

Til Universitetsstyret
Fra Universitetsdirektøren

Sakstype: Diskusjonssak

Møtesaksnr.: D-sak 1

Møtenr.: 7/2013

Møtedato: 26. november 2013

Notatdato: 14. november 2013

Arkivsaksnr.:

Saksbehandler: Per Erik Syvertsen

Status masterplanarbeidet for eiendomsområdet

Bakgrunn

Det vises til utsendt presentasjon til styremøte 22.10.2013. Vedlagte presentasjon er noe justert i forhold til forrige utsendelse.

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 o-energibygg.

Museene ved universitet har spesielle utfordringer både når det gjelder bygningsmessige fasiliteter og egnethet for tidsriktige utstillinger. Det vil bli utarbeidet en egen delutredning om dette i forbindelse med fremleggelse av endelig forslag til masterplan.

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.

Hensikten med å legge denne saken frem for styret nå, er å få viktige innspill til det videre arbeidet med masterplanen.

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


Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
universitetsdirektør


Per Erik Syvertsen
Eiendomsdirektør

Vedlegg:

- Powerpoint-presentasjon



Foreløpig skisse til

Masterplan 2014

Universitetsstyret 26. november 2013

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

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 | 2,8 mrd kr |
| Fornyelsesbehov | 5,8 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



Aulaen



Observatoriet



Urbygningen

UiO : Universitetet i Oslo

Hva har skjedd 2007 – 2013?



Sentrumsanleggene

- Rehabiliterert sentrumsanleggene
- Domus Medica



Domus Medica – 11 000 m²

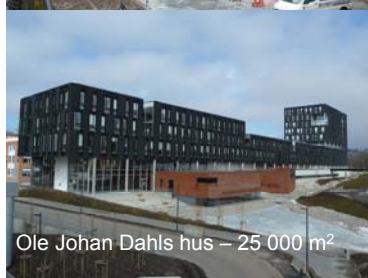
7

UiO : Universitetet i Oslo

Hva har skjedd 2007 – 2013?



• Georg Morgenstjernes hus – 9 000 m²



Ole Johan Dahls hus – 25 000 m²

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



Realfagsbiblioteket

8

UiO : Universitetet i Oslo

Nye leiebygg

- Domus Medica (Statsbygg)
- Museumsmagasiner på Økern



9

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

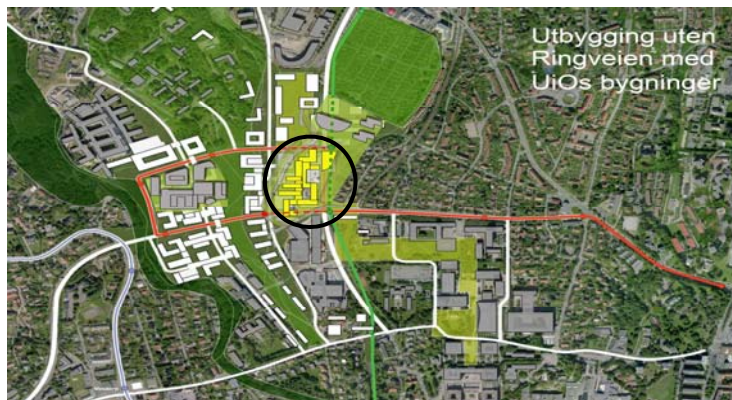
UiO : Universitetet i Oslo

Pågående Utredninger og prosjekter

11

UiO : Universitetet i Oslo

Nytt bygg for livsvitenskap



- 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



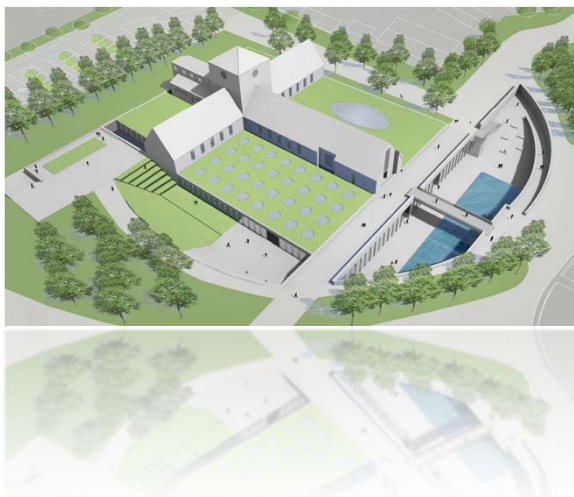
UiO : Universitetet i Oslo

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

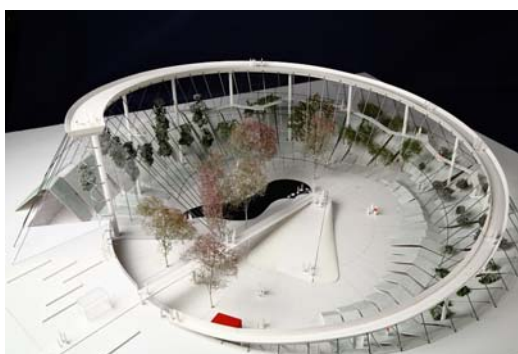
Utstillingsveksthus - Skisseprosjekt (5.11.2009)

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

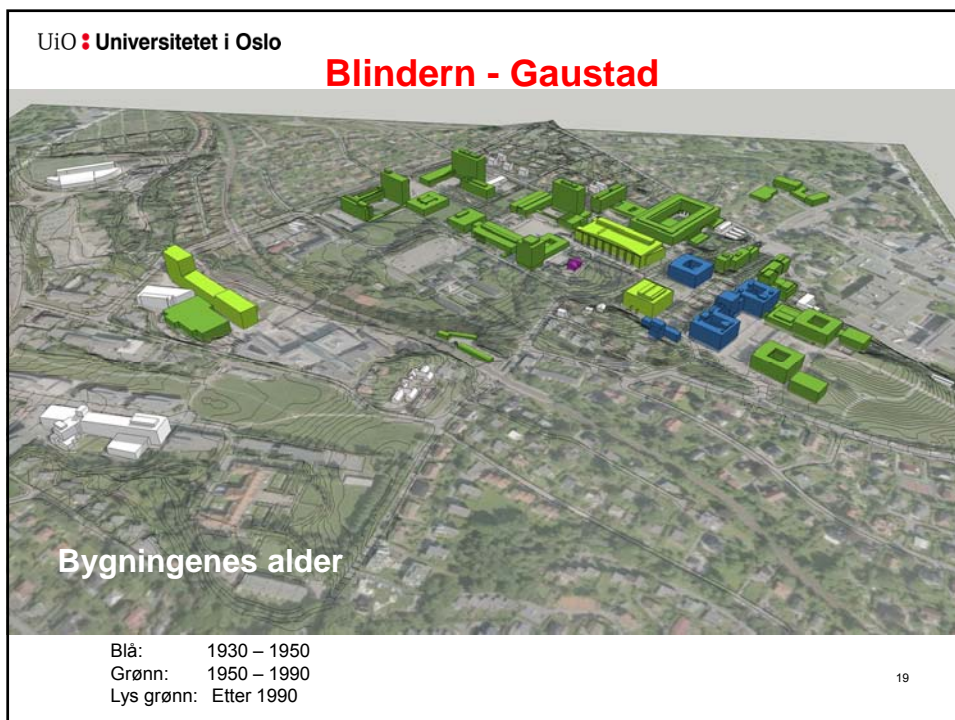
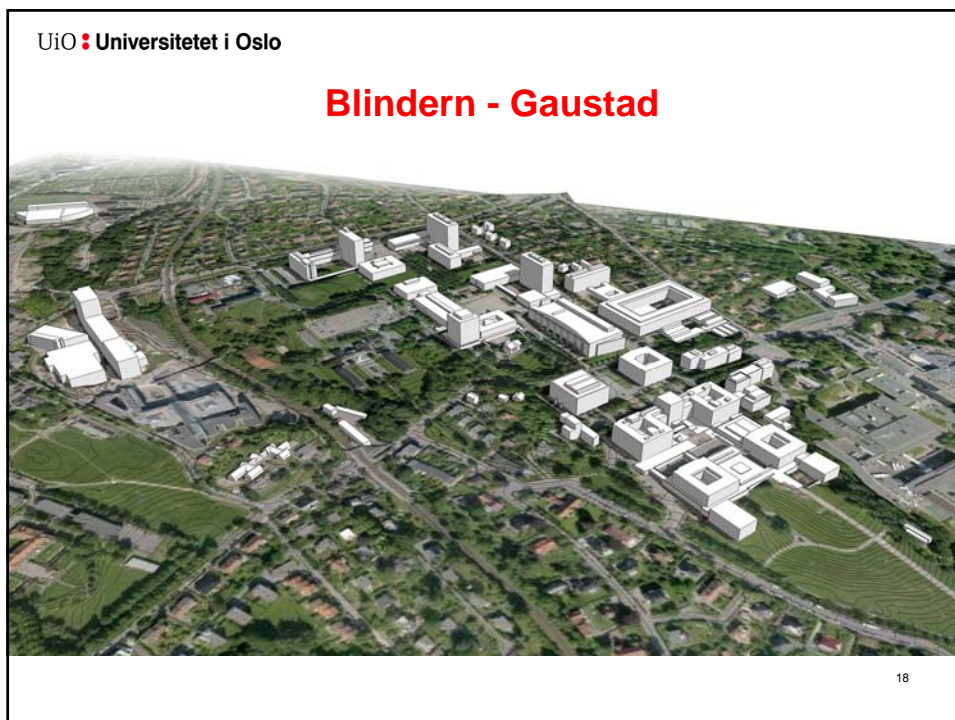
16

UiO : Universitetet i Oslo

Utfordringer

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

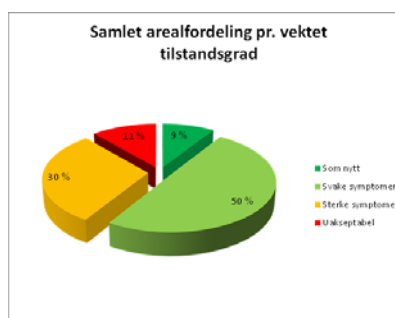
17



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 tilpassingsgrad

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.

Funksjonell oppgradering /fornying er beregnet til 5,8 mrd kr.

21

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

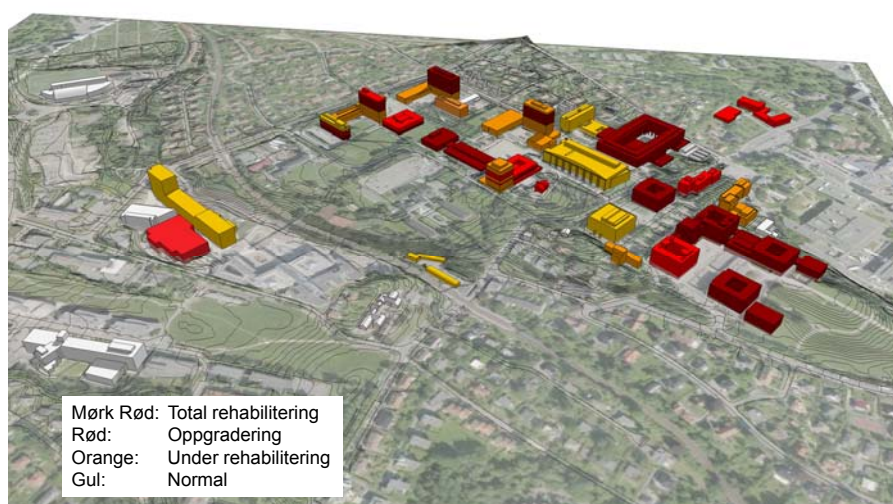
- En tredel av statlig eiendomsmasse i uh-sektoren er vurdert til å ha en dårlig tilstand
- Det er risiko for at statens husleieordning ikke vil være tilstrekkelig for å håndtere framtidige utfordringer

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

NHM og KHM

UiO har ansvar for to av landets største og viktigste museer

- Vitenskapelige samlinger (ca 8 mill objekter) inkl. nasjonale kulturskatter og ikoner
- Omfattende nasjonale forvaltningsoppgaver
- Ca. 100 forskerårsverk inkl. stipendiater
- Årlig formidling til mer enn 50 000 elever
- Årlig publikumsbesøk av ca 1 million personer

UiO : Universitetet i Oslo

Situasjonen er.....

- utilstrekkelige magasinkapasitet og – kvalitet
- gamle museumsbygninger som trenger totalrenovering (tilsammen ca. 35 000 kvm)
- uegnede lokaler for tidsriktige utstillinger
- store energisluk – særlig på Tøyen
- utilfredsstillende publikumstilbud
- fredningsbegrensninger fra Riksantikvaren

UiO : Universitetet i Oslo

Fremtidsmålet for museene

NHM - Tøyen vitenpark!

- ✓ Utstillingsveksthuset er realisert og supplert med et nytt vitensenter
- ✓ 5 gamle museumsbygninger er rehabilitert
- ✓ Nye basisutstillinger + plass for vandreutstillinger
- ✓ Nytt magasinbygg på Tøyen

KHM

- ✓ Permanente magasiner og arbeidsplasser for 40-60 personer på Økern
- ✓ Nye utstillingslokaler i et renovert Historisk museum på Tullinløkka
- ✓ Utvidet vikingskipsmuseum på Bygdøy

Fremtidens Campus

- utbyggingspotensial

28

Langsiktige strategiske føringer

- Miljø
 - Bærekraft, energinøytrale bygg, transport, gjenbruk
- Campusutvikling
 - Fortetting, arealeffektivitet, nye funksjoner
- Etterslep og fornying
 - Innhente etterslepet, skape moderne fasiliteter for forskning og læring
- Læring og forskning
 - Moderne læringsfasiliteter, laboratorier og godt arbeidsmiljø for ansatte
- Finansiering
 - Nye statlige finansieringsmodeller som ivaretar verdibevarende vedlikehold og fornyelse

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 |
| Parkeringsomt (Blindern studenthjem) | 10 400 |

31

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

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

32

Masterplan prosessen

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

33

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