

# Rom for et fremragende, grønt universitet

– og for kunnskapsbyen Oslo



Masterplan for UiOs eiendommer

Juni 2015

# Innhold

<b>1</b>	<b>Bakgrunn og føringer for planarbeidet – sammendrag</b>	<b>5</b>
1.1	Mandat og arbeidsprosess	5
1.2	Føringer fra myndigheter og ledelse	6
1.3	Sammendrag	7
1.4	Dokumentets struktur	17
<b>2</b>	<b>Dagens situasjon</b>	<b>19</b>
2.1	UiOs bygninger og eiendommer	19
2.2	Tilstanden til bygningsmassen	20
2.3	Vedlikeholdsetterslep	22
2.4	Dagens finansieringsordning	23
2.5	Fredning og vern	24
2.6	Universell utforming	25
<b>3</b>	<b>Rom for et fremragende, grønt universitet – visjon og målilde</b>	<b>27</b>
3.1	Moderne læringsmiljø	28
3.2	Fremragende forskningsmiljøer	29
3.3	Utadrettet formidling	29
3.4	Åpen og levende campus	30
3.5	Forventet vekst	32
3.6	Fornyelse og oppgradering	33
3.7	Grønt UiO – miljø og bærekraft	35
3.8	Visjon og målilde oppsummert	37
<b>4</b>	<b>Prioriterte prosjekter, kompetanse og finansieringsmuligheter</b>	<b>39</b>
4.1	Roller og ansvar i eiendomsutvikling og -forvaltning	39
4.2	Kompetansebehov i eiendomsutvikling og -forvaltning	40
4.3	Prioriterte utviklingsprosjekter i egen regi	40
4.4	Prioriterte utviklingsprosjekter som krever ekstern finansiering	42
4.5	Finansieringsmuligheter – Tøyenfondet	43
4.6	Leie eller eie - avveininger	43
4.7	Finansieringsmuligheter – egne eiendommer	45
4.8	Arealbruk som kostnadsdriver	46
4.9	Internhusleie som finansieringskilde	47
4.10	Ulike statlige virksomhetsformer	48
4.11	Økonomiske rammer oppsummert	49
<b>5</b>	<b>UiO:Sentrum</b>	<b>51</b>
5.1	Utfordringer og brukerbehov	51
5.2	UiO:Sentrum i bybildet	52
5.3	Tiltak 2015-2020	53
<b>6</b>	<b>UiO:Blindern</b>	<b>55</b>
6.1	Utfordringer og brukerbehov på Nedre Blindern	55
6.2	Utfordringer og brukerbehov på Øvre Blindern	57
6.3	Utfordringer og brukerbehov på Gaustad	58
6.4	UiO:Blindern i bybildet	61
6.5	Tiltak UiO:Blindern 2015-2020	61
<b>7</b>	<b>UiO:Tøyen</b>	<b>63</b>
7.1	Utfordringer og brukerbehov	63
7.2	UiO:Tøyen i bybildet	63
7.3	Tiltak 2015-2020	63
<b>8</b>	<b>Universitetsmuseene</b>	<b>65</b>
8.1	Utfordringer og brukerbehov	65
8.2	Tiltak 2015-2020	69
<b>9</b>	<b>Andre bygninger nasjonalt og internasjonalt</b>	<b>71</b>
<b>10</b>	<b>Litteratur og referanser</b>	<b>75</b>
<b>11</b>	<b>Vedlegg</b>	<b>77</b>

## Forord

Universitetet i Oslo må forbedre og modernisere sin store bygningsmasse de kommende årene. Oppgaven er stor, og ulike hensyn må veies mot hverandre. Vi trenger et langsiktig perspektiv. I dette dokumentet fastlegges overordnede føringer for hva vi skal oppnå og hvordan vi vil prioritere. Store investeringer ligger foran oss. UiO må hente inn et stort, forsømt vedlikehold samtidig som gamle bygninger tilpasses nye krav og forventninger fra studenter, forskere og andre grupper ansatte.

Hva vet vi om morgendagens behov når det gjelder de fysiske omgivelsene i en sektor i betydelig endring? Hva forventes av et internasjonalt ledende forskningsuniversitet? Vi vet at de fysiske omgivelsene er en stadig viktigere konkurransefaktor. UiO vil gjerne konkurrere med de beste. Vi vet at miljøet vi ferdes i til daglig, påvirker læringsmiljø og kvalitet i forskning og utdanning og dermed trivsel og arbeidsglede.

Det handler ikke bare om auditorier, lesesaler, laboratorier og kontorer, men også om vakre uterom, gode sosiale møteplasser og om et velfungerende servicetilbud. Kravene til infrastruktur vil øke – digitale undervisnings- og eksamensformer er under utvikling, robust nettilgang forventes overalt og laboratorier får mer avansert utrustning. Kraftigere datamaskiner og enorm lagringskapasitet følger i kjølvannet av at det internasjonale forsknings samarbeidet øker i omfang, og nye krav til sikkerhet møter oss.

UiO har som mål å bli et grønnere universitet. Det betyr nye energiløsninger og mer effektiv arealbruk. Vi må vurdere mulige miljøtiltak hver gang en endring skal planlegges og iverksettes slik at mange små skritt i riktig retning gir merkbare resultater over tid.

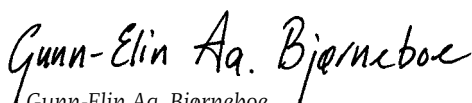
Dette dokumentet gir en oversikt over hva vi har, hva vi trenger og hva vi drømmer om. Det handler også om forholdet til byen. Oslo er i kraftig vekst, og flere av de områdene universitetet er til stede i, står foran radikal omforming. Universitetet i Oslo ønsker tettere samvirke med byen – vi ønsker at UiO fortsatt skal prege hovedstaden og vi ønsker byens innbyggere velkommen til å ta del i alt det spennende universitetet har å by på!

Utfordrende og spennende oppgaver følger i kjølvannet av masterplanarbeidet: Vi må presisere rammer, roller og spilleregler internt, og Eiendomsavdelingen står foran en rekke store og viktige planleggings- og byggeoppgaver. Men vi må også oppnå en realistisk forståelse for hva det innebærer å oppgradere UiOs bygningsmasse i tråd med en ambisjon som den Kunnskapsdepartementet beskriver i sine aktuelle meldinger for sektoren, og hva det innebærer om vi ikke lykkes med det.

Oslo 23.6.2015



Ole Petter Ottersen  
REKTOR



Gunn-Elin Aa. Bjørneboe  
UNIVERSITETSDIREKTØR

BIBLIOTEK



# 1 Bakgrunn og føringer for planarbeidet – sammendrag

## 1.1 Mandat og arbeidsprosess

Universitetet i Oslo (UiO) skal være et internasjonalt ledende universitet med moderne læringsmiljø, fremragende forskningsmiljø og omfattende utadrettet formidling. Bygningsmassen må gjøre det mulig å innfri disse ambisjonene. Den nye masterplanen for UiOs eiendommer legger rammene for hvordan UiO kan utvikle eiendommene og campusene slik at de blir funksjonelle for fremtidens bruk. Ambisjonen for arbeidet med masterplanen har vært å utforme et overordnet styringsdokument med tydeligere føringer for universitetets eiendomsutvikling på kort (2015-2020), mellomlang (2020-2027) og lang sikt (2027-2040). Masterplanen for UiOs eiendommer gir en oversikt over hvor vi står i dag, hvor vi vil – på kort og lang sikt – og hvordan vi skal komme dit. Dokumentet fastlegger overordnede føringer og prioriteringer for å nå våre ambisjoner, diskuterer og anbefaler finansieringsløsninger og annet rammeverk.

Avgrensning: Norsk Standard 3454 Livssyklus kostnader for byggverk deler arbeidet med eiendommer i de fem hoved-kategoriene forvaltning, drift, vedlikehold, utvikling og service knyttet til bygninger. Dette arbeidet har fokusert på hvordan UiOs eiendoms masse skal forvaltes, vedlikeholdes og utvikles. Drift og service er ikke berørt.

Arbeidet med ny masterplan ble påbegynt i 2012 og har tatt noe lenger tid enn opprinnelig planlagt på grunn av omorganisering i Eiendomsavdelingen. Eiendomsdirektør John Skogen har stått ansvarlig for ferdigstillelsen av arbeidet med ny masterplan. Arbeidsgruppens sammensetning har variert i perioden. Følgende personer har deltatt i arbeidet: Seniorrådgiver Inger Stray Lien og stabsdirektør Britt Amundsen Hoel har i tillegg til å delta i arbeidet, ført dokumentet i pennen. Seksjonssjef Isabell Lexow, drifts- og vedlikeholdsdirektør Åke Appelqvist, plan- og prosjektdirektør Amund Alm, prosjektleder Magnus Næss, sivilarkitekt Kristin Bauck og flere tidligere ansatte i

**Definisjoner fra NS 3454:**  
Forvalte innebærer å lede, planlegge og kontrollere arbeidet med bygninger.

Vedlikeholde innebærer aktiviteter for å opprett-holde bygningen med sine tekniske installasjoner på et fastsatt kvalitetsnivå.

Utvikle innebærer å opprettholde bygningens bruksmessige verdi over tid.

Eiendomsavdelingen, har også bidratt.

Faglige vurdering har vært hentet inn fra ulike kilder. Multiconsult AS har levert to underlagsrapporter. Arkitekt Kristin Bauck har bidratt med figurer som illustrerer blant annet oppgraderingsbehov.

Det har vært holdt seminarer for fakultetsledelsene ved flere anledninger. Vinteren 2015 ble det avholdt møter med ledelsen for alle fakultetene, museene og Universitetsbiblioteket der de ga sine innspill til masterplanen. Flere av fakultetene og museene leverte skriftlige innspill til Eiendomsavdelingen etter møtene. Tilsvarende møte har vært gjennomført med ledelsen til Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO). Studentene har blitt hørt underveis gjennom to møter med Studentparlamentet og intervjuer med enkeltstudenter. Fagforeningene har blitt informert om arbeidet både av universitetsdirektøren og i de månedlige møtene med Eiendomsavdelingens ledelse.

I masterplanarbeidet har UiO også benyttet eksterne bidragsytere som referansepersoner. Disse har vært:

- Svein Bjørberg, professor og rådgiver innen bygningsforvaltning, har vært ansvarlig for Multiconsults rapporter og vært en god diskusjonspartner for arbeidsgruppen.
- Christian Joys, eiendomsutvikler, har gitt råd om forretnings- og finansieringsmodeller.
- Henrik Syse, filosof, har gitt råd om campusutvikling og attraktivitet.
- Idar Kreutzer, styremedlem i UiO-styret og leder av Finans Norge, har gitt råd om finansiering.
- Kjetil Trædal Thorsen, styremedlem i UiO-styret og leder for Snøhetta, har gitt råd om eiendomsutvikling generelt og bærekraftig eiendomsutvikling spesielt.

Masterplanarbeidet er utført i nært samarbeid mellom UiOs ledelse og Eiendomsavdelingen, og det har vært drøftet i rektoratet og dekanmøtet ved flere anledninger. Styret har blitt orientert om arbeid og fremdrift åtte ganger i perioden 2013-2015. Vinteren 2015 var det styreseminar med masterplan som tema. Der diskuterte man blant annet campusutvikling og utviklingsmulighetene Nedre Blindern gir når areale-

Til venstre: Nytt universitetsbibliotek stod ferdig i 1999. Bygningen er oppkalt etter professor Georg Sverdrup, den første lederen for Universitetsbiblioteket i Oslo. Kobber- og glassdørene inn til biblioteket er ved Paul Brandt. Foto: UiO/Hans Frederik Asbjørnsen

ne frigjøres, profesjonalisering av eiendomsvirksomheten, ulike finansieringsmuligheter, arealeffektivitet og dagens internhusleieordning. Styret har underveis i arbeidet gitt sine råd om retning og fokusområder.

Masterplan for UiOs eiendommer skal rulleres hvert femte år.

## 1.2 Føringer fra myndigheter og ledelse

Lov om universiteter og høyskoler stiller i § 4-3 Læringsmiljø krav til fysisk læringsmiljø for studenter. Det heter blant annet at styret er ansvarlig for at lokaler er dimensjonert og innredet for den virksomhet som drives og at lokalene blir vedlikeholdt. Arbeidsmiljøloven sier, i § 4-4 Krav til det fysiske arbeidsmiljøet, at bygningsmessige forhold skal være fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd.

I Byggeteknisk forskrift (TEK10) heter det at tiltak skal planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi. Forskriften gir en rekke reguleringer knyttet til oppgradering og utvikling av bygninger.

Langtidsplanen for forskning og utdanning, Stortingsmelding 7 (2014-2015), fastslår at studenter og

forskere skal ha tilgang til bygninger og infrastruktur av topp kvalitet. Moderne og hensiktsmessige bygninger og det fremste av forskningsinfrastruktur er viktig for å utvikle verdensledende fagmiljøer. Det nye Livsvitenskapssenteret omtales som ett av to byggeprosjekter i planen.

Eiendomsavdelingen er direkte underlagt universitetsdirektøren ved UiO. Av gjeldende Lov om universiteter og høyskoler (§ 10-3) fremgår det at universitetsdirektøren er ansvarlig for disponering av ressurser og eiendom i samsvar med de vedtak som er gjort av styret og er legitimert til å utferdige bindende dokument om institusjonens eiendommer. Loven har i tillegg en egen paragraf om eiendomsforvaltning (§ 12-3) der det fremgår at styret ved en institusjon som har forvaltningsansvar for egne eiendommer, selv kan avhende fast eiendom med departementets samtykke eller etter generelle regler gitt av departementet. Samtidig står det at departementet kan gi regler om leie og bortleie av fast eiendom. UiO er en av fem selvforvaltende institusjoner. De andre er Universitetet i Bergen (UiB), Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet (NTNU), UiT Norges arktiske universitet og Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).



Illustrasjon: Vev i samarbeid med: Ratio arkitekter AS, Cubo as, MOE AS, Erichsen & Horgen AS, Ing. Per Rasmussen AS, Ark. Kristine Jensens Tegnestue APS

Riksrevisjonen har kartlagt tilstanden for alle institusjonene i universitets- og høyskolesektoren og fremla sin rapport for Kunnskapsdepartementet høsten 2012. Deres konklusjon er:

- En tredjedel av statlig eiendomsmasse i universitets- og høyskolesektoren er vurdert til å ha en dårlig tilstand. Statsbygg sikrer i hovedsak et verdibevarende vedlikehold og har en bygningsmasse med en god tilstand.
- De selvforvaltende utdanningsinstitusjonene arbeider lite langsiktig og systematisk med vedlikehold.
- Det er svakheter i styringsinformasjon på områder som er viktige for å sikre et verdibevarende vedlikehold.
- Det er risiko for at statens husleieordning ikke vil være tilstrekkelig for å håndtere framtidige utfordringer.
- Sentrale myndigheter kan forbedre sin oppfølging av forvaltningen av eksisterende bygningsmasse.

Blant Riksrevisjonens anbefalinger er at de selvforvaltende utdanningsinstitusjonene utarbeider tydelige mål for teknisk tilstand som vedlikeholdsarbeidet kan forankres i og langsiktige planer for verdibevarende vedlikehold og utvikling av bygningsmassen.

Velholdte bygninger for alle (NOU 22:2004) understreker at ansvars- og oppgavefordeling må være klart definert, og den anbefaler at det utarbeides en strategi for vedlikehold slik at verdi for eier og bruker opprettholdes over tid.

Kreativitet, kunnskap og miljø er viktige stikkord slik fremtidsbildet av Oslo tegnes i den nye kommuneplanen «Oslo mot 2030: smart, trygg og grønn». Det gir byens største kunnskapsinstitusjon en naturlig posisjon som aktør i byutviklingen slik universiteter stadig oftere er internasjonalt. Oslo kommunes miljøpolitikk beskriver en offensiv og innovativ tilnærming til de store miljø- og klimautfordringene verden står overfor. UiO tar mål av seg å være en sentral samarbeidspartner for å nå de målene som er satt på miljøområdet. Gjennom nettverket Næring for klima og gjennom deltakelse i nasjonale og internasjonale nettverk vil universitetet ta en rolle for å nå de mål som vil bidra til å møte miljø- og klimautfordringene. Byvekst og transformasjon åpner samtidig nye muligheter for universitetet, men det betinger at UiO er med når det

nye formes og er aktivt til stede der det berører oss.

Strategi 2020 slår fast at Universitetet i Oslo skal være et internasjonalt ledende universitet med moderne læringsmiljø, fremragende forskningsmiljø og omfattende utadrettet formidling.

Bygningsmassen vår må gjøre det mulig å innfri lover, forskrifter, krav og ambisjoner gjengitt over. Masterplanen for UiOs eiendommer, Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo, er et svar på dette. Det er vårt ambisiøse mål at masterplanen skal være et vesentlig bidrag til at UiOs eiendommer utvikles på en slik måte at de støtter UiOs strategi og ambisjoner i en langt større grad.

### 1.3 Sammendrag

Universitetet i Oslo skal styrke sin internasjonale posisjon som et ledende forskningsuniversitet, gjennom et nært samspill mellom forskning, utdanning, formidling og innovasjon. Dette stadfester Strategi 2020. For å nå dette målet, må universitetet utvikle og modernisere sin store bygningsmasse i stor grad de kommende årene. Vår visjon er å skape rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo.

UiO er blant hovedstadens eldste institusjoner. Da universitetet ble etablert i Kristiania i 1811, fikk det navnet Det Kongelige Frederiks Universitet. Navnet ble først endret til Universitetet i Oslo i 1939, og frem til 1948 var UiO landets eneste universitet. I dag er Universitetet i Oslo det 19. beste universitetet i Europa og nummer 69 blant de om lag 10 000 universitetene i den såkalte Shanghai-rangeringen. UiO er en dynamisk arbeidsplass for godt over 7 000 vitenskapelig og administrative ansatte og et attraktivt studiested for 27 000 studenter. Det er en institusjon i stadig utvikling. UiO har vært til stede i Oslo sentrum som en godt synlig og sentral samfunnsaktør siden bygningene på Karl Johans gate sto ferdig i 1852. Stortinget valgte i 1921 Blindern som fremtidig ekspansjonsområde for universitetet, og UiO:Blindern er i dag største campus og studiested for rundt 65 % av studentene. Området fremstår i 2015 som et fullført anlegg med et helhetlig preg og en velholdt park.

UiO har en bygningsmasse som består av 472 000 kvm eide eiendommer og 110 000 kvm leide eiendommer. Kunnskapsdepartementet er hjemmelshaver og UiO forvalter tomter på totalt 485 mål og fester 74 mål til en årlig kostnad i 2015 på 16 mill. kr. I tillegg forvalter UiO 446 mål med tomter knyttet til oldsakssamlingen.

I 2013 gjennomførte UiO en grundig kartlegging av teknisk tilstand, egnethet og tilpasningsdyktighet for bygningsmassen. Gjennomsnittlig tilstandsgrad er 1,43 på en skala fra 0 til 3 der 0 er best. Kartleggingen viser at kun 17 % av UiOs samlede areal har en god teknisk standard. Det vil si en tilstandsgrad 1,0 eller bedre. Rundt 70 % av fasadene og en del interiører er vernet.

Til sammen 41 % av bygningsmassen eller 148 000 kvm er vurdert å være dårlig egnet for den virksomheten som bruker lokalene i dag. Totalt 26 %, eller 94 000 kvm av arealene, er både dårlig egnet og lite tilpasningsdyktige. Det tekniske etterslepet er estimert til 2,8 mrd. kr, mens hele 5,8 mrd. kr er nødvendig for å foreta funksjonelle tilpasninger for å møte dagens og morgendagens brukerbehov. Totalt er teknisk vedlikeholdsetterslep og funksjonelt oppgraderingsbehov på 8,6 mrd. kr.

*Teknisk tilstand er byggverkets eller byggverksdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.*

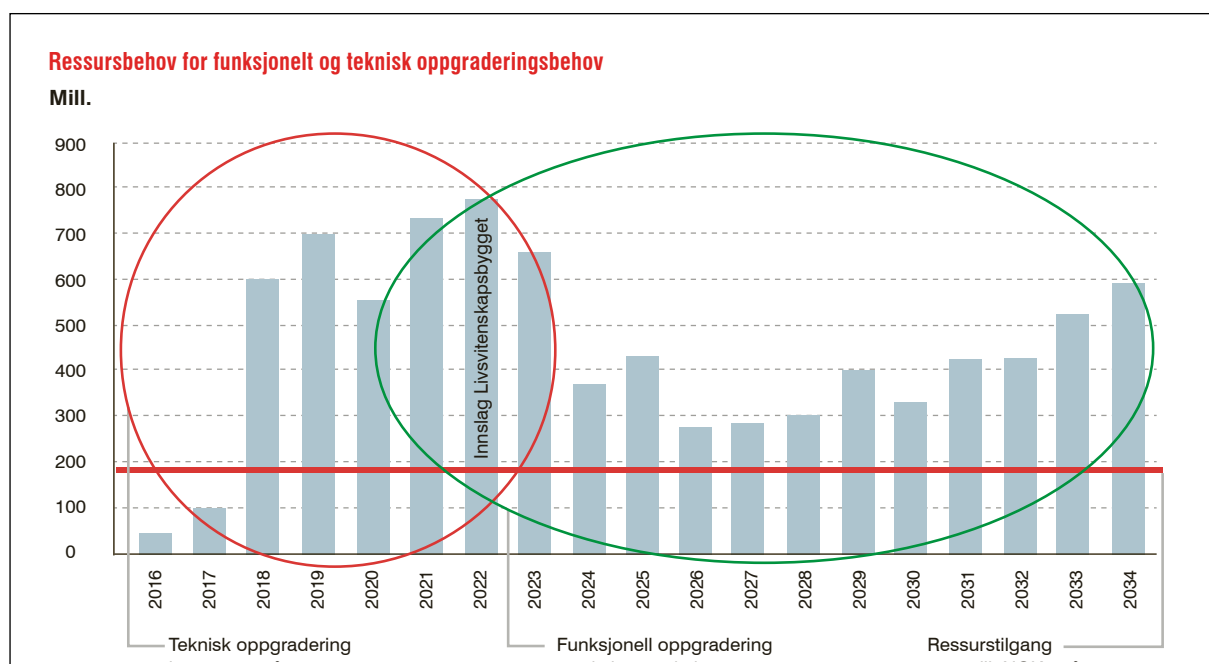
*Funksjonell egnethet forteller om i hvilken grad virksomheten kan drive effektivt og utøve de aktiviteter de har behov for i sine lokaler.*

*Tilpasningsdyktighet forteller om potensialet og mulighetene for funksjonell endring, det vil si om den er tilpasningsdyktig i forhold til alternativ bruk.*

#### Nøkkeltall for eiendomsvirksomheten 2015

Egne eiendommer	472 000 kvm
Innleide eiendommer	110 000 kvm
Intern husleie	686 mill. kr
Ekstern leie	240 mill. kr
Drift og forvaltning	85 mill. kr
Større vedlikehold og investeringer	180 mill. kr
Satsinger	184 mill. kr
Teknisk vedlikeholdsetterslep	2,8 mrd. kr
Funksjonelt oppgraderingsbehov	5,8 mrd. kr

I dag finansieres vedlikehold og oppgradering av UiOs eiendommer gjennom bevilgninger fra UiOs styre til Eiendomsavdelingen. Årlig settes det av en rammebevilgning på 180 mill. kr til *Større vedlikehold og investeringer*. Disse midlene disponeres av eiendomsdirektøren for å opprettholde tilstanden på bygningsmassen og for å møte brukernes behov for mindre endringer på kort sikt. Vi har lagt til grunn at vedlikeholdet i gjennomsnitt ligger på 250 kr per kvm inkludert MVA. Det innebærer at det årlige vedlikeholdet beløper seg til 118 mill. kr. De resterende 62 mill. kr disponeres til prosjekter under 20 mill. kr knyttet til innmeldte brukerbehov. Videre bevilger UiOs styre midler til større *Satsinger* som



**FIG. 1:** Ressurser til nye bygg, inkludert Livsvitenskapscenteret, er ikke tatt med. Rød strek angir tilgjengelig ressurs på 180 mill. kr per år. Teknisk oppgradering er lagt over 10 år.





Foto: UiO/Anders Lien

UiO kjøpte Nemko-eiendommen i Gaustadalleen 30 våren 2015. Den ligger strategisk plassert mellom Det medisinske fakultet, Forskningsparken, Ole-Johan Dahls hus og den fremtidige Livsvitenskapsbygningen i Gaustadbekkdalen.

for eksempel totalrehabiliteringen av hele eiendommer. Eiendomsavdelingen fremmer forslag til satsinger i samarbeid med brukerne, og satsinger er prosjekter med en estimert kostnad på 20 mill. kr eller mer.

Økt arealbehov og nye bygninger kan finansieres på tre ulike måter: som bevilgning over statsbudsjettet, gjennom Statsbyggs kurantordning med påfølgende leie eller som leie i det private markedet.

Figur 1 viser finansieringsbehov for ett mulig scenario der teknisk oppgradering gjennomføres i løpet av ti år. Den funksjonelle oppgraderingen startes med renoeringen på Tøyen med Brøggers hus, deretter tas Nedre Blindern fra 2023 når Livsvitenskapsentret står klart. Den røde linjen viser den rammen på 180 mill. kr som per 2015 er satt av til *Større investeringer og vedlikehold* av bygningsmassen. Figuren viser med all tydelighet det enorme gapet mellom dagens finansiering og behovet for midler i perioden frem mot 2040.

Disse finansieringsmodellene er, med dagens økonomiske rammer, ikke på noen måte tilstrekkelige til å dekke behovet for teknisk og funksjonell oppgradering av UiOs eiendoms masse og økte arealbehov. I dette dokumentet ser vi derfor på flere modeller for å skaffe nødvendig finansiering.

### 1.3.1 Vår visjon er å skape rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo

Dagens og morgendagens studenter er «digitalt innfødte». Dette stiller nye krav til læringsmiljøet for å

møte de kravene de stiller til det fysiske miljøet rundt seg. Innenfor mange fag krever forskningsbasert undervisning tilgang til egnede laboratorier og andre spesialrom. Et godt læringsmiljø skal bidra til inspirasjon og kunnskapsoverføring gjennom samhandling mellom studenter og forskere. Lokalene skal legge til rette for studentenes behov.

Forskning i dag stiller helt andre krav til laboratorier og utstyr enn for noen tiår tilbake. Dagens utstyr er avansert, arbeidet krever renrom og godt avtrekk, mens forskningsmaterieell kan være svært temperatursensitivt. Dette stiller høye krav til lokalene. Hvert annet år søker UiO om Sentre for fremragende forskning (SFF) og Sentre for forskningsdrevet innovasjon (SFI) som vanligvis krever egne lokaler. Vi vil vurdere å etablere en egen bygning med god fleksibilitet som vi raskt kan tilpasse for nye sentre. Tverrfaglighet er en grunnstein i fremtidens forskning, og samlokalisering av fagmiljøer er et effektivt virkemiddel for godt tverrfaglig arbeid.

Publikum forventer «*edutainment*» (*education* og *entertainment*) når de besøker et museum i dag. Moderne utstillinger må tilby økt interaktivitet og aktiv bruk av ulike medier, og utstillingenes levetid er kortet ned. Dette medfører at museumslokalene må være fleksible slik at de enkelt og rimelig kan tilrettelegges for nye utstillinger og ta i mot vandretstillinger.

UiO vil videreutvikle og konsentrere sin virksomhet rundt de tre campusene UiO:Sentrum, UiO:Blindern og UiO:Tøyen. Vi vil arbeide videre med

at campusene blir åpne og levende for å bidra til trivsel, trygghet, samarbeid og tverrfaglighet. Bygningene rundt Frederikkeplassen samler det meste av servicetilbudet på UiO:Blindern. Totaltilbudet er likevel begrenset i forhold til antallet studenter og ansatte. UiO vil arbeide med Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO) og andre partnere for å øke tjenestetilbudet på campus. I samarbeid med SiO og eventuelt andre partnere, vil vi over tid trekke student- og forskerboliger inn på campus for å skape liv og aktivitet større deler av døgnet. Tverrfaglig samarbeid kan styrkes ved å legge til rette for at studenter fra ulike fagområder møtes uformelt. Ved å åpne alle førsteetasjene slik at auditorier og kollokvierom i større grad brukes på tvers av fakulteter, vil vi bidra til større bevegelse i studentmassen. Slik sambruk vil også gi flere daglige brukstimer, og dermed bedre arealeffektivitet. Både forskning og innovasjon skjer ofte i tverrfaglige grensesnitt og i samarbeid med ulike partnere fra næringsliv eller andre institusjoner. Kontakt mellom studenter og næringsliv er sentralt for å forberede studentene til å møte arbeidslivet som venter dem etter endte studier. Campus må gi rom for slikt samarbeid mellom UiO og næringslivet. For at både ansatte og studenter skal yte sitt beste, trenger de at bygningene er godt tilrettelagt for virksomheten, og ikke minst – de må trives på campus.

I denne planen legger vi til grunn at UiO ikke har mottatt politiske føringer som tilsier vekst i studentmassen på kort sikt (2015-2020). Det innebærer at UiO ikke har behov for økning i utdanningsarealer på kort sikt. Hvis legger til grunn at andelen av befolkningen i Stor-Oslo som tar sin utdanning ved UiO vil holde seg konstant over tid, vil det innebære at vi i 2040 kan stå overfor 50 % økning av studentmassen. I 2015 ser vi en dreining mot helse- og naturvitenskapelig utdanning. Det er utdanninger som fordrer flere kostnadskrevende arealer, som laboratorier. Vi ser generelt også en økning i forskningsaktiviteten.

En forutsetning for at en bygning skal fungere etter hensikten, er at den er i god stand. En langsiktig ambisjon er at gjennomsnittlig tilstandsgrad for UiOs bygningsmasse skal være 1,2, men alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstillende HMS-kravene. Ingen bygninger skal ha en dårligere tilstandsgrad enn 2,0 på lang sikt.

UiO tar miljøet på alvor. Bygninger står for en tredjedel av alle klimagassutslipp og 40 % av verdens ener-

gibruk. Effektiv arealbruk er derfor et viktig element i UiOs arbeid med miljø og bærekraft, men bærekraftige bygninger handler om så mye mer, blant annet materialbruk, energibruk, avfallshåndtering, transport og forurensing. UiO vil legge BREEAM (Norges første og verdens ledende prosjekterings- og revisjonsverktøy for bærekraftige bygninger) til grunn for å dokumentere egen miljøatsing i eiendomsvirksomheten. Alle nye bygninger skal minimum møte BREEAM Excellent, og eksisterende bygninger ved rehabilitering skal også ha mål om BREEAM Excellent.

### 1.3.2 Ressurser og økonomiske rammer

UiOs kompetanse, kapasitet og finansielle gjennomføringsevne på eiendomsutvikling og -forvaltning må henge sammen med de behovene og oppgavene UiO står overfor. Det er nødvendig å få avklart hvor langt institusjonens eget ansvar for oppgradering og utvikling av eiendomsmassen faktisk skal gå fremover. Det er en intern diskusjon, men også en avklaring som må gjøres med Kunnskapsdepartementet. Hvis over 100 års forsømt vedlikehold av statlige bygninger skal defineres som institusjonens eget ansvar, er det en oppgave UiO aldri har vært finansiert for å ivareta. Det er selvsagt ikke uttalt politikk at forsknings- og utdanningsbudsjettene skal dekke forsømt vedlikehold av bygninger, men i praksis vil det være realiteten om hele etterslepet skal hentes inn av institusjonen selv. Finansieringsordningene for statlige byggeprosjekter har gjort det enklere å bygge nytt enn å forbedre

#### Investeringer og vedlikehold i perioden 2007-2015

År	UiO-finansiert	Statlig finansiert
2007	379	70
2008	277	134
2009	365	66
2010	231	1400
2011	282	100
2012	205	1450
2013	370	15
2014	201	0
2015	363	0
<b>Sum investeringer</b>	<b>2673</b>	<b>3235</b>

**FIG. 2:** Investeringer og vedlikehold av UiOs bygningsmasse i perioden 2007-2015 fordelt mellom bevilgninger fra UiOs styre og over statsbudsjettet. Alle tall i hele millioner. Statlig finansiering 2010 er bevilgning til Ole-Johan Dahls hus, mens 2012 er bevilgning til Domus Medica tilbygg og til rehabilitering av sentrumsbygningene.



Foto: UiO/Hans Fredrik Asbjørnsen

det som allerede finnes, særlig for de selvforvalten- de institusjonene som UiO. Over tid har dette ført til manglende vedlikehold og manglende oppgradering av en omfattende bygningsmasse. Kun unntaksvis har det vært mulig å få finansiert renoveringsprosjek- ter over statsbudsjettet – ved UiO har det bare skjedd for sentrumsanlegget og for én bygning på Blindern (ZEB-bygget i 1999). Riksrevisjonen dokumenterer den kritikkverdige tilstanden ved de selvforvaltende insti- tusjonene høsten 2013 i Dokument 3:4 (2012-2013) *Riksrevisjonens undersøkelse om statens forvaltning av eiendomsmassen i universitets- og høyskolesektoren*. UiO har den største utfordringen av alle.

Eiendomsutvikling krever en langsiktig tankegang og planleggingshorisont som ikke er forenlig med varierende og uforutsigbare årlige bevilgninger. For å nå målet om å oppgradere og utvikle UiOs bygnings- masse i tråd med denne planen, kreves jevn finansier- ing år over år på et langt høyere nivå enn i dag.

### 1.3.3 Nøkkelpetanse

UiOs nøkkelpetanse innen eiendomsutvikling og -forvaltning skal være knyttet til å løse UiOs unike

behov for eiendommer for forskning, utdanning, for- midling og innovasjon. Det innebærer også kompe- tanse på miljø og bærekraft, universell utforming og utvikling av vernede bygninger til moderne universi- tetsformål. UiO skal ikke være entreprenør og utfø- rer av bygge- og vedlikeholdsarbeider, men må ha høy kompetanse på å planlegge, styre og kontrollere leve- randørens arbeid, kompetanse og faglige fortrinn. UiO som eiendomsforvalter og -utvikler er lite kjent i mar- kedet på tross av at universitetet er en av de største eiendomsforvalterne i landet. Vi må profilere oss mye sterkere på eiendomsutviklingsiden, både med tan- ke på miljøfokus og universitetets bidrag i byutvik- ling gjennom alle de tre campusene, slik at vi fremstår som en synlig og attraktiv arbeidsgiver i et arbeids- marked med skarp konkurranse om de beste.

### 1.3.4 Finansiering

Tøyenfondet ble etablert i 1864 da staten solgte store deler av eiendommene knyttet til Tøyen hovedgård. Formålet var at pengene skulle gå til å finansiere kjøp av bygninger og tomter til universitetsutbyggingen på Blindern. Per mai 2015 står det cirka 130 mill. kr i Tøy-

enfondet. UiO vil vurdere å avvikle fondet og be om Kunnskapsdepartementets godkjenning til å benytte innestående midler til oppgradering av UiOs bygningsmasse.

Hovedprinsippet for UiOs forvaltning av eiendomsmassen vil være at UiO bare skal eie bygninger og eiendommer som støtter UiOs kjernevirksomhet. Det vil si bygninger som støtter forskning, utdanning og formidling, for eksempel laboratorier, dyrestaller, læringsmiljø og arbeidsplasser for studenter, forskere og andre ansatte. UiO skal ha spisskompetanse og bruke sine økonomiske ressurser på å utvikle, forvalte, vedlikeholde og drifte slike bygninger for kjernevirksomhet. UiO skal ikke binde opp kapital ved å eie andre typer bygninger eller eiendommer som tar fokus og ressurser bort fra kjernevirksomheten. For eksempel har UiO bundet opp rundt 120 mill. kr i boligmarkedet knyttet til 42 forskerboliger. For å være et ledende internasjonalt universitet, er det strategisk viktig at UiO kan tilby boliger til internasjonale gjesteforskere, men det gir ikke ekstra verdi at boligene eies og drives av UiO. Med andre ord: Det er ingen spesielle krav ved disse boligene som knytter dem mot universitetsbygninger som laboratorier, læringssentre eller museumsbygninger. Arealbehov UiO har for bygninger som ikke støtter kjernevirksomheten, skal UiO som hovedprinsipp leie. UiO skal imidlertid kunne leie eiendommer til kjernevirksomheten når dette bidrar til å skaffe til veie nødvendige lokaler som vi ikke kan erverve selv. I slike tilfeller skal UiO alltid sikre seg en opsjon på å kjøpe eiendommen etter et visst antall år eller hvis den skal selges.

Når det gjelder tomtene der bygningene for kjernevirksomheten står, må hovedprinsippet være at UiO skal eie disse. UiO vil arbeide for at dette legges til grunn hver gang det bygges nye universitetsbygninger. Det er kritisk for UiO å ha kontroll med tomtekostnadene og utviklingen i disse. Høye festeavgifter går direkte til fratrukk fra midler som ellers kunne vært brukt til forskning og utdanning.

Da Ole-Johan Dahls hus ble bygget, hadde ikke UiO de 87 mill. kr det kostet å kjøpe tomten fra Statsbygg, så den er nå festet. I avtalen med Statsbygg ligger det en opsjon på å kjøpe tomten innen 31.12.19 for opprinnelig verdi fra 2013 med indeksjustering. Hvis ikke, vil festeavgiften reguleres fra dagens 1,7 mill. kr til markedspris på cirka 5 mill. kr per år fra 1.1.2020. UiO bør kjøpe ut tomten i opsjonsperioden for å unngå en

kraftig økning i festeavgiften. Utkjøp kan finansieres med midler fra Tøyenfondet. Vi anslår festeavgiften på den nye livsvitenskapstomten til cirka 15 mill. kr per år fra 2022. UiO vil derfor arbeide for at denne tomten kommer under UiOs eie senest ved åpningen av den nye Livsvitenskapsbygningen. Dette innebærer at tomtekostnadene må inngå i prosjektet.

De fleste virksomheter benytter verdiene av eiendomsmassen sin til å finansiere nødvendig oppgradering og utvikling av den. Vi legger til grunn at UiO kan vurdere salg av eiendommer for å finansiere oppgradering og utvikling av øvrig eiendomsmasse. Bygninger som er dårlig egnet til UiOs formål, lite tilpasningsdyktige, og som ikke ligger sentralt på et av campusområdene, kan vurderes solgt for å finansiere vedlikehold og utvikling av resterende eiendomsmasse. Avhendingsinstruksen setter en del begrensninger for UiOs muligheter til å selge eiendommer. Det er behov for å avklare med Kunnskapsdepartementet og Finansdepartementet om vi kan avhende eiendommer til markedspris også i tilfeller der andre statlige institusjoner er interessert i eiendommen når formålet er å skaffe midler til oppgradering av bygninger. Ved å selge eiendom som ikke støtter UiOs kjernevirksomhet og bruke provenyet til å ruste opp øvrig av bygningsmasse, får UiO en aktiv og fremtidsrettet eiendomsutvikling og forvaltning. UiO er en desentral eiendomsforvalter i det statlige landskapet. Ved å gi UiO incentiv til selv å oppgradere bygningsmassen ved blant annet å finansiere det gjennom proveny fra salg av «egne» eiendommer, vil det bidra til en optimal eiendomsforvaltning for staten. I motsatt fall vil man bli sittende på gamle og nedslitte eiendommer som verken blir oppgradert eller kommer i annen bruk.

Helt siden Rikshospitalet ble grunnlagt i 1826 har det vært nært tilknyttet Det medisinske fakultet på UiO. De to institusjonene er fremdeles gjensidig avhengig av hverandre og har et tett og godt faglig samarbeid. Da sykehuset fikk nye lokaler på Gaustad, ble de bygget for også å ivareta forskning og undervisning. Hele 27 000 kvm ble finansiert av Kunnskapsdepartementet for å ivareta UiOs arealbehov ved OUS. Det forelå ingen avtale for UiOs arealbruk da OUS flyttet inn på Gaustad i 2000, men da sykehusene noen år senere fikk en annen organisatorisk status, utløste det behov for å definere hvem som skulle eie hva. Det har vist seg å være en meget krevende oppgave, og i 2015 er det fremdeles til dels stor uenighet mellom partene

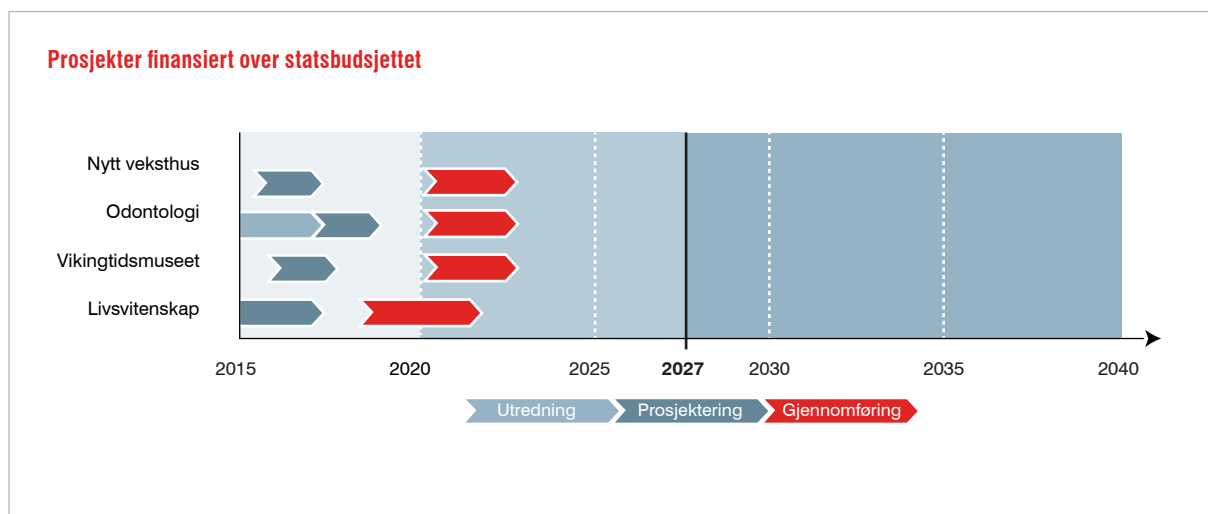


FIG. 3: Prioriterte prosjekter for UiO som finansieres over statsbudsjettet fordelt utover planperioden.

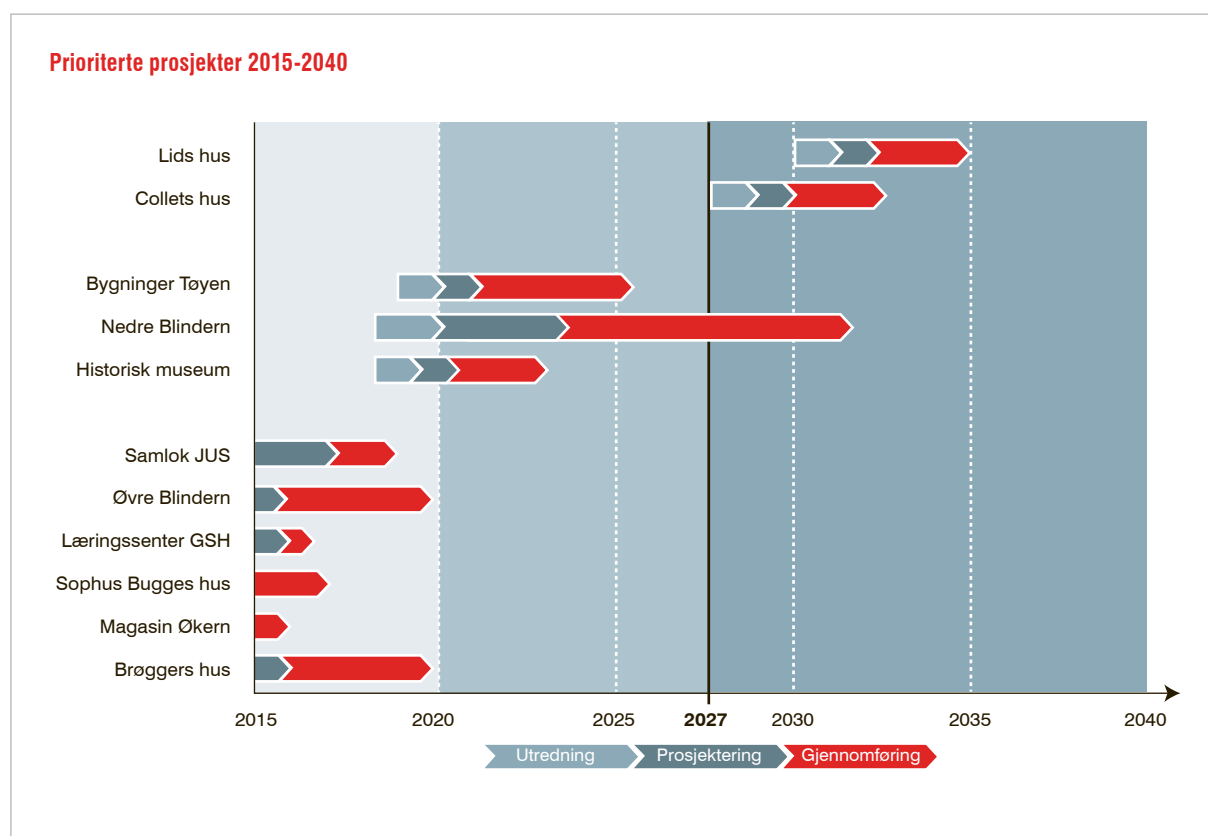


FIG. 4: Prioriterte prosjekter i hele perioden.

om hvilke arealer, rettigheter og plikter partene skal ha i dette bruksforholdet.

Areal er en sentral kostnadsdriver innen eiendomsforvaltning. Kostnadene for drift, vedlikehold og utvikling er tett knyttet til arealets størrelse. Arealbruk er også et viktig element i bærekraftig drift. Totalt utgjør arealkostnadene (kun drifts- og vedlikeholdskostnader) til UiO i 2015 809 mill. kr. En areal-effektivisering på 10 % ville innebære en årlig besparelse på 81 mill. kr. Høyere arealeffektivitet frigjør midler som enten kan brukes til å oppgradere UiOs bygninger eller til kjernevirksomheten. Det foreligger per mai 2015 ingen norm for kontorarbeidsplasser ved UiO, men en slik norm er under utarbeidelse.

Det vanlige formålet med en husleieordning er at bruker skal dekke kostnadene ved drift og vedlikehold av arealet. UiO innførte internhusleie i 2000 etter pålegg fra Kunnskapsdepartementet. Dagens internhusleieordning ved UiO dekker kun driftskostnader og service knyttet til arealene, mens vedlikeholdskostnader ikke inngår. Vedlikeholds- og utviklingskostnader for bygningene bevilges av styret som egen post som disponeres av Eiendomsavdelingen. Dagens internhusleieordning er komplisert og

motiverer i liten grad til arealeffektivitet. Kunnskapsdepartementet arbeider med å evaluere internhusleieordningen for hele sektoren. Evalueringen skal redegjøre for de interne husleieordningene ved selvforvaltende statlige universiteter og høyskoler og vurdere effekter av ordningene. Det skal særskilt vurderes om det er hensiktsmessig at internhusleien også inneholder kapitalelement og eventuelt utarbeides en modell for kostnadsdekkende internhusleie som kan implementeres ved alle selvforvaltende universiteter og vitenskapelige høyskoler. UiO vil etter dette revidere sin internhusleieordning for bedre å møte universitetets behov for å øke incitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene og for å ta inn eventuelle føringer fra Kunnskapsdepartementet. En endring av internhusleieordningen vil imidlertid ikke løse finansieringsbehovet med mindre det bevilges mer penger fra departementet.

### 1.3.5 Prioriterte prosjekter finansiert over statsbudsjettet

Nye bygninger for forskning, utdanning og formidling er langt utenfor rammen av hva UiO er ment å finansiere selv, og universitetet er avhengig av bevilgninger



Foto: UiO/Arthur Sand

fra staten. Fire nye bygninger er i ulike faser av planlegging og forventes finansiert over statsbudsjettet og ferdigstilt i planperioden. UiOs ledelse har prioritert disse i rekkefølgen nytt Livsvitenskapssenter, nytt Vikingtidsmuseum, ny klinikkbygning for odontologi og nytt utstillingsveksthus med klimasenter.

#### **I prioritert rekkefølge:**

1. Nytt forsknings- og undervisningsanlegg for livsvitenskap
2. Nytt Vikingtidsmuseum for Kulturhistorisk museum
3. Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet
4. Nytt veksthus med klimasenter på Tøyen

### **1.3.6 Prioriterte prosjekter og tiltak i egen regi 2015-2020**

#### **Utredning og planarbeid 2015-2020**

De første fem årene av planperioden vil vi utrede og forberede de enkeltbeslutningene som skal fremmes for ledelsen og styret og som danner grunnlaget for utvikling og finansiering av deler av oppgraderingene. Vi vil konkretisere planer og retningslinjer for areal-effektivitet og konkretisere tiltak for åpen campus og tjenesteutvikling.

Utredning og utviklingsplan for Nedre Blindern påbegynnes mot midten av perioden når startbevilgningen for Livsvitenskapssenteret foreligger. På denne måten vil UiO både ha kapasitet og planer til å starte oppgraderingen av Nedre Blindern når bygningene fraflyttes i begynnelsen av andre planperiode.

Utredning og utviklingsplan for museene vil startes opp slik at UiO både har kapasitet og finansiering til å starte videre oppgraderinger når Waldemar C. Brøggers hus står ferdig. Et av UiOs sentrale mål er kunnskapsformidling til publikum, og museene er den kanskje viktigste kanalen for å nå ut til folk flest. Det er derfor viktig at oppgraderingsplaner for disse bygningene sees i sammenheng, slik at publikum alltid har flere ulike tilbud åpne fra universitetsmuseene til enhver tid. Dette innebærer at vi må etablere en koordinert plan for gjennomføring av disse prosjektene. Flere av tiltakene på Tøyen vil kreve en omregulering av eiendommen, og dette arbeidet vil startes opp i første periode.

Mot slutten av perioden vil denne masterplanen revideres slik at den rulleres hvert femte år. Arbeidet vil blant annet innebære oppdatering av tilstandsanalysen for UiOs bygninger slik at vi kan evaluere utviklingen over tid.

#### **Finansiering 2015-2020**

Vi vil gjøre en vurdering av hvilke eiendommer UiO kan selge for å skaffe finansiering og legge disse frem for styret for beslutning. Eiendommer vil bli solgt basert på styrets beslutning.

#### **Prosjekter 2015-2020**

Oppgraderingen av Brøggers hus er det største prosjektet UiO starter opp i egen regi i første periode.

En del større konkrete prosjekter vil gjennomføres. På UiO:Blindern er fokuset i første periode å ferdigstille oppgraderingen på Øvre Blindern, det vil si Sophus Bugges hus og de tre høyblokkene. Alle disse fire oppgraderingsprosjektene gjennomføres i regi av Eiendomsavdelingen ved UiO.

Museumsmagasiner på Økern vil ferdigstilles. Tidligere har Statsbygg på oppdrag fra KD konkludert med at det er mest effektivt å bygge magasiner for NHM på Tøyen. Magasinbehovet ble i flere år nevnt i statsbudsjettet, men ble tatt ut i 2012. Prosjektet synes ikke å være prioritert av Kunnskapsdepartementet. UiO legger til grunn at det ikke blir noen bevilget midler til utbygging av nytt magasin på Tøyen og vil tilrettelegge magasinene på Økern for å dekke dette behovet.

På Tullinløkka reises en ny bygning for samlokalisering av Det juridiske fakultet. Bygningen skal etter planen i 2017 stå ferdig i slutten av første periode. UiO vil leie lokalene fra Entra Eiendom, som også er byggherre og eier.

Prosjektene i egen regi som gjennomføres og finansieres av UiO er kostnadsberegnet til i overkant av 1 mrd. kr. I alle periodene vil vedlikehold for å opprettholde tilstandsgraden på øvrig bygningsmasse og mindre prosjekter for løse brukerbehov, gjennomføres hvert år. Dette finansieres over rammebevilgningen *Større vedlikehold og investeringer* på 180 mill. kr per år.

Byggingen av Livsvitenskapsbygget vil etter planen starte omkring 2019 og vil tidligst kunne stå ferdig i 2022. Utstillingsveksthus med klimasenter, Vikings-

#### **Prosjekter i egen regi 2015-2020 i prioritert rekkefølge:**

1. Rehabilitering av Brøggers hus
2. Ferdigstillelse av museumsmagasiner på Økern
3. Rehabilitering av Sophus Bugges hus
4. Læringscenter i Georg Sverdrups hus
5. Rehabilitering av de gjenstående etasjene i høyblokkene på Øvre Blindern (Niels Treschows hus, Niels Henrik Abels hus og Eilert Sundts hus (B-blokka))

tidsmuseet og klinikkbygning for odontologi vil alle kunne påbegynnes i løpet av første periode og stå ferdig tidlig i andre periode, avhengig av når startbevilgning fra Stortinget kommer. Alle disse bygningene reises i regi av Statsbygg.

### 1.3.7 Prioriterte prosjekter og tiltak i 2020-2027

#### Finansiering 2020-2027

Prosjektene i denne perioden er svært kostnadskreven, og finansiering må avklares i dialog med Kunnskapsdepartementet. Vi vil også gjøre en vurdering av hvilke eiendommer UiO kan selge for å skaffe finansiering og legge disse frem for styret for beslutning. Eiendommer vil bli solgt basert på styrets beslutning. UiO vil søke ekstern støtte til rehabilitering der det er mulig gjennom ulike samarbeidsformer med næringsliv og andre.

#### Prosjekter 2020-2027 i prioritert rekkefølge:

1. Rehabilitering av Historisk museum
2. Oppgradering av Nedre Blindern
3. Oppgradering av bygninger på Tøyen (fordeles over første, andre og tredje periode) på Tøyen

#### Prosjekter 2020-2027

Den andre planperioden vil være preget av utviklingen av Nedre Blindern. I starten av perioden vil planer konkretiseres og ferdigstilles, omregulering må foretas, forankring med myndigheter og samarbeidspartnere må gjennomføres, og ikke minst: finansiering må sikres. Mot midten av perioden vil oppgraderingsprosjektene starte. Arbeidet vil måtte skje trinnvis for å sikre tilstrekkelige arealer til å ivareta kjernevirksomheten til enhver tid.

I andre periode vil også sentrale museumsbygninger oppgraderes. Historisk museum ved UiO:Sentrum er den museumsbygningen som er i dårligst forfatning når de planlagte museumsprosjektene i første periode er ferdigstilt. Av bygningstekniske årsaker vil vi prioritere dette først i tid av de store museumsbygningene. Nasjonalgalleriet vil fristilles cirka 2020.

#### Prosjekter 2027-2040 i prioritert rekkefølge:

1. Rehabilitering av Colletts hus
2. Rehabilitering av Lids hus



Foto: UiO/Anders Lien



Dette kan være midlertidige erstatningslokaler for Historisk museum under rehabiliteringen. På lengre sikt kan Nasjonalgalleriet være ekspansjonsarealer for å møte arealbehovene til Historisk museum. Vi vil også arbeide videre med oppgraderinger av de øvrige bygningene på Tøyen.

Livsvitenskapsbygningen, utstillingsveksthus med miljøsenster, Vikingstidsmuseet og nytt klinikkbygning for odontologi vil etter planen stå ferdig i andre periode.

Denne masterplanen vil revideres rullerende i fem års sykluser. Arbeidet vil i tillegg til oppdatering av tilstandsanalysen for UiOs bygninger inneholde utviklingsplaner for tredje periode.

### 1.3.8 Prioriterte prosjekter og tiltak 2027-2040

#### **Finansiering 2027-2040**

Prosjektene i denne perioden er svært kostnadskreven, og finansiering må avklares i dialog med Kunnskapsdepartementet. Vi vil også gjøre en vurdering av hvilke eiendommer UiO kan selge for å skaffe finansiering og legge disse frem for styret for beslutning. Eiendommer vil bli solgt basert på styrets beslutning. UiO vil søke ekstern støtte til rehabilitering der det er mulig gjennom ulike samarbeidsformer mer næringsliv og andre.

#### **Prosjekter 2027-2040**

Oppgraderingen av Nedre Blindern vil avsluttes i denne perioden. Vi oppgraderer Colletts hus og Lids hus. Utbygging under Tullinløkka anses ikke å være realistisk i tidsperioden frem til 2040. Eiendommen Fredriks gate 3 har utbyggningspotensiale, og kan også bidra til å dekke UiOs arealbehov ved UiO:Sentrum på lenger sikt.

## 1.4 Dokumentets struktur

### **Kapittel 1**

**Bakgrunn og føringer for planarbeidet – sammendrag** gjengir mandatet og beskriver arbeidsprosessen og de viktigste føringene fra myndigheter og ledelse. **Kapittelet oppsummerer de viktigste temaene i Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo.**

### **Kapittel 2**

**Dagens situasjon** beskriver tilstanden, oppgraderingsbehovet og vedlikeholdsetterlepet for UiOs eiendomsmasse per 2015, dagens finansieringsordninger og rammebetingelser som vern og universell utforming.

### **Kapittel 3**

**Rom for et fremragende, grønt universitet – visjon og målbilde** beskriver visjonen for UiOs eiendomsutvikling og -forvaltning i perioden frem til 2040 og hvilke utviklingstrekk i forskning, utdanning, formidling og innovasjon som denne masterplanen legger til grunn.

### **Kapittel 4**

**Prioriterte prosjekter, kompetanse og finansieringsmuligheter** beskriver prioriterte prosjekter, diskuterer kompetansebehov, utfordringene med dagens manglende finansiering og mulige løsninger.

### **Kapittel 5, 6 og 7**

presenterer campusene UiO:Sentrum, UiO:Blindern og UiO:Tøyen. For hver campus presenteres utfordringer og brukerbehov, UiO i bybildet og prioriterte tiltak 2015-2020.

### **Kapittel 8**

**Universitetsmuseene** presenterer universitetsmuseene og deres felles muligheter og utfordringer.

### **Kapittel 9**

**Andre bygninger nasjonalt og internasjonalt** presenterer enkeltbygninger nasjonalt og internasjonalt.

**Vedlegg** inneholder oversikt over eiendommene i tabellformat.



## 2 Dagens situasjon

Universitetet i Oslo forvalter noen av landets flotteste bygninger og anlegg. UiO har en bygningsmasse som består av 472 000 kvm eide og 110 000 kvm leide eiendommer. Halvparten av arealene vi eier er i god stand og godt egnet til dagens formål, men en fjerdedel er lite egnet og i dårlig stand. Rundt 70 % av fasadene og en del interiører er vernet eller fredet. UiO har anslått vedlikeholdsetterlepet og oppgraderingsbehovet samlet til ca. 8,6 mrd. kroner.

### 2.1 UiOs bygninger og eiendommer

#### 2.1.1 Egne eiendommer

UiO har en bygningsmasse som består av UiO 472 000 kvm eide og 110 000 kvm leide eiendommer. Den største delen av bygningsmassen er lokalisert på campusområdene UiO:Blindern, UiO:Sentrum og UiO:Tøyen. Det odontologiske fakultet i Geitmyrsveien, Observatoriet på Solli plass, museumsmagasinen på Økern og en rekke andre bygninger både i inn- og utland er også en del av universitetets eiendomsportefølje. Eldst er Tøyen hovedgård fra 1760 og sentrumsbygningene på Karl Johan fra 1852, yngst er Ole-Johan Dahls hus fra 2010. Den kraftigste utbyggingsperioden var på 1950- og 60-tallet. Mange av bygningene er flerbruksbygninger som omfatter undervisningslokaler som auditorier, lesesaler, kollokvierom, laboratorier, dyrestaller, verksteder og kontorer. Flere av de eldre bygningene ved UiO er kulturhistoriske bygninger som er fredet eller vernet. I tillegg eier UiO 42 forskerboliger i form av leiligheter i områdene Blindern-Kringsjå. Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus fremgår av tabellene under 11.1.

#### 2.1.2 Leieavtaler

UiO leier 110 000 kvm fordelt på over 50 avtaler som totalt utgjør 245 mill. kr i husleie i 2015. Av disse avtalene er 65 % av arealet knyttet til fem store brukere:

- Leie av flere bygninger i sentrum, totalt 22 646 kvm til Det juridiske fakultet
- Leie av Harald Schjelderups hus, totalt 15 020 kvm til Det samfunnsvitenskapelige fakultet
- Leie i Forskningsparken på totalt 13 206 kvm til flere fakulteter
- Leie av den nye fløyen på Domus Medica på 10 860 kvm for Det medisinske fakultet
- Leie av magasinlokaler på Økern, totalt 13 480 kvm til Kulturhistorisk og Naturhistorisk museum

Leieforholdene knyttet til Det juridiske fakultet i sentrum vil alle avvikles når den nye bygningen på Tullinløkka står ferdig.

UiO leier også arealer i utlandet til sentrene i St. Petersburg, Aten og Paris. I tillegg leier UiO en del mindre lokaler og lagre i Oslo-området.

UiOs bygninger står både på eid og festet grunn. De store festeavtalene gjelder 45 mål tomt eid av Opplysningsvesenets fond på Nedre Blindern og 15 mål tomt som Ole-Johan Dahls hus står på som eies av Statsbygg.

Parkene til UiO er til sammen 470 mål. UiO:Blindern er 267 mål, UiO:Sentrum 17 mål, UiO:Tøyen 150 mål, Vikingskipsmuseet 28 mål og Observatoriet 8 mål. De brukes av alle universitetets studenter og ansatte og i tillegg mange besøkende. Botanisk hage med sine 150 mål og en stor plantesamling til undervisning og forskning, har rundt 800 000 besøkende i året.

#### 2.1.3 Arealer ved OUS

Helt siden Rikshospitalet ble grunnlagt i 1826 har det vært nært tilknyttet Det medisinske fakultet på UiO. De to institusjonene er fremdeles gjensidig avhengig av hverandre og har et tett og godt faglig samarbeid. Mange er både lege på OUS og professor ved UiO. UiO får tilgang til pasienter gjennom OUS slik at medisinstudenter får praktisk erfaring som en del av utdanningen og slik at UiO kan drive forskningsprosjekter som involverer pasienter.

Da sykehuset fikk nye lokaler på Gaustad, ble de bygget så store at de skulle kunne ivareta forskning og undervisning. Hele 27 000 kvm ble finansiert av Kunnskapsdepartementet for å ivareta UiOs arealbehov ved OUS. Per i dag fremgår dette ikke i UiOs arealoversikter. Til sammen disponerer UiO rundt 41 000 kvm når også universitetsvirksomhet ved andre sykehus inkluderes.

Det forelå ingen avtale for UiOs arealbruk da OUS flyttet inn på Gaustad, og i 2015 er det fremdeles til dels stor uenighet mellom partene om hvilke arealer,

Til venstre: Ole-Johan Dahls stod ferdig i 2010 med formål om å samle UiOs informatikkmiljøer, sikre UiOs IT-infrastruktur samt opparbeide en unik og attraktiv campus i Gaustadbekkdalen. Foto: Statsbygg/Ivan Brodey

rettigheter og plikter partene skal ha i dette bruksforholdet. UiO har de senere årene opplevd å bli flyttet rundt til stadig mindre egnede lokaler spesielt knyttet til studentenes behov.

I kjølvannet av de store organisatoriske endringer i helsesektoren fulgte det et særdeles krevende arbeid knyttet til fordeling av areal og økonomisk ansvar for drift og vedlikehold av sykehusenes bygningsmasse. Tidligere ble lokaler planlagt, utbygget og brukt i et sømløst samarbeid mellom universitet og sykehuse- ne. Nå kreves en annen regnskapsmessig presisjon. Det pågår forhandlinger som må fullføres, og det må skje på en måte som gjør det mulig å opprettholde det viktige samarbeidet mellom OUS og UiO når det gjelder arealer og infrastruktur, både i det daglige og når nye tiltak forutsetter felles løft.

OUS står foran en større utvidelse av eiendomme- ne på Gaustad. For UiO er det fordelaktig å få avklart situasjonen før de nye sykehusarealene bygges.

## 2.2 Tilstanden til bygningsmassen

I dette kapitlet ser vi på tilstanden til UiOs eide byg- ningsmasse. Det må likevel understrekes at tilstan- den for flere av de bygningene som UiO leier til Det juridiske fakultet i sentrum også er i dårlig forfatning. I tillegg ligger de spredt. Det er kritisk å få på plass den nye bygningen til Entra for Det juridiske fakultet siden det vil løse en svært utilfredsstillende areal- og arbeidssituasjon for fakultetet.

I 2013 gjennomførte UiO en grundig kartlegging av teknisk tilstand, strukturelle egenskaper og funksjo- nell egnethet av hele bygningsmassen. Prinsippene i

### **Tilstandsgrad for bygning er definert i Norsk Standard NS 3424**

**0 Ingen symptomer** – Meget god standard uten feil og mangler. Kun ubetydelig slitasje og elde fra nybyggstandard.

**1 Svake symptomer** – God, tilfredsstillende standard. Lover og forskrifter er ivare tatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.

**2 Middels symptomer** – Et visst omfang av feil og mangler som krever oppgradering. Forekommende stans i tekniske systemer. Eventuelt avvik fra lover og forskrifter.

**3 Kraftige symptomer** – Omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Stadig stans i tekniske systemer. Betydelig behov for utbedring. Sikkerhetsmessige risikoer. Avvik fra lover og forskrifter.

Norsk Standard 3424 «Tilstandsanalyse for byggverk» er lagt til grunn. Bygningsmassen ved UiO er kartlagt ved hjelp av et verktøy for porteføljeforvaltning og -utvikling som er benyttet på over 60 % av den offent- lig eide bygningsmassen i Norge. Kartleggingen ble gjennomført i samarbeid med Multiconsult AS.

UiO forvalter 107 egne bygninger som inngår i UiOs portefølje. Til sammen utgjør dette cirka 472 000 kvm. Av disse er 68 utvalgte bygninger (360 000 kvm) vurdert både for teknisk tilstand, funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet. Dette er tekniske begre- per som blant annet handler om hvorvidt ventila- sjonsanlegget er «egnet» til å gi tilstrekkelig frisk luft til dagens bruk som for eksempel kan være kontorer, og om det er «tilpasningsdyktig» til å levere godt nok hvis man ønsker å bygge om arealet til for eksempel kollokvierom. Det ligger ingen strategiske vurderin- ger i begrepene «egnet» og «tilpasningsdyktighet» slik de brukes her.

Disse 68 bygningene er valgt ut fordi de er av en viss størrelse og av stor viktighet for UiOs kjernevirk- somhet. De øvrige 39 bygningene er ikke tatt med, dels fordi de er små og dels fordi de er av marginal betydning når det er bygningsmassens anvendelighet i sin helhet som vurderes.

### 2.2.1 Teknisk tilstand

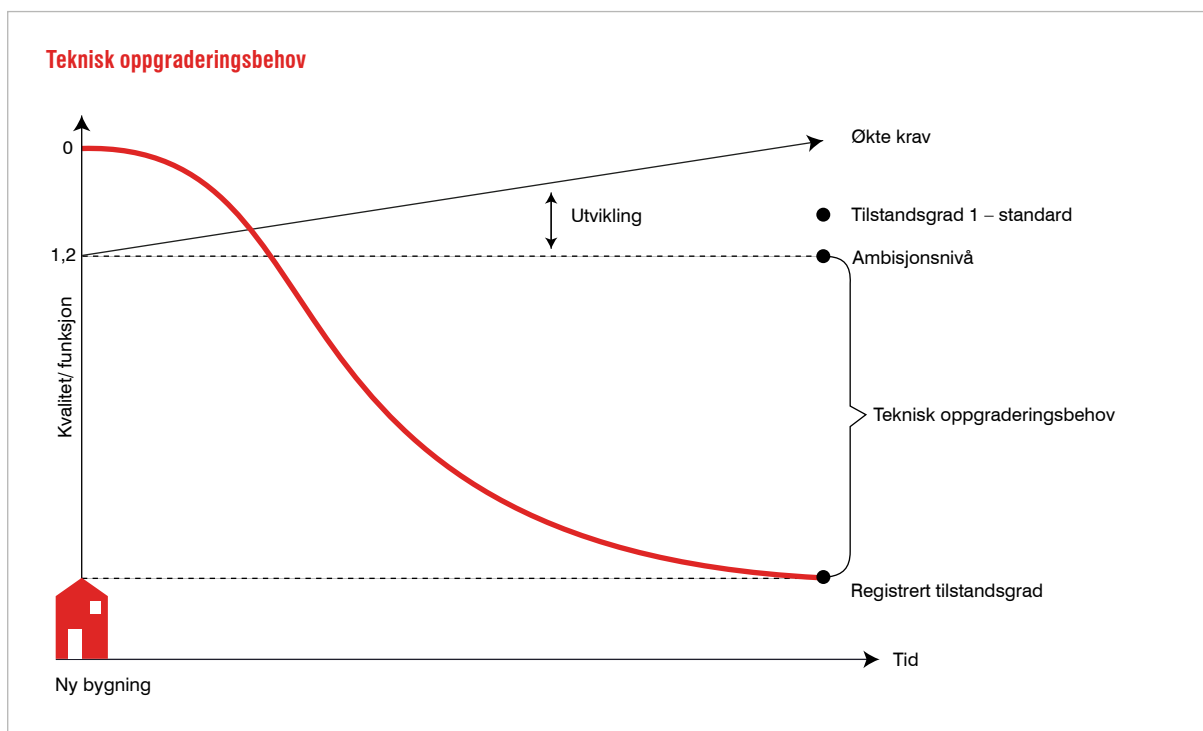
Kartleggingen viser at kun 17 % av UiOs samlede areal har en god teknisk standard, det vil si tilstandsgrad 1,0 eller bedre. Det er ikke overraskende når bereg- ninger viser at vektet gjennomsnittsalder (det vil si summen av antall kvadratmeter etter hvilket år byg- ningen ble ferdigstilt for hele bygningsmassen) er 53 år. Museumsbebyggelsen på Tøyen, museet og uni- versitetsanlegget i sentrum skiller seg ut med vektet alder på henholdsvis 107 og 139 år. Det akkumulerte tekniske vedlikeholdsbehovet er estimert til cirka 2,8 mrd. kroner.

Det tekniske oppgraderingsbehovet omfatter opp- gradering og utskifting av tekniske anlegg som beskrevet i Figur 6.

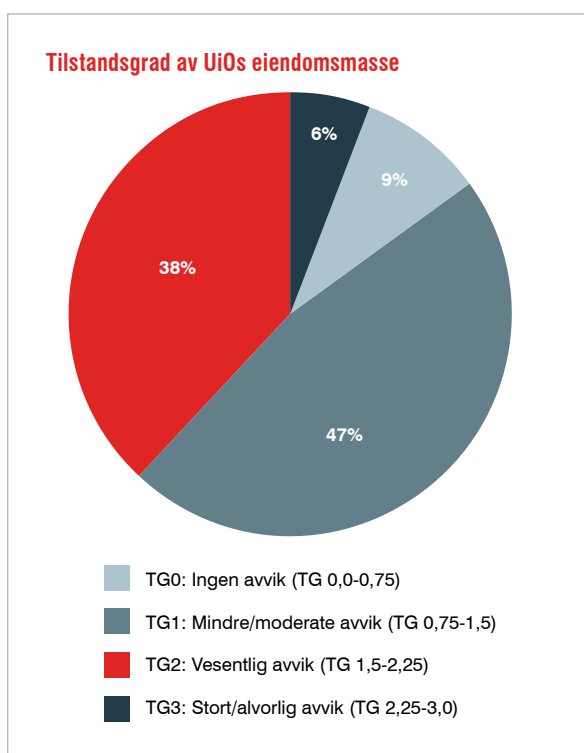
### 2.2.2 Egnethet og tilpasningsdyktighet

En bygning sies å ha god levedyktighet hvis den er godt egnet for formålet og har god tilpasningsdyktighet.

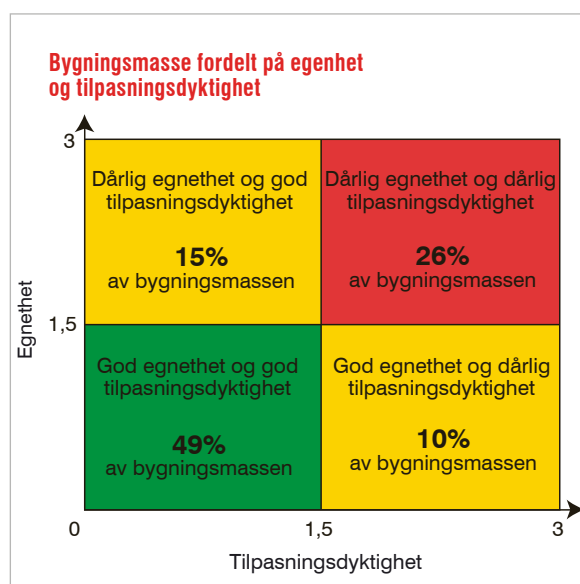
De 360 000 kvm som er vurdert av Multiconsult er delt inn i fire kategorier som vist i Figur 7.



**FIG. 5:** Teknisk oppgraderingsbehov er å forstå som estimert kostnad for å heve bygningskomponenter fra tilstandsgrad 2 og 3 til ambisjonsnivået. Oppgraderingsbehovet er beregnet på komponentnivå. Det vil si at totalrehabilitering ikke beregnes med mindre alle komponentene har dårlig tilstand.



**FIG. 6:** Figuren viser tilstandsgraden for 360 000 kvm av UiOs eide bygningsmasse. Bare 17 % av bygningene har en tilstandsgrad på 1,0 eller bedre, det tilsvarer det lyseblå feltet og 8 % av det mørkeblå feltet.



**FIG. 7:** Figuren viser 360 000 kvm av UiOs 472 000 kvm eide bygningsmasse fordelt på egenhet og tilpasningsdyktighet. Den vertikale aksene viser egenhet, mens den horisontale aksene viser tilpasningsdyktighet. Den grønne kvadranten omfatter bygninger som både er godt egnet og har god tilpasningsdyktighet, og den røde omfatter bygninger som verken er godt egnet for formålet eller har god tilpasningsdyktighet.

Figuren viser at

- 26 % av bygningsmassen er vurdert som både uegnet og lite tilpasningsdyktig. Dette indikerer at bygningene bør avhendes eller vurderes for annen bruk. Mye av bygningsmassen er fredet eller vernet, og dermed vanskelig å avhende eller bygge om.
- 49 % er vurdert som godt egnet og har god tilpasningsdyktighet. Disse bygningene vil kunne fungere i lang tid for sitt formål, og teknisk oppgradering bør gjennomføres.
- 15 % er vurdert som dårlig egnet, men med god tilpasningsdyktighet. Her må teknisk oppgradering ses i sammenheng med ombygging for å bedre den funksjonelle egnetheten.
- 10 % er vurdert å være godt egnet i dag, men har liten tilpasningsdyktighet. Det indikerer tidsbegrensning før bygningene blir uegnet hvis det for eksempel kommer nye tekniske eller funksjonelle krav. Her må teknisk oppgradering ses i relasjon til tidsbegrensningen.

Til sammen 41 % av bygningsmassen eller 148 000 kvm er vurdert å være dårlig egnet for den virksomheten som bruker lokalene i dag (summen av de to øverste boksene).

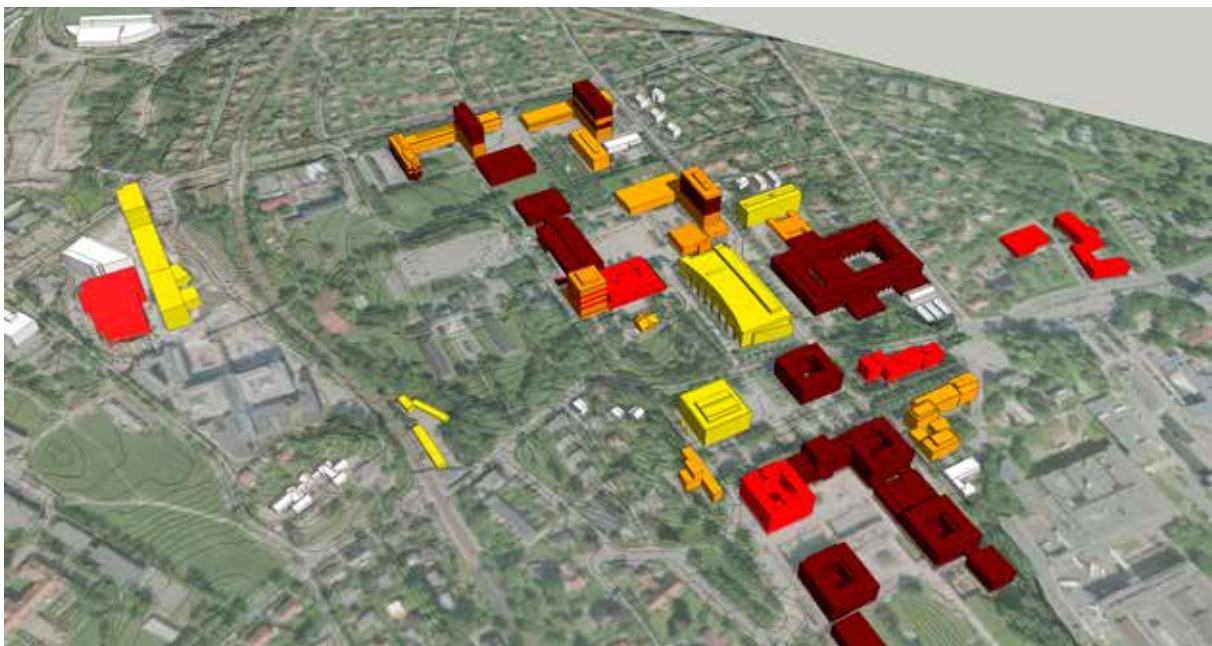
Av det samlede arealet på 360 000 kvm er 36 %, eller 130 000 kvm, vurdert å ha dårlig tilpasningsdyktighet (summen av de to vertikale feltene til høyre i figuren). Det kan for eksempel skyldes begrenset mulighet for fremføring av nye tekniske installasjoner og for rasjonell ombygging. Himlingshøyden er ofte en begrensende og svært kostnadsdrivende faktor fordi moderne ventilasjon vanligvis legges i himlingen og medfører senkning av himlingen for eldre bygninger. Når himlingshøyden er lav i utgangspunktet, vil ny ventilasjon enten gi for lav himlingshøyde eller medføre behov for andre kostbare inngrep i bygningen.

Det røde feltet alene viser at arealer som både er dårlig egnet og lite tilpasningsdyktige, utgjør 94 000 kvm.

### 2.3 Vedlikeholdsetterslep

Et grovt estimat gjort av UiO i samarbeid med Multiconsult AS, anslår de samlede oppgraderingskostnadene for UiOs bygningsmasse til hele 8,6 mrd. kr. Av dette er rundt 2,8 mrd. (32 %) teknisk oppgradering, mens hele 5,8 mrd. (68 %) er nødvendige funksjonelle tilpasninger for å møte dagens og ikke minst morgendagens brukerkrav. Figur 7 viser at av de 107 bygningene, er vurderingen at 36 % er lite tilpasningsdyktige. Det vil si at det er komplisert og kostbart å bygge om.

De fleste av bygningene på Nedre Blindern har



**FIG. 8:** Bygningene har et teknisk og funksjonelt oppgraderingsbehov. Figuren illustrerer hvordan de ulike bygningene kommer ut når man kombinerer dette. De mørkerøde bygningene har behov for totalrehabilitering, de røde for oppgradering, de oransje er nylig rehabilitert og de gule har bare behov for alminnelig vedlikehold. Figuren viser oppgraderingsbehovet ved UiO:Blindern.

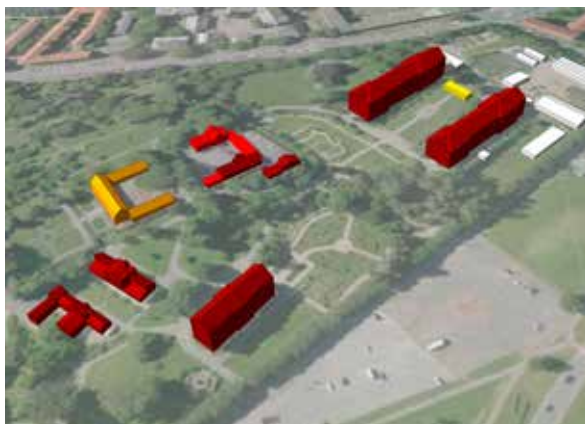


FIG. 9: Figuren viser oppgraderingsbehovet ved UiO:Tøyen.



FIG. 10: Figuren viser oppgraderingsbehovet ved UiO:Sentrum.

behov for totalrehabilitering. Det samme gjelder Kristine Bonnevis hus, Frederikkebygningen sammen med Idrettsbygget og en del etasjer i høyblokkene på Øvre Blindern. Domus Theologica, Kristian Ottosens hus, Sophus Bugges hus og Kristen Nygaards hus trenger oppgradering.

På UiO:Tøyen er Hovedgårdens hovedbygning i god stand, mens alle de andre bygningene trenger totalrehabilitering. I UiO:Sentrum er bygningene ved Karl Johan i god stand etter den nylig gjennomførte totalreoveringen, mens Historisk museum og Fredriks gate 3 er fullstendig utdaterte og nedslitte.

## 2.4 Dagens finansieringsordning

### 2.4.1 Vedlikehold og oppgraderinger finansieres av bevilgning fra UiO-styret

I dag finansieres vedlikehold og oppgradering av UiOs eiendommer gjennom to ulike typer bevilgninger til Eiendomsavdelingen. Årlig settes det av en rammebevilgning på 180 mill. kr til Større vedlikehold og investeringer. Disse midlene disponeres av eiendomsdirektøren etter fullmakt til å opprettholde tilstanden på bygningsmassen og til å møte brukernes behov for mindre endringer på kort sikt.

Vi har lagt til grunn at vedlikeholdet i gjennomsnitt ligger på 250 kr per kvm inkludert MVA. Det innebærer at det årlige vedlikeholdet beløper seg til 118 mill. kr. De resterende 62 mill. kr disponeres til prosjekter under 20 mill. kr knyttet til innmeldte brukerbehov.

Videre bevilger UiOs styre midler til Større satsinger som for eksempel rehabiliteringen av Sophus Bugges hus. Eiendomsavdelingen fremmer forslag til satsinger i samarbeid med brukerne. Satsinger er pro-

sjekter med en estimert kostnad på 20 mill. kr eller mer. Kun unntaksvis har det vært mulig å få finansiert renoveringsprosjekter over statsbudsjettet. Ved UiO har det bare skjedd for sentrumsanlegget og for én bygning på Blindern (ZEB-bygget i 1999).

Multiconsult har, på grunnlag av tilstandsrapportene, satt opp et overslag på kostnadene for å oppgradere bygningsmassen. Figur 1 i 1.3 Sammen drag viser finansieringsbehov for ett mulig scenario i planperioden. Her legges det opp til at UiO starter teknisk oppgradering i 2018 og gjennomfører den i løpet av ti år. De større funksjonelle oppgraderingene starter med renoveringen av Brøgger's hus på Tøyen, deretter tas Nedre Blindern fra 2023 når Livsvitenskapsbygningen står klar. Den røde linjen viser den rammen på 180 mill. kr som per 2015 settes av til Større investeringer og vedlikehold av bygningsmassen. Dette rekker så vidt til å hindre tilstandsgraden fra å falle ytterligere.

### 2.4.2 Økt arealbehov og nybygg kan finansieres som bevilgning over statsbudsjettet

Stortingsbevilgning er den vanlige finansieringen av statlige bygg. Det stilles strenge krav til godkjenning og gjennomføring av slike prosjekter. UiOs prosjekter konkurrerer om finansiering med andre samfunnsnyttige prosjekter. Framdriften er uforutsigbar. Slike prosjekter omfatter også bevilgninger til innredning og utstyr. Institusjonen må selv dekke drifts- og vedlikeholdskostnader. De fleste av universitetets bygninger er finansiert på denne måten. Ole-Johan Dahls hus i Gaustadbekkdalen og totalreoveringen av det gamle universitetsanlegget i Oslo sentrum er eksempler fra de senere årene.

### 2.4.3 Økt arealbehov og nybygg kan finansieres gjennom Statsbyggs kurantordning med påfølgende leie

Når en bygning finansieres gjennom Statsbyggs kurantordning, krever det ikke behandling av Stortinget, men godkjenning av Finansdepartementet. Prosjektet kan derfor gjennomføres raskere enn ved en stortingsbevilgning. Statsbygg blir eier av bygningen, og UiO betaler leie. Institusjonen dekker inventar over eget budsjett. Forskningsveien 3 for Psykologisk institutt og det nye tilbygget til Domus Medica er finansiert etter kurantordningen.

### 2.4.4 Økt arealbehov kan finansieres ved leie i det private markedet

Universitetet kan leie i det private markedet og betale markedsleie. UiO leier cirka 70 % i privatmarkedet. Samlokalisering av Det juridiske fakultet er basert på finansiering etter denne modellen. Det samme er museumsmagasinen på Økern.

Som det fremgår er det i dag i praksis bare én finansieringsmodell for oppgradering, og det er over UiOs eget budsjett. Samtidig står UiO overfor ekstremt kostnadskrevende oppgraderinger i de nærmeste årene. Disse fire finansieringsmodellene er, med dagens rammer, ikke på noen måte tilstrekkelige til å dekke behovet for teknisk og funksjonell oppgradering av UiOs eiendomsmasse og økte arealbehov. I 4 Prioriterte prosjekter, ser vi derfor ser på flere modeller for å skaffe nødvendig finansiering.

## 2.5 Fredning og vern

Mange av universitetets bygninger og bygningsmiljøer er tegnet av sin tids fremste norske arkitekter og representerer viktige kulturminner for landet og UiO. Riksantikvaren har lenge vært opptatt av å frede eller verne deler av UiOs bygningsmasse. Enkelbygninger har vært fredet tidligere. Med hjemmel i Kulturminnelovens § 22a, vedtok Riksantikvaren i juni 2014 forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer innenfor Kunnskapsdepartementets landsverneplan. Totalt ble 70 % av fasadene til UiOs bygninger, og en del interiører, fredet eller vernet i 2014.

Formålet ved eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiO er å sørge for at universitetet har de lokalene de trenger for å nå sine mål og ivareta sin virksomhet på en god måte. Dette gjelder også for fredede og vernede bygninger. Det er atskillig mer kostnadskre-

vende å oppgradere og utvikle vernede bygninger. Det vil være en forskjell sett i forhold til type vernestatus. Her vil fredede bygninger som hovedregel koste mer enn bygninger i verneklasse 2, og det vil være forskjell på om hele bygget har vernestatus eller for eksempel bare eksteriøret. Vi har ingen norske offisielle nøkkeltall, men erfaring viser at det ofte er 1,5-2 ganger så kostbart å oppgradere bygninger som er omfattet av vern. I Danmark opererte man for en tid tilbake med en faktor fra 1 til 5 der 1 betyr normal kostnad, mens 5 gjaldt fredede slott. Det vil si at disse var fem ganger dyrere å rehabilitere. Underveis i fredningsarbeidet har UiO bedt om at fredning må følges av en finansieringsordning for vedlikehold. UiO har så langt ikke mottatt noen signaler i retning av slike tilskudd. Universitetet har gitt uttrykk for at Riksantikvarens formulering av formålet med fredningen underkommuniserer konflikten mellom fredning og behovet for en bygningsmasse i aktiv bruk som også skal fungere for sitt formål i fremtiden.

### Kulturhistorisk verdi

Etter pålegg skal verneplanene følges opp av forvaltningsplaner for den enkelte bygning. UiO har igangsatt dette arbeidet, og forvaltningsplaner for Blindern er på det nærmeste ferdigstilt. I løpet av 2017 skal forvaltningsplaner for alle UiOs berørte bygninger foreligge. Verneplanen, sammen med forvaltningsplanene, gir klare retningslinjer for hvilke elementer i bygningene som er vernet og ikke. Dette gir forutsigbarhet for bruk og endringsmuligheter av eksisterende bygningsmasse.

Eksisterende bygningsmasse har klare arkitektoniske kvaliteter som er med på å gi en identitet til de ulike campusområdene. Dette er kvaliteter vi kan spille videre på i utviklingen av universitetets områder. De vernede bygningene faller innenfor alle kvadrantene av egnethet og tilpasningsdyktighet, og utvikling

#### **Verneklasse 1 = fredning**

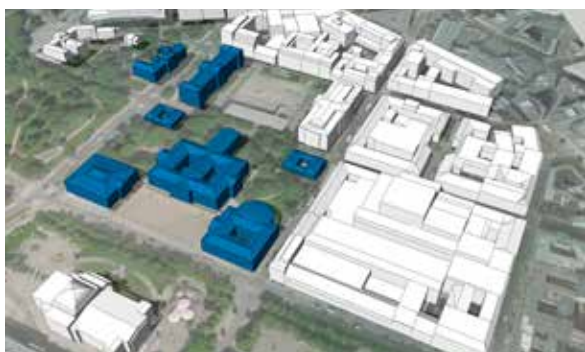
*Verneklasse 1 omfatter bygninger og uteområder eller grøntanlegg som har meget høy verneverdi. Disse er fredet etter kulturminneloven. Fredningen kan omfatte både eksteriøret og interiøret. Vedtak om fredning innebærer at en ikke kan gjennomføre tiltak ut over vanlig vedlikehold uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.*

**Kulturminner i verneklasse 2** skal reguleres til vern gjennom bruk av plan- og bygningsloven. I Oslo har Oslo kommune, ved Byantikvaren, ansvaret for å vurdere eiendommer i verneklasse 2. Vern brukes som fellesbetegnelse for verne klasse 1 og 2.





**FIG. 11:** Rundt 70 % av fasadene på UiOs bygninger og en del interiører er fredet eller vernet. Figuren viser UiO:Blindern, der blå bygninger er fredet og gule vernet.



**FIG. 12:** Alle bygningene ved UiO:Sentrum er fredet.



**FIG. 13:** De aller fleste bygningene ved UiO:Tøyen er fredet.

og bruk av bygningene må vurderes individuelt.

Gjennom samarbeidet med antikvariske myndigheter har vi erfart at det er spillerom for å tilrettelegge for nye behov, også i vernede bygninger og interiører, så lenge tiltakene er reversible. Videre har vi erfart at konkrete forslag til utvikling i dialog med vernemyndigheter kan bidra til gode løsninger som ivaretar både eksisterende kvaliteter og behov for utvikling.

UiO vil fortsette det gode samarbeidet med antikvariske myndigheter for å undersøke mulighetsrommet knyttet til utvikling av de ulike bygningene og områdene slik at de kan gi fremragende rom for forskning og undervisning også i fremtiden.

## 2.6 Universell utforming

UiO er et samfunnsengasjert universitet og ønsker å gi alle tilgang til våre utdannings- og forskningsmuligheter, uavhengig av funksjonsevne. For eiendomsutviklingen betyr dette i praksis at endringer, oppgradering og nybygg skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Begrepet universell utforming

(UU) har fått en positiv betydning for forståelsen av god funksjonalitet for alle. Det er en samfunnskvalitet og står for likestilling og god tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen, § 1-1, i plan- og bygningsloven med tilhørende tekniske forskrifter og veiledninger. I § 1-1 heter det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak.

UiO inkluderer UU i alle prosjekter, og i tillegg gjennomføres det hvert år flere rene UU-prosjekter slik vi er pålagt av Kunnskapsdepartementet. Dette kan for eksempel være nye atkomstramper og automatiske døråpnere. Det er til tider en stor utfordring for UiO å tilrettelegge for UU. Gamle og lite tilpasningsdyktige bygninger gir tekniske begrensninger, mens vernede og fredede bygninger gir andre begrensninger. Begge deler er kostnadsdrivende.



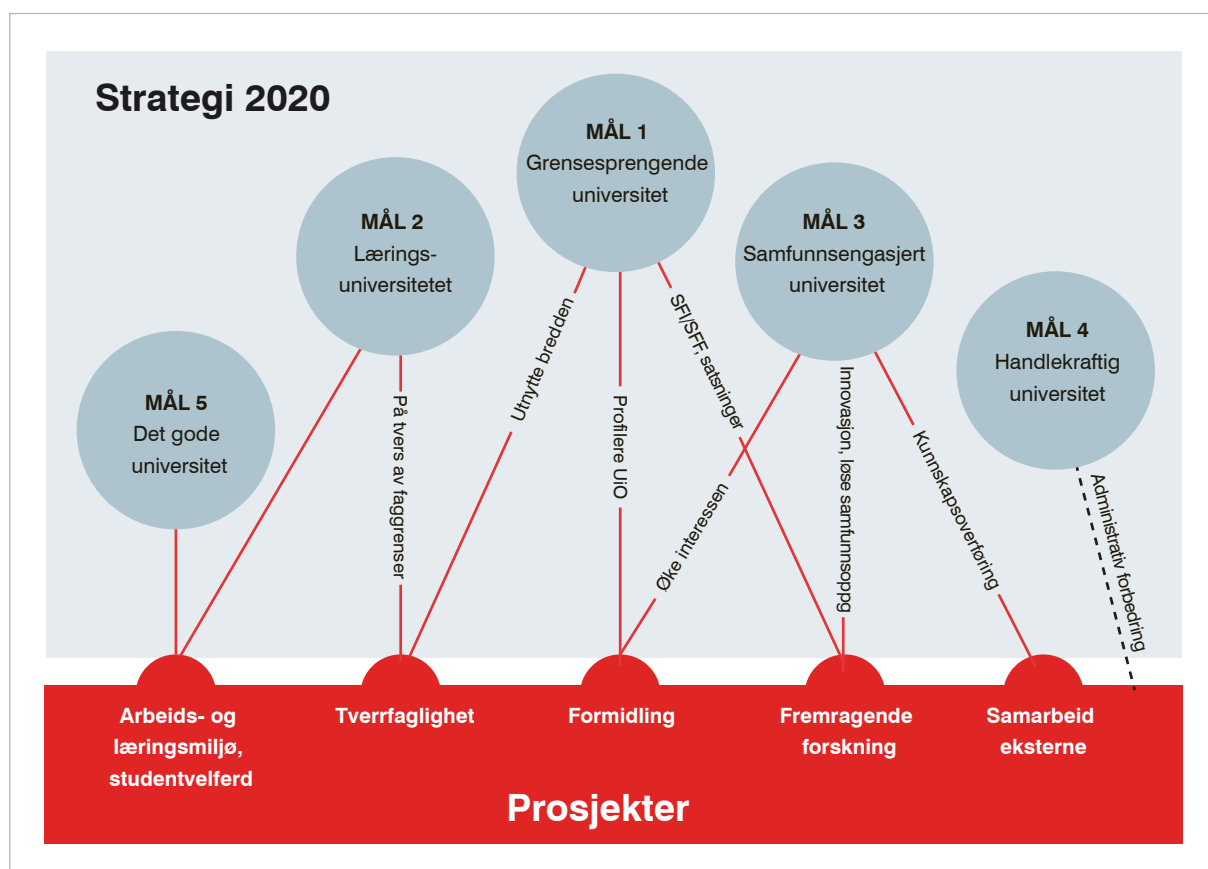
### 3 Rom for et fremragende, grønt universitet – visjon og målbilde

Vår visjon er å skape rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo. Strategi 2020 beskriver fem mål for UiO i perioden frem mot 2020: grensesprengende universitet, læringsuniversitet, samfunnsengasjert universitet, handlekraftig universitet og det gode universitet. Masterplanen for UiOs eiendommer, Rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo, skal bidra til å nå universitetets mål på kort (2015-2020), mellomlang (2020-2027) og lang sikt (2027-2040).

Formålet med eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiO er å sørge for at universitetet har de arealene de trenger for å nå sine mål og ivareta sin virksomhet på en god måte. Eiendomsutvikling og forvaltning av en så stor eiendomsmasse som UiO representerer, er kostnadskrevenende. Det innebærer at UiO må prioritere hva som er viktig ved eiendommassen for at universitetet skal bli et internasjonalt ledende forskningsuniversitet, og hva som ikke er fullt så viktig, og kan prioriteres ned, for å sørge for at vi har finan-

siering til å gjennomføre de viktige tiltakene. Dette kapittelet presenterer visjon og målbilde for eiendomsutviklingen og -forvaltningen ved UiO slik at vi har et grunnlag for å prioritere hvilke prosjekter, tiltak og initiativer vi skal gjennomføre, og hvilke som kan nedprioriteres.

UiO skal være fremragende på forskning, utdanning, formidling og innovasjon. Eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiO skal innrettes mot å være fremragende på å løse UiOs unike behov for arealer for



**FIG. 14:** Strategi 2020 oversatt til føringer for eiendomsprosjekter. Vi legger til grunn og prioriterer byggeprosjekter som bidrar med en eller flere av følgende kategorier: godt arbeids- og læringsmiljø og studentvelferd, tverrfaglighet, formidling, fremragende forskning eller samarbeid med eksterne. Eiendomsprosjekter som ikke bidrar inn i noen av disse områdene, ligger utenfor UiOs strategi. Disse skal universitetet ikke prioritere å bruke ressurser på.

Til venstre: Det nye bygget for Livsvitenskap vil bli liggende i Gaustadbekkdalen, med kort avstand til eksisterende forskningsmiljøer.

disse fire formålene. Det er innenfor universitetsspesifikk eiendom at UiO skal ha sin kompetanse og bruke sine ressurser, og UiO skal ikke bruke egne ressurser på generell eiendomsforvaltning og -utvikling for eksempel knyttet til bolig- og fritidseiendommer. Utvikling og forvaltning av eiendommene skal skje i god dialog med universitetets brukere på fakultetene, ved museene og ved Universitetsbiblioteket.

Strategi 2020 setter opp fem mål for virksomheten. Disse kan oversettes til føringer for utvikling og forvaltning av UiOs eiendomsmasse. For at UiOs eiendommer skal bygge opp under målene, må de legge til rette for studentvelferd og et godt arbeids- og læringsmiljø. Bygningene må bidra til tverrfaglig samarbeid gjennom samlokalisering av fag, sambruk av arealer og møteplasser for vitenskapelig personell og studenter. Fremragende forskningsarenaer skapes gjennom godt vedlikeholdte og tilrettelagte bygninger og spesialrom. UiO kan tilrettelegge for samarbeid med eksterne virksomheter både til forsknings- og undervisningsformål ved å åpne campus for næringsliv og forskningspartnere. Utadrettet formidling understøttes av egnede lokaler.

### 3.1 Moderne læringsmiljø

Dagens og morgendagens studenter er *digital natives* eller «digitalt innfødte». De har vokst opp med digital teknologi. De

*Jeg hører og jeg glemmer.  
Jeg ser og jeg husker.  
Jeg gjør og jeg forstår.*

**Konfusius**

følger like gjerne undervisningen på PC-en eller nettbrettet og laster ned studielitteratur fra bibliotekets elektroniske løsninger. De omgås og samhandler på en helt annen måte enn tidligere generasjoner. Dette stiller nye krav til læringsmiljøet for å møte det behovet og de kravene de stiller til det fysiske miljøet rundt seg. Det foreligger lite forskning på området, men UiO vil i planperioden arbeide med å forstå hvilke konsekvenser de nye arbeids- og samhandlingsvanene bør få for utformingen av fremtidens fysiske læringsmiljø. Spesielt vil vi se på mulighetene for en kompetanseoppbygning i samarbeid med UiOs forskningsmiljøer innen læring og pedagogikk.

Innenfor mange fag krever forskningsbasert undervisning tilgang til egnede laboratorier, lokaler for pasientbehandling og andre spesialrom. Et godt læringsmiljø skal også bidra til inspirasjon og kunnskapsoverføring gjennom samhandling mellom stu-

denter og forskere. Lokalene skal legge til rette for slik samhandling.

Det har skjedd betydelige endringer ved Universitetsbiblioteket bare siden Georg Sverdrups hus ble åpnet i 1999. Store deler av bibliotekets samlinger er nå digitale. De trykte samlingene benyttes derfor mindre enn før. Den moderne undervisnings- og studiehverdagen legger opp til stadig større grad av samarbeid og tverrfaglighet. Dette fordrer fremtidsrettede tilbud der biblioteket tilbyr ulike soner og studieplasser tilpasset skiftende behov altså et moderne læringscenter. Det vil legges bedre til rette for formidling gjennom faglige utstillinger, boklanseringer, presentasjoner, foredrag, debatter og lignende.

Et moderne læringsmiljø bygger på følgende pilarer:

- Rom for selvstudie (lesesalsplasser), der studentene i ro og mak kan forberede seg til forelesninger, repetere, diskutere, øve og gjøre oppgaver på egen hånd.
- Rom for læring gjennom eksperimenter (laboratorier), der studentene får praktisk erfaring med emnet sitt og kan utforske hvordan ulike elementer oppfører seg eller reagerer. Moderne laboratorier og andre spesialrom stiller høyere krav til infrastruktur enn tidligere, både på grunn av det teknologiske utstyret og for eksempel renhetskrav.
- Rom for kollektiv læring og diskusjoner (kollokvierom), der studentene kan dele erfaringer, løse oppgaver og lære sammen.



Foto: UiO/Svein Harald Milde

- Rom for kunnskapsoverføring fra forskere gjennom samhandling (samlokalisering) i fellesområder, der vitenskapelig ansatte og studenter kan omgås mer eller mindre formelt, og som inviterer til faglige samtaler og utveksling av kunnskap.
- Rom for undervisning og formidling (auditorier), der studentene lærer gjennom at foreleser presenterer og diskuterer fagstoff.

Det er en tydelig utvikling mot stadig større grad av samarbeid og tverrfaglighet i studiehverdagen, og også i bruken av uformelle møteplasser som kaffebarer og kantiner til både selvstudier og samarbeid. Store deler av studentenes hverdag kretser rundt digitale enheter slik at alle arealer må legges til rette med god dekning og kapasitet for både mobilnett og trådløse nett.

Ambisjonen er å forstå hvordan utviklingen i studentenes arbeids- og læringsmåter utvikler seg og utvikle universitetets bygninger slik at de legger til rette for moderne læringsmiljøer som kan innebære en annen fordeling mellom ulike arealtyper enn i dag.

### 3.2 Fremragende forskningsmiljøer

Hvert annet år søker UiO om Sentre for fremragende forskning (SFF) og Sentre for forskningsdrevet innovasjon (SFI). Hver tildeling gir konkret forskningsstøtte i ti år, men UiO opplever at nytten og inntektene fra slike forskningssentre ofte har positive ringvirkninger i årevis etter at de formelt er avsluttet. SFI og SFF krever vanligvis egne lokaler, og tiden det tar å etablere arealer for SFI/SFF varierer med temaet for senteret – moderne laboratorier tar lenger tid å etablere enn kontorbaserte sentre. I 2015 er mer enn halvparten av UiOs 10 SFF-er kontorbaserte. UiO må raskt legge til rette for lokaler når vi får tildelt SFF og SFI. Vi vurderer derfor å etablere en egen bygning med god fleksibilitet som vi raskt kan tilpasse for nye sentre.

### 3.3 Utadrettet formidling

Universitetet driver utadrettet formidling både for folkeopplysningsformål og for rekrutteringsformål. Disse formålene stiller ulike krav til eiendomsutviklingen, men når universitetsmuseene lykkes med spennende og god folkeopplysning, bidrar det også til rekruttering.

Den viktigste kanalen for folkeopplysning som stil-

ler krav til eiendommene, er formidlingsaktivitetene ved universitetsmuseene. I NOU 2006:8 Kunnskap for fellesskapet heter det at det skal drives en profesjonell og allmennrettet kunnskapsformidling. Begge UiOs to museer – Kulturhistorisk museum og Naturhistorisk museum – har årlige skoleprogrammer med stor deltagelse. I 2014 ble skolesamarbeidet utvidet gjennom at Hersleb videregående skole fikk et unikt naturfagstilbud der undervisningen foregår dels på Naturhistorisk museum. Botanisk hage har nærmere 800 000 besøkende hvert år, og Vikingskipshuset har vel 400 000, mens besøket i de gamle museumsutstillingene i sentrum og på Tøyen har et potensial for økning.

Publikums forventninger til museumsutstillinger i dag er svært forskjellige fra for en generasjon siden. Publikum forventer *edutainment*, det vil si læring (*education*) som er underholdende (*entertainment*) presentert. Moderne utstillinger må tilby interaktivitet og aktiv bruk av ulike medier for å være spennende samtidig som de formidler kunnskap. Utstillingenes levetid er også kortet ned. Folk forventer noe nytt – oftere! Dette medfører at museumslokalene må være fleksible slik at de enkelt og rimelig kan tilrettelegges for nye utstillinger og ta imot vandretstillinger.

For å opprettholde sin posisjon som Norges beste universitet, er UiO avhengig av å rekruttere de beste. Dette er en viktig del av formidlingsarbeidet. Knyttet til eiendomsutvikling innebærer det både å ha, og formidle at vi har, moderne fasiliteter som er egnet til moderne undervisning og forskning, og som gir rom for faglig og sosialt samvær.



Foto: UiO/Magne Vogt

### 3.4 Åpen og levende campus

#### 3.4.1 UiOs tre campuser

UiO vil videreutvikle og konsentrere sin virksomhet rundt de tre hovedcampusene UiO:Sentrum, UiO:Blindern og UiO:Tøyen. Hovedtyngden av utdanningen foregår og vil foregå på UiO:Blindern og i UiO:Sentrum. Disse campusene utvikles videre for å møte studentenes og de ansattes behov for læringsmiljøer, servicetilbud og samarbeid med næringslivet. En levende campus er attraktiv for studenter og ansatte og skaper trivsel. UiO:Tøyen har en viktig funksjon knyttet til forskning og formidling til publikum.

Vi vil konsentrere UiOs aktiviteter og eiendomsutvikling ytterligere rundt en tre-campus-løsning fremover. Fordelene ved dette er mange i forhold til å ha spredt virksomhet i flere deler av byen. Rendyrking av en tre-campus-løsning bidrar blant annet til redusert transportbehov, mer effektiv studie- og arbeids hverdag, større sambruksmuligheter og er også et bidrag til bærekraftig miljø.

UiO:Sentrum skiller seg fra UiO:Blindern ved at UiO:Sentrum ligger midt i Oslo sentrum med stor gjennomstrømming av publikum og mange servicetilbud i umiddelbar nærhet. UiO:Blindern ligger omgitt av boligstrøk på alle kanter og med begrenset servicetilbud i nærområdet. UiO:Tøyen er lokalisert i et område som har litt av begge deler. Det foreligger store utviklingsplaner for Tøyen-området og for området rundt Tullinløkka. Dette innebærer at campusutvikling krever ulik tilnærming ved de tre områdene.

Ved UiO:Sentrum er målet å styrke UiOs tilstedeværelse og integrasjon i byen i nært samarbeid med Oslo kommune. UiO ønsker å være en aktiv deltager i utviklingen av kunst, kultur og studentliv i aksene fra universitetets bygninger på Karl Johans gate og over til Tullinløkka og Kristian Augusts gate, og videre aksene fra Nasjonalgalleriet til Geografisk oppmåling. UiO driver både forskning, utdanning og museumsvirksomhet i området rundt Tullinløkka og vil se disse aktivitetene i sammenheng.

På UiO:Blindern er strategien å skape liv på campus større deler av døgnet ved å legge til rette for flere ulike formål på campus. Vi vil se på muligheten for å etablere student- og forskerboliger og i større grad åpne opp for næringsliv og tjenesteleverandører på campus. Serviceaktiviteter lokaliseres langs «Blindernaksen» med knutepunktet på Frederikkeplassen, og med fokus på å skape liv og aktivitet langs hele

den sentrale aksene fra Fysikkbygningen til plassen mellom Niels Treschows hus og Eilert Sundts hus. UiO:Blindern omfatter også Gaustad-området der det er behov for et serviceknutepunkt som kan betjene Gaustad-delen av UiO:Blindern. Et servicepunkt her kan utvikles i tilknytning til Nemko-eiendommen eller Livsvitenskapsbygningen.

#### 3.4.2 Levende campus gjennom økt servicetilbud og næringslivssamarbeid

Formålet med en åpen og levende campus er å bidra til trivsel, trygghet, samarbeid og tverrfaglighet.

Bygningene rundt Frederikkeplassen samler det meste av servicetilbudet på UiO:Blindern. Her ligger varehandel som mat, apotek og bøker, helsetjenester og rådgiving av ulike slag. Spisesteder og kaffebarer finnes i mange bygninger, og alle er i dag drevet av Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO). SiO



Foto: UiO/Anders Lien

Betegnelsen "Blindernaksen" skriver seg fra Sverre Pedersens tidligere omtalte plan for universitetsutbyggingen på 1920-tallet. Aksene er gjenkjennelig i det sentrale draget for gangtrafikk gjennom hele Blindernområdet fra Fysikkbygget nordover mot Niels Henrik Abels vei.

driver også populære treningstilbud både i Idrettsbygningen ved Frederikkeplassen og på Domus Athletica. Servicetilbudet er likevel begrenset i forhold til antallet studenter og ansatte.

For at både ansatte og studenter skal yte sitt beste, trenger de at bygningene er godt tilrettelagt for virksomheten, og ikke minst – de må trives på campus. Levende campus øker trivselen blant studenter, ansatte og besøkende. For at en campus skal være levende, må de som arbeider og studerer der, ikke bare gjøre nettopp det, men også tilbringe tid på campus for andre aktiviteter. I tillegg skal campus være et attraktivt område for beboere i bydelen og byen. Kaffebarer og spisesteder skaper liv. Relevante forretninger og servicetilbud gjør at man i mindre grad trenger å forlate campus for å få tak i det man trenger. Treningstilbud, kulturtilbud, helsetilbud og religiøse og politiske møtesteder skal tiltrekke studenter, ansatte og byens innbyggere også på fritiden.

I samarbeid med SiO og eventuelt andre partnere, vil vi over tid trekke student- og forskerboliger inn på campus for å skape liv og aktivitet større deler av døgnet. Dette vil bidra til å gjøre UiO:Blindern til et tryggere og mer attraktivt byområde. Etablering av forskerboliger som ligger inne på campus, vil gjøre forholdene enklere for de som skal bo og jobbe ved universitetet en begrenset tid. UiO vil vurdere å omdisponere bygninger som er lite egnet til universitetets virksomhet, til forsker- eller studentboliger som kan selges til andre for drift.

Tverrfaglig samarbeid kan styrkes ved å legge til rette for at studenter fra ulike fagområder møtes uformelt. De fleste bygningene på UiO:Blindern har auditorier og kollokvierom i første etasje som ofte er reservert for ett fakultet. I en del bygninger er det også spisesteder, kaffebarer og andre servicetilbud. Vi vil utvikle campus og integrere byen ved å åpne førsteetasjearealer for alle studenter, for allmennheten og for næringsvirksomhet. De bygningene der det i dag er kontorer og andre lukkede arealer på bakkeplan, skal over tid åpnes opp til læringsmiljøer, studentarealer, universitetets utadrettede virksomhet og ulike servicetilbud. Ved å åpne alle førsteetasjene slik at auditorier og kollokvierom i større grad brukes på tvers av fakulteter, vil vi bidra til større bevegelse i studentmassen. Slik sambruk vil også gi flere daglige brukstimer, og dermed bedre arealeffektivitet. Vi vil legge åpne førsteetasjer inn som et funksjonelt pro-

gramkrav i nye bygninger eller når eksisterende bygninger skal oppgraderes.

#### **Lov om studentsamskipnader**

*§3 sier: En studentsamskipnad har til oppgave å ta seg av studentenes velferdsbehov ved det enkelte lærested. En studentsamskipnad skal tilby tjenester til studenter. I begrenset omfang kan en studentsamskipnad også tilby tjenester til andre enn studenter.*

#### **Forskrift om studentsamskipnader**

*§8 sier: Studentvelferdstjenester er velferdstjenester til studenter hvor formålet er å støtte opp om de særskilte behov studentene har i kraft av sin livssituasjon som studenter. Studentvelferdstjenester er tjenester til studenter innen kantine, bolig, trening, helse- og omsorgstjenester, rådgivning, studentsosiale, -demokratiske, -faglige og -kulturelle tiltak, barnehageplasser til barn av studenter og salg av studielitteratur til studenter.*

*§ 11 sier: Fri stasjon innebærer at utdanningsinstitusjonen stiller egnede lokaler/arealer med nødvendig basisutstyr til rådighet for studentsamskipnadens studentvelferdsvirksomhet ved institusjonen. (...) Fri stasjon er en form for offentlig støtte til studentvelferd, og bruken av det må innrettes slik at det bare kommer studentene til gode.*

En forutsetning for å skape levende campus, er at de fortettes ytterligere. For å tiltrekke seg relevante leverandører av varer og tjenester, må de se et interessant forretningsgrunnlag som igjen forutsetter volum. Volum skapes ved at tjenestetilbudet på campus også er attraktivt for UiOs naboer. Spesielt i Blindernområdet er tjenestetilbudet i nærområdet begrenset. Ved å trekke student- og forskerboliger inn på campus vil også behovet for varer og tjenester øke og området bli mer attraktivt for næringsdrivende. Ledelsen i SiO uttrykker interesse for å få flere tjenestetilbydere inn på campus fordi de mener det kan ha positive ringvirkninger på deres tilbud og virksomhet.

Næringsliv bringer vanligvis med seg forventninger om synlighet for egen virksomhet og reklame for egne produkter og tjenester. UiO har hittil i all hovedsak nedlagt forbud mot reklame på campusene. Det er flere grunner til dette. UiO har ikke ønsket kjøpress mot studentene, og det har også vært viktig ikke å ødelegge det arkitektoniske bildet. I dag er reklame konsentrert inne i og utenpå Frederikkebygningen og Kristian Ottosens hus. Når UiO ønsker å få mer liv inn på campus, må UiO revidere sine retningslinjer for reklame og vurdere om og på hvilken måte vi kan tillate næringsliv og samarbeidspartnere å profilere seg på campus.

Både forskning og innovasjon skjer ofte i grensesnittet mot ulike samarbeidspartnere fra næringsliv eller andre institusjoner. Kontakt mellom studenter og næringsliv er også sentralt for å forberede studentene til å møte arbeidslivet som venter dem etter endte studier. I dag er største delen av dette samarbeidet konsentrert rundt Gaustad-delen av Blindern. Campus skal fortsette å skape rom for slikt samarbeid mellom UiO og næringslivet, og vi vil vurdere å spre denne virksomheten til flere deler av campus. Spesielt er det aktuelt å vurdere dette i forbindelse med utviklingen av Nedre Blindern.

UiOs flotte parker skal bidra til å underbygge en åpen og levende campus ved å binde sammen områdene, by på gode møteplasser, aktivitet, rekreasjon og opplevelser. De skal fortsette å bidra til trivsel og mental og fysisk helse. Matpakkeplassene er et godt eksempel på hvordan parkene er tilrettelagt for å møtes og rekreasjon, mens de flotte bedene og utendørs kunst også gir opplevelser. Plenene kan brukes mer til ulike idrettslige aktiviteter. Tilrettelegging for økt bruk av sykler vil også støtte opp om fysisk aktivitet.

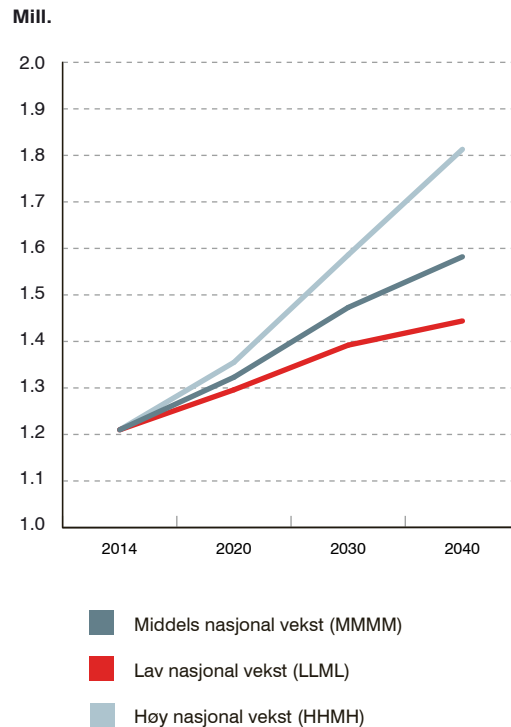
### 3.5 Forventet vekst

Oslo – eller Kristiania – hadde rundt 10 000 innbyggere da Det Kongelige Frederiks universitet ble opprettet i 1811. Nå nærmer folketallet seg raskt 700 000, og Stor-Oslo-regionen passerte 1,5 mill. innbyggere rett før årsskiftet 2013-2014. Landets hovedstad er i sterk vekst og i stor endring. Byen har en ung, høyt utdannet befolkning. I 2015 studerer 27 000 eller 2,23 % av regionens innbyggere ved UiO.

I denne planen legger vi til grunn at UiO ikke har mottatt politiske føringer som tilsier vekst i studentmassen på kort sikt (2015-2020). Det innebærer at UiO ikke har behov for økning i utdanningsarealer på kort sikt.

Vi ser imidlertid en økning i forskningsaktiviteten, spesielt knyttet til etablering av SFFer og SFler. Samfunnets behov for kunnskap og kompetanse innen realfag og teknologi er stor og økende, og Det matematiske-naturvitenskapelige fakultet forventer en betydelig vekst i aktiviteten frem mot 2030. I utgangspunktet er det vanskelig å forutsi nøyaktig hvor denne veksten vil komme, men vi kan med sikkerhet si at store deler av veksten vil være knyttet til internasjonalt forskningssamarbeid og økt omfang av utdanningen på områder med stor etterspørsel etter arbeidskraft.

#### Befolkningsfremskrivning Stor-Oslo 2014-2040



**FIG. 15 A:** Kilde: Statistisk sentralbyrå; Befolkningsfremskrivninger 2014-2100: Hovedresultater, Økonomiske analyser 4/2014, utdrag fra Tabell 2. Folketall etter fylke, framskrevet i tre alternativer (MMMM, HHMH og LLML) og avrundet til nærmeste tusen.

EUs forskningsprogrammer vil i enda større grad enn i dag være førende i norsk forskningspolitikk.

Selv om det ikke er gitt politiske signaler for utvikling i studentantallet i senere perioder, har vi valgt å se på befolkningsutviklingen i Oslo for å ha et grunnlag for å vurdere mulig vekst. Det tar lang tid å bygge og tilrettelegge bygninger på en kostnadseffektiv og strategisk god måte, så det er stort behov for å se inn i krystallkula. UiO ønsker signaler fra Kunnskapsdepartementet om deres forventning til utvikling i studentmassen i perioden.

Hvis vi legger til grunn at andelen av befolkningen i Stor-Oslo som tar sin utdanning ved UiO vil holde seg konstant over tid, vil det innebære at det ved utgangen av de to siste periodene må legges følgende studenttall til grunn for arealbehov:

- 2027: 31 000 – 35 000
- 2040: 32 000 – 40 000



Ved inngangen til første periode (2015-2020) ser vi at for opptaket høsten 2015 har det vært en markant bevegelse i søkermassen. Ved utløpet av søknadsfristen for høyere utdanning melder Samordna opp- tak at halvparten av alle søkerne ønsker å studere i Oslo. UiO ser en økning i søkere til realfagene med 17 %. På landsbasis er det en økning på 11 % til realfag, 10 % til helsefag og 8 % til lærerutdanning. Dette er i tråd med den utviklingen sentrale myndigheter ønsker, og det er derfor grunn til å tro at denne dreiningen vil fortsette i alle fall på kort sikt. Søkningen til mediefag faller for tredje år på rad. Vekst i antall studenter på realfag og helsefag medfører økt behov for kostnadskrevende arealer som blant annet inneholder laboratorier.

Hvis studenttallet og/eller forskningsaktiviteten ved UiO øker på mellomlang eller lang sikt, øker arealbehovet. Dette kan løses ved å kjøpe eller leie bygninger i nærheten av campus eller fortette på campus.

NRK vurderer å flytte ut av sine lokaler på Marienlyst. Vi vurderer at UiO ikke har behov for disse lokalene av flere årsaker. Eiendommen er stor, mye større enn det arealbehovet vi ser at UiO har i perioden. Både kjøp og oppgradering av eiendommen vil være svært kostbart, og kreve kapital langt utover det UiO har. Videre er deler av bygningsmassen vernet, noe som vil gjøre det ekstra utfordrende å tilrettelegge for UiOs behov og virksomhet. Salget av NRK-eiendommen på Marienlyst innebærer imidlertid en stor endring i nærområdet, og UiO vil holde seg godt orientert om interessenter og bruk av dette område i fremtiden.

UiO har store tomtearealer som gir mulighet for fortetning ved behov. Det er i tråd med denne masterplanen å fortette på campus for å møte de forventede økningene i arealbehov i fremtiden. Det er ulike muligheter til fortetting på UiO:Blindern. Figuren indikerer at det er potensial for nye bygninger flere steder, og at enkelte av dagens bygninger kan utvides med flere nye etasjer. Vi vil prioritere å benytte de mulighetene vi har til å fortette innenfor dagens campus, samtidig som vi opprettholder en god og åpen park.

### 3.6 Fornyelse og oppgradering

En forutsetning for at en bygning skal fungere etter hensikten, er at den er i god stand. Det hjelper lite at et laboratorium har det nyeste utstyret hvis ikke avtrekket fungerer, eller at studieplassen har utmerket net-

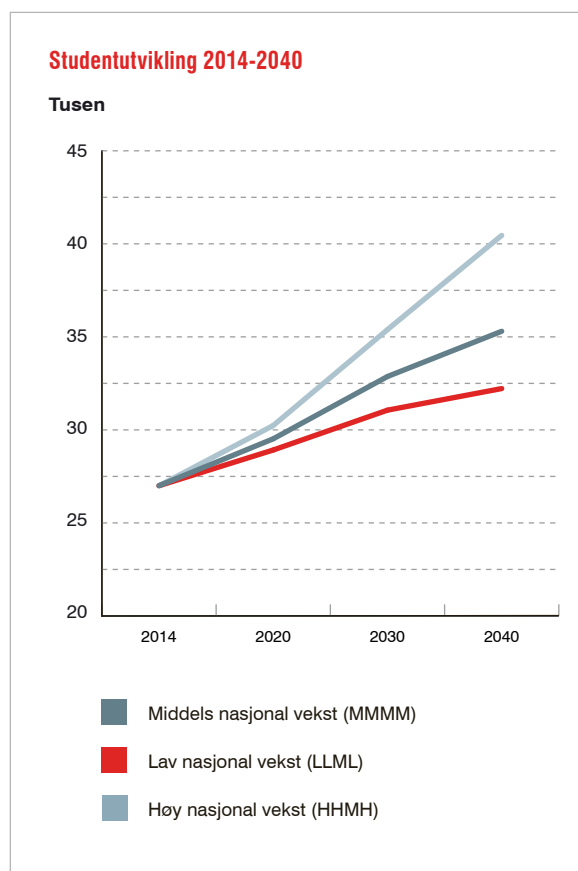


FIG. 15 B: Figuren viser hvordan studentantallet ved UiO vil utvikle seg i perioden frem til 2040 forutsatt at samme andel av Stor-Oslos befolkning tar sin utdanning ved UiO i 2040 som i dag.

tilgang hvis det regner inn. Som vi ser i 2.2 er tilstanden for mange av UiOs bygninger dårlig. UiO har som ambisjon at bygningene skal være i godt stand. Med det mener vi:

1. Alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstillende HMS-kravene.
2. Ingen bygninger skal ha en dårligere tilstandsgrad enn 2,0.
3. Ambisjonen er at gjennomsnittlig tilstandsgrad for UiO bygningsmasse skal være 1,2.

Det er en forutsetning for all undervisning, forskning og annet arbeid ved UiO at bygningene tilfredsstillende til enhver tid gjeldende krav til arbeidsmiljø og HMS.

UiOs store bygningsmasse har svært varierende alder, og det er ikke realistisk at hele bygningsmassen til enhver tid ligger på tilstandsgrad 1,0. Kostnadene ved dette er langt utover de midlene UiO i dag eller i fremtiden vil ha til disposisjon for å oppgradere



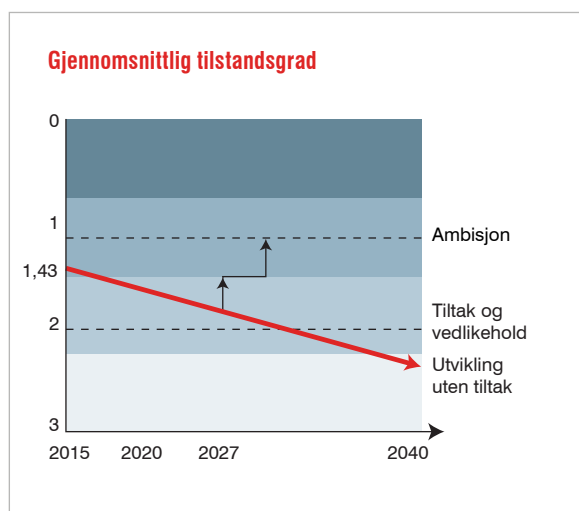
**FIG. 16:** Figuren viser ulike muligheter for fortetning på UiO:Blindern. Det er rom for flere nye bygninger, men det er også mulig å utvide eksisterende bygninger. Hvilke løsninger som er mest hensiktsmessig, må utredes.

sine eiendommer. Vurderingen er at en gjennomsnittlig tilstandsgrad på 1,2, og der ingen bygninger ligger under 2,0, vil sørge for tilfredsstillende kvalitet for studenter og ansatte, og samtidig være kostnadsmessig realistisk over tid.

Tilstandsgraden for én enkelt bygning kan bare forbedres gjennom oppgradering av bygningen. Den gjennomsnittlige tilstandsgraden for bygningsmassen kan økes både gjennom oppgradering av bygninger og gjennom å avhende bygninger med dårlig tilstandsgrad og eventuelt erstatte dem med bygninger med bedre tilstandsgrad. UiO skal gjøre begge deler slik at bygningsmassen over tid møter brukernes behov til kvalitet og funksjonalitet.

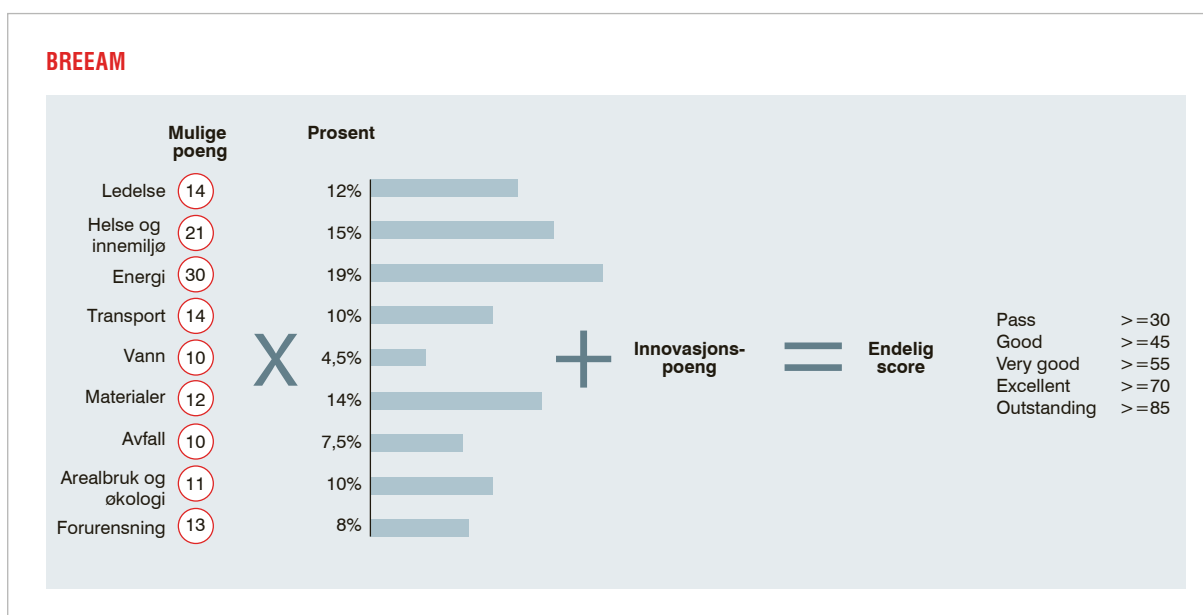
Det er lite hensiktsmessig bruk av ressurser å iverksette kostnadskrevende tiltak for å øke tilstandsgraden i bygninger som skal rehabiliteres om få år. Dette vil være tilfelle med bygningsmassen på Nedre Blindern. Det forutsettes naturligvis at bygningene holdes i en forsvarlig bruksmessig stand og møter HMS-kravene også i denne perioden.

Det er opplagt mer rasjonelt å oppgradere hele bygninger enn den etasjevise utbedringen UiO har gjennomført i egen regi så langt – for eksempel ved utbedring av høyblokkene på Øvre Blindern. Store entrepriser er kostnadskrevende og trenger stabil finansiering. Det betyr også at større erstatningsarea-



**FIG. 17:** Gjennomsnittlig tilstandsgrad for UiOs eide bygninger er i 2015 1,43. Figuren illustrerer hvordan tilstandsgraden forverres over tid hvis ikke tiltak iverksettes, og hvordan tiltak og vedlikehold bidrar til å heve og holde tilstandsgraden oppe. Tilstandsgrad er definert i kapittel 2.2.

ler må være tilgjengelige mens arbeidene pågår slik at universitetets faglige virksomhet kan opprettholdes. Utfordringen vil være ekstra stor når en skal gå løs på bygninger der laboratorie- og klinikktilgang må sikres underveis.



**FIG. 18:** BREEAM er verdens ledende design- og vurderingsmetode for bærekraftige bygninger. Figuren viser hvordan man beregner oppnåelse av de ulike nivåene i BREEAM.

### 3.7 Grønt UiO – miljø og bærekraft

UiO tar miljøet på alvor. Bygninger står for en tredjedel av alle klimagassutslipp og 40 % av verdens energibruk. Effektiv arealbruk er derfor et viktig element i UiOs arbeid med miljø og bærekraft, men bærekraftige bygninger handler om så mye mer, blant annet materialbruk, avfallshåndtering, transport, energibruk og forurensning. I 2015 er oljefyring fjernet fra alle UiOs bygninger og et stort kildesorteringsprosjekt er satt i gang. UiO har en elbilpark som kan disponeres av de ansatte. Energiledelse vil være implementert i løpet av 2015.

Den beste måten å samle disse satsingene og ikke minst basere seg på de samme kriteriene som resten av verden, er å bygge på en internasjonal og anerkjent sertifiseringsordning. UiO vil derfor legge BREEAM til grunn for å dokumentere egen miljøatsing i eiendomsvirksomheten.

BREEAM er en balansert måling der bygningen og virksomheten gir poeng knyttet til områdene miljøledelse, helse og innemiljø, energi, transport, vann, materialer, avfall, arealbruk og økologi og forurensning. De ulike områdene har ulik vekt. BREEAM NOR som vi bruker, er vektet for norsk miljø. I Norge har for eksempel vann lav vekt, mens det ville hatt høyere vekt i et land med vannmangel.

Visjonen er at UiOs eiendomsutvikling og -forvalt-

ning skal være klimanøytral. Med den eiendomsmassen UiO besitter og med dagens finansielle begrensninger, er dette ikke oppnåelig på kort og mellomlang sikt, og med dagens teknologi.

UiO har følgende ambisjon for sin eiendomsmasse:

1. Alle nye bygninger skal minimum møte BREEAM Excellent.
2. Eksisterende bygninger skal ved rehabilitering ha mål om BREEAM Excellent.

Målet for eksisterende bygninger er lavere enn for nye bygninger. Dette er begrunnet i to forhold. For

*Klimanøytrale bygninger innebærer at bygningen verken i byggefasen eller driftsfasen skal påvirke klimaet.*

det første er det svært kostnadskrevenende å løfte eksisterende bygninger til BREEAM Excellent. I dag er cirka 70 % av fasadene på universitets bygninger fredet, noe som setter store begrensninger for utvendig etterisolering, som er et viktig tiltak for å redusere oppvarmingsbehovet i eldre bygninger.

Miljøatsingen er i godt gang, og i kontrakten med Entra om ny bygning for Det juridiske fakultet på Tullinløkka, er det avtalt at bygget skal tilfredsstillende BREEAM Excellent. Samme krav stilles til det nye livsvitenskapssenteret.

Miljøteknologien er i rivende utvikling. UiO skal

ha høy kompetanse på miljøområdet og aktivt holde seg orientert om ny utvikling. Det bør vurderes om UiO skal være en bestiller av forskning knyttet til bygningsrelaterte miljøproblemstillinger mot norske forskningsmiljøer på området. UiO vil også bygge opp sin kompetanse ved å evaluere og lære fra egne miljørehabiliteringsprosjekter. Sommeren 2015 igangsetter UiO rehabiliteringen av Sophus Bugges hus. Målet er at huset skal møte BREEAM Excellent når det er ferdig rehabilitert. Dette er den første totalrehabiliteringen UiO gjør med denne typen miljømål, og erfaringene fra dette prosjektet vil gi nyttig læring for tilsvarende prosjekter senere.

UiO skal velge ledende, men ikke eksperimentell miljøteknologi både til nybygg og til rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. UiOs virksomhet og ressurser vil være retningsgivende for driftssikkerhet og kostnadseffektivitet på miljøløsninger. UiOs eiendomsmasse skal minst møte de til enhver tid gjeldende kravene fra myndighetene (Byggeteknisk forskrift TEK10, TEK15 etc.).

UiO skal tilrettelegges for miljøvennlig avfallshåndtering, og dette skal også være førende for avfallshåndtering i alle byggeprosjekter. I 2015 startet Kildesorteringsprosjektet som skal heve sorteringsgraden ved UiO fra 32 % ved oppstart nyåret 2015 til 80 % i 2018. Prosjektet er i stor grad et kommunikasjons- og motivasjonsprosjekt som skal nå ut til alle studenter, ansatte og besøkende. Den enkleste delen er å plassere ut avfallsbeholdere.

UiO har store parkanlegg som er en sentral brikke i miljøarbeidet. Arbeidet med å gjøre fremtidsrettede og

robuste plantevalg tilpasset prognosen for klimaendringer med mer nedbør, mer vind, større skiftninger i temperatur og høyere sykdomspres på planter, er allerede startet og vil fortsette. Miljø- og ressursvennlig overvannshåndtering, tilpasset store nedbørmengder og dimensjonert for å tåle flomregn blir viktig både for parkene og bygningene. Vi vil fortsette å bruke og ta i bruk moderne teknologi for miljøvennlig og rasjonell drift både i vekstsesongen og vinterhalvåret. Parkene vil også planlegges og tilrettelegges for dette. Andre viktige miljøtiltak er knyttet til bevisst bruk av gatevarme og belysning med miljøvennlige løsninger og styringsmuligheter. Vi vil på kort sikt ferdigstille belysningsplan for parken. På lengre sikt vil vi vurdere løsninger som grønne vegger og tak, takhager og andre tiltak for fordøyning av regnvann.

Alle universitetsområdene ligger svært sentralt i Oslo med ypperlig kollektivdekning. Gang- og sykkelveiene i nærområdet er brukbare, og UiO vil bidra med flere sykkelparkeringsplasser for å motivere både studenter og ansatte til å sykle mer. Oslo kommune har planer om å plassere cirka 200 bysykler på og nær UiO:Blindern. I tillegg kommer et stort antall sykler nær UiO:Sentrum, UiO:Tøyen og på Bygdøy.

Parkene vil brukes til å signalisere miljøvennlighet og bærekraft gjennom modernisering og tilrettelegging for sykler og andre alternativer til diesel- og bensinbiler. I lys av det meget gode kollektivtilbudet ved alle tre campusene, vil vi utarbeide en parkeringsplan for UiO:Blindern for å bygge opp under miljøambisjonene.



Foto: UiO/Arthur Sand

Rehabilitering av Sophus Bugges hus igangsettes sommeren 2015.

### 3.8 Visjon og målbilde oppsummert

1. Eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiO skal innrettes mot å være fremragende på å løse UiOs unike behov for eiendommer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon. UiO skal ikke bruke egne ressurser på generell eiendomsforvaltning og -utvikling for eksempel knyttet til bolig- og fritidseiendommer.
2. Bygge opp kompetanse om moderne læringsmiljøer og fremragende forskningsarealer og bruke denne kunnskapen i utvikling av UiOs eiendomsmasse.
3. Vurdere å etablere en bygning med god fleksibilitet som raskt kan tilpasses nye SFF og SFI eller andre forskningssentre.
4. Ved oppgradering må museumslokalene gjøres fleksible slik at de enkelt kan tilrettelegges for nye utstillinger.
5. Videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de tre campusene.
6. Legge åpne førsteetasjer inn som et funksjonelt programkrav i nye bygninger eller når eksisterende bygninger skal oppgraderes.
7. Utvikle og sentrere tjenestetilbudet på UiO:Blindern rundt hovedaksen fra Fysikkbygningen opp mot plassen mellom Niels Treschows hus og Eilert Sundts hus.
8. Utvikle tjenestetilbud i området ved Livsvitenskapsenteret og Nemko-eiendommen.
9. Ingen bygninger skal ha en dårligere tilstandsgrad enn 2,0.
10. Ha ambisjon om at gjennomsnittlig tilstandsgrad for UiO bygningsmasse skal være 1,2.
11. Vurdere å være bestiller av forskning rundt bygningsrelaterte miljøproblemstillinger.
12. Stille krav til at alle nybygg skal være BREEAM Excellent og ha som mål at bygninger som omfattes av større oppgraderinger også skal møte BREEAM Excellent.
13. Utarbeide en parkeringsplan for å underbygge miljøarbeidet.
14. Ferdigstille belyningsplan for UiOs campusområder.
15. Bygge kompetanse på miljøområdet ved å evaluere og lære fra egne miljørehabiliteringsprosjekter.
16. Utvikle konseptplan for servicetilbudet på UiO.



## 4 Prioriterte prosjekter, kompetanse og finansieringsmuligheter

Vår største utfordring for å skape rom for et fremragende, grønt universitet er uforutsigbarhet ved dagens finansiering av de prioriterte prosjektene. Dagens finansieringsordning dekker verken nødvendige tiltak for å avhjelpe akkumulert vedlikeholdsetterslep eller behovet for funksjonell oppgradering som samlet er beregnet til 8,6 mrd. kr. Det dekker heller ikke økt arealbehov. Her presenterer vi de prioriterte prosjektene, diskuterer ulike muligheter for å finansiere disse, og hvilken kompetanse UiO må besitte for å kunne styre, gjennomføre og kontrollere eiendomsutviklingen.

UiOs kompetanse, kapasitet og finansielle gjennomføringsevne på eiendomsutvikling og -forvaltning må henge sammen med de behovene og oppgavene UiO står overfor. Slik er det ikke i dag. Det er nødvendig å få avklart hvor langt institusjonens eget ansvar for oppgradering og utvikling av eiendomsmassen faktisk skal gå fremover. Det er en intern diskusjon, men også en avklaring som må gjøres med Kunnskapsdepartementet. Hvis over 100 års forsømt vedlikehold av statlige bygninger skal defineres som institusjonens eget ansvar, er det en oppgave UiO aldri har vært finansiert for å ivareta. Det er selvsagt ikke uttalt politikk at forsknings- og utdanningsbudsjettene skal dekke forsømt vedlikehold av bygninger, men i praksis vil det være realiteten om hele etterslepet skal hentes inn av institusjonen selv. Dette handler om store verdier, store ressurser og betydelig risiko og ansvar. Det handler om strategisk viktige investeringer for landets fremste universitet.

Eiendomsutvikling krever en langsiktig tankegang og planleggingshorisont som ikke er forenlig med systemet med uforutsigbare årlige bevilgninger. For å nå målet om å oppgradere og utvikle UiOs bygningsmasse i tråd med denne planen, kreves jevn finansiering år etter år på et langt høyere nivå enn i dag. UiO må bygge opp og holde vedlike kompetanse og kapasitet på blant annet prosjektleder- og innkjøps-siden over tid. Hvis bevilgningene øker og avtar med 50 % fra ett år til et annet, innebærer det at man i år med lav bevilgning til formålet enten må nedbetanne høykompetent personell eller la de sitte uten særlig oppgaver i perioden. I dette kapittelet diskuterer og utforsker vi ulike finansieringsløsninger for å øke oppgraderingstakten samtidig som det går minst mulig på bekostning av forskning og undervisning. Vi understreker behovet for langsiktig tenkning rundt

finansieringsløsningene slik at de kan understøtte en jevn pengestrøm i perioden. I rapporten «Rikets tilstand 2015» understreker også Rådgivende ingeniørers forening at det må innføres en forutsigbar og helhetlig finansiering for alle forvaltningsnivåer. Dette bør gjelde for planperioden, byggeperioden og driftsperioden. Slik er det ikke i dag for de selvforvaltende institusjonene i UH-sektoren.

### 4.1 Roller og ansvar i eiendomsutvikling og -forvaltning

Lov om universiteter og høyskoler sier at universitetsdirektøren er ansvarlig for disponering av ressurser og eiendom i samsvar med de vedtak som er gjort av styret og er legitimert til å utferdige bindende dokument om institusjonens eiendommer. Det fremgår også at styret har forvaltningsansvar for egne eiendommer, og selv kan avhende fast eiendom med departementets samtykke eller etter generelle regler gitt av departementet. Eiendomsavdelingen forvalter i praksis dette ansvaret ved UiO. Selv om UiO er en institusjon under Kunnskapsdepartementet, gjelder de samme rammer og regler som generelt er trukket opp for statlig byggevirkosomhet – et politikkområde som forvaltes av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Statsbygg som er en statlig forvaltningsbedrift under Kommunal- og moderniseringsdepartementet, er hovedaktøren for iverksetting og gjennomføring av vedtatt politikk innen statlig bygge- og eiendomssektor. Statsbygg tilbyr lokaler til statlig virksomhet. I universitets- og høyskolesektoren betyr det at Statsbygg både bygger og forvalter for de fleste institusjonene. UH-institusjonene under den statlige husleieordningen har et begrenset ansvar og dermed også en mer begrenset stab og et mer beskjedent kompetanse-

Til venstre: I 2008 gjenåpnet Tøyen hovedgård etter gjennomgående rehabilitering og restaurering. Hovedfløyens første etasje har blitt representasjons- og møtelokaler for universitetet, mens sidefløyene blant annet har utstillingslokaler og kafé for besøkende i Botanisk hage.

behov enn de selvforvaltende institusjonene.

Statsbygg bygger også for UiO. Når Statsbygg er byggherre, inntar UiO en brukerrolle. Det er imidlertid ingen skarp grense som definerer hvilke oppgaver Statsbygg har ansvaret for og hvilke oppgaver UiO selv forventes å ta hånd om. Når Statsbygg bygger, gis det en prosjektbevilgning over statsbudsjettet til Statsbygg etter stortingsvedtak. Rolledelingen mellom Statsbygg og UiO fungerer som regel godt, men grensene er upresise når det gjelder økonomisk ansvar og juridiske forpliktelser.

Når UiO selv er byggherre, dekkes alle kostnader over universitetets eget budsjett. Eiendomsdirektøren har myndighet til å bestille og utføre vedtatte byggearbeider på UiOs vegne, ikke det lokale brukermiljøet. Lokal bruker har betydelig innflytelse på det som skal gjøres, men innsikt i byggfagets ulike lover og forskrifter, innkjøpskompetanse og leverandøroversikt tilsier at UiO trenger å samle kompetanse og erfaring på dette området ett sted. Dette er også i tråd med nærhetsmodellen.

#### **4.2 Kompetansebehov i eiendomsutvikling og -forvaltning**

UiOs nøkkelkompetanse innen eiendomsutvikling og -forvaltning skal være knyttet til å løse UiOs unike behov for eiendommer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon. Universitetet skal ha kompetanse på de rammebetingelsene dette dokumentet gir, det vil si miljø og bærekraft, universell utforming og utvikling av vernede bygninger til moderne universitetsformål. UiO er ikke, og skal ikke være, entreprenør og utfører av bygge- og vedlikeholdsarbeider. UiO skal fortsette å kjøpe slike tjenester. UiO må ha høy kompetanse på å planlegge, styre og kontrollere leverandørens arbeid og utnytte leverandørens kompetanse og faglige fortrinn.

Som universitet er UiO det fremste i Norge, og det er attraktivt for vitenskapelig ansatte å arbeide for UiO. Som eiendomsforvalter og -utvikler er UiO lite kjent i markedet på tross av at universitetet er en av de største eiendomsforvalterne i landet. UiO må profilere seg mye sterkere på eiendomsutviklingssiden både med tanke på miljøfokuset og universitetets bidrag i byutvikling gjennom alle de tre campusene slik at vi fremstår som en synlig og attraktiv arbeidsgiver.

### **4.3 Prioriterte utviklingsprosjekter i egen regi**

#### **4.3.1 Prioriterte prosjekter og tiltak 2015-2020**

##### **Utredning og planarbeid 2015-2020**

De første fem årene av planperioden vil vi utrede og forberede de enkeltbeslutningene som skal fremmes for ledelsen og styret og som danner grunnlaget for utvikling og finansiering av deler av oppgraderingene. Vi vil konkretisere planer og retningslinjer for areal-effektivitet og konkretisere tiltak for åpen campus og tjenesteutvikling.

Utredning og utviklingsplan for Nedre Blindern påbegynnes mot midten av perioden, når startbevilgningen for Livsvitenskapscenteret foreligger. På denne måten vil UiO både ha kapasitet og planer til å starte oppgraderingen av Nedre Blindern når bygningene fraflyttes i begynnelsen av andre planperiode.

Utredning og utviklingsplan for museene vil startes opp slik at UiO både har kapasitet og finansiering til å starte videre oppgraderinger når Brøggers hus står ferdig. Et av UiOs sentrale mål er kunnskapsformidling til publikum, og museene er den kanskje viktigste kanalen for å nå ut til folk flest. Det er derfor viktig at oppgraderingsplaner for disse bygningene sees i sammenheng, slik at publikum alltid har flere ulike tilbud åpne fra universitetsmuseene til enhver tid. Dette innebærer at vi må etablere en koordinert plan for gjennomføring av disse prosjektene. Flere av tiltakene på Tøyen vil kreve en omregulering av eiendommen, og dette arbeidet vil startes opp i første periode.

Mot slutten av perioden vil denne masterplanen revideres slik at den rulleres hvert femte år. Arbeidet vil blant annet innebære oppdatering av tilstandsanalysen for UiOs bygninger slik at vi kan evaluere utviklingen over tid.

##### **Finansiering 2015-2020**

Vi vil gjøre en vurdering av hvilke eiendommer UiO kan selge for å skaffe finansiering og legge disse frem for styret til beslutning. Eiendommer vil bli solgt basert på styrets beslutning.

##### **Prosjekter 2015-2020**

Oppgraderingen av Brøggers hus er det største prosjektet UiO starter opp i egen regi i første periode.

En del større konkrete prosjekter vil gjennomføres. På UiO:Blindern er fokuset i første periode å ferdigstille oppgraderingen på Øvre Blindern, det vil si



**Prosjekter i egen regi 2015-2020 i prioritert rekkefølge:**

1. Rehabilitering av Brøggers hus
2. Ferdigstillelse av museumsmagasinen på Økern
3. Rehabilitering av Sophus Bugges hus
4. Læringscenter i Georg Sverdrups hus
5. Rehabilitering av de gjenstående etasjene i høyblokkene på Øvre Blindern (Niels Treschows hus, Niels Henrik Abels hus, Eilert Sundts hus)

Sophus Bugges hus og de tre høyblokkene. Alle disse fire oppgraderingsprosjektene gjennomføres i regi av Eiendomsavdelingen ved UiO.

Museumsmagasinen på Økern vil ferdigstilles. Tidligere har Statsbygg på oppdrag fra KD konkludert med at det er mest effektivt å bygge magasin for NHM på Tøyen. Magasinbygget ble i flere år nevnt i statsbudsjettet, men ble tatt ut i 2012. Prosjektet synes ikke å være prioritert av Kunnskapsdepartementet. UiO legger til grunn at det ikke blir noen bevilget midler til utbygging av nytt magasin på Tøyen og har besluttet at magasinene på Økern skal tilpasses for å dekke også NHMs behov. NHMs øvrige arealbehov som inngikk i Magasinbyggets byggeprogram, må dekkes ved alternative tiltak.

På Tullinløkka reises en ny bygning for samlokalisering av Det juridiske fakultet. Bygningen skal etter planen i 2017 stå ferdig i slutten av første periode. UiO vil leie lokalene fra Entra Eiendom som også er byggherre og eier.

Prosjektene i egen regi som gjennomføres og finansieres av UiO er kostnadsberegnet til i overkant av 1 mrd. kr. I alle periodene vil vedlikehold for å opprettholde tilstandsgraden på øvrig bygningsmasse og mindre prosjekter for løse brukerbehov, gjennomføres hvert år. Dette finansieres over rammebevilgningen Større vedlikehold og investeringer på 180 mill. kr per år.

Byggingen av Livsvitenskapsbygget vil etter planen starte omkring 2019 og vil tidligst kunne stå ferdig i 2022. Utstillingsveksthus med klimasenter, Vikings-tidsmuseet og klinikkbygning for odontologi vil alle kunne påbegynnes i løpet av første periode og stå ferdig tidlig i andre periode, avhengig av når startbevilgning fra Stortinget kommer. Alle disse bygningene reises i regi av Statsbygg.

**4.3.2 Prioriterte prosjekter og tiltak 2020-2027****Finansiering 2020-2027**

Prosjektene i denne perioden er svært kostnadskreven, og finansiering må avklares i dialog med Kunnskapsdepartementet. Vi vil også gjøre en vurdering av hvilke eiendommer UiO kan selge for å skaffe finansiering og legge disse frem for styret for beslutning. Eiendom-

**Prioriterte prosjekter 2020-2027:**

1. Rehabilitering av Historisk museum
2. Oppgradering av Nedre Blindern
3. Oppgradering av bygninger på Tøyen (fordeles over første, andre og tredje periode)

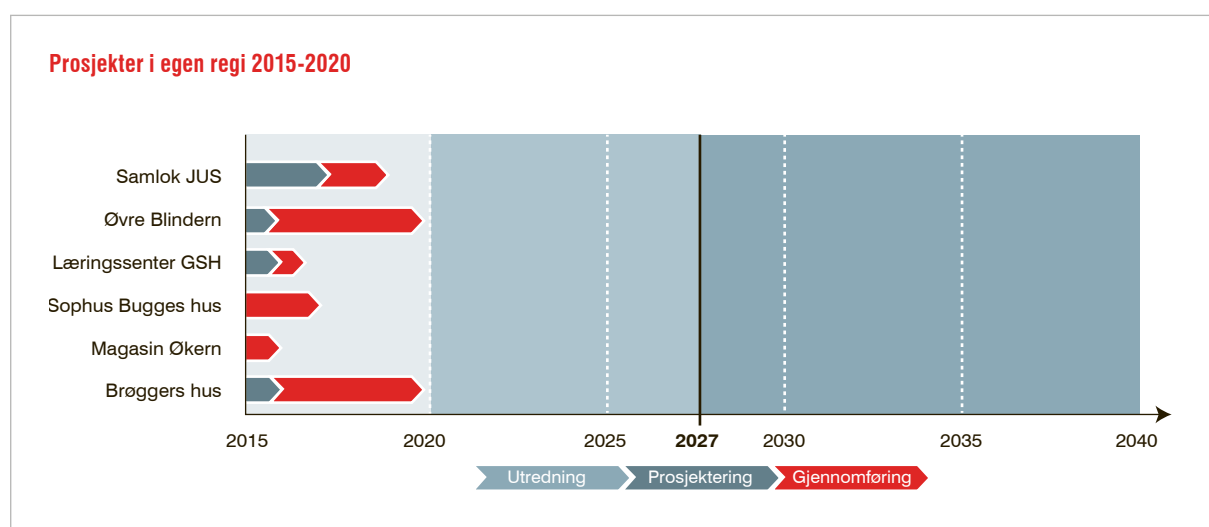


FIG. 19: Plan for gjennomføring av prosjekter i egen regi 2015-2020.

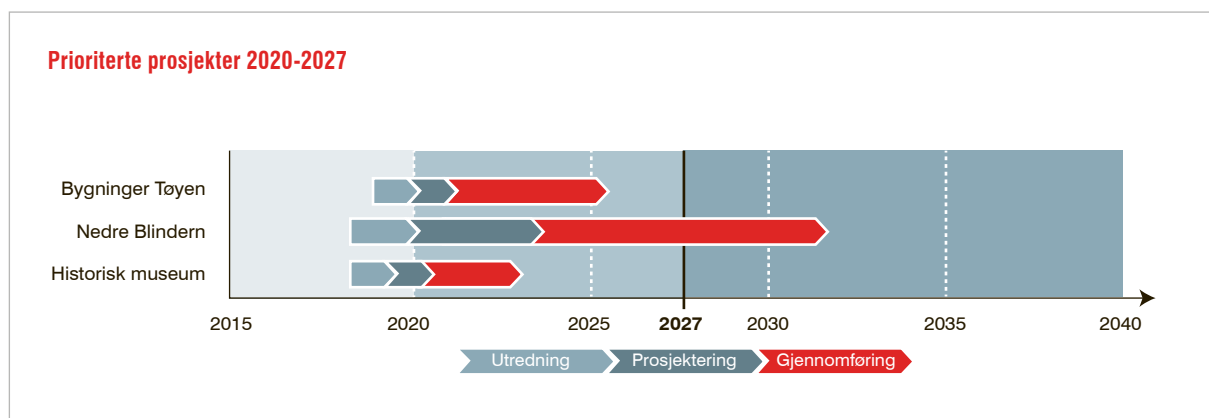


FIG. 20: Plan for gjennomføring av prosjekter 2020-2027.

mer vil bli solgt basert på styrets beslutning. UiO vil søke ekstern støtte til rehabilitering der det er mulig gjennom ulike samarbeidsformer med næringsliv og andre.

#### Prosjekter 2020-2027

Den andre planperioden vil være preget av utviklingen av Nedre Blindern. I starten av perioden vil planer konkretiseres og ferdigstilles, omregulering må foretas, forankring med myndigheter og samarbeidspartnere må gjennomføres, og ikke minst, finansiering må sikres. Mot midten av perioden vil oppgraderingsprosjektene starte. Arbeidet vil måtte skje trinnvis for å sikre at tilstrekkelige arealer til å ivareta kjernevirksomheten til enhver tid, er tilgjengelig for brukerne.

I andre periode vil også sentrale museumsbygninger oppgraderes. Historisk museum ved UiO:Sentrum er den museumsbygningen som er i dårligst forfatning når de planlagte museumsprosjektene i første periode er ferdigstilt. Av bygningstekniske grunner vil vi prioritere dette først i tid av de store museumsbygningene. Nasjonalgalleriet vil fristilles cirka 2020. Dette kan være midlertidige erstatningslokaler for Historisk museum under rehabiliteringen. På lengre sikt kan Nasjonalgalleriet være ekspansjonsarealer for å møte arealbehovene til Historisk museum. Vi vil også arbeide videre med oppgraderinger av de øvrige bygningene på Tøyen.

Livsvitenskapsbygget, utstillingsveksthus med miljøsentor, Vikingstidsmuseet og nytt klinikkbygning for odontologi, vil alle etter planen stå ferdig i andre periode.

Denne masterplanen vil revideres rullerende i fem

års sykluser. Arbeidet vil i tillegg til oppdatering av tilstandsanalysen for UiOs bygninger inneholde utviklingsplaner for tredje periode.

#### 4.3.3 Prioriterte prosjekter og tiltak 2027-2040

##### Finansiering 2027-2040

Prosjektene i denne perioden er svært kostnadskreven, og finansiering må avklares i dialog med Kunnskapsdepartementet. Vi vil også gjøre en vurdering av hvilke eiendommer UiO kan selge for å skaffe finansiering og legge disse frem for styret for beslutning. Eiendommer vil bli solgt basert på styrets beslutning. UiO vil søke ekstern støtte til rehabilitering der det er mulig gjennom ulike samarbeidsformer med næringsliv og andre.

##### Prosjekter 2027-2040 i prioritert rekkefølge:

1. Rehabilitering av Collets hus
2. Rehabilitering av Lids hus

Vi vil også gjøre en vurdering av hvilke eiendommer UiO kan selge for å skaffe finansiering og legge disse frem for styret for beslutning. Eiendommer vil bli solgt basert på styrets beslutning. UiO vil søke ekstern støtte til rehabilitering der det er mulig gjennom ulike samarbeidsformer med næringsliv og andre.

##### Prosjekter 2027-2040

Oppgraderingen av Nedre Blindern vil avsluttes i denne perioden. Vi vil oppgradere Collets hus og Lids hus. Utbygging under Tullinløkka anses ikke å være realistisk i tidsperioden frem til 2040. Eiendommen Fredriks gate 3 har utbyggingspotensiale, og kan også bidra til å dekke UiOs arealbehov ved UiO:Sentrum på lenger sikt.

#### 4.4 Prioriterte utviklingsprosjekter som krever ekstern finansiering

Det er en stor utfordring å sikre hensiktsmessige og attraktive lokaler for landets fremste universitet, ikke

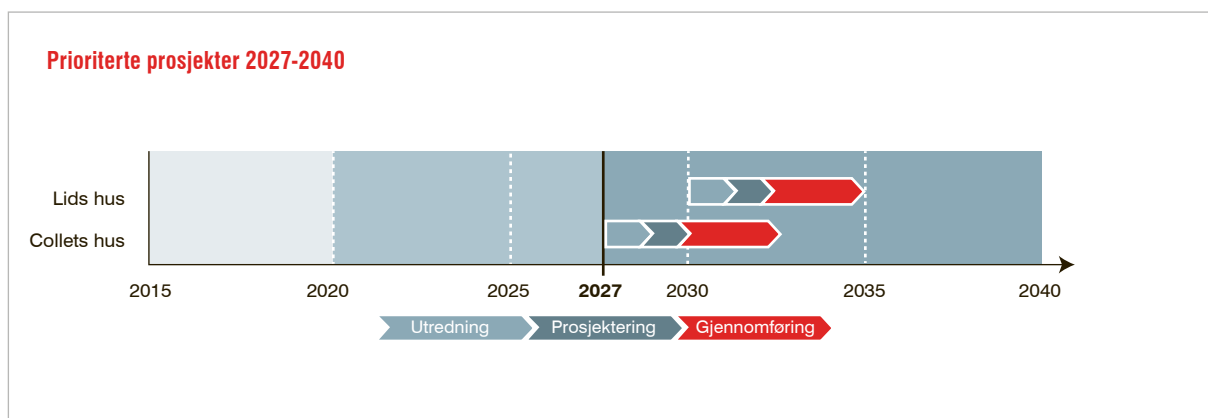


FIG. 21: Plan for gjennomføring av prosjekter 2027-2040.

bare for UiO selv, men også for myndighetene. Regjeringens langtidsplan for forskning og utdanning gir retning og trekker opp store ambisjoner for norsk forskning. På flere satsingsområder er UiO en svært viktig nasjonal aktør. UiO har kapasitet til og ambisjon om å løfte frem nye verdensledende miljøer og for å gi de mest lovende miljøene gode utviklingsrammer. Avansert vitenskapelig utstyr er helt avgjørende innen mange fagfelt for å være et internasjonalt spissmiljø. Utstyret er kostbart i seg selv, men i tillegg har slikt utstyr renhets- og sikkerhetskrav som vanskelig kan etableres i gamle bygninger. Nye bygninger, av slike dimensjoner, er langt utenfor rammen av hva UiO er ment å finansiere selv, og universitetet er avhengig av bevilgninger fra staten. I Strategi 2020 trekker UiO frem behov innen viktige fagområder som medfører behov for nybygg med statlig finansiering. Hvert av prosjektene er nærmere beskrevet i tilknytning til den campus de ligger på lenger bak i dokumentet. Disse bygningene er av UiOs ledelse prioritert i følgende rekkefølge:

1. Nytt forsknings- og undervisningsanlegg for livsvitenskap i Gaustadbekkdalen (se 6.3.1)
2. Nytt Vikingstidsmuseum for Kulturhistorisk museum (se 8.1.3)
3. Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet (se 6.3.2)
4. Nytt veksthus på Tøyen (se 8.1.2)

Realisering av disse prosjektene er avhengig av finansiering over statsbudsjettet.

#### 4.5 Finansieringsmuligheter – Tøyenfondet

Tøyenfondet ble etablert i 1864 da staten solgte store deler av eiendommene knyttet til Tøyen hovedgård. Formålet var at pengene skulle gå til å finansiere kjøp av bygninger og tomter til universitetet på deres nye lokasjon på Blindern. UiO har adgang til å foreta eiendomskjøp med midler fra Tøyenfondet for inntil 10 mill. kr uten Kunnskapsdepartementets samtykke. Større kjøp må avklares med departementet i forkant. Per mai 2015 står det cirka 130 mill. kr i Tøyenfondet. Fondet har de siste årene blitt brukt til å finansiere kjøp av forskerboliger. UiO vil vurdere å avvikle fondet og be om Kunnskapsdepartementets godkjenning til å benytte innestående midler til oppgradering av UiOs bygningsmasse basert på føringene i dette dokumentet.

#### 4.6 Leie eller eie – avveininger

Styret har diskutert behovet for å profesjonalisere eiendomsvirksomheten ved UiO, blant annet ved å ha et mer aktivt forhold til om vi skal eie eller leie, herunder styrke og bevisstgjøre «eierrollen» og bli en mer krevende og påholden leietager. UiO vil øke fokuset på leietakerrollen.

##### 4.6.1 Eie eller leie bygninger

UiO har en bygningsmasse som består av 472 000 kvm eide eiendommer og 110 000 kvm leide eiendommer. Totalt betaler UiO 245 mill. kr i leie til eksterne i 2015. Oversikt over eide og leide arealer finnes i Figur 25, Figur 26, Figur 27 og Figur 28 under Vedlegg.

Hovedprinsippet for UiOs forvaltning av eiendommassen vil være at UiO bare skal eie bygninger og

eiendommer som støtter UiOs kjernevirksomhet. Det vil si satsingen på forskning, utdanning og formidling. Slike bygninger vil omtales som bygninger for kjernevirksomhet i dette dokumentet. UiO skal være dyktig på å utvikle, vedlikeholde og drifte bygninger for kjernevirksomhet som laboratorier, dyrestaller, læringsmiljø og arbeidsplasser for studenter, forskere og andre ansatte. UiO skal ikke binde opp kapital ved å eie andre typer eiendommer som tar fokus og ressurser bort fra kjernevirksomheten. I dag har UiO for eksempel bundet opp 120 mill. kr i boligmarkedet knyttet til de 42 forskerboligene. For å være et ledende internasjonalt universitet, er det strategisk viktig at UiO kan tilby boliger til internasjonale gjesteforskere, men det gir ikke ekstra verdi at boligene eies og drives av UiO. Med andre ord: Det er ingen spesielle krav ved disse boligene som knytter dem mot universitetsbygninger som laboratorier, læringsentre eller museumsbygninger.

Arealbehov UiO har for bygninger som ikke støtter kjernevirksomheten, skal UiO som hovedprinsipp leie.

Å reise en ny universitetsbygning er en lang og krevende prosess som krever statlig godkjenninger og bevilgninger. Nye leieforhold har derfor oftest

vært eneste ekspansjonsmulighet ved rask vekst. Økt eksternt finansiert forskning har de senere årene medført betydelig behov for arealøkning. Mange forskningsentre vokser mer og raskere enn forventet, og nye forskergrupper trenger samlokalisering.

UiO skal kunne leie eiendommer for kjernevirksomheten når dette bidrar til å skaffe til veie nødvendige lokaler som UiO ikke kan erverve selv. I slike tilfeller skal UiO alltid sikre seg en opsjon på å kjøpe eiendommen etter et visst antall år eller hvis den skal selges. UiO vil øke fokuset på leietakerrollen, blant annet ved bli en bedre og mer krevende leietager. UiO vil øke kompetansen på forhandlinger og oppfølging av leiekontrakter og etablere rutiner for å øke systematikken i oppfølging av leiekontraktene.

#### 4.6.2 Eie eller feste tomter

Kunnskapsdepartementet er hjemmelshaver og UiO forvalter tomter på totalt 485 mål og fester 74 mål til en årlig kostnad i 2015 på 16 mill. kr. I tillegg forvalter UiO 446 mål med tomter knyttet til oldsaksamlingen. Festetomtene er i all hovedsak knyttet til UiO: Blindern.

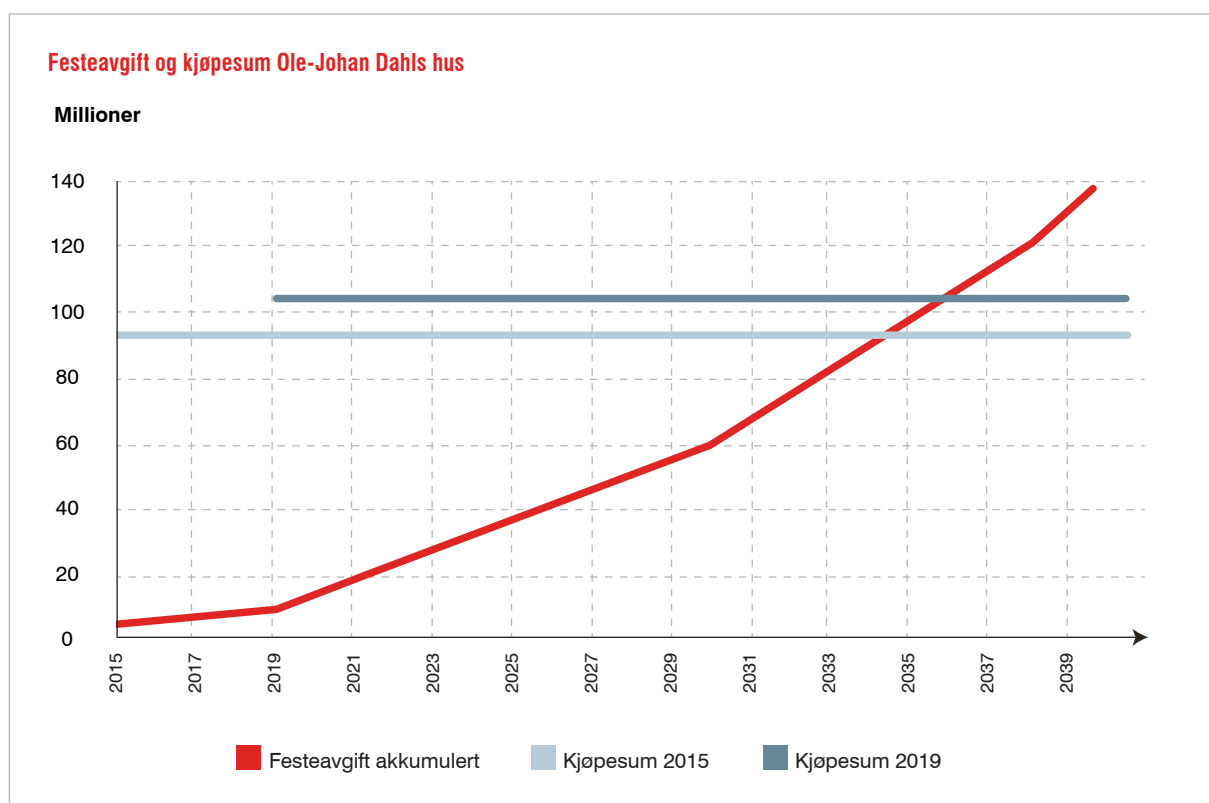


FIG. 22: Figuren viser når akkumulert festeavgift krysser utkjøpspris i henholdsvis 2015 og 2019.

Hovedprinsippet for UiOs forhold til tomter må være at UiO skal eie tomtene der bygningene for kjernevirksomhet står. UiO vil arbeide for at dette legges til grunn hver gang det bygges nye universitetsbygninger. En viktig årsak til dette er at UiO har behov for kontroll med tomtekostnadene og utviklingen i disse. Høye festeavgifter går direkte til fratrekk fra midler UiO ellers kunne ha brukt til forskning og utdanning.

UiO fester 45 mål tomt av Opplysningsvesenets fond (OVF) på Nedre Blindern. Ny festeavgift ble fastsatt våren 2015, og UiO vil betale 9 mill. kr i året i denne festeperioden som løper til 2041. Det er altså ikke behov for endringer på kort eller mellomlang sikt, men mot slutten av planperioden må man vurdere denne saken på nytt.

Da Ole-Johan Dahls hus ble bygget, ble ikke tomtene inkludert i byggeprosjektets kostnadsramme. Men UiO fikk tilbud om å kjøpe tomten for 87 mill. kr. i 2013. Tomten er nå eid av Statsbygg. UiO fester den og betaler 1,7 mill. kr i året i festeavgift. I avtalen med Statsbygg ligger det en opsjon på å kjøpe tomten for opprinnelig verdi fra 2013 med indeksjustering i tillegg. Denne opsjonen har UiO frem til 31.12.2019. Hvis UiO ikke kjøper tomten innen utløpet av opsjonsperioden, vil festeavgiften fra 1.1.2020 reguleres til markedspris som antas å lande på cirka 5 mill. kr per år. UiO bør kjøpe ut tomten i opsjonsperioden for å unngå en kraftig økning i festeavgiften fra 1.1.2020. Et slikt kjøp kan for eksempel finansieres med midler fra Tøyenfondet. Kjøp av bygninger og tomter på Blindern er innenfor Tøyenfondets formål.

Vi anslår festeavgiften på den nye livsvitenskapstomten til å beløpe til cirka 15 mill. kr per år fra 2022. UiO vil derfor arbeide for at denne tomten kommer under UiOs eie senest ved åpningen av den nye Livsvitenskapsbygningen. Dette innebærer at tomtekostnadene må inngå i prosjektet.

#### 4.7 Finansieringsmuligheter – egne eiendommer

UiO eier i 2015 cirka 472 000 kvm bygninger. De fleste virksomheter benytter verdiene av sin eiendomsmasse til å finansiere nødvendig oppgradering og utvikling av eiendomsmassen. I dette avsnittet diskuterer vi hvilke muligheter UiO har til å gjøre det samme.

I tildelingsbrevet under Eiendomsfullmakt heter det: «Institusjonen kan i henhold til vedtak II Merinntektsfullmakter nr. 3 i Prop. 1 S (2014- 2015), jf. Bud-

slett-innst. 12 S (2014-2015), avhende fast eiendom, jf. Instruks om avhending av statlig eiendom m.v., og bruke inntekter fra salg av eiendommer til kjøp, vedlikehold og bygging av andre lokaler til undervisnings- og forskningsformål ved samme institusjon.» Vi kan altså slå fast at inntekter fra salg av eiendom kan benyttes til både vedlikehold og bygging av andre lokaler.

I Avhendingsinstruksen 1.3 heter det: «Ved overføring av fast eiendom til, fra eller mellom institusjoner innenfor statens forretningsdrift skal det betales vederlag. Vederlaget skal fastsettes til markedspris basert på verditakst. Ved overføring mellom statsinstitusjoner utenfor statens forretningsdrift skal det ikke betales vederlag.» Under 2.1 heter det videre: «Før avhending finner sted skal departementene, den aktuelle fylkesmann og Statsbygg forespørres om det er statlig behov for eiendommen. Slik forespørsel kan unnlates hvis det åpenbart ikke er statlig behov for eiendommen. Foreligger det et dokumentert statlig behov for eiendommen, må den ikke avhendes uten Finansdepartementets samtykke.» Avhendingsinstruksen setter med andre ord en del begrensninger på UiOs muligheter til å selge eiendommer for å finansiere vedlikehold og utvikling av resterende eiendomsmasse. De fleste av UiOs eiendommer som det kunne være aktuelt å avhende, ligger i sentrale og ettertraktede deler av Oslo. Det er behov for å avklare med Kunnskapsdepartementet og Finansdepartementet muligheten for å avhende eiendommer til markedspris også i tilfeller der andre statlige institusjoner er interessert i eiendommen.

Salg av UiOs eiendommer må bidra til å støtte UiOs strategi for eiendomsutvikling og -forvaltning slik den er beskrevet i denne masterplanen.

Følgende prinsipper legges til grunn for vurdering av hvilke eiendommer som kan selges for å finansiere oppgradering og utvikling av UiOs øvrige eiendomsmasse:

1. Bygninger som både er dårlig egnet til formålet og har dårlig tilpasningsdyktighet, kan selges.
2. Bygninger som ikke ligger sentralt på UiO:Sentrum, UiO:Blindern eller UiO:Tøyen kan selges.

Noen av bygningene som er dårlig egnet og har dårlig tilpasningsdyktighet (se 2.2), er likevel av stor verdi for UiO kjernevirksomhet. Disse vil ikke bli vurdert

solgt. Det innebærer at UiO i planperioden vil søke å avhende bygninger som ikke er knyttet til kjernevirksomheten for å finansiere oppgradering av resterende bygningsmasse. Det vil vurderes alternative løsninger for å huse gjesteforskere slik at forskerboligene, med en samlet verdi på 200-300 mill. kr, kan selges for å frigjøre kapital til oppgradering av bygninger innenfor kjernevirksomheten. Anbefalte salg vil fremmes for UiOs styre som enkeltbeslutninger.

Ved å selge eiendom som ikke støtter UiOs kjernevirksomhet og bruke provenyet til å ruste opp øvrig av bygningsmasse, får UiO en aktiv og fremtidsrettet eiendomsutvikling og forvaltning. UiO er en desentral eiendomsforvalter i det statlige landskapet. Ved å gi UiO incentiv til selv å oppgradere bygningsmassen ved blant annet å finansiere det gjennom proveny fra salg av «egne» eiendommer, vil det bidra til en optimal eiendomsforvaltning for staten. I motsatt fall vil man bli sittende på gamle og nedslitte eiendommer som verken blir oppgradert eller kommer i annen bruk.

#### 4.8 Arealbruk som kostnadsdriver

Areal er en sentral kostnadsdriver innen eiendomsforvaltning. Kostnadene for drift, vedlikehold og utvikling er tett knyttet til arealets størrelse. I budsjettet for 2015 la vi til grunn en årlig kostnad på 250 kr

per kvm (inkludert MVA) for å opprettholde tilstandsgraden på UiOs bygningsmasse. Det utgjør 118 mill. kr for UiOs eide eiendommer. Dette kommer i tillegg til driftskostnadene som ligger i internhusleien på 686 mill. kr. Totalt utgjør dette 809 mill. kr. En arealeffektivisering på 10 % innebærer besparelser i årlig drifts- og vedlikeholdskostnader på 81 mill. kr, og det er for oppgraderingsbehovet er regnet inn. Med andre ord: Høyere arealeffektivitet frigjør midler som enten kan brukes til å oppgradere UiOs kjernebygninger eller til faglig virksomhet.

Arealbruk er også et viktig element i miljøarbeidet og i å drifte bærekraftig. Riktig arealbruk gir gevinster når det bidrar til å skape trivsel for den ansatte. Rasjonell arealbruk som gir mindre areal per ansatt er et godt bærekraftiltak når vi vet at bygninger står for 40 % av verdens energibruk. Det innebærer at når arealeffektiviteten øker, vil arealer kunne frigis til andre formål og miljøbelastningen reduseres. Effektiv bruk av arealer kan medføre at UiO kan redusere innleie eller samle virksomheten på en slik måte at bygninger kan avhendes. Det er viktig å understreke at begrepet «effektiv arealbruk» ikke bare handler om fortetting, men også om at arealene er effektive for formålet. Det vil si at de er godt egnet for den virksomheten som skal drives der. Hva som er effektive arealer, har

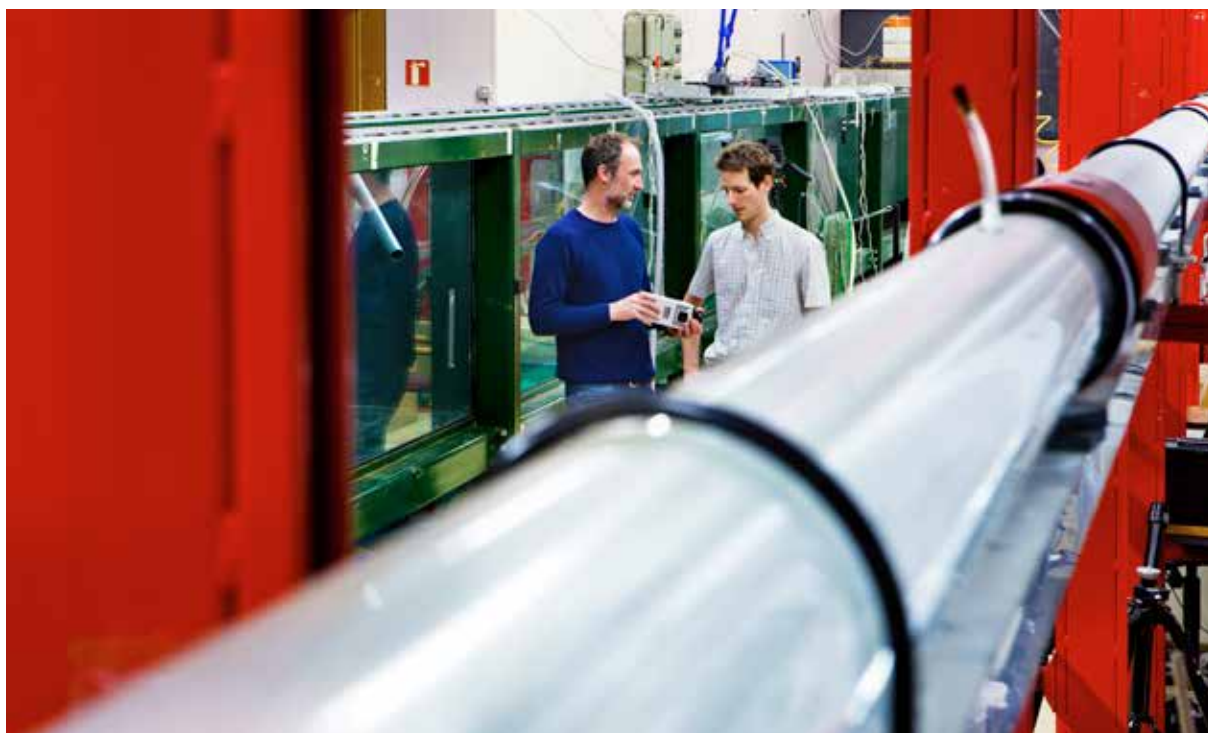


Foto: UiO/Hans Fredrik Ashjansen

endret seg svært mye fra UiOs første bygninger sto klare og frem til i dag, og vi står midt i en ny endring på grunn av digitaliseringen. Dette vil fortsette. UiO må ha et aktivt forhold til hva som er effektiv arealbruk for virksomheten til enhver tid. Ved UiO er det stor forskjell på hvor mye areal den enkelte arbeidstaker har til sin disposisjon. Det er ikke alltid samsvar mellom reelt behov og tildelt areal. Mye av dette har historiske årsaker. De store kontorene som var tidsriktige i tidligere generasjoner, kan utnyttes på en helt annen måte i dag for å møte dagens behov både for moderne forsknings- og læringsmiljø og for kostnadseffektivitet.

Det foreligger per mai 2015 ingen norm for kontorarbeidsplasser ved UiO, men det er en norm under utarbeidelse. Målet er å definere en norm for kontorarbeidsplassutforming som gir velfungerende og fremtidsrettede arbeidsplasser som svarer på brukernes behov for trivsel og godt arbeidsmiljø. Normen skal bidra til produktivitet, god samhandling mellom ansattgrupper, og til bærekraftig arealbruk. Normen legger til grunn at det skal utvikles arealer som har en innebygget flerbruksmulighet (generalitet) og en tilpasningsmulighet (fleksibilitet) til å møte de utfordringene nye arbeidsformer setter til arealene.

#### 4.9 Internhusleie som finansieringskilde

Det vanlige formålet med en husleieordning er at brukere skal dekke kostnadene ved drift og vedlikehold av arealet. UiO innførte internhusleie i 2000 etter pålegg fra Kunnskapsdepartementet. Nåværende internhusleieordning ble innført fra 1.1.2009 som en del av ny finansieringsmodell ved UiO. Et hovedformål med endringen var å motivere enhetene til bedre utnyttelse av arealene og vurdere endringer i arealbruk som en del av sitt planarbeid. Det understrekes at dagens internhusleieordning ved UiO kun dekker driftskostnader og service knyttet til arealene, mens vedlikeholdskostnader ikke ligger inne. Vedlikeholds- og utviklingskostnader for bygningene bevilges av styret som egen post som disponeres av Eiendomsavdelingen.

Hovedprinsippene i dagens internhusleieordning er at det er et klart skille mellom hvordan enhetene tilføres midler og hvordan enhetene velger å bruke de tildelte midlene. Midlene til husleie er ikke lenger øremerket. Det betyr at når enhetene sier opp areal (seks måneders oppsigelse), får de selv beholde den økonomiske gevinsten. Når enhetene øker arealene, må de



Foto: UiO/Myngve Vogt

selv dekke merkostnadene med mindre de er et resultat av større endringer som er «institusjonelt vedtatt». Begrepet «institusjonelt vedtatt» er ikke klart definert, men er vanligvis praktisert som «vedtatt av styret».

Universitetet har ikke sett noen reduksjon i arealbehov etter at internhusleien ble revidert i 2009, men veksten i innleie har stoppet opp. Noen av fakultetene sier at internhusleien er såpass lav at det ligger for lite incitament for dem til å fortette og si fra seg lokaler.

Arealene blir priset i tre kategorier: kjeller/lager, kontorer og laboratorier. Fellesareal prises som egen kategori. Det er et skille i prinsipper for husleie for arealer som UiO disponerte før 1.1.2009 og arealer som er leid inn etter dette tidspunkt. Skillet gjelder både leiepriser, fra hvilket tidspunkt enhetene faktureres for husleie og for leide arealer som er inngått etter 1.1.2009. Der betaler enheten alle kostnader knyttet til leieforholdet inkludert leie- og felleskostnader til utleier, felleskostnader for UiOs egne driftskostnader og tilleggstjenester til lokalene. Totalt sett gjør dette administrasjon av internhusleien svært komplisert.

Det er behov for å ta grep i forhold til internhusleien ved UiO. Som vi ser over, er det flere utfordringer med internhusleien: den dekker ikke vedlikehold og utvikling av eiendomsmassen, den gir ikke gode nok incentiver til arealeffektivisering og den er svært

komplisert og ressurskrevende å administrere.

Styret har diskutert dagens internhusleieordning og i den sammenheng trakk de frem at Kunnskapsdepartementet nylig har utlyst et oppdrag for evaluering av ordningen for hele sektoren. Evalueringen skal redegjøre for de interne husleieordningene ved selvforvaltende statlige universiteter og høyskoler og vurdere effekter av ordningene. Det skal særskilt vurderes om det er hensiktsmessig at internhusleien også inneholder kapitalelement og eventuelt utarbeides en modell for kostnadsdekkende internhusleie som kan implementeres ved alle selvforvaltende universiteter og vitenskapelige høyskoler. Det skal synliggjøres hvilket kostnadsnivå en slik kostnadsdekkende internleiemodell vil gi. Utredningen vil være klar 1.9.15. UiO vil avvente videre arbeid med internhusleieordningen til evalueringen foreligger. UiO vil etter dette revidere sin internhusleieordning for bedre å møte universitetets behov for å øke incitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene og for å ta inn føringer fra Kunnskapsdepartementet. En endring av internhusleieordningen vil imidlertid ikke løse finansieringsbehovet med mindre det bevilges mer penger fra departementet.

Styret diskuterte også at UiO vil gå i dialog med Kunnskapsdepartementet (KD) for å undersøke muligheter for å utvide universitetets økonomiske rammer til vedlikehold (over en nærmere definert periode). Som grunnlag for dette foreslås det utredet en «UiO-modell» som omfatter internhusleieordningen og andre finansieringsmuligheter og som er knyttet til et konkret oppgraderingsprogram.

#### 4.10 Ulike statlige virksomhetsformer

UiO er en statsinstitusjon og er underlagt slike institusjoners begrensninger når det gjelder håndtering av eiendom. En statsinstitusjon kan ikke fritt avhende eiendom og kan ikke pantsette eiendom. Statsinstitusjoner er finansiert etter kontantprinsippet og kan heller ikke låne penger. Disse begrensningene gjør det i praksis umulig for institusjonen selv å foreta investeringer i blant annet oppgradering av bygningsmasse som krever store investeringer ved gjennomføringen, selv om det gir bygningen økt verdi over mange år.

Statsbygg er en statlig forvaltningsbedrift. Dette er en organisasjonsform for statlige virksomheter med oppgaver som har visse fellestrekk med markedsba-

sert virksomhet. En forvaltningsbedrift er en underform av forvaltningsorgan, er del av staten som juridisk person og inngår som en del av statsbudsjettet.

Helseforetakene (HF) er et statsforetak og kan låne for å gjennomføre investeringer med inntil 70 % av prosjektkostnadene. I tillegg til mulighet for låneopp-tak, overføres midler til investeringer og vedlikehold som del av en generell basisramme. Disse midlene er ikke øremerket, men skal prioriteres i henhold til styringssignaler. Helseforetakene har fullmakt til å planlegge og igangsette investeringsprosjekter for inntil 500 mill. kroner.

Fordelene ved å legge UiOs eiendommer inn i et statsforetak er at det gir større muligheter til å finansiere oppgraderinger av eiendommene gjennom lån og pantsetting. Det er imidlertid liten grunn til å tro at myndighetene vil opprette egne eiendomsvirksomheter for hvert av de selvforvaltende universitetene, men at de heller eventuelt ville velge å samle dette i én organisasjon. Overføring av eiendomsvirksomheten til en annen virksomhetsform vil derfor redusere UiO-ledelsens mulighet til å styre eiendomsutviklingen til beste for UiO. Det er ikke aktuelt å vurdere andre organisasjonsformer for UiOs eiendomsvirksomhet på kort sikt (2015-2020). Vi vil i stedet arbeide videre med å skaffe finansiering på andre måter.



#### 4.11 Prioriterte prosjekter, kompetanse og finansieringsmuligheter

1. UiOs nøkkelkompetanse innen eiendomsutvikling og -forvaltning skal være knyttet til å løse UiOs unike behov for arealer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon.
2. UiO skal eie bygninger og eiendommer for universitetets kjernevirksomhet.
3. UiO skal leie andre bygninger og eiendommer.
4. UiO kan leie bygninger for kjernevirksomhet når universitetet ikke har andre muligheter til å erverve slike bygninger, men skal alltid ha en kjøpsopsjon ved slike avtaler.

##### **Tiltak i perioden 2015-2020:**

1. Avklare med Kunnskapsdepartementet og Finansdepartementet om mulighet for salg av bygninger for å finansiere oppgradering.
2. Bygninger som både er dårlig egnet til formålet, har dårlig tilpasningsdyktighet, og som ikke ligger sentralt på en av de tre campusene, kan vurderes solgt. anbefalte salg vil fremmes for UiOs styre som enkeltbeslutninger.
3. Kjøpe tomten til Ole-Johan Dahls hus.
4. Sikre at tomten til Livsvitenskapsbygningen kommer i UiOs eie.
5. Avvikle Tøyenfondet og be om Kunnskapsdepartementets godkjenning til å benytte innestående midler til oppgradering av UiOs bygningsmasse.
6. Revidere internhusleieordningen for bedre å møte universitetets behov for å øke incitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene og for å ta inn føringer fra KD.
7. Gå i dialog med Kunnskapsdepartementet for å undersøke muligheter for å utvide universitetets økonomiske rammer.
8. Kartlegge dagens arealbruk i nært samarbeid med brukerne for å optimalisere utnyttelsen av arealene.
9. Utarbeide norm for kontorarbeidsplasser for UiO.



## 5 UiO:Sentrum

UiO:Sentrum er universitetets eldste campus og et ikon i bybildet. Sentrumsanlegget på Karl Johans gate ble ferdig oppgradert til universitetets 200-års jubileum. De nærmeste årene er det ny bygning for Det juridiske fakultet nord for Tullinløkka og ny utvikling av hele dette sentrale byområdet som vil prege UiO:Sentrum.

Alle UiOs bygninger ved UiO:Sentrum er kulturhistoriske. I tillegg leier UiO i flere bygninger som ligger spredt i nærheten av UiO:Sentrum. Det juridiske fakultet og Det kulturhistoriske museum holder til her. I tillegg benyttes Universitetsplassen og de tre bygningene rundt mye til ulike arrangementer både i regi av universitetet og andre. I løpet av de siste 20 årene er hele sentrumsanlegget blitt oppgradert, og det fremstår i dag som et praktanlegg både ute og inne. Siste byggefase var statens gave til universitetets 200-års jubileum. Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus fremgår av Figur 25 under Vedlegg. Museene er omtalt samlet i kapittel 8 og omtales ikke videre her.

### 5.1 utfordringer og brukerbehov

#### 5.1.1 Samlokalisering av Det juridiske fakultet

Det juridiske fakultet har sin virksomhet spredt over nærmere ti bygninger. Utover bygningene ved Karl Johans gate, disponerer Det juridiske fakultet leide lokaler i nærheten, blant annet hele den tidligere Helserådsbygningen på St. Olavs plass 5. Universitetet vedtok i sin Strategi 2020 å samle fakultetets virksomhet og har forhandlet frem en avtale med Entra Eiendom AS om å bli leietaker i deres planlagte nybygg i Kristian Augusts gate nord for Tullinløkka. UiO vil utvikle eksisterende leieavtaler for fakultetet når den nye bygningen tas i bruk. Flyttingen innebærer betydelig arealeffektivisering for fakultetet, og en



Munch-museet/Munch-Ellingsen Gruppen

I 1911 ble sentrumsanlegget utvidet med aula-tilbygget. I mange år var Universitetets aula landets ypperste konsertlokale og arena for store begivenheter, som utdeling av Nobels fredspris. Aulaen ble reist for innsamlede midler i anledning universitetets hundreårsjubileum i 1911. Edvard Munch vant konkurransen om å dekorere aulaen og de unike maleriene ble hengt på plass i september 1916.

Til venstre: De første universitetsbygningene i sentrum sto ferdig i 1852. Landet mest anerkjente arkitekter tegnet, inspirert av utenlandske universitets-anlegg og internasjonale arkitektoniske trender. Anlegget preges av innslag av moderne, norske byggematerialer og fremragende håndverk. Ideen var at universitetet skulle forbinde byen og det nylig oppførte kongelige slott på høyden litt lenger vest. Foto: UiO/Francesco Saggio

forutsetning om at endelig leieavtale skal ligge på nivå med fakultetets nåværende leiekostnader. Leieavtalen inneholder en kjøpsopsjon på bygningen. Universitetsstyret har gitt tilslutning til avtalen med Entra, men Kunnskapsdepartementet må gi en endelig godkjenning.

Våren 2015 er reguleringsforslaget til behandling i Oslo kommune. Planforslaget er fremmet av Entra eiendom. Det er mange synspunkter på utbyggingsvolum og høyde på bygningen på den aktuelle tomten. UiO er avhengig av at bygningen har stort nok areal til formålet. Hvis ikke vil bygningen ikke være en løsning på Det juridiske fakultets behov, og UiO må vurdere andre løsninger. En plassering på UiO:Blindern er i så fall nærliggende, men dette er svært lite ønskelig fra UiO side, som ønsker et økende nærvær i Oslo sentrum.

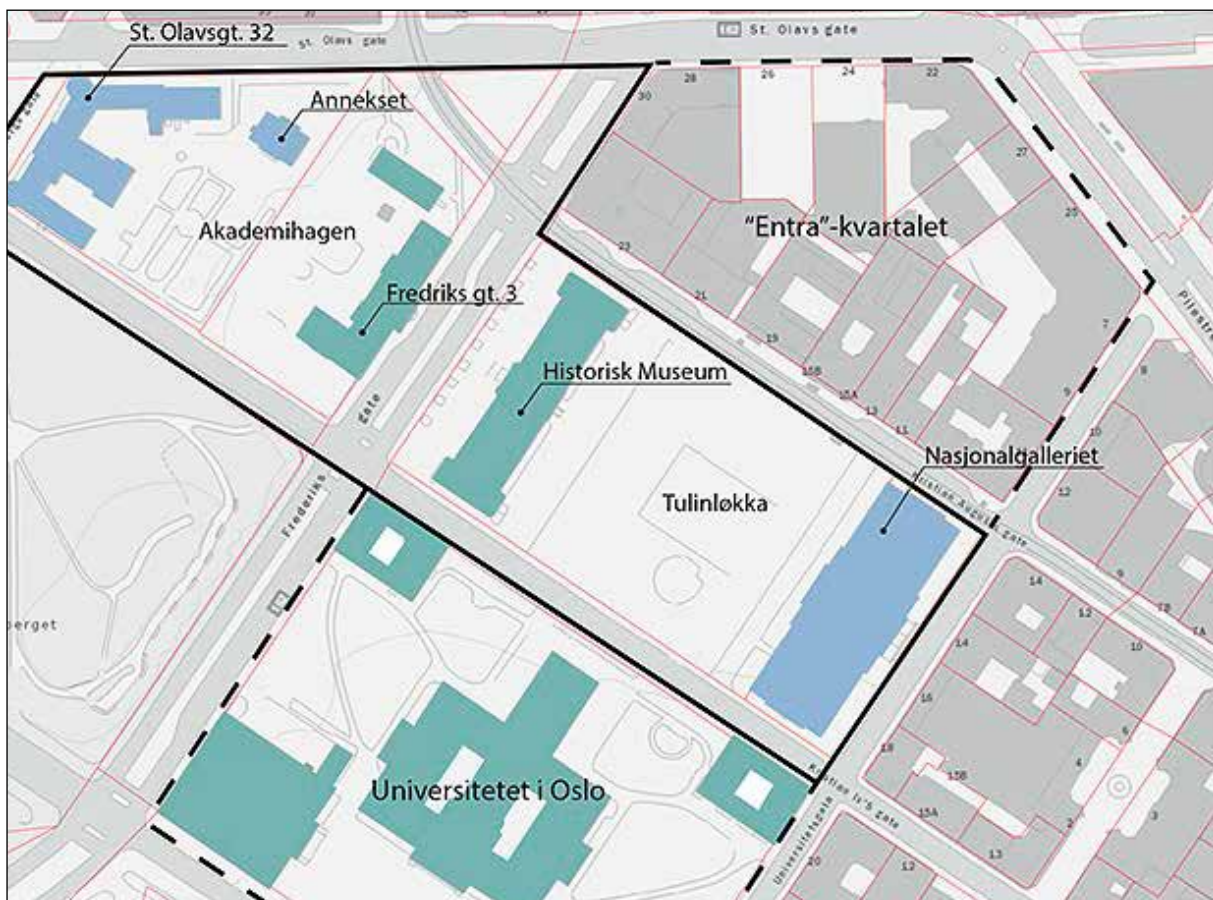
### 5.1.2 Nedslitte og utidsmessige bygninger for Kulturhistorisk museum

Dette er omtalt under 8 Universitetsmuseene.

## 5.2 UiO:Sentrum i bybildet

UiO har vært til stede i Oslo sentrum som en godt synlig og sentral samfunnsaktør siden bygningene på Karl Johans gate sto ferdig i 1852. Det er en sterk identitetsfaktor for universitetet og samtidig et fysisk uttrykk for den betydningen universitetet har for hovedstaden. Som et samfunnsengasjert hovedstadsuniversitet er det viktig for UiO ikke bare å beholde virksomheten og bygningsmassen i sentrum, men å styrke sin tilstedeværelse og bli en enda mer synlig, levende og integrert del av Oslo sentrum.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har gitt Statsbygg i oppdrag å utarbeide en konseptvalg-



**FIG. 23:** Kart over Tullinløkka. Statsbygg skal gjennomføre en konseptvalgutredning (KVU) på oppdrag av Kulturdepartementet for det innrammede området. KVU skal leveres innen utgangen av 2015.



Foto: UiO/Arthur Sand

I 1902 ble Historisk museum reist i Fredriks gate 2. UiO vil utvikle UiO:Sentrum videre ved å skape et rom for kunst, kultur og studentliv på Tullinløkka.

tredning (KVU) for området rundt Tullinløkka i Oslo sentrum for å avklare hvordan det kan tas vare på verdifulle bygg og skapes levende byrom i dette området.

Kulturdepartementet og Oslo kommune legger vekt på at området skal være et levende bymiljø preget av kunst, kultur og studentliv. UiOs viktigste bidrag til et attraktivt byområde, er en campus preget av studentliv med forelesninger, bibliotek, lærings-senter, utstillinger, spisesteder og vrimleareal i lokaler som også er tilgjengelige for allmennheten. UiO vil bidra med å utvikle Tullinløkka som en levende del av UiO:Sentrum. Ved å etablere en større, samlet UiO:Sentrum med ny funksjonalitet, ivaretas behovene til et moderne, dynamisk universitet samtidig som det i større grad kan åpnes for allmennheten. UiO vil utvikle et sammenhengende universitetsområde

i aksen fra universitetets bygninger på Karl Johans gate og over mot nybygget for Det juridiske fakultet i Kristian Augusts gate (kunnskapsakse). Samtidig vil vi bidra til at det utvikles en tverrgående akse mellom Nasjonalgalleriet over Tullinløkka til Historisk museum, Fredriks gate og tidligere Geografisk oppmåling (akse for kultur, museum og kunnskap). Tullinløkka har gjennom tidene hatt mange funksjoner og har av flere vært tiltenkt rollen som en samlenende park for sentrum. Tullinløkka er nå i et mellomstadium som «midlertidig park». Tiden er inne for å utvikle Tullinløkka til et knutepunkt og samlingssted for både UiO og byen. En positiv og funksjonell byutvikling vil skje gjennom et godt samarbeid mellom aktørene og god dialog med Oslo kommune.

### 5.3 Tiltak 2015-2020

1. Overta og flytte Det juridiske fakultet inn i Kristian Augusts gate.
2. Avvikle leieforholdene knyttet til frigitte arealer.
3. Tilpasse fraflyttede lokaler i det gamle universitetsanlegget til ny bruk.
4. Delta i arbeidet med konseptvalgutredning for fremtidig bruk av Tullinløkka.

Bygningsmessige tiltak for Kulturhistorisk museum er beskrevet i 8 Universitetsmuseene.



**FIG. 24:** Kunnskaps- og museumsakse som krysser hverandre på Tullinløkka og gjør denne til et knutepunkt for området.



## 6 UiO:Blindern

UiO:Blindern er universitetets største campus, og det er også her UiO har utvidelsesmuligheter. De sentrale utviklingstrekkene er knyttet til å trekke mer liv og aktivitet inn på campus. Byggingen av ny livsvitenskapsbygning vil frigjøre store arealer på Nedre Blindern som gir viktige og spennende utviklingsmuligheter. Med kjøpet av Nemko-eiendommen ligger alt til rette for ny klinikkbygning for odontologi på UiO:Blindern.

UiO:Blindern er en campus med stor geografisk utstrekning og omtales ofte som områdene Nedre Blindern, Øvre Blindern og Gaustad. Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus fremgår av tabellen under Figur 26 under Vedlegg.

### 6.1 Utfordringer og brukerbehov på Nedre Blindern

Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet (MN) er dominerende bruker på Nedre Blindern. Det utdanningsvitenskapelige fakultet (UV) disponerer hele Helga Engs hus. Institutt for musikkvitenskap som tilhører Det humanistiske fakultet (HF) er samlet i spesialtilpassede lokaler i ZEB-bygget.

#### 6.1.1 Store deler av Nedre Blindern frigis når Livsvitenskapsbygningen tas i bruk

Store deler av bygningsmassen på Nedre Blindern er, som det fremgår av 2.2, svært nedslitt og har behov for omfattende rehabilitering. Ferdigstilling av Livsvitenskapsbygget på Gaustad medfører at arealer på 43 000 kvm frigjøres på Nedre Blindern og gir mulighet for ny utvikling og nye brukere.

Flyttingen åpner en unik mulighet for modernisering og fremtidsrettet bruk av den eldste delen av Blindern-bebyggelsen. Mulighetene må utforskes nærmere de kommende årene slik at ulike grep og ideer blir belyst. Området gir mange muligheter. Vi har tidligere i dokumentet omtalt egne bygninger for



Foto: UiO/Arthur Sand

I 1923 ble en reguleringskonkurranse for Blindernutbyggingen utlyst. Professor Sverre Pedersen ved Norges Tekniske Høgskole (NTH) fikk førsteprisen med en storslagen plan. Den påfølgende konkurransen om bebyggelsen ble vunnet av to unge arkitekter: Finn Bryn og Johan Ellefsen. Det første utkastet var i nyklassisistisk stil, men underveis fikk anlegget et nytt og moderne funksjonalistisk uttrykk. Første byggefase besto av tre bygninger plassert i tråd med Pedersens plan. Fysikk- og kjemibygningen ble lagt øverst på Tørteberg som to symmetriske fløyer forbundet med en monumental midtbygning og tatt i bruk i 1936. Farmasibygningen ble plassert litt lenger nordvest og var ferdig i 1932.

Til venstre: UiO har en profesjonell kulturforvaltning og forvalter kunstverk av nasjonal betydning. To rom på Nedre Blindern preges av gedigne verk. Midtbygningen mellom de eldste kjemi- og fysikkfløyene er utsmykket av Per Krogh med et kunstverk i en kombinasjon av glass- og muralmaleri over tre etasjer – meget moderne for sin tid. Foto: UiO/Francesco Saggio



I Geologibyggets vestibyle er gulvet i belagt med 139 ulike steinsorter i et mønster tegnet av arkitekt Finn Bryn. Gulvet fungerte både for undervisningsformål og som en særegen prøvecatalog for kommersielt tilgjengelig norsk naturstein.

SFF og SFI og egne laboratoriebygninger. Begge deler kan vurderes plassert her. Området kan utvikles med nye servicetilbud som spisesteder og kaffebarer, åpne for næringslivssamarbeid eller gi rom for student- eller forskerboliger. Utearealene mellom Fysikkbygget på den ene siden og Farmasibyget og Helga Engshus på den andre kan transformeres fra parkeringsplass til torg. En videregående skole tett integrert med en enhet for utdanning av realfagslærere ved UiO kan være en annen idé. Mulighetene er mange. Det viktige er at utviklingen av Nedre Blindern bidrar til å iverksette de linjene som er trukket opp i denne masterplanen. Nedre Blindern i ny versjon bør helt fra start planlegges for fremtidsrettet energiforsyning, og lavest mulig energiforbruk. Det store arealet nord for fysikkbygningen kan med sin sentrale beliggenhet bli et attraktivt parkområde, samtidig som den tversgående akse fra 1930-tallet bevares. Det blir viktig med en god plan for parkarealene til Nedre Blindern. Det må også tas hensyn til områdets rolle i bybildet.

Det er lite hensiktsmessig bruk av ressurser å iverksette kostnadskrevenne tiltak for å øke tilstandsgraden i bygninger som skal rehabiliteres om få år.

Dette vil være tilfelle med bygningsmassen på Nedre Blindern. Det forutsettes naturligvis at bygningene holdes i en forsvarlig bruksmessig stand og møter HMS-kravene også i denne perioden. En konseptstudie med en samlet plan vil påbegynnes så snart startbevilgning for Livsvitenskapsbygget foreligger.

### 6.1.2 Omregulering av området kan gi høyere utnyttelsesgrad

Det fremgår av 3.4.1 UiOs tre campuser at UiO ønsker å konsentrere virksomheten rundt de tre campusene. UiO:Blindern har store tomteområder med til dels lav utnyttelse. Dette gir UiO muligheter både til å bygge på eksisterende bygninger og å fortette med nybygg (se Figur 16).

Gjeldende reguleringsplan for Øvre og Nedre Blindern er snart 20 år gammel. Planen tillater en utnyttelse på 413 000 kvm. Det hjemler et utbyggingsvolum som sannsynligvis kan økes betydelig etter dagens syn på arealbruk, selv med de restriksjoner som måtte følge av nyere frednings- og vernevedtak. I forbindelse med kommende endringer på Nedre Blindern, vil det være nødvendig å se nærmere på om gjeldende



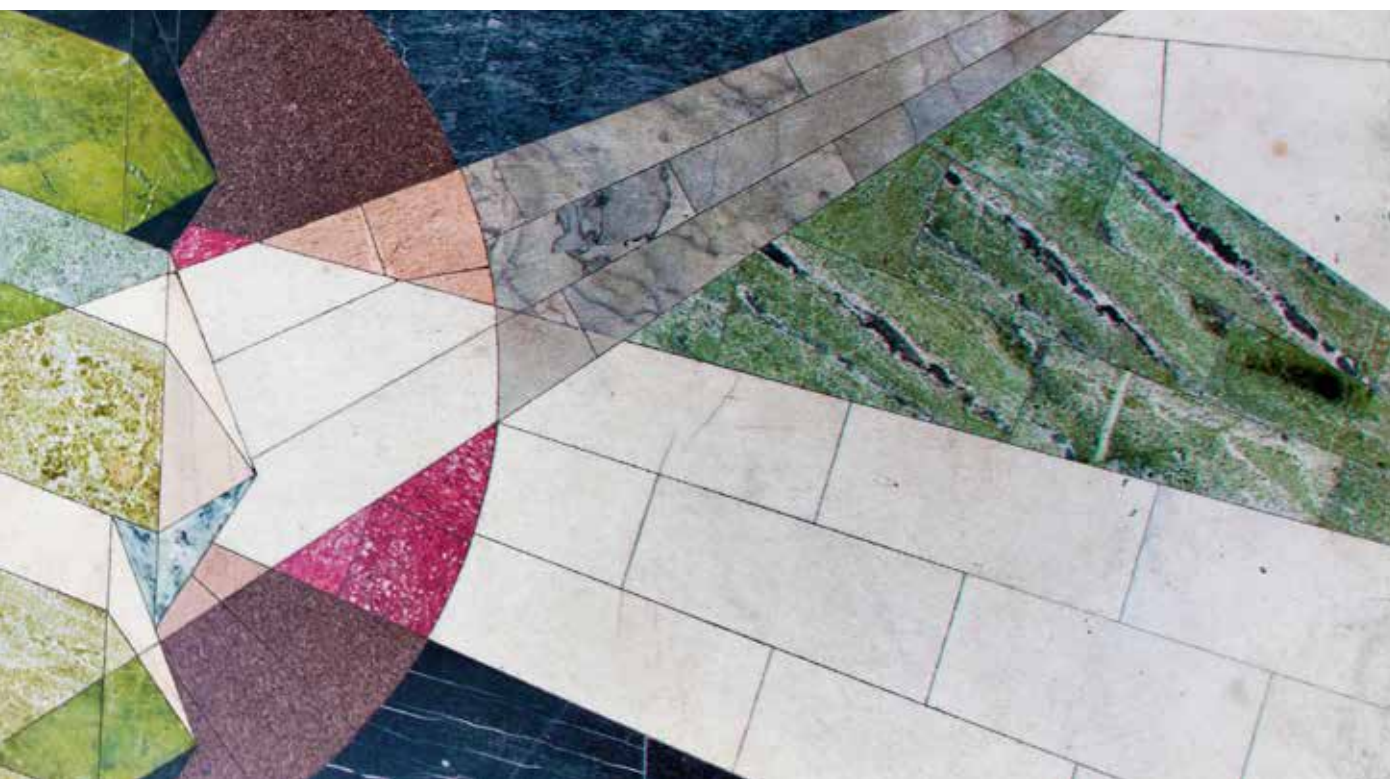


Foto: UiO/Hans Fredrik Asbjørnsen

reguleringsplan hjemler de tiltak som trengs. Fremdriftsplaner for utvikling her må ta høyde for at regulering ofte er en tidkrevende prosess.

## 6.2 utfordringer og brukerbehov på Øvre Blindern

Blindernveien utgjør et markant skille mellom Nedre og Øvre Blindern. Øvre Blindern har mange ulike brukere: Det humanistiske fakultet, Det samfunnsvitenskapelige fakultet, Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet, Det teologiske fakultet, Universitetsbiblioteket og Ledelsen og støtteenheter (LOS). I tillegg ligger de fleste servicefunksjonene rundt Frederikkeklassen.

### 6.2.1 Deler av høyblokkene er svært nedslitt

I løpet av de senere årene har UiO rehabilitert flere etasjer i hver av de tre høyblokkene: Niels Henrik Abels hus, Niels Treschows hus og Eilert Sundts hus. Fremdeles gjenstår det å oppgradere en del etasjer i hver bygning. UiO starter nå en systematisk satsing med å oppgradere høyblokkene, og det vil søkes finansiering de kommende årene for å ferdigstille dette arbeidet i

løpet av første planperiode. Det er viktig at arbeidet ferdigstilles før man tar fatt på de svært ressurskrevende og omfattende tiltakene som må gjennomføres på Nedre Blindern.

### 6.2.2 Utvikling av servicetilbudet

Frederikkebygningen er det sentrale servicepunktet på UiO:Blindern i dag. Det er godt besøkt. Bygningen er svært nedslitt, og servicetilbudene er begrenset. I Kristian Ottosens hus har SiO helsesenter med leger, psykologer og tannleger som er et attraktivt velferdstilbud for studenter. Helsesenteret har betydelig plassproblem, slitte og uhensiktsmessige lokaler med behov for omfattende oppgradering. I 3.4.2 Levende campus gjennom økt servicetilbud og næringslivssamarbeid trekker vi frem viktigheten av å utvikle servicetilbudet på campus. Vi skal utvikle en konseptplan for servicearealene langs hovedaksen på UiO:Blindern fra Fysikkbygningen og hele veien opp mot plassen mellom Niels Treschows hus og Eilert Sundts hus som blant annet skal omfatte utvikling og bruk av Frederikkebygningen og Kristian Ottosens hus.

### 6.2.3 Kristine Bonnevis hus er svært nedslitt

Selv om Kristine Bonnevis hus ikke ligger på Nedre Blindern, vil bruken av det i stor grad påvirkes av utflyttingen til Livsvitenskapsbygningen. Hva som skal gjøres med bygningen, vil vurderes som en del av planen for Nedre Blindern.

### 6.2.4 Domus Theologica er svært nedslitt

Domus Theologica er svært nedslitt og ligger i utkanten av UiO:Blindern. Utvikling av eiendommen vil sees i sammenheng med strategiske retningen i denne masterplanen.

## 6.3 Utfordringer og muligheter på Gaustad

Nedre Gaustad, eller Gaustadbekkdalen, brukes av Det medisinske fakultet, Det odontologiske fakultet, Det samfunnsvitenskapelige fakultet, Det humanistiske fakultet og Institutt for informatikk ved Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet. Den siste reguleringsplanen for dette området ble godkjent i juni 2011. Tomtereservene er nå på det nærmeste brukt opp når Livsvitenskapscenteret er bygget ut.

Øvre Gaustad domineres av Oslo universitetssykehus (OUS). Rikshospitalet ble åpnet der i 2000. UiO disponerer omkring 27 000 kvm integrert i OUS. Samarbeidsflaten mellom OUS og UiO omfatter mye mer enn medisinske fag. Det er økende interaksjon mellom OUS og fag på Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet som biologi, informatikk, nanoteknologi og farmasi.

### 6.3.1 Senter for Livsvitenskap

I UiO Strategi for livsvitenskap heter det at «Fremragende livsvitenskap krever tidsmessig infrastruktur og utnyttelse av generiske fremvoksende teknologier.» Senter for livsvitenskap er en sentral del av denne infrastrukturen. Det skal ha tidsriktige lokaler som legger til rette for grensesprengende forskning og utdanning med stort innslag av tverrfaglighet og konvergens, og som fremstår som et flaggskip for livsvitenskapsfeltet i Norge. Det planlegges en utbygning på 67 000 kvm. Kjemisk institutt og Farmasøytisk institutt skal inn i det nye anlegget og vil være brukere på linje med ulike temporære forskningsgrupper. 23 000 kvm er avsatt til toppforskningsmiljøer innen bioteknologiske fagfelt. Dette er et eksempel på integrasjon av fagmiljøer og sambruk av lokaler – ikke minst av laboratorier med avansert vitenskapelig utstyr.

Statsbygg har ansvaret for prosjektet som er et ordinært statlig byggeprosjekt med egen bevilgning over Kommunal- og moderniseringsdepartementets budsjett. Reguleringsplanen for utbyggingsområdet i Gaustadbekkdalen er godkjent, arkitekt- og designkonkurranse avholdt, prosjekteringsbevilgning gitt og en plangruppe engasjert med oppdrag å levere skisseprosjekt juni 2015. Forprosjekt forventes startet høsten 2015 med ferdigstilling sommeren 2016. Når forprosjektet foreligger med kostnadskalkyler, blir det kvalitetssikret (KS2) før departementet gjør sin vurdering og legger det frem for regjeringen. Sammen med sikrere kostnadsrammer, danner forprosjektet underlag for beslutning om igangsetting. Godkjent forprosjekt gir grunnlag for en startbevilgning i Stortinget og klarsignal for å bearbeide prosjektet for anbud og kontrahering. Startbevilgning for Livsvitenskapsbygget vil forhåpentligvis foreligge i 2018 med byggestart i 2019 og ferdigstilling i 2022.

UiO vil delta aktivt i prosjektet gjennom brukergrupper, prosjektråd og andre fora for å bidra til et tidsmessig og fremtidsrettet bygning når det står ferdig i 2022.

### 6.3.2 Nybygg for Det Odontologiske fakultet på Nemko-eiendommen

Stiftelsen Norges Elektriske Materiellkontroll (Nemko AS) har i mange år hatt sitt hovedkontor midt i Gaustad-området, og UiO har vært leietaker. UiO kjøpte bygningen av Nemko i mai 2015 og fikk samtidig overdratt tomten fra staten.

Eiendommen, Gaustadalléen 30, er regulert med et godkjent utbyggingsvolum som er langt høyere enn dagens utnyttelse. Eiendommen er meget godt egnet for nye klinikker for Det odontologiske fakultet. En slik lokalisering kan redusere kostnadene ved sambruk av undervisningsarealer i nærheten. Arbeidet for å realisere flytting og samling av fakultetets virksomhet, får gjennom dette eiendomskjøpet ny dynamikk. Det videre løpet må planlegges i dialog med Kunnskapsdepartementet. Alternativ anvendelse av 17 500 kvm i Geitmyrsveien 69 og 71 forutsettes å inngå i en samlet utviklingsplan slik at UiO om noen år kan nedlegge sin virksomhet på Lovisenberg.

### 6.3.3 Servicetilbud på Gaustad

Fag- og forskningsmiljøene til UiO, Rikshospitalet og Forskningsparken har mange ulike bygninger med tilhørende parker i Gaustad-området, som alle ligger i



Foto: UiO/Anders Lien

Gaustad-området ble båndlagt og øremerket for forskning og utdanning av fremsynte politikere allerede på 50-tallet. Landet skulle gjenreises etter krigen. Norges Teknisk-Naturvitenskapelig Forskningsråd ble etablert i 1946, og de kommende årene opprettet rådet en rekke bransjerettede og industrielle forskningsinstitutter. Utover 50-tallet etablerte mange av dem seg vest i Gaustad-området. Politikerne så det som viktig for ny vekst å knytte sterkere bånd mellom forskning og industri, og anså også Gaustadbekkdalen som det fremtidige ekspansjons-området for universitetet.

gangavstand både til hverandre og Blindern. Livsvitenskapsbygningen vil gjøre Gaustad-området enda mer betydningsfullt. Det er behov for tiltak som binder sammen fagmiljøene. Tiltak som gjør det attraktivt å komme seg fram til fots og med sykkel er sentrale som trygge og tydelige overganger, fortau og gangveier. Trær og materialbruk i gang- og sykkelveier kan brukes til å skape identitet. Det kan legges til rette for aktivitet og møteplasser ved for eksempel å lage «matpakkeplasser», tilby opplevelsesløyper eller lage muligheter til forskning og formidling ute.

Det nye Livsvitenskapsbygget vil ikke omfatte eksterne servicearealer. UiO vil derfor se på muligheten for å etablere dette i tilknytning til Nemko-eiendommen, slik at studenter og ansatte også i Gaustad-området kan få tilgang til kaffebarer, spisesteder og relevante forretninger og servicetilbud i nærmiljøet.

#### 6.3.4 Samarbeid med næringsliv og forskningsinstitusjoner

Gaustad-området ble båndlagt og øremerket for forskning og utdanning av fremsynte politikere allerede på 1950-tallet, og i løpet av de følgende årene etablerte mange forskningsinstitutter seg der. Politikerne



Foto: UiO/Hans Fredrik Asbjørnsen

så det som viktig for ny vekst å knytte sterkere bånd mellom forskning og industri. Flere av de opprinnelige instituttene holder fortsatt til i området. I 2006 samlokaliserte også miljøforskningsinstituttene seg i Forskningsparken og etablerte CIENS, en samarbeidsparaply der også UiO og Meteorologisk institutt er med. For UiO er Gaustadbekkdalen stedet der de nye teknologiene møtes: bioteknologien, nanoteknologien og informasjonsteknologien.

Forskningsparken på 57 000 kvm drives av selskapet OsloTech AS der UiO er største aksjonær og eier selskapet sammen med blant andre SIVA og Oslo kommune. Bygningene eies av en privat investorgruppe. UiO er største leietaker i Forskningsparken med til sammen rundt 13 500 kvm. Forskningsparken er et aktivt miljø for ulike forskergrupper, gründere og vekstbedrifter, og antallet små vekstbedrifter er rundt 200. OsloTechs nye StartUp Lab og UiOs Senter for entreprenørskap som driver Gründerskolen, setter sitt preg på miljøet. Inven2, et felles kommersialiseringsselskap for UiO og OUS/HSØ, holder også til her. Gründervirksomhet og kommersialisering av

forskningsresultater er en aktivitet med mange aktører og i sum er Gaustadbekkdalen en viktig smeltedigel for å realisere nye forretningsideer.

UiO vil fortsette å gi rom for innovasjons- og næringslivssamarbeid i Gaustad-området.

### 6.3.5 Utbyggingspotensial på Øvre Gaustad og nytt OUS

Det er fortsatt et utbyggingspotensial på Øvre Gaustad. OUS lanserte høsten 2014 planer for et fremtidig Oslo-sykehus i området. UiO har i sin uttalelse til disse planene understreket nødvendigheten av å være direkte involvert i det videre arbeidet og at en slik utbygging også må ta hensyn til universitetsmiljøenes behov – underveis og i de endelige løsningene. Planlegging, utbygging eller fornyelse ved universitetssykehusene foregikk tidligere i nært samarbeid med UiO. UiO vil engasjere seg i OUS sin videre utvikling av sykehuset for å ivareta UiOs behov på en best mulig måte.



Foto: UiO/Mart Skaatan

## 6.4 UiO:Blindern i bybildet

Parken er det første som møter alle som kommer til UiO:Blindern. Det er derfor viktig at parkene til UiO byr på opplevelser, framstår estetisk vakre og med god kvalitet, og at de er brukervennlige og frodige. Ikke minst må parkene i samspill med bygningene bidra til å skape tydeligere portaler til UiO: Blindern.

I dag er området rundt Blindern T-banestasjon slitt og lite innbydende. Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO) har relativt nylig kjøpt to tomter ved Blindernveien med tanke på å bygge studentboliger: Blindernveien 6 og Apalveien 6o. Det er avholdt arkitektkonkurranse for Blindernveien 6 og foreslått rundt 400 boligenheter. Apalveien 6o ligger rett ved Blindern T-banestasjon, og utbygging på denne eiendommen kan også åpne muligheter for å se på stasjonsområdet på nytt. Oslo kommune har nylig signalisert interesse for dette, og politikerne har i mange sammenhenger uttrykt forståelse for at UiO opplever Blindern T-banestasjon som en svært lite representativ atkomst til universitetets hovedcampus. Mange ulike aktører må bli enige om hvilke grep som bør tas

for å utbedre området rundt stasjonen. UiO ser SiO som største tomteeier i området som pådriver i prosessen med Oslo kommune, men UiO vil støtte arbeidet med å fornye Blindern T-banestasjon. Det er naturlig å se på en portal inn til UiO:Blindern i forlengelsen av en oppgradert T-banestasjon. Parken kan utvikles til å skape en innbydende og åpen forbindelseslinje inn mot UiO:Blindern og underbygge UiOs identitet. Parken vil også gjøre UiO mer synlig i bybildet.

I løpet av de kommende årene vil Blindernveien å få et langt sterkere innslag av studentboliger. Nord for NRK-bygningene planlegger SiO rundt 500 boligenheter. Også fra øst ønsker UiO å samarbeide med SiO om å utvikle en innbydende portal inn mot UiO:Blindern. Det er aktuelt å se på dette sammen med utviklingsplanen for Nedre Blindern og utviklingen av eiendommen der Domus Theologica står. Det skal være tydelig for både gående, syklende og kjørende at de kommer inn på universitetets område.



Foto: UiO/Ola Sæther

## 6.5 Tiltak UiO:Blindern 2015-2020

1. Utarbeide en helhetlig plan for bruken av Nedre Blindern etter utflyttingen til nytt Livsvitenskapsbygg.
2. Starte omregulering av Nedre Blindern-området for å øke utnyttelsesgraden.
3. Planlegge og gjennomføre ny bygning for Livsvitenskap.
4. Være pådriver for ny klinikkbygning for Det odontologiske fakultet på Nemko-eiendommen og planlegge og gjennomføre utbyggingen i samarbeid med utbygger.
5. Utrede servicepunkt for Gaustad-området på Nemko-eiendommen.
6. Samarbeide med SiO om atkomstportaler inn mot UiO:Blindern i begge retninger av Blindernveien.



## 7 UiO:Tøyen

UiO:Tøyen er universitetets eldste campus, og Naturhistorisk museum holder til her. De kommende årene endres museets nærområde på Tøyen. Med «Tøyen vitenpark» som overskrift for hele utviklingsprogrammet på Tøyen, og gjennom et tettere samarbeid mellom universitetet og byen, kan Tøyen-området bli unikt og viktig i «Kunnskapsbyen Oslo».

### 7.1 utfordringer og brukerbehov

Botanisk hage ble anlagt på Tøyen i 1814. Den er i dag en høyt verdsatt oase for beboerne på Tøyen og oppdages av stadig større deler av Oslos befolkning. I jubileumsåret 2014 passerte besøkstallet 800 000. Alle museumsbygningene ble reist i løpet av noen få år og etter 100 års bruk, preges de solide, gamle steinbygningene av et stort vedlikeholdsbehov. Gammeldagse utstillinger kan heller ikke møte de forventningene som dagens museumspublikum har til formidling. Universitetets største utfordring på Tøyen er omfanget av det samlede vedlikeholdsetterslepet. Museets utfordringer og brukerbehov beskrives nærmere i 8 Universitetsmuseene, der det gis en samlet omtale av begge UiOs museer.

### 7.2 UiO:Tøyen i bybildet

De kommende årene endres museets nærområde på Tøyen. Oslo kommune besluttet i mai 2013 å bygge nytt Munch-museum i Bjørvika med forventet flytting i 2019. Som erstatning lovet politikerne sosiale forbedringer, fornyelse og nye attraksjoner på Tøyen. Summen av tiltak omtales som «Tøyenløftet». Universitetet har deltatt i den kommunale planprosessen for å få frem et overordnet planprogram. Programmet forventes vedtatt tidlig høsten 2015, og det vil fastlegge rammene for flere store, kommunale byggesaker. Tomten for museets nye utstillingsveksthus inngår i planområdet. Det er et uttalt ønske både fra UiO og fra Oslo kommune at Naturhistorisk museum i fremtiden kan prege Tøyen-området enda tydeligere enn i dag, og veksthuset vil være et viktig bidrag til det.

Ett av de planlagte kommunale tiltakene er et nytt vitensenter på Tøyen, og en faglig kopling mellom dette og Naturhistorisk museum er naturlig og mulig. Det passer utmerket inn i planene for «Tøyen vitenpark», som er overskriften for hele utviklingsprogrammet på Tøyen. Gjennom et tettere samarbeid mellom univer-

sitetet og byen, kan Tøyen-området på sikt bli unikt og viktig i «Kunnskapsbyen Oslo», som byen er opptatt av å tydeliggjøre i sin nye kommuneplan. De kommunale planene er også til inspirasjon for museets fornyelse, men det er store løft som må tas av UiO og det må skje skritt for skritt gjennom hele planperioden.

Botanisk hage er i dag regulert gjennom en gammel plan fra 1977. Reguleringsformålet er friområde og park der kun eksisterende bygninger inngår. Oslo kommune har etablert en svært streng praksis når det gjelder å tillate bygging i friområder. Det godkjennes ikke uten at et tilsvarende bebyggt areal frigjøres slik at grøntarealet opprettholdes. Dermed er det for tiden ingen utbyggingsmuligheter på UiOs eiendom på Tøyen uten omregulering. Museets kontorbrakke og ny paviljong har fått dispensasjon med ti års varighet. Utstillingsveksthuset inngår i en nyere reguleringsplan nord i Tøyenparken. Plan- og bygningsetaten vil vurdere muligheten for en mindre omregulering av denne når nytt prosjektforslag for veksthuset har kommet langt nok. Alternativt trengs også ny plan for denne delen av UiOs tomt. I en ny regulering av hele hagen, er det naturlig å vurdere kommunens ønske om å åpne nye innganger til hagen slik det fremgår av forslaget til planprogrammet for Tøyenparken.

### 7.3 Tiltak 2015-2020

1. UiO vil delta aktivt i å utvikle Tøyen-området i tett samarbeid med Oslo kommune og andre parter.
2. UiO vil utarbeide en samlet opprustingsplan for Naturhistorisk museum, med gjennomtenkte etappeløsninger og nærmere definerte prosjekter.
3. Vi vil vurdere når nytt reguleringsarbeid for UiOs eiendom på Tøyen bør igangsettes.

Bygningsmessige tiltak ved Naturhistorisk museum er beskrevet under den samlede omtalen av museene i 8 *Universitetsmuseene*.

Til venstre: Kong Frederik 6. kjøpte Tøyen hovedgård i 1812 som gave til og byggegrunn for det nye universitetet. Midt inne i Botanisk hage ligger fortsatt Tøyen hovedgård. De gamle portnerstuene – to i øst i retring Kampen og to i Blyttsgate i vest – vitner om hvilken storgård den var. Eiendommen var opprinnelig på hele 1390 mål. Det meste ble solgt før krigen for å finansiere den store universitetsutbyggingen på Blindern, og i dag er universitetets eiendom på Tøyen kun 150 mål. Tømmeret i hovedbygningen ved Tøyen hovedgård er datert til 1680, og sannsynligvis betyr det at våningshuset her er den eldste tømmerbygningen i Oslo som fortsatt står på sin opprinnelige plass. Hovedbygningen ble restaurert av universitetet i 2007 og er nå et attraktivt sted for møter og representasjon. Foto: UiO/Anders Lien





## 8 Universitetsmuseene

Universitetsmuseene tilhører de eldste fagmiljøene ved UiO og er i dag organisert i to store enheter organisatorisk på nivå med fakultetene: Kulturhistorisk museum (KHM) og Naturhistorisk museum (NHM). Disse museene forvalter landets største og viktigste kulturhistoriske og naturfaglige samlinger. De har det til felles at utstillingslokalene er gamle, utdaterte og nedslitte. Waldemar C. Brøggers hus skal rehabiliteres, og nytt utstillingsveksthus og nytt Vikingtidsmuseum er også på trappene. Magasinene på Økern tilrettelegges for begge museene i leide bygg.

De to universitetsmuseene har mange besøkende og er viktige for Oslo-skolen på ulike klassetrinn. Alle utstillingslokalene har det til felles at de er gamle, utdaterte og nedslitte, men de gamle bygningene er samtidig av høy arkitekturhistorisk interesse og er alle fredet – til dels er også interiøret fredet. Waldemar C. Brøggers hus på Tøyen står foran totalrehabilitering, mens nytt utstillingsveksthus og nytt vikingtidsmuseum også er på trappene. Til sammen innebærer dette en stor og etterlengtet fornyelse for begge museene de nærmeste årene, men det gjenstår fortsatt store bygningsmessige utfordringer. Sikring og bevaring av samlingene har stått øverst på museenes dagsorden de senere årene. UiO tilrettelegger nå nye magasiner for begge museene i leide og spesialtilpassede bygg på Økern. Flyttingen av samlingene er en forutsetning for senere rehabilitering av de gamle museumsbygningene, både i sentrum og på Tøyen.

Kulturhistorisk museum (KHM) består av Vikingtidsmuseet på Bygdøy og Historisk museum ved Frederiks gate i UiO:Sentrum. Administrasjonen på KHM sitter i Fredriks gate 3 og i St. Olavs gate og museet har nå det meste av sine samlinger i magasinet på Økern. Etter en tidkrevende konseptvalgsutredning, besluttet Kunnskapsdepartementet i 2013 at dette skal være en permanent lokalisering for Kulturhistorisk museum.

Naturhistorisk museum (NHM) utgjør UiO:Tøyen. I Botanisk hage ligger tre store museumsbygninger: Waldemar C. Brøggers hus, Robert Colletts hus og Lids hus. I parken ligger også Tøyen hovedgård, to gamle veksthus i tillegg til flere driftsbygninger. Det meste av museets samlinger er fortsatt på Tøyen, men UiO leier også magasinplass for NHM på Økern.

Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus fremgår av tabellen under Vedlegg.

Til venstre: Ida er verdens eldste hele apeskjelett, og ett av NHMs mest verdifulle utstillingsobjekter. Hun ble kjøpt av museet i 2007, og ble presentert for verden i mai 2009. Foto: UiO/Yngve Vogt



Foto: UiO/Ola Sæther

I 1814 ble det besluttet å anlegge en botanisk hage på Tøyen. Myndighetene ønsket kartlagt nasjonens mineralforekomster og planteliv for å få bedre kjennskap til hvilke ressurser Norge hadde. Gjennom 200 år har hagens sentrale funksjon vært å utvikle, forvalte og dokumentere levende plantesamlinger til bruk i forskning og undervisning. Det første veksthuset ble bygget i 1818, og veksthus har alltid vært viktig for å studere vekster som ikke kan vokse ute på Oslos breddegrad. Hagens nåværende veksthus stammer fra 1868 og 1876 og er fortsatt i bruk.

### 8.1 Utfordringer og brukerbehov

Et av UiOs sentrale mål er kunnskapsformidling til publikum, og museene er en viktig kanal for å nå ut til folk flest. Det er derfor et poeng at oppgraderingsplanene for de to museene sees i sammenheng slik at rehabiliteringen av bygningene er godt koordinert og at publikum alltid har flere tilbud åpne fra universitetsmuseene, også mens fornyelsen pågår.



Foto: UiO/Marit Skaatun

W. C. Brøggers hus er svært nedslitt og med synlige bygningsmessige skader som her i kjelleren, der allunskifer underlaget har svellet og medført oppsprekking av gulvet.

### 8.1.1 Nedslitte og utidsmessige bygninger for Naturhistorisk museum på Tøyen

Universitetsvirksomheten på Tøyen omfatter forskning, formidling og samlingsforvaltning, inkludert all fornyelse og skjøtsel av den store utendørs plantesamlingen som utgjør hageanlegget. Museet har et stort årlig skoleprogram der Hersleb videregående skole fra høsten 2014 fikk et unikt naturfagstilbud utviklet i samarbeid med museet. Undervisningen foregår dels på skolen og dels på Naturhistorisk museum. På Tøyen har Universitetet i Oslo en unik kontaktflate mot publikum og stort potensial for økt formidling om det legges bedre til rette for det.

Både Brøggers hus (7 900 kvm) og Colletts hus (8 900 kvm) har tilstandsgrad 3,0 og trenger totalrehabilitering. Det totale oppgraderings- og fornyingsbehovet ble presentert for Kunnskapsdepartementet – på oppdrag fra dem – i et samlet planprogram våren 2009. Siden høsten 2011 har det ikke vært framdrift i oppfølgingsarbeidet. UiO har derfor på eget initiativ startet med rehabiliteringen av Brøggers hus for å komme i gang igjen, men det vil være nesten umulig for UiO å løse museets samlede rehabiliteringsbehov uten ekstraordinær ressurstildeling.

Det ble i 2014 etablert ny inngangspaviljong med butikk mellom de to gamle museumsbygningene nord i hagen. Den er godkjent på dispensasjon for ti år. Øst

for Brøggers hus har administrasjonen de senere årene hatt kontorer i en brakke. Det vil være nødvendig å beholde det arealtilskuddet brakken gir i årene som kommer, ikke minst som midlertidige kontorer når bygninger skal pusse opp.

Det er behov for en ny reguleringsplan for hele Botanisk hage. Gjeldende plan er fra 1977, og alle nye byggetiltak er godkjent med ti års dispensasjon fordi reguleringsformålet er friområde. I en ny plan kan atkomstpunktene til Botanisk hage sees i sammenheng med Tøyenparkens utforming, og det må tas høyde for behovet for å fornye deler av museets bebyggelse.

### 8.1.2 Nytt utstillingsveksthus for formidling av verdens plantemangfold

Det nye utstillingsveksthuset har vært under planlegging lenge. Slike anlegg finnes ikke i denne målestokken i Norge, og NHM ønsker å formidle kunnskap om verdens plantemangfold og om den enorme betydningen det har for vår klode og for klimaet å verne om dette. Veksthuset vil gi naturfaglig formidling et etterlengtet løft og det skal være et tilbud til alle, fra fagfolk til barnehager. Veksthuset vil bli en helt ny arena for folkeopplysning om verdens natur og for naturvitenskapelig forskning, og forventes å bidra aktivt for å øke interessen for, og rekrutteringen til, naturfagene. Det vil også bli en stor ny attraksjon på Tøyen.

Innholdet i veksthuset og planene for bruken av det som formidlingsarena, er avklart, og det arbeides med kopling av innhold og bygningskonsept i et nytt forprosjekt. Statsbygg har tilrådd overfor Kunnskapsdepartementet at det utarbeides et forprosjekt basert på UiOs programkrav og forhåpentligvis igangsettes prosjektarbeidet for fullt i løpet av 2015. Utstillingsveksthusets tomt tilhører UiO og den ligger utenfor hagegjerdet nord i Tøyenparken.

### 8.1.3 Nytt Vikingstidsmuseum på Bygdøy

Universitetet har lenge vært bekymret for bevaringsforholdene ved Vikingskipshuset, som er langt fra tilfredsstillende verken for skipene eller for de mindre, og enda mer skjøre, gjenstandene. UiO har grundig vurdert hvordan anlegget på Bygdøy bør oppgraderes og hva publikum skal få oppleve her.

Tomten har plass til betydelig utvidelse, og høsten 2014 forelå programmet for en åpen, internasjonal arkitektkonkurranse med samlet areal på hele 12



Foto: UiO/Arthur Sand

Kong Frederik 6. kjøpte Tøyen hovedgård i 1812 som gave til og byggegrunn for det nye universitetet. Midt inne i Botanisk hage ligger fortsatt Tøyen hovedgård. De gamle portnerstuene – to i øst i retning Kampen og to i Blyttsgate i vest – vitner om hvilken storgård den var. Eiendommen var opprinnelig på hele 1390 mål. Det meste ble solgt før krigen for å finansiere den store universitetsutbyggingen på Blindern, og i dag er universitetets eiendom på Tøyen kun 150 mål. Tømmeret i hovedbygningen ved Tøyen hovedgård er datert til 1680, og sannsynligvis betyr det at våningshuset her er den eldste tømmerbygningen i Oslo som fortsatt står på sin opprinnelige plass. Hovedbygningen ble restaurert av universitetet i 2007 og er nå et attraktivt sted for møter og representasjon.

000 kvm, hvorav 9 300 kvm er nybygg. Konkurransen skal gjennomføres i Statsbyggs regi, og den utlyses etter planen høsten 2015. Statsbygg har også startet utarbeidelse av ny reguleringsplan på Bygdøy for å tilrettelegge for utbyggingen. Gjennomføring av konkurransen, planlegging og bygging av nytt vikingtidsmuseum er forutsatt finansiert over statsbudsjettet. Et optimistisk anslag for byggestart er i løpet av 2020, men det avgjøres av offentlige bevilgninger.

For museet gir foreliggende byggeprogram helt nye forskningsmuligheter, og museets fagmiljø satser tungt for å få et senter for fremragende forskning (SFF) i vikingtid. Ny SFF-utlysning skjer høsten 2015 og avgjøres i 2017. Skulle museet lykkes i å få et slikt senter, vil det bli viktig for utviklingen av utstillinger og formidlingsaktivitet i det nye museumsanlegget.

#### 8.1.4 Nedslitte og utidsmessige bygninger for Kulturhistorisk museum i sentrum

Regjeringens konseptvedtak for Kulturhistorisk museum forutsetter også rehabilitering av gamle Historisk museum og framtidig utbygging for museet i

sentrum. En viktig konseptvalgsutredning (KVU) for Tullinløkka-området i Oslo sentrum er nylig startet opp i regi av Statsbygg. Den vil legge viktige premisser for videre utvikling av det sentrale byområdet, og dermed også av UiO:Sentrum. UiO vil ta del i dette arbeidet, blant annet for å finne gode løsninger for KHM.

Kulturhistorisk museum disponerer både Fredriks gate 2 og 3 og har i tillegg kontorlokaler i St. Olavs gate og i Kristian Augusts gate. Det må sikres nødvendige kontorlokaler for museets ansatte i tilknytning til UiO:Sentrum. Eiendommen Fredriks gate 3 har et verdifullt utbygningspotensiale som kan bidra til å dekke UiOs arealbehov ved UiO:Sentrum på lenger sikt.

Museet har i dag et relativt beskjedent publikumsbesøk i sentrum, men med et stort potensial for å bli et langt mer attraktivt museum i oppgraderte og nye lokaler. Museets samlede arealbehov i sentrum er beregnet til 13 300 kvm, hvorav 6 600 kvm er nytt utstillingsareal. Utbygging under Tullinløkka anses ikke å være realistisk i tidsperioden frem til 2040.

I andre periode vil også sentrale museumsbygninger oppgraderes. Historisk museum ved UiO:Sentrum

er den av UiOs museumsbygninger som er i dårligst forfatning når de planlagte museumsprosjektene i første planperiode er ferdigstilt. Av bygningstekniske grunner vil vi derfor prioritere å rehabilitere denne før de gjenstående bygningene på Tøyen. Nasjonalgalleriet vil bli fristilt cirka 2020 når Nasjonalmuseet flytter til nye lokaler på Vestbanen. Nasjonalgalleriet kan fungere som midlertidige erstatningslokaler for Historisk museum under rehabiliteringen. På lengre sikt kan Nasjonalgalleriet også være et mulig ekspansjonsareal for KHM. En avklaring av om dette er realistisk forventes å skje i konseptvalgutredningen for Tullinløkka.

### 8.1.5 For små og utidsmessige magasiner for begge museene

Universitetet i Oslo har, gjennom 200 år, bygget opp landets viktigste vitenskapelige samlinger innen botanikk, zoologi, geologi, paleontologi, arkeologi, numismatikk og etnografi. Museene har forvaltningsansva-

ret for disse samlingene og de er hovedgrunnlaget for deres forskning og formidling. Samlingene vokser stadig, dels på grunn av egne, nye funn og dels fordi universitetsmuseene er pålagt ved lov å ta imot arkeologiske funn gjort av andre. Kapasiteten til de gamle magasinlokalene er for lenge sprengt og dagens krav til sikker magasinering er umulig å innfri i de gamle bygningene.

Riksrevisjonen rettet et kritisk blikk mot flere institusjoners samlingsforvaltning i 2002. Deres rapport førte til krav om rask og betydelig forbedring. UiO leide en tidligere fabrikkbygning i Kabelgata på Økern til nye magasiner. Det er nedlagt betydelige summer i ombygging for å tilfredsstille moderne sikkerhetskrav, og leieforholdet er utvidet flere ganger.

Lokalene på Økern ble først tatt i bruk av KHM, som har gjort dem til museets permanente magasin. Tidligere har Statsbygg på oppdrag fra KD konkludert med at det er mest effektivt å bygge magasiner for NHM på Tøyen. Dette er ett av de fem omtalte nybyg-



Foto: Kulturhistorisk museum/Erik Irgens Johansen

Da konkurransen om Vikingskipshuset ble vunnet av Arnstein Arneberg i 1914, hadde de unike funnene fra vikingtiden lenge stått i provisoriske lokaler på Tullinløkka utilgjengelig for publikum. Avdelingen som rommer Osebergskipet ble åpnet 1926, fløyene med Gokstadskipet og Tuneskipet i 1932 og vestbylen og fløyen med gjenstandene fra Osebergskipet kom først i 1954.

gene i Strategi 2020 som forutsetter finansiering over statsbudsjettet. Magasinbehovet ble i flere år nevnt i statsbudsjettet, men ble tatt ut i 2012. UiO har merket seg at prosjektet ikke synes å være tilstrekkelig høyt prioritert av Kunnskapsdepartementet. Samtidig har UiO investert betydelige midler i utbygging av museumsmagasinet på Økern. Bygninger av slike dimensjoner som en ny magasinbygning på Tøyen, ligger utenfor rammen av hva UiO er ment å finansiere selv, og universitetet er avhengig av bevilgninger fra staten i slike saker.

UiO legger til grunn at det på kort og mellomlang sikt ikke blir noen utbygging av nytt magasin på Tøyen og har derfor besluttet at magasinene på Økern skal utvides og tilpasses til også å dekke NHMs behov. Konsekvensene dette vil få for NHM, må vurderes nærmere.

## 8.2 Tiltak 2015-2020

1. Oppstart og gjennomføring av totalrehabilitering av Brøggers hus (tidligere Geologisk museum).
2. Prosjektering, bygging og overtakelse av utstillingsveksthus. UiO venter på beslutning om finansiering av prosjektering og bygging fra Kunnskapsdepartementet.
3. Arkitektkonkurranse, prosjektering, bygging og overtakelse av nytt vikingtidsmuseum på Bygdøy.
4. Ferdigstillelse av felles magasinlokaler for begge museene på Økern.
5. Utarbeidelse av reguleringsplan for Tøyen og fullføring og oppfølging av KVV for Tullinløkka i samarbeid med Statsbygg.



Foto: UiO/Ann Christine Eek



## 9 Andre bygninger nasjonalt og internasjonalt

Universitetet i Oslo har i tillegg til de tre campusområdene enkeltbygninger både i Oslo og andre deler av landet. Som internasjonalt ledende universitet har UiO også flere internasjonale sentre.

### 9.1 Enkeltbygninger i Oslo

#### 9.1.1 Geitmyrsveien 69 og 71

Tannlegehøgskolen flyttet inn i Geitmyrsveien 69 i 1926. Bygningen er reist for innsamlede midler, men som senere ble UiOs eiendom. Da høgskolen i 1959 ble eget fakultet ved i Universitetet i Oslo, ble en ny, stor klinikkbygning reist på nabotomten Geitmyrsveien 71. Samtidig ga departementet tilsagn om en bygning for preklinisk odontologi lagt til Gaustad. Lokalene i Geitmyrsveien 69 og 71 har utilfredsstillende teknisk standard, og det er altfor trangt. Et gjennomarbeidet romprogram for fakultetet viser at det trengs rundt 30 000 kvm, det vil si nær en dobling av nåværende areal. Statsbygg har nylig, på Kunnskapsdepartementets oppdrag, konkludert med at det er umulig å bygge ut så mye i Geitmyrsveien, men uten å anwise alternativ lokalisering.

Ny bygning for Det Odontologiske fakultet er nærmere diskutert under UiO:Blindern.

#### 9.1.2 Observatoriet

Universitetets Astronomiske Observatorium fra 1833 er en av de første bygningene som ble oppført for det nye universitetet i Kristiania. Observatoriet var spesialbygd for formålet og ble brukt i 100 år før virksomheten måtte flytte fordi lyset fra byen ble forstyrrende. Den antikvariske restaureringen av den vitenskapelige delen av bygningen ble ferdigstilt til 200-årsjubileet i 2011.

Å restaurere de gamle universitetsbygningene med pietet har vært et viktig mål for UiO. Finansieringen av Observatoriet kom fra flere kilder. UiO selv har lagt mest i potten, men andre har også bidratt med avgjørende donasjoner. I tillegg til bygningens oppgradering, inngår en rekke restaurerte, vitenskapelige instrumenter i en utstilling som forteller om virksomheten i huset. Det er ingen kjente investeringsbehov knyttet til Observatoriet de kommende årene utover normalt vedlikehold.



Nøyaktige observasjoner var en viktig vitenskapelig arbeidsmåte, og ved Det Kongelige Frederiks Universitet undersøkte professor Hansteen stjernehimmelen og arbeidet med kartlegging, tidsangivelse og jordmagnetisme. Observatoriet er et unikt stykke norsk vitenskapshistorie, og UiO valgte i 2011 å åpne det for undervisning på 7. klassenivå i samarbeid med Oslo-skolen. Barna kombinerer øvelser knyttet til eget pensum med innsikt i hva forskerne arbeidet med for 150 år siden og hva det senere har betydning.

Til venstre: Observatoriet fra 1833 er UiOs eldste bygning. Foto: UiO/Francesco Saggio

### 9.1.3 Chateau Neuf - Slemdalsveien 15

Da grunnsteinen for Chateau Neuf ble lagt ned i 1963, hadde Det norske studentersamfund levd en omflakkende tilværelse i 150 år. Tomtevalget var styrt av at Universitetet i Oslo på dette tidspunktet vurderte å ekspandere mot Friggfeltet. I stedet kom utbyggingen på Øvre Blindern, og studentersamfunnet ble liggende ganske isolert fra universitetet.

Nærmere 10 000 kvadratmeter er spredd over ni etasjer, og Chateau Neuf kan ta i mot inntil 3 000 gjester. Drømmen var å bygge et moderne, robust palass for samfunnsdebatter og akademisk diskusjon. Storsalen, med nesten 1 000 sitteplasser, var lokalet for de store lørdagsmøtene, men det fantes også andre lokaler for mindre debatter og foredrag. Chateau Neuf fungerte imidlertid aldri som opprinnelig tenkt, og for å realisere prosjektet hadde Studentersamfundet pådratt seg stor gjeld. Våren 1998 solgte Studentersamfundet Chateau Neuf til Universitetet i Oslo som stilte UiO-bygningen vederlagsfritt til studentforeningenes disposisjon gjennom en fristasjonsavtale.

Studentersamfundet sliter fortsatt tungt økonomisk, og diskuterer for tiden hva som bør skje med Chateau Neuf. Bygningens sentrale beliggenhet forsterkes når Majorstua de kommende årene både



Foto: C.F. Salicrú

Chateau Neuf er regnet blant hovedverkene til arkitektene Kjell Lund og Nils Slaatto. Byggestilen kalles gjerne brutalisme, og huset har både en streng form og er konsekvent i sin rå materialbruk. Riksantikvaren fredet Chateau Neuf sommeren 2014.

bygges ut med flere tusen nye boliger på lokk over T-baneområdet og blir et viktig knutepunkt på den nye Fornebu-banen. UiO vil ta del i studentenes diskusjon og bidra til at eiendommens verdi sikres uansett om studentene fortsatt ønsker å drive Chateau Neuf eller ei. Skulle salg bli aktuelt, vil universitetet medvirke til at studentene får nye, velegnede lokaler for faglig-sosial aktivitet.

## 9.2 Enkeltbygninger i Norge

### 9.2.1 Feltstasjonen på Finse

Finse forskningscenter (Finse Alpine Research Center) er en felles forskningsstasjon for universitetene i Bergen og Oslo. Feltstasjonen ligger ved Finse på rundt 1 200 meters høyde. Den er knyttet til Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet. Det drives forskning og undervisning innenfor økologi med særlig fokus på høyfjellsøkosystemer, og forskere og studenter fra mange institusjoner har glede av fasilitetene på Finse. Feltstasjon består av en liten steinbu, Garpebua, og en gammel kraftstasjon som fikk ny bruk i 1965. I 1971-72 ble en forskningsstasjon på 700 kvm ferdigstilt med åtte laboratorier og spesialrom, og i 1996 ble en kurs- og konferansebygning på 650 kvm reist. Anlegget ligger i et værhardt område, men er i god stand. Det er ingen kjente investeringsbehov for anlegget de nærmeste årene utover normalt vedlikehold.

### 9.2.2 Biologisk feltstasjon i Drøbak

Den biologiske feltstasjonen i Drøbak ble etablert av Fridtjof Nansen i 1894. Det brukes både av forskere og studenter knyttet til Institutt for biovitenskap ved Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet. Anlegget er oppgradert de senere årene. Det består av Biologen, som er en marinbiologisk forskningsstasjon, og Tollstasjonen (fra 1858) som siden 1962 har fungert som kurs- og konferansesenter. Begge bygningene er verne- og kulturminner i Drøbak. I 2011 ble det etablert en FoU-arbeidsgruppe der også en rekke andre institusjoner er med. Anlegget forventes å få økt bruk når veterinærmiljøene flytter fra Oslo til Ås om noen år. Feltstasjonen har meldt behov for et lite tilbygg for å øke undervisningskapasiteten og tiltak for bedre tilgjengelighet for bevegelseshemmede.

### 9.2.3 Baroniet Rosendal

Baroniet Rosendal ble overdratt universitetet da det ikke var gjenstående livsarvinger til eiendommen i



1927. Formelt utøves eieransvaret i dag av Den Weis-Rosenkroneske Stiftelse. I tillegg til det gamle slottet fra 1665, omfatter det hagen, landskapsparken, husmannsplassen Treo, Fruehuset og Avlsgården med det omkringliggende kulturlandskapet. Baroniet er en svært aktiv kulturinstitusjon som drives med begrenset offentlig støtte og betydelig egeninntjening. Universitetet gir årlig et beskjedent bidrag til drift og vedlikehold og bruker stedet på like vilkår som andre. Det er ingen planlagte investeringer for Baroniet Rosendal som forutsetter tilskudd fra UiO.

## 9.1 Internasjonale sentre

### 9.1.1 Instituttet i Roma

Det norske institutt i Roma er et norsk vitenskapelig institutt underlagt Det humanistiske fakultet. Instituttet ble etablert i 1959 og har siden 1962 holdt til i en villa på Gianicolo-høyden over bydelen Trastevere. Bygningen fra 1920-tallet er på drøyt 1 050 kvm over flere etasjer. Generøse donasjoner fra norske skipsredere gjorde det mulig å anskaffe den. Huset



Det norske institutt i Roma er et senter for forskning, undervisning og formidling innenfor arkeologi, kunst- og kulturhistorie relatert til Italia og Middelhavsområdet. Instituttet ligger på Gianicolo-høyden med utsikt over bydelen Trastevere.

Foto: UiO/Stale Skogstad

ble påbygget i begynnelsen av 1960-årene og er senere forbedret og modernisert ved flere anledninger slik at det nå er et kurssted og moderne kontorlokaler for de ansatte. En rekke humanistiske disipliner har fått utfoldelsesmuligheter og sjanse til førstehåndskontakt med sine forskningsobjekter i Roma. Biblioteket har mange brukere, og det foregår undervisning både på bachelor- og masternivå. Stedet er også mye brukt til representasjon. Det er behov for å etablere en vedlikeholdsplan for bygningen.

### 9.1.2 Instituttet i Aten

Det norske institutt i Aten er et felles norsk forsknings- og undervisningssenter i Hellas, etablert 1989 av universitetene i Oslo, Bergen, Trondheim og Tromsø. UiO er leietaker og eier ikke bygningen. Instituttet driver forskning, publisering og undervisning og er åpent for alle fagfelt. Instituttet har særlig tillatelse fra den greske stat til å drive arkeologiske utgravninger og har vært involvert i arkeologiske prosjekter i Tegea på Peloponnes, nær Kavalla i Nord-Hellas og ved Itháki. I tillegg til sitt eget bibliotek, er instituttet også medeier i et felles bibliotek for de fire nordiske institutter i Aten, som ble åpnet 1995. Instituttet ligger i et boligkompleks sentralt i Aten og er omtrent 250 kvm.

### 9.1.3 Senteret i St. Petersburg

Det norske universitetssenter i St. Petersburg ble etablert i 1998. Det har som hovedoppgave å utvikle norsk-russisk samarbeid innen utdanning og forskning. Senteret er åpent for alle vitenskapelige felt. Undervisning inngår i opplæringen i russisk språk, kultur og litteratur ved de norske universitetene. Det arrangeres studieopphold for studenter fra flere fagfelt, og senteret tilbyr arbeidsplass for norske masterstudenter og forskere. Det avholdes dessuten konferanser og seminarer og legges til rette for å etablere norsk-russiske forskningsprosjekter. Senteret samarbeider med et stort antall russiske utdannings- og forskningsinstitusjoner.

Senteret finansieres av NTNU og universitetene i Bergen, Oslo og Tromsø i fellesskap, men er administrativt knyttet til UiO og faglig forankret på Det humanistiske fakultet. UiO er leietaker og eier ikke bygningen, som er på omtrent 600 kvm.



Foto: UIO/terje Helstad

## 10 Litteratur og referanser

### Referanser

- Arbeidsmiljøloven. *Lov av 17. juni 2005 om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv.*
- Barstad, Stine (2015, 23. april). «Flere velger 'riktige' studier». *Aftenposten*
- BREEAM, [www.breeam.org](http://www.breeam.org)
- Direktoratet for byggkvalitet (2010). Byggteknisk forskrift (TEK10).
- Forslag til ny kommuneplan (2015). «Oslo mot 2030: smart, trygg og grønn». Byrådssak 81.2/15. Hentet fra [www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (1997). *Instruks av 19. desember 1997 om avhending av statlig eiendom m.v.*
- Kulturdepartementet (2015). «Regjeringen utreder fremtidig bruk av Tullinløkka». (Pressemelding 11/15, 23.1.15).
- Kunnskapsdepartementet (2015). *Tildelingsbrev 2015*. Oslo: Kunnskapsdepartementet
- NOU 2004:22 Velholdte bygninger gir mer til alle. Oslo: Kommunal- og moderniseringsdepartementet.
- NOU 2006:8. Kunnskap for fellesskapet – universitetsmuseenes utfordringer. Oslo: Kunnskapsdepartementet
- Meld. St. 7 (2014-2015). *Langtidsplan for forskning og høyere utdanning (2015-2024)*. Oslo: Kunnskapsdepartementet.
- Multiconsult AS (2013) Kartlegging og evaluering av oppgraderingsbehov ved UiO (124887-TVF-RSP 001) Oslo: Multiconsult AS
- Multiconsult (2015) Finansiering av bygningsvedlikehold og eiendomsutvikling (126721-TVF-RAP-001) Oslo: Multiconsult AS
- Premsky, Marc (2001). «Digital natives, digital immigrants». *On the Horizon* 9 (5) 1-6.
- Riksrevisjonen (2012-2013): *Riksrevisjonens undersøkelse om statens forvaltning av eiendomsmassen i universitets- og høyskolesektoren* (dokument 3:4).
- Rådgivende ingeniørers forening (2015). *Norges tilstand 2015: State of the Nation*. Hentet fra [www.rif.no](http://www.rif.no)
- Strategi 2020, Universitetet i Oslo
- UiO-strategi for livsvitenskap, Universitetet i Oslo
- Universitets- og høyskoleloven. *Lov av 1. april 2005 om universiteter og høyskoler.*
- Meld. St. 15 (2007-2008). *Tingenes tale – Universitetsmuseene*. Oslo: Kunnskapsdepartementet
- Riksrevisjonen (2007-2008): *Riksrevisjonens undersøkelse av bevaringen og sikringen av samlingene ved statlige museer* (dokument 3:10).

### Litteraturhenvisninger

- Bergstøl, J., Perminow, A. A. & Eek, A. C., (2004). *Kulturhistorier i sentrum. Historisk museum 100 år*. Oslo: Kulturhistorisk museum, Universitetet i Oslo. *Jostein Bergstøl, Arne Aleksej Perminow, Ann Christine Eek 2004.*
- Blikrud, K. & Eriksen, R. T. (1999). *På klassisk grunn: Det norske institutt i Roma gjennom 40 år*. Oslo: Andresen & Butenschøn-instituttet.
- Borgen, Liv (2014). *Botanisk hage 1814-2014: historien om en hage*. Oslo: Forlaget Press.
- Hoel, Kari (2008). *Monumentalarkitektur i Oslo*. Bergen: Vigmostad & Bjørke.
- Nasjonalmuseet – arkitektur (2011). «Byen og Blindern. Universitetet i Oslo i 200 år.» Utstillingskatalog.



## 11 Vedlegg

### 11.1 Oversikt over UiOs egne eiendommer

Bygning	Byggeår	Samlet bruttoareal [m <sup>2</sup> ]	Vektet tilstandsgrad	Vernestatus *
SE01 - Domus Media	1852	11 597	1,5	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE02 - Domus Academica	1852	7 355	1,3	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE03 - Domus Bibliotheca	1852	6 920	1,3	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE04 - Professorboligen	1852	1 116	0,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE05 - Gymnastikkbygningen	1852	750	0,7	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE06 - Historisk museum	1902	8 224	1,6	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE07 – Frederiks gate 3	1911	4 013	1,7	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
<b>Samlet</b>		<b>39 975</b>		

Figur 25: Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus for UiO:Sentrum.

Bygning	Byggeår	Samlet bruttoareal [m <sup>2</sup> ]	Vektet tilstandsgrad	Vernestatus *
BL01 - Lucy Smiths hus	1964	8 940	1,4	Verneklasse 1, eksteriør
BL02 - Kristian Ottosens hus	1964	8 008	1,1	Verneklasse 1, eksteriør
BL03 - Frederikke	1961	5 820	1,3	Verneklasse 1, eksteriør
BL04 - Idrettsbygningen	1962	3 525	1,1	Verneklasse 2, eksteriør
BL05 - Sophus Bugges hus	1962	5 472	1,2	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL06 - Henrik Wergelands hus	1962	5 630	1,1	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL07 - P. A. Munchs hus	1962	7 565	1,0	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL08 - Niels Treschows hus	1963	8 738	1,1	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL09 - Eilert Sundts hus, blokk A	1967	6 201	1,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL10 - Eilert Sundts hus, blokk B	1967	13 701	1,1	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL11 - Harriet Holters hus	1967	5 268	1,0	Verneklasse 1, eksteriør
BL12 - Eilert Sundts barnehage	1967	187	1,0	Ikke vernet
BL13 - Vilhelm Bjerknes hus	1966	6 175	1,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL14 - Niels Henrik Abels hus	1966	13 130	1,0	Verneklasse 1, eksteriør
BL15 - Sophus Lies auditorium	1966	2 406	1,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL16 - Georg Morgenstiernes hus	1968	9 967	0,2	Gul liste
BL18 - Kristine Bonneviens hus	1971	37 040	1,9	Ikke vernet
BL19 - Geologbygningen	1957	5 916	1,9	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL20 - Helga Engs hus	1994	12 781	1,2	Verneklasse 2, eksteriør
BL21 - ZEB-bygningen	1955	8 082	1,2	Ikke vernet
BL23 - Kjemibygningen	1969	35 107	2,1	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL24 - Fysikkbygningen	1936	21 735	1,7	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL25 - Farmasibygningen	1932	6 843	1,7	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL26 - Svein Rosselands hus	1934	2 294	1,8	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL27 - Georg Sverdrups hus	1999	29 518	1,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL28 - Villa Eika	1899	704	1,0	Verneklasse 2, eksteriør
BL29 - Domus Theologica	1960	3 849	2,3	Ikke vernet
BL38 - Chateau Neuf	1971	10 043	1,4	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL43 - Moltke Moes vei 18	1921	499	1,1	Ikke vernet
BL44 - Moltke Moes vei 20	1921	497	1,1	Ikke vernet
BL45 - Moltke Moes vei 22	1921	498	1,1	Ikke vernet
BL46 - Moltke Moes vei 24	1921	475	1,1	Ikke vernet
BL49 - Annekset Domus Theologica	1960	172	2,6	Ikke vernet

Figur 26: Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus for UiO:Blindern. Fortsettelse neste side.

Fortsettelse fra forrige side.

Bygning	Byggeår	Samlet bruttoareal [m <sup>2</sup> ]	Vektet tilstandsgrad	Vernestatus *
BL51 - Parkanlegget kontor	1999	283	1,0	Ikke vernet
BL52 - Parkanlegget lager	1999	130	1,0	Ikke vernet
BL53 - Parkanlegget garasje	1999	397	1,0	Ikke vernet
GA01 - Domus Medica	1975	31 824	1,7	Ikke vernet
GA02 - Domus Odontologica	1999	4 957	1,0	Ikke vernet
GA03 - Farmakologisk institutt	1999	1 842	1,0	Ikke vernet
GA04 - Kristen Nygaards hus	1988	7 722	1,5	Ikke vernet
GA06 - Ole-Johan Dahls hus	2010	28 317	0,1	Ikke vernet
GA12 - Universitetets barnehage	1996	656	1,8	Ikke vernet
GA19 - Gaustadalleen 30 - Nemko-bygningen	1958	11 742		Ikke vernet
<b>Samlet</b>		<b>374 656</b>		

Figur 26: Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus for UiO:Blindern.

Bygning	Byggeår	Samlet bruttoareal [m <sup>2</sup> ]	Vektet tilstandsgrad	Vernestatus *
SE06 - Historisk museum	1902	8 224	1,6	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE07 - Frederiksgate 3	1875	4 013	1,7	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE08 - Brakke (Kiosk)	2009	18	1,9	Ikke vernet
SE09 - Vikingskipshuset	1954	3 792	1,5	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
T001 - Tøyen hovedgård - Hovedhuset	1760	1 680	1,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
T002 - Tøyen hovedgård - Driftsbyggn.	1899	1 053	3,0	Verneklasse 1, eksteriør
T003 - Lids hus	1915	3 209	2,3	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
T004 - Waldemar Christopher Brøggers hus	1917	7 885	3,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
T005 - Robert Colletts hus	1909	8 925	3,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
T006 - Palmehuset	1868	999	2,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
T007 - Victoriahuset	1876	544	2,0	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
T008 - Oppformeringsveksthus	1999	756	2,0	Ikke vernet
T009 - Garasje v/T005 - Zoologisk	1973	212	3,0	Ikke vernet
T010 - Portnerstuene i Blyths gate I	1860	37	2,0	Verneklasse 1, eksteriør
T011 - Portnerstuene i Blyths gate II	1860	37	2,0	Verneklasse 1, eksteriør
T014 - Veksthus 5	1968	525	1,0	Ikke vernet
T022 - Arbeidsrom	1955	170	2,0	Ikke vernet
<b>Samlet</b>		<b>42 079</b>		

Figur 27: Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus for universitetsmuseene.

## 11.2 Oversikt over UiOs leide arealer

Nr	Byggningsnavn	Adresse	Utleier	Utløp	Areal
GA09	Harald Schjelderups hus	Forskningsveien 3A	Statsbygg	31.07.2042	15 020
SE10	St. Olavs plass 5; Domus Nova	St. Olavs plass 5	Andre	31.12.2025	14 926
GA21	Domus Medica tilbygg	Sognsvannsveien 9	Statsbygg	01.09.2052	10 860
AN24	Magasin Økern - KHM/NHM	Risløkkveien 2	Andre	30.04.2022	7 720
GA11	Forskningsparken (IMK/Inter Media)	Gaustadalléen 21	Andre	31.01.2019	5 720
GV05	Frederik Holsts Hus - Lille Ullevaal	Ullevål sykehus	Andre	31.12.2019	4 976
GA20	Sogn Arena	Klaus Torgårdsvei 3	Andre	01.11.2018	3 509
GA11	Forskningsparken (Bio)	Gaustadalléen 21	Andre	31.01.2019	3 421
SE24	St. Olavs gate 23	St.Olavsgt. 23	Andre	30.06.2018	2 976
AN24	Magasin Økern - NHM		Union		2 800
SE39	Cort Adelers gate 30	Cort Adelersgt. 30	Andre	31.10.2018	2 652
AN35	Fridtjof Nansens vei 17/19	Fr Nansens vei 17/19	Andre	30.11.2025	2388
SE11	St. Olavs gate 29	St. Olavsgt. 29	Andre	31.12.2015	2 332
BL35	Sognsvn. 68	Sognsvn. 68/70	Andre	31.12.2018	2 276
GA11	Forskningsparken (SMN)	Gaustadalléen 21	Andre	31.01.2019	1 917
GA20	Sogn Arena - 2.etg (Med.Fak)	Klaus Torgårdsvei 3	Andre	01.11.2018	1 880
BL30	Blindernveien 11	Blindernveien 11	Statsbygg	31.12.2015	1 749
GA10	Domus Athletica	Trimveien 4	Andre	31.12.2015	1 564
BL40	Gydas vei 8	Gydas vei 8	Statsbygg	30.06.2016	1 504
AN24	Magasin Økern - NHM	Kabelgata 40	Union	01.10.2025	1 452
AN24	Magasin Økern - KHM 2.et		Andre		1 450
GA11	Forskningsparken (NCMM)	Gaustadalléen 21	Andre	31.01.2019	1 415
GA14	Forskningsvn. 3 B; Norsk Tretekn. Inst.	Forskningsveien 3B	Andre	31.12.2015	1 286
GV09	Nedre Ullevaal 9; Stjerneblokka	Nedre Ullevaal 9	Andre	06.03.2018	1 096
SE15	Kristian Augusts gt. 15A	Kristian August gt. 15A	Andre	01.05.2015	1 091
GA05/01	Gaustadalleen 23 MRL / SINTEF	Gaustadalléen 23 D	Andre	31.12.2023	1 066
SE17	Lilletorget 1	Lilletorget 1	Andre	31.12.2015	1 059
AN34	Gullhaugveien 1-3	Gullhaugveien 1-3	Andre	01.04.2023	890
TØ23	Åkebergveien 56	Åkebergveien 56	Andre	31.05.2015	889
GV06	Søsterhjemmet for Med.fak.adm.	Ullevål sykehus	Andre	31.05.2016	860
AN33	Hvalsmoen II	Hønefoss	Andre	01.08.2019	850
SE42	Bispegata 16	Bispegata 16	Oslo Kommune	31.12.2017	834
AN22	Frysjavaen 33 (lager)	Frysjavaen 33	Andre	01.10.2015	800
SE25	St. Olavs gate 24-Lesesaler	St.Olavsgt. 24	Andre	31.08.2018	798
GA15	Forskningsparken (CIENS)	Gaustadalléen 21	Andre	30.09.2021	733
AN12	St. Petersburg		Andre	31.12.2022	600
AN32	Hvalsmoen I	Hønefoss	Andre	01.08.2019	600
SE22	Tullingsg. 4. - Misjonssalen	Tullingsgt. 4	Andre	30.06.2018	545
GA23	Forskningsveien 1 (Sintef)	Forskningsveien 1	Andre	01.05.2015	477
SE40	Arbinsgate 7	Arbinsgate 7	Andre	01.07.2015	465
TØ25	Tøyen - leie av midlertidig paviljong	Botanisk hage	Moelven	01.10.2016	420
SE37	Saving Oseberg	Ved Osebergskipet	Andre	12.05.2017	400
SE42	Bispegata 16	Bispegata 16	Andre	01.02.2015	250

Figur 28: Oversikt over alle UiOs leieavtaler. Fortsettelse neste side.

Fortsettelse fra forrige side.

Nr	Bygningsnavn	Adresse	Utleier	Utløp	Areal
AN25	Nic. Waals institutt	Spångbergveien 25	Andre	01.03.2016	226
SE40	Arbinsgate 7, 2.etg	Arbinsgate 7	Andre	01.07.2015	175
GA04	Gaustadalleen 23a; Kristen Nygaards hus	Gaustadalléen 23A/B	Norsk Regnesentral	31.12.2016	156
SE39	Cort Adellers gate 30	Cort Adellersgt. 30	Andre	31.10.2018	109
AN18	Hovedøya, Vestre krutthus		Andre		100
GV07	Lovisenberggt. 7C. Cath. Guldberg	Lovisenberggt. 7c	Andre	31.08.2019	78
AN16	Torbjørnstølen		Andre	31.12.2025	63
GA04	Gaustadalleen 23a; Kristen Nygaards hus	Gaustadalléen 23A/B	Norsk Regnesentral	30.04.2015	25
AN08	Isegran - Fredrikstad		Andre	01.01.2017	0
AN20	Ny Ålesund		Andre		0
AN21	Diverse hytter og koier		Andre		0
AN26	Via Francesco Catel 25D	Roma	Andre		0
AN27	Via Spinazzola 3 - studl. Roma		Andre		0
SE25	St. Olavs gate 24-Storsalen	St.Olavsgt. 24	Andre	31.12.2018	

Figur 28: Oversikt over alle UiOs leieavtaler.



### 11.3 Større bygningsarbeider i forrige masterplan periode 2007-2015

Den forrige masterplanen ble vedtatt i 2007. Ser en tilbake, har det skjedd betydelige forbedringer på de åtte årene som har gått.

Bygning	Areal m <sup>2</sup>	Tiltak	Ferdigstilt	Kostnad i mill kr	Finansiering
Georg Morgenstiernes hus	11 200	Totalrehabilitering	2011	230	UiO
P.A. Munchs hus	3 550	Ombygging til formål	2007	32	UiO
Vilhelm Bjerknes hus	7 025	Samlokalisering av realfagsbibliotekene	2012	90	UiO, Fritt ord
Ole-Johan Dahls hus	28 000	Nybygg Institutt for informatikk	2011	1100	Staten
Domus Medica	11 500	Tilbygg	2012	450	Statsbygg, UiO leier
Tøyen hovedgård	1 600	Totalrehabilitering	2007	40	UiO
Magasinbygg for museene	13 550	Ombygging til formål	Pågår	195	UiO
Sentrumsanlegget	33 000	Totalrehabilitering	2015	920	Staten
Høyblokkene på Øvre Blindern	9500	Rehabilitering	Delvis	176	UiO
Observatoriet og bestyrerboligen	1 380	Totalrehabilitering	2012	25,8	UiO, Anders Jahres humanitære stiftelse

### 11.4 Større statlige utredninger med deltakelse fra UiO

For alle store, statlige byggprosjekter gjennomføres konseptvalgutredninger (KVUer) i en tidlig fase. Hensikten er å vurdere tomtealternativer og nødvendig omfang av et kommende byggeprosjekt. I kjølvannet av KVUen, følger en ekstern kvalitetssikring, og først deretter tar regjeringen et konseptvalg som kan legges til grunn for et kommende byggeprosjekt. Dette er tidkrevende prosesser som også involverer brukere. De senere årene har UiO medvirket i følgende KVU-prosesser:

**Forsknings- og undervisningsanlegg for livsvitenskap, kjemi og farmasi.** Dette utredningsarbeidet er gjennomført i samarbeid med KD og ble påbegynt i 2007. Den påfølgende kvalitetssikringsrapporten ble levert i juni 2012. Etter regjeringens behandling av saken, fikk Statsbygg i februar 2013 i oppdrag å starte arbeidet med skisseprosjekt for nytt livsvitenskapsanlegg. Skisseprosjektet skal være klart i løpet av 2015 og det har et bruttoareal på 71 700 kvm og et kostnadsestimert så langt på 3,9 mrd.

**Kulturhistorisk museum.** Over mange år ble det arbeidet for å realisere et samlet Kulturhistorisk museum på Sørenga med flytting av vikingskipene inkludert. UiO har deltatt i KVU-arbeidet for å avklare dette prosjektet i samarbeid med KD, og Statsbygg fikk i oppdrag å regulere tomt og forberede realisering. Men etter et internasjonalt ekspertpanel avga rapport om risikoen ved flytting av vikingetidsskattene fra Bygdøy, slo KD retrett, og i juni 2013 besluttet regjeringen at Kulturhistorisk museum fortsatt skal være lokalisert på flere steder: Tullinløkka, Bygdøy og Økern. Det er fastsatt et samlet romprogram for museet, og avklart at utbyggingen på Bygdøy vil være første byggetrinn. Forberedelsene for en internasjonal arkitektkonkurranse pågår og utlysning er forventet sommeren 2015.

**Nytt klinikkbygg for Det odontologiske fakultet.** UiO har utarbeidet rom- og funksjonsprogram for den delen av virksomheten ved Det odontologiske fakultet som fortsatt ligger i Geitmyrsveien og har deltatt i KVU-arbeidet i regi av KD. Kvalitetssikringen av programmet har vært omfattende, men er nå klar og ligger til vurdering i KD.

**Naturhistorisk museum.** KD bestilte i 2008 et samlet program for oppgradering av hele Naturhistorisk museums anlegg på Tøyen. Rapporten ble levert våren 2009, men er ikke fulgt opp av departementet utover noen innledende avklaringer frem til 2011.

**Reguleringsplan Gaustadbekkdalen.** Planen gjelder nordre del av Gaustadbekkdalen og den er utarbeidet av Statsbygg. Eiendomsavdelingen har medvirket i prosessen frem til godkjenning i juni 2011.



UiO : **Universitetet i Oslo**