

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Vedtakssak
Møtesaksnr.: V-sak 9
Møtenr.: 4/2021
Møtedato: 23. juni 2021
Notatdato: 11. juni 2021
Arkivsaksnr.:
Saksansvarlig: Eiendomsdirektør John Skogen
Saksbehandler: Ass. eiendomsdirektør Britt Amundsen Hoel, plan- og prosjektdirektør Leif Johnny Johannessen

Revidert masterplan for UiOs eiendommer

Henvisning til lovverk, plandokumenter og tidligere behandling i styret

I juni 2015 vedtok universitetsstyret *Masterplan for UiOs eiendommer Rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer*. I vedtaket het det «Styret ser behov for at det overordnede plandokumentet gjennomgås og fornyes hvert femte år.» På grunn av pandemien har revisjonen av planen blitt ett år forsinket.

Temaer fra masterplan ble diskutert med styret i 9. mars i år. Masterplan har vært på høring hos Studentparlamentet, fakultetene og tilsvarende enheter. Saken ble drøftet med tjenestemannsorganisasjonene 18. februar, 3. juni og 8. juni. Innspillene er tatt med i det videre arbeidet med endelig masterplan.

I *Meld. St. 4 (2018-2019) Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028*, kapittel 8.3, forventes det «at statlige universiteter og høyskoler har campusutviklingsplaner som legger til rette for rasjonell bruk av arealene, og som støtter opp under institusjonens faglige og strategiske prioriteringer». Videre heter det om utvikling og vedlikehold «at de selvforvaltende institusjonene skal ha langsiktige planer for vedlikehold og oppgraderinger.» *Masterplan for UiOs eiendommer* er UiOs campusplan og legger også rammene for langsiktig vedlikehold og oppgradering.

Hovedproblemstillinger i saken

Revidert versjon av *Rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer*, legges med dette frem for universitetsstyret til beslutning.

Konsekvenser for økonomi, bemanning og lokaliteter

Masterplan for UiOs eiendommer er et strategidokument som peker ut retning, foreslår prioriteringer og legger rammer for videre arbeid. Planen, i seg selv, har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Enkeltvedtak knyttet til oppgraderingsprosjekter vil fremmes for universitetsstyret på vanlig måte ved budsjettbehandlingen.

Kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold dekkes av internhusleien. Vedlikehold og strategiske brukerbehov vil prioriteres iht. rammene i *Masterplan for UiOs eiendommer*. Evaluering av



internhusleien vil også legges frem for universitetsstyret når den foreligger, etter planen, våren 2022.

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Universitetsstyret gir sin tilslutning til *Rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer 2021*, med de endringene som fremkom i møtet. Masterplan for UiOs eiendommer skal sikre en helhetlig og profesjonell eiendomsforvaltning og skal være premissgivende for videre utvikling og arbeid med eiendomsmassen som UiO forvalter.
2. Universitetsstyret ber universitetsdirektøren særskilt iverksette følgende oppfølgingsarbeider og tiltak:
 - a) Synliggjøre nivået på økonomisk handlingsrom for de årlige investeringene i budsjettprosessen.
 - b) Gjennomføre det planarbeidet og campusutviklingen som fremgår av masterplanen.
 - c) Søke KD om midler til minst ett oppgraderingsprosjekt årlig dersom det er økonomisk handlingsrom for dette.
3. UiO vil melde inn følgende prioriterte prosjekter for finansiering over statsbudsjettet:
 - a) Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet
 - b) Nytt veksthus på Tøyen
 - c) Oppgradering av Nedre Blindern
 - d) Lokaler for helsefagene
 - e) Magasinbygg for universitetsmuseene
 - f) Historisk museum
4. UiO vil i fremtiden ikke benytte seg av kurantprosjektfinansiering gjennom Statsbygg.
5. Det er et mål for UiO å effektivisere og redusere arealbruken, og spesielt redusere innleie av arealer.
6. UiO deltar i det videre arbeidet med oppfølging av mulighetsstudiet i regi av Oslo Science City.
7. Masterplan for UiOs eiendommer revideres hvert femte år.

Arne Benjaminsen
universitetsdirektør

John Skogen
eiendomsdirektør

Vedlegg:

- Rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer 2021
- Høringsuttalelser fra fakultetene og tilsvarende enheter
- Referat fra IDF-møtene 3. og 8. juni (finnes under O-sak 1 Orienteringer fra universitetsdirektøren)

Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer, 2021

Sammendrag	4
Dagens situasjon	4
Visjon og mål	4
Prioriterte prosjekter.....	6
Campus Blindern	7
Campus Sentrum	8
Campus Tøyen	8
Universitetsmuseene.....	8
Helsefagene.....	9
Oppsummert	9
1 Rammer og føringer for planarbeidet	12
1.1 Innledning.....	12
1.2 Rammer for Masterplan for UiOs eiendommer.....	12
1.3 Arbeidsprosess	18
1.4 Dokumentets oppbygging	19
2 Dagens situasjon	20
2.1 UiOs eiendommer	20
2.2 Gjennomførte prosjekter 2015-2021.....	22
2.3 Vedlikehold og utskiftning.....	24
2.4 Bygningsmassens tilstand.....	24
2.5 Finansiering av gjennomførte prosjekter	30
2.6 Internhusleie og effektivisering av drift.....	31
2.7 Nybygg og leieavtaler	34
2.8 Økonomiske handlingsrom – status 2021	35
2.9 Fredning og vern.....	36
2.10 Universell utforming.....	38
2.11 Bærekraft og miljø i eiendomsmassen	38
3 Visjon og mål - Rom for et fremragende, grønt universitet.....	41
3.1 Godt og tilpasset læringsmiljø	42
3.2 Fremragende forskningsmiljøer.....	43
3.3 Tilpasset, trygt og nyskapende arbeidsmiljø - arbeidsplasskonsepter i academia.....	43
3.4 Kunnskap i bruk	44

3.5	Blindern - åpen og levende campus.....	46
3.6	UiO i sentrum – formidling og kultur i bybildet	48
3.7	Tøyen - formidling, forskning og samfunnsdialog.....	48
3.8	Forventet vekst.....	49
3.9	Bygningene skal være egnede og tilfredsstillende vedlikeholdt	52
3.10	Leie eller eie - avveininger	54
3.11	Miljø og bærekraft.....	55
3.12	Digitalisering av eiendomsmassen.....	56
3.13	Kompetanse.....	57
3.14	Oppsummering.....	57
4	Økonomisk handlingsrom og prioriterte prosjekter	59
4.1	Eksisterende finansiering av eiendom	60
4.2	Økonomiske konsekvenser av økte arealer	60
4.3	Internhusleie og insentiver for arealeffektivisering	61
4.4	Oppgraderingsprosjekter og økonomisk handlingsrom.....	62
4.5	Prioriterte utviklingsprosjekter som må finansieres over statsbudsjettet	64
4.6	Prioriterte utviklingsprosjekter i egen regi	65
4.7	Prioriterte prosjekter og utredninger 2022 – 2026	69
4.8	Prioriterte prosjekter og utredninger 2027– 2034	71
4.9	Prioriterte prosjekter 2035 – 2046	72
4.10	Oppsummering.....	72
5	Campus Blindern	74
5.1	Campus Blindern - sammenhengende fra Blindern til Gaustad	74
5.2	Bykvaliteter på campus og sammenheng med indre by	76
5.3	Videreutvikling for å møte nye behov og satsinger	76
5.4	Campus Blindern limes sammen på tvers av barrierer	77
5.5	Utfordringer og brukerbehov på Campus Blindern	79
5.6	Tiltak Blindern 2022 – 2026	83
6	Campus Sentrum	85
6.1	Campus Sentrum - et samlet formidlings- og kulturdistrikt.....	85
6.2	Tullinløkka – møteplass mellom universitetet og byens befolkning	86
6.3	Frederiks gate 3 – en fremtidig arealressurs	86
6.4	Plangrep – videreutvikle Campus Sentrum til å bli et unikt kultur- og formidlingsdistrikt....	86
6.5	Tiltak 2021 – 2026	88

7	Campus Tøyen	89
7.1	Kvalitetene i Botanisk hage skal ivaretas og videreutvikles	90
7.2	Plangrep	90
8	Universitetsmuseene.....	93
8.1	Utfordringer og brukerbehov	93
8.2	Tiltak 2022 – 2026	96
9	Helsefagene ved UiO	97
9.1	Økt opptak på medisinstudiet ved UiO.....	97
9.2	Nytt klinikkbygg for odontologi	98
9.3	Institutt for helse og samfunn	98
9.4	Sykehusarealer i Nye OUS	99
9.5	Nytt bygg for helsefagene	99
9.6	Psykologisk Institutt.....	99
9.7	Tiltak.....	99
10	Andre eiendommer	100
10.1	Eiendommer i Oslo	100
10.2	Øvrige eiendommer.....	100
11	Litteratur og referanser	102
12	Vedlegg.....	104
12.1	Campus Blindern	104
12.2	Campus Sentrum	104
12.3	Campus Tøyen	105
12.4	Andre.....	105
12.5	Forskerboligene	106
12.6	Leide arealer	107

Sammendrag

Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer, foreligger nå i revidert utgave. Planen legger rammene for at UiOs eiendommer skal innfri føringene fra Meld. St. 4 (2018-2019) Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028 og UiOs ambisjoner i Strategi 2030. Masterplan for UiOs eiendommer skal også støtte opp om Campus Oslo – Strategi for utvikling av kunnskapshovedstaden og mulighetsstudien i regi av Oslo Science City.

Dagens situasjon

UiO forvalter i 2021 473 000 m² på vegne av staten og leier 104 000 m². Leiearealene er redusert med ca. 6 000 m² siden 2015. Totalt ble 70 prosent av fasadene til UiOs bygninger, og en del interiører, fredet eller vernet i 2014.

I juni 2015 vedtok universitetsstyret første utgave av masterplanen. I de seks årene som har gått, har Universitetet i Oslo (UiO) gjennomført mange tiltak innenfor rammen av planen. Sju bygninger har blitt rehabilitert, og Eilert Sundts hus B på Blindern er under rehabilitering. Disse prosjektene innebærer både en modernisering for virksomheten og en teknisk oppgradering. Prosjektene har en samlet prislapp på 1,3 mrd. kr. UiO har modernisert en rekke større læringsarealer, skaffet arealer til digital eksamen og tatt i bruk de moderne læringsfasilitetene i Domus Juridica. Vi har tilrettelagt moderne og hensiktsmessige arealer for seks Sentre for fremragende forskning (SFF) i eksisterende bygninger. Dette har medført en arealeffektivisering på 3 500 m². Vi ser at eiendomsmassens funksjonelle egnethet for virksomheten har blitt kraftig forbedret i perioden, men den tekniske tilstanden til eiendommene i gjennomsnitt har forandret seg lite.

Regjeringen har gitt startbevilgning både til Livsvitenskapsbygget og til nytt Vikingtidsmuseum. Begge prosjektene har startet opp.

Internhusleieordningen har blitt revidert i samarbeid med de fire andre selvforvaltende universitetene, og revidert ordning ble innført fra 1. januar 2018. Målene for ordningen er å opprettholde tilstanden for bygningsmassen og å motivere for arealeffektivisering. Tøyen- og Observatoriefondene har blitt oppløst, og deler av de ca. 190 mill. kr er allerede vedtatt disponert til oppgradering av eiendomsmassen. UiO har søkt om finansiering fra Kunnskapsdepartementets (KD) oppgraderingstilskudd til konkrete prosjekter og har fått tilslag hvert år fra 2016. Dette har utgjort totalt 155 mill. kr og bidratt med fra 15 prosent av kostnadene for oppgraderingen av Kristian Ottosens hus til 50 prosent av kostnadene for Niels Treschows hus. kr og bidratt med fra 20 % av UiOs kostnader til oppgraderingsprosjektene.

Klima- og miljøambisjonene fra masterplan 2015 ble brutt videre ned til konkrete mål og tiltak i *Miljø- og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet*.

Visjon og mål

UiOs visjon for eiendomsvirksomheten er å skape rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo. Strategi 2030 beskriver fire gjensidig avhengige ambisjoner fram mot 2030. Masterplan for UiOs eiendommer setter rammene for at UiO er best tjent med fortsatt å være et

selvforvaltende universitet. UiO forvalter og utvikler sine eiendommer for å møte behovene og innfri ambisjonene for forskning, utdanning, studentopplevelse, formidling, dialog med omverdenen for at kunnskap tas i bruk, et attraktivt arbeids- og studiested og for miljø og bærekraft. Digitalisering av UiOs eiendommer er et viktig grep for å bidra til dette.

Store deler av studentenes hverdag kretser rundt digitale enheter. Samarbeid og tverrfaglighet i studiehverdagen øker. Studentene tar i bruk uformelle møteplasser som kaffebarer og kantiner både til selvstudier og samarbeid. Alle arealer må tilrettelegges for gode trådløse nett. Vi vil forstå hvordan studentenes arbeids- og læringsmåter endrer seg og utvikle universitetets eiendommer til moderne og identitetsskapende læringsmiljøer som gir gode studentopplevelser og skaper tilhørighet.

Forskningsprosjekter finansiert av Norges forskningsråd, EU eller andre er helt grunnleggende for UiOs faglige posisjon, og de krever ofte rask tilrettelegging av arealer. Samtidig er det sentralt å holde arealkostnadene lave ved at miljøene utviser nøkternhet både i forhold til størrelse og standard på arealene. Vi vurderer å avsette arealer med god fleksibilitet som raskt kan tilpasses for nye sentre.

UiO skal sikre at kunnskap tas i bruk i samfunnet gjennom mange ulike kanaler. For eiendomsmassen betyr det at vi skal tilrettelegg for at universitetsmuseene har gode utstillingsarealer, at UiO har gode debattarenaer på alle de tre campusene Blindern, Sentrum og Tøyen, og at UiO også har gode kulturformidlingsarenaer som Aulaen.

Statistisk sentralbyrå (SSB) skriver at Norge urbaniseres og at det er forventet en betydelig vekst i unge mennesker i Oslo og Viken frem mot 2050. UiO har så langt bare fått signaler om behovet for å øke antallet medisinstudenter som en oppfølging etter Grimstadutvalgets rapport, og vi vil arbeide med å utrede egnede løsninger for dette.

UiO har som ambisjon at bygningene skal være i god stand. Med det mener vi at alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstillende HMS-kravene. Minst 70 prosent av dem skal være godt egnet for virksomheten som drives der. UiO samlede eiendomsmasse skal være tilfredsstillende vedlikeholdt, dvs. ikke ha dårligere gjennomsnittlig teknisk tilstandsgrad enn TG1 (ikke dårligere enn 1,5). Ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2 (ikke dårligere enn 2,24) og ingen bygningsdeler skal ha tilstandsgrad 3 (TG3).

Areal er den sentrale kostnadsdriveren innen eiendomsforvaltning. Høyere arealeffektivitet frigjør midler som enten kan brukes til å oppgradere UiOs kjernebygninger eller til faglig virksomhet. Hovedprinsippet for UiOs arealbruk er at virksomheten skal foregå i egne eiendommer. Kostbar forskningsinfrastruktur som er integrert med bygningenes infrastruktur skal i utgangspunktet plasseres i UiOs eide eiendommer, og ikke i leide eiendommer. Det kan likevel være aktuelt med leieforhold på Blindern og Gaustad, der UiO lokaliserer utstyrstunge virksomheter i leide bygg. Slike leieforhold bør ha lang leieperiode, og forut for investeringene i forskningsinfrastruktur i leide bygg skal det gjøres en risikovurdering.

Bygninger står for en tredjedel av alle klimagassutslipp og 40 prosent av verdens energibruk. Derfor er effektiv arealbruk viktig i UiOs arbeid med miljø og klima. Bærekraftige eiendommer handler om så mye mer, blant annet materialbruk, avfallshåndtering, transport, energibruk og forurensing. UiOs ambisjoner i *Miljø og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet* som vil revideres i henhold til denne masterplanen. Vi vil også ferdigstille arbeidet med en mobilitetsplan for UiO.

Digital infrastruktur vil på lenger sikt effektivisere eiendomsdriften. I byggeprosjekter vil vi sette tydelige krav om å velge fremtidsrettede digitale løsninger. UiOs nøkkelkompetanse innen eiendomsutvikling og -forvaltning skal være knyttet til å løse UiOs unike behov for eiendommer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon.

Prioriterte prosjekter

Den viktigste kostnadsdriveren i eiendomsforvaltning er areal. Hver kvadratmeter koster omtrent like mye å forvalte, drifte og vedlikeholde. Effektiv bruk av arealer kan medføre at UiO kan redusere innleie eller samle deler av virksomheten som har gode nytte av å sitte sammen på i samme bygning. Effektiv arealbruk øker enheters økonomiske handlingsrom. Den reviderte internhusleieordningen fra 2018 gir gode insentiver for arealeffektivisering.

Større oppgraderingsprosjekter besluttet av universitetsstyret som en del av den årlige budsjettbehandlingen. I 2015 opprettet KD en ordning der de fem selvforvaltende universitetene hvert år kan søke om tilskudd til viktige oppgraderingsprosjekter. UiO skal hvert år søke om midler til minst ett prosjekt. Lån av fremtidige inntekter eller forhåndsdisponering er et virkemiddel som kan være egnet til å finansiere større prosjekter i år der UiO samlet sett har et stort mindreforbruk. Universitetsstyret beslutter bruk av dette virkemiddelet. I revidert masterplan fastslår vi at besparelser i internhusleien ved avvikling av eksterne leieforhold, ikke tilfaller enheten når institusjonen (UiO) legger til rette for at enheten kan flytte inn i oppgraderte, eide arealer. De innsparte midlene vil disponeres av universitetsstyret i de årlige fordelingsprosessene f.eks. til å dekke denne typen oppgradering. Enheten vil beholde nøyaktig de midlene de trenger til å betale husleie for de nye arealene.

Det å sikre hensiktsmessige og attraktive lokaler for landets fremste universitet, krever stor innsats både av UiO og av myndighetene. Følgende satsinger ved UiO krever finansiering over statsbudsjettet:

1. Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet
2. Nytt veksthus på Tøyen
3. Oppgradering av Nedre Blindern tilpasset faglig satsing
4. Lokaler for helsefagene
5. Magasinbygg for universitetsmuseene
6. Historisk museum

Hvert år øremerkes midler til "Større vedlikehold og investeringer (SVI)" i eiendomsmassen. For å prioritere disse økonomiske midlene til vedlikehold og tilpasninger på en best mulig måte for UiO, har vi utviklet en vedlikeholdsstrategi og en prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov.

Disse oppgraderingsprosjektene vurderes gjennomført i regi av UiO, og vi kan søke KD om tilskudd til prosjektene.

1. Taket på Kjemibygget og I-lab
2. Fredrikke
3. Lucy Smiths hus

4. Farmasibygget - tekniske oppgraderingsbehov

Ledelsen vil utarbeide faglig konsept for Nedre Blindern tidlig i masterplanperioden. Dette vil danne grunnlaget for konseptstudier av arealene for å møte behovene. Vi skal evaluere internhusleieordningen. Arbeidet med en utviklingsplan for museene vil fortsette. Masterplan for eiendom vil revideres mot slutten av perioden.

Campus Blindern

Campus Blindern er UiOs hovedcampus, og det skal være attraktivt for UiOs studenter, ansatte og publikum å være der. Campusen strekker seg fra Nedre Blindern via Øvre Blindern til Gaustad. UiO har vokst ut av sine opprinnelige rammer på Blindern, og realisering av Livsvitenskapbygget og planlagt plassering av klinikkbygg for Det odontologiske fakultet forsterker dette bildet. Sammenkobling av Blindern og Gaustad på tvers av barrierene som T-banen og ringveien utgjør, blir viktig i den videre utviklingen. Studenter, ansatte og publikum må oppleve området som én sammenhengende UiO-campus. Et pulserende byliv er også viktig for å øke attraktiviteten. For å oppnå dette vil vi utvikle en «kunnskapsallmenning» som skal bli et sammenhengende gangstrøk og bygulv som knytter sammen de viktigste byrommene og kunnskapsinstitusjonene ikke bare fra Gaustad til Blindern, men helt til Majorstuen. Dette er et viktig grep i utviklingen av Oslo Science City, Norges første innovasjonsdistrikt, der UiO er en av grunnleggerne. Vi vil bidra til å utvikle et bytilbud i området ved å åpne førsteetasjene for ulike tilbud, slik at det blir bygater og knutepunkt med urbane kvaliteter på og i nærheten av campus. Bedre forbindelser mot indre by for alle trafikantergrupper er også viktig. Vi vil videreutvikle parkene våre for økt aktivitet og bygge snarveier. Vi vil ta vare på det biologiske mangfoldet slik at parkene bidrar til Oslo kommunes plan om en finmasket blågrønn struktur mellom fjorden og marka.

Oppgradering og tilpassing av bebyggelsen på Øvre Blindern vil ferdigstillelse i denne masterplanperioden. Med den pågående rehabiliteringen av Eilert Sundts hus B, har alle bygningene bortsett fra velferdsbygningen Frederikke og administrasjonsbygningen Lucy Smiths hus, gjennomgått omfattende rehabilitering. Utvikling og rehabilitering av velferdsbyggene omkring Frederikkeplassen blir viktig for å gi et solid bidrag til studentopplevelsen sentralt på UiOs hovedcampus. Frederikke, med plassen og grøntområdene rundt, skal forsterkes som tverrfaglig møteplass og sentrum for byliv, aktiviteter og møter i hverdagen slik at flere studenter og ansatte velger å tilbringe mer tid på campus. Vi planlegger også en oppgradering av Lucy Smiths hus.

Store deler av bygningsmassen på Nedre Blindern er svært nedslitt og har behov for omfattende rehabilitering. Ferdigstilling av Livsvitenskapsbygget utløser endringer i dagens bruk av Nedre Blindern. Da frigjøres betydelige arealer for ny utvikling og nye brukere. UiO har over flere år arbeidet med behovskartlegging og scenarioutvikling for å planlegge fremtidig bruk. Arbeidet fortsetter, og UiOs ledelse vil utarbeide en faglig satsing for Nedre Blindern. Dette vil danne utgangspunktet for en konseptstudie av eiendommene, sånn at de kan tilrettelegges for den nye satsingen. UiO vil søke KD om finansering av dette over statsbudsjettet.

I Gaustad-området vil arbeidet med Livsvitenskapsbygget (LVB) være sentralt. Statsbygg (SB) har ansvaret for prosjektet, som er et ordinært statlig byggeprosjekt med egen bevilgning over Kommunal- og moderniseringsdepartementets budsjett. Høsten 2020 besluttet regjeringen at det skal tas sikte på å innplassere Klinikk for Laboratoriemedisin ved Oslo universitetssykehus i bygget, og at det skal innlemmes i statens husleieordning slik at både UiO og OUS blir leietakere hos Statsbygg.

Helse Sør-Øst og OUS arbeider også med å planlegge nytt sykehus i området, og første fase av utbyggingen er finansiert gjennom lånetilsagn. Det prosjektet omfatter i tillegg til sykehusets klinikkfunksjoner, også areal for utdanning av UiOs medisinstudenter som vil erstatte arealene UiO i dag disponerer til dette formålet på Ullevål. UiO har også betydelig virksomhet og disponerer nærmere 30 000 m² i Rikshospitalet på Gaustad. UiO vil videreføre deltakelsen i prosjektutviklingen av Nye OUS for å ivareta UiOs behov på best mulig måte.

Campus Sentrum

Campus Sentrum er universitetets historiske campus med lange tradisjoner som en sentral arena for utviklingen av kunnskapssamfunnet og demokratiet i Norge. UiOs visjon er å utvikle Campus Sentrum ytterligere som formidlings- og kulturdistrikt. Et viktig grep er å forsterke Universitetsplassen som arena for kulturformidling og samfunnsdebatt, i hjertet av Oslo. Målet er å formidle forskning og bringe academia ut i bymiljøet. Domus Bibliotheca blir arena for samfunnsdebatt basert på UiOs kunnskapsmiljøer. Aulaen videreutvikles som en viktig konsertarena. Tullinløkka vil også være sentral som knutepunkt i formidlings- og kulturdistriktet med Historisk museum som en sentral kunnskapsformidler. For å forsterke forbindelsene til den omkringliggende byen og skape et sammenhengende bygulv, vil vi arbeide med å etablere passasjer og forbindelser gjennom våre eiendommer rundt Tullinløkka. Videreutvikling av Universitetshagen og våre øvrige uteområder er også sentral i dette. Vi vil arbeide med å etablere uteservering rundt Tullinløkka for å skape nye møteplasser.

I tilknytning til Fredriksgate 3 eier UiO en arealreserve mot Halfdan Kjerulfs plass. Vi vil vurdere hvordan dette området kan utnyttes for å sikre universitetets fremtidige arealbehov.

Campus Tøyen

Campus Tøyen er universitetets eldste campus. UiO mottok Tøyen Hovedgård som gave i forbindelse med opprettelsen av universitetet, og Botanisk hage ble etablert i 1814. Oslo er i kraftig vekst, og Botanisk hage ligger stadig mer sentralt i bybildet. Hagen og museene tilbyr spennende opplevelser, men også utfordringer knyttet til å ivareta skjøre vitenskapelige plantemiljøer i hagen. Vi vil tydeliggjøre skillet mellom de delene av hagen som er tilrettelagt for høy publikumsaktivitet, og driftsområdet hvor publikum ikke skal ha adgang. Nytt utstillingsveksthus vil bli en viktig, ny formidlingsarena.

Universitetsmuseene

Universitetsmuseene tilhører de eldste fagmiljøene ved UiO. Til sammen hadde de over 1,4 millioner besøkende i 2019 og spiller en sentral rolle når UiO vil sikre at samfunnet tar vår kunnskap i bruk. Kulturhistorisk museum (KHM) og Naturhistorisk museum (NHM) forvalter landets største og viktigste kulturhistoriske og naturfaglige samlinger. Samlingene er foreløpig sikret i leide magasiner på Økern, og vi vil utrede hvordan magasinbehovet skal løses etter leieavtalens utløp. De siste årene har Waldemar C. Brøggers hus på Tøyen og Historisk museum i sentrum blitt rehabilitert. Noen av museumsbygningene og utstillingslokalene er fortsatt utdaterte og nedslitte. Stortinget har gitt startbevilgning til nytt vikingtidsmuseum, og UiO deltar aktivt som bruker i prosjektet. Forprosjekt for nytt veksthus på Tøyen er ferdigstilt, men ikke godkjent for gjennomføring enda.

Helsefagene

UiO har omfattende forskning og undervisning innen helsefag som medisin, odontologi, farmasi og psykologi. Fagområdene er spredt over flere bygninger og lokasjoner. Livsvitenskapsbygget vil ha en sentral rolle for forskningen og utdanningen i helsefagene. Nye Oslo universitetssykehus skal lokaliseres på Gaustad og Aker og legge ned virksomheten ved Ullevål sykehus. I dag disponerer UiO store arealer på Ullevål sykehus til medisinstudenter. Det er usikkert om våre funksjoner får hensiktsmessige lokaler i de nye sykehusarealene. Regjeringen vil øke andel av medisinstudenter som gjennomfører utdanningen i Norge. Dette krever mer plass til utdanning og administrasjon. Klinikktutdanningen for odontologi skal fra Geitmyrsveien til Gaustad. Institutt for helse og samfunn (Helsam) er i dag spredt på flere steder og trenger en samlet løsning. Helsefagene har også omfattende samarbeid med etablert næringsliv innen helse og innovasjonsmiljøer. Vi vil legge en samlet plan for lokaler til helsefagene ved UiO.

Oppsummert

Prinsipper

1. Alle arealer forvaltes og disponeres av UiO ved universitetsdirektøren, i henhold til fullmakt fra styret.
2. Nivået på de årlige investeringer skal synliggjøres tydelig i budsjettprosesser.
3. Eiendomsutvikling, -forvaltning og -kompetanse ved UiO skal innrettes mot å være fremragende på å løse UiOs unike behov for eiendommer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon.
4. UiO kan leie bygninger for kjernevirksomhet når universitetet ikke har andre muligheter til å erverve slike bygninger.
5. Bygninger som både er dårlig egnet til formålet, har dårlig tilpasningsdyktighet, og som ikke ligger sentralt på én av de tre campusene, kan vurderes solgt. anbefalte salg vil fremmes for universitetsstyret som enkeltbeslutninger. Salg av eiendommer må avklares med Kunnskapsdepartementet.
6. UiO vil i fremtiden ikke benytte seg av kurantprosjektfinansiering gjennom Statsbygg.

Mål

7. Det er et mål for UiO å effektivisere og redusere arealbruken, og spesielt redusere innleie av arealer.
8. UiOs bygninger skal være i god stand. Med det mener vi:
 - a. Alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstillende HMS-kravene.
 - b. Minst 70 prosent av UiOs bygninger skal være godt egnet for virksomheten som drives der.
 - c. UiO samlede eiendomsmasse skal være tilfredsstillende vedlikeholdt dvs. ikke ha dårligere gjennomsnittlig teknisk tilstandsgrad enn TG1 (dvs. ikke dårligere enn 1,5).
 - d. Ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2 (dvs. ikke dårligere enn 2,24).
 - e. Ingen bygningsdeler skal ha tilstandsgrad 3 (TG3).

Campusutvikling

1. UiO skal videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de tre campusene.
2. UiO vil bidra til nye møteplasser mellom universitetet og byen.
3. UiO skal utvikle en levende campus på Blindern
4. UiO skal videreutvikle uteområdene for økt aktivitet og for å knytte Campus Blindern samme på tvers og sammen med byen
5. UiO skal aktivt bidra til å utvikle og utnytte potensialet i Oslo Science City.
6. UiO skal forsterke sin tilstedeværelse ved å videreutvikle Aulaen som konsertarena og Domus Bibliotheca som arena for samfunnsdebatt og formidling
7. UiO vil ivareta UiOs behov for universitetsarealer ved etablering av nytt universitetssykehus.

Prioriterte prosjekter

8. UiO vil fremme følgende satsinger for finansering over statsbudsjettet:
 1. Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet
 2. Nytt veksthus på Tøyen
 3. Oppgradering av Nedre Blindern tilpasset faglig satsing
 4. Lokaler for helsefagene
 5. Magasinbygg for universitetsmuseene
 6. Historisk museum
9. Disse oppgraderingsprosjektene vurderes gjennomført i regi av UiO, og vi kan søke KD om tilskudd til prosjektene.
 1. Taket på Kjemibygget og I-lab
 2. Fredrikke
 3. Lucy Smiths hus
 4. Farmasibygget - tekniske oppgraderingsbehov

Økonomisk handlingsrom

10. UiO skal hvert år søke KD om midler til minst ett oppgraderingsprosjekt.
11. UiO skal omdisponere besparelser fra avsluttede leieforhold til å oppgradere egne arealer og tilpasse dem til brukere når flyttingen er institusjonelt vedtatt. Internhusleieordningen justeres slik at brukerenheten sitter igjen med midler til å dekke internhusleie i nye, oppgraderte arealer. De innsparte midlene vil disponeres av universitetsstyret i de årlige fordelingsprosessene for eksempel til å dekke denne typen oppgradering.
12. UiO skal evaluere internhusleieordningen.

Planarbeid

13. UiO skal revidere *Miljø- og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet*.
14. UiO skal ferdigstille arbeidet med mobilitetsplan for UiOs campuser.
15. UiO vil utarbeide et faglig konsept for Nedre Blindern som vil danne grunnlaget for fremtidig arealbruk.
16. UiO skal utarbeide prinsipper for kontorarbeidsplassutforming som gir velfungerende, fremtidsrettede og arealeffektive arbeidsplasser som svarer på brukerens behov for trivsel og godt arbeidsmiljø.

17. UiO skal, sammen med grunneier, utrede mulighetene for å utvikle dagens studentparkeringsplass til formål som støtte opp om UiO og Oslo Science Citys målsettinger.
18. UiO skal planlegge for utnyttelse av arealreserver på Blindern og i sentrum.
19. UiO vil utrede og etablere langsiktige løsninger for samlingsforvaltning ved museene.
20. UiO vil utrede prioriterte arealbehov.
21. UiO vil utrede og planlegge hvilke prosjekter som skal gjennomføres i perioden 2027 – 2034.
22. Masterplan for eiendom skal revideres mot slutten av perioden.

1 Rammer og føringer for planarbeidet

1.1 Innledning

Kunnskap – ansvar – engasjement: For en bærekraftig verden. Slik innleder og oppsummerer Universitetet i Oslo (UiO) Strategi 2030¹. Dette innebærer at UiO skal fremme uavhengig, banebrytende og langsiktig forskning, utdanne studenter med kunnskap, evne og vilje til å skape en bedre verden, styrke dialogen med omverdenen, arbeide for at kunnskap tas i bruk og være en nyskapende organisasjon og et attraktivt arbeids- og studiested. UiO er et selvforvaltende universitet. Det betyr at staten eier bygningene og at vi forvalter dem på vegne av staten. Eiendomsmassen må gjøre det mulig å innfri UiOs ambisjoner. Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for eiendom, er UiOs eiendomsstrategi for de neste 25 årene. Den skal understøtte UiOs Strategi 2030, øvrige strategiske prioriteringer og rammer for virksomheten.

Den reviderte masterplanen 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 (2022 – 2026), mellomlang (2027 – 2034) og lang sikt (2035 – 2047). Masterplanen for UiOs eiendommer gir en oversikt over hvor vi står i dag, hva vi har oppnådd siden universitetsstyret vedtok Masterplan for UiOs eiendommer i juni 2015, 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. Masterplan foretar ikke økonomiske disponeringer eller forpliktelser. Alle disponeringer av økonomiske midler til eiendom vil gjøres på vanlig måte gjennom UiOs årlige budsjettprosess. Større investeringer i eiendomsrelaterte prosjekter, behandles i universitetsstyret som vil se disse i forhold UiOs økonomiske handlingsrom til enhver tid. Masterplan omfatter også UiOs campusplan slik Kunnskapsdepartementet stiller krav om.

1.2 Rammer for Masterplan for UiOs eiendommer

1.2.1 Lover og forskrifter

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.

UiOs eiendomsavdeling er direkte underlagt universitetsdirektøren. Universitetsdirektøren er ansvarlig for disponering av ressurser og eiendom i samsvar med vedtakene som er gjort av styret og er legitimert til å utferdige bindende dokument om institusjonens eiendommer, ifølge gjeldende Lov om universiteter og høyskoler (§ 10-3). 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 universiteter i Norge. De andre er Universitetet i

¹ uio.no/om/strategi/strategi-2030/

Bergen (UiB), Norges teknisk-naturvitenskapelig universitet (NTNU), UiT Norges arktiske universitet og Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

I Byggteknisk forskrift (TEK17) 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.

1.2.2 Roller og ansvar

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 byggevirksomhet – 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 både bygger og leier ut lokaler til statlig virksomhet og for de fleste institusjonene i universitets- og høyskolesektoren.

Statsbygg bygger for tiden Livsvitenskapsbygget og Vikingtidsmuseet 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. Det er opplagte interessekonflikter mellom Statsbygg som byggherre og UiO som fremtidig drifter og bruker. Statsbygg kan spare penger i byggeprosjektet ved å redusere kvaliteten på ett eller flere områder. Dette vil ofte medføre at drifts- og vedlikeholdskostnadene til UiO øker. Med beregnet levetid på 20 til 50 år avhengig av hvilke deler av bygning og systemer som har fått redusert kvalitet og levetid, vil livssyklus-kostnadene (LCC) for bygningen øke, til dels betydelig, selv om engangskostnadene i prosjektet går ned.

Når UiO selv er byggherre, dekkes alle kostnader over universitetets eget budsjett. Eiendomsdirektøren, ikke det lokale brukermiljøet, har myndighet til å bestille og utføre vedtatte byggearbeider på UiOs vegne. 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.

1.2.3 Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019 – 2028

Regjeringens Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019 –2028² setter tre overordnede mål for forskning og høyere utdanning: Styrket konkurransekraft og innovasjonsevne, møte store samfunnsutfordringer og utvikle fagmiljøer av fremragende kvalitet. I langtidsplanen legger regjeringen også frem en helhetlig politikk for utvikling, forvaltning og prioritering av universitets- og høyskolebygg. I 2019-revisjonen lanseres tre opptrappingsplaner, og læringsarealer er trukket frem som en viktig innsatsfaktor under planen for kvalitet i høyere utdanning. I kapittel 8.1.2 *Regjeringens politikk for statlige universitets- og høyskolebygg* (faktaboks 1) klargjør regjeringen sine forventninger til universitets- og høyskolesektoren (UH-sektoren). I kapitlene 8.3 til 8.6 beskriver regjeringen sine forventninger til UH-sektoren for hvert av disse fire områdene mer detaljert.

Faktaboks 1 Regjeringens forventninger til UH-sektoren

Regjeringen har følgende forventninger til sektoren:

1. *Virkemiddel* – Bygg er en innsatsfaktor på lik linje med andre ressurser i forskning og høyere utdanning
2. *Tilpasninger* – Behov for utvikling og vedlikehold
3. *Bæreevne* – Investeringer i universitets- og høyskolebygg skal være kostnadseffektive, men samtidig bidra til innovasjon og klima- og miljøvennlige løsninger
4. *Universitetsmuseene* – Unike samlinger for historie, kultur og identitet skal sikres

Kilde: Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028, 8.1.2 Regjeringens politikk for statelige

Når det gjelder bygg som innsatsfaktor, som regjeringen omtaler i kapittel 8.3, forventer de «at statlige universiteter og høyskoler har campusutviklingsplaner som legger til rette for rasjonell bruk av arealene, og som støtter opp under institusjonens faglige og strategiske prioriteringer». Masterplan for UiOs eiendommer er vår campusplan og møter disse forventningene.

Når det gjelder utvikling og vedlikehold, krever departementet «at de selvforvaltende institusjonene skal ha langsiktige planer for vedlikehold og oppgraderinger.»³ Kapittel 8.4 oppsummeres med at «Regjeringen forventer at universiteter og høyskoler gjennomfører nødvendige tilpasninger og vedlikehold av eksisterende eiendomsmasse.»

Kapittel 8.5, Kostnadseffektive universitets- og høyskolebygg som bidrar til innovasjon og klima- og miljøvennlige løsninger, oppsummerer de tre fokusområdene i langtidsplanen. Regjeringen er opptatt av kostnadseffektiv drift av eiendommene

slik at ikke unødige midler i UH-sektoren bindes opp i eiendomsdrift. For UiO innebærer det ikke bare at hver kvadratmeter skal driftes effektivt, men også effektiv arealbruk slik at de samlede kostnadene til eiendomsvirksomheten holdes på et nøkternt nivå. De har fokus på miljøvennlig drift og bygninger, og påpeker sammenhengen mellom miljøvennlig og kostnadseffektiv drift. Forventingene fra regjeringen oppsummeres med «at universiteter og høyskoler bidrar til å skape, utvikle og ta i bruk

² Meld. St. 4 (2018-2019) Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028

³ Meld. St. 4 (2018-2019) Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028, 8.4.4 Modernisering og oppgradering, s. 90.

- Porteføljens størrelse og kompleksitet, cirka 2,6 millioner m², medfølgende kompetansekrav og inkluderingen av seks nye store virksomheter i Statsbygg, gjør at en organisasjonsendring er en stor risiko for universitetenes måloppnåelse.
- Porteføljens tekniske tilstand synes å ha hatt stor forbedring siden 2013.
- Det er ingen dokumentasjon på at det vil gi noen kostnadsbesparelse for staten å overføre forvaltningen av eiendommen til Statsbygg.
- Det vil ligge stordriftsfordeler og gevinster i å videreutvikle det tette samarbeidet mellom eiendomsforvaltningene i UH-sektoren som kan realiseres uten omorganisering.
- Flere av universitetenes eiendomsavdelinger omtaler egen kompetanseutvikling i masterplan/campusplan og har utarbeidet kompetanseplaner.
- Eiendomsavdelingene har gode prosesser for raskt å tilrettelegge for eksternfinansierte forskningsprosjekter.
- De selvforvaltende universiteter har en del negative erfaringer med Statsbygg.

I tillegg til gjennomgangen de selvforvaltende universitetene gjorde selv og kartleggingen Multiconsult utførte, gjennomførte Oslo Economics en samfunnsøkonomisk nytteevaluering. Deres konklusjon, kort sammenfattet, var: *“Vi viser i denne rapporten at eiendomsforvaltningen er en viktig innsatsfaktor for å nå universitetenes samfunns mål. Vi har også sannsynliggjort at en overgang fra selvforvaltning til ekstern forvaltning i statens husleieordning kan gi redusert fleksibilitet, redusert «lokalkunnskap» og kjennskap til de sektorpolitiske mål, noe som igjen innebærer at eiendomsforvaltningens bidrag til god kvalitet i forskning, utdanning, innovasjon og formidling svekkes.”*

I pressemeldingen 19. mai 2020 konkluderte regjeringen med at UiOs eiendommer ikke skal innlemmes i statens husleieordning: «I oppfølgingen av områdegjennomgangen kartla Multiconsult tilstanden til de selvforvaltende institusjonene. Kartleggingen viste at institusjonene arbeider godt med eiendomsforvaltning og at tilstandsgraden for eiendomsmassen har blitt bedre over tid.

Nå har regjeringen ferdigbehandlet saken hvor vi konkluderer med at statens eiendommer ved NMBU, UiB, UiO, UiT og NTNU ikke skal innlemmes i statens husleieordning. I stedet vil regjeringen i samarbeid med de selvforvaltende universitetene vurdere andre tiltak som kan legge til rette for fortsatt god forvaltning av eiendommene.

– Det viktigste for regjeringen er at studentene og de ansatte har gode rammer for utdanning og forskning, ikke hvem som forvalter byggene. Derfor forventer vi at universitetene nå legger gode planer for styrket vedlikehold og rehabilitering av statens universitetsbygninger, sier kommunal- og moderniseringsminister Nikolai Astrup.»

Kunnskapsdepartementet (KD) arbeider videre med oppfølgingen etter regjeringens konklusjoner og er i dialog med de fem selvforvaltende universitetene (U5) om flere temaer. Blant annet er KD opptatt av at U5 foretar periodisk vurdering av tilstanden til eiendomsmassen og årlig rapporterer forvaltnings-, drift- og vedlikeholdskostnader. UiO har allerede en etablert praksis for begge deler og vil gjøre eventuelle mindre tilpasninger til disse. KD er spesielt opptatt av at U5 ivaretar sitt ansvar for å holde bygningsmassen vedlike. Det innebærer både å ha vedlikeholdsplaner på plass for eiendomsmassen og å sette av tilstrekkelige midler til formålet. Dette er begge viktige temaer i Masterplan for UiOs eiendommer.

I vedtaket lå også et oppfølgingsansvar ved at regjeringen ville samarbeide med de selvforvaltende universitetene for å vurdere tiltak som kan legge til rette for fortsatt god forvaltning av eiendommene. Det gode nettverkssamarbeidet mellom KD og eiendomsavdelingene ved de selvforvaltende universitetene vil arbeide videre med dette.

KMD besluttet også en ordning hvor statlige virksomheter i sivil sektor skal bruke Statsbygg som rådgiver ved leie av lokaler i markedet. Dette gjelder for kontrakter hvor summen av fremtidige leieforpliktelser er over 30 millioner kroner.

1.2.5 Samarbeid med Oslo kommune om Campus Oslo og Oslo Science City

Samfunnsdelen til Oslo kommunes kommuneplan fra 2018 understreker Oslos betydning og potensial som kunnskapshovedstad. Det slås fast at Oslos viktigste fortrinn er å være et nasjonalt tyngdepunkt for kunnskapsproduksjon og landets største studentby. Oslo ligger likevel etter sammenlignbare byer når det gjelder å utnytte denne ressursen til innovasjon både for å etablere nytt næringsliv og utvikle eksisterende bedrifter. Planen understreker derfor behovet for en mer skapende by.

Målsettingene til Oslo kommune sammenfaller med UiOs mål om å bidra til at kunnskapen ved UiO tas i bruk, og UiO har samarbeidet tett med Oslo kommune om en rekke tiltak gjennom nettverket Kunnskap Oslo. Ved utarbeidelsen av *Campus Oslo – en strategi for utviklingen av kunnskapshovedstaden* ble mål og tiltak enda tydeligere. Strategien ble enstemmig vedtatt av bystyret i våren 2019. I mars 2019 ble Oslo Science City etablert som en medlemsforening.

Oslo Science City er Norges første innovasjonsdistrikt. Det dekker området fra Majorstuen via Marienlyst og Blindern til Gaustad og Ullevål stadion, og inkluderer Radiumhospitalet. Det omfatter 30 000 studenter og 7 500 forskere, landets beste universitet, universitetssykehus, forskningsinstitutter i verdensklasse og over 300 bedrifter. Dette er Norges mest kunnskapstette område med et stort potensial for innovasjon og nye arbeidsplasser innen teknologi, helse, livsvitenskap, digitalisering, energi, mobilitet, klima, miljø og bærekraftige løsninger. Oslo Science City skal bli et verdensledende innovasjonsdistrikt som bidrar til et bærekraftig og moderne Norge. Det skal være en pulserende bydel der det er gøy å lære, spennende å jobbe og godt å bo.

UiO deltar aktivt i arbeidet med å realisere Oslo Science City både faglig og administrativt. I 2021 ferdigstilles en mulighetsstudie for området. Studien skal synliggjøre hvordan medlemmene de neste 25 årene kan realisere ambisjonene for innovasjonsdistriktet. Arbeidet med Oslo Science City vil prege utviklingen av både UiOs virksomhet og den fysiske utviklingen av Blindernområdet i kommende periode.

1.2.6 UiOs Strategi 2030

Fra et eiendomspektiv er det en rekke viktige føringer i Strategi 2030. Masterplan beskriver hvordan UiOs eiendommer skal bidra til studentopplevelsen og et godt læringsmiljø, legge til rette for tverrfaglighet og banebrytende forskning og leder an i UiOs klima-, miljø- og bærekraftsarbeid. Strategi 2030 understreker også at UiO skal drive en helhetlig campusutvikling som ivaretar bredden av vår virksomhet og som styrker viktige samarbeidsrelasjoner i Oslo-regionen.

UiOs bygningsmasse må forvaltes i henhold til lover, krav og forskrifter og ambisjoner gjengitt over. Målet er at *Masterplan for UiOs eiendommer, Rom for et fremragende, grønt universitet – og*

kunnskapsbyen Oslo skal være et vesentlig bidrag til at UiOs eiendommer utvikles på en slik måte at de støtter UiOs strategi og ambisjoner.

1.2.7 Internasjonalt samarbeid – Circle U og The Guild

I Circle U-samarbeidet har UiO sammen med seks andre forskningsintensive breddeuniversiteter blitt valgt ut til å danne et «europaisk universitet» med finansiering fra Erasmus-programmet. Circle U vil utvikle en transnasjonal campus for studenter, ansatte og partnere fra samfunn, forretningsvirksomhet og offentlig sektor.

The Guild of European Research-Intensive Universities samler universiteter med fremragende undervisning, forskning og politikktuforming på tvers av Europa, for å samarbeide om innovative løsninger til noen av Europas mest krevende vitenskapelige og sosiale utfordringer.

Vi vil følge disse strategiske utviklingene tett og synliggjøre de eiendomsrelaterte behovene disse samarbeidene medfører slik at de kan prioriteres i forhold til andre tiltak.

1.3 Arbeidsprosess

Arbeidet med revisjon av masterplan ble påbegynt i 2019 og har tatt noe lenger tid enn planlagt på grunn av pandemien. Eiendomsdirektør John Skogen har stått ansvarlig for revisjonen. Assisterende eiendomsdirektør Britt Amundsen Hoel og plan- og prosjektdirektør Leif Johnny Johannessen har ledet arbeidet i det daglige og utarbeidet store deler av teksten. Arbeidsgruppens sammensetning har variert noe i perioden. Følgende personer har deltatt i arbeidet: drifts- og vedlikeholdsdirektør Åke Appelqvist, underdirektør Idun Thorvaldsen, seksjonssjef Arvid Thorstensen, seksjonssjef Morten Anker-Nilssen, seniorrådgiver Paul Martin Lello, seniorarkitekt Thomas Forslund Johnsen, seniorarkitekt Tarja Koskinen, seniorarkitekt Charlotte Windel Stang, seniorrådgiver Britt Franklin, seniorrådgiver Marianne Løken, sjefingeniør Erik Munthe-Kaas, senioringeniør Gaute Juveth og rådgiver Karoline Strand. Lederassistent Anita Aarem har vært sekretær for arbeidsgruppen. Design og korrektur av Masterplan for UiOs eiendommer har vært gjort av seniorrådgiver Elisabeth H. Todal, avdelingsleder Nina Baardseth, førstekonsulent Vincent Vestly og førstekonsulent Catharina E. Paulsen.

Faglige vurdering har vært hentet inn fra ulike kilder. Multiconsult AS og Link arkitekter har levert underlagsrapporter.

Masterplanarbeidet er utført i nært samarbeid mellom UiOs ledelse og Eiendomsavdelingen, og det har vært drøftet i ledelsens strategimøte og dekanmøtet ved flere anledninger. Styret diskuterte temaer fra arbeidet i mars 2021.

Fakultetene og museene har levert skriftlige høringsinnspill. Studentene har blitt hørt underveis gjennom møter med Studentparlamentet. Fagforeningene har blitt informert om arbeidet både av universitetsdirektøren og i de månedlige møtene med Eiendomsavdelingens ledelse.

Masterplan for UiOs eiendommer skal rulleres hvert femte år.

1.4 Dokumentets oppbygging

Sammendrag og oppsummering av vedtak oppsummerer hovedpunktene i Masterplan for UiOs eiendommer og lister de sentrale vedtakene i planen.

Kapittel 1

Rammer og føringer for planarbeidet beskriver føringer og rammer fra myndigheter og UiOs strategier som Masterplan for UiOs eiendommer søker å implementere på eiendomsområdet.

Kapittel 2

Dagens situasjon oppsummerer hvilke tiltak som er gjennomført innenfor rammen av Masterplan for UiOs eiendommer 2015, og hvilken situasjon UiOs eiendomsmasse er i våren 2021 som en følge av dette.

Kapittel 3

Visjon og mål – Rom for et fremragende, grønt universitet beskriver visjonen for UiOs eiendomsutvikling og -forvaltning i perioden frem til 2046, og hvordan denne utviklingen skal bidra til å styrke UiOs arbeide med forskning, utdanning, formidling og innovasjon.

Kapittel 4

Økonomisk handlingsrom og prioriterte prosjekter beskriver det økonomiske handlingsrommet relatert til eiendomsutvikling og -forvaltning, og hvilke prosjekter UiO vil prioritere innenfor egne rammer og med finansiering over statsbudsjettet. Kapitlet presenterer også oppdaterte modeller for å prioritere mellom mindre eiendomsrelaterte prosjekter i perioden både knyttet til vedlikehold og brukerbehov.

Campusplan for UiO

I denne delen av Masterplan for UiOs eiendommer går vi inn på hver av det tre campusene og beskriver deres egenart og utviklingsretning relatert til rammene gitt under visjon og prioriteringer. Vi omtaler også universitetsmuseene og helsefagene spesielt i denne delen av masterplan.

Kapittel 5 Campus Sentrum

Kapittel 6 Campus Blindern

Kapittel 7 Campus Tøyen

Kapittel 8 Museene

Kapittel 9 Helsefagene ved UiO

Kapittel 10 Andre eiendommer

Vedlegg inneholder oversikt over alle eiendommene UiO forvalter og leier.

2 Dagens situasjon

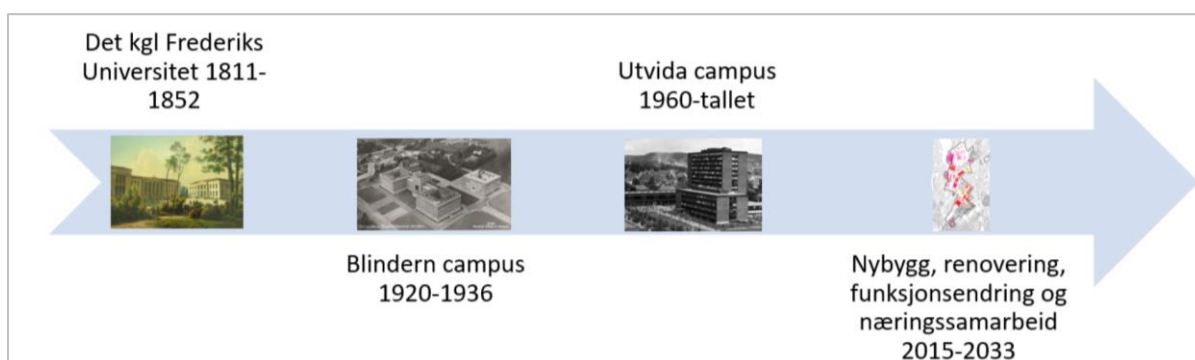
Universitetet i Oslo forvalter noen av landets flotteste bygninger og parker. Siden Masterplan for UiOs eiendommer ble vedtatt av universitetsstyret juni 2015 har UiO gjennomført betydelige oppgraderinger av eiendomsmassen og forbedret eiendommenes egnethet for virksomheten kraftig. Vi har tilrettelagt moderne arealer for seks Sentre for fremragende forskning (SFF) i eksisterende bygninger, noe som har medført en arealeffektivisering på 3 500 m². Ytterligere arealeffektivisering har medført en reduksjon i leiearealer på ca. 6 000 m² siden 2015. Den reviderte internhusleieordningen har bidratt til arealeffektiviseringene. Regjeringen har gitt startbevilgning både til Livsvitenskapsbygget og til nytt Vikingtidsmuseum.

2.1 UiOs eiendommer

2.1.1 Egne eiendommer

UiOs bygningsmasse består av UiO 473 000 m² eide og 104 000 m² leide eiendommer. Den største delen av bygningsmassen finner vi på Campus Blindern, Campus Sentrum og Campus Tøyen. Det odontologiske fakultet i Geitmyrsveien, Observatoriet på Solli plass, museumsmagasinene på Økern og andre bygninger både i inn- og utland er også en del av universitetets eiendomsportefølje. UiO har blitt bygd ut i faser, og vi er nå inne i den fjerde store utbyggingsfasen. Tøyen hovedgård fra 1760 og sentrumsbygningene på Karl Johan fra 1852 er eldst. UiOs yngste bygning er Klimahuset i Botanisk Hage på Tøyen. Det åpnet i 2020. Grunnarbeidene for Livsvitenskapsbygget er i gang, og i statsbudsjettet for 2020 kom startbevilgning til utvidelsen av Vikingskipshuset, som skal hete Vikingtidsmuseet når det står ferdig. De fleste av UiOs bygninger er flerbruksbygninger som omfatter læringsarealer, forskningsarealer og kontorer. Flere av de eldre bygningene ved UiO er kulturhistoriske bygninger som er fredet eller vernet. Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus fremgår av vedleggene.

Figur 1 Utbyggingsfaser på UiO



2.1.2 Leieavtaler

UiO leier 104 000 m² fordelt på 25 avtaler. De samlede leiekostnadene i 2021 er på 286 millioner kroner. Eiendomsavdelingen har gjort en betydelig opprydning i avtaleporteføljen gjennom reforhandlinger, slik at UiO i all hovedsak nå har én avtale med hver gårdeier i stedet for et lappverk av avtaler. Siden forrige masterplan er innleie av arealer redusert med 11 000 m², mens årlig leiekostnader er økt med 39 millioner kroner. Kostnadsøkningen, utover prisregulering, skyldes leien for Domus Juridica som ble tatt i bruk ved semesterstart vinteren 2020. Dagens leieportefølje kan deles i to: Noen lange og strategiske avtaler som utgjør rundt halve leiearealet og en rekke mindre og

kortere avtaler. UiOs mål er å avvikle og flytte aktivitetene i de mindre og kortere avtalene over i eide arealer. De langsiktige, strategiske avtalene er:

- Leie av Domus Juridica, totalt 17 529 m², til Det juridiske fakultet
- Leie av Harald Schjelderups hus, totalt 15 020 m², til Det samfunnsvitenskapelige fakultet
- Leie i Forskningsparken på totalt 11 826 m² til flere fakulteter
- Leie av den nye fløyen på Domus Medica på 10 860 m² til Det medisinske fakultet

Oversikt over alle UiOs leieforhold finnes i vedleggene.

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

Parkene til UiO er til sammen 470 mål. Campus Blindern er 267 mål, Campus Sentrum 17 mål, Campus Tøyen 150 mål, Vikingskipshuset på Bygdøy 28 mål og Observatoriet 8 mål. De brukes av alle universitetets studenter og ansatte, 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 til universitetsfunksjonen i universitetssykehusene

Institutt for klinisk medisin ved Det medisinske fakultet bruker arealer ved Oslo universitetssykehus HF (OUS) og Akershus universitetssykehus HF (Ahus) til sin integrerte forsknings- og undervisningsvirksomhet. Helse Sør-Øst RHF eier OUS og Ahus.

UiOs bruk av arealer ved universitetssykehusene til forsknings- og undervisningsvirksomhet er regulert i helseforetakslovens § 50 om kontinuitet ved omdanning. Øvrige sider ved forsknings- og undervisningsvirksomheten er regulert gjennom samarbeidsavtaler mellom UiO og Helse Sør-Øst RHF og de to helseforetakene. Samarbeidsavtalene tar sikte på å fremme et felles faglig og vitenskapelig miljø, at det enkelte universitetssykehus legger til rette for undervisning og andre tjenester for universitetet og at UiO legger forholdene til rette for optimal bruk av Det medisinske fakultetets ressurser til forskning og undervisningsoppgaver i universitetssykehusene.

Da Rikshospitalet, som er del av OUS, ble bygget på Gaustad i 2000, ble det avsatt om lag 27 000 m² til universitetsoppgavene forskning og undervisning inne i sykehuset. Disse arealene ble finansiert av staten for nettopp å sikre denne funksjonen. I forbindelse med nybyggingen av Ahus i 2009 ble det avsatt 4 000 m² til universitetsformålene.

I forbindelse med at Helse Sør-Øst RHF og OUS har vedtatt å legge ned aktiviteten ved Ullevål sykehus og flytte den til Gaustad og Aker, må UiO flytte all den integrerte forsknings- og undervisningsaktiviteten til de nye sykehusbyggene på Gaustad og Aker. I dag betaler ikke UiO leie til OUS for arealbruk til universitetsoppgavene. Ifølge statsbudsjettet for 2019 og 2020 vil dette endre seg når de nybygde lokalene ved OUS erstatter nåværende arealer ved Ullevål. Da skal UiO begynne å betale leie for lokalene. I statsbudsjett for 2020 har Regjeringen vedtatt at UiO får 75 prosent husleiekompensasjon for arealene som erstatter arealene ved Ullevål.

2.2 Gjennomførte prosjekter 2015-2021

2.2.1 Moderne læringsmiljø

UiO har gjennomført en rekke prosjekter for å legge til rette for moderne læringsmiljø.

Flere biblioteks- og læringsarealer har gjennomgått en betydelig oppgradering

- Sophus Bugges hus (2016)
- Universitetsbiblioteket i Georg Sverdrups hus (2015-2017)
- Læringscenter i Domus Teologica (2016-2017)
- Nytt læringscenter ZEB-bygningen (2017)
- Læringscenter Eilert Sundts hus (2021)

Prosjektene har omfattet oppgradering av tekniske anlegg som ventilasjon og lys, overflatebehandling, ny arealplan med økt antall leseplasser og fleksibel og moderne møblering.

Digital eksamen utgjør den absolutt største andelen av eksamener ved UiO, og i 2016 leide Eiendomsavdelingen inn moderne, luftige lokaler lett tilgjengelig fra Åsjordet T-banestasjon og spesialtilpasset til formålet.

Domus Juridica på 17 500 m² over åtte etasjer har muliggjort samlokalisering av Det juridiske fakultet (JUS). Bygningen ble tatt i bruk til semesterstart i januar 2020 og er UiOs mest moderne læringsmiljø. Det er tilrettelagt for digital og hybrid undervisning i alle forelesningsrom. Bygningen har lyse og moderne leseplasser både i bibliotek og lesesaler. Kollokvierommene har også digitale løsninger. I flere arealer er det lyddempende sofagrupper godt egnet for samarbeid.

LINK Senter for læring og utdanning ble opprettet av universitetsstyret for å bidra til å styrke utdanningskvaliteten ved UiO. LINK fikk arealer i Georg Sverdrups hus, sentralt på Blindern, for å være lett tilgjengelig på alle. Galleri Sverdrup og deler av 4. etasje i Georg Sverdrups hus er bygget om.

Centre for Computing in Science Education (CCSE) er et Senter for forskningsbasert utdanning (SFU) ved det Det matematisk-naturfaglige fakultet. I UiO har rehabilitert og tilrettelagt arealer til senteret i Fysikkbygningen.

2.2.2 Fremragende forskningsmiljø

I 2017 ble UiO tildelt fem Senter for fremragende forskning (SFF), i tillegg til at vi samarbeider med NTNU om ett:

- Centre for Cancer Cell Reprogramming (CanCell) i Domus Medica og Kristine Bonnevis hus åpnet høsten 2018.
- Hybrid Technology Hub (HTH) i Domus Medica åpnet høsten 2018.
- RITMO - Center for Interdisciplinary Studies in Rhythm, Time and Motion i Forskningsveien 3A og 3B åpnet høsten 2018.
- Porous Media Laboratory (PoreLab) i Fysikkbygningens vestfløy åpnet sommeren 2019.
- Hylleraas Centre for Quantum Molecular Sciences i Kjemibygningen åpnet sommeren 2019.
- Rosseland Center for Solar Physics I Svein Rosselands hus åpnet i januar 2019, mens serverhallen i Helga Engs hus ble overlevert i januar 2020.

Sentrene har i første runde fem års driftstid. Derfor er det vesentlig at arealer for sentrenes arealer er raskt på plass. I løpet av 2018 og 2019 tilrettela UiO rundt 7500 m² for SFF-er, inkludert følgeendringer. Dette er gjort gjennom et nært samarbeid mellom de berørte fakultetene og Eiendomsavdelingen. Det er vist stor fleksibilitet fra alle involverte, og de nye sentrene innebærer en betydelig arealeffektivisering. I flere av sentrene er det også gjort viktige tekniske oppgraderinger, og det er tilrettelagt for moderne arealer som passer til aktiviteten i sentrene. Det har ikke vært behov for å leie inn noen nye arealer på tross av den betydelige økningen i aktivitet som disse sentrene medfører.

UiO har opprettet en gruppe for å støtte søkere til SFI/SFF administrativt, der blant andre Eiendomsavdelingen deltar. Neste runde med SFF tildeles etter planen juni 2022. På eiendomssiden identifiserer vi arealbehovene for dem som kommer videre til siste runde og planlegger ut fra det. Utgangspunktet må være at nye sentre innplasseres i fakultetets eksisterende arealer med minst mulig tilpasninger. Ved behov for å øke arealene, må leiekostnader dekkes av senteret. Det legges til grunn at søkerne utviser nøkternhet både i forhold til størrelse og standard på arealene.

2.2.3 Utadrettet formidling

W.C. Brøggers hus

Totalrehabiliteringen av Brøggers hus (7 700 m²) hos Naturhistorisk Museum (NHM) på Tøyen er det største rehabiliteringsprosjektet Eiendomsavdelingen ved UiO har gjennomført i egen regi. Formålet med prosjektet, i tillegg til generell rehabilitering av et svært nedslitt bygg, var å skape et formidlingsbygg som gir befolkningen kunnskap om hvordan verdens natur har endret seg – og fortsatt er i endring. Fase 1 med rehabilitering av kjeller ble gjennomført i 2018 innenfor de resultatmål (kostnad, tid og kvalitet) som ble satt. Fase to, som omfatter rehabiliteringen av resten av bygningen, ble avsluttet og overlevert NHM oktober 2020. Museet arbeider nå med å etablere utstillingene.

Klimahuset

Byggingen av Klimahuset er det første byggeprosjektet UiO har gjennomført i egen regi. Byggeprosjektet ble finansiert med en gave på 70 millioner kroner fra Jens Ulltveit Moe, gjennom UMOE AS, og 15 millioner fra Universitetet i Oslo. I tillegg har NHM mottatt bidrag til utstillinger og drift fra øvrige gavegivere og gaveforsterkningsmidler. Klimahuset har fått en sentral plassering i Botanisk hage og blir en arena for å formidle forskning om klima og miljø, primært for barn og unge. Huset skal også være et møtested for utveksling av kunnskap om klimautfordringene. Klimahuset åpnet for publikum sommeren 2020 noe forsinket på grunn av koronanedstengningen.

2.2.4 Teknisk oppgradering

Et av de sentrale målene i masterplan 2015 var å gjennomføre teknisk oppgradering av eiendommene på Øvre Blindern slik at UiO var klar til å legge mest mulig ressurser i utviklingen av Nedre Blindern når Livsvitenskapsbygget står ferdig. Arbeidet med å oppgradere bygningene på Øvre Blindern er kommet langt. Følgende større oppgraderinger er ferdigstilt:

- W.C. Brøggers hus (nevnt over) ferdigstilles i 2021 – totalkostnad inntil 257 mill.kr
- Sophus Bugges hus (nevnt over) ferdig i 2016 – totalkostnad 146 mill. kr

- Niels Treschows hus ferdig sommeren 2017 – totalkostnad 84 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 40 mill. kr
- Niels Henrik Abels hus ferdig sommeren 2018 – totalkostnad 121 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 25 mill. kr
- Kristian Ottosens hus ferdig april 2019 – totalkostnad 100 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 15 mill. kr
- Historisk museum utvendig rehabilitering i slutfasen – budsjett 250 mill. kr hvorav en ekstrabevilging over revidert nasjonalbudsjett (RNB) i 2017 på 20 mill. kr
- Svein Rosselands hus i slutfasen – budsjett 66 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 30 mill. kr
- Eilert Sundts hus B byggearbeidene starter sommeren 2021 – budsjett 180 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 45 mill. kr

EA har utarbeidet en vedlikeholdsstrategi som beskriver hvordan midler til vedlikehold og oppgraderinger av eiendomsmassen skal prioriteres for å få best nytte av midlene. Denne har vært lagt til grunn for prioritering av de mindre, tekniske oppgraderingsprosjektene.

2.3 Vedlikehold og utskiftning

Vedlikehold er oppgaver som er nødvendige for å opprettholde et fastsatt kvalitetsnivå på bygninger og tekniske installasjoner slik at de fungerer etter hensikt. I praksis innebærer dette en gradvis kvalitetsheving der eldre bygningsdeler og deler skiftes ut med nye deler med høyere kvalitet. Med utgangspunkt i Masterplan for UiOs eiendommer 2015 har UiO gjennomført målrettet verdibevarende vedlikehold i bygningsmassen for 250 kr per kvadratmeter. Dette tilsvarer ca. 120 millioner kroner årlig.

UiO setter av rammen «Større vedlikehold og investering» (SVI) til verdibevarende vedlikehold. Vedlikeholdsarbeidet er planlagt og prioritert med utgangspunkt i fastsatte prioriteringskriterier i vedlikeholdsstrategien. Gjennom vedlikeholdsinnsatsen har det vært prioritert å utbedre bygningsdeler med kraftige symptomer på avvik, TG3. Se kapittel 2.4 for definisjon av TG1, TG2 og TG3.

I perioden 2015 – 2021 har UiO gjennomført verdibevarende vedlikehold og utskiftning for om lag 700 millioner kroner der bygningsdeler og komponenter med utgått levetid ble skiftet ut. Dette omfattet blant annet tilstandsbasert utskiftninger av elektriske tavler, heiser, tele- og automatiseringsutstyr og VVS-komponenter.

2.4 Bygningsmassens tilstand

God eiendomsforvaltning krever god oversikt over bygningsmassens behov og muligheter. Gjennom kartlegging og analyser av bygningsmassen, evaluerer UiO tilstanden på bygningene i forbindelse med revidering av masterplan for eiendom hvert femte år.

Kartlegging av bygningsmassen er gjennomført ved hjelp av analyseverktøyet multiMap som bidrar til å synliggjøre bygningenes tekniske tilstand, funksjonelle egnethet og de strukturelle egenskapene til bygningene som sier noe om bygningens tilpasningsdyktighet. Kartleggingsverktøyet legger prinsippene i Norsk Standard 3424 «Tilstandsanalyse for byggverk» til grunn både for prosessen og vurderingene. Teamet som har gjennomført vurderingen ved denne revisjonen, er utvidet og innehar

en bredere teknisk kompetanse enn tidligere. Da vi gjennomførte tilstandsvurderinger av UiOs samlede eiendomsportefølje til 2015-utgaven av masterplan, var det ulike team som vurderte de forskjellige campusene. Denne gangen har det samme teamet vurdert hele bygningsmassen. Det gir vurderingene høyere pålitelighet og bedre sammenheng på tvers av porteføljen.

Viktige begreper:

Teknisk tilstand er en bygningens eller bygningsdelens tekniske verdi – også kalt gjenanskaffelsesverdi – på et gitt tidspunkt. Vi vurderer skader, mangler og slitasje, og kostnadene ved å erstatte disse.

Funksjonell egnethet beskriver bygningens bruksverdi. Den forteller i hvilken grad virksomheten kan drive effektivt og utøve de aktiviteter den har behov for i sine lokaler. Funksjonell egnethet er uavhengig av teknisk verdi og markedsverdi.

Tilpasningsdyktighet forteller om potensialet og mulighetene for ny eller endret bruk:

- **Fleksibilitet** er frihet til planendring innen samme funksjon, altså å kunne reorganisere bruksarealet.
- **Generalitet** er mulighet til å endre funksjon altså endre krav til nyttelaster, brannsikring, mm.
- **Elastisitet** er mulighet for økning eller reduksjon av areal i horisontal retning (tilbygg) eller vertikal retning (påbygg).

Faktaboks 2 Tilstandsgrader

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 ivaretatt. 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.

Kilde: NS3454

Basert på disse definisjonene bruker Multiconsult en gruppering av tilstandsgradene som de kaller samlet vektet teknisk tilstand (VTTG) i sitt verktøy multiMap. UiO har vurdert sine bygninger med

multiMap. Vi bruker disse fire gruppene gjennomgående i denne masterplanen nå vi diskuterer tilstand:

TG0: 0 – 0,75 Meget god tilstandsgrad, tilsvarende nybygg

TG1: 0,75 – 1,5 God tilstand ingen behov for utbedring

TG2: 1,5 – 2,24 Utilfredsstillende tilstandsgrad behov for vedlikehold og mindre utskiftning

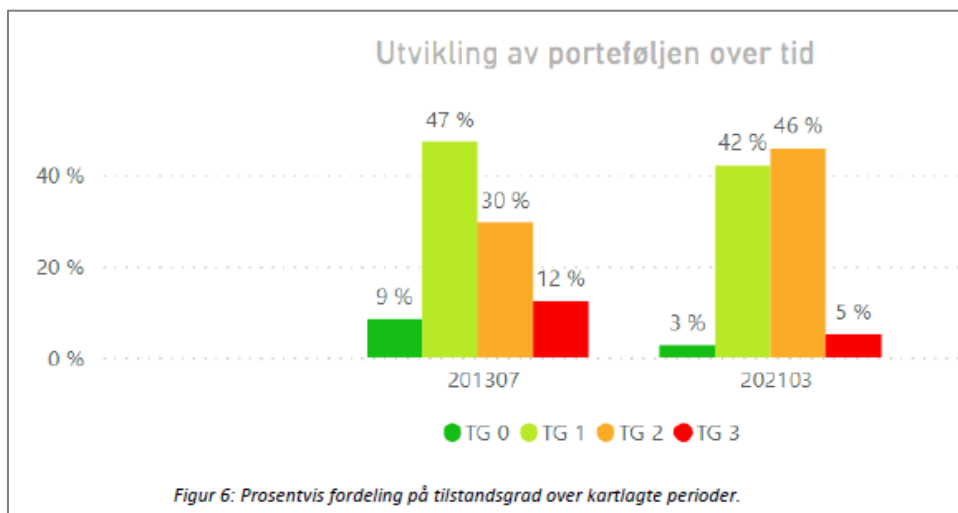
TG3: 2,25 – 3,0 Dårlig tilstand og behov for omfattende utbedring

2.4.1 Teknisk tilstand 2021

Ved kartleggingen av bygningsmassens tekniske tilstand i 2021 er det i hovedsak⁵ samme utvalg av bygninger som er vurdert som i masterplan 2015. Av bygningene ligger 46 bygninger med 370 500 m² på Campus Blindern, 10 bygninger med 43 000 kvm ved Campus Sentrum, 16 bygninger med 27 500 k m² på Campus Tøyen og 13 bygninger med 23 000 m² på andre lokasjoner.

Kartleggingen av teknisk tilstand på bygningene, viser at 45 prosent av eiendomsmassen har god eller tilfredsstillende teknisk tilstand. Dette er en tilbakegang fra 56 prosent i 2015. Den samlede vektete tilstandsgraden for hele eiendomsporteføljen viser en moderat forverring fra TG 1,47 i 2015 til TG 1,55 i 2021.

Figur 2 Prosentvis fordeling av tilstandsgrad ved kartlegginger i 2015 og 2021.



En nærmere analyse av tallene viser at årsakene til nedgangen i tilstandsgrad er sammensatt:

Mer realistisk vurdering i denne revisjonen. En av hovedårsakene til dette er at de fleste bygningene på Øvre Blindern i 2013 ble evaluert til TG1 – altså svært god tilstand. Gjennom denne revisjonsprosessen ser vi at disse bygningene nok var evaluert for høyt i 2013. Det motsatte er tilfelle for Campus Tøyen. Der viser bygningsmassen en stor positiv utvikling – langt utover det oppgraderingene der skulle medføre. Vi mener dette er utslag av at ulike vurderingsgrupper har

⁵ Det er gjort noen mindre endringer på utvalget bygninger i kartleggingen. Bygningene GA19, BL90, BL91, BL92, TØ25 og TØ26 var ikke inkludert i kartleggingen i 2013 – disse er medtatt i de samlede resultatene for 2021. I tillegg er nye bygninger AN03, SE28 og TL28 tilført porteføljen i perioden.

brukt vurderingsskalaen forskjellig. Dette mener vi at vi nå har løst ved at den samme gruppen har stått for alle vurderingene.

Ole Johan Dahls hus og Georg Morgenstierne hus er ikke lenger nybygg. Ved forrige evalueringstidspunkt var Ole Johan Dahls hus en nyåpnet bygning med nybyggstandard TG0. Bygningen har i perioden hatt en forventet utvikling fra nybyggstandard til en normalsituasjon med god tilstand TG1. Siden bygningen er på 29 164 m² får det en betydelig påvirkning på gjennomsnittlig tilstandsgrad for porteføljen, selv om det i praksis har lite påvirkning på behovet for vedlikehold.

Oppgraderingsprosjekter har løftet tilstandsgraden. UiO har gjennomført flere større oppgraderingsprosjekter i perioden. Disse har bidratt til å løfte den tekniske tilstanden både på den enkelte bygningen og på porteføljen. Kartlegging viser en betydelig reduksjon av arealer med tilstandsgrad TG3, dvs. der det finnes alvorlige og store avvik. Fra Masterplan 2015 og frem til 2021 er disse redusert fra 12 til fem prosent. Endringen synliggjør effekten av de målrettede oppgraderings- og vedlikeholdsprosjektene som er gjennomført i perioden. Prosjektene er beskrevet i kapittel 2.2.4

Kjemibygget har vært holdt på lavt vedlikeholds nivå i perioden. De fleste arealene i Kjemibygget fraflyttes når Livsvitenskapsbygget står ferdig, etter planen i 2026. Da vil bygningen gi rom for ny bruk. Derfor holdes vedlikeholdet på et minimum frem til da. Kjemibygget er en av to bygninger med dårligere TG enn 2,0.

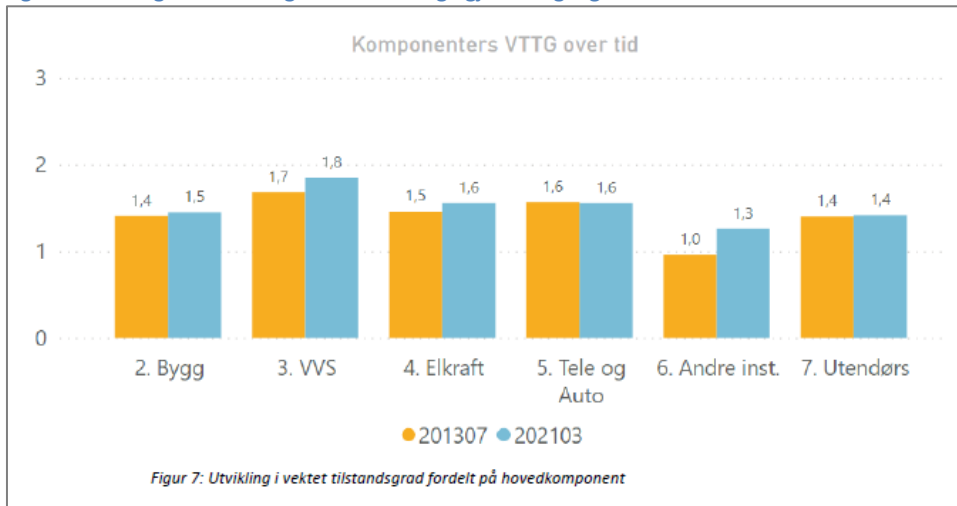
Setningsskader på Historisk museum. I forbindelse med oppgradering av fasadene på Historisk museum, ble det avdekket setningsskader og problemer med fundamenteringen av bygningen. Ved forrige vurdering var disse antatt å være i god stand og ble vurdert til TG1. Det har lenge vært kjent at museet har hatt omfattende oppgraderingsbehov innvendig. Disse har ikke vært påbegynt før fasadene var rehabilitert. Setningsskadene er av et slikt omfang, at på tross av det omfattende arbeidet som har vært gjort med fasadene, er nå de samlede vurdering av tilstand på bygningen dårligere enn ved forrige vurdering.

Tilstand fordelt på hovedkomponenter

Figur viser utviklingen av tilstandsgrad på ulike bygningsdeler siden forrige gjennomgang. Utviklingen på komponentnivå synliggjør hvordan spesielt forverring knyttet til VVS-komponenter er førende i

utviklingen av den samlede vektete tilstanden for eiendomsporteføljen. 6. Andre installasjoner viser forverringen på komponentnivå ved tilstandsvurdering av heiser.

Figur 3 Utvikling av tilstandsgrad siden forrige gjennomgang.



2.4.2 Funksjonell egnethet 2021

Kapittel 8 i *Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019 – 2028* starter sånn: «Bygg, utstyr og annen infrastruktur er grunnleggende innsatsfaktorer for at vi skal nå de overordnede målene for forsknings- og utdanningspolitikken. Et godt utformet bygg kan invitere til samarbeid, til å krysse grenser mellom fag og til bedre kommunikasjon mellom studenter, mellom studenter og forskere, og mellom akademia, næringslivet og lokalsamfunnet.»

En bygning er ikke nødvendigvis god selv om den er godt vedlikeholdt. Den er god når det fungerer godt for brukerne og deres arbeid, altså når den er funksjonelt egnet eller har god brukskvalitet.

UiO har kartlagt i hvilken grad bygningene er funksjonelt egnede. Evaluering av hvordan bygningene fungerer til dagens bruk, gir kartleggingen av funksjonell egnethet et godt underlag for å vurdere forbedrings- og utviklingsområder i bygningsmassen. Kartleggingen er gjort med vurderingsparameterne «funksjoner og kapasitet», «lokalenes utforming og planløsning», «bygningens kvalitet knyttet opp mot kjernevirksomhetens krav og behov». I denne revisjonen er totalt 386 000 m² vurdert.

Kartleggingen viser at 69 prosent av UiOs arealer er godt egnet til virksomheten. Det er en økning på 10 prosentpoeng fra forrige vurdering der 59 prosent var egnet. Gjennomsnittlig vektet tilstandsgrad for funksjonell egnethet i eiendomsmassen er 1,2. Det er en markant forbedring fra sist, da den var på TG 1,4. Forbedringen er særlig tydelig på Campus Blindern der det har vært gjennomført en rekke større rehabiliteringsprosjekter: Sophus Bugges hus, Niels Treschows hus, Niels Henrik Abels hus og Kristian Ottosens hus. Læringsmiljøprosjekter som Georg Sverdrups hus, læringscentre på Domus Theologica og ZEB-bygget, har bidratt til å tilpasse arealene til virksomhetens behov. Også tilpasningsprosjekter for sentre for fremragende forskning og utdanning har gjort store arealer bedre egnet for dagens virksomhet.

Selv om Domus Juridica ikke eies av UiO, men av Entra og derfor ikke er medregnet, er det av stor betydning at denne bygningen, på en helt annen måte enn de eiendommen som er fraflyttet, er egent for virksomheten ved Det juridiske fakultet.

2.4.3 Tilpasningsdyktighet og strukturelle egenskaper 2021

Tilpasningsdyktighet forteller noe om potensialet for ny og endret bruk i bygningsmassen. UiO har kartlagt de strukturelle egenskapene, som for eksempel om det er mulig å bygge på en ny etasje eller om det er mulig med sambruk, i til sammen 356 000 m² av UiOs bygningsmasse på 473 000 m². Det er ingen endringer i tilstanden for eiendomsmassen fra forrige kartlegging, siden de strukturelle egenskapene til bygningene i all hovedsak er uendret.

Forholdet mellom tilpasningsdyktighet og funksjonell egnethet i eiendomsporteføljen synliggjør hvordan arealer kan utvikles for å ivareta god brukskvalitet. Figur 4 viser sammenhengen mellom funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet i eiendomsmassen.

Figur 4 UiOs eiendomsmasse fordelt på egnethet og tilpasningsdyktighet



48 prosent av UiOs bygningsmasse er både godt egnet og har god tilpasningsdyktighet. Dette er arealer som fungerer godt for dagens bruk, og som har potensiale for utvikling for fremtiden. Disse arealene vil kunne fungere for dagens bruk i lang tid når den tekniske tilstanden ivaretas gjennom systematisk vedlikehold.

21 prosent av UiOs arealer er godt egnet for dagens virksomhet, men er lite egnet for ombygging. Disse bygningene vil kunne fungere for dagens bruk i lang tid, men vil være krevende å tilpasse til nye formål. For denne delen av bygningsmassen er det riktig å ivareta den tekniske tilstanden ved teknisk oppgradering og vedlikehold.

19 prosent av UiOs arealer er dårlig egnede for dagens bruk, men har god tilpasningsdyktighet. Dette er arealer som er gode kandidater for ombygging, teknisk oppgradering og tilpassing til dagens og fremtidens bruk.

Omtrent 12 prosent av arealene vurderes som lite egnet for dagens bruk, og har i tillegg lav tilpasningsdyktighet. Begrenset tilpasningsdyktighet ved bygningene kan gjøre nødvendige tilpasninger kostbare og krevende.

Forholdet mellom funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet er et viktig verktøy for strategisk arealforvaltning slik at UiO kan benytte arealene til den typen virksomhet de er egnet til og utvikler de arealene som størst potensial til det. På overordnet nivå viser det arealenes behov for både teknisk og funksjonell oppgradering.

2.5 Finansiering av gjennomførte prosjekter

I Masterplan for UiOs eiendommer 2015 beskrev vi i andre halvdel av kapittel 4 ulike tilgjengelige finansieringskilder for oppgradering av arealer og anskaffelse av nye arealer. I dette avsnittet går vi gjennom disse finansieringskildene og oppsummerer hvilket økonomisk handlingsrom de har gitt oss. Hittil er det besluttet å tilføre oppgraderingsmidler til eiendom på 100 mill. kr fra oppløste fond. UiO har mottatt 155 mill. kr i oppgraderingstilskudd fra KD og 20 mill. kr til fasadene på Historisk museum i revidert nasjonalbudsjett 2017. Dette utgjør til sammen 275 mill. kr på de seks årene siden masterplan 2015 ble vedtatt.

UiO finansierer forvaltning, drift og vedlikehold av sin eiendomsvirksomhet gjennom en internhusleieordning som er felles for alle de fem selvforvaltende universitetene. I tillegg har styret disponert penger til større investeringsprosjekter i perioden. De fleste av disse har vært delfinansiert av KDs oppgraderingstilskudd. Under oppsummerer vi først hvilke midler som er investert i oppgradering av UiOs eiendommer i forrige masterplanperiode, deretter beskriver vi kort revisjonen av internhusleien og hvordan UiO har arbeidet med effektivisering av eiendomsdriften i perioden.

2.5.1 Finansiering av store investeringsprosjekter i egen regi i perioden

I 2.2.4 presenteres en oversikt over sju større investeringsprosjekter som er ferdigstilt i perioden og ett som er påbegynt til den samlet kostnad av ca. 1,2 mrd. kr. Disse er finansiert vha. ulike kilder.

- Oppgraderingstilskudd fra KD utgjør 13 prosent med 155 mill. kr. Tilskuddet var ikke etablert da universitetsstyret tok beslutning om å oppgradere Brøggers hus og Sophus Bugges hus.
- Ekstrabevilgning over RNB 2017 utgjør 2 prosent med 20 mill. kr.
- Tilskudd fra de oppløste Tøyen- og Observatoriefondene har bidratt med over 8 prosent med 100 mill. kr.
- Bidrag fra fakultetene utgjør 7,5 prosent med 90 mill. kr
- Midler til vedlikehold hentet fra internhusleiens ramme til *Større vedlikehold og investeringer* utgjør 15 prosent med 180 mill. kr.
- Midler fra det aktuelle årets handlingsrom tildelt prosjektene fra styret utgjør 18 prosent med 220 mill. kr.
- De resterende midlene er forhåndsdisponert og utgjør 36 prosent med 435 mill. kr.

2.5.2 Oppløsning av Tøyen- og Observatoriefondene

UiO hadde tidligere ansvaret for Tøyen- og Observatoriefondene som utgjorde cirka 190 millioner kroner. Masterplan 2015 påpekte at fondene burde løses opp og midlene benyttes til oppgradering av UiOs eiendomsmasse, noe som måtte sies å være i tråd med fondenes intensjon. I 2017 godkjente

KD oppløsning av fondene, og styret har disponert midlene til oppgradering av eiendomsmassen. Det gjenstår foreløpig 100 mill. kr som er tenkt brukt til å dekke de nye utstillingene i Brøgger's hus.

2.5.3 Kunnskapsdepartementets oppgraderingstilskudd

I 2015 opprettet KD en ordning der de fem selvforvaltende universitetene hvert år kan søke om tilskudd til viktige oppgraderingsprosjekter. Forutsetningene er at prosjektet ikke er påbegynt og at universitetet går inn med minst tilsvarende midler. UiO har søkt om og fått 40 mill. kr til Niels Treschows hus i 2016, 25 mill. kr til Niels Henrik Abels hus i 2017, 15 mill. kr til Kristian Ottosens hus i 2018, 30 mill. kr til Svein Rosselands hus i 2019 og 45 mill. kr til Eilert Sundts hus B i 2020. Samlet har UiO mottatt 155 mill. kr utover ordinær bevilgning siste seks år. I gjennomsnitt utgjør dette 31 mill. kr per år.

2.5.4 Vedlikehold og oppgraderinger finansieres av bevilgning fra universitetsstyret

I dag finansieres vedlikehold og oppgradering av UiOs eiendommer gjennom to ulike kilder. Årlig settes det av en ramme av internhusleien på 206 mill. kr i 2021 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. Midlene prioriteres i tråd med vedlikeholdsstrategien og prioriteringsmodellen for strategiske brukerbehov som omtales i kapittel 4.6 Prioriterte utviklingsprosjekter i egen regi.

Videre bevilger universitetsstyret midler til større *Investeringer* som for eksempel rehabiliteringen av fasadene på Historisk museum.

2.6 Internhusleie og effektivisering av drift

2.6.1 Revidering av internhusleieordningen i 2018

I masterplan 2015 påpekte vi at det var flere utfordringer med daværende internhusleieordning. Den dekket ikke vedlikehold og utvikling av eiendomsmassen, den ga ikke gode nok insentiver til arealeffektivisering og den var svært komplisert og ressurskrevende å administrere.

I tildelingsbrevet for 2016 sto det at «Kunnskapsdepartementet tar sikte på å innføre én internhusleieordning for selvforvaltende universiteter og høyskoler, herunder en modell som følger de samme prinsippene for forvaltning, drift og vedlikehold, forsyningskostnader og andre kostnader.» og «Intern husleieordning vil i første omgang ikke inneholde kapitalelement».

Faktaboks 3 Internhusleie

Med begrepet **internhusleie** mener vi en modell der arealet en organisasjon disponerer får en internpris og brukerne betaler husleie i henhold til arealbruk. Formålet med en internhusleieordning er at bruker skal dekke kostnadene ved drift og vedlikehold av arealet. En internhusleiemodell består av kostnadsføring, prisfastsettelse og regedel. Priser oppgis som kroner per kvadratmeter per år.

Med andre ord skal alle kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold for å opprettholde tilstandsgrad inngå i internhusleien, men kostnader til å løse oppgraderingsbehovet som er en del av «kapitalelementet» inngår ikke. I det felles mandatet for revidering av internhusleien står det: «Den nye internhusleiemodellen skal ha som formål å: opprettholde tilstandsgraden for bygningene, øke incitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene og være enkel å administrere og et tjenlig verktøy for institusjonene». UiO ledet arbeidsgruppen for de fem universitetene.

I tildelingsbrevet og dermed i *Fellesmodellen*

én internhusleieordning for selvforvaltende universiteter, lå det en del føringer som universitetsstyret la til grunn da det vedtok «Prinsipper for revidert internhusleie ved UiO» 14.3.17. Revidert internhusleiemodell for UiO ble iverksatt 1.1.2018:

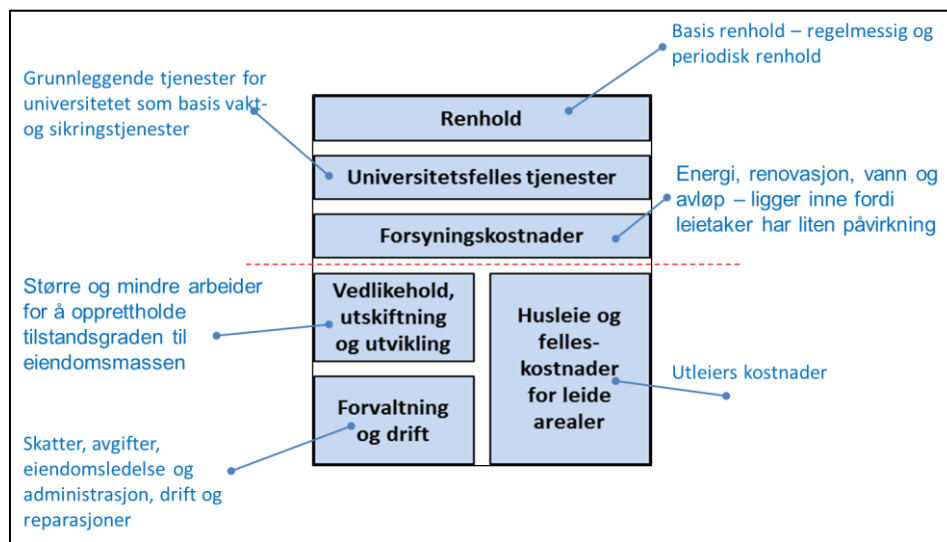
- Prisstrukturen skal være basert på oppdelingen i figur 5.
- Det skal være en enkel prisstruktur med få priser.
 - Eide arealer prises i to nivåer, høy og moderat, basert på byggets tekniske tilstand. Skillet settes ved tilstandsgrad 1,2.
 - Leide arealer har en egen pris basert på gjennomsnittlig innleiepris.
- Alle arealer i bygget får samme pris uavhengig av arealtype.
- Basis renhold og forsyningskostnader inngår.
- Budsjettneutrale innføring og forutsigbare kostnader for enhetene etter innføring
- Enheten betaler bare internhusleie for de lokalene de disponerer, og Eiendomsavdelingen dekker driftskostnadene for ledige lokaler.

Ny internhusleieordning med transparent og enkel prising ble innført 2018. UiO opplever allerede at enhetene har høyere fokus på effektiv arealbruk. I forbindelse med tildeling av SFF-er og SFU i 2017, ble alle de nye sentrene innplassert i UiOs eksisterende arealer. Dette innebærer at UiO har lagt til rette for ca. 3 500 m² nye behov innenfor eksisterende arealer – altså en betydelig arealeffektivisering. Vi ser også at vi har begynt å få enkelte oppsigelser av arealer. UiO hadde i 2015 110 000 kvm innleide arealer. Dette er nå redusert til 104 000 m². På lengre sikt vil

arealeffektivisering gjøre det mulig for UiO å redusere innleid areal ytterligere. Vi mener at den reviderte internhusleien har løst de utfordringene som ble påpekt i masterplan 2015.

Modellen beskriver også felles kostnadsføring for de fem selvforvaltende universitetene basert på *Norsk Standard NS3454 Livssyklusluskostnader for byggverk*, slik at det skal være lett å sammenligne kostnader på tvers. Universitetene sender årlig inn oversikt over sine kostnader til KD i henhold denne modellen.

Figur 5 FDVU-kostnader for universitetenes bygninger. Eide arealer til venstre, leide arealer til høyre.



2.6.2 Effektivisering av eiendomsdriften

Den viktigste kostnadsdriveren i eiendomsforvaltning er areal. Hver kvadratmeter koster omtrent like mye å forvalte, drifte og vedlikeholde. Når arealene øker med 10 prosent, øker kostnadene med 10 prosent. Dette er gjenspeilet i interhusleieordningen. Når et fakultet eller tilsvarende enhet sier opp arealer, sparer de disse pengene. Når de har behov for større arealer, må de betale den økte kostnaden.

Brukernes behov for areal har derfor den største påvirkningen på de eiendomsrelaterte kostnadene. Effektiv forvaltning og drift av arealer, bidrar noe, og Eiendomsavdelingen arbeider kontinuerlig med å få mer ut av hver krone som brukes på eiendom.

Viktige tiltak i perioden har vært energieffektivisering, økt produktivitet på renhold og digitalisering av driftsarbeidet.

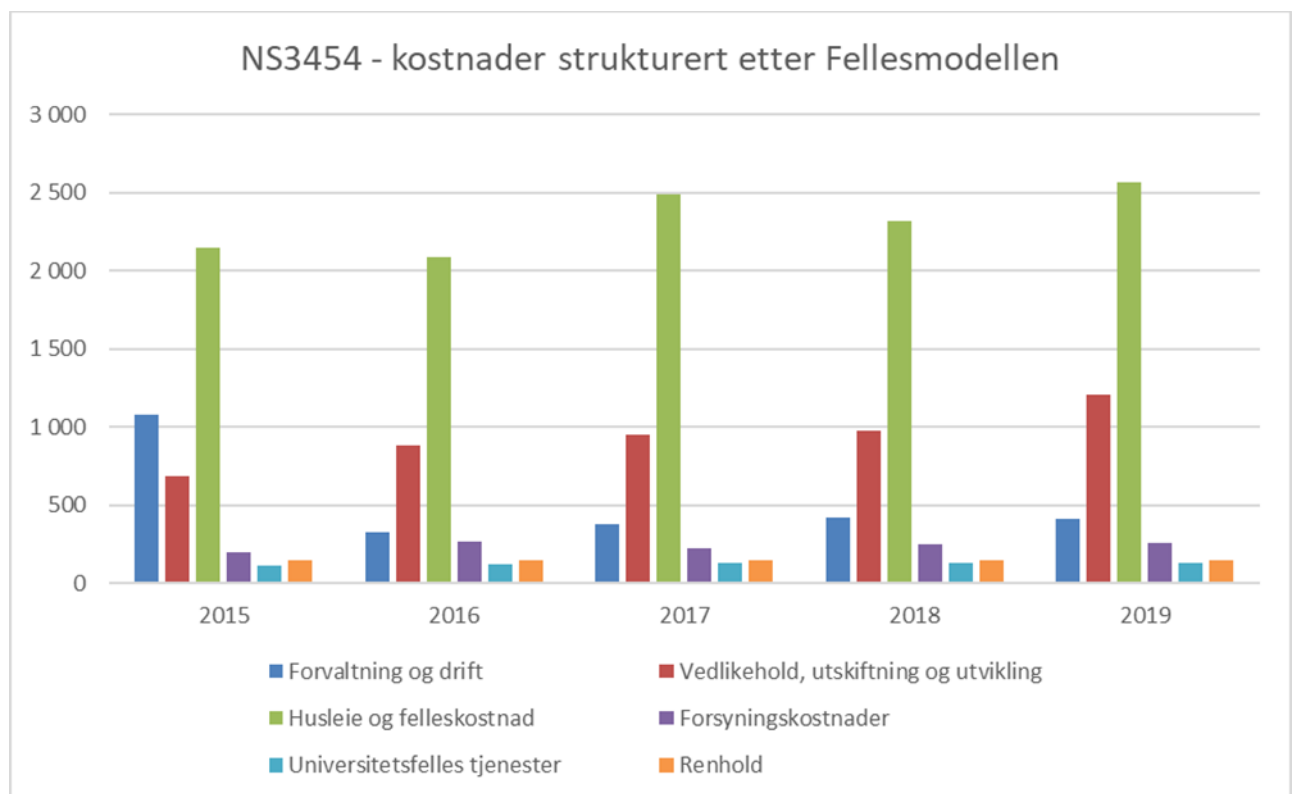
I 2017 startet vi et energieffektiviseringsprosjekt for UiO. Siden oppstart og frem til utgangen av 2020 er energiforbruket redusert med ca. 25 %. Det er en besparelse på for perioden på til sammen 89 mill. kr estimert med energiprisen på det gjeldende tidspunktet.

Ved starten av 2019 omorganiserte UiO Renholdsseksjonen, og innførte digitale planleggingsverktøy for renhold. Dette har medført høyere produktivitet i renholdet og en mer effektiv bruk av kjøpte renholdstjenester. Produktivitetsøkningen gjenspeiles i figur 6.

Våren 2016 tok UiO i bruk en webbasert innmeldingsløsning der ansatte og studenter kan melde inn behov knyttet til daglig drift, renhold, uteområder, avfall eller annet driftsarbeid. Før pandemien ble det meldt inn rundt 1000 saker i måneden. Systemet sikrer at alle henvendelsene blir fulgt opp systematisk og hjelper driftspersonalet til å planlegge arbeidsdagen.

Utviklingen i eiendomsrelaterte kostnader for UiO siden 2015 i forhold til NS3454 viser blant annet at produktivitetsøkningen på renhold som har holdt seg helt stabil i perioden på tross av pris- og lønnsstigning.

Figur 6 Utviklingen i kostnader pr kvadratmeter for UiOs eiendomsvirksomhet strukturert iht. fellesmodellen. Økningen i leiekostnader fra 2018 til 2019 gjenspeiler innflyttingen i Domus Juridica.



2.7 Nybygg og leieavtaler

2.7.1 Økt arealbehov og nybygg kan finansieres som bevilgning over statsbudsjettet

Stortingsbevilgning er den vanlige finansieringen av statlige bygg. Det stilles strenge krav til kvalitetssikring og gjennomføring av slike prosjekter. UiOs prosjekter konkurrerer om finansiering med andre samfunnsnyttige prosjekter. Framdriften er uforutsigbar. Bevilgninger til prosjektene omfatter også innredning og utstyr. Institusjonen må selv dekke drifts- og vedlikeholdskostnader. De fleste av universitetets bygninger er finansiert på denne måten. Siden masterplan 2015 ble vedtatt har Stortinget gitt startbevilgning for både Livsvitenskapsbygget (2018) og Vikingtidsmuseet (2020).

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-bygningen i 1999). I tildelingsbrevet for 2021 åpner Kunnskapsdepartementet eksplisitt for at oppgradering av Nedre

Blindern kan søkes finansiert over statsbudsjettet. UiO ser også at slik finansiering vil være nødvendig for andre oppgraderinger. Dette omtales videre i kapittel 4.5 Prioriterte utviklingsprosjekter som må finansieres over statsbudsjettet.

2.7.2 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, man kan ikke ha investeringskostnader over 500 mill. kr. 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. Basert på UiOs erfaring med Statsbygg som gårdeier, både knyttet til priser, servicenivå og fleksibilitet, er dette en finansieringsform UiO ikke vil benytte seg av i fremtiden.

2.7.3 Økt arealbehov kan finansieres ved leie i det private markedet

Universitetet kan leie i det private markedet og betale markedsleie. Av UiOs leide arealer er vel 70 prosent leid i privatmarkedet. De resterende er leid av Statsbygg. Samlokalisering av Det juridiske fakultet er basert på finansiering etter denne modellen. Det samme er museumsmagasinen på Økern.

2.8 Økonomiske handlingsrom – status 2021

I perioden 2015 til og med 2020 har UiO samlet sett lånt av fremtidige inntekter («forhåndsdisponert») 600 mill. kr til oppgradering av eiendommer. I 2015 forhåndsdisponerte universitetsstyret 331 mill. kr til kjøp av «NEMKO-bygget» som ligger i Gaustadalléen 30 for å sikre at nytt klinikkbygg for Det odontologiske fakultet kunne samlokaliseres med hovedtyngden av UiOs øvrige helsefag. Siden 2015 har UiO nedbetalt årlig på forhåndsdisponeringene slik det fremgår av tabell 1 og per mai 2021 innebærer at 596 mill. kr er betalt tilbake.

Tabell 1 Forhåndsdisponeringer ved UiO 2015 til 2020

Forhåndsdisponeringer	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Sum
Saldo 31.12.14	371 918							371 918
Forskningsinfrastruktur		50 000						50 000
Magasinlokaler Økern		26 000	70 000					96 000
Magasinlokaler Økern			28 500					28 500
Utfasing kjøleanlegg		10 000	5 000					15 000
Rehabiliterings Sophus Bugge		70 000	36 000					106 000
aDNA-LAB		16 000						16 000
Kjøp av Nemko		331 261						331 261
W.C. Brøgger - Kvalitetssikring av forprosjekt		10 000						10 000
W.C. Brøgger - Rehabilitering			110 000	95 000	102 000	22 000		329 000
Sum brutto forhåndsdisponeringer	371 918	513 261	249 500	95 000	102 000	22 000	-	1 353 679
Tilbakebetaling		-61 286	-66 929	-116 929	-116 929	-116 929	-116 929	-595 931,0
Saldo forhåndsdisponeringer isolert	371 918	451 975	182 571	-21 929	-14 929	-94 929	-116 929	
Saldo forhåndsdisponeringer akkumulert	371 918	823 893	1 006 464	984 535	969 606	874 677	757 748	757 748

2.9 Fredning og vern

Mange av universitetets bygninger og bygningsmiljøer er tegnet av sin tids fremste norske arkitekter og representerer viktige kulturminner for nasjonen og UiO. I lang tid var ikke statens bygninger underlagt samme formelle vern som mange private bygninger i Norge. Med prosjektet Statens kulturhistoriske eiendommer, ble dette arbeidet intensivert. Formålet til prosjektet var å bidra til vern av et utvalg kulturminner og kulturmiljøer som representerer norsk samfunnsutvikling vist gjennom statens historie og utvikling. Med hjemmel i Kulturminnelovens § 22a, vedtok Riksantikvaren i juni 2014 forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer innenfor Kunnskapsdepartementets landsverneplan. Totalt ble 70 prosent av fasadene til UiOs bygninger, og en del interiører, fredet eller vernet i 2014.

I 2006 vedtok Regjeringen en kongelig resolusjon om forvaltning av statens kulturminner. Her ble det lagt føringer for vedlikehold og utvikling og stilt krav til utarbeidelse av forvaltningsplaner. UiOs forvaltningsplaner er tilgjengelige på uio.no. De skal sikre at Universitetet i Oslos fredede og vernede bygningsmasse blir ivaretatt. Planene gir informasjon om verneomfang, saksbehandlingsrutiner og

Faktaboks 4 Fredning og verneklasser

Fredning og verneklasser

- **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.

nærmere beskrivelse av endringsmuligheter og hvordan vedlikeholdet skal utføres. Hensikten er å sikre større forutsigbarhet både for brukere, forvaltere og vernemyndigheter.

Kulturminnene er en ressurs for UiO med stor bruksverdi og identitetsskapende verdi. Innenfor rammene av vernet skal UiO bidra til at bygninger og anlegg fortsatt kan bidra til at universitetet har de lokalene de trenger for å nå sine mål og ivareta sin virksomhet på en god måte. Vedlikehold av vernede bygg og anlegg krever ofte spesialkompetanse og mer tilpassede løsninger, noe som øker kostnadene sammenlignet med ordinære nøkkeltall for eiendomssektoren. Regjeringen forutsetter at statlige eiendomsforvaltere tar vare på sine kulturminner uten særskilte tilskudd. UiO kan imidlertid søke om prosjektstøtte fra Kunnskapsdepartementet som også kan omfatte merkostnader knyttet til kulturhistoriske eiendommer.

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 og bruk av bygningene må vurderes individuelt. Også i et bærekraftsperspektiv er kulturminnene viktige ressurser som UiO vil fortsette å vedlikehold og utvikle i tråd med faglige målsettinger og rammene fredningen gir.

Gjennom samarbeidet med antikvariske myndigheter har vi erfart at det er spillerom for å tilrettelegge for nye behov, også i fredete bygninger og interiører. Videre har vi erfart at konkrete

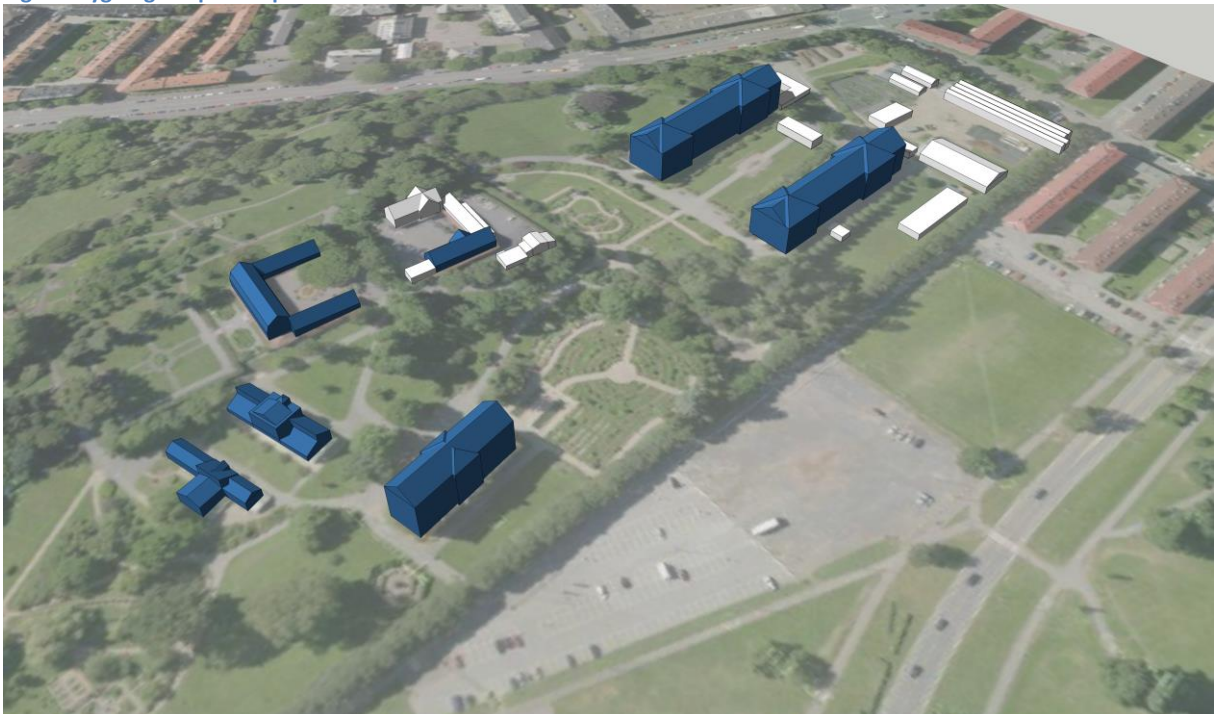
forslag til utvikling i dialog med vernemyndigheter kan bidra til gode løsninger som ivaretar både eksisterende kvaliteter og behov for utvikling.

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.

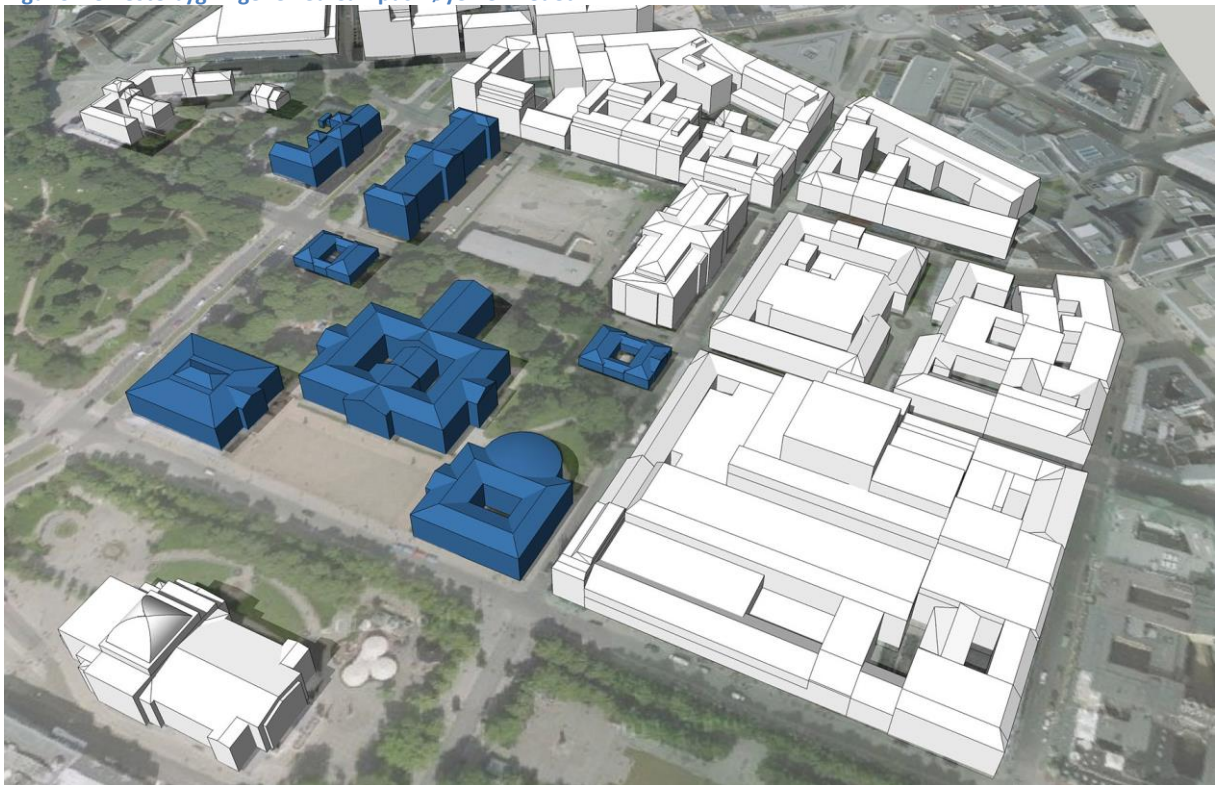
Figur 7 Fredet (blå) og vernet (gul) bygningsmasse på Campus Blindern



Figur 8 Bygningene på Campus Sentrum er fredet



Figur 9 De fleste bygningene ved Campus Tøyen er fredet



2.10 Universell utforming

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.

For UiO er det viktig å oppfylle kravene om universell utforming slik at vi kan 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 samfunns kvalitet og står for likestilling og god tilgjengelighet.

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

2.11 Bærekraft og miljø i eiendomsmassen

Masterplan 2015 legger til grunn at alle nye bygninger minimum skal møte BREEAM Excellent, og eksisterende bygninger som rehabiliteres skal ha mål om BREEAM Excellent. Totalrehabiliteringen av Sophus Bugges hus oppnådde BREEAM-NOR Excellent. UiO har besluttet at W.C. Brøggers hus skal rehabiliteres med mål om BREEAM In-Use.

Ved å stille krav til byggherre har UiO oppnådd det samme sertifiseringsnivået i nybyggprosjekter. Domus Juridica som eies av Entra og brukes av Det juridiske fakultetet, er sertifisert til BREEAM

Excellent. Livsvitenskapsbygget som er under oppføring av Statsbygg, skal også nå BREEAM Excellent-sertifisering ved ferdigstillelse. For Klimahuset som sto ferdig våren 2020, valgte vi i stedet ZEB-sertifisering for nullutslippsbygg fra det nasjonale forskningscenteret på Zero Emission Buildings. I tillegg ble det besluttet å gjennomføre byggingen som et FutureBuilt-prosjekt. Kombinasjonen av ZEB og FutureBuilt ble nøye vurdert opp mot UiOs ambisjon om BREEAM-NOR Excellent. Vi konkluderte med at den valgte kombinasjonen ga det beste resultatet for miljøet ut fra prosjektets forutsetninger, i tillegg var det økonomisk fornuftig.

Vi har systematisk dokumentert læringen fra våre egne prosjekter og fokuserte spesielt på dette under og etter totalrehabiliteringen av Sophus Bugges hus. Disse erfaringene ligger til grunn for de oppdaterte klimamålene i denne masterplanen.

Klima- og miljøambisjonene fra masterplan 2015 er brutt videre ned til konkrete mål og tiltak i *Miljø- og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet*. Denne strategien favner bredere enn BREEAM-sertifiseringene og ivaretar det helhetlige miljø- og klimaarbeidet til UiOs eiendomsvirksomhet. Status på arbeidet rapporteres årlig til universitetsstyret.

Effektiv arealbruk er bærekraftig. UiO har redusert den samlede arealbruken med 6 000 m² siden 2015 på tross av at aktiviteten ved UiO har økt betraktelig gjennom tilskudd av en rekke sentre for fremragende forskning og utdanning. Det er gjennomført en storstilt ryddejobb i alle tekniske rom og på lagre som har vært viktige bidrag.

Fra 1. januar 2020 ble det forbud mot fyring med mineralolje til oppvarming av bygninger. Dette kravet innfridde vi i god tid både for våre egne og leide bygg. I all hovedsak har de gamle oljefyrene blitt byttet ut med fjernvarme, og enkelte anlegg har blitt konvertert til å bruke bioolje. Under rehabiliteringen av Sophus Bugges hus boret vi ned i grunnen og etablerte 12 energibrønner som forsyner bygningen med varme.

I masterplan 2015 diskuterte vi tiltak som parkeringsplan og sykkelparkering for å støtte klimavennlig transport til og fra og på campusene. Dette ser vi nå i en større sammenheng og har startet arbeidet med en mobilitetsplan. Mobilitet er viktig for UiO. Vi er en organisasjon på størrelse med en mellomstor norsk by, og det er mange aspekter som skal vurderes når UiOs studenter og ansatte skal transportere seg til og fra og rundt på campus. Ansatte har siden 2015 kunnet disponere elbiler gratis i arbeidstiden, noe som har blitt over 2 000 turer. UiO har et godt samarbeid med Oslo Bysyssel og kan nå skilte med fem bysykkelstasjoner med totalt 244 låsestativer. Det er etablert en låsbar sykkelbod, og flere garderobes er oppgradert for de syklende.

Energieffektivisering er viktig del av bærekraftsarbeidet ved UiO. Etter at masterplanen ble vedtatt har UiO systematisert arbeidet med å redusere energiforbruket ved å innføre energiledelse. Dette har resultert i en reduksjon i energiforbruket på over 25 prosent i perioden. Energieffektivisering handler ikke bare om styring av forbruk. Ett av de viktigste tiltakene som UiO har valgt å prioritere er å forbedre bygningenes klimaskall. Som tidligere omtalt er det gjennomført en rekke tiltak med utbedring av fasader og tak på UiOs bygninger. Her er det valgt løsninger som innenfor vernebestemmelsene forbedrer isolasjonsevnen, noe som har bidratt sterkt til reduksjonene i energiforbruk.

UiO har store parkanlegg tilknyttet sine campuser som fungerer som utstillingsvindu for universitetet. Bærekraft vurderes kontinuerlig i alt fra robuste plantevalg til elektrifisering av utstyrsparken. Klipping av gressplenene vurderes nøye med tanke på å øke biomangfoldet. Både på Campus Blindern og Campus Sentrum er vi i ferd med å ta i bruk værdatastyring for vanningsanlegget.

3 Visjon og mål - Rom for et fremragende, grønt universitet

UiOs visjon for eiendomsvirksomheten er å skape rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo. Strategi 2030 beskriver fire gjensidig avhengige ambisjoner for perioden fram mot 2030. UiO skal fremme uavhengig, banebrytende og langsiktig forskning, utdanne studenter med kunnskap, evne og vilje til å skape en bedre verden, styrke dialogen med omverdenen, arbeide for at kunnskap tas i bruk og være en nyskapende organisasjon og et attraktivt arbeids- og studiested. Fra et eiendomspektiv er det viktigste skiftet i Strategi 2030 det tydelige fokuset på studentopplevelsen, læringsmiljø, miljø og bærekraft. Digitalisering av UiOs eiendommer er et viktig grep for å bidra til dette. Masterplan vil tydeliggjøre hva det betyr for utviklingen av UiOs eiendommer. Masterplan for UiOs eiendommer, Rom for et fremragende, grønt universitet – og for kunnskapsbyen Oslo, skal bidra til å nå universitetets mål på kort (2022 – 2026), mellomlang (2027 – 2034) og lang sikt (2035 – 2046).

Formålet med eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiO er å sørge for at universitetet har de arealene det trenger for å nå sine mål og ivareta sin virksomhet på en god måte. Regjeringen sier tydelig i langtidsplanen for høyere utdanning (Meld.St.4 2018-19, s. 78) at bygg, utstyr og annen infrastruktur er grunnleggende innsatsfaktorer for at vi skal nå de overordnede målene for forsknings- og utdanningspolitikken. Eiendomsutvikling og -forvaltning av en så stor eiendomsmasse som UiO sin, er kostnadskreven. For å sørge for at vi har finansiering til å gjennomføre de viktigste tiltakene, må UiO prioritere hva som er viktig ved eiendomsmassen for at universitetet skal nå målene i Strategi 2030, og hva som ikke er fullt så viktig og kan prioriteres ned. Dette kapitlet presenterer visjon og mål 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 disse fire formålene. Det er innenfor universitetsspesifikk eiendom at UiO skal ha sin kompetanse og bruke sine ressurser. Utvikling og forvaltning av eiendommene skal skje i god dialog med universitetets brukere på fakultetene, museene og tilsvarende enheter.

Strategi 2030 setter 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 miljøriktige valg, 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. Arenaer for banebrytende forskning 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 forskningsspartnere. Det å ta kunnskap i bruk understøttes av egnede lokaler. Drift og forvaltning av UiOs bygninger skal bidra til energieffektivisering og reduksjon av klimagassutslipp.

3.1 Godt og tilpasset læringsmiljø

Dagens og morgendagens studenter er *digital natives*, eller digitalt innfødte. De har vokst opp med digital teknologi. De 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. Det stiller nye krav til læringsmiljøet å møte det behovet og de kravene de stiller til det fysiske miljøet. Digitaliseringen har blitt kraftig forsterket som følge av koronapandemien i 2020 og 2021, men pandemien har også understreket behovet for fysisk samarbeid og sosiale møteplasser.

UiO har opprettet *Link – Senter for læring og utdanning som er kompetansemiljø* for å styrke utdanningskvaliteten ved UiO. Sammen med Eiendomsavdelingen arbeider LINK med å sikre de beste, fysiske læringsomgivelsene for studenter, ansatte og forskere. Det er utarbeidet en veileder på nett for ansatte og studenter som skal bidra til å inspirere, gi gode prosesser og koble forskningsbasert kunnskap med fysiske løsninger. Denne vil bli utviklet videre i kommende masterplanperiode. Senteret tilbyr rådgivning til alle enheter ved UiO, både i forhold til undervisning og fysisk utforming av læringsmiljø.

Det har skjedd betydelige endringer ved Universitetsbiblioteket de siste tiårene. 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. Biblioteket har blitt et møtested og en uformell læringsarena med ulike soner og studieplasser tilpasset skiftende behov – altså et moderne læringscenter.

Et moderne læringsmiljø bygger på følgende pilarer:

- **Rom for selvstudie** – fra lesesal til kaffebar
- **Rom for læring gjennom eksperimenter** – fra laboratorier til fagnære rom. Der studentene får praktisk erfaring med faget sitt. 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** – fra kollokvierom til kaffebar
- **Rom for kunnskapsoverføring og samhandling** – fra møterom til minglearealer. 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** – fra auditorier og grupperom til digital undervisning.

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

Ambisjonen er å forstå hvordan studentenes arbeids- og læringsmåter endrer seg og utvikle universitetets eiendommer slik at de legger til rette for moderne læringsmiljøer og gode studentopplevelser. Dette kan innebære en annen fordeling mellom ulike areal typer enn i dag.

Det vil bli økt etterspørsel etter arealer som kan brukes fleksibelt til flere formål. Måten dagens studenter foretrekker å bruke arealene på visker i noen grad ut grensene mellom læringsarealer og

sosiale arealer. Arealer tilrettelagt for digitale arbeidsformer, og med god akustikk og lys, blir aktivt tatt i bruk uavhengig av hva rommene er ment for. Bevisst møblering med lett flyttbart inventar vil gjøre dette enda lettere.

Dette gir potensiale for mer samhandling og arealeffektivisering. Samtidig skal vi ivareta de fysiske omgivelsenes identitetsskapende effekt, de har stor betydning for opplevelsen av tilhørighet. Så vel studenter som ansatte bør ha arealer som oppleves som gruppens egne, steder der man oppholder seg og treffer andre mellom programmerte aktiviteter.

Koronaepidemien har ført til en digital revolusjon ved UiO og i samfunnet for øvrig. Forelesninger på nett, digitale arbeidsgrupper og videomøter har blitt en del av hverdagen. Rom på universitetet er fysisk tilrettelagt for hybridundervisning på kort tid. UiO arbeider for tiden med å lage felles minstekrav til hybridundervisning og beskrive hva det betyr for digitalt utstyr og rommene disse skal benyttes i. UiO vil arbeide med de langsiktige konsekvensene av endringen i undervisning og arbeidsmiljø, og vil samarbeide med andre universiteter og høyskoler som jobber med det samme og Statsbygg som eiendomsfaglig rådgiver for statens eiendomsvirksomhet.

3.2 Fremragende forskningsmiljøer

Hvert annet år søker UiO Forskningsrådet om Sentre for fremragende forskning (SFF) og Sentre for forskningsdrevet innovasjon (SFI). Hver tildeling gir forskningsstøtte i fem år, med mulighet for forlengelse. Deretter evalueres sentrene, og de som har vært en suksess får støtte i fem år til. Dette har så langt vært det vanlige for våre sentre. 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 forrige masterplanperiode har UiO tilrettelagt for en rekke nye sentre både innen forskning, innovasjon og undervisning. Erfaringene fra dette arbeidet har vist evne til rask fremdrift og gode løsninger innenfor eksisterende bygningsmasse. En rekke lokaler er oppgradert til nye funksjoner. Se mer om gjennomførte prosjekter for SFF og SFU i kapittel 2.2.2.

Behovet for fleksible arealer for satsninger eller nye forskningsgrupper er like relevant for kommende mastepanperiode. UiO må raskt legge til rette for lokaler når vi får tildelt SFF og SFI. Derfor vurderer vi å avsette arealer med god fleksibilitet, som vi raskt kan tilpasse for nye sentre. Denne funksjon må være med som en viktig kategori i planene for fremtidig utvikling av Blindern. Utgangspunktet må være at nye sentre kan innplasseres i fakultetets eksisterende arealer med færrest mulig tilpasninger. Ved behov for å øke arealene, må leiekostnader dekkes av senteret Det legges til grunn at søkerne utviser nøkternhet både i forhold til størrelse og standard på arealene.

3.3 Tilpasset, trygt og nyskapende arbeidsmiljø - arbeidsplasskonsepter i academia

I Strategi 2030 legges det vekt på at UiO skal være et attraktivt arbeids- og studiested. Det er en viktig føring for utviklingen av morgendagens arbeidsplasser. De ansattes arbeidshverdag er minst like varierende som studentenes, aktivitetene varierer avhengig av fag og den ansattes rolle, og gjennom dagen. Denne variasjonen krever tilsvarende variasjon i utforming av arbeidsplassene. En arbeidsplass kan være et avansert laboratorium med tung forskningsinfrastruktur for noen. Forskning innebærer lesing og tenking ved et arbeidsbord, faglige diskusjoner med kollegaer i et møterom og

med internasjonale peers over Zoom. De vitenskapelige ansatte underviser noen ganger foran i et auditorium, noen ganger gjennom diskusjoner i et seminarrom og noen ganger gjennom en-til-en veiledning på et stillerom eller kontor. Innovasjonssamarbeid krever arealer for samhandling med ulike partnere.

Det er mye engasjement rundt arbeidsplassutforming. Noe av det mest debatterte har vært behovet for dedikerte arealer for enten samhandling eller konsentrasjon. UiO må legge til rette for begge arbeidsformer. Fleksible rom kan brukes på begge måter.

En annen viktig faktor som ikke har kommet tydelig frem i debatten, er variasjon i arbeidsmetoder og bruk av hjelpemidler. For eksempel er enkelte fagretninger fremdeles svært avhengige av trykket kildemateriell. Mange av bokhyllene rundt på kontorene kan ikke fjernes uten å skade arbeidets effektivitet og kvalitet. Akademia er mangfoldig og kan vanskelig presses i en felles sjablongaktig arealnorm. En bedre tilnærming vil være å studere de ulike brukernes arbeidshverdag for å identifisere muligheter til å optimalisere arealene på andre måter.

Det hersker liten tvil om at kontorhverdagen vil se annerledes ut etter koronapandemien. Digitaliseringen og det å jobbe fra hvor som helst kom brått, men har kommet for å bli. For svært mange ble hjemmekontor i kombinasjon med digitalisering den normale arbeidsmåten under pandemien. Hvordan dette vil utvikle seg etter pandemien er vanskelig å si, men det å gi mulighet for en større fleksibilitet for de ansattes måte å jobbe på, vil være viktig. Her vil vi følge utviklingen tett og vurdere de arealmessige konsekvenser av UiOs fremtidige personalpolitikk for dette området.

En betydelig del av UiOs forsknings- og undervisningsvirksomhet er avhengig av fysisk tilgang til laboratoriefunksjoner eller pasienter. Hjemmekontor eller fjernundervisning er ikke aktuelt i en normalsituasjon med et åpent samfunn. Retningslinjer for arbeidshverdagen og arealkonsepter må ta utgangspunkt i de konkrete og varierte behovene til UiOs virksomhet.

Pandemien har også vist verdien av arbeidsplassen som møteplass og fysisk samhandlingsarena. Arbeidsplassens vil få større betydning som et sted å samhandle med andre. Det er sannsynlig at graden av samtidig fysisk tilstedeværelse blir lavere enn det vi har vært vant. Viktigheten av møtearenaer vil øke. Slike endringer i måten å bruke arbeidsarealer på, må reflekteres i arealenes utforming:

- Hybridbruk, dvs. blanding av fysisk og digital deltakelse, som vi antar fortsetter å være utbredt. Det forutsetter at arealene er tilrettelagt og utstyrt for å støtte slike arbeidsformer.
- Varig lavere grad av fysisk tilstedeværelse vil medføre at mange plasser står tomme. Dette gir en utrivelig forlatt og øde stemning og er sløsing med ressurser. Etablering av nye arbeidsrutiner etter normaliseringen må studeres over tid, for å justere arealene sånn at de støtter fremtidens hverdag.

3.4 Kunnskap i bruk

UiO ønsker, i tillegg til museenes formidlingsvirksomhet, å stimulere til kunnskapsbaserte samtaler i offentligheten, å gjøre UiOs forskning mer synlig og tilgjengelig slik at den tas i bruk. I neste masterplanperiode ønsker UiO å forsterke møteplasser mellom universitetet og byen på UiOs ulike campuser. Satsningen på UiO i sentrum skal utvikle sentrumslokalene som debatt- og konsertarena,

fremme kreativt, tverrfaglig samarbeid mellom ulike miljøer, styrke fellesskapet mellom ulike enheter ved universitetet og skape opplevelser og byliv rundt Tullinløkka og Universitetsplassen.

Regjeringen forventer i Langtidsplan for forskning og høyere utdanning (Meld. St. 4 (2019-202), s. 92) at universitetene ivaretar sitt ansvar både for samlingene og formidling. Gjennom sine to universitetsmuseer, Naturhistorisk museum (NHM) og Kulturhistorisk museum (KHM), har UiO en unik mulighet til å synliggjøre sitt virke og vende seg ut mot samfunnet. I 2019 hadde de to museene til sammen over 1,4 millioner besøkende, og UiO er dermed Norges viktigste museumsdestinasjon.

En slik kontaktflate er en enestående, men underutnyttet, mulighet for profilering av universitetet. Evalueringer av UiO har pekt på potensialet og behovet for økt innsats for å komme i dialog med samfunnet utenfor UH-sektoren. Forbedrende arbeid til UiOs Strategi 2030, tankesmierapporten UiO sett utenfra (2019), påpekte at universitetet har et stykke igjen for å nå sine ambisjoner når det gjelder utadrettet virksomhet. UiO oppfattes fremdeles som innadventd og lite tilstedeværende i samfunnslivet. Gjennom museene har UiO både arenaene og kompetansen til å nå ut i samfunnet på nye måter og ikke minst invitere folk inn til universitetet.

I Strategi 2030 løftes UiOs ansvar som kulturarvsforvalter og nasjonal hukommelse fram. Museenes rolle som formidlingsarena fremheves, men også behovet for en sterkere kobling av denne virksomheten til resten av universitetet. Museenes aktualitet mobiliseres også gjennom strategiens vektlegging av campus- og byutvikling siden museene er plassert sentralt og strategisk i byen.

UiO har de siste årene gjennomført en rekke vedlikehold- og oppgraderingstiltak på museumsbygningene. Utstillingsarealer er oppgradert slik at både eksisterende utstillinger kan fornyes og at det legges til rette for skiftende utstillinger. De verdifulle samlingene er forsvarlig sikret i et eget magasinbygg. I samarbeid med private givere er Klimahuset bygget i Botanisk hage for å skape forståelse for klimautfordringene blant særlig barn og unge.

Regjeringen har bevilget midler til gjennomføring av nytt Vikingtidsmuseum. Dette skal etter planen åpne for publikum i 2026. Museet vil både bidra til å sikre den unike verdensarven fra vikingtiden og gi mulighet for utvidet formidlingsaktivitet. Forprosjekt for nytt veksthus på Tøyen er også ferdigstilt, men her er det ikke besluttet gjennomføring enda.

UiO avsluttet i 2021 en omfattende rehabilitering av tak og fasader på Historisk museum i sentrum. Dette har lagt grunnlaget for oppgradering av de innvendige arealene slik at behovet for moderne faste og skiftende utstillinger kan tilfredsstilles. Videre utvikling av Historisk Museum må ses i sammenheng med byutviklingen av Tullinløkka.

Universitetsmuseenes samlinger er foreløpig sikret i leide arealer. Leiekontrakten utløper i 2029 med opsjon på forlengelse til 2034. I kommende periode må UiO utrede hvordan magasinbehovet best kan ivaretas i fremtiden.

Etter at store deler av Juridisk fakultet flyttet til Domus Juridica på Tullinløkka er det frigjort en del arealer i de eldre sentrumsbyggene. UiO vil videreutvikle deler av Domus Bibliotheca og Domus Media til debatt- og konsertarena. UiO vil forsterke arbeidet med å formidle forskningsvirksomheten og utvide bruken av aulaen som konsertarena. Fremtidig bruk skal utvikles innenfor rammene kulturminnevern og kunstforvaltningen setter.

Kunnskap i bruk handler også om at kunnskapen tas i bruk gjennom økt næringslivssamarbeid. Oslo Science City er et viktig tiltak der UiO samarbeider med Oslo kommune, forskningsinstitusjoner, Oslo universitetssykehus (OUS) og private aktører for å forsterke innovasjon og verdiskaping i området fra Gaustad til Majorstua. Se mer om ambisjonene med Oslo Science City i kapittel 1.2.5.

3.5 Blindern - åpen og levende campus

Blindern er sentrum for Universitetet i Oslo og utgjør sammen med Gaustad-området UiOs største og mest sammensatte campus. UiOs tilstedeværelse på Blindern har vokst kontinuerlig gjennom nesten hundre år. Realisering av Livsvitenskapbygget og det planlagte nybygget for Det odontologiske fakultet viser tydelig at UiO har vokst ut av sine opprinnelige fysiske rammer på Blindern. Denne utviklingen medfører også at Blindern med Gaustad forsterkes som hovedcampus for Universitetet i Oslo. Gaustadbekkdalen blir et nytt tyngdepunkt for UiOs virksomhet, sentrert omkring en helsesatsing som også involverer viktige samarbeidspartnere innen blant annet OUS, startup-bedrifter og andre helseteknologivirksomheter. Et viktig grep i den videre utviklingen er å koble sammen Blindern og Gaustad på tvers av barrierene som T-banen og Ringveien utgjør, slik at området oppleves som én sammenhengende campus.

Menneskene er UiOs viktigste ressurs. Å ta godt vare på studenter og ansatte er avgjørende for at vi skal lykkes med vårt samfunnsoppdrag. UiO vil legge til rette for en god studentopplevelse som gir sterk faglig og sosial tilhørighet til universitetet og til Oslo som studentby. Formelle og uformelle læringsarenaer, sosiale soner og attraktive utearealer bidrar sammen til å gjøre våre campuser til et attraktivt sted å studere og arbeide. UiO vil forsterke eksisterende tilbud på campus slik at studenter og ansatte trives og får ta del i et engasjerende, godt og trygt arbeids- og læringsmiljø som gir ansatte og studenter bedre muligheter for profesjonell og faglig utvikling.

UiO har store ambisjoner om å tiltrekke seg mer kunnskapsintensivt næringsliv for å skape innovasjon i grensesnittet mellom kunnskapsproduksjon og næringsutvikling. Å styrke dialogen med omverdenen og jobbe for at kunnskap tas i bruk, er en hovedmålsetting både i UiOs Strategi 2030 og hovedmålsettingene i Oslo Science City (OSC). Oslo Science City sin bærende idé er å skape et sammenhengende og flerfunksjonelt innovasjonsdistrikt mellom Gaustad og Majorstuen.

UiO har en rekke sentrale utviklingsområder og eiendommer som vi kan vurdere når vi skal planlegge fremtidig bruk og utvikling. Det blir viktig å balansere hensynet til by- og næringsutvikling med universitetets egne behov for arealer til fremtidig utvikling. Universitetets arealbehov og fremtidige satsinger skal i all hovedsak løses i det sentrale campusområdet mellom Blindern og Gaustad. Øvrige eiendommer kan utvikles for å oppnå andre strategiske ambisjoner, for eksempel forskerboliger, næringsliv og andre byfunksjoner.

UiO vil ferdigstille oppgradering og tilpassing av bygningene på Øvre Blindern i denne masterplanperioden. I kommende periode dreier fokus mot utvikling og rehabilitering av velferdsbyggene ved Frederikkeplassen for å styrke studentopplevelsen sentralt på UiOs hovedcampus. Frederikke, med plassen og grøntområdene rundt, skal forsterkes som tverrfaglig møteplass og sentrum for byliv, aktiviteter og møter i hverdagen, slik at flere studenter og ansatte velger å tilbringe mer tid på campus.

I samarbeid med SiO og eventuelle 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 Campus

Blindern til et tryggere og mer attraktivt byområde. En omfattende undersøkelse blant internasjonale forskere ved UiO, viste at nærhet til campus og til hverandre er det viktigste når de skal velge bosted. Etablering av forskerboliger på campus vil gjøre forholdene enklere for de internasjonale forskerne som skal bo og jobbe ved universitetet i en begrenset periode. UiO vil vurdere å tilrettelegge eiendom som er lite egnet til universitetsvirksomhet, til forsker- eller studentboliger. Universitetsstyret har vedtatt utbygging av forskerboliger på UiOs tomt ved Blindern stasjon. som i dag brukes av UiOs parkseksjon. Sammen med SiO har vi gjennomført en arkitektkonkurranse for fremtidig utnyttelse av tomten.

Faktaboks 5 Lov og forskrift om studentsamskipnader

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.

Tverrfaglig samarbeid kan styrkes ved å legge til rette for at studenter og ansatte fra ulike fagområder møtes uformelt. På UiO er hvert enkelt fakultet leietakere og brukere av læringsarealer som auditorier og kollokvierom. Der disse arealene ligger i første etasje, kommer færre studenter og andre innom hvert bygg. Dette reduserer muligheten for tverrfaglige møter. UiO arbeider for tiden med å vurdere om disse læringsarealene heller skal samles sentralt, for eksempel hos studieadministrasjonen.

I en del bygninger er det også spisesteder, kaffebarer eller andre servicetilbud. Vi vil utvikle campus og skape byliv ved å åpne førsteetasjearealer for alle studenter, ansatte, besøkende og for næringsvirksomhet. Det å invitere allmenheten inn på campus, ikke bare for å formidle forskning og ta kunnskap i bruk, men også for en kopp kaffe, bidrar til et levende bymiljø. 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 tjenestetilbud. Ved å åpne alle førsteetasjene slik at auditorier og kollokvierom i større grad brukes på tvers av fakulteter, vil vi få 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 programkrav i nye bygninger og når eksisterende bygninger skal oppgraderes.

En forutsetning for å skape en levende campus, er at den fortettes ytterligere. For å tiltrekke oss 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 nærområdet til Blindern er tjenestetilbudet begrenset. Større tjenestetilbud skaper en mer attraktiv campus for studenter og ansatte. 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 for deres eget tilbud og virksomhet.

3.6 UiO i sentrum – formidling og kultur i bybildet

Sentrum består at de gamle universitetsbygningene langs Karl Johans gate og bygningene for Kulturhistorisk museum (KHM) og Det juridisk fakultet (JUS) ved Tullinløkka. Nybygget for Det juridisk fakultet i Tullintrakvartalet, Domus Juridica, ble ferdigstilt i forrige masterplanperiode. Bygget gir en synlig tilstedeværelse i sentrum, og JUS ønsker å benytte det til å øke dialogen med byen. KHMs visjon om å utvikle et formidlings- og kulturdistrikt sentrert omkring Tullinløkka, har vært et viktig innspill til campusplanen for Campus Sentrum.

UiO vil videreutvikle universitetets historiske sentrumscampus som et samlet formidlings- og kulturdistrikt. Domus Juridica spiller en viktig rolle i å skape nye møteplasser mellom byen og universitetet. Allerede første sommeren satte studentene et tydelige preg på Tullinløkka, og dette forventer vi at vil øke så snart pandemien er over.

Vi vil bidra til at Tullinløkka blir en attraktiv møteplass mellom universitetet og byens befolkning. Konseptvalgutredningen for Tullinløkka-området fra 2016 i regi av Statsbygg, trekker frem potensial for magasiner og utstillingsarealer under bakken. Vi tror ikke dette er en realistisk løsning på kort sikt, men vi vil vurdere den som del av arbeidet med langsiktige løsninger for samlingsforvaltning. Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten (PBE) har sagt at plassens regulering ikke er til hinder for utvikling av en kjelleretasje under Tullinløkka, inkludert lyssjakter og mindre paviljonger til inngang og servering.

3.7 Tøyen - formidling, forskning og samfunnsdialog

Botanisk hage er blant byens mest populære formidlingsarenaer og et svært viktig rekreasjonsområde for lokalbefolkningen på Tøyen, Grønland og Grünerløkka.

UiO forventer videre økning i bruk og medfølgende slitasje på planteutstillingene i årene som kommer. Derfor legger masterplan opp til tydeligere inndeling av hagen. Vi planlegger å etablere et skille mellom utstillingsvirksomheten i nord, som er tilrettelagt for differensiert bruk, og resten av

Botanisk hage med de verdifulle plantesamlingene omkring Tøyen Hovedgård. Botanisk hage rommer en unik vitenskapelig samling av planter og trær som er samlet og forvaltet gjennom mer enn 200 år. Den skal ivaretas og videreutvikles i tråd med NHMs faglige langtidsplaner. Opparbeidelse av Steinhagen utenfor museumsinngangene og overvannsløsning for Tøyenbekken er blant prosjektene NHM vurderer å utføre i kommende periode. Palmehuset og Victoriahuset skal ivaretas som utstillingsveksthus med utstillinger som blant annet fokuserer på evolusjon og supplere utstillingene i det nye utstillingsveksthuset i Monrads gate.

For å forsterke Tøyen hovedgård som møteplass og løse behov for større og bedre serveringstilbud for publikum, vil vi vurdere å bruke første etasje i hovedgården som et offentlig tilgjengelig spisested. I dag brukes lokalene som representasjonslokaler. De historiske stuene vil sammen med forplassen og renessansehagen kunne bli et storslått serveringssted og en ny attraksjon i Botanisk hage.

I 2019 hadde Botanisk hage 800 000 besøkende, og av dem løste 150 000 billett for å se utstillingene. Med åpning av nye arenaer for utstilling, formidling og debatter i Klimahuset og W.C. Brøggers hus, og senere i Veksthuset på utsiden av gjerdet, vil Botanisk hage bli en unik arena for å ta kunnskap i bruk gjennom forskning, formidling og samfunnsdialog knyttet til natur, økologi, klima og bærekraft. Når tilstrømningen til museet øker, er det behov for å utrede hvordan mottaks- og butikkarealer kan tilpasses denne utviklingen. NHM har i mange år gitt barn og unge i Oslo mulighet til å ta kunnskap i bruk gjennom et eget opplegg i Osloskolen. Hvert år får 300 skoleklasser i Oslo praktisk rettet undervisning i naturfag av NHMs ansatte i Botanisk hage og museene. Det er også innledet et strategisk samarbeid med Hersleb videregående skole som har en natur- og realfaglig profil.

Den historiske bygningsmassen på Tøyen vil fortsatt være sentral for mye av aktiviteten på Tøyen fremover. NHM har store arealbehov tilknyttet flere av sine virksomhetsområder, og det er viktig med et langsiktig og helhetlig perspektiv når man tilpasser arealer i forbindelse med rehabilitering av de enkelte byggene. NHM er i vekst og har for tiden gode tilslag på forskningsprosjekter. Når det nye utstillingsveksthuset står ferdig, vil det også medføre behov for nye kontorarbeidsplasser. Robert Colletts hus skal etter hvert rehabiliteres, og vi vil utrede hvilke funksjoner som best kan løses i denne bygningen og i Lids hus i fremtiden.

Både Colletts hus og Lids hus brukes som magasiner for ulike museale samlinger. Ingen av byggene tilfredsstiller kravene til trygg og sikker oppbevaring av samlingene. I Colletts hus er det i dag ulike samlingsmagasiner for de zoologiske samlingene. En av samlingene oppbevares i beholdere med etanol. Samlingen oppbevares i dag under svært utilfredsstillende forhold, og det er tidskrittisk å få på plass gode lagringsforhold for samlingen. Vi vil utrede ulike mulige løsninger, og et eget magasinbygg skal være ett av alternativene. Lids hus har en samling med planter og sopp som har behov for mer hensiktsmessig oppbevaring. Disse behovene må tas inn i utredningen om ny magasinløsning for NHM og KHM når leieforholdet på Økern utløper.

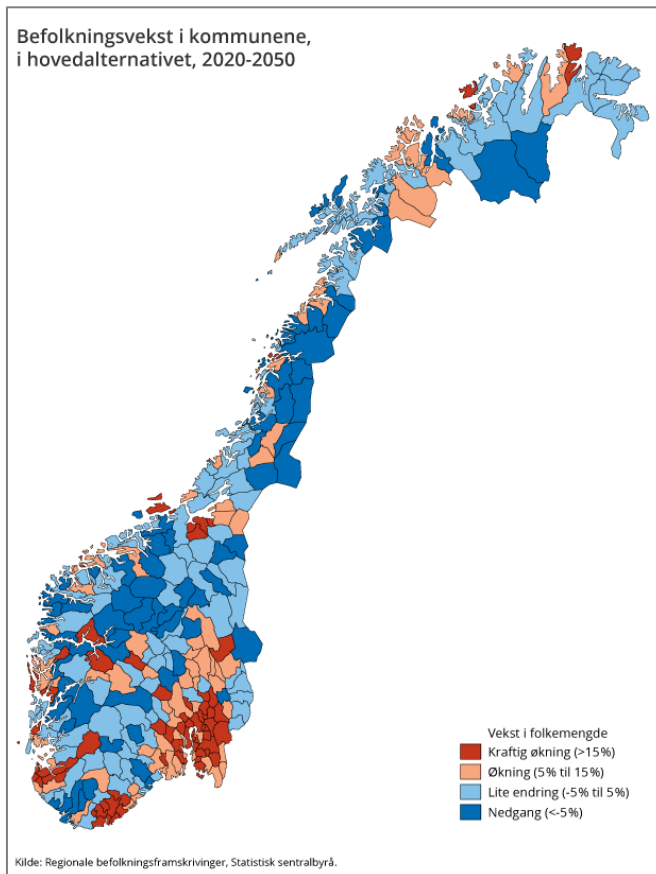
3.8 Forventet vekst

Da Det Kongelige Frederiks Universitet ble opprettet i 1811 hadde Kristiania rundt 10 000 innbyggere. Oslo er forventet å runde 700 000 innen få år og 800 000 innen 2050. Statistisk sentralbyrå skriver i sin rapport *Befolkningsframskrivninger for kommunene, 2020-2050*⁶ at det

⁶ Kilde: SSB; Befolkningsframskrivninger for kommunene, 2020-2050; Rapporter 2020/27; Stefan Leknes og Sturla A. Løkken

foregår en urbanisering i Norge der «mange av kommunene med særlig høy vekst befinner seg rundt det store byene. De fem kommunene med høyest framskrevet vekst tilhører alle Viken fylke, og har en vekst på over 30 prosent mot 2050.» De påpeker også at «Trenden er at unge folk flytter fra distriktene og til mer bynære strøk.»

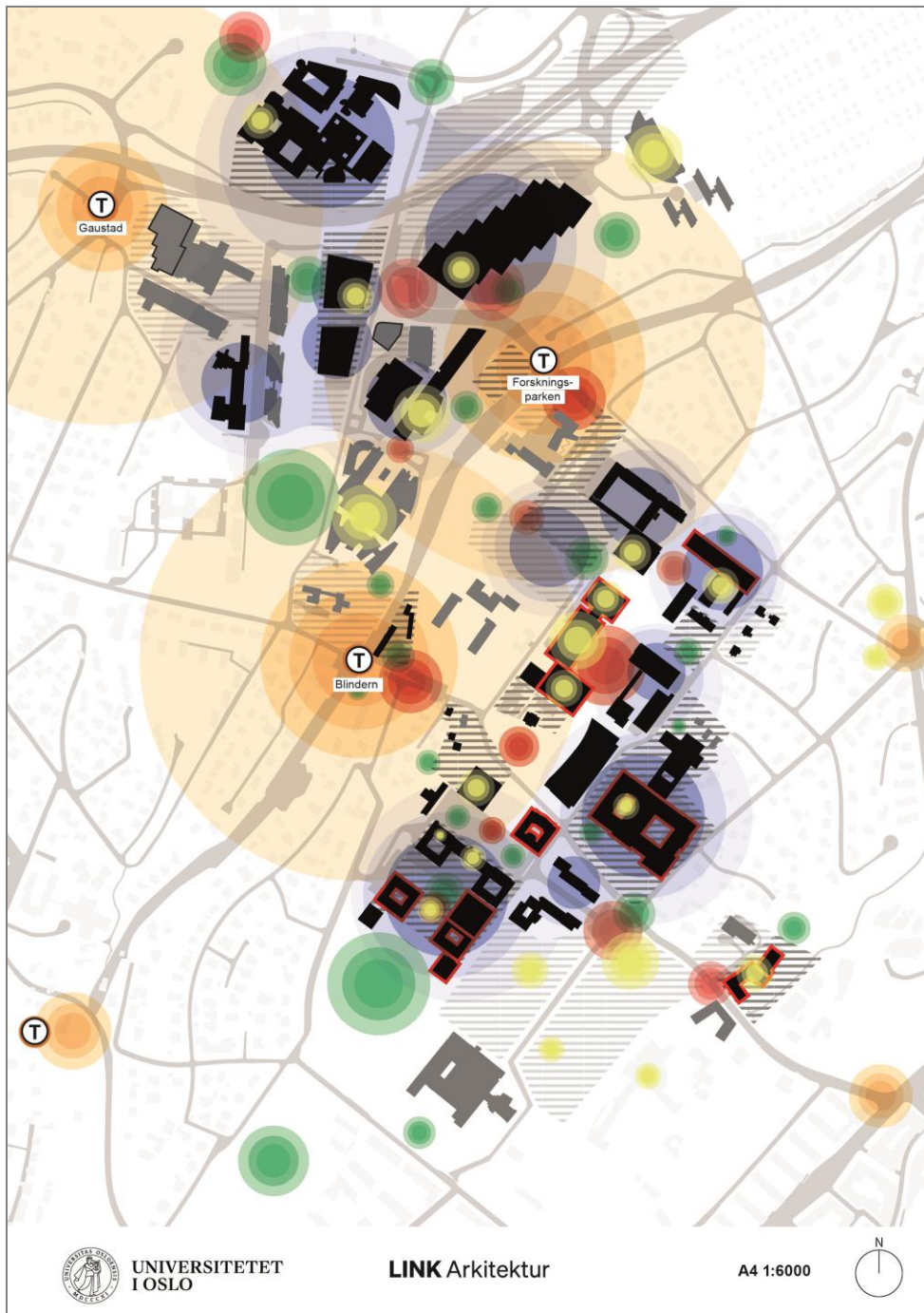
Figur 10 Estimert befolkningsvekst i kommunene 2020 – 2050
















I denne planen legger vi til grunn at UiO ikke har mottatt politiske føringer som tilsier generell vekst i studentmassen på kort sikt (2022 – 2026). Grimstadutvalget har imidlertid lagt fram forslag til betydelig økning i antall medisinstudenter, blant annet ved UiO. En slik økning vil kreve fysiske og organisatoriske tilpasninger, noe vi beskriver i kapittel 9 om helsefagene ved UiO. I langsiktige planer må UiO ta høyde for kontinuerlig vekst i studentmassen i takt med den generelle tilstrømmingen til regionen. Gjennom fleksibilitet i egen bygningsmasse og ivaretagelse av UiOs langsiktige arealinteresser på alle campusene kan dette planlegges på en god måte.

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 Campus Blindern. Figur 11 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.

Figur 11 Utviklingspotensial Campus Blindern



	UiOs bygninger		Kollektivknutepunkt
	Øvrige bygninger, OSC		Utviklingszone, 300 m radius fra knutepunkt
	UiO potensielle utviklingsområder		Grønne tyngdepunkt
	Øvrige potensielle utviklingsområder		Bylivsfunksjoner
	Nybygg		Møteplasser, byrom
	Rehabilitering		Faglige tyngdepunkt og gravitasjonsområder
	T-banestasjon		

3.9 Bygningene skal være egnede og tilfredsstillende vedlikeholdt

3.9.1 Vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for eiendomsmassen

For å vurdere eiendomsmassens oppgraderingsbehov må vi kjenne både bygningenes tilstand, dagens bruksområde og forventet bruk i fremtiden. Dette vil gi utgangspunkt til utviklingsplaner for bygningene og legge føringene for målsetningene om vedlikehold og oppgradering av de enkelte bygningene og arealene

Det funksjonelle oppgraderingsbehovet er avhengig av UiOs strategi og faglige utvikling av lærings- og forskningsmiljø. For fakulteter og tilsvarende enheter vil eiendommenes funksjonelle egnethet være det viktigste. På dette området så vi under kapittel 2.4.2 at de gjennomførte prosjektene i 2015 – 2021 har medført store forbedringer.

Det tekniske vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet er avhengig av bygningenes og bygningsdelenes tilstand. Brukerne merker det ofte først når det står svært dårlig til. Eksempler som klart påvirker den faglige virksomheten er når ventilasjonsanlegg ikke lenger gir tilfredsstillende inneklimate, når det renner vann gjennom tak og vegger og inn i laboratorier, eller når heisene står i en høyblokk. Når slitasten på en bygningsdel har kommet så langt som funksjonssvikt, det som på fagspråket kalles tilstandsgrad 3, må ofte hele bygningsdelen byttes ut. Det er svært kostbart. Hvis bygningsdelene vedlikeholdes jevnlig i henhold til vedlikeholdsplanene, setter man av moderate summer årlig, forlenger bygningens levetid og utsetter tidspunktet for utskifting. Dette kalles på fagspråket å opprettholde tilstandsgraden. KD forventer at de selvforvaltende universitetene setter av midler til å opprettholde tilstandsgraden på eiendommene. Dette øker også det økonomiske handlingsrommet for UiO på lenger sikt, siden det reduserer hyppigheten av totalreovering.

I masterplan 2015 la vi til grunn de grove estimatene gjort av Multiconsult AS. De anslo de samlede kostnadene for tekniske oppgradering av hele UiOs bygningsmasse til tilstandsgrad 1,0. Korrigert for prisjustering, var samlet oppgraderingsbehov de neste 10 årene estimert til 3,8 milliarder kroner. Kartleggingen i 2021 viser at det samlede vedlikeholdsbehov i kommende tiårsperiode er økt til 4,7 milliarder kroner. Det å heve en stor eiendomsmasse til tilstandsgrad 1,0 er ikke et mål for noen eiendomsforvalter og er ikke økonomisk bærekraftig. Disse beløpene brukes for å beskrive slitasten på eiendommene siden de var nye.

Omtrent 70 prosent av fasadene til UiOs bygninger er vernet. Det samme gjelder en del interiører. Det er betydelig mer kostnadskrevenne å oppgradere vernede bygninger. Ofte kreves det bruk av spesielle materialer eller teknikker som ikke lenger er vanlig å bruke i dag. Det innebærer også at utslitte bygningsdeler i mange tilfeller ikke kan byttes ut, men må rehabiliteres. Et eksempel på dette er de mange titalls tusen vinduskarmene i teak på Campus Blindern. Når karmene skal pusses og oljes, må vinduene tas ut og så settes de inn igjen. I masterplan 2015 var ikke tilleggskostnader for oppgradering av vernede bygninger inkludert i oppgraderingsbehov fordi Multiconsult ikke hadde erfaringstall for dette. Med justering for merkostnader knyttet til oppgradering av vernede bygninger, er den totale kostnaden for å bringe hele UiOs eiendomsmasse til tilstandsgrad 1,0 estimert til 6 milliarder kroner. Sammenlignbart beløp fra 2015, ville i dagens kroner vært 4,9 milliarder kroner. Mer enn 2,5 milliarder kroner av det totale oppgraderingsbehovet er knyttet til teknisk oppgradering av bygningene på Nedre Blindern.

3.9.2 Mål for tilstanden UiOs eiendomsmasse

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 nettilgang hvis det regner inn. Som vi ser i kapittel 2.4.1 er tilstanden for en del av UiOs bygninger fremdeles for dårlig. UiO har som ambisjon at bygningene skal være i god stand. Med det mener vi at bygningen skal være egnet for den virksomheten som drives der, og den skal være tilfredsstillende teknisk vedlikeholdt. Dette innebærer at:

1. Alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstillende HMS-kravene
2. Minst 70 prosent av UiOs bygninger skal være godt egnet for virksomheten som drives der
3. UiO samlede eiendomsmasse skal være tilfredsstillende vedlikeholdt dvs. ikke ha dårligere gjennomsnittlig teknisk tilstandsgrad enn TG1 (dvs. ikke dårligere enn 1,5)
4. Ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2 dvs. ikke dårligere enn 2,24
5. Ingen bygningsdeler skal ha tilstandsgrad 3 (TG3)

Begrepet tilstandsgrad (TG) er beskrevet i Norsk standard *NS3424 Tilstandsanalyse av byggverk* med veileder fra 2020. Tilstandsgrad beskriver graden av avvik eller svikt på bygning og bygningsdeler i forhold til ny standard.

Faktaboks 6 Tilstandsgrader

<p>TG0: 0 – 0,75 – Meget god tilstandsgrad – tilsvarende nybygg</p> <p>TG1: 0,75 – 1,5 – God tilstand ingen behov for utbedring</p> <p>TG2: 1,5 – 2,24 – Utilfredsstillende tilstandsgrad behov for vedlikehold og mindre utskiftning</p> <p>TG3: 2,25 – 3,0 – Dårlig tilstand og behov for omfattende utbedring</p>	<p>Det er en forutsetning for all undervisning, forskning og annet arbeid ved UiO at bygningene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende krav til arbeidsmiljø og HMS.</p> <p>Tilstandsgraden for én enkelt bygning kan bare forbedres gjennom systematisk utbedring av registrerte avvik eller mer omfattende oppgradering av bygningen. Gjennom tilstandsbasert vedlikehold med flerårige planer, vil UiO sørge for at tilstandsgraden ikke blir dårligere på kort sikt, og forbedres over tid. Vi beskriver rammer for prioritering</p>
--	---

av vedlikehold og oppgradering av UiOs eiendommer i kapittel 4.6.

Forrige masterplan etablerte ambisjonen om å gjennomføre rehabilitering av hele bygninger, ikke den etasjevise utbedringen som var vanlig før 2015. Dette har vi praktisert med god nytte ved omfattende rehabiliteringsarbeider både på Blindern, på Tøyen og i sentrum.

Kunnskapsdepartementet (KD) arbeider videre med oppfølgingen etter regjeringens konklusjoner fra *Områdegjennomgang for bygge- og eiendoms politikken i statlig sivil sektor* fra 2019. I vedtaket lå også et oppfølgingsansvar ved at regjeringen ville samarbeide med de selvforvaltende universitetene for å vurdere tiltak som kan legge til rette for fortsatt god forvaltning av eiendommene. Det er flere temaer der de er i dialog med de fem selvforvaltende universitetene. Blant annet er KD opptatt av at U5 foretar periodisk vurdering av tilstanden til eiendomsmasse og årlig rapportering til KD av forvaltnings-, drift- og vedlikeholds (FDV)-kostnader. UiO har allerede en etablert praksis for begge deler og vil gjøre eventuelle mindre tilpasninger til disse. KD er spesielt opptatt av at U5 ivaretar sitt ansvar for å holde bygningsmassen vedlike. Det innebærer både å ha vedlikeholdsplaner på plass for eiendomsmassen og å sette av tilstrekkelige midler til formålet. UiO vil følge opp føringer fra KD på dette området når de kommer.

3.10 Leie eller eie - avveininger

UiO skal ha et aktivt forhold til om vi skal eie eller leie.

3.10.1 Eie eller leie bygninger

I 2021 har UiO en bygningsmasse som består av 473 000 m² eide eiendommer og 104 000 m² leide arealer. Når Livsvitenskapsbygget etter planen står ferdig i slutten av 2026, vil de leide arealene nesten dobles, mens eide arealer vil øke med ca. 9 300 m² når Vikingtidsmuseet står ferdig.

Areal er en sentral kostnadsdriver innen eiendomsforvaltning. Kostnadene for drift, vedlikehold og utvikling er tett knyttet til arealets størrelse. Høyere arealeffektivitet frigjør midler som enten kan brukes til å oppgradere UiOs kjernebygninger eller til faglig virksomhet.

Hovedprinsippet for UiOs arealbruk er at virksomheten skal foregå i egne eiendommer. Dette hovedprinsippet blir utfordret når Livsvitenskapsbygget står ferdig og skal eies og driftes av Statsbygg. Prinsippet kan også bli utfordret av de betydelige utviklingsmulighetene som ligger innenfor ambisjonene med Oslo Science City. Det kan være aktuelt med samarbeid med eksterne eiendomsutviklere for å ivareta UiOs arealbehov for egen virksomhet og næringslivssamarbeid på Gaustad og Blindern.

Utover det vil flyttingen fra Nedre Blindern til Livsvitenskapsbygget åpne for mulighetene til å redusere øvrig innleie betydelig. UiO skal kun leie nye arealer når alle muligheter for innplassering i egne arealer, er uttømt. I slike tilfeller skal UiO alltid sikre seg mulighet til å fremleie ved behov og en opsjon på å kjøpe eiendommen etter et visst antall år eller hvis bygningen skal selges der dette er relevant.

Deler av UiOs virksomhet benytter kostbar forskningsinfrastruktur som er integrert med bygningenes infrastruktur som elektriske anlegg, vannforsyning og ventilasjon. Slik forskningsinfrastruktur skal i utgangspunktet plasseres i UiOs eide eiendommer, og ikke i leide eiendommer, slik at universitetet kan dra nytte av investeringene som må gjøres i eiendommene over lang tid, også i forbindelse med oppgradering av forskningsinfrastrukturen. Det kan likevel være aktuelt med leieforhold på Blindern og Gaustad som nevnt over, der UiO lokaliserer utstyrstunge virksomheter i leide bygg. Slike leieforhold bør ha lang leieperiode, og forut for inngåelse skal det utføres risikovurdering knyttet til investeringene UiO må gjøre.

KD har gitt institusjonene fullmakt til å inngå avtale om leie av lokaler. Ifølge fullmaktene⁷ gitt UiO gjelder ikke det for leieprosjekter som etter sin art eller omfang må klassifiseres som byggesak. Fullmakten gjelder heller ikke for avtaler om leie av lokaler i markedet der summen av fremtidige leieforpliktelser er 100 mill. kr eller mer. Disse må legges frem for KD. Fra 1.3.2020 har Kommunal og moderniseringsdepartementet besluttet at statlige virksomheter i sivil sektor, unntatt NAV og Politiet, skal bruke Statsbygg som rådgiver ved leie av lokaler i markedet. Ordningen skal evalueres etter tre år.

⁷ Fullmakter 2020 – Institusjoner som forvalter statens eiendom

3.10.2 Eie eller feste tomter

Kunnskapsdepartementet er hjemmelshaver, og UiO forvalter tomter på totalt 485 mål og fester 74 mål til en årlig kostnad i 2020 på 15 mill. kr. I tillegg forvalter UiO 446 mål med tomter knyttet til oldsakssamlingen. Festetomtene er i all hovedsak knyttet til Campus Blindern.

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. I forbindelse med høring om forslag til ny lov om tros- og livssynssamfunn, høringsfrist 31.12.2017, ga UiO i høringsvaret uttrykk for at eiendommer som universiteter fester av OVF bør tas ut av fondets eiendomsportefølje og vederlagsfritt overføres til institusjonen før porteføljen overføres til Den norske kirke.

Da Ole-Johan Dahls hus ble bygget, ble ikke tomten inkludert i byggeprosjektets kostnadsramme. Tomten er nå forvaltet av Statsbygg. UiO fester den og betaler 5 mill. kr i året i festeavgift. Avgiften reguleres hvert femte år. Det pågår for tiden dialog med Statsbygg om overføring av forvaltningsansvaret til UiO.

Hovedprinsippet for UiOs forhold til tomter er at staten skal eie og UiO forvalte tomtene der bygningene for kjernevirksomhet står. UiO vil arbeide for at dette legges til grunn hver gang det bygges nye universitetsbygninger. 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, utdanning og formidling.

3.11 Miljø og bærekraft

I Strategi 2030 fastslår at UiO skal redusere eget klimafotavtrykk og legge til rette for at ansatte og studenter tar miljøbevisste valg. UiO er i ferd med å utarbeide en helhetlig klima- og miljøstrategi. Den vil dekke alle universitetets virksomhetsområder – fra utdanning og forskning til innovasjon, formidling, drift og annen utadrettet virksomhet. Denne masterplanen setter ambisjonene for de eiendomsrelaterte tiltakene for miljø og klima.

Bygninger står for en tredjedel av alle klimagassutslipp og 40 prosent 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 forurensing. UiO har konkretisert miljø- og klimaambisjonene i *Miljø- og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet*. Den skal revideres med nye mål og tiltak ut fra føringene i denne masterplanen.

Miljøteknologien er i rivende utvikling. UiO skal ha høy kompetanse på miljøområdet og aktivt holde seg orientert om faglig utvikling. 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

I Masterplan for UiOs eiendommer fra 2015 la vi frem visjonen om å benytte miljøsertifiseringsstandarden BREEAM-NOR med et krav om å minimum møte karakteren BREEAM Excellent i nybygg, og at eksisterende bygninger ved rehabilitering skal ha mål om samme karakter. Sophus Bugges hus ble sertifisert til BREEAM Excellent etter rehabilitering. I etterkant av prosjektet har vi konkluderte

med at BREEAM Excellent er godt egnet for nybygg, men ikke alltid like anvendelig i rehabiliteringsprosjekter. BREEAM-in-use har kommet til senere, og vi har testet ut metoden på andre rehabiliteringer med gode resultater. Siden 2015 har det vært en utvikling på området. I denne masterplan åpner vi for å benytte et bredere spekter av miljøsertifiseringer, og velge den sertifiseringen er best egnet til hverenkelt prosjekt. På denne måten får alle prosjekter som UiO gjennomfører en optimal miljø-, klima- og energiløsning.

UiOs store parkanlegg 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 sykdomspress på planter, er allerede startet. Miljø- og ressursvennlig overvannshåndtering, tilpasset store nedbørsmengder 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. På lengre sikt vil vi vurdere løsninger som grønne vegger og tak, takhager og andre tiltak for fordrøying av regnvann.

Alle universitetsområdene ligger svært sentralt i Oslo med ypperlig kollektivdekning. Gang- og sykkelveiene i nærområdet er i stadig utvikling, og UiO vil bidra med flere sykkelparkeringsplasser for å motivere både studenter og ansatte til å sykle mer og legge til rette for miljøvennlige valg. UiO vil i kommende periode ferdigstille mobilitetsplan for UiOs campuser, med blant annet parkeringspolicy, lademuligheter, samarbeid med Ruter og Oslo Bysykkel, utlån av elbiler til ansatte og sikker og grønn bevegelse på campus for studenter og ansatte.

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 Campus Blindern for å bygge opp under miljøambisjonene.

3.12 Digitalisering av eiendomsmassen

Moderne tekniske systemer styres i dag av IT. De kan integreres tett med avansert forskningsinfrastruktur. Dette åpner for samordnet drift av bygg og forskningsinfrastruktur. For eksempel kan ventilasjonsanlegget og temperaturreguleringen i laboratoriet styres sammen med forskningsinfrastrukturen slik at forskeren får optimale forhold for sitt arbeid.

Sensorteknologi gjør det mulig å registrere bruk av rom. Knyttet opp mot lys, varme og ventilasjon kan klimastyringen i rommet automatisk tilpasses bruken. Det gir godt lærings- og arbeidsmiljø, samtidig som det sparer energi når rom ikke er i bruk.

Digital infrastruktur vil på lenger sikt effektivisere eiendomsdriften. Sentrale driftsanlegg gjør det mulig å drifte stadig større deler av eiendommene fra ett sted, og å varsle driftspersonell ved avvik.

Den teknologiske utviklingen i bygg- og anleggsbransjen de siste fem årene har vært enorm. I de store byggeprosjektene skapes det nå digitale modeller, såkalte tvillinger, av bygget som gjør dem enklere å bygge med mindre feil. Den digitale modellen kan deretter tas i bruk som dokumentasjon

for drift av bygningen og gir mulighet for digital feilsøking i de tekniske systemene.

For å oppnå en god digital infrastruktur vil UiO sette krav til bruk av fremtidsrettet og åpen teknologi. Vi vil ta i bruk sensorteknologi i bygningene. I byggeprosjekter vil vi sette tydelige krav til både prosjekterende og utførende entreprenører om å velge fremtidsrettede digitale løsninger. Vi skal vurdere og prioritere teknologi for digital samhandling med brukere skal ut fra gevinstpotensialet. Krav om digital infrastruktur og sensorteknikk skal beskrives tidlig i planleggingen av oppgraderingsprosjekter. Slike teknologiske løsninger vil også være en del av det løpende vedlikeholdet av eiendommene, og ved bruk av åpne teknologiske løsninger vil man kunne oppnå lang levetid og mer fleksibilitet etter hvert som bruken av bygningene utvikler seg.

3.13 Kompetanse

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 på en bærekraftig måte både når det gjelder miljø og arbeidsvilkår. UiO skal ha høy kompetanse på å planlegge, styre og kontrollere leverandørens arbeid og utnytte leverandørens kompetanse og faglige fortrinn. UiO skal også ha høy kompetanse på helse, miljø og sikkerhet (HMS) for å ivareta dette i våre eiendommer, og på sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) for å ivareta dette gjennom prosjektering og gjennomføring av bygge- og anleggsarbeider.

Som universitet er UiO det fremste i Norge, og det er attraktivt for vitenskapelig ansatte å arbeide på 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 eiendomsvirksomheten, både med miljøfokus og universitetets bidrag i byutvikling, slik at vi fremstår som en synlig og attraktiv arbeidsgiver.

3.14 Oppsummering

1. Eiendomsutvikling, -forvaltning og -kompetanse ved UiO skal innrettes mot å være fremragende på å løse UiOs unike behov for eiendommer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon.
2. UiO skal bygge opp kompetanse om moderne læringsmiljøer og fremragende forskningsarealer og bruke denne kunnskapen i utvikling av UiOs eiendomsmasse.
3. UiO skal skape nye møteplasser mellom universitetet og byen.
4. UiO skal aktivt bidra til å utvikle og utnytte potensialet i Oslo Science City.
5. UiO vil videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de tre campusene.
6. UiO skal legge åpne førsteetasjer inn som et funksjonelt programkrav i nye bygninger eller når eksisterende bygninger skal oppgraderes.
7. UiO skal utvikle en levende campus på Blindern rundt hovedaksen fra Fysikkbygningen opp mot plassen mellom Niels Treschows hus og Eilert Sundts hus.
8. UiO skal utvikle tjenestetilbud i området ved Livsvitenskapsbygget og Gaustadalléen 30.
9. UiOs bygninger skal være i god stand. Med det mener vi:
 - a. Alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstillende HMS-kravene
 - b. Minst 70 prosent av UiOs bygninger skal være godt egnet for virksomheten som drives der

- c. UiO samlede eiendomsmasse skal være tilfredsstillende vedlikeholdt dvs. ikke ha dårligere gjennomsnittlig teknisk tilstandsgrad enn TG1, dvs. ikke dårligere enn 1,5.
 - d. Ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2 dvs. ikke dårligere enn 2,24,
 - e. Ingen bygningsdeler skal ha tilstandsgrad 3 (TG3),
10. UiO skal revidere *Miljø og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet*.
11. UiO skal ferdigstille arbeidet med mobilitetsplan for UiOs campuser.

4 Økonomisk handlingsrom og prioriterte prosjekter

Den viktigste kostnadsdriveren i eiendomsforvaltning er areal. Hver kvadratmeter koster omtrent like mye å forvalte, drifte og vedlikeholde. Effektiv bruk av arealer kan medføre at UiO kan redusere innleie og øker enheters økonomiske handlingsrom. Den reviderte internhusleieordningen fra 2018 gir gode insentiver for arealeffektivisering. Større oppgraderingsprosjekter besluttes av universitetsstyret som en del av den årlige budsjettbehandlingen. For å prioritere de økonomiske midlene til vedlikehold og brukertilpasninger i eiendomsmassen har vi utviklet en vedlikeholdsstrategi og en prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov.

Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019 – 2028⁸ tydeliggjør regjeringens forventninger (jf. 8.1.2 s 79) til at universitetene både ser på bygg som en innsatsfaktor på lik linje med andre ressurser i forskning og høyere utdanning, og at de ivaretar behovet for utvikling og vedlikehold av eiendommene. I kapittel 8.4 (s. 90) understreker regjeringen at den forventer «at universiteter og høyskoler gjennomfører nødvendige tilpasninger og vedlikehold av eksisterende eiendomsmasse.» Om regjeringens rolle står det «Regjeringen vil: - stimulere til god utvikling og investering i oppgradering og tilpasninger ved å styrke ordningen med oppgraderingsmidler for de selvforvaltende institusjonene.» Den tydeliggjør sine forventninger til at UiO og de andre selvforvaltende universitetene (U5), opptre som ansvarlige eiere for egen eiendomsmasse i pressemeldingen⁹ der den konkluderer med at U5 skal fortsette som selvforvaltende. Der heter det «I stedet vil regjeringen i samarbeid med de selvforvaltende universitetene vurdere andre tiltak som kan legge til rette for fortsatt god forvaltning av eiendommene.» KD følger opp U5 etter områdegjennomgang og er spesielt opptatt av at vi ivaretar vårt ansvar for å holde bygningsmassen vedlike. Det innebærer både å ha vedlikeholdsplaner på plass for eiendomsmassen og å sette av tilstrekkelige midler til formålet. KD forventer at vi vedlikeholder, oppgraderer og utvikler eiendommene innenfor egne rammer, men med mindre bidrag fra dem til oppgradering og utvikling. For å søke KD om bidrag til oppgradering av lærings- eller forskningsarealer, forutsetter det at prosjektene er omtalt i vår Masterplan for UiOs eiendommer.

Regjeringen gir ikke husleiekompensasjon til selvforvaltende eiendommer, som for eksempel utvidelse av Vikingskipshuset til Vikingtidsmuseet. Dette innebærer at UiO må dekke driften av de nye arealene innenfor eksisterende rammer. Økningen i driftskostnadene for Vikingtidsmuseet er foreløpig anslått til ca. 16 mill. kr.

Regjeringen har nylig vedtatt at Livsvitenskapsbygget (LVB) skal eies og driftes av Statsbygg, og at UiO får full husleiedekning inntil kostnadsrammen for prosjektet. Grensesnittene mellom drift av bygg og drift av brukerutstyr er foreløpig ikke avklart. Derfor er det stor usikkerhet rundt både de driftsmessige og økonomiske konsekvensene av denne beslutningen.

Finansieringen av videre utvikling av UiOs eiendommer blir utfordrende. UiO har gjennom mange år hatt en realvekst i tildelingene fra KD. I løpet av de siste årene har bl.a. avbyråkratiseringskutt (ABE-kutt) avsluttet denne vekstperioden.

⁸ Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028

⁹ [Universitetene beholder ansvaret for forvaltning av bygg og eiendommer - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

For å nå målet om å oppgradere og utvikle UiOs bygningsmasse i tråd med denne masterplanen, kreves stabil og riktig finansiering for å gi forutsigbarhet og kvalitet i oppgraderingsarbeidet over tid.

I dette kapitlet diskuterer vi først økonomisk handlingsrom og hvilke virkemidler vi har for å opprettholde et tilfredsstillende nivå på vedlikehold og oppgradering av UiOs eiendommer. Deretter presenterer vi rammeverket for å prioritere mellom de ulike behovene på vedlikeholds- og brukerbehovsiden, før vi legger frem de viktigste prosjektene og utredningen i denne masterplanperioden.

4.1 Eksisterende finansiering av eiendom

Forvaltning, drift og vedlikehold for å opprettholde tilstanden til eiendomsmassen ved UiO finansieres gjennom internhusleie: Alle fakulteter, museer og andre enheter betaler for alle arealer de bruker. Revidert internhusleieordning ble innført i 2018. Se kapittel 2.6.1.

I hele forrige masterplanperioden tildelte universitetsstyret midler til ett til to større oppgraderingsprosjekter hvert år.

KD har i samme periode tildelt oppgraderingsmidler årlig der institusjonene søker om bidrag til sine prosjekter. KD går inn med inntil 50 prosent av beløpet. Vi legger til grunn at UiO skal utvikle minst ett prosjekt for dette formålet hvert år.

Følgende prinsipper videreføres fra Masterplan for eiendom 2015:

1. UiO skal eie bygninger og eiendommer som støtter UiOs kjernevirksomhet. Det vil si bygninger for forskning, undervisning og formidling f.eks. laboratorier, dyrestaller, læringsmiljø og arbeidsplasser for studenter, forskere og andre ansatte.
2. UiO skal ikke binde opp kapital ved å eie andre typer eiendommer som tar fokus bort fra kjernevirksomheten.
3. UiO kan leie bygninger for kjernevirksomhet når universitetet ikke har andre muligheter til å erverve slike bygninger. I slike tilfeller gjelder Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor¹⁰.
4. Bygninger som både er dårlig egnet til formålet, har dårlig tilpasningsdyktighet og som ikke ligger sentralt på én av de tre campusene, kan vurderes solgt. anbefalte salg vil fremmes for universitetsstyret som enkeltbeslutninger. Salg av eiendommer må avklares med Kunnskapsdepartementet.

Statsinstitusjoner kan ikke pantsette eiendom eller låne penger. Disse begrensningene gjør det krevende for universitetet å foreta større investeringer blant annet oppgradering av bygningsmasse, selv om det gir eiendommene økt verdi over mange år.

4.2 Økonomiske konsekvenser av økte arealer

Den viktigste kostnadsdriveren i eiendomsforvaltning er areal. Hver kvadratmeter koster omtrent like mye å forvalte, drifte og vedlikeholde. Når arealene øker med 10 prosent, øke kostnadene med 10 prosent. Dette er gjenspeilet i interhusleieordningen. Når et fakultet eller tilsvarende enhet, sier opp arealer, sparer de disse pengene. Når de har behov for større arealer, må de betale den økte kostnaden.

I mai 2017 presenterte vi saken *Investeringer og endringer i driftskostnader for eiendomsmassen i et 10-års perspektiv* for universitetsstyret. En av de store utfordringene som presenteres i notatet er at når UiO mottar bygninger over statsbudsjettet som Vikingtidsmuseet, må UiO selv bære driftskostnadene for disse lokalene. Forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnadene for Vikingtidsmuseet som er under bygging i denne masterplanperioden, vil øke UiOs arealer med ca. 9 300 m². Foreløpig er de økte kostnadene anslått til ca. 16 mill. kr i året. Dette er bruttotall utelukkende knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold og omfatter ikke brukerrelaterede kostnader. UiO arbeider løpende med å konkretisere de økonomiske konsekvensene av drift av Vikingtidsmuseet som grunnlag for budsjettene i perioden.

Nybygget på Radiumhospitalet skal etter planen stå ferdig i løpet av 2023. På Radiumhospitalet bruker UiO ca. 1 000 m². Byggekostnaden estimert til 83 mill. kr jfr. statsbudsjettet for 2018, og i samme statsbudsjett har UiO blitt tilkjent 50 prosent husleiekompensasjon. Dette innebærer at vi fra 2024 vil betale årlig leiekostnader på ca. 4,3 mill. kr.

De nye sykehusbyggene til OUS på Aker og Gaustad vil fases inn gradvis mot slutten av 2020-tallet. UiO vil da måtte betale husleie til OUS. I statsbudsjettet for 2020 ble det vedtatt at UiO får 75 prosent husleiekompensasjon for disse arealene.

4.3 Internhusleie og insentiver for arealeffektivisering

Effektiv bruk av arealer kan medføre at UiO kan redusere innleie eller samle deler av virksomheten som har gode nytte av å sitte sammen på i samme bygning. Effektiv arealbruk øker UiOs, fakultetenes og tilsvarende enheters økonomiske handlingsrom.

Den reviderte internhusleieordningen fra 2018 gir gode insentiver for arealeffektivisering. Når en enhet sier opp arealer, sitter den igjen med besparelsen. Hvis en enhet vurderer å øke sine arealer, må den selv bekoste dette. For at disse prinsippene skal gi best mulig effekt i organisasjonen, er det viktig at fakulteter og tilsvarende enheter har iverksatt den delen av universitetsstyrets vedtak¹⁰ som sier «Det legges til rette for at inntekts- og kostnadsføring kan foretas på nivå 3 (institutt) og 4 (avdeling/gruppe). Fakultetene beslutter hvorvidt kostnadsføringen skal foregå på nivå 2, 3 eller 4.» Når inntekts- og kostnadsføringen skjer lenger ned i organisasjonen, er det også lettere for den enkelte leder å ta ut det økonomiske handlingsrommet ordningen gir.

Arealeffektivisering handler ikke bare om hvordan man organiserer kontorarbeidsplasser. Store deler av UiOs arealer er lærings- og forskningsarealer. Når auditorier og seminarrom hovedsakelig brukes av grupper med størrelse som er tilpasset rommet, øker arealeffektiviteten og behovet for å øke antallet slike rom reduseres. På samme måte er det viktig å planlegge og utnytte bruken av laboratorier på en effektiv måte. Å bygge laboratorier er vanligvis omtrent dobbelt så dyre arealer som andre rom pga. alt det tekniske som vann, ventilasjon og automasjon. Det er lett å tenke at disse rommene er jo der likevel, men når de brukes effektivt trenger vi færre nye rom.

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. For at arealer skal være effektive, må de også bidra til et trygt og godt arbeidsmiljø.

¹⁰ Universitetsstyret sak 2017/11 V-sak 5 Revidert interhusleieordning for UiO, pkt. 2 d.

Involvering av brukerne, verneombud og de tillitsvalgte er viktig for å sikre dette. Hva som er effektive arealer, har endret seg mye fra UiOs første bygninger sto klare og frem til i dag. Vi står midt i en ny endring på grunn av digitaliseringen. Den har skutt fart gjennom koronapandemien, og et drøyt år på hjemmekontor pga. smittevern vil munne ut i nye krav til arbeidsplasser. UiO skal 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 vanlige i tidligere generasjoner kan utnyttes på en helt annen måte i dag, og møte dagens behov både for moderne forsknings- og læringsmiljø, bærekraft og for kostnadseffektivitet.

I dag foreligger det ingen norm for kontorarbeidsplasser ved UiO, og en arealnorm har nok begrenset verdi for en eiendomsmasse som vår, med bygninger fra så ulike epoker. Det vil være betydelige kostnader knyttet til ombygging av bygningene for å møte en arealnorm. En bedre løsning er å utvikle felles prinsipper for arealbruk, knyttet til f.eks. hvilke kategorier medarbeidere som bør ha hvilke typer arbeidsplassløsninger. Målet er å utarbeide prinsipper for kontorarbeidsplassutforming som gir velfungerende og fremtidsrettede arbeidsplasser som svarer på brukerens behov for trivsel og godt arbeidsmiljø. Erfaringene fra pandemien må også tas med i et slikt arbeid. Prinsippene skal bidra til produktivitet, god samhandling mellom ansattgrupper og bærekraftig arealbruk. Prinsippene 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.

Arealbruk er også et viktig element i miljøarbeidet og i bærekraftig drift. Riktig arealbruk gir gevinster når det bidrar til å skape trivsel for de ansatte. Rasjonell arealbruk som gir mindre areal per ansatt, er et godt bærekraftiltak når vi vet at bygninger står for 40 prosent av verdens energibruk. Når arealeffektiviteten øker, vil arealer kunne frigis til andre formål og miljøbelastningen reduseres.

4.4 Oppgraderingsprosjekter og økonomisk handlingsrom

Universitetsstyret beslutter større oppgraderingsprosjekter under budsjettbehandlingen. Dette avsnittet skisserer ulike modeller for å finansiere slike prosjekter og som er i tråd med universitetets økonomiske handlingsrom til enhver tid.

4.4.1 Kunnskapsdepartementets oppgraderingstilskudd

I 2015 opprettet KD en ordning der de fem selvforvaltende universitetene hvert år kan søke om tilskudd til viktige oppgraderingsprosjekter. Forutsetningene er at prosjektet ikke er påbegynt og at universitetet går inn med minst tilsvarende midler. KD går inn med inntil 50 prosent av beløpet. Vi legger til grunn at UiO skal utvikle minst ett prosjekt for dette formålet hvert år. Gjennomsnittlig uttelling fra denne ordningen for UiO har så langt vært 31 mill. kr i året.

4.4.2 Benytte besparelser ved flytting fra leide til eide arealer, til oppgradering

Dagens internhusleieordning legger til grunn at enheten blir sittende med besparelsen når de velger å flytte fra leide til eide arealer som beskrevet i kapittel 4.3. For eksempel vil en enhet som flytter fra 1 000 m² leide arealer til like store eide arealer med høy standard, få en årlig besparelse på ca. 1,44 mill. kr ($3.183 \text{ kr/m}^2 - 1.741 \text{ kr/m}^2 = 1.441 \text{ kr/m}^2$). Basert på internhusleieprisene for 2021.

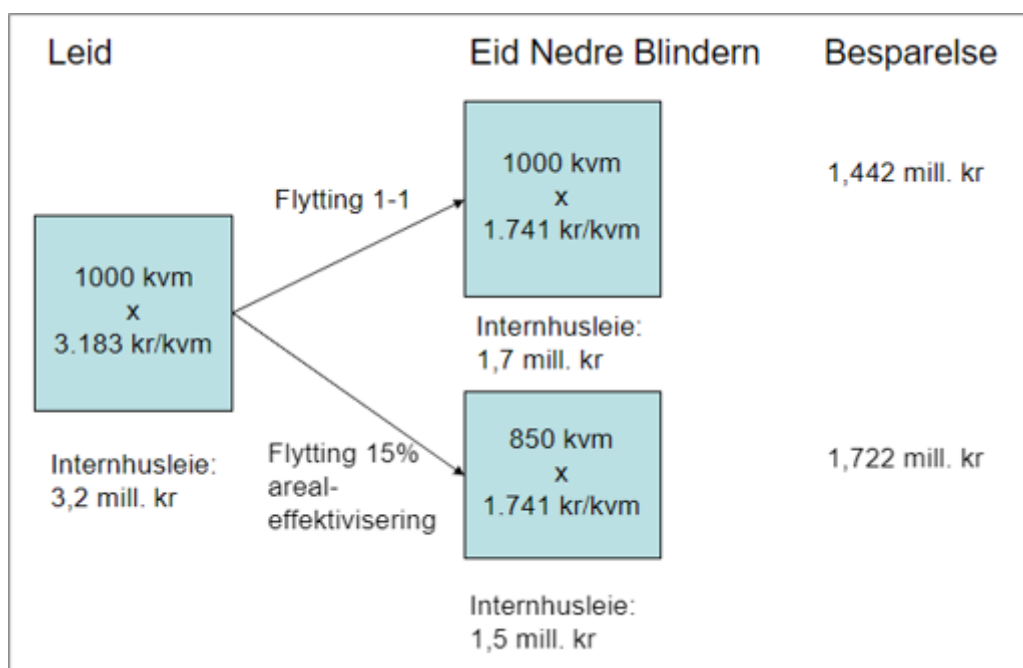
Når institusjonen derimot legger til rette for at enheten kan flytte inn i oppgraderte, eide arealer, tilfaller ikke besparelsene enheten. Vi kaller dette institusjonelt vedtatt flytting. Denne ordningen

skal bare benyttes når UiO mottar nye arealer over statsbudsjettet som øker UiOs samlede arealer, og som dermed frigjør arealer i eksisterende bygningsmasse. Et eksempel på dette er det nye Livsvitenskapsbygget som vil frigjøre arealer på Nedre Blindern. Vi foreslår en endring i prinsippet for internhusleie, i en slik situasjon, basert på følgende:

- Enheten som flytter fra leide til rehabiliterte eide arealer, belastes internhusleie for de rehabiliterte arealene på vanlig måte.
- Enheten pålegges en arealeffektivisering i forhold til arealene som fraflyttes i tråd med mulighetene lokalene gir for dette.
- Enheten vil beholde nøyaktig de midlene de trenger til å betale husleie for nye arealer.

Dette prinsippet for endring av internhusleien får ikke konsekvenser når enhetene, på eget initiativ, setter i verk arealeffektivisering.

Figur 12 Regneeksempel basert på de beskrevne prinsippene



4.4.1 Nye forhåndsdisponering

UiO har gjennom konkrete vedtak forhåndsdisponert fremtidige inntekter til oppgradering av eiendom. Dette er et egnet verktøy siden oppgraderinger av hele bygninger vanligvis er kostnadskrevende, og en slik investering gir avkastning over mange år. Lån av fremtidige inntekter, forhåndsdisponering, er et virkemiddel som kan være egnet i år der UiO samlet sett har et stort mindreforbruk. Virkemiddelet er dårlig egnet når mindreforbruket er lavt, eller UiO har et merforbruk. Hvorvidt UiO skal forhåndsdisponere til eiendomsformål må vurderes i hvert enkelt tilfelle og ses i forhold til UiOs totale økonomi. Universitetsstyret fatter endelig beslutning om bruk av dette virkemiddelet.

Når vi kombinerer forhåndsdisponering med besparelsene ved å flytte fra leide til eide arealer, er det mulig å foreta nye forhåndsdisponeringer. Man forhåndsdisponerer midler for å oppgradere et areal til en leier, og lånet betales ned ved at internhusleiebesparelsene brukes utelukkende til dette. Oppgraderingskostnadene knyttet til Nedre Blindern er estimert til å være ca. 25 000 kr/m². Slike

forhåndsdisponeringer vi da kunne betales ned på 12 – 13 år. Bruken av dette virkemidlet må vurderes i sammenheng UiOs økonomiske situasjon for øvrig.

4.4.2 Salg av eiendommer

Tildelingsbrevets vedlegg *Fullmakter 2020 – Institusjoner som forvalter statlig eiendom* under 2.2 *Eiendomsfullmakt* heter det: «Institusjonen kan i henhold til vedtak II Merinntektsfullmakter nr. 3 i Innst. 12S (2019-2020), jf. Prop. 1 S (2019- 2020), avhende fast eiendom, jf. *Instruks om avhending av statlig eiendom mv.*, og bruke inntekter fra salg av eiendommer til kjøp, vedlikehold og bygging av andre lokaler til undervisnings- og forskningsformål ved samme institusjon.» Dette betyr at UiO kan benytte inntekter fra salg av eiendom 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.

Salg av UiOs eiendommer må bidra til å støtte UiOs strategi for eiendomsutvikling og -forvaltning slik den er beskrevet i denne masterplanen. Salg av eiendom er fremdeles en potensiell finansieringskilde. Vi understreker at avhending av statlig eiendom er omfattende prosesser som krever godkjenning fra departementet.

4.5 Prioriterte utviklingsprosjekter som må finansieres over statsbudsjettet

Det å sikre hensiktsmessige og attraktive lokaler for landets fremste universitet, krever stor innsats både av UiO og av myndighetene. Regjeringens langtidsplan for forskning og utdanning (Mld. St. 4) gir retning og trekker opp store ambisjoner med spesiell vekt på tre områder: Teknologiløft, FoU for fornyelse og omstilling i næringslivet og kvalitet i høyere utdanning. I denne masterplanperioden vil byggingen av Livsvitenskapsbygget og Vikingtidsmuseet pågå i store deler av de første fem årene. Stortinget har bevilget betydelige beløp til disse to satsingene som vil gi stor verdi både for UiO og for samfunnet. Begge disse investeringene vil bidra til måloppnåelsen for langtidsplanen.

Strategi 2030 understreker at «fram mot 2030 skal vi videreutvikle kvaliteten i forskning og utdanning slik at UiO styrker sin plass i toppsjiktet blant Europas universiteter». Dette krever moderne og egnede lokaler, og prioriteringen har satsingene har vær gjort bl.a. i lys av Strategi 2030.

Felles for prioritet 1, 3, 4 og 5, i listen under, er at de alle bidrar vesentlig både til å fremme uavhengig, banebrytende og langsiktig forskning. Prioritet 1, 3 og 4 bidrar også til å utdanne studenter med kunnskap, evne og vilje til å skape en bedre verden. Klinikbygg for OD gjør fakultetets utdanning både arbeidslivsrelevant og bidrar til utforskende læring. Prioritet 3 og 4 vil i tillegg legge til rette både for disiplinær dybde og tverrfaglig samarbeid.

Prioritet 2 og 6 vil være synlige, tilgjengelig og samfunnsrelevante formidlingsarenaer der vi bl.a. kan ha møteplasser for kunnskapsbaserte samtaler.

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. Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet (se 9.2)
2. Nytt veksthus på Tøyen (se 8.1.3)
3. Oppgradering av Nedre Blindern. (se 5.5.1)
4. Lokaler for helsefagene (se 9.5)
5. Magasinbygg for universitetsmuseene (se 8.1.1)
6. Historisk museum (se 8.1.4)

Realisering av disse prosjektene er avhengig av finansiering over statsbudsjettet.

4.6 Prioriterte utviklingsprosjekter i egen regi

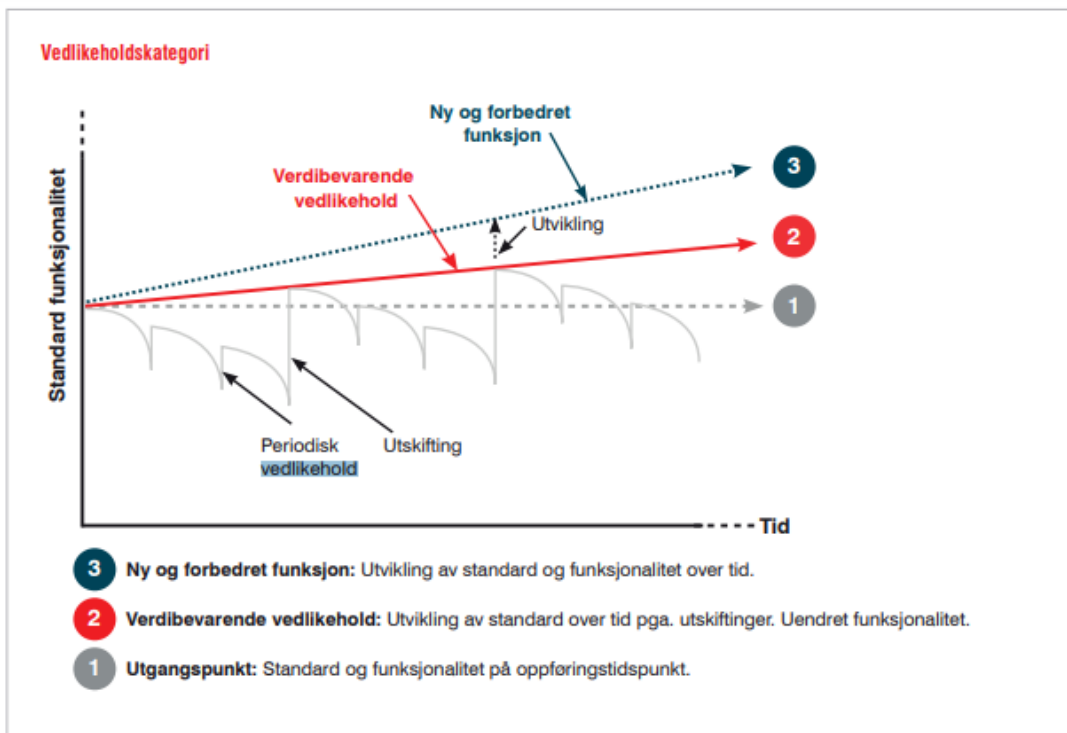
«Modernisering og oppgradering handler om å sørge for at bygg og arealer er i god stand og kan brukes til sitt formål på en optimal måte. Høy kvalitet i høyere utdanning krever lokaler som støtter opp under moderne undervisningsformer og et godt læringsmiljø. Utforming av lokaler må baseres på kunnskap om hvordan og i hvilke omgivelser studentene lærer best», er innledningen til kapittel 8.4 Behov for utvikling og vedlikehold i Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019 – 2028. Kapitlet konkluderer med at «Regjeringen forventer at universiteter og høyskoler gjennomfører nødvendige tilpasninger og vedlikehold av eksisterende eiendomsmasse».

For å prioritere de økonomiske midlene til vedlikehold og tilpasning som hvert år er øremerket til Større vedlikehold og investeringer (SVI) i eiendomsmassen på en best mulig måte for UiO, har vi utviklet en vedlikeholdsstrategi og en prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov.

4.6.1 Vedlikeholdsstrategi

UiOs vedlikeholdsstrategi for eiendom danner grunnlag for planmessig og målrettet vedlikehold av UiOs eiendomsmasse innenfor universitetets økonomiske rammer. Den beskriver hvordan vedlikeholdsarbeid skal prioriteres i ulike kategorier av eiendommer for å sikre at målene i denne masterplanen nås. Vedlikeholdsstrategien fastsetter også noen grunnprinsipper for alt vedlikeholdsarbeid ved UiO.

Figur 13 Prinsipper for vedlikehold og utvikling av bygninger



Standard funksjonalitet i bygningene vil synke over tid, men motvirkes av periodisk vedlikehold og utskiftninger, såkalt verdibevarende vedlikehold. Når vi investerer i oppgradering og utvikling av bygningene, får de ny og bedre funksjon.

Med utgangspunkt i vedlikeholdsstrategien konkretiserer og prioriterer vi de enkelte vedlikeholds- og utskiftningstiltakene. Detaljerte tilstandsanalyser for bygningene eller bygningsdelene legges til grunn for operative vedlikeholdsplaner med kostnadskalkyler.

Ambisjonen for UiOs vedlikeholdsarbeid fremgår av kapittel 3.9. Planlagt og tilstandsbasert vedlikehold vil gi mest verdi for staten som eier og universitetet som forvalter og bruker på kort og lang sikt. Vedlikeholdsstrategien legger til grunn at hele bygningsmassen vedlikeholdes periodisk gjennom løpende og planmessig vedlikehold, med reparasjon av feil og skader som oppstår og mindre utskiftninger av komponenter. I prioriterte bygninger planlegges og gjennomføres utskiftningstiltak av større systemer og komponenter for å løfte standarden i bygningene. Utvalgte bygninger vil oppgraderes gjennom utviklingsprosjekter med nye funksjoner og framtidsrettede og digitale løsninger.

UiO har delt bygningene inn i tre ulike kategorier utfra hvordan de skal prioriteres for vedlikehold.

- **Bygningskategori A – opprettholde god standard**

Bygninger med høy standard, god egnethet og tilpasningsdyktighet vedlikeholdes med mål om å opprettholde funksjonaliteten og tilstandsgraden innenfor ambisjonsnivået for verdibevarende vedlikehold. Løpende vedlikeholdsaktiviteter og utskiftningstiltak av bygningsdeler.

- **Bygningskategori B – prioritert for oppgradering i masterplan**

Bygninger med utilfredsstillende tilstand eller egnethet, og som har en prioritert funksjon for campusutvikling er i denne kategorien. Disse bygningene har enten god egnethet eller god

tilpasningsdyktighet slik at de kan oppgraderes til tilfredsstillende standard og egnethet. Bygninger i denne kategorien er prioritert for oppgradering i masterplanens periode. Målsetningen med vedlikeholdet er å opprettholde bygningens funksjoner og gjennomføre vedlikehold i samordning med oppgradering.

- **Bygningskategori C – nødvendig vedlikehold inntil byggets fremtid er avklart**
Kategorien omfatter bygninger som er lite egnet for nåværende bruk og samtidig er lite tilpasningsdyktige. Dette er bygg som må vurderes opp mot annen bruk. Målsetningen med vedlikeholdet er å opprettholde funksjonalitet. Periodisk vedlikehold for denne bygningskategorien legges på et minimumsnivå utover de lovpålagte HMS-kravene og opprettholdelse av funksjonskravene til bygningene.

Når en bygning i kategori B er rehabilitert, flyttes den over i kategori A. Hvilke bygninger som plasseres i kategori B, vurderes som en del av den periodiske revideringen av masterplan og vedtas sammen med denne. Hvis helt spesielle situasjoner skulle inntreffe, kan universitetsstyret vedta at et bygg er i kategori B og skal oppgraderes. Se vedleggene for oversikt over hvilke bygninger som er i hvilken kategori.

Tabell 2 Vedlikeholdsstrategi for UiO per bygningskategori

Vedlikeholds- strategi UiO	Oppgraderingsprosjekter		
	Vedlikehold	Utsifting	Oppgradering
Bygningskategori A	X	X	
Bygningskategori B	X	X	X
Bygningskategori C	X		

Basert på norsk standard for tilstandsregistrering med veileder (NS2324:2012 og P-799), legger vi følgende prinsipper til grunn for vedlikeholdsarbeidet ved UiO:

- **Tilstandsbasert:**
Bygningsdeler med dårlig tilstandsgrad prioriteres ut fra akseptnivået for tilstand for det enkelte bygg. Dårlig tilstandsgrad for klimaskjermer prioriteres særskilt med tanke på mulige følgeskader og økonomiske konsekvenser.
- **Konsekvensbasert:**
Konsekvensgrader og konsekvenstype legges til grunn for prioritering. Konsekvenstyper viser til ulike forhold som sikkerhet, HMS, kulturminnevern, miljø og økonomi. Konsekvensgrader beskriver alvorlighetsgraden.
- **Energi og miljø:**
Tiltak som gir mer energieffektive bygg og tiltak som bedrer miljøstandard skal prioriteres. Energiøkonomiske tiltak med lav nedbetalingstid vektlegges.
- **Digitalisering:**

Smartteknologi skal tas i bruk der det gir merverdi. Tekniske anlegg skal ha digitale grensesnitt og skal integreres mot de sentrale driftsanleggene slik at det kan fjernstyres. For å oppnå en god digital infrastruktur vil UiO velge fremtidsrettet og åpen teknologi.

- **Kulturminnevern og levedyktighet:**

Vedlikehold prioriteres for å opprettholde funksjonalitet og unngå tap av kulturminneverdier. UiOs forvaltningsplaner legges til grunn for vedlikehold og oppgradering av bygninger og anlegg med kulturhistorisk verdi.

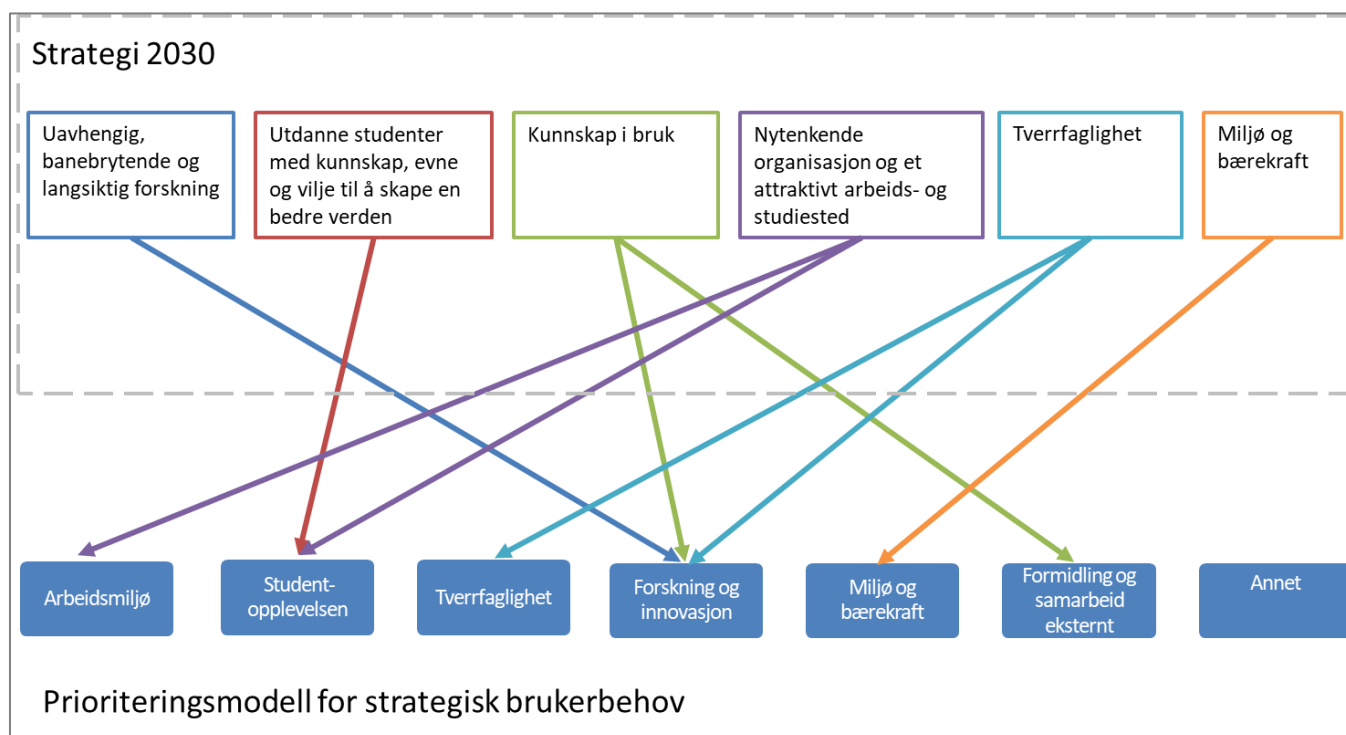
- **Synergier:**

Synergieffekter ved flere tiltak vektlegges. Dette kan være samkjøring av vedlikeholdstiltak med oppgraderingsprosjekter eller brukerbehovsprosjekter. Det kan være synergier ved å sette en fast vedlikeholdssyklus der ulike deler av bygningsmassen prioriteres hvert år for helhetlig vedlikeholdsinnsats og bedre innkjøp.

4.6.2 Prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov

UiOs eiendommer skal understøtte UiOs Strategi 2030 og andre strategiske føringer for virksomheten. Det innebærer at det må gjøres tilpasninger til eiendommene i forhold til virksomhetens behov slik som nye læringsformer og studentopplevelser eller nye sentre for fremragende forskning. Prioriteringsmodellen for strategiske brukerbehov er en tolkning av hva Strategi 2030 betyr for videreutviklingen av UiOs eiendomsmasse og gjør det mulig å prioritere tilpasning av eiendommer på tvers av virksomheten.

Figur 14 Prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov



Prioriteringsmodellen oversetter Strategi 2030 til seks ulike grupper. Innenfor hver gruppe ligger det mer detaljerte kriterier som skal vi tar hensyn til ved prioritering. Disse er listet under hver gruppe.

- Arbeidsmiljø dekker arealeffektive arbeidsplasser og arealutforming som bidrar til samarbeid.
- Studentopplevelsen dekker arealutforming som bidrar til fleksible læringsmuligheter, tilrettelegging for digitale undervisnings- og læringsformer, sosiale møteplasser, arealer tilrettelagt for fysisk aktivitet og arealer for velferdstjenester.
- Tverrfaglighet dekker forskning og læring på tvers av fakulteter, institutter, avdelinger og fagnøytrale læringsarenaer.
- Forskning og innovasjon dekker arealer til SFI- og SFF-tildelinger, annen fremragende forskning og nasjonal infrastruktur og tilrettelegging for forskning og innovasjon.
- Miljø og bærekraft dekker å legge til rette for miljøriktige valg og arealer som oppnår høy miljøstandard.

Siden 2015 har UiO gjennomført en rekke store prosjekter, og vi har fått god erfaring med oppgraderingskostnader. Lette funksjonelle oppgraderinger kan gjennomføres fra 13 500 kr per m². Tyngre oppgraderinger, både funksjonelle og tekniske arbeider, ligger rundt 25 000 kr pr m² for det vi ofte omtaler som tørre arealer, altså arealer som ikke skal brukes til laboratorier etter ombyggingen.

4.7 Prioriterte prosjekter og utredninger 2022 – 2026

Utredning og planarbeid 2022 – 2026

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 prinsippene for arealeffektivitet.

Basert på de faglige satsingene ledelsen definerer, vil utredning og utviklingsplan for Nedre Blindern pågå med full tyngde i perioden, slik at UiO både har kapasitet og planer til å starte omdisponeringen og oppgraderingen av Nedre Blindern når bygningene fraflyttes i 2026/27.

Utredning og utviklingsplan for museene vil fortsette. I tillegg til en strategisk arealplan for Det kulturhistoriske museum i sentrum, vil utredning av nye magasiner for museene stå sentralt. Det må avklares hvor magasinene skal lokaliseres. Leieavtalen for dagens fellesmagasiner for begge museene, løper ut senest 2034, og det vil ta flere år å etablere nye tilfredsstillende magasiner. Nye magasiner må stå ferdig senest 2031 fordi flytting av museale samlinger er omfattende og tidskrevende arbeid.

Miljø- og klimastrategi for UiOs eiendommer vil revideres i tråd med føringen fra denne reviderte masterplanen.

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 2022 – 2026

Internhusleieordningen vil evalueres i begynnelsen av perioden.

Gjennom hele perioden vil UiO søke på de tilskuddsordningene for oppgradering av eiendom som KD eller andre tilbyr.

Prosjekter 2022 – 2026

I denne perioden vil vi gjennomføre universitetsstyrets vedtak (2013/14138) av 4. desember 2018 om utvidet forskerboligordning. Vedtaket lyder:

1. Universitetsstyret beslutter å utvide forskerboligordningen ved å:

a) Selge de forskerboligene UiO eier i dag.

b) Inngå avtale med profesjonell boligutleier om leie av det antall boliger til internasjonale forskere som UiO har behov for.

c) Inngå avtale med utbygger om å bygge en forskerboligblokk på "parktomten" ved Blindern stasjon.

2. Universitetsstyret beslutter at UiO først går i dialog med Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO) for å avklare om det er mulig å få til gode løsninger sammen med dem. Hvis dette ikke lykkes, går UiO ut på det åpne markedet.

3. Universitetsstyret ber universitetsdirektøren gjennomføre utvidelser av forskerboligordningen som vedtatt og holde styret informert om fremdriften i arbeidet.

På Campus Blindern er de fleste bygningene på Øvre Blindern ferdigstilt. Noen bygninger gjenstår imidlertid, og ferdigstilling av oppgraderingene på denne delen av campus vil være sentral. Følgende prioriteringsrekkefølge legges til grunn. Igangsetting av hvert enkelt prosjekt er en beslutning som fattes av universitetsstyret, i tråd med UiOs økonomiske handlingsrom, som en del av budsjettprosessen. Disse oppgraderingsprosjektene gjennomføres i regi av UiOs eiendomsavdeling:

- 1.** Taket på Kjemibygget og I-lab. Taket har omfattende lekkasjer som hindrer klargjøring av arealer for I-lab. UiO søkte KD om midler til dette prosjektet våren 2021 og fikk tildelt 39 mill. kr. Samlet kostnad for prosjektet er estimert til 140 mill. kr. Med god planlegging av erstatningslokaler kan man gjennomføre byggearbeider mens bygningen fremdeles er delvis i bruk.
- 2.** Frederikke. Eiendommen har betydelige tekniske oppgraderingsbehov samtidig som det kreves omfattende modernisering for å møte forventingene fra dagens studenter til sosiale soner og uformelt læringsmiljø, et tiltak som støtter opp om den strategiske satsningen på bedre studentopplevelser. EA arbeider med et konsept for eiendommen som vil være klart tidlig i 2022, slik at UiO kan søke KD om oppgraderingsmidler for dette i 2022. Kostnader for hele prosjektet er foreløpig anslått basert på erfaringstall og areal til 200 mill. kr. Nærmere estimater vil foreligge når konseptstudien er ferdigstilt.
- 3.** Lucy Smiths hus. Eiendommen har betydelig oppgraderingsbehov blant annet på ventilasjon. Omtrent halvparten av bygningen er tilrettelagt for moderne arbeidsplasser, den andre halvparten gjenstår. Det skal utredes oppgradering av de resterende etasjene med tilhørende tekniske anlegg med tanke på gjennomføring mot slutten av femårsperioden.

Kostnader for hele prosjektet er foreløpig anslått basert på erfaringstall og areal til 230 mill. kr. Nærmere estimater vil foreligge når prosjektet er utredet.

4. Farmasibygget har betydelige tekniske oppgraderingsbehov iht. som vil håndteres i tråd med UiOs praksis på dette området. I tillegg vil funksjonell tilrettelegging av bygningen inngå i de den faglige satsing som en del av utviklingen av Nedre Blindern som UiO vil fremme for finansiering over statsbudsjettet. Kostnader for hele prosjektet er foreløpig anslått basert på erfaringstall og areal til 175 mill. kr. Nærmere estimater vil foreligge når prosjektet er utredet.

Arbeidene med å planlegge utviklingen Nedre Blindern etter utflytting til Livsvitenskapsbygget vil konkretiseres i perioden.

Prosjektene i egen regi som gjennomføres og finansieres av UiO vil gå utover kostnadsrammen for Større vedlikehold og investeringer (SVI) og trenger delfinansiering fra KD og UiO sentralt. I alle periodene vil vedlikehold for å opprettholde tilstandsgraden på øvrig bygningsmasse og mindre prosjekter for løse brukerbehov, gjennomføres hvert år. Disse vil prioriteres basert på føringene i Vedlikeholdsstrategi (4.6.1) og Prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov (4.6.2). Dette finansieres over den øremerkede delen av internhusleien *Større vedlikehold og investeringer* som i 2021 er på 207 mill. kr. Posten indeksreguleres hvert år.

Byggingen av Livsvitenskapsbygget og Vikingstidsmuseet vil pågå det meste av perioden. Utstillingsveksthus og klinikkbygning for Det odontologiske fakultet vil begge kunne påbegynnes i løpet av perioden og stå ferdig tidlig i andre periode, avhengig av når startbevilgning fra Stortinget kommer. Begge disse to bygningene reises i regi av Statsbygg.

4.8 Prioriterte prosjekter og utredninger 2027– 2034

Finansiering 2027 – 2034

Oppgradering som delfinansieres ved å omdisponere fra besparelser til leiekostnader, vil starte i denne perioden.

Vi antar at nytt klinikkbygg for odontologi står ferdig i denne perioden. Salg av eiendommene i Geitmyrsveien 69-71 vil kunne være et betydelig bidrag til oppgradering av øvrige eiendommer. UiO vil arbeide for å inntektene fra salget av disse eiendommene går til dette formålet.

De nye sykehusarealene til OUS vil stå ferdig i perioden. Dette vil gi en økt netto husleiebelastning.

Prosjekter 2027 – 2034

Den andre planperioden vil være preget av utviklingen av Nedre Blindern. Utvikling og oppgradering vil skje koordinert mot utflytting til Livsvitenskapsbygget i den takt finansiering tillater. Arbeidene med Farmasibygget og Kjemibygget planlegges igangsatt først, forutsatt finansiering over statsbudsjettet. Siden Kjemibygget ikke blir utflyttet i sin helhet, vil det bli flere omfattende midlertidige flyttinger under byggeperioden.

Ved inngangen til denne masterplanperioden er det noen store prosjekter som peker som svar på de behovene som er identifisert nå. Alle disse prosjektene vil kreve omfattende utredninger eller betydelig finansiering før de kan settes i verk. Behovene kan også endre seg som følge av den faglige

utviklingen ved UiO de nærmeste årene. Vi har foreløpig identifisert følgende prosjekter. Prioritering av disse og eventuelle andre behov vil gjøres i forbindelse med neste revisjon av masterplan:

- **Kristine Bonnevis hus** oppgraderes og tilrettelegges for ny bruk i ulike etapper for å løse vedtatte behov.
- **Påbygg på og oppgradering av Eilert Sundts hus A.** Det samfunnsvitenskapelige fakultet (SV) har økende arealbehov spesielt knyttet til innplassering av sentre. Dette kan løses ved å bygge på et par etasjer på Eilert Sundts hus A (tilsvarende som ble gjort for P.A. Munchs hus).
- **Påbygg på Domus Medica.** Det medisinske fakultet (MED) vil få økt arealbehov ved iverksettelse av Grimstadutvalgets anbefalinger. Det økte arealbehovet til den prekliniske undervisningen kan løses ved å bygge på et par etasjer på Domus Medica.
- **Colletts hus.** Oppgradering og tilpassing av Collets hus i henhold til vedtakene som fattes for bruken av bygget fremover.

Nye magasiner for museene må også på plass i denne perioden, innflytting gjennomføres og de leide magasinene tilbakeleveres. Rehabilitering av Historisk museum vil kunne påbegynnes når Vikingtidsmuseet åpner.

Nytt klinikkbygning for odontologi og utstillingsveksthus vil begge kunne stå ferdig i andre periode. Bygg for helsefagene vil kunne påbegynnes ved siden av det nye klinikkbygget for OD.

4.9 Prioriterte prosjekter 2035 – 2046

Oppgraderingen av Nedre Blindern vil avsluttes i denne perioden. Vi vil oppgradere Lids hus. Eiendommen Fredriks gate 3 har utbygningspotensiale og kan også bidra til å dekke UiOs arealbehov ved Campus Sentrum på lenger sikt.

4.10 Oppsummering

1. UiO skal eie bygninger og eiendommer som støtter UiOs kjernevirksomhet.
2. UiO skal ikke binde opp kapital ved å eie andre typer eiendommer som tar fokus bort fra kjernevirksomheten.
3. UiO kan leie bygninger for kjernevirksomhet når universitetet ikke har andre muligheter til å erverve slike bygninger.
4. 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 universitetsstyret som enkeltbeslutninger. Salg av eiendommer må avklares med Kunnskapsdepartementet.
5. UiO skal utarbeide prinsipper for kontorarbeidsplassutforming som gir velfungerende, fremtidsrettede og arealeffektive arbeidsplasser som svarer på brukerens behov for trivsel og godt arbeidsmiljø.
6. UiO skal hvert år søke KD om midler til minst ett oppgraderingsprosjekt.
7. UiO skal omdisponere besparelser fra avsluttede leieforhold til å oppgradere egne arealer og tilpasse dem til brukere når flyttingen er institusjonelt vedtatt. Internhusleieordningen justeres slik at brukerenheten sitter igjen med midler til å dekke internhusleie i nye, oppgraderte arealer, mens de øvrige besparelsene går til finansiering av oppgraderingen.

8. UiO vil fremme følgende satsinger for finansering over statsbudsjettet:
 - a. Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet
 - b. Nytt veksthus på Tøyen
 - c. Oppgradering av Nedre Blindern i forhold til faglig satsing
 - d. Lokaler for helsefagene
 - e. Magasinbygg for universitetsmuseene
 - f. Historisk museum
9. Disse oppgraderingsprosjektene vurderes gjennomført i regi av UiO, og vi kan søke KD om tilskudd til prosjektene.
 - a. Taket på Kjemibygget og I-lab.
 - b. Fredrikke.
 - c. Lucy Smiths hus.
 - d. Farmasibygget - tekniske oppgraderingsbehov
10. Ledelsen vil utarbeide faglig konsept for Nedre Blindern som vil danne grunnlaget for konseptstudier av arealene for å møte behovene.
11. UiO skal evaluere internhusleieordningen.
12. UiO skal utrede magasinbehovet for museene.
13. Masterplan for eiendom vil revideres mot slutten av perioden.

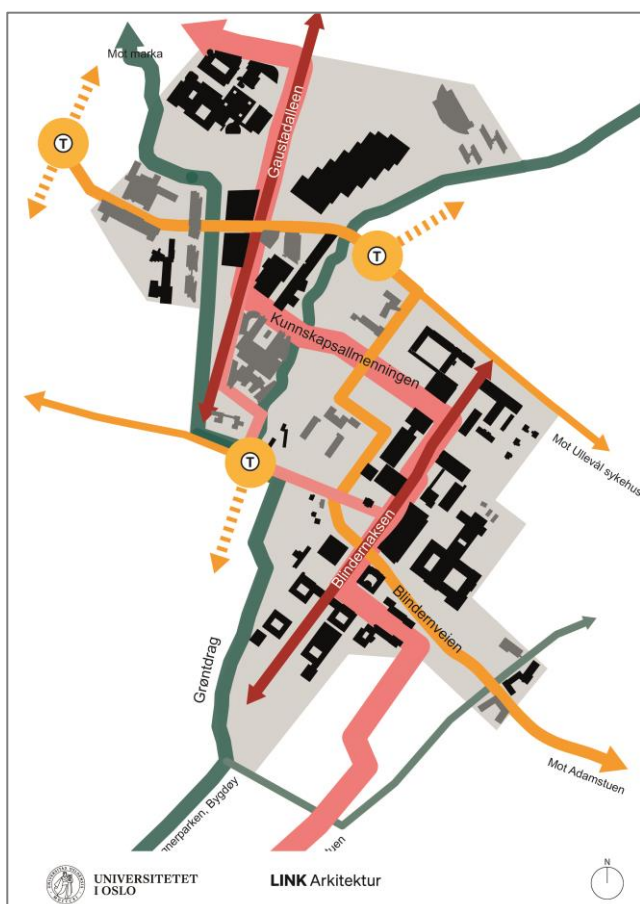
5 Campus Blindern

Campusutviklingsplanen beskriver hvordan UiO skal utvikle eiendommer på Campus Blindern i et langsiktig perspektiv for å støtte UiOs ambisjoner og Strategi 2030. Samarbeidet med Oslo kommune og Oslo Science City om å etablere et sammenhengende innovasjonsdistrikt fra Gaustad og Majorstuen er en annen viktig ramme for utvikling. Ikke minst gir miljø og bærekraft viktige premisser, men også store muligheter på en stor campus med store innslag av både grønne og blå arealer.

5.1 Campus Blindern - sammenhengende fra Blindern til Gaustad

Campus Blindern er UiOs hovedcampus og omfatter Nedre Blindern, Øvre Blindern og Gaustad. Den er vår største og mest sammensatte campus. UiOs tilstedeværelse på Blindern har vokst kontinuerlig gjennom nesten hundre år. Realisering av Livsvitenskapbygget og planlagt plassering av klinikkbygg for Det odontologiske fakultet viser tydelig at UiO har vokst ut av sine opprinnelige rammer på Blindern. Denne utviklingen medfører at Blindern med Gaustad forsterkes som hovedcampus.

Figur 15 Campus Blindern mellom t-bane og ringvei



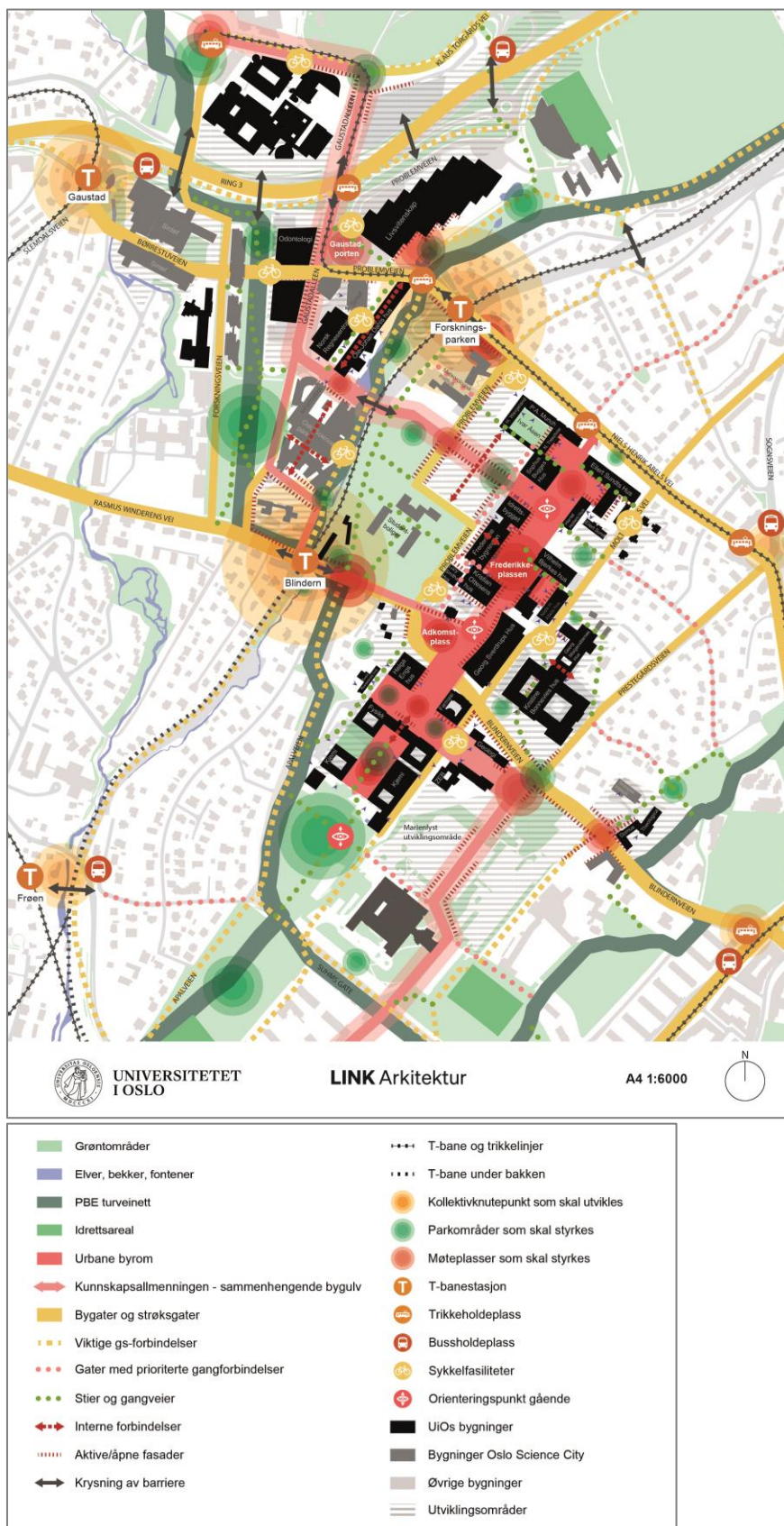
Gaustadbekkdalen blir et nytt tyngdepunkt for UiOs virksomhet, sentrert omkring en helsesatsing som også involverer viktige samarbeidspartnere blant startup-bedrifter, helseteknologivirksomheter og OUS. Campus Blindern er stor, og sammenkobling av Blindern og Gaustad på tvers av barrierene som T-banen og ringveien utgjør, blir viktig i den videre utviklingen. Studenter, ansatte og publikum må oppleve området som én sammenhengende campus.

I denne campusutviklingsplanen ser vi tre ulike nettverk for å knytte de ulike delene av campus tettere sammen. Disse er en videreutvikling og konkretisering av hovedgrepene i Plan- og bygningsetatens anbefaling for fremtidig utvikling av Oslo Science City i deres Steds- og mulighetsanalyse av mars 2020:

1. **Kunnskapsallmenningen** skal bli et sammenhengende gangstrøk og bygulv som knytter sammen de viktigste byrommene og kunnskapsinstitusjonene fra Gaustad til Majorstuen.
2. **Flerfunksjonalitet og bytilbud** skal som hovedregel utvikles i førsteetasjene for bygater og knutepunkt for å oppnå urbane kvaliteter i nærheten av campus. Bedre forbindelser mot indre by for alle trafikantgrupper, er også viktig.

3. **Natur- og parkområder** skal ivaretas og videreutvikles med nye kvaliteter og snarveier for å skape en sammenhengende og finmasket blågrønn struktur mellom fjorden og marka.

Figur 16 Strategisk kart for Campus Blindern



5.2 Bykvaliteter på campus og sammenheng med indre by

UiO har store ambisjoner om å tiltrekke seg mer kunnskapsintensivt næringsliv for å skape innovasjon i grensesnittet mellom kunnskapsproduksjon og næringsutvikling. En av hovedmålsettingene i Strategi 2030 er å styrke dialogen med omverdenen og jobbe for at kunnskap tas i bruk. I Oslo Science City er den bærende ideen er å skape et sammenhengende og flerfunksjonelt innovasjonsdistrikt fra Gaustad og Majorstuen.

UiO har en rekke områder og eiendommer som kan utvikles for å møte fremtidige behov. Det blir viktig å balansere hensynet til by- og næringsutvikling med universitetets egne utviklingsbehov. Universitetets egne arealbehov og fremtidige satsinger skal i all hovedsak løses i det sentrale campusområdet mellom Blindern og Gaustad. Øvrige eiendommer kan utvikles for å oppnå andre strategiske ambisjoner for eksempel forskerboliger, næringsliv og andre byfunksjoner.

Campus blir mer attraktiv når den kan tilby et pulserende byliv. For å oppnå et pulserende byområde som henger sammen med indre by, legger vi opp til en flerfunksjonell byutvikling omkring kollektivknutepunktene og langs Blindernveien og Problemveien. Problemveien blir en gjennomgående bygata og den viktigste forbindelse fra Ring 2 og indre by til Ring 3 og Gaustad. Det er naturlig å se UiOs eiendommer langs Blindernveien i en større by- og campusutviklingssammenheng. Disse eiendommene kan også benyttes til næringslivssamarbeid, innovasjon og arenaer for kunnskap i bruk. Forskerboliger, næringsliv og byfunksjoner i førsteetasjene vil kunne gi gode bidrag til opplevelsen av Oslo Science City som et sammenhengende byområde, særlig sett i sammenheng med den pågående utviklingen på Marienlyst.

5.3 Videreutvikling for å møte nye behov og satsinger

Vi vil ferdigstille oppgraderingen og tilpassingen av bebyggelsen på Øvre Blindern i denne masterplanperioden. Utvikling og rehabilitering av velferdsbyggene omkring Frederikkeplassen blir viktig for å gi et solid bidrag til studentopplevelsen sentralt på UiOs hovedcampus. Frederikke, med plassen og grøntområdene rundt, skal forsterkes som tverrfaglig møteplass og sentrum for byliv, aktiviteter og møter i hverdagen slik at flere studenter og ansatte velger å tilbringe mer tid på campus.

Videre skal rehabilitering av bygningsmassen på Nedre Blindern, inkludert Kristine Bonnevis hus, igangsettes i kommende periode. Vi skal oppgradere og vitalisere, men samtidig ivareta områdets kvaliteter og verneverdier. Her er det behov for avklaringer omkring faglig profil og ønsket retning for den faglige utviklingen. Vi legger opp til å utvikle Nedre Blindern med større grad av tverrfaglighet, men også å skape rom for viktige faglige satsninger knyttet til energi og bærekraft.

På Øvre Blindern skal det foretas vurderinger omkring fremtidig bruk av utviklingstomtene som ligger inntil Problemveien. I tett dialog med Blindern Studenterhjem vil vi også se på mulighetene for å utnytte potensialet på tomte som brukes til studentparkering. Denne eies av Blindern Studenterhjem og er bortfestet til UiO. Her må ulike behov og hensyn veies mot hverandre, men utviklingen skal ivareta denne masterplanens mål om levende campus. Aktuelle muligheter kan være bymessige tilbud, næringsliv og forskerboliger eller en kombinasjon av disse.

5.4 Campus Blindern limes sammen på tvers av barrierer

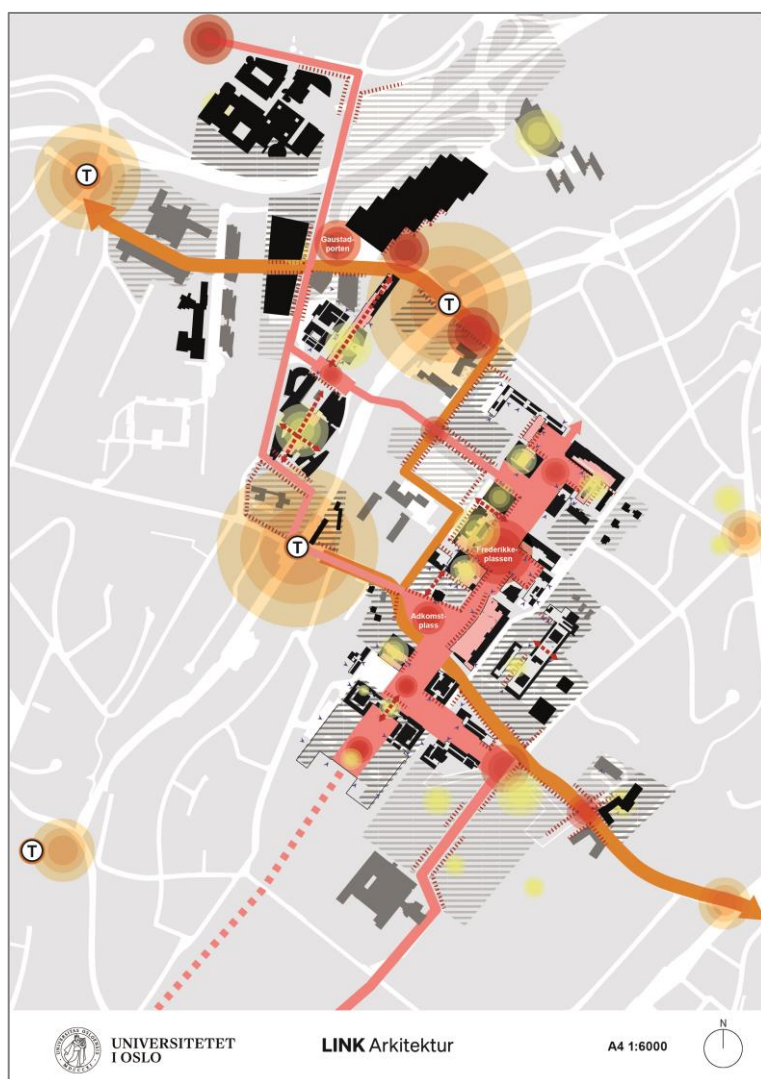
Vi vil knytte Blindern og Gaustad sammen til en sammenhengende Campus Blindern ved å etablere et finmasket nettverk av forbindelser og skape bedre bymessig sammenheng mellom campus og indre by.

Plangrepene er en konkretisering av Plan- og bygningsetatens anbefaling for utvikling av Oslo Science City (OSC) for å skape et pulserende og sammenhengende innovasjonsdistrikt som kobler sammen alle kunnskapsinstitusjoner fra Gaustad til Majorstuen. Det strategiske kartet i Figur 16 viser plangrepet overordnet, mens temakartene viser flere detaljer knyttet til de enkelte nettverkene.

5.4.1 Kunnskapsallmenningen - sammenhengende gangstrøk og byrom

Kunnskapsallmenningen skal utvikles som et sammenhengende gangstrøk og bygulv som kobler sammen eksisterende kunnskapsinstitusjoner og møteplasser på tvers av barrierene i området

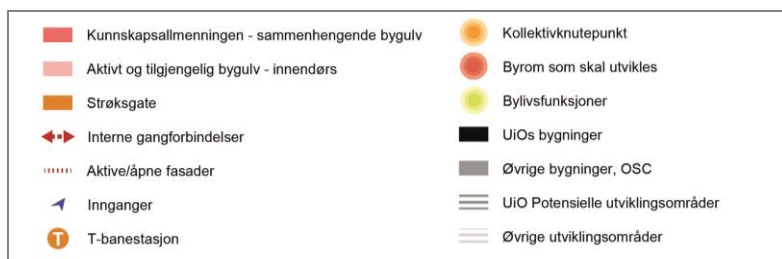
Figur 17 Campus Blindern bygulv og byliv



mellom Gaustad og Majorstuen.

Grepet legger til rette for en fotgjengerorientert Campus Blindern med god sammenheng mellom universitetsanlegget på Blindern og de nye universitetsbyggene som kommer i Gaustadområdet. Plassering av de ulike faglige satsingene på campusen skal være tydelig lesbar for alle som ferdes i området.

Allmenningen er en bystruktur som bidrar til å koble sammen Blindern, der bebyggelsen følger Blindernaksen, med bebyggelsen på Gaustad som ligger langs Gaustadalléen. Fra Fysikkplassen følger allmenningen Sem Sælands vei til Halvor Blinderns plass, før den planlagte traséen bryter mot Majorstuen og gir føringer for den kommende byutviklingen på Marienlyst. Utviklingstomtene langs allmenningen skal i hovedsak prioriteres for universitets- og kunnskapsformål, og bebyggelsen skal utvikles med en åpen karakter



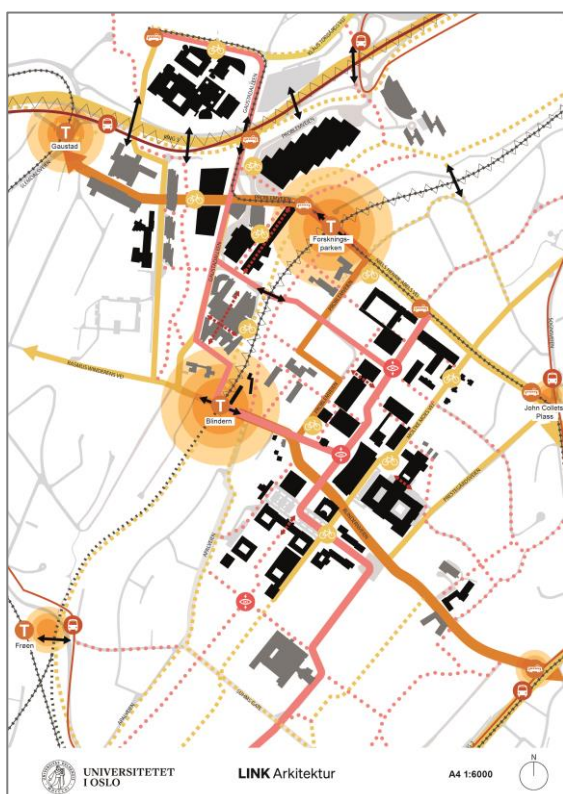
i førsteetasjene. De viktigste utviklingsområdene for UiO er langs Problemveien på Øvre Blindern, på Nedre Blindern og i Gaustadalléen 30 på Gaustad.

For å legge til rette for tverrfaglige møter og mer liv og aktivitet på campus, skal Frederikkeplassen forsterkes som bydelsentrum for Blindern. Området mellom det nye klinikkbygget for odontologi, Livsvitenskapsbygget og Sintef skal utvikles som tilsvarende møteplass og bydelsentrum for Gaustad. Etablerte byrom skal videreutvikles og nye skal anlegges i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter.

5.4.2 Bynettverket – campus blir tett integrert i byen

For å forsterke forbindelsene mellom campus og byen, skal området nettværk av gater og sykkelforbindelser videreutvikles og differensieres. I Gaustadområdet skal nye bygater opparbeides slik at også denne delen av campus får en finmasket gatestruktur som gir gode interne sammenhenger. Stasjonene Blindern, Forskningsparken og Gaustad skal utvikles som knutepunkt mellom ulike transportformer og med en tett og flerfunksjonell byutvikling omkring stasjonsområdene.

Figur 18 Bynettverket og Campus Blindern



Et særlig viktig grep er strekningen Blindernveien – Problemveien – Børrestuveveien som skal utvikles til en gjennomgående strøksgate mellom Campus Blindern og indre by. Langs strekningen legges det opp til flerfunksjonell utvikling av eiendommene med bykvaliteter og aktive førsteetasjer. Niels Henrik Abels vei blir forsterket som urban transportåre. Trikketilbudet utvides til å gå med 3-minutters frekvens og blir et rullende fortau fra Gaustad til sentrum, og sykkelfelt (byrute 7) opparbeides langs gaten. Molkte Moes vei tilrettelegges som en viktig langsgående sykkelforbindelse gjennom campus med sykkefasiliteter for studenter og ansatte.

For å oppnå en sammenhengende campus, må vi adressere utfordringene knyttet til kryssing av barrierene som T-banen og Ring 3 utgjør. Mellom Blindern og Gaustad finnes tre kryssingspunkt av T-banen. Alle er underdimensjonerte og til dels

 Strøksgate	 T-banestasjon
 Bygate	 Trikkeholdeplass
 Gang- og sykkelvei	 Bussholdeplass
 Kunnskapsallmenningen - sammenhengende bygulv	 Sykkelfasiliteter
 Grønne gangforbindelser og snarveier	 Orienteringspunkt gående
 Interne gangforbindelser	 Eksisterende barriere som bør svekkes
 Busstrase	 Krysning av barriere
 T-bane og trikkelinjer	 UiOs bygninger
 Kollektivknutepunkt som skal utvikles	 Øvrige bygninger, OSC

farlige. Ring 3 er en barriere for gående og syklende, men også for selve byutviklingen i Gaustadområdet. Veien er klassifisert som motorvei med tilhørende 100 metersone med byggeforbud. utfordringene knyttet til disse barrierene er premissgivende og ikke utløst av prosjektutviklingen i området. De må løses av relevante transportetater uten å være avhengig av prosjektgjennomføring og reguleringsplaner i området (rekkefølgebestemmelser).

5.4.3 Blågrønne nettverk

En av de viktigste kvalitetene på Campus Blindern er parkanlegget som er en integrert del av arkitekturen og byplanen. Parkene skal foredles og tilpasses til økt bruk og mer aktivitet. Nye grøntområder skal anlegges i forbindelse med nye bygninger og rehabiliteringsprosjekter. Parkområder skal forsterkes på Gaustadjordet og Tørteberg. Mulighet for grønne og aktive tak vil vurderes på Frederikke og Kjemibygningen. Idrettsplenen foreslås tilrettelagt for utendørs trening.

I Strategi 2030 heter det at «UiO skal bidra til bærekraftig samfunnsutvikling og grønn omstilling». For å tilpasse campus til forventede klimaendringer, vil vi utarbeide en strategi og pilotprosjekter for overvannshåndtering. Videreutvikling av områdets blågrønne struktur svarer på mange av tidens utfordringer ved å adressere både helseperspektivet, økologi, biologisk mangfold og legge til rette for naturoplevelser på campus.

I et langsiktig perspektiv jobber Oslo kommune med å utvikle et sammenhengende nettverk med turveier mellom fjorden og marka som også kobler sammen byens eksisterende park- og naturområder. Grønndraget langs Gaustadbekken er særlig viktig for UiO med grep som bekkeåpning ved Livsvitenskapbygget og senere ved Blindern stasjon. Etter planen skal T-banen legges i tunnel mellom Blindern og Majorstuen etter hvert. Det skaper en blågrønn korridor langs bekken og T-banesporet hele veien til Frognerparken og videre mot fjorden. For å gjøre flere av områdets park- og naturkvaliteter mer tilgjengelige og skape et finmasket nettverk av grønne forbindelser, skal flere grønne snarveier og smett opparbeides.

5.5 Utfordringer og brukerbehov på Campus Blindern

Oversikt over alle bygningene på Campus Blindern med areal, tilstandsgrad og vernestatus fremgår av vedleggene.



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 nordøst og var ferdig i 1932.

5.5.1 Oppgradering av Nedre Blindern

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

Store deler av bygningsmassen på Nedre Blindern er svært nedslitt og har behov for omfattende rehabilitering. Ferdigstilling av Livsvitenskapsbygget utløser endringer i dagens bruk av Nedre Blindern når betydelige arealer frigjøres for ny utvikling og nye brukere.

UiO har over flere år arbeidet med behovskartlegging og scenarioutvikling for å planlegge fremtidig bruk av Nedre Blindern. Arbeidet fortsetter i denne masterplanperioden, til dels som videre konseptutvikling i tett dialog med fakulteter og andre brukergrupper og til dels også som gjennomføring av oppgraderings- og tilpasningsprosjekter i deler av bygningsmassen.

Målsettingen er både å ivareta området kvaliteter og verneverdier og å oppgradere bygningsmassens funksjonalitet til å tilby arealeffektive, funksjonelle, og attraktive undervisnings- og forskningsarealer i tråd med dagens bruksmåter og krav til fleksibilitet og teknisk infrastruktur. Utviklingen skal støtte en tydelig faglig profil basert på en felles forståelse av UiOs strategiske prioriteringer og brukernes behov. Studentopplevelse og læringsmiljø skal stå sentralt, med vekt på å fremme tverrfaglighet og legge til rette for nye faglige satsninger. UiO arbeider med å konkretisere en eventuell satsing på bærekraftsinitiativet *Oslo Sustainability Centre*.

Planen for fremtidig bruk av Nedre Blindern vil legge til rette for fysisk lokalisering av prioriterte faglige satsninger innenfor egne arealer. Vi vil også arbeide med å trekke mer av UiOs virksomhet tilbake til campus og redusere omfanget av eksterne leieforpliktelser.

Omlegging av Nedre Blindern vil være en langsiktig prosess med mange interne avhengigheter. Vi må legge til rette for en prosess der bygge- og rehabiliteringsprosjekter planlegges og gjennomføres slik at undervisnings- og forskningsvirksomhet blir utsatt for færrest mulig forstyrrelser og avbrudd. Fremtidig bruk må også balansere faglige mål om mer tverrfaglighet og satsning på nye fagområder som bærekraft, med UiOs behov for å redusere innleiekostnader og etablere en mer kompakt campus. Vi ser for oss at Kristine Bonnevis hus kan inngå i den samlede planen. Graden av utflytting til Livsvitenskapsbygget vil påvirke tempoet og rekkefølgen i transformasjonsprosessen. Tiltakene ved Nedre Blindern vil i hovedsak komme på kort og mellomlang sikt.

Domus Theologica har oppgraderingsbehov og ligger noe løsrevet i utkanten av Campus Blindern. Det teologiske fakultet (TF) er positivt innstilt til mulig lokalisering nærmere campus, for slik å kunne ta ut tverrfaglige gevinster på en mer effektiv måte. Utflytting av Domus Theologica vil kunne frigjøre arealer til for eksempel næringslivssamarbeid, og kunne bidra til finansiering av nødvendige oppgraderinger av øvrig bygningsmasse. Ettersom utsettelsen av Livsvitenskapsbygget og dermed frigjøring av areal på Nedre Blindern er utsatt, må UiO vurdere behovet for oppgraderinger av dagens lokaler for å sikre hensiktsmessig og forsvarlige lokaler for undervisning, forskning og administrasjon.

Farmasibygningen vil tømmes helt, og den vil egne seg best som *tørt bygg*. Den sentrale beliggenheten på Nedre Blindern, gjør den godt egnet til mange universitetsformål. Vi vil utrede fremtidig bruk av Farmasibygningen med fokus på tverrfaglig sentervirksomhet og formidling. Det er i tillegg mulig å vurdere en innplassering av en enhet en fast undervisningsenhet i deler av bygningen.

Selv om Kristine Bonnevis hus ikke ligger på Nedre Blindern, er bruken av det i stor grad koblet til fremtidig utvikling av Nedre Blindern. Deler av bygningen er de siste årene oppgradert med nye fasiliteter for laboratorier og undervisning. Bygningen vil fortsatt være i bruk for Institutt for biovitenskap, og videreutvikles som del av UiOs fremtidige planer for eksperimentell virksomhet.

Med bakgrunn i Strategi 2030 som påpeker at "UiO skal videreutvikle disiplinær dybde og tverrfaglig samarbeid og lede an i utviklingen mot et bærekraftig samfunn" har vi identifisert flere mulige interne relokaliseringer som både vil gi mer funksjonelle lokaler til samlede fagmiljøer og til nye tverrfaglige satsinger slik som Oslo Sustainability Centre, samtidig som det bidrar til reduksjon av eksterne leiekostnader og arealeffektivisering i egne lokaler.

Endringene knyttet til Livsvitenskapsbygget medfører både en forsinkelse og endringer i UiOs arealer i det planlagte bygget. Utflyttingen fra Nedre Blindern blir senere og muligens noe annerledes i omfang enn opprinnelig tenkt. Endelige helhetlige planer kan ferdigstilles først etter at omfanget av flyttingen til Livsvitenskapsbygget er klarlagt. Kartleggingsarbeidet som er gjort for eiendomsutviklingen av området viser at UiO har en stor strategisk mulighet, men at utvikling av området medfører betydelige kostnader for å tilrettelegge arealene for ønsket bruk og oppgradere dem til moderne teknisk standard.

UiOs ledelse vil utarbeide en faglig satsing for Nedre Blindern. Dette vil danne utgangspunktet for en konseptstudie av eiendommene for å tilrettelegge dem for den nye satsingen. UiO vil søke KD om finansiering av denne satsingen over statsbudsjettet.

5.5.2 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, Universitetsbiblioteket og Ledelsen og støtteenheter (LOS). I tillegg ligger de fleste servicefunksjonene rundt Frederikkeplassen.

Med den pågående rehabiliteringen av Eilert Sundts hus B har alle bygningene, bortsett fra velferdsbygningen Frederikke og administrasjonsbygningen Lucy Smiths hus, gjennomgått omfattende rehabilitering av fasader, tekniske anlegg og til dels standardheving. I kommende periode vil nødvendig vedlikehold og oppgradering av Frederikke og Lucy Smiths hus prioriteres. Det er viktig at arbeidet ferdigstilles før man tar fatt på de svært ressurskrevende og omfattende tiltakene som må gjennomføres på Nedre Blindern.

Frederikkebygningen er det sentrale servicepunktet på Campus 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. Det er et attraktivt velferdstilbud for studenter. I kapittel 3.5 trekker vi frem viktigheten av å utvikle servicetilbudet på campus.

5.5.3 utfordringer og muligheter på Gaustad

Gaustad og Gaustadbekkdalen brukes av Det medisinske fakultet, Det odontologiske fakultet, Det samfunnsvitenskapelige fakultet, Det humanistiske fakultet og Institutt for informatikk ved Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet. Nord i området dominerer Oslo universitetssykehus (OUS). Rikshospitalet (RH) åpnet der i 2000. UiO disponerer omkring 27.000 m² integrert i OUS på RH. 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.

I *UiO Strategi for livsvitenskap* heter det at «Fremragende livsvitenskap krever tidsmessig infrastruktur og utnyttelse av generiske fremvoksende teknologier.» Nytt bygg for Livsvitenskap, heretter omtalt som Livsvitenskapsbygget (LVB), er en sentral del av denne infrastrukturen. Bygget skal ha tidsriktige og fleksible lokaler som legger til rette for grensesprengende forskning, utdanning og innovasjon med stort innslag av tverrfaglighet og konvergens. Det skal fremstå som et flaggskip for livsvitenskapsfeltet i Norge.

Statsbygg (SB) har ansvaret for byggeprosjektet som er et ordinært statlig byggeprosjekt med egen bevilgning over Kommunal- og moderniseringsdepartementets budsjett. Prosjektet har vært gjennom arkitekt- og designkonkurranse i 2014, fullført skisse- og forprosjekt i 2015 og 2016, og oppstart detaljprosjekt høsten 2018 etter at bevilgning ble gitt i statsbudsjettet for 2018.

Etter en rekke alternativsutredninger for prosjektet høsten 2020 landet regjeringen på at det skal tas sikte på å innplassere Klinikk for Laboratoriemedisin ved Oslo universitetssykehus i det nye

bygget. OUS vil bruke en del av bygget samtidig som det utvides både for UiO og OUS. Regjeringen har besluttet at Livsvitenskapsbygget skal innlemmes i statens husleieordning, noe som betyr at UiO og OUS vil bli leietakere hos Statsbygg.

Det planlegges per juni 2021 med en utbygning på i underkant av 96 000 m². Fra UiOs side skal Kjemisk institutt, Farmasøytisk institutt og Norsk senter for molekylærmedisin (NCMM) flytte inn i det nye anlegget. I tillegg vil ulike tverrfaglige forskningsgrupper finansiert av UiO: Livsvitenskap, kalt konvergensmiljø, bruke LVB i kortere og lengre perioder. En stor del av forskningsarealene er avsatt til toppforskningmiljøer innen bioteknologiske fagfelt. Dette er et eksempel på integrasjon av fagmiljøer og sambruk av lokaler – ikke minst av laboratorier med avansert vitenskapelig utstyr.

UiO deltar aktivt i prosjektet gjennom god og bred brukermedvirkning med UiOs berørte fakultet, institutter og enheter, nå også i samarbeid med OUS. Dette har vært med på at bidra til at Livsvitenskapsbygget blir et tidsmessig og fremtidsrettet bygg. Foreløpig framdriftsplan tilsier ferdigstillelse 2026/2027.

I tillegg til Livsvitenskapsbygget pågår det en rekke utviklingsprosjekter i Gaustadområdet der UiO er en sentral deltaker. Helsefagene er omtalt i kapittel 9.

5.5.4 Samarbeid med næringsliv og forskningsinstitusjoner

Gaustadområdet ble båndlagt og øremerket for forskning og utdanning av fremsynte politikere allerede på 1950-tallet. I årene som fulgte etablerte mange forskningsinstitutter seg der. Politikerne 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 UiO og Meteorologisk institutt også er med. For UiO er Gaustadbekkdalen stedet der de nye teknologiene møtes: Bioteknologien, nanoteknologien og informasjonsteknologien.

Forskningsparken på 57 000 m² drives av selskapet OsloTech AS der UiO er største aksjonær og eier selskapet sammen med blant andre SIVA og Oslo kommune. Bygningene eies av private investorer. UiO er en stor leietaker i Forskningsparken. Forskningsparken er et aktivt miljø for ulike forskergrupper, gründere og vekstbedrifter, og antallet små vekstbedrifter er rundt 200. OsloTechs 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.

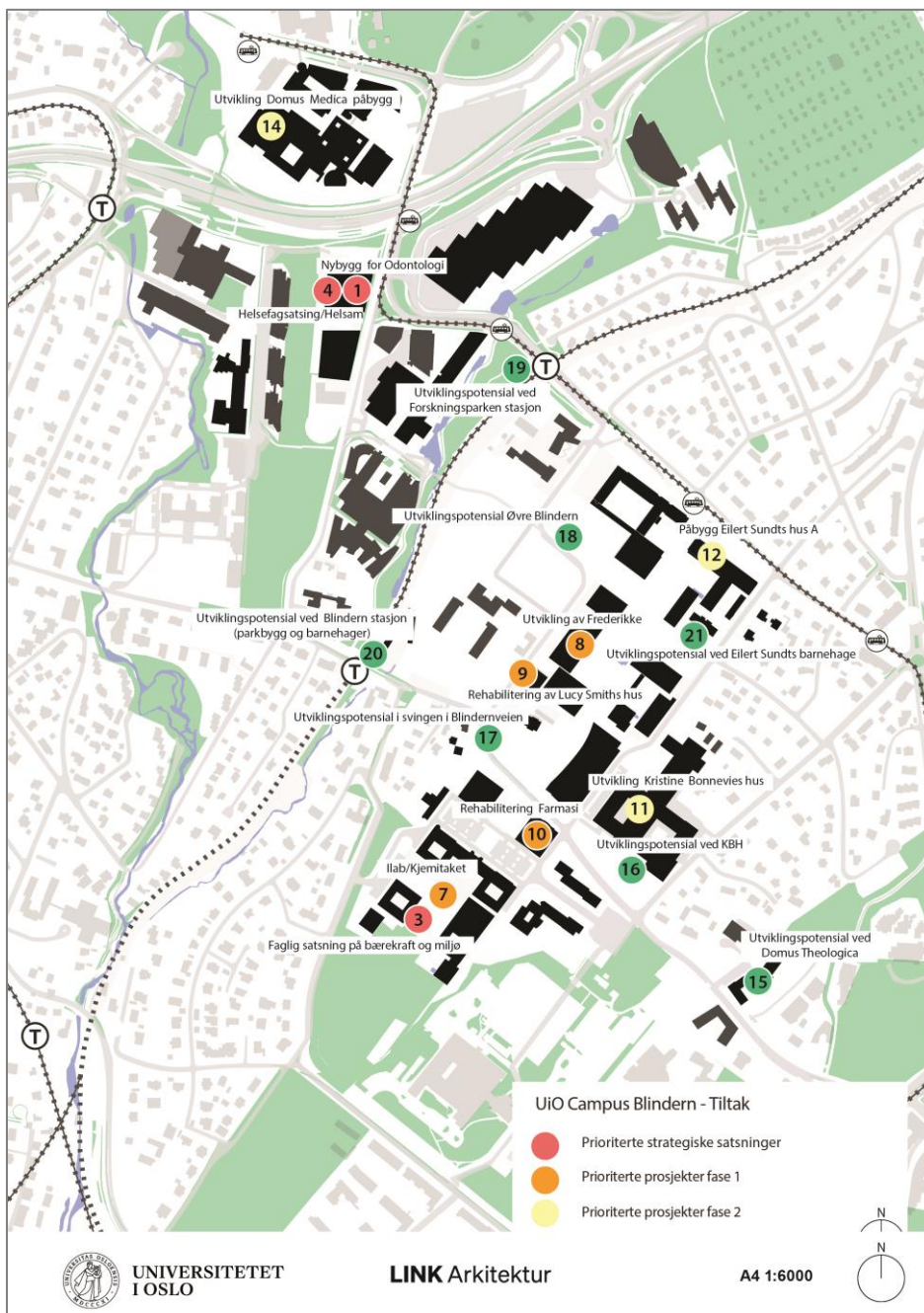
I 2019 ble Oslo Science City etablert som en medlemsforening for å fremme samarbeid mellom kunnskapsinstitusjonen og næringslivet og bidra til næringsutvikling i området fra Gaustad til Majorstua. UiO er aktivt med i dette arbeidet som er et viktig verktøy for å nå UiOs overordnede mål innen forskning, utdanning og innovasjon.

5.6 Tiltak Blindern 2022 – 2026

- 1 UiO skal arbeide med å planlegge og tilrettelegge utviklingen av Nedre Blindern i tråd med valgt overordnet strategisk retning.
- 2 UiO skal bidra aktivt i planlegging og gjennomføring av Livsvitenskapsbygget.
- 3 UiO skal bidra til utvikling av forprosjekt for nytt klinikkbygning for Det odontologiske fakultet.

- 4 UiO skal utrede servicefunksjoner for Gaustadområdet sammen med Oslo kommune, Statsbygg, Oslo universitetssykehus og Oslo Science City.
- 5 UiO skal forsterke Frederikkeplassen som det sentrale møteplassen på Blindern.
- 6 UiO skal, sammen med grunneier, utrede mulighetene for å utvikle dagens studentparkeringsplass til formål som støtter UiO og Oslo Science Citys målsettinger.
- 7 UiO skal planlegge for utnyttelse av arealreserver på Blindern.
- 8 UiO skal videreutvikle uteområdene for økt aktivitet og for å knytte Campus Blindern sammen på tvers og sammen med byen.
- 9 Ferdigstille arbeidet med mobilitetsplan.

Figur 19 Campus Blindern – tematiske planer og utredninger



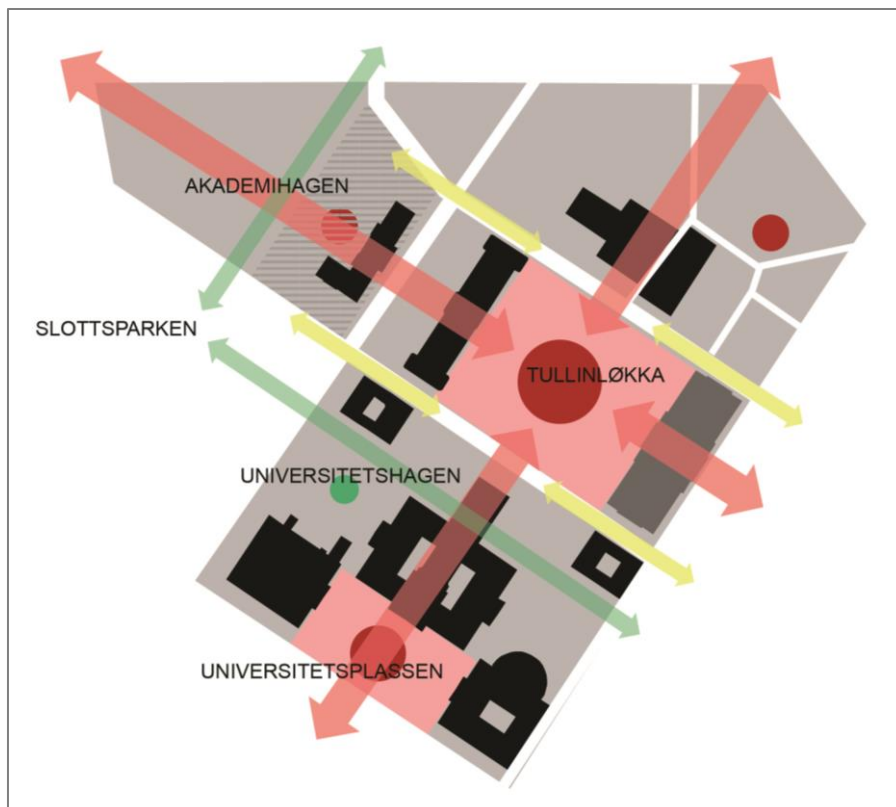
6 Campus Sentrum

Campusutviklingsplanen beskriver hvordan vi skal videreutvikle universitetets historiske campus i et langsiktig perspektiv for å støtte UiOs ambisjoner og Strategi 2030. UiOs visjon er å utvikle et formidlings- og kulturdistrikt rundt Campus Sentrum. UiO ønsker å videreutvikle Universitetsplassen som en arena for samfunnsdebatt basert på UiOs kunnskapsmiljøer. Målet er å formidle forskning og bringe akademia ut i bymiljøet. Tullinløkka vil også være sentral som knutepunkt i formidlings- og kulturdistriktet.

6.1 Campus Sentrum - et samlet formidlings- og kulturdistrikt

Som en del av nasjonsbyggingen på 1800-tallet, ble universitetsanlegget på Karl Johans gate etablert sammen med andre viktige statsinstitusjoner som Slottet, Stortinget og Nationaltheatret. Etter hvert flyttet mye av den faglige aktiviteten til Blindern, og med en vellykket løsning i 2020 for Det juridiske fakultet på motsatt side av Tullinløkka, er tiden moden for å stake ut en ny kurs for det historiske sentrumsanlegget. For å konkretisere målsettingen i Strategi 2030 om å styrke dialogen med omverdenen og arbeide for at kunnskap tas i bruk, skal Campus Sentrum og kvartalene omkring Tullinløkka utvikles til å bli et pulserende kultur- og formidlingsdistrikt som tilbyr et rikt utvalg av debatt- og konsertarenaer, møteplasser og formidlingsaktiviteter.

Figur 20 Campus Sentrum – akser. Kilde: Link arkitekter.



Campus Sentrum skal være hovedarena for universitetets kontakt med samfunnet. For å forsterke denne funksjonen og tilrettelegge for enda flere foredrag, debatter og kulturarrangementer, vil UiO foreta en rekke arealtilpassinger i Aulaen, Domus Bibliotheca, Domus Media og Universitetshagen.

UiO ønsker å videreutvikle Universitetsplassen som arena for samfunnsdebatt basert på UiOs kunnskapsmiljøer. Mål er å formidle forskning og bringe akademia ut i bymiljøet.

Med ferdigstillingen av en omfattende og vellykket rehabilitering av tak og fasade på Historisk museum, starter nå arbeidet med tilpassinger i første etasje og utvikling av nye utstillinger for museet. Historisk museum får en forsterket posisjon når Vikingskipshuset stenges i forbindelse med utbyggingen til Vikingtidsmuseet. For å knytte sammen universitetets campus og formidlingstilbud i området, vil UiO vurdere å etablere uteservering og en egen inngang til museet mot Tullinløkka.

6.2 Tullinløkka – møteplass mellom universitetet og byens befolkning

Når alle byggene omkring Tullinløkka blir videreutviklet og forsterket som egne arenaer for kultur, formidling og kunnskap, ligger alt til rette for at Tullinløkka kan bli en sentral og viktig møteplass. Her skal studenter og ansatte møte byens befolkning og turister fra hele verden. Derfor blir det viktig at Historisk museum får inngang fra Tullinløkka når bygget skal videreutvikles.

For å skape gode forbindelser i en tett bystruktur, legger Entra, som eier Domus Juridica, opp til en rekke snarveier gjennom Entrakvartalet som Domus Juridica er en del av. UiO mener dette er et svært godt grep for å skape et sammenhengende gangstrøk og lede mennesker inn mot Tullinløkka. Vi vil videreføre dette grepet til alle kvartalene omkring plassen. Med utvikling av passasje gjennom førsteetasjen i Historisk museum, vil man kunne oppnå et sammenhengende bygulv og gangstrøk. Dette vil knytte sammen alle kvartalene omkring Tullinløkka til å bli et samlet kultur- og formidlingsdistrikt.

6.3 Frederiks gate 3 – en fremtidig arealressurs

I tilknytning til Frederiksgate 3 eier UiO en arealreserve mot Halfdan Kjerulfs plass. Området kan utnyttes for å sikre universitetets fremtidige arealbehov. Frederiks gate 3 vurderes fortettet for å løse arealbehov for KHM og magasiner for begge universitetsmuseene.

Akademihagen er kvartalets grønne oase og strekker seg på begge sider av gjerdet mellom Fredriks gate 3 og St. Olavsgate 32. Der ligger Norges geografiske oppmåling (NGO) som lenge også rommet Kunstakademiet, og var en svært viktig møteplass for studenter og byens befolkning på 2000-tallet. I mai 2021 solgte Statsbygg eiendommen til Flakk Gruppen og familien Brendmoe for 345 millioner kroner. Planen er å drive hotell og å utvikle hagen med serveringsteder. UiO vil gå i dialog med nye eiere for å bidra til en helhetlig utvikling av kvartalet.

Som på Tullinløkka er det behov for å forsterke forbindelsene mot den omkringliggende byen, og det legges opp til tilsvarende grep der det utvikles passasjer gjennom den eksisterende bebyggelsen. Dette bør også gjøres i den nye bebyggelsen som kommer mot Tullins gate og St. Olavs gate.

6.4 Plangrep – videreutvikle Campus Sentrum til å bli et unikt kultur- og formidlingsdistrikt

Plangrepet knytter sammen alle universitetsbyggene i sentrum til å bli et samlende kultur- og formidlingsdistrikt i sentrum av hovedstaden. Ved å utvikle en rekke nye scener for arrangementer og kunnskapsformidling i kvartalene skal Campus Sentrum forsterkes som arena for kultur, debatter og kunnskapsformidling. Koblingene til indre by skal forsterkes for å skape et samlende kultur- og formidlingsdistrikt omkring Tullinløkka.






















Plangrepene bygger på faglige vurderinger av Plan og bygningsetaten og UiO i forbindelse med omregulering av Tullinløkka til torg og konkretiserer UiOs ambisjoner om å utvikle campus til å bli et helhetlig kultur- og formidlingsdistrikt.

6.4.1 Passasjene gjennom kvartalene - et sammenhengende gangstrøk og byrom

For å forsterke forbindelsene til Oslo sentrum og for å skape et sammenhengende bygulv, skal det etableres passasjer og forbindelser gjennom alle kvartalene rundt Tullinløkka. Passasjer mot nord utvikles allerede i Entrakvartalet. Mot Universitetshagen skal inngangene forsterkes og synliggjøres, slik at sammenhengen med de historiske bygningene og Universitetsplassen forsterkes. Et mulig grep er å etablere passasjer gjennom både Historisk museum og Frederiks gate 3 mot Akademi-hagen.

Figur 21 Strategisk kart for Campus Sentrum



	Formidlingsarenaer som skal styrkes		Interne gangforbindelser og snarveier
	Møteplasser som skal styrkes		Potensiell ny inngang
	Parkområder som skal styrkes		Aktive og åpne fasader
	Kollektivknutepunkt		Historiske bekkeløp
	Grøntområder		UiOs bygninger
	Aktivt bygulv		UiOs potensielle utviklingsområder
	Utvikle bevegelse		Øvrige potensielle utviklingsområder
	Strøkgater (med sykkeltraseer) som skal styrkes		Trikkelinjer
	Viktige bygater (med sykkeltraseer)		Trikkøholdeplass
	Øvrige sykkeltraseer		T-banestasjon
	Styrket visuell grøntforbindelse		Bussholdeplass
	Styrket grøntforbindelse		Jernbanestasjon

Med en rekke nye bevegelseslinjer og formidlingsfunksjoner omkring plassen, skal Tullinløkka forsterkes som møteplass i byen og bli en viktig arena for studentliv, kultur og kunnskapsformidling. Plassen i seg selv er stor nok til å romme et rikt utvalg av tilbud og møteplasser, også langs museumsfasadene som bør opparbeides med egne uteserveringer mot plassen. På lengre sikt skal det vurderes om plassen skal aktiviseres ytterligere ved å anlegge utstillingsarealer under bakken.

6.4.2 Universitetsplassen som debatt- og konsertarena

UiO ønsker å videreutvikle Universitetsplassen som en arena for samfunnsdebatt basert på UiOs kunnskapsmiljøer. Målsettingen er å formidle forskning og bringe academia ut i bymiljøet.

6.4.3 Bynettverket og bevegelser

Campus Sentrum er et ikon i Oslo med beliggenhet ved paradegaten Karl Johan, tett integrert i hovedstadens bystruktur og med god adkomst for alle trafikantgrupper. På Tullinløkka stopper *Kunnskapstrikken*, trikk 17 og 18, som er en direkte kollektivforbindelse til Campus Blindern og en rekke andre kunnskapsinstitusjoner i Oslo. Anlegget ligger i gangavstand fra Nationaltheatret, som er et kollektivknutepunkt med et rikt utvalg forbindelser til resten av byen, regionen og resten av landet. Områdets sykkelforbindelser kan videreutvikles.

6.4.4 Blågrønne nettverk

Det viktigste parkområdet i Campus Sentrum er Universitetshagen som skal forsterkes og tilrettelegges som møteplass og arena for kultur- og kunnskapsformidling. For å invitere byens befolkning inn i hagen, skal det vurderes å etablere uteservering. Akademihagen i bakgården til Frederiks gate 3 er en annen grønn juvel som har potensial for å videreutvikles og forsterkes som parkområde. Ved siden av Campus Sentrum ligger Slottsparken som er et populært rekreasjonsområde med sine store og åpne plener. Sammenhengen mellom våre egne parkområder og Slottsparken skal forsterkes som et mer finmasket grønt nettverk ved å utvikle nye forbindelser gjennom kvartalene.

6.5 Tiltak 2021 – 2026

Tiltak for Kulturhistorisk museum er behandlet under eget kapittel om universitetsmusene.

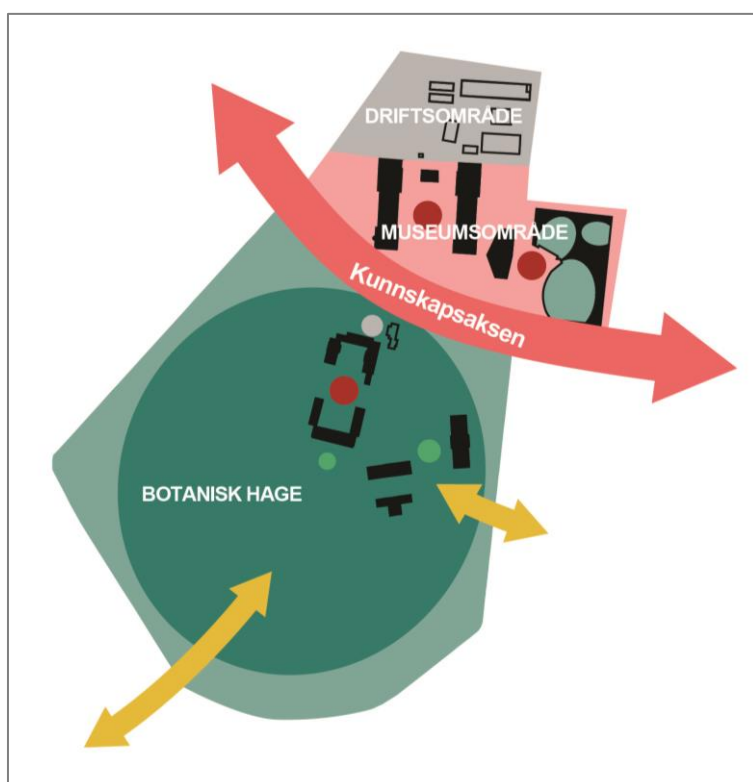
1. UiO skal forsterke sin tilstedeværelse ved å videreutvikle Aulaen som konsertarena og Domus Bibliotheca som arena for samfunnsdebatt og formidling.
2. UiO skal vurdere om eiendommen Frederiks gate 3 kan bidra til å løse universitetets arealbehov.

7 Campus Tøyen

Campusutviklingsplanen beskriver hvordan vi skal utvikle universitetets bygg og eiendommer på Tøyen i et langsiktig perspektiv for å støtte UiOs ambisjoner og Strategi 2030. Campus Tøyen er universitetets eldste campus etter at Tøyen Hovedgård ble gitt som gave i forbindelse med opprettelsen av universitetet, og Botanisk hage ble etablert i 1814. Oslo er i kraftig vekst, og Botanisk hage ligger stadig mer sentralt i bybildet. Hagen og museene tilbyr spennende opplevelser, men også utfordringer knyttet til å ivareta skjøre vitenskapelige plantemiljøer i hagen. Nytt utstillingsveksthus vil bli en viktig, ny formidlingsarena.

Oslo er i kraftig vekst, og Botanisk hage ligger stadig mer sentralt i bybildet. Naturhistorisk museum (NHM) tilbyr spennende, kunnskapsbaserte opplevelser for publikum i hagen og i museene der. Vi forventer økt bruk av anlegget i årene som kommer. Denne utviklingen gir store muligheter for videreutvikling av Botanisk hage som formidlingsarena, men også utfordringer knyttet til å ivareta skjøre vitenskapelige plantemiljøer i hagen. Dilemmaet mellom rollen som offentlig friområde og en vitenskapelig forskningshage, er grunnlag for en rekke utfordringer både for hagedrift og publikum i hagen. UiO ønsker å invitere inn blant annet forskergrupper, skoleklasser og barnehager. Samtidig praktiserer vi forbud mot sykling, løse hunder og ligging på gresset. Dette er eksempler der ulike brukergrupper har ulike behov for tilrettelegging. En rekke kartlegginger og analyser viser at nabolaget setter svært stor pris på Botanisk hage og anlegget trekkes ofte fram som den største kvaliteten i området.

Figur 22 Campus Tøyen. Kilde: Link arkitekter.



Vi vil tydeliggjøre skillet mellom de delene av hagen som er tilrettelagt for publikumsaktivitet og driftsområdet nord i Botanisk hage hvor publikum ikke skal ha adgang av sikkerhetsmessige hensyn. Et sentralt grep er å etablere en egen innkjøring til driftsområdet fra Sofienberggata i nord. På den

måten vil varelevering og avfallshåndtering skje der og ikke gjennom publikumsinngangen mot Sars gate som i dag. Driftsområdet har viktige funksjoner for hagedriften, som drivhus, karantenesoner og arealer for kompost og avfall. Samtidig har driftsområdet stort potensial for utvikling og fortetting, og arealet vil vurderes som mulig plassering av nye magasiner og løsning av andre arealbehov. Det er utført en serie mulighetsstudier som viser gode løsninger som ivaretar behovene til både hagedrift og fremtidige magasiner. Utvikling av driftsområdet må sees i sammenheng med utviklingen av driftsbygningene på Tøyen hovedgård og eventuell tilrettelegging for hagefunksjoner der.

Det er langt å gå mellom inngangene i Botanisk hage, og det er et sterkt ønske fra naboer og bydelsforvaltningen om å forbedre forbindelsene mot Tøyen og sentrum, anlegge flere porter og utvide åpningstidene. Historisk hadde hagen flere innganger. Behovet for flere porter må balanseres mot hensynet til Botanisk hage som vitenskapelig forskningspark slik at sårbare plantemiljøer beskyttes. Svært mange som ankommer anlegget kommer til fots, med kollektivtransport eller sykkel. Det er behov for å utvikle gode gangforbindelser til viktige kollektivstopp og skoleområder omkring Botanisk hage. Dette blir særlig viktig i forbindelse med byggeprosjektene i området. Det er planer om ny T-banestasjon, utvikling av det tidligere Munchmuseet og ikke minst vårt eget utstillingsveksthus. Sykkelparkering for besøkende vil opparbeides ved alle publikumsinngangene til hagen.

7.1 Kvalitetene i Botanisk hage skal ivaretas og videreutvikles

Campus Tøyen er universitetets eldste campus etter at Tøyen Hovedgård ble gitt som gave i forbindelse med opprettelsen av universitetet og Botanisk hage ble etablert i 1814.

Museumsbyggene ble ferdigstilt på starten av 1900-tallet, og senere ble store boligtomter utskilt fra Tøyen hovedgård for å finansiere utviklingen på Blindern. Etter hvert ble anlegget omsluttet av et urbant og tettbygd byområde. Nå er Botanisk hage blant byens mest populære formidlingsarenaer og et svært viktig rekreasjonsområde for befolkningen i området.

For omtale av bygningene på Campus Tøyen viser vi til kapittel 8 Universitetsmuseene.


7.2 Plangrep

Plangrepene skal legge til rette for en sterk økning i antall besøkende både som en konsekvens av at NHM åpner en rekke nye arenaer for formidling og utstilling, og fordi det kommer flere store byutviklingsprosjekter i nærområdet. Plangrepene legger opp til en balansert utvikling. Den skal forsterke NHM som nasjonal formidlingsarena og attraksjon i nærmiljøet og samtidig beskytte og ivareta skjøre plantemiljøer i den historiske hagen. Plangrepene bygger på anbefalingene fra Plan- og bygningsetatens stedsanalyse for området, NHMs helhetsplan og Eiendomsavdelingens stedsanalyser og mulighetsstudier utført i perioden.

7.2.1 Tydeligere soneinndeling i hagen

Hovedgrepene i campusutviklingsplanen er å innføre en tydeligere soneinndeling av hagen og forsterke tilknytningen til den omkringliggende byen ved å utvikle gode forbindelser mot nærmiljøets skoler, kollektivholdeplasser og viktige byrom. Områdets kvaliteter og identitet skal forsterkes og ivaretas, samtidig som anlegget skal tilpasses til økt bruk.

- **Botanisk hage** er både et offentlig tilgjengelig område som oppleves som en park og en vitenskapelig forskningshage med en unik samling. Flere av plantemiljøene er særlig sårbare for miljøpåvirkning og må sikres mot hærverk og slitasje. UiO vil videreutvikle forvaltningen for å

	Formidlingsarenaer som skal styrkes		Eksisterende publikumsinnganger
	Viktige eksisterende møteplasser		Potensielle ny adkomst kjøretøy
	Møteplasser som skal styrkes		Drifts- og utviklingsområdet
	Parkplasser som skal styrkes		Gjerde
	Kunnskapsaksen		Skoler
	Aktivt bygulv		Driftsbygninger
	Botanisk hage		UiOs bygninger
	Museumsområdet		Orienteringspunkt for gående
	Styrket grøntforbindelse		Trikkeholdeplass
	Turveier, Pilegrimsleden og snarveier		T-bane
	Strøkgater (med sykkeltraseer)		Fremtidig T-banetrasé og stasjon
	Viktige bygater (med sykkeltraseer)		Bussholdeplass
	Øvrige sykkeltraseer		

7.2.2 Bedre tilknytning til den omkringliggende byen

Kunnskapsaksen er et sentralt grep for å skape et sammenhengende gangstrøk som knytter de viktigste formidlingsarenaer sammen med portene mot Sars gate og Monrads gate. UiO ønsker at kommunen utvikler Blytts gate til gangstrøk for å gjenskape den historiske inngangen til hagen og tilrettelegge for bedre forbindelse til trikkeholdeplass i Trondheimsveien. Mot øst passerer kunnskapsaksen det nye utstillingsveksthuset og sørger for videre kobling med utviklingsområde på motsatt side av Finnmarksgata. Nye byrom og møteplasser skal opparbeides ved inngang til nytt utstillingsveksthus og ved museumsinngangen i Botanisk hage.

Turveier, gangveier og stier i og utenfor Botanisk hage skal kobles sammen til et mer finmasket nettverk av gangforbindelser. Disse vil koble sammen viktige park- og naturområder i byen og skape snarveier til viktige funksjoner i nærmiljøet. Med realisering av utstillingsveksthuset blir Monrads gate etablert som en viktig grønn forbindelse tilrettelagt for fotgjengere. Sykkelparkering for besøkende etableres ved alle publikumsinngangene.

Egen adkomst til hagen for kjøretøy skal etableres i Sofienberggata for å håndtere all varelevering, avfallshåndtering og anleggstrafikk til anlegget. Et slikt grep er også avgjørende for å realisere kunnskapsaksen som et sammenhengende gangstrøk ved at inngangen mot Sars gate forbeholdes myke trafikanter.

Kollektivknutepunkt og byutviklingspotensial langs Monrads gate gjør området aktuelt for en flerfunksjonell byutvikling som er tett integrert med de urbane kvalitetene på Tøyen. Ved utvikling av det tidligere Munchmuseet håper UiO at Ringgata gjenetableres som en historisk viktig bygata og forbindelse på Tøyen. For å oppnå en sammenhengende grøntstruktur mellom Botanisk hage og Tøyenparken mener UiO at den midlertidige flerbrukshallen bør fjernes, og tomten opparbeides som parkområde i henhold til regulering.

8 Universitetsmuseene

Universitetsmuseene tilhører de eldste fagmiljøene ved UiO. Kulturhistorisk museum (KHM) og Naturhistorisk museum (NHM) forvalter landets største og viktigste kulturhistoriske og naturfaglige samlinger. Samlingene er foreløpig sikret i leide magasiner på Økern, og vi vil utrede hvordan magasinbehovet skal løses etter leieavtalens utløp. De siste årene har Waldemar C. Brøggers hus på Tøyen og Historisk museum blitt rehabilitert. Noen av museumsbygningene og utstillingslokalene er fortsatt utdaterte og nedslitte. Stortinget har gitt oppstartsbevilgning til nytt vikingtidsmuseum. Forprosjekt for nytt veksthus på Tøyen er ferdigstilt, men ikke godkjent for gjennomføring enda.

Universitetsmuseene hadde til sammen over 1,4 millioner besøkende i 2019 og spiller en sentral rolle når UiO vil sikre at samfunnet tar vår kunnskap i bruk. UiO er Norges viktigste museumsdestinasjon. En slik kontaktflate er enestående og gir store muligheter for ytterligere profilering av universitetet og dets forskning.

Forbedrende arbeid til UiOs Strategi 2030, tankesmierapporten *UiO sett utenfra* (2019) påpekte at universitetet har et stykke igjen for å nå målet om en bred dialog med samfunnet utenfor universitets- og høyskolesektoren. Gjennom museene har UiO både arenaene og kompetansen til å nå ut i samfunnet på nye måter og ikke minst invitere folk inn til universitetet.

I Langtidsplanen for forskning og høyere utdanning 2019 – 2028 (Mld. St. 4) slås det fast i 8.6.1 Universitetsmuseer at «Regjeringen forventer at universitetene ivaretar sitt ansvar for å sikre og bevare unike samlinger, herunder tilgjengeliggjøring av samlinger digitalt, samt sikre gode rutiner og beredskap.»

Strategi 2030 prioriterer også museene. Her løftes UiOs ansvar som kulturarvsforvalter og nasjonal hukommelse fram. Museenes rolle som formidlingsarena fremheves, men også behovet for en sterkere kobling av denne virksomheten til resten av universitetet. Museenes aktualitet mobiliseres også gjennom strategiens vektlegging av campus- og byutvikling siden museene er plassert sentralt og strategisk i byen.

8.1 utfordringer og brukerbehov

Et av UiOs sentrale mål er å styrke dialogen med omverdenen og arbeide for at kunnskap tas i bruk. Strategi 2030 sier at UiO skal bidra til kunnskapsbaserte samtaler og meningsdannelser og være til stede der viktige diskusjoner foregår. UiO skal ha samfunnsrelevante formidlingsarenaer som er synlige og tilgjengelige. Universitetsmuseene er viktige arenaer for å nå disse målsettingene.

For å utnytte potensialet i museene, skal flere av formidlingsarenaene oppgraderes og tilpasses faste og skiftende utstillinger. Vi vil utrede og etablere langsiktige løsninger for å ivareta de verdifulle samlingene i neste tiårsperiode.

8.1.1 Magasinbygg for universitetsmuseene

Gjennom over 200 år har Universitetet i Oslo bygget opp landets viktigste vitenskapelige samlinger innen botanikk, zoologi, geologi, paleontologi, arkeologi, numismatikk og etnografi. Museene har forvaltningsansvaret for disse samlingene, og de er hovedgrunnlaget for 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.

I 2007 leide UiO en tidligere fabrikkbygning på ca. 13 500 m² i Kabelgata på Økern for å sikre gode magasiner til begge museene. Det er nedlagt betydelige summer i ombygging for å tilfredsstille kravene til klima og sikkerhet, og leieforholdet er utvidet flere ganger. Den årlige kostnaden er på ca. 30 mill. kr. Leieavtalen løper til 2029 med opsjoner til 2034. Siden det er et omfattende og tidkrevende arbeid å flytte de museale samlingene inn i nye magasiner, må et nytt magasinbygg stå ferdig senest 2031.

Regjeringen forventer i *Langtidsplan for høyere utdanning 2019-2028 (Meld. St. 4 (2018-2019))* at universitetene ivaretar sitt ansvar for å sikre og bevare de unike samlingene, gjøre dem tilgjengelige digitalt og sikre gode rutiner og beredskap.

NHM har fremdeles hoveddelen av sine samlinger i de gamle museumsbygningene på Tøyen. Disse delene av samlingene oppbevares i arealer som ikke tilfredsstiller sikrings- og bevaringskravene. NHM har meldt at de trenger arealer som er tilpasset sikring og bevaring av samlingene med tilhørende funksjonsarealer (konserveringslaboratorier, karantene, lager, verksted, arbeidsrom og kontorer mm). Oppbevaring av samlinger i utilfredsstillende arealer fører til forringelse og tap av uerstattelige vitenskapelige samlinger.

I perioden 2022 – 2026 vil UiO utrede og planlegge langsiktige løsninger for å ivareta de verdifulle samlingene. Ny løsning vil etableres i neste tiårsperiode.

8.1.2 Utidsmessige bygninger for Naturhistorisk museum på Tøyen

Selv om de fleste lokalene for Naturhistorisk museum på Tøyen har gjennomgått omfattende oppgradering de siste årene, gjenstår det fortsatt behov for oppgradering av Robert Colletts hus og enkelte av driftsbygningene for å sikre formålstjenlige bygg for NHMs virksomhet. Lids hus har blitt delvis oppgradert de senere årene. Huset har en samling med sopp og planter som har behov for mer hensiktsmessig oppbevaring. Det bør vurderes om Lids hus på lengre sikt skal transformeres til et kontorbygg.

Hverken Colletts hus, Lids hus eller de utdaterte driftsbygningene tilfredsstiller moderne HMS-krav til ventilasjon, energibruk og universell utforming. De tekniske anleggene har varierende tilstand. Flere av dem er utidsmessige med betydelig avvik. Dette setter store begrensninger på arealutnyttelsen, og lokalene tilfredsstiller ikke virksomhetens fremtidige behov.

NHM er i en positiv utvikling, og dette gir økt press på tilgjengelige kontorarealer. Antall eksternfinansierte forskningsprosjekter varierer over tid og vil i perioder kreve større arealer enn de har tilgjengelig i dag.

UiO vil planlegge for rehabilitering og oppgradering av Robert Colletts hus i perioden 2027 – 2034 for å sikre tilfredsstillende arealer for forskning, formidling og administrasjon for NHM.

UiO forvalter to portnerboliger i Blytts gate på vegne av staten. Den ene inneholder i dag en trafo, mens den andre står tom. Begge eiendommene er fredet og et har et oppgraderingsbehov. Eiendommene ligger ikke på campus, og de har ingen funksjon i forhold til UiOs virksomhet. UiO vil i perioden vurdere å selge disse eiendommene.

8.1.3 Nytt utstillingsveksthus for formidling av verdens plantemangfold

Det nye utstillingsveksthuset har vært under planlegging lenge. Slike anlegg finnes ikke i denne målestokken i Norge. NHM ønsker å formidle kunnskap om verdens plantemangfold og om den enorme betydningen det har for kloden og 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 det forventes å bidra aktivt for å øke interessen for, og rekrutteringen til, naturfagene. Det vil også bli en stor ny attraksjon på Tøyen.

Forprosjekt for nytt veksthus ble ferdigstilt i juni 2020. Tiltaket er omtalt i statsbudsjettet for 2021 som ferdig prosjektert byggeprosjekt, men det er ikke gitt startbevilgning. UiO vil i kommende periode fortsette arbeidet med nytt veksthus ved Botanisk hage.

8.1.4 Historisk museum – nedslitte utstillingsareal og setningskader

Regjeringens konseptvedtak for Kulturhistorisk museum i juni 2013 forutsetter både nytt vikingtidsmuseum, rehabilitering av Historisk museum og framtidig utbygging for museet i sentrum – mye omtalt som *trelokasjonsløsningen*. Det er gjennomført en konseptvalgutredning (KVU) for Tullinløkka-området i regi av Statsbygg i 2016. Her diskuteres blant annet videre bruk av Nasjonalgalleriet etter at Nasjonalmuseet flytter ut. Det er per mai 2021 ikke avklart hvordan denne eiendommen skal brukes videre. Selv om eiendommen ligger sentralt i forhold til UiOs virksomhet, er den nedslitt og u hensiktsmessig for moderne museums virksomhet. Dette var blant grunnene til at Nasjonalmuseet valgte å forlate bygningen. For eventuelt å kunne benyttes til moderne museums virksomhet, viser KVU-en at bygningen har behov for oppgraderinger i mange hundre millioners klassen. UiO kan ikke på noen måte ta ansvar for å oppgradere og tilrettelegge Nasjonalgalleriet til moderne bruk. Dette vil gå dramatisk utover både UiOs faglige virksomhet og vedlikehold og oppgradering av de eiendommene UiO forvalter på vegne av staten. Vi forutsetter at UiO eventuelt overtar bygget i rehabilitert stand. Med et slikt utgangspunkt kan Nasjonalgalleriet løse viktige deler av KHM's arealbehov og være del av en helhetlig utvikling av Tullinløkka og Campus Sentrum.

KHM har i dag et økende publikumsbesøk i sentrum og stort potensial for å bli et langt mer attraktivt museum hvis museet får oppgraderte og nye lokaler. Museets samlede arealbehov i sentrum er beregnet til 13 300 m², hvorav 6 600 m² er nytt utstillingsareal. Disse beregningene er gjort i romprogrammet for KHM som ble utarbeidet i forbindelse med trelokasjonsbeslutningen i juni 2013. Både den gang og i KVU-en fra 2016 var en del av den skisserte løsningen en utbygging av lokaler under Tullinløkka for utstilling og magasin. Vi anser ikke dette å være realistisk på kort sikt da dette krever store statlige investeringer i en sektor som allerede har omfattende vedtatte og planlagte investeringstiltak.

I forbindelse med rehabilitering av fasader og tak på Historisk museum har vi avdekket skader på fundamenteringen og setninger i bygget. Utredning av framtidig bruk Historisk museum dokumenterer også behov for omfattende innvendige oppgraderinger. Nå som fasader og tak er tette, kan et slikt arbeid etter hvert startes opp. Behovet for denne oppgraderingen, er en konsekvens av at regjeringen i sin tid gikk bort fra samlingen av KHM og valgte å satse på en trelokasjonsmodell. Kostnadene overskrider rammene UiO kan finansiere over egne budsjetter.

KHM understreker at oppgraderingsarbeid ikke kan påbegynnes før det nye vikingtidsmuseet er åpnet for publikum i 2026/27.

UiO vil i kommende periode fremme forslag til statsbudsjettet om innvendig oppgradering og nødvendige arbeider på fundament for å sikre hensiktsmessige utstillingsarealer og opprettholdelse av både kulturminneverdiene og bruken av bygget til utstillingsformål.

8.1.5 Kontorlokaler for Kulturhistorisk museum i sentrum

Kulturhistorisk museum disponerer både Frederiks gate 2 og 3. I tillegg har UiO leid kontorlokaler i St. Olavs gate 29. Det må sikres nødvendige kontorlokaler for museets ansatte i tilknytning til UiO i sentrum.

Frederiks gate 3 er trangbodd, men eiendommen har et verdifullt arealeffektiviserings- og utbygningspotensial som kan bidra til å dekke UiOs arealbehov ved Campus Sentrum på lengre sikt. Ved å finne nye arealer til Institutt for arkeologi, konservering og historie (IAKH) som er en del av Det humanistiske fakultet, på Blindern, kan KHM få tilfredsstillende arealer i egne bygg. Gode løsninger i eiendommene i Frederiks gate, kan åpne for å avvikle leieforholdet i St. Olavs gate.

8.2 Tiltak 2022 – 2026

1. UiO vil utrede og etablere langsiktige løsninger for samlingsforvaltning ved museene.
2. UiO vil planlegge for rehabilitering av Robert Colletts hus i perioden 2027 – 2034.
3. UiO vil sikre hensiktsmessige arealer for administrasjon og forskning ved KHM i egne bygg gjennom arealeffektivisering.
4. UiO vil arbeide videre med realisering av nytt veksthus på Tøyen.
5. UiO vil fremme forslag til innvendig oppgradering og sikring av fundament ved Historisk museum over statsbudsjettet.
6. UiO vil vurdere å selge portnerboligene i Blytts gate.

9 Helsefagene ved UiO

UiO har omfattende forskning og undervisning innen helsefag som medisin, odontologi og psykologi. Fagområdene er spredt over flere bygninger og lokasjoner. Livsvitenskapsbygget vil ha en sentral rolle for forskning og utdanningen i helsefagene. Nye Oslo universitetssykehus skal lokaliseres på Gaustad og Aker og legge ned virksomheten ved Ullevål sykehus. UiO disponerer i dag store arealer til medisindanningen i sykehuset. Det er usikkert om våre funksjoner får hensiktsmessige lokaler i de nye sykehusarealene. Regjeringen vil øke andel av medisinstudenter som gjennomfører utdanningen i Norge. Dette krever mer plass til utdanning og administrasjon. Klinikktutdanningen for odontologi skal fra Geitmyrsveien til Gaustad. Institutt for helse og samfunn (Helsam) er i dag spredt på flere steder og trenger en samlet løsning. Helsefagene har også omfattende samarbeid med etablert næringsliv innen helse- og innovasjonsmiljøer. UiO vil legge en samlet plan for lokaler til helsefagene ved UiO.

9.1 Økt opptak på medisinstudiet ved UiO

I dag tar mer enn 40 prosent av norske medisinstudenter utdanningen sin i utlandet. Norske legestudenter i utlandet får en god utdanning, men de utdannes til et annet helsevesen enn det norske. Regjeringen satte i juni 2018 ned en ekspertgruppe, Grimstadutvalget, som leverte sin rapport i september 2019. Utvalget anbefaler at en større andel tar utdanningen sin i Norge, og de leverte en rekke forslag til hva som trengs for å utdanne flere av de legene Norge trenger innenfor det norske utdanningssystemet.

Utvalget anbefaler blant annet å øke fra dagens 646 studieplasser i medisin i hele Norge til 1 076, totalt 440 nye studieplasser. Det tilrår videre etablering av nye campus (ikke nye læresteder) utenfor universitetsbyene for å inkludere en større del av helsetjenesten i landet. Det anbefales å bygge videre på eksisterende samarbeid mellom Universitetet i Bergen og Universitetet i Stavanger om økt satsing på medisindanningen i Stavanger. Utvalget er splittet i synet på om flere enn dagens fire norske universiteter skal gis anledning til å tildele graden cand.med.

Per mai 2021 har ikke regjeringen ikke konkludert i detalj hvor satsningen skal legges opp, men det er klart at UiO må planlegge for større opptak enn dagens. Ett mulig scenario er utvidelse i to trinn fra dagens opptak som er på 240 studenter per år. Første fase vil være en utvidelse på 100 nye studenter til 340 i alt, og deretter vil andre fase være en utvidelse med ytterligere 110 studenter. Oppsummert gir det 450 studenter, noe som er i overenstemmelse med Grimstad-rapportens anbefaling for UiO. Under utvalgets arbeid ga UiO tydelig beskjed om at en omlegging vil kreve oppgradering og utvidelse av bygningsmassen i tillegg til økning i vitenskapelige og administrative ressurser. Det må ses på behovet for eget nybygg og/eller sambruk av nye undervisningslokaler i andre planlagte nybygg ved UiO. Det medisinske fakultet ser at en omlegging vil kreve god planlegging, og at det tidligst kan skje en større økning i opptak høsten 2024. De må være sikret ressurser for å starte investeringer og omlegginger i basalfagene i god tid før studiestart for å håndtere mottaket av alle de nye studentene på en god måte.

Livsvitenskapsbygget, som er under oppføring, vil kunne tilføre kapasitet i undervisningsarealer, men ferdigstillelse er trolig ikke før i 2027. Dagens lokaler i Domus Medica har potensial for både arealeffektivisering og påbygg. UiO har gjennomført en utredning som viser mulige utvidelser på dagens bygningsmasse. I forslaget til reguleringsplan for nye OUS på Gaustad, er det tatt høyde for en høyere utnyttelsesgrad og høyere bebyggelse enn i dag. I forbindelse med utvikling av

eiendommen i Gaustadalléen 30 med nytt klinikkbygg for odontologi, vil UiO sammen med Statsbygg legge til rette for ytterligere bebyggelse på tomten. I kommende periode vil vi se på hvordan etablering av nye lokaler, sammen med organisatoriske grep og høyere utnyttelse av eksisterende og planlagte utdanningsarealer, kan løse den kommende utvidelsen av studentopptaket.

9.2 Nytt klinikkbygg for odontologi

Statsbygg ferdigstilte tidlig i 2020 oppstart forprosjekt-rapporten (OFP) for nytt klinikkbygg for odontologi. Rapporten er del av statens prosjektmodell for store investeringer. OFP bygger på konseptvalgsutredningen (KVU) og skal danne grunnlag for videre beslutning. Den skal gi regjeringen et bedre bilde av hva de besluttet ved konseptvalget og avklare prosjektets rammer og føringer.

Rammene for videre arbeid er:

- Den løsningen som vil gi høyest måloppnåelse ifølge OFP, er et nybygg på 20 700 m² BTA og en ombygging av 800 m² i Domus Medicas påbygg.
- Prosjektet skal ta utgangspunkt i plassering på UiOs tomt i Gaustadalléen 30.
- Tannhelsetjenestens kompetansesenter Øst (TKØ) og Det odontologiske fakultet (OD) skal samlokaliseres. Bygget skal også romme tannteknikerutdanningen ved OsloMet som overføres til UiO.
- Kostnadsrammene for videre arbeid er en styringsramme (P50) for byggeprosjektet på 1 280 mill. kr og 378 mill. kr for brukerutstyrsprosjektet.

Rapporten er ikke ferdigbehandlet av regjeringen per mai 2021. Arbeidet med forprosjektet er forventet startet opp i 2021/2022. Prosjektet har en tidshorison på fem og et halvt år fra beslutning om oppstart utviklingsfase og frem til innflytting dersom det blir sømløs overgang til byggefase. UiO vil i kommende periode bidra til fremdrift og utvikling i planene for nytt klinikkbygg for odontologi.

9.3 Institutt for helse og samfunn

Det har lenge vært arbeidet med å samle Institutt for helse og samfunn (Helsam) som i dag holder til på tre steder, blant annet i leide bygg der leieavtaler løper ut i 2026 uten mulighet for forlengelse.

Instituttet ble opprettet i 2010 etter sammenslåing av Institutt for allmenn- og samfunnsmedisin, Institutt for helsefag og sykepleievitenskap og Institutt for helseledelse og helseøkonomi.

Motivasjonen for sammenslåingen var mulighetene for tverrfaglig samarbeid om forskningsprosjekter, utvikling av fag, kurs og emner som kunne benyttes i undervisningen ved flere av studieprogrammene og mer effektiv administrasjon og drift. Samlokalisering av enhetene var en betingelse for opprettelsen og en forutsetning for å kunne hente ut potensialet i det nye instituttet.

Eiendomsavdelingen utarbeidet i 2019 en rapport som sammenstiller arealbehov og alternativvurderinger. Rapporten konkluderer med at statlige lokaler vil være å foretrekke fremfor leie i det åpne, kommersielle markedet. Helsam har en så høy andel spesialfunksjoner at arealet vil bli best tilfredsstillt i et spesialbygg som eies og forvaltes av UiO.

I kommende periode vil UiO utrede nye felles arealer for Helsam og MEDs fakultetsadministrasjon på resten av tomten på UiOs eiendom i Gaustadalléen 30. Alternativet forutsetter at UiO leier egnede lokaler til Helsam i markedet snarlig. En rask midlertidig løsning på Helsams arealbehov vil også avlaste Psykologisk institutt og deres trangbodhet i Harald Schjelderups hus siden Helsam også har arealer der.

9.4 Sykehusarealer i Nye OUS

Stortinget har besluttet lokalisering av Nye Oslo universitetssykehus (OUS) på Gaustad, Aker og Radiumhospitalet. Første fase i utbyggingen er finansiert gjennom lånetilsagn, og Helse Sør-Øst, OUS og Sykehusbygg er godt i gang med arbeidet med det store investeringsprosjektet. Prosjektet omfatter i tillegg til sykehusets klinikkfunksjoner, areal for utdanning av medisinstudenter og forskere knyttet til UiO. Dette er areal som i dag i hovedsak ligger på Ullevål og som skal erstattes med arealer på Gaustad og Aker. UiO har også betydelig virksomhet og disponerer nærmere 30 000 m² i dagens Rikshospital på Gaustad. UiO vil videreføre deltakelsen i prosjektutviklingen av Nye OUS for å ivareta UiOs behov på en best mulig måte. Det er ikke avklart om det kan etableres tilfredsstillende erstatningslokaler for funksjonene som flyttes fra Ullevål eller om eksisterende arealer på Rikshospitalet fullt ut ivaretas i ny løsning. UiO må følge etablering av Nye OUS og nybyggene der tett, for å ivareta UiOs behov for universitetsarealer i de nye sykehusene. Vi må sikre at eventuell omdisponering av eksisterende rettigheter blir erstattet med lokaler med tilsvarende funksjonalitet og samme betingelser som i dag.

9.5 Nytt bygg for helsefagene

Som vist ovenfor er det behov for nye lokaler til helsefagene ved UiO, både innen utdanning og forskning. I kommende periode vil UiO utrede muligheten for et nytt bygg for helsefagene på UiOs eiendom i Gaustadalléen 30. I tillegg til analyse av funksjons- og romprogram må utredningen vurdere hensiktsmessig gjennomføringsmodell, enten som statlig investeringsprosjekt eller samarbeidsprosjekt med private investorer.

9.6 Psykologisk Institutt

Behovet for psykologer er økende, og det forventes at antall studenter ved Psykologisk institutt (PSI) vil øke i årene fremover. PSI har det trangt i dag, og vi må ta hensyn til samhandlingen med øvrige helsefag og tverrfaglig samarbeid, når instituttet skal plasseres. Vi vil inkludere utredningen av hvordan arealbehov for PSI kan løses på kortere og lengre sikt i vurderingene knyttet til arealer for helsefagene.

9.7 Tiltak

1. UiO vil utrede Det medisinske fakultets samlede arealbehov.
2. UiO vil sikre Helsam erstatningslokaler for Frederik Holsts hus innen leieavtalen løper ut i 2026.
3. UiO vil sikre maksimal utnyttelse av utbyggingspotensialet på tomten til Gaustadalléen 30 som del av reguleringen for nytt klinikkbygg for odontologi.
4. UiO vil ivareta UiOs behov for universitetsarealer i de nye sykehusene ved å følge arbeidet med etablering av nytt universitetssykehus tett.
5. UiO vil utrede hvordan arealbehov for PSI kan løses på kortere og lengre sikt.

10 Andre eiendommer

Universitetet i Oslo har i tillegg til de tre campusområdene enkeltbygninger både i Oslo, i andre deler av landet og i Roma.

10.1 Eiendommer i Oslo

10.1.1 Geitmyrsveien 69 og 71

Det odontologiske fakultet holder til i Geitmyrsveien 69 bygget i 1926 og klinikkbygning i Geitmyrsveien 71 bygget i 1959. I tillegg ligger preklinisk odontologi på Gaustad. Lokalene i Geitmyrsveien 69 og 71 er lite egnet for moderne odontologiutdanning, og det er altfor trangt. Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet skal plasseres i Gaustadalléen 30. Ny bygning for Det Odontologiske fakultet er nærmere diskutert under Campus Blindern.

10.1.2 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. Bortsett fra normalt vedlikehold, er det er ingen kjente investeringsbehov knyttet til Observatoriet de kommende årene.

10.1.3 Chateau Neuf - Slemdalsveien 15

Chateau Neuf, som disponeres av Det Norske Studentersamfund, sto ferdig midt på 1960-tallet. Tomtevalget var styrt av at Universitetet i Oslo, på dette tidspunktet, vurderte å ekspandere mot Friggfeltet. I stedet kom utbyggingen på Øvre Blindern, og Studentersamfundet ble liggende ganske isolert.

Nærmere 10 000 kvadratmeter er spredd over ni etasjer, og Chateau Neuf kan ta mot inntil 3 000 gjester. Drømmen var å bygge et moderne, robust palass for samfunnsdebatter og akademisk diskusjon. Storsalen, med nesten 1 000 sitteplasser, skulle være 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 siden den gang har stilt bygningen, med unntak av Storsalen, vederlagsfritt til studentforeningenes disposisjon gjennom en fristasjonsavtale.

Bygningens sentrale beliggenhet forsterkes når Majorstua de kommende årene både bygges ut med flere tusen nye boliger på lokk over T-baneområdet og blir et viktig knutepunkt på Fornebubanen. 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 og sosial aktivitet.

10.2 Øvrige eiendommer

10.2.1 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 moh. Den er knyttet til Det

matematisk-naturvitenskapelige fakultet. På feltstasjonen foregår det forskning og undervisning innenfor økologi med særlig fokus på høyfjellsøkosystemer, og forskere og studenter fra mange institusjoner har glede av fasilitetene der. Feltstasjon består av en forskningsstasjon på 700 m² med åtte laboratorier og spesialrom, en kurs- og konferansebygning på 650 m², en liten steinbu, Garpebua, og en ombygget gammel kraftstasjon. Anlegget ligger i et værhardt område, men er i god stand. Anlegget har et betydelig oppgraderingsbehov.

10.2.2 Biologisk feltstasjon i Drøbak

Den biologiske feltstasjonen i Drøbak ble etablert av Fridtjof Nansen i 1894. Det brukes av forskere og studenter ved Institutt for biovitenskap ved Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet. Anlegget består av Biologen, som er en marinbiologisk forskningsstasjon, og Tollstasjonen (fra 1858) som siden 1962 har fungert som kurs- og konferansesenter. Begge bygningene er vernede kulturminner. Feltstasjonen har meldt behov for et lite tilbygg for å øke undervisningskapasiteten, våtlaboratorium og tiltak for bedre tilgjengelighet for bevegelseshemmede. UiO er i dialog med Frogn kommune om realisering av planene i tråd med vernebestemmelser og gjeldende reguleringsplan.

10.2.3 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 nordvest for bydelen Trastevere. Bygningen fra 1920-tallet er på drøyt 1 050 m² over flere etasjer. Generøse donasjoner fra norske skipsredere gjorde det mulig å anskaffe den. Huset ble påbygget i begynnelsen av 1960-årene og er senere forbedret og modernisert ved flere anledninger slik at det nå er et kurssted og har 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.

11 Litteratur og referanser

Arbeidsmiljøloven (2005). Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv. (LOV-2005-06-17-62). Hentet fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-62>

Byggteknisk forskrift (2017). Forskrift om tekniske krav til byggverk (FOR- 2017-06-19-840). Hentet fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840>

Fellesgruppa for internhusleie ved de fem selvforvaltende universitetene (2016). *Fellesmodellen – én internhusleieordning for selvforvaltende universiteter.*

Forskrift om studentsamskipnader (2008). Forskrift om studentsamskipnader (FOR-2008-07-22-828). Hentet fra: <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2008-07-22-828>

Grimstadutvalget, oppnevnt av Kunnskapsdepartementet (2019). *Studieplasser i medisin i Norge.* Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/studieplasser-i-medisin-i-norge/id2670032/>

Kunnskapsdepartementet (2015). *Tildelingsbrev 2016.* Oslo: Kunnskapsdepartementet.

Meld. St. 4 (2018-2019). *Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028.* Hentet fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/meld.-st.-4-20182019/id2614131/>

Multiconsult. (2019). *Rapport til KD om de selvforvaltende universitet og høyskoleers eiendomsforvaltning ifm. Områdegjennomgangen.*

Oslo kommune (2019). *Campus Oslo – Strategi for utvikling av kunnskapshovedstaden.* Hentet fra: <https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn-fillager/filtjeneste/fil?virkksomhet=976819837&filnavn=byr%2F0%2Fvedlegg%2F2018057279-1988740.pdf> (bør nok ikke bruke denne)

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (2020). *Oslo Science City – Steds- og mulighetsanalyse.* Hentet fra: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2020036561&fileid=8962712>

Oslo Economics (2019). *Samfunnsøkonomisk nyttevurdering av selvforvaltede universitets- og høyskolebygg.*

Standard Norge (2012). *NS3424 Tilstandsanalyse av byggverk.*

Standard Norge (2013). *NS3454 Livssyklus kostnader for byggverk.*

Statistisk Sentralbyrå (2020). *Befolkningsframskrivninger for kommunene, 2020-2050.* Hentet fra: <https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/befolkningsframskrivninger-for-kommunene-2020-2050>

Statsbygg (2016). *KVU for Tullinløkka-området.* Hentet fra: <https://dok.statsbygg.no/wp-content/uploads/2016/04/kvu-tullinlokkaområdet.pdf>

Studentsamskipnadsloven (2007). Lov om studentsamskipnader (LOV-2007-12-14-116). Hentet fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2007-12-14-116>

Universitetet i Oslo (2017). Styresak «*Revidert internhusleieordning for UiO*» (V-sak 5) i universitetsstyremøte 2/2017 (14.03.2017). Hentet fra: <https://www.uio.no/om/organisasjon/styret/moter/2017/2/v-sak-5-revidert-internhusleieordning-for-uio.pdf>

Universitetet i Oslo (2014). *UiO-strategi for livsvitenskap*. Hentet fra: <https://www.uio.no/forskning/satsinger/livsvitenskap/om/strategi/>

Universitetet i Oslo (2014). *Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer*. Hentet fra: <https://www.uio.no/om/strategi/dokumenter/uio-masterplan-2015.pdf>.

Universitetet i Oslo (2017). *Miljø- og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet*. Hentet fra: <https://www.uio.no/om/strategi/miljo/eiendom/miljoklimastrategi/>

Universitetet i Oslo (2019). *Rapport fra arbeidsgruppen «UiO sett utenfra»*. Hentet fra: <https://www.khm.uio.no/om/organisasjon/styret/sakskart-og-protokoller/2019/innkallinger/280819/g-c-rapport-uio-sett-utenfra-14042019.pdf>

Universitetet i Oslo (2020). *Strategi 2030 – Kunnskap – ansvar – engasjement: For en bærekraftig verden*. Hentet fra: <https://www.uio.no/om/strategi/strategi-2030/>

Universitetet i Oslo, Naturhistorisk Museum (2020). *Helhetsplan – Stedet for gode opplevelser 2020-2030*. Hentet fra: <https://www.nhm.uio.no/om/organisasjon/styret/moter/2020/27.02.2020/dokumenter/helhetsplan-en-nhm-2020.pdf>

Universitets- og høyskoleloven (2005). Lov om universiteter og høyskoler (LOV-2005-04-01-15). Hentet fra: <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-04-01-15>

Arbeidsforskningsinstituttet (2015). *Hva nå, Tøyen? Sosiokulturell stedsanalyse av Tøyen i Bydel Gamle Oslo*.

Eiendomsavdelingens stedsanalyser og mulighetsstudier (Tøyen) utført i perioden.

Regjeringens konseptvedtak for Kulturhistorisk museum i juni 2013.

Statsbygg (2020). OFP-rapporten (oppstart forprosjekt) for nytt klinikkbygg for odontologi.

12 Vedlegg

12.1 Campus Blindern

Nr	Navn	Byggeår	Areal	TG	Vedlikeholds-kategori	Vern
BL01	Lucy Smiths hus	1964	8940	1,55	B	Verneklasse 1, eksteriør
BL02	Kristian Ottosens hus	1963	8008	0,95	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL03	Frederikke	1961	5820	1,87	B	Verneklasse 1, eksteriør
BL04	Idrettsbygningen	1962	3525	1,58	B	Verneklasse 2, eksteriør
BL05	Sophus Bugges hus	1962	5472	0,69	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL06	Henrik Wergelands hus	1962	5630	1,60	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL07	P. A. Munchs hus	1962	7565	1,37	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL08	Niels Treschow hus	1963	8738	1,18	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL09	Eilert Sundts hus, blokk A	1967	6201	1,64	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL10	Eilert Sundts hus, blokk B	1967	13701	1,87	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL11	Harriet Holters hus	1967	5268	1,39	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL13	Vilhelm Bjerknes hus	1966	6175	1,23	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL14	Niels Henrik Abels hus	1966	13130	1,21	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL15	Sophus Lies auditorium	1966	2406	1,49	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL16	Georg Morgenstiernes hus	1968	9967	1,02	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL18	Kristine Bonnevis hus / Pennalet	1971	37040	1,91	B	Ikke vermet
BL19	Geologibygningen	1957	5916	1,76	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL20	Helga Engs hus	1994	12781	1,07	A	Verneklasse 2, eksteriør
BL21	ZEB-bygningen	1955	8082	1,48	A	Ikke vermet
BL23	Kjemibygningen	1969	35107	2,33	B	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL24	Fysikkbygningen	1936	21735	1,62	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL25	Farmasibygningen	1932	6843	1,68	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL26	Svein Rosselands hus	1934	2294	1,46	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL27	Georg Sverdrups hus	1999	29518	1,26	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL28	Villa Eika	1899	704	1,40	A	Verneklasse 2, eksteriør
BL29	Domus Theologica	1960	3849	1,85	A	Ikke vermet
BL43	Moltke Moes vei 18	1921	499	1,16	C	Ikke vermet
BL44	Moltke Moes vei 20	1921	497	1,16	C	Ikke vermet
BL45	Moltke Moes vei 22	1921	498	1,16	C	Ikke vermet
BL46	Moltke Moes vei 24	1921	475	1,12	C	Ikke vermet
BL49	Annekset, Domus Theologica	1960	172	1,48	A	Ikke vermet
BL51	Parkanlegget kontor	1999	284	1,05	A	Ikke vermet
BL52	Parkanlegget lager	1999	130	1,03	A	Ikke vermet
BL53	Parkanlegget garasje	1999	396	1,12	A	Ikke vermet
FB01	Blinderveien 40	1899	276	N/A	A	Verneklasse 2, eksteriør
FB02	Blinderveien 42	1899	119	N/A	A	Verneklasse 2, eksteriør
FB03	Duehaugveien 10	1949	356	N/A	C	Ikke vermet
FB11	Blinderveien 46	1935	300	N/A	C	Ikke vermet
GA01	Domus Medica	1975	31824	1,71	A	Ikke vermet
GA02	Domus Odontologica	2000	4957	1,05	A	Ikke vermet
GA04	Kristen Nygaards hus	1988	7722	1,49	A	Ikke vermet
GA06	Ole Johan Dahls hus	2010	28317	1,19	A	Ikke vermet
GA12	Universitetets barnehage	1996	656	1,29	C	Ikke vermet
GA19	Gaustadalléen 30	1958	11740	1,61	C	Ikke vermet

12.2 Campus Sentrum

Nr	Navn	Byggeår	Areal	TG	Vedlikeholds-kategori	Vern
SE01	Domus Media	1852	11597	1,36	A	Ikke vermet
SE02	Domus Academica	1856	7355	1,05	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE03	Domus Bibliotheca	1851	6920	1,24	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE05	Gymnastikkbygningen	1856	750	0,95	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE06	Historisk museum	1902	8224	2,04	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE07	Frederiksgate 3	1875	4013	1,63	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør

12.3 Campus Tøyen

Nr	Navn	Byggeår	Areal	TG	Vedlikeholds-kategori	Vern
TØ01	Tøyen hovedgård - Hovedhuset	1760	1680	1,33	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ02	Tøyen hovedgård - Driftsbyg.	1899	1053	1,56	B	Verneklasse 1, eksteriør
TØ03	Lids hus	1915	3209	1,54	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ04	Waldemar C. Brøggers hus	1917	7885	0,31	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ05	Robert Collets hus	1909	8925	1,88	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ06	Palmehuset	1868	999	1,43	C	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ07	Victoriahuset	1876	544	1,91	C	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ08	Oppformerings veksthus	1999	756	1,06	C	Ikke vermet
TØ09	Garasje v/TØ05 - Zoologisk	1973	212	1,92	B	Ikke vermet
TØ14	Veksthus 5	1968	525	1,14	C	Ikke vermet
TØ22	Arbeidsbrakke (forsøksavd.)	1955	170	1,72	B	Ikke vermet
TØ26	Paviljong, museumsbutikk	2014	70	1,00	A	Ikke vermet

12.4 Andre

Nr	Navn	Byggeår	Areal	TG	Vedlikeholds-kategori	Vern
AN01	Biologen i Drøbak	1894	481	1,08	A	Verneklasse 1, utomhus
AN02	Tollboden i Drøbak	1874	461	1,23	A	Verneklasse 2, eksteriør
AN04	Biologisk feltstasjon Finse 1	1965	594	1,98	C	Ikke vermet
AN05	Biologisk feltstasjon Finse 2	1996	682	1,60	C	Ikke vermet
AN10	Båthus, Sollerudstranda	1992	167	1,03	A	Ikke vermet
AN11	Det norske institutt i Roma	1929	1065	1,56	A	
AN15	Biologisk feltstasjon Finse 3	1900	74	1,00	A	Ikke vermet
BL38	Chateau Neuf	1971	10043	1,79	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
GV01	Det odontologiske fak. Gvn. 69	1926	4333	1,41	C	Verneklasse 2, eksteriør
GV02	Det odontologiske fak. Gvn. 71	1962	13241	1,48	C	Ikke vermet
SE04	Professorboligen	1856	1116	0,84	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE09	Vikingskipshuset	1954	3792	1,81	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE37	Observatoriet	1833	1170	1,05	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE38	Observatoriet, bestyrerboligen	1845	211	1,04	A	Verneklasse 1, eksteriør
TØ10	Portnerstuene i Blyths gate I	1860	37	2,08	C	Verneklasse 1, eksteriør
TØ11	Portnerstuene i Blyths gate II	1860	37	2,09	C	Verneklasse 1, eksteriør

12.5 Forskerboligene

Nr	Navn	Byggeår	Areal	TG	Vedlikeholds- kategori	Vern
FB12	Duehaugveien 6A, 6B, 6C, 6D, 6E	2008	600	N/A	C	Ikke vermet
FB13	Duehaugveien 8A, 8B, 8C, 8D, 8E	2008	600	N/A	C	Ikke vermet
FB21	Sognsveien 66 - leil.208	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB22	Sognsveien 66 - leil.203	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB23	Sognsveien 66 - leil.308	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB24	Sognsveien 66 - leil.309	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB25	Sognsveien 66 - leil.310	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB26	Sognsveien 66 - leil.311	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB27	Sognsveien 66 - leil.302	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB28	Sognsveien 66 - leil.303	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB29	Sognsveien 66 - leil.305	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB30	Sognsveien 66 - leil.306	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB31	Sognsveien 66 - leil.405	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB32	Sognsveien 66 - leil.101	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB33	Sognsveien 66 - leil.103	2010	51	N/A	C	Ikke vermet
FB34	Sognsveien 66 A - leil. 215	2010	47	N/A	C	Ikke vermet
FB41	Minister Ditleffs v 20, 103	1963	54	N/A	C	Ikke vermet
FB42	Minister Ditleffs v 20, 105	1963	39	N/A	C	Ikke vermet
FB43	Minister Ditleffs v 20, 106	1963	54	N/A	C	Ikke vermet
FB44	Minister Ditleffs v 20, 202	1963	39	N/A	C	Ikke vermet
FB45	Minister Ditleffs v 20, 205	1963	39	N/A	C	Ikke vermet
FB46	Minister Ditleffs v 20, 206	1963	54	N/A	C	Ikke vermet
FB47	Minister Ditleffs v 20, 401	1963	93	N/A	C	Ikke vermet
FB48	Minister Ditleffs v 20, 405	1963	39	N/A	C	Ikke vermet
FB49	Minister Ditleffs v 20, 502	1963	39	N/A	C	Ikke vermet
FB50	Minister Ditleffs v 20, 705	1963	39	N/A	C	Ikke vermet
FB51	Minister Ditleffs v 20, K0001	1963	78	N/A	C	Ikke vermet
FB52	Minister Ditleffs v 20, U0002	1963	39	N/A	C	Ikke vermet

12.6 Leide arealer

Nr	Bygningsnavn	Utleier	Utløp	Areal
AN24	Kabelgt 32-40	Andre	31.12.2029	13 422
AN25	Nic Waals Institutt	Andre	31.12.2019	226
AN34	Gullhaugveien 1-3	Andre	31.03.2023	890
AN26	Silurveien	Andre	31.12.2023	3 705
AN37	Gunnar Randers vei 19	Andre	31.12.2021	2 860
AN38	Brobekkveien 100E	Andre	31.12.2029	1 680
AN39	Sandakerveien 130	Andre	31.03.2029	1 720
AN40	Gullhaug Torg 1	Andre	30.09.2022	1 514
BL30	Blindernveien 11	Statsbygg	31.12.2023	1 712
BL36	Sognsveien 77	Andre	31.12.2021	3 512
BL40	Gydas vei 8	Statsbygg	30.06.2024	1 527
GA05	Gaustadalléen 23, MiNaLab	Andre	12.03.2023	1 048
GA09	Harald Schjelderups hus	Statsbygg	31.07.2042	15 020
GA11	Forskningsparken (energi)	Andre	31.01.2020	76
GA11	Forskningsparken (geo)	Andre	30.09.2021	17
GA11	Forskningsparken (IMK)	Andre	31.01.2031	5 556
GA11	Forskningsparken (insj)	Andre	31.01.2024	181
GA11	Forskningsparken (NCMM)	Andre	31.12.2024	3 745
GA11	Forskningsparken (SMN)	Andre	31.12.2024	1 976
GA14	Børrestuveien 3	Andre	01.06.2021	1 133
GA20	Sogn Arena	Andre	31.10.2023	5 602
GA20	Sogn Arena - 3. og 1.etasje	Andre	31.07.2023	300
GA21	Domus Medica Tilbygg	Statsbygg	31.08.2052	10 860
GA23	Forskningsveien 1	Andre	31.12.2099	201
GA25	Forskningsveien 2B	Andre	31.12.2026	800
GV05	Frederik Holsts hus	Andre	31.12.2026	4 976
GV06	Søsterhjemmet	Andre	31.05.2024	1 639
GV07	Cathinka Guldberg	Andre	31.08.2019	72
GV09	Nedre Ulleval 9	Andre	28.02.2023	1 096
SE27	Domus Juridica	Entra	30.09.2044	17 529
SE11	St. Olavsgt. 29	Andre	31.12.2025	2 332
SE43	Skippergata 23	Andre	31.12.2025	656
SE44	Kongshavnveien 26/30	Andre	31.12.2099	600

Til
Eiendomsavdelingen

Dato: 28.04.2021
Deres ref.:
Vår ref.:

Høring: Masterplan for UiOs eiendommer 2021

Høringsinnspill fra Det humanistiske fakultet

Det humanistiske fakultet har mottatt Masterplanen på høring og har lest utkastet med interesse. Først vil fakultetet bemerke at det er et godt og velskrevet dokument, og berømme arbeidet som er lagt ned i å standardisere og kvalitetssikre tilstandsindikatorer. Det er en styrke at vi nå enklere kan følge utvikling over tid, mellom ulike revisjoner.

Fakultetet er blitt bedt om kun å gi innspill på faktagrunnlaget til Masterplan for eiendom. Vi har gått igjennom faktagrunnlaget i Masterplanen og kan ikke se noe som er feil. Alle arealer fakultetet disponerer er omtalt, og beskrivelsen av dem kjenner vi oss igjen i.

Fakultetet vil gjerne minne om vårt behov for å samlokalisere Institutt for arkeologi, konservering og historie, som i dag er fordelt på tre adresser i Oslo. Dette ble av fakultetet meldt inn som høyt prioritert brukerbehov for 2021. EA svarte i dialogmøte 10. desember 2020 at samlokaliseringen ville inngå i vurderingen av fremtidig bruk av Nedre Blindern i Masterplan. Vi savner å se at samlokalisering av IAKH er eksplisitt omtalt som del av prosjektet for Nedre Blindern i Masterplanen. Flytting av deler av instituttet er kun nevnt i en annen sammenheng, i forbindelse med behov for kontorlokaler ved KHM (8.1.4, s. 80).

Vi har sett spesielt på forslag om revidering av internhusleieordningen, og selv om vi ikke skal kommentere på prioriteringer, tidsplaner eller økonomiske vurderinger vil fakultetet kommentere én setning. Setningen som står til slutt under 4.6.3 (s. 48) hevder at den foreslåtte endringen av prinsippene for interhusleieordningen ikke vil få konsekvenser for enhetenes insentiv for ytterligere arealeffektivisering. Fakultetet er usikre på om insentivgrunnlaget faktisk forblir uendret dersom den foreslåtte endringen av internhusleia blir vedtatt.

Ut over dette har ikke Det humanistiske fakultet ytterligere innspill til dokumentet på høring.



**Forsknings- og
administrasjonssesjonen**
Postboks 1079 Blindern
0316 OSLO

Telefon: 22 85 63 83
Telefaks: 22 85 45 50
postmottak@hf.uio.no
www.hf.uio.no
Org.nr.: 971 035 854

Med hilsen

Frode Helland
dekan

Monica Bakken
fakultetsdirektør

Saksbehandler:
Kjartan Hverven
22 84 44 31, kjartan.hverven@hf.uio.no

Oslo 30. april 2021

HØRINGSSVAR FRA KULTURHISTORISK MUSEUM

Masterplan for UiOs eiendommer 2021

KHM takker for muligheten til å kommentere på utkastet til reviderte masterplan for UiOs eiendommer, 2021 (heretter Masterplanen).

KHMs overordnede inntrykk av Masterplanen er meget positiv. Planen er i all hovedsak godt forankret i sentrale styringsdokumenter og i UiOs Strategi 2030. KHM er også tilfreds med den plass universitetsmuseene har fått i planen og vi kan langt på vei slutte oss til de tiltak og prioriteringer som er foreslått ved museet. Vi har likevel enkelte utdypende kommentarer og strategiske betenkninger. Vi må også påpeke at på ett punkt avviker utkastet fra UiOs offisielle standpunkter og går på tvers av regjeringens politikk og UiOs ønske om styrket bærekraft.

Våre kommentarer og merknader angår ikke bare egne behov og de eiendommer museet bruker, men er også av mer generell og prinsipiell karakter. Merknadene kan samles under to hovedpunkter:

- 1) Kulturarv, bærekraft og sirkulær økonomi
- 2) Helhetlig perspektiv på Campus sentrum og KHMs arealbehov

KHMs holdning er at UiOs masterplan for eiendommer må prioritere et strategisk, langsiktig perspektiv fremfor kortsiktig, økonomisk motiverte prioriteringer. Sistnevnte hensyn hører primært hjemme på et lavere strategisk nivå.

1) Kulturarv, bærekraft og sirkulær økonomi

UiO fastslår i Strategi 2030 at visjonen for universitetet er kunnskap, ansvar og engasjement for en *bærekraftig* verden. Målet med Masterplan for UiOs eiendommer er å sørge for at universitetet har en eiendomsmasse som gjør det mulig å innfri disse ambisjonene.

Masterplanen bygger innledningsvis (1.2.2.) på Langtidsplan for forskning og høyere utdanning, spesielt til kapittel 8 – *Plan for utvikling, forvaltning og prioritering av universitets- og høyskolebygg*. Her klargjør Regjeringen sine forventninger til UH-sektorens eiendomsforvaltning og samler dette i fire punkter: 1. Virkemiddel, 2. Tilpasninger, 3. Bæreevne og 4. Universitetsmuseene (presentert som rammetekst i Masterplanen). Regjeringen forventer at universitetet legger til rette for en rasjonell bruk av arealene som støtter opp under institusjonens faglige og strategiske prioriteringer. Videre forutsetter Regjeringen at universitetet har langtidsplaner for vedlikehold og oppgradering av eksisterende bygningsmasse.

KHM vil først knytte en kommentar til pkt. 3 Bæreevne, som sier at investeringer i bygg skal være kostnadseffektive, men samtidig bidra til innovasjon og klima- og miljøvennlige løsninger. KHM mener at masterplanen her i alt for stor grad vektlegger byggetekniske kriterier og umiddelbar kostnadseffektivitet fremfor kulturarvsforvaltning, gjenbruk og bærekraft. Dette følger av at Masterplanen er uklar og til tider



inkonsistent i omtalen av den historiske bygningsmassen og forvaltningen av denne. Eksempler på dette finnes i Masterplanens kapitler 2.8, 2.10, 2.12, og 3.

I kap. 2.8 og 2.10 slås det fast at det er betydelig mer kostnadskrevenne å oppgradere vernede og fredede bygninger. Disse kapitlene vektlegger heller *utfordringene* enn *potensialet* som finnes i den historiske bygningsmasse. I kapittel 3.3. Utadrettet formidling heter det: «I Strategi 2030 løftes UiOs ansvar som kulturarvsforvalter og nasjonal hukommelse fram – et ansvar som i stor grad kan håndteres gjennom museene. Museenes rolle som formidlingsarena fremheves, men også behovet for en sterkere kobling av denne virksomheten til resten av universitetet. Museenes aktualitet mobiliseres også gjennom strategiens vektlegging av campus- og byutvikling siden museene er plassert sentralt og strategisk i byen.» KHM erkjenner sitt ansvar og rolle i denne sammenheng, men eiendomsforvaltningen har også en særskilt rolle i en slik sammenheng som burde presenteres som mer fremtredende og positivt ladet i masterplanen. UiOs vernede og fredete bygningsmasse er ikke bare en utgiftspost, men representerer en viktig kulturarv, både i universitetshistorien, i utviklingen av hovedstadens bybilde og i nasjonsbyggingen.

Bygningsvern og kulturarvsperspektivet kunne med fordel også vært belyst i sammenheng med klimapolitiske satsninger og strategier, men er f.eks. helt fraværende i Masterplanenes kap. 3.9 Miljø og bærekraft. UiO skal i henhold til Strategi 2030 bidra til bærekraftig samfunnsutvikling og grønn omstilling. Dette perspektivet kunne med fordel vært anvendt også i forvaltningen av den historiske bygningsmassen, da det finnes en rekke politiske føringer som vektlegger bærekraftgevinstene av vern og gjenbruk.

Regjeringen har satt klare mål for reduksjoner i utslipp av klimagasser. Skal de lykkes med dette er det helt nødvendig å se på hvordan bygge- og anleggssektoren kan bidra. Dette nevnes også i Masterplanen, men de strategiske konsekvensene for forvaltningen av den historiske bygningsmassen, kommer ikke tydelig fram. KHM viser til *Meld. St. 16, Nye mål i kulturmiljøpolitikken*. Her står det f.eks. i kapittel 9 Bærekraft at oppgradering av eksisterende bygningsmasse er et svært viktig bidrag for å redusere utslipp fra bygg- og anleggssektoren. Det å ta vare på og vedlikeholde kulturhistoriske verdifulle bygninger og anlegg er med andre ord et viktig bidrag i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Overgang fra lineær til sirkulær økonomi vil dermed skape en mer bærekraftig byggenæring. Den sirkulære økonomiens mål er å utnytte alle ressurser best mulig. Det offentlige eier mange fredete og bevaringsverdige bygninger og anlegg. Meldingen vektlegger derfor offentlige eieres særlig ansvar for å være en aktiv pådriver og rollemodell når det gjelder bruk, ombruk og gjenbruk av den historiske bebyggelsen. Masterplanen bør definere UiO som en foregangsinstusjon med sikte på bærekraft og sirkulær økonomi.

2) Helhetlig perspektiv på Campus sentrum og KHM's arealbehov

Masterplanen har gode resonnementer rundt KHM's arealbehov både med tanke på fornyelse av Historisk museum, adekvate kontorlokaler og langsiktig arealløsning for samlingsforvaltningen. KHM er positiv til at Masterplanen fremhever ansvaret universitetet har for å sikre og bevare unike samlinger, og tilgjengeliggjøringen av samlingene digitalt. Dette er også sentrale prioriteringer for KHM. Vi må imidlertid presisere at en digitalisering av vitenskapelige samlinger ikke fjerner nærhetsbehovet mellom samlingene og forsknings-, forvaltnings- og undervisningsmiljøene. De fysiske samlingene inngår daglig i museets arbeid og de må følgelig i størst mulig grad samlokaliseres med museets øvrige virksomhet.

Det påpekes i Masterplanen at man i eiendomsforvaltningen skal bestrebe seg på helhetsgrep og overordnet planlegging. Dette er KHM svært positiv til, men heri ligger også vår vesentligste innvending:

Masterplanen mangler et helhetsgrep på KHMs samlede arealbehov og dermed grunnlaget for en langsiktig og strategisk tilnærming til den såkalte tre-lokasjonsmodellen. En løsning av museets magasinbehov bør ses i sammenheng med utvikling av arealer i sentrum, og KHM viser til tidligere innspill om en lokalisering i bakgården til Fredriksgate 3. Dette vil gi en to-lokasjonsmodell som vil være langt bedre både for arbeidsmiljøet og i et bærekraftperspektiv enn en tre-lokasjonsløsning.

For det andre gir en samlet håndtering større muligheter til å inngå en dialog med myndighetene om hvordan konsekvensene av tre-lokasjonsmodellen skal håndteres økonomisk. UiO valgte å håndtere 1/3-av KHMs arealbehov, knyttet til Vikingtidsmuseet, som en separat sak ovenfor regjeringen. UiO bør i det videre gjenoppta en dialog med regjeringen der konsekvensene av dens vedtak behandles samlet, for å sikre at UiO kan planlegge langsiktig og med tanke på finansiering. Masterplanen må etter vårt skjønne adressere denne problematikken mer helhetlig enn det foreliggende utkast gjør. Konsekvensen av det motsatte vil kunne være at UiO må ta større del av finansieringen av tre-lokasjonsmodellen enn nødvendig.

I forlengelsen av dette må håndteringen av UiO:Sentrum også kommenteres. KHM har et uløst arealbehov for utstillings og publikumsarealer i sentrum, jevnfør regjeringens tre-lokasjonsmodell. UiO har videre en strategisk interesse av å utvikle Tullinløkka som Campus. Disse to forholdene er ikke tilfredsstillende behandlet i Masterplanen. Framfor et helhetlig og langsiktig strategisk grep, vektlegger planen kortsiktige økonomiske bekymringer knyttet til dagens standard på bygninger. Masterplanen følger ikke UiOs offisielle standpunkt til videre håndtering av Nasjonalgalleriet. I henhold til UiOs innspill til konseptvalgutredningen for Tullinløkka fra 2016, ønsker UiO/KHM å overta Nasjonalgalleriet som visningssted – forutsatt at bygget kan overtas i en tilfredsstillende stand. Dette ligger også til grunn for UiOs innspill til statsbudsjettet for 2022. Masterplanen må følgelig legge dette til grunn.

Ved en helhetlig strategisk håndtering av løsningen av tre-lokasjonsmodellen og utviklingen av Tullinløkka/UiO:Sentrum vil UiO ha et langt bedre økonomisk og strategisk utgangspunkt for dialog med regjeringen enn det Masterplanen nå legger opp til. Et slikt grep er også i tråd med UiOs og regjeringens bærekraftsmål som vektlegger gjenbruk framfor nybygg. Både for UiO og for samfunnet vil det gi bedre bærekraft og bedre samfunnsøkonomi å utvikle de eksisterende bygningene rundt Tullinløkka, inkludert Nasjonalgalleriet, framfor å satse på en omfattende utbygging av selve løkke-området. Dette må Masterplanen gi uttrykk for.

Med Hilsen

Håkon Glørstad

Museumsdirektør

Karl Kallhovd

Assisterende museumsdirektør

Eiendomsavdelingen
Her

Dato: 28. april 2021
Saksbehandler: Jarle Nygard
Tlf:99169357
Epost: jarle.nygard@mn.uio.no

Høring: Masterplan for UiOs eiendommer 2021

Vi viser til mottatt høringsutkast.

Generelt

Det er viktig med et overordnet styringsdokument for universitetets eiendomsutvikling, Med UiOs kompleksitet og ambisjoner samt bygningsmassens mangeartethet er det behov for et godt planverktøy. Masterplanen framstår som ryddig og kan bidra til forutsigbarhet for fakulteter og institutter.

MN fakultetet synes beskrivelsene av dagens situasjon og utfordringer treffer godt. Vi støtter at UiO er selvforvaltende på eiendomssiden og at EA utvikler den nødvendige kompetanse for å sikre UiO egnede og kostnadseffektive arealer til framtidig virksomhet. Vi støtter det som er skrevet om roller og ansvar i eiendomsutvikling og forvaltning. Utfordringene med finansiering er godt beskrevet. Ambisjonene for prioritering av arealer for gode læringsmiljø og forskningsmiljøer er viktige. Vi støtter planene om å åpne byggenes førsteetasjer slik at auditorier og andre læringsarealer i større grad kan brukes på tvers av fakulteter.

Nedre Blindern

MN-fakultetets kommentarer er i hovedsak knyttet til beskrivelsen av og planene for nedre Blindern (inklusive Kristine Bonnevis hus). Fakultetet står ovenfor store bygningsmessige endringer i planperioden. Vi tar det for gitt at det legges opp til gode prosesser med MN-fakultetet for å drøfte prioriteringer og løsninger før det tas beslutninger.

Vi støtter ambisjonene om å utvikle Nedre Blindern med større grad av tverrfaglighet, samt skape rom for viktige faglige satsninger knyttet til energi og bærekraft. Vi synes imidlertid at planen



Postadresse: Postboks 1032 Blindern, 0315 OSLO
E-post: postmottak@mn.uio.no
www.mn.uio.no

underkommuniserer hvor stor aktivitet MN-fakultetet har som fortsatt skal være igjen på nedre Blindern etter flytting til Livsvitenskapsbygget. Hverken Fysisk institutt, Institutt for geofag, Institutt for teoretisk astrofysikk eller Institutt for biovitenskap skal innplasseres i livsvitenskapsbygget. De skal ha funksjonelle og effektive arealer for å drive og utvikle sin virksomhet på nedre Blindern.

Planen beskriver at Kjemibygget har vært holdt og skal holdes på et lavt vedlikeholds nivå siden de fleste arealene i bygget skal fraflyttes når Livsvitenskapsbygget står ferdig. Nå som hele byggeprosessen er flere år forsinket må denne policyen revurderes. Det må gjøres tiltak som kan sikre forsvarlig arbeidsmiljø og drift i Kjemibygget fram til flytting.

Med hilsen



Jo Døhl
Fakultetsdirektør
Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet
Universitetet i Oslo

Anita Aarem

Fra: Britt Amundsen Hoel <b.a.hoel@admin.uio.no>
Sendt: onsdag 28. april 2021 11:17
Til: ea-masterplan@eiendom.uio.no
Emne: [ea-masterplan] FW: Høring: Masterplan for UiOs eiendommer 2021

Vennlig hilsen

Britt Amundsen Hoel
Assisterende eiendomsdirektør

Mobil: (+47) 913 68 921

-----Original Message-----

From: Johannes Falk Paulsen <j.f.paulsen@admin.uio.no>
Sent: onsdag 28. april 2021 11:06
To: Britt Amundsen Hoel <b.a.hoel@admin.uio.no>
Cc: Tiril Willumsen <tiril.willumsen@odont.uio.no>
Subject: RE: Høring: Masterplan for UiOs eiendommer 2021

Hei Britt.

Her kommer noen korte tilbakemeldinger fra OD:

Første Masterplan ble jo vedtatt i 2015, og har i hovedsak beholdt sin innretning i perioden. Men vi synes det nå kan være naturlig å vurdere innretning og form på planen.

Hovedutfordringen er at planen er et stort dokument. Mye av planen har karakter av rapport (tilbakeskuende), og ikke plan (se fremover).

Vi tror at det hadde styrket plan hvis:

1. Man hadde lagt ved en rapport, som vedlegg, som omtalte hva som har skjedd tidligere.
2. Og/eller flere omtalene, kan kortes ned og legges i vedlegg.
3. Og at dokumentet fikk en innretning hvor man fokuserte på:
 - a. Rammevilkår
 - b. Plan for utvikling fremover.

Flere av omtalene er gode, slik som "Godt og tilpasset læringsmiljø". Men vi synes det er vanskeligere å lese ut av dokumentene hvilken betydning denne omtalen vil få for innretning på våre bygg.

Vi ser også erfaringene fra pandemien, er kort omtalt, men savner at dette burde vies større plass.

Vi ser også at det forslås nye prinsipper for internhusleieordning. Vi savner dog et eget arbeid knyttet til dagens modell, og antar at dette planlegges et arbeid knyttet evaluering av dagens ordning, før man vedtar endringer i ordningen. Hvis så er tilfelle bør det vurderes å endre innretningen på dette punktet i planen.

Til slutt vil vi påpeke i omtalen at det planlagte bygget for OD systematisk refereres til det som en klinikkbygning. Og selv om bygget også vil inneholde klinikkfunksjoner, er det jo hele OD sin aktivitet som skal skje i bygget.

Mvh. Johannes.

-----Original Message-----

From: Britt Amundsen Hoel <b.a.hoel@admin.uio.no>

Sent: Friday, April 16, 2021 5:09 PM

To: dekaner@uio.no; fakultetsdirektorer@uio.no

Cc: Arne Benjaminsen <arne.benjaminsen@admin.uio.no>; Ellen Johanne Caesar <e.j.caesar@admin.uio.no>; Idun Thorvaldsen <idun.thorvaldsen@admin.uio.no>; John Skogen <john.skogen@admin.uio.no>; Leif Johnny Johannessen <l.j.johannessen@admin.uio.no>; Åke Appelqvist <ake.appelqvist@admin.uio.no>; Anita Aarem <anita.aarem@admin.uio.no>

Subject: [fakultetsdirektorer] Høring: Masterplan for UiOs eiendommer 2021

Til fakultetene og tilsvarende enheter

På vegne av ledergruppa i Eiendomsavdelingen sender jeg dere Masterplan for UiOs eiendommer 2021 for høring. Vi ber om at høringsuttalelsene sendes til ea-masterplan@eiendom.uio.no <mailto:ea-masterplan@eiendom.uio.no> innen kl.12.00 fredag 30. april. Vi vil sørge for at både høringsinvitasjonen og høringsnotatene arkiveres i ephorte.

Vi ber om prinsipielle innspill knyttet til helhet og føringer. Kommenter gjerne saker som er spesielt viktig for dere, og fortelle oss gjerne om dere er enig eller uenig i våre vurderinger. Vi setter pris på kortfattede og poengterte tilbakemeldinger.

Vi er klar over at dokumentet ikke er språkvasket, at det fremdeles mangler figurer og at referansene (de er gulet ut) ikke er knyttet opp – så det treger der ikke fortelle oss 😊.

Vi planlegger med å legge masterplan frem for vedtak i universitetsstyret 22. juni i år.

Vi ser frem til å høre fra dere!

Vennlig hilsen

John Skogen, Leif Johnny Johannesen, Åke Appelkvist og Britt Amundsen Hoel

Til: Eiendomsdirektør John Skogen og assisterende eiendomsdirektør Britt Amundsen Hoel

Notatdato: 30. april 2021

Høring - Masterplan UiOs eiendommer 2021

Vi viser til høring om masterplan for UiOs eiendommer 2021, sendt fakultetet pr epost 16.4. Nedenfor følger TFs høringssvar.

Fakultetet leser utkastet til Masterplan med stor interesse når det gjelder beskrivelsen av utviklingen av UiOs bygningsmasse, særlig hva angår Blindern Campus. Vi mener Masterplanen overordnet er godt forankret i UiOs strategiske føringer, og legger opp til en fremtidsrettet forvaltning og utvikling i tråd med det vi opplever er UiOs fremtidige behov.

Vi vil samtidig i vår høring gå nærmere inn på koblingene vi gjør mellom de strategiske føringene i Masterplanen og behovene fakultetet har knyttet til bygningsfasiliteter, og gjennom dette adressere det vi opplever ikke er tilstrekkelig hensyntatt for fakultetets del i masterplanen.

Vi forstår signalene i Masterplanen dithen at:

- Domus Theologica (DT) og eiendommen den ligger på er innenfor det som anses for å være et strategisk viktig utviklingsområde for UiO
- En eventuell flytting av fakultetet vil tidligst finne sted i perioden 2027-2034, sannsynligvis ikke før utgangen av perioden for langtidsstrategien (2030)
- Usikkerheten rundt Livsvitenskapsbygget påvirker både tidshorizonten for en eventuell flytting og hvilke arealer som fristilles i kjølvannet av flyttingen til Livsvitenskapsbygget

Basert på dette er vår primære tilbakemelding at usikkerheten og tidshorizonten for en eventuell flytting slik den nå skisseres ikke er tilfredsstillende, og at en plassering på permanent basis i Domus Theologica (DT), hvor det investeres i påbygning/ombygning av bygget for å huse et moderne og innovativt teologisk fakultet i et langsiktig perspektiv, raskt må utredes som alternativ.

Masterplanen refererer til signaler fra fakultetet angående en eventuell flytting. Fakultetet har lenge tydeliggjort behovet for mer egnede lokaler, og stilt seg positiv til en flytting til Nedre Blindern. Bygningen vi sitter i per i dag legger sterke begrensninger på aktiviteten og utviklingsmulighetene. TF rommer det største forsknings- og utdanningsfaglige miljøet innen teologi og religion på UiO.

Lokaliseringsspørsmålet tas også opp i fakultetets langtidsstrategi. Strategien tar utgangspunkt i fakultetets behov for bedre lokaler, og at Livsvitenskapsbygget innenfor strategiperioden vil stå ferdig. Utviklingen av Nedre Blindern vil kunne legge til rette for en relokalisering av fakultetet. Fakultetets målsetting er at TFs ansatte og studenter i løpet av strategiperioden skal flytte inn i moderne og oppdaterte lokaler som sikrer gode arbeids- og læringsvilkår og gir muligheter for høy forskningskvalitet, faglig fornyelse, tverrfaglig samarbeid, og faglige og sosiale møteplasser. TF har i flere samtaler med Eiendomsavdelingen og ledelsen ved UiO gitt sterkt uttrykk for ønsket om å knyttes tettere til campus og andre fagmiljøer, enten på Blindern eller i sentrum.



Fakultetssekretariatet

Postadr.: Postboks 1023 Blindern, 0315
OSLO
Kontoradr.: Domus Theologica
Blindernveien 9

Telefon: +4722850300
Telefaks: +4722850301
postmottak@teologi.uio.no
www.tf.uio.no
Org.nr.: 971 035 854

Signalene som nå kommer om ytterligere forsinkelser i arbeidet med Livsvitenskapsbygget og rehabilitering av Nedre Blindern, kombinert med behovet for mer egnede lokaler fakultetet har hatt og kommunisert i flere år, gjør at fakultetet nå for det første vil forsterke sitt signal om behovet for oppgradering og tilpassing av eksisterende lokaler uavhengig av tidshorizont, og for det andre signalisere at en større og grundig rehabilitering og tilpassing av DT, som kan igangsettes i løpet av kort tid med tanke på en eventuell permanent lokalisering av fakultetet i DT, må utredes raskt. Målsettingen i fakultetets langtidstrategi om relokalisering i løpet av strategiperioden er ikke lenger realistisk. Samtidig vil de tilpasningene fakultetet egentlig har behov for ikke bli gjennomført hvis man fastholder en relokalisering av fakultetet, det vil da kun være snakk om en mindre og delvis tilpassing av bygget. Dette innebærer at fakultetet for en lengre periode enn akseptabelt må leve med et bygg som hverken tilfredsstillende virksomsbehov eller krav til teknisk standard Masterplanen selv setter.

Vi legger også merke til at fakultetet ikke er nevnt i forbindelse med skissert fremtidig bruk av Farmasibygget, som så langt har vært omtalt som det mest nærliggende mulige alternativet. Det antydes dessuten at etablering av nye satsninger, som SFF'er og Oslo Sustainability Centre, vil bli prioritert foran UiOs kjernevirksomhet knyttet til fakultetenes forsknings- og undervisningsaktivitet. Vi anerkjenner viktigheten av fornyelse, men mener det er problematisk og kritisk dersom nye sentre som Oslo Sustainability Centre etableres på bekostning av grunnleggende oppgaver innen forskning og utdanning som fakultetene, inkludert TF, er ansvarlig for.

Vi oppfatter at dette ytterligere setter relokaliseringsspørsmålet i spill, all den tid det nå fremstår som høyst usikkert om, og i så fall både når og hvor, fakultetet skal flyttes. Vi mener spørsmålet om permanent lokalisering av fakultetet må tydelig adresseres og fastlegges i Masterplanen, og kan ikke akseptere at et så avgjørende spørsmål står uløst for ett av UiOs åtte fakulteter i en masterplan som legger premissene for UiOs eiendomsforvaltning og disponering for kommende langtidperiode. Følgelig mener fakultetet at punkt 6.5.1 i Masterplanen må endres i tråd med vårt innspill. I tillegg mener vi at videreutvikling og ombygging av DT må inn under planens punkt 4.8.3 som del av prosjektene for 2022-2026.

Vi mener mange av premissene og målsettingene knyttet til funksjon og standard i Masterplanen legger godt til rette for videreutvikling av Domus Theologica og parkområdene rundt, og vil i fortsettelsen peke på forhold som taler for at bygget prioriteres for rehabilitering, og hvordan en eventuell permanent plassering av fakultetet der kan løses.

Masterplanen refererer til Byggteknisk forskrift (TEK17), hvor det heter 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. I tillegg til fakultetets behov for arealeffektivisering tilsier disse tekniske kravene, målene knyttet til tilstandsvurderinger av UiOs bygg og den strategiske satsningen på campusområdet at DT må oppgraderes, også uavhengig av om det er fakultetet eller en annen UiO-virksomhet som skal bruke bygget.

Masterplanen fremhever tydelig et ønske om å satse på egne bygg fremfor leide bygg. Dette må også innebære en prioritering av eide bygg med tanke på arealeffektivisering, ombygging og oppgradering til ønsket teknisk standard. I og med at DT ligger innenfor UiOs satsningsområde på Blindern og eies av UiO, vil bygget måtte oppgraderes uansett.

I Masterplanen trekkes energieffektivisering frem som en del av miljø- og bærekraftsmålene for UiO. DT er i så måte en lavhengende frukt, blant annet gjennom bytte av dårlig isolerte vinduer og ventilasjon. Ambisjonene knyttet til tilstandsgrad, slik de er omtalt i punkt 3.8, vil trolig også peke i retning av et tydelig rehabiliteringsbehov, for hele bygget.

Masterplanen tar universell utforming opp som et viktig anliggende, noe fakultetet slutter seg helhjertet til. Til tross for enkelttiltak i DT i løpet av de senere årene har bygget noen grunnleggende utfordringer knyttet til seg når det gjelder universell utforming. DT har per i dag ingen undervisningsrom i 1. etasje. I tillegg er det ikke innendørs adkomst for personer med nedsatt funksjonsevne mellom undervisningsfløyen og studentenes primære arbeidsareal i læringscenteret, de må via det utvendige atriet. Arealene i DT kan derfor med stor fordel omdisponeres og utvides slik at de studentintensive funksjonene i større grad lokaliseres og gjøres enkelt tilgjengelig sentralt i 1. etasje i bygget. Dette vil også gi mer konsentrerte og skjermede arealer i 2. og 3. etasje til fakultetets ansatte og samhandlingsarealer for forskningsaktivitet.

Utviklingen av Blindern Campus, med de områder Masterplanen inkluderer i dette, og utviklingen av Oslo Science City, plasserer DT innenfor en sone som i kommende år vil gjennomgå vesentlig utvikling. Den bærende ideen er å skape et sammenhengende og flerfunksjonelt innovasjonsdistrikt mellom Gaustad og Majorstuen. DT utgjør sammen med de nye studentboligene på andre siden av Blindernveien den sør-østlige portalen inn til Blindern campus, og dermed området nærmest Oslo sentrum. Vi mener også utviklingsmålene for området tilsier at det er viktig å ruste opp DT. Vi forventer et økt trykk på byggets fasiliteter, ikke minst på grunn av de nye studentboligene. Det er særlig kantine og læringscenter som vil være attraktivt for andre enn fakultetets studenter og ansatte. Læringscenteret er allerede oppgradert og har kapasitet til økt aktivitet, men kantinetilbudet må tas med som en viktig brikke i utviklingen av bygget. Punkt 3.1 i Masterplanen understøtter også viktigheten av denne type arealer i tråd med utviklingen i studentenes bruksmønstre. Vi ønsker økt trafikk til disse fasilitetene velkommen så lenge de utvikles i tilstrekkelig grad, og mener at dette også vil komme fakultetet til gode. Dette spiller også godt sammen med Masterplanens punkt 3.4 om Blindern som åpen og levende campus.

Både spørsmålet om universell utforming, konsentrering av undervisningslokaler i større grad i 1. etasje, behovet for en opprustning av kantinefasiliteter og generelt bedre områder for de daglige, sosiale møteplassene, mener vi kan ivaretas ved å bygge en ny kombinert foaje og kantine i atriumsområdet som nå ligger mellom læringscenteret og den eksisterende foajeen. Dette vil bli et utmerket knutepunkt for studentenes aktivitet med kort vei til både læringscenter og undervisningsrom, det vil i større grad muliggjøre en konvertering av arealer til undervisningsarealer i 1. etasje, det vil bidra til en mer åpen og inviterende profil på bygget i tråd med ambisjonen om en levende campus og det vil fasilitere den økte trafikken til kantinen på grunn av studentboligene.

Vi mener en utvikling av Domus Theologica, slik vi skisserer her, både samsvarer godt med Masterplanens ambisjoner med hensyn til strategisk utvikling av campus og ambisjoner for teknisk standard, og samtidig vil legge til rette for at fakultetet enda bedre kan utløse sitt potensiale og bygge videre på sin posisjon som et internasjonalt ledende fagmiljø innenfor religion og teologi både innenfor forskning og utdanning.

Hilsen
Aud V. Tønnessen
Dekan

Tone Vold-Sarnes
fakultetsdirektør

Til:

EA Eiendomsavdelingen

Dato: 23.04.2021

Saksnr.: 2015/8972 BAARDKJO

Masterplan Eiendom – Høringssvar fra UV-fakultetet

Planen virker generelt godt gjennomarbeidet og er i tråd med de forventninger vårt fakultet har hatt til dette arbeidet. Vi har følgende konkrete kommentarer:

1. Det er positivt og avgjørende viktig at man holder fast ved å hensynta at forskning skjer under ulike betingelser for ulike fag, og at forskning generelt ikke kan sammenliknes med "kontorarbeid", jfr. beskrivelsen i avsnitt 3.2.3.
2. Med forbehold om riktig forståelse: Forslaget om et absolutt krav om 15 % arealeffektivisering ved flytting fra leide til eide lokaler, slik dette er beskrevet i avsnitt 4.6.3, hensyntar ikke at enheter allerede kan ha gjennomført slike tiltak i de leide lokalene (for å redusere husleiekostnader). Ytterligere arealreduksjon kan dermed være ikke-gjennomførbart (i hvert fall ikke uten svært negative konsekvenser, langt ut over det som er rimelig). Ved å kombinere kravet om arealeffektivisering med forslaget om at enhetene i slike tilfeller også bare skal beholde den "nødvendige" delen av bevilgningen etter flytting (altså at enheten ikke gis anledning til å ta ut den økonomiske gevinsten av å "trenge seg sammen"), blir det som potensielt kunne vært en vinn-vinn-situasjon til et dobbelt tapsprosjekt for fagmiljøet. Den samme måten å tenke på fremkommer i 4.6.6, hvis vi forstår planen riktig.

Vi foreslår at formuleringene knyttet til arealeffektivisering formuleres med tydeligere vekt på konkrete vurderinger av de enkelte tilfeller, og at prinsippene for finansiering vurderes grundigere med hensyn til å kompensere enhetenes arealeffektiviseringstiltak.

Dersom dette er en misforstått lesing av de aktuelle avsnittene, må det omformuleres.

3. Vi støtter de overordnede prioriteringene av eiendomstiltak i egen regi i planperioden, slik de fremgår av kapittel 4.8.
4. I første avsnitt i seksjon 6.5.1 foreslår vi av setningen "Det utdanningsvitenskapelige fakultet (UV) disponerer hele Helga Engs hus" får tillegget ", men har også en vesentlig del av sin virksomhet i Niels Henrik Abels hus og i leide lokaler i Forskningsparken".



I åttende avsnitt i samme seksjon, der planer for Farmasibygget er omtalt, foreslår vi at setningen "Det er i tillegg mulig å vurdere en innplassering av en enhet en fast undervisningsenhet i deler av bygningen" endres til "Det er i tillegg mulig å vurdere en innplassering av en eller flere enheter i deler av bygningen, eksempelvis TF og/eller deler av UV".

Med hilsen

Rita Hvistendahl
Dekan

Bård Kjos
Fakultetsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk ved UiO og er derfor ikke signert.

Saksbehandler:

Bård Kjos
+4722858240, bard.kjos@uv.uio.no

Ledergruppen Eiendomsavdelingen

Dato: 1.5.21

Deres ref.:

Vår ref.:

Høringssvar: Masterplanen for UiOs eiendommer 2021

Takk for muligheten for å kunne gi innspill til en meget velformulert og godt skrevet masterplan. Fakultetet har hatt en bred høringsrunde, der instituttene har kommet med innspill som støttes av fakultetsledelsen slik de foreligger nedenfor.

Fakultetsledelsen har innledningsvis følgende kommentar:

1. Punkt 6.5.3. side 72: Flytting av NCMM til Livsvitenskapsbygget er ikke nevnt. Det er nødvendig at NCMM inkluderes i setningen.
S. 72: endres til: "*Det planlegges per nå en utbygning på underkant av 96.000 kvm (brutto). Fra UiOs side skal Kjemisk institutt (KI), Farmasøytisk institutt (FAI) og Norsk senter for molekylærmedisin (NCMM) flytte inn i det nye anlegget og vil være brukere på linje med ulike temporære forskningsgrupper innenfor livsvitenskap.*"
2. Punkt 9.1. tredje avsnitt s 82: Vi korrigerer her til følgende setning:
Ett Mulig scenarioer er en utvidelse i to trinn ut fra dagens opptak som er på 240 studenter per år.
Første fase vil være en utvidelse på 100 nye studenter til 340 i alt, og deretter vil andre fase være en utvidelse av ytterligere 110 studenter.
Oppsummert vil dette gi et antall på 450 studenter som er i overensstemmelse med Grimstad rapportens anbefaling for UiO
3. Punkt 9.4 s. 84: "*Det er ikke avklart om det kan etableres tilfredsstillende erstatningslokaler for funksjonene som flyttes fra Ullevål eller om eksisterende arealer på Rikshospitalet fullt ut ivaretas i ny løsning. UiO må følge etablering av Nye OUS og nybyggene der tett for å ivareta UiOs behov for universitetsarealer i de nye sykehusene.*"
Vi oppfatter denne setningen lite forpliktende. Vi vil foreslår at det uttrykkes klart at dersom UiO disponerte arealer i dagens RH omdisponeres ifb med OUS, må dette erstattes av tilsvarende betingelser som i dag.



Fakultetsadministrasjonen

Postadr.: Postboks 1078 Blindern, 0316 Oslo

Kontoradr.: Klaus Torgårds vei 3

Telefon: 22 84 53 00

Telefaks: 22 84 53 01

postmottak@medisin.uio.no

www.med.uio.no

Org.nr.: 971 035 854

Institutt for Helse og samfunn:

Prinsipper for prioriteringer. Her er det åpenbart motstrid mellom prinsippet om å samle mer av UiOs virksomhet i eide arealer og å legge så stor vekt på drive en campusutvikling der arealer i stor grad skal brukes til annet enn kjernevirksomheten (by opplevelse og næringslivssamarbeid). Denne diskusjonen er helt fraværende i kap 4.6

Vi savner også en mer overordnet diskusjonen om prioritering av å løse enhetenes eksisterende arealutfordringer opp mot å utvikle UiOs koblinger mot omverden? Masterplanen legger tilsynelatende svært stor vekt på det siste.

Generelle kommentarer til innholdet:

UiOs miljøer med høy grad av eksternfinansiering (for eksempel når eksterne inntekter utgjør mer enn 40% av totaløkonomien) har større behov for fleksible arealløsninger som kan justeres raskt fordi volumet av virksomhet kan svinge raskt.

Pkt 3.7; Selv om den nye strategien er mindre tydelig på forventninger om utvikling i eksternfinansiering er det vektlagt både innovasjon/entreprenørskap og etter- og videreutdanning. Masterplanen må legge til rette for at vi har rom for å håndtere økning i aktivitet.

Masterplanen beskriver behovet for at areal er tilrettelagt for digital bruk, men vi savner beskrivelsen av samarbeidsflaten mot IT-organisasjonen.

Campusutvikling og næringsliv; Lokaler for fastlegevirksomhet i tilknytning til et samlet Helsam/MED-bygg vil for Medfak gi bedre muligheter både til å håndtere økt volum av praksis i primærhelsetjenesten for medisinstudenter og samtidig styrke attraktiviteten til fagmiljøet i Allmennmedisin (ved mulighet til bedre å kombinere vitenskapelige stilling og praksis).

Kap 9

I prioriteringene er det ikke lagt opp til at det vil være mulig å få til noen løsning for Helsam før utløpet av leiekontrakten i FHH i 2026. Det vil være særdeles ugunstig å påregne å måtte flytte først ut av dagens lokaler og over i andre leide arealer for deretter å flytte pånytt kun noen få år senere igjen. Vi savner en diskusjon av å framskynde bygging gjennom å feste bort tomte til en privat utbygger og leie inn arealene i neste omgang.

Vi merker oss at masterplanen legger opp til å finne erstatningslokaler kun for Frederik Holsts hus. Et absolutt minimum må være at en slik løsning også inkluderer arealene i Stjerneblokka slik at løsningen ikke bidrar til ytterligere spredning av instituttet på flere steder.

Vi savner også en vurdering av realismen i å finne midlertidige arealer til Helsam som kan leies i markedet. Vår forståelse er at EA har sett etter slike løsninger over flere år allerede og konkludert med at det ikke er mulig å få til uten å flytte instituttet bort fra alle UiOs eksisterende campuser.

Institutt for Basal Medisin:

Generelt i masterplanen er det et stort fokus på både øvre og nedre Blindern, mens det er mindre om Gaustad området.

Tilstanden til Domus Medica sine fasader og tak er ikke tilfredsstillende. Dette ble konkludert i rapport 10.10.2018 ved Norconsult på oppdrag av EA. Domus Medica bør være i bygningskategori B.

Det er viktig at Domus Medica inkluderes i masterplanen for utvikling av moderne læringsmiljøer spesielt med tanke på økt studentopptak. Ved økt studentopptak øker behovet for flere undervisere og støtteapparat, og dermed behov for økt areal.

Masterplanen bør ta med noe om mulig utvikling av Domus Medica ifht OUS utbygging og konsekvenser. Stortinget har besluttet lokalisering av Nye Oslo universitetssykehus (OUS) på Gaustad, Aker og Radiumhospitalet. IMB er i dag lokalisert samlet i GA01 og GA21. Ved utbygging av OUS, ifølge reguleringsplan som ligger ute på høring pr.dd, foreslås deler av Domus Medica revet i fremtiden. Erstatningsarealer for revet del planlegges i nye bygg på dagens parkeringshus for OUS. Det synes lite hensiktsmessig å planlegge for at IMB deles på flere lokasjoner. Masterplanen tar generelt sikte på å samle andre institutter og det må forventes felles holdning til samling av funksjoner, institutter og foretak.

Institutt for klinisk medisin:

s 46: Nybygg RAD: Her står det at UiO bruker ca 1000 kvm. Dette er antakelig et for høyt tall. Etter vår informasjon bygges det netto 345m², hvilket gir en B/N-faktor på 3 dersom 1000 m² skal være riktig.

s 58: *"Påbygg på Domus Medica. Det medisinske fakultet (MED) vil få økt arealbehov ved iverksettelse av Grimstad-utvalgets anbefalinger. Dette kan løses ved å bygge på et par etasjer på Domus Medica"*.

Dette er en overforenkling som isolert er knyttet til IMBs økte arealbehov. Bør erstattes med "Det økte arealbehovet til den prekliniske undervisningen kan løses ved å bygge på et par etasjer på Domus Medica".

s 72: (Punkt 6.5.3): *"UiO disponerer omkring 27.000 kvm integrert i OUS" bør erstattes med "UiO disponerer omkring 27.000 kvm integrert i OUS på RH"*. Viktig å få frem at dette gjelder RH

s 82: Setning tre i ingressen: *"Livsvitenskapsbygget vil være sentralt i fremtidig utvikling av forskning og utdanningen innen helsefagene de kommende årene, men det er store gjenstående behov"*.

Dette er antakelig ikke riktig, siden det sies å ikke være kapasitet for medisnutdanningen i LVB, der undervisningskapasiteten er dimensjonert for de andre fagene, uten medisnutdanningen. Se også første setning i fjerde avsnitt under punkt 9.1.

s 83: Punkt 9.2, første kulepunkt: Her stilles det spørsmål ved om det skal stå ombygging av 800 m² i Domus Odontologica og ikke Domus Medica?

Med hilsen
Ivar Prydz Gladhaug
dekan

Unn-Hilde Grasmo-Wendler
fakultetsdirektør

Til EA ved Eiendomsdirektør John Skogen

Fra Naturhistorisk Museum ved museumsdirektør Brit Lisa Skjelkvåle

Notattype: Høringssvar

Notatdato: 29.04.2021

Masterplan for UiOs eiendommer 2021 - Høringssvar fra Naturhistorisk museum

Innledning

UiOs Masterplan for eiendommer er et omfattende og godt gjennomarbeidet dokument. Naturhistorisk museum er godt fornøyd med hvordan våre behov er inkludert i langtidsplanen. Vi er svært fornøyd med at sentrale momenter fra vår egen Helhetsplan for utvikling av Campus Tøyen er inkludert.

Langtidsplanen for forskning og utdanning fremhever bygg som innsatsfaktor som støtter opp under institusjonens faglige og strategiske prioriteringer. For NHMs virksomhet er Botanisk hage en innsatsfaktor på linje med bygningsmassen fordi de levende plantesamlingene befinner seg her. Museets samfunnsoppdrag har samlingene som grunnmur. NHMs høringssvar reflekterer UiOs rolle som en forvalter av vår nasjonale hukommelse i form av samlinger, der museene ivaretar dette ansvaret gjennom sin virksomhet.

Vi har følgende hovedpunkter som vil bli utdypet i avsnittene nedenfor:

- Rehabilitering av Collets hus, Lids hus og nytt Magasinbygg: Disse planene er veldig gode for NHM, men vi vil påpeke viktigheten av at magasinbygg og andre erstatningslokaler kommer på plass før man starter totalrehabilitering i Colletts hus og Lids hus.
- Veksthuset vil utgjøre en ny forskningsinfrastruktur som kan tiltrekke og utvikle fagmiljøer og styrke utdanningen og forskningen ved UiO. Det er altså ikke bare et «utstillingsveksthus».
- For å beholde sin funksjon som botanisk hage trengs beskyttende tiltak, ikke ytterligere åpning.

Bygninger og infrastruktur

Det er svært positivt at Masterplanen ser viktigheten av byggenes funksjonelle egnethet og behovet for nye arealer for å ivareta UiOs vitenskapelige samlinger og forskning. At utredning og etablering av nytt magasinbygg, rehabilitering av Colletts hus og Lids hus er satt inn i tidsplanen for kommende perioder er betryggende med tanke på den tilstanden byggene er i.

Utredning og bygging av magasinbygg omtales flere steder i dokumentet, med ferdigstilling før 2031 for å sikre utflytting fra arealene på Økern. Det samme gjør oppgradering og tilpassing av Colletts hus i perioden 2027-2034. NHM vil påpeke viktigheten av at magasinbygg og andre erstatningslokaler kommer på plass før man starter totalrehabilitering i Colletts hus. Flytting ut fra

Colletts er et omfattende og tidkrevende arbeid for samlinger, forskningsinfrastruktur og arbeidsarealer og krever tilsvarende tid som flyttingen fra Økern, i dokumentet estimert til minst 3 år.

Noen tekniske kommentarer:

- Figur 8 på side 25 trenger å bli oppdatert så den også viser Klimahuset (TØ28) og Hagehuset (TØ27). Det viser heller ikke vernebestemmelser for hagen. Gamlehagen, dvs. hageområdet på sørsiden av Tøyen hovedgård, er fredet iht. kulturminnelovens § 22a. Fredningen ble vedtatt 18.6.2014. De øvrige områdene i Botanisk hage er vernet i verneklasse 2.
- Flere steder er det omtalt hvilke samlinger som befinner seg i de ulike byggene våre (s. 36,78-79), vi ser at det her er noen faktafeil. I Colletts hus er det i dag samlingsmagasiner for de ulike zoologiske samlingene, kun 40% av samlingsarealene i dette bygget er for samlinger som oppbevares på etanol. Lids hus har samlinger for planter og sopp (ikke insekter og planter).
- Punkt 8.1.5 Magasinbygg, fjerde avsnitt. NHM har fremdeles *hoveddelen* av sine samlinger i de gamle museumsbygningene på Tøyen.
- På s. 78-79 ser vi at det er en logisk brist i teksten. Først sier man at “de fleste lokalene for Naturhistorisk museum på Tøyen har gjennomgått omfattende oppgradering”, så sier man at de fleste byggene på Tøyen ikke tilfredsstillir moderne krav, funksjonen som virksomheten krever og har nedslitte tekniske anlegg. Vi foreslår at første linje endres til “noen lokaler for Naturhistorisk museum på Tøyen har gjennomgått omfattende oppgradering”.
- Punkt 8.2 Tiltak 2022-2027. Dersom listen står i prioritert rekkefølge, burde kanskje punkt 5 «Utrede og etablere langsiktige løsninger for samlingsforvaltning ved museene» - stå først.
- I kapittel 10.2 *Øvrige enkeltbygninger* beskrives bygninger i UiO sitt eie andre deler av landet. Vi ser her at feltstasjonen Øvre Heimdalen ikke er tatt med i beskrivelsen. Hovedbygningen på denne stasjonen eies av UiO og bruk av området og andre bygg i området er kontraktsfestet med Statskog.

Veksthuset

Pkt. 8.1.2, s. 79 i høringsutkastet. Nytt utstillingsveksthus for formidling av verdens plantemangfold

Beskrivelsen er fin, men det bør tilføyes at veksthuset i tillegg til å være et utstillingsveksthus med sine vitenskapelige plantesamlinger fra hele verden vil utgjøre en **ny forskningsinfrastruktur** med stort potensiale for UiO. Umiddelbar nærhet til levende materiale av mange hundre plantearter fra hele verden vil være en kilde til forskning innen eksempelvis taksonomi, fysiologi og kjemi. En slik ressurs blir et verktøy for å tiltrekke seg og utvikle fagmiljøer av fremragende kvalitet og styrke utdanningen og forskningen på alle nivåer.

I forkant av at det nye utstillingsveksthuset står ferdig vil det også være behov for nye driftsarealer, ansattfasiliteter og karanteneveksthus. Dette vil komme i tillegg til behovet for nye kontorarbeidsplasser som er nevnt på s. 36 i dokumentet.

Botanisk hage

En botanisk hage er en samling av levende planter som er tilgjengelig for forskning, undervisning, formidling og bevaring. Målsetningen med hagen er å utvikle og formidle kunnskap om planter og deres miljø for å bevare naturmangfold og øke menneskers livskvalitet.

Det er svært positivt at masterplanen anerkjenner at Botanisk hage er en viktig campus på UiO og en viktig kontaktflate mot befolkningen. Vi mener derimot at verken beskrivelsen av nåsituasjonen eller planene om fremtidig utvikling i masterplanen er forenlig med beskrivelsene og målsetningene i strategiene til UiO og NHM.

Pkt. 7, s. 75-77 i høringsutkastet. Campus Tøyen (Botanisk hage).

Botanisk hages levende samlinger har som formål å være til nytte for forskning, undervisning, formidling og bevaring. Høringsutkastet foreslår flere tiltak som vil styrke formålet i møte med en antatt kraftig publikumsøkning i tiden som kommer. Vi vil nevne følgende positive tiltak: 1) Inngang for servicekjøretøyer fra Sofienberggata og stenging for kjøretøyer gjennom porten fra Sars gate, 2) etablering av Monrads gate som gangvei, 3) fjerning av flerbrukshall for å etablere et sammenhengende grøntområde østover fra hagen, 4) anlegge sykkelparkering ved alle innganger.

I motsatt retning trekker følgende forslag som vil svekke mulighetene for måloppnåelse: Tre nye porter fra henholdsvis Sars gate, Jens Bjelkes gate og Tøyengata. Disse tre inngangene går alle inn i det som omtales som «Den historiske hagen [og som] rommer en unik vitenskapelig samling av planter og trær som er samlet og forvaltet gjennom mer enn 200 år». Tiltaket mener vi er en logisk brist. Når trykket på hagen øker, øker behovet for å beskytte - ikke motsatt. At hagen fra starten hadde flere innganger som senere er stengt, styrker dette poenget. En tilbakeføring ville kreve uforholdsmessige mottiltak. Masterplanens tiltak må reflektere de mange uønskede hendelsene NHM har rapportert om de siste årene vedrørende narkotika, hærverk, slitasje, hundeproblemer osv. Hendelsene viser med all tydelighet at allerede dagens situasjon med fire publikumsinnganger er svært utfordrende. Masterplanens avveininger mellom åpenhet og beskyttelse må være faktabasert. Vi kjenner ingen vitenskapelig basert botanisk hage som har en byparks åpenhet mot omgivelsene. Regulering som friluftsområde er sannsynligvis svært uvanlig og skaper utfordringer når det gjelder opprettholdelse av samlingene. Hagen trenger få og tydelige innganger for å beholde sine kvaliteter og sin attraktivitet for alle brukergrupper. Vi mener et godt tiltak ville være å gjøre de eksisterende inngangene enda tydeligere slik at publikum får med seg at her er det et scenskift, på samme måte som yttergangen i et hus.

Dilemmaet mellom økt bruk, vern/fredning og en vitenskapelig samling er nevnt i henholdsvis kap. 2.10 og 3.6, men er ikke tatt til følge i kap. 7. Vi mener forutsetningene for å forvalte en levende vitenskapelig samling burde vært vektlagt sterkere.

Vi foreslår at det brukes etablerte begreper i masterplanen; hele området er Botanisk hage, som igjen er inndelt i ulike anlegg jfr. Forvaltningsplan for fredet og verneverdig hage - Botanisk hage.

- Vi mener betegnelsen “Den historiske hagen” er misvisende. Arealet som angis, utgjør størsteparten av Botanisk hage og har mer enn historisk interesse. Det utgjør hagens viktigste samlinger og utstillinger og er dermed kjernen i hagens virksomhet. Betegnelsen kan også lett forveksles med det lille arealet sør for Tøyen hovedgård som har navnet “Gamlehagen”.
- Også betegnelsen “Kunnskapsaksen” er lite hensiktsmessig etter vårt syn. Det er viktig at begreper og fysisk tilrettelegging styrker opplevelsen av NHM, inkludert hagen, som en

destinasjon – ikke en gjennomfartsåre. Museets kunnskapsinnhold og formidlingsverdi ligger ikke langs denne tenkte akse på tvers i den ene enden av hagen, men må oppsøkes i hele området.

- Museumsområdet er alt innenfor gjerdet inkl. hagen og bygninger. Vi mener at dette kan brukes synonymt med Naturhistorisk museum.

Bruk av hagen:

- Forslaget om å etablere et skille mellom formidlingsvirksomheten i nord som er foreslått “tilrettelagt for mye og hard bruk”, og resten av Botanisk hage er i utgangspunktet positivt for å beskytte hagens hovedområde. Vi etterlyser konkretisering av dette forslaget. Skillet går tvers gjennom hele hagen, og vi ser ikke hvordan det lar seg gjennomføre i praksis uten etablering av barrierer og porter inne i hagen.
- Vi mener formuleringen “tilrettelagt for mye og hard bruk” bør endres til “differensiert bruk”. Hele hagen brukes mye, men “hard bruk” indikerer etter vårt syn fysisk aktivitet som sport og lek. Det er kun “Pilehagen” som har noe i nærheten av en slik tilrettelegging ved å invitere barnehager til aktivitet.

Palme- og Victoriahuset:

- Vedrørende Palme- og Victoriahuset (s. 35 i høringsutkastet) vil vi understreke at NHM allerede i 2016 vedtok retningslinjene for fremtidig bruk: «Palmehuset og Victoriahuset skal ivaretas som utstillingsveksthus med utstillinger som blant annet fokuserer på evolusjon og supplerer utstillingene i det nye utstillingsveksthuset» (Protokoll NHM styremøte 03/16). I overensstemmelse med denne beslutningen er NHM i gang med å lage en helt ny utstilling i vestfløyen av Victoriahuset.

Hørings svar SV: Masterplan for UiOs eiendommer 2021

Det vises til e-post av 16. april 2021.

Sitat fra forslag til masterplan:

«Ambisjonen for arbeidet med masterplanen har vært å utforme et overordnet styringsdokument med tydeligere føringer for universitetets eiendomsutvikling på kort (2022-2026), mellomlang (2027-2034) og lang sikt (2035-2047). Masterplanen for UiOs eiendommer gir en oversikt over hvor vi står i dag, hva vi har oppnådd siden universitetsstyret vedtok forrige masterplan i juni 2015, 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.»

Masterplanen legger føringer for bruken av flere titalls milliarder kroner de kommende årene og er følgelig av stor interesse for UiOs fakulteter og øvrige enheter. Fakultetet takker derfor for denne anledningen til å komme med innspill.

Fakultetet mener at forslaget til masterplan redegjør godt for rammene som gjelder for forvaltning og utvikling UiOs eiendommer (s.8-25).

I kapittel 3 Visjon og målbilde kobles planen til Strategi2030 og føringene Strategi2030 gir for utvikling og forvaltning av UiOs eiendoms masse. I kapitlet redegjøres det for trender innen utdanning, forskning og formidling og hvordan disse kan/bør påvirke UiOs valg i planperioden.

Det har skjedd store forandringer på **utdanningsfeltet** det siste året, som krever god/bedre samkjøring av utdanningsfeltet og eiendomsforvaltninga. Fakultetet mener at det vi har lært tilsier at det bør tenkes nytt om:

- Hvor studentene skal være: Skal de som nå sitte på lesesalsplasser rundt omkring på campus, eller kunne man f.eks. vurdere å bygge et nytt og bedre tilpasset studiebygg på parkeringstomta til Blindern Studenthjem, bak Frederikkebygget, der studentene kunne tilbys både stille-saler og gode arbeidsstasjoner for studentaktive læringsformer – både digitale og i smågrupper, samt sosiale vrimlesteder. Bør UiO kanskje tenke både grønt/reisevei og desentralisering av undervisning og tett samarbeid med arbeidslivet og byen og etablere nodelokaler med studentarbeidsstasjoner både rundt omkring i Oslo og i hele regionen Øst/Sør?
- Hvordan og når studentene skal arbeide: Mer studentaktivitet, fleksibilitet både geografisk og i arbeidsform. Med økning av EVU vil kanskje flere ønske å sitte og jobbe og samarbeidet på kveldstid?
- Finnes det undergrupper med ulike behov: EVU, etterutdanning kunne jo kanskje fått egnede lokaler i et nybygg, i stedet for at man må leie hotell eller belaste allerede fortettede lokaler på campus

- Internasjonalisering – hvilke konsekvenser har det for våre behov på undervisningsfronten?

UiO har som målsetting å være framragende innen både forskning, utdanning og formidling og innovasjon. Det har UiO og ikke minst Det samfunnsvitenskapelige fakultet lyktes godt med. En uheldig sideeffekt av egen suksess og vekst innen **forskning og ekstern finansiering** er økt trangboddhet.

Utfordringer og brukerbehov på øvre Blindern (s. 71) – samlokalisering

Rehabiliteringen av Eilert Sundts hus B, 5. – 12. etasje, starter sommeren 2021. Rehabiliteringen innebærer både en nødvendig og etterlengtet bygningsmessig og driftsmessig oppgradering, og en bedre utnyttelse av arealene (**fortetting**) ved Det samfunnsvitenskapelige fakultet.

Fakultetet har hatt en sterk vekst de siste årene, fra 460 årsverk i 2012 til 642 i dag. Antall årsverk med tilhold i Eilert Sundts hus B har i perioden 2012 til 2021 økt fra 239 til 312 – dvs. en økning på **30 %**.

Alle de såkalte SV-byggene er i dag fredet av antikvariske myndigheter. Det betyr økte kostnader når bygg skal rehabiliteres og hvilke muligheter vi har med hensyn til bruk og utvikling.

I Masterplanen (s. 58) omtales to nye etasjer på Eilert Sundts hus A som en løsning som vil kunne medvirke til avlastning for fakultetet på sikt. Løsningen vil kunne gi rom for vekst, for eksempel til framtidige sentre for fremragende forskning og et av våre sentre som i dag ikke får plass i Eilert Sundts hus, jfr. ARENA Senter for europaforskning. Fredning er en utfordring, men fakultetet mener at de to påbygde etasjene i P.A. Munchs hus og Henrik Wergelands hus (HF) viser at dette kan gjøres med tilbørlig respekt for bygningenes egenart. Et lignende potensial kan også ligge i påbygg på Eilert Sundts hus C.

Ingen av disse løsningene gir rom for å samle hele Det samfunnsvitenskapelige fakultet, som er fakultetets langsiktige målsetting. En samlokalisering som inkluderer Psykologisk institutt (som spres på stadig flere lokasjoner) krever en større satsing.

I den gjeldende masterplanen fra 2015 omtales barnehagetomten sør for Eilert Sundts hus som et av flere utviklingsområder for fakultetet. Fakultetet mener en slik løsning fortsatt bør inngå i en langsiktig plan for samlokalisering. Fakultetet går også gjerne i dialog om løsninger som innebærer samlokalisering andre steder enn det som i dag er SV-byggene.

Vi innser at samlokalisering er mindre realistisk på kort og mellomlang sikt. Dermed vil det inntil videre måtte søkes en annen løsning for vår største og mest ekspansive grunnenhet.

Psykologisk institutt (s. 84)

Psykologisk institutt er gitt en egen, kort omtale under Helsefag. Selv om instituttets forskning og utdanning også omfatter kultur- og samfunnspsykologi, er det særlig human kognitiv nevrovitenskap, atferds-genetikk, eksperimentell sosialpsykologi, utviklingspsykologi, psykisk helse og psykoterapiforskningen som har bidratt til vekst de siste ti åra. En betydelig kumulativ og kontinuerlig søknadsaktivitet gir grunnlag for å forvente ytterligere vekst både i antall ansatte og aktiviteter de neste årene (*se vedlagte notat fra Psykologisk institutt*).

Instituttet har nesten doblet antall ansatte i løpet av ti år. Psykologisk institutt er nå i en situasjon der de må takke nei til verdifull forskningsaktivitet og tilbud om nye studie-plasser på profesjonsprogrammet på grunn av trangboddhet.

Det framgår av Masterplanen (s. 83) at det lenge har vært arbeidet med en samling av institutt for helse og samfunn. Fakultetet støtter disse planene, fordi dette vil frigjøre arealer for et stadig mer trangbodd Psykologisk institutt.

Det vil ta flere år før et nybygg for HelsSam står ferdig, men en samling av HelSam i Gaustadalleen 30 forutsetter at man snarlig finner leide erstatningslokaler. Fakultetet mener at den delen av HelsSam som i dag holder til i Harald Schjelderups hus bør inkluderes i planene om leide erstatningslokaler.

Det vises ellers til vedlegg om situasjonen ved Psykologisk institutt.

Masterplanens ambisjoner

I kapittel 4 redegjøres det for UiOs prioriterte prosjekter og finansieringsmuligheter.

UiO er en selvforvaltende enhet og KD forventer at UiO setter av egne midler innenfor egen rammebevilgning til forvaltning, vedlikehold, oppgradering og utvikling av eiendommene. Det legges ikke skjul på at finansiering av videre utvikling av UiOs eiendommer er utfordrende.

Nybygg (som f.eks. Vikingskipshuset og Livsvitenskapsbygget) er i seg selv store og gledelige eiendomssatsninger, men de medfører også betydelig økte driftsutgifter for UiO på sikt.

Miljø og bærekraft står prisverdig nok høyt på UiOs agenda. I masterplanen foreslås det at alle nybygg skal sertifiseres til BREEAM Excellent. I bygningenes levetid vil dette sannsynligvis kunne gi innsparinger, men byggekostnadene øker med minimum 3 %.

Tre av seks foreslåtte prioriteringer fram mot 2030 er knyttet til forvaltning av bygg som i mindre grad huser aktiviteter knyttet til forskning og utdanning:

- Nytt veksthus på Tøyen
- Historisk museum
- Museumsmagasin

På sidene 54-55 i planen redegjøres det for prioriteringsmodellen for strategiske brukerbehov, men disse er ikke innbyrdes prioritert og dekker de fleste aktiviteter som drives ved UIO. I

bombepunktene på s. 55 er Formidling utelatt. Det bør kanskje inn med tanke på at museene er så pass høyt prioritert som de er.

Fakultetet deler synet på at videre utvikling av UiOs eiendommer er utfordrende. Livsvitenskapsbygget frigjør store arealer på Nedre Blindern. Fakultetet håper UiO kan lykkes med å finne, gjerne i samarbeid med eksterne, en løsning som gjør at frigjorte arealer kan utnyttes på en måte som enten gir UiO inntekter eller reduserer eksterne leiekostnader (jfr. eie – ikke leie). Alternativet kan være ytterligere avsetninger innenfor UiOs rammer og reduserte midler til primærvirksomheten.

Vennlig hilsen

Anne Julie Semb
dekan

Gudleik Grimstad
fakultetsdirektør

VEDLEGG:

- Innspill til UiOs masterplan fra Psykologisk institutt av 29.4.2021

VEDLEGG:

Innspill til UiOs masterplan fra Psykologisk institutt, Samfunnsvitenskapelig fakultet

Psykologisk institutt (PSI) har hatt en stor vekst i både antall ansatte og antall årsverk de siste ti årene. Økningen i årsverk er 88 prosent, fra 123 årsverk i 2011 til 231 i 2021. Disse årsverkene utføres av 270 ansatte i 2021. I tillegg er 22 personer ansatt i vitenskapelige stillinger, samt tre PSI stillinger lokalisert på RITMO. Veksten i antall ansatte skyldes hovedsakelig økte eksterne bevilgninger med påfølgende økning i andelen eksternt finansierte ansatte, samt en moderat økning av fast ansatte grunnet økning av studenter til studieprogrammene og større forskningsaktivitet.

I løpet av den samme tiårsperioden har PSI disponert lokaler i Harald Schjelderups hus (HSH) og ved Nic Waals Institutt. Instituttet har også forpliktet seg til å huse et Senter for fremragende forskning (RITMO), som disponerer to fløyer i HSH. På bakgrunn av økningen i antall ansatte har PSI måtte leie eksterne lokaler i Nemko-bygget og Børrestuveien. Disse lokalene er imidlertid ikke tilstrekkelig for å dekke opp for veksten i årsverk, og ansatte og studenter har det betydelig trangere enn før. Det skal også nevnes at bruken av Nemko-bygget kun er en midlertidig løsning, da dette bygget bare er tilgjengelig for en kortere periode. For å få kontorlokaler til nye ansatte har instituttet derfor måtte ta i bruk all ledig plass, og det oppleves trangt og lite optimalt for de ansatte slik situasjonen er i dag, med midlertidige løsninger.

Forventet utvikling: forskning

PSI huser flere tunge forskningsmiljøer som befinner seg i den internasjonale forskningsfronten innen human kognitiv nevrovitenskap, atferdsgenetikk, eksperimentell sosialpsykologi, utviklingspsykologi, psykisk helse og psykoterapiforskning. PSI er vertskap for fire pågående ERC-prosjekter (to StG og to CoG), et verdensledende forskningsmiljø innen livsløpsendringer i hjerne og kognisjon (LCBC), et tverrfaglig forskningssenter (PROMENTA) og er sentral partner i to SFFer (RITMO, NORMENT). Basert på PSIs strategiske målsetning om å styrke det faglige mangfoldet blant bærekraftige forskningsmiljøer, samt UiO's målsetning i *Strategi 2030* om å fremme uavhengig, banebrytende og langsiktig forskning, er disse sentrale miljøene i sterk vekst. En betydelig og kontinuerlig søknadsaktivitet gir derfor grunnlag for å forvente ytterligere betydelig vekst både i antall ansatte og aktiviteter de neste årene.

Det betydelige innslaget av human og eksperimentell forskning vil også stille økte krav til forskningsinfrastruktur og labfasiliteter i årene som kommer. Deler av de eksperimentelle laboratorieaktivitetene og fasilitetene er koordinert innenfor rammene av PSIs godkjente kjernefasilitet; The Cognitive and Translational Neuroscience Cluster (CTNC), som drifter state-of-the-art fasiliteter for moderne forskning innen human kognitiv og klinisk nevrovitenskap. Flere spesialiserte labfasiliteter og tjenester driftes også av LCBC, og samlokalisasjon er nødvendig for at man skal kunne dra nytte av opparbeidet kunnskap og infrastruktur på tvers av flere miljøer ved instituttet. Samlokalisasjonen av studenter, vitenskapelig ansatte og internasjonalt ledende infrastruktur danner grunnlaget for banebrytende forskning, omfattende forskningsbasert undervisning av høy kvalitet og rekruttering til forskning.

Forventet utvikling; undervisning

Det er stor søkning til studieprogrammene ved PSI, og våren 2021 var det 1372 aktive studenter ved instituttet. Disse studentene er fordelt på studieretningene; årsenhet i psykologi, bachelorutdanning i psykologi, tre masterretninger i psykologi, en internasjonal masterutdanning, samt profesjonsstudiet i psykologi og et Ph.d program. PSI disponerer fire auditorier, seks kollokvierom, fire lesesaler og seks seminarrom. Disse arealene utgjør 1394 kvadratmeter (brutto). For å avhjelpe den akutte mangelen PSI har på kontorplasser, har det ene seminarrommet blitt omgjort til et midlertidig åpent kontorlandskap for nyansatte. Studentene ved PSI opplever at det er avsatt lite plass til dem og mange rapporterer derfor at de har liten tilknytning til instituttet. Dette har i flere sammenhenger blitt trukket frem av studentrepresentantene som en viktig årsak til den høye drop-out raten på bachelorprogrammet.

Universitet i Oslo har den største psykologutdanningen i Norge, med et årlig opptak av 127 kandidater fordelt på høst (65) og vår (62). Imidlertid viser det seg å være en underkapasitet av utdannede psykologer i Helse Sør-Øst sin region sammenlignet med de andre helseregionene. Dette indikerer at det er rom for en betydelig økning i antall utdannede psykologer ved UiO og at en slik økning av studieplasser må tas i betraktning når framtidig behov for arealer for PSI skal vurderes. Når det gjelder eksterne praksisplasser har PSI etablert et samarbeid med en rekke helseforetak innenfor Helse Sør-Øst, slik at studentene sikres gode praksisopphold både i ekstern forpraksis og hovedpraksis. Ved en utvidelse av antall studieplasser vil det særlig være ønskelig å opprette flere praksisplasser i Agder og Innlandet, som er regioner med liten psykologdekning.

Det 6-årige profesjonsstudiet i psykologi er et integrert studieløp på masternivå som leder frem mot autorisasjon som psykolog. Innholdet i Profesjonsutdanningen er forskriftsfestet etter nasjonal retningslinje for psykologutdanningen, som vektlegger en kontinuerlig integrasjon av teori, empiri, ferdighetstrening og veiledet intern og ekstern praksis. Det er en krevende utdanning å gjennomføre og betyr at det i tillegg til tilstrekkelig antall store auditorier, er behov for mange nok seminarrom og mindre grupperom for å gjennomføre ferdighetstrening og klinisk veiledning i mindre grupper. Internklinikken ved PSI utgjør en vesentlig del av den veilede praksisen i siste del av studiet. Her vil det være behov for økt kapasitet ved utvidelse av antall studieplasser. Ved en økning av opptak til profesjonsprogrammet vil det også være behov for flere kollokvierom, lesesalsplasser og fellesarealer i samme bygg som de ansatte hvor studentene kan møtes og jobbe sammen. *Ved PSI har man faglig kapasitet og ønske om å øke opptaksrammen, men mangel på lokaler er en utfordring som begrenser oss per i dag.*

Fremtidig behov for arealer

PSI disponerer for tiden 11.343 kvm, fordelt ved AN25 Nic.Waals institutt, GA09 Harald Schjelderups hus, GA14 Forskningsveien 3B, og GA19 Gaustadalléen 30. Disse arealene inkluderer 159 kontorer, laboratorier, klinikklokaler, møterom, undervisningsrom, studentarealer og fellesarealer. Det nåværende arealet er allerede knapt og det er et presserende behov for flere kontorplasser. I tillegg vil forventet vekst i eksternt finansierte forskningsprosjekter føre til et betydelig behov for nye kontorplasser for PhD kandidater,

postdoktorer og forskere, samt arealer for laboratorievirksomhet. Hvis vi forutsetter en økning av ansatte i årene som kommer som bare er halvparten så stor som den instituttet har hatt de siste årene, kan man forvente at PSI vil ha 320 årsverk som utføres av 380 ansatte i 2031. En utvidelse av profesjonsstudiet ved PSI vil også gi et betydelig økt behov for undervisningsarealer og kontorplasser for ansatte.

Det er planlagt at arealene som RITMO benytter i Harald Schjelderups hus skal tilbakeføres til PSI ved SFFets avslutning i 2027. Men PSI har et stort udekket behov for nye arealer før dette kan effektueres. For å løse nåværende og til dels fremtidige arealutfordringer ved PSI bør derfor lokalene som disponeres av MedFak i Harald Schjelderups hus overføres til PSI innen 2022. Dette vil gi ca 900 kvm kontorarealer, i tillegg til undervisningsrom. Men selv med disse løsningene vil arealutfordringene være store ved PSI i årene som kommer.

Til: EA

Dato: 30. april 2021

Høringsvar til Masterplan for UiOs eiendommer 2021

Innledning

Høringsvaret fra Universitetsbiblioteket dreier rundt tre hovedpunkter; møteplassfunksjoner og allmenninger knyttet til Blindern og Georg Sverdrups hus (GSH). Formidling, kulturarv og behov for magasinareal, og en hub/node organisering av tjenester til helsefagene.

Georg Sverdrups hus

GSH er bygget som et identitetsskapende sentrum (hub/nav/etc) på Blindern som også binder øvre og nedre Blindern sammen. GSH ligger i skjæringspunktet for alle de viktige aksene mellom byen og Gaustad, og mellom trafikknutepunktet Blindern T-banestasjon og de nye studentboligene i Blindernveien. Bygget er åpent etter at de andre bygningene stenger om ettermiddagen og har et stort potensial som møteplass, formidlingsarena, sted for bevertning og læringsaktiviteter utover det som er realisert i dag.

GSH har modernisert noen av bibliotekarealene og lagt mer vekt på læringsmiljø og studentarbeidsplasser i deler av lokalene. GSH har fortsatt et potensiale som allmenning/møteplass som er uutnyttet på Blindern. Det vil derfor være en styrke for planen å anse GSH som under utvikling.

Det vil også i et miljøperspektiv være hensiktsmessig å samle flere funksjoner i ett bygg med GSHs kvaliteter, slik at man kan stenge ned andre bygg på ettermiddag/kveld. Dette vil også være en styrke for opplevelsen av et samlet studentmiljø på Blindern på kveldstid, noe som er en mangel i dag.

Formidling, kulturarv og magasinbehov

Universitetsbiblioteket er en viktig formidler og forvalter av både den akademiske- og den norske kulturarven gjennom våre samlinger. Samlingene er spredt rundt i ulike bygg og med ulikt oppbevaringsklima. Noe av dette materialet kan samles i GSH ved å videreutvikle magasinene der, andre deler kan plasseres lenger fra Blindern og ses i sammenheng med magasinbehovet for museene.

Mulig hub/node organisering av tjenester til medisin og helsefag

Etterspørsel etter veiledning litteratursøk, siteringspraksis, bruk av forskningsdata og bibliotekets generelle kurs- og undervisningsvirksomhet øker stadig. Dermed er det behov for flere rom for



veiledning, undervisning, uformelle workshops og annet. Balansen mellom areal til trykte samlinger og andre utadrettede tjenester vil endre seg innenfor en slik hub/node struktur. Arealer til bibliotekstjenester for helsefagene må derfor planlegges med tilstrekkelig fleksibilitet og ses i innenfor rammen av en hub/node struktur som kan håndtere denne balansen og den geografiske spredningen disse fagene har. Dette inkluderer UiOs/UBs lokaler i OUS.

Dett er på sikt et utviklingstrekk for Universitetsbiblioteket.

Kommentarer til punkter i planen fra UB.

UBs forslag til tillegg i teksten er skrevet i rødt.

2.2 Prosjekter for moderne læringsmiljø

Side 10, nytt avsnitt om Georg Sverdrups hus:

Det gjenstår flere prosjekter på GSH for videre utvikling av bygget og læringsmiljøet. Det er utfordringer knyttet til delt eierskap som kan hindre videre helhetlig utnyttelse.

Generell kommentar: GSH er en HUB /NAV for alle akser; fra T-banestasjonen, i kunnskapsaksen nord-sør og fra Blindernveien med nye studentboliger. GSH tilbyr treffpunkter, allmenninger, bibliotekstjenester og læringsmiljø. Det er viktig at MP ikke bare handler om det som er nytt, men har rom for videreutvikling av eksisterende bygg/funksjoner. Eierskap til bygg/funksjoner og roller kan bli tydeligere (LINK/UV, EA, UB, H, SV)
Se forøvrig innledningen avsnitt om GSH i innledningen.

3.3 Utadrettet formidling

Side 31, avsnitt 5:

I Strategi 2030 løftes UiOs ansvar som kulturarvsforvalter og nasjonal hukommelse fram - et ansvar som i stor grad kan håndteres gjennom museene og **Universitetsbiblioteket**.

Viser til s. 5, avsnitt 2, UiOs strategi, bokmål.

(I 2019 hadde UB rundt 200 arrangementer, hovedsakelig i GSH og Realfagsbiblioteket)

Side 31, avsnitt 5:

Museenes og **bibliotekenes** aktualitet mobiliseres også gjennom strategiens vektlegging av campus- og byutvikling siden museene er plassert sentralt og strategisk i byen, **og bibliotekene er åpne og betjent etter at andre bygg og tjenester på campus har stengt.**

Side 32, avsnitt 4

Generell kommentar: Denne rollen deles i noen grad med UB som også har store nasjonale verdier i trykte formater. Dette må det lages magasineringsplaner for, gjerne robotiserte magasiner. Mulig kobling til magasiner for museene. Fjernlagring av materiale vil frigjøre areal i sentrale bygg.

3.4 Blindern - åpen og levende campus

Side 34, avsnitt 4 og 5

Generell kommentar: Dette må ses i sammenheng med tilbudet på GSH. Vurdere døgnåpent GSH/deler av GSH, Videreutvikle selvbetjeningstilbudet på bevertning. Ses i sammenheng med nye studentboliger i Blindernveien. Se også innledning om GSH.

3.9 Miljø og bærekraft

Side 40, avsnitt 2

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. **Fortetting og konsentrasjon av undervisningsvirksomhet og læringsmiljøer i sentralt beliggende og tilrettelagte bygg (eks. GSH, LVB) vil gi potensiell mulighet for innsparing.** Bærekraft i bygninger handler imidlertid også om så mye mer, blant annet materialbruk, avfallshåndtering, transport, energibruk og forurensing. UiO har konkretisert miljø- og bærekraftsambisjonene i *Miljø og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet*. Denne vil revideres i for å ta hensyn til føringene fra denne masterplanen.

Generell kommentar: På kveldstid kan passende undervisnings- møterom og læringsmiljøer i utvalgte bemannede bygg, som er lett tilgjengelige rett inn fra kunnskapsaksen, gjøres tilgjengelig for brukergruppene. Disse må ha et godt servicetilbud med bevertning. Døgnåpent? Dette er et effektiviserings og sparingstiltak da man samler folk i færre arealer, og det det gir et samlet og synlig bidrar til fellesskapet på campus.

4.8.3 Prioriterte prosjekter og tiltak 2022-2026

Side 56, avsnitt 1

Utbygging av magasinkapasitets for museene må ses i sammenheng med UBs mulighet til å frigjøre verdifulle arealer på campus ved at deler av bibliotekets trykte samlinger legges til samme magasiner eller annen aktuell fjernlagring.

9 Helsefagene ved UiO

Side 82, avsnitt 1

Dette krever mer plass til utdanning, administrasjon **og tidsriktig fysisk og digitalt læringsmiljø.**

Generell kommentar: Det arbeides med en plan hvor bibliotektenester for Medfak, OD, OUS vil organiseres i en HUB/Node struktur, med HUB i Livsvitenskapsbyggets læringscenter og bibliotek. Aktuelle noder er knyttet til UiO arealer på Aker, Nye RH/DM, nytt klinikkbygg for OD, Nye Radium og nytt HelSam-bygg.

Med hilsen

Randi Halveg Iversby
Assisterende bibliotekdirektør

Live Rasmussen
Eiendomskoordinator

Helge Mjelde
Saksbehandler

Hei

Vi takker for tilsendt utkast til masterplan. Vi ser ingen faktafeil i utkastet.
Vi ser frem til et senere høringsutkast samt å bli involvert i det videre arbeidet.

Vennlig hilsen Kari
For fakultetsledelsen

Kari Hegerstrøm

Eiendomskoordinator og HMS- og beredskapsrådgiver Det juridiske fakultet Universitetet i Oslo

Personpresentasjon: <https://www.jus.uio.no/personer/it/kariko/index.html>

Telefon: 22 85 93 49 / 934 28 689

Masterplan for UiOs eiendommer - høringsinnspill fra Studentparlamentet

Studentparlamentet takker for muligheten til å komme med våre kommentarer og innspill til masterplan for UiOs eiendommer. Vårt hørings svar fokuserer spesielt på studentopplevelsen og læringsmiljø, universell utforming, campusutvikling og klima og miljø.

Studentopplevelsen og læringsmiljø

Under "3.1 Et godt læringsmiljø" er vi glade for at de ulike sidene ved et godt læringsmiljø betones. I Strategi 2030 har UiO mål om å arbeide for et godt læringsmiljø og legge til rette for en god studentopplevelse, og for å oppnå dette er det viktig å fokusere på alle disse sidene i utviklingen av UiOs eiendommer.

Vi støtter at masterplanen legger opp til å prioritere gode møteplasser for faglig og sosial samhandling, og at det legges opp til fleksibel bruk av læringsarealer. Likevel vil vi understreke at arealeffektivisering og fleksibilitet ikke må gå på bekostning av behovene for gode læringsarealer, både for samhandling og for selvstudier. Det er også viktig at fokuset på samhandling ikke går utover behovet for leseplasser. De fleste studenter bor på trange studenthybler, og spesielt i eksamenstiden er det behov for flere leseplasser der studenter kan få ro til selvstudier. Dette er noe vi ønsker at understrekes i masterplanen, og at det spesifiseres at nok leseplasser, sammen med gode møteplasser og mer fleksible arealer, skal være en prioritet i nye bygg og ved oppgradering av bygninger.

Vi støtter også at det legges til rette for hybrid undervisning og bruk av digitale hjelpemidler. Ved siden av trådløst nett kan det nevnes at UiOs bygg må ha nok stikkontakter til at studentene skal kunne jobbe digitalt. Samtidig er det klart at fysisk undervisning er viktig for god læring, og derfor må også gode arealer for fysisk undervisning prioriteres i nye bygg og ved oppgradering av bygninger. Det ønsker vi også at understrekes i masterplanen.

En viktig side ved studentopplevelsen er tilhørigheten til et sosialt og faglig fellesskap, og muligheten til å påvirke eget studiested. Her mener vi at studentforeninger, studentfrivilligheten og studentdemokratiet spiller en viktig rolle. Derfor ønsker vi også at masterplanen skal understreke at nye bygninger skal inneholde lokaler for studentfrivilligheten, slik som studentkjellere og studentforeninger, og lokaler til studentdemokratiske organer som fagutvalg og programutvalg. I tillegg ønsker vi at det understrekes at man skal fortsette å legge til rette for dette i eksisterende bygningsmasse.

Universell utforming

Å legge til rette for en god studentopplevelse må også innebære å tilrettelegge for ulike behov. Vi er glade for at det i delen om dagens situasjon slås fast at det skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne, men vi mener tilrettelegging og universell utforming også må inn i delen om visjon og mål for det som skal gjøres i den kommende perioden. Det nevnes også om dagens situasjon at det er krevende for UiO å tilrettelegge for universell utforming, og derfor mener vi det er viktig at masterplanen har med dette som et mål som skal prioriteres.

UiOs bygge- og oppgraderingsprosjekter bør følge en minstestandard for universell utforming som gjør at bygg, tjenester og arrangementer er tilgjengelige for alle brukere, både studenter og ansatte. For eksempel må trapper bygges eller oppgraderes med synsmarkering for svaksynte. Vi ønsker at masterplanen skal legge en slik standard til grunn for eiendomsutviklingen.

Når kapitlet om læringsmiljø heter "godt og tilpasset læringsmiljø" bør det også her inkluderes at universell utforming må være en del av arbeidet for godt læringsmiljø. For å skape et godt og tilpasset læringsmiljø mener vi at masterplanen må legge opp til at læringsarealer skal ha universelt utformede rom som møter ulike behov studentene kan ha, som hvilerom, enerom for leseplass og hev-senk-pult.

Campusutvikling

Vi stiller oss positive til målet om en mer levende campus med flere møteplasser, og ønsker spesielt at området rundt Frederikke-plassen utvikles til et levende studentsentrum. Derfor er vi glade for at denne masterplanen prioriterer utviklingen av Frederikke-eiendommen. Vi er representert i gruppa som jobber med Fredrikke-prosjektet, og spiller inn våre forslag der. Noe av det viktigste går på miljøkrav og aktive utearealer som bidrar til liv i første etasje. Som hovedprioriteringer har vi også spilt inn at treningshallen må bevares, at informasjonstjenestene til studentene bør samles, og at vi ønsker egne studentaktivitetsarealer uten kommersiell påvirkning.

Et aktivt studentsentrum bør også gi plass til studentengasjement, og vi mener det bør legges til at lokaler skal stilles til disposisjon for studentkulturen og studentforeninger. Når arealer frigjøres på Nedre Blindern i forbindelse med Livsvitenskapsbygget, ønsker vi også at

det ses på mulighetene for mer studentaktivitet i bygningene der. Videre vil vi legge til at det er behov for flere kollokvie- og grupperom rundt på campus.

Det er også viktig at studenter og ansatte kan ta grønne valg på campus, og vi ønsker også at det settes av lokaler til bruktbutikk og reparasjonsverksted. Et av punktene i UiOs tiltaksplan for å redusere UiOs klimafotavtrykk går også ut på å i samarbeid med SiO og studentene se på hvordan UiO kan legge til rette for ordninger for gjenbruk for studentene, som å legge til rette for reparasjonsverksted og bruktbutikk. Dette er et tiltak som gjerne kan ses i sammenheng med utviklingen av Frederikke-området og åpningen av førsteetasjer på campus Blindern.

Generelt sett mener vi at det i delen om campusutvikling bør skrives noe om at studentfrivillighet og grønt campusliv skal prioriteres.

Klima og miljø

Det er bra at delen om klima og miljø tar utgangspunkt i Strategi 2030 og den kommende klima- og miljøstrategien, og viktig at masterplanen følger opp ambisjonene som legges i disse strategiene. Studentparlamentet er representert i arbeidsgruppa som utarbeider klima- og miljøstrategien, og spiller inn klima- og miljøtiltak der. Når miljøstrategien for UiOs eiendomsvirksomhet skal revideres i forbindelse med denne masterplanen, er vi opptatt av at den også står i sammenheng med det som vedtas i den helhetlige klima- og miljøstrategien.

Det nevnes en rekke gode tiltak og prioriteringer for UiOs eiendomsvirksomhet, som energieffektivisering og utnyttelse av takarealer. Vi er opptatt av at masterplanen legger en tydelig føring om at det skal satses på slike tiltak. UiO har også en tiltaksplan for å redusere klimafotavtrykk og et klimagassregnskap, som begge har vært lagt fram for universitetsstyret. Der har det også blitt orientert om arbeidet med å videreutvikle klimagassregnskapet slik at det gir et mer korrekt bilde av utslippene. Vi savner at prioriteringene i masterplanen knyttes til UiOs arbeid med tiltaksplaner og klimagassregnskap, og mener at dette bør være med i masterplanen.

Det er bra at grøntområdene og ivaretagelsen av dem har en sentral plass i delen om klima og miljø. Her kan det også nevnes at uteområdene kan spille en viktig rolle som møteplasser for studenter og ansatte. Pandemien har vist viktigheten av å ha gode møteplasser utendørs, og dette vil også bidra til trivsel i en mer normal situasjon. Når masterplanen satser på å

utvikle gode steder for samhandling, mener vi derfor også at det må innebære sosiale møteplasser og leseplasser utendørs. Vi ønsker også at studenter kan engasjere seg i driften av grøntarealene, for eksempel gjennom studenthager.