

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Diskusjonssak
Møtesaksnr.: D-sak 1
Møtenr.: 7/2014
Møtedato: 2. desember 2014
Notatdato: 19. november 2014
Arkivsaksnr.:
Saksbehandler: Isabell Lexow, Eiendomsavdelingen/Inger Stray Lien, Enhet for lederstøtte

Rom for et fremragende universitet (ny masterplan for Universitetet i Oslo)

Arbeidet med en ny, overordnet plan for fremtidig utvikling av hele UiOs eiendomsmasse, har pågått i flere faser. Styret har også vært orientert flere ganger underveis.

I møte 7/2013 presenterte daværende eiendomsdirektør det store bildet i diskusjonssaken *Statusplan for eiendomsområdet*. Samtidig ble en foreløpig versjon av planens faktadel lagt frem. Faktadelen er gjennomgått med fakulteter og andre enheter, og det var våren 2014 en formell høring for å få korrigert eventuelle feil. Dokumentet beskriver nåsituasjonen (2014) på en måte som brukerne også er enige i. Faktadelen er ment som et vedlegg til den endelige planen. Fra Eiendomsavdelingens side ansees denne delen av arbeidet som slutført.

I møte 1/2014 ble det lagt frem en egen diskusjonssak om universitetsmuseenes situasjon, *Universitetsmuseene. Endringsprosesser og bygningsmessige utfordringer*. Den kopler museenes virksomhetsutfordringer til de gamle bygningenes mangelfulle funksjonalitet. Det er behov for en god dialog med Kunnskapsdepartementet om hvordan museenes situasjon skal håndteres, men først må vi internt gå dypere inn i de bygningsmessige utfordringene som museene står overfor.

I tillegg er styret orientert om – eller har behandlet – viktige enkeltsaker de senere årene – f.eks. Utstillingsvektsthuset på Tøyen, Livsvitenskapsbygget, samlokalisering av Juridisk fakultet i leide lokaler ved Tullinløkka og oppgradering av Brøggers hus. Disse sakene illustrerer alle på ulike måter at det er behov for en overordnet, mer langsiktig eiendomsutviklingsplan som setter beslutninger om slike store enkelttiltak inn i en større sammenheng.

Den forrige masterplanen er datert 2007. I 2010 ble den lagt til grunn for prioriteringen av store nye byggeprosjekter i Strategi 2020. Den planen som utvikles nå, skal illustrere hvordan universitetets fysiske rammebetingelser – og bruken av våre lokaler – kan bli et viktig bidrag til å realisere andre mål som ligger i Strategi 2020. Hvordan gjøres studiestedet UiO mer attraktivt? Hvordan kan samspillet mellom byen behov og universitetet utvikles for å gjøre kunnskapsbyen Oslo mer attraktiv? Hva innebærer det for eiendomsutviklingen – nybygg og rehabilitering – at UiO skal bli et grønnere universitet?



Eiendomsutvikling krever et langsiktig perspektiv. I den planen det nå arbeides med, er det lagt vekt på tre faser: 2015-2020, 2021-2027 og 2028-2040. Det er viktig å ha fokus på de store prosjektenes realisering, men også på hvilke avklaringer og tiltak som må iverksettes i den første perioden for å gi UiO større handlefrihet senere, og vi må unngå å begrense institusjonens valgmuligheter på lengre sikt. De store byggeprosjektene i den første fasen, kjenner vi. Planen skal være et underlag for å drøfte hva og hvordan vi bør prioritere videre fremover, men ambisjonen er ikke at den skal anviser slike prioriteringer i detalj.

Hovedproblemstillinger i saken:

Denne diskusjonssaken er viktig fordi Eiendomsavdelingen trenger tydelige signaler fra styret på områder som er sentrale for det videre planarbeidet. Noen tema kan være kontroversielle fordi det som er best for den langsiktige utviklingen, sannsynligvis vil kunne oppleves som ugunstig for fagmiljøene på kort sikt. Universitetsdirektøren føler derfor behov for en forankring i styret før tunge og arbeidskrevende prosesser igangsettes av Eiendomsavdelingen.

Vedlagte saksfremlegg omhandler mange, store tema. Dersom styret føler behov for å gå mer i dybden på noen av dem, legger Eiendomsavdelingen gjerne opp til en grundigere diskusjon på nyåret.

Tema som omtales i saksnotatet og som det er særlig behov for å diskutere:

- **Fornyelsesbehov.** Behov som følge av nye undervisnings- og studieformer - rom for samarbeid/tverrfaglighet. Offentlig tilgjengelighet og funksjoner på 1. etasjeplan
- **Effektivisering.** Arealeffektivisering i eksisterende bebyggelse. Husleieordningen/sambruk/flere daglige brukstimer
- **Utvikling/fortetting.** Fortetting på egen grunn/fortetting rundt sentrale knutepunkter. Ekspansjonsmuligheter i nærområde
- **Gjennomføring.** Miljøambisjoner. Finansiering - nye grep/nye funksjoner og nye samarbeidspartnere

Konsekvenser for økonomi, bemanning og lokaliteter:

I første omgang vil det som gjøres ha begrensede konsekvenser for økonomi og bemanning, men på lengre sikt er målet at dette arbeidet skal bidra til å gi UiO bedre økonomiske rammer, større handlefrihet og mer forutsigbarhet – samt bedre evne og fleksibilitet til å møte morgendagens utfordringer knyttet til utvikling av bygningsmassen.


Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
Universitetsdirektør


John Skogen
Eiendomsdirektør

Vedlegg:

1. **NOTAT; Rom for et fremragende universitet (ny masterplan for Universitetet i Oslo)**

TIL
UNIVERSITETSSTYRET

«Rom for et fremragende universitet» – Ny masterplan for Universitetet i Oslo.

INNLEDNING

Bakgrunn for arbeidet

UiOs masterplan er ingen formell plantype etter Plan- og bygningsloven, men et internt dokument som definerer de overordnede rammene for en ønsket fysisk utvikling av institusjonen som helhet fremover. Planen gir samtidig en samlet oversikt over institusjonens store bygningsmasse - over teknisk og funksjonell standard for hver enkelt bygning – og over de ulike fagmiljøenes ønsker og behov for fornyelse og oppgradering. For Eiendomsavdelingens virksomhet er dette et viktig fundament.

Eksisterende masterplan er fra 2007. I dette dokument er basisinformasjon om universitets bygninger samlet og gjort allment tilgjengelig for første gang og tilstanden og utfordringene er beskrevet. Men en slik oversikt trenger oppdatering. Et tilbakeblikk viser at mye har skjedd på de 7-8 årene som har gått, og mange prosjekter er også under arbeid i Statsbyggs eller i egen regi for tiden. Nå er det åpenbart på høy tid å se fremover igjen – både med en kort og en lang planhorisont.

Status for de store prosjektene

I 2010 var masterplanen fra 2007 et viktig grunnlag for prioritering av de store nybyggprosjektene som omtales i Strategi 2020:

- 1- Livsvitenskapsbygget (LVS)
Statsbygg har fått bevilgning til skisseprosjekt for Livsvitenskapsbygget etter avholdt konkurranse for valg av prosjekt og planleggingsteam
- 2- Kulturhistorisk museum (KHM)
Plan- og designkonkurranse for nytt vikingtidsmuseum på Bygdøy er under forberedelse i regi av Statsbygg (første fase KHM-fornyelse)
- 3- Odontologisk fakultet (OD)
KD har lagt frem konseptvalgutredning, konseptvalgutredningen går inn for nybygg på nytt sted. Kvalitetssikrer, Dovregruppen og Transportøkonomisk

institutt, konkluderer derimot med utbygging på egen tomt i Geitmyrsveien. KD har derfor gitt Statsbygg i oppdrag å vurdere dimensjoneringsgrunnlag og utbyggingsmuligheter på egen tomt. Statsbygg sitt arbeid vil foreligge i januar 2015.

4- Utstillingsveksthus på Tøyen

KD har gitt Statsbygg i oppdrag å studere mulighetene for å realisere museets konsept innenfor tidligere godkjente kostnadsrammer. Studien er levert med gode løsninger og det er gitt positive kommentarer fra UiO (EA og NHM)

5- Nytt magasinbygg for Naturhistorisk museum på Tøyen (NHM)

Ingen endring i dette prosjektet. Midlertidig magasiner etableres på Økern.

To andre store prosjekter nevnes også i Strategi 2020:

1. Samlingen av realfagsbibliotekene i Wilhelm Bjercknes hus – som UiO selv har bekostet – er fullført og ble tatt i bruk våren 2012
2. Samlingen av virksomheten til det juridiske fakultet er vedtatt av universitetsstyret, Entra er byggherre og UiO vil være leietaker. Det gjenstår fortsatt en endelig aksept fra KD, samt godkjenning av byggeprosjektet i Oslo kommune. Det vil anslagsvis være fire år til innflytting kan skje.

Roller og ansvar

Eiendomsavdelingen (EA) ved UiO har forvaltningsansvaret for bygningsmassen ved UiO og prosjektansvaret for nye tiltak i universitetets egen regi. Ved gjennomføring av store prosjekter for universitetene er Statsbygg ansvarlig byggherre, og bevilgninger til slike prosjekter gis av Stortinget over Kommunal- og fornyingsdepartementets budsjett direkte til Statsbygg. Forut for bevilgning, ligger omfattende og tidkrevende arbeidsprosesser styrt av Finansdepartementets krav til store, statlige investeringsprosjekter. Første fase er prioritering av byggeprosjektet fra Kunnskapsdepartementets side, og KD har en lang liste over prosjekter som venter på realisering. Oslo kommune er regulerings- og planmyndighet i hovedstaden, og UiO må også forholde seg både til Byantikvaren og Riksantikvaren når det er ønskelig å gjøre endringer i eksisterende bygningsmasse.

Internt ved UiO har EA i praksis to roller - eier (strategi og utvikling) og forvalter (FDV) av bygningsmassen. Studentene, fagmiljøene og LOS er brukerne, og det samme er Studentsamskipnaden i Oslo (SiO), som etter forskriftene til Samskipnadsloven har krav på fri-stasjon (lokaler stilt vederlagsfritt til disposisjon) for det meste av sin virksomhet ved alle medlemsinstitusjoner. UiO har også enkelte kommersielle leietakere, men de disponerer et svært begrenset areal. Eiendomsmassen utgjør tilsammen 460.000 kvm i egne bygg i 2014. I tillegg leier UiO 110.000 kvm.

Hensikten med en ny masterplan

Den nye planen har arbeidstittelen "*Rom for et fremragende universitet*", og den er i større grad tenkt som en utviklingsplan for UiOs bygningsmasse – også i et mer langsiktig perspektiv. Den skal forsøke å gi svar på hvordan viktige mål formulert i Strategi 2020 kan legges til grunn for prioriteringer av investeringstiltak knyttet til bygninger og infrastruktur. I det endelige plandokumentet bør UiO samle seg om noen klare signaler på overordnet nivå om ønsker og ambisjoner for fremtidig utvikling av sine viktigste campusområder. Det innebærer også å avklare nærmere hva UiO ser seg i stand til å gjøre selv innenfor egne budsjetttrammer. Videre må vi formidle og begrunne institusjonens behov til staten om prioritering av bevilgninger til fornyelse og forbedring av UiO's fysiske infrastruktur fremover. Vi ser en klar tendens til at staten i økende grad ser på slike investeringer som viktige strategiske satsinger. Hvordan skal vi vinne frem i en hard konkurranse? Og hvordan skal vi dekke påtrengende behov som ikke kan sies å ha tydelig fagstrategisk karakter?

EA har så langt i arbeidet vært i dialog med Studentparlamentet, alle fakultetene, de to museene, UB, SiO m.fl.. Et eget vedlegg til planen inneholder faktakunnskap om bygningene og om ulike enheters arealsituasjon og – ønsker.

I tillegg har EA også innhentet synspunkter og råd fra eksterne vedr. finansiering, porteføljestyring, klima og miljø, fortetting, by-integrasjon, arealbrukseffektivisering etc. Alle innspill og forslag har gitt inspirasjon til og inngår i underlaget for masterplanen. Masterplanen vil ikke gi konkrete svar på alle interne ønsker, men setter ulike typer utfordringer inn i en mer overordnet sammenheng og peker på hvilke områder og tema som bør utforskes nærmere de kommende årene.

EAs arbeidsform og - prioriteringsprosesser

Masterplandokumentet må være tilstrekkelig konkret slik at det kan avklares hvilke større prosesser og oppgaver som skal ha prioritet fremover. Det handler selvsagt om å bidra til å fullføre igangsatte prosjekter sammen med Statsbygg og til å utnytte intern kapasitet og ressurser best mulig, men det handler også om den løpende kontakten mellom EA og brukermiljøene om brukerbehov..

EA har etablert en halvårlig dialog med brukermiljøene der både dagsaktuelle problemer og mer langsiktig behov registreres. Godt samarbeid forutsetter at også brukerne evner å prioritere og at EA får dedikerte kontaktpersoner fra den enkelte avdeling/enhet. Det er i tillegg innført et årlig fellesmøte for alle enhetene som inngår i budsjettprosessen der prioritering av interne forbedringsprosjekter diskuteres. Fagmiljøenes og studentenes synspunkter tillegges stor vekt. Det oppleves nyttig at alle får se helheten og forstår nødvendigheten av å prioritere innenfor tilgjengelige økonomiske rammer, samt avklart roller og ansvar mellom EA og enhetene.

God dialog om behov og prioriteringer følges opp av mer presise bestillinger fra brukerne. Avdelingen er nylig omorganisert, og mange av EAs medarbeidere er kurset i prosjektledelse og-styring det siste året. Et nytt prosjektporteføljestyrrings-verktøy er også under implementering, dette skal sikre forutsigbarhet og prioritet for prosjekter som støtter tett opp om UiOs strategi. Alt dette handler om å profesjonalisere løpende eiendomsutvikling.

Samtidig har EA også ansvaret for at UiO overholder HMS-krav, f.eks. inneklimakrav og andre krav til bygningenes utforming og standard. Med UiOs aldrende bygningsmasse, er dette en betydelig utfordring – også økonomisk.

DISKUSJONSTEMA

Fornyelsesbehov

Nye behov - nye undervisnings- og studieformer - rom for samarbeid/ tverrfaglighet

Det som åpenbart har skjedd de senere årene, er at mange studenter har tatt i bruk foajeer, andre fellesrom, kantiner og kaffebarer som studiesteder. Laptop og nettbrett, god nett-tilgang og stadig flere digitale tjenester gjør dette mulig, og mange synes å trives med å finne seg et arbeidssted midt i fellesskapet. Bibliotekets læringsentre er en suksess, og de ansatte følger forsiktig etter ut av kontorene. Det er behov for å kartlegge konsekvensene av disse endringene når det gjelder arealbruk. Hvis gamle lesesalsplasser står ubrukt og mange kontorer først og fremst fungerer som et personlig lager, er det kanskje på tide å vurdere ny bruk av areal med lav anvendelse?

Flere miljøer ønsker seg lokaler som kan disponeres i fellesskap av forskningsprosjekter der ansatte, stipendiater, gjesteforskere og andre kan jobbe sammen over tid. Store eksterne tildelinger av forskningsmidler, for eksempel til sentre for fremragende forskning (SFF), har utløst stort internt ombyggingsbehov. Men etterspørselen etter prosjektlokaler gjelder også andre typer samarbeid. Skal UiO få til mer tverrfaglig forskning og undervisning, vil også det sannsynligvis øke etterspørselen etter egnede felleslokaler ytterligere.

UiO utdanner studenter som vil få viktige posisjoner i samfunnet, bidra til samfunnsutviklingen og trygge landets fremtidige levekår. Kan UiO forberede studentene bedre på dette ved å gi rammer for et tettere samarbeid med utvalgt næringsliv? Dette vil kreve at virksomheter kan lokaliseres i en mer integrert struktur på eller i nærheten av campus.

EA ønsker å undersøke muligheter for mer effektivt og systematisk bruk av lokaler også med tanke på egnethet og mulighet for omdisponering til nye formål. Det forutsettes at utredningene skjer i samarbeid med fakultetene. EA ber omstyrets synspunkter og tilslutning til at arbeidet igangsettes i forlengelsen av masterplanarbeidet.

Offentlig tilgjengelighet og funksjoner på 1. etasjeplan

Den oppgraderingen av uteområdene på Blindern som har funnet sted de siste årene, er høyt verdsatt og har virkelig løftet universitetets største campus. Samtidig har Blindern fått flere kaffebarer og ulike typer spisesteder. Ved oppgradering av bygninger, er det lagt vekt på å åpne opp foajeer og gi studenter og ansatte mer anvendelige sosiale rom. Mange steder er disse arealene også prydet med utvalgte kunstverk av høy kvalitet. EA mener denne utviklingen bør fortsette med en ambisjon om å gjøre det til en mer attraktiv opplevelse å besøke universitetet, både på Blindern og på andre campus-områder. Det som til daglig er til glede for ansatte og studenter, kan sannsynligvis også med hell presenteres og gjøres attraktivt for et større publikum – noe UiO bevisst bør legge til rette for mer generelt.

Alle store, statlige byggeprosjekter har et tilhørende kunstbudsjett, og UiOs kunstforvalter deltar aktivt i arbeidet med å finne egnede utsmykkingsobjekter og -former. UiOs kunstsamling er betydelig og er i stadig vekst. Den bør brukes og promoterer mer bevisst som et aktivum.

Fortsatt er servicetilbudet på campusområdene svært begrenset. Mange etterlyser et bedre tilbud, men skal vi lykkes med å få mer kommersiell aktivitet til Blindern, må det sannsynligvis skapes et større marked, og UiO må spille på lag med aktørene i aktuelle bransjer. Det må tenkes målrettet og langsiktig og jaktes etter konkrete muligheter hver gang et endringsprosjekt igangsettes.

Fredrikke-bygget sto ferdig i 1961 og er fortsatt kjernen i UiOs tilbud til studentene. Det er gjort utbedringer i mange faser, men EA mener tiden er moden for å se nærmere på hvordan studenttilbudet på landets største campus kan gjøres mer attraktivt.

Lokaler som ikke er omfattet av «fristasjonsavtaler» skal leies ut på markedsmessige vilkår. Dog hensyntatt den utviklingsfasen Blindern er i forhold til dette.

EA har intensjon om å gjøre universitetets bygninger åpne og mer tilgjengelig og attraktive også for allmennheten. EA foreslår å legge det inn som et funksjonelt programkrav i nye bygninger eller når gamle bygninger skal oppgraderes.

Effektivisering

Arealeffektivisering i eksisterende bebyggelse

Mange miljøer opplever at de har arealknapphet. I følge arbeidet med faktadelen av planen gjelder det både kontorer, undervisningsareal og enkelte spesialrom (eks. magasiner). En årsak til at man opplever arealknapphet kan være at deler av UiO's arealer ikke er tilstrekkelig hensiktsmessige i forhold til dagens bruk. I dag mangler EA pålitelig statistikk som forteller om bruksfrekvens for ulike typer rom, og det er derfor vanskelig å se tendenser og endringer over tid.

Det er trolig en viss utvikling i retning av mer felles bruk av møterom og undervisningsrom – i alle fall innenfor fakultetene, men dette kan ikke dokumenteres, og vi vet heller ikke hva det ville være mulig å hente av effektiviseringsgevinst om vi forsøker å stimulere aktivt til det.

EA foreslår å undersøke omfanget av uegnete arealer og vurdere om disse bør tas i bruk til andre formål som studentboliger, forskerboliger eller tilhørende servicefunksjoner. Dette kan bidra til økt aktivitet på campus gjennom døgnet, noe som bla. gir økt trygghet i området. Eventuelle behov for nye egnete arealer kan løses gjennom fortetting på egen eller nærliggende eiendom. Vi ber om innspill og tilslutning til at dette arbeidet gjennomføres i forlengelsen av masterplanarbeidet.

Internhusleie

EA oppfatter at UiO's internhusleieordning ikke bidrar til effektiv bruk av arealer og er moden for revisjon. KD har også bebudet en evaluering av alle universitetenes internhusleieordninger, men arbeidet er ikke igangsatt ennå. EA vil komme tilbake til hvilke prinsipper som bør legges til grunn for en ny husleieordning. Ønsket er å utvikle en ny ordning som fungerer som et reelt incitament for lokal arealeffektivisering. En endring av internhusleieordningen må også sees i sammenheng med eventuelt nye finansierings- og organiseringsformer for EA.

I denne omgang ønskes styrets signaler om bruken av slike virkemidler.

Utvikling/fortetting

Fortetting på egen grunn?

Når Livsvitenskapsbygget er realisert, er hele det store ekspansjonsarealet i Gaustadbekkdalen tatt i bruk. Det betyr at UiO må vurdere fortettingsmulighetene på eller nær Blindern for å sikre fremtidige utbyggingsmuligheter.

Studier viser at potensialet er der. På Blindern har myndighetene tidligere tillatt bygging opp til 10-12. etg., så det er kanskje også mulig å vokse mer i høyden enkelte steder. Men etter at Riksantikvaren sommeren 2014 vernet aksene og utomhusanlegget samt mange

av bygningene på Blindern, må det vurderes grundigere hva det er realistisk å få gjennomslag for. Det vil sannsynligvis være behov for en ny reguleringsplan for hele eller deler av Blindern og i en slik planprosess mener EA at utbyggingspotensialet også bør kartlegges nærmere.

EA foreslår å utarbeide en plan som belyser utbyggingspotensialet på Blindern og ønsker synspunkter fra styret på fortetting på Blindern Campus.

Fortetting rundt sentrale knutepunkter/ekspansjonsmuligheter i nærområde?

Da det på 1920-tallet ble besluttet at universitetets videre utbygging skulle skje på Blindern, var dette svært landlige omgivelser. Den første bygningen – Farmasibygningen – ble reist i 1931. Bortsett fra Blindern studenthjem (1925), var Ullevål hageby og villaområdene på Frøn den gang de nærmeste naboene. Fortsatt oppleves Blindern som stille og ganske isolert fra omgivelsene selv om det kun er to stopp på T-banen til Nationaltheatret.

I dag er Oslo den raskest voksende hovedstaden i Europa og det forventes en stor befolkningsvekst i byen fremover. Majorstuaområdet i sør står foran en stor fortetting og NRK har planer om å flytte fra Marienlyst. Opplysningsvesenets fond eier tomtegrunn - også flere tomter som UiO fester – og fondet er opptatt av å utnytte disse verdiene bedre. Det må forventes høy utnyttelse på areal som fondet evt. selger nær Blindern. Nord for Blindern har Oslo Universitetssykehus kraftige ekspansjonsplaner Byen vil komme nærmere.

Tidligere forsøk på å få staten til å sikre ny byggegrunn for UiO i nærområdet, har ikke ført frem. UiO har svært begrenset anledning til å handle på egne vegne. Nemko solgte nettopp sin eiendom midt i kjernen av dagens campus uten at statlige forkjøpsmuligheter ble forsøkt tatt i bruk og nord for Blindern arbeider Oslo universitetssykehus med store utbyggingsplaner

Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) arbeider for å øke antallet studentboliger i hovedstaden, og tomter nær T-banens holdeplasser er særlig av interesse. SiO eier flere eiendommer i Blindernveien og Eiendomsavdelingen ser det som positivt å få flere studenter bosatt i umiddelbar nærhet av Blindern. Ved Forskningsparken stasjon ligger det muligheter for fortetting som kan dekke flere formål – eks. studentboliger eller forskerhotell. Bør vi her ha med noe om utvikling av uegnede kontor- og undervisningsbygging til eksempelvis boliger, på campus?

EA ser behov for å kartlegge eiendomsforhold og reguleringsstatus i nærområdet rundt Blindern med tanke på mer målrettet arbeid for å sikre fremtidige ekspansjonsområder for UiO. Vi ber om styrets synspunkter og tilslutning til å igangsette et slikt arbeid.

Gjennomføring

Miljøambisjoner

Universitetets gamle bygninger holder ikke på langt nær den miljøstandard som klimautfordringene tilsier at vi bør sikte mot. Det er riktignok gjort en del forbedringer de senere årene, men store skritt i riktig retning får vi bare til ved bevisst omlegging når et ombyggingsprosjekt eller rehabiliteringsprosjekt skal planlegges. For nye bygg, øker nå Statsbygg sine miljøambisjoner på statens vegne.

CO₂ nøytralitet bør være et mål, og helst bør bygningene omgjøres slik at de om mulig blir energipositive på lengre sikt. Det anslås en prisøkning for ombygging av et eksisterende bygg på 17-20% om det løftes fra å være et konvensjonelt prosjekt til å bli et energinøytralt bygg. Tallet er usikkert og vil opplagt variere fra bygg til bygg. For noen bygninger vil arealtapet ved å gjøre mer drastiske tiltak for å oppnå bedre miljøstandard, kunne bli så stort at det ikke er tilrådelig.

Imidlertid ønsker EA å se nærmere på hvordan de gamle bygningene på Nedre Blindern kan tilpasses en annen energibruk når de etter hvert kan tas i bruk for nye formål. Dette bør også være et mål for rehabiliteringsprosjektene på Tøyen. Dette betyr at UiO må være villig til å eksperimentere mer enn tidligere.

EA foreslår at det ved større rehabiliteringsprosjekter settes et mål om BREEAM-Excellent og ved nybygg stilles krav om BREEAM-Excellent. Vi ber om styrets innspill og tilslutning til et slikt ambisjonsnivå og generelle føringer for våre miljømål.

Finansiering - nye grep/nye funksjoner og nye samarbeidspartnere

Det er et faktum at statens finansiering av bygningsmessig vedlikehold er langt fra tilfredsstillende. Forholdet er belyst i Riksrevisjonens rapport *Om statens forvaltning av eiendomsmassen i universitets- og høyskolesektoren*, Dok. 3:4:2013, som tidligere er fremlagt for universitetsstyret. Selv om Kunnskapsdepartementet for tiden utreder en ny finansieringsmodell for U&H-sektoren, virker det ikke som økonomien knyttet til eiendom er inkludert med tanke på behov for å gi noen institusjoner endrede rammer.

Gapet i forholdet til behov for oppgradering er særdeles stort for UiO fordi vi har så mange store, gamle og teknisk nedslitte bygninger som ikke er funksjonelle for dagens bruk. Mange av disse bygningene er samtidig av nasjonal og kulturell verdi, og i 2014 fredet eller vernet Riksantikvaren rundt 70 % av eksteriører, mange inngangspartier og en del interiører ved UiOs bygninger og anlegg. Det er i utgangspunktet positivt at verdifulle bygninger fredes eller vernes, men det gjenstår å avklare hvilke problemer dette skaper for UiO i forhold til endringsbehov og oppfølgingsarbeid. En ny masterplan vil omtale dette mer i detalj så langt det er klart innen juni 2015.

Rammene for å drive eiendomsutvikling på en mer profesjonell måte er i dag ikke tilstede for UiO. Universitetet kan ikke lånefinansiere tiltak eller investeringer i nybygg, og vi har heller ikke anledning til å selge eiendom uten statlig godkjenning.

UiO evner ikke å sikre et verdibevarende vedlikehold av sin store bygningsmasse uten å avsette langt større ressurser enn i dag til formålet. Fordi dette er penger som bare kan hentes fra faglig virksomhet, ansees det nærmest umulig å få til merkbare endringer på kort sikt. I praksis øker vedlikeholdsetterslepet hver dag selv om det kommer nybygg. Driftskostnadene som følge av økt areal forutsettes også dekket innenfor egne budsjett-rammer.

EA foreslår å utrede ulike finansielle instrumenter som kan bidra til å løse utfordringer for eiendomsmassen. Vi ber omstyrets innspill og tilslutning til å igangsette en slik prosess.

De kommende planområdene – fire prioriterte områder for planlegging

Skjematisk kan UiO deles i seks geografiske områder:

- Øvre Gaustad (på oversiden av Ringveien)
- Nedre Gaustad inkl. Gaustadbekkdalen
- Øver Blindern (på oversiden av Blindernveien)
- Nedre Blindern
- Sentrum inkl. Bygdøy
- Tøyen, inkl. Økern

De største utfordringene i første faser av planperioden vil være:

Gaustadbekkdalen med Livsvitenskapsbygget

Som det fremgår at oversikten på side 1, innebærer Livsvitenskapsbygget at det vil bli store endringer i Nedre Gaustad det neste ti-året. Dette vil først og fremst skje i Statsbyggs regi i nært samarbeid med UiO. I dette området vil også OUS sine planer om nytt samlet sykehus påvirke utviklingen i stor grad.

Sentrumsområdet inkl. Tullinløkka og Bygdøy

Statsbygg vil også arbeide med sentrumsområdet, og her må også UiO nedlegge betydelig innsats for å sikre god intern koordinering og god dialog med ulike eksterne aktører. Vi må avklare UiO's ønsker for dette sentrale byområdet på lengre sikt. Dette både i forhold til Juridisk fakultet og KHM.

Nedre Blindern

Etter at Livsvitenskapsbygget ferdigstilles vil lokalene til kjemi og farmasi på Nedre

Blindern fraflyttes. Dette vil kreve en endret bruk av mange bygninger i dette området og vi må forberede for denne nye situasjonen.

Tøyen

Hele Tøyen-området er i støpeskjeen med «Tøyen-løftet» og for UiO/NHM vil det nye veksthuset være sentralt i den videre planleggingen av området. De gamle bygningene ved NHM på Tøyen har et meget store rehabiliteringsbehov som vil legge beslag på betydelige ressurser fra UiO i overskuelig fremtid.

Eiendomsavdelingen ser behov for å prioritere disse fire områdene for utredning og planlegging de nærmeste årene og ønsker styrets synspunkter på en slik prioritering.

