

17.08.2018

**NYBYGG FOR HAVFORSKNINGSINSTITUTTET (HI) OG FISKERIDIREKTORATET (FDIR)
KRITERIER FOR LOKALISERINGS- OG TOMTEEVALUERING**

1 Evalueringskriterier

Tomtealternativene skal vurderes ut fra følgende evalueringskriterier godkjent av Nærings- og fiskeridepartementet 17.08.2018. Denne evalueringen vil sammen med kostnadene med å kjøpe tomten inngå i et samlet beslutningsgrunnlag (OFP-rapport – grunnlag for oppstart forprosjekt).

TEMA	KRITERIER / VURDERINGSTEMA	RANGERING / VERDIER
1.1 Overordnet utvelgelse	Beliggenhet	Alternativer velges bort eller tas med videre.
	Tomtestørrelse	
	Erverv og overdragelse	
1.2 Lokalisering (virksomhetens- og samfunnets behov)	Nærhet til sjø; dypvannskai og saltvannstilførsel	Alternativene gis verdi.
	Samarbeidspartnere og synergi	
	Integritet	
	Byområdets grad av utvikling og synlighet i bybildet.	
	Byområdets kapasitet for etablering av andre aktører og virksomheter.	
	Nærhet til kollektivtransport	
1.3 Framdrift	Eierskap	
	Planstatus / reguleringsrisiko	
1.4 Egenskaper ved tomten	Topografi og grunnforhold	
	Havnivåstigning og stormflo	
	Bebyggd/ubebyggd	
	Verneverdier (kultur og natur)	
	Vei/atkomst	
	Vann og avløp	
	Naboforhold	
	Fleksibilitet	

1.1 Overordnet utvelgelse

1.1.1 Beliggenhet

I henhold til regjeringens konseptvalg skal Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet samlokaliseres i et nybygg sentralt i Bergen. Sentral beliggenhet defineres for tomtesøket å ligge mellom Hegreneset nord for sentrum og Laksevåg vest for sentrum. Tomtene innenfor området vil i ulik grad tilfredsstillende krav som settes til lokalisering av arbeidsplassintensive virksomheter i statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, samt bidra til målene for Byvekstavtalen for Bergen (all vekst i transportbehovet skal tas av kollektivtrafikk, gange og sykling). Sentral beliggenhet gir nærhet til Universitet i Bergen, Høgskolen på Vestlandet og andre samarbeidende parter og kollektivtransporttilbud. Kostnadene ved å føre frem sjøvann og HIs behov for dypvannskai medfører at beliggenhet ved sjø tillegges stor vekt i evalueringen.

Tomter som ligger utenfor området definert som sentralt i Bergen tas ikke med i den videre vurderingen.

1.1.2 Tomtestørrelse

For at en tomt skal være en egnet lokalisering er det vesentlig at den har tilstrekkelig areal. Det er satt en arealramme på 40.400 m² BTA for nybygg for Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet. Det er vurdert at 10 -15 daa er nødvendig tomteareal for prosjektet (spennet reflektere variasjon i mulig grad av bebygd areal og høyde på bebyggelsen). Kaiareal inngår ikke i vurderingen av tomtearealet. Det forutsettes at reguleringsplanen ikke krever større areal til andre formål enn byggeformål og at høy grad av utnyttelse oppnås.

Tomter som er mindre enn 10 daa tas ikke med i den videre vurderingen.

1.1.3 Erverv og overdragelse

Eiendommen skal erverves av Statsbygg, og muliggjøre et byggeprosjekt der Statsbygg er byggherre. Det er vesentlig at grunneiere på de aktuelle tomtene er positive til et salg og til dialog om mulig avtale. Dette er avgjørende for gjennomføringen av prosjektet. Det må også være mulig å avvikle dagens virksomhet på tomten og overføre eiendommen uten at det gir vesentlig forsinkelser i byggestart.

Tomter med grunneiere som ikke ønsker salg eller der avvikling av virksomhet og overføring av eiendommen vil ta lang tid tas ikke med i den videre vurderingen.

1.2 Lokalisering

1.2.1 Nærhet til sjø

1.2.1.1 Dypvannskai

Havforskningsinstituttet benytter seg av dypvannskai i sitt arbeid. Havforskningsinstituttet trekker frem interaksjonen mellom arbeidet som skjer på fartøy og på land som viktig. God arbeidsflyt er ønskelig, der man raskt kan rigge båter med stort og avansert utstyr og ta imot store datamengder og prøver til laboratorier på land uten omlasting til annen transport. Direkte fysisk nærhet mellom fartøy, verksteder, lager og forskningen på land er regnet som en viktig faktor for innovasjon og samspill om utstyr og metoder, samt kvalitet i rigging, kalibrering og bruk av utstyr. Dette gjelder også innleide fartøyer.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	God tilgjengelighet	Direkte tilknytning til nybygg.
	Middels tilgjengelighet	Gangavstand maks 10 minutter/ca. 700 m til nybygg, prøver etc. krever omlasting til bil for transport
	Lav tilgjengelighet	Lenger enn 10 minutters/700 m gangavstand, prøver etc. krever omlasting til bil for transport.

1.2.1.2 Saltvannstilførsel

Virksomheten har behov for egen saltvannstilførsel. Avløp (renset) fra prosessanlegg går også ut i sjøen, og omfang/utslippssted er underlagt regulering. Tomtene vurderes ut ifra tilgjengelighet til sjøvann ettersom det er betydelige kostnader knyttet til fremføring av rør for sjø- og avløpsvann, spesielt på land. Det er også knyttet både etablerings- og driftsmessige kostnader til rørledning på havbunn. Beliggenhet i ytre havneområder er antatt å gi kortere vei til inntak av vann med riktig kvalitet, samt at etablering av rørledninger blir mindre komplisert og sikrere da det er færre andre rør- og kabler å forholde seg til. Havforskningsinstituttet har i dag sjøvanninntak på ulike dyp for å sikre ulike kvaliteter, og trenger også i framtiden et opplegg for sjøvannforsyning med flere inntaksdyp.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	God tilgjengelighet	Beliggenhet ved sjø, ledningsnett fremføres hovedsakelig i sjø.
	Middels tilgjengelighet	Kortere del av ledningsnett fremføres på land.
	Lav tilgjengelighet	Lengre del av ledningsnett må fremføres på land eller i sjø.

1.2.2 Samarbeidspartnere og synergi

Lokalisering i nærhet til viktige samarbeidsparter innen forskning og andre relevante aktører kan gi grunnlag for flere positive effekter som gir økt attraksjonskraft og mulighet for samarbeid. Tomtene vurderes ut fra hvor godt de legger til rette for synergier og samarbeid. Bergen sentrums kompaktet og «gangbarhet» åpner opp for å se på hele sentrum som attraktiv for lokalisering av virksomheter knyttet til marine miljøer.

1.2.2.1 Universitet i Bergen

Flere fakulteter ved UiB, f.eks MatNat fakultetet, Det medisinske fakultet og Det juridiske fakultet er relevante samarbeidsparter for HI og FDIR. For UiB regnes derfor avstanden fra midt i universitetsområdet, Christiestøtten på Muséplassen.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	God nærhet	Gangavstand til UiB (maks 15 minutters gange og ca. 1 km)
	Middels nærhet	Gang-/sykkelavstand til UiB (1 km-2 km gang/sykkelvei)
	Dårlig nærhet	Over 2 km gang-/sykkelavstand til UiB

1.2.2.2 Andre samarbeidspartnere

Følgende andre forvaltnings-, utdannings- og forskningsinstitusjoner vil kunne være relevante: Akvariet, Mattilsynet, Kystverket, Høgskolen på Vestlandet, Norges Handelshøyskole, Veterinærinstituttet, NORCE (Christian Michelsens Research, og Uni Research) og Nansensenteret.

I Bergen sentrum er det flere næringsaktører og det er ikke relevant å trekke frem enkelte av disse i et kriterium.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	God nærhet	Flere aktører innen gangavstand (maks 20 minutter og ca. 1,5 km)
	Middels nærhet	Noen aktører innen gangavstand (maks 20 minutter og ca. 1,5 km)
	Dårlig nærhet	Ingen andre lokale aktører i gangavstand

1.2.3 Integritet

Havforskningsinstituttet og Fiskeridirektoratet er nasjonale institusjoner med hvert sitt samfunnsoppdrag. En sentral del av Fiskeridirektoratets virksomhet er regulering og tilsyn med aktører i bransjen. Havforskningsinstituttet skal drive uholdt forskning. En tomt må ha tilstrekkelig størrelse og inngå i konsepter som gir kontroll over egen bygningsmasse og infrastruktur for å ivareta virksomhetenes nødvendige uavhengighet og integritet.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	God	Tilstrekkelig plass og mulighet for å selvstendig utvikle bygningsmassen
	Middels	Delvis mulighet for å selvstendig utvikle bygningsmassen
	Dårlig	Må inngå i konsepter med lite handlingsrom for å få tilstrekkelig plass.

1.2.4 Byområdets grad av utvikling og synlighet i bybildet.

Marine virksomheter er et statlig satsningsområde og virksomhetene er også viktige institusjoner for Bergen by. Beliggenhet i et velutviklet byområde (attraktivt utformet, potensiale for urbane tilbud, levende bydel med næring og bolig, mm) og med mulighet for god synlighet i bybildet for nybygget vurderes å være en av flere faktorer som bidrar til økt attraktivitet og bedre rekruttering av kompetanse.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	God eksponering	Beliggenhet i et godt utviklet byområde. Mulighet for god synlighet fra sentrale punkter i byen.
	Middels eksponering	Beliggende i et mindre utviklet byområde, men mulighet for utvikling. Delvis synlighet, eller mulighet for synlighet, mulighet for fra sentrale punkter i byen.
	Dårlig eksponering	Beliggende i et lite utviklet byområde. Lite potensial for utvikling. Ingen særlig synlighet fra sentrale punkter i byen.

1.2.5 Byområdets kapasitet for etablering av andre aktører og virksomheter.

Muligheten for andre virksomheter/aktører til å kunne etablere seg i (umiddelbar) nærhet til HI og FDIR er en egenskap ved lokaliseringalternativene som vurderes. F.eks. er framtidig lokalisering av Akvariet uavklart. Akvariet er en potensiell samarbeidspartner (faglig og teknisk). Det legges til grunn for vurderingen at hele Bergen sentrum er attraktiv for lokalisering av virksomheter knyttet til marine miljøer. Kapasiteten som vurderes i dette kriteriet vil derfor inngå i en større vurdering av sentrums arealpotensial.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	God kapasitet	Byområdet har god kapasitet for etablering av andre virksomheter i nær avstand til nybygg for HI og FDIR. Tilgangen (regulerings- og eiendomsmessig) vurderes å være relativt ukomplisert.
	Middels kapasitet	Byområdet har noe kapasitet for etablering av andre virksomheter og/eller ligger lengre unna nybygg for HI/FDIR. Tilgangen (regulerings- og eiendomsmessig) vurderes å være mer komplisert.
	Dårlig kapasitet	Byområdet har liten kapasitet for etablering av andre virksomheter både i umiddelbar nærhet og i en l større avstand fra nybygg for HI/FDIR. Tilgangen (regulerings- og eiendomsmessig) vurderes å være komplisert.

1.2.6 Kollektivtransport

De fleste lokaliseringer innenfor avgrensningen i kommunedelplan for sentrum må antas å ha god tilgjengelighet til offentlig transporttilbud, men graden av nærhet til tilbudet og kvaliteten i tilbudet vil variere. Det vurderes at virksomhetene har behov for spesialisert kompetanse som best rekrutteres i et større arbeidsmarked. Lokalisering nært på regionale transportfunksjoner må derfor tillegges vekt. Ved vurdering av kollektivdekning er det tatt utgangspunkt i antall avganger og rutetilbud, avstand til nærmeste kollektivholdeplass og kollektivknotepunkt (Festplassen).

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	God kollektivdekning	Gangavstand til holdeplass mindre enn 5 minutter. Avgang hvert 10.minutt. Flere ruter. Avstand til Festplassen maks. 7 min med kollektivtransport.
	Middels kollektivdekning	Gangavstand til holdeplass 5-10 minutter. Avgang hvert 15. minutt. Mer enn 1 rute. Avstand til Festplassen 7-15 min med kollektivtransport.
	Dårlig kollektivdekning	Gangavstand til holdeplass over 10 min. Avgang hvert 20. minutt. Avstand til Festplassen over 15 min med kollektivtransport.

1.3 Fremdrift

1.3.1 Eierskap

Det oppgis hvem som er eier av tomten. Det er en forutsetning at eier ønsker å selge jf punkt 1.1.3. Eiendom som ikke tilhører Statsbygg må erverves. Dersom det er mange grunneiere kan en slik prosess være krevende og gi mer usikkerhet.

Tomtene gis i forhold til dette kriteriet verdier som følger:

	Én grunneier.	Tomtealternativet består av én grunneiendom. Én aktør å forhandle med.
	Flere grunneiere med samlet tilbud.	Tomtealternativet består av flere grunneiendommer med flere grunneiere/rettssubjekt. En aktør å forhandle med.
	Komplisert eierstruktur. Flere grunneiere uten samlet tilbud.	Tomtealternativet består av flere grunneiendommer med flere eiere/rettssubjekt. Flere aktører det må forhandles med. Eier ønsker å selge et aksjeselskap.

1.3.2 Regulering

Reguleringsstatus for de identifiserte tomtene oppgis. For regulert eiendom gjøres en vurdering av om utbyggingen kan skje innenfor gjeldende reguleringsplan eller om en omregulering er nødvendig. For eiendom som er uregulert eller krever omregulering tar en reguleringsplanprosess normalt ca. 1,5-2 år for en type arealbruk som denne. Prosjektets størrelse gjør at det sannsynligvis vil måtte utarbeides reguleringsplan med konsekvensutredning på de fleste aktuelle tomtene.

Det gjøres videre en grovvurdering av sannsynligheten for å få vedtatt en egnet reguleringsplan for prosjektet (reguleringsrisiko) og hvilke usikkerheter som påvirker prosessen.

Tomtene gis i forhold til dette kriteriet verdier som følger:

	Lav reguleringsrisiko	Tomten er regulert og har potensial for etablering av HI og FDIR
	Middels reguleringsrisiko	Tomten må omreguleres, sannsynlig positivt utfall.
	Høy reguleringsrisiko	Tomten må reguleres/omreguleres, er avsatt til annet formål i overordnet plan, eller sannsynlig komplisert eller meget tidkrevende prosess.

1.4 Egenskaper ved tomten

1.4.1 Topografi og grunnforhold

Etablering av nybygg for HI og FDIR krever et terreng som ikke er for kupert. Høydemetrene bør stort sett ikke varierer mer enn rundt 20 høydemeter. Av kostnadshensyn bør det fortrinnsvis være mulig å utføre massebalanse på tomten. Det er ønskelig at grunnforholdene er uproblematiske og ikke medfører kostnadskrevende tiltak.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	Liten risiko	Flat og normal bearbeiding. Antatt enkle grunnforhold og ikke registrert forurensning
	Middels risiko	Delvis kupert og må bearbeides. Middels vanskelige grunnforhold som krever noen tiltak. Registrert eller mistanke om forurensning.
	Stor risiko	Kupert terreng som krever mye bearbeiding, og/eller vanskelige grunnforhold som kan medføre større kostnader eller for lite utnyttbart areal. Og/eller registrert alvorlig forurensning.

1.4.2 Havnivåstigning og stormflo

Sjønære tomter kan berøres av havnivåstigning og stormflo. Dersom tomter ligger innenfor soner som berøres av fremtidig havnivåstigning og stormflo kan det kreves tiltak som å heve byggegrunnen, krav om nedre byggehøyde og eventuelt å ikke legge bebyggelse på flomutsatt fylling.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	Berøres ikke ved havnivåstigning	Tomt er ikke del av sone som kan berøres av havnivåstigning i fremtiden (høyere enn kote + 4 moh.).
	Berøres i noen grad ved havnivåstigning	Tomt ligger helt eller delvis innenfor sone som i noen grad kan berøres av havnivåstigning i fremtiden (mellom kote +2 og + 4 moh.).
	Berøres i høy grad ved havnivåstigning	Tomt ligger innenfor sone som i stor grad kan berøres av havnivåstigning i fremtiden (lavere enn kote +2 moh.).

1.4.3 Bebygd/ubebygd

Det er mindre sannsynlig å finne ubebygde tomter i sentrum av Bergen, så det må antas at deler eller alle de aktuelle tomtenes er bebygde. Bebygde tomter må påregne rivekostnader.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	Ubebygd	Tomten har ingen bygninger.
	Bebygd, noe riving	Det må rives noe bebyggelse
	Bebygd, omfattende riving	Det må rives mye bebyggelse.

1.4.4 Verneverdier (kultur og natur)

Utbygging på de aktuelle tomtene bør ikke berøre verdifulle natur- og friluftsverdier, biologisk mangfold eller kulturminner.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	Ingen viktige natur- og kultur verdier berøres	Ingen registrerte viktige natur-, friluftsverdier og biologisk mangfold berøres. Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen.
	Verdifulle områder berøres	Viktige natur-, friluftsverdier eller biologisk mangfold berøres (regional eller lokal verdi) i noen grad. Det er registrert kulturminner på en mindre del av eiendommen (kommunalt listeført) og/eller kulturminner i nærområdet påvirkes i noen grad.
	Svært verdifulle områder berøres	Svært viktige eller viktige natur-, friluftsområder eller biologisk mangfold berøres i særlig grad (nasjonal verdi). Det er registrert kulturminner på hele eller en stor del av eiendommen (formelt fredet etter kulturminneloven eller vernet ved regulering etter pbl) og/eller kulturminner i nærområdet påvirkes i stor grad.

1.4.5 Vei/atkomst

Dersom det kreves etablering av nye veier, gang- og sykkelveier eller veikryss, vil dette kunne utgjøre en betydelig kostnad og kan medføre tidkrevende arbeid med planlegging og bygging. Slike krav fremkommer som regel av kommuneplanene eller reguleringsplaner. Dersom det finnes et eksisterende veisystem som kan benyttes gjør dette etablering av tiltaket enklere både tids- og ressursmessig. Men det kan kreves utbedringer eller økt kapasitet som følge av utbyggingen. Det kan inngås utbyggingsavtale med kommune som omhandler kostnadsdeling og hvem som utfører opparbeidelsen.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	Få eller ingen tiltak på vei	Adkomst fra/til, og tilstrekkelig kapasitet på hovedveinett. Ingen antatte krav til opparbeidelse av offentlig vei.
	Risiko for mindre tiltak på vei	Forventer krav til opparbeidelse/utbedring, men i mindre omfang.
	Risiko for større tiltak på vei	Forventer krav om større tiltak for opparbeidelse/utbedring.

1.4.6 Vann og avløp

Det er vurdert hvorvidt det er offentlig ledningsnett for vann- og avløp tilgjengelig på tomt. Kapasitet, kostnader og nødvendige tillatelser er ikke vurdert, men det er gitt informasjon fra kommunen om det vil kreves større tiltak for å kobles på det overordnede VA-systemet og for å ivareta utbyggingen. Ved utbygging lavere enn 3-3,1 meter kan det utløse krav om pumpe-systemer for VA-løsninger. Det kan inngås utbyggingsavtale med kommune som omhandler kostnadsdeling og hvem som utfører opparbeidelsen.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	Få eller ingen tiltak på overordnet VA-system	Ikke behov for omlegging av ledninger på tomte eller tiltak for å kobles på overordnet VA-system.
	Risiko for mindre tiltak på overordnet VA-system	Behov for noe omlegging av ledninger på tomte og/eller mindre tiltak for å kobles på overordnet VA-system.
	Risiko for større tiltak på overordnet VA-system	Behov for større omlegginger av ledninger på tomte og/eller større tiltak for å kobles på overordnet VA-system.

1.4.7 Naboforhold

Det ses på beliggenhet i forhold til andre etableringer i nærområdet og potensielle konflikter.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	Lite konfliktpotensial	Ingen kjente interesser som er i konflikt med etablering av virksomheten på tomten
	Middels konfliktpotensial	Mulig interesse som kan være i konflikt med etablering av virksomheten på tomten
	Stort konfliktpotensial	Stor sannsynlighet for konflikter

1.4.8 Fleksibilitet

Tomten skal dekke det angitte utbyggingsbehovet, men kan ha ulike rammebetingelser som gir ulik grad av fleksibilitet for utforming av bygg. Behovet skal utredes med flere byggetrinn. Fleksible tomter gir mulighet for ulike løsninger for å kunne ivareta både nåværende og fremtidige behov for virksomheten. Fleksibilitet på tomten for utvidelse etter 2050 skal også tillegges vekt.

Tomtene gis for dette kriteriet verdier som følger:

	Stor fleksibilitet	Mulighet for fleksible løsninger på tomt. Mulighet for fremtidig utvidelse også etter 2050.
	Middels fleksibilitet	Noe fleksibilitet for ulike løsninger på tomt. Noen muligheter for fremtidig utvidelse.
	Lite fleksibilitet	Stramme føringer for løsning på tomt. Liten mulighet for fremtidig utvidelse.