

# Universiteten byter till ny kostym

Samlar verksamheten i nya profilerade campusområden  
tätare ● öppnare ● dyra byggen ● billigare totalkostnad

## PANUM

**KØBENHAVN**  
Nybyggnad till Sundhedsvidenskabelige Fakultet, del av Nørre Campus (se sid. 26). Bygpperiod: 2013–2014. Arkitekt: C.F. Møller. Yta: 35.000 kvm. Kostnad: 1,078 mia. DKK. Byggherre: Bygningsstyrelsen.



## KV. NIAGARA

**MALMÖ**  
Nybyggnad med undervisningslokaler. Bygpperiod: september 2012–augusti 2015. Arkitekt: Lundgaard & Tranberg. Yta: 25.000 kvm. Kostnad: ca 600 mio. SEK. Byggherre: Akademiska Hus.



ILLUSTRATIONER FRÅN RESPEKTIVE PROJEKT

**ÖPPENHET.** Universitetsområdena i Øresundsregionen omvandlas. Från stängda enheter, exklusiva för akademien, till öppna områden som ska bjuda in även företag och medborgare. Flera stora om- och tillbyggnader planeras för att universiteten ska kunna möta efterfrågan på studieplatser, bli internationellt konkurrenskraftiga och minska lokalkostnaderna. Samtidigt finns en diskussion kring strukturen för ägande av fastigheterna. Job & Magt har träffat några av branschens viktigaste aktörer.

## NIELS BOHR SCIENCE PARK

**KØBENHAVN**  
Nybyggnad till fysik, kemi, data, matematik och naturvetenskap, del av Nørre Campus (se sid. 26). Bygpperiod: 2013–2014/2015 (två etapper). Rådgivarteam: Rambøll Danmark. Yta: 45.000 kvm. Kostnad: 1,25 mia. DKK. Byggherre: Bygningsstyrelsen.



## HT-CENTRUM

**LUND**  
Om- och nybyggnation för humanister och teologer. Bygpperiod: 2012–2014. Arkitekt: Henrik Jais-Nielsen Mats White arkitekter. Yta: tot 18.000 kvm. Kostnad: 400 mio. SEK. Byggherre: Akademiska Hus.



### FLER PROJEKT

Københavns Universitet Amager, Søndre Campus, bygger om och till med beräknat färdigställande 2015. Andra projekt är en ny laboratoriebyggnad, Pharma Science Center, på Nørre Allé och Copenhagen Plant Science Center på Frederiksberg Campus. Københavns Universitet har även satt igång en projektävling om ett nytt naturhistoriskt museum på 38.000 kvm varav 25.000 kvm nybyggnation. Projektet beräknas kosta 1,1 mia. DKK och är beroende av donationer för att bli verklighet. Danmarks Tekniske Universitet, DTU, i Lyngby har antagit en ny lokalplan och ska utöka med 50.000 kvm.

I Lund planeras för ett nytt studiecetrum i Paradiskvarteret och universitetet har planer att växa på Campus Helsingborg de kommande åren, men i dagsläget finns ingen uppskattning vad det kan innebära lokalmässigt.

ÖPPENHET NY  
TREND FÖR CAMPUS

Universitetsområden som är stängda och exklusiva till för akademien är inte tillräckligt attraktiva i den internationella konkurrensen om studenter, forskare och investeringar. Det menar den danska arkitekten Helle Juul, CEO på Juul & Frost arkitekter, som bland annat arbetat med att ta fram en utvecklingsplan för kunskapsstråket i Lund och vunnit ett parallelluppgång för utveckling av kvarteret Paradis.

– Lunds universitet manglar en öppenhet i kundskapsströget, och kan styrkas och fremtidssäkras ved større udveksling med Lunds by og private virksomheder. Målet er at skabe synergi mellem det akademiske miljø og det omgivende samfund – uden at universitetet mister sin egenart.

Olika campus har olika kulturer och målet är inte att de ska bli en vanlig stadsdel, menar Helle Juul. Några konkurrensparametrar väljs därför ut för att skapa en egen profil. Insatserna i Lund bör värna om universitetets historia, men enligt Helle Juul går det lika bra att öppna upp gamla universitetsområden som präglas av äldre bebyggelse som de mer samtida.

I planen för kunskapsstråket i Lund finns bland annat förslag på en ny stadspark vid LTH som även kan användas till kulturevenemang, fler läsplatser, bostäder och ett konferenscentrum.

Utvecklingsplanen som sträcker sig fram till 2025 innefattar området från universitetshuset i centrum till LTH i norr. Framöver utökas det vidare genom Max IV och ESS och påverkas av kommunens planer för spårstråket på Lundalänken. **JA**

FOTON: JENNY ANDERSSON



UNNI SOLLBE. Regiondirektör på Akademiska Hus och byggherre för Niagara.



GAMLA STUDENTCENTRUM. nya byggnad, Niagara (se s 24).

Rivs för att ge plats åt Malmö högskolas



BIRGITTA WICKMAN. Fastighetschef på Malmö högskola.

## Akademiska hus stor ägare i Lund

**HYRESDISKUSSION.** Akademiska Hus äger stora delar av Lunds universitets lokaler och har stort inflytande över utvecklingen av campus. Samtidigt finns kritik att det statligt ägda bolaget tar ut för höga hyror.

☒ Akademiska Hus är en av huvudaktörerna bakom den nya campusplanen i Lund. Utmaningen är att öppna upp campus, men även att ta tillvara de gamla byggnaderna och samtidigt tillgodose kundens krav på yteffektivitet. Det berättar Unni Sollbe, regiondirektör på Akademiska Hus, när vi träffas på kontoret som är en ombyggd gammal handskfabrik dold bakom Ekonomisentrum i Lund. Extra krut kommer att läggas på utformningen av om- och tillbyggnader framöver.

– Tanken om profilhus har betydligt mycket för högskolan i Malmö. Ambitionen är att kompletteringar som görs här i Lund också ska vara av den kalibern.

Bostadsbristen bland studenter i Lund är påtaglig speciellt vid terminsstart. Akademiska Hus uppdrag gäller lokaler för universitet och högskolor, men de drar ändå sitt strå till stacken på bostadssidan menar Unni Sollbe.

– Vi har precis sålt mark till Helsingkrona nation och en tomt till AF Bostäder som kommer att bebyggas med studentbostäder.

Bengt Hansson, professor i byggproduktion på Lunds tekniska högskola, är kritisk och menar att Akademiska Hus av historiska skäl har fått en monopolställning. Lunds universitet betalar onödigt höga hyror vilket har sin grund i en felaktig värdering av byggnaderna i samband med bildandet 1993, menar han.

– När Ideon byggdes betalade exempelvis vår institution högre hyra per kvm än vad de företag behövde betala som flyttade in i det nybyggda området alldeles intill, trots att våra lokaler var 30 år äldre. Malmö högskola har en större

frihet. De kan välja lokaler på en fri marknad. Rent teoretiskt har även Lund den möjligheten, men eftersom Akademiska Hus äger hela campus finns i realiteten ingen frihet.

Unni Sollbe håller inte med i kritiken.

– Det finns ett behov av att dela på begreppen. Universitetets hyra till oss och den hyra som betalas av fakulteten är inte samma sak. Den är med tillägg för intern service. Vi har många specialanpassade lokaler och om de ingår i en jämförelsehyra ligger vi över snittet, men inte annars. Vi har långa relationer, men samtidigt tuffa förhandlingar och inget monopol.

Lunds universitets ordförande, Allan Larsson, skrev tidigare i år i en debattartikel att överskottet från förvaltningen bör gå tillbaka till forskningen och inte som vinst till staten.

– Det är en ren ägarfråga för departementet och en diskussion för staten att ta, kommenterar Unni Sollbe.

Ett exempel på nya ägarformer i Lund är de lokaler som Astra Zeneca lämnar vid årsskiftet och som, genom privata donationer och bildandet av stiftelsen Medicon Village, kan bli ett nytt centrum för forskning där Akademiska Hus inte är inblandad.

– I det korta perspektivet innebär det att många nya lokaler kommer på marknaden, men i det långa loppet är det positivt för alla. Det stärker Lund och är därför bra för oss också. En spökstad hade varit förödande, säger Unni Sollbe.

Akademiska Hus bildades 1993 när dåvarande Kungliga byggnadsstyrelsen bolagiserades. Det statligt ägda bolaget har en projektportfölj på 18 mia. SEK och en marknadsandel på 62 procent i riket. **JA**

## Malmö högskola koncentrerar verksamheten till färre hus

**PROFILERAT.** När Malmö högskola bygger nytt på Universitetsholmen är det ett led i att samla organisationen och spara pengar. Men det attraktiva läget ökar kraven på profilerade hus som ofta är dyra.

☒ Malmö högskola samlar verksamheten för att öka nyttjandegraden och sparar således pengar. – Verksamheten har växt, men samtidigt har vi minskat ytmässigt genom att vi har färre lokaler. Hittills har vi sparat 30 mio. SEK på årsbasis genom koncentrationen, säger Birgitta Wickman, fastighetschef på Malmö högskola.

Högskolan finns i två områden i Malmö, vid Skånes universitetssjukhus och på Universitetsholmen. Den gemensamma förvaltningen flyttade i somras in på 4.200 av totala 16.000 kvm i det nybyggda Nereushuset på Bassängkajen och lämnade därmed Gamla studentcentrum som ska rivas och Tornhuset som byggs om och tas över av World Maritime University. 2015 står högskolans nya hus i kvarteret Niagara för med 25.000 kvm klart. Kommunen har ytterligare två tomter reserverade för högskolan i området, men de ligger på framtiden menar Birgitta Wickman.

– Vi mäktar inte med mer än att producera en stor byggnad i taget. Det är krävande för organisationen med så stora byggnader och det kostar mycket pengar.

En lokalförsörjningsplan är påbörjad och Hälsa & Samhälle som finns vid sjukhuset har flaggat för att de bor trångt och kan komma att flytta temporärt redan nästa sommar. Husen som byggs till högskolan är av generell karaktär. De ska vara intressanta även om hög-

**”Verksamheten har växt, men samtidigt har vi minskat ytmässigt genom att vi har färre lokaler. Hittills har vi sparat 30 mio. SEK på årsbasis genom koncentrationen.”**

skolan lämnar dem när kontraktstiden löpt ut eller om utbildningarna ändrar karaktär.

– Samhället har trender och det är svårt att se nästa framgångsfaktor. En verksamhet kan explodera. Om vi planerar för ett hus tar det fyra år och det hinner hända mycket på de åren, säger Birgitta Wickman.

En annan planeringsmässig utmaning är att antalet forskare börjar komma ikapp grundutbildningen som prioriteras sedan starten 1998 i Malmö. Det har lett till brist på forskningsarbetsplatser som blir nästa nöt att knäcka.

Högskolans profilhus Orkanen från 2005 fick sin karaktär genom en internationell arkitektävling och kostade 650 mio. SEK att bygga och ägs av en tysk fastighetsvärd. Läget och högskolan som en av symbolerna för Malmös utveckling innebär att det har varit av vikt att husen är framstående, men det kostar.

– Vi vill ha profilhus, men det blir dyrare hus. Det är tufft för oss. Vi är extremt aktiva och analyserar nyttjandegrad av husen. Tomterna ligger på attraktivt Malmöläge och det är klart att både vi och staden är intresserade av att det blir bra.

Högskolor och universitet får inte teckna hyreskontrakt på mer än 10 år utan regeringens medgivande. Orkanen var möjlig att genomföra eftersom den tecknades upp på 20 år.

– Regeringen har blivit mer restriktiv och medger sällan undantagsfall. Det kan bli ett hinder om vi ska bygga speciallokaler.

Hur ser framtidens studielokaler ut?

– Vi tänker mycket på möbleringen. Det ska vara enkelt och lätt att ha olika konstellationer. Men lärandet sker även utanför salen och studenterna ska trivas även när de inte har föreläsning. En lärdom är att studenterna vill vara där andra studenter är.



Text: JENNY ANDERSSON

# Nya Byggningsstyrelsen ska utmana marknaden

**FUSION.** Det danska regeringsskiftet blev starten för nya Byggningsstyrelsen som ska bli föregångare med klimatsmart byggande.

Merparten av de danska universitetens lokaler ägs numera av Byggningsstyrelsen. Det eftersom tidigare Universitets- och Byggningsstyrelsen slagits samman med Slots- och Ejendomsstyrelsen som ett resultat av det danska regeringsskiftet under hösten. I fusionen har slotten försvunnit ut och den nya enheten, som återfinns under Klima-, Energi- och Byggningsministeriet, består av universitetslokaler och kontor.

Ulrik Abild, chef för fusionssekretariatet och tidigare kontorschef på Universitets- och Byggningsstyrelsen, hoppas att samgåendet, som väntas fullt genomfört i februari nästa år, ska stärka verksamheten och skapa stordriftsfördelar.

– Overordnet er håbet med fusionen, at vi kan gøre det vi har gjort før, bare bedre, fordi vi får en endnu stærkere platform og større volume. Vi kan forhåbentlig bruge den større muskel til at udfordre markedet mere og være foregangsbyggeherre og ejendomsvirksomhed på nogle områder. Ikke mindst på klimadelen, der skal vi kunne mere end før.

Utmaningen för att satsa miljömässigt är inte främst inom nybyggen, menar Ulrik Abild.

– Det største lige nu er, at vi har 3 mio. eksisterende kvadratmeter. Hvad gør man med det? Det skal formentlig tænkes nyt og helt andre indsatser til for at man vil kunne opnå reelle energiforbedringer her. Branchen skal udfordres og den skal udfordre os fremover.

Vad innebär sammanslagningen för era kunder?

– Håbet er at de oplever at det bliver bedre, at vi kommer til at kunne noget andet og mere. Der er vigtigt, at det ikke opleves som endnu mere bureaukratisk og svært at komme igennem med sine behov. Det skal vi være opmærksomme på.

Påverkar fusionen de planerade projekten?

– Nej, det er lidt business as usual på vores bord, men vi skal finde ud om der er nogle synergier mellem bordene.

**Det finns incitament att lära av varandra,** menar Ulrik Abild. Slots- och Ejendomsstyrelsen har varit bättre på förvaltning medan Universitets- och Byggningsstyrelsen har mer erfarenhet av nybyggande. De har haft två olika finansieringsformer och ser nu på möjligheterna att hitta en gemensam som förhoppningsvis bättre avspeglar marknadskonkurrensen och styrelsens särskilda roll. Fusionen är märkbar när vi ses på Bredgade 45, mellan Amalienborg och Kongen Nytorv, i början av december i form av den närliggande flytten. Flera av rummen står tomma och i februari går flyttlasset till ett helt nytt gemensamt kontorshus i Valby.

Universiteten i Danmark har, liksom i Sverige, frihet att välja byggherre vid nybyggnationer. De begränsas dock



**ULRIK ABILD.** Chef för fusionssekretariatet hos sammanslagna Byggningsstyrelsen.

inom befintliga campusområden som ägs av Byggningsstyrelsen där det kan vara svårt att få en privata fastighetsbolag att gå in, men utanför dessa områden är det vanligt att en privat aktör väljs framför Byggningsstyrelsen, menar Ulrik Abild. Diskussionen om hyresnivå och monopolställning som rör Akademiska Hus i Sverige finns även för Byggningsstyrelsen i Danmark.

– Markedet har udviklet sig anderledes end forventet i vores afkastmodeller og der er mange, som synes vi ikke er konkurrencedygtige. Det øger interessen for at gå ud og søge en privat leverandør i stedet for og så bliver vi valgt fra, säger Ulrik Abild och fortsätter:

– Det skal ikke være en hæmsko for universiteterne, at vi har den her ordning, når vi ejer meget. Det vil vi gerne arbejde med. Det skal opleves som en fordel for universiteterne, at de har et campus og kan ændre deres bygninger på en konkurrencemæssig måde.

Andra områden att arbeta med framöver är flexibilitet i kundbetjäningen, menar Ulrik Abild. Universiteten har olika behov och efterfrågar olika grad av involvering. Byggningsstyrelsen lägger även resurser på att definiera framtidens standard vad gäller laboratorier och undervisningslokaler. Målet är total flexibilitet i lokalerna och den kunskap som finns på universiteten involveras i försöksverksamheten.

**I Sverige upplevs det krångligt** att donera pengar till universitetslokaler. I Danmark är det vanligare och Novo Nordisk och Mærsk Møller är några av de privata företag som har donerat pengar till forskningscenter. Målet har varit att hitta en ordning som är lätt att förstå och som uppmuntrar donationer, menar Ulrik Abild. Det har inneburit att tydliggöra att pengarna går till universitetet,



**NØRRE CAMPUS.** Här samlar Københavns Universitet tre fakulteter inom naturvetenskap och medicin som får nya rationella lokaler och sparar samtidigt 20 procent på lokalytan. I området byggs bland annat Niels Bohr Science Park och Panum-komplexets nya höghus.

och inte staten, även om donationen bara täcker en del av kostnaden. Den vanliga ordningen vid medfinansiering är därför att Byggningsstyrelsen äger fastigheten och universiteten har gäldsbevis som visar deras andel.

De flesta universitetsbyggnader i Danmark var fram till 2001 statligt ägda med CBD som undantag där universitetet själv ägde hela fastigheten. Sedan har även DTU delvist ägande över sina byggnader. Kontakten mellan stat och universitet var då främst aktuell vid nybyggnationer när universiteten kämpade om att få tillgodosett sina lokalbehov. Tanken med den nya huslejeordningen från 2001 var att lokalerna skulle användas bättre.

– Det handlede om at skabe en ny incitamentsstruktur og se lokalerne som en produktionsfaktor, som man kan skrue op og ned på for at skabe effektivitet.

Samtidigt ändrades beviljningsordningen som innebar att universiteten får olika mycket pengar bland annat beroende på hur många studenter de har, hur många som tar examen och hur forskningsaktiva de är. Universiteten får själva bestämma hur de använder pengarna och prioriterar lokaler i förhållande till övriga verksamhetsdelar. Större investeringar som Panum-komplexet, Niels Bohr Science Park och hela Nørre Campus är däremot ett undantag.

– Finansieringen hertil kommer fra en særskilt Laboratiebevilling i Danmark, hvor staten kommer med penge og siger hvad de skal bruges til. Det er en slags tilbagevenden til det gamle system, men kun for denne gang. Vi har ikke haft det før og jeg ved ikke om vi får det igen.

Nørre Campus är ett sätt för staten att försöka säkerställa Köbenhavn som framstående kunskapsstad. I utvecklingsplanen för stadsdelen i huvudstadens norra del, nära Rigshospitalet och Fælledparken, ingår 79 projekt i olika storlekar som ska genomföras fram till 2020. Satsningen koncentrerar utbildningar och forskning inom medicin, hälsovetenskap och naturvetenskap och berör 30.000 studenter och anställda.

**När Metrocityringen tas i bruk** 2018 finns fyra stationer i området som ökar tillgängligheten och ambitionen är även att bjuda in fler aktörer till Nørre Campus. Det gäller både medborgare och företag. Privata fastighetsföretag och allmänna bostadsbolag kommer därför att involveras, men universiteten och Byggningsstyrelsen har samtidigt fått större befogenheter att bygga nytt sedan en lagändring förra året.

– Vi har fået øget frihedsgrad til at bygge innovative kuvøsvirksomheder og tilgodose gæsteforskerboliger i Campusloven fra 2010. Universiteterne har også fået flere muligheder for at gå ind i almindelige kollegiebyggerier, hvor de reserverer halvdelen af udlejningen til deres egne studerene og får almindelig støtte til byggeriet. Det er en mulighed de ikke havde før. Ånden i Nørre Campus er meget det som Campusloven fokuserer på.

Andra större projekt i Köbenhavn är bland annat om- och tillbyggnader på Københavns Universitet Amager, Pharma Science Center och Copenhagen Plant Center. Universiteten i Danmark bygger om och till eftersom ansökningarna ökar, men även som en följd av att sektorforskningen sedan 2006 fusionerats in i universitetens miljöer med syfte att ge en större kritisk massa. **JA**

## EJENDOMME KØBENHAVN OG MALMØ



**EMPORIA I HYLIE.** Blir Nordens största köpcentrum när det öppnar 25 okt. 2012.

## NYA MILSTOLPAR I HYLIES UTVECKLING UNDER HÖSTEN

För tre år sedan invigdes Malmö Arena i Hillie och för ett år sedan togs Citytunneln i bruk. Nu ser utvecklingen i området ut att ta fart på riktigt.

I november fick fyra nya aktörer, Fastighets AB Briggen, Midroc Property Development, Vasakronan och Wihlborgs Fastigheter, markanvisning för kontor i Hillie. Även Annehem Fastigheter, som finns i området sedan tidigare med kontorshuset Point Hillie, tilldelades markreservat i denna omgång.

Bygget av den nya Malmömassan pågår för fullt i området. I februari 2012 slås dörrarna upp till den 20.000 kvm stora anläggningen. Byggherre är Midroc Property Development och massan kommer att drivas av Artexis Nordic.

Den norske investeraren Arthur Buchardt har sedan 1996 haft tankar om ett hotell i Hillie och meddelade under hösten att byggstart planeras ske under 2012. Hotellplaner har även Percy Nilsson, Malmö Arenas ägare. Det rör sig om ett bud-

gethotell som kan stå färdigt hösten 2013.

MKB blir först ut med bostäder i Hillie i form av 89 lägenheter i kvarteret Marknadsplatsen 3 i den norra delen av Hillie Boulevard. Det första spadtaget togs den 2 december och det kommunala bostadsbolaget investerar 200 mio. SEK i projektet. Hyran väntas ligga på 1.650 SEK/kvm. Färdigställande kommer att ske etappvis från fjärde kvartalet 2013.

Den 25 oktober 2012 öppnar köpcentret Emporia i Hillie, men redan nu kan områdets besökare se byggnadens bärstansfärgade entré mot stationstorget växa fram. Totalytan blir 93.000 kvm och kommer att inrymma 200 butiker och cirka 3.000 anställda. Ägare är Steen & Strøm.

Hyllie är ett av Malmö stads utbyggnadsområden som ska rymma 9.000 nya bostäder och lika många arbetsplatser under de kommande 20 åren. Hillie ligger i stadens södra del och nås med tåg från Kastrup på 12 minuter och från Københavns Hovedbanegård på 25 minuter. **JA**

## AKTUELLA FASTIGHETSÄFFÄRER I KØBENHAVN OG MALMØ

### Kalvebod Brygge 39-41

Kontorejendom, København  
175 mio. DKK Yta: 8.600 kvm  
Köpare: Norrporten  
Säljare: HSH Nordbank

### 2 fastigheter, Glostrup

Kontorsfastigheter, Vibeholm Business Park  
160 mio. SEK Yta: 10.191 kvm  
Köpare: Fastighets AB Briggen  
Säljare: Main Road Invest

### Forskaren 3, Lund

2 byggnader på Ideon  
310 mio. SEK Yta: 11.000 kvm  
Köpare: Wihlborgs  
Säljare: Skanska

### Spännbucklan 9, Malmö

Kontorsfastighet i Fosie  
68 mio. SEK Yta: 6.800 kvm  
Köpare: Wihlborgs  
Säljare: Privatperson

## FASTIGHETSMARKNADEN

Hyresnivå, CBD København	1.800 DKK/kvm
Hyresnivå, CBD Malmö	2.000 SEK/kvm
Vakansgrad, CBD København	9,0%
Vakansgrad, CBD Malmö	5,75%

Kilde: Newsec, CB Richard Ellis og Sadolin & Albæk  
CBD = Central business district Vakansgrad = andel outhyrd yta