

Overordnet funksjonsbeskrivelse



Campus Fredrikstad – ny lokalisering

Innhold

1. Anskaffelsens formål og omfang.....	2
2. Leveranse- og prosjektmål	4
2.1 Leveranse mål for markedsundersøkelsen.....	4
2.2 Prosjektmål:.....	5
3. Hvilke funksjoner skal dekkes.....	5

1. Anskaffelsens formål og omfang

Bakgrunn

Høgskolestyret vedtok i juni 2022 at HiØ fortsatt skal ha campuser i både Halden og Fredrikstad. Campus Fredrikstad leies i det private markedet, og kontrakten utløper i 2030. Etter gjennomført konseptvalgutredning (KVU) og ekstern kvalitetssikring (KS1), har Kunnskapsdepartementet (KD) bedt HiØ gjennomføre et søk i det lokale eiendomsmarkedet for å undersøke virksomhetens areal- og funksjonsbehov i Fredrikstad, etter utløp av leiekontrakten.

Kunnskapsdepartementet vil bruke innsikt og kunnskap fra markedsundersøkelsen som grunnlag for å beslutte hvor og hvordan en fremtidig campus for HiØ skal realiseres i Fredrikstad.

Høgskolens campus og virksomhet i Halden berøres ikke av dette arbeidet.

Markedsundersøkelsens formål

Formålet vil være å innhente informasjon om det finnes et velfungerende marked for høgskolens lokalbehov sentralt i Fredrikstad; herunder

- Ledige lokaler i eksisterende bygg
- Aktuelle tomter for utbygging
- Indikasjon på prisnivå
- Muligheter, risiko og usikkerhet ved å leie i markedet

Når undersøkelsen er ferdigstilt vil KD beslutte gjennomføringsmodell og fremme konseptvalg for regjeringen.

KD har foreløpig ikke tatt stilling til konseptvalg eller avklart om fremtidig lokalbehov for HiØ i Fredrikstad skal dekkes ved leie i markedet eller ved et statlig byggeprosjekt. Både KVU og KS1 drøfter ulike gjennomføringsmodeller, men konkluderer ikke på hvilken modell som vil være mest økonomisk gunstig for staten i et langsiktig perspektiv. Ekstern kvalitetssikrer anbefaler at det innhentes mer informasjon om leiemarkedet for HiØs lokalbehov i Fredrikstad, før det fattes beslutning om gjennomføringsmodell.

Markedsundersøkelsen ønsker, med KVU/KS1 som bakgrunn, å identifisere eiendommer/bygg:

- Der overordnet funksjonsbeskrivelse kan oppføres som nybygg
- Der overordnet funksjonsbeskrivelse kan realiseres, helt eller delvis, i eksisterende bebyggelse

Siden gjennomføringsmodell ikke er avklart, kan det være aktuelt både med:

- Bygg/eiendommer som kan kjøpes og gjennomføres som byggeprosjekt i Statsbygg
- Bygg/eiendommer der HiØ leier nødvendige arealer

Det presiseres at konseptvalg og gjennomføringsmodell ennå ikke er avklart. Gjennomføring av markedsundersøkelsen skal styrke Kunnskapsdepartementets grunnlag for å fatte konseptvalg, men innebærer ingen forpliktelser til å gå i dialog eller forhandling om foreslåtte bygg/eiendommer.

Prosess og saksgang

Markedsundersøkelsen inngår som del av en helhetlig areal- og virksomhetsutvikling ved Høgskolen i Østfold. Tidslinjen under viser hvordan det har vært arbeidet med ny campus i Fredrikstad.

2022

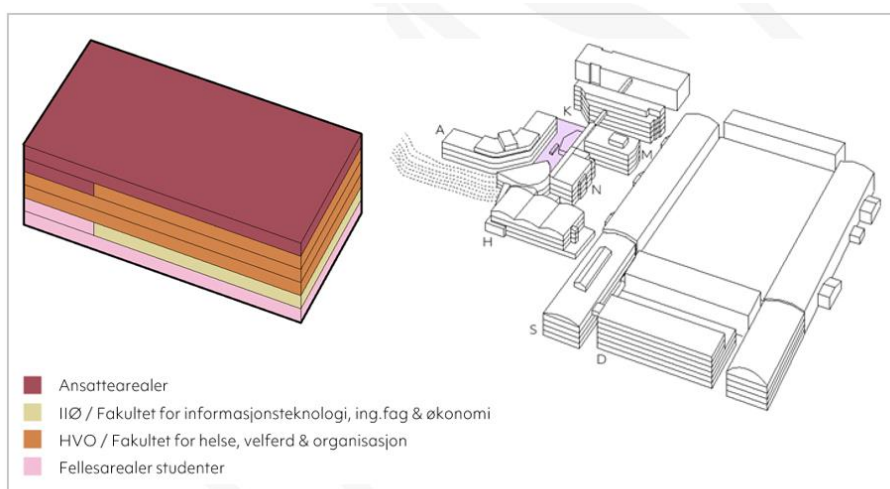
- Utarbeidelse av campusutviklingsplan med utgangspunkt i eksisterende arealer i Fredrikstad.

2023

- Utforsking av mulighetene for en ny campus i Fredrikstad etter 2030 startet da KD ga tilslutning til at HiØ og Statsbygg startet utredning av alternative konsepter for Fredrikstad i brev av 6. februar 2023.

2024

- Konseptvalgutredning for HiØ campus Fredrikstad ble levert i juni 2024 og anbefalte nybyggkonseptet K2B (se illustrasjon under). Ekstern kvalitetssikring (KS1) ble gjennomført høsten samme år og levert i desember.



Figur 17. K2 B - Nybygg med plass til HVO og IIØ, ASC benytter K-bygget som i dag

- I anbefalte konsept K2B ble Akademiet for scenekunst (ASC) foreslått videreført i eksisterende bygningsmasse (bygg K) med 2 637 m² (vist til høyre i illustrasjonen over). Høgskolestyret vedtok i desember 2024 å legge ned ASC. På grunn av vedtaket om nedleggelse, vil arealer/funksjoner knyttet til ASC ikke være en del av markedsundersøkelsen. Funksjoner og arealer er nærmere beskrevet i kapittel 3.

2025 ->

- KVVU og KS1 er nå til behandling hos Kunnskapsdepartementet (KD) som grunnlag for konseptvalg og gjennomføringsmodell for campus Fredrikstad. Ekstern kvalitetssikrer

anbefalte gjennomføring av et markedssøk før KD fatter beslutning om gjennomføringsmodell og fremmer konseptvalg for regjeringen.

- KD ba, i brev datert 3. mars 2025, Høgskolen i Østfold om å gjennomføre et søk i markedet for å undersøke alternative løsninger for å dekke virksomhetens areal- og funksjonsbehov i Fredrikstad.
- Statsbygg og HiØ vil, i samråd, utarbeide kriterier som vil bli vektlagt i vurdering av innkomne forslag
- Det er en målsetning å gjennomføre markedsundersøkelsen i løpet av 1. halvår 2025
- Ferdigstilt markedsundersøkelse vil bli oversendt KD som grunnlag for konseptvalg; det vil si valg av lokalitet og gjennomføringsmodell for fremtidige Campus Fredrikstad.

2. Leveranse- og prosjektmål

2.1 Leveransemål for markedsundersøkelsen

Høgskolens virksomhet i Fredrikstad trenger et komplett høgskolebygg for ca. 2800 studenter og ca. 280 ansatte.

Lokalene bør bidra til å fremme en fleksibel og effektiv kunnskapsorganisasjon og understøtte en moderne høgskole. Høgskolen ønsker lokaler som bidrar til åpenhet, kommunikasjon og samarbeid på tvers av organisasjonen – og mot omverden. Det vil si ha en utforming som bidrar til å bygge organisasjonsidentitet, samhandling, trivsel og attraktivitet for fremtidens studenter og ansatte.

Bygg/eiendom skal gi høgskolen mulighet til å realisere strategiske og langsiktige målsetninger med campus- og virksomhetsstrategi. Høgskolen i Østfold har vedtatt 3 prinsipper for campusutvikling:

Med samfunnet - for framtida

Campus skal være Østfolds levende kunnskapssenter, og et fremtidsrettet og bærekraftig arbeids- og studiested



LEVENDE

CAMPUS SKAL VÆRE ØSTFOLDS LEVENDE KUNNSKAPSSENTER - ET STED SOM SKAPER STOLTHET OG ENGASJEMENT

- Gjennom å legge til rette for sosial tilhørighet og faglig felleskap mellom studenter og ansatte
- Gjennom å tilby moderne, tilgjengelige og innbydende arealer for individuelt arbeid og faglig samhandling
- Gjennom å synliggjøre aktivitet og tilby arenaer for samarbeid med næringsliv, lokalsamfunn og regionen
- Gjennom å være et sted for fremtidsrettet faglig utvikling og utveksling i et nasjonalt og internasjonalt kompetansemiljø



FREMTIDSRETTET

CAMPUS SKAL LEGGE TIL RETTE FOR FLEKSIBLE, FREMTIDSRETTEDE OG STUDENTAKTIVE UNDERVISNINGS- OG SAMHANDLINGSFORMER

- Gjennom å understøtte faglig arbeids- og studentaktivitet
- Gjennom å tilby gode arbeidsplasser som tilrettelegger for tverrgående fysisk og virtuelt samarbeid
- Gjennom å tilby «state of the art» verktøy og arealer for profesjonsrettet og innovativ forskning og undervisning
- Gjennom å utvikle hvert campus som en inngangsportal til hele høgskolen.



BÆREKRAFTIG

CAMPUS SKAL UTVIKLES FOR ØKT ØKONOMISK-, SOSIAL- OG MILJØMESSIG BÆREKRAFT

- Gjennom å understøtte arealeffektivitet
- Gjennom å legge til rette for økt deling og sambruk
- Gjennom å understøtte brukernes funksjonelle og sosiale behov i studie- og arbeidshverdagen
- Gjennom å ivareta nærmiljøet
- Gjennom å utvikle hvert campus i dialog med omgivelsene

Målsetningen med denne markedsundersøkelsen er dermed å finne egnede lokaler som:

- Styrker høgskolens evne til å realisere egne strategier og målsetninger
- Har egnet beliggenhet. Campus skal ligge sentralt i Fredrikstad; i tråd med vedlagte kart.
- Vil kunne forvente normal/enkel reguleringsprosess, og at kjente regulatoriske utfordringer beskrives.
- Oppfyller areal- og funksjonsbeskrivelser som beskrevet i dette dokumentet
- Har fleksibilitet og kapasitet til å kunne møte eventuelle endringer i høgskolens behov over tid
- Kan gjennomføres i tråd med høgskolens økonomiske rammer

2.2 Prosjektmål

Samfunnsmål og effektmål ble utredet i forbindelse med tidligfase (KVU/KS1), og fastsatt i forbindelse med konseptvalg for prosjektet. Målene er fortsatt gjeldende.

Samfunnsmål

HiØ Fredrikstad skal skape relevant kunnskap og kompetanse av høy kvalitet i utdanning, forskning og utviklingsarbeid gjennom:

- å være en levende, bærekraftig og attraktiv campus
- å legge til rette for et godt lærings- og arbeidsmiljø som skaper trivsel og tilhørighet for studenter og ansatte.
- å være åpent og inviterende mot regionens arbeids- og samfunnsliv

Effektmål

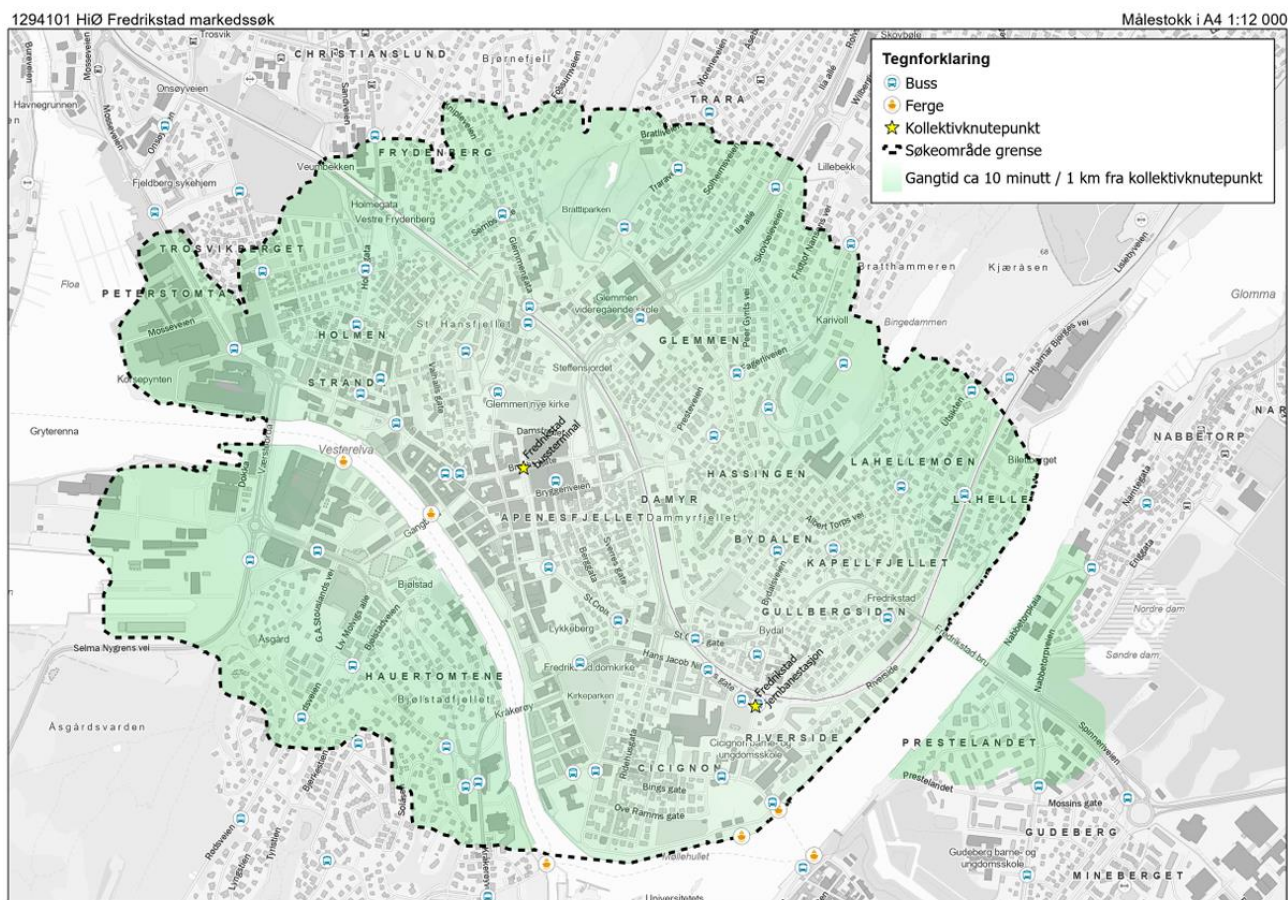
HiØ campus Fredrikstad:

- tilbyr effektive og fremtidsrettede lokaler av høy kvalitet som bidrar til å bygge kompetanse i utdanning, forskning og utviklingsarbeid
- er en attraktiv og levende arena, både faglig og sosialt, som bygger opp under trivsel og tilhørighet for ansatte og studenter
- er et regionalt forbilde for bærekraft og god ressursutnyttelse
- er åpen og inviterende og har et godt utviklet samarbeid med arbeids- og samfunnsliv i byen og regionen

3. Hvilke funksjoner skal dekkes

3.1 Søkeområde

Ny campus for Høgskolen i Østfold skal ligge sentralt i Fredrikstad. Kartutsnittet under viser markedsundersøkelsens primære søkeområde, men det vil også være mulig å spille inn sentralt beliggende tomter som ligger utenfor avgrensningen.



3.2 Campus Fredrikstad, kjernefunksjoner

Markedsundersøkelsen har en åpen tilnærming til mulighetene i Fredrikstad. Vi ønsker forslag fra aktører som kan tilby:

- Eiendom for frittstående nybygg
- Arealer til høgskolen som del av større nybygg og/eller områdeutvikling
- Bruk/ombygging av eksisterende bygg
- Kombinasjoner av nybygg og eksisterende bygg

Arealer til høgskolens egen bruk, skal primært benyttes til kjernefunksjonene:

- Undervisning- og forskning
- Arbeidsplassarealer
- Fellesarealer (vestibyle, servicesenter, kantine, café mv.)
- Sosiale soner og samhandling (møteplasser og student arbeidsplasser og aktiviteter)

Generelt

Arealprofilen til HiØ reflekterer ønske om å sette studentene i fokus og vektlegge stor grad av samhandling mellom studenter, og mellom studenter og ansatte. Det søkes etter arealer som er åpne og inviterende mot gatenivå/uterom utenfor, og som er tilgjengelige for offentligheten. Arealeffektivitet er sentralt for prosjektet. Det legges derfor opp til mest mulig generelle rom, færrest mulig rom som er utformet spesielt for å dekke kun én funksjon (øremerket for et fag). Møterom og grupperom skal kunne sambrukes av flest mulig, både studenter og ansatte.

For kjernefunksjonene vil arealer i funksjonsbeskrivelsen til KVV være retningsgivende. Tabellen under beskriver skjematisk dette arealbehovet. Kolonnene med areal er ikke absolutte verdier.

Nybygg/eksisterende bygg (eventuelt kombinasjoner av disse) må være basert på at alle arealer optimaliseres med høy grad av generalitet og fleksibilitet med arealeffektive løsninger som gir lav brutto/ nettofaktor. Sambruk av arealer, der dette er hensiktsmessig, vurderes som positivt.

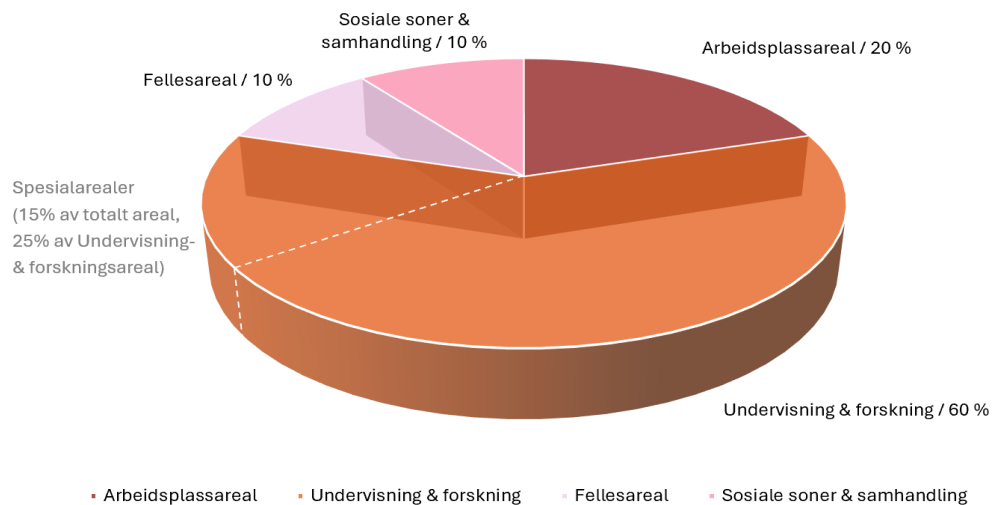
Det legges til grunn at ansattarealer beregnes med 65-75 % tilstedeværelse og ca. 20 m² BTA per ansatt. Campusareal per student (gjennomsnitt per student) på ca. 6m² BTA.

Funksjon	Areal m2 BTA	Overordnet beskrivelse	ca. andel %
Undervisning og forskning (inkl. spesialareal)	8 850	(Undervisningsrom, PBL rom, grupperom, makerspace, laboratorier og verksteder) Det skal utvikles fleksible læringsarenaer med plass til økt grad av samhandling, nærhet til grupperom og sosiale soner. Varierte undervisningsrom tilpasset problembasert læring, gruppeundervisning, og med stor grad av fleksibilitet for sambruk av ulike fag. Undervisningsrom og auditorier skal ha stor grad av fleksibilitet i inndeling og innredning. En stor del av HiØs forskningsarbeid vil foregå i felles verksteder og laboratorier som også benyttes til undervisning, der studentene også har tilgang. En stor del av forskningsarbeidet vil også utføres på den enkeltes fagansattes arbeidsplass. Touch-down plasser for ansatte og studenter i forb. m. laber og verksteder.	60%
Spesialareal	2 210	«Spesialrom / spesialarealer» har spesielle behov til utstyr og innredning med krav til etasjehøyde, punktblastning, infrastruktur. Eksempelvis helseteknologi, og simuleringslaber vil generere behov for forsterkede krav til ventilasjon, vann, avløp, strøm etc. Andre arealer vil kunne være ulike typer verksteder og makerspace arealer med krav til støyskjerming, punktavsug m.m Spesialareal anslås å utgjøre ca. 15% av totalt areal (ca. 25% av undervisnings- og forskningsarealer).	
Arbeidsplassarealer	2 950	Det skal kunne utvikles ulike typer arbeidsplasser med tilhørende fasiliteter som bygger opp under både konsentrasjonsarbeid og samarbeid. Arbeidsplassarealene skal fortrinnsvis samles og	20%

Fellesarealer	1 470	tilrettelagt for tverrfaglig møteplasser. Plasseres med nærhet til felles samhandlingsarealer.	10%
		Vestibyle, servicesenter, kantine, café, kurs og konferansearealer Som en viktig sosial funksjon er tilpasset serveringstilbud for studenter og ansatte sentralt. Det skal kunne tilbys ulike type serveringskonsepter som felles kantine, foodcourt og kaffebar. Høgskolens arealer må kunne fungere for ulike typer konferanser og kurs uten at øvrige aktiviteter og funksjoner berøres i for stor grad, og lett tilgjengelig for eksterne deltagere.	
Sosiale soner og samhandling	1 470	Sosiale soner og samhandlingsarealer skal være attraktive, varierte og lett tilgjengelige sentralt plassert i anlegget. Det ønskes innpasset et mangfold av studentarbeidsplasser som stimulerer til mer tilstedeværelse på campus. Arealene må grupperes i forbindelse med både undervisningsarealer og fellesarealer. Disse må kunne sambrukes og være lett tilgjengelige på tvers av fakulteter / fag. Det skal innpasses fleksible arealer for ulike aktuelle studentaktiviteter på campus (studentcafe, pub, studentting mv.)	10%
SUM m2 BTA	14 740		

Vi vil vurdere arealer som avviker fra arealtabellen innenfor spennet 13 000 m² BTA – 16 000 m² BTA.

Diagrammet under illustrerer den prosentvise arealfordelingen:



Funksjoner som kan dekkes eksternt

I tillegg til høgskolens kjernefunksjoner, er det fordelaktig med deling av funksjoner/fasiliteter eller nærhet til funksjoner/fasiliteter som kan gi rasjonelle driftsmodeller og/eller styrke livet på campus/i byen. Eksempler på hvilke funksjoner som kan dekkes eksternt (utenom HiØ's leide arealer):

- Parkering
- Deler av driftsarealer – for eksempel varmesentral, varemottak- og avfallshåndtering osv.
- Resepsjon ved samlokalisering med andre leietakere

Eksempler på forhold som styrker tilbudet i den grad funksjonene under ligger i tilknytning eller i nærheten av campus, men som ikke er en del av høgskolens egne arealer:

- Kurs- og konferansefasiliteter
- Serveringstilbud, kantine, cafe /restauranter
- Studentpub og studentaktiviteter (supplerende aktiviteter)
- Treningstilbud