UNIVERSITETET
I OSLO

Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo

Masterplan for UiOs eiendommer 2021

INNHOLD

Sammendrag **4**

1 Rammer of føringer for planarbeidet **14**
1.1 Rammer for Masterplan for UiOs eiendommer 15
1.2 Arbeidsprosess 21
1.3 Dokumentets oppbygging 22

2 Dagens situasjon **24**
2.1 UiOs eiendommer 25
2.2 Gjennomførte prosjekter 2015–2021 27
2.3 Vedlikehold og utskiftning 30
2.4 Bygningsmassens tilstand 31
2.5 Finansiering av gjennomførte prosjekter 35
2.6 Internhusleie og effektivisering av drift 36
2.7 Nybygg og leieavtaler 39
2.8 Økonomisk handlingsrom – status 2021 40
2.9 Fredning og vern 40
2.10 Universell utforming 43
2.11 Bærekraft og miljø i eiendomsmassen 44

3 Visjon og mål – rom for et fremragende, grønt universitet **46**
3.1 Godt og tilpasset læringsmiljø 47
3.2 Fremragende forskningsmiljøer 49
3.3 Tilpasset, trygt og nyskapende arbeidsmiljø – arbeidsplasskonsepter i akademia 50
3.4 Kunnskap i bruk 51
3.5 Blindern – åpen og levende campus 53
3.6 UiO i sentrum – formidling og kultur i bybildet 55
3.7 Tøyen – formidling, forskning og samfunnsdialog 55
3.8 Forventet vekst 56
3.9 Bygningene skal være egnede og tilfredsstillende vedlikeholdt 59
3.10 Leie eller eie – avveiinger 61
3.11 Miljø og bærekraft 63
3.12 Digitalisering av eiendomsmassen 64
3.13 Kompetanse 64
3.14 Oppsummering 65

4 Økonomisk handlingsrom og prioriterte prosjekter **66**
4.1 Eksisterende finansiering av eiendom 68
4.2 Økonomiske konsekvenser av økte arealer 68
4.3 Internhusleie og insentiver for arealeffektivisering 69
4.4 Oppgraderingsprosjekter og økonomisk handlingsrom 72
4.5 Prioriterte utviklingsprosjekter som må finansieres over statsbudsjettet 73
4.6 Prioriterte utviklingsprosjekter i egen regi 74
4.7 Prioriterte prosjekter og utredninger 2022 – 2026 78
4.8 Prioriterte prosjekter og utredninger 2027– 2034 80
4.9 Prioriterte prosjekter 2035 – 2046 81
4.10 Oppsummering 81

5 Campus Blindern **84**
5.1 Campus Blindern – sammenhengende fra Blindern til Gaustad 85
5.2 Bykvaliteter på campus og sammenheng med indre by 87
5.3 Videreutvikling for å møte nye behov og satsinger 87
5.4 Campus Blindern limes sammen på tvers av barrierer 88
5.5 Utfordringer og brukerbehov på Campus Blindern 92
5.6 Tiltak 2022 – 2026 97

6 Campus Sentrum **100**
6.1 Campus Sentrum – et samlet formidlings- og kulturdistrikt 101
6.2 Tullinløkka – møteplass mellom universitetet og byens befolkning 128
6.3 Frederiks gate 3 – en fremtidig arealressurs 102
6.4 Plangrep – videreutvikle Campus Sentrum til å bli et unikt kultur- og formidlingsdistrikt 102
6.5 Tiltak 2021 – 2026 103

7 Campus Tøyen **106**
7.1. Kvalitetene i Botanisk hage skal ivaretas og videreutvikles 108
7.2. Plangrep 108

8 Universitetsmuseene **112**
8.1. Utfordringer og brukerbehov 113
8.2. Tiltak 2022 – 2026 117

9 Helsefagene ved UiO **118**
9.1. Økt opptak på medisinstudiet ved UiO 119
9.2. Nytt klinikkbygg for odontologi 120
9.3. Institutt for helse og samfunn 120
9.4. Sykehusarealer i Nye OUS 121
9.5. Lokalene for helsefagene 121
9.6. Psykologisk Institutt 121
9.7. Tiltak 2022 – 2026 121

10 Andre eiendommer **121**
10.1 Eiendommer i Oslo 123
10.2 Øvrige eiendommer 124

Referanser, vedlegg og krediteringer **126**

Forord

UiO forvalter vel 100 eiendommer på til sammen 473.000 m^2. I tillegg leier vi 104.000 m^2. Eiendom er et strategisk virkemiddel for å nå universitets mål på kort og lang sikt. Som selvforvaltende universitet har Universitetet i Oslo alle forutsetninger for å utvikle eiendommene i takt med behovene til forskning, undervisning, formidling og innovasjon. Vi kan veie ulike hensyn mot hverandre og utnytte universitetets økonomiske handlingsrom til beste for virksomheten som helhet. Masterplan for UiOs eiendommer 2021 gir et langsiktig perspektiv, og dette dokumentet fastlegger overordnet retning for hva vi skal oppnå og hvordan vi vil prioritere.

Masterplanen skal bidra til å sette overordnede føringer fra offentlige myndigheter, UiOs Strategi 2030 og målene for samarbeidet med Oslo Science City ut i livet.

Masterplanen fra 2015 var et taktskifte for eiendomsforvaltningen ved UiO. Siden den ble vedtatt er det gjennomført omfattende oppgraderinger og moderniseringer av bygningsmassen. Bygningenes egnethet for UiOs virksomhet er betydelig forbedret. I tillegg har vi lagt ned stor innsats i verdibevarende vedlikehold. Vi har fått startbevilgning på to av de fire store prosjektene som ble presentert i planen; Livsvitenskapsbygget og Vikingtidsmuseet. Masterplan 2015 satte standard for god campusutvikling og for samarbeidet med bl.a. Oslo kommune gjennom Oslo Science City. Planen var et nybrottsarbeid. Ifølge Kunnskapsdepartementet var den "et godt døme" på campusutviklingsplaner og har ført til at KD har bedt øvrige universiteter og høyskoler om å etablere tilsvarende planer.

Det er fortsatt behov for tilstandsbasert systematisk oppgradering av bygninger og anlegg for å sikre studenter og ansatte gode og funksjonelle lokaler og å sikre statens verdier. Masterplan 2021 setter ambisjoner for både tilstandsbasert vedlikehold og prioritering av strategiske brukerbehov for kommende periode.

UiO arbeider med å etablere en helhetlig klima- og miljøstrategi. Masterplanen setter rammene for miljø- og klimastrategi for eiendomsvirksomheten. Det vil bli lagt fram en mobilitetsplan for UiO.

Menneskene er UiOs viktigste ressurs, og UiOs campuser, Blindern, Sentrum og Tøyen, skal legge til rette for gode studentopplevelser som gir sterk faglig og sosial tilhørighet til universitetet og til Oslo som studentby. Pandemien har påvirket studie- og arbeidsdagen vår i stor grad. Vi vil tilpasse eiendommene slik at alle våre studenter og ansatte fortsatt får trygge og gode arbeidsplasser under «den nye normalen» etter pandemien.

Campusene skal videreutvikles som attraktive møteplasser for studenter, ansatte, besøkende og byen. Museene er sentrale i utviklingen av Campus Sentrum og Campus Tøyen. Åpne og aktive grønne uteområder er viktige møteplasser for trivsel og attraktivitet. Vi skal invitere til kunnskapsbaserte samtaler og ha samfunnsrelevante formidlingsarenaer som er synlige og tilgjengelige. Vi vil utvikle Campus Sentrum til å bli en sentral debatt- og kulturformidlingsarena. Alle UiOs campuser skal bidra til at kunnskap tas i bruk i samfunnet!

Oslo 23.6.2021

Svein Stølen
rektor

Arne Benjaminsen
universitetsdirektør

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 planens rammer. 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 lærings-arealer, 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 Livsviten-skapsbygget og til nytt Vikingtidsmuseum. Begge prosjektene har startet opp.

Internhusleieordningen ble revidert i samarbeid med de fire andre selvforvaltende universitetene, og den revidierte ordningen ble innført fra 1. januar 2018. Målene for ordningen er å opprettholde tilstanden på bygnings-massen og å motivere til 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 finansering 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. Totalt har KDs finansiering dekket 20 prosent av UiOs kostnader til oppgraderingsprosjektene.

Klima- og miljøambisjonene i 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. De 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 student-opplevelser og skaper tilhørighet.

Forskningsprosjekter finansiert av Norges forskningsråd, EU eller andre er helt grunnleggende for UiOs faglige posisjon. De krever ofte rask tilrettelegging av arealer. Samtidig er det sentralt å holde arealkostnadene lave ved at miljøene utviser nøkternhet når det gjelder både 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 har gode kulturformidlingsarenaer som Universitetets aula.

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 i og oppholde seg i og tilfredsstille 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 tilstands-grad 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 (TG3).

Areal er den sentrale kostnadsdriveren innen eiendoms-forvaltning. 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

Frederikkeplassen

integrert med bygningenes infrastruktur skal i utgangspunktet plasseres i UiOs eide eiendommer, 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 også om, blant annet materialbruk, avfallshåndtering, transport, energibruk og forurensing. UiOs ambisjoner i Miljø og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet skal 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

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 god nytte av å sitte i samme bygning. Effektiv arealbruk 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. 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, 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 beholder nøyaktig de midlene de trenger til å betale husleie for de nye arealene.

W.C. Brøggers hus

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 finansering over statsbudsjettet:

- Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet
- Nytt veksthus på Tøyen
- Oppgradering av Nedre Blindern tilpasset faglig satsing
- Lokaler for helsefagene
- Magasinbygg for universitetsmuseene
- 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.

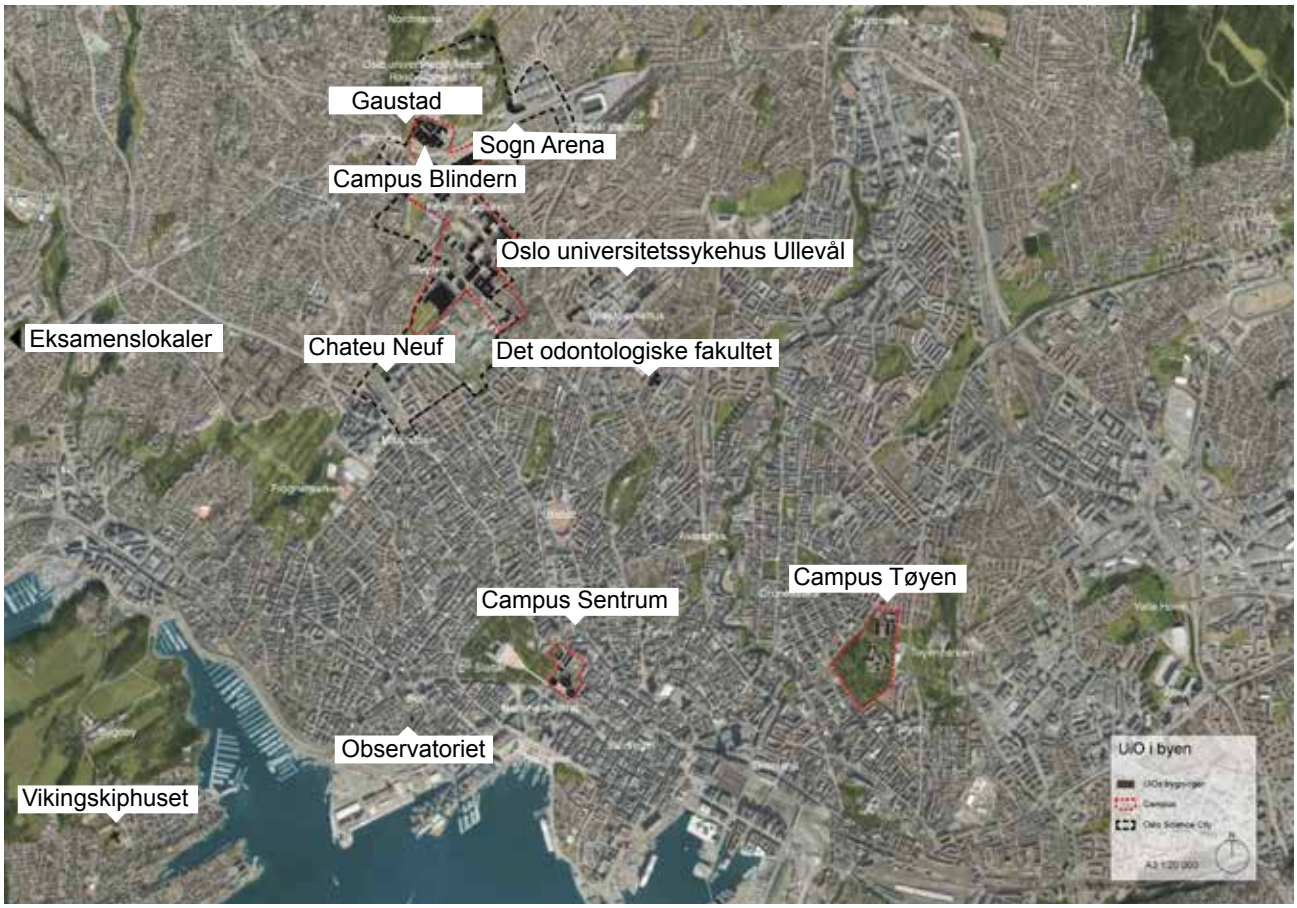
Disse oppgraderingsprosjektene gjennomføres i regi av UiOs eiendomsavdeling, og vi kan søke KD om tilskudd til prosjektene:

- Taket på Kjemibygningen og I-lab
- Fredrikke
- Lucy Smiths hus
- Farmasibygningen – tekniske oppgraderingsbehov

Universitetsledelsen vil utarbeide det faglige konseptet 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 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 Ring 3 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 «kunnskapssallmenning» 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 trafikantgrupper 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 Frederikke, som huser spisesteder og andre velferdstilbud, og Lucy Smiths hus, der Knutepunktet og universitetets ledelse og administrasjon holder til, gjennomgått omfattende rehabilitering. Utvikling og rehabilitering av bygningene 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

Moderne læringsmiljø i Ole-Johan Dahls hus

bygget, og bygget 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, der første fase av utbyggingen er finansiert gjennom lånetilsagn. Dette prosjektet omfatter i tillegg til sykehusets klinikkfunksjoner, også areal for utdanning av UiOs medisinstudenter. De vil erstatte arealene UiO i dag disponerer til dette formålet. 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 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 akademia 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 Universitets hagen 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.

Faglig diskusjon i uformelle omgivelser i Domus Juridica

W.C Brøggers hus

Universitetsmuseene

Universitetsmuseene tilhører de eldste fagmiljøene ved UiO. Til sammen hadde de over 1,4 millioner besøkende i 2019, og de 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 Statsbygg 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 medisinutdanningen. 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. Klinikkutdanningen 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

- Alle arealer forvaltes og disponeres av UiO ved universitetsdirektøren, i henhold til fullmakt fra styret.
- Nivået på de årlige investeringer skal synliggjøres tydelig i budsjettprosesser.
- 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.
- UiO kan leie bygninger for kjernevirksomhet når universitetet ikke har andre muligheter til å erverve slike bygninger.
- 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.
- UiO vil i fremtiden som hovedregel ikke benytte seg av kurantprosjektfinansiering gjennom Statsbygg.

Mål

- Det er et mål for UiO å effektivisere og redusere arealbruken, og spesielt redusere innleie av arealer.
- UiOs bygninger skal være i god stand. Med det mener vi:
- Alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstille HMS-kravene.
- Minst 70 prosent av UiOs bygninger 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 (dvs. ikke dårligere enn 1,5).
- Ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2 (dvs. ikke dårligere enn 2,24).
- Ingen bygningsdeler skal ha (TG3).

Campusutvikling

- UiO skal videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de tre campusene.
- UiO vil bidra til nye møteplasser mellom universitetet og byen.
- UiO skal utvikle en levende campus på Blindern.
- UiO skal videreutvikle uteområdene for økt aktivitet og for å knytte Campus Blindern samme på tvers og sammen med byen.

Eiendomsdirektør John Skogen i kjelleren i W.C. Brøggers hus i desember 2017 og august 2018. Kjelleren, som måtte graves opp helt ned til
t

- UiO skal aktivt bidra til å utvikle og utnytte potensialet i Oslo Science City og delta i det videre arbeidet med oppfølging av mulighetsstudien i regi av Oslo Science City.
- UiO skal forsterke sin tilstedeværelse ved å videreutvikle Aulaen som konsertarena og Domus Bibliotheca som arena for samfunnsdebatt og formidling.
- UiO vil ivareta behovet for universitetsarealer ved etablering av nytt universitetssykehus.

Prioriterte prosjekter

- UiO vil fremme følgende satsinger for finansiering over statsbudsjettet:
    - Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet
    - Nytt veksthus på Tøyen
    - Oppgradering av Nedre Blindern tilpasset faglig satsing
    - Lokaler for helsefagene
    - Magasinbygg for universitetsmuseene
    - Historisk museum
- Disse oppgraderingsprosjektene gjennomføres i regi av Eiendomsavdelingen ved UiO, og vi kan søke KD om tilskudd til prosjektene.
    - Taket på Kjemibygningen og I-lab
    - Frederikke
    - Lucy Smiths hus
    - Farmasibygningen – tekniske oppgraderingsbehov

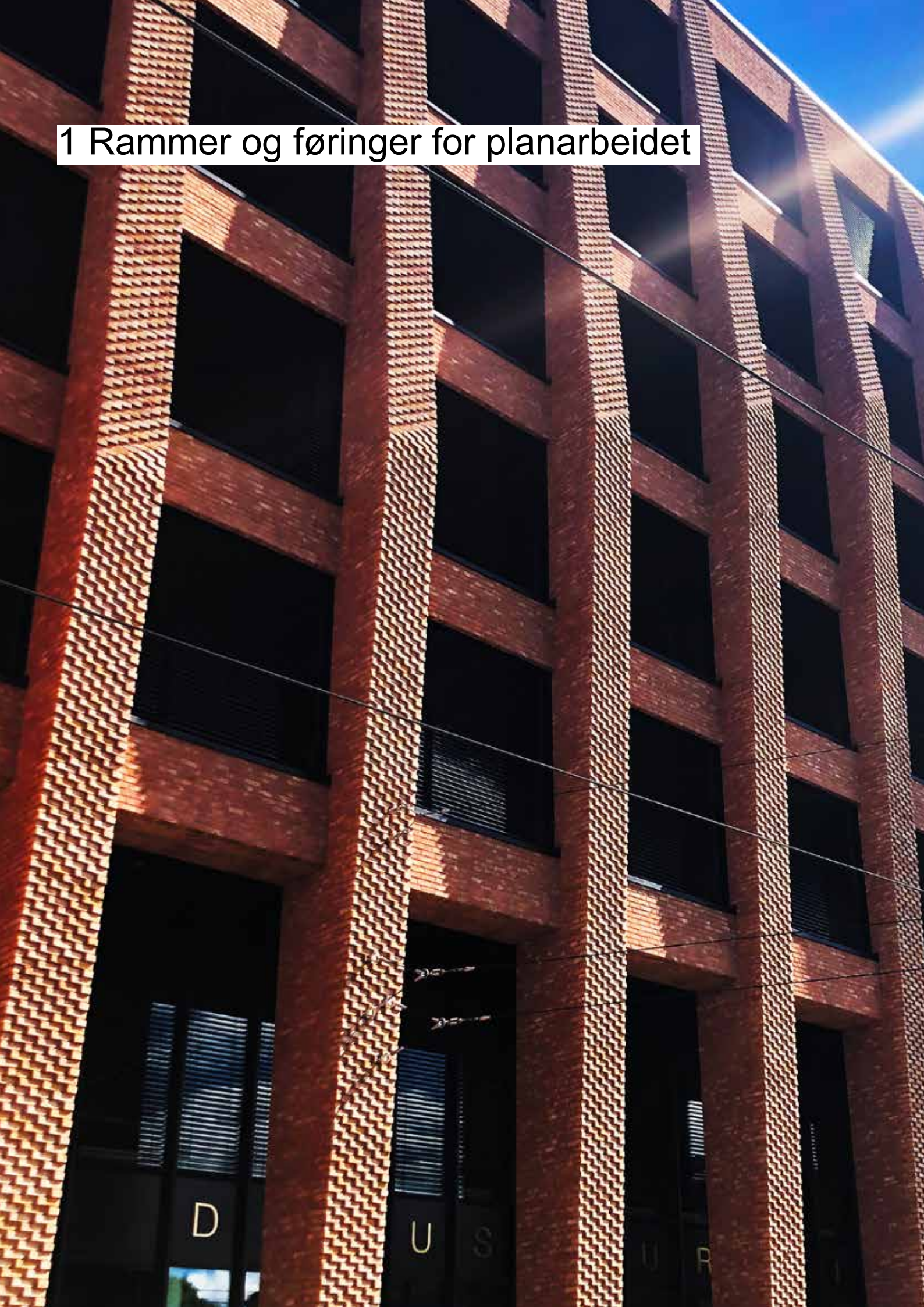
Økonomisk handlingsrom

- UiO skal hvert år søke KD om midler til minst ett oppgraderingsprosjekt.
- 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.
- UiO skal evaluere internhusleieordningen.
- UiO skal utrede alternative modeller for eierskap, deleierskap og finansiering for å øke handlingsrom og måloppnåelse.

Planarbeid

- UiO skal revidere Miljø- og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet.
- UiO skal ferdigstille arbeidet med mobilitetsplan for UiOs campuser.
- UiO vil utarbeide et faglig konsept for Nedre Blindern som skal danne grunnlaget for fremtidig arealbruk.
- UiO skal utarbeide prinsipper for kontorarbeidsplassutforming som gir velfungerende, fremtidsrettede og arealeffektive arbeidsplasser som svarer på brukerens behov for trivsel og godt arbeidsmiljø.
- UiO skal, sammen med grunneier, utrede mulighetene for å utvikle dagens studentparkeringsplass til formål som støtter opp om UiO og Oslo Science Citys målsettinger.
- UiO skal planlegge for utnyttelse av arealreserver på Blindern og i sentrum.
- UiO vil utrede og etablere langsiktige løsninger for samlingsforvaltning ved museene.
- UiO vil utrede prioriterte arealbehov.
- UiO vil utrede og planlegge hvilke prosjekter som skal gjennomføres i perioden 2027 – 2034.
- Masterplan for eiendom skal revideres mot slutten av perioden.

1 Rammer og føringer for planarbeidet



Kunnskap – ansvar – engasjement: For en bærekraftig verden. Slik innleder og oppsummerer Universitetet i Oslo (UiO) Strategi 2030[1]. 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 UiOs eiendommer, er UiOs eiendomsstrategi for de neste 25 årene. Den skal understøtte UiOs Strategi 2030, øvrig 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. I dette dokumentet legger vi overordnede føringer og prioriteringer for å nå våre ambisjoner, men masterplanen 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.

1.1 Rammer for Masterplan for UiOs eiendommer

1.1.1 Lover og forskrifter

Lov om universiteter og høgskoler 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 høgskoler (§ 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 et av fem selvforvaltende universiteter i Norge. De andre er Universitetet i 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.

1.1.2 Roller og ansvar

Lov om universiteter og høgskoler 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 dokumenter 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 rammene og reglene 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 høgskolesektoren.

Statsbygg bygger for tiden Livsvitenskapsbygget og Vikingtidsmuseet for UiO. Når Statsbygg er byggherre, inntar UiO en brukerrolle. Det er imidlertid ingen tydelig 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. Rollefordelingen 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 livssykluskostnadene (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.

1.1.3 Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019 – 2028

Regjeringens Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019 –2028[2] 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

Union var et samarbeidsprosjekt med SiO og ble raskt UiOs best besøkte ”lesesal”

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.

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 forskning, utdanning og innovasjon som gir kostnadseffektive, bærekraftige og klima- og miljøvennlige løsninger innenfor gjeldende tekniske forskrifter.»

Moderne studieplasser i Sophus Bugges hus

Faktaboks 1 Regjeringens forventninger til universitets- og høyskolesektoren

Regjeringen har følgende forventinger 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 universitets- og høyskolebygg

Kapittel 8.6. omhandler universitetsmuseene og deres rolle i forvaltning og sikring av samlinger av stor nasjonal og internasjonal verdi. 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». Sikring av samlinger innebærer også sikre og egnede magasiner. Byggingen av Livsvitenskapsbygget og Vikingtidsmuseet kommer til å pågå hele denne masterplanperioden. Stortinget har bevilget betydelige beløp til disse to satsingene. De vil gi stor verdi, både for UiO og for samfunnet, og bidra til måloppnåelse for langtidsplanen. Forskning og høyere utdanning står sentralt i utviklingen av et bærekraftig samfunn – miljømessig, sosialt, kulturelt, øko nomisk og politisk.

1.1.4 Oppfølging av områdegjennomgangen

«I 2018 bestilte regjeringen en områdegjennomgang om bygge- og eiendomspolitikken i statlig sivil sektor. Formålet var å identifisere muligheter og utfordringer ved den statlige bygge- og eiendomsforvaltningen, og på bakgrunn av dette vurdere og foreslå tiltak som skulle øke kostnadseffektiviteten. Capgemini anbefalte da at staten burde avvikle modellen med selvforvaltende bygg og i stedet overføre ansvaret til Statsbygg. Begrunnelsen var at det kunne gi en mer effektiv forvaltning av eiendomsmassen», skriver regjeringen i en pressemelding[4] 19.5.2020.

Formålet med områdegjennomgangen var å identifisere muligheter og utfordringer ved den statlige bygge- og eiendomsforvaltningen, og på bakgrunn av dette vurdere og foreslå alternative tiltak som ville gi en mest mulig kostnadseffektiv bygge- og eiendomsforvaltning i statlig sivil sektor i et samfunnsmessig perspektiv. Områdegjennomgangen skulle dekke byggeprosjekter, eiendomsforvaltning og leie i markedet.

En av hovedkonklusjonen i rapporten var en anbefaling om å avvikle modell for selvforvaltende lokaler og overføre forvaltningsansvaret til Statsbygg. Dette ville bety at eiendomsvirksomhet til de selvforvaltende universitetene, UiO, UiB, NTNU, UiT og NMBU, samt NIH, ville inngå i statens husleieordning og overføres til Statsbygg.

Derfor gjorde de selvforvaltende universitetene en grundig gjennomgang av sin eiendomsvirksomhet i 2019 og utarbeidet to rapporter med bistand fra konsulentselskapene Multiconsult, Rapport til KD om de selvforvaltende universitet og høyskolers eiendomsforvaltning i forbindelse med Områdegjennomgangen, og Oslo Economics, Samfunnsøkonomisk nyttevurdering av selvforvaltede universitets- og høyskolebygg. I tillegg til gjennomgangen de selvforvaltende universitetene gjorde selv og kartleggingen Multiconsult utførte, gjennomførte Oslo Economics en samfunnsøkonomisk nyttevurdering.

Universitetsplassen knytter UiO og byen tett sammen

Faktaboks 2 Multiconsults rapport om eiendomsforvaltning

Hovedkonklusjonene i rapporten fra Multiconsult var

- Eiendomsavdelingene ved de selvforvaltende universitetene bidrar til god og effektiv måloppnåelse for universitetenes kjernevirksomhet.
- Størrelsen og kompleksiteten av porteføljen (ca. 2,6 mill. m^2), medfølgende kompetansekrav og inkluderingen av seks nye store virksomheter i Statsbygg utgjør en stor risiko for universitetenes måloppnåelse ved en organisasjonsendring.
- Teknisk tilstand på porteføljen 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 for avdelingene.
- Eiendomsavdelingene har gode prosesser for raskt å tilrettelegge for eksternfinansierte forskningsprosjekter.
- De selvforvaltende universiteter har en del negative erfaringer med Statsbygg.

Deres konklusjon, kort sammenfattet, var: "Vi viser i denne rapporten at eiendomsforvaltningen er en viktig innsatsfaktor for å nå universitetenes samfunnsmål. 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.»

Botanisk hage er et yndet rekreasjonssted i nærmiljøet

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.

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

Samfunnsdelen i 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 – 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, i tillegg til 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.

1.1.6 UiOs Strategi 2030

Fra et eiendomsperspektiv 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, forskrifter og ambisjonene som er 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.

Ole-Johan Dahls hus og Forskningsparken

1.1.7 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 «europeisk 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 synligjøre de eiendomsrelaterte behovene disse samarbeidene medfører, slik at de kan prioriteres mot andre tiltak.

1.2 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,

Georg Sverdrups hus er en viktig formidlingsarena

sjefingeniør Erik Munthe-Kaas, senioringeniør Gaute Juveth og rådgiver Karoline Strand. Lederassistent Anita Aarem har vært sekretær for arbeidsgruppen. Design, layout og trykk av Masterplan for UiOs eiendommer er gjort av Hustrykkeriet ved UiO/Reprosentralen. Faglige vurdering har vært hentet inn fra ulike kilder. Multiconsult AS og Link arkitekter har levert underlagsrapporter.

Masterplanarbeidet er utført i nært samarbeid melom 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.

1.3 Dokumentets oppbygging

Sammendrag 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 følge av tiltakene.

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. Kapittelet 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 Blindern
Kapittel 6 Campus Sentrum
Kapittel 7 Campus Tøyen
Kapittel 8 Universitetsmuseene
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 i 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 internhusleie-ordningen 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, museums-magasinene 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 Vikingskips-huset, 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 vedlegg på side 131.

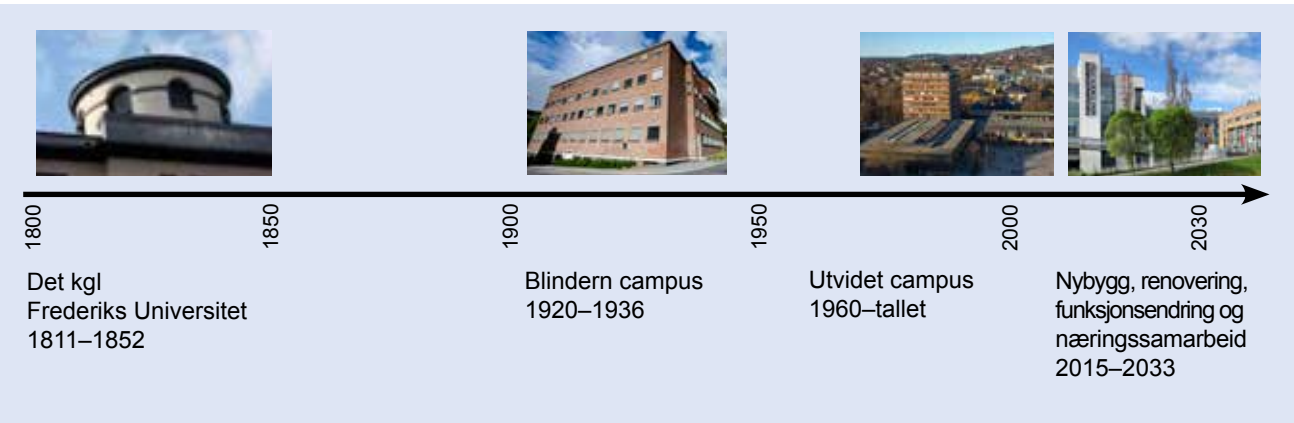
2.1.2 Leieavtaler

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. Kostnads-økningen, 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

Figur 1 Utbyggingsfaser på UiO



- 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 vedlegg 3.6 på side 134.

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 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 universitetets studenter og ansatte, i tillegg til mange besøkende. Botanisk hage med sine 150 mål og en stor plantesamling til undervisning og forskning, har rundt 800 000 besøkende i året.

Georg Sverdrups hus

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, 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 universitets-sykehusene.

Da Rikshospitalet, som er en 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 nettopp for å sikre denne funksjonen. I forbindelse med nybyggingen av Ahus i 2009 ble det avsatt 4 000 m² til universitetsformålene der.

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 husleie-kompensasjon 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)
- Læringssenter i Domus Teologica (2016-2017)
- Nytt læringssenter ZEB-bygningen (2017)
- Læringssenter Eilert Sundts hus (2021)

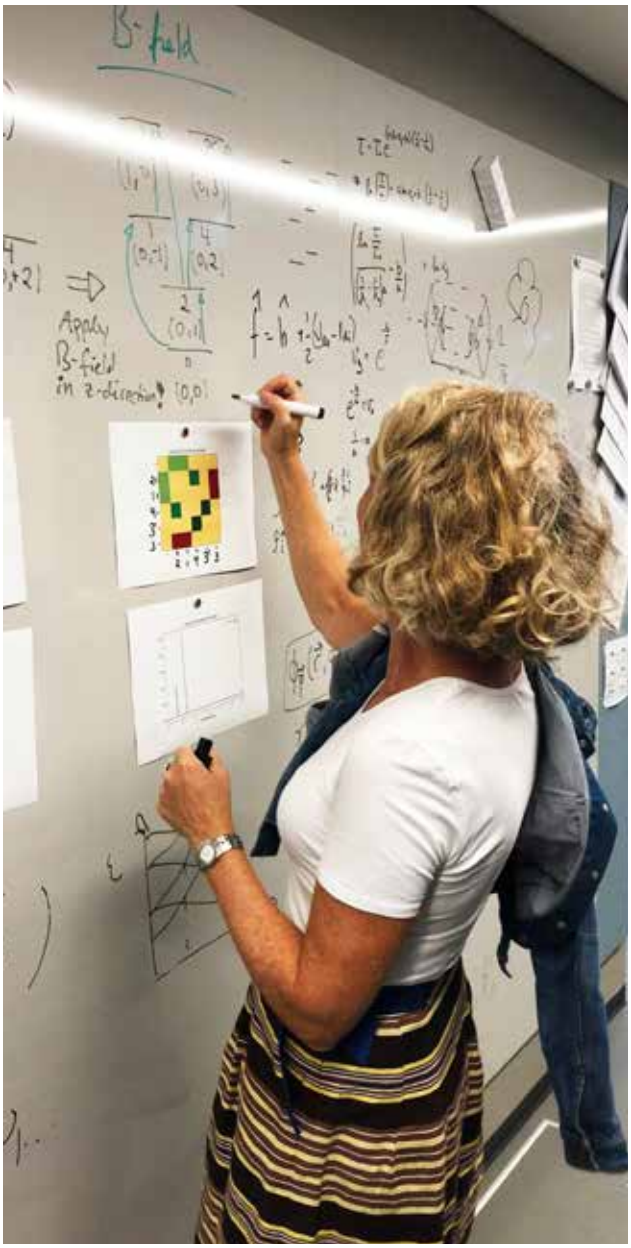
Prosjektene har omfattet oppgradering av tekniske anlegg som ventilasjon og lys, overflatebehandling, ny areal-plan med økt antall leseplasser og fleksibel og moderne møblering.

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 m^2 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 lese-plasser både i bibliotek og lesesaler. Kollokvierommene har også digitale løsninger. I flere arealer er det lyd-dempende sofagrupper godt egnet for samarbeid.

LINK Senter for læring og utdanning ble opprettet av universitetsstyret for å bidra til å styrke utdannings-kvaliteten ved UiO. LINK fikk arealer i Georg Sverdrups hus, sentralt på Blindern, for å være lett tilgjengelig for 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-naturvitenskapelige fakultet. UiO har rehabilitert og tilrettelagt arealer til senteret i Fysikkbygningen.



SFU Centre for Computing in Science Education

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 Bonnevies hus åpnet høsten 2018.
- Hybrid Technology Hub (HTH) i Domus Medica, åpnet høsten 2018.
- RITMO - Centre 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 Centre 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 sentrenes arealer er raskt på plass. I løpet av 2018 og 2019 tilrettela UiO rundt 7500 m^2 for SFF-ene, inkludert følgeendringer. Dette er gjort gjennom et nært samarbeid mellom de berørte fakultetene og Eiendoms-avdelingen. 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 nye arealer, på tross av den betydelige økningen i aktivitet som disse sentrene medfører.

UiO har opprettet en gruppe for å støtte søkere til og SFI (Senter for forskningsdrevet innovasjon) administrativt, der blant andre Eiendomsavdelingen deltar. Neste runde med tildelinger er planlagt i 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.

SFF Hylleraas Centre for Quantum Molecular Sciences i Kjemibygget

SFF Porous Media Laboratory i Fysikkbygningen

2.2.3 Utadrettet formidling

W.C. Brøggers hus

Totalrehabiliteringen av Brøggers hus (7 700 m^2) 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 var 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 er 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 åpent for publikum sommeren 2020, noe forsinket på grunn av korona-nedstengningen.

2.2.4 Teknisk oppgradering

Et av de sentrale målene i masterplan 2015 var å gjennomføre teknisk oppgradering av eiendommene på Øvre Blindern for at UiO skal være 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:

- Sophus Bugges hus 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.
- Eilert Sundts hus Bbyggearbeidene starter sommeren 2021 – budsjett 180 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 45 mill. kr.

I tillegg har vi oppgradert:

- W.C. Brøggers hus ferdigstilles i 2021 – totalkostnad inntil 257 mill. kr.
- Historisk museum utvendig rehabilitering i sluttfasen – budsjett 250 mill. kr hvorav en ekstrabevilging over revidert nasjonalbudsjett (RNB) i 2017 på 20 mill. kr.
- Svein Rosselands hus i sluttfasen – budsjett 66 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 30 mill. kr.

UiOs eiendomsavdeling har utarbeidet en vedlikeholds-strategi 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 oppgraderings-prosjektene.

2.3 Vedlikehold og utskiftning

Vedlikehold er oppgaver som er nødvendige for å opp-rettholde 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 verdi-bevarende 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. Vedlike-holdsarbeidet 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 verdi-bevarende 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.

Niels Treschows hus

Faktaboks 3 Tilstandsgrader

- **TG 0 Ingen symptomer**
  Meget god stand uten feil og mangler. Kun ubetydelig slitasje og elde fra nybyggstandard.
- **TG 1 Svake symptomer**
  God, tilfredsstillende standard. Lover og forskrifter er ivaretatt. Noe slitasje og elde fra nybyggstandard.
- **TG 2 Middels symptomer**
  Et visst omfang av feil og mangler som krever oppgradering. Forekommende stans i tekniske systemer. Eventuelt avvik fra lover og forskrifter.
- **TG 3 Kraftige symptomer**
  Omfattende skader, feil og mangler. Mye slitasje. Stadig stans i tekniske systemer. Betydelig behov for utbedring.

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. Det 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 for både prosessen og vurderingene. Teamet som har gjennomført vurderingen til 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 bygningens eller bygningsdelens tekniske verdi, også kalt gjenanskaffelsesverdi, på et gitt tidspunkt. Vi vurderer skader, mangler og slitasje, og kostnadene ved å erstatte disse.

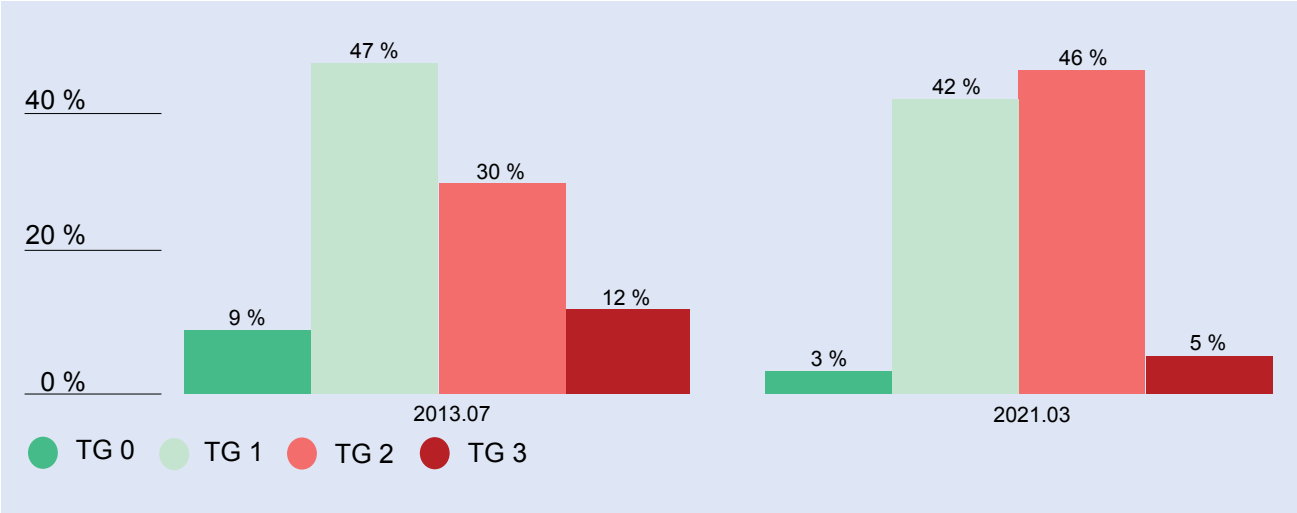
Funksjonell egnethet beskriver bygningens bruksverdi. Den forteller i hvilken grad virksomheten kan drive effektivt og utøve de aktiviteter den har behov for i sine lokaler. Funksjonell egnethet er uavhengig av teknisk verdi og markedsverdi.

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).

Basert på disse definisjonene bruker Multiconsult en gruppering av tilstandsgradene som de kaller samlet vektet teknisk tilstandsgrad (VTTG) i sitt verktøy multiMap. UiO har vurdert sine bygninger med multiMap. Vi bruker disse fire gruppene gjennomgående i denne masterplanen når vi diskuterer tilstand:

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



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 hovedsak 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 m² ved Campus Sentrum, 16 bygninger med 27 500 km² på Campus Tøyen og 13 bygninger med 23 000 km² på andre lokasjoner.

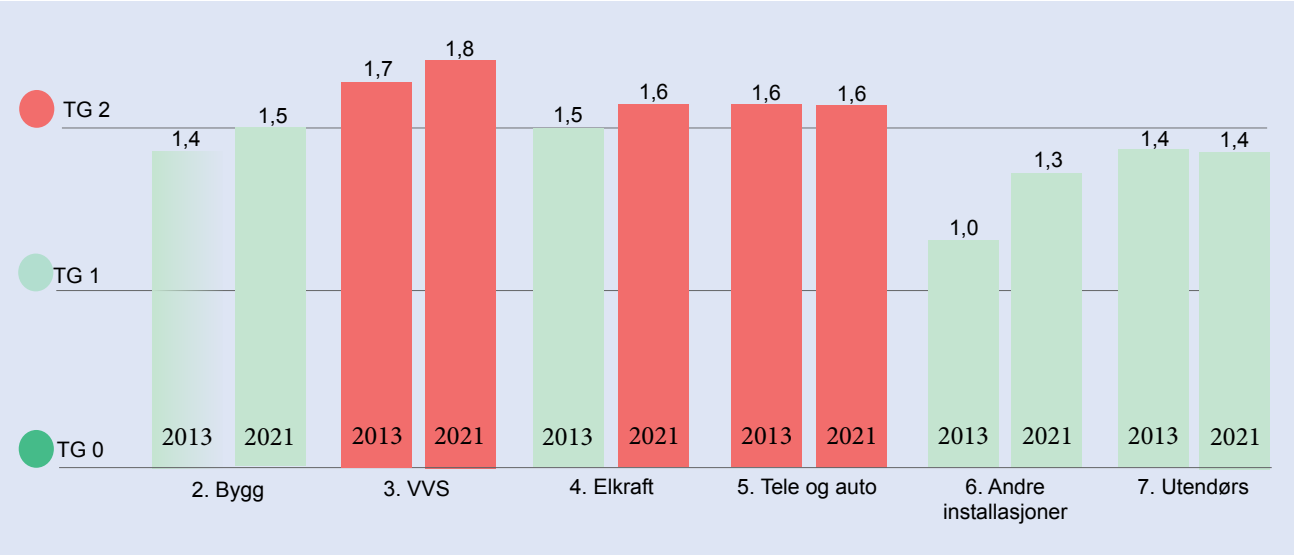
Kartleggingen av teknisk tilstand på bygningene viser at 45 prosent av eiendomsmassen har god eller tilfredsstillende teknisk tilstand. Dette er en tilbakegang fra 56 prosent i 2015. Den samlede vektede tilstandsgraden for hele eiendomsporteføljen viser en moderat forverring fra TG 1,47 i 2015 til TG 1,55 i 2021. En nærmere analyse av tallene viser at årsakene til nedgangen i tilstandsgrad er sammensatt:

Mer realistisk vurdering i denne revisjonen. En av hovedårsakene er at de fleste bygningene på Øvre Blindern i 2013 ble evaluert til TG1, altså svært god tilstand. Gjennom siste 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 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 tolv til fem prosent. Endringen

Figur 3 Utvikling av teknisk tilstandsgrad siden forrige gjennomgang



synliggjør effekten av de målrettede oppgraderings- og vedlikeholdsprosjektene som er gjennomført i perioden. Disse er beskrevet i kapittel 2.2.4

Kjemibygningen har vært holdt på lavt vedlikeholds-nivå i perioden. De fleste arealene i Kjemibygningen skal 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. Kjemibygningen 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 fundamenteringen 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 de samlede vurdering av tilstand på bygningen dårligere enn ved forrige vurdering.

Tilstand fordelt på hovedkomponenter
Figur 3 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 vektede tilstanden for eiendomsporteføljen. Søyle 6, andre installasjoner, viser forverringen på komponentnivå ved tilstandsvurdering av heiser.

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

Figur 4 UiOs eiendomsmasse fordelt på egnethet og tilpasningsdyktighet

egnede. Evaluering av hvordan bygningene fungerer til dagens bruk, gir kartleggingen av funksjonell egnet et godt underlag for å vurdere forbedrings- og utviklingsområder i bygningsmassen. Kartleggingen er gjort med vurderingsparameterne funksjoner og kapasitet, lokalenes utforming og planløsning og bygningens kvalitet knyttet opp mot kjernevirksomhetens krav og behov». I denne revisjonen er totalt 386 000 m^2 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, læringssentre 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

Georg Sverdrups hus har fått variert møblering slik at alle kan lese og arbeide på sin måte

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 m^2 av UiOs bygningsmasse på 473 000 m^2. 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.

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 egnet 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 anskaffese av nye arealer. I dette avsnittet går vi gjennom disse finansieringskildene og oppsummerer hvilket økonmisk 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 forvalting, 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.

Fysikkbygningen

2.5.1 Finansiering av store investeringsprosjekter i egen regi i perioden

I 2.2.4 presenteres en oversikt over sju større inves-teringsprosjekter som er ferdigstilt i perioden og ett som er påbegynt til den samlet kostnad av ca. 1,2 mrd. kr. Disse er finansiert ved hjelp av 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 oppløsing 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 Brøggers 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 til Større vedlikehold og investeringer. I 2021 var den på 206 mill. kr. Disse midlene disponeres av eiendomsdirektøren etter fullmakt for 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.

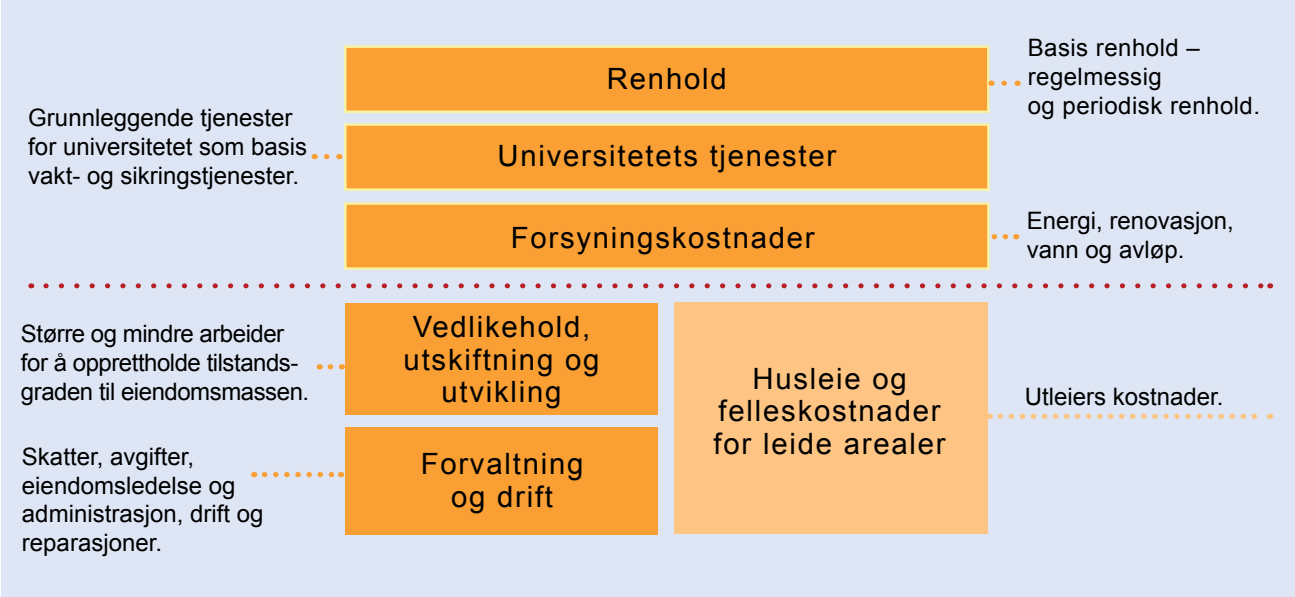
2.6 Internhusleie og effektivisering av drift

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

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



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 4 Internhusleie

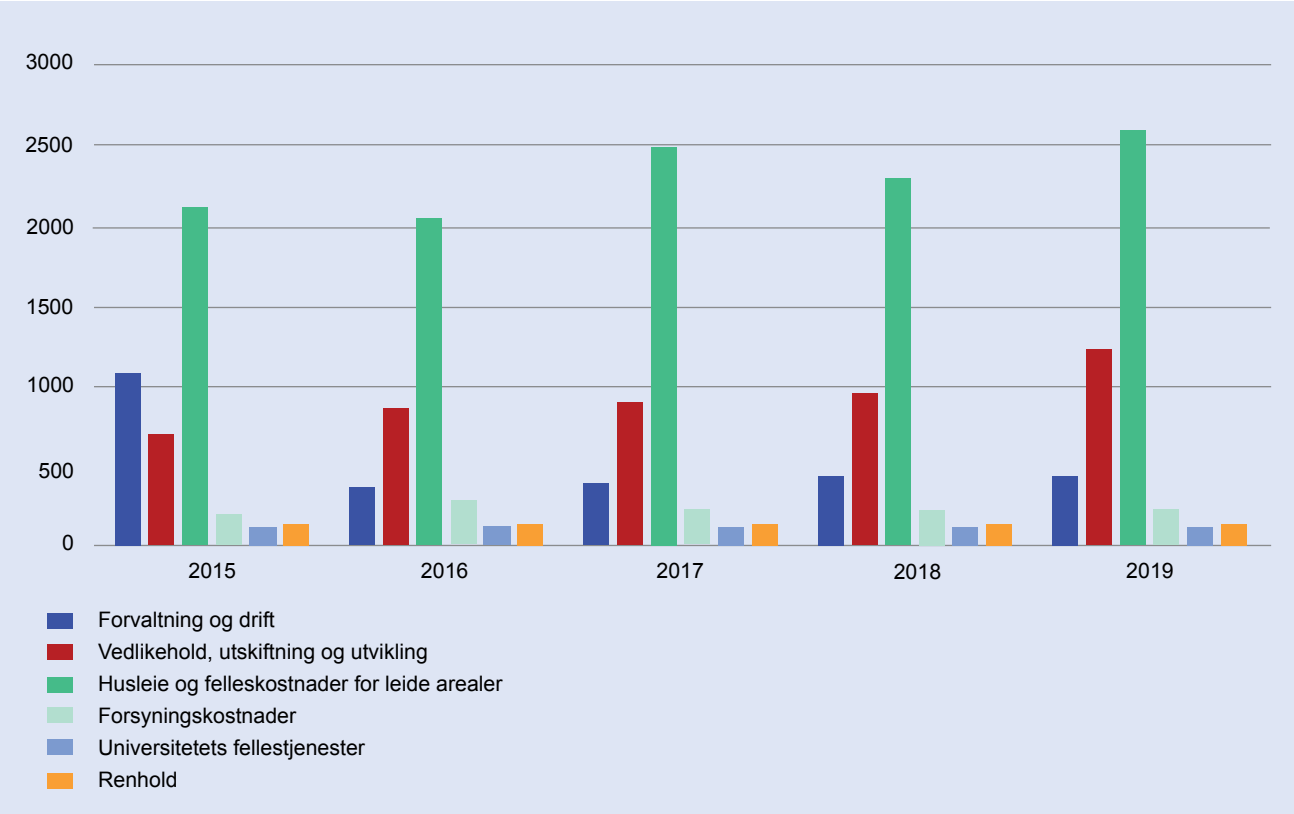
Med begepet **internhusleie** mener vi en modell der arealet en organisasjon disponerer får en internpris og brukerne betaler husleie i henhold til arealbruk. Formålet med en internhusleieordning er at bruker skal dekke kostnadene ved drift og vedlikehold av arealet. En internhusleiemodell består av konstnadsføring, prisfastsettelse og regeldel. 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 insitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene og være enkel å administrere og et tjenlig verktøy for instit usjonene». 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.

Observatoriet

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.



- 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 arealtyper.
- Basis renhold og forsyningskostnader inngår.
- Budsjettnøytral innføring.
- Forutsigbare kostnader for enhetene etter innføring.
- Enheten betaler bare internhusleie for de lokalene de disponerer.
- 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 m^2 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 m^2 innleide arealer. Dette er nå redusert til 104 000 m^2. 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 Livssykluskostnader 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 til denne modellen.

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 energieffektiviserings-prosjekt for UiO. Siden oppstart og frem til utgangen av 2020 er energiforbruket redusert med ca. 25 prosent. Det en besparelse for perioden på til sammen 89 mill. kr estimert med energiprisen på det gjeldende tidspunktet. Ved starten av 2019 omorganiserte UiO Renholds-seksjonen, og innførte digitale planleggingsverktøy for renhold. Dette har medført høyere produktivitet i renholdet og en mer effektiv bruk av kjøpte renholds-tjenester. Produktivitetsøkningen gjenspeiles i figur 6.

Våren 2016 tok UiO i bruk et fdv-system der ansatte og studenter kan melde inn behov knyttet til daglig drift, renhold, uteområder, avfall eller annet driftsarbeid via UiOs nettsider. Før pandemien ble det meldt inn rundt 1000 saker i måneden. Systemet sikrer at alle henven-delsene blir fulgt opp systematisk og hjelper drifts-personalet til å planlegge arbeidsdagen.

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

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. Insti-tusjonen 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 Livsvitenskaps-bygget i (2018) og Vikingtidsmuseet i 2020.

Kun unntaksvis har det vært mulig å få finansiering til 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 UiO kan søke om finansiering av oppgradering av Nedre Blindern over statsbudsjettet. UiO ser også at slik finans-iering vil være nødvendig for andre oppgraderinger. Dette omtales videre i kapittel 4.5 Prioriterte utviklings-prosjekter 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 stortings-bevilgning. 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 når det gjelder priser, servicenivå og fleksibilitet, er ikke dette en finansieringsform UiO som hovedregel 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 museumsmagasinene på Økern.

2.8 Økonomisk handlingsrom – status 2021

I perioden 2015 til og med 2020 har UiO samlet sett lånt 600 mill. kr av fremtidige inntekter («forhåndsdisponert») til oppgradering av eiendommer. I 2015 forhånds-disponerte 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 forhånds-disponeringene slik det fremgår av tabell 1 og per mai 2021 innebærer at 596 mill. kr er betalt tilbake.

2.9 Fredning og vern

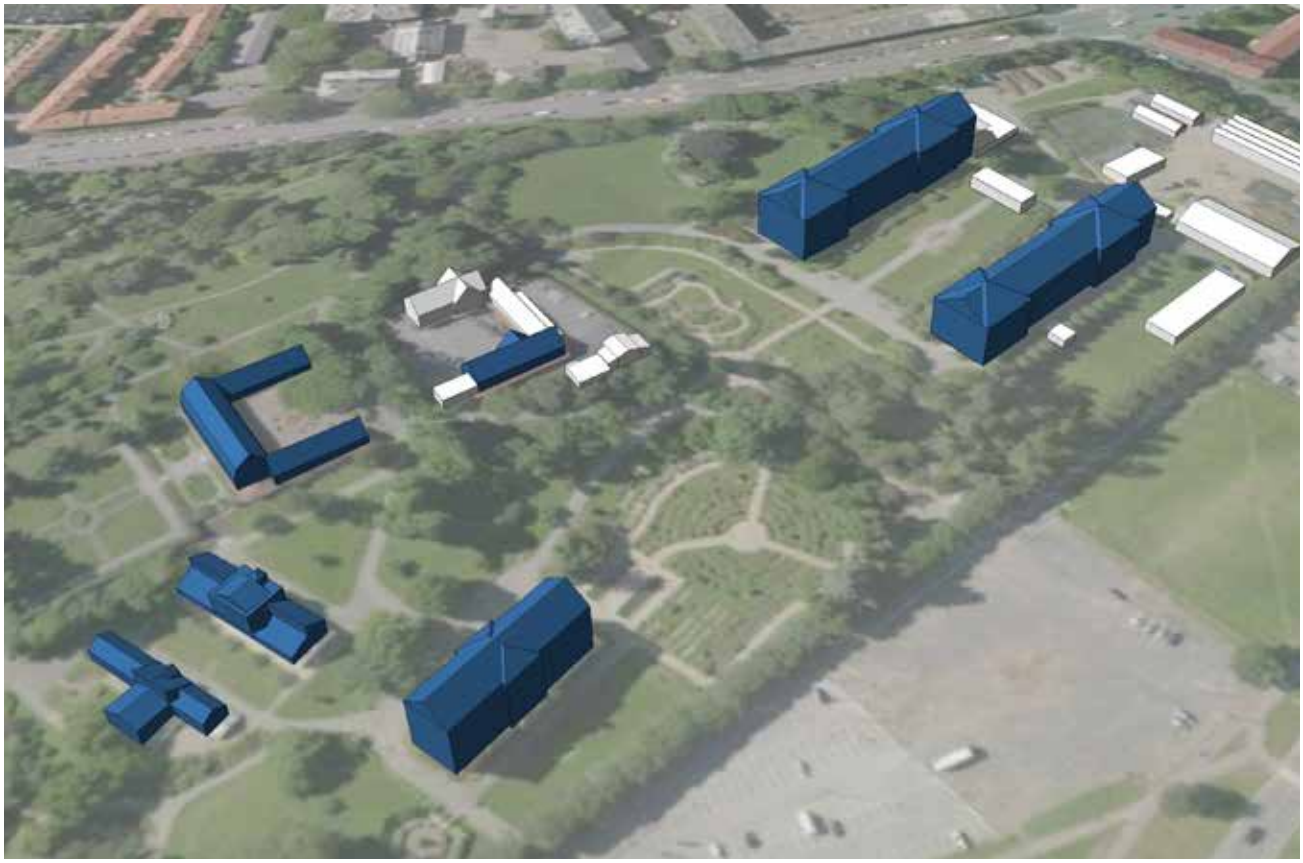
Mange av universitetets bygninger og bygningsmiljøer er tegnet av sin tids fremste norske arkitekter og representerer viktige kulturminner for nasjonen og UiO. I lang tid var ikke statens bygninger underlagt samme formelle vern som mange private bygninger i Norge. Med prosjektet

Tabell 1 Forhåndsdisponeringer ved UiO 2015 til 2020 (alle tall i hele tusen)

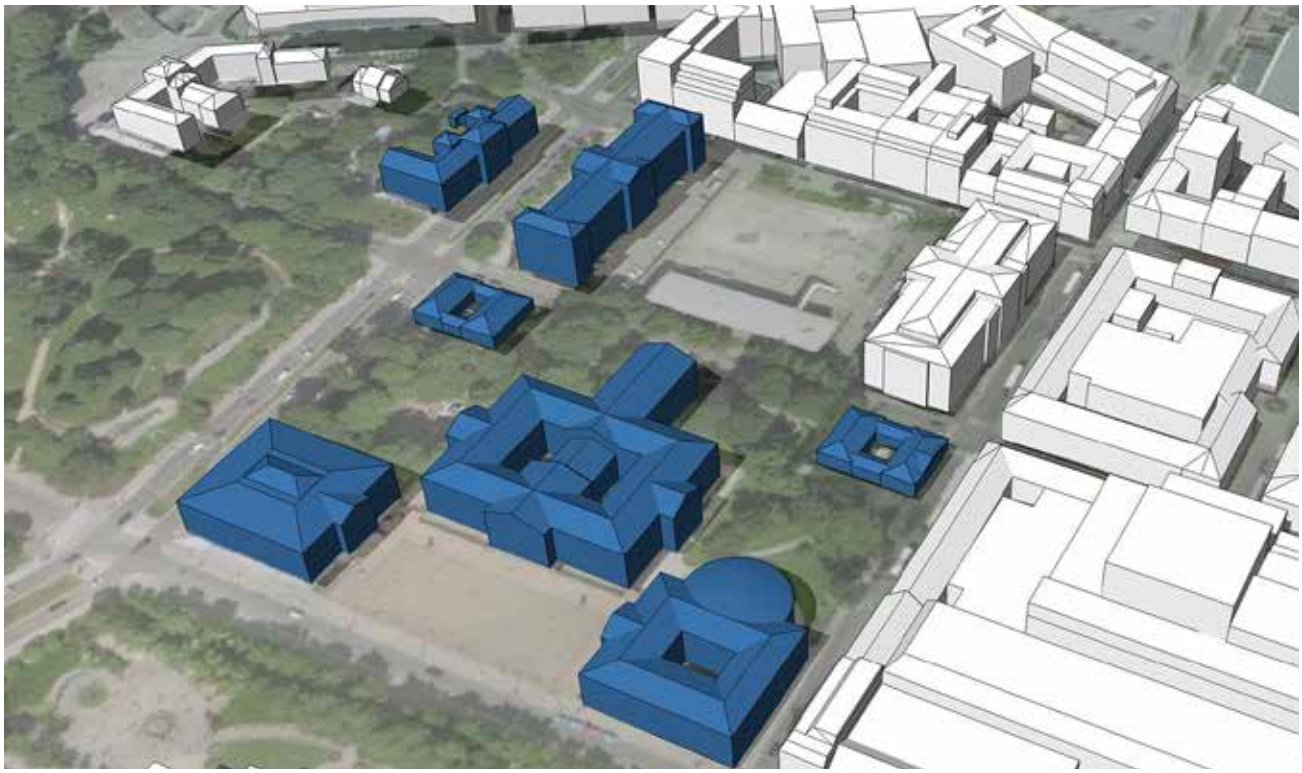
Forhåndsdisponeringer	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	SUM
Saldo 31.12.14	371 918							371 918
Forskningsinfrastruktur		50 000						50 000
Magasinlokaler Økern		26 000	70 000					96 000
Magasinlokaler Økern			28 500					28 500
Utfasing kjøleanlegg		10 000	5 000					15 000
Rehabilitering Sophus Bugge		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
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

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

Figur 8 Bygningene på Campus Tøyen er fredet



Figur 9 De fleste bygningene ved Campus Sentrum er fredet



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

Faktaboks 5 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 vedligehold uten tillatelse fra kulturminnemyndighetene.
- **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.

UiOs kulturminner er en ressurs med stor bruksverdi og identitetsskapende verdi. Innenfor rammene av vernet skal UiOs bygninger og anlegg fortsatt 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

Fasaden på Historisk museum etter rehabiliteringen

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 bærekraftperspektiv 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 og at konkrete forslag til utvikling i dialog med vernemyndigheter kan bidra til gode løsninger som ivaretar både eksisterende kvaliteter og behov for utvikling.
UiO vil fortsette det gode samarbeidet med antikvariske myndigheter for å undersøke mulighetsrommet knyttet til utvikling av de ulike bygningene og områdene, slik at de kan gi fremragende rom for forskning og undervisning også i fremtiden.

2.10 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 til 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 alle. Begrepet universell utforming (UU) har fått en positiv betydning for forståelsen av god funksjonalitet ,likestilling og tilgjengelighet. UiO inkluderer UU i alle bygge- og rehabiliteringsprosjekter. I tillegg gjennomfører vi 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.

Det er tilrettelagt for at studenter og ansatte kan sykle til Blindern

2.11 Bærekraft og miljø i eiendomsmassen

Masterplan 2015 legger til grunn at alle nye bygninger minimum skal møte BREEAM Excellent at eksisterende bygninger som rehabiliteres skal ha mål om BREEAM Excellent. Totalrehabiliteringen av Sophus Bugges hus oppnådde BREEAM 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 forskningssenteret 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 oppdatert 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 m^2 siden 2015, på tross av at aktiviteten har økt betraktelig gjennom tilskudd av en rekke sentre for fremragende forskning og utdanning. Et viktig bidrag har vært en en storstilt ryddejobb i alle tekniske rom og lager.
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

Ozonhage er et demofelt for å vise og registrere negative virkninger av ozon på planter og er etablert i samarbeid med Institutt for biovitenskap

Ladeplasser for elbiler er en del av miljø- og bærekraftsarbeidet

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 tolv 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 bevege seg til, 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 samarbeidet med Oslo Bysykkel om å etablere fem bysykkelstasjoner med totalt 244 låsestativer på campus. Vi har også opprettet låsbare sykkelboder, og flere garderober er oppgradert for de syklende.
Energieffektivisering er viktig del av bærekraftarbeidet ved UiO. Etter at masterplanen ble vedtatt i 2015 har UiO systematisert arbeidet med å redusere energiforbruket ved å innføre energiledelse. Dette har resultert i en reduksjon i energiforbruket på over 25 prosent. Energieffektivisering handler ikke bare om styring av forbruk. Ett av de viktigste tiltakene UiO har prioritert 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, innenfor vernebestemmelsene, som 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 valg av robuste planter 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, være en nyskapende organisasjon og et attraktivt arbeids- og studiested. Fra et eiendomsperspektiv 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 kostnadskrevende. For å sørge for at vi har finansiering til å gjennomføre de viktigste tiltakene, må UiO prioritere hva som er viktig ved eiendomsmassen og hva som ikke er fullt så viktig og kan prioriteres ned. Dette kapittelet 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 -forvaltningen skal innrettes mot å være fremragende på å løse universtetets unike behov for arealer for disse fire formålene. Det er innenfor universitetsspesifikk eiendom at UiOs eiendomsavdeling 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. Målene 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 forskningspartnere. 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 Universitets bibliotekets elektroniske løsninger. De omgås og samhandler på en helt annen måte enn tidligere generasjoner. Å møte det behovet og de kravene de stiller til det fysiske miljøet stiller nye krav til læringsmiljøet. 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 om undervisning og fysisk utforming av læringsmiljø til alle enheter ved UiO.

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 læringssenter.

Et moderne læringsmiljø bygger på følgende pilarer:

- Rom for selvstudie – fra lesesal til kaffebar.
- Rom for læring gjennom eksperimenter – fra laboratorier til fagnære rom. Moderne laboratorier og andre spesialrom der studentene får praktisk erfaring med faget sitt 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 mingleområder. 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.

På Realfagsbiblioteket er det tilrettelagt for godt læringsmiljø.

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 arealtypene enn i dag.

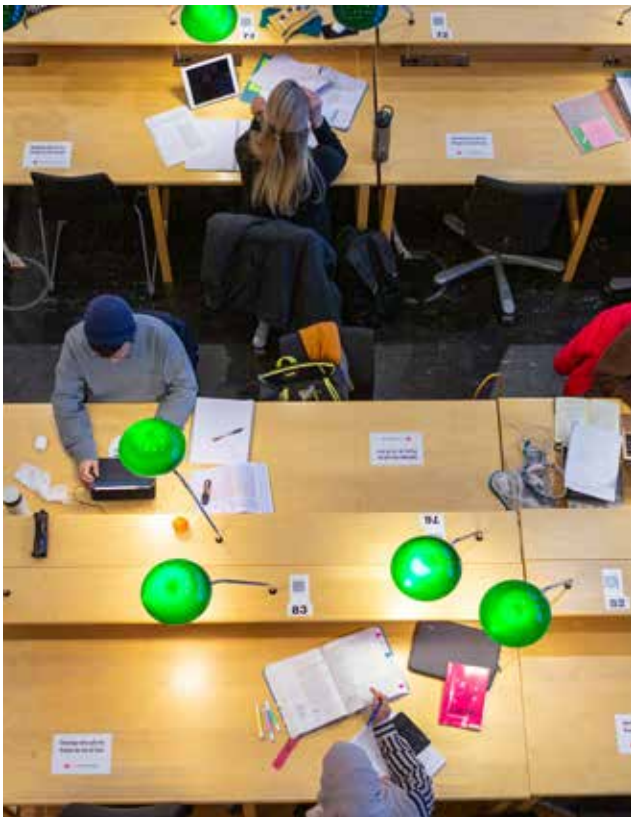
Det vil bli økt etterspørsel etter arealer som kan brukes fleksibelt til flere formål. Måten dagens studenter foretrekker å bruke arealene på visker i noen grad ut grensene mellom læringsarealer og sosiale arealer. Arealer tilrettelagt for digitale arbeidsformer, og med god akustikk og lys, blir aktivt 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.



Mer tradisjonelle leseplasser er fremdeles viktig i dagens læringsmiljø

Behovet for fleksible arealer for satsninger eller nye forskningsgrupper er like relevant for kommende masteplanperiode. 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 akademia

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 , 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 samhandling og for 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.

Domus Juridica har moderne auditorier som alle er tilrettelagt for digital undervisning

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 arbeidshverdagen 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, og 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.

Forelesing i Eilert Sundts hus

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. Det forbedrende arbeidet 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 innadvendt 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 ennå.

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.

Illustrasjon Vikingtidsmuseet

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. Universitetet 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 fra 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 Ring 3 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. Vi 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. Universitetet har store ambisjoner om å tiltrekke seg mer kunnskapsintensivt næringsliv for å skape innovasjon i grensesnittet mellom kunnskapsproduksjon og nærings-utvikling. 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 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. 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 bygningene 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, der UiOs parkseksjon holder til i dag. Sammen med SiO har vi gjennomført en arkitektkonkurranse for fremtidig utnyttelse av tomten.

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.

Faktaboks 6 Utdrag av Lov om studentsamskipnader

§3: 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: 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: 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.

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 Tullinkvartalet, 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 (KVU) 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 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

En kaffekopp med venner er en viktig del av studentopplevelsen. Her på SiOs Kafe Georg

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 supplerer 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 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 bygningene 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 tidskritisk 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

Klimahuset skal formidle fakta om klima og miljø til barn og unge

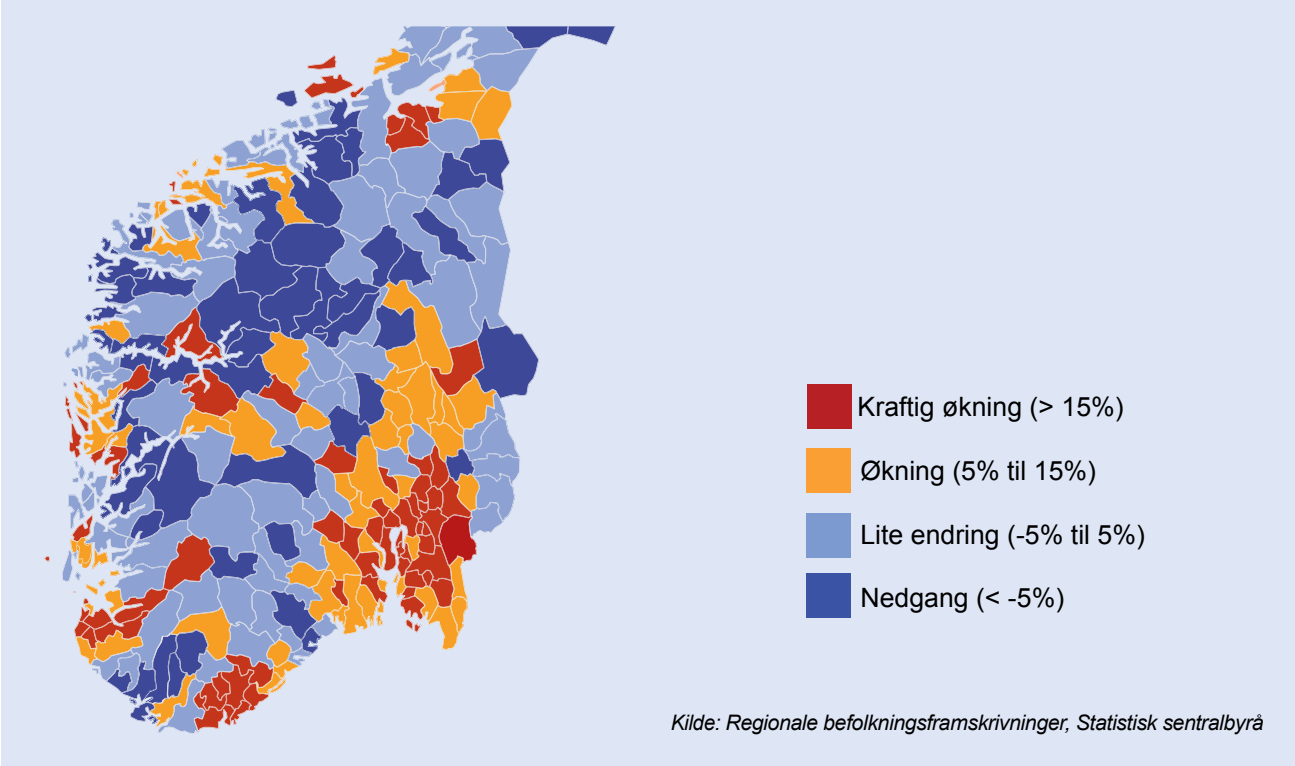
Befolkningsframskrivinger for kommunene, 2020-20501 at det foregår en urbanisering i Norge der «mange av kommunene med særlig høy vekst befinner seg rundt det store byene. De fem kommunene med høyest framskrevet vekst tilhører alle Viken fylke, og har en vekst på over 30 prosent mot 2050.» De påpeker også at «Trenden er at unge folk flytter fra distriktene og til mer bynære strøk.»

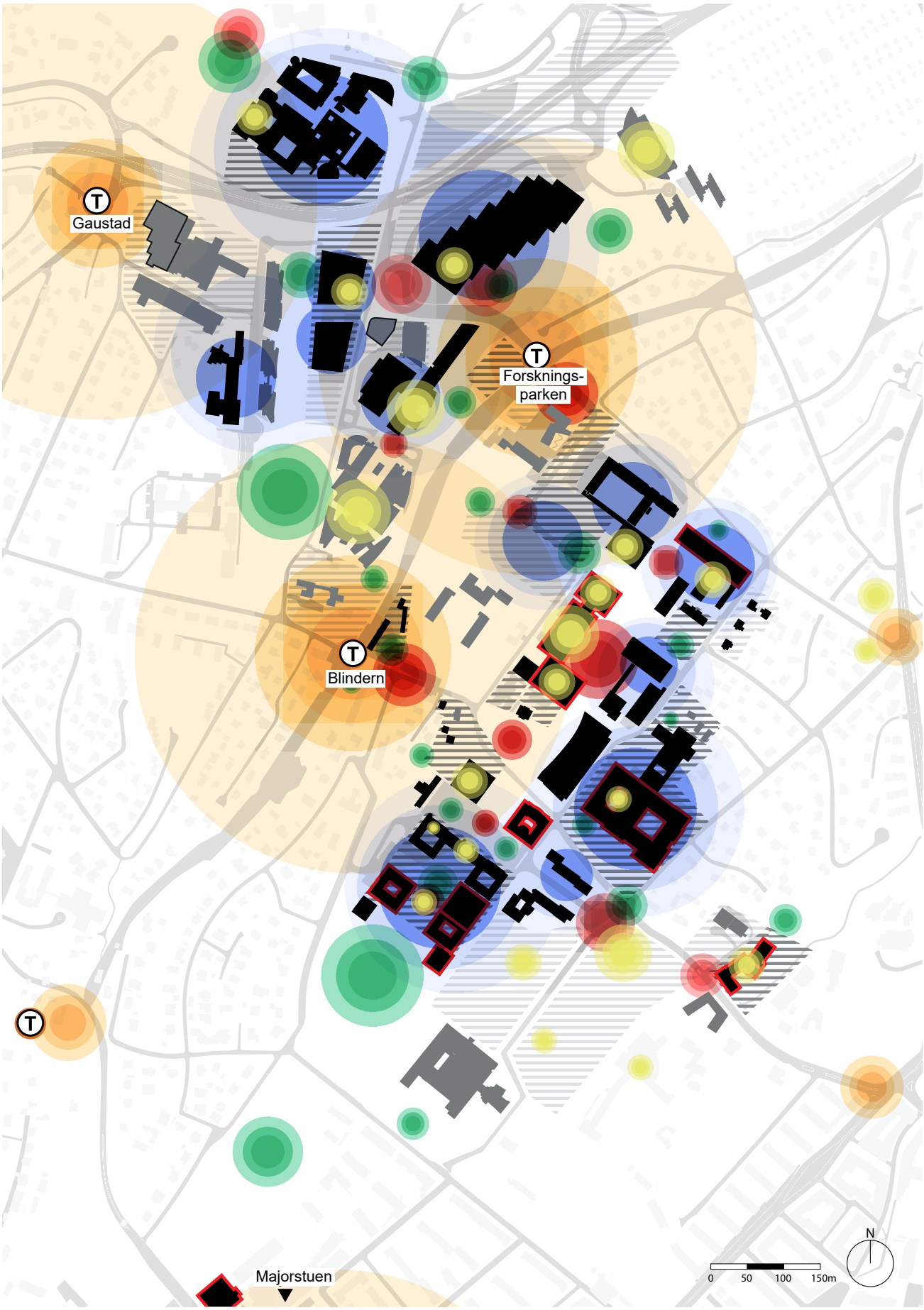
I denne planen legger vi til grunn at UiO ikke har mottatt politiske føringer som tilsier generell vekst i studentmassen på kort sikt (2022 – 2026). Grimstadutvalget har imidlertid lagt fram forslag til betydelig økning i antall medisinstudenter, blant annet ved UiO. En slik økning vil kreve fysiske 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 tilstrømningen til regionen. Gjennom fleksibilitet i egen bygningsmasse og ivaretakelse 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.

Frederikkeplassen er navet for studentaktiviteter på Campus Blindern

Figur 10 Estimert befolkningsvekst i kommunene 2020 – 2050




Gaustad
Forsknings-
parken
Blindern
Majorstuen
0
50
100
150m
N

Campus Blindern

UiO Campus Blindern

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

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 inneklima, når det renner vann gjennom tak og vegger og inn i laboratorier, eller når heisene står i en høyblokk. Når slitasjen 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 totalrenovering.

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 slitasjen 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 kostnadskrevende å oppgradere vernede bygninger. Ofte krever 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 inn igjen. I masterplan 2015 var ikke tilleggskostnader for oppgradering av vernede bygninger inkludert i oppgraderingsbehov fordi Multiconsult ikke hadde erfaring 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:

- Alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstille HMS-kravene
- Minst 70 prosent av UiOs bygninger 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 (dvs. ikke dårligere enn 1,5)
- Ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2 dvs. ikke dårligere enn 2,24
- 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.

Det er en forutsetning for all undervisning, forskning og

Domus Theologica

Faktaboks 7 Tilstandsgrader

- TG 0: 0 - 0,75
  Meget god tilstandsgrad – tilsvarende nybygg
- TG 1: 0,75 - 1,5
  God tilstandsgrad, ngen behov for utbedring
- TG 2: 1,5 - 2,25
  Utilfredsstillende tilstandsgrad, behov for vedlikehold og mindre utskiftning
- TG 3: 2,25 - 3
  Dårlig tilstand og behov for omfattende utbedring

annet arbeid ved UiO at bygningene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende krav til arbeidsmiljø og HMS.

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 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 eiendomspolitikken i statlig sivil sektor fra 2019. I vedtaket lå også et oppfølgings ansvar 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 eiendomsmassen og årlig rapporter av 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. UiO vil følge opp føringene fra KD på dette området når de kommer.

3.10 Leie eller eie – avveiinger

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 m^2 eide eiendommer og 104 000 m^2 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 m^2 når Vikingtidsmuseet står ferdig.

Areal er en sentral kostnadsdriver innen eiendomsforvaltning. Kostnadene for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) 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 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 fullmaktene [2] gitt UiO har fått, gjelder ikke dette 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.

3.10.2 Eie eller feste tomter

Kunnskapsdepartementet er hjemmelshaver, og UiO forvalter tomter på 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 høringssvaret 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

Flere plener på Campus Blindern er lagt om til høyt gress for å fremme biologisk mangfold

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 klima-fotavtrykk 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 ut-adrettet virksomhet. Denne masterplanen setter ambi-sjonene 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 miljøsertifiserings-standarden BREEAM-NOR med et krav om å minimum møte nivået BREEAM Excellent i nybygg, og at eksisterende bygninger ved rehabilitering skal ha mål om samme nivå. 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 masterplanen åpner vi for å benytte et bredere spekter av miljøsertifiseringer, og velge den sertifiseringen er best egnet til hvert enkelt prosjekt. På denne måten får alle prosjekter som UiO gjennomfører en optimal miljø-, klima- og energiløsning.

UiOs store parkanlegg er en sentral brikke i miljøar-beidet. 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 nær-området 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 mob-ilitetsplan for UiOs campuser, med blant annet park-eringspolicy, 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 sensorteknologi 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 leverandørenes kompetanse og faglige fortrinn. UiO skal også har 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 her. Som eiendomsforvalter og -utvikler er universitetet lite kjent i markedet på tross av at det er en av de største eiendomsforvalterne i landet. UiO må profilere eiendomsvirksomheten, både med miljøfokuset og universitetets bidrag i byutvikling, slik at vi fremstår som en synlig og attraktiv arbeidsgiver.

Avansert forskning på moderne laboratorier – her i Domus Medica.

3.14 Oppsummering

- Eiendomsutvikling, -forvaltning og -kompetanse ved UiO skal innrettes mot å være fremragende på å løse universitetets unike behov for eiendommer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon.
- UiO skal bygge opp kompetanse om moderne læringsmiljøer og fremragende forskningsarealer og bruke denne kunnskapen i utvikling av eiendomsmassen.
- UiO skal skape nye møteplasser mellom universitetet og byen.
- UiO skal aktivt bidra til å utvikle og utnytte potensialet i Oslo Science City og delta i det videre arbeidet med oppfølging av mulighetsstudien.
- UiO vil videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de tre campusene.
- UiO skal legge åpne førsteetasjer inn som et funksjonelt programkrav både i nye bygninger og når eksisterende bygninger skal oppgraderes.
- UiO skal utvikle en levende campus på
- Blindern rundt hovedaksen fra Fysikkbygningen opp mot plassen mellom Niels Treschows hus og Eilert Sundts hus.
- UiO skal utvikle tjenestetilbud i området ved Livsvitenskapsbygget og Gaustadalléen 30.
- UiOs bygninger skal være i god stand. Med det mener vi:
  - Alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstille HMS-kravene.
  - Minst 70 prosent av UiOs bygninger 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, dvs. ikke dårligere enn 1,5.
  - Ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2 dvs. ikke dårligere enn 2,24,
  - Ingen bygningsdeler skal ha tilstandsgrad 3 (TG3).

- UiO skal revidere miljø og klimastrategi for eiendomsvirksomheten.
- UiO skal ferdigstille arbeidet med mobilitetsplan for campusene.

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 vedlikeholds-strategi og en prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov.

Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019 – 20281 tydeliggjør regjeringens forventninger (jf. 8.1.2 s 79) til at universitetene både ser på bygg som en inn-satsfaktor 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 univer-siteter og høyskoler gjennomfører nødvendige til pasninger og vedlikehold av eksisterende eiendoms-masse.» Om regjeringens rolle står det «Regjeringen vil: - stimulere til god utvikling og investering i oppgradering og tilpasninger ved å styrke ordningen med oppgrade-ringsmidler for de selvforvaltende institusjonene.» Den tydeliggjør sine forventninger til at UiO og de andre selvforvaltende universitetene (U5), opptrer som ansvar-lige eiere for egen eiendomsmasse i pressemeldingen[2] der den konkluderer med at U5 skal fortsette som selvforval-tende. 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 områdegjennom-gang 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, forut-setter det at prosjektene er omtalt i Masterplan for UiOs eiendommer.

Regjeringen gir ikke husleiekompensasjon til selv-forvaltende eiendommer, som for eksempel utvidelse av Vikingskipshuset til Vikingtidsmuseet. Dette innebærer at UiO må dekke driften av de nye arealene innenfor eksis-terende 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 bruker-utstyr 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 real-vekst i tildelingene fra KD. I løpet av de siste årene har bl.a. avbyråkratiseringskutt (ABE-kutt) avsluttet denne vekstperioden.

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 handlings-rom og hvilke virkemidler vi har for å opprettholde et tilfredsstillende nivå på vedlikehold og oppgradering av UiOs eiendommer. Deretter presenterer vi ramme-verket for å prioritere mellom de ulike behovene på vedlikeholds- og brukerbehovsiden, før vi legger frem de viktigste prosjektene og utredningen i denne masterplan-perioden.

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.

Tak-over-tak i forbindelse med rehabiliteringen av Historisk museum

Følgende prinsipper videreføres fra Masterplan for eiendom 2015:

- 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.
- UiO skal ikke binde opp kapital ved å eie andre typer eiendommer som tar fokus bort fra kjernevirksomheten.
- 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 sektor[10].
- 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, 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.

I mai 2017 presenterte vi saken Investeringer og endringer i driftskostnader for eiendomsmassen i et ti-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 m^2. 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 brukerrelaterte 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 m^2. Byggekostnadene er estimert til 83 mill. kr jfr. statsbudsjettet for 2018, og i samme statsbudsjett har UiO blitt tilkjent 50 prosent husleiekompenasjon. 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.

Arbeidsstasjon som kan brukes for korte arbeidsøkter

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 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 vedtak[3] 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 hovedsakelige 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 dyrt 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. 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 korona-pandemien, og et drøyt år på hjemmekontor pga. smitte-vern 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 om-bygging 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 arbeids-miljø. 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 bærekrafttiltak 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, i tråd med univer-sitetets økonomiske handlingsrom til enhver tid.

Rehabiliteringen av W. C. Brøggers hus omfattet også infrastrukturen i bakken utenfor

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 minst med 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

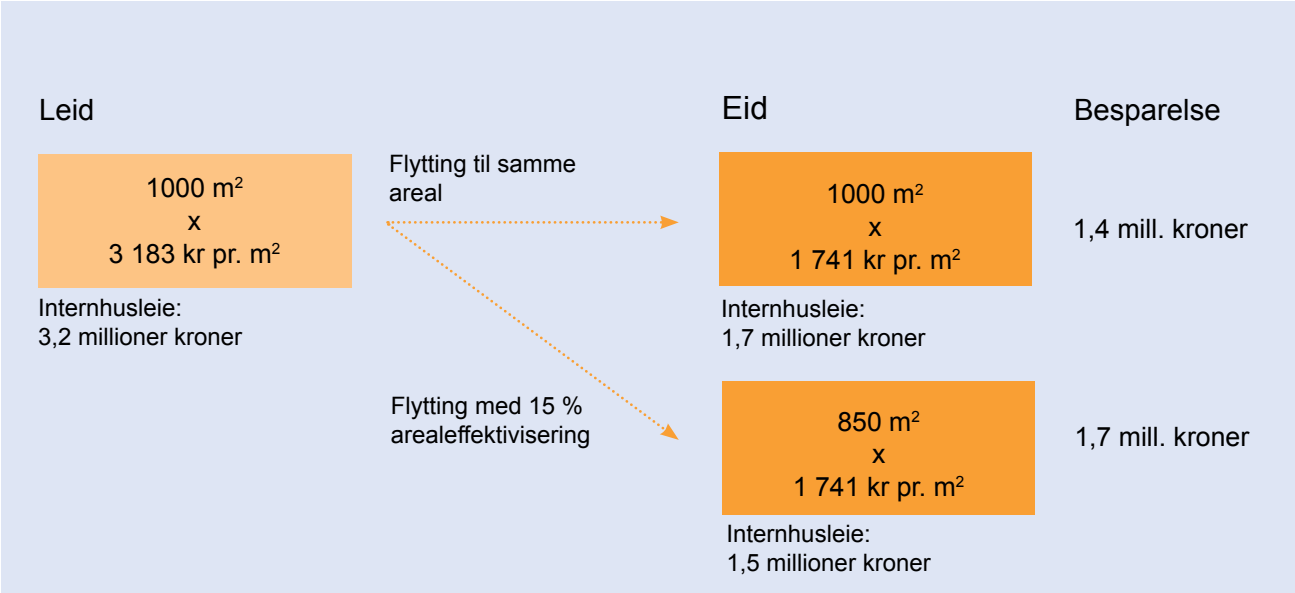
Dagens internhusleieordning legger til grunn at enheten blir sittende med besparelsen når de velger å flytte fra leide til eide arealer som beskrevet i kapittel 4.3. For eksempel vil en enhet som flytter fra 1 000 m² leide arealer til like store eide arealer med høy standard, få en årlig besparelse på ca. 1,4 mill. kr (3 183 kr/m² – 1,7 kr/m² = 1 441 kr/m²), 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, der de nye lokalene gir mulighet for det.
- 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 11 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 universitetet har et merforbruk. Hvorvidt UiO skal forhåndsdisponere til eiendomsformål må vurderes i hvert enkelt tilfelle mot 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/m^2. 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 Eiendoms-fullmakt 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 uten-for 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

Møterommene er tilrettelagt for digitale møter i Fysikkbygningen

ikke avhendes uten Finansdepartementets samtykke.» Avhendingsinstruksen setter med andre ord en del begrensninger for 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 av satsingene har bl.a. vær gjort i lys av Strategi 2030.

Felles for prioritet 1, 3, 4 og 5, i listen under, er at de alle bidrar vesentlig 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. Klinikkbygg 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.

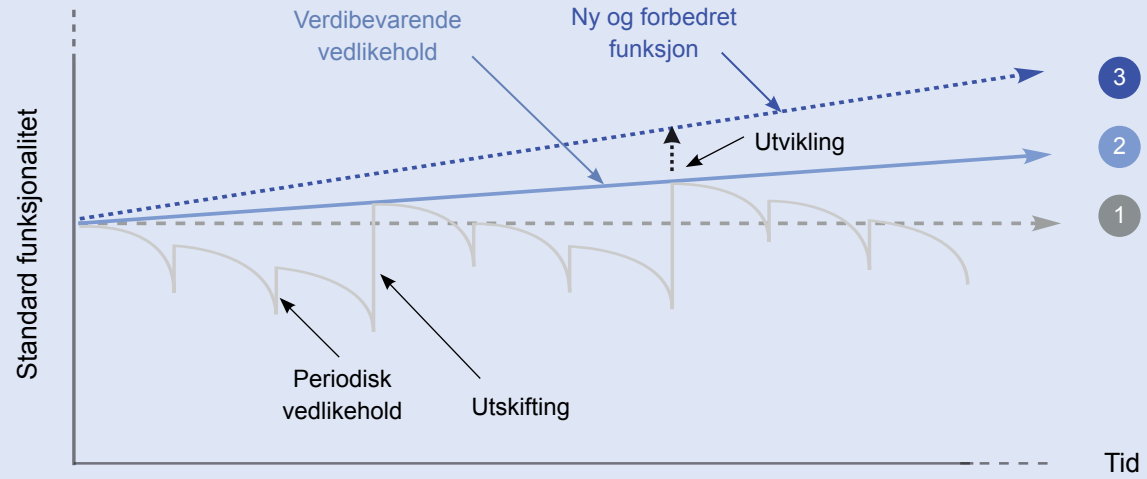
Hvert av prosjektene er nærmere beskrevet i tilknytning til den campus de ligger på lenger bak i dokumentet. Disse bygningene er av UiOs ledelse prioritert i følgende rekkefølge:

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

Realisering av disse prosjektene er avhengig av finansiering over statsbudsjettet.

Domus Medica

Figur 12 Prinsipper for vedlikehold og utvikling av bygninger



3 Ny og forbedret funksjon: Utvikling av standard og funksjonalitet over tid.

2 Verdibevarende vedlikehold: Utvikling av standard over tid pga. utskiftninger. Uendret funksjonalitet.

1 Utgangspunkt: Standard og funksjonalitet på oppføringstidspunkt.

Kilde: Multiconsult

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. Kapittelet konkluderer med at «Regjeringen forventer at universiteter og høyskoler gjennomfører nødvendige tilpasninger og vedlikehold av eksisterende eiendomsmasse».

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

Moderne læringsmiljø tilpasset IT- relatert utdanning

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.

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 beskrives i kapittel 3.9. Planlagt og tilstandsbasert vedlikehold vil gi mest verdi for staten som eier og universitetet som forvalter og bruker både 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.

Faktaboks 8 Definisjon av vedlikeholdskategorier

UiO har delt bygningene inn i tre ulike kategorier ut fra 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. Det vil gjennomføres løpende vedlikeholdsaktiviteter og utskiftningstiltak av bygningskomponenter.

- **Bygningskategori B – prioritert for oppgradering i masterplan**
  I denne kategorien finner vi bygninger med utilfredsstillende tilstand eller egnethet og prioritert funksjon for campusutvikling. 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. Målet med vedlikeholdet er å opprettholde bygningens funksjoner og gjennomføre vedlikehold samtidig som den oppgraderes.

- **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 bygninger som må vurderes for annen bruk. Målet med vedlikeholdet er å opprettholde funksjonalitet. Periodisk vedlikehold for denne bygningskategorien legges på et minimumsnivå utover de lovpålagte HMS-kravene og opprettholdelsen av funksjonskravene til bygningene.

Tabell 2 Vedlikeholdsstrategi for UiO per bygningskategori

VEDLIKEHOLDSSTRATEGI UIO	Oppgraderingsprosjekter		
	Utskiftningstiltak		
	Periodisk vedlikehold		
	Vedlikehold	Utskifting	Oppgradering
Bygningskategori A	☒	☒	
Bygningskategori B	☒	☒	☒
Bygningskategori C	☒		

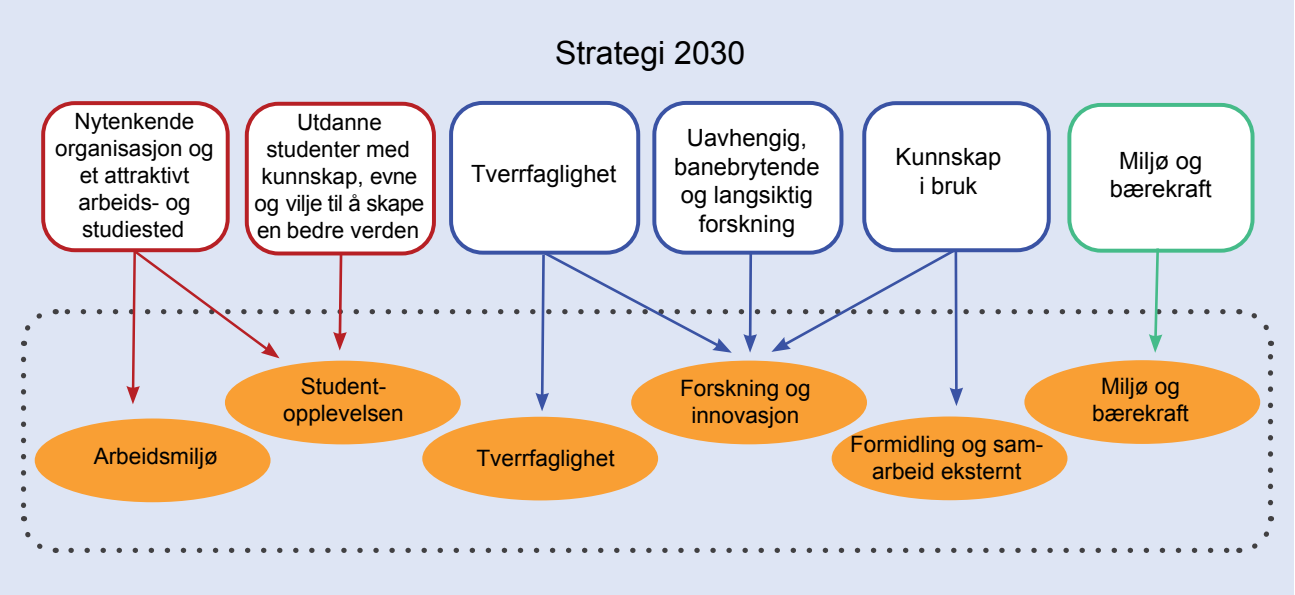
Basert på norsk standard for tilstandsregistrering med veileder (NS2324:2012 og P-799), legger vi følgende prinsipper til grunn for vedlikeholdsarbeidet ved UiO:

- 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 med 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. Den gjør det mulig å prioritere tilpasning av eiendommer på tvers av virksomheten.

Figur 13 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 utforming 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 m^2. Tyngre oppgraderinger, både funksjonelle og tekniske arbeider, ligger rundt 25 000 kr per m^2 for det vi ofte omtaler som tørre arealer, altså arealer som ikke skal brukes til laboratorier etter ombyggingen.

Moderne arbeidsmiljø i Kristian Ottesenes hus

4.7 Prioriterte prosjekter og utredninger 2022 – 2026

4.7.1 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 Kulturhistorisk museum i sentrum, vil utreding 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 i 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.

4.7.2 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.

4.7.3 Prosjekter 2022 – 2026

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

”Universitetetsstyret beslutter å utvide forskerboligordningen ved å:

- Selge de forskerboligene UiO eier i dag.
- Inngå avtale med profesjonell boligutleier om leie av det antall boliger til internasjonale forskere som UiO har behov for.
- Inngå avtale med utbygger om å bygge en forskerboligblokk på ”parktomten” ved Blindern stasjon.

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.

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

Oppdaterte tekniske anlegg er en forutsettning for godt inneklima og energieffektive bygg

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:

- 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.

- Frederikke 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. Det 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.

- 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.

- Farmasibygningen har betydelige tekniske oppgraderingsbehov som vil håndteres i tråd med UiOs praksis på dette området. I tillegg vil funksjonell tilrettelegging av bygningen inngå i de den faglige satsingen og utviklingen av Nedre Blindern som UiO vil fremme for finansering 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.

Lucy Smiths hus

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 delfinansering 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 SVI som i 2021 er på 207 mill. kr. Posten indeksreguleres hvert år.
Byggingen av Livsvitenskapsbygget og Vikingtidsmuseet 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

4.8.1 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.

4.8.2 Prosjekter 2027 – 2034

Den andre planperioden vil være preget av utviklingen av Nedre Blindern. Utvikling og oppgradering vil koordineres med utflytting til Livsvitenskapsbygget i den takt finansiering tillater. Arbeidene med Farmasibygningen og Kjemibygningen planlegges igangsatt først, forutsatt finansiering over statsbudsjettet. Siden Kjemibygningen 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 svarer 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 Bonnevies hus oppgraderes og tilretelegges 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.
- Oppgradering og tilpassing av Colletts 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 klinikkbygg 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. Fredriks gate 3 har utbygningspotensiale og kan også bidra til å dekke UiOs arealbehov ved Campus Sentrum på lenger sikt.

4.10 Oppsummering

- UiO skal eie bygninger og eiendommer som støtter UiOs kjernevirksomhet.
- UiO skal ikke binde opp kapital ved å eie andre typer eiendommer som tar fokus bort fra kjernevirksomheten.
- UiO kan leie bygninger for kjernevirksomhet når universitetet ikke har andre muligheter til å erverve slike bygninger.
- 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.
- UiO skal utarbeide prinsipper for kontorarbeidsplassutforming som gir velfungerende, fremtidsrettede og arealeffektive arbeidsplasser som svarer på brukerens behov for trivsel og godt arbeidsmiljø.
- UiO skal hvert år søke KD om midler til minst ett oppgraderingsprosjekt.
- 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.
- UiO vil fremme følgende satsinger for finansering over statsbudsjettet:
    - Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet
    - Nytt veksthus på Tøyen
    - Oppgradering av Nedre Blindern tilpasset faglig satsing
    - Lokaler for helsefagene
    - Magasinbygg for universitetsmuseene
    - Historisk museum
- Disse oppgraderingsprosjektene gjennomføres i regi av Eiendomsavdelingen ved UiO, og vi kan søke KD om tilskudd til prosjektene:
    - Taket på Kjemibygningen og I-lab
    - Fredrikke
    - Lucy Smiths hus
    - Farmasibygningen – tekniske oppgraderingsbehov
- Ledelsen vil utarbeide faglig konsept for Nedre Blindern som vil danne grunnlaget for konseptstudier av arealene for å møte behovene.
- UiO skal evaluere internhusleieordningen.
- UiO skal utrede magasinbehovet for museene.
- Masterplan for eiendom vil revideres mot slutten av perioden.
- UiO skal utrede alternative modeller for eierskap, deleierskap og finansiering for å øke handlingsrom og måloppnåelse.

Campusutviklingsplan for Universitet i Oslo

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 til Majorstuen er en annen viktig ramme for utviklingen. Ikke minst gir miljø og bærekraft viktige premisser og store muligheter på en stor campus med store innslag av både grønne og blå arealer.

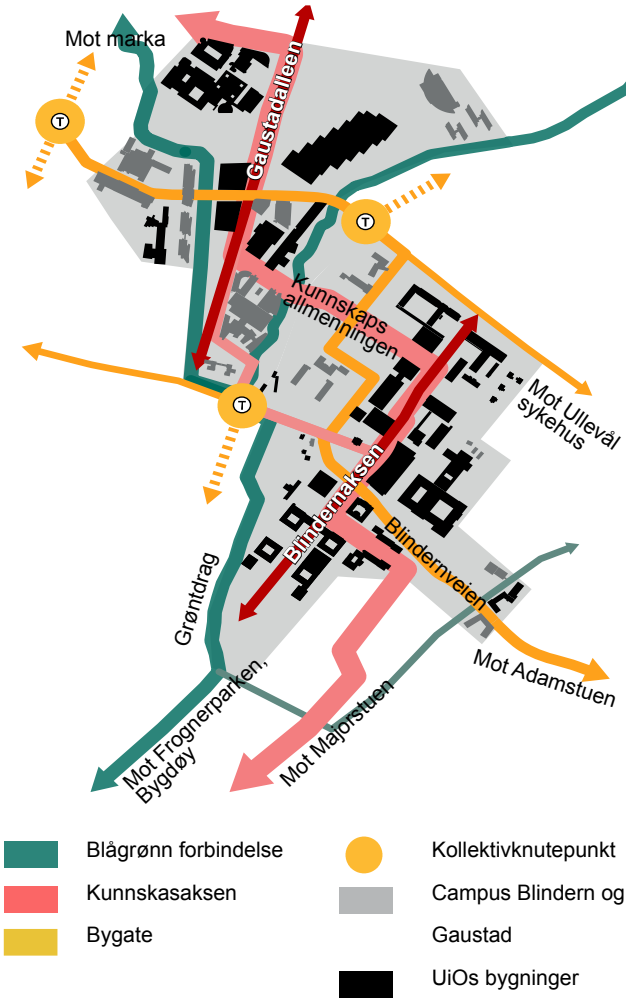
5.1 Campus Blindern – sammenhengende fra Blindern til Gaustad

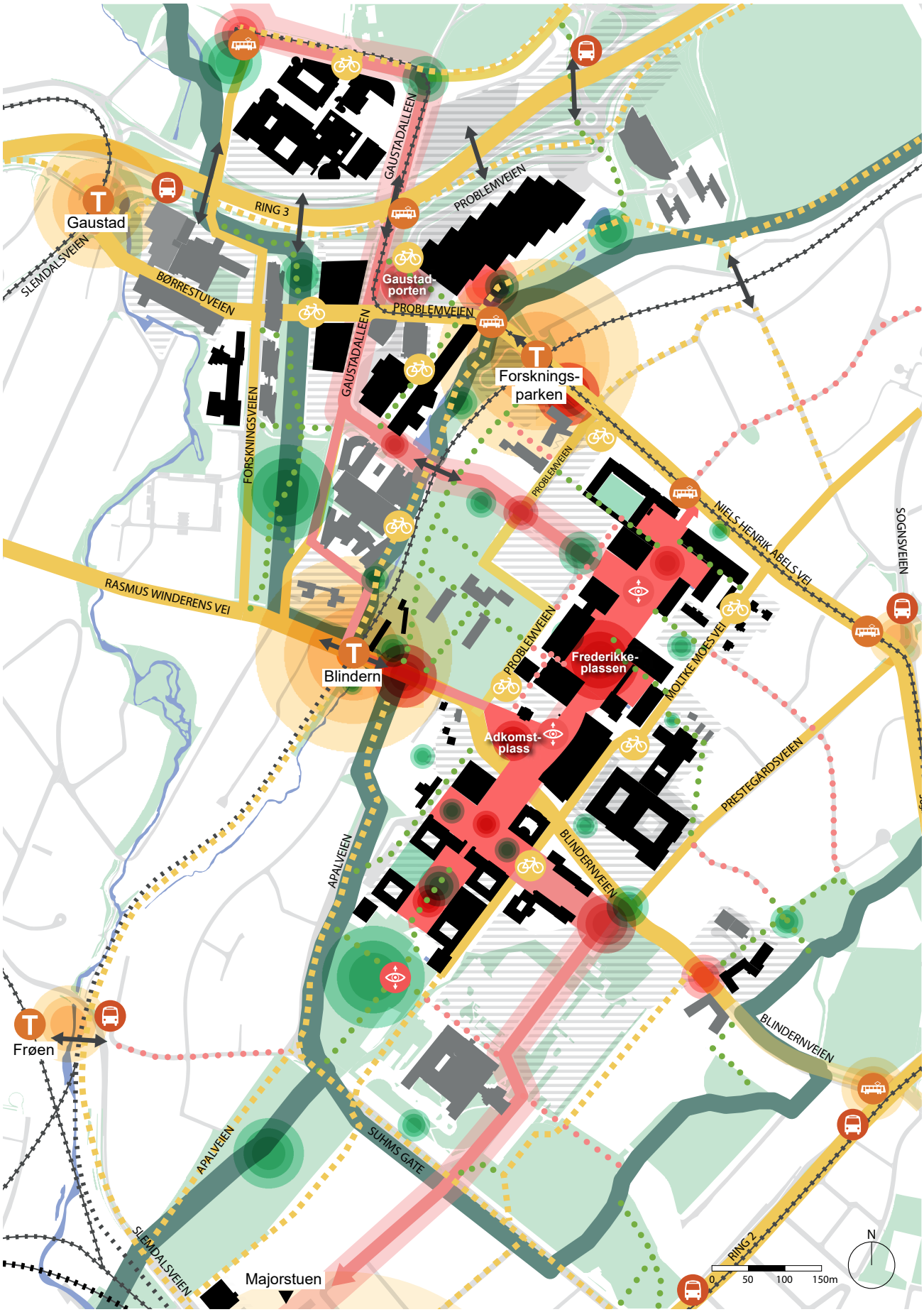
Campus Blindern er UiOs hovedcampus og omfatter Nedre Blindern, Øvre Blindern og Gaustad. Den er vår største og mest sammensatte campus. UiOs tilstedeværelse på Blindern har vokst kontinuerlig gjennom nesten hundre år. Realisering av Livsvitenskapbygget og planlagt plassering av klinikkbygg for Det odontologiske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

Gaustadbekkdalen blir et nytt tyngdepunkt for UiOs virksomhet, sentrert omkring en helsesatsing som også involverer viktige samarbeidspartnere som 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:

- Kunnskapsallmenningen skal bli et sammenhengende gangstrøk og bygulv som knytter sammen de viktigste byrommene og kunnskapsinstitusjonene fra Gaustad til Majorstuen.
- 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.
- 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.




Gaustad
SLEMDALSVEIEN
RING 3
BØRRESTUVEIEN
GAUSTADALLEEN
PROBLEMVEIEN
Gaustad-
porten
PROBLEMVEIEN
GAUSTADALLEEN
Forsknings-
parken
FORSKNINGSVEIEN
PROBLEMVEIEN
NIELS HENRIK ABELS VEI
SOGNSVEIEN
RASMUS WINDERENS VEI
Blindern
PROBLEMVEIEN
Frederikke-
plassen
MOLTKE MOES VEI
Adkomst-
plass
PRESTEGÅRDSVEIEN
APALVEIEN
BLINDERNVEIEN
Frøen
BLINDERNVEIEN
APALVEIEN
SUHMS GATE
SLEMDALSVEIEN
Majorstuen
RING 2
0
50
100
150m
N

UiO Campus Blindern

Campusutviklingsplan strategisk kart

- Grøntområder
- Elver, bekker, fontener
- PBE turveinett
- Urbane byrom
- Kunnskapsallmeningen – sammenhengende bygulv
- Bygater og strøkgater
- Viktige gs-forbindelser
- Gater med prioriterte gangforbindelser
- Stier og gangveier
- Krysning av barriere
- T-bane og trikkelinjer
- T-bane under bakken
- Kollektivknutepunkt som skal utvikles
- Parkområder som skal strykes
- Møteplasser som skal strykes
- T-banestasjon
- Trikkeholdeplass
- Bussholdeplass
- Sykkelfasiliteter
- Orienteringspunkt gående
- UiOs bygninger
- Bygninger Oslo Science City
- Øvrige bygninger
- Utviklingsområder

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 til 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 bygate 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 bygningene rundt 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 Bonnevies 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 vi vurdere 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 tomta 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

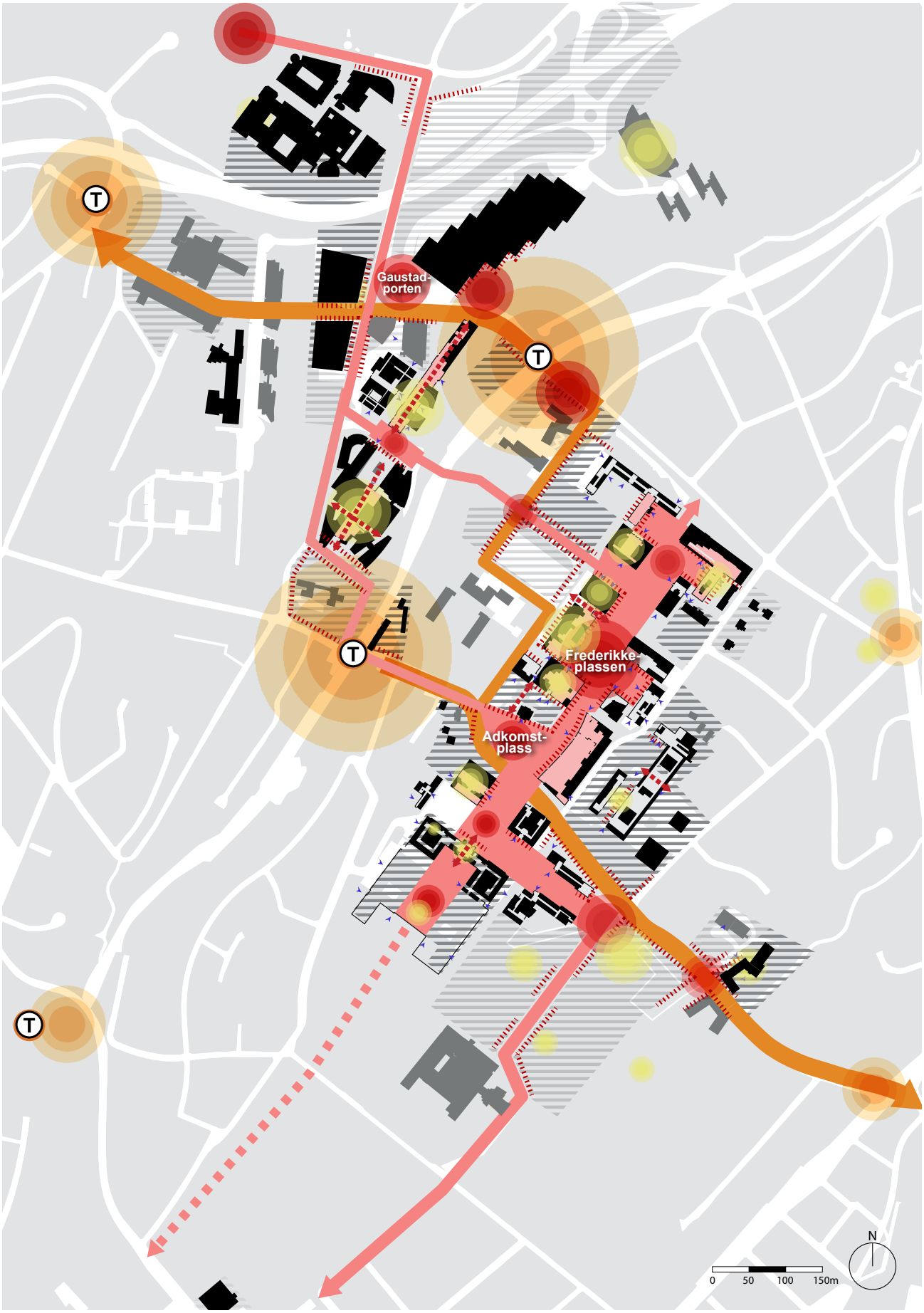
Kunnskapsallmenningen skal utvikles som et sammenhengende gangstrøk og bygulv som kobler sammen eksisterende kunnskapsinstitusjoner og møteplasser på tvers av barrierene i området mellom Gaustad og Majorstuen. Grepet legger til rette for en fotgjengerorientert Campus Blindern med god sammenheng mellom universitetsanlegget på Blindern og de nye universitetsbyggene som kommer i Gaustad-
området. Plassering av de ulike faglige satsingene på campusen skal være tydelig for alle som ferdes i området.

Allmenningen er en bystruktur som bidrar til å koble sammen Blindern, der bebyggelsen følger Blindern-aksen, med bebyggelsen på Gaustad som ligger langs Gaustadalléen. Fra Fysikkplassen følger allmenningen Sem Sælands vei til Halvor Blinderns plass, før den planlagte traséen brekker 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 bydelssentrum for Blindern. Området mellom det nye klinikkbygget for odontologi, Livsvitenskapsbygget og Sintef skal utvikles som tilsvarende møteplass og bydelssentrum for Gaustad. Etablerte byrom skal videreutvikles og nye skal anlegges i forbindelse med rehabiliteringsprosjekter.

UiO Campus Blindern

Temakart bygulv og byliv

- Kunnskapsallmenningen - sammenhengende bygulv
- Aktivt og tilgjengelig bygulv - innendørs
- Strøksgate
- Interne gangforbindelser
- Aktive/åpne fasader
- Innganger
- T-banestasjon
- Kollektivknutepunkt
- Byrom som skal utvikles
- Bylivsfunksjoner
- UiOs bygninger
- Øvrige bygninger, OSC
- UiO Potensielle utviklingsområder
- Øvrige utviklingsområder


Gaustad-
porten
Frederikke-
plassen
Adkomst-
plass
T
T
T
T
N
0
50
100
150m

5.4.2 Bynettverket – campus blir tett integrert i byen

For å forsterke forbindelsene mellom campus og byen, skal områdets nettverk 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.

Et særlig viktig grep er strekningen Blindernveien – Problemveien – Børrestuveien 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 sykkelfasiliteter 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 er det tre krysningspunkt med T-banen. Alle er underdimensjonerte og til dels 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, såkalte 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 Kjemi-bygningen. 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 med å adressere både helseperspektivet, økologi, biologisk mangfold og legge til rette for naturopplevelser på campus. I et langsiktig perspektiv jobber Oslo kommune med å utvikle et sammenhengende nettverk av turveier mellom fjorden og marka som også kobler sammen byens eksisterende park- og naturområder. Grønndraget langs Gaustadbekken

UiO Campus Blindern
Temakart bynettverk

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

KLAUS TORGÅRDS VEI
GAUSTADALLEEN
PROBLEMVEIEN
RING 3
Gaustad
SLEMDALSVEIEN
PROBLEMVEIEN
Forsknings-
parken
NIELS HENRIK ABELS VEI
PROBLEMVEIEN
GAUSTADALLEEN
SOGNSVEIEN
RASMUS WINDERENS VEI
Blindern
PROBLEMVEIEN
MOLTKE MOES VEI
John Colletts
Plass
PRESTEGÅRDSVEIEN
BLINDERNVEIEN
APALVEIEN
Frøen
SUHMS GATE
APALVEIEN
SLEMDALSVEIEN
Majorstuen
RING 2
0
50
100
150m
N

Campus Blindern sett fra luften

er særlig viktig for UiO med grep som bekkeåpning ved Livsvitenskap-
bygget og senere ved Blindern stasjon. Etter planen skal T-banen etter hvert legges i tunnel mellom Blindern og Majorstuen. 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

Reguleringskonkurransen for Blindernutbyggingen ble utlyst i 1923. 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.

Oversikt over alle bygningene på Campus Blindern med areal, tilstandsgrad og vernestatus finnes i vedlegg side 131.

5.5.1 Oppgradering av Nedre Blindern

Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet (MN) er dominerende bruker på Nedre Blindern, Det utdannings-vitenskapelige fakultet (UV) disponerer hele Helga Engs hus og Det teologiske fakultet (TF) disponerer Domus Theologica. Institutt for musikkvitenskap som tilhører Det humanistiske fakultet (HF) er samlet i spesial-tilpassede 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 som gjennomføring av oppgraderings- og tilpasningsprosjekter i deler av bygningsmassen.

Målet er både å ivareta områdets 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 bærekrafts-initiativet 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 rehabiliterings-prosjekter 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 Bonnevies 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 innplassering av en fast enhet i deler av bygningen.
Selv om Kristine Bonnevies 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.

God studentopplevelse kan også være en stille stund med utsikt fra Farmasibygget

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 i 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. Den vil danne utgangspunktet for en konseptstudie av eiendommene for å tilrettelegge dem for den nye satsingen. UiO vil søke KD om finansering 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 Frederikke og 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 vi tar fatt på de svært ressurskrevende og omfattende tiltakene som må gjennomføres på Nedre Blindern.

Frederikke er det sentrale servicepunktet på Campus

Livsvitenskapsbygningen

Blindern i dag. Den 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) med Rikshospitalet som åpnet der i 2000. UiO disponerer omkring 27.000 m^2. 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.» 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 være 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. OUS vil bruke en del av bygget som skal 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.

Per juni 2021 planlegges det en utbygging på i underkant av 96 000 m^2. Fra UiOs side skal Kjemisk institutt, Farmasøytisk institutt og Norsk senter for molekylærmedisin (NCMM) flytte inn i den nye bygningen. 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 toppforskningsmiljøer 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 fakulteter, institutter og enheter, 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.

UiO kjøpte Gaustadalléen 30 i 2015 for å skaffe tomt til klinikkbygg for odontologi i nærheten av de øvrige helsefagene

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

5.5.4 Samarbeid med næringsliv og forskningsinstitusjoner

Gaustad 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 Start Up 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.

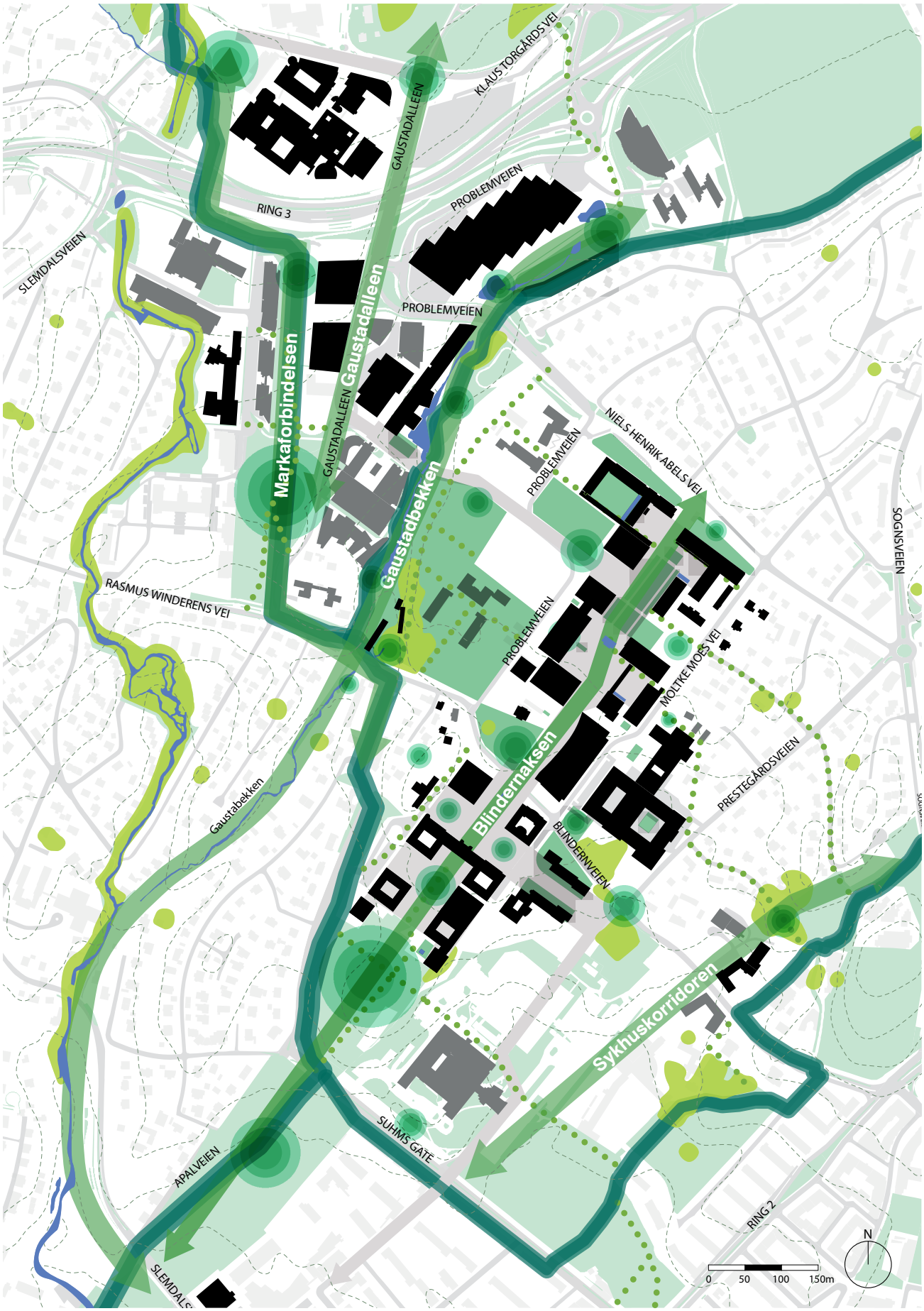
I 2019 ble Oslo Science City etablert som en medlemsforening for å fremme samarbeid mellom kunnskapsinstitusjonen og næringslivet og bidra til næringsutvikling i området fra Gaustad til Majorstua. UiO er aktivt med i dette arbeidet som er viktig for å nå UiOs overordnede mål innen forskning, utdanning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

Uterommet blir mer spennende ved Ole-Johan Dahls hus med kunst på veggene

5.6 Tiltak 2022 – 2026

- UiO skal arbeide med å planlegge og tilrettelegge utviklingen av Nedre Blindern i tråd med valgt overordnet strategisk retning.
- UiO skal bidra aktivt i planlegging og gjennomføring av Livsvitenskapsbygget.
- UiO skal bidra til utvikling av forprosjekt for ny klinikkbygning for Det odontologiske fakultet.
- UiO skal utrede servicefunksjoner for Gaustadområdet sammen med Oslo kommune, Statsbygg, Oslo universitetssykehus og Oslo Science City.
- UiO skal forsterke Frederikkeplassen som den sentrale møteplassen på Blindern.
- UiO skal, sammen med grunneier, utrede mulighetene for å utvikle dagens studentparkeringsplass til formål som støtter UiO og Oslo Science Citys målsettinger.
- UiOs skal planlegge for utnyttelse av arealreserver på Blindern.
- UiOs skal videreutvikle uteområdene for økt aktivitet og for å knytte Campus Blindern sammen på tvers og sammen med byen.
- Ferdigstille arbeidet med mobilitetsplan.

Sykkeldag på Frederikkeplassen ble godt besøkt av miljøengasjerte studenter og ansatte


KLAUSTORGÅRDSVEI
GAUSTADALLEEN
PROBLEMVEIEN
RING 3
SLEMDALSVEIEN
Markaforbindelsen
Gaustadalleen
GAUSTADALLEEN
PROBLEMVEIEN
Gaustadbekken
PROBLEMVEIEN
NIELS HENRIK ABELS VEI
SOGNSVEIEN
RASMUS WINDERENS VEI
PROBLEMVEIEN
MOLTKE MOES VEI
Blinderneksen
PRESTEGÅRDSVEIEN
Gaustabekken
BLINDERNVEIEN
Sykhuskorridoren
SUHMS GATE
APALVEIEN
RING 2
SLEMDALS
0 50 100 150m
N

UiO Campus Blindern

Temakart blågrønn struktur

- Regulert/sikret grønt
- Elver, bekker, fontener
- Registrerte naturverdier (DN-håndbok 13)
- Eksisterende parkområder UiO
- PBE Turveinett
- Stier og turveiforbindelser
- Strukturerende grøntdrag - prioriterte områder
- Parkområder som skal styrkes
- Koter 5 meter
- UiOs bygninger
- Øvrige bygninger, OSC
- UiO Potensielle utviklingsområder
- Øvrige utviklingsområder

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 arena for samfunnsdebatt basert på universitetets 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 målet 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.

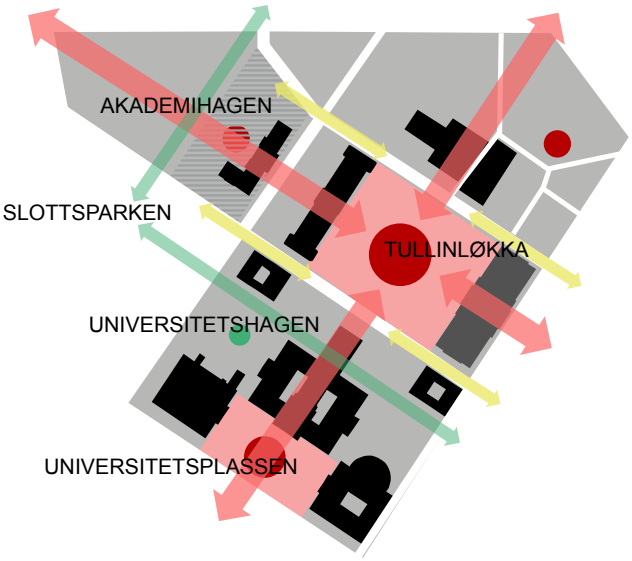
Campus Sentrum skal være hovedarena for universitetets kontakt med samfunnet. For å forsterke denne funksjonen og tilrettelegge for enda flere foredrag, debatter og kulturarrangementer, vil UiO foreta en rekke arealtilpassinger i Aulaen, Domus Bibliotheca, Domus Media og Univer sitetshagen. UiO ønsker å videreutvikle Universitetsplassen som arena for samfunnsdebatt basert på UiOs kunnskapsmiljøer. Målet 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 utstillingsarealer 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 blir 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. Vi vurderer å fortette Frederiks gate 3 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 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

Domus Juridica tilbyr ulike samlingssteder i selskap med spennende kunst

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 Akademihagen.

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 arena for samfunnsdebatt basert på UiOs kunnskapsmiljøer. Målet er å formidle forskning og bringe akademia 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

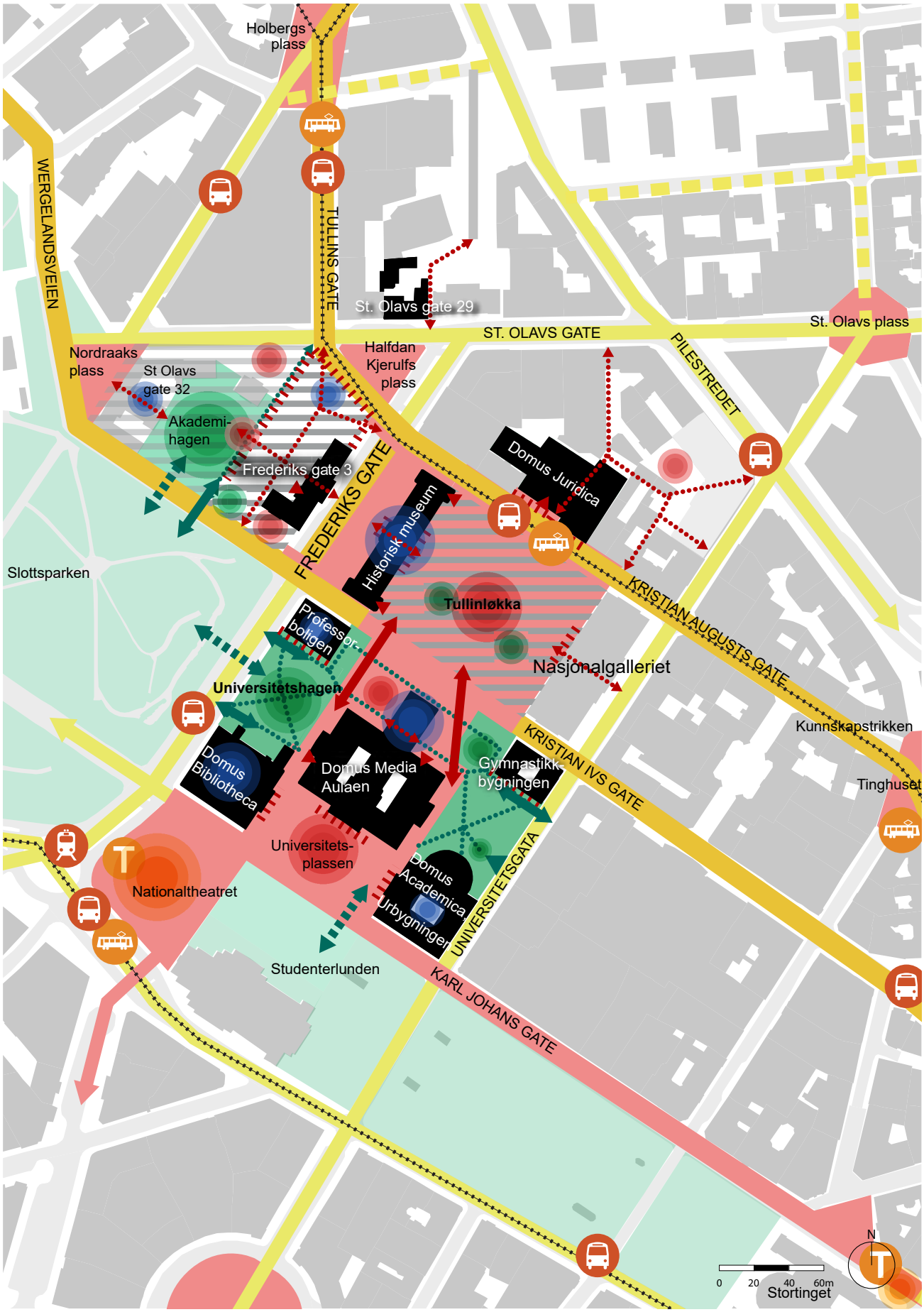
Det viktigste parkområdet i Campus Sentrum er Universitetshagen som skal forsterkes og tilrettelegges som møteplass og arena for kultur- og kunnskapsformidling. For å invitere byens befolkning inn i hagen, skal det vurderes å etablere uteservering. Akademihagen i bakgården til Frederiks gate 3 er en 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

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

Tiltak for Kulturhistorisk museum er behandlet under kapittel 8 om universitetsmuseene.

Fra utstillingen VIKINGR på Historisk museum


Holbergs plass
WERGELANDSVEIEN
TULLINS GATE
St. Olavs gate 29
ST. OLAVS GATE
St. Olavs plass
PILESTREDET
Nordraaks plass
St Olavs gate 32
Halfdan Kjerulfs plass
Akademi-hagen
Frederiks gate 3
FREDERIKS GATE
Domus Juridica
Historisk museum
Slottsparken
Tullinløkka
KRISTIAN AUGUSTS GATE
Professor-boligen
Nasjonalgalleriet
Universitetshagen
Kunnskapstrikken
KRISTIAN IVS GATE
Domus Bibliotheca
Domus Media Aulaen
Gymnastikk-bygningen
Tinghuset
Universitets-plassen
Domus Academica
Urbygningen
UNIVERSITETSGATA
Nationaltheatret
Studenterlunden
KARL JOHANS GATE
N
0 20 40 60m
Stortinget

UiO Campus Sentrum

Campusutviklingsplan strategisk kart

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

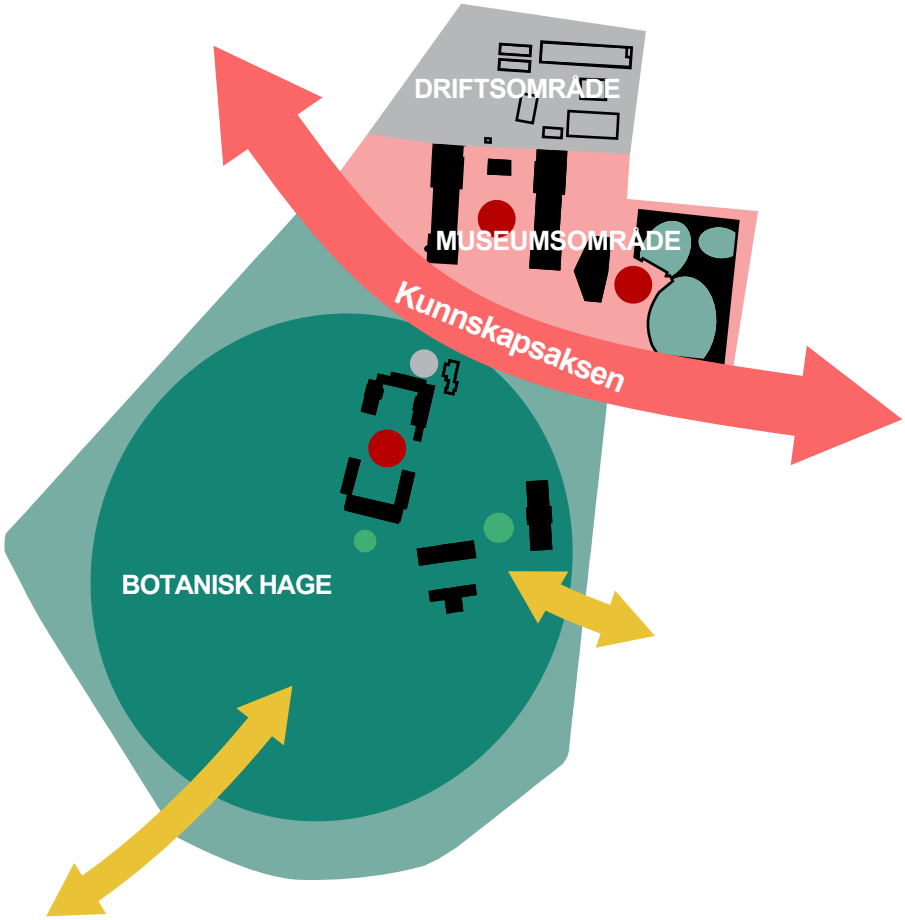
7 Campus Tøyen

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 har 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.

Vi vil tydeliggjøre skillet mellom de delene av hagen som er tilrettelagt for publikumsaktivitet og driftsområdet nord



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 på 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.

Klimahuset

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:

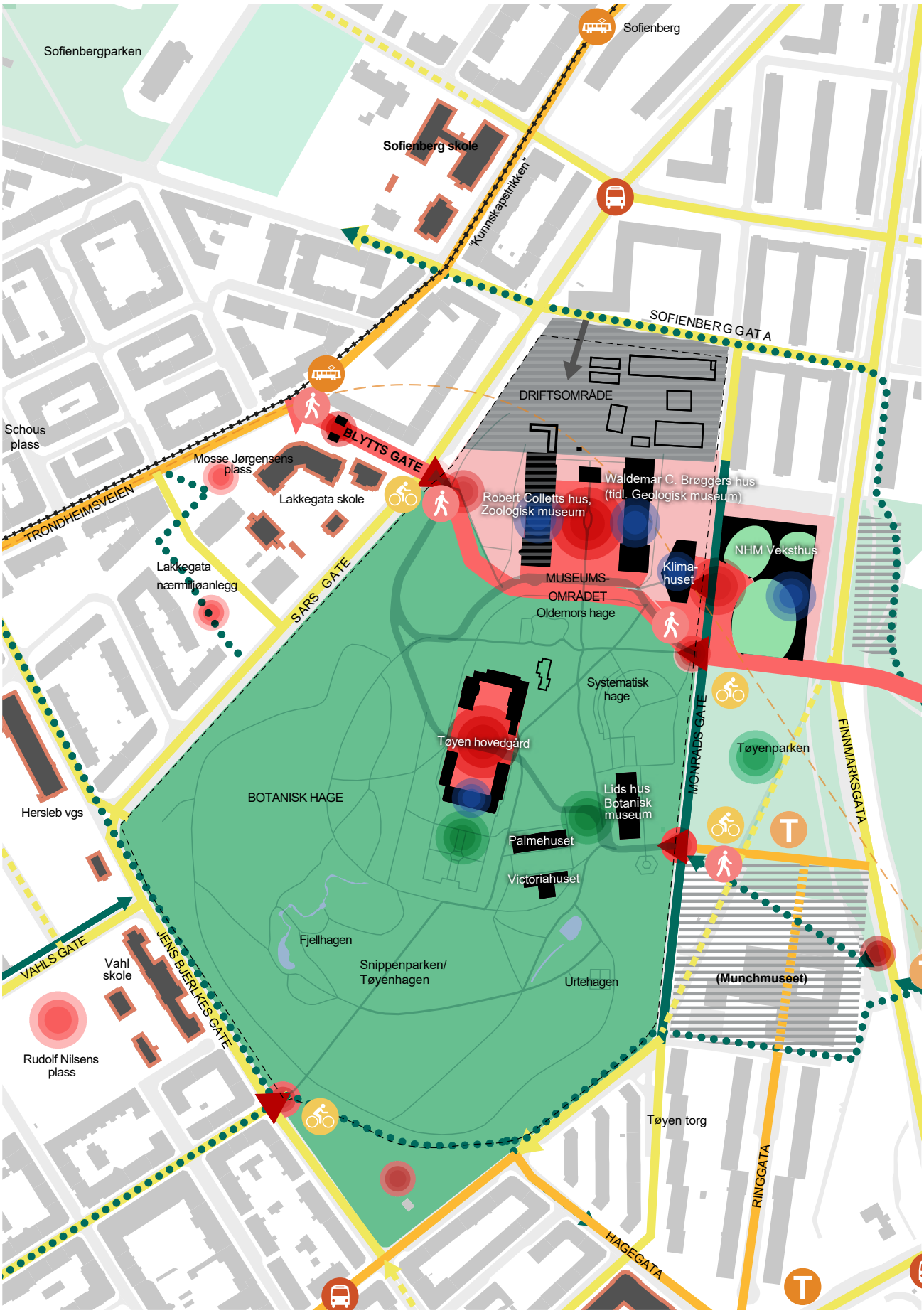
Botanisk hage er både et offentlig tilgjengelig område som oppleves som en park og en vitenskapelig forskningshage med en unik samling. Flere av plantemiljøene er særlig sårbare for miljøpåvirkning og må sikres mot hærverk og slitasje. UiO vil videreutvikle forvaltningen for å ivareta samlingen og ansattes sikkerhet sammen med ambisjonen om åpenhet og formidling. Tøyen hovedgård forsterkes som sentrum for hagens publikumsaktivitet med nytt serverings- og formidlingstilbud.

Formidlingsarealene nord i hagen skal tilrettelegges for en sterk økning i aktivitet og publikumsbesøk. Klimahuset har allerede åpnet, og når Brøggers hus gjenåpner og det nye utstillingsveksthuset etter hvert står ferdig, vil besøket øke ytterligere. Nordområdet blir en viktig hovedscene for kunnskapsformidling og samfunnsdebatt omkring brennende samfunnstema som natur, klima og økologi. Driftsområdet skal ivareta plasskrevende funksjoner for hagedriften som kompost- og avfallshåndtering, forskningsveksthus og karanteneplasser. Samtidig skal områdets utviklingspotensial vurderes som mulig plassering av magasiner for begge museene og andre arealbehov knyttet til samlingsforvaltning, forskning og administrasjon.

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

Botanisk Hage


Sofienbergparken
Sofienberg
Sofienberg skole
"Kunnskapstrikken"
SOFIENBERGGATA
DRIFTSOMRÅDE
Schous plass
BLYTTS GATE
Mosse Jørgensens plass
Lakkegata skole
TRONDHEIMSVEIEN
Robert Colletts hus, Zoologisk museum
Waldemar C. Brøggers hus (tidl. Geologisk museum)
NHM Veksthus
Klima-huset
Lakkegata nærmiljøanlegg
SARS GATE
MUSEUMS-OMRÅDET
Oldemors hage
Systematisk hage
Tøyen hovedgård
MONRADS GATE
Tøyenparken
FINNMARKSGATA
BOTANISK HAGE
Lids hus Botanisk museum
Hersleb vgs
Palmehuset
Victoriahuset
VAHLS GATE
Vahl skole
JENS BJERLKES GATE
Fjellhagen
Snippenparken/ Tøyenhagen
Urtehagen
(Munchmuseet)
Rudolf Nilsens plass
Tøyen torg
RINGGATA
HAGEGATA

UiO Campus Tøyen

Campusutviklingsplan strategisk kart

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

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 bygate 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.

Tøyen hovedgård

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.

Interiør fra W.C. Brøggers hus etter rehabiliteringen, men før utstillingen er på plass

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 m^2 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 til 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 begrens-

Vikingtidsmuseet

ninger 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 har et oppgraderingsbehov. Eiendommene ligger ikke på campus, og de har ingen funksjon i UiOs virksomhet. UiO vi 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 setningsskader

Regjeringens konseptvedtak for Kulturhistorisk museum i juni 2013 forutsetter både nytt vikingtidsmuseum,

Noen av objektene i samlingen til Naturhistorisk museum i magasinene på Økern

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 og nært UiOs virksomhet, er den nedslitt og uhensiktsmessig for moderne museumsvirksomhet. Dette var blant grunnene til at Nasjonalmuseet valgte å forlate bygningen. For eventuelt å kunne benyttes til moderne museumsvirksomhet, viser KVU-en at bygningen har behov for oppgraderinger i mange hundremillionersklassen..
UiO kan ikke på noen måte ta ansvar for å oppgradere og tilrettelegge Nasjonalgalleriet til moderne bruk. Dette vil gå dramatisk ut over både UiOs faglige virksomhet og vedlikehold og oppgradering av de eiendommene UiO forvalter på vegne av staten. Vi forutsetter at UiO

Fra utstillingen VIKINGR på Historisk museum

eventuelt overtar bygget i rehabilitert stand. Med et slikt utgangspunkt kan Nasjonalgalleriet løse viktige deler av KHMs 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 m^2, hvorav 6 600 m^2 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 fremtidig bruk av 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 finansierer 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 stats-

budsjettet 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. Vi må sikre 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 den 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

- UiO vil utrede og etablere langsiktige løsninger for samlingsforvaltning ved museene.
- UiO vil planlegge for rehabilitering av Robert Colletts hus i perioden 2027 – 2034.
- UiO vil sikre hensiktsmessige arealer for administrasjon og forskning ved KHM i egne bygg gjennom arealeffektivisering.
- UiO vil arbeide videre med realisering av nytt vekst-hus på Tøyen.
- UiO vil fremme forslag til innvendig oppgradering og sikring av fundament ved Historisk museum over statsbudsjettet.
- 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 medisinutdanningen 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. Klinikkutdanningen 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 utdannelse, 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 dagens 646 studieplasser i medisin i hele Norge til 1 076, totalt 440 nye studieplasser. Det tilrår 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 medisinutdanningen 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 konkludert i detalj hvordan 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. Opp summert 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 m^2 BTA og en ombygging av 800 m^2 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.

Det odontologiske fakultetet ved UiO driver Norges største tannklinikk

Rapporten er ikke ferdigbehandlet av regjeringen per mai 2021. Arbeidet med forprosjektet er forventet startet opp i 2021/2022. Prosjektet har en tidshorisont 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.

I 2019 utarbeidet Eiendomsavdelingen 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 behovet vil bli best tilfredsstilt 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 trangboddhet 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 m^2 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. For å ivareta UiOs behov for universitetsarealer i de nye sykehusene må UiO følge etablering av Nye OUS og nybyggene der tett. Vi må sikre at eventuell omdisponering av eksisterende rettigheter blir erstattet med lokaler med tilsvarende funksjonalitet og samme betingelser som i dag.

9.5. Lokalene 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.

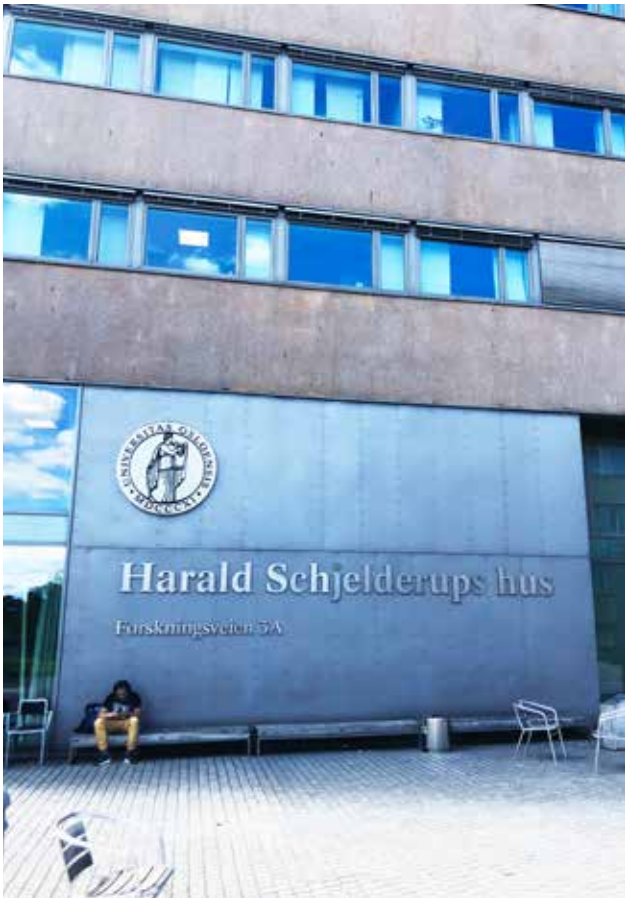
9.6. Psykologisk Institutt

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

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



Psykologisk institutt holder til i leide lokaler i Forskningsveien

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 Chistiania. 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, som på dette tidspunktet vurderte å ekspandere mot Friggfeltet. I stedet kom utbyggingen på Øvre Blindern, og Studentersamfundet ble liggende ganske isolert.

Nærmere 10 000 m^2 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

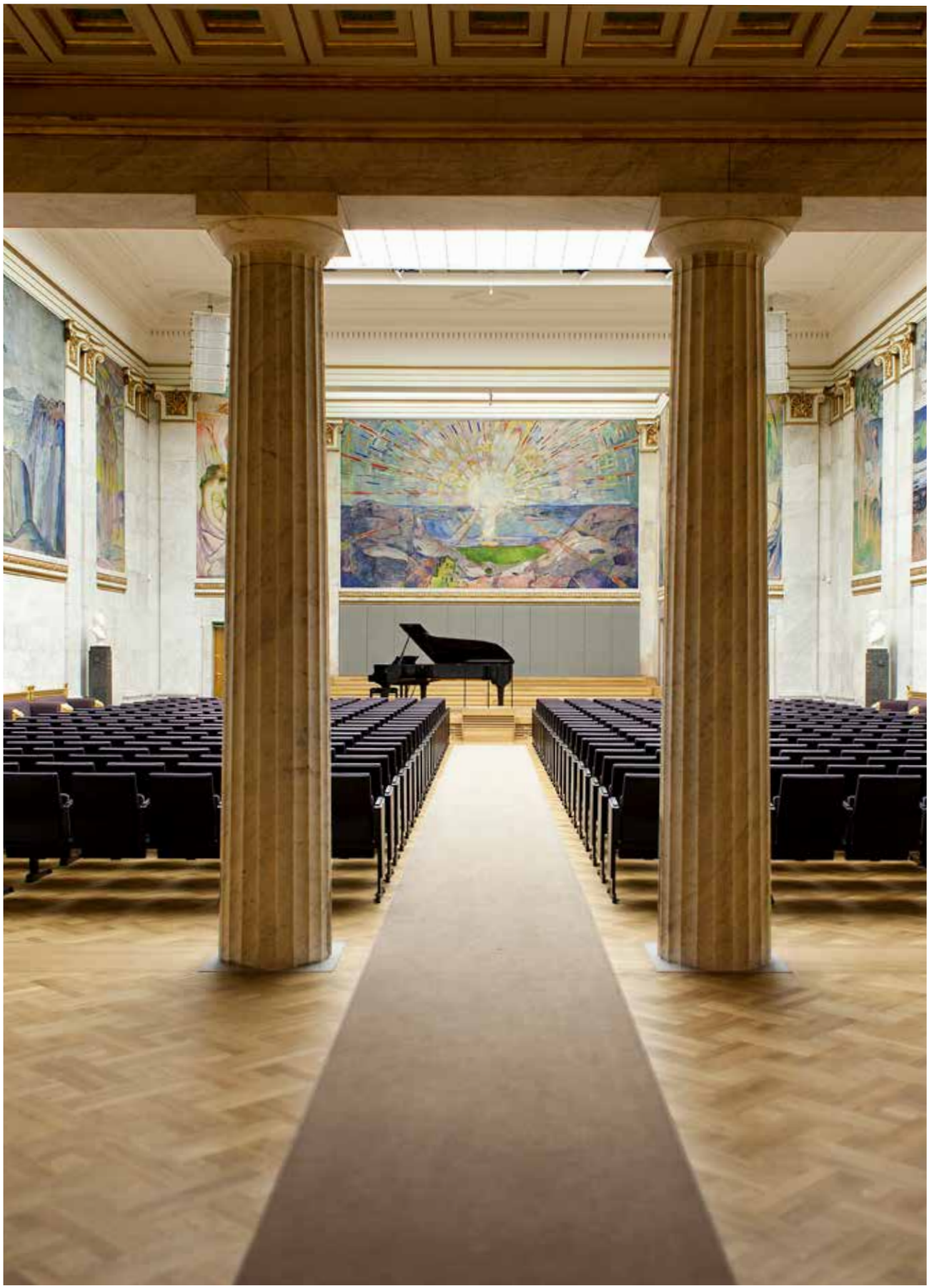
Finse forskningssenter, Finse Alpine Research Center, er en felles forskningsstasjon for universitetene i Bergen og Oslo. Feltstasjonen ligger ved Finse på rundt 1 200 moh. Den er knyttet til Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet. På feltstasjonen foregår det forskning og undervisning innenfor 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 m^2 med åtte laboratorier og spesialrom, en kurs- og konferansebygning på 650 m^2, ei lita 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 Nansetn 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 1050 m^2 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.



Aulaen ved Universitetsplassen skal videreutvikles som konsertarena

Referanser, vedlegg og krediteringer

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 høyskolers 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?virksomhet=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 Livssykluskostnader for byggverk.

Statistisk Sentralbyrå (2020). Befolkningsframskrivinger for kommunene, 2020-2050. Hentet fra: https://www.ssb.no/befolkning/artikler-og-publikasjoner/befolkningsframskrivinger-for-kommunene-2020-2050

Statsbygg (2016). KVU for Tullinløkka-området.
Hentet fra: https://dok.statsbygg.no/wp-content/uploads/2016/04/kvu-tullinlokkaomradet.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-Winternhusleieordning-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/helhetsplanen-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.

Områdegjennomgang - Bygge- og eiendomspolitikken i statlig sivil sektor.
Hentet fra: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/omradegjennomgang-bygg--og-eiendomspolitikken-i-statlig-sivil-sektor/id2641914/

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

Vedlegg: UiOs bygninger med areal, tilstandsgrad og vernestatus

Campus Blindern

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE-ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
BL01	Lucy Smiths hus	1964	8 940	1,55	B	Verneklasse 1, eksteriør
BL02	Kristian Ottosens hus	1963	8 008	0,95	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL03	Frederikke	1961	5 820	1,87	B	Verneklasse 1, eksteriør
BL04	Idrettsbygningen	1962	3 525	1,58	B	Verneklasse 2, eksteriør
BL05	Sophus Bugges hus	1962	5 472	0,69	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL06	Henrik Wergelands hus	1962	630	1,60	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL07	P. A. Munchs hus	1962	7 565	1,37	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL08	Niels Treschow hus	1963	8 738	1,18	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL09	Eilert Sundts hus, blokk A	1967	6 201	1,64	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL10	Eilert Sundts hus, blokk B	1967	13 701	1,87	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL11	Harriet Holters hus	1967	5 268	1,39	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL13	Vilhelm Bjerknes hus	1966	6 175	1,23	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL14	Niels Henrik Abels hus	1966	13 130	1,21	A	Verneklasse 1, eksteriør
BL15	Sophus Lies auditorium	1966	2 406	1,49	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL16	Georg Morgenstiernes hus	1968	9 967	1,02	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL18	Kristine Bonnevies hus / Pennalet	1971	37 040	1,91	B	Ikke vernet
BL19	Geologibygningen	1957	5 916	1,76	A	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL20	Helga Engs hus	1994	12 781	1,07	A	Verneklasse 2, eksteriør
BL21	ZEB-bygningen	1955	8 082	1,48	A	Ikke vernet
BL23	Kjemibygningen	1969	35 107	2,33	B	Verneklasse 2, eksteriør/interiør
BL24	Fysikkbygningen	1936	21 735	1,62	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør

(*) VHK - vedlikeholdskategori

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE-ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
BL25	Farmasibygningen	1932	6 843	1,68	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL26	Svein Rosselands hus	1934	2 294	1,46	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL27	Georg Sverdrups hus	1999	29 518	1,26	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
BL28	Villa Eika	1899	704	1,40	A	Verneklasse 2, eksteriør
BL29	Domus Theologica	1960	3 849	1,85	A	Ikke vernet
BL43	Moltke Moes vei 18	1921	499	1,16	C	Ikke vernet
BL44	Moltke Moes vei 20	1921	497	1,16	C	Ikke vernet
BL45	Moltke Moes vei 22	1921	498	1,16	C	Ikke vernet
BL46	Moltke Moes vei 24	1921	475	1,12	C	Ikke vernet
BL49	Annekset, Domus Theologica	1960	172	1,48	A	Ikke vernet
BL51	Parkanlegget kontor	1999	284	1,05	A	Ikke vernet
BL52	Parkanlegget lager	1999	130	1,03	A	Ikke vernet
BL53	Parkanlegget garasje	1999	396	1,12	A	Ikke vernet
FB01	Blindernveien 40	1899	276	-	A	Verneklasse 2, eksteriør
FB02	Blindernveien 42	1899	119	-	A	Verneklasse 2, eksteriør
FB03	Duehaugveien 10	1949	356	-	C	Ikke vernet
FB11	Blindernveien 46	1935	300	-	C	Ikke vernet
GA01	Domus Medica	1975	31 824	1,71	A	Ikke vernet
GA02	Domus Odontologica	2000	4 957	1,05	A	Ikke vernet
GA04	Kristen Nygaards hus	1988	7 722	1,49	A	Ikke vernet
GA06	Ole Johan Dahls hus	2010	28 317	1,19	A	Ikke vernet
GA12	Universitetets barnehage	1996	656	1,29	C	Ikke vernet
GA19	Gaustadalléen 30	1958	11 740	1,61	C	Ikke vernet

Campus Sentrum

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE-ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
SE01	Domus Media	1852	11 597	1,36	A	Ikke vernet
SE02	Domus Academica	1856	7 355	1,05	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE03	Domus Bibliotheca	1851	6 920	1,24	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE05	Gymnastikkbygningen	1856	750	0,95	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE06	Historisk museum	1902	8 224	2,04	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE07	Frederiksgate 3	1875	4 013	1,63	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør

Campus Tøyen

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE-ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
TØ01	Tøyen hovedgård Hovedhuset	1760	1 680	1,33	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ02	Tøyen hovedgård Driftsbygning	1899	1 053	1,56	B	Verneklasse 1, eksteriør
TØ03	Lids hus	1915	3 209	1,54	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ04	Waldemar C. Brøggers hus	1917	7 885	0,31	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
TØ05	Robert Collets hus	1909	8 925	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	Oppformeringsveksthus	1999	756	1,06	C	Ikke vernet
TØ09	Garasje v/TØ05 - Zoologisk	1973	212	1,92	B	Ikke vernet
TØ14	Veksthus 5	1968	525	1,14	C	Ikke vernet
TØ26	Paviljong, museumsbutikk	2014	70	1,00	A	Ikke vernet
TØ28	Klimahuset	2020	650	0	A	Ikke vernet

(*) VHK - vedlikeholdskategori

Andre

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE-ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	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 vernet
AN05	Biologisk feltstasjon Finse 2	1996	682	1,60	C	Ikke vernet
AN10	Båthus, Sollerudstranda	1992	167	1,03	A	Ikke vernet
AN11	Det norske institutt i Roma	1929	1 065	1,56	A	
AN15	Biologisk feltstasjon Finse 3	1900	74	1,00	A	Ikke vernet
BL38	Chateau Neuf	1971	10 043	1,79	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
GV01	Det odontologiske fak. Gvn. 69	1926	4 333	1,41	C	Verneklasse 2, eksteriør
GV02	Det odontologiske fak. Gvn. 71	1962	13 241	1,48	C	Ikke vernet
SE04	Professorboligen	1856	1 116	0,84	A	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE09	Vikingskipshuset	1954	3 792	1,81	B	Verneklasse 1, eksteriør/interiør
SE37	Observatoriet	1833	1 170	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

Forskerboliger

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE-ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
FB12	Duehaugveien 6A, 6B, 6C, 6D, 6E	2008	600	-	C	Ikke vernet
FB13	Duehaugveien 8A, 8B, 8C, 8D, 8E	2008	600	-	C	Ikke vernet
FB21	Sognsveien 66 - leil.208	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB22	Sognsveien 66 - leil.203	2010	51	-	C	Ikke vernet

NR	BYGNINGSNAVN	BYGGE-ÅR	AREAL	TG	VHK (*)	VERN
FB23	Sognsveien 66 - leil.308	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB24	Sognsveien 66 - leil.309	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB25	Sognsveien 66 - leil.310	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB26	Sognsveien 66 - leil.311	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB27	Sognsveien 66 - leil.302	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB28	Sognsveien 66 - leil.303	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB29	Sognsveien 66 - leil.305	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB30	Sognsveien 66 - leil.306	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB31	Sognsveien 66 - leil.405	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB32	Sognsveien 66 - leil.101	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB33	Sognsveien 66 - leil.103	2010	51	-	C	Ikke vernet
FB34	Sognsveien 66 A - leil. 215	2010	47	-	C	Ikke vernet
FB41	Minister Ditleffs v 20, 103	1963	54	-	C	Ikke vernet
FB42	Minister Ditleffs v 20, 105	1963	39	-	C	Ikke vernet
FB43	Minister Ditleffs v 20, 106	1963	54	-	C	Ikke vernet
FB44	Minister Ditleffs v 20, 202	1963	39	-	C	Ikke vernet
FB45	Minister Ditleffs v 20, 205	1963	39	-	C	Ikke vernet
FB46	Minister Ditleffs v 20, 206	1963	54	-	C	Ikke vernet
FB47	Minister Ditleffs v 20, 401	1963	93	-	C	Ikke vernet
FB48	Minister Ditleffs v 20, 405	1963	39	-	C	Ikke vernet
FB49	Minister Ditleffs v 20, 502	1963	39	-	C	Ikke vernet
FB50	Minister Ditleffs v 20, 705	1963	39	-	C	Ikke vernet
FB51	Minister Ditleffs v 20, K0001	1963	78	-	C	Ikke vernet
FB52	Minister Ditleffs v 20, U0002	1963	39	-	C	Ikke vernet

(*) VHK - vedlikeholdskategori

Andre

NR	BYGNINGSNAVN	UTLØP	AREAL	UTLEIER
SE27	Domus Juridica	30.09.2044	17 529	Entra
GA09	Harald Schjelderups hus	31.07.2042	15 020	Statsbygg
AN24	Kabelgt 32-40	31.12.2029	13 422	Andre
GA21	Domus Medica Tilbygg	31.08.2052	10 860	Statsbygg
GA11	Forskningsparken	31.12.2024	5 721	Andre
GA20	Sogn Arena	31.10.2023	5 602	Andre
GA11	Forskningsparken	31.01.2031	5 556	Andre
GV05	Frederik Holsts hus	31.12.2026	4 976	Andre
AN26	Silurveien	31.12.2023	3 705	Andre
BL36	Sognsveien 77	31.12.2022	3 512	Andre
AN37	Gunnar Randers vei 19	31.12.2021	2 860	Andre
SE11	St. Olavsgt. 29	31.12.2025	2 332	Andre
AN39	Sandakerveien 130	31.03.2029	1 720	Andre
BL30	Blindernveien 11	31.12.2023	1 712	Statsbygg
AN38	Brobekkveien 100E	31.12.2029	1 680	Andre
GV06	Søsterhjemmet	31.05.2024	1 639	Andre
BL40	Gydas vei 8	30.06.2024	1 527	Statsbygg
AN40	Gullhaug Torg 1	30.09.2022	1 514	Andre
GA14	Børrestuveien 3	01.06.2021	1 133	Andre
GV09	Nedre Ullevaal 9	28.02.2023	1 096	Andre
GA05	Gaustadalléen 23, MiNaLab	12.03.2023	1 048	Andre
AN34	Gullhaugveien 1-3	31.03.2023	890	Andre

NR	BYGNINGSNAVN	UTLØP	AREAL	UTLEIER
GA25	Forskningsveien 2B	31.12.2026	800	Andre
SE43	Skippergata 23	31.12.2025	656	Andre
SE44	Kongshavnveien 26/30	løpende*	600	Andre
GA20	Sogn Arena - 3. og 1.etasje	31.07.2023	300	Andre
AN25	Nic Waals Institutt	løpende*	226	Andre
GA23	Forskningsveien 1	løpende*	201	Andre
GA11	Forskningsparken	31.01.2024	181	Andre
GV07	Cathinka Guldberg	løpende*	72	Andre

* Løpende betyr at leieforholdet ikke har en avtalt sluttdato, men kan sies opp.

Foto og illustrasjoner

Omslag.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 1.....Anders Lien/UiO
Side 4.....Jarli&Jordan/UiO
Side 6.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 8.....Simen Kjellin/UiO
Side 9.....Marit Skaatan/UiO
Side 11.....Anders Lien/UiO
Side 12.....Jarli&Jordan/UiO
Side 13.....Karsten Sund/UiO
Side 14.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 16 .....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 18.....Elisabeth Høgset Todal/UiO
Side 19.....Francesco Saggio/UiO
Side 20.....Yngve Vogt/UiO
Side 21.....Anders Lien/UiO
Side 23.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 24.....Øystein Horgmo/UiO
Side 26.....Anders Lien/UiO
Side 27.....Julie Øybø/UiO
Anders Lien/UiO
Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Ingar Storfjell/UiO
Side 28-31.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 32.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 36.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 37.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 39.....Jiri Havran/UiO
Side 43-44.....UiO v/Eiendomsavdelingen
Side 45.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 45.....Elisabeth Høgset Todal/UiO
Side 46/47 .....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 48.....Fredrik H. Juell/UiO
Side 50.....Fredrik H. Juell/UiO
Side 51.....Jarli&Jordan/UiO
Side 52.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 53.....UiO
Side 54.....AART architects
Side 57.....Anders Lien/UiO
Side 58.....Marit Skaatan/UiO
Side 59.....Ola Sæther/UiO
Side 61.....Anders Lien/UiO
Side 62.....Francesco Saggio/UiO
Side 64.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 66.....Øystein Horgmo/UiO
Side 68.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 70.....John Skogen/UiO
Side 71/72.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 74.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 75.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 76.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 79.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 80.....Elisabeth Høgset Todal/UiO
Side 81.....Anders Lien/UiO
Side 84.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 86.....Jarli&Jordan/UiO
Side 94.....Arthur Sand/UiO
Side 95.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 96.....Ratioarkitekter as/KVANT-1
Side 97/98.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 99.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 102.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 104/105.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 108.....Axel Dalberg Poulsen/UiO
Side 110.....Marit Skaatan/UiO
Side 111 .....Anders Lien/UiO
Side 113.....Anders Lien/UiO
Side 114.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 115.....Marit Skaatan/UiOSide
Side 116.....AART architects
Side 117.....Yngve Vogt/UiO
Side 118.....Britt Amundsen Hoel/UiO
Side 120.....Anders Lien/UiO
Side 122.....Ingar Storfjell/UiO
Side 123.....Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 124.....Ståle Skogstad/UiO
Side 125.....Ingar Storfjell/UiO
Jiri Havran/UiO
Hustrykkeriet på UiO (Reprosentralen)
Side 126.....Bent Aaby/UiO
Side 127.....Millimeterpress v/Terje Heiestad/UiO
Side 128.....Britt Amundsen Hoel/UiO

Kart

Side.....10, 60, 87, 88, 91, 93, 100, 103, 106, 109,112
Link Arkitektur/UiO