

1. Hva saken gjelder

Universitetsområdet er et av regionens aller viktigste utviklingsområder hvor noen av våre fremste institusjoner er lokalisert. Det er et viktig samfunnsansvar og offentlig anliggende å legge til rette for at området blir et attraktivt sted å studere og arbeide. Utviklingen av Universitetsområdet går inn i en ny fase når ny områdeplan skal gjennomføres og Universitetssykehuset setter fart på sitt store utbyggingsprosjekt i nedre del av området.

I denne saken gis det en gjennomgang av ulike problemstillinger en står overfor mht videreutvikling av Universitetsområdet. Saken gir en oversikt over de mange offentlige og private aktører som har delansvar for å tilrettelegge for videreutvikling av området. Et av spørsmålene som reises er om det er behov for en mer helhetlig koordinering, eksempelvis mht infrastrukturbygging, lokaliseringer av nye bygg, mv. Hvilken rolle skal det offentlige ta i området er et sentralt tema, likeledes om det er behov for å ta nye grep mht hvordan en organiserer og samordner arbeidet med å skape et attraktivt campusområde på Ullandhaug.

2. Bakgrunn – om det offentliges rolle i utviklingen av Universitetsområdet

Historien viser at regionale offentlige instanser har hatt en svært aktiv tilrettelegger rolle over tid i dette området. Det har skjedd i form av oppkjøp av arealer, oppføring av bygg og oppbygging av kompetansemiljøer for å fremme etablering av Høgskolen (senere universitetet), forskningsinstitusjoner, innovasjonspark, mv.

I et samarbeid mellom Fylkeskommunen og kommunene Stavanger, Sandnes og Sola, ble Universitetskomiteen for Rogaland oppnevnt på 60-tallet. Komiteen hadde som mandat å *legge grunnlaget for etablering av universitet eller tilsvarende struktur for undervisning og forskning til Rogaland.*

Universitetskomiteen har endret karakter, navn og sammensetning over tid. I år 2000 ble det vedtatt å etablere Universitetsfondet i Rogaland AS som redskap for å videreføre av mange av oppgavene som tidligere var lagt til Universitetskomiteen / Utvalg for høyere utdanning. Andre oppgaver ble lagt til Stiftelsen Rogaland Kunnskapspark – og senere ble noen av oppgavene overført til Ipark Eiendom AS.

Universitetskomiteen organiserte oppkjøp av eiendommer i Universitetsområdet, oppføring av bygg, bygging av infrastruktur, mv. Fylkeskommunen og kommunene Stavanger, Sandnes og Sola arbeidet sammen om finansiering og gjennomføringen av campus-byggende tiltak, etter hvert også i nært samarbeid med statlige myndigheter.

Historien om hvordan fremsynte og strategisk tenkende politikere og næringslivsledere i Rogaland over tid har bidratt aktivt til å fremme regionens universitetssatsing, er godt dokumentert i en egen doktoravhandling av Bodil Wold Johnsen.

Det er fortsatt et sterkt regionalt, offentlig engasjement for å bidra til en videreutvikling av UiS og campusområdet på Ullandhaug. Stavanger har som vertskapskommune utarbeidet 'Melding om Universitetsbyen Stavanger', inklusiv en handlingsplan for oppfølging. Det er

lagt mye ressurser i arbeidet med ny områdeplan, med gode føringer mht hvordan en kan utvikle et attraktivt universitets-campus. Vedtaket om å etablere nye SUS til området, vil være en ny sterk driver for videreutviklingen i hele området.

Det er pr i dag ingen instans som er satt opp for å ta et helhetlig ansvar for å koordinere områdeutviklingen på Ullandhaug. Slik vi ser det, er det nødvendig å konsentrere og styrke bidragene hvor kommunene og Fylkeskommunen er direkte eller indirekte involvert som eiere eller myndighetsorgan.

3. Hvor kan det være behov for regionale, offentlige bidrag

Det regionale, offentliges bidrag for å stimulere utviklingen, er særlig viktige innen følgende felt:

a) Kunnskapsbygging – stimulere forskning og undervisning på nye fagfelt

Regionen har over tid bidratt med betydelige midler for å bygge opp sterke forsknings- og undervisningsmiljø ved UiS, i kombinasjon med å finansiere av undervisningsbygg i området. Dette var særlig viktig frem mot at Universitetet ble en realitet, og ulike instanser som var forløperen til Universitetsfondet var redskap i dette arbeidet.

Universitetsfondet har de senere årene definert sin rolle til primært å bidra til at nye strategiske satsinger innen forskning og høyere undervisning blir realisert. Signalene fra UiS er at det fortsatt er svært viktig med denne typen bidrag for å løfte fram forsknings- og undervisningskompetanse på nye fagfelt.

b) Innovasjon og nyskaping

Det er gjennomført en fornyelsesprosess for å styrke innovasjon- og forskningsbasert nyskaping i tilknytning til Universitetet og innovasjonsmiljøene for øvrig på Ullandhaug. Prekubator og Ipark ble fusjonert til selskapet Validé, samtidig som en styrket grunnlaget for at det nye selskapet kan lykkes med innovasjonsatsingen. IRIS Forskningsinvest er på vei til å bli fusjonert med Valide. Det er også etablert en egen student-inkubator som en del av Ipark-miljøet.

c) Områdeutvikling

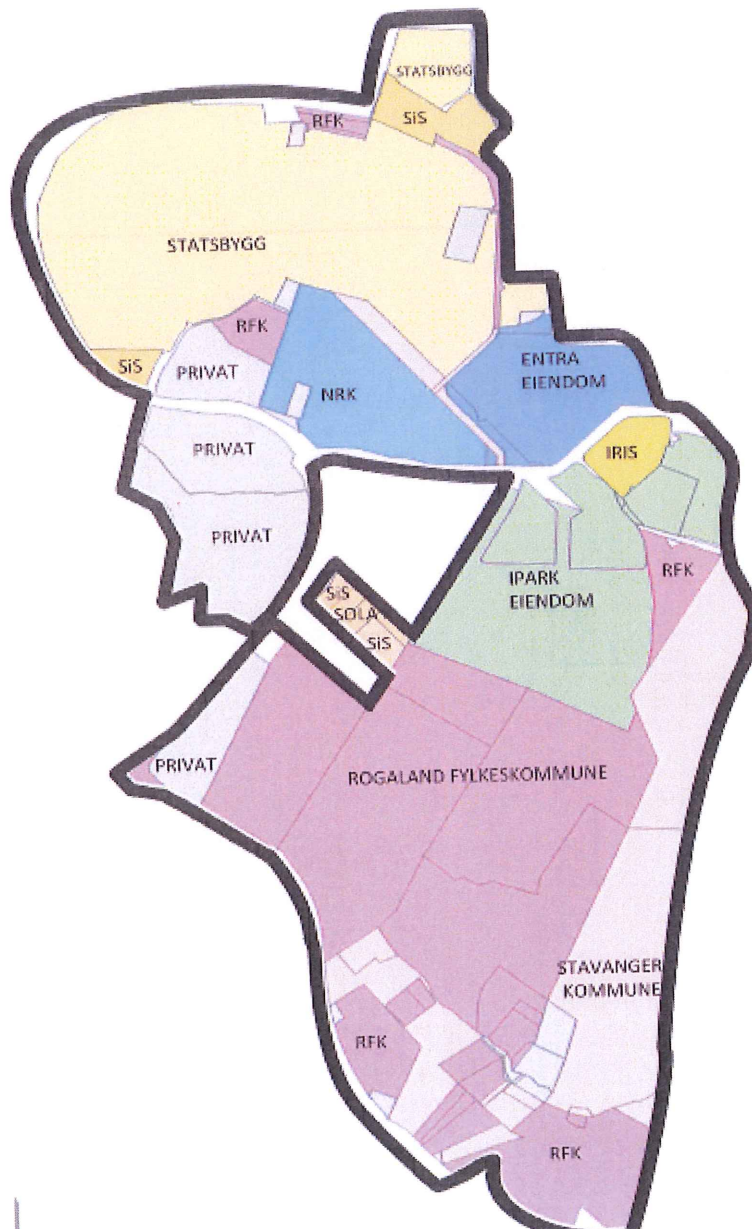
Det er behov for en instans som ivaretar den overordnet utvikling og koordinering av arealer og infrastruktur for hele universitetsområdet. Dette vil skape fremdrift, sikre omforente løsninger og skape verdier som kan gi finansielle muskler for fremtidige satsinger. Det er pr i dag ingen instans som er satt opp for å ta et ansvar for å koordinere områdeutviklingen på Ullandhaug. Dette var noe av bakgrunnen for at Universitetsfondet har henvendt seg til Fylkeskommunen og bedt om å utrede muligheten for å få etablert et utbyggingsselskap for Ullandhaug (se vedlegg). Et selskap med fokus på å koordinere utbyggingen av infrastruktur primært i nedre del av området, er nå under utredning og vil trolig bli behandlet av Fylkestinget tidlig i 2017.

Et infrastrukturselskap vil være en viktig brikke for å få realisert utbyggingen av den omfattende infrastrukturen som skal bygges. Det er i tillegg et behov for å en instans som både kan koordinere utviklingen av ubebygde arealer og sørge for at viktige investeringer gjennomføres i hht ønsket campusutvikling. I tillegg er det en viktig funksjon i å kjøpe opp arealer som ennå er i privat eie, samt at selskapet vil kunne foredle de verdier som eiendommene representerer. Verdiene bør tilbakeføres i form av utbytte til Valide og Universitetsfondet for å styrke henholdsvis innovasjon og forskning / høyere utdanning.

d) Eiendom / bygg

Ipark Eiendom AS har bygd ut og drifter bygningsmassen i det som defineres som Innovasjonsparken. Ipark Eiendom AS er et privat selskap med Smedvig Eiendom som hovedeier. Dette har vært et vellykket grep ettersom mange selskaper trekkes til Ipark og en har maktet å fylle opp lokalene til gode leiepriser. Det er bygd opp store verdier i Ipark Eiendom AS. Det er imidlertid ikke uproblematisk at dette selskapet forblir den eneste private partner for utvikling av et område som i all hovedsak består av offentlige aktører. Ipark Eiendom sin rolle i området bør drøftes før selskapet tilføres nye arealer / ansvar for å oppføring og eie/drifte nye bygg for offentlige aktører.

Oversikt over tomte-eierne i Universitetsområdet:



Vi vil på dette grunnlag reise diskusjonen om det er behov for en instans som kan ta på seg et koordineringsansvar som ikke finnes i Universitetsområde i dag. Denne rollen kan eksempelvis tillegges infrastrukturselskapet når dette etableres, alternativt kan mandatet til Universitetsfondet utvides. Det kan også finnes andre modeller.

Forslag til vedtak:

1. Saken drøftes og tas til orientering.
2. Universitetsfondet arbeider videre for å få etablert et utbyggingsselskap på Universitetsområdet



Universitetsfondet

Rogaland fylkeskommune
v/Fylkesrådmannen
Postboks 130
Stavanger

Vår referanse:

Dato:

11. januar 2016

Disponering av verdier og arealer i Universitetsområdet på Ullandhaug

Universitetsfondet har historisk hatt og har fortsatt en viktig funksjon i forhold til å bygge opp undervisningskompetanse og forskning. Dette gjelder både ved Universitetet i Stavanger og ved andre institusjoner innen høyere utdanning og forskning i Rogaland. Fra etableringen i år 2000 har Universitetsfondet bidratt med over 200 mill. kr til ulike satsinger, hovedsakelig knyttet til kompetansebygging og forskning ved UiS, samt til utvikling av campusområdet. Denne aktive og suksessfulle bruken av fondsmidler har imidlertid ført til at fondet i dag er redusert til anslagsvis 40 mill. kr i frie midler, noe som gir svært begrensede muligheter til å være en sterk og langsiktig bidragsyter for videre utvikling av universitetet og øvrige høyskole-/forskningsinstitusjoner i regionen. Det er derfor et stort behov for å styrke kapitalen i selskapet dersom regionen skal ha ambisjoner om benytte Universitetsfondet som en offensiv kraft.

Universitetsfondets styre ber i den forbindelse fylkeskommunen vurdere om midler som frigjøres fra fremtidige salg av arealer kan benyttes til å styrke fondet. Midler som frigjøres tenkes benyttet til oppkjøp av arealer som fortsatt er i privat eie, samt å styrke kapitalbasen.

Begrunnelsen for anmodningen er denne:

Universitetsfondet i Rogaland har historisk sett hatt en aktiv rolle mht. å kjøpe opp og disponere tomtearealer innenfor det regulerte Universitetsområdet på Ullandhaug. Siden slutten av 60-tallet er store arealer blitt kjøpt opp i et samarbeid mellom Rogaland fylkeskommune og kommunene Stavanger, Sandnes og Sola. Formålet har vært å sikre etableringen og utviklingen av Universitetet med et tilhørende campusområde, samt å tilby arealer til forskningsinstitusjoner og andre virksomheter som har nytte av denne lokaliseringen.

I sak 57/66 vedtok fylkestinget at «*utgiftene til grunnverv på Ullandhaug for Rogaland Universitet skulle fordeles på Rogaland Fylke (80 %), Stavanger kommune (15%), Sandnes kommune (3,5 %) og Sola kommune (1,5 %)*». Fylket tok på seg rollen som den formelle eier av arealene. Etter det vi kjenner til, har denne utgiftsfordelingen blitt benyttet ved alle arealoppkjøp. Tomtegrunn i Universitetsområdet som nå er i fylkeskommunens eie, har derfor blitt ervervet gjennom en felles dugnad.

Ved tidligere tomtesalg i Universitetsområdet har de netto salgsinntektene enten gått til å styrke kapitalbasen i Universitetsfondet, eller utgjort et direkte tomtebidrag i utviklingen av institusjoner i området. Universitetsfondet (som er en videreføring av Utvalg for høyere utdanning og forskning) har for øvrig rollen som rådgiver ved tomteoppkjøp og disponering av arealer i universitetsområdet nedfelt i sine vedtekter.

Postadresse
Postboks 8034
4068 Stavanger

Besøksadresse
Professor Olav Hansensvei 7A
4068 Stavanger

Telefon
+47 915 11 631

Foretaksregisteret
NO 982 582 385

Den økonomiske bistanden fra fylkeskommunen og kommunene spilte en uvurderlig rolle i det felles, regionale løftet som førte fram til universitetsstatus for den tidligere høgskolen. Bistanden ble i all hovedsak kanalisert gjennom Universitetsfondet. Eksempelvis ble det bevilget om lag 70 mill. kr for å bygge opp doktorgradsstudiene som var et sentralt kvalifikasjonskrav for å oppnå universitetsstatus.

Videre har Universitetsfondet alltid hatt et sterkt engasjement for å sikre tomtegrunn og bygge infrastruktur i campus-området. Et moderne og attraktivt campusområde vil trolig være et av de viktigste kriterier for å tiltrekke seg fremtidens studenter, forskere og undervisningspersonell til

UIS. Universitetsfondet har hatt økonomiske muskler til å ta en offensiv rolle som bidragsyter på dette feltet, ved bidrag til studentboliger, Studentenes hus og andre viktige funksjoner som hører hjemme på et godt campus-område. I fremtiden vil det være behov for ytterligere satsinger og investeringer når områdeplanen blir klar og en skal realisere de ambisjoner som denne legger opp til.

Modell for å styrke Universitetsfondet sin kapitalbase ved eventuelle tomtesalg

Styret i Universitetsfondet ønsker at en på prinsipielt grunnlag avklarer spørsmålet om tilgang til verdiene som tomtearealer i Universitetsområdet representerer. Dersom nytt Universitetssykehus etableres på Ullandhaug, vil problemstillingen dukke relativt raskt opp.

En mulig modell kan være at det opprettes et eget tomteselskap med de samme eiere som historisk har stått bak finansiering av oppkjøpene, dvs. Rogaland fylkeskommune og kommunene Stavanger, Sandnes og Sola. Formålet for selskapet bør være å eie og forvalte tomtearealer i Universitetsområdet. Videre bør det være en klar kobling mellom dette selskapet og Universitetsfondet, slik at overskudd ved salg av tomtearealer går til å styrke kapitalbasen i fondet.

Slik vi ser det, bør økonomiske midler som frigjøres ved eventuelle tomtesalg bl.a. kanaliseres til nye oppkjøp av arealer som ennå er i privat eie. Dette gjelder i hovedsak arealer mot vest som tenkes benyttet til studentboliger. Videre bør en vurdere om det nye selskapet skal ha en rolle mht. å investere i utviklingen av infrastruktur i området.

Universitetsfondet vil med dette be om en avklaring på hvordan Rogaland fylkeskommune - i samarbeid med kommunene Stavanger, Sandnes og Sola - på den ene siden kan sikre tilgang til ny kapital til videreutvikling av universitetssatsingen i fylket, og på den andre siden etablere en ny modell for det offentliges bidrag til utvikling Universitetsområdet Ullandhaug.

Vennlig hilsen

Christine Sagen Helgø

Styreleder


Bjarte Dybvik

Daglig leder

Kopi:

Stavanger kommune, Sandnes kommune, Sola kommune