



Til: Universitetsstyret
Fra: Universitetsdirektøren

Sakstype: Informasjonssak
Møtesaksnr: I-sak 33-2023
Møtenr: 7/2023
Møtedato: 5. desember 2023
Notatdato: 27. november 2023
Arkivsaksnr:
Saksansvarlig: Eiendomsdirektør John Skogen
Saksbehandler: Britt Amundsen Hoel, Leif Johnny Johannessen, Gunnar Dick, Torborg Storaas

Status bygg- og eiendomssaker

Status for bygg- og eiendomssaker er tidligere behandlet av styret flere ganger, senest 6. desember 2022.

Hovedproblemstillinger i saken

Universitetsstyret ga 23. juni 2021 sin tilslutning til *Rom for et fremragende, grønt universitet - og for kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for UiOs eiendommer 2021*. 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.

I denne saken presenterer vi status for de viktigste prosjektene og aktivitetene innen eiendomsområdet.

Arne Benjaminsen
universitetsdirektør

John Skogen
eiendomsdirektør

Vedlegg

- Fremleggsnotat «Status bygg- og eiendomssaker»



FRA
UNIVERSITETSDIREKTØREN

FREMLEGGNOTAT

Møtesaksnr.: I-sak 33-2023
Møtedato: 5. desember 2023
Notatdato: 22. november 2023
Arkivsaksnr.:
Saksbehandler: John Skogen

TIL
UNIVERSITETSSTYRET

Status bygg- og eiendomssaker

Det er for tiden stor aktivitet på bygg- og eiendomssiden ved UiO. Vi ønsker spesielt å rette styrets oppmerksomhet mot følgende saker.

Implementering av revidert masterplan

Rom for et fremragende, grønt universitet - og kunnskapsbyen Oslo, Masterplanen for UiOs eiendommer 2021 ble vedtatt av styret 23. juni 2021.

Campusutvikling

UiO er engasjert i en rekke delprosesser i arbeidet med å videreutvikle Blindern som en attraktiv og aktiv del av kunnskapshovedstaden, og realisere Kunnskapsbyen i Oslo (Oslo Science City), Norges første innovasjonsdistrikt. UiO deltar aktivt i oppfølgingen av arbeidet med mulighetsstudien for området, både gjennom egne tiltak og samarbeid med øvrige medlemmer om plansaker og prosjekter.

UiO arbeider også med å forsterke Universitetsplassen som arena for kulturformidling og samfunnsdebatt, i hjertet av Oslo. Domus Bibliotheca er etablert som en aktiv debattarena, og arrangementene trekker godt med publikum. Temaene har i høst stor bredde med blant annet dilemmaer i rettsstaten, faglige frokoster, søkelys på klesindustrien en bærekraftsammenheng og hjernen i sentrum. I Aulaen har vi utviklet programmet bredere, og i tillegg til de tradisjonelle konsertene med blant andre Det norske kammerorkester, har det nye samarbeidet med Candlelight som bringer inn nye vinklinger, vært en stor suksess. Åpen aula der åpner vi dørene til Universitetets aula for å vise Edvard Munchs verdenskjente verk, har også vært en månedlig aktivitet i høst.

Prosjekter finansiert over statsbudsjettet

Livsvitenskapsbygget

Livsvitenskapsbygget (LVB) realiseres som et samlet anlegg for kjemi, farmasi, livsvitenskap og laboratoriemedisin for UiO og Oslo universitetssykehus HF (OUS). Statsbygg er byggherre for prosjektet som startet opp i 2018 og skal ferdigstilles etter planen i løpet av 2026. Oppdragsbrevet fra Kunnskapsdepartementet (KD) gitt oktober 2023 fastholder at UiO og Klinikk for laboratoriemedisin (KLM) ved Oslo universitetssykehus HF (OUS) skal samlokaliseres i et felles bygg for livsvitenskap. LVB skal realiseres som et anlegg for utstrakt tverrfaglig samhandling, teknologisk avansert utstyr og utvikling av et fremragende forskningsmiljø på tvers av fagområder og disipliner. I den videre prosjektgjennomføringen legges overordnet styringsdokument, prosjektstyrets mandat, og Statsbyggs reviderte sentrale styringsdokument til grunn. Prosjektstyret skal påse at prosjektet styres i henhold til oppdraget gitt av Kunnskapsdepartementet (KD) og Helse Sør-Øst (HSØ). Mandatet for prosjektstyret er styringsrammen (P50).

Styret er sammensatt av KD, HSØ, Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD), Statsbygg, UiO, OUS og Helse- og omsorgsdepartementet (HOD). Det er besluttet at LVB skal inngå i statens husleieordning som betyr at UiO og OUS blir leietakere hos Statsbygg. Prosjektet har, per juli 2024, en kostnadsramme på 13,0 mrd. kr, og en styringsramme på 12,6 mrd. kr. Videre er det satt av 1,3 mrd. kr til brukerutstyrprosjektet (BUT) for UiO.

Prosjektet inngikk våren 2023 nødvendige gjennomføringsavtaler for å slutføre prosjektet, og styringsrammen ble oppjustert. UiO er bekymret for prosjektets økte kostnader og konsekvenser dette har for fremtidige husleieforpliktelser. For tiden arbeider partene med å beregne fremtidig husleie og forvaltnings-, drifts- og vedlikeholds (FDV)-kostnader, og det utredes fremtidig driftsmodell og ansvarsfordeling. UiO får i henhold til stortingsvedtaket i 2021, husleiekompensasjon for investeringskostnaden tilsvarende opprinnelig kostnadsramme før utvidelse, med tillegg for midlertidig stans, merkostnader knyttet til pandemien, kompensasjon for tomtekostnader og flytting av brukerutstyr til bygget. Rammen for husleiekompensasjon for kapitalelementet er underlagt samme indeksregulering som prosjektets styrings- og kostnadsrammer. UiO er likevel bekymret for at fremtidige kostnadsøkninger i gjennomføring og slutfasen av prosjektet vil gi høyere sluttkostnad og dermed høyere ukompensert husleie. Det er i UiOs interesse at sluttkostnaden kommer innenfor rammen for husleiekompensasjon, og at man benytter mulighetsrommet til arealeffektivisering i egne bygg og reduserer øvrig innleie, for å tilstrebe en helhetlig bærekraftig økonomi når anlegget tas i bruk. UiO har i 2023 tatt beslutninger knyttet til faglig utvikling av LVB ved innplassering av fagmiljøer og prioritering av utstyrinvesteringer. Dette vises til egen sak.

UiO har videre opprettet et mottaksprosjekt for LVB. Mottaksprosjektet omfatter planlegging, forberedelse og gjennomføring av overgangen byggeprosjekt til driftsfase; bygget ferdigstilles, anlegget settes i drift, utstyr flyttes inn og installeres, ansatte og studenter flytter inn, og UiOs virksomhet er i gang i bygget. Prosjektperioden er antatt fra 2023-2027.

Vi viser for øvrig orienteringen til styret i mars (I-SAK 8/22 Organisering av virksomheten i Livsvitenskapsbygget og UiOs mottaksprosjekt).

Vikingtidsmuseet

Det ble gitt startbevilgning til rehabilitering og utbygging av Vikingtidsmuseet i 2020. I starten av 2022 varslet Statsbygg at de eksisterende planene for prosjektet ikke kunne realiseres innenfor kostnadsrammene. Etter utredninger våren 2022, ble det samme høst lagt til grunn et nedskalert alternativ. Dette innebærer at noen av funksjonene som ikke påvirker samlingens sikkerhet, er tatt ut av prosjektet. Kostnadsrammen er i forslag til statsbudsjett for 2024 satt til 3,9 mrd.kr.

Per oktober er grunnarbeidene nesten ferdig, og det er startet opp med støp av bunnplate og kjellervegger. Flomsikringstunell er boret, og det arbeides med detaljplaner for flytting av skip og sleder. Det er fortsatt usikkerhet knyttet til kostnad og løsning for flytting av skip og sleder inn i nybygg. Statsbygg og UiO arbeider med underlag for å redusere usikkerhet knyttet til dette delprosjektet.

Forventet ferdigstillelse er våren 2027 med en mulig åpning som museum i løpet av 2027.

Prosjekter i egen regi

Eilert Sundts hus B - rehabilitering

Eilert Sundts hus B (ESHB) brukes av Det samfunnsvitenskapelige fakultet (SV) og ble ferdigstilt i 1967. En del av bygningen hadde ikke vært rehabilitert siden ferdigstilling og var svært nedslitt. Byggearbeidene startet

opp høsten 2021, og bygget ble tatt i bruk igjen ved studiestart januar 2023. Vedtatt kostnadsramme for prosjektet 320 mill. kr, og prosjektet er gjennomført innenfor denne kostnadsrammen.

Instrumentlaboratorium (I-lab) og taket på Kjemibygningen

Styret bevilget i sitt møte 9.3.21 (V-SAK 7 Søknad til Kunnskapsdepartementet om oppgraderingsmidler) 30 mill. kr til prosjektet I-lab og taket på Kjemibygningen. Totalt har prosjektet en ramme på 140 mill. kr for finansiert som følger: Det matematisk-naturfaglige fakultet dekker 26 mill. kr, styret bevilget 30 mill. kr, KD tildelte 39 mill. kr og 45 mill. kr dekkes av internhusleiens øremerkede ramme for Større vedlikehold og investeringer (SVI). Byggearbeidene er i gang med asbestsanering og planlagte rivningsarbeider. Forventet ferdigstillelse er august 2024.

Tilrettelegging for SFF/SFU-er

UiO fikk fem nye Sentre for fremragende forskning i september 2022. To av sentrene er lokalisert i arealer hos Oslo universitetssykehus, og omfatter ikke bygningsmessige tiltak ved UiO. Det arbeides med tilpasning av lokaler for Create i Kristine Bonnevie's hus og Integreat i Niels Henrik Abels hus.

Klima- og miljøarbeidet for UiOs campuser og eiendommer

I universitetets helhetlige klima- og miljøstrategi heter det under *Grønn campus* at «UiO skal redusere sine klimagassutslipp med minst 50% innen 2030 og utvikle en campus som gjenspeiler en bærekraftig institusjon».

Klimaregnskapet for 2021 og 2022 ble lagt frem for styret i september. Vi har overtatt arbeidet med å sette opp klimagassregnskapet selv for 2023, og vi er i startgropen for et samarbeid med de fire andre selvforvaltende universitetene på dette området. Klimagassregnskap for 2023 vil legges frem for styret mai 2024.

Energiledelse, energiforbruk og -kostnader

Vi arbeider kontinuerlig med å redusere klima- og miljøbelastning i UiOs drift. I *Helhetlig miljø- og klimastrategi for UiO* er målet å redusere energibruk i bygningene med minst 30% fra 2018 til 2030. Universitetsdirektøren har vedtatt at energisparingstiltakene med sambruk av arealer etter kl. 1600 videreføres i vinter, men nå ut fra et miljøperspektiv. Vi arbeider målrettet med optimalisering av tekniske systemer og utviklings- og vedlikeholdstiltak som bidrar til energiøkonomisering. Energiarbeidet gjennomføres slik at det ikke går på bekostning av virksomheten i bygningene.

Det kontinuerlige arbeidet med energireduksjon fortsetter å gi resultater, og energiforbruket er redusert med 25,1 % i perioden 2016-2022.

Gjenbruk og kildesortering

Eiendomsavdelingen styrker satsingen på gjenbruk av møbler. Flyttingen til Livsvitenskapsbygget vil friggi mye møbler og inventar som kan gjenbrukes, samtidig som det vil generere mye avfall som må sorteres og håndteres på en god måte. Det vil etableres et tett samarbeid med LVB Mottaksprosjektet på disse områdene.

UiOs renovasjonsavtale løper ut i løpet av første halvår 2024. Vi gjør et større arbeid for å gå gjennom avfallshåndteringsprosessene fra ende til annen, og i den forbindelse sikre mest mulig kildesortering, ombruk og materialgjenvinning av relevante gjenstander og avfallsfraksjoner.

Tilrettelegging for syklende og gående

I universitetets bygninger er det en rekke garderober med dusj tilgjengelig for ansatte. Oppgradering av garderobene er et løpende arbeid. En oversikt over fasilitetene ligger på UiOs nettsider for ansatte:

<https://www.uio.no/for-ansatte/ansettelsesforhold/ansattgoder/syssel/dusjer-og-garderober-for-ansatte/>.

I løpet av det siste året er det etablert tørkerom med låsbare skap i P.A. Munchs hus og i Lucy Smiths hus.

Det er i dag nærmere 2000 sykkelstativer på Blindern, godt fordelt i utearealene og ved byggenes inngangspartier. Vi har kartlagt og analysert dagens situasjon for sykkel og utarbeidet en plan for å kunne tilby et sikrere og mer variert parkeringstilbud. Vi har startet arbeidet med å teste ut nye løsninger gjennom tre pilotprosjekter:

1. Sykkelbokser på parkeringsplassen ved Lucy Smiths hus og Villa Eika
2. Sykkelbokser på parkeringsplassen foran Fysikkbygningen
3. Dockingstasjon for sykkel i eksisterende sykkelpaviljong ved Eilert Sundts hus A

Vi regner med å ha løsningene på plass til sykkelsesongen våren 2024.

Vi er i slutfasen med å etablere en sikret sykkelparkering mellom Fysikk- og Kjemibygningen der eksisterende sykkelparkering sikres med spilevegg og dører med adgangskontroll. Prosjektet ferdigstilles i år. Arbeidet med å etablere et vinterisolert sykkelvaskerom i HF-garasjen pågår og vil være klart til 2024.

El-sparkesykler inne på campus har vist seg å være til sjenanse for gående – på samme måte som ellers i byen. Samtidig ser vi at dette er et viktig fremkomstmiddel for mange. Vi har derfor etablert parkeringsområder i utkanten av campusområdene gjennom geofencing. Geofencing kan best beskrives som en digital grense som sparkeyklene ikke virker innenfor.

Det er utarbeidet belyningsplaner for universitetets campuser. Planene har blant annet til hensikt å bedre trygghet for gående og syklende, universell utforming og prioritering av myke trafikanter. Tiltak vil settes i verk løpende over de kommende årene.

Vi har et generelt fokus på tilrettelegging for gående og syklende i driftsrutinene. Blant annet gjennom brøyting av sykkelparkering vinterstid, og beskjæring av hekker og trær for å sikre enda mer oversiktlige gangveier.

Andre strategiske arealersaker

Forholdet til Helse Sør-Øst / Oslo universitetssykehus (OUS) / Akershus universitetssykehus (Ahus)

Det vises til saken om «Kostnader knyttet til nye sykehusarealer» som ble diskutert i styreseminaret 5. september 2023.

Det arbeides nå videre med å få på plass en leieavtale mellom OUS og UiO for de lokalene som Det medisinske fakultet skal overta medio 2024 i det nye bygget på Radiumhospitalet. Dette er begrenset arealer (ca. 700 m²), men vil legge viktige prinsipper for de avtaler som skal inngås for Aker og Gaustad.

For lokalene på Akershus universitetssykehus (AHUS) har det vært en innledende dialog på ledernivå ved de to institusjonene for å planlegge videre prosess i arbeidet.

Arealer for Institutt for helse og samfunn (Helsam)

Helsam ble opprettet i 2010 gjennom sammenslåing av Institutt for allmenn- og samfunnsmedisin, Institutt for helsefag og sykepleievitenskap og Institutt for helseledelse og helseøkonomi. I dag er Helsam spredt på fem ulike eiendommer. Instituttet og fakultetets ambisjon har siden etableringen vært samlokalisering på ett sted.

Eiendomsavdelingen har i lengre tid arbeidet med nye lokaler for Helsam. Bakgrunnen for søk etter nye lokaler var leiekontrakt i Frederik Holsts hus på Ulleål sykehus som løper ut 31.12.2026 uten mulighet for forlengelse, grunnet rivning av bygget. UiO leier også arealer av SiO i Stjerneblokka som er løpende med tre måneder gjensidig, og som må fraflyttes innen sommeren 2024. Frederik Holsts hus ble solgt til OBOS med overtagelse 1. juli i år noe som har gitt oss en mulighet til en ytterligere forlengelse.

Eiendomsavdelingen utførte en utredning for alternative løsninger for samlokalisering våren 2020. Med bakgrunn i denne kartleggingen er det gjennomgått ulike alternativer i bygg og tomter i egen portefølje, eksternt og i leiemarkedet.

Forlengelsen av leieforholdet for Fredrik Holsts hus har åpnet opp for en todelt løsning.

- På kort sikt plasseres de som må ut av Stjerneblokka i lokaler i Forskningsparken som frigjøres ved at dagens brukere der flyttet til nye lokaler for SFF Create i Kristine Bonnevie's hus.
- På lang sikt arbeides det for å plassere Helsam på Nedre Blindern når arealer der blir frigjort som følge av flyttingen til Livsvitenskapsbygget i 2026. En lokalisering i egne lokaler vil over tid gi en betydelig reduksjon av leiekostnader for UiO, men forutsetter en rehabilitering av deler av bygningsmassen på Nedre Blindern.

Refundamentering Historisk museum

Det har pågått setninger ved Historisk museum siden bygget sto ferdig i 1902. Setningene har gjort at bygget i dag har sunket med en halv meter fra nord til sør. Setningsforløpet har likevel stort sett vært lineært; dvs. at bygget har satt seg uten store vridninger. De siste årene har dette endret seg, og målinger viser at nordenden av bygget nå har begynt å synke også mot nordøst. Bygget blir dermed utsatt for sterke vridningskrefter som skaper store spenninger i bygget. Foreløpig ser man dette i trykkbuer ved vinduer og innvendige dørutspæringer som er de svakeste punktene i konstruksjonen.

UiO har bestilt en rapport fra Multiconsult som vi mottok i oktober 2023. Rapporten er tydelig på at bygget må refundamenteres i løpet av en 5-10 års periode. Dersom dette ikke gjøres, vil de pågående setningene påføre det fredede bygget uopprettelig skade. Fasaderehabiliteringen som nettopp er ferdigstilt har kostet 230 mill. kr. Dersom setningene får lov til å fortsette vil det oppstå nye skader i fasaden som også er mer alvorlige enn tidligere, og som ikke vil kunne repareres. Når bygget vrir seg i flere retninger, vil dekkene / etasjeskillene utsettes for store strekkrefter som svekker bæreevnen.

Det er nødvendig med videre prosjektering for å gi et mer presist kostnadsestimat. Foreløpig vurdering av kostnad tilsier finansiering over statsbudsjettet siden det er for stort for å ta innenfor egne midler. Kunnskapsdepartementet er orientert om skadesituasjonen, men det er foreløpig ikke fremmet et formelt behov i tråd med føringene i statens prosjektmodell.

Statsbygg utreder et mulig byggeprosjekt på Tullinløkka for å møte behov for nye scener for Nationaltheatret. Disse arbeidene kan få konsekvenser for både tilstanden på Historisk museum og mulig utbedring. Eiendomsavdelingen er i dialog med Statsbygg for å sikre at forprosjektet belyser UiOs situasjon i tilstrekkelig grad.