige UH-institusjonene er sammen blant landets største brukere av statlig eiendom, og disponerer om lag 3,5 millioner kvadratmeter fordelt på i overkant av 70 campuser. Omtrent halvparten av arealene forvaltes av institusjonene selv, en fjerdedel av Statsbygg og en fjerdedel leies i markedet.

I Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019–2028 (Meld. St. 4, (2018-2019)), ble det for første gang etablert en egen politikk for utvikling, forvaltning og prioritering for universitets- og høyskolebygg. Blant annet ble alle statlige universiteter og høyskoler bedt om å utvikle campusutviklingsplaner[1], som er overordnede planer for utvikling av bygningsmassen (og tilhørende utearealer) som institusjonene benytter til forskning og undervisning. Hovedbudskapet i langtidsplanen var at institusjonene må bruke de arealene de har, på best mulig måte. Dette innebærer blant annet å tilrettelegge for effektive lokaler som støtter virksomhetenes formål.

I den nyeste Langtidsplanen for forskning og utdanning 2022-2032 (Meld. St. 5, (2022-2023)), står det at campusutviklingsplaner er et viktig verktøy for at institusjonene kan tilpasse sine arealer til endrede behov på en systematisk måte. Overordnet er det et mål at sektoren skal arealeffektivisere sin virksomhet. Bakgrunnen for et effektiviseringstiltak kan være ulik. Det kan være utløst av en mulighet til å gå ut av et areal, et udekket behov, eller arealer som er utdaterte og lite hensiktsmessige for dagens bruk. Ofte handler arealeffektivisering like mye om arealutvikling, slik at arealene kan romme de aktivitetene som institusjonene trenger i dag og i fremtiden.

[1] Kravet om å utarbeide campusutviklingsplaner ble avviklet av Kunnskapsdepartementet i 2025.

1.2 Hva mener vi med arealeffektivisering

Vi bruker arealeffektivisering som en samlebetegnelse for tiltak som gjør at arealer brukes mer hensiktsmessig og formålstjenlig uten at kjernevirksomheten (utdanning, forskning og faglig støtte) svekkes. Arealeffektivisering kan handle om å redusere behovet for areal, frigjøre eksisterende areal eller øke verdien og funksjonaliteten av arealer som allerede finnes.

Arealutvikling (som ombygging, tilbygg og nybygg) regnes også som arealeffektivisering når formålet er å oppnå mer effektiv og bedre tilpasset arealbruk, for eksempel ved å erstatte lite egnet bygningsmasse, samle spredte funksjoner eller muliggjøre sambruk og fleksible løsninger. Arealutvikling som primært øker kapasiteten uten tydelig effektiviseringslogikk (altså mer areal uten bedre utnyttelse eller funksjon) regnes ikke som arealeffektivisering i denne kartleggingen, men kan være relevant kontekst.

Arealeffektivisering handler ikke om å ha minst mulig areal, men om å ha riktige arealer brukt på riktige måter, slik at kjerneoppgavene støttes best mulig, og unødvendig areal eller uhensiktsmessige løsninger fases ned over tid. Vi regner arealutvikling som arealeffektivisering når utviklingen er et middel til bedre og mer hensiktsmessig bruk av arealene, ikke et mål om mer. Vi vurderer derfor også tiltakets intensjon og forventet virkning, om det bidrar til å utnytte, utvikle eller avvikle areal mer hensiktsmessig.

1.3 Hva regnes som tiltak

I denne kartleggingen bruker vi tiltak om konkrete grep som påvirker hvordan institusjonens arealer faktisk brukes eller disponeres, enten gjennom fysiske endringer i bygningsmassen eller organisatoriske justeringer som endrer bruken av lokalene. Tiltak kan være helt umodne ambisjoner, under vurdering, planlagt, under gjennomføring eller ferdigstilt i løpet av kartleggingen. I enkelte tilfeller inkluderer vi også tiltak som nylig er gjennomført, med gevinster som er i ferd med å innhentes under kartleggingen. Tiltakene kan gjelde selvforvaltede bygg, lokaler forvaltet av Statsbygg eller arealer leid i markedet. Typiske eksempler er sambruk av lokaler, ombygging eller rehabilitering for økt fleksibilitet, utflytting og avslutning av leieforhold, samt konsolidering og samlokalisering.

Ikke alle endringer i virksomheten regnes som tiltak i denne sammenhengen. Endringer i fagportefølje, student- eller ansattantall, organisasjonsendringer på overordnet nivå og strukturendringer i UH-sektoren inngår ikke i kartleggingen med mindre de ledsages av konkrete grep som påvirker arealbruken. Dersom en studieporteføljeendring for eksempel utløser ombygging, flytting, samlokalisering eller avvikling av leieforhold, er det disse arealrelaterte handlingene vi kartlegger og ikke den strategiske endringen i seg selv. Hovedregelen er at tiltaket må ha en direkte og etterprøvbar konsekvens for hvordan bygg eller lokaler brukes, dimensjoneres eller forvaltes.

Avgrensningen ovenfor betyr også at vi kun inkluderer tiltak som institusjonene selv har informert oss om i intervjuer og dokumenter. Andre vurderinger, ideer eller muligheter som ikke er konkretisert og gitt som innspill fra institusjonene inngår ikke i vår kartlegging.

1.4 Rapportens oppbygning

Neste kapittel (2) redegjør for hvordan vi har gjennomført kartleggingen og hvordan datagrunnlaget er strukturert for analysen. Deretter kommer et deskriptivt kapittel (3) som tar for seg hva som ligger i arealeffektivisering, herunder arealdefinisjoner, krav og normer og overordnet om hvordan sektoren arbeider med arealeffektivisering. I tillegg beskriver vi faktorer ved universitets- og høyskolesektoren, som student- og kvadratmetertall, fagsammensetning, økonomi og andre drivere bak mer effektiv arealbruk.

Kapittel 3 danner et nyttig bakteppe for gjennomgangen av institusjonenes planer for arealeffektiviseringstiltak i kapittel 4. Dette er hovedkapitlet som går grundig inn på hvilke typer tiltak som inngår i kartleggingen. Vi ser på ulike mønstre i hvilke tiltak som går igjen når vi sorterer etter ulike kjennetegn ved institusjonene. Vi beskriver her også ulike effekter, egenskaper og barrierer som institusjonene har rapportert om, både i tilknytning til de innmeldte tiltakene, og i forbindelse med det generelle arbeidet med arealeffektivisering.

I det siste kapitlet (54.5.4) samler vi de viktigste erfaringene og vurderingene fra kartleggingen og anbefaler grep som kan bidra til at universitetene og høyskolene lykkes bedre med planlegging, gjennomføring og realisering av arealeffektiviseringstiltak, og hvordan Kunnskapsdepartementet kan støtte dette arbeidet.

2 Metode

Dette kapitlet beskriver hvordan vi har gjennomført kartleggingen og hvordan datagrunnlaget er strukturert for analysen. Metoden er bygget opp rundt hvilken informasjon vi innhenter (delkapittel 2.1) og hvordan vi innhenter den (delkapittel 2.2). Vi kartlegger på tiltaksnivå for å sikre nødvendig detaljeringsgrad og sammenlignbarhet på tvers av institusjoner, og vi bruker en felles informasjonsmodell med tre steg: (1) kategorisering av tiltak, (2) vurdering av egenskaper og (3) identifisering av barrierer og rammebetingelser. Datainnsamlingen kombinerer semistrukturerte intervjuer, dokumentgjennomgang og kvalitetssikring fra institusjonene. Vi har brukt en pilotfase med tre institusjoner for å teste og justere opplegget, deretter har vi hatt samme metode gjennom den resterende kartleggingen.

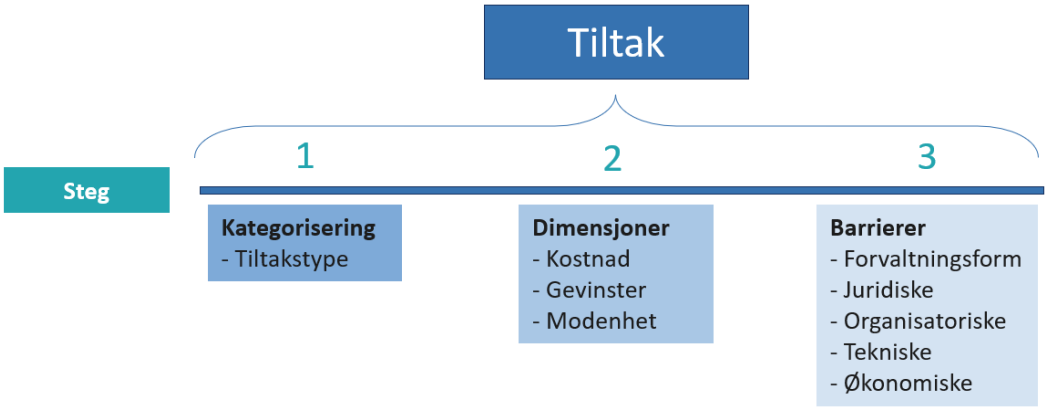
2.1 Hvilken informasjon vi har innhentet

Kartleggingen bygger på dokumenter og innspill i møter og tiltakene er selvrapportert av den enkelte institusjon. Oversikten vil følgelig speile variasjoner i modenhet, begrepsbruk og dokumentasjonsnivå, og kun tiltak som er identifisert og oppgitt på innsamlingstidspunktet inngår. Dette betyr at funnene ikke nødvendigvis er representative på tvers av institusjonene: Det kan være ulikt hva institusjonene har ansett som konkrete planer og ambisjoner for arealeffektiviseringstiltak. Dette gjelder ikke bare tiltakene, men også detaljer ved tiltakene som kostnader, gevinster, modenhet osv. For å redusere skjevheter har vi:

1. Standardisert innsamlingen med felles tiltaks-mal
2. Gjennomført to møter for hver institusjon for avklaringer og kvalitetssikring
3. Kryssjekket mot relevante styresaker og campus-/masterplaner.

Til tross for dette bør samtlige funn tolkes med varsomhet og sammenligninger på tvers av institusjonene ta høyde for ulike kontekstuelle faktorer og potensielt ulik rapporteringspraksis. For å imøtekomme utfordringene med selvrapportering og for å sikre sammenlignbarhet og god datakvalitet benytter vi en felles informasjonsmodell som ramme for både innsamling og strukturering av informasjon. Modellen er tredelt og bygger på en vurdering av tiltak langs tre steg: kategorisering, dimensjoner og barrierer, som hver har sin egen struktur, som vist i Figur 2.1.

Figur 2.1 Informasjonsmodellen



Kilde: Vista Analyse og Ratio

2.1.1 Steg 1 - Kategorisering

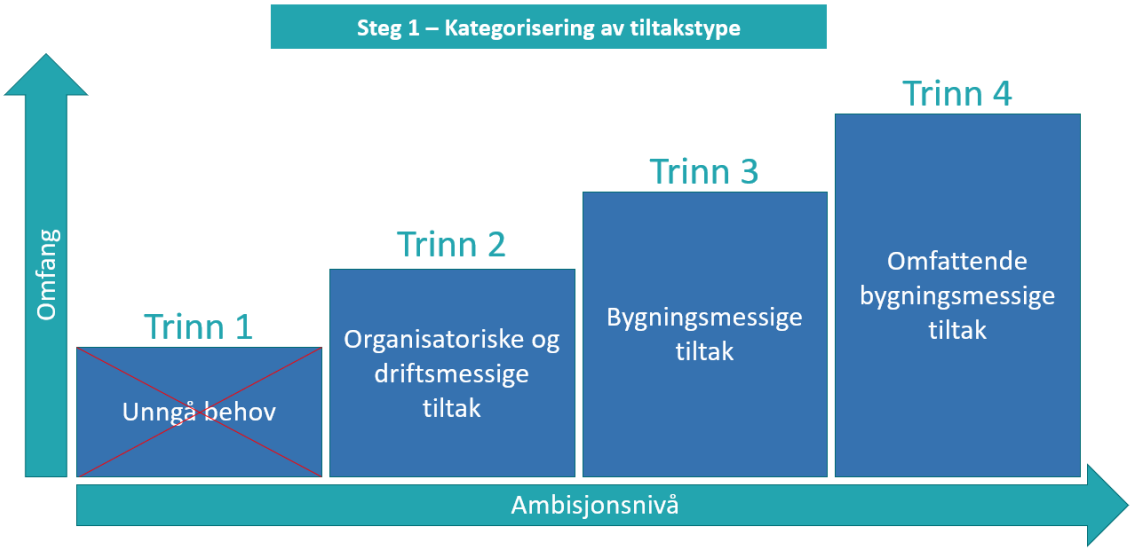
Kategoriseringen gir en grunnleggende klassifisering av tiltakene og er første steg i vår informasjonsmodell. Den skal sikre at tiltak fra ulike institusjoner kan sammenlignes på en konsistent og strukturert måte. Vi benytter firetrinnsmetodikken, kjent fra blant annet konseptvalgutredninger, for å kategorisere tiltakene etter ambisjonsnivå. Metodikken er utviklet for å identifisere tiltak (konsepter) som løser behov med lavest mulig ressursbruk før man vurderer større investeringer.

De generelle trinnene i 4-trinnsmetodikken er:

1. Tiltak som påvirker etterspørselen uten å gjøre investeringer i eksisterende tilbud
2. Mindre endringer innenfor eksisterende tilbud
3. Større endringer av det eksisterende tilbudet eller regulering
4. Nyskaping

Denne metodikken gir oss følgende trinn i vår «informasjonsmodell», som vist i Figur 2.2.

Figur 2.2 Kategorisering av tiltakstype basert på firetrinnsmetodikken



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Trinn 1 – Unngå behov

Dette er tiltak som reduserer eller eliminerer behovet for arealer, for eksempel gjennom redusert studentopptak, digital undervisning eller strukturendringer i sektoren. Typiske eksempler er sektorielle endringer eller nedleggelse av studieprogrammer, som i seg selv ikke er grep knyttet til arealenes utforming og/eller bruksmåte. Som beskrevet i delkapittel 1.3, er slike tiltak ikke inkludert i kartleggingen, da disse i seg selv ikke har noen direkte og etterprøvbar konsekvens for bruk eller forvaltning av lokaler. I denne kartleggingen er vi altså opptatt av hvordan institusjonene gjør tiltak for å tilpasse areal og arealbruk, ikke hvordan de unngår å gjøre dette.

Disse tiltakene ligger derfor utenfor kartleggingens omfang.

Trinn 2 – Organisatoriske og driftsmessige tiltak (uten bygningsmessige inngrep)

Organisatoriske og driftsmessige tiltak som bidrar til mer effektiv bruk av eksisterende arealer gjennom endret bruk og organisering uten bygningsmessige inngrep.

Eksempler: økt sambruk av rom, mer effektiv timeplanlegging og utvidet brukstid (f.eks. kveldsundervisning), aktivitetsbaserte (fleksible) arbeidsformer, booking- og styringssystemer for kontor og undervisning.

Trinn 3 –Bygningsmessige tiltak

Bygningsmessige tiltak som forbedrer funksjonalitet og utnyttelse av bygningsmasse gjennom for eksempel ombygging/rehabilitering med begrenset omfang.

Eksempler: mindre ombygginger for tettere arealbruk, lokal rehabilitering (enkeltfløy/etasje), omdisponering av rom, enklere samlokalisering (innen bygg), leie av nye lokaler i deler av bygg, som ikke innebærer betydelig flytting/konsolidering.

Trinn 4 – Omfattende bygningsmessige tiltak

Nybygg eller ombygging av eksisterende bygningsmasse i tilsvarende omfang som hovedombygging som vesentlig endrer arealgrunnlaget eller fornyer store deler av bygningsmassen.

Eksempler: nybygg/tilbygg, stor rehabilitering/ombygging hvor bygget i det vesentlige fornyes, leie av nye lokaler i form av nye bygg, som innebærer betydelig flytting/konsolidering.

I denne kartleggingen bruker vi «trinn 4» når tiltaket etter en helhetsvurdering nærmer seg det som omtales som «hovedombygging», selv om tiltaket i enkelte tilfeller ikke formelt sett er dette. Begrepet «hovedombygging» brukes når arbeidene er så omfattende at bygningen i det vesentlige fornyes, da utløses søknadsplikt og TEK17-krav for hele bygget, ikke bare delene som bygges om. Typiske kjennetegn er totalrenovering (ofte med bevaring av bæresystem), gjenoppbygging etter alvorlig skade, eller utskifting/forsterkning av vesentlige bærende konstruksjoner. (Direktoratet for byggkvalitet, 2017).

Formålet med denne kategoriseringen:

Formålet med kategoriseringen er å plassere hvert tiltak i en felles ramme slik at tiltak fra ulike institusjoner kan sammenlignes på en konsistent måte. Vi tar som nevnt derfor utgangspunkt i firetrinnsmetodikken og benytter trinn 2–4 som vår typologi for tiltak på tilbudssiden. Trinn 1, tiltak som reduserer etterspørsel, f.eks. strukturendringer eller endret studieportefølje ligger utenfor kartleggingens omfang. Det er viktig å presisere at samtlige trinn kan innebære økt, redusert eller uendret samlet areal. Kriteriet er omfanget, ambisjonsnivået og graden av inngrep, ikke retningen på arealendringen.

Videre, kostnadsanslag i tidlig fase er ofte usikre og mindre sammenlignbare mellom institusjoner med ulik porteføljestørrelse og finansieringsmodell. Ti million kroner kan være et lite tiltak for en institusjon og et stort tiltak for en annen. Tilsvarende fanger en ren «tiltaksliste» (sambruk, rehabilitering, nybygg osv.) ikke opp ambisjonsnivå, inngrepsomfang eller operative konsekvenser for drift, undervisning og forskning. Vår tilnærming skiller i stedet på hva prosjektet faktisk innebærer (grad av inngrep, regelverkskonsekvenser, varighet, flyttebehov, kapasitets- og porteføljevirkning) og plasserer det i trinn 3 eller 4 etter en helhetsvurdering. Vi mener dette gir et mer robust og sammenlignbart bilde, der et mindre nybygg med begrenset omfang kan klassifiseres likt som en mindre ombygging dersom konsekvensene og kompleksiteten er tilsvarende.

2.1.2 Steg 2 – Dimensjoner ved tiltakene

I det andre steget vurderer vi ulike dimensjoner ved hvert tiltak som belyser modenhet, forventede effekter og mulige konsekvenser.

Kostnader omfatter både direkte økonomiske kostnader og virkninger som treffer budsjettet på ulike måter. Vi skiller mellom tiltakets faktiske kostnader – som prosjektering, ombygging/rehabilitering, flytteutgifter og eventuelle kostnader til midlertidige lokaler – og budsjettvirkninger, der finansieringsmodellen avgjør hvem som bærer kostnaden og når den slår inn.

Gevinster kan være økonomiske, unngåtte og kvalitative. Økonomiske gevinster omfatter typisk reduserte leie- og driftskostnader samt eventuelle inntekter fra fremleie eller utleie. Unngåtte kostnader synliggjøres der et tiltak for eksempel gjør det mulig å unngå fremtidig rehabilitering, eller redusere behovet for nybygg eller ytterligere innleie. Kvalitative gevinster dokumenteres der tiltaket for eksempel styrker funksjonalitet og samhandling, gir bedre samlokalisering av fagmiljøer, øker fleksibilitet og robusthet i lokalene, eller bidrar til et bedre arbeids- og læringsmiljø.

Modenhet og usikkerhet beskriver hvor langt tiltaket har kommet i planlegging og beslutning. Tidsdimensjonen er viktig for å vurdere tiltakets modenhet, risiko, budsjettvirkninger og når gevinstene faktisk slår inn. En sentral del av modenhetsvurderingen er også å synliggjøre avhengigheter til andre aktører og prosesser, herunder behovet for ekstern finansiering. Store tiltak kan, til tross for lang tidshorisont, være relativt modne dersom styringsunderlag og finansieringsløp er tydelig etablert, mindre tiltak kan samtidig ha høy usikkerhet hvis de mangler forankring eller møter uavklarte rammebetingelser.

Denne helhetlige vurderingen av ulike egenskaper ved tiltaket danner grunnlaget for å rangere og aggregere tiltak på tvers av institusjoner i den videre analysen.

2.1.3 Steg 3 - Barrierer og rammebetingelser

I det tredje steget identifiserer og beskriver vi forhold som kan begrense, forsinke eller forhindre gjennomføringen av tiltak. Hensikten er å skille mellom egenskaper ved selve tiltaket (steg 2) og forutsetninger som påvirker gjennomførbarheten (steg 3). For hvert tiltak vurderer vi hvilke barrierer som er relevante, hvordan de kommer til uttrykk. Vi opererer med følgende fem typer barrierer som vist i Tabell 2.1.

Tabell 2.1 Barrierer og rammebetingelser som påvirker gjennomføringen av tiltak

Barrierer	Forklaring
Forvaltningsform og eierskap	Ulike rammevilkår avhengig av om institusjonen forvalter egen eiendom, leier av Statsbygg eller er på det åpne markedet.
Juridiske	Kontraktsmessige bindinger som lange leieavtaler eller klausuler som begrenser muligheten for fremleie eller utflytting.
Organisatoriske og kulturelle	Motstand mot endringer som delt kontor, åpent landskap eller samlokalisering, både blant ansatte og ledelse.
Tekniske og bygningsmessige	Eksempelvis dårlig tilpasningsdyktig bygningsmasse, fredede bygg eller TEK17-utløste krav ved omfattende tiltak.
Økonomiske	Manglende midler til investering eller gjennomføring, for eksempel i bygg med oppgraderingsbehov.

Kilde: Vista Analyse og Ratio

2.2 Hvordan vi har innhentet informasjonen

Informasjonsinnhentingen er gjennomført i tett dialog med institusjonene og bygger på tre hovedkilder: intervjuer, dokumentgjennomgang og kvalitetssikring av vår sammenstilling fra institusjonene. For hver institusjon har vi fulgt en fast prosess som begynner med et oppstartsmøte der institusjonen presenterer aktuelle planer og tiltak etter en felles mal. Deretter følger en arbeidsfase med innhenting og gjennomgang av dokumenter (bl.a. campus- og investeringsplaner, styresaker og interne presentasjoner), supplert med avklaringer i løpende dialog. Prosessen avsluttes med et møte der vi presenterer vår foreløpige sammenstilling, ber om korrigeringer og tilføyer supplerende data. Ved behov fortsetter dialogen i etterkant, og vi sender over utdrag eller presentasjoner for endelig kvalitetssikring.

Arbeidet startet med en pilotfase der vi testet og justerte informasjonsmodellen, intervjumalen og datainnsamlingsrutinene. Erfaringene herfra dannet grunnlaget for hovedfasen, der vi gjennomførte kartleggingen for de øvrige institusjonene etter samme opplegg. All strukturert informasjon registreres i en standardisert Excel-mal, mens kvalitative forklaringer og kontekst merkes og lagres som supplerende notater knyttet til hvert tiltak. Denne kombinasjonen gjør det mulig både å aggregere og å etterprøve informasjonen.

I forberedelser og kvalitetssikring har vi brukt relevante sekundærkilder, herunder DBH (Database for statistikk om høyere utdanning), Statsbyggs lokalregister, offentlig tilgjengelige campus- og investeringsplaner samt framskrivinger fra SSB (bl.a. MOSART/KVARTS). Disse kildene gir referansepunkter for areal, kapasitet og utviklingstrekk, og brukes til å avstemme institusjonenes opplysninger før og etter intervjuene.

Intervjuene har vært semistrukturerte. Vi har innledningsvis redegjort for oppdraget, bedt institusjonen beskrive egen kontekst (campusstruktur, studenttall, forvaltningsform og omfang av leie) og gjort rede for pågående arbeid med arealeffektivisering. Deretter har vi identifisert og avgrenset relevante tiltak for kartleggingen, diskutert overordnede barrierer, utfordringer og muligheter, og avsluttet med åpne innspill til Kunnskapsdepartementet. Dette opplegget sikrer sammenlignbarhet på tvers av institusjoner samtidig som lokale forhold fanges opp og dokumenteres.

Med metode og datagrunnlag etablert, går vi i neste kapittel over til å beskrive UH-sektoren på et mer overordnet nivå som gir nødvendig bakgrunnsinformasjon for å ramme inn tiltakene i de påfølgende kapitlene.

3 Om arealeffektivisering i UH-sektoren

I dette kapitlet beskriver vi faktorer ved universitets- og høyskolesektoren som er med på å danne et nyttig bakteppe for gjennomgangen av tiltak og barrierer i de påfølgende kapitlene. Først avklarer vi i delkapittel 3.1 hva vi legger i studenttall og kvadratmeter og hvilke datakilder som brukes. I delkapittel 3.2 belyser vi ulike betegnelser på arealkategorier, bygningsmessige inngrep, arealeffektivisering og normer i UH-sektoren. Deretter presenterer vi i delkapittel 3.3 institusjonene i sektoren og forklarer hvordan ulike faktorer påvirker rammene for arealeffektiviseringstiltak. Deretter ser vi i delkapittel 3.4 på utviklingen i studenttall og fagsammensetning som er forhold som direkte påvirker behovet for areal, spesialrom og sambruk. Til slutt i delkapittel 3.5 belyser vi den økonomiske situasjonen og sentrale drivere bak mer effektiv arealbruk.

3.1 Datagrunnlag og avgrensninger

En viktig presisering før vi beskriver institusjonene i UH-sektoren er hvilke tall vi forholder oss til i sammenligningen av dem. Vi benytter Direktoratet for høyere utdanning og kompetanse sin database for statistikk om høyere utdanning (DBH) som kilde i store deler av det beskrivende datagrunnlaget. Dette er for å sikre at vi er konsistente og sammenligner med likt utgangspunkt for alle institusjoner. Den primære funksjonen sammenstillingen er å få oversikt over alle de statlige UH-institusjonene, herunder deres innbyrdes størrelsesorden og kontekstualisere arbeidet med arealeffektivisering. Mindre avvik fra dagens faktiske situasjon, eller fra målenormaler den enkelte institusjonen selv helst opererer med i den daglige driften, er derfor ikke avgjørende.

Vi bruker heltidsekvivalente studenter med undervisning ved institusjonen som mål på studentantallet. Det vil si at studenter som tar desentraliserte eller nettbaserte studier ikke inngår. Dette er vanlig praksis for eksempel i forbindelse med dimensjonering i KVU-arbeid, da det gir et mer relevant studentantall for arealrelaterte aspekter som campusstørrelse og planløsning i bygningsmassen. Det innebærer også en omregning av alle de som studerer på deltid til heltid, ved å dele de avlagte studiepoengene opp til masternivå på 60 (årlig heltidsstudium). Selv om tall fra våren 2025 er tilgjengelig bruker vi tallene fra høsten 2024. Siste studieår er dermed inkludert, samtidig som vi unngår lavere tall som skyldes de som uteksamineres til andre tider enn sommeren, og studenter som hopper ut av studieløpet underveis.

Kvadratmetertallene til høyskolene og universitetene er også hentet fra DBH, som igjen henter denne informasjonen fra oversikten *Statens lokaler*. Alle statens eide og leide lokaler ligger i denne oversikten, etter årlig innrapportering fra de ulike brukerne. Her er siste tilgjengelige tall fra 2024, som vil si at de ikke nødvendigvis er representative for dagens situasjon. Dette er ikke ideelt, men vil uansett være konsistent med året for studentantallet. Det har dessuten vært nyttig og interessant i inngangen til dialogen med institusjonene, da avvik fra nåværende antall kvadratmeter har gitt indikasjoner og kontekst til arealeffektiviseringsarbeidet som allerede er i gang eller gjennomført.

3.2 Arealene i UH-sektoren

I dette delkapitlet vil vi gi en bakgrunn for å forstå arealene i UH-sektoren og hva som ligger i arealeffektivisering. Vi tar for oss viktige definisjoner og kategorier før vi går vi inn på ulike kjennetegn ved arealene, samt hvilke krav og normer som institusjonene må forholde seg til.

3.2.1 Arealkategorier i UH-sektoren

I UH-sektoren omtales arealet som en institusjon benytter og som er nødvendig for å gjennomføre sitt samfunnsoppdrag gjerne som funksjonsareal. Funksjonsarealet er det arealet som fyller formålet til bygget, og hvor hovedaktivitetene skal foregå. Det finnes ulike måter å kategorisere funksjonsarealene, men nedenfor følger fire hovedkategorier som er vanlig å benytte: fellesareal, undervisningsareal, spesialareal og ansattareal.

Alle bygg har en viss andel av fellesareal. For bygg i UH-sektoren er det spesielt viktig at fellesarealer er tilgjengelig for alle, oversiktlige, og kan fungere som møteplasser både for, og mellom studenter og ansatte. Ofte fungerer mange av fellesarealene i dag også som arbeidsareal for studentene. Typiske fellesareal kan være bibliotek, kantineareal og gruppe- og møterom.

Undervisning foregår i mange ulike typer areal, ikke minst avhengig av studietype, fagfelt og institusjon. Tradisjonelt har mange av institusjonene hatt en god andel av undervisningen i klassiske auditorier og klasserom. Dette er også viktige rom og arealer for institusjonene i dag. Samtidig foregår det også undervisning i grupperom, fellesareal, læringsareal og spesialtilpassede rom for blant annet ferdighetstrening. I tillegg har det de siste årene vært en stor økning i digital undervisning, som også kan kreve fysisk tilpassede rom, som grupperom, stillerom/multirom for både studenter og undervisere. Flere institusjoner ser behovet for ikke kun å tilby klassiske lesesalsplasser, men læringsareal, som kan inneholde ulike typer arbeidsplasser for studentene. Det kan være stille lesesaler, åpne arealer for arbeid i gruppe eller individuelt, grupperom og stillerom.

Det er stor variasjon innenfor sektoren når det gjelder behov for spesialtilpassede areal. Mange fag og studier krever tilgang på spesialareal og spesialrom, som kan innebære tekniske krav til luft, lyd, fuktighet eller takhøyde, eller spesialtilpasset utstyr i rommet. Disse arealene er ofte også viktige for å kunne gjennomføre forskning ved institusjonene. Hvilke typer spesialareal/rom institusjonene har, og har behov for, varierer mye og er avhengig av studieretninger på institusjonen. Hvor plasskrevende slike rom er, vil også variere, og gjør det ofte vanskelig å dimensjonere eller sammenligne ulike institusjoners arealbruk.

Ansattareal omhandler som oftest det arealet som ansatte ved institusjonen disponerer eksklusivt. Dette er kontorarbeidsplasser, i cellekontor eller en form for åpent landskap, med tilhørende møterom, stillerom og multirom, støtterom som kopirom og toaletter, og også sosiale soner, som tekjøkken. Kravene og behovene til kontorarbeidsplass er også ulike i de ulike institusjonene. For noen institusjoner er kontoret for den faglig ansatte også privat bibliotek, lager, garderobe, møterom, veiledningsrom og øvingsrom.

I tillegg til funksjonsareal består universitetene og høyskolene av teknisk areal og bygningskonstruksjoner. Avhengig av hvordan et bygg er konstruert og bygd, tykkelse på vegger, omfang av tekniske rom, føringer, sjakter og også kommunikasjonsareal som heiser og trapper, vil bygget være mer eller mindre arealeffektivt. Tabell 3.1 inneholder en rekke viktige definisjoner på ulike arealer når vi snakker om arealer i bygg.

Tabell 3.1 Viktige arealdefinisjoner

Begrep	Definisjon
Bruttoareal	Bygningens eller bruksenhetens samlete areal, begrenset av ytterveggens utside eller midt i delevegg mellom bruksenheter.
Nettoareal	Arealet begrenset av de omsluttende veggenes innside (rom for rom).
Konstruksjons- og veggareal	Arealet som opptas av bygningsdeler til konstruksjonsformål (søyler, vegger).
Funksjonsareal	Delen av nettoarealet som svarer til bygningens formål og bruk.
Teknisk areal	Arealet av rom eller soner for tekniske anlegg og rom for bygningens drift.
Kommunikasjons-areal	Arealet for hovedkommunikasjon i bygningen.
Påslagsfaktor	Forholdet mellom bygningens bruttoareal og ulike deler av bygningens netto-areal.
B/F-faktor	Forholdet mellom bygningens bruttoareal og funksjonsareal.

Kilde: Vista Analyse og Ratio, hentet fra NS3940:2023

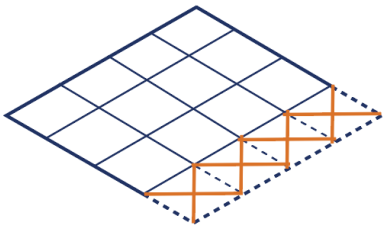
Når et bygg omtales som arealeffektivt er man ofte opptatt av påslagsfaktoren og B/F-faktoren, der påslagsfaktoren er forholdet mellom bruttoareal og ulike deler av nettoareal, mens B/F-faktoren er forholdet mellom bruttoareal og funksjonsareal. Ved høyere påslagsfaktor går mer areal bort til yttervegger. På samme måte er høyere B/F-faktor en indikasjon på at mer areal går til teknisk areal og kommunikasjonsareal, og mindre til byggets formål. Et effektivt bygg kjennetegnes av lav påslagsfaktor og lav B/F faktor. Lavere faktorer betyr at det er mer tilgjengelig areal for byggets formål, og minst mulig areal går bort til konstruksjon, teknikk og kommunikasjonsareal.

Ved nybygg er påslagsfaktor og B/F-faktor viktige målestokker på hvor arealeffektive bygg som prosjekteres. De siste årene har en påslagsfaktor på 1,6 vært ansett som en rimelig dimensjonerende faktor for nybygg i UH-sektoren. For eksisterende/eldre bygg, og for transformasjonsbygg kan man forvente en høyere faktor, da disse generelt er mindre arealeffektive.

3.2.2 Utdypende om arealeffektivisering

Arealeffektivisering handler ikke bare om forholdet mellom byggets funksjonsareal og byggets bruttoareal. Det handler også om hvordan areal brukes og utnyttes. Man kan si at arealeffektivisering er å utnytte, utvikle og avvikle areal. Avvikle areal vil si å redusere arealbruken. Man fjerner areal som institusjonen benytter, som vist i Figur 3.1. Det kan skje ved å rive bygningsmasse, gå ut av leiekontrakter, fremleie arealet til annen bruker eller ved å avhende bygg.

Figur 3.1 Avvikling av areal



Kilde: Vista Analyse og Ratio

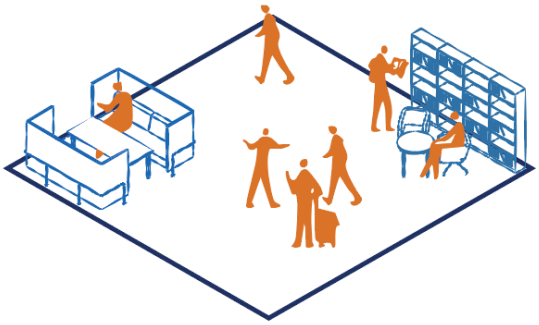
Arealeffektivisering ved å utnytte et areal bedre, handler om å øke aktiviteten på samme areal i løpet av en tidsperiode. Dette kan gjøres ved at mer aktivitet foregår på samme tid. Figur 3.2 viser at selv om arealet til høyre er like stort som arealet til venstre, er det dobbelt så mange mennesker og aktivitet i dette arealet sammenlignet med det til venstre.

Figur 3.2 Fortetting, øke aktiviteten på samme areal

Kilde: Vista Analyse og Ratio

Arealene kan også utnyttes bedre ved å få flere funksjoner på samme tidspunkt, for eksempel ved at et inngangsparti både er foaje, møteplass, kaffebar, studentarbeidsplass og infoskranke på en gang. Arealene kan benyttes av både besøkende, ansatte og studenter på samme tid. Figur 3.3 viser et areal som er både gjennomgangsåre/kommunikasjonsareal, bibliotek, møteplass og sosial sone på samme tid.

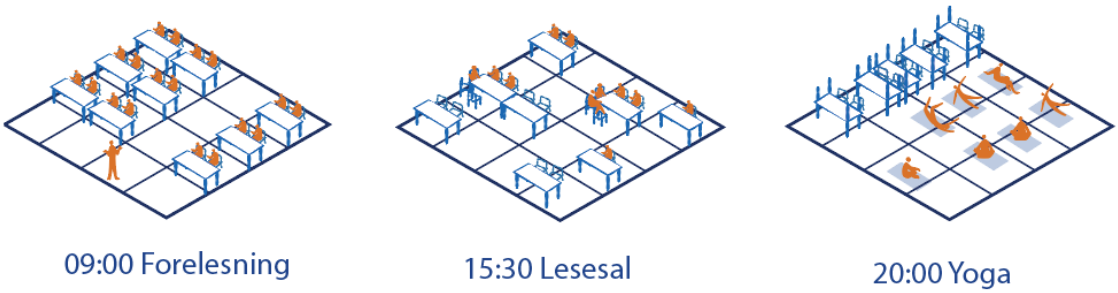
Figur 3.3 Funksjoner i samme areal



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Et areal kan også utnyttes bedre gjennom døgnet, som Figur 3.4 viser. Eksempler kan være utvidet undervisningstid i klasserom/ auditorium, å åpne opp klasserom for å bli benyttet som lesesal når det ikke er undervisning, eller leie ut auditorium til eksterne aktører på kveldstid.

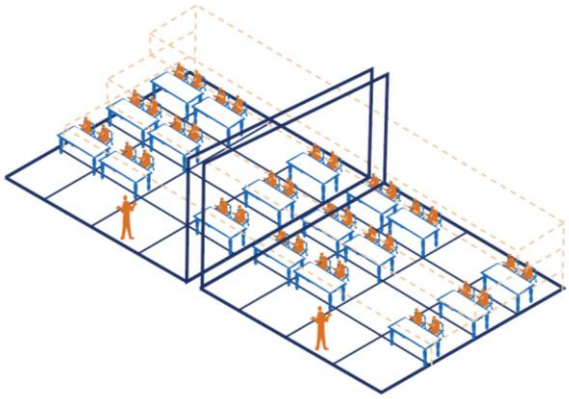
Figur 3.4 Bedre bruk av areal gjennom døgnet



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Utvikling av areal henger ofte tett sammen med å utnytte et areal bedre. Noen arealer fungerer dårlig på grunn av tekniske løsninger, eller uhensiktsmessige størrelser på rommene. Utvikling av areal kan være å bygge om fra auditorium til fleksibelt klasserom med mulighet for ulik møblering. Da kan klasserommet benyttes både for tavleundervisning, gruppearbeid og gjennomføring av eksamen, og får flere bruksområder enn det har i dag. Figur 3.5 viser hvordan et stort auditorium er bygget om til to klasserom med flatt gulv. Auditoriet rommer flere mennesker enn de to klasserommene til sammen, og nå kan det foregå to ulike undervisningstimer parallelt, og rommene er bedre tilpasset størrelsen på studieprogrammene.

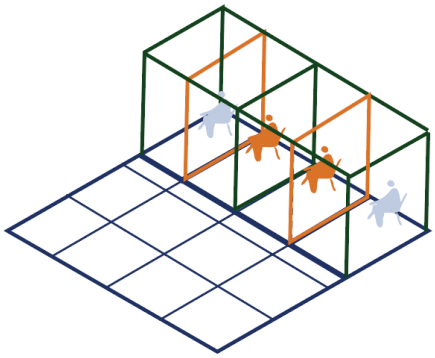
Figur 3.5 Ombygging av auditorium til fleksibelt klasserom



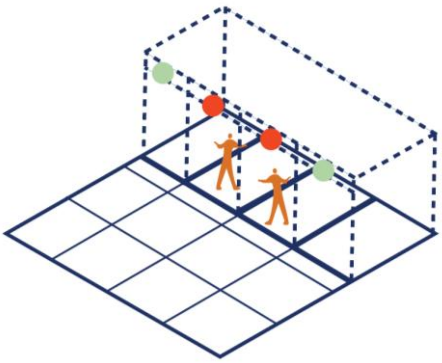
Kilde: Vista Analyse og Ratio

I andre tilfeller kan uforholdsmessig store cellekontor gi dårlig utnyttelse av kontorarealene. Ved å bygge om får man plass til flere ansatte, og også mulighet til å etablere sosiale soner, og møteromsfasiliteter. Figur 3.6 (til venstre) viser to store cellekontor (mørkegrønne streker), som blir delt i to (oransje streker) slik at det blir fire cellekontorer. Arealet er uendret, men flere får sitt eget cellekontor.

Figur 3.6 Cellekontorer deles



Figur 3.7 Booking av rom



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Utvikling av areal, kan også være organisatorisk og driftsmessig. Ett eksempel er å utvikle system som gjør booking og bruk av rom enklere, slik at det er lettere å fullt utnytte eksisterende romkapasitet. Figur 3.7 (til høyre) viser grupperom eller booking-kontorer, hvor det er tydelig markert hvor det er ledig, og hvor det er opptatt. Det kan gjøres med digitale skilt eller et nettbasert system. Flere institusjoner opererer nå med at rom som er reservert, men ikke er tatt i bruk etter en viss tid, blir tilgjengelig for «drop-in». Slik kan ett bookingsystem bedre utnytte den eksisterende romkapasiteten.

3.2.3 Betegnelser på tiltak i eksisterende bygg

Ved tiltak i eksisterende bygninger benyttes en rekke ulike uttrykk og begreper for å beskrive tiltaket. Terminologien er langt fra entydig, noen uttrykk er definert i standarder, mens andre ikke er det. *Byggordboka.no* (2017) har utarbeidet en tabell som er gjengitt nedenfor, se Tabell 3.2, hvor de vanligste begrepene er forsøkt forklart med enkle stikkord og sett i forhold til hverandre. Flere av begrepene er delvis overlappende.

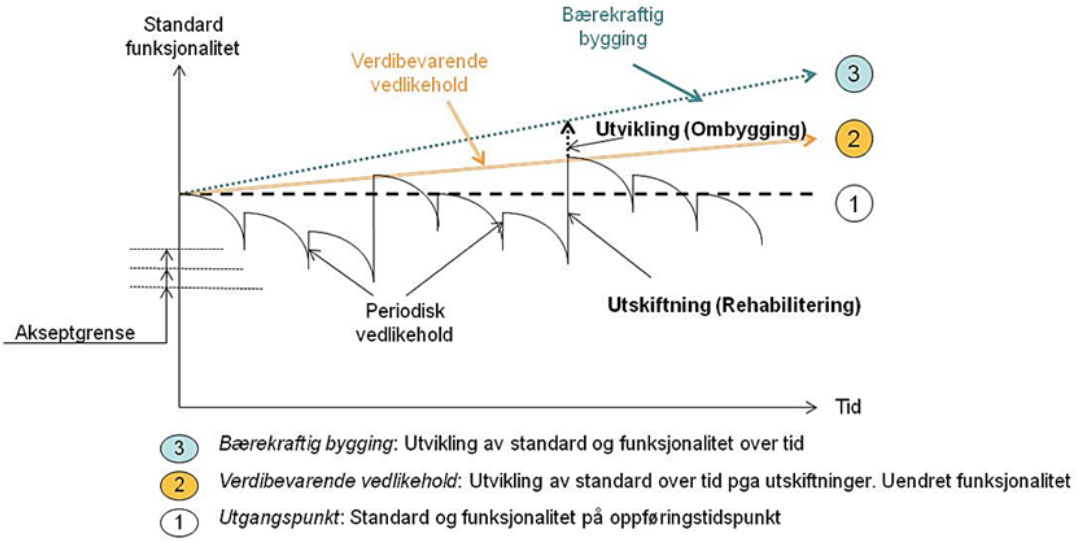
Tabell 3.2 Tiltak i eksisterende bygninger - begreper

Begrep	Stikkord	Forklaring
Modernisering	Oppgradere til moderne stil og kvalitet	Skifte ut elementer til dagens standard, f.eks. innredninger, vinduer etc. Større vekt på estetikk og smak enn ved teknisk oppgradering. Endrer ikke planløsning.
Oppgradering	Utskifting og reparasjon for å møte nye, strengere krav	Mer rettet mot oppgradering av tekniske ytelser enn modernisering. Kan medføre endring av planløsning.
Oppussing	Istandsetting, fornyelse og modernisering pga. slitasje eller utdatering	Del av vedlikehold. Utbedring av slitasje, f.eks. maling og tapetsering. Endrer ikke planløsning.
Ombygging	Endring av en bygnings egenskaper/funksjoner og planløsning	Større bygningsmessige endringer. Omfatter ofte også oppgradering.
Rehabilitering	Istandsetting av bygningsdeler og komponenter uten at de endrer funksjonalitet	Oppgradering, reparasjon og utskifting av elementer som ikke lenger oppfyller krav til funksjon og ytelse. Kan innebære endret planløsning
Renovering	Oppgradering/ standardheving til akseptabelt nivå	Oppgradering av eldre bygningsdeler, komponenter og systemer. Ikke endret planløsning.
Reparasjon	Gjenoppretting av funksjonen til defekt bygningsdel/enhet	Gjøre et produkt funksjonsdyktig uten hel utskifting
Restaurering	Tilbakeføring til tidligere tilstand	Planløsning, materialer og utførelse fra aktuell tidsepoke
Utbedring	Reparasjon, rehabilitering	Som følge av uønsket hendelse eller forsømt vedlikehold

Kilde: Byggordboka.no (2017)

Figur 3.8 illustrerer noen av begrepene, relatert til FDVU-modellen (Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling). Både modernisering, oppussing, renovering, reparasjon, restaurering og utbedring kan rommes innenfor begrepet *vedlikehold,* men ofte også med elementer av *utvikling*. Oppgradering og rehabilitering medfører som regel utskifting til dagens standard, og representerer dermed *verdibevarende vedlikehold*. Ved ombygging skjer en *utvikling* av standard og funksjonalitet slik at bygget kan møte framtidas krav og på den måten oppnå lengst mulig levetid. *Bærekraftig bygging* handler om å optimalisere levetida gjennom utvikling over tid.

Figur 3.8 Begreper relatert til FDVU-modellen



Kilde: Bjørberg, Multiconsult, 2010 i Byggordboka (2017)

3.2.4 Krav til og normer for areal

Arbeidsplassforskriften (2025) setter krav til utforming av arbeidslokaler. Det stilles krav til hvilerom, garderober, toaletter, personalrom/spiserom og romhøyde. Hver arbeidsplass bør ha et gulvareal på minst 6 m^2. Dette gjelder både cellekontor, felleskontor og kontorlandskap. Plan- og bygningsloven (2025) og Byggteknisk forskrift (TEK17) setter krav til utforming av nybygg eller ombygging/renovering som krever byggesøknad. Det er blant annet krav til dagslys i alle rom for varig opphold, krav til universell utforming, tilgjengelighet for alle og krav til luftkvalitet.

Statens arealnorm kommer frem av tidligere Kommunal- og moderniseringsdepartementets Rundskriv H-2/16 (2015), og angir maksimum 23 m^2 bruttoareal (BTA) per ansatt for fremtidige statlige kontorbygg. Figur 3.9 viser hvordan disse arealene er foreslått fordelt.

Figur 3.9 Statens arealnorm

Arbeidsplassrelatert areal 13m^2	Felles-funksjoner	Øvrig komm. areal	Tekn. rom + Konstr.
Omfatter alle støttefunksjoner knyttet til arbeidsplasser, og internt trafikkareal i arbeidssoner. Dekker også sosiale soner, møteplasser m.m.	Kantiner, møterom, resepsjon, brukerstøtte, andre fellesfunksjoner, og driftsfunksjoner.	Vertikal komm. og øvrig komm.arealer i fellessoner.	Tekn.rom, sjakter, konstruksj. areal o.l.

Kilde: Statsbygg i Meld. St. 21 (2018-2019)

Av de 23 m^2 er det 13 m^2 arbeidsplassrelatert areal, som er sammenliknbart med arealkategorien ansattareal omtalt ovenfor. Arbeidsplassrelatert areal omfatter ifølge *Statens lokaler 2023* arbeidsstasjoner, multi- og stillerom, minikjøkken, WC for arbeidsplassene, andre støttefunksjoner og internt trafikkareal i denne sonen.

Normen gjelder for statlige byggeprosjekter, og ikke ved leie av private kontorbygg. Normen om maksimum 23 m^2 bruttoareal pr ansatt kan oftest ikke direkte benyttes i byggeprosjekter i UH-sektoren, da byggene ofte også inneholder arealer for undervisning, forskning og ikke minst for studenter. Normen benyttes ofte likevel som et mål ved å benytte 13 m^2 som styrende for dimensjonerende arbeidsplassrelatert areal både for ombyggingsprosjekter, og leie av areal i privatmarked.

I forbindelse med programmering av nye arealer i sektoren, ved nybygg eller store transformasjoner er det vanlig å sammenligne ulike institusjoner eller fakultetenes areal pr HE-student. I programmeringsarbeid er det relativt vanlig å benytte dette for å dimensjonere det fremtidige arealbehovet. Dette kan være svært utfordrende, og til dels misvisende, da det er mye som påvirker arealbehovet for ulike institusjoner. Ulike studieretninger og fag har ulike behov, ikke minst for spesialareal. Institusjonenes bygg, og hvor arealeffektive de er (byggenes påslagsfaktor B/F-faktor) kan påvirke det samlede arealbehovet. Også plassering av institusjonen, sentralitet, intern mulighet for sambruk og plassering i byen eller tettstedet kan påvirke behovet. Størrelsen på institusjonen vil også være med å påvirke effektiviteten. For eksempel vil en stor studentmasse klare seg med færre m^2 pr student til kantine, bibliotek og andre fellesareal.

3.3 Institusjonene i UH-sektoren

Dette delkapitlet gir en oversikt over UH-institusjonene og gir et sammenligningsgrunnlag for hvordan institusjonstype, forvaltningsform og sentralitet kan påvirke arealeffektivisering.

3.3.1 Institusjonstype

I Norge opererer vi med tre ulike typer UH-institusjoner: universiteter, høyskoler og vitenskapelige høyskoler. Tradisjonelt har universitetene hatt mer akademisk orienterte og teoritunge utdanninger, mens høyskolene har vært mer rettet mot yrkeslivet og praktiske profesjonsutdanninger (utdanning.no, 2024). Skillet mellom universitet og høyskole er ikke lenger like tydelig som før. I dag dreier det seg i hovedsak om ulike størrelser – både i antall studenter og ansatte, og bredde i utdanningstilbudet. Ellers foregår det fortsatt noe mer forskningsaktivitet på universitetene enn høyskolene. Tidligere var det blant annet krav om minst fire doktorgradsprogrammer for å få universitetsakkreditering, men fra og med 2025 er kun nødvendig med ett, så fram det dekker institusjonens generelle fagtilbud (Universitets- og høyskoleloven, 2025).

De vitenskapelige høyskolene skiller seg delvis fra dette igjen. De driver med forskning og undervisning på lik linje med universitetene, men dekker andre fagområder enn universitetenes tradisjonelle fakulteter. De har dermed et særskilt ansvar for forskningsvirksomhet og høyere utdanning på sitt fagområde (SNL, 2024).

Tabell 3.3 viser de 21 statlige UH-institusjonene i Norge rangert etter antall HE-studenter ved institusjonen[2] høsten 2024. Til sammen er det elleve[3] universiteter, fire høyskoler og seks vitenskapelige høyskoler.

Vi ser at spennet er stort: fra små, spesialiserte vitenskapelige høyskoler med noen hundre til noen få tusen studenter, via mellomstore høyskoler og universiteter rundt ti–femten tusen, til de største breddeuniversitetene med flere titalls tusen. NTNU skiller seg tydelig ut som den største, fulgt av de store institusjonene i hovedstaden og de største landsdelsuniversitetene. Blant høyskolene er HVL klart størst. Figuren viser dermed en sektor med svært ulike størrelsesklasser, noe som har betydning for arealportefølje, campusstruktur og hvilke tiltak som er aktuelle.

Tabell 3.3 Statlige institusjoner i UH-sektoren, HE-studenter, areal og studiesteder, høsten 2024

Institusjonsnavn	Institusjonstype	HE-studenter	Areal (kvm)	Studie-steder
Samisk høgskole	Høyskole	33	8 024	2
Kunsthøgskolen i Oslo (KHIO)	Vitenskapelig høyskole	610	46 305	1
Norges musikkhøgskole (NMH)	Vitenskapelig høyskole	709	19 288	1
Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO)	Vitenskapelig høyskole	855	16 324	1
Norges idrettshøgskole (NIH)	Vitenskapelig høyskole	1 280	35 588	1
Høgskulen i Volda (HVO)	Høyskole	1 961	29 630	1
Høgskolen i Molde, vitenskapelig høgskole i logistikk (HiMolde)	Vitenskapelig høyskole	2 430	23 883	2
Norges Handelshøyskole (NHH)	Vitenskapelig høyskole	3 868	31 663	2
Høgskolen i Østfold (HiØ)	Høyskole	4 976	56 996	2
NMBU	Universitet	6 337	213 390	2
Nord universitet	Universitet	7 486	137 457	8
Universitetet i Innlandet (INN)	Universitet	9 193	112 407	6
Universitetet i Stavanger (UiS)	Universitet	11 622	142 668	1
Universitetet i Agder (UiA)	Universitet	11 786	121 489	2
Høgskulen på Vestlandet (HVL)	Høyskole	12 676	127 922	5
Universitetet i Tromsø (UiT)	Universitet	12 843	325 028	9
Universitetet i Sørøst-Norge (USN)	Universitet	13 133	169 930	9
Universitetet i Bergen (UiB)	Universitet	17 764	385 583	1
OsloMet – storbyuniversitetet	Universitet	18 578	173 948	2
Universitetet i Oslo (UiO)	Universitet	23 845	565 511	1
NTNU	Universitet	39 957	776 696	12

Kilde: Vista Analyse og Ratio basert på data fra DBH

Merknad: Universitet i Innlandet avviker fra DBH, da siste oppdatering inneholder en feilregistrering.

[2] Som utdypet i kapittel 3.1, vil dette si antall avlagte studiepoeng delt på 60, ekskludert de som er avlagt ifm. desentraliserte eller nettbaserte studier.

[3] Selv om vi bruker tall fra studiestart 2024, behandler vi Universitetet i Innlandet (INN) som universitet, da de fikk denne statusen 8. november 2024. Det har ingen annen praktisk betydning enn omtale i denne rapporten.

3.3.2 Forvaltningsform

Samlet disponerer de statlige universitetene og høyskolene i Norge lokaler med omkring 3,5 mill. kvm areal. De fleste institusjonene har en form for kombinasjon av leieforhold til Statsbygg og leie i det åpne markedet. Samtidig er de fem universitetene med størst areal (NTNU, UiO, UiB, UiT, NMBU) selvforvaltende, med mellom 60 og 100 prosent av sine respektive eiendommer hvor de ikke betaler leie.

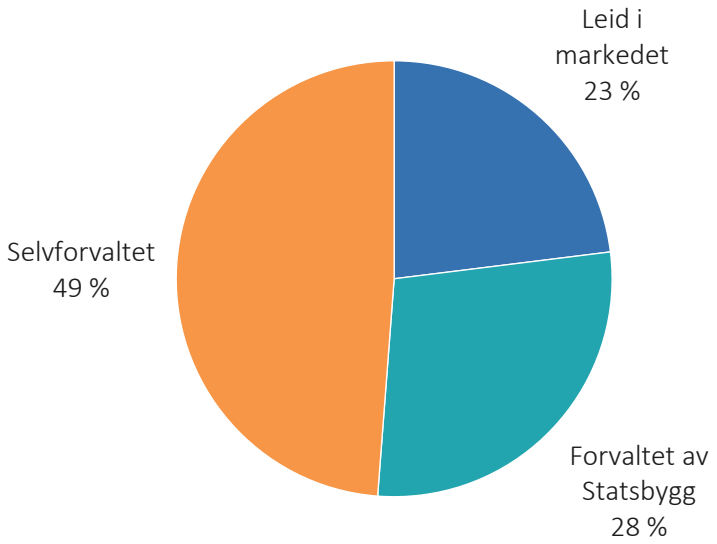
De selvforvaltende universitetene har selv ansvaret for å blant annet drifte og vedlikeholde arealet, og må sørge for å løse dette innenfor egne budsjettrammer. Gjennom Stortingets budsjettbehandling får de en årlig fullmakt til å avhende eiendom i henhold til avhendingsinstruksen (1998). Salgsinntektene kan brukes til kjøp, vedlikehold eller bygging av lokaler, så lenge det ikke er snakk om større arealendringer eller prinsipielle beslutninger, som må legges frem for departementet (Kunnskapsdepartementet, 2024).

UH-arealer som forvaltes av Statsbygg inngår i statens husleieordning. Dette innebærer at institusjonene betaler såkalt kostnadsdekkende husleie til Statsbygg, som skal dekke statens investeringsutgift og kostnader til forvaltning, drift, vedlikehold og utskiftning. For arealer leid i markedet, bestemmes disse forholdene av den enkelte leiekontrakten.

Andelsmessig utgjør de selvforvaltede arealene nesten halvparten av institusjonenes samlede antall kvadratmeter, slik det er vist i Figur 3.10. For det resterende arealet er andelene som leies av Statsbygg og i markedet ganske jevnt fordelt, med henholdsvis 28 og 23 prosent. Til tross for at det kun er NMBU av de selvforvaltende institusjonene som forvalter tilnærmet all sin bygningsmasse selv, er det altså en overveiende grad av selvforvaltet areal totalt sett. Dette henger naturligvis sammen med det nevnte faktum at det er de fem store universitetene som disponerer mest areal.

Forholdet mellom de ulike forvaltningsformene har vært ganske stabilt siden 2000. Andelen selvforvaltet areal har gått noe ned, og det er først og fremst leie i markedet som har økt.

Figur 3.10 Forvaltningsformenes andeler av totalt areal blant de statlige UH-institusjonene i 2024



Kilde: Vista Analyse og Ratio, basert på data DBH.

3.3.3 Sentralitet

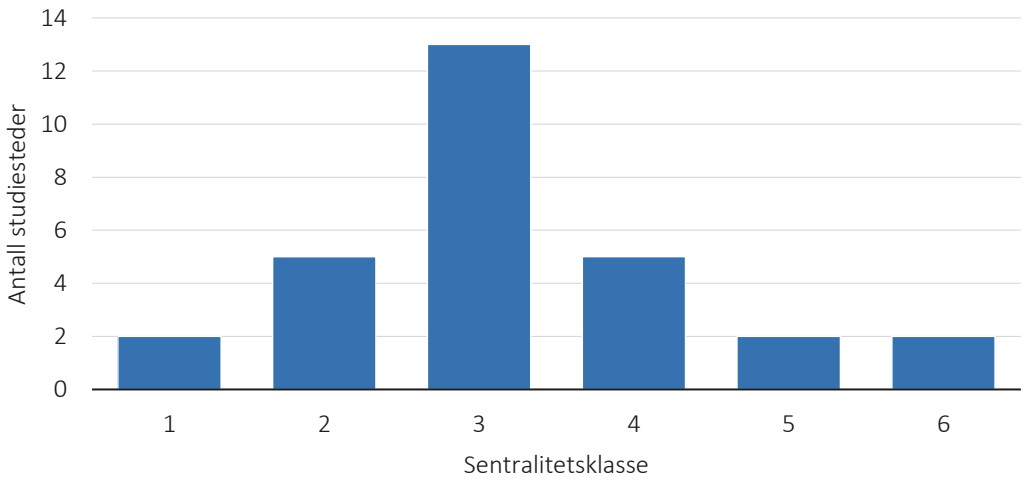
Som et land med gjennomgående uttalt distriktspolitikk, er det bred geografisk tilgang på høyere utdanning. Som regel finnes de fleste og største institusjonenes hovedcampus i tilknytning til storbyer og urbane strøk, men det er stor variasjon i lokaliseringen til de mange ulike studiestedene.

To tredjedeler av Norges statlige UH-institusjoner har nemlig flere enn ett studiested, og campus nummer to (og flere) ofte har beliggenhet i andre byer eller tettsteder enn hovedcampus. Enkelte institusjoner har opp imot ti studiesteder, og tilbyr høyere utdanning over hele landsdeler og flere ulike landsdeler. Sammen strekker universitetenes og høyskolenes tilstedeværelse seg fra Kristiansand i sør, til Kautokeino i nord, med lokaler langs kysten, i innlandet, midt i storbybildet, og på tettsteder med knappe 2000 innbyggere.

Slik tilstedeværelse har vært et politisk ønske, som det kommer frem blant annet av forslaget til ny universitets- og høyskolelov (Prop. 126 L, (2022-2023)). Da nedleggelse av studiesteder og avvikling av sentrale profesjonsfag kan ha stor betydning for lokalsamfunn og ellers gå på akkord med politiske mål, har slike beslutninger blitt flyttet fra de respektive styrene til Kongen i statsråd.[4] Norges befolkning er spredt, og det er stor variasjon på områder som tilgang på arbeidskraft og arbeidsgivere, tilgjengelighet, urbanitet, næringslivskonsentrasjon, vare- og tjenestetilbud, markedsaktivitet og arealknapphet. Studiestedenes varierende *sentralitet* er dermed et relevant aspekt for tiltakene vi ser på i denne kartleggingen.

Sentralitetsindeksen til Statistisk sentralbyrå (SSB, 2023) angir sentraliteten til kommunene i Norge. Den baserer seg på hvor mange arbeidsplasser og servicefunksjoner innbyggerne når med bil innen 90 minutter, og vektlegger arbeidsplasser mest. Den bygger på data om befolkning, virksomheter og veinett for grunnkretsene i Norge. Jo flere tilbud som finnes nær folks bosted, desto høyere blir kommunens score. Basert på indeksen deles i tillegg kommunene inn i seks sentralitetsklasser, fra 1 (mest sentral) til 6 (minst sentral). Det er disse vi benytter som mål på sentralitet i denne kartleggingen. Figur 3.11 viser antallet ulike studiesteder i denne kartleggingen hvor det er planlagt å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak, fordelt etter sentralitetsklassene til SSB.

Figur 3.11 Antall ulike studiesteder i kartleggingen med tiltak, fordelt etter sentralitet



Kilde: Vista Analyse og Ratio basert på data fra DBH.

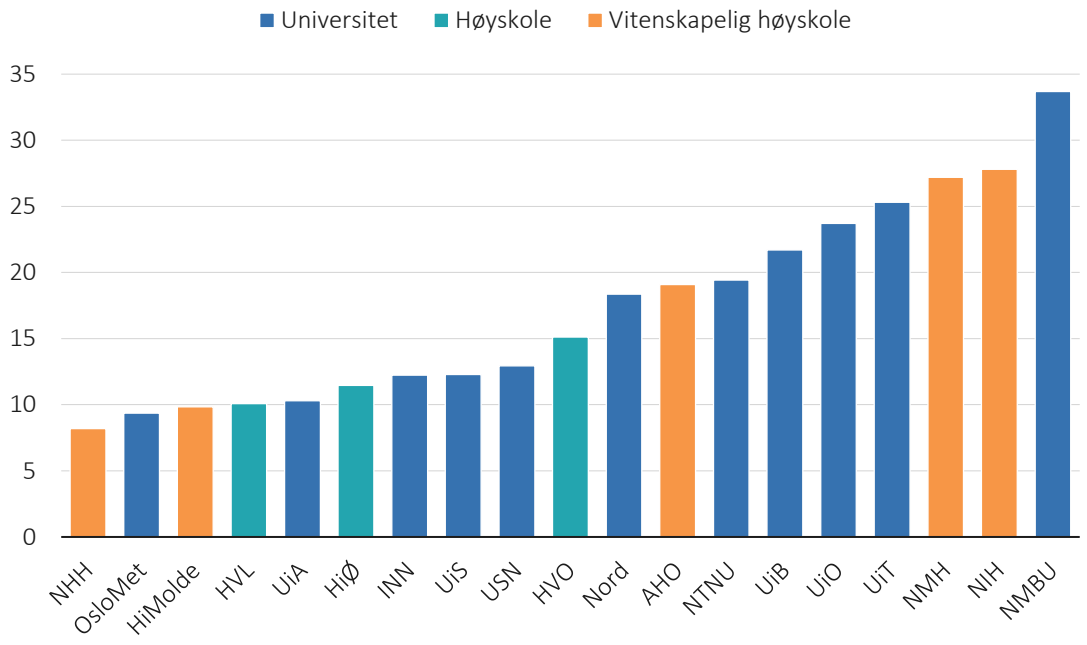
[4] Ny universitets- og høyskolelov tredde i kraft 01.08.24.

Hvert studiested telles her kun én gang, selv om det skulle være flere institusjoner som holder til der. For eksempel har 6 av 21 institusjoner sin primære campus i Oslo, mens figuren bare viser to studiesteder i sentralitetsklasse 1 (Oslo og Kjeller/Lillestrøm). Som figuren illustrerer ellers, er alle klassene representert, med klart størst forekomst av studiesteder i klasse 3. De tilstøtende klassene 2 og 4 er også godt representert, som skriver seg fra institusjoner med studiesteder hovedsakelig i landets øvrige storbyer (klasse 2), og i de mindre og noe fjernere byene (klasse 4). Det er også et par studiesteder i hver av de mest perifere klassene 5 og 6. Tre av disse studiestedene tilhører institusjoner med hovedcampus i andre sentralitetsklasser, men Samisk høgskole har sin primærcampus i Kautokeino i klasse 6.

3.3.4 HE-studenter og areal

I Figur 3 sorteres de statlige universitetene og høyskolene fra lavest til høyest etter hvor mange kvadratmeter per HE-student de disponerer. Samisk høgskole og KHIO er ekskludert fra sammenstillingen av fremstillingshensyn, da deres relativt høye antall kvm/HE-student ville fjernet alle nyanseforskjeller mellom de øvrige institusjonene. Det er likevel ikke automatisk sånn at for eksempel Samisk høgskole har urimelig store lokaler, da det tross alt er svært få studenter ved institusjonen. Bruttoareal over antall HE-studenter inkluderer alt av fellesareal, arbeidsplassrelatert areal, tekniske rom, undervisningsrom og mer, som vil utgjøre en viss størrelse uavhengig av hvor mange studenter det dimensjoneres for.

Figur 3.12 Statlige UH-institusjoner rangert etter kvm/HE-studenter ved institusjonen høsten 2024



Kilde: *Vista Analyse og Ratio, basert på data fra DBH.*

Merknad: *KHIO og Samisk høgskole er utelatt av grafiske fremstillingshensyn. De har henholdsvis 75,9 og 240,4 kvm/HE-student*

Som nevnt tidligere, stiller for eksempel ulike studieporteføljer ulike krav til spesialareal, og plass til å installere og benytte spesialutstyr på en hensiktsmessig måte. Forutsetningene for et «lavt» tall i denne sammenhengen varier derfor betydelig mellom institusjonene, og er uansett ikke et

mål i seg selv. Som også tidligere fremhevet, er lokaler med økt funksjonalitet og tilrettelegging for kvalitet i kjernevirksomheten vel så sentralt for arealeffektivisering som å redusere antall kvm. Brøken mellom dette og antall HE-studenter behøver altså ikke å si så mye konkret om forholdene i bygningsmassen ved den enkelte institusjon alene.

Med det sagt, er kvm/HE-student nyttig for en overordnet sammenligning av institusjonene, og undersøke hvorvidt det er noen tydelige mønstre blant dem. Som vist i Figur 3, er institusjonstypene jevnt fordelt over hele skalaen, som, foruten KHIO og Samisk høgskole, går fra 8,2 til 33,7 kvm/HE-student. Blant vitenskapelige høyskoler, er de med særegent ansvar for typisk teoretiske og forelesningsbaserte fagområder (NHH og HiMolde) i den nedre enden, mens de med mer spesialiserte undervisningsformer (AHO, NMH, NIH og KHIO) er tydelig til stede i øvre halvdel. Universitetene er representert over hele linjen, med de selvforvaltende institusjonene i øverste sjikt. Med unntak av NMBU og UiT er dette også de største institusjonene, så deres plassering gjenspeiler sannsynligvis sammensatte studieporteføljer, med bredt utdanningstilbud og variert behov for areal. De vanlige høyskolene ligger i det midtre til nedre segmentet, uten noe åpenbart fordelingsmønster.

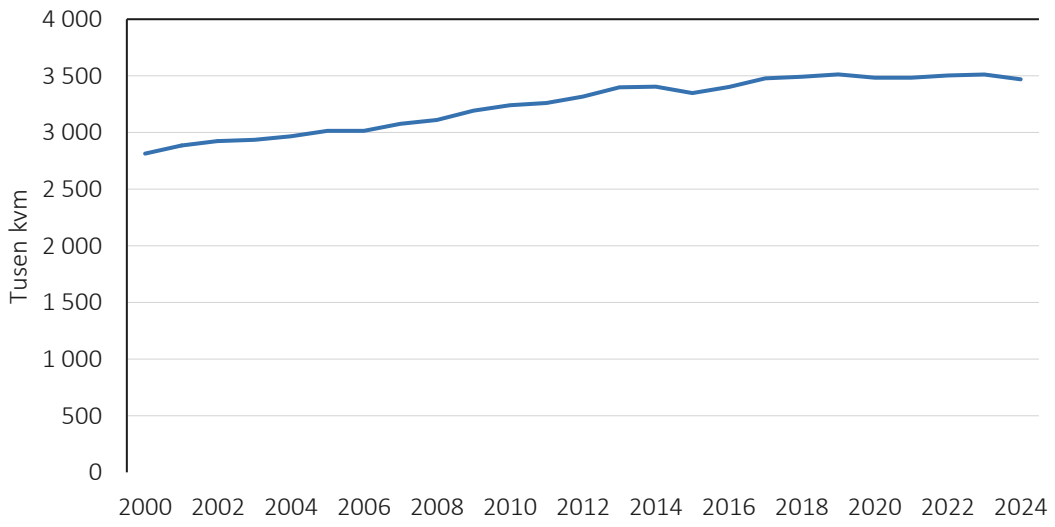
3.4 Utviklingen i UH-sektoren

I dette delkapitlet ser vi på utviklingen i areal, antall studenter og fagsammensetning fra 2000 og frem til 2023. Avslutningsvis redegjør vi for framskrivinger av studenttall og mulige endringer i etterspørsel etter ulike utdanninger og hva dette kan bety for arealbehov og arealeffektivisering.

3.4.1 Historisk utvikling

Figur 3.13 viser utviklingen i institusjonenes totale antall kvadratmeter. De siste tilgjengelige tallene viser en tydelig trend med jevn vekst de forrige to tiårene. Fra år 2000 til 2024 har det totale arealet blant de statlige universitetene og høyskolene økt med drøye 650 000 kvadratmeter (23 prosent).

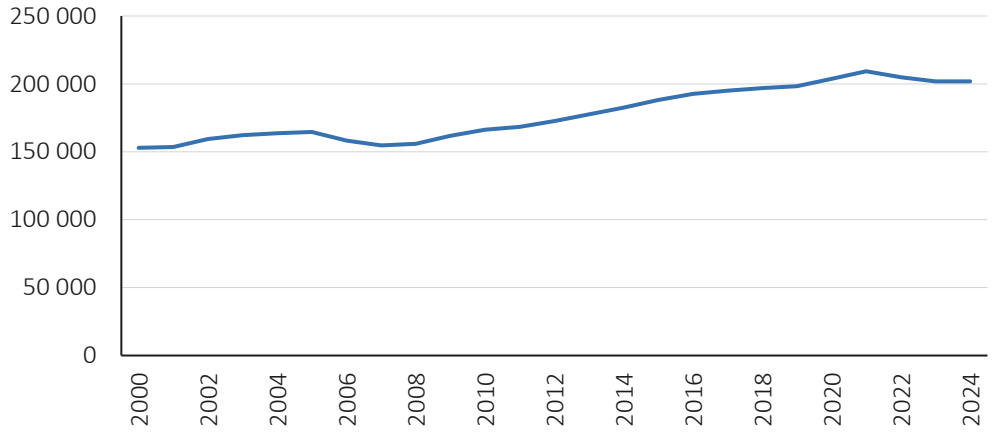
Figur 3.13 Utvikling i de statlige UH-institusjonenes antall kvadratmeter, 2000-2024



Kilde: Vista Analyse og Ratio, basert på data fra DBH.

Med noen få unntaksår har studentantallet ved statlige UH-institusjoner i Norge generelt vært stigende. Etter en formidabel vekst på 1990-tallet, har antallet heltidsekvivalente studenter økt relativt jevnt fra drøye 150 000 til omtrent 200 000 (33 prosent), slik det fremkommer av Figur 3.14. Dette inkluderer kun studenter med undervisning på institusjonen (ikke de som tar desentralisert undervisning eller nettbaserte studier), og kan dermed knyttes direkte opp mot arealveksten i UH-sektoren, som omtalt i kapittel 3.3.

Figur 3.14 Antall HE-studenter[5] ved statlige UH-institusjoner i Norge, 2000-2024

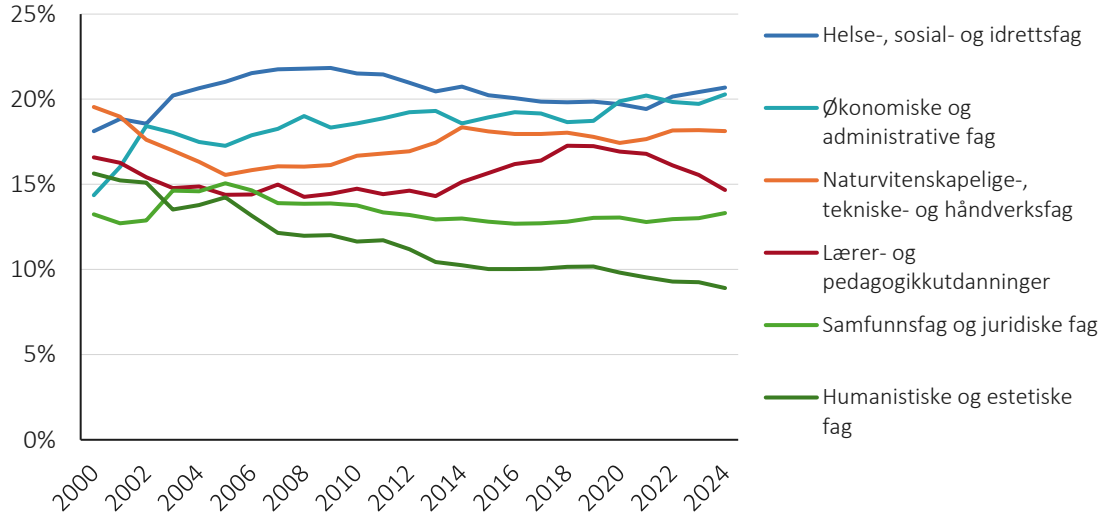


Kilde: Vista Analyse og Ratio, basert på data fra DBH.

Økningene i UH-areal og antall studenter er ikke proporsjonale, i og med at studentantallet har vokst med ca. 33 prosent og arealet med 23 prosent. Areal per student går altså ned. Både arealknapphet/dyrere areal, endringer i fagsammensetning og arealbesparende teknologi kan være årsaker til dette. Det er for eksempel stor variasjon mellom fagdisiplinene når det gjelder behov for spesialrom, auditoriumsundervisning, praksisperioder borte fra institusjonen, osv.

Figur 3.15 viser utviklingen i de største fagområdenes andel av studentmassen siden 2020.

Figur 3.15 Utvikling i utvalgte fagområders studentandeler på UH-nivå, 2000-2024



Kilde: Vista Analyse og Ratio, basert på data fra SSB tabell 05576.

[5] Som utdypet i kapittel 3.1, refererer vi her til antall avlagte studiepoeng delt på 60, ekskludert de som er avlagt ifm. desentraliserte eller nettbaserte studier.

Teoriintensive brukes ofte om de fagene der undervisningen ved institusjonen hovedsakelig foregår ved forelesning, med enveis kommunikasjon mot store klasser, og lite til ingen behov for øvrig spesialrom og spesialutstyr. I dag utgjør studentene ved typisk teoriintensive utdanninger omtrent en tredjedel av totalen. Her har det vært en relativt stor utvikling, som nesten utelukkende skyldes veksten i økonomiske og administrative fag (turkis). Resten av tredjedelen med rent teoriinsentive fagområder tilhører samfunnsfag og juridiske fag (lys grønn), som har ligget flatt.

Utdanningsgrupper med innslag av både teoriintensive og mer praktiske og arealkrevende studieprogram er humanistiske og estetiske fag (mørk grønn), og lærerutdanninger og utdanninger i pedagogikk (rød). Disse har henholdsvis hatt en stabilt synkende, og ujevn utvikling siden 2000, og utgjør i dag rundt 25 prosent til sammen.

Figurens siste to grupper er helse-, sosial- og idrettsfag (blå), og naturvitenskapelige fag, håndverksfag og tekniske fag (oransje). Disse har begge store innslag av utdanninger med betydelige behov for spesialrom, spesialutstyr og profesjon- og fagspesifikke undervisningsformer. Til tross for noe ulik utvikling har de alltid hatt store respektive andeler av studentene, som i dag summerer seg til omtrent 40 prosent.[6]

Andelen teoriintensive studier har altså styrket seg mot de øvrige siden årtusenskiftet. Likevel utgjør de sammensatte og de mer tydelig arealkrevende studiene nesten to tredjedeler av alle studentene. Vi kan dermed med rimelighet påstå at arealbehovet fortsatt er vesentlig i UH-sektorens kjernevirksomhet.

3.4.2 Framtidig utvikling

Også utviklingen i samfunnets framtidige utdanningsomfang og fagsammensetning er vesentlig for UH-institusjonene og deres bruk av areal. SSB framskriver tilbudet av utdanningsbasert kompetanse i samfunnet (Vigtel, 2024). Dette gjøres med MOSART-modellen, som kombinert med befolkningsframskrivinger bruker observerte sannsynligheter for utfall innen utdanning, arbeid og trygd til å simulere arbeidsstyrken fordelt på utdanning fremover i tid.

Den samlede andelen av arbeidsstyrken med bachelorgrad eller høyere framskrives til 56 prosent i 2050. Dette er en betydelig økning fra dagens 40 prosent. På både bachelor- og masternivå spås økonomiske og administrative fag en fortsatt stor vekst. «Andre tekniske fag» er også ventet å øke, særlig på masternivå, til omtrent 7 prosent i 2050. Dette inkluderer blant annet biologiske, fysiske og kjemiske fag, matematikk og statistikk. Når også humanistiske fag er ventet å oppleve et løft, er det altså ingen tegn til at variasjonen i UH-sektorens sammensetning av utdanninger vil dempes. Det samme gjelder befolkningens interesse for høyere utdanning (bachelor) generelt, som, som nevnt, er ventet å øke med omtrent 16 prosentpoeng.

Befolkningens interesse for høyere utdanning har vært tiltakende over lang tid, og ifølge SSBs MOSART-framskrivinger er ikke dette ventet å gi seg med det første. På den annen side, har tiden etter pandemien vist en annen utvikling i studenttall, særlig for studier med undervisning på institusjonen (jfr. Figur 3.14). Hovedalternativet i SSBs befolkningsframskrivinger viser en vesentlig reduksjon i den mest relevante aldersgruppen, 19-34 år (SSB, 2025b). Selv om denne utviklingen også tas høyde for i framskrivingene fra MOSART-modellen, forteller resultatet kun om andeler i arbeidsstyrken, som blant annet vil påvirkes av eldrebølgen. Ønsket om å ta høyere utdanning

[6] De resterende andelene som ikke fremstilles i figuren, tilhører allmenne fag, primærnæringsfag og Samferdsels- og sikkerhetsfag og andre servicefag, som til sammen har ligget under 5 prosent hele perioden.

sprer seg i befolkningen, men demografiene i seg selv er ventet å krympe. Forventningene trekker dermed i hver sin retning hva angår studentantallet, som betyr at institusjonene som helhet går en mer usikker fremtid i møte enn hva de har vært vant til.

3.5 Økonomien i UH-sektoren

I dette kapittelet tar vi først et nærmere blikk på de finansielle ressursene i UH-sektoren. Sammensetningen og utviklingen i sektorens økonomiske forhold gir verdifull kontekst til institusjonenes generelle forutsetninger, samt de ulike driverne som gjøre seg gjeldende for arealeffektivisering. Sistnevnte belyses deretter for seg selv i siste delkapittel.

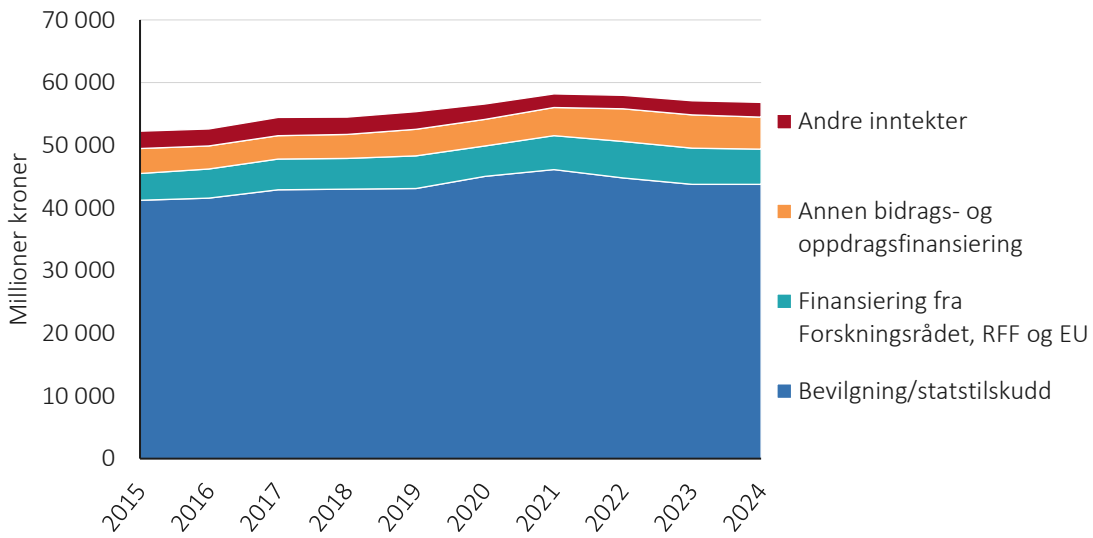
3.5.1 De finansielle ressursene i UH-sektoren

UH-sektorens inntekter kommer fra flere kilder, hvor små bevegelser i de største postene påvirker handlingsrommet for arealeffektiviseringstiltak. Her beskriver vi hovedstrukturen i finansieringen, hvordan den treffer eiendoms- og campusbeslutninger, og hvorfor tydelige prioriteringer av areal er viktig for å skjerme kjernevirksomheten. De finansielle ressursene i universitets- og høyskolesektoren kan deles inn i fire hovedkategorier:

1. Bevilgning/statstilskudd
2. Finansiering fra Forskningsrådet, Regionale Forskningsfond (RFF) og EU
3. Annen bidrags- og oppdragsfinansiering
4. Andre inntekter

For de statlige institusjonene samlet utgjorde statstilskuddet ¾ av inntektene i 2024, som er tilnærmet uendret fra 2023, justert for prisendringer. Finansiering fra Forskningsrådet, RFF og EU var noe synkende, sammen med annen bidrags- og oppdragsfinansiering (Haugen, Holme, & Rabben, 2025). Samlet gir dette en svak nedgang i inntektene, som har vært tilfelle i UH-sektoren de siste tre årene siden 2021 (se Figur 3.16). Dette følger etter en lengere periode med jevn økning, som vil si at de siste årene har bydd på betydelige endringer i de finansielle ressursene.

Figur 3.16 Finansielle ressurser UH-sektoren, 2015–2024, justert til 2024-verdi



Kilde: Vista Analyse og Ratio, basert på data fra HK-dir/DBH

I tildelingsbrevet[7] som følger bevilgningene til de respektive institusjonene hvert år presiseres det at universitetene og høyskolene er rammefinansierte, og selv ansvarlige for den videre allokeringen av midlene. Vurderingene som gjøres i den forbindelse er forventet å følge opp målene som er satt for sektoren og de enkelte institusjonene. I tråd med virksomhets- og økonomiinstruksen (Kunnskapsdepartementet, 2025), inkluderer dette disponeringen av institusjonenes lokaler, som skal utnyttes rasjonelt og på best mulig måte. Mer konkret skal institusjonene utrede behov og omfang tilstrekkelig i forkant av rehabilitering, ombygging, nybygg og leie, og alltid vurdere mer effektiv bruk av eksisterende arealer fremfor nybygg.

Generelt for alle institusjonene poengteres det i tildelingsbrevet for 2025 at regjeringen forventer at de fortsetter å tilpasse og omstille virksomheten i tråd med gjeldende økonomiske rammer. Ved siden av kombinasjonen effektivitet og høy kvalitet i utdanning og forskning, er det et konkret mål å fortsette å redusere andelen midlertidige stillinger i sektoren. Dette, sammen med andre generelle krav som å redusere naturfotavtrykk og energiforbruk, samt bruken av konsulenttjenester, er signaler i retning kostnadskutt og lavere bevilgninger i årene framover. Som nevnt, har dette også begynt å vise seg i de faktiske bevilgningene.

Allerede i 2020, før inntektsnedgangen blant institusjonene, ble de finansielle ressursene trukket frem blant utviklingstrekk som vil prege sektoren fremover (NOU 2020:3, s. 68). Innstramming i de offentlige finansene kommer som resultat blant annet av veksten i andelen eldre og relativt flere utenfor yrkesaktiv alder. Nye og kostbare budsjettsatsinger får dermed mindre rom i tiden framover. Utover presset på midler til velferdsstatens tjenestetilbud, har 2020-tallets geopolitiske utvikling svingt fokuset mot sikkerhetspolitikk og forsvarsmidler. Dette har i sin tur skjerpet prioriteringen av offentlige midler.

Det er ikke bare de finansielle ressursene som forklarer hvorfor arealeffektivisering finner sted. Eiendomsavdelingens kapasitet og kompetanse kan i noen tilfeller være en like viktig forklaring. Miljøer med tilstrekkelig bemanning, tydelig roller og oppdatert beslutningsgrunnlag kan identifisere og gjennomføre tiltak raskere og mer sikkert. Små eller spredte miljøer blir lettere avhengige av eksterne ressurser, som er vanskeligere å bruke. I beste fall blir det mer tidkrevende. Samlet kan eiendomsavdelingens kapasitet og kompetanse påvirke mulighetsrommet for tiltak. Når tiltak først er identifisert kan både hvilke tiltak som prioriteres og gjennomføringshastigheten påvirkes av kompetansen og ressursene.

3.5.2 Viktige drivere for arealeffektivisering i UH-sektoren

I dette delkapitlet samler vi de viktigste driverne for å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak, som vist i Tabell 3.4 på neste side.

På tvers av UH-sektoren går økonomi, regelverk og faglig utvikling igjen som drivere for mer effektiv arealbruk. Flere overordnede dokumenter peker på strammere budsjettrammer og behov for å frigjøre midler til kjerneoppgaver gjennom bedre utnyttelse av eksisterende bygg.

[7] Se kapittel 1 og 4 i for eksempel NTNUs tildelingsbrev: Tildelingsbrev 2025 til Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet

Tabell 3.4 Viktige drivere for å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak

Viktig driver	Typiske implikasjoner for arealbruk/tiltak
Strammere økonomiske rammer	Fortetting og høyere belegg, redusert tomgang, konsolidering av areal, avslutning av dyr leie, strengere intern prioritering.
Klima- og miljøkrav	Energieffektivisering (ENØK), ombruk/rehabilitering fremfor nybygg, fleksible planløsninger, sambruk av arealer, materialvalg med lavt klimaavtrykk.
Pedagogiske endringer	Studentaktive læringsformer (flatt gulv, fleksibel møblering), flere grupperom, smidigere timeplanlegging og bedre booking, økt fleksibilitet i læringsarealer.
Forskningens behov	Oppgradering av laboratorier/verksteder/tekniske fasiliteter, konsolidering og sambruk av spesialarealer og økt bruk av simuleringsrom.
Porteføljestyring og forvaltning	Utnytte utløp av leiekontrakter, adressere vedlikeholdsetterslep gjennom rehabilitering, samlokalisering, avhending av lite egnede eller kostbare bygg.
Digitalisering og hybrid bruk	Lavere behov for samtidighet og jevnere belastning ved god planlegging. Men økt behov for stillerom, opptaksrom og IT-infrastruktur, mulig å redusere areal.
Styrings- og regelverkskrav	Påvirker løsningsvalg og kan drive frem fleksible, samlede romprogram og oppgraderinger for tilgjengelighet og sikkerhet, kan utløse ombygging/rehabilitering.

Kilde: Vista Analyse og Ratio

Blant de overordnede målene i langtidsplanen for høyere utdanning (Meld. St. 5, (2022-2023)) inngår miljømessig, sosial og økonomisk bærekraft som ett av tre. Videre presiseres et hovedprinsipp om å tilrettelegge for best mulig bruk av arealene man allerede har, som krever effektive og virksomhetsstøttende lokaler. Dette er et budskap som er tatt videre fra den foregående langtidsmeldingen (Meld. St. 4, (2018-2019)), som ble fulgt opp med en tydelig føring i tildelingsbrevet for 2020, om at universitetene og høyskolene skal ha egne campusutviklingsplaner:[8]

> «En campusutviklingsplan er en helhetlig og langsiktig plan for god bruk og utvikling av bygg, uteområder og annen infrastruktur, som støtter opp om institusjonens faglige og strategiske mål. Universiteter og høyskoler skal ha campusutviklingsplaner som legger grunnlag for prioritering av oppgraderings- og byggeprosjekter på den enkelte institusjon.»

Konkrete eksempler på at strategi og prosesser dreier i retning utvikling og utnyttelse av eksisterende bygg finner vi da igjen i disse planene hos institusjonene. I NTNU sin masterplan ser vi at de legger til grunn at reduserte bevilgninger skjerper prioriteringen av tiltak som gir arealeffektivisering og kostnadsbesparelser, særlig i tidlig planperiode (NTNU, 2024). Et annet eksempel er at ved UiO så er internhusleie og systematisk gevinstrealisering trukket fram som virkemidler for å øke handlingsrommet gjennom redusert areal og høyere belegg i lærings- og forskningsarealer (Universitetet i Oslo, 2021).

Videre danner regelverk og statlige normer rammene for hva slags grep som er mulige, hensiktsmessige og nødvendige. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning utløser helhetlige krav ved omfattende ombygging, noe som påvirker både kostnadsnivå og valg av løsning (Direktoratet for byggkvalitet, 2017). I fremtidige statlige kontorlokaler brukes dessuten areal- og energinormen (bl.a. 23 m² BTA pr. ansatt i kontorprosjekter) som referanse for nøktern arealbruk, og den fungerer ofte som målestokk også i UH-relaterte kontorprosjekter som ikke nødvendigvis innebærer nye kontorlokaler.

[8] Se kapittel 4.2.6 i for eksempel UiOs tildelingsbrev: Tildelingsbrev 2020 for Universitetet i Oslo.
Kravet om å utarbeide campusutviklingsplaner ble avviklet av Kunnskapsdepartementet i 2025 (jfr. fotnote 1).

I langtidsplanen (Meld. St. 5, (2022-2023)) poengteres det at lokalene må være tilpasset pedagogiske og forskningsrelaterte behov i stadig utvikling, hvor man etter pandemien har erfart at fleksibilitet i fysisk og teknologisk infrastruktur bør tilstrebes. Med fremveksten av studiemodeller som kombinerer digital undervisning og fysisk tilstedeværelse, bør viktige støttearealer være tilrettelagt for både individuelt arbeid og mindre formelle områder for gruppearbeid. Dette krever tiltak av en utviklende og effektiviserende karakter. Også politikk for økt arbeidsrelevans og studentaktive læringsformer trekker i retning av mer fleksible læringsarealer, tettere timeplanlegging og høyere utnyttelse av areal over tid—ofte med sambruk på tvers av fag.

Samtidig øker enkelte forskningsfelt behovet for teknisk krevende spesialarealer (laboratorier, simuleringsrom, verksteder og datafasiliteter). I praksis møtes dette både gjennom konsolidering og fellesløsninger der det passer, og gjennom målrettet arealutvikling. Det kan innebære å omfordele kvadratmeter fra lavt utnyttede funksjoner til nye behov—for eksempel å redusere tradisjonelle bibliotek- og lesesalsarealer og heller etablere simuleringsrom, «makerspace» eller fleksible labsoner. Summen er at arealeffektivisering i stor grad handler om å bruke eksisterende kvadratmeter smartere og samtidig utvikle arealet slik at kvalitet, HMS og funksjon ivaretas innenfor strammere økonomiske rammer.

Litt forenklet kan vi si at driverne trekker i to retninger: noen reduserer arealbehovet direkte gjennom for eksempel fortetting, sambruk, avhending, mens andre øker kravene til funksjonalitet og kvalitet, blant annet drevet frem av pedagogiske og forskningsfaglige behov. Arealeffektivisering handler derfor i praksis om å finne tiltak som både reduserer unødvendig areal og styrker, eller i det minste bedre utnytter, kvaliteter ved dagens arealer.

4 Planlagte tiltak for arealeffektivisering

I dette kapitlet presenterer vi planlagte tiltak for arealeffektivisering i UH-sektoren. Først ser vi i delkapittel 4.1 overordnet på hvilke tiltak som går igjen når vi sorterer etter ulike kjennetegn ved institusjonene. Deretter går vi i delkapittel 4.2 mer i detalj gjennom konkrete tiltak som institusjonene jobber med. I delkapittel 4.3 går vi gjennom hva institusjonene har rapportert om kostnader, ulemper og gevinster ved tiltakene. Vi beskriver hvor modne tiltakene er i delkapittel 4.4 og hvordan dette påvirker muligheten for gjennomføring og gevinstrealisering. Til slutt ser vi i delkapittel 4.5 på hvilke barrierer institusjonene opplever. Vi belyser barrierene både i tilknytning til de innmeldte tiltakene, og i forbindelse med det generelle arbeidet med arealeffektivisering.

Kartleggingen bygger på dokumenter og innspill fra møter. Tiltakene er selvrapportert av hver institusjon. Oversikten vil derfor variere i modenhet, begrepsbruk og dokumentasjonsnivå, og viser kun tiltak som var oppgitt da data ble samlet inn. Funnene er ikke nødvendigvis representative, siden institusjonene kan ha ulike forståelser av hva som er konkrete planer eller ambisjoner. Tall og funn bør derfor tolkes med varsomhet, og sammenligninger mellom institusjoner må ta hensyn til ulike kontekster og rapporteringspraksis. I en del tilfeller er tiltak anonymisert og/eller omtales som del av en gruppe, blant annet på grunn av lavt modenhetsnivå.

4.1 Tiltak som går igjen for ulike kjennetegn ved institusjonene

I dette delkapitlet ser vi på antall tiltak i kartleggingen innenfor våre tre tiltakstyper når vi sorterer for følgende kjennetegn ved institusjonene: institusjonstype, forvaltningsform og sentralitet. Våre tiltakstyper er: organisatoriske og driftsmessige tiltak (type 2), bygningsmessige tiltak (type 3), og omfattende bygningsmessige tiltak (type 4), som er nærmere forklart i delkapittel 2.1.1.

4.1.1 Institusjonstype

Det er tre ulike typer UH-institusjoner: høyskoler (4), vitenskapelige høyskoler (6) og universiteter (11). Tabell 4.1 viser at universitetene utgjør halvparten av institusjonene, men står for nær to tredeler av tiltakene. Mønsteret er i tråd med at de store universitetene har mer omfattende og sammensatt bygningsmasse. De har også flere studiesteder, større studentmasse og administrasjon, som gjør det naturlig at det er de som har behov for og kapasitet til å planlegge flest tiltak.

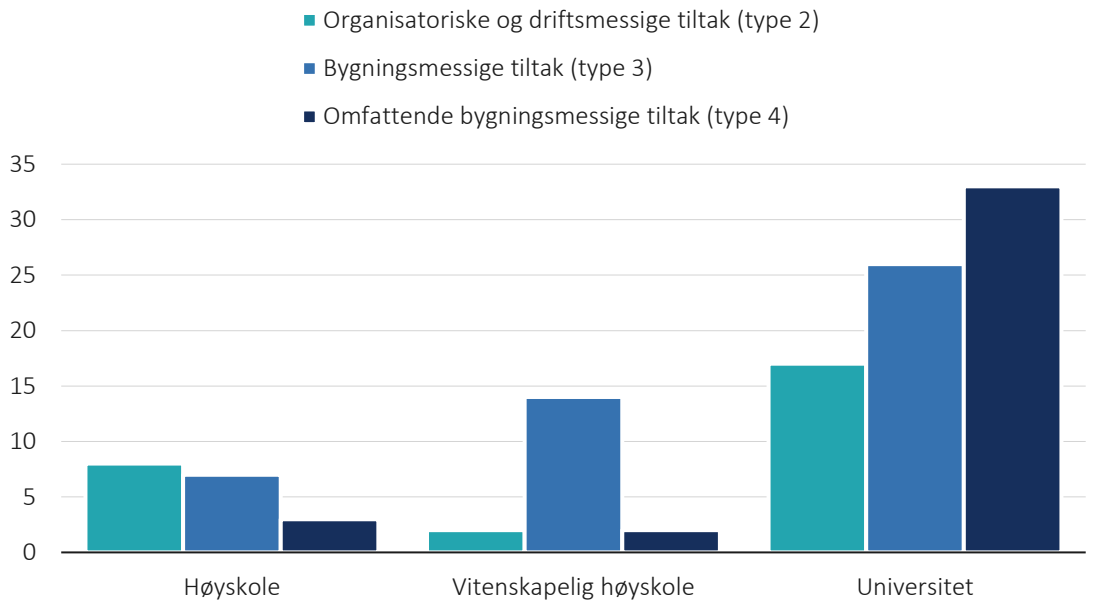
Tabell 4.1 Andel institusjoner sortert etter institusjonstype

Kjennetegn	Andel av institusjonene	Andel av tiltakene	Antall tiltak
Høyskole	19 %	16 %	18
Vitenskapelig høyskole	29 %	16 %	18
Universitet	52 %	68 %	76

Kilde: Vista Analyse og Ratio

Figur 4.1 viser antall tiltak fordelt på de tre tiltakstypene når vi sorterer på institusjonstype. Nivåforskjellene henger både sammen med hvor mange tiltak som er meldt inn, og med at universitetene er flere og større.

Figur 4.1 Antall tiltak av de ulike tiltakstypene, sortert etter institusjonstype



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Hos universitetene er volumet størst i alle kategorier, og særlig for type 4 (omfattende bygningsmessige tiltak). Deretter følger type 3 (bygningsmessige tiltak), mens type 2 (organisatoriske og driftsmessige tiltak) er noe lavere. Mønsteret er forenlig med større og mer komplekse campusstrukturer, der behov tilsvarende hovedombygging og kapasitets-/funksjonsløft gir flere type 4-tiltak. Halvparten av tiltakene er tiltak hos de selvforvaltende universitetene. Det er også de selvforvaltende institusjonene som i stor grad står for de omfattende bygningsmessige tiltakene (type 4), dette kommer tydeligere frem i neste Figur 4.2). De øvrige universitetene har en jevnere fordeling av tiltakstypene, men med en liten overvekt av tiltakstype 3.

Vitenskapelige høyskoler skiller seg ut med klart flest tiltak i tiltakstype 3 og svært få type 2 og 4. Det er vanskelig å vurdere hva som ligger bak dette, men en mulig forklaring være de vitenskapelige høyskolens mandat for kjernevirksomheten. Som beskrevet i kapittel 3.3, har de et særskilt ansvar for å drive forsknings- og utdanningsarbeid innen et spesifikt fagfelt, som ikke nødvendigvis dekkes av den tradisjonelle aktiviteten ved universiteter. Det gir derfor mening at institusjonene med et fagområde som stiller spesielle krav til kapasiteter og kvaliteter ved bygningsmassen, krever avgrensede og målrettede ombygginger og tilpasninger med omfangsgraden i tiltakstype 3. En vitenskapelig høyskole som Norges musikkhøgskole må ofte hensynta faktorer som akustikk, lydisolasjon og luftfuktighet i sitt arbeid med å tilrettelegge undervisningsrom og læringsarealer.

Men en vitenskapelig høyskole som Norges handelshøyskole er i andre enden av skalaen hva angår spesielle krav til areal og bygning. Dens fagfelt og undervisningsform er utelukkende knyttet til såkalte teoriintensive studieprogrammer. Det betyr ikke at de har færre tiltak i type 3, men gjør det mindre innlysende hvorfor type 3-tiltak utgjør en så stor andel hos de vitenskapelige høyskolene.

Høyskolene har et lavere samlet volum og en jevn fordeling mellom tiltak innenfor tiltakstype 2 og 3, med få type 4. Dette peker mot organisatoriske grep og moderat ombygging, snarere enn store byggeprosjekter. Den faglige sammensettingen blant disse er generelt ganske lik universitetenes, men i størrelse er de langt mindre. En forklaring kan dermed være at høyskolene identifiserer organisatoriske og driftsmessige tiltak som de lavest hengende fruktene, gitt gevinstpotensial i forhold til egen kapasitet og kompetanse. Sammenlignet med universitetene anses disse tiltakene som mer verdt å prioritere. Likevel utgjør summen av tiltak i kategori 3 og 4 over halvparten av høyskolenes tiltak, så bygningsmessige inngrep er fortsatt vanligst.

4.1.2 Forvaltningsform

Det er tre ulike typer forvaltningsformer blant universitetene og høyskolene: markedsleie (2), selvforvaltende (5) og Statsbygg-leie (14). Ofte har institusjonene en kombinasjon av disse, men for å gi hver av dem kun én form, har vi definert at minst femti prosent av bygningsmassen er enten selvforvaltet, leid gjennom Statsbygg eller i markedet (privat, kommune, stiftelser).

Tabell 4.2 viser at institusjoner med Statsbygg-leie står for rundt 60 prosent av tiltakene. De selvforvaltende institusjonene står for rundt en tredel, som er mer enn andelen selvforvaltende skulle tilsi. Markedsleie er den minste gruppen og har også færrest tiltak, med om lag 6 prosent.

Tabell 4.2 Andel institusjoner sortert etter forvaltningsform

Kjennetegn	Andel av institusjonene	Andel av tiltakene	Antall tiltak
Markedsleie	10 %	6 %	7
Selvforvaltende	24 %	34 %	38
Statsbygg-leie	67 %	60 %	67

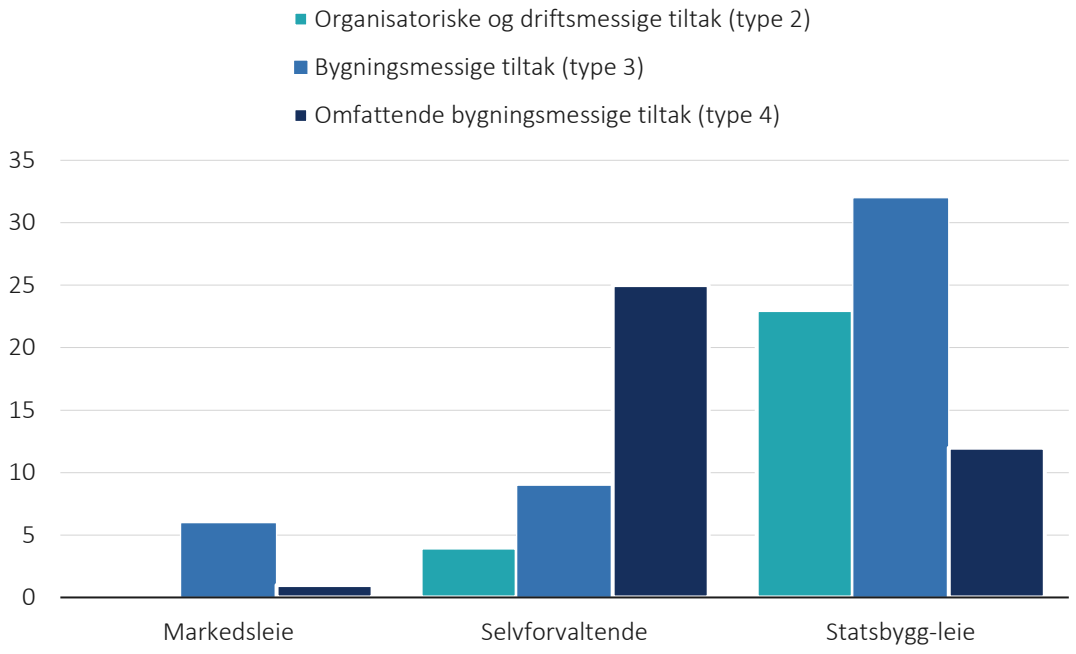
Kilde: *Vista Analyse og Ratio*

Merknad: *Tiltakene knytter seg til institusjonens forvaltningsform for majoriteten av bygningsmassen, og ikke til forvaltningsformen ved bygningen det enkelte tiltaket er planlagt for.*

Figur 4.2 viser antall tiltak fordelt i de tre tiltakstypene når vi sorterer på forvaltningsform. Vi ser at institusjonene hvor majoriteten av bygningsmassen leies av Statsbygg har flest tiltak, men dette er fordi det er klart flest institusjoner med den typen forvaltningsform. Som nevnt, har de selvforvaltende institusjonene relativt flest tiltak ut ifra andelen de utgjør av institusjonene. Uansett, ser vi at av tiltakene hos institusjoner med Statsbygg-leie ligger flertallet i type 3, fulgt av type 2, mens type 4 er mindre utbredt. Dette i sterk motsetning til de selvforvaltende institusjonene, som skiller seg ut med mange type 4-tiltak og færre tiltak i type 2–3.

En mulig forklaring kan være at de selvforvaltende institusjonene har oppgitt færre av de mindre omfattende tiltakene i kartleggingen, hvis disse har «druknet» i det mer omfattende arbeidet hos institusjonene. Større prosjekter som krever mye oppmerksomhet og ressurser, med høy kostnad og kompleksitet, kan ha overskygget andre tiltak som man dermed ikke har vært vurdert som relevante på lik linje – relevante både som tiltak man faktisk planlegger, og relevant som tiltak man har valgt å oppgi i kartleggingen. Dette gjelder trolig først og fremst tiltak i tiltakstype 2, men kan også være aktuelt for tiltak innenfor tiltakstype 3.

Figur 4.2 Antall tiltak av de ulike tiltakstypene, sortert etter forvaltningsform



Kilde: Vista Analyse og Ratio

En annen forklaring på færre tiltak i tiltakstype 3 kan være at en rekke av disse allerede er gjennomført hos de selvforvaltende institusjonene. De har større handlingsrom og frihet knyttet til endringer i egen bygningsmasse, og trolig kortere vei fra idéunnfangelse til gjennomført tiltak. Ombygging, rehabilitering og tilpasning som ikke er altfor omfattende og finner finansieringsmidler internt, er derfor lettere å realisere hos disse institusjonene. All den tid de tross alt forvalter egne arealer, har de også større og mer ressurssterke eiendomsavdelinger. Det er rimelig å anta de er øvet i å raskt realisere tiltak vurdert som gjennomførbare.

Institusjoner med majoritet av markedsleie har få tiltak og utgjør en liten andel av institusjonene i UH-sektoren. Det mest interessante med tiltakene hos disse institusjonene er at vi ikke har fått oppgitt noen organisatoriske og driftsmessige tiltak. Dette «funnet» bør likevel tolkes med varsomhet på grunn av et så lavt antall respondenter.

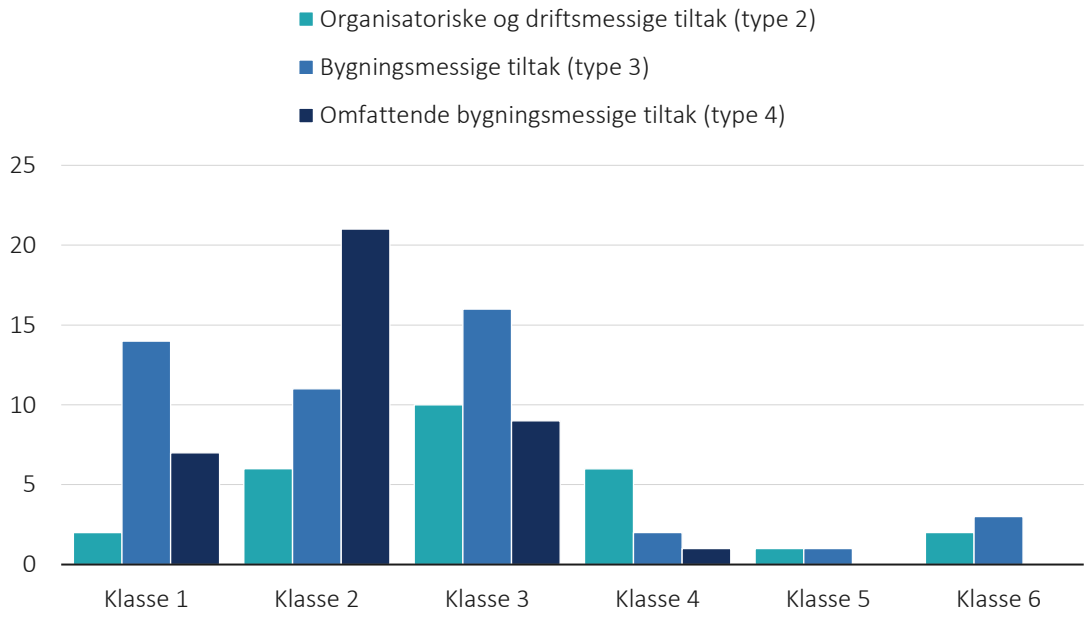
Mønsteret når vi sorterer etter forvaltningsform, er konsistent med at selvforvaltende virksomheter har større bygningsmasse og mer handlingsrom for ombygging og rehabilitering. Mange Statsbygg-leide institusjoner planlegger tiltak, men de er mindre omfattende enn tiltakene i de to andre forvaltningsformene. Få institusjoner med majoritetsandel leide arealer i markedet gjør at enkeltobservasjoner kan påvirke andelene.

4.1.3 Sentralitet

Figur 4.3 viser hvordan de ulike tiltakstypene fordeler seg etter den aktuelle campusens sentralitetsklasse[9] (x-aksen) – fra klasse 1 (mest sentrale) til klasse 6 (minst sentrale).

[9] Sentralitetskassene er gruppert etter SSBs sentralitetsindeks som forklart i delkapittel 0.

Figur 4.3 Andel tiltak innenfor hver tiltakstype, sortert for sentralitet



Kilde: Vista Analyse og Ratio

I de mest sentrale områdene (klasse 1–3) finner vi en høyere andel bygningsmessige tiltak (type 3-4) og i de mindre sentrale områdene (klasse 4-6) finner vi mer organisatoriske tiltak (type 2). I sentralitetsklasse 1, som i praksis kun handler om Oslo og omegn, er det mindre omfattende bygningsmessige inngrep (type 3) som utgjør klart mest. Organisatoriske og driftsmessige tiltak (type 2) har den minste andelen, også sammenlignet med hva slike tiltak utgjør i de andre sentralitetsklassene, mens omfattende bygningsmessige tiltak (type 4) utgjør omtrent en tredel. I sentralitetsklasse 2, som er knyttet til studiesteder ved andre storbyer i Norge (og Ås) enn Oslo, er type 2-tiltak fortsatt svært lav, mens type 3 og 4 bytter roller. Fordelingen i klasse 3 er mer lik den i klasse 1, men med mer innslag av organisatoriske og driftsmessige tiltak.

Det er flere bygningsmessige tiltak (type 3 og 4) ved de mer sentrale studiestedene (klasse 1-3) enn de mindre sentrale (klasse 4-6). Lenger ut i distriktene øker andelen organisatoriske og driftsmessige tiltak (type 2), mens i de minst sentrale campusene har vi ikke fått oppgitt noen omfattende bygningsmessige tiltak (type 4).

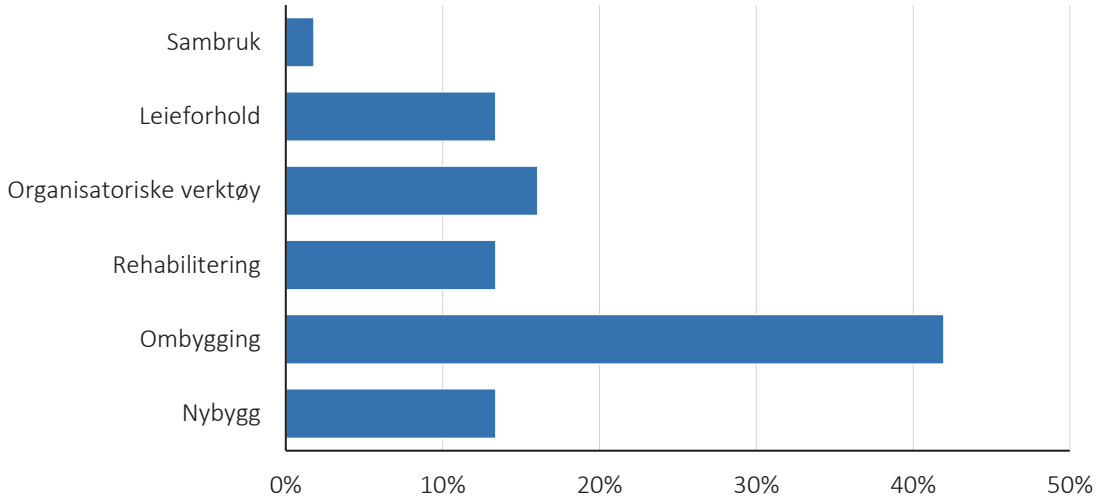
Dette tyder på at man ved mindre sentrale campuser i større grad fokuserer på effektivisering gjennom organisatoriske grep, fortetting og bedre bruk av eksisterende arealer. Omfattende bygningsmessige tiltak (type 4) inneholder blant annet store og inngripende endringer i leieforhold, så en mulig forklaring på få tiltak av type 4 kan være at leiemarkedene i perifere strøk ofte er dårligere og tregere enn sentralt. Det kan da være færre tiltak som utfasing av hele bygg eller nye omfattende leieavtaler, fordi etterspørsels- og tilbudsnivået knyttet til relevante lokaler er for lavt. Tiltakene tilknyttet leieforhold handler i distriktene i større grad om å fase ut leieavtaler for arealer der bruken er synkende, enn om leie av nye lokaler. Ved slike tiltak er det få som påvirkes, og selve inngrepet er ofte kun å ikke fornye avtalen for de relevante arealene. Dermed faller omfangsnivået og gjør dem til driftsmessige tiltak av type 2 i stedet. Denne typen utgjør en vesentlig større andel i de mindre sentrale klassene, enn i de mer sentrale. Utviklingen i studentantall for studiesteder i distriktene tilsier dessuten sjeldent et behov for nye lokaler, som kan tenkes å bidra til at det er få type-4-tiltak av sorten nybygg også.

4.2 Tiltak som institusjonene i UH-sektoren jobber med

I tillegg til en typeinndeling har vi i løpet av kartleggingen funnet det nyttig å organisere tiltak i seks grupper. Figur 4.4 viser antall tiltak av hver gruppe. Gruppeinndelingen og typeinndelingen henger sammen på følgende måte: Organisatoriske verktøy og de fleste av sambruks- og leieforholdstiltakene sorterer under tiltakstype 2, organisatoriske og driftsmessige tiltak. Enkelte av dem er derimot av et omfang som strekker seg utover endringer driftspraksis og det rent administrative, slik at de går som bygningsmessige og omfattende bygningsmessige tiltak i tiltakstype 3 og 4. Avhengig av omfanget på inngrepet og berørte brukere/interessenter, inneholder type 3 og 4 i tillegg rehabilitering, ombygging og nybygg.

Videre i kapitlet forklarer vi nærmere hva som ligger i de ulike gruppene av tiltak.

Figur 4.4 Ulike grupper arealeffektiviseringstiltak, andel av alle tiltak



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Sambruk er tiltak der institusjoner deler på bruken av bygg, spesifikke arealer, utstyr eller funksjoner, på tvers av interne brukergrupper eller sammen med eksterne aktører. Dette dreier seg gjerne om fellesarealer- og funksjoner som kantine og møterom, eller spesialareal som for eksempel laboratorier. Rehabilitering er, som beskrevet i Tabell 3.2, tiltak med oppgradering, reparasjon og utskifting av elementer som ikke lenger oppfyller krav til funksjon og ytelse. Det er ikke tiltak som endrer funksjonaliteter ved bygningsmassen, men kan innebære justering av planløsning. Nybygg er tiltak der det reises nye bygningskonstruksjoner som helt eller delvis skal benyttes av institusjonen. Det kan blant annet komme i tillegg til egne eksisterende bygg, etter sanering, eller som del av andre aktørers oppføring, hvor institusjonen skal være andelsbruker.

Videre handler leieforhold om de tiltakene hvor institusjonene gjør ulike endringer knyttet til leieporteføljen sin. Konkret gjelder å fase ut eksisterende eller inngå nye leieavtaler, framleie eller reforhandle kontrakter. [10] Organisatoriske verktøy er gruppen for tiltak som i stor grad kan beskrives som administrative hjelpemidler i arealeffektiviseringsarbeid. Alle disse er ikke nødvendigvis direkte effektiviserende alene, men bidrar likevel med tilrettelegging og forbedring av forutsetninger. Eksempler er målrettede mulighetsstudier, rombookingssystemer, og kartlegginger av

[10] I Figur 4.4 inkluderer vi også avhending ved salg av selvforvaltet eiendom i samme gruppe som Leieforhold. Dette forekommer kun ved én anledning som et eget tiltak, og er beskrevet under delkapittel 4.2.3.

areal og bruksgrad. Tabell 3.2 beskriver også hva som kjennetegner tiltak i gruppen ombygging. De innebærer endring av en bygnings egenskaper og/eller funksjoner, typisk i takt med en omlegging av rom- og planløsninger.

Flere institusjoner har sammensatte tiltak som inneholder elementer fra flere av gruppene. Dette kan typisk være at et ombyggingstiltak gir mer effektive arealer og dermed mulighet for å avhende eiendom eller utfase leieavtaler, eller at rehabilitering har blitt gjennomført for å få et bygg i skikket stand for framleie. Hvert tiltak er kun plassert i én gruppe, ut ifra hva vi oppfatter som kjernen i tiltaket. I de sammensatte tiltakene der det ikke er ett enkelt inngrep som åpenbart skiller seg ut som den arealeffektiviserende faktoren, har det mest omfattende inngrepet blitt førende for sorteringen. I de fleste av disse tilfellene er tiltaket plassert under nybygg eller ombygging.

Videre beskriver vi noen eksempler på planlagte tiltak i de ulike gruppene fra Figur 4.4.

4.2.1 Ombygging

Som Figur 4.4 tydelig viser, er det flest tiltak som er kategorisert som ombyggingstiltak. Ombyggingstiltak kan rette seg mot arbeidsplassareal, undervisningsareal, spesialareal, bibliotekareal og studentareal. Gruppen omfatter også noen store utbyggingsprosjekter.

Arbeidsplassareal

Mange institusjoner jobber med å bygge om arealer for å legge til rette for kontorløsninger med åpent landskap eller aktivitetsbasert arbeidsplass, fortrinnsvis for administrativt ansatte. Aktivitetsbaserte arbeidsplasser kjennetegnes av «free seating» og «clean desk», det vil si at man ikke har faste plasser, og at man benytter ulike deler av lokalet etter hvilken aktivitet man arbeider med. For eksempel er egne arealer eller rom dedikert for stille konsentrasjonsarbeid, og andre mer sosiale arbeidssoner for samarbeidsoppgaver. Institusjonene rapporterer at de fleste faglige/vitenskapelig ansatte ønsker eller krever tradisjonelle cellekontor, og at det derfor er mindre mulighet for effektivisering for denne gruppen av ansatte. Det er likevel flere ombyggingstiltak som gjøres også for denne gruppen. Det kan være å fysisk dele opp eldre store kontorer i flere mindre cellekontorer, eller å oppgradere til bedre ventilasjonssystem, slik at man kan få kontorer med mulighet for å innplassere flere personer.

Noen institusjoner har også bygd «hulekontorer» på 6 kvm pr person, og forteller at mange ansatte synes eget kontor er viktigere enn størrelsen på kontoret. Flere av institusjonene melder om både endrede behov og kultur etter covid-19. Digital undervisning, møtevirksomhet og veiledning har blitt mer vanlig. Bruk av hjemmekontor har også økt betraktelig. Samtidig som det arbeides med effektivisering av arealer for ansatte, opplever flere institusjoner at det er viktigere enn noen gang at arbeidsplassene for ansatte er attraktive. Uattraktive arealer for ansatte er med på å hindre fysisk tilstedeværelse, som mange nevner som viktig for institusjonen. Gode møterom, multirom for blant annet digital undervisning, og sosiale møteplasser for ansatte er derfor viktige.

For eksempel har Universitetet i Innlandet avdekket at de har lav dekning av kontorarealer på flere av sine studiesteder. For å iverksette nye kontorløsninger planlegges det ombygginger av eksisterende kontorarealer, både i Lillehammer, Hamar, og Elverum. Ved å oppgradere eksisterende kontorarealer får man innplassert flere ansatte i samme areal. Målet er å frigjøre areal som man kan avslutte leieforhold for, fremleie, eller benytte til andre arealbehov.

Undervisningsareal

Endring i behov for undervisningsareal fører ofte til tiltak i ombyggingskategorien. For eksempel kan endret størrelse på studieprogram gjøre at eksisterende undervisningsrom blir bygget om. Eventuelt kan man ønske å samle flere undervisningsrom i samme bygg, for mer fleksibel bruk, og derfor bygger man om arealene.

De siste årene har undervisningsform og studieform for mange fag endret seg, ved at de har gått fra enveis klasseromsundervisning til mer variert og studentaktiv undervisning, hvor gruppearbeid er blitt viktigere. Dette har ført til at behov for å endre undervisningsrom fra klassiske auditorier, hvor det er plass til mange, til moderne læringsrom, med fleksibel møblering, hvor man enkelt kan skifte fra tavleundervisning til gruppearbeid. Flere av institusjonene arbeider med prosjekter hvor klassiske auditorium bygges om til mer fleksible klasserom med flatt gulv.

Norges Handelshøyskole og Høgskolen i Molde er blant institusjonene som planlegger å bygge om fra stort auditorium til flere klasserom med flatt gulv. De nye klasserommene vil samlet ha mindre kapasitet enn dagens auditorium, men vil være mer hensiktsmessig ut fra dagens klassestørrelser og undervisningsform. Tiltakene krever en mindre ombygging av eksisterende bygg. Universitetet i Tromsø har et lignende tiltak på gang, hvor målet er å tilrettelegge flere av undervisningsrommene for eksamensgjennomføring. Det vil kunne redusere eller avslutte sesongleie av eksamenslokaler, og universitetet vil være mer fri når det gjelder tidspunkt for gjennomføring av eksamen.

Spesialareal

Med spesialareal menes arealer og rom som er tilrettelagt for spesielle typer undervisning, ferdighetstrening, simulering og forskning. Det kan være ulike typer laboratorier, verksteder, simuleringsarealer, idrettssaler, svømmehaller, treningsrom og konsertsaler. Mange av rommene har spesielle bygningstekniske krav til overflatemateriale, lyd, akustikk, romhøyde, luft, luftfuktighet eller renhetskrav. Noen av rommene har mange tekniske installasjoner og kan i tillegg ha en stor mengde brukerutstyr, som for eksempel treningsapparater eller laboratorieinstrumenter. Rommene blir ofte også benyttet til forskning. Ettersom forskningen er i utvikling, det også behov for å utvikle spesialrom. Arealeffektivisering av spesialrom som er utdaterte, eller trenger oppdatering, er tiltak som går igjen for flere institusjoner.

Et eksempel er OsloMet som bygger om eksisterende undervisningsareal til nye simuleringsrom for helse-, sosial-, og lærerutdanningsfag. Rommene skal benyttes for undervisning i form av ferdighetstrening, og kan erstatte deler av praksistid for ulike profesjonsutdanninger. Arealutviklingen endrer ikke arealformål eller størrelsen på arealet, men har som mål å gi bedre læringsutbytte for studentene.

Bibliotekareal

Bibliotekene dekker viktige funksjoner for alle universitet og høyskoler. Flere institusjoner arbeider med ulike tiltak for bedre utnyttelse av bibliotekareal. Bibliotekene har tradisjonelt vært et sted for å slå opp informasjon i bøker, eller låne bøker og annet materiell. I dag er det like mye et sted for å få veiledning om hvor man kan finne riktig informasjon, gjerne digitalt. I tillegg tilbyr mange biblioteker en veiledning for studentene i akademisk skriving. Mange opplever derfor at bibliotekenes areal benyttes annerledes enn før. Mindre areal benyttes til lager av bøker eller annet materiell, og mer areal benyttes til veiledning og ulike typer studentarbeidsplasser.

Utvikling av bibliotekarealene for fremtidens behov er tiltak flere institusjoner arbeider med, og som ofte innebærer en reell arealeffektivisering, ved at arealene blir redusert eller rommer flere aktiviteter/funksjoner enn de tidligere har gjort.

Et eksempel er Norges musikkhøgskole som arbeider med et tiltak hvor deler av biblioteket blir gjort om til arbeidsplassareal. Tidligere har høgskolen hatt et areal avsatt til CD-samlinger, som det har vært begrenset bruk av de siste årene. Fortettingen av bibliotekfunksjonene gir mulighet til å innplassere flere ansatte på hovedcampus, slik at man kan flytte ut av eksternt leide areal. Et annet eksempel er Universitetet i Tromsø, som arbeider med å samle biblioteksfunksjoner fra flere bygg. Dette vil føre til en effektivisering, som frigjør areal i flere bygg for nye formål.

Studentarealer

Gruppearbeid er blitt viktigere, ikke bare i undervisning, men også i oppgaveskriving. Dagens studenter arbeider mye i grupper, som gir økt behov for grupperom, eller arealer tilpasset gruppearbeid, fremfor klassiske stille lesesaler. I tillegg trives mange studenter i dag med å arbeide i sosiale soner, foajéer og lignende. I tillegg virker de sosiale sonene som møteplasser for studentene utenom undervisningstid. Det er viktig at arealene har tilstrekkelig med trådløst nett, strømpunkt og gjerne mulighet til å spise/tilberede enkel mat og fylle en vannflaske.

En institusjon som ser på dette er Universitetet i Agder, som undersøker muligheten for å legge bedre til rette for sosiale arbeidssoner tilpasset både studenter og ansatte, ved å utvide kantineareal på campus i Grimstad. Et annet eksempel er Universitetet i Sørøst-Norge som har pågående prosjekter med å skape flere sosiale soner for studentene på flere av studiestedene.

Store ombyggingsprosjekter

Noen av ombyggingsprosjektene er større i omfang, og flere arealtyper inngår i ombyggingsarbeidet. Omfattende ombygging kan frigjøre areal til avhending eller gjøre det mulig å gå ut av leieavtaler, andre ganger gir det rom for å fylle eksisterende arealbehov.

NMBU planlegger flere tiltak som er store ombyggingsprosjekter. Hele bygg med potensiale for bedre utnyttelse bygges om, og utnyttes bedre ved fortetting eller endret funksjon. Et eksempel er rehabilitering av Meieribygningen, med konsekvenser for oppgradering av Varmesentralen og Bioteknologibygningen. Tiltaket omhandler samlokalisering av bibliotek, og etablering av forskningsinfrastruktur i nye arealer. Et annet tiltak hos NMBU er å samlokalisere administrasjonen. Tiltaket ligger frem i tid, men vil gjøre det mulig å gå ut av utdaterte bygg. De sammensatte tiltakene på NMBU berører mange tema som omhandler samlokaliseringer, både av administrasjon, studentsamskipnad og laboratorier. I tillegg utnyttes arealene for undervisningsarealer, læringsarealer og arbeidsplasser bedre.

4.2.2 Organisatoriske verktøy

Blant tiltak som ikke inneholder konkrete bygningsmessige inngrep er organisatoriske verktøy den største gruppen. Noen av disse tiltakene er på grensen til hva som er relevant å inkludere i denne kartleggingen, ettersom de ikke er direkte arealeffektiviserende i seg selv. Vi har likevel tatt med en del slike tiltak, når de peker tydelig framover mot arealeffektivisering.

Kartlegging og teknologiutvikling

Et godt eksempel på organisatoriske verktøy er kartleggingsarbeid og overvåking av arealbruken på campus – både blant studenter og ansatte. En god og oppdatert oversikt over når, hvor mye og hvordan arealene faktisk brukes, gir et nyttig informasjonsgrunnlag i drift og tiltaksarbeid. Flere institusjoner har jobbet med teknologi på dette feltet for å bidra til hensiktsmessig arealdisponering og energiøkonomisering. Blant flere andre har for eksempel Universitet i Agder og Universitetet i Stavanger gjort mye på området.

På NMBU har også slikt arbeid kommet langt, gjennom utvikling av prosjektet de kaller Smart Campus. Ved å benytte systemer som allerede eksisterer i de ulike bygningene i kombinasjon med noe ny instrumentering, har dette prosjektet nå levert ett år med erfaringsdata. Mer konkret handler det om sanntidslogging av campusbruken gjennom datafangst fra brukerutstyrs IP-adresser o.l. Ved behov har også sensorteknologi blitt benyttet.

Dette er reelle data som kan koordineres med etablerte verktøy som timebookingssystem, for å effektivisere drift og forvaltning av arealene. For eksempel kan nøyaktig informasjon om når og hvordan arealene brukes gjøre at lys, varmeapparater, skjermer og annet fast elektrisk utstyr automatisk kan holdes avskrudd i større tidsrom og ellers anvendes i tråd med bruken, og slik gi sparte energikostnader. Informasjon om bruken av ulike arealer kan også senke driftskostnadene gjennom tilpasset frekvens på renhold, og mer målrettet vedlikeholds- og utviklings-/utskiftingsarbeid.

På NMBU har det allerede blitt investert betydelig for å utvikle og iverksette instrumentene og systemene i Smart Campus-prosjektets første fase. Kostnadene knyttet til å drifte dette slik det er nå, er ventet å kunne dekkes gjennom de økonomiske gevinstene fra tiltak som gjennomføres på bakgrunn av data fra prosjektet.

Økonomiske insentivordninger

Et annet tiltak i verktøy-gruppen er økonomiske insentivordninger. Slike ordninger gir enhetene ved en institusjon, for eksempel fakulteter og institutter, et mer bevisst forhold til kostnaden ved areal og motiverer til å redusere arealbruken.

De selvforvaltende institusjonene har internhusleieordninger som gir slike insentiver innad på institusjonene, og som i intervjuer trekkes frem som sentrale for arealeffektivisering. Ordningene innebærer typisk at brukerenheter (fakulteter og/eller institutter) betaler en intern husleie for arealene sine, og får beholde hele eller deler av besparelsene dersom de reduserer arealbruken.

Det finnes også andre ordninger enn internhusleie for å gi økonomiske insentiver. En modell som vurderes og har blitt spilt inn blant tiltakene, er å ta utgangspunkt i forventningsverdier for arealbruk, særlig tilknyttet arbeidsplasser og undervisningsareal. Forventningsverdiene vil fungere som konkrete referanser og vil gjerne være basert på data fra interne kartlegginger og monitorering. Alle brukere skal tilstrebe å etterleve sin relevante forventningsverdi, og kan utløse en økonomisk gevinst dersom de treffer tiltak som reduserer arealbruken utover denne. Samtidig som en slik belønning kan gi arealbruk en modererende alternativkostnad, er vi kjent med bekymringer for at for stort fokus på økonomiske gevinster skal gå ut over kjernevirksomheten.

Omorganisering og arbeidsplasskonsepter

Innenfor organisatoriske verktøy har vi funnet flere tiltak knyttet til omorganisering og/eller nye arbeidsplasskonsepter. Med omorganisering mener vi ikke-fysiske tiltak som øker bruken av eksisterende arealer, som å innføre bookingsystem for gruppearbeidsrom o.l., utvide undervisningstid, og etablere styrende prinsipper for skjerpende bruk av areal. Når det gjelder arbeidsplassareal mer spesifikt, arbeider flere institusjoner med innføring av retningslinjer for hjemmekontor, redusert dekningsgrad og ulike delings-/ bookingløsninger. For eksempel kan ansatte med lavere stillingsprosent dele areal/kontor.

Vi vil trekke fram noen interessante tiltak:

- En institusjon vurderer å utvide undervisningstiden, ved å legge forelesninger og studentseminarer til ettermiddag/kveld i tillegg til vanlig dagtidsundervisning. Blant annet har en 50 prosent utvidelse, med fire ekstra timer fra kl. 16 til kl. 20 vært spilt inn til vurdering. Da vil undervisningsrom benyttes større del av dagen og uka. I praksis øker kapasiteten til eksisterende areal betraktelig.
- På Musikkhøgskolen er et tiltak en omorganisering og flytting av fagansattes kontorer, slik at flere ansatte deler tilgang til samme kontor. Disse kontorene er tilpasset utøvelse av musikk og øving, og det er derfor spesielt verdifullt å kunne utnytte kapasiteten maksimalt.
- Flere institusjoner har tiltak for å utarbeide kontorløsning/kontorpolicy eller prinsipper for tildeling og bruk av arbeidsplasser. Målet er å etablere forutsigbare retningslinjer for tildeling og bruk av kontor. For eksempel arbeider en institusjon med prinsipper som går ut på at ansatte må ha en tilstedeværelse på mist 60 % ved studiestedet for å få tildelt fast kontor. Dette vil kunne frigjøre flere arbeidsplasser, da flere av de ansatte underviser ved flere studiesteder hos institusjonen i dag, og/eller har flere ansattforhold.

4.2.3 Leieforhold

Alle institusjonene har leide arealer i eiendomsporteføljen sin, men i ulik grad. Mange av tiltakene i kartleggingen handler om å endre leieforhold eller reforhandle kontrakter. Ofte skjer det som følge av behovsreduserende tiltak, som ombygging, snarere enn som egne tiltak. Samtidig finnes det flere eksempler på at leieforhold endres uten at andre tiltak ligger bak.

Avslutning av leieforhold

Et vanlig eksempel på endring i leieforhold som inngang til et tiltak, er å gå ut av arealer når leiekontrakten løper ut, eller tidligere dersom kontrakten tillater det, og flytte kjernevirksomhet til andre bygg der det er ledig kapasitet. Samtidig har vi funnet flere eksempler på at leieforhold avsluttes uten at kjernevirksomheten blir flyttet til andre bygg, eller i det hele tatt påvirkes. Dette gjelder ofte areal som på grunn av få brukere og/eller smalt bruksområde ikke blir brukt nok til å beholdes. Noen eksempler er haller av forskjellige slag, der man heller kan leie på timebasis, eller lager det ikke lenger er nødvendig leie eksternt.

I et annet tilfelle har det ligget til rette for å avslutte leieforhold fordi en institusjons studiesteder ble omstrukturert for noen år tilbake, slik at en campus ble stående igjen med mer arealer enn nødvendig i bygningen de leier deler av. Over tid har institusjonen kunnet gå ut av kontrakter for enkeltarealer i dette bygget, som i dialog med privat utleier har blitt omdisponert til andre leietakere i samme bygning.

Reforhandling

Vi har også funnet tiltak der leieforhold skal videreføres, men der reforhandling av kontrakten gir mulighet for arealeffektivisering.

I ett tilfelle skal institusjonen denne høsten reforhandle en markedsleiekontrakt. Målet er å redusere både kostnad og areal, siden byggets standard har blitt betydelig dårligere enn da avtalen ble inngått. En formell dialog med utleier kan derfor føre til arealeffektivisering gjennom lavere pris og mindre areal.

Et annet eksempel på et reforhandlingstiltak finner vi hos en institusjon som ønsker å redusere arealet som leies av Statsbygg ved en av sine campuser. Til tross for noe knapphet på undervisnings- og studentarealer ved campusen, er det flere enkeltsoner som beskrives som lite brukte eller døde arealer. Til sammen har det vært diskutert å gå ut av et par tusen kvm, og det pågår nå dialog med Statsbygg ifm. at leiekontraktens utløp nærmer seg. Det diskuteres hvorvidt det er mulig å gå ut av de aktuelle delene av lokalet, og hvordan dette vil påvirke leiekostnadene for institusjonen.

Framleie

Framleie er aktuelt når det bare er deler av et areal institusjonen ikke trenger, eller når kontraktens varighet gjør at leieforholdet ikke kan avsluttes.

Nord universitet ser i tillegg for seg å kunne realisere mer kvalitative gevinster, når de nå er i ferd med å forlate ansattarealer i Mørkvedbukta. Dette er Statsbygglokaler hvor frigjort kapasitet skal leies ut til NIBIO. Her regner Nord universitet også med å oppnå gevinster i form av kompetansedeling og samarbeid med NIBIO. Tiltaket er ikke så stort, men et godt eksempel på arealeffektiviseringstiltak også kan ha andre nyttevirkninger enn innsparing.

Framleie brukes ofte som del av andre tiltak, særlig når behovet for areal reduseres raskt, men det ikke er mulig å avslutte leieavtalen med en gang. Omfanget av framleie er derfor større enn Figur 4.4 gir inntrykk av, fordi framleie inngår i en del tiltak uten å være hovedelementet.

Framleie innebærer en administrativ byrde og det er barrierer knyttet til dette som er nærmere omtalt i delkapittel4.5.

Sambruk i leiekontekst

Effektivisering gjennom tilpassing av leieordninger kan også skje gjennom avtaler om sambruk. Tiltak med sambruk som inngrep omtaler vi nærmere i delkapittel 4.2.6, men vi omtaler her et tilfelle som er nært knyttet til leieforhold.

I dette tilfellet har en ekstern aktør flyttet inn i samme markedsleiede bygg som en UH-institusjon. De har avtalt en sambruksløsning der den eksterne aktøren betaler en del av husleien mot å bruke fellesarealer og andre romkapasiteter. Ordningen reduserer institusjonens årlige leieutgifter med omtrent 150 000 kroner som grunnbeløp for bruk av fellesarealer, pluss et variabelt beløp avhengig av bruken av møterom, undervisningsrom o.l. Sistnevnte er ventet å kunne redusere leien med opp mot ytterligere 100 000 kroner, men vil altså variere med bruken.

4.2.4 Rehabilitering

Rehabilitering omfatter tiltak som oppgradering, reparasjon og utskifting av elementer som ikke lenger oppfyller krav til funksjon og ytelse. Tiltakene kan også innebære endret planløsning. I forbindelse med rehabilitering er det en mulighet for å arealeffektivisere og utvikle byggene. Tiltakene kategorisert som rehabilitering kjennetegnes av å omhandle eldre bygg, som har behov for oppgradering av teknisk anlegg og tilpasning til dagens krav både når det gjelder funksjon og ytelse. For eksempel kan arealer inneholde utgåtte data- og mediarom, og veggene være uisolerte. Her er det behov for både å endre funksjon og innhold til rommene, og teknisk ytelse i bygget. Siden hele bygg av eldre årgang ofte skal rehabiliteres, gir dette mulighet for også å omrokere på funksjoner, utnytte arealene bedre og på nye måter og samlokalisere funksjoner.

Vi vil trekke fram noen interessante tiltak:

- Renovering av biblioteksbygget på Universitetet i Tromsø, som gir mulighet for samlokalisering av bibliotekfunksjonene.
- Totalrehabilitering av flere eldre bygg på Gløshaugen, som kan gi bedre utnyttelse, ivaretagelse av krav til arbeidsplasser og mer sambruk av spesialareal for NTNU.
- Rehabilitering og oppgradering av ventilasjonsanlegg. Økt ytelse på ventilasjonsanlegget gir mulighet for å innplassere flere i bygget. Hvis man i tillegg endrer til mer hensiktsmessig planløsning, økes kapasiteten og effektiviteten i bygget ytterligere.

4.2.5 Nybygg

Flere institusjoner arbeider med arealeffektivisering i forbindelse med nybygg. Nye bygg er ofte mer arealeffektive og flytting til nybygg kan dermed føre til arealreduksjon. I tillegg er deler av bakgrunnen for de aller fleste nybygg-prosjektene et mål om å skape en attraktiv campus. Studenter som trives på studiestedet forventes å ha større sannsynlighet for å fullføre studiene sine. Det å legge til rette for å trives på fysisk campus er derfor et viktig satsningsområde for mange av institusjonene. Vi vil trekke fram noen interessante eksempler:

- NTNU Campussamling er et stort prosjekt som består av flere nye bygg ved Gløshaugen i Trondheim, og som skal erstatte dagens arealer på campus Dragvoll. Summen av arealer reduseres ikke, men de nye byggene vil føre til samlokalisering av institusjonen, bedre egnede arealer for samhandling, mer sambruk av fellesareal og læringsareal som er tilpasset dagens behov.
- Nytt universitetsmuseum i Tromsø sentrum vil erstatte eksisterende museum. Gevinsten er først og fremst et sentralt, effektivt og moderne museum. Det nye museet frigjør eksisterende museumsbygg til nytt formål eller videre universitetsbruk.
- Høgskulen på Vestlandet bygger nytt bygg i Haugesund. Det gir mulighet for å samle hele virksomheten i Haugesund i hensiktsmessige lokaler på campus. Gevinsten er først og fremst attraktive arealer og samling av institusjonen.
- I Bø planlegger Universitetet i Sørøst-Norge et nytt sambruksbygg. Bygget skal møte behovet for en mer attraktiv campus for både studenter og ansatte, og vil legge til rette for mer samarbeid med eksterne aktører.
- I Kristiansand er Vitensenteret i Agder under bygging. Dette er et nybygg som bygges av en privat aktør, hvor UIA er leietaker. Prosjektet gir mulighet for sambruk av arealer.

4.2.6 Sambruk og sammensatte tiltak

Vi har forsøkt å gruppere tiltak ut fra det vi oppfatter som hovedelementet, men mange av tiltakene angår flere temaer som er avhengig av hverandre.

For eksempel arbeider en av institusjonene med et tiltak som innebærer både nybygg, rehabilitering, framleie og avslutning av leieforhold. Institusjonen har fått et nybygg ved et av studiestedene, samtidig som Statsbygg har sett seg nødt til å rehabilitere et av de eksisterende andre byggene på campus like etter at det ble kjøpt. Når rehabiliteringsarbeidet er ferdig om et par år vil institusjonen ha mer areal enn den trenger, som i sin tur gjør det mulig å gå ut av arealer som er leid av private aktører. Fordi leiekontrakten knyttet til de aktuelle arealene i utgangspunktet løper et godt stykke inn i neste tiår, er det mest aktuelt med framleie, avhengig av dialogen med utleiere.

Mange av byggene i universitets- og høyskolesektoren er formålsbygg som først og fremst er bygget for å brukes av institusjonene selv. Når institusjonene vurderer nye arealbehov og effektivisering, ser likevel flere på muligheter for samarbeid og sambruk. Noen leier korttidsarealer som gymsaler, idrettshaller eller store auditorier ved behov, i stedet for å forvalte eller kontinuerlig leie alt selv.

Mange institusjoner ser fordelen med å samarbeide tettere med andre utdanningsinstitusjoner og med næringslivet. Ved å fremleie kontorlokaler til samarbeidspartnere i næringslivet, disponere arealer i helseforetak, eller leie seg inn i privateide kontorbygg eller laboratorier, ser flere institusjoner spennende muligheter for samarbeid. Eksempler på dette er Nord universitets arealer i Mørkvedbukta, som skal fremleies til annen forskningsvirksomhet, og Høgskulen på Vestlandet som planlegger å leie areal i Førde sykehus. Disse tiltakene er ikke gruppert som sambrukstiltak, men omhandler likevel i stor grad sambruk. Dette gjelder flere av tiltakene hvor tiltaket omhandler sambruk, eller sambruk er en del av gevinsten.

4.3 Kostnader og gevinster som medfører de rapporterte tiltakene

I dette delkapitlet ser vi på de kostnader, ulemper og gevinster som institusjonene har rapportert i tilknytning til sine arealeffektiviseringstiltak. Det er viktig å understreke at anslagene for kostnader og gevinster er svært usikre. Institusjonene har for eksempel oppgitt kostnader i ulike prisår eller ikke presisert hvilket år det gjelder, så tallene er derfor ikke justert til et felles prisnivå. Mange institusjoner har også oppgitt kostnader som intervaller eller grove estimater. For å gjøre datamaterialet mer sammenliknbart har vi lagt oss midt i intervallet der det var oppgitt et spenn, og bruker avrundede tall i tabellene nedenfor.

Selv om vi har fått oppgitt enkelte kostnadsanslag betyr ikke det at disse er riktige. Anslagene kan være svært umodne og ikke basert på et godt underlag. Tallene vi oppgir skal derfor forstås som antydninger om størrelsesorden, ikke som presise beregninger. Gevinstene som rapporteres, kan også være vanskelige å tallfeste, og institusjonene har ofte beskrevet dem kvalitativt snarere enn kvantitativt.

4.3.1 Kostnader

Økonomiske/kvantifiserbare kostnader

Vi har fått kostnadsanslag fra institusjonene for om lag halvparten av tiltakstype 2, 40 prosent av tiltakstype 3 og 60 prosent av tiltakstype 4. Dette inkluderer også organisatoriske og driftsmessige tiltak der de økonomiske kostnadene er fullstendig fraværende eller har blitt ansett som så marginale at institusjonene har oppgitt et anslag på 0 kroner.

I enkelte tilfeller har det ikke vært mulig å gi et anslag for hele tiltaket på nåværende tidspunkt, slik at noen av kostnadsestimatene kun gjelder deler av tiltaket. Tabell 4.3 oppsummerer tiltakene hvor det er oppgitt kostnadsanslag, for å gi et inntrykk av størrelsesomfang, men hvor vi har avrundet tallene betydelig.

Tabell 4.3 Størrelsesomfang samlede kostnader, mill. kroner

Tiltakstype	Tiltak med kostnadsanslag	Spenn	Snitt	Median
Tiltakstype 2	13 av 27	0 – 10	1	0
Tiltakstype 3	21 av 47	<1 – 400	50	10
Tiltakstype 4	21 av 38	100 – 7 000	1 000	800
Snitt/Median	55 av 112	0 - 7 000	400	30

Kilde: Vista Analyse og Ratio, tallene er avrundet.

Vi ser at de organisatoriske og driftsmessige tiltakene (type 2) har kostnader som spenner fra null og opp til lave millionbeløp. Mindre bygningsmessige tiltak (type 3) spenner fra en halv million til tiltak i hundremillionersklassen. Omfattende bygningsmessige prosjekter (type 4) har den største spredningen og de høyeste anslagene, fra titalls millioner og opp til flere milliarder.

Vi har utelatt tiltak uten kostnadsestimat fra tabellen. Samtidig har vi inkludert de type 2-tiltakene som er oppgitt med kostnad lik null, da de gjerne fortsatt krever bruk av interne ressurser og kapasitet. For de type 2-tiltakene hvor kostnader er oppgitt, ligger nivået typisk på noen få millioner. For type 3 og 4 er variasjonen stor og avhenger blant annet av om tiltaket er enkel ombygging, en serie rehabiliteringer eller et samlet byggeprosjekt.

Dataene vi har mottatt gjør at kostnader og gevinster i denne rapporten ikke nødvendigvis gjelder for det samme tiltaket. Foregående Tabell 4.3 om samlede kostnader bør derfor ikke sammenlignes med neste Tabell 4.4 om årlige økonomiske gevinster.

Ikke økonomiske/kvantifiserbare kostnader

Ikke alle kostnader kommer i kroner. Arealeffektivisering kan også føre med seg ulemper og kostnader som ikke er økonomiske. Ved ombygging, rehabilitering og noen ganger også nybygg er det behov for å etablere midlertidige løsninger for aktivitetene som skal inn i bygget. I noen prosjekter kan det være behov for en midlertidig løsning over en god periode, og dette kan være en betydelig ulempe for både ansatte og studenter. Den midlertidige løsningen kan gjøre tilgjengeligheten dårligere, og det er behov for betydelige ressurser for de berørte å planlegge og gjennomføre selve flytteprosessen. Krever tiltaket at deler av institusjonen skal flyttes, er det også ofte sterke følelser knyttet til dette. Mange institusjoners eller fakulteters identitet er knyttet til bygg, områder og arealer. Som eksempel vurderer NMBU å bygge om Tårnbygningen for alternativ bruk,

eventuelt utleie. Det er en ekstern interessent som er interessert i å etablere hotell i bygget og drifte det. Selv om tiltaket kan gi arealegevinster og andre både økonomiske og samarbeidsgevinster er det også en ulempe for universitetet at bygget ikke lenger skal fylles med universitetsformål, som er en viktig identitetsmarkør for NMBU.

Mange institusjoner nevner behovet for personale både internt i organisasjonen og hos blant annet Statsbyggs rådgivningstjeneste for å gjennomføre tiltakene. Det er naturligvis økonomiske kostnader knyttet til dette, men det er også viktig at det finnes kapasitet i organisasjonen for å få gjennomført tiltakene. Manglende kapasitet kan sammenliknes med en blokkerende kostnad.

Gjennomføring av arealeffektiviseringstiltak krever også vilje til endring. Flere av institusjonene forteller om endringstretthet eller endringsmotstand blant ansatte. En institusjon forteller om vellykket overgang til aktivitetsbaserte kontorløsninger. Samtidig forteller institusjonen at eiendomsavdelingen månedlig får tilbakemelding om at det er ansatte som vil tilbake til cellekontor. Arealeffektivisering krever at institusjonene, studenter og ansatte må tåle endring, noen ganger ved at de må arbeide på en annen måte. En annen institusjon fortalte at administrativt ansatte ved biblioteket tidligere hadde cellekontor med store arbeidsbord for håndtering av ulikt biblioteksmateriell. Etter ombygging er dette arbeidet flyttet ut av kontorene, og ansatte må venne seg til en ny arbeidsmetode.

4.3.2 Gevinster

I dette delkapitlet ser vi på de rapporterte gevinstene av de ulike tiltakene, som både kan være økonomisk kvantifiserbare og mer kvalitative. Kvantitative økonomiske gevinster omfatter typisk reduserte leie- og driftskostnader, samt eventuelle inntekter fra fremleie eller utleie. Men de kan også være unngåtte økonomiske kostnader der et tiltak for eksempel gjør det mulig å unngå fremtidig rehabilitering, reduserer behovet for nybygg eller ytterligere innleie. Kvalitative gevinster kan for eksempel være styrket funksjonalitet og samhandling, bedre samlokalisering av fagmiljøer, økt fleksibilitet og robusthet i lokalene, eller et bedre arbeids- og læringsmiljø.

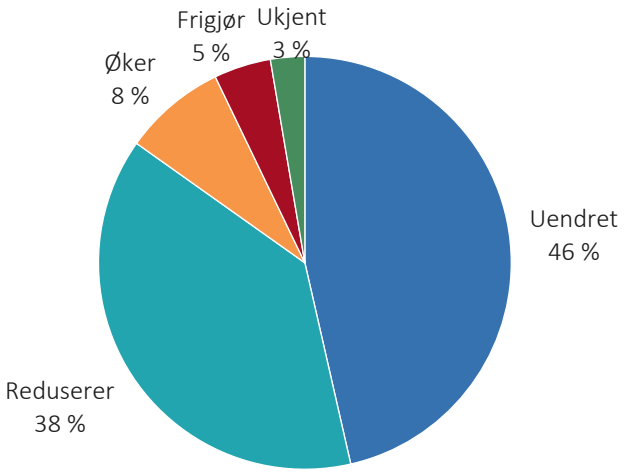
Kvantitative gevinster

Gevinstene som oppgis i kartleggingen er hovedsakelig løpende reduksjoner i leieutgifter som følge av mindre areal, enten ved utfasing av leieforhold, samlokalisering og høyere belegg, eller lavere bidrag til fellesarealer. I tillegg kommer reduserte FDVU-kostnader når arealer samles, rehabiliteres eller avhendes, samt enkelte inntekter fra framleie av overskuddslokaler og færre eksterne leieforhold av enkeltarealer (for eksempel leie av eksamenslokaler). Flere av gevinstene er betingede – de realiseres først dersom det faktisk er mulig å gå helt ut av de aktuelle arealene – og noen er gitt som intervaller eller per m²-verdier.

Figur 4.5 på neste side, viser tiltakene i kartleggingens direkte påvirkning på areal.

Vi ser at 46 % av tiltakene forventes å gi uendret areal, mens 38 % gir en netto reduksjon. En mindre andel øker arealet (8 %), typisk knyttet til spesialarealer eller krav til funksjon/standard, og 5 % frigjør delarealer til ombruk/avhending uten at totalen nødvendigvis endres. 3 % av tiltakene har en ukjent påvirkning på areal. Samlet tyder dette på at hovedtyngden av tiltakene i kartleggingen handler om effektivisering innenfor eksisterende bygningsmasse, med et betydelig innslag av tiltak som reduserer arealet.

Figur 4.5 Påvirkning på areal

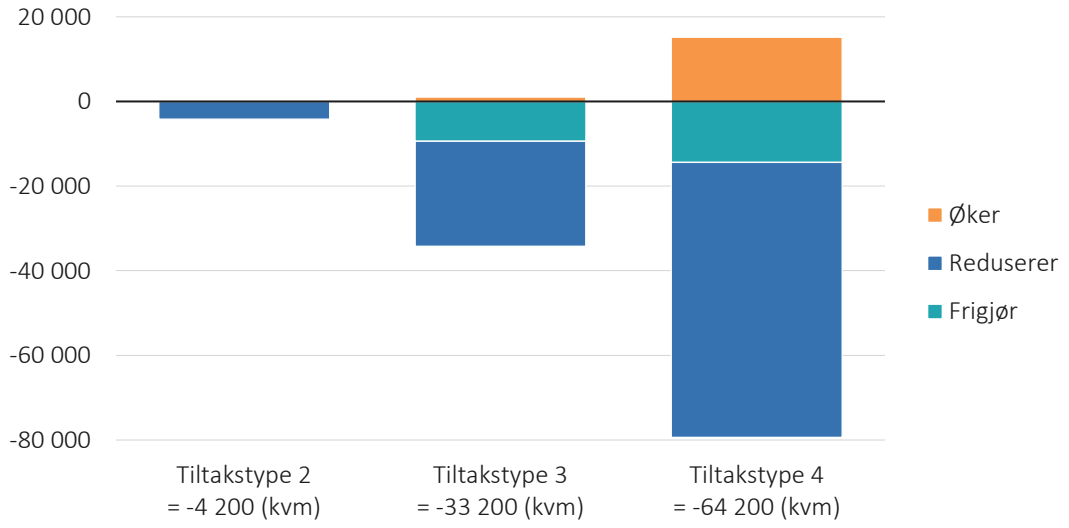


Kilde: Vista Analyse og Ratio

Typiske tiltak som reduserer arealer er de som iverksetter ny kontorpolicy hvor ansatte samles på mindre areal, og på den måten for eksempel gir mulighet til å gå ut av leieavtale. Tiltak med uendret areal omhandler for eksempel ombygging eller rehabilitering av eksisterende bygg, som gir mulighet for å fylle bygget med flere og nye funksjoner, og plass til flere ansatte. Tiltak som frigjør areal innenfor samme total kan også være ny kontorpolicy, men her går ikke institusjonen ut av arealet man sparer. Likevel fristilles det, for eksempel for innplassering av flere ansatte, eller fylles av aktiviteter som mangler tilstrekkelige arealer i dag. Eksempel på tiltak som øker areal er nybygg, som typisk også fyller arealbehov som institusjonene har i dag og som ikke er dekket.

Figur 4.6 viser samlet arealpåvirkning for tiltak som har oppgitt arealendring, fordelt på tiltakstype. Søylene er brutt ned i tre elementer: areal som reduseres (blå), areal som frigjøres (turkis) og areal som øker (oransje). Tallene under hver søyle angir netto effekt.

Figur 4.6 Endring i kvm for tiltakene med oppgitt arealendring



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Ikke overraskende ser vi at tiltakstype 4 står for den klart største netto reduksjonen i areal og utgjør om lag 64 200 kvm. For tiltakene i tiltakstype 3 er netto reduksjonen i areal på rundt 33 200 kvm, mens tiltakstype 2 har en netto reduksjon på cirka 4 200 kvm. Samlet peker figuren på at de største arealgevinstene kommer fra de omfattende bygningsmessige prosjektene (type 4), mens organisatoriske og mindre bygningsmessige grep (type 2–3) i hovedsak gir mindre, men likevelig ikke ubetydelig arealreduksjoner.

Av bygningsmessige inngrep har små institusjoner som Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo og Kunsthøgskolen i Oslo ombyggingsprosjekter som reduserer arealet. De har som mål å samle virksomheten i eksisterende areal/hovedbygningsmasse, og gå ut av leieavtaler. Dette vil redusere arealene med ca. et par tusen kvm på hver institusjon. Av store bygningsmessige tiltak er OsloMets planer om å avvikle campus på Kjeller, og etablere en ny campus med redusert antall kvm i Lillestrøm sentrum et eksempel. Dersom det anbefalte konseptet fra KS1 videreføres, vil dette redusere arealene med ca. 6 000 kvm sammenlignet med i dag.

Ved 23 av tiltakene som er kartlagt har institusjonen oppgitt anslag på økonomiske gevinster som er sannsynlige å oppnå ved gjennomføring. En sammenstilling av størrelsesomfanget for de ulike tiltakstypene er presentert i Tabell 4.4, hvor vi har avrundet tallene.

Tabell 4.4 Størrelsesomfang årlige gevinster, mill. kroner.

Tiltakstype	Tiltak med gevinstanslag	Spenn	Snitt	Median
Tiltakstype 2	4 av 27	<1 – 5	2	2
Tiltakstype 3	12 av 47	<1 – 15	7	6
Tiltakstype 4	7 av 38	5 – 70	30	20
Snitt/Median	23 av 112	<1 – 70	15	7

Kilde: Vista Analyse og Ratio, tallene er avrundet

Vi ser at organisatoriske og driftsmessige tiltak (type 2) har et økonomisk gevinstpotensial fra et par hundre tusen til noen millioner kroner. Betydelige beløp kan altså hentes uten å gjøre bygningsmessige inngrep. For bygningsmessige tiltak i type 3 varierer gevinstene fra omtrent samme utgangspunkt som type 2, og spenner opp til et tosifret antall millioner. De omfattende bygningsmessige tiltakene i type 4 spenner enda bredere, men begynner først på noen millioner kroner. Potensielt kan gevinstene her komme opp i flere titalls millioner.

Vi ser også at det er betydelig mindre forskjell på median og snitt for gevinster enn for kostnader (jfr. Tabell 4.3), altså er gevinstene i større grad enn kostnadene av samme størrelsesorden, for de tiltakene som har oppgitt anslag. For de aller fleste av disse tiltakene kommer de økonomiske gevinstene av reduserte leiekostnader, i tilknytning til arealer og bygg av varierende omfang. Andre gevinster kommer gjennom framleieinntekter, reduserte FDVU-kostnader og inntekter ved avhending.

Selv om en av de viktigste gevinstene ved arealeffektivisering er økonomiske besparelser, så påpeker institusjonene at de også kan høste mange andre gevinster av å arealeffektivisere. Gevinstene kan være selve målet med effektiviseringstiltaket, eller det kan være en gevinst man oppnår i tillegg til for eksempel økonomiske besparelser.

Kvalitative gevinster

Her går vi inn på de mer kvalitative gevinstene som trekkes frem av institusjonene. De kvalitative gevinstene er vanskelige å tallfeste.

Blant gevinstene er økt funksjonalitet oftest nevnt. Funksjonalitet er ikke kun viktig som gevinst, men kan også være et mål for tiltakene. Flere av tiltakene handler om å oppgradere forskningsinfrastruktur eller fasiliteter for å imøtekomme endrede behov og krav. Et eksempel på tiltak med økt funksjonalitet er ombygging av undervisningsareal fra auditorium til klasserom med flatt gulv. På blant annet Universitetet i Tromsø arbeides det blant annet med å bygge om flere undervisningsrom slik at de også kan benyttes som eksamenslokaler.

En annen kategori av gevinster er økt trivsel og tilhørighet for studentene. Dette henger også ofte sammen med økt funksjonalitet, men med enda mer fokus på studentenes trivsel og læringsutbytte. Både Universitetet i Sørøst-Norge og Høgskolen i Østfold har tiltak som omhandler oppgradering av eksisterende arealer for studentene. Ved å oppgradere og etablere nye sosiale soner, legges det til rette for økt trivsel og tilhørighet for studentene.

Økt kapasitet er også en gevinst som går igjen. Mange av tiltakene endrer ikke på arealet, men utnytter det samme arealet bedre. I sammenheng med økt kapasitet nevnes gjerne også mer fleksibel bruk av det samme arealet. Samarbeid, samling av ansatte, fagmiljø og institusjon som helhet nevnes også som en gjentagende gevinst. Under kategorien samarbeid nevnes både internt og eksternt samarbeid. Her kan vi igjen nevne eksempelet fra Universitetet i Nord, som planlegger å fremleie kontorlokaler til samarbeidspartnere. Man får økt kapasiteten i bygget, og øker samarbeid internt og eksternt.

Institusjonene beskriver at samling av fagmiljøer og studenter styrker samarbeid, kunnskapsdeling og innovasjon—både internt og i samspill med eksterne (eksempelvis NIBIO og helseforetak). Tettere kobling til praksis og målrettet arealutvikling gir mer relevante lærings- og forskningsarenaer, for eksempel simuleringsrom, «makerspace», bedre tilrettelagte undervisningsrom og digitale rom, flere studentarbeidsplasser og mer funksjonelle kontorer. Dette antas å bidra til bedre læringsutbytte, høyere gjennomføring og et mer attraktivt studie- og arbeidsmiljø.

Mange peker også på organisatoriske, økonomiske og miljømessige gevinster som er vanskelig å tallfeste. Bedre sambruk og høyere utnyttelse av eksisterende bygg kan redusere behovet for nybygg, senke leie- og driftskostnader og gjøre forvaltningen enklere. I noen tilfeller kan frigjorte arealer avhendes eller framleies, med mulige salgs- eller leieinntekter som følge. Bedre tilpassede læringsarealer øker aktivitet, trivsel og tilhørighet for studentene. Samlet beskriver institusjonene at målet er å bruke dagens kvadratmeter smartere og utvikle arealene slik at kjernevirksomheten får bedre vilkår.

Vi har oppsummert disse betraktningene fra institusjonene i Tabell 4.5.

Tabell 4.5 Kvalitative gevinster som nevnes ofte i kartleggingen

Gevinst	Organisatoriske og drifts-messige tiltak (type 2)	Bygningsmessige tiltak (type 3)	Omfattende bygnings-messige tiltak (type 4)
Bedre utnyttelse/ kapasitetsstyring	✓	✓	✓
Funksjons- og læringsløft	○	✓	✓
Trivsel/ attraktivitet	○	✓	✓
Samlokalisering/ samhandling	○	✓	✓
Bærekraft/ energi	○	○	✓

Kilde: Vista Analyse og Ratio.

Forklaring: ✓= typisk for tiltakstypen (ofte nevnt) | ○ = forekommer (av og til)

Tabellen viser at det er omfattende bygningsmessige tiltak (type 4) som oftest gir kvalitative effekter av den typen som er beskrevet her. Det sier seg kanskje mer eller mindre selv, siden type 4-tiltak gir anledning til å gjøre alt på nytt. I den andre enden av skalaen handler organisatoriske og driftsmessige tiltak (type 2) oftest om tiltak som gjør organisasjonen mer effektiv og forutsigbar, uten å berøre andre forhold like mye. Type 2-tiltak gjelder som nevnt tiltak som bedre kapasitetsstyring, booking- og arbeidsplassløsninger og tydeligere struktur for bruk av arealer. Slike tiltak handler i stor grad om å legge til rette for mer effektiv drift og samarbeid, og påvirker dermed forsknings- og undervisningsaktiviteten gjennom bedre støttefunksjoner snarere enn gjennom direkte endringer i faglige rom.

Mange av de kvalitative effektene, som bedre funksjon, samlokalisering og tettere kobling mellom undervisning og praksis, er både mål i seg selv og forutsetninger for senere, mer målbare gevinster. Hvor mye og hvor raskt gevinstene kan realiseres, henger tett sammen med tiltakets type som vi nettopp beskrev, men også om modenhet og graden av usikkerhet, noe vi belyser nærmere i neste delkapittel.

4.4 Modenhet og usikkerhet knyttet til tiltakene

I dette delkapitlet beskriver vi hvor langt tiltakene har kommet. Hvor mange tiltak som faktisk kan gjennomføres framover, avhenger av hva som allerede er gjort. Institusjoner som over flere år har tatt ut «lavthengende frukter» har færre enkle grep igjen. Andre er tidligere i løpet og kan hente betydelige gevinster gjennom relativt enkle endringer. Dette betyr at et lavt antall planlagte tiltak ikke nødvendigvis betyr lav vilje eller svak styring, men kan reflektere at mye allerede er realisert. I tillegg varierer selve potensialet betydelig mellom institusjonene, noen kan hente mye fordi lite er gjort, mens andre har lite å ta av fordi de har knapt med areal fra før eller arealet er allerede godt utnyttet. Som en institusjon uttrykte: «snart har vi ikke flere gode tiltak igjen».

4.4.1 Modenhet

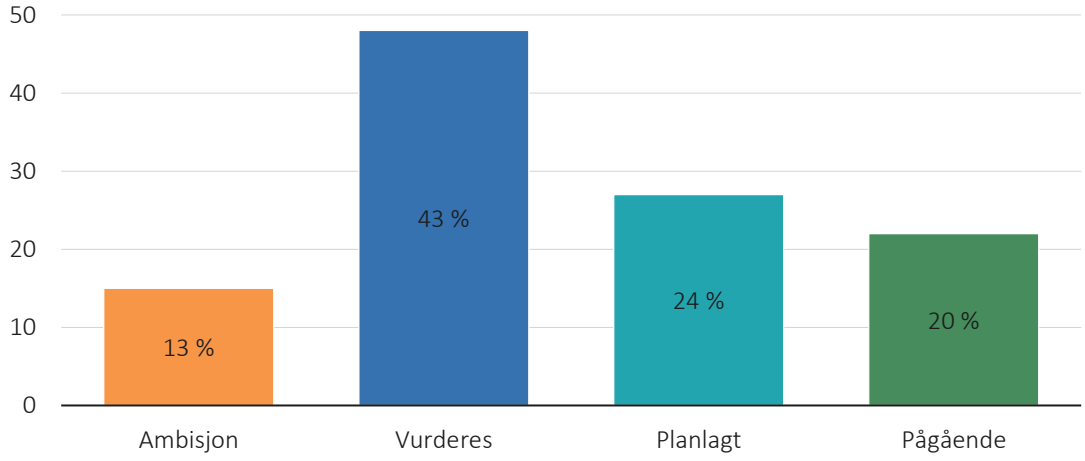
Vi kategoriserer tiltakene etter modenhet på følgende måte:

- Ambisjon: En idé eller mulighet er formulert, men ikke utredet eller bredt forankret.

- Vurderes: Tiltaket er utredet i noen grad og virker aktuelt, men har ikke vært igjennom alle høringsinstanser, eller er besluttet i styret.
- Planlagt: Valgt løsning foreligger og er vedtatt internt eller av styret, men plan for gjennomføring og ekstern finansiering er ikke nødvendigvis avklart.
- Pågående: Arbeidet pågår, eller tiltaket er i innledende gevinstrealiseringsfase.

Figur 4.7 viser fordelingen av tiltakene i kartleggingen etter de ulike modenhetskategoriene. Om lag 44 % ligger i vurderingsfasen, rundt 24 % er planlagt, ca. 20 % er pågående, og omtrent 13 % er på ambisjonsnivå. Dette tyder på at mye arbeid fortsatt befinner seg i tidlige faser og en betydelig del av tiltakene må dermed modnes videre.

Figur 4.7 Antall (y-akse) og andel (søyler) tiltak i hver modenhetskategori

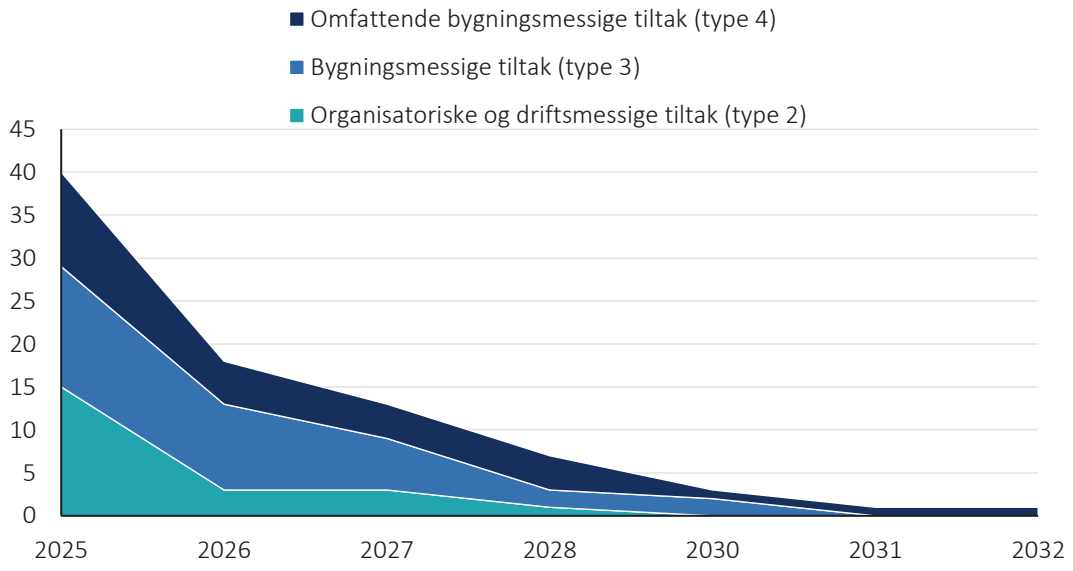


Kilde: Vista Analyse og Ratio

I kategorien *ambisjon* finner vi svært umodne tiltak. Ett eksempel er en institusjon som forteller om muligheten for å arealeffektivisere et par etasjer i et bygg. Dette er det ikke undersøkt potensiale for. Institusjonen forteller at de ikke har hatt råd til å gjennomføre en mulighetsstudie. Prosjektet er på idestadiet, foreløpig kun innad i eiendomsavdelingen. I kategorien *vurderes* finnes tiltak som er kommet lengre, men som venter på ulike typer avklaringer. Noen av tiltakene er større, og er avhengig av bevilgning. Dette gjelder for eksempel nytt bygg for Norges musikkhøgskole. Vi finner også mindre tiltak, som ulike små ombyggingstiltak for å eksempelvis etablere flere sosiale soner for studentene. Slike tiltak er gjerne foreslått prioritert i campusplan eller strategidokument, men trenger prioritering i institusjonenes budsjett. I kategorien planlagt finner vi prosjekter som er kommet lenger, og som med stor sannsynlighet kommer til å gjennomføres, disse tiltakene kjennetegnes av at det er tatt beslutning, og gjerne også tidspunkt for gjennomføring. Dette er svært ulike tiltak – alt fra nybygg for Høgskulen på Vestlandet på campus i Haugesund, til konkrete ombyggingsprosjekt av spesifikke undervisningsrom. I kategorien pågående finner vi prosjekter som er i gang. Disse tiltakene er også svært ulike, fra nybygget Vitensenteret for Universitetet i Agder, til utfasing av eksternt leide lagerarealer for Universitetet i Tromsø.

Figur 4.8 viser når institusjonene planlegger å iverksette tiltakene, fordelt på tiltakstype. Rundt halvparten er planlagt eller igangsatt så langt i 2025 og ytterligere en betydelig andel i 2026, før volumet faller raskt. Type 2 og type 4 er i hovedsak lagt til 2025–2026, mens type 3 fordeler seg noe jevnere og har en liten hale mot 2029–2030. Etter 2030 er det svært få nye tiltak med oppstart.

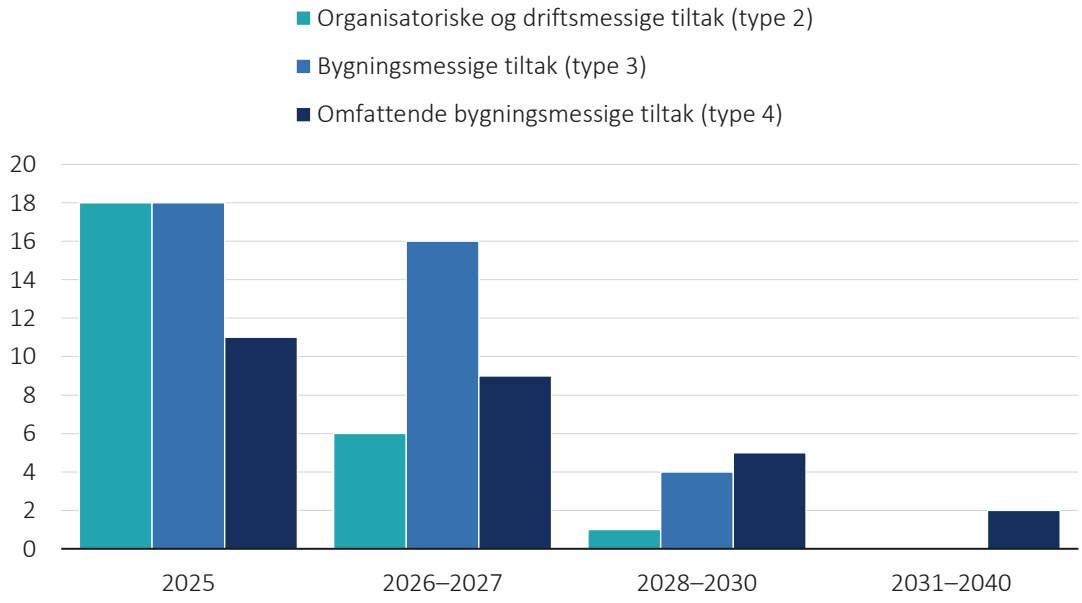
Figur 4.8 Når planlegger institusjonene å iverksette tiltakene



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Figur 4.9 viser når tiltakene planlegges å være gjennomført, fordelt på tiltakstype. De tidligste ferdigstillingene, altså inneværende år (2025), består i stor grad av type 2 og type 3, mens antall type 4 tiltak er mindre. I perioden 2026-2027 er det flest type 3 tiltak, men også type 2 og type 4 ventes å bli gjennomført. Fra 2028–2030 forskyves tyngden tydelig mot de mest omfattende bygningsmessige tiltakene (type 4), som står for omtrent halvparten av ferdigstillingene i den perioden. På 2030-tallet er de gjenværende tiltakene utelukkende type 4. Mønsteret er rimelig nok altså at organisatoriske og bygningsmessige grep blir ferdige først, mens omfattende byggeprosjekter blir ferdigstilt i senere perioder.

Figur 4.9 Når planlegger institusjonene for at tiltakene skal være gjennomført



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Disse figurene preges av at kartleggingen er et øyeblikksbilde. Institusjonene har gitt oss opplysninger om sine planlagte tiltak. De fleste tiltakene ligger nærme i tid, og grafene viser derfor at mange av tiltakene planlegges gjennomført de nærmeste årene. Dette kan ha sammenheng med at det er tiltakene som ligger nærmest i tid, de har mest oversikt over og som vi derfor har fått informasjon om. I samtale med Statsbygg kom det frem at deres opplevelse er at det er vanskelig for institusjonene å se veldig langt frem når det gjelder fremtidens arealbehov. Det er derfor naturlig å anta at det om noen år vil dukke opp flere tiltak for de påfølgende årene.

4.4.2 Avhengighet av ekstern finansering

En sentral del av en vurdering av modenhet og usikkerhet er å synliggjøre avhengigheter til andre aktører og prosesser, samt realisme i tidsplan og gjennomføringsevne. Store tiltak kan, til tross for lang tidshorisont, være relativt modne dersom styringsunderlag og finansieringsløp er tydelig etablert. Motsatt kan mindre tiltak ha høy usikkerhet hvis de mangler forankring eller møter uavklarte rammebetingelser.

For å illustrere hvordan graden av usikkerhet varierer mellom tiltakene, ser vi spesielt på avhengigheten av ekstern finansiering over statsbudsjettet. Dette er en sentral indikator fordi den sier noe om institusjonenes reelle handlefrihet og tidsperspektiv for gjennomføring. Tiltak som kan finansieres innenfor eksisterende rammer lar seg ofte beslutte og iverksette raskere, mens tiltak som krever statlige bevilgninger må konkurrere om midler i nasjonale prioriteringer. De er også ofte av et økonomisk omfang som pålegger dem å følge den standardiserte prosessen i statens prosjektmodell for offentlige investeringsprosjekter. Avhengighet av ekstern finansiering påvirker derfor både modenhet, tempo og risiko, og gir et konkret mål på hvor selvstendig institusjonene faktisk kan gjennomføre planlagte arealeffektiviseringstiltak.

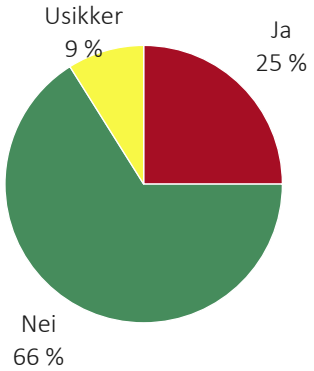
Samtidig er det svært ulik modenhet internt blant tiltakene som er avhengig av ekstern finansiering over statsbudsjettet. For eksempel finner vi NTNU Campussamling, som på alle måter har vært avhengig av bevilgning, men som er godt i gang, og har finansiering for å bli gjennomført. For nytt universitetsmuseum i Tromsø har regjeringen foreslått bevilgning til forprosjekt i 2026-budsjettet, men dette er foreløpig ikke vedtatt av Stortinget. Sammen har de selvforvaltende institusjonene prosjekter som går på både nybygg og store ombygginger eller rehabiliteringer, som er avhengig av ekstra bevilgning for at de skal kunne gjennomføres. Her er det er et klart flertall av omfattende rehabiliteringer. Blant tiltak avhengig av ekstra bevilgning hos de øvrige institusjonene, dreier det seg hovedsakelig om ombygging. Disse tiltakene har generelt lavere omfangsgrad enn de selvforvaltendes. Typisk for alle prosjektene er at de ligger litt lenger frem i tid, og dermed oftere er heftet med en viss usikkerhet.

Figur 4.10 (til venstre) viser avhengighet av ekstern finansiering over statsbudsjettet. Blant de rapporterte tiltakene oppgir 66 prosent (74 tiltak) at de ikke er avhengige av ekstern finansiering over statsbudsjettet, 25 prosent er avhengige (28 tiltak), og 9 prosent (10 tiltak) er usikre. Dette tyder på at et flertall i prinsippet kan besluttes og fases inn innenfor institusjonenes egne rammer. Den fjerdedelen som krever statsbudsjettmidler vil typisk være større nybygg/hovedombygginger eller oppgraderinger med betydelige investeringsbehov, og må derfor inn i nasjonale prioriteringer. Usikkerhetsposten (9 %) peker typisk mot tiltak som er så umodne at det er for tidlig å si noe om finansieringen. Merk også at «Nei» ikke innebærer null kostnad, kun at tiltaket forventes (på nåværende tidspunkt) å kunne finansieres innenfor eksisterende rammer.

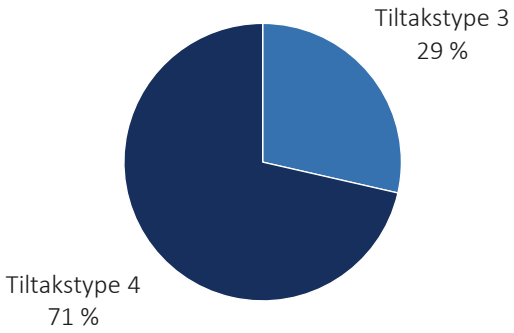
Vi finner ikke kun store prosjekter som nybygg og totalrehabilitering der tiltak er avhengig av ekstern finansiering. Det er også mindre ombyggingsprosjekter som av ulike årsaker antas å ha et kostnadsomfang utover det institusjonene vil klare å dekke innenfor egne budsjettrammer.

Figur 4.11 (til høyre) viser hvilken tiltakstype tiltakene som er avhengig av eksterne midler tilhører. Blant tiltakene som krever ekstern finansiering (25 %), tilhører om lag 7 av 10 tiltakstype 4, mens ca. 3 av 10 er tiltakstype 3. Dette bekrefter at behov for statsbudsjettmidler i hovedsak gjelder de mest omfattende bygningsmessige inngrepene, mens tiltakstype 2 sjelden er avhengig av slike midler.

Figur 4.10 Andelen tiltak avhengig av ekstern finansiering



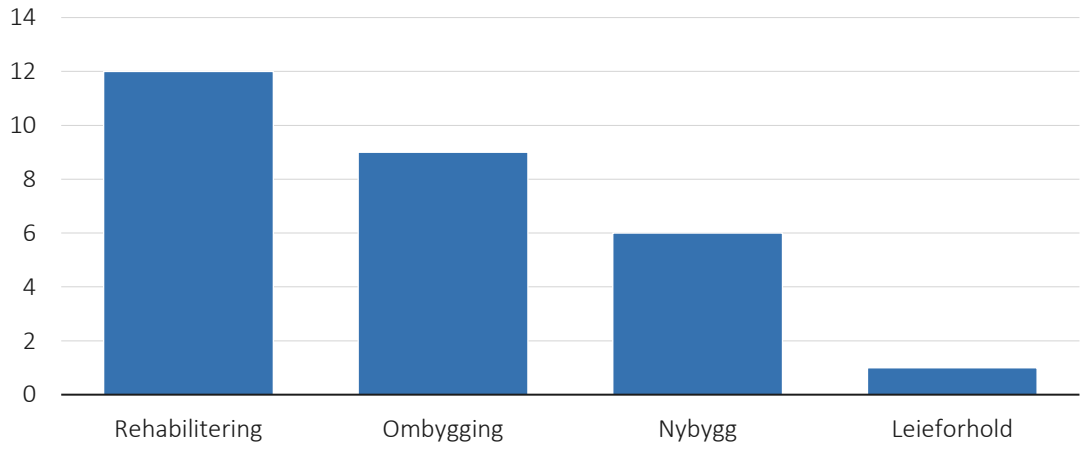
Figur 4.11 Avhengig av ekstern finansiering, sortert etter tiltakstype



Kilde: *Vista Analyse og Ratio*

Figur 4.12 viser tiltak som institusjonene oppgir vil være avhengig av ekstern finansiering, fordelt etter hvilken gruppe de hører til. Det er gjennomgående flest bygningsmessige tiltak i eksisterende bygningsmasse, med rehabilitering som den aller største gruppen. Disse tiltakene er typisk, men ikke utelukkende, knyttet til totalrehabiliteringer av hele bygninger eller bygningskonstellasjoner. Ombyggingstiltakene har som nevnt innslag av flere mer avgrensede inngrep, i tillegg til de store, tilsvarende hovedombygginger. Det er også meldt om seks nybygg med behov for statlig bevilgning. Brorparten av disse er forholdsvis modne, med overståtte konseptfaser eller allerede igangsatt bygningsarbeid i noen tilfeller. Det ene tilfellet av tiltak innen leieforhold gjelder et stort arealbehov som er tenkt løst gjennom ny leieavtale for andre, effektive lokaler.

Figur 4.12 Tiltak som er avhengig av ekstern finansiering, inndelt i grupper



Kilde: *Vista Analyse og Ratio*

Tabell 4.6 viser en indikasjon på størrelsesomfang for kostnader for tiltak som er avhengig av eksterne midler («ja», men ikke «usikker») hvor slike tall også er oppgitt. Om lag to tredjedeler av tiltakene som er avhengig av eksterne midler har oppgitt et kostnadsanslag. For tiltakstype 3 varierer kostnadene fra noen titalls til flere hundre millioner kroner. Konsentrasjonen ligger vel å merke i begynnelsen av intervallet på rundt 30 millioner.

For tiltakstype 4 er det et langt større spenn fra rundt 100 millioner til flere milliarder kroner. Samlet summerer de rapporterte kostnadene seg til et tosifret antall milliarder kroner for disse 18 tiltakene som er avhengig av bevilgning og som har oppgitt kostnadsanslag. Det er viktig å påpeke at de oppgitte kostnadsanslagene ikke alltid knytter seg direkte til et kommende behov for bevilgning. I noen tilfeller gjelder anslaget kun deler av tiltaket, eller andre aspekter ved det enn der det er behov for ekstra bevilgning. Det er også tilfeller der midlene allerede er bevilget.

Tabell 4.6 Størrelsesomfang kostnader tiltak oppgitt behov for ekstern finansiering, mill. kroner

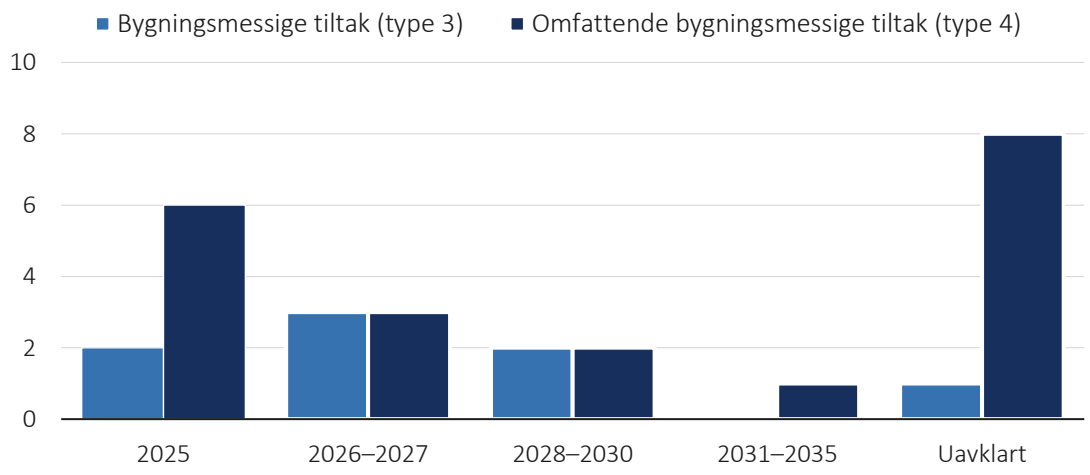
Tiltakstype	Tiltak med anslag	Spenn	Snitt	Median	Sum
Tiltakstype 3	5 av 8	20 – 400	120	30	500
Tiltakstype 4	13 av 20	100 – 7 000	1 200	1 000	15 500
Snitt/Median/Sum	18 av 28	20 – 7 000	900	500	16 000

Kilde: Vista Analyse og Ratio, tallene er avrundet.

Innenfor tiltakstype 4 varierer kostnadsanslagene fra mindre nybygg og justering av spesialareal, til store prosjekter som NTNU Campussamling og nye Campus Romerike for OsloMet. Imellom dette finnes flere totalrehabiliteringsprosjekter i størrelsesordenen fra 250 mill. til ca. 1 milliard. Innenfor tiltakstype 3 er det ulike ombyggingsprosjekter med prisestimat. Her finner vi kostnader fra snaue 20 millioner for ombygging fra undervisnings- til simuleringsrom, til mer krevende ombyggingstiltak som ombygging av kontorbygg til lærings- og studentarealer estimert til flere hundre millioner.

Figur 4.13 viser når tiltakene som er avhengige av ekstra statlige midler planlegges å gjennomføres, fordelt på tiltakstype 3 og 4.

Figur 4.13 Når planlegges tiltakene som er avhengig av eksterne midler å gjennomføres



Kilde: Vista Analyse og Ratio

I de tidlige periodene (2025 og 2026–2027) dominerer type 4, men med et tydelig innslag av type 3. I midtperioden (2028–2030) er sammensetningen mer jevn, og dette er intervallet med høyest andel type-3-tiltak blant de tiltakene som trenger ekstern finansiering.

Fra 2031–2035 består ferdigstillingene i praksis bare av type 4, og også i «Uavklart» ligger nesten alle som type 4. Mønsteret bekrefter at de tiltakene som trenger statsbudsjettmidler i hovedsak er større byggeprosjekter, mens type 3 i denne gruppen i all hovedsak er planlagt å bli ferdig tidlig eller midt i perioden. Merk at figuren kun gjelder de tiltakene i kartleggingen som oppgir behov for slik finansiering. Som nevnt, har noen av tiltakene som er modne allerede mottatt en form for bevilgning, men de kan likevel fortsatt være avhengig av politisk prioritering for å realiseres. For eksempel dersom de foreløpige midlene kun har vært til finansiering av forprosjekt.

4.5 Barrierer som påvirker gjennomføringen av arealeffektivisering

Avslutningsvis i kapittel 4 ser vi nærmere på barrierer som kan hindre gjennomføringen av arealeffektivisering. Vi starter i delkapittel 4.5.1 med å beskrive hvordan vi har kategorisert barrierer som påvirker gjennomføringen av arealeffektiviseringstiltak. Deretter presenterer vi i delkapittel 4.5.2 hvilke barrierer som oftest blir trukket frem for de ulike tiltakene. Avslutningsvis ser vi i delkapittel 4.5.3 på hvilke barrierer som institusjonene anser som de viktigste hindringene for deres overordnede arbeid med å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak, og til slutt hvilke andre utfordringer som finnes på området i delkapittel 4.5.4..

4.5.1 Barrierer som inngår i kartleggingen

Barrierer er forhold som kan begrense, forsinke eller forhindre gjennomføringen av tiltak. For hvert tiltak har vi bedt institusjonene vurdere hvilke barrierer som er relevante og hvordan de kommer til uttrykk. Vi deler inn i fem typer barrierer, som vi skal forklare nærmere. Tabell 4.7 (lik Tabell 2.1) gir en oversikt.

Tabell 4.7 Barrierer og rammebetingelser som påvirker gjennomføringen av tiltak

Barrierer	Forklaring
Forvaltningsform og eierskap	Ulike rammevilkår avhengig av om institusjonen forvalter egen eiendom, leier av Statsbygg eller er på det åpne markedet.
Juridiske	Kontraktsmessige bindinger som lange leieavtaler eller klausuler som begrenser muligheten for fremleie eller utflytting.
Organisatoriske og kulturelle	Motstand mot endringer som delt kontor, åpent landskap eller samlokalisering, blant ansatte og/eller ledelse.
Tekniske og byg-ningsmessige	Eksempelvis lite tilpasningsbar bygningsmasse, fredede bygg eller TEK17-utløste krav ved omfattende tiltak.
Økonomiske	Manglende midler til investering eller gjennomføring, for eksempel i bygg med oppgraderingsbehov.

Kilde: Vista Analyse og Ratio

Forvaltningsform og eierskap handler om hvorvidt mulighetsrommet påvirkes av om institusjonen forvalter egen eiendom, leier av Statsbygg eller er på det åpne markedet (privat, stiftelse, kommune). I tillegg fanges institusjonenes ulike grad av beslutningsmyndighet opp i denne kategorien.

Et eksempel er et studiested med lokaler leid privat i tettbygd strøk. Gårdeier kan her motsette seg ombyggingstiltak, slik at institusjonen ikke får anledning til å gå ut av deler av arealene i leieavtalen. Som leietakere i markedet er institusjonen i stor grad prisgitt utleiers bestemmelser.

Juridiske barrierer handler om avtaler og rettslige rammer som legger føringer for hva som kan gjøres, når og hvordan. Dette kan omfatte leietid, klausuler som begrenser fremleie eller utflytting, krav i tinglyste avtaler, samt plan- og reguleringsbestemmelser. Slike bindinger kan gjøre ellers gode tiltak vanskelige å gjennomføre eller kreve særskilte avklaringer før beslutning.

Eksempel på tiltak hvor juridisk situasjon blir en barriere er når en institusjon ønsker å gå ut av en lang leieavtale, men kontrakten hindrer det. Muligheten for fremleie kan også være utfordrende, både på grunn av markedet institusjonen befinner seg i, eller kapasitet til å drive med fremleie.

Organisatoriske og kulturelle barrierer omfatter institusjonens kapasitet og vilje til endring i arbeidsform og arealbruk. Dette inkluderer forankring hos ledelse og fagmiljøer, for løsninger som delt arbeidsplass, aktivitetsbaserte arealer og samlokalisering.

Den vanligste barrieren innenfor organisatoriske og kulturelle barrierer er motstand mot endret arealbruk, særlig når det kommer til kontorarbeidsplasser. Dette er en barriere vi finner for flere ulike tiltak, fra organisatoriske endringer for kontorbruk til store ombyggingsprosjekter med nye kontorløsninger.

Tekniske og bygningsmessige begrensninger viser til hvor tilpasningsdyktig bygningsmassen er for grep. Bæresystem, sjakter, teknisk standard, brann- og lydkrav, vernestatus og potensiell utløsning av TEK17-krav påvirker kompleksitet, kostnader og tidsbruk. Tiltak kan være teknisk mulige, men uforholdsmessig krevende gitt eksisterende løsninger og anlegg.

Et eksempel på en teknisk og bygningsmessig barriere er begrensninger i eksisterende bygningsmasse. Her er Arkitekthøyskolen i Oslos ombyggingsprosjekt et eksempel. Bygningsmassen er delvis vernet, og dette er derfor et transformasjonsprosjekt med en del begrensninger.

Økonomiske barrierer gjelder handler om mangel på finansieringsmuligheter. I en del tilfeller betyr dette bare at tiltaket mangler statlig bevilgning eller ikke blir prioritert internt.

Tiltak kan også avhenge av andres økonomiske handlingsrom. Dette gjelder for eksempel for Universitetet i Agder, som planlegger et Universitetssykehjem. Dette skal bekostes av Grimstad kommune, og er derfor avhengig av kommuneøkonomi for å bli gjennomført.

4.5.2 Barrierer som oftest blir trukket frem for tiltakene

I dette delkapitlet ser vi på hvilke barrierer som ble oftest trukket frem for de ulike tiltakene og hvordan barrierene varierer mellom tiltakstyper og hvor modent tiltaket er.

Men først viser Tabell 4.8 en oversikt over hvor ofte de ulike barrierene nevnes på tvers av de 112 tiltakene fra kartleggingen. Vi ser at økonomiske barrierer peker seg ut og blir nevnt 52 ganger for enkelttiltak, tett fulgt av organisatoriske og kulturelle barrierer som blir nevnt 46 ganger. Mens tekniske og bygningsmessige forhold (16) og forvaltningsform/eierskap (13) forekommer sjeldnere, og juridiske barrierer (7) nevnes relativt få ganger. For enkelte tiltak har to barrierer blitt nevnt av institusjonene.

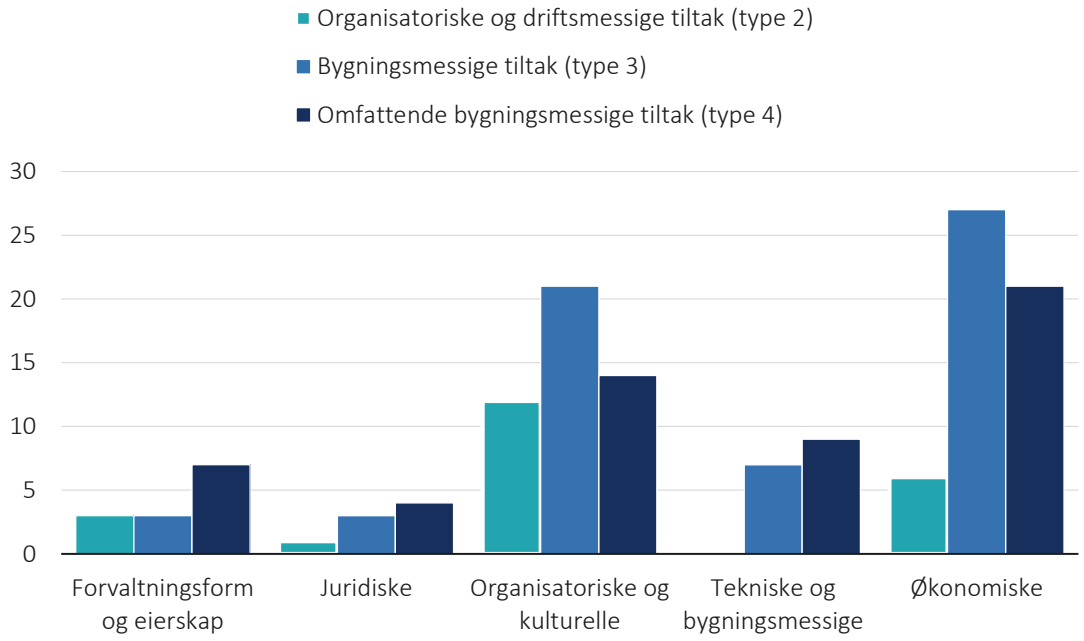
Tabell 4.8 Antall tiltak som en type barriere nevnes for

Barrierer	Antall tiltak
Forvaltningsform og eierskap	13
Juridiske	7
Organisatoriske og kulturelle	46
Tekniske og bygningsmessige	16
Økonomiske	52

Kilde: Vista Analyse og Ratio

Figur 4.14 viser hvilke barrierer som ble nevnt for tiltakene når vi sorterer etter våre tre tiltakstyper. Vi ser at de organisatoriske og kulturelle barrierene og de økonomiske barrierene dominerer tydelig på tvers av alle tiltakstyper. Tekniske, juridiske og forvaltningsmessige barrierer forekommer sjeldnere, men øker i betydning jo mer omfattende tiltaket er.

Figur 4.14 Barrierene som oppgis oftest sortert på tiltakstyper



Kilde: Vista Analyse og Ratio

Når det gjelder organisatoriske og kulturelle barrierer er det ikke særlig overraskende at disse barrierene dominerer for tiltakene i tiltakstype 2, som jo handler om å bruke eksisterende arealer mer effektivt gjennom endret organisering og bruk. Over halvparten av tiltakene i denne kategorien oppgir utfordringer knyttet til endringsmotstand, spesielt der tiltakene påvirker arbeidsformer eller kontorbruk. Dette kan dreie seg om skepsis til delte kontorløsninger, nye bookingsystemer eller endret bruk av fellesarealer.

Vi ser også at bygningsmessige tiltak (både type 3 og 4) kan medføre organisatoriske og kulturelle barrierer. Institusjonene påpeker at selv om tiltak innebærer bygningsmessige inngrep, så oppstår det ofte motstand fordi tiltakene griper direkte inn i arbeidshverdagen.

Det som kjennetegner de bygningsmessige tiltakene med organisatoriske og kulturelle barrierer, er at de i stor grad handler om endring av arealbruk. Mange av prosjektene innebærer store endringer for de berørte, som at de må samlokaliseres med andre deler av virksomheten i et nytt eller rehabilitert bygg. Mange av institusjonene har også meldt om stort potensial i arealer avsatt til kontorareal, og det er derfor mange av tiltakene som berører arbeidsarealene for de ansatte.

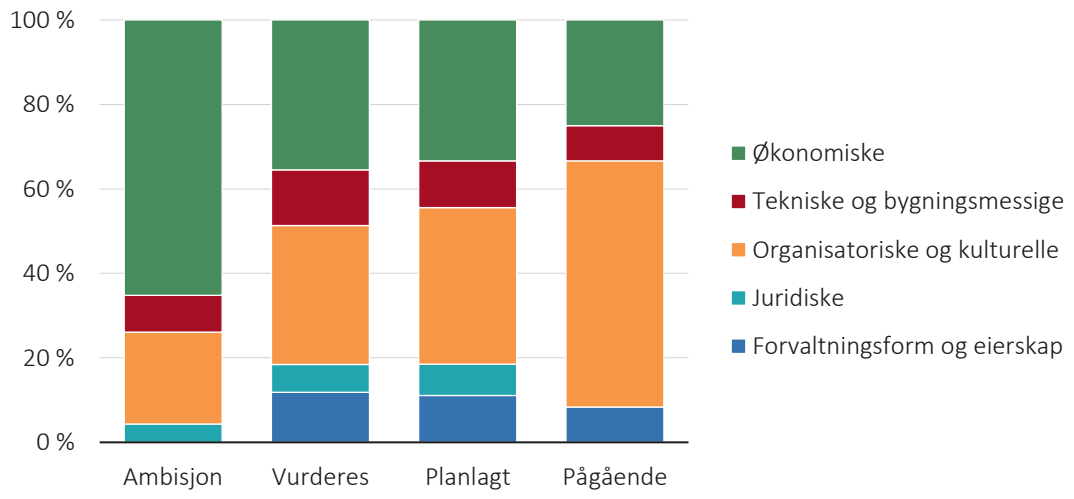
I likhet med de organisatoriske barrierene er også de økonomiske barrierene viktige for samtlige tiltakstyper. Mange institusjoner nevner at disse tiltakene kan ha barrierer knyttet til bevilgninger, interne prioriteringer i budsjett eller manglende ressurser internt i eiendomsavdeling eller hos Statsbygg.

Ettersom tiltakene i tiltakstype 4 innebærer omfattende bygningsmessige inngrep er de ofte avhengige av eksterne midler, salgsinntekter eller samarbeidsprosjekter for å finansieres. Et tydelig eksempel er Universitetet i Oslo, der utviklingen på Nedre Blindern delvis er basert på inntekter fra eventuelt salg av eiendom. Den lange tidshorisonten gjør også at tiltakene er mer sårbare for endrede priser, reguleringer og prioriteringer.

Av de 52 tiltakene hvor økonomi er en av de assosierte barrierene, antas det at 28 vil trenge ekstra statlig bevilgning (jfr. 4.4.2). For den resterende halvparten er dette altså usikkert eller antatt å ikke være nødvendig. Det er interessant at institusjonene likevel oppgir økonomi som barriere. Som oftest oppgir de dette fordi tiltaket ligger lenger frem i tid, og visshet om at kontinuerlige prioriteringsspørsmål gjør manglende finansiering til et aktuelt hinder for gjennomføring. Det er eksempler der dagens gode økonomi (for noen få), ikke er forventet å gjelde lenger når tiltaket er planlagt for iverksettelse. Andre årsaker er blant annet at tiltaket grenser til prosjekter hos andre aktører og at deres økonomiske bidrag er heftet med usikkerhet, eller at det er andre tiltak internt på institusjonen som vil frigjøre de nødvendige midlene, men at disse tiltakene ikke med sikkerhet vil bli gjennomført.

Figur 4.15 tegner seg fra barrierene institusjonene har oppgitt i forbindelse med de respektive tiltakene, samt modenhetsnivået tiltakene befinner seg på. Figuren viser altså hvilke barrierer som blir trukket frem i lys av hvor modent tiltaket er. Vi ser at betydningen av økonomiske og organisatoriske barrierer endrer seg når tiltakene utvikles og konkretiseres.

Figur 4.15 Barrierer i lys av hvor modent tiltaket er



Kilde: Vista Analyse og Ratio

I de tidlige fasene, særlig blant tiltak som er på ambisjonsstadiet, er det de økonomiske barrierene som klart oftest blir trukket fram. Flere institusjoner beskriver at det som oppleves som gode tiltak kan forbli på dette stadiet fordi det ikke finnes midler til å utrede dem videre. Videre sies det at usikkerhet om fremtidig økonomisk handlingsrom gjør at tiltak blir stående som «ambisjoner» snarere enn å bli til konkrete prosjekter. Et eksempel er en institusjon som planlegger ombygging i 2028, men som peker på at det økonomiske handlingsrommet på det tidspunktet er ukjent og derfor utgjør en vesentlig barriere allerede i dag.

Selv for enkelte tiltak som er pågående vurderes økonomiske barrierer fortsatt å være til stede. Dette kan skyldes at tiltaket gjennomføres trinnvis, der finansiering må sikres fortløpende gjennom årlige budsjettprosesser. Et konkret eksempel er helhetlig utvikling av sosiale soner ved en flercampusinstitusjon, som må gjennomføre dette studiested for studiested i årlige etapper for å holde det innenfor budsjettrammen. Når prioriteringer kan endres underveis, risikerer derfor slike tiltak å bremses eller forsinkes dersom midler uteblir. Enkelte institusjoner peker på at begrenset intern kapasitet virker som en økonomisk barriere, fordi manglende ressurser til planlegging og oppfølging i praksis begrenser hva som kan gjennomføres og hvor fort. Manglende intern kapasitet kan altså være en begrensende økonomisk barriere selv om tiltaket er igangsatt.

Etter hvert som tiltakene konkretiseres, ser vi at de organisatoriske og kulturelle barrierene gradvis får større betydning. Når planene kommuniseres og kostnadsestimatene foreligger, blir konsekvensene for brukere og ansatte mer tydelige, og eventuelle bekymringer eller motstand synliggjøres. Flere institusjoner forteller at motstanden er sterkest i denne fasen, for eksempel når ansatte får konkret informasjon om hvordan kontorløsninger, støtterom eller plasseringer skal endres. Dette gjelder særlig tiltak som berører arbeidsformer og kontorbruk, som delt kontor, åpent landskap eller samlokalisering. Flere institusjoner peker på at selve forankringsprosessen ofte starter først når kostnadsrammen er kjent, og at motstanden derfor melder seg tydeligere i denne fasen. Som en institusjon formulerte det: *«Motstanden kommer når folk skjønner at det faktisk skal skje noe.»*

Samlet sett peker mønsteret på at utfordringen flytter seg over tid: fra økonomiske og strukturelle spørsmål tidlig i prosessen til organisatoriske og kulturelle forhold når tiltakene konkretiseres.

Erfaringene tyder på at motstanden likevel avtar etter hvert som tiltakene gjennomføres. Tiltak som møter sterk skepsis, oppleves ofte som mer akseptable når de er gjennomført og de praktiske løsningene får satt seg. Flere institusjoner nevner også at pandemien har endret holdninger til kontorbruk og tilstedeværelse. Fleksibilitet, deling og mer aktivitetsbaserte løsninger oppleves i dag som mer naturlig enn tidligere. Samtidig melder mange at fagansattes behov for cellekontor fremdeles er en vedvarende begrensning for videre arealeffektivisering.

Selv om enkelte barrierer nevnes hyppigst i tilknytning til de konkrete tiltakene, betyr det ikke nødvendigvis at disse oppleves som de største hindringene i institusjonenes overordnede arbeid med arealeffektivisering.

4.5.3 Viktigste barrierer for institusjonenes arbeid med arealeffektivisering

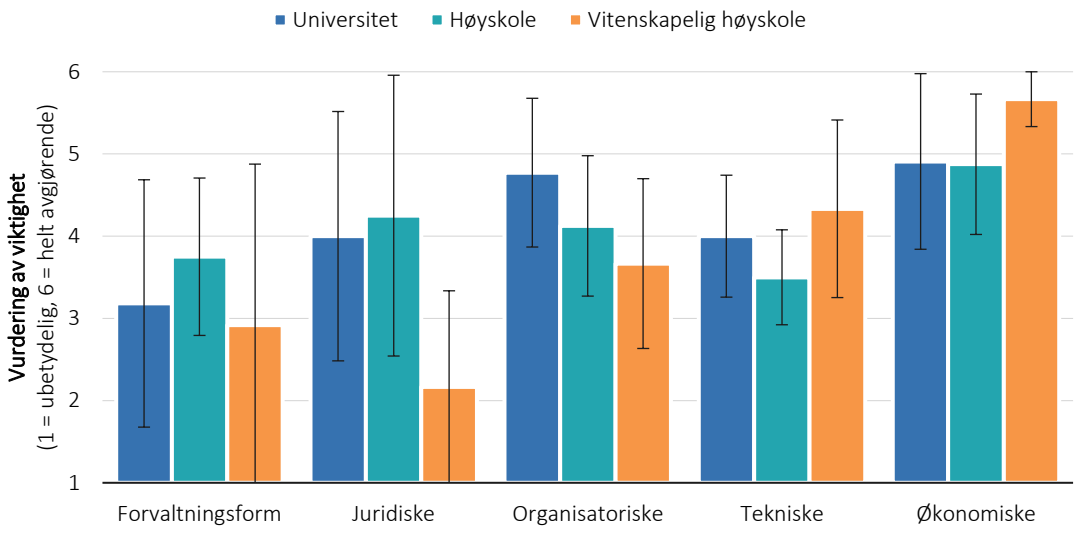
I dette delkapitlet ser vi på hvilke barrierer som institusjonene anser som de viktigste hindringene for deres overordnede arbeid med å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak. I samtalene med institusjonene har vi stilt følgende spørsmål:

«Hvilke typer barrierer er de viktigste hindringene for å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak?»

Institusjonene har forholdt seg til følgende skala i sine besvarelser: 1 (ubetydelig), 2 (ikke viktig), 3 (litt viktig), 4 (viktig), 5 (svært viktig) til 6 (avgjørende). I tillegg har vi oppfordret institusjonene til å påpeke andre faktorer og hindringer som kan være relevante og komme med kvalitative utdypninger på svarene.

Figur 4.16 viser institusjonenes svar når vi sorterer etter institusjonstypene: universitet (blå søyler), høyskole (turkise søyler) og vitenskapelige høyskoler (oransje søyler).

Figur 4.16 Barrierer sortert etter institusjonstype



Kilde: Vista Analyse og Ratio, basert på svar fra institusjonene. Søylene viser gjennomsnittsvaret for de ulike institusjonstypene med standardavvik. Antall institusjoner for hver kategori er: Universitet = 11, Høyskole = 4, Vitenskapelig Høyskole = 6

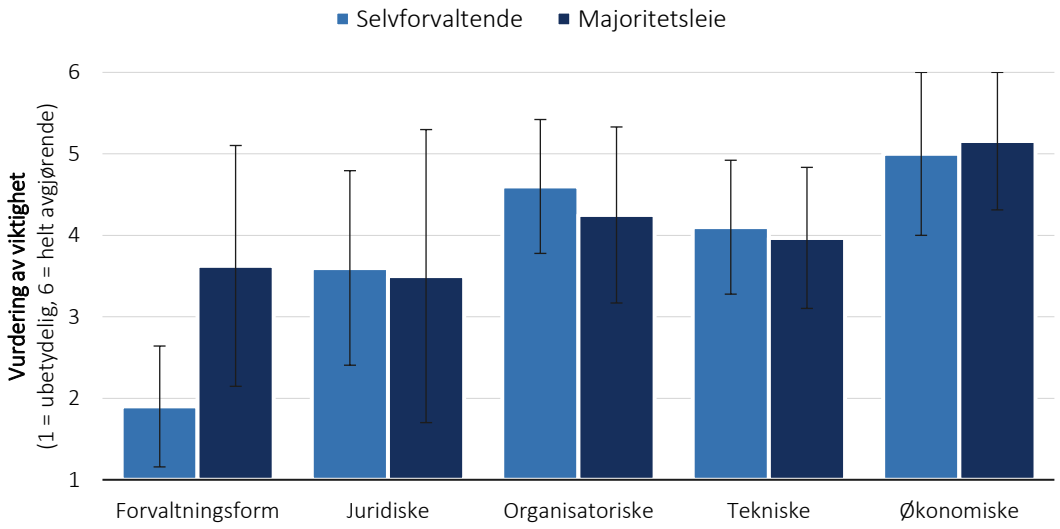
På tvers av institusjonstyper vurderes økonomiske barrierer som den klart viktigste hindringen for å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak. Forholdene koker ofte ned til et spørsmål om prioriteringer av ressurser, som først og fremst er en indikasjon på at arealeffektivisering koster, selv om formålet gjerne kan være økonomiske besparelser på sikt.

Organisatoriske og kulturelle barrierer vurderes også som viktige for alle institusjonstyper, med høyest gjennomsnitt blant universitetene (i underkant av 5). Det er vanskelig å si hvorfor, men det kan være så enkelt som at universitetene er større, og medvirkningsprosessene blir mer kompliserte. Tekniske og bygningsmessige barrierer ligger på om lag 4 i gjennomsnitt for alle institusjonstyper, men årsakene varierer. Universitetene viser til en bygningsmasse som ofte er eldre, sammensatt og delvis vernet, mens høyskoler og vitenskapelige høyskoler i større grad fremhever spesialiserte rom som laboratorier, verksteder og simuleringsarealer, som vanskelig lar seg omdisponere.

Juridiske barrierer vurderes som mindre viktige samlet sett, men med tydelig variasjon mellom institusjonstypene. Universiteter og høyskoler vurderer disse som moderate (om lag 4), mens vitenskapelige høyskoler ligger lavt (rundt 2). Forvaltningsform og eierskap vurderes som litt viktig (3) for universiteter og vitenskapelige høyskoler, riktignok med stor intern variasjon. At det er stor variasjon innenfor universiteter kan skyldes forvaltningsform (jfr. neste Figur 4.17), men dette kan neppe være forklaringen for vitenskapelige høyskoler. For høyskoler er det mindre variasjon i svarene og i gjennomsnitt vurderes disse barrierene som viktige (4).

Figur 4.17 viser hvordan barrierene rangeres av institusjonene når vi i stedet sorterer dem etter forvaltningsform og eierskap. Vi ser da at det er barrieren forvaltningsform som gir interessante utslag. Selvforvaltende institusjoner er blå søyler, mens institusjoner hvor majoriteten av bygningsmassen er leid, enten gjennom Statsbygg eller markedet er mørkeblå søyler. Vi har ikke delt opp i Statsbygg og markedsleie her (slik som i Figur 4.2), ettersom det kun er to institusjoner som leier majoriteten av bygningsmassen i markedet og det da ville fremkommet hva disse to institusjonene har svar.

Figur 4.17 Barrierer sortert etter forvaltningsform



Kilde: Vista Analyse og Ratio, basert på svar fra institusjonene. Søylene viser gjennomsnittsvaret for de ulike forvaltningsformene med standardavvik. Antall institusjoner for hver kategori er: Selvforvaltende = 5, Majoritetsleie gjennom Statsbygg eller i markedet = 16

Institusjoner som leier majoriteten av sin bygningsmasse (enten i markedet eller av Statsbygg) vurderer forvaltningsformen som en viktig barriere for å gjennomføre arealeffektivisering, med et gjennomsnitt på i underkant av 4, men med stor variasjon i svarene. Dette er den barrieren der forskjellene mellom gruppene er størst, de selvforvaltende institusjonene vurderer forvaltningsform som lite viktig (rundt 2)

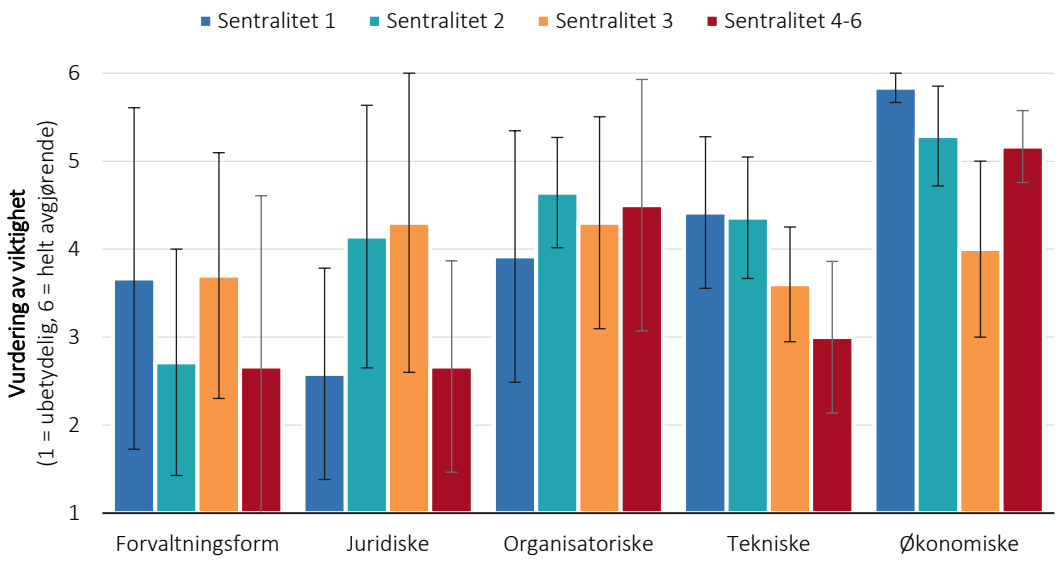
For å forstå disse variasjonene må vi se nærmere på hvordan forvaltningsformene faktisk fungerer. De fem største universitetene er også selvforvaltende, de forvalter mellom 60 og 100 prosent av sin bygningsmasse uten å betale leie, og har ansvar for både drift, vedlikehold og investeringer innenfor egne budsjettrammer. Dette gir et stort økonomisk ansvar, men også betydelig frihet. Flere av de selvforvaltende institusjonene understreker at det å kunne prioritere internt og styre porteføljen selv er en forutsetning for å lykkes med langsiktige effektiviseringsprosjekter.

Institusjonene som utelukkende eller i all hovedsak leier bygningsmassen, utgjør flertallet i sektoren. Institusjoner som hovedsakelig leier i markedet peker på at leieavtaler, oppsigelsesfrister og manglende rett til framleie kan gjøre det vanskelig å hente ut gevinster selv når arealer frigjøres. Institusjoner som hovedsakelig leier av Statsbygg betaler kostnadsdekkende husleie til Statsbygg, som igjen har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold. Denne modellen gir forutsigbarhet og sikrer jevn standard, men kan også oppleves som mindre fleksibel. Flere beskriver samarbeidet med Statsbygg som godt, men påpeker at lang planhorisont og standardiserte kontraktsvilkår kan forsinke beslutninger og tilpasninger.

Både lange og korte leieavtaler innebærer utfordringer. Langvarige leieforhold uten fleksibilitet kan gjøre at institusjonene ikke kan gjøre arealeffektiviseringstiltak eller ikke får noe igjen for dem. Men korte avtaler kan også være begrensende, da det oppleves usikkert å gjøre investeringer i leid bygningsmasse med usikker fremtid.

I samtalene med institusjonene ble også geografisk plassering trukket frem som noe som påvirker hvordan institusjonene opplever barrierene for arealeffektivisering. Figur 4.18 viser derfor institusjonenes rangeringer av barrierene, sortert etter SSBs sentralitetsklasse.[11]

Figur 4.18 Barrierer sortert etter sentralitet



Kilde: Vista Analyse og Ratio, basert på svar fra institusjonene. Søylene viser gjennomsnittsvaret for de ulike sentralitetsklassene med standardavvik. Antall institusjoner for hver kategori er: Sentralitetsklasse 1 = 6, Klasse 2 = 7, Klasse 3 = 5, Klasse 4-6 = 3.

Økonomiske barrierer vurderes som den klart viktigste hindringen uavhengig av sentralitet. Institusjonene i Oslo (klasse 1) rangerer økonomiske barrierer som nær avgjørende med gjennomsnitt rett under 6, og over 5 (svært viktig) for institusjonene i de andre storbyene. Institusjoner i sentralitetsklasse 3 anser økonomiske barrierer noe lavere, men fortsatt viktig (4).

I mindre sentrale områder (klasse 4–6) vurderes økonomiske barrierer også som svært viktige, men de henger gjerne sammen med andre forhold. Lavere leie- og markedspriser gjør det vanskeligere å hente ut økonomiske gevinster av frigjorte arealer, som ofte blir stående uten alternativ bruk. Noen institusjoner beskriver at de i praksis sitter igjen med overkapasitet etter vellykkede arealeffektiviseringstiltak, fordi etterspørselen etter areal lokalt er begrenset.

Dette tyder på at økonomiske barrierer oppleves som en felles utfordring i hele sektoren, men at de slår hardest ut i pressområder der bygge- og leiekostnader er høye. Flere institusjoner i sentrale strøk peker også på at selv små tiltak raskt blir kostbare fordi midlertidige løsninger, riggkostnader og alternative lokaler er vanskelige å finne.

Organisatoriske og kulturelle barrierer vurderes som viktige på tvers av alle sentralitetsklasser (mellom 4 og 4,5 i gjennomsnitt). De tekniske og bygningsmessige barrierene vurderes for de fleste sentralitetsklasser som viktige (rundt 4), mens de minst sentrale institusjonene (klasse 4-6)

[11] Sentralitetskassene er gruppert etter SSBs sentralitetsindeks som forklart i delkapittel 3.3.3.

anser dem som litt viktige (4). Forvaltningsform og juridiske barrierer vurderes som mindre viktige totalt sett (mellom 2,5 og 4). Her er det så stor variasjon i svarene til institusjonene at det er vanskelig å si noe entydig om hvordan disse barrierene oppleves på tvers av institusjoner.

Det kan også være geografiske forskjeller innad i institusjonene. En av institusjonene som har nevnt dette, er Høgskulen på Vestlandet. De mener de har kommet langt når det gjelder arealeffektivisering. Dette gjelder spesielt i Bergen hvor de de senere årene har redusert arealene mye ved å gå ut av eldre ineffektive bygg og inn i nye arealeffektive arealer. De har også gjennomført en del prosjekter hvor både administrativt ansatte og faglig ansatte sitter i aktivitetsbasert kontorløsning. De mener at begrensende arealer har vært med på å tvinge dette frem, i tillegg til fokus på kvalitet og ikke bare kvantum i arealutviklingen.

Samtidig har Høgskulen på Vestlandet en campus på Stord. Dette er bygningsmasse som er vanskelig å arealeffektivisere, og det er ikke enkelt å finne ny bruk av arealer man går ut av. Hvor byggene befinner seg kan derfor være vesentlig for muligheten for å effektivisere. Dette kommer også godt fram ved en annen institusjon, som nesten utelukkende presenterer tiltak knyttet til ett studiested i en storby. Institusjonen har flere studiesteder, men det er ved storbycampusen de ser størst potensial for arealeffektivisering. Kombinert med begrensede ressurser til arealeffektiviseringsarbeid og forvaltningsmessig handlingsrom, er det derfor der de legger trykket.

4.5.4 Andre utfordringer ved arealeffektivisering i UH-sektoren

En vanlig tilbakemelding fra institusjonene er at barrierene sjelden virker isolert. De kan overlappe, forsterke hverandre og til dels trekke i ulike retninger. Juridiske bindinger som lang leietid eller klausuler kan for eksempel gjøre et ellers teknisk enkelt tiltak urealistisk innenfor ønsket tidsramme. Tilsvarende kan tekniske krav, som TEK17-utløsning ved ombygging, øke kostnadene så mye at tiltaket møter økonomiske barrierer, selv om det er godt forankret. Forvaltningsform og eierskap kan også forsterke andre barrierer, der samme grep kan være forholdsvis enkelt å gjennomføre for en institusjon som forvalter egen eiendom, men langt mer krevende for en som leier i markedet eller gjennom Statsbygg.

Flere institusjoner påpeker også at barrierene kan virke motstridende internt. For eksempel kan tiltak som forhindres av endringsmotstand og steile fronter i organisasjonen, ha behov for tydeligere føringer og mer sentral styring. Samtidig gir dette begrenset forhandlingsrom og kan strupe dialogen, som potensielt kan forsterke de organisatoriske barrierene. På samme måte kan juridiske avtaler gi stabilitet, men også låse institusjonen til lokaler som blir mindre egnet over tid når behovene endrer seg.

I samtalene med institusjonene kom det også fram noen tilbakevendende utfordringer knyttet til arbeidet med arealeffektivisering og videre arealutvikling. Disse ble ofte omtalt i tilknytning til barrierene, men fanges ikke fullt ut av det som er presentert så langt i dette delkapitlet. Flere institusjoner peker på underliggende forhold, som at krav, behov og forventninger, til dels står i spenning til målsettingen om arealeffektivisering. Samtidig som institusjonene er pålagt å redusere arealbruken, opplever flere institusjoner behov og krav som i realiteten ikke er arealeffektiviserende. Dette gjelder ikke kun institusjoner som opplever vekst i studentmasse, men krav og behov som sektoren i dag må forholde seg til.

Institusjonene trakk særlig frem tre typer utfordringer:

- Undervisningsformer og rombehov. De fleste institusjonene påpekte at behovet for og krav til fleksible undervisningsrom som er tilrettelagt for studentaktiv læring eller gruppeundervisning, gjør at det i praksis kan bli behov for flere rom og mer areal avsatt til undervisning. For å få plass til like mange studenter som tidligere må det ofte etableres flere fleksible klasserom som da kan medføre mer areal.
- Attraktivitet i konkurransen om forskningsmidler og ansatte. Flere institusjoner trakk frem at de oppfordres til og er avhengige av å søke eksterne forskningsmidler. For å tiltrekke seg både midler og ansatte må de derfor tilby attraktive arbeidsplasser. Dette kan i noen tilfeller stå i kontrast til krav om arealeffektivisering. For noen betyr dette å kunne tilby cellekontor, for andre er det viktig med oppdaterte og moderne forskningsfasiliteter som laboratorier, verksted eller lignende.
- Levende campus og møteplasser. Mange institusjoner påpekte at økende konkurranse om studentene gjør at de arbeider med å utvikle attraktive og levende campusmiljøer, som blant annet innebærer gode møteplasser for både studenter og ansatte. Ofte kan dette løses i eksisterende bygningsmasse, men det kan også gjøre at det oppstår behov for ytterligere areal for institusjonene.

Disse utfordringene understreker at arealeffektivisering i UH-sektoren må forstås som et arbeid der ulike hensyn må balanseres. Institusjonene skal redusere arealbruk og kostnader, men samtidig ivareta mål om faglig kvalitet, rekruttering, forskningsaktivitet, attraktive læringsmiljøer og bærekraft. Utfordringene som løftes fram viser til underliggende forhold og målkonflikter som påvirker institusjonenes handlingsrom og prioriteringer, som i tillegg til de tidligere nevnte barrierene også kan begrense eller forsinke gjennomføringen av arealeffektiviseringstiltak i sektoren.

5 Anbefalinger til videre arbeid

På bakgrunn av våre møter med institusjonene, Statsbygg og Kunnskapsdepartementet har vi flere anbefalinger til det videre arbeidet med arealeffektivisering i UH-sektoren. I dette kapittelet beskriver vi hvilke behov eller barrierer som er bakgrunnen for anbefalingene. Flere av anbefalingene har trolig relativt lav kostnad.

Vi begynner i 5.1 med behovet for mer kunnskapsdeling for å legge til rette for mer og bedre arealeffektivisering. Her omtaler vi også noen erfaringer fra institusjoner som opplever å lykkes med arealeffektivisering. Deretter tar vi i 5.2 utgangspunkt i behovet for flere erfaringstall for arealbruk, og kanskje for tydeligere retningslinjer fra myndighetene. Videre beskriver vi i 5.3 hvordan flere institusjoner ser et stort potensiale i sambruk og framleie, men samtidig møter mange utfordringer – og kommer med våre anbefalinger knyttet til dette. Til slutt beskriver vi i 5.4 tre barrierer eller utfordringer knyttet til økonomiske insentiver.

5.1 Det er behov for mer kunnskapsdeling

Kartleggingen viser at mange institusjoner står overfor en del av de samme utfordringene, men løser dem på ulike måter. Det gjelder alt fra internhusleie til ombygging, framleie og sambruk. På den annen side er det fellestrekk hos dem som har lykkes best med å gjennomføre arealeffektiviseringstiltak. Erfaringene peker på betydningen av tydelig ledelse, god forankring, tidlig involvering av ansatte og realistiske rammer for planlegging og gjennomføring. Dette er omtalt nærmere i Tekstboks 5.1.

Vi finner gjennomgående at det er behov for mer kunnskapsdeling mellom institusjonene. Erfaringer med hva som fungerer godt og mindre godt, både når det gjelder selve løsningene og prosessen rundt, blir i for stor grad lokal og ofte personavhengig. Dette kan føre til mindre arealeffektivisering og dårligere løsninger og prosesser, blant annet ved at kostnadene ved arealeffektivisering blir høyere når man hver gang må starte «fra bunnen av». Flere institusjoner trekker fram at de ønsker å lære hva andre har gjort for å fremme arealeffektivisering. Manglende kunnskapsdeling er en viktig barriere for (vellykket) arealeffektivisering.

Vi mener at det er en utfordring at institusjonene har få insentiver til å oppsummere og dele erfaringer med arealeffektivisering. Oppsummering og deling av erfaringer har verdi for andre institusjoner, men er ressurskrevende og blir derfor ikke nødvendigvis gjort i det omfanget som det burde ut fra verdien for andre. Dette er et tilfelle av *positive eksterne virkninger*.

Nettverk for bærekraftig campusutvikling, som Statsbygg koordinerer, trekkes av mange institusjoner fram som en viktig arena for kunnskapsdeling. Her deltar både institusjonene og forskningsmiljøer innenfor campusutvikling. Tema for nettverket er blitt utvidet fra arbeidsplasser til bærekraftig campusutvikling mer generelt.

Det kan også være verdifulle erfaringer å hente fra andre land. Vi ser at Akademiska Hus i Sverige har flere publikasjoner med den type erfaringsdeling som mange institusjoner etterspør, som "*Framtidens lärandemiljöer vid SLU Alnarp*" (Akademiska hus, 2024a) og "*Framtidens lärandemiljöer vid Högskolan i Borås*" (Akademiska hus, 2024b). Disse rapportene inneholder gode eksempler på fremtidens fleksible undervisningsrom som mange institusjoner har hatt nytte av å lære av.

Tekstboks 5.1 Vellykket arealeffektivisering kombinerer strategi og medvirkning

Flere institusjoner arbeider med arealeffektiviseringstiltak i arbeidsplassarealene. Barrierene og utfordringene er svært sammenlignbare blant institusjonene. Eget kontor er en viktig verdi og krav for de faglig ansatte på de fleste institusjonene. Likevel viser ulike kartlegginger et belegg på mellom 30-40 prosent. Mange arbeider derfor tett med de ansatte for å finne gode løsninger for hvordan ansattes arbeidsareal kan utnyttes bedre. Medvirkningsapparatet står sterkt i akademia. For en vellykket prosess for bedre utnyttelse av arbeidsplassarealene er det viktig å ta på alvor organisatoriske barrierer, og legge til rette for god medvirkning. Prosesser som oppleves som åpne og forutsigbare, skaper større tillit og reduserer motstand.

Samtidig er det nyttig med en strategisk støtte. Et gjennomgående funn i kartleggingen er at institusjoner som har et tydelig planverk for arealbruk — enten i form av campusutviklingsplaner, masterplaner eller egne arealstrategier — har større evne til å prioritere, koordinere og realisere tiltak. Kunnskapsdepartementet har gjennom Langtidsplan for forskning og utdanning 2019-2028 (Meld. St. 4, (2018-2019)) stilt krav om at alle UH-institusjoner skal ha campusutviklingsplaner. Flere institusjoner har allerede etablert campusutviklingsplan og opplever det som et nyttig verktøy.

Institusjoner som lykkes med endringer, beskriver en kombinasjon av tydelig retning og inkluderende prosess: ledelsen setter overordnede mål og står fast ved beslutningene, men brukerne kommer inn i en tidlig fase og man lytter til brukernes erfaringer underveis.

Vi mener det bør vurderes konkrete tiltak for å bidra til mer kunnskapsdeling:

- Styrking av nettverk for bærekraftig campusutvikling gjennom mer ressurser til tilrettelegging fra Statsbygg, støtte til samlinger og konferanser o.l.
- Støtte til oppsummering og deling av erfaringer ved arealeffektiviseringstiltak, enten til den enkelte institusjon eller ved at Statsbygg får dette i oppgave.
- Støtte til (følge)forskning på bærekraftig campusutvikling.
- Stipend til bachelor- og masteroppgaver om arealeffektiviseringstiltak i sektoren.
- Opprettelse av en pris for vellykket arealeffektivisering, som bør deles ut av en jury som også har representanter for ansatte og studenter.

Vår vurdering er at kostnaden ved støtte til mer kunnskapsdeling er liten sammenlignet med kostnadene ved mange arealeffektiviseringstiltak. Vi anbefaler ikke å pålegge institusjonene å oppsummere og dele erfaringer, da et slikt krav kan bli en ytterligere barriere mot arealeffektivisering.

5.2 Det bør samles erfaringstall og vurderes å gi tydeligere signaler om arealbruk

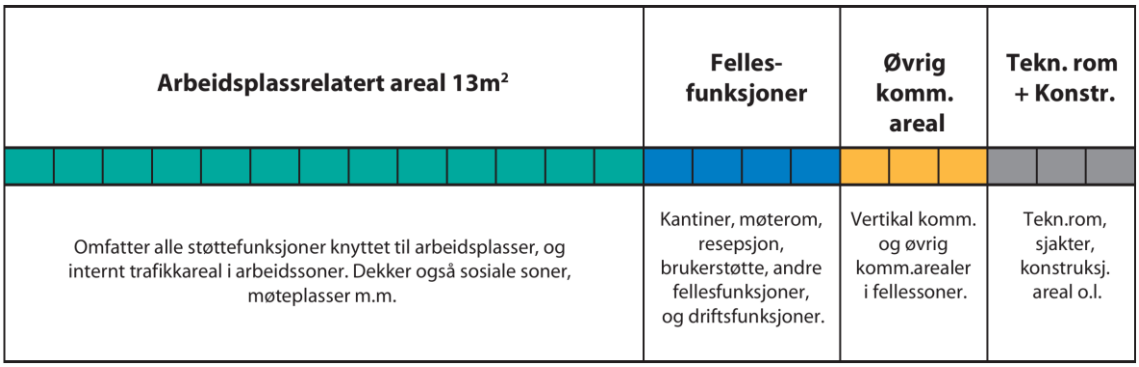
Vi finner at det er behov for flere erfaringstall for arbeidsplassareal og areal per student (heltidsekvivalent), og kanskje også tydeligere retningslinjer.

Når det gjelder arbeidsplasser er det flere institusjoner som ser et potensial for mer effektiv arealbruk. Eiendomsavdelingene peker på at det ofte er krevende å få gjennomslag uten å kunne vise til føringer fra myndighetene. I en del tilfeller kan selvfølgelig motstand mot arealeffektivisering

være velbegrunnet. Men vårt inntrykk er at mangel på erfaringstall for andre prosjekter og/eller tydeligere retningslinjer bidrar til at også prosjekter som ville gitt gode arbeidsplasser for de ansatte, ikke blir noe av eller går tregt.

Det finnes allerede en norm for areal per ansatt i nye statlige kontorbygg, fastsatt i et rundskriv fra daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Den statlige arealnormen er at det skal være maksimum 23 m^2 bruttoareal (BTA) per ansatt. Vår forståelse er at dette ofte innebærer 13 m^2 arbeidsplassareal, som vist ut fra fordelingen av areal på ulike funksjoner i Figur 5.1.

Figur 5.1 Statens arealnorm: Fordeling av areal på ulike funksjoner



Kilde: Statsbygg i Meld. St. 21 (2018-2019)

Vårt inntrykk er imidlertid at statens arealnorm har begrenset verdi i UH-sektoren. Det skyldes til dels at bygg ofte kombinerer kontorer, undervisningsarealer og fellesfunksjoner. I tillegg retter en rekke av tiltakene i sektoren seg mot eksisterende bygningsmasse, som normen i utgangspunktet ikke er utarbeidet for.

Det er derfor behov for å utarbeide mer tilpassede retningslinjer eller erfaringstall for arbeidsplassareal i UH-sektoren. Her kan det blant annet skilles mellom nybygg og eksisterende bygg med og uten ulike former for vern. Det kan være klokt å begynne med å samle erfaringstall, for så å etter hvert vurdere å fastsette en form for betinget norm. Dette henger også sammen med anbefalingen om å oppsummere erfaringer med arealeffektivisering, fordi en norm selvfølgelig må bygge på kunnskap om hva som fungerer godt og mindre godt.

Videre er det et behov for kunnskap om areal per HE-student innenfor ulike fagretninger, og for bygg med ulike forutsetninger. Vår erfaring er at areal per HE-student er en svært sentral parameter for investeringer i UH-bygg, samtidig som det i begrenset grad finnes retningslinjer eller erfaringstall. Det er nødvendig at slike tall skiller mellom ulike fagretninger, fordi ulike studier har helt ulike behov for areal og spesialrom. I tillegg vil det være verdifullt å skille mellom nybygg og ulike varianter av eksisterende bygg.

Både for arbeidsplassareal og areal per HE-student er det relevant å legge til rette for å skille mellom sentralitet. Det er ikke til å komme unna at areal i større grad er et knapphetsgode i storbyene.

Det kan også være tilfeller der det er interessant med arealtall for deler av bygg, for eksempel dersom én etasje i et bygg er bygget om.

Oppsummert anbefaler vi følgende når det gjelder arbeidsplassareal og areal for ulike fagmiljø:

- Det bør utarbeides veiledninger i hvordan arbeidsplassareal i UH-sektoren og areal per HE-student skal beregnes, hensyntatt blant annet egenskaper ved bygget og ulike fagretninger.

- Det bør samles inn arealtall i forbindelse med nybygg, ombygging og andre relevante tiltak, og det bør vurderes om Statsbygg kan bistå i å gjøre dette på en enhetlig måte.
- Det bør vurderes å fastsette normer eller retningslinjer for areal i UH-sektoren på bakgrunn av erfaringstall og kunnskap om arealeffektivisering.

På samme måte som anbefalingene knyttet til mer generell kunnskapsdeling, er dette tiltak som innebærer relativt små kostnader.

5.3 Det trengs bedre rammer for og bistand til sambruk og framleie

Et av de mest omtalte temaene i kartleggingen er tiltak knyttet til sambruk og framleie av lokaler. Som beskrevet i kapittel 0, skjer slike tiltak sjeldent alene, men de inngår ofte som del av større prosesser knyttet til ombygging, nybygg eller effektivisering av eksisterende arealer.

Mange opplever at gevinstene av arealeffektivisering er vanskelige å realisere fordi arealer som frigjøres ikke enkelt kan sies opp. Flere peker på at de i praksis blir sittende igjen med arealer de ikke har behov for, fordi leiekontraktene er langsiktige og lite fleksible. Enkelte stiller spørsmål ved om det bør være institusjonenes oppgave å drive aktiv framleie, og flere oppgir at de mangler både kompetanse og kapasitet til å finne nye leietakere. Utfordringene er særlig store for institusjoner utenfor de store byene – for eksempel forteller Høgskolen i Østfold at det er krevende å finne leietakere til ledige arealer på campus i Halden.

Samtidig uttrykker mange institusjoner et ønske om å utnytte arealer bedre gjennom framleie eller sambruk. Enkelte har allerede etablert slike løsninger med andre utdanningsaktører, som fagskoler, mens andre beskriver samarbeidsprosjekter med næringsliv og helsesektor. Høgskulen på Vestlandet trekker for eksempel fram et prosjekt ved sykehuset i Førde, hvor de etablerer tilstedeværelse i sykehusets lokaler. Prosjektet gir bedre integrasjon mellom utdanning og praksis, og styrker både arbeidsplasser og fagmiljø lokalt. Universitetet i Stavanger beskriver et vellykket laboratorieprosjekt i samarbeid med en privat aktør, som har bidratt til mer effektiv bruk av arealer og økt faglig samhandling.

Flere institusjoner peker på at det finnes betydelige potensial for slike samarbeidsmodeller – enten ved å etablere virksomhet utenfor campus, i det åpne leiemarkedet, eller ved å invitere andre offentlige eller private aktører inn på campus. Sambruk kan gi økonomiske og faglige gevinster i form av lavere leiekostnader, høyere arealutnyttelse og mer dynamiske lærings- og forskningsmiljøer. Likevel oppleves dagens regelverk som uklart og i flere tilfeller begrensende.

Noen institusjoner viser til at sambruk med ikke-statlige aktører i Statsbygg-forvaltede bygg kan være særlig krevende å få etablert. For å inngå slike avtaler må institusjonene ofte selv stå som framleietakere med fullt juridisk og økonomisk ansvar. Det skaper høy risiko og et betydelig administrativt arbeid, spesielt for mindre institusjoner med begrensede ressurser. Resultatet er at potensielle sambruksløsninger ikke blir realisert, selv når de kunne gitt både økonomiske besparelser og økt faglig samarbeid.

For å fjerne slike barrierer og legge til rette for trygg og effektiv bruk av framleie- og sambruksløsninger anbefaler vi at Kunnskapsdepartementet, i samarbeid med Statsbygg, gjennomgår regelverk og veiledning på området. En slik gjennomgang bør ta sikte på å utvikle et tydeligere og mer fleksibelt regelverk som beskriver hvordan UH-institusjoner kan inngå framleie- og

sambruksavtaler på en juridisk trygg og økonomisk forsvarlig måte. Dette bør inkludere tydelig ansvarsdeling mellom partene, standardiserte kontraktsmaler og klare retningslinjer for håndtering av leieforhold med eksterne aktører. Samtidig bør det vurderes hvordan Statsbygg kan ha en mer aktiv rolle som tilrettelegger eller rådgiver, særlig overfor mindre institusjoner som mangler ressurser til å håndtere slike prosesser alene. Det bør også vurderes om økonomiske eller andre insentiver kan bidra til å stimulere til mer sambruk av arealer, både mellom institusjoner og mellom offentlig og privat sektor. Dette er særlig aktuelt for prosjekter som kan gi erfaringer som er verdifulle for andre.

Et tydeligere og mer helhetlig regelverk for sambruk og framleie vil gi sektoren bedre forutsetninger for å utnytte eksisterende arealer på tvers av institusjoner, redusere unødvendige leiekostnader og samtidig styrke samarbeid mellom utdanning, forskning og arbeidsliv.

Kort oppsummert anbefaler vi følgende:

- Det bør vurderes om institusjonen selv eller Statsbygg skal ta ansvaret for sambruk og framleie i Statsbygg-forvaltede bygg, ev. utvikles modeller for begge deler.
- Dersom Statsbygg i større grad bistår ved sambruk og framleie i egne bygg, bør det vurderes om Statsbygg også skal tilby bistand ved sambruk og framleie i arealer som institusjonene forvalter selv eller leier i markedet.
- Det bør vurderes å gi økonomisk støtte til forsøksordninger og andre prosjekter som forventes å gi erfaringer som er verdifulle for andre.

Vårt inntrykk er for øvrig at Statsbygg allerede er godt i gang med å se på hvordan man kan støtte institusjonene bedre på dette området.

5.4 Husleiekompensasjon, avhendingsinstruksen og internhusleie bør ses nærmere på

Til sist vil vi påpeke noen barrierer knyttet til ordninger for økonomiske insentiver, som kan stå i veien for arealeffektivisering.

Før det første er det en etablert oppfatning at det ikke kan gis husleiekompensasjon for tiltak i eksisterende bygg, kun for nybygg. Det er imidlertid ingen regler mot å gi husleiekompensasjon for tiltak i eksisterende bygg. Vårt inntrykk er at dette er en utbredt misforståelse som raskt bør klares opp i. Hvorvidt det skal gis husleiekompensasjon eller ikke må vurderes i hvert tilfelle, men det bør ikke være et skarpt skille mellom nybygg og tiltak i eksisterende bygg – heller ikke i praksis. Tiltak i eksisterende bygg kan på samme måte som nybygg på den ene siden innebære betydelige kostnader, og på den andre siden gi betydelige nyttevirkninger – blant annet gjennom mer arealeffektive løsninger.

En annen barriere er avhendingsinstruksens krav om vederlagsfri overføring av eiendom til andre statlige virksomheter. For institusjoner som har eiendommer som er aktuelle for andre statlige virksomheter, innebærer dette svake insentiver til å gå ut av selvforvaltet eiendom. Dette gjelder både i tilfeller der institusjonen rett og slett sitter med for mye areal, og når salgsinntektene er nødvendige for ombygging og andre tiltak som skal gjøre utflytting og avhending mulig. Regelen kan føre til at det ikke gjøres tiltak som samfunnsmessig er ønskelige, og står i motsetning til det som trolig er intensjonen bak at institusjonene selv får inntektene dersom eiendom faktisk selges.

Utfordringen med krav om vederlagsfri avhending gjelder nok i særlig grad i Oslo, der UiO har mye selvforvaltet eiendom, eiendomsprisene er høye og det er mange statlige virksomheter.

En tredje utfordring som vi vil påpeke er at internhusleieordningen ved UiO gir mye svakere insentiver til arealeffektivisering i selvforvaltet areal enn i bygg leid av Statsbygg eller i markedet. Årsaken er at internhusleien for selvforvaltet areal er mye lavere enn for leid areal, med 1 722 kroner per m^2 for selvforvaltet og 4 149 kroner per m^2 for leid. Slik vi forstår det inneholder leien for selvforvaltet areal ikke kapitalkostnad og vedlikeholdskostnad, som inngår i Statsbygg-leien. I hvert fall kapitalkostnad vil også inngå i markedsleie.

Vi har vanskelig for å se at det fundamentalt kan være så stor forskjell i verdien på disse arealene som forskjellen i internhusleie tilsier. Forskjellen kan imidlertid henge sammen med forrige barriere om vederlagsfri avhending, og gjenspeile at det er usikkert for UiO om gevinstene fra arealeffektivisering i selvforvaltet eiendom kan realiseres gjennom salg.

Vårt inntrykk er at internhusleieordningen hovedsakelig fungerer godt og har vært viktig for arealeffektivisering ved UiO, men vi mener likevel at denne skjevheten bør undersøkes nærmere - også fordi UiOs ordning kan bli brukt som modell av andre. Vi er ikke kjent med at andre institusjoner med interhusleieordning har et lignende skille.

Vi anbefaler derfor følgende:

- Kunnskapsdepartementet bør kommunisere at det kan gis husleiekompensasjon også ved omfattende tiltak som medfører økt husleie i eksisterende bygg.
- Avhendingsinstruksens krav om vederlagsfri overføring til andre statlige virksomheter bør vurderes, enten generelt eller for UH-institusjonene spesielt.
- Kunnskapsdepartementet bør ha dialog med UiO om forskjellsbehandling av selvforvaltet og leid areal i internhusleieordningen.

Referanser

Akademiska hus. (2024a). *Framtidens lärandemiljöer SLU Alnarp.* https://www.akademiskahus.se/campusutveckling/publikationer/Rapport-Framtidens-larandemiljoer-SLU-Alnarp/.

Akademiska hus. (2024b). *Framtidens lärandemiljöer vid Högskolan i Borås.* https://www.akademiskahus.se/campusutveckling/publikationer/Rapport-Larandemiljoer-Hogskolan-i-Boras/.

Akademiska Hus. (2025). *Campusutveckling*. Hämtat från akademiskahus.se: https://www.akademiskahus.se/campusutveckling/publikationer/

Arbeidsplassforskriften. (2025). *Forskrift om endring i forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser, arbeidslokaler og innkvartering.* FOR-2011-12-06-1356. Lovdata: https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2025-10-07-1992.

Avhendingsinstruksen. (1998). *Instruks om avhending av fast eiendom som tilhører staten og overføring av fast eiendom mellom statsinstitusjoner.* FOR-2021-12-10-3466. Lovdata: https://lovdata.no/dokument/INS/forskrift/1997-12-19-1530.

Byggordboka. (2017). *byggordboka.no*. Hämtat från Tiltak i eksisterende bygninger - begreper: https://www.byggordboka.no/artikkel/les/tiltak-i-eksisterende-bygninger-begreper

Byggteknisk forskrift (TEK17). (2025). *Forskrift om tekniske krav til byggverk.* FOR-2017-06-19-840. Lovdata: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840.

Haugen, A., Holme, T., & Rabben, Å. K. (2025). *Tilstandsrapport for høyere utdanning 2025.* Direktoratet for høyere utdanning og kompetanse.

Kommunal og moderniseringsdepartementet. (2015). *Rundskriv om normer for energi- og arealbruk for statlige bygg.* (Nr. H-2/16)[Rundskriv]: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/rundskriv-om-normer-for-energi--og-arealbruk-for-statlige-bygg/id2474498/.

Kunnskapsdepartementet. (2019). *Tildelingsbrev 2020 for Universitetet i Oslo (UiO)*. Hämtat från https://www.regjeringen.no/contentassets/7ee6c83853d94c7eb8a86d9270245ca0/tildelingsbrev-2020--for-universitetet-i-oslo-1681791.pdf

Kunnskapsdepartementet. (2024). *Tildelingsbrev 2025 til Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet* . Hämtat från https://www.regjeringen.no/contentassets/51e8b6fdb35141658a1559190a88b13e/tildelingsbrev-2025-til-norges-teknisk-naturvitenskapelige-universitet2454260.pdf

Kunnskapsdepartementet. (2024). *Virksomhets- og økonomiinstruks for statlige universiteter og høyskoler 2025.* https://kudos.dfo.no/dokument/326843/virksomhets-og-okonomiinstruks-for-statlige-universiteter-og-hoyskoler-2025.

Kunnskapsdepartementet. (2025). *Virksomhets- og økonomiinstruks for statlige universiteter og høyskoler.* Hämtat från

https://www.regjeringen.no/contentassets/51e8b6fdb35141658a1559190a88b13e/virksomhets-og-okonomiinstruks-for-uh-2025.pdf

Meld. St. 16. ((2020-2021)). *Utdanning for omstilling.* Kunnskapsdepartementet: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-16-20202021/id2838171/.

Meld. St. 19. ((2020-2021)). *Styring av statlig universiteter og høyskoler.* Kunnskapsdepartementet: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-19-20202021/id2839431/?ch=2.

Meld. St. 21. (2018-2019). *Nytt regjeringskvartal.* Kommunal- og moderniseringsdepartementet: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-21-20182019/id2641647/.

Meld. St. 4. ((2018-2019)). *Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019–2028.* Kunnskapsdepartementet: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-4-20182019/id2614131/?ch=1.

Meld. St. 5. ((2022-2023)). *Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2023–2032.* Kunnskapsdepartementet: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-5-20222023/id2931400/?ch=1.

NOU 2020:3. (2020). *Ny lov om universiteter og høyskoler.* Kunnskapsdepartementet.

NTNU. (2024). *Masterplan for bygg og campusutvikling 2025-2050.*

Plan- og bygningsloven - pbl. (2025). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling.* LOV-1985-06-14-77. Lovdata: https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71.

Prop. 126 L. ((2022-2023)). *Lov om universiteter og høyskoler (universitets- og høyskoleloven).* https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop.-126-l-20222023/id2984933/?ch=1: Kunnskapsdepartementet.

SNL. (2024). *høyskole*. Hämtat från Store norske leksikon: https://snl.no/h%C3%B8yskole

SSB. (2023). *Sentralitetsindeksen*. Hämtat från ssb.no: https://www.ssb.no/befolkning/folketall/artikler/sentralitetsindeksen

SSB. (2025a). *Tabell 09430*. Hämtat från Befolkningens utdanningsnivå: https://www.ssb.no/statbank/table/09430

SSB. (2025b). *Tabell 14282*. Hämtat från Nasjonale befolkningsframskrivinger.

Statsbygg. (2024). *PA 0502 Areal og volum.*

Universitetet i Oslo. (2021). *Revidert masterplan for UiOs eiendommer.*

Universitets- og høyskoleloven. (2025). *Forskrift om endring i forskrifter til universitets- og høyskoleloven.* FOR 2024-06-28 1392: https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2024-12-09-3006.

utdanning.no. (2024). *Fakta om universitet og høgskole*. Hämtat från utdanning.no: https://utdanning.no/tema/nyttig_informasjon/fakta_om_universitet_og_hogskole

Vigtel, T. C. (2024). *Framskriving av tilbud av og etterspørsel etter utdanning mot 2050.* SSB.

Vista Analyse AS
Meltzers gate 4
0257 Oslo

post@vista-analyse.no
vista-analyse.no