

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Orienteringssak

Møtesaksnr.: O-sak 1

Møtenr.: 6/2013

Møtedato: 22.oktober 2013

Notatdato: 11.10.13

Arkivsaksnr.:

Saksbehandler: Per E Syvertsen

Status Masterplanarbeidet for eiendomsområdet

Bakgrunn

I 2007 utarbeidet Universitetet en egen masterplan med formål å være et redskap for forvaltning og fysisk videreutvikling av universitetsområdene.


I 2013 startet arbeidet med utarbeidelse av en revisjon av denne planen. I dette arbeidet er formålet utvidet til også å trekke opp et mer langsiktig utviklingsperspektiv, i tillegg til å redegjøre for de konkrete utviklingsprosjektene i en tidsperiode på 8-10 år. Masterplanen vil analysere strategiske målsettinger som grunnlag for utviklingen av campus, og understreker i denne sammenheng spesielt målsettingen om et grønt og bærekraftig universitet. Dette vil bety at bygningene utvikles i retning av 0-energibygg.

Vedlagt til styret følger en presentasjon som viser omfang av eiendomsvirksomheten, redegjørelse for de største aktivitetene når det gjelder utvikling av bygningsmassen, utfordringer og skisser til videre utvikling.

Endelig forslag til masterplan forventes fremlagt for styret i mars 2014.

Forslag til vedtak:

Styret tar informasjonen om arbeidet med masterplanen til orientering


Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
universitetsdirektør


Per Erik Syvertsen
Eiendomsdirektør

Vedlegg:

- Powerpoint presentasjon



UiO : Universitetet i Oslo

Foreløpig skisse til

Masterplan 2014

Universitetsstyret 22. oktober 2013

UiO : Universitetet i Oslo

Masterplanen

2007:

Masterplan skal være et redskap for forvaltning og fysisk videreutvikling av universitetsområdene

2013:

Masterplan skal være et redskap for forvaltning og fysisk videreutvikling av universitetsområdene med særlig vekt på miljø, fysisk læringsmiljø og funksjonell utnyttelse av arealene. Masterplanen skal vise utviklingen i et langsiktig perspektiv og samtidig konkretisere prioriterte prosjekter i et 8-10 års perspektiv, basert på UIOs vedtatte strategi

3

Universitetets eiendommer

4

Nøkkeltall 2013

Egne eiendommer	460 000 kvm
Innleide eiendommer	110 000 kvm
Intern husleie	661 mill kr
Ekstern leie	220 mill kr
Forvaltning, drift, vedlikehold (2013)	825 mill kr
Årlige investeringer (2013)	416 mill kr
Samlet teknisk vedlikeholdsetterslep	2,3 mrd kr

5

UiO : Universitetet i Oslo

Hva har skjedd 2007 – 2013?

- Aulaen
- Observatoriet
- Urbygningen
- Arkitekturpris i 2007
- Årets Grønne park 2011
- Energi og miljøpris i 2012



UiO : Universitetet i Oslo

Hva har skjedd 2007 – 2013?



- Rehabiliterert sentrumsanleggene
- Domus Medica



Hva har skjedd 2007 – 2013?



Georg Morgenstjernes hus – 9 000 m²



Ole Johan Dahls hus – 25 000 m²



Realfagsbiblioteket

- Georg Morgenstjernes Hus
- Ole-Johan Dahls Hus
- Samlokalisering realfagbiblioteket

8

Nye leiebygg

- Domus Medica (Statsbygg)
- Museumsmagasiner på Økern



UiO : Universitetet i Oslo

Investeringer og vedlikehold i perioden 2007 - 2012

kategori	UIO finansierte Mill kr	Statlig finansierte Mill kr
2007	379	70
2008	277	134
2009	365	66
2010	231	1 200
2011	282	100
2012	205	1 450
SUM Investeringer	1 739	3 020 ¹⁰

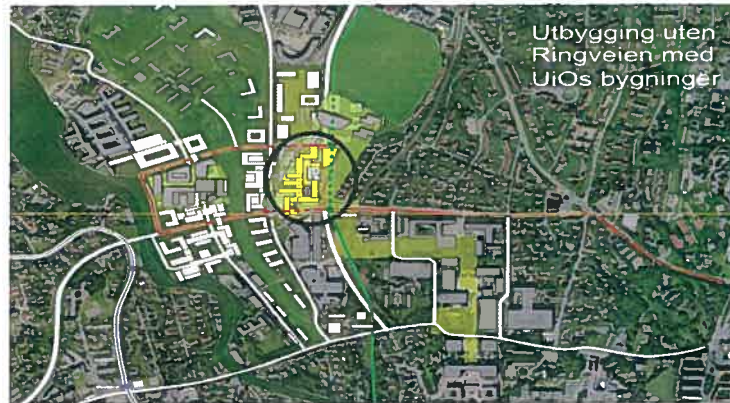
UiO : Universitetet i Oslo

Pågående Utredninger og prosjekter

11

UiO : Universitetet i Oslo

Nytt bygg for livsvitenskap



Utbygging uten Ringveien med UiOs bygninger

- Reguleringsplan og konseptvalg foreligger og vedtatt av departementet
- Utarbeidelse av skisseprosjekt er startet opp i regi av Statsbygg, men med sentral deltakelse fra UiO
- Skisseprosjekt vil foreligge i 2015

➤ På tilstøtende areal utreder OUS mulighetene for et nytt samlet universitetssykehus

UiO : Universitetet i Oslo

Tullinløkka og Nybygg for Juridisk fakultet

UiO ønsker en utvikling av KHM i sentrum

Fredriksgt trenger oppgradering

UiO har tilkjennegitt interesse for Nasjonalgalleriet, dersom dette blir fristil til andre formål

ENTRA har tilbudt UiO v/ Juridisk fakultet å leie seg inn i nytt bygg i Kr Augusts gt

Statsbygg har bedt KD om en samordning av utredninger som pågår rundt Tullinløkka



13

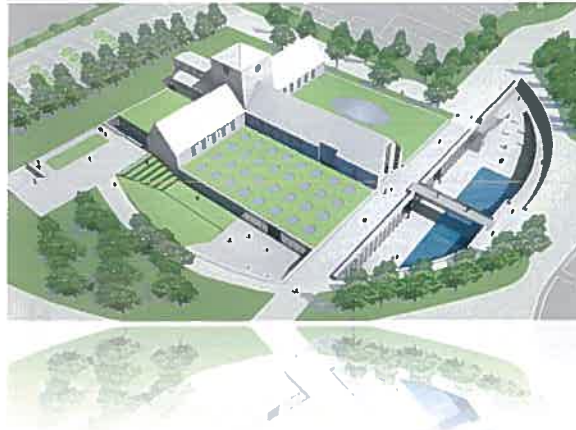
UiO : Universitetet i Oslo

KHM - utvidelse på Bygdøy

Godkjent romprogram for utvidelse av vikingskipshuset foreligger, ca 10 000 kvm BTA

Forprosjekt og reguleringsplan må utarbeides

KD har foreløpig ikke bevilget midler til videreføring av prosjektet



UiO : Universitetet i Oslo

Utstillingsveksthus - Skisseprosjekt (5.11.2009)

UIO har avvist foreliggende prosjekt pga. funksjonalitet, miljø og økonomi

NHM har utarbeidet nytt funksjonsprogram

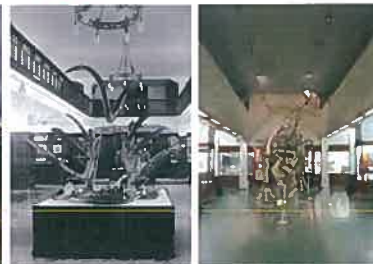
UIO ønsker et nytt prosjekt basert på revidert program

Saken blir tatt opp på nytt med KD når rom- og funksjonsprogrammet er ferdig utviklet



UiO : Universitetet i Oslo

Rehabilitering av Brøgger's Hus



Hensikt:

- Opprinnelige romlige kvaliteter reetableres.
- Utstillingssalen tilrettelegges for fleksible og tidsmessige utstillinger.

Forprosjekt for rehabilitering av hele bygget er under utarbeidelse og foreligger høsten 2013

Prosjektering foregår i 2014

Forutsetter UIO finansiering av byggearbeider

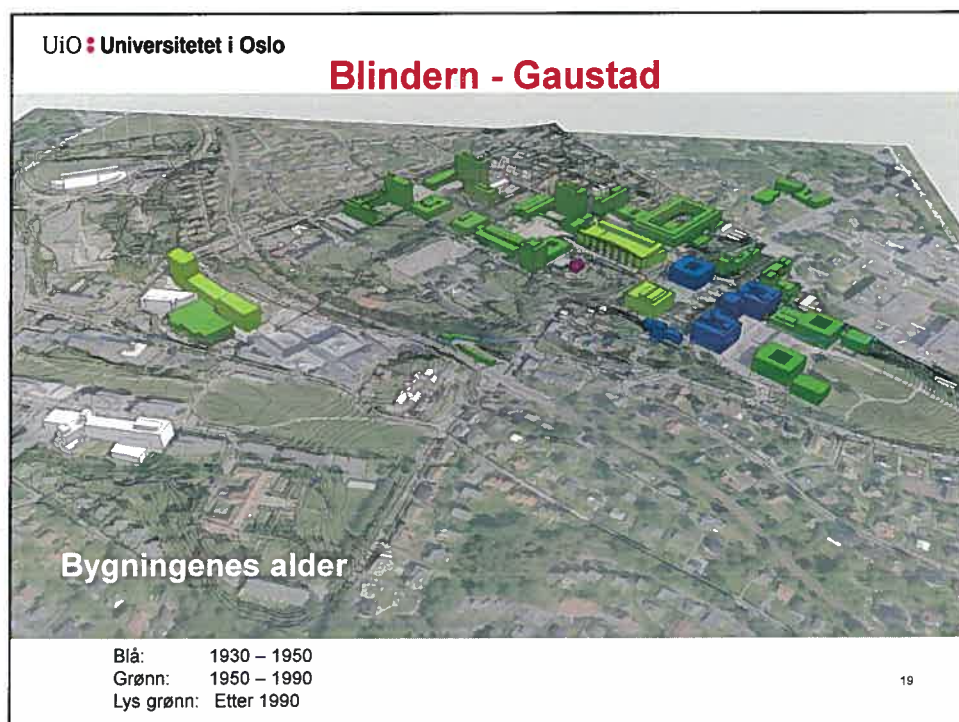
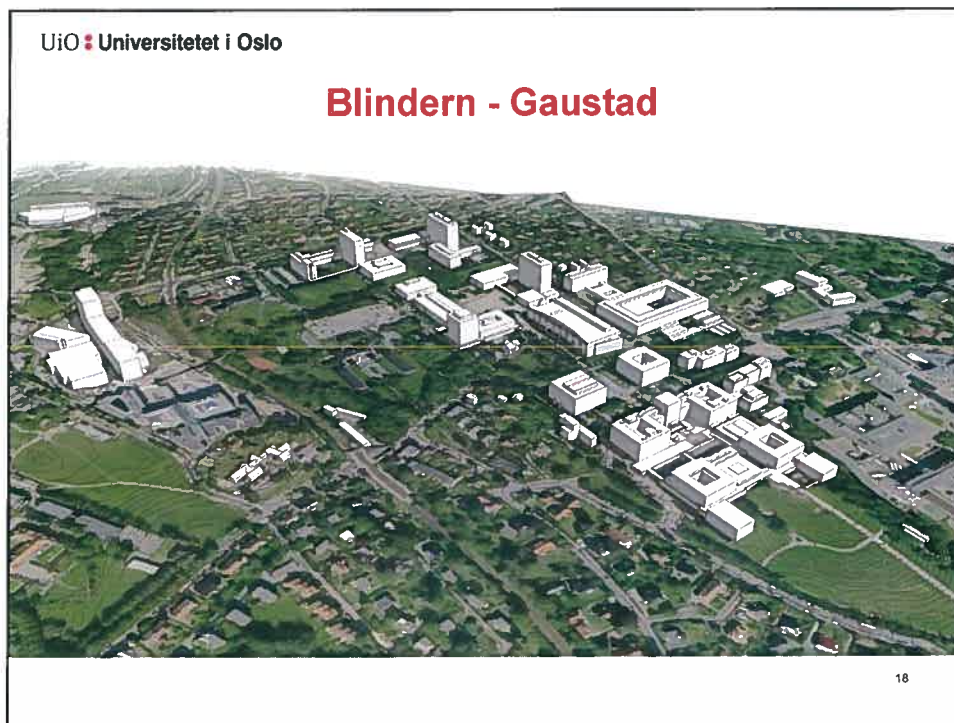
16

UiO : Universitetet i Oslo

Utfordringer

- Miljø, bærekraft, nullenergibygge
- Arealmangel, spredt lokalisering og fortetting
- Vedlikeholdsetterslep, funksjonalitet og egnethet
- Vernede og fredede bygninger
- Utbyggingsmuligheter
- Finansiering/prioritering

17



Tilstandsgrad og vedlikeholdsetterslep

Etterslepet er kostnader forbundet med å bringe bygningsmassen fra eksisterende standard opp til en definert tilstandsgrad

- **Tilstandsgrad 0:** Tilsvarende moderne bygning
- **Tilstandsgrad 1:** Tilfredsstillende standard, men med noen symptomer på svakheter i teknisk standard, ingen pålegg
- **Tilstandsgrad 2:** Betydelige tekniske svakheter og funksjonelle svakheter. Behov for tekniske utbedringer
- **Tilstandsgrad 3:** Betydelige tekniske utbedringspålegg og manglende funksjonalitet, behov for store tekniske oppgraderinger.



20

Etterslep, funksjonalitet og tilpasningsgrad

Etterslep er mangler i forhold til en definert teknisk tilstandsgrad

Funksjonelle tilpasninger er å forstå som kostnader ved tilpasninger av lokaler for å gjøre de egnet for dagens virksomhet.

Rehabilitering omfatter både etterslep og funksjonelle tilpasninger og oppgraderinger

Etterslep er beregnet i 2013 til 2,8 mrd kr. Inklusiv behov for funksjonell oppgradering anslås behovet til mer enn det dobbelte.

21

Riksrevisjonens undersøkelse om statens forvaltning av eiendomsmassen i universitets- og høyskolesektoren (2012)

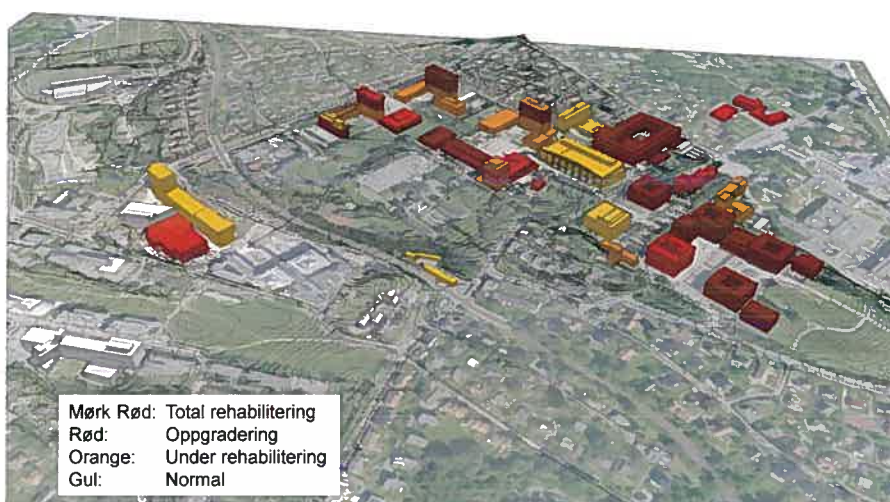
- En tredel av statlig eiendomsmasse i uh-sektoren er vurdert til å ha en dårlig tilstand
- Det er risiko for at statens husleieordning ikke vil være tilstrekkelig for å håndtere framtidige utfordringer

Kunnskapsministeren uttaler:

”Kunnskapsdepartementet mener derfor at det er behov for betydelige tilleggsinvesteringer utover eksisterende budsjetttramme for å sikre verdibevarende vedlikehold og nødvendige oppgraderinger av bygningene for de selvforvaltende institusjoner. Dersom institusjonene skal bruke mer av budsjettet til vedlikehold og oppgradering vil det gå på bekostning av kjerneaktivitetene utdanning, forskning og formidling”.

22

Blindern – Gaustad - Oppgraderingsbehov



23

UiO : Universitetet i Oslo

Blindern – Gaustad - Tøyen - Forslag til vern/fredning



Hovedprinsippet for vedlikehold av fredete og bevaringsverdige bygninger er å bevare de opprinnelige og/eller gamle bygningsdelene, som kledning, vinduer, dører, listverk og overflatebehandling, så langt det er mulig. Vedlikeholdet skal, om mulig, skje på samme måte som da huset ble bygget, med opprinnelig teknikk, utførelse og materialbruk

24

UiO : Universitetet i Oslo

Fremtidens Campus

- utbyggingspotensial

25

Ide til fortetting på Blindern



UiO : Universitetet i Oslo

Ide - utbyggingspotensial UIO

Eiendom/Område	Utb. potensial (kvm)
Campus Blindern	42 300
Blindernveien, Teologisk fakultet	11 600
KHM Bygdøy	10 000
Tullinløkka	11 000
Tøyen, nytt tverrbygg	27 000
Odontologi	3 800
SUM UIO	105 700
Parkeringsstomt (Blindern studenthjem)	10 400

27

Finansiering av byggeprosjekter

1) Statlige finansierte byggeprosjekter

- Ordinære byggeprosjekter blir fremmet enkeltvis for Stortinget, med forslag til kostnadsramme pr prosjekt, og mulighet for hel eller delvis husleiekompensasjon for leietakeren

2) Kurantbygg

- Kurantprosjektene er prosjekter der de statlige oppdragsgiverne (leietakerne) selv dekker husleiekostnadene innenfor sin eksisterende budsjettamme. Disse blir derfor behandlet etter forenklete prosedyrer, innenfor rammene av en egen fullmakt fra Stortinget.

3) Egenfinansierte prosjekter

- Egen finansierte er prosjekter i sin helhet finansiert med egne UIO midler innenfor egen budsjettamme

28

Fremtidens campus

1) Et levende universitet

- Hva skal fremtidens campus tilby av funksjoner og tjenester i tillegg til universitets primærfunksjoner?

2) Læringsmiljø

- Hvilke fysiske betingelser må til for å skape et optimalt læringsmiljø?

3) Arbeidsmiljø

- Hvilke fysiske betingelser må til for å skape et optimalt arbeidsmiljø?

4) Et bærekraftig universitet

- Hvilke strategiske grep må tas for å skape et fremtidens grøntne campus?

29

Masterplan prosessen

- Organisert med brukergruppe og styringsgruppe
- Avholdt seminar med fakulteter, studenter, planleggere m.fl
- Fremlegge forslag for styret i mars 2014

30

Innhold

Del 1 – Hoveddel

1. Visjoner
2. Strategiske prinsipper
3. Mandat
4. Organisering og deltakelse
5. Styrende dokumenter
6. Oppsummering perioden 2007 – 2013
7. utfordringer
8. Finansiering
9. Fremtidens campus
10. Pågående prosjekter
11. Prioriterte prosjekter og tiltak

Del 2 - Faktadel

31