

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

1	Sammendrag - bakgrunn og føringer for planarbeidet.....	3
1.1	Innledning.....	3
1.2	Rammer for Masterplan for UiOs eiendommer.....	3
1.3	Sammendrag	7
2	Dagens situasjon	8
2.1	UiOs bygninger og eiendommer	8
2.2	Prosjekter for moderne læringsmiljø.....	9
2.3	Prosjekter for fremragende forskningsmiljø.....	10
2.4	Prosjekter for utadrettet formidling.....	11
2.5	Prosjekter for teknisk oppgradering	11
2.6	Vedlikehold og utskiftning.....	12
2.7	Bygningsmassens tilstand.....	12
2.8	Vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for eiendomsporteføljen	18
2.9	Finansiering av eiendomsmassen.....	19
2.10	Fredning og vern.....	22
2.11	Universell utforming.....	25
2.12	Bærekraft og miljø i eiendomsmassen	25
3	Rom for et fremragende, grønt universitet – visjon og målbilde.....	27
3.1	Godt og tilpasset læringsmiljø	28
3.2	Fremragende forskningsmiljøer.....	29
3.3	Utadrettet formidling	31
3.4	Blindern - åpen og levende campus.....	32
3.5	UiO i sentrum – synlig tilstedeværelse i bybildet og forsterket formidlings- og kulturdistrikt 35	
3.6	Tøyen - Botanisk hage forsterkes som arena for formidling, forskning og samfunnsdialog .35	
3.7	Forventet vekst.....	37
3.8	Fornyelse og oppgradering.....	38
3.9	Miljø og bærekraft.....	40
3.10	Digitalisering av eiendomsmassen.....	41
3.11	Visjon og målbilde oppsummert.....	41
4	Prioriterte prosjekter, kompetanse og finansieringsmuligheter	43
4.1	Roller og ansvar i eiendomsutvikling og –forvaltning	44

4.2	Kompetansebehov i eiendomsutvikling og –forvaltning.....	44
4.3	Finansiering – innledning.....	45
4.4	Fremtidige utfordringer - finansiering	45
4.5	Prioriterte utviklingsprosjekter som finansiert over statsbudsjettet.....	46
4.6	Leie eller eie - avveininger	47
4.7	Finansieringsmuligheter – salg av eiendommer	50
4.8	Prioriterte utviklingsprosjekter i egen regi	51
5	Campus Sentrum	59
5.1	Campus Sentrum - et samlet formidlings- og kulturdistrikt.....	59
5.2	Tullinløkka - hovedscene for møtet mellom universitetet og byens befolkning.....	60
5.3	Frederiks gate 3 - en fremtidig arealressurs	60
5.4	Plangrep – videreutvikle Campus Sentrum til å bli et unikt kultur- og formidlingsdistrikt....	61
5.5	Tiltak 2021 -2026.....	62
6	Campus Blindern	64
6.1	Campus Blindern - én sammenhengende campus fra Blindern til Gaustad	64
6.2	Bykvaliteter på campus og sammenheng med indre by	65
6.3	Bebyggelse og uteområder på Blindern skal videreutvikles og tilpasses til nye behov og satsinger.....	66
6.4	Campus Blindern– en sammenhengende campus på tvers av barrierer	66
6.5	Utfordringer og brukerbehov på Campus Blindern	69
6.6	Tiltak Blindern 2022-2027	73
7	Campus Tøyen.....	75
7.1	Kvalitetene i den historiske hagen skal ivaretas og videreutvikles	75
7.2	Plangrep	75
8	Universitetsmuseene.....	78
8.1	Utfordringer og brukerbehov	78
8.2	Tiltak 2022-2027.....	81
9	Helsefagene ved UiO	82
9.1	Økt opptak på medisinstudiet ved UiO.....	82
9.2	Nytt klinikkbygg for odontologi	83
9.3	Institutt for helse og samfunn	83
9.4	Sykehusarealer i Nye OUS	84
9.5	Psykologisk Institutt.....	84
9.6	Tiltak.....	84

10	Andre bygninger	85
10.1	Enkeltbygninger i Oslo	85
10.2	Øvrige enkeltbygninger	86

1 Sammendrag - bakgrunn og føringer for planarbeidet

1.1 Innledning

Universitetet i Oslo (UiO) fastslår i Strategi 2030¹ at visjonen for universitetet er kunnskap, ansvar og engasjement for en bærekraftig verden. 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 og arbeide for at kunnskap tas i bruk; og være en nyskapende organisasjon og et attraktivt arbeids- og studiested. Eiendomsmassen må gjøre det mulig å innfri disse ambisjonene. Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo, Masterplan for eiendom, legger UiOs eiendomsstrategi for de neste 25 årene og skal understøtte UiOs Strategi 2030 og øvrig strategisk prioritering 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 forrige masterplan i juni 2015, hvor vi vil – på kort og lang sikt – og hvordan vi skal komme dit. Dokumentet fastlegger overordnede føringer og prioriteringer for å nå våre ambisjoner, diskuterer og anbefaler finansieringsløsninger og annet rammeverk. Masterplan omfatter også UiOs campusplan slik Kunnskapsdepartementet stiller krav om.

1.2 Rammer for Masterplan for UiOs eiendommer

1.2.1 Lover og forskrifter

Lov om universiteter og høyskoler stiller i § 4-3 Læringsmiljø krav til fysisk læringsmiljø for studenter. Det heter blant annet at styret er ansvarlig for at lokaler er dimensjonert og innredet for den virksomhet som drives og at lokalene blir vedlikeholdt. Arbeidsmiljøloven sier, i § 4-4 Krav til det fysiske arbeidsmiljøet, at bygningsmessige forhold skal være fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes helse, miljø, sikkerhet og velferd.

Eiendomsavdelingen er direkte underlagt universitetsdirektøren ved UiO. Av gjeldende Lov om universiteter og høyskoler (§ 10-3) fremgår det at universitetsdirektøren er ansvarlig for disponering av ressurser og eiendom i samsvar med de vedtak som er gjort av styret og er legitimert til å utferdige bindende dokument om institusjonens eiendommer. 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

¹ [Strategi 2030 - Universitetet i Oslo \(uio.no\)](https://www.uio.no/strategi2030)

bortleie av fast eiendom. UiO er en av fem selvforvaltende institusjoner. 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.

1.2.2 Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028

Regjeringens Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028² 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. Læringsarealer er trukket frem som en viktig innsatsfaktor under kvalitet i høyere utdanning. I kapittel 8.1.2 *Regjeringens politikk for statlige universitets- og høyskolebygg* klargjør regjeringen sine forventninger til universitets- og høyskole (UH) sektoren. Se faktaboks. I de påfølgende kapitlene 8.3 til 8.6 detaljerer regjeringen sine forventninger til UH-sektoren for hvert av disse fire områdene.

Når det gjelder «bygg som innsatsfaktor» (kap 8.3) forventer regjeringen «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 har fått tittelen «Kostnadseffektive universitets- og høyskolebygg som bidrar til innovasjon og klima- og miljøvennlige løsninger», og det oppsummerer de tre fokusområdene som omtales. Regjeringen er opptatt av kostnadseffektiv drift av eiendommene slik at ikke unødige midler i UH-sektoren bindes opp i eiendomsdrift. De har fokus på miljøvennlig drift og bygninger, og

Regjeringen har følgende forventninger til sektoren:

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

Kilde: Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028, 8.1.2 Regjeringens politikk for statlige universitets- og høyskolebygg

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

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

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.»

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.

I denne masterplanperioden vil byggingen av Livsvitenskapsbygget og Vikingtidsmuseet pågå hele perioden. 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. Forskning og høyere utdanning står sentralt i utviklingen av et bærekraftig samfunn – miljømessig, sosialt, kulturelt, økonomisk og politisk.

1.2.3 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 sin pressemelding⁴ 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 her hovedfokuset var tydelig vektlegging av kostnadseffektivitet.

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

På bakgrunn av dette gjorde de selvforvaltende universitetene en grundig gjennomgang av sin eiendomsvirksomhet. Med bistand fra konsultantselskapene Multiconsult (MC) og Oslo Economics (OE) ble det i 2019 utarbeidet to rapporter:

- Rapport til KD om de selvforvaltende universitet og høyskoleers eiendomsforvaltning i fbm Områdegjennomgangen (MC)
- Samfunnsøkonomisk nyttevurdering av selvforvaltede universitets- og høyskolebygg (OE)

⁴ [Universitetene beholder ansvaret for forvaltning av bygg og eiendommer - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

Hovedkonklusjonene i rapporten fra Multiconsult var:

- Eiendomsavdelingene ved de selvforvaltende universitetene bidrar til god og effektiv måloppnåelse for universitetenes kjernevirksom
- Størrelsen og kompleksiteten av porteføljen (ca. 2,6 mill. kvm), 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

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

Regjeringen konkluderte videre i sin pressemelding: «I oppfølgingen av områdegjennomgangen kartla Multiconsult tilstanden til de selvforvaltende institusjonene. Kartleggingen viste at institusjonene arbeider godt med eiendomsforvaltning og at tilstandsgraden for eiendomsmassen har blitt bedre over tid.

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

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

Kunnskapsdepartementet (KD) arbeider videre med oppfølgingen etter regjeringens konklusjoner, og det er flere temaer der de er i dialog med de fem selvforvaltende universitetene (U5). Blant annet er

KD opptatt av at U5 foretar periodisk vurdering av tilstanden til eiendomsmasse og årlig rapportering til KD av forvaltnings-, drift- og vedlikeholds (FDV)-kostnader. UiO har allerede en etablert praksis for begge deler og vil gjøre eventuelle mindre tilpasninger til disse. KD er spesielt opptatt av at U5 ivaretar sitt ansvar for å holde bygningsmassen vedlike. Det innebærer både å ha vedlikeholdsplaner på plass for eiendomsmassen og å sette av tilstrekkelige midler til formålet. 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.

Videre besluttet KMD 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 kr. 30 mill.

1.2.4 Kommuneplanen «Oslo mot 2030: smart, trygg og grønn» og Oslo Science City

Kreativitet, kunnskap og miljø er viktige stikkord slik fremtidsbildet av Oslo tegnes i den nye kommuneplanen «Oslo mot 2030: smart, trygg og grønn». Det gir byens største kunnskapsinstitusjon en naturlig posisjon som aktør i byutviklingen slik universiteter stadig oftere er internasjonalt. Oslo kommunes miljøpolitikk beskriver en offensiv og innovativ tilnærming til de store miljø- og klimautfordringene verden står overfor. UiO tar mål av seg å være en sentral samarbeidspartner for å nå de målene som er satt på miljøområdet. Gjennom nettverket Næring for klima og gjennom deltakelse i nasjonale og internasjonale nettverk vil universitetet ta en rolle for å nå de mål som vil bidra til å møte miljø- og klimautfordringene. Byvekst og transformasjon åpner samtidig nye muligheter for universitetet, men det betinger at UiO er med når det nye formes og er aktivt til stede der det berører oss.

1.2.5 UiOs Strategi 2030

Fra eiendoms perspektiv er det en rekke viktige føringer i Strategi 2030. Masterplan vil beskrive hvordan UiOs eiendommer bidrar til studentopplevelsen og et godt læringsmiljø, legger til rette for tverrfaglighet og banebrytende forskning og leder an i klima-, miljø- og bærekraftsarbeidet. 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.

Bygningsmassen vår må gjøre det mulig å innfri lover, forskrifter, krav og ambisjoner gjengitt over. Masterplanen for UiOs eiendommer, Rom for et fremragende, grønt universitet – og kunnskapsbyen Oslo, er et svar på dette. Det er vårt ambisiøse mål at masterplanen skal være et vesentlig bidrag til at UiOs eiendommer utvikles på en slik måte at de støtter UiOs strategi og ambisjoner.

1.3 Sammendrag

Her vil vi skrive inn et sammendrag når hele masterplan 2021 er ferdig.

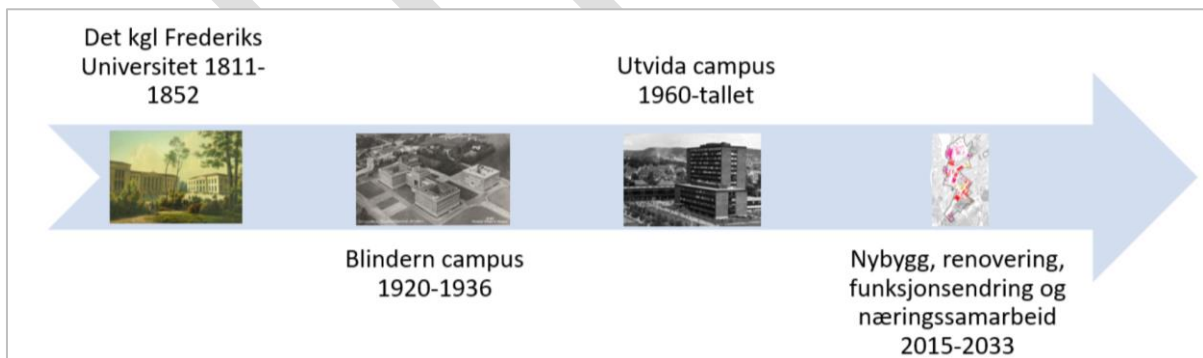
2 Dagens situasjon

Universitetet i Oslo forvalter noen av landets flotteste bygninger og anlegg. UiO har en bygningsmasse som består av 473 000 kvm eide og 104 000 kvm leide eiendommer. UiO har siden Masterplan for UiOs eiendommer ble vedtatt av universitetsstyret juni 2015, gjennomført betydelige oppgraderinger av eiendomsmassen vår. Dette har resultert i en kraftig forbedring av eiendommenes egnethet for virksomheten. 70 % av arealene vi eier er nå godt egnet til dagens formål, mens 66% enkelt kan tilpasses fremtidig bruk. Bare 12 % av eiendommene er dårlig egnet og lite tilpassningsdyktige. Dette er en dramatisk forbedring siden forrige masterplan. Rundt 70 % av fasadene og en del interiører er vernet. UiO har anslått det tekniske oppgraderingsbehovet til xxx mrd. kroner og det funksjonelle oppgraderingsbehovet til xxx mrd. kr.

2.1 UiOs bygninger og eiendommer

2.1.1 Egne eiendommer

UiO har en bygningsmasse som består av UiO 473 000 kvm eide og 104 000 kvm leide eiendommer. Den største delen av bygningsmassen er lokalisert på campusområdene Campus Blindern, Campus Sentrum og Campus Tøyen. Det odontologiske fakultet i Geitmyrsveien, Observatoriet på Solli plass, museumsmagasinen på Økern og andre bygninger både i inn- og utland er også en del av universitetets eiendomsportefølje. Eldst er Tøyen hovedgård fra 1760 og sentrumsbygningene på Karl Johan fra 1852, yngst er Klimahuset på Tøyen fra 2020. UiOs campus har blitt bygd ut i faser, og vi er nå inne i den fjerde store utbyggingsfasen. Klimahuset i Botanisk hage åpnet sommeren 2020, grunnarbeidene for Livsvitenskapsbygget er i gang, og startbevilgning til utvidelsen av vikingtidsmuseet kom i statsbudsjettet for 2020. De fleste av bygningene 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 tabellene under** **Error! Reference source not found..**



2.1.2 Leieavtaler

UiO leier 104 000 kvm fordelt på 25 avtaler og samlede kostnader utgjør 286 mill. kr i 2021. Det er 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. Det er en reduksjon i innleie av arealer på 11.000 kvm, men en økning i årlig leiekostnad på 39 mill. kr siden forrige masterplan. Kostnadsøkningen utover prisregulering, knytter seg til 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 ca. halve leiearealet, og en rekke mindre og kortere avtaler som UiO har som mål å avvikle og flytte aktivitetene over i eide arealer. De langsiktige, strategiske avtalene er:

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

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

Parkene til UiO er til sammen 470 mål. Campus Blindern er 267 mål, Campus Sentrum 17 mål, Campus Tøyen 150 mål, Vikingskipsmuseet 28 mål og Observatoriet 8 mål. De brukes av alle universitetets studenter og ansatte og i tillegg mange besøkende. Botanisk hage med sine 150 mål og en stor plantesamling til undervisning og forskning, har rundt 800 000 besøkende i året.

2.1.3 Arealer til universitetsfunksjonen i universitetssykehusene

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

UiOs bruk av arealer ved universitetssykehusene til forsknings- og undervisningsvirksomhet er regulert i helseforetaksloven § 50 om kontinuitet ved omdanning. Øvrige sider ved forsknings- og undervisningsvirksomheten er regulert gjennom samarbeidsavtaler mellom UiO og Helse Sør-Øst RHF og de to helseforetakene. Samarbeidsavtalene tar sikte på å fremme det felles faglige og vitenskapelige 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 undervisningsoppgavene i universitetssykehusene.

Da Rikshospitalet, som er del av OUS, ble bygget på Gaustad i 2000, ble det avsatt om lag 27 000 kvm til universitetsoppgavene forskning og undervisning inne i sykehuset. Disse arealene ble finansiert av staten for nettopp å sikre denne funksjonen. I forbindelse med nybyggingen av Ahus i 2009 ble det avsatt 4000 kvm til universitetsformålene.

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

2.2 Prosjekter for moderne læringsmiljø

Det er gjennomført en rekke prosjekter for å legge til rette for moderne læringsmiljø. Flere etablerte biblioteks- og læringsarealer har gjennomgått en betydelig oppgradering. Prosjektene har omfattet oppgradering av tekniske anlegg som ventilasjon og lys, overflatebehandling, ny arealplan med økt antall leseplasser og fleksibel og moderne møblering. Slike prosjekter har vært gjennomført for:

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

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.

UiO ved Det matematisk-naturfaglige fakultet fikk tildelt et senter for forskningsbasert utdanning (SFU) - Centre for Computing in Science Education. Arealer i Fysikkbygningen er rehabilitert og tilrettelagt for dette.

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

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

2.3 Prosjekter for fremragende forskningsmiljø

I 2017 ble UiO tildelt fem Senter for fremragende forskning (SFF) i tillegg til at vi samarbeider med NTNU om en. Sentrene har i første runde fem års driftstid, og det er derfor vesentlig at arealer for sentrene raskt kommer på plass. I løpet av 2018 og 2019 har UiO tilrettelagt ca. 7500 m² for SFF-er inkludert følgeendringer. Dette er gjort gjennom et nært samarbeid mellom de berørte fakultetene og Eiendomsavdelingen. Det er vist stor fleksibilitet fra alle involverte, og de nye sentrene innebærer en betydelig arealeffektivisering. I flere av sentrene er det også gjort viktige tekniske oppgraderinger, og det er tilrettelagt for moderne arealer som passer til aktiviteten i sentrene. Det har ikke vært behov for å leie inn noen nye arealer på tross av den betydelige økningen i aktivitet som disse sentrene medfører. Det har vært tilrettelagt arealer før følgende sentre:

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

Det er opprettet en gruppe for å støtte søkere til SFI/SFF på administrativ side der bl.a Eiendomsavdelingen deltar. Neste runde med SFF tildeles etter planen juni 2022. På eiendomssiden identifiserer vi arealbehovene for dem som kommer videre til siste runde og planlegger ut fra det.

2.4 Prosjekter for utadrettet formidling

2.4.1 W.C. Brøggers hus

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

2.4.2 Klimahuset

Jens Ulltveit-Moe har gitt 70 millioner kroner i gave til Universitetet i Oslo for å skape et klimasenter på Tøyen. Det er i tillegg innhentet bidrag fra øvrige gavegivere og gaveforsterkningsmidler. Klimahuset har fått en sentral plassering i Botanisk hage og blir en arena for å formidle forskning om klima og miljø, primært for barn og unge. Huset skal også være et møtested for utveksling av kunnskap om klimautfordringene. Klimahuset åpent for publikum sommeren 2020 noe forsinket pga. koronanedstengningen.

2.5 Prosjekter for teknisk oppgradering

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

- Sophus Bugges hus (nevnt over) ferdig i 2016 – totalkostnad 146 mill. kr
- Niels Treschows hus ferdig sommeren 2017 – totalkostnad 84 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 40 mill. kr
- Niels Henrik Abels hus ferdig sommeren 2018 – totalkostnad 121 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 25 mill. kr
- Kristian Ottosens hus ferdig april 2019 – totalkostnad 100 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 15 mill. kr
- Historisk museum utvendig rehabilitering i slutfasen – budsjett 250 mill. kr hvorav en ekstrabevilging over revidert nasjonalbudsjett (RNB) i 2017 på 20 mill. kr
- Svein Rosselands hus i slutfasen – budsjett 66 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 30 mill. kr
- Eilert Sundts hus B byggarbeidene starter sommeren 2021 – budsjett 180 mill. kr, hvorav tilskudd fra KD 45 mill. kr

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

2.6 Vedlikehold og utskiftning

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

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

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

2.7 Bygningsmassens tilstand

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

Kartlegging av bygningsmassen er gjennomført ved hjelp av analyseverktøyet multiMap som bidrar til å synliggjøre bygningenes *tekniske tilstand*, *funksjonelle egnethet* og de strukturelle egenskapene til bygningene som sier noe om bygningens *tilpasningsdyktighet*. Kartleggingsverktøyet legger prinsippene i Norsk Standard 3424 «Tilstandsanalyse for byggverk» til grunn både for prosessen og vurderingene. Teamet som har gjennomført vurderingen ved denne revisjonen, er utvidet og innehar en bredere teknisk kompetanse enn tidligere. Da vi gjennomførte tilstandsvurderinger av UiOs samlede eiendomsportefølje til 2015-utgaven av masterplan, var det ulike vurderings-team som vurderte de forskjellige campusene. Denne gangen har det samme teamet vurdert hele bygningsmassen. Det gir høyere pålitelighet og høyere konsistens i vurderingene på tvers av porteføljen.

Viktige begreper:

- Teknisk tilstand er en bygningens eller bygningsdelens tekniske verdi – altså gjenanskaffelsesverdi – på et gitt tidspunkt. Vi vurderer skader, mangler og slitasje og kostnadene ved å erstatte disse.
- Funksjonell egnethet omhandler bygningens bruksverdi. Den forteller i hvilken grad virksomheten kan drive effektivt og utøve de aktiviteter de har behov for i sine lokaler. Den 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).

Tilstandsgrad for bygning er definert i Norsk Standard NS 3424

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

Figur 1 viser tilstandsgrader slik de er definert i NS3454

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

- **TG0:** 0 – 0,75 – Meget god tilstandsgrad – tilsvarende nybygg
- **TG1:** 0,75 – 1,5 – God tilstand ingen behov for utbedring
- **TG2:** 1,5 – 2,24 – Utilfredsstillende tilstandsgrad behov for vedlikehold og mindre utskiftning
- **TG3:** 2,25 – 3,0 – Dårlig tilstand og behov for omfattende utbedring

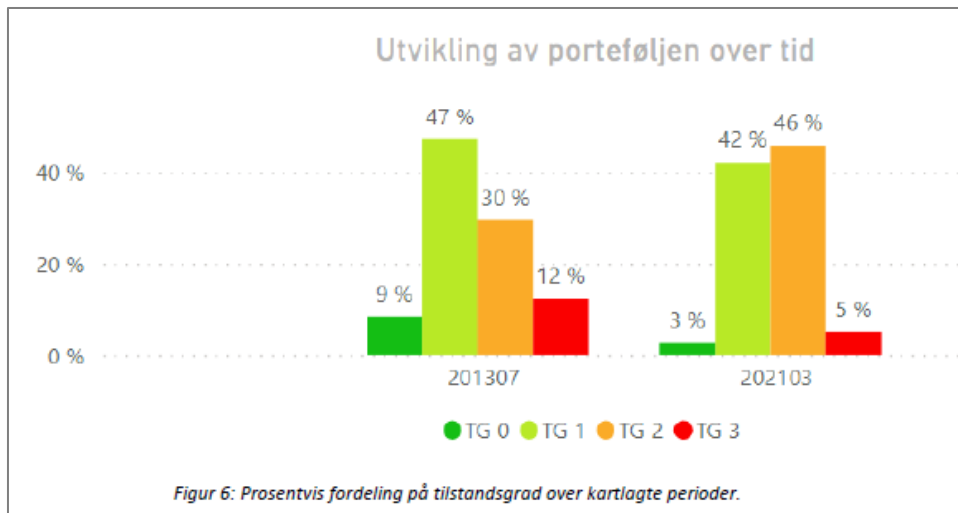
1.5.1. Kartlegging 2021: Teknisk tilstand

Ved kartlegging av teknisk tilstand ved eiendomsporteføljen i 2021 er det i hovedsak⁵ de samme utvalg av bygninger som er vurdert som i masterplan 2015. Bygningene er valgt ut for å gi et representativt bilde av den totale eiendommassen ved UiO, og utgjør et samlet areal på 473 000 kvm. Av bygningene ligger 46 bygninger med 370 500 kvm på Campus Blindern, 10 bygninger med 43 000 kvm ved Campus Sentrum, 16 bygninger med 27 500 kvm på Campus Tøyen og 13 bygninger med 23 000 kvm på andre lokasjoner.

Kartleggingen av teknisk tilstand på bygningene, viser at 46% av eiendommassen har god eller tilfredsstillende teknisk tilstand. Dette er en tilbakegang fra 56% i 2015. Den samlede vektede

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

tilstandsgraden for hele eiendomsporteføljen viser en moderat forverring fra TG 1,47 i 2015 til TG 1,55 i 2021.



Figur 2 viser den prosentvise fordeling av tilstandsgrad ved kartlegginger gjort i forkant av Masterplan 2015 og Masterplan 2021.

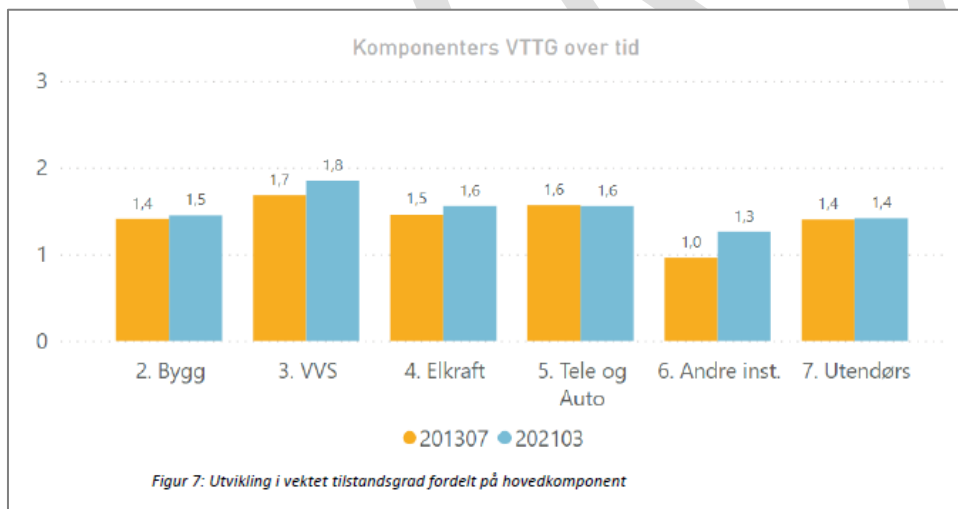
En nærmere analyse av tallen viser at årsakene til nedgangen i tilstandsgrad, er sammensatt:

1. **Mer realistisk vurdering ved denne revisjonen.** Én av hovedårsakene til dette er at de fleste bygningene på Øvre Blindern i 2013 ble evaluert til TG1 - altså i svært god tilstand. Gjennom denne revisjonsprosessen fremstår det som at disse bygningene nok var evaluert for høyt i 2013. Det motsatte er tilfelle for Campus Tøyen der bygningsmassen viser 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 å bruke den samme gruppen for alle vurderingene.
2. **Ole Johan Dahls hus og Georg Morgenstierne hus – 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 kvm, får det en betydelig påvirkning på gjennomsnittlig tilstandsgrad for porteføljen, selv om det i praksis har lite påvirkning på behovet for vedlikehold.
3. **Oppgraderingsprosjekter har løftet tilstandsgraden.** Det er gjennomført flere større oppgraderingsprosjekter i perioden som har bidratt til å løfte den tekniske tilstanden både på den enkelte bygningen og på porteføljen. Kartlegging viser en betydelig reduksjon arealer med tilstandsgrad TG3 dvs. der det finnes alvorlige og store avvik. Fra Masterplan 2015 og frem til 2021 er disse redusert fra 12% ned til 5%. Endringen synliggjør effekten av målrettede oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekter gjennomført i perioden. Disse prosjektene er gjengitt under **Prosjekter for teknisk oppgradering.**

4. **Kjemibygget har vært holdt på lavt vedlikeholds nivå i perioden.** Kjemibygget er ett av to bygninger med TG dårligere enn 2,0. De fleste arealene i Kjemibygget fraflyttes når Livsvitenskapsbygget står ferdig. Da vil bygningen gi rom for ny bruk, og vedlikeholdet holdes på et minimum frem til da. Dette gjenspeiles i tilstandsgraden.
5. **Setningsskader på Historisk museum.** I forbindelse med oppgradering av fasadene på Historisk museum, ble det avdekket setningsskader og problemer med fundamenteringen av bygningen. Ved forrige vurdering var disse antatt å være i god stand og ble vurdert til TG1. Det har lenge vært kjent at museet har hatt omfattende oppgraderingsbehov innvendig. Disse har ikke vært påbegynt før fasadene var rehabilitert. Setningsskadene er av et slikt omfang, at på tross av det omfattende arbeidet som har vært gjort med fasadene, er nå de samlede vurdering av tilstand på bygningen dårligere enn ved forrige vurdering.

Tilstand fordelt på hovedkomponenter

Figur 2 viser utviklingen av tilstandsgrad på ulike bygningskomponenter siden forrige gjennomgang. Utviklingen på komponentnivå synliggjør hvordan spesielt forverring knytte til VVS-komponenter er førende i utviklingen av den samlede vektete tilstanden for eiendomsporteføljen. Samtidig som endringer på 'Andre installasjoner' også viser en forverring på komponentnivå ved tilstandsvurdering av heiser.



Figur 3 viser utvikling av vektet tilstandsgrad i perioden blant hovedkomponenter.

2.7.1 Kartlegging 2021: Funksjonell egnethet

I *Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019–2028* innleder kapittel 8 med: «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 formålet ved deres arbeid altså når den er funksjonelt egnet eller har god brukskvalitet.

UiO har kartlagt i hvilken grad bygningene er funksjonelt egnede. Gjennom evaluering av hvordan bygningene fungerer til dagens bruk, gir kartleggingen av funksjonell egnethet et godt underlag for å vurdere forbedrings- og utviklingsområder i bygningsmassen. Kartleggingen er gjort i forhold til vurderingsparameterne «funksjoner og kapasitet», «lokalenes utforming og planløsning», «bygningens kvalitet knyttet opp mot kjernevirksomhetens krav og behov». I denne revisjonen er totalt 386.000 kvm vurdert.

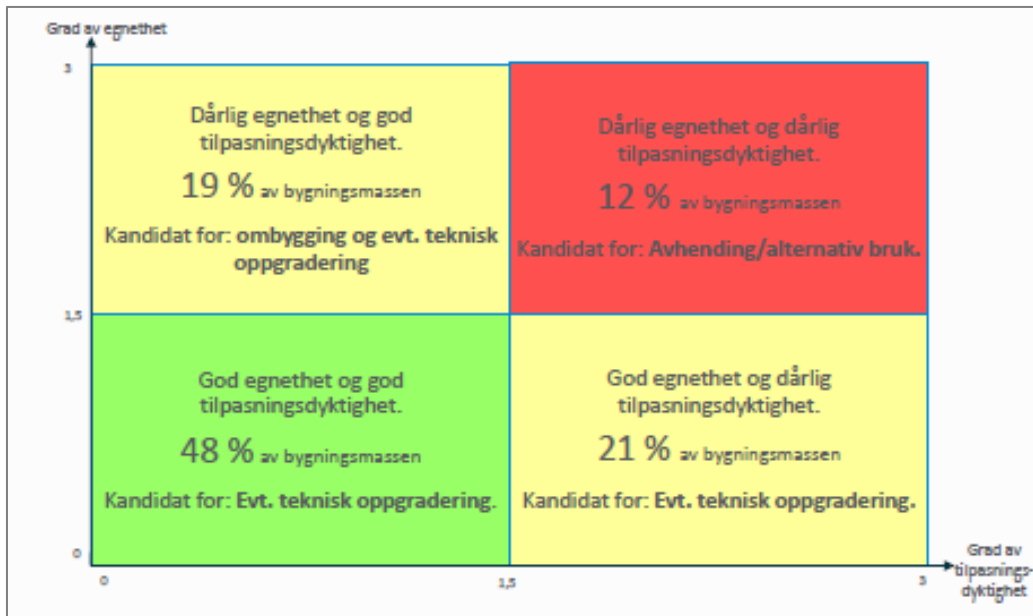
Kartleggingen viser at 69% av UiOs arealer, er godt egnet til virksomheten. Det er en økning på 10 prosentpoeng fra forrige vurdering der 59% av arealene var egnet. Gjennomsnittlig vektet tilstandsgrad for funksjonell egnethet i eiendomsmassen er 1,2 som er en markant forbedring fra sist da den var på TG 1,4. Forbedringen er særlig tydelig på Campus Blindern der det har vært gjennomført en rekke større rehabiliteringsprosjekter slik som Sophus Bugges hus, Niels Treschows hus, Niels Henrik Abels hus og Kristian Ottosens hus. Læringsmiljøprosjekter slik 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 /utdanning, har gjort store arealer bedre egnet for dagens virksomhet. Det gjenspeiles i dette tallet.

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

2.7.2 Kartlegging 2021: Tilpasningsdyktighet og strukturelle egenskaper

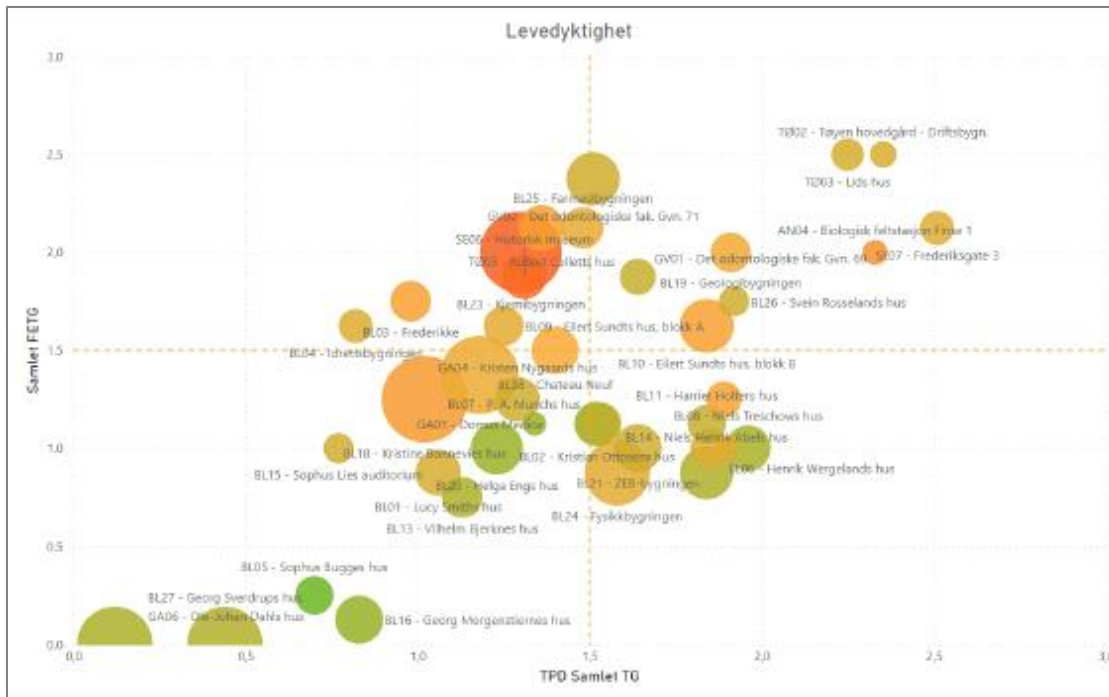
Tilpasningsdyktighet forteller noe om potensialet for ny og endret bruk i bygningsmassen. Vi har kartlagt et utvalg av bygninger på 356 000 kvm. Det er ingen endringer i tilstanden for eiendomsmassen fra forrige kartlegging siden de strukturelle egenskapene til bygningene i all hovedsak er uendret.

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



Figur 4 viser UiOs eiendomsmasse fordelt på egnethet og tilpasningsdyktighet. Den vertikale akse viser egnethet og den horisontale akse viser tilpasningsdyktighet.

Sammenhengen mellom funksjonell egnethet og tilpasningsdyktighet synliggjør at 48% 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 ivretas gjennom systematisk vedlikehold. Sammenstillingen viser at 21% av UiOs arealer er godt egnet for dagens virksomhet, men er lite egnede 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. Modellen synliggjør at 19% av UiOs arealer er dårlig egnede for dagens bruk, men har god tilpasningsdyktighet. Dette er arealer som er gode kandidater for ombygging og teknisk oppgradering og for å tilpasse arealene til dagens og fremtidens bruk. Omtrent 12% av arealene vurderes som lite egnede for dagens bruk – og har i tillegg lav tilpasningsdyktighet. Begrenset tilpasningsdyktighet ved bygningene kan nødvendige tilpasninger kostbare og krevende.



Figur 5 viser eiendomsporteføljens bygninger visualisert i levedyktighetsmodellen der den horisontale akse viser bygningenes funksjonelle egnethet utfra dagens bruk og den vertikale akse viser bygningenes tilpasningsdyktighet

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

2.8 Vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for eiendomsporteføljen

For å regne ut et nøyaktig oppgraderingsbehov for en eiendomsportefølje, må det foreligge konkrete utviklingsplaner per bygning, areal eller bruker. Funksjonelt oppgraderingsbehov er avhengig av dagens (og morgendagens) virksomhet, og vurderingene av funksjonelt oppgraderingsbehov avhenger av hvilke organisatoriske valg, strategier og mål som gjøres for kjernevirksomheten.

I masterplan 2015 la vi til grunn de grove estimatene gjort av Multiconsult AS, som anslo de samlede kostnadene for tekniske oppgradering av hele UiOs bygningsmasse til tilstandsgrad 1,0. Korrigert for prisjustering, var samlet oppgraderingsbehov de kommende 10 årene estimert til 3,8 mrd. kr ved kartleggingen i 2015. Kartleggingen i 2021 viser en økning knyttet til det samlede vedlikeholdsbehov i kommende 10 års periode til 4,7 mrd. kroner. Det å heve en stor eiendomsportefølje til tilstandsgrad 1,0 er ikke et mål for noen eiendomsforvalter og gir dårlig kost/nytte. Disse beløpene brukes for å vurdere slitasjen og verditapet i eiendommene i siden de var nye. I [kapittel 3](#) diskuterer vi realistiske mål for UiOs eiendomsportefølje som sikrer god bruksstandard for eiendommene, samtidig som det opprettholdes en god balanse mellom handlingsrom og eiendom.

Det er betydelig mer kostnadskrevenne å oppgradere vernede bygninger. Ofte kreves det bruk av spesielle materialer eller teknikker som ikke lenger er vanlig bruk i dag. Det innebærer også at utslitte bygningskomponenter i mange tilfeller ikke kan byttes ut, men må rehabiliteres. Et eksempel på det siste er at de mange titalls tusen teakvinduene på Campus Blindern, må tas ut før man pusser og oljer

karmene og så settes de inn igjen. I 2015 var ikke tilleggskostnader for oppgradering av vernede bygninger inkludert siden Multiconsult ikke hadde erfaringstall for dette den gangen. Med justering for merkostnader knyttet til oppgradering av vernede bygninger, er totale kostnader for å bringe hele UiOs eiendomsportefølje til tilstandsgrad 1,0 estimert til 6,0 mrd. kr. Sammenlignbart beløp før 2015, men i dagens kroner ville vært 4,9 mrd. kroner. Se vurderingene av utviklingen under **avsnitt 1.5.1 Kartlegging 2021: Teknisk tilstand**. Av det totale oppgraderingsbehovet er mer enn 2,5 mrd. kr knyttet til teknisk oppgradering av bygningene på Nedre Blindern.

Siden 2015 har UiO gjennomført en rekke store prosjekter, og vi har skaffet gode erfaringstall i forhold til oppgraderingskostnader. Lette funksjonelle oppgraderinger kan gjennomføres fra 13 500 kr per kvm, mens tyngre oppgraderinger som både inneholder funksjonelle og tekniske arbeider, ligger rundt 25 000 kr pr kvm for «tørre arealer» dvs. arealer som ikke skal brukes til laboratorier etter ombyggingen.

2.9 Finansiering av eiendomsmassen

2.9.1 Revidering av internhusleieordningen i 2018

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

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 incentiver til arealeffektivisering og den var svært komplisert og ressurskrevende å administrere.

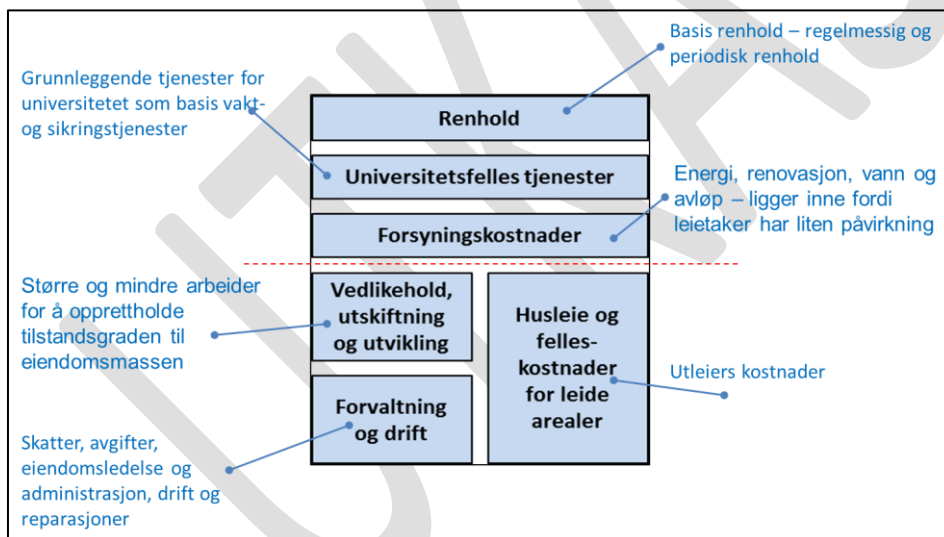
I tildelingsbrevet for 2016 heter det at «Kunnskapsdepartementet tar sikte på å innføre én internhusleieordning for selvforvaltende universiteter og høyskoler, herunder en modell som følger de samme prinsippene for forvaltning, drift og vedlikehold, forsyningskostnader og andre kostnader.» Videre heter det at «Intern husleieordning vil i første omgang ikke inneholde kapitalelement». Med andre ord alle kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold for å opprettholde tilstandsgrad skal inngå, men kostnader til å løse oppgraderingsbehovet som er en del av «kapitalelementet» inngår ikke i denne omgang. I det felles mandatet for revidering av internhusleien står det: «Den nye internhusleiemodellen skal ha som formål å: opprettholde tilstandsgraden for bygningene, øke incitamentet for mer effektiv arealbruk hos enhetene og være enkel å administrere og et tjenlig verktøy for institusjonene». UiO ledet arbeidsgruppen for de fem universitetene.

Fra tildelingsbrevet og dermed i «Fellesrapporten», 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 ble iverksatt 1.1.2018.

Følgende prinsipper ligger til grunn for modellen:

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

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



Figur 1: Felles prismodell for de fem selvforvaltende universitetene. Prinsipiell oppdeling av kostnader knyttet til FDVU for universitetenes bygninger. Stakken til venstre viser kostnadsføringen for eide arealer, mens stakken til høyre viser for leide arealer.

2.9.2 Vedlikehold og oppgraderinger finansieres av bevilgning fra universitetsstyret

I dag finansieres vedlikehold og oppgradering av UiOs eiendommer gjennom to ulike kilder. Årlig settes det av en ramme av internhusleien på 206 mill. kr i 2021 til *Større vedlikehold og investeringer*. Disse midlene disponeres av eiendomsdirektøren etter fullmakt til å opprettholde tilstanden på bygningsmassen og til å møte brukernes behov for mindre endringer på kort sikt. Midlene prioriteres

i tråd med vedlikeholdsstrategien og prioriteringsmodellen for strategiske brukerbehov som omtales i **kapittel 4**.

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

2.9.3 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. Slike prosjekter omfatter også bevilgninger til innredning og utstyr. Institusjonen må selv dekke drifts- og vedlikeholdskostnader. De fleste av universitetets bygninger er finansiert på denne måten. Siden masterplan 2015 ble vedtatt har Stortinget gitt startbevilgning for både Livsvitenskapsbygget (2018) og Vikingtidsmuseet (2020).

Kun unntaksvis har det vært mulig å få finansiert renoveringsprosjekter over statsbudsjettet. Ved UiO har det bare skjedd for sentrumsanlegget og for én bygning på Blindern (ZEB-bygget i 1999).

2.9.4 Kunnskapsdepartementets vedlikeholdstilskudd

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 og 30 mill. kr til Svein Rosselands hus i 2019. I tillegg fikk UiO 20 mill. kr til fasaden på Historisk museum i RNB 2017. Samlet har UiO da mottatt 130 mill. kr utover ordinær bevilgning siste tre år.

2.9.5 Økt arealbehov og nybygg kan finansieres gjennom Statsbyggs kurantordning med påfølgende leie

Når en bygning finansieres gjennom Statsbyggs kurantordning, krever det ikke behandling av Stortinget, men godkjenning av Finansdepartementet. Prosjektet kan derfor gjennomføres raskere enn ved en stortingsbevilgning, man kan ikke ha investeringskostnader over 500 mill. kr. Statsbygg blir eier av bygningen, og UiO betaler leie. Institusjonen dekker inventar over eget budsjett. Forskningsveien 3 for Psykologisk institutt og det nye tilbygget til Domus Medica er finansiert etter kurantordningen. Basert på UiO erfaring med Statsbygg som gårdeier, både knyttet til priser, servicenivå og fleksibilitet, er dette en finansieringsform UiO ikke vil benytte seg av i fremtiden.

2.9.6 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 % leid i privatmarkedet. De resterende er leid av Statsbygg. Samlokalisering av Det juridiske fakultet er basert på finansiering etter denne modellen. Det samme er museumsmagasinerne på Økern.

2.9.7 Oppløsning av Tøyen- og Observatoriefondene

UiO hadde ansvaret for Tøyen- og Observatoriefondene som utgjorde ca. 170 mill. kr. Masterplan 2015 påpeker at fondene burde løses opp og midlene benyttes til oppgradering av UiOs eiendomsmasse noe som måtte sies å være i tråd med fondenes intensjon. Fondene ble oppløst i 2017, og styret har disponert midlene til dette.

2.9.8 Oppsummering av dagens finansielle situasjon

Dette er ikke ferdigstilt.

2.10 Fredning og vern

Mange av universitetets bygninger og bygningsmiljøer er tegnet av sin tids fremste norske arkitekter og representerer viktige kulturminner for landet og UiO. Riksantikvaren har lenge vært opptatt av å frede eller verne deler av UiOs bygningsmasse. Enkeltbygninger har vært fredet tidligere. Med hjemmel i Kulturminnelovens § 22a, vedtok Riksantikvaren i juni 2014 forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer innenfor Kunnskapsdepartementets landsverneplan. Totalt ble 70 % av fasadene til UiOs bygninger, og en del interiører, fredet eller vernet i 2014.

Formålet ved eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiO er å sørge for at universitetet har de lokalene de trenger for å nå sine mål og ivareta sin virksomhet på en god måte. Dette gjelder også for vernede bygninger. Det er atskillig mer kostnadskrevenende å oppgradere og utvikle fredede bygninger. Det vil være en forskjell sett i forhold til type vernestatus. Her vil fredede bygninger som hovedregel koste mer enn bygninger i verneklasse 2, og det vil være forskjell på om hele bygget har vernestatus eller for eksempel bare eksteriøret. Vi har ingen norske offisielle nøkkeltall, men erfaring viser at det ofte er 1,5-2 ganger så kostbart å oppgradere bygninger som er omfattet av vern. I Danmark opererte man for en tid tilbake med en faktor fra 1 til 5 der 1 betyr normal kostnad, mens 5 gjaldt fredede slott. Det vil si at disse var fem ganger dyrere å rehabilitere. Underveis i fredningsarbeidet har UiO bedt om at fredning må følges av en finansieringsordning for vedlikehold. UiO har så langt ikke mottatt noen signaler i retning av slike tilskudd. Universitetet har gitt uttrykk for at Riksantikvarens formulering av formålet med fredningen underkommuniserer konflikten mellom fredning og behovet for en bygningsmasse i aktiv bruk som også skal fungere for sitt formål i fremtiden.

Kulturhistorisk verdi

Etter pålegg skal verneplanene følges opp av forvaltningsplaner for den enkelte bygning. UiO har igangsatt dette arbeidet, og forvaltningsplaner for Blindern er på det nærmeste ferdigstilt. I løpet av 2017 skal forvaltningsplaner for alle UiOs berørte bygninger foreligge. Verneplanen, sammen med forvaltningsplanene, gir klare retningslinjer for hvilke elementer i bygningene som er fredet og ikke. Dette gir forutsigbarhet for bruk og endringsmuligheter av eksisterende bygningsmasse.

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.

Gjennom samarbeidet med antikvariske myndigheter har vi erfart at det er spillerom for å tilrettelegge for nye behov, også i fredete bygninger og interiører, så lenge tiltakene er reversible. Videre har vi erfart at konkrete forslag til utvikling i dialog med vernemyndigheter kan bidra til gode løsninger som ivaretar både eksisterende kvaliteter og behov for utvikling.

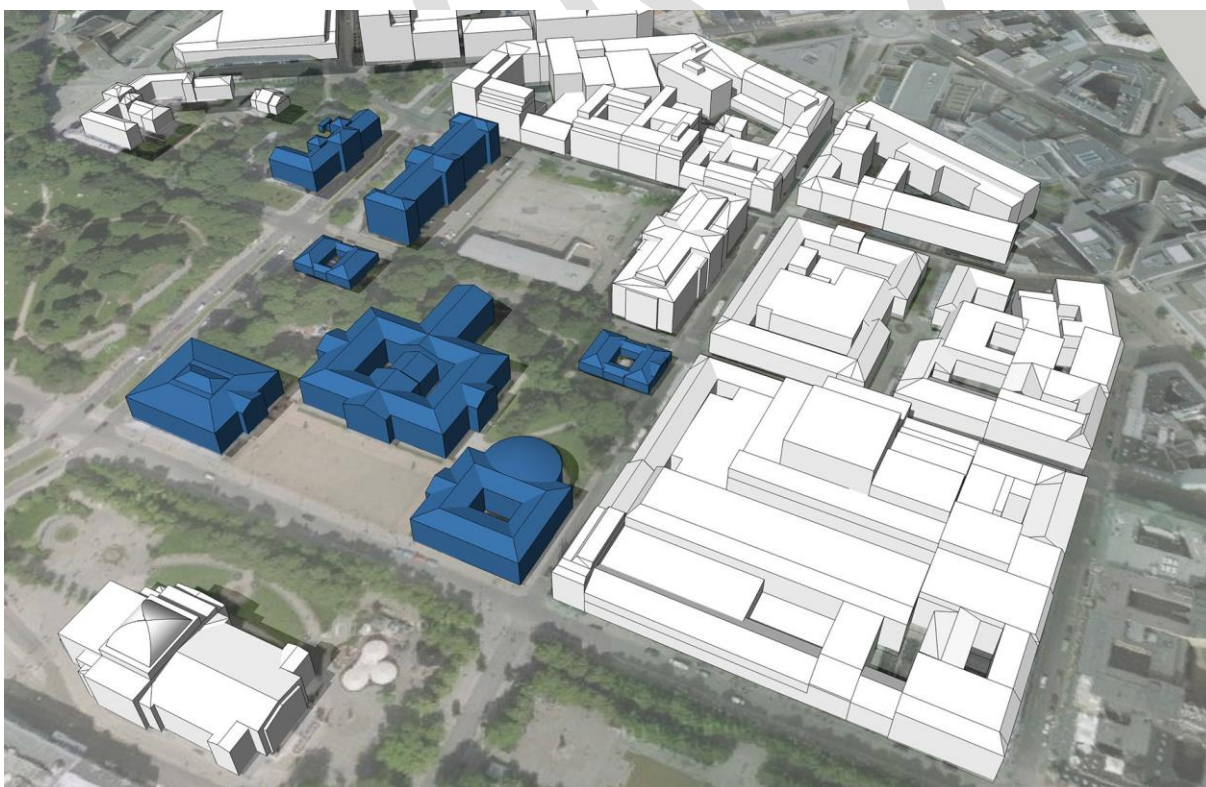
UiO vil fortsette det gode samarbeidet med antikvariske myndigheter for å undersøke mulighetsrommet knyttet til utvikling av de ulike bygningene og områdene slik at de kan gi fremragende rom for forskning og undervisning også i fremtiden.

Fredning og verneklasser

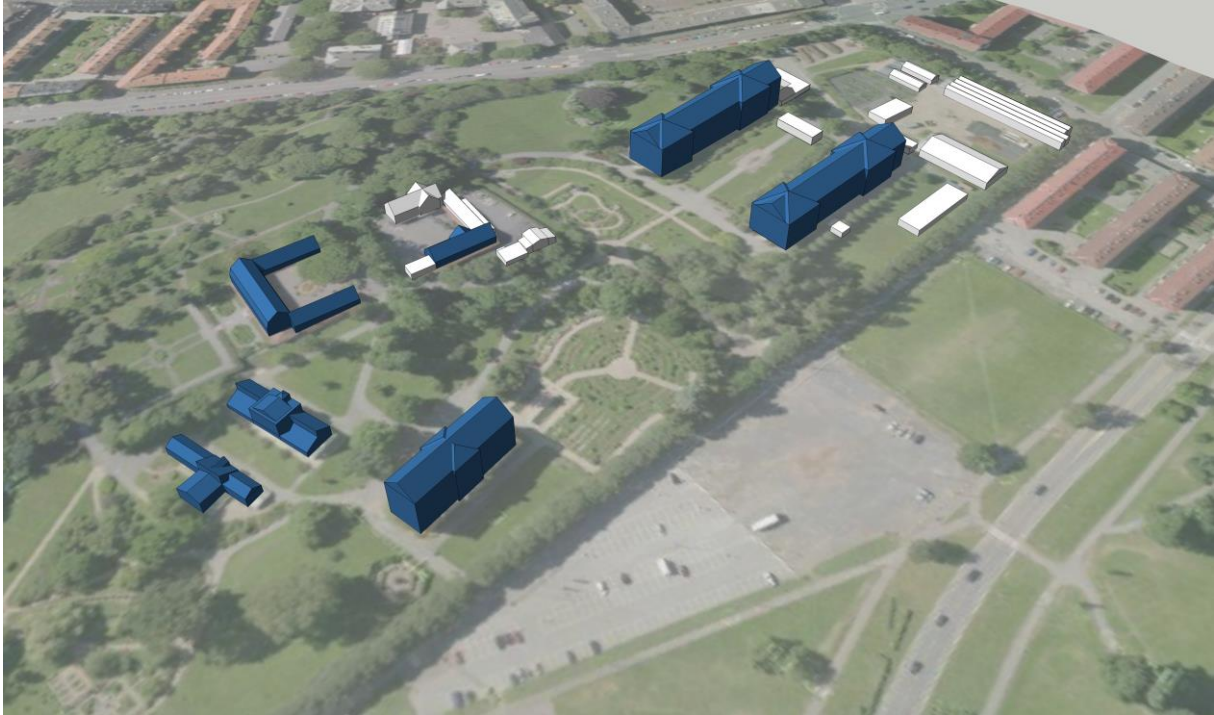
- **Verneklasse 1 = fredning**
Verneklasse 1 omfatter bygninger og uteområder eller grøntanlegg som har meget høy verneverdi. Disse er fredet etter kulturminneloven. Fredningen kan omfatte både eksteriøret og interiøret. Vedtak om fredning innebærer at en ikke kan gjennomføre tiltak ut over vanlig vedlikehold uten tillatelse fra kulturminnemyndigheten.
- **Kulturminner i verneklasse 2** skal reguleres til vern gjennom bruk av plan- og bygningsloven. I Oslo har Oslo kommune, ved Byantikvaren, ansvaret for å vurdere eiendommer i verneklasse 2.



Figur 6: Rundt 70 % av fasadene på UiOs bygninger og en del interiører er fredet eller vernet. Figuren viser Campus Blindern, der blå bygninger er fredet og gule vernet.



Figur 7: Alle bygningene ved Campus Sentrum er fredet.



Figur 8: De aller fleste bygningene ved Campus Tøyen er fredet.

2.11 Universell utforming

UiO er et samfunnsengasjert universitet og ønsker å gi alle tilgang til våre utdannings- og forskningsmuligheter, uavhengig av funksjonsevne. For eiendomsutviklingen betyr dette i praksis at endringer, oppgradering og nybygg skal tilrettelegges for personer med nedsatt funksjonsevne. Begrepet universell utforming (UU) har fått en positiv betydning for forståelsen av god funksjonalitet for alle. Det er en samfunns kvalitet og står for likestilling og god tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. 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.

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

2.12 Bærekraft og miljø i eiendomsmassen

Masterplan 2015 legger til grunn at alle nye bygninger minimum skal møte BREEAM Excellent, og eksisterende bygninger skal ved rehabilitering ha mål om BREEAM Excellent. Gjennom totalrehabiliteringen ble Sophus Bugges hus sertifisert til BREEAM-NOR Excellent. UiO har besluttet å benytte BREEAM In-Use for å ivareta bærekraftsaspektet i forbindelse med rehabiliteringen av W.C. Brøggers hus.

UiO har ved å stille krav til byggherre 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 ha BREEAM-NOR Excellent sertifisering ved ferdigstilling. For Klimahuset som sto ferdig våren 2020, er det i stedet valgt 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 ut fra prosjektets forutsetninger i et miljøperspektiv, i tillegg til å være økonomisk fornuftig.

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

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

Effektiv arealbruk er bærekraftig. UiO har redusert den samlede arealbruken med 6.000 kvm siden 2015 på tross av at aktiviteten ved UiO har økt betraktelig gjennom tilskudd av en rekke sentre for fremragende forskning og utdanning. Det er gjennomført en storstilt ryddejobb i alle tekniske rom og på lagre som har vært viktige bidrag.

Fra 1. januar 2020 trer forbudet mot fyring med mineralolje til oppvarming av bygninger i kraft. Dette kravet ble innfridd i god tid både for våre egne og leide bygg. I all hovedsak har de gamle oljefyrene blitt byttet ut med fjernvarme, og enkelte anlegg har blitt konvertert til å bruke bioolje.

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 som er en organisasjon på størrelse med en mellomstor norsk by, og det er mange aspekter som skal vurderes når UiOs studenter og ansatte skal transportere seg til og fra og rundt på campus. Ansatte har siden 2015 kunnet disponere elbiler gratis i arbeidstiden, noe som har summert seg til over 2000 turer. UiO har et godt samarbeid med Oslo Bysyssel og kan nå skilte med fem bysykkelstasjoner med totalt 244 låsestativer. Det er etablert en låsbar sykkelbod, og flere garderobeser er oppgradert for de syklende.

Energieffektivisering er viktig del av bærekraftsarbeidet ved UiO. Etter at masterplanen ble vedtatt har UiO systematisert arbeidet med å redusere energiforbruket ved å innføre energiledelse. Dette har resultert i en reduksjon i energiforbruket på over 25% i perioden.

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

3 Rom for et fremragende, grønt universitet – visjon og målbilde

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 og arbeide for at kunnskap tas i bruk; og 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 og 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. Masterplanen 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 de 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 representerer, er kostnadskrevende. Det innebærer at UiO må prioritere hva som er viktig ved eiendomsmassen for at universitetet skal nå målene i Strategi 2030, og hva som ikke er fullt så viktig og kan prioriteres ned, for å sørge for at vi har finansiering til å gjennomføre de viktige tiltakene. Dette kapittelet presenterer visjon og målbilde for eiendomsutviklingen og -forvaltningen ved UiO slik at vi har et grunnlag for å prioritere hvilke prosjekter, tiltak og initiativer vi skal gjennomføre, og hvilke som kan nedprioriteres.

UiO skal være fremragende på forskning, utdanning, formidling og innovasjon. Eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiO skal innrettes mot å være fremragende på å løse UiOs unike behov for arealer for disse fire formålene. Det er innenfor universitetsspesifikk eiendom at UiO skal ha sin kompetanse og bruke sine ressurser. Utvikling og forvaltning av eiendommene skal skje i god dialog med universitetets brukere på fakultetene, museene og Universitetsbiblioteket.

Strategi 2030 setter opp mål for virksomheten. Disse kan oversettes til føringer for utvikling og forvaltning av UiOs eiendomsmasse. For at UiOs eiendommer skal bygge opp under målene, må de legge til rette for miljøriktige valg, studentvelferd og et godt arbeids- og læringsmiljø. Bygningene må bidra til tverrfaglig samarbeid gjennom samlokalisering av fag, sambruk av arealer og møteplasser for vitenskapelig personell og studenter. Arenaer for banebrytende forskning skapes gjennom godt vedlikeholdte og tilrettelagte bygninger og spesialrom. UiO kan tilrettelegge for samarbeid med eksterne virksomheter både til forsknings- og undervisningsformål ved å åpne campus for næringsliv og 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.

1: FORSKNING	Studenter	Verdiøkaping	Campusmiljø
Mål			
UiO skal fremme uavhengig, banebrytende og langsiktig forskning	UiO skal utdanne studenter med kunnskap, evne og vilje til å skape en bedre verden	Styrke dialogen med omverdenen og arbeide for at kunnskap tas i bruk	UiO skal være en nyskapende organisasjon og et attraktivt arbeids og studested
Delmål			
<ol style="list-style-type: none"> 1. UiO skal utvikle fremragende forskningstilgjengelighet i bredden av institusjonen. 2. UiO skal videreutvikle disiplinær dybde og tverrfaglig samarbeid og lede an i utviklingen mot et bærekraftig samfunn. 3. UiO skal arbeide systematisk for utvikling og deling av forskningsinfrastruktur og dataressurser 4. UiO skal gjennom målrettet rekruttering og systematisk karriereoppfølging utvikle forskertalenter for akademia, samfunns og næringsliv. 5. UiO skal intensivere arbeidet med forskningsetikk og forskningintegritet. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. UiO skal være en fremragende utdanningsinstitusjon som gir forskningsbasert undervisning på høyt internasjonalt nivå. 2. UiO skal utdanne studenter som setter sine fag inn i et større samfunnsperspektiv og leder an i det grønne skiftet. 3. UiO skal øke utdanningenes forskningsnærhet og arbeidslivrelevans og studentenes bevissthet om egen kompetanse. 4. UiO skal utvikle og formye studentene for alle studentgrupper og svare på samfunnets behov for tverrfaglig kunnskap. 5. UiO skal legge til rette for at studentene tar del i utforskende og nyskapende læring som motiverer og gjør dem til en ressur for hver andre. 6. UiO skal bruke arbeids og vurderingsformer som aktiverer studentenes kunnskap og erfaringer. 7. UiO skal tilby forskningsbasert og fleksibel etter og videreutdanning. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. UiO skal bidra til bærekraftig samfunnsutvikling og grønn omstilling. 2. UiO skal bidra til verdiøkaping og nye arbeidsplasser gjennom innovasjon og entreprenørskap. 3. UiO skal bidra til kunnskapbaserte samtaler og meningsdannelse og være til stede der viktige diskusjoner foregår. 4. UiO skal ha samfunnsrelevante formidlingsarenaer som er synlige og tilgjengelige. 5. UiO skal utnytte mulighetene det nye Livvitenskapsbygget gir for å svare på samfunnets forventninger. 6. UiO skal drive en helhetlig campusutvikling som ivaretar bredden av vår virksomhet og som styrker viktige samarbeidsrelasjoner i Oslo regionen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. UiO skal arbeide systematisk for å skape et trygt og godt arbeids og læringstilgjengelighet, større mangfold og en inkluderende kultur for studenter og ansatte. 2. UiO skal ta i bruk nyskapende organisasjons arbeids og læringsformer med effektiv utnyttelse av digitale ressurser. 3. UiO skal gi ansatte og studenter bedre muligheter for profesjonell og faglig utvikling og bedre muligheter til å møte endringer i teknologi, samfunn og arbeidsliv. 4. UiO skal redusere eget klima fotavtrykk og legge til rette for at ansatte og studenter tar miljøbestemte valg.

Figur x: Sammenstilling av UiOs ambisjoner og mål fra Strategi2030.

3.1 Godt og tilpasset læringsmiljø

Dagens og morgendagens studenter er *digital natives* eller «digitalt innfødte». De har vokst opp med digital teknologi. De følger like gjerne undervisningen på PC-en eller nettbrettet og laster ned studielitteratur fra bibliotekets elektroniske løsninger. De omgås og samhandler på en helt annen måte enn tidligere generasjoner. Dette stiller nye krav til læringsmiljøet for å møte det behovet og de kravene de stiller til det fysiske miljøet rundt seg. Digitaliseringen har blitt kraftig forsterket som følge av koronapandemien i 2020 og 2021, men pandemien har også understreket behovet for fysisk samarbeid og sosiale møteplasser.

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

Det har skjedd betydelige endringer ved Universitetsbiblioteket de siste tiårene. Store deler av bibliotekets samlinger er nå digitale. De trykte samlingene benyttes derfor mindre enn før. Den moderne undervisnings- og studiehverdagen legger opp til stadig større grad av samarbeid og tverrfaglighet. Biblioteket har blitt et møtested og en uformell læringsarena med ulike soner og studieplasser tilpasset skiftende behov - altså et moderne læringscenter.

Et moderne læringsmiljø bygger på følgende pilarer:

- Rom for selvstudie (lesesalsplasser)
- Rom for læring gjennom eksperimenter (laboratorier), der studentene får praktisk erfaring med emnet sitt og kan utforske hvordan ulike elementer oppfører seg eller reagerer. Moderne laboratorier og andre spesialrom stiller høyere krav til infrastruktur enn tidligere, både på grunn av det teknologiske utstyret og for eksempel renhetskrav.
- Rom for kollektiv læring og diskusjoner (kollokvierom)
- Rom for kunnskapsoverføring fra forskere gjennom samhandling (samlokalisering) i 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 (auditorier og grupperom).

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

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

Det vil bli økt etterspørsel etter arealer som kan brukes fleksibelt til flere formål. Måten dagens studenter foretrekker å bruke arealene på visker i noen grad ut grensene mellom læringsarealer og sosiale arealer. Arealer tilrettelagt for digitale arbeidsformer og med god akustikk og lys blir aktivt tatt i bruk uavhengig av merkelapp. Denne tendensen kan med fordel forsterkes med bevisst møblering med lett flyttbart inventar.

Dette gir potensiale for mer samhandling og arealeffektivisering. Man skal samtidig huske å ivareta de fysiske omgivelsenes identitetsskapende effekt som 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 i tidsrom 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. UiO vil også samarbeide med tilsvarende arbeid ved andre universitet og høyskoler, og Statsbygg som eiendomsfaglig rådgiver statens eiendomsvirksomhet.

3.2 Fremragende forskningsmiljøer

3.2.1 Tilrettelegging for fremragende forskningsentre

Hvert annet år søker UiO om hhv. Sentre for fremragende forskning (SFF) og Sentre for forskningsdrevet innovasjon (SFI). Hver tildeling gir i første runde forskningsstøtte i fem år. 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 forskningsentre 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 SFI i **kapittel 2**.

Behovet for fleksible arealer for satsninger eller nye forskningsgrupper er like relevant for kommende mastepanperiode. UiO må raskt legge til rette for lokaler når vi får tildelt SFF og SFI. Vi vurderer derfor 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.

3.2.2 Tverrfaglighet gjennom samlokalisering og sambruk

Økt tverrfaglighet er tydelig ambisjon i UiOs Strategi 2030 og en grunnstein i fremtidens forskning. Samlokalisering av fagmiljøer er et effektivt virkemiddel for godt tverrfaglig arbeid. Et grep er å samle laboratorievirksomhet utover det som er planlagt inn i Livsvitenskapsbygningen, i én bygning. En slik felles bygning vil legge til rette for økt samarbeid og arealeffektivitet ved å dele forskningsinfrastruktur, kapasiteter og ressurser på best mulig måte. Økt delingen av disse ressursene vil kunne øke brukstidene for dem. Laboratorievirksomhet innebærer dessuten kostnadskreven og komplisert infrastruktur, og det er derfor også økonomiske incentiver for å samle slik aktivitet både i bygge-, drifts- og vedlikeholdsfasen.

3.2.3 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 og den ansattes rolle, og gjennom dagen. Denne variasjonen krever tilsvarende variasjon i utforming av arbeidsplassene.

Det er betydelig engasjement rundt arbeidsplassutforming. Noe av det mest debatterte har vært behovet for dedikerte arealer som støtter enten samhandling eller konsentrasjon. Det må legges til rette for begge arbeidsformer. Fleksible rom som ingen «eier» kan brukes på begge måter.

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

Det hersker lite tvil om at arbeidshverdagen vil se annerledes ut etter koronapandemien.

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

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, kan antas å forbli utbredt. Det forutsetter at arealene er tilrettelagt og utstyrt for å støtte slike arbeidsformer.
- Varig lavere grad av fysisk tilstedeværelse uten endring på måten man oppfatter arbeidsplassen sin på, vil medføre at mange plasser står tomme til enhver tid. Dette gir en utrivelig forlatt og øde stemning og er sløsing med ressurser. Etablering av nye arbeidsrutiner etter normaliseringen må studeres nøye over tid, for å komme frem til justeringer i arealene som støtter fremtidens hverdag.

3.3 Utadrettet formidling

Universitetets formidlingsarbeid har tradisjonelt vært knyttet opp mot universitetsmuseene. UiO ønsker, i tillegg til museenes virksomhet, å stimulere til kunnskapsbaserte samtaler i offentligheten, gjøre UiOs forskning mer synlig og tilgjengelig slik at den tas i bruk og bidra til livslang læring for ulike målgrupper. Det vil i neste masterplanperioden gjennomføres tiltak for å forsterke møteplasser mellom universitetet og byen rundt på UiOs ulike campuser. Satsningen på «UiO i sentrum» skal utvikle kreativt, tverrfaglig samarbeid mellom ulike miljøer, styrke fellesskapet mellom ulike enheter ved universitetet og skape opplevelser og byliv rundt Tullinløkka og Universitetsplassen.

Den viktigste kanalen for formidling som stiller krav til eiendommene, har tradisjonelt vært formidlingsaktivitetene ved universitetsmuseene. Regjeringen forventer i **Langtidsplan for forskning og høyere utdanning (Meld. St. 4 (2019-20), s. 92)** at universitetene ivaretar sitt ansvar både for samlingene og formidling.

UiO har gjennom sine to universitetsmuseer, Naturhistorisk museum og Kulturhistorisk museum, en unik mulighet til å synliggjøre sitt virke og vende seg ut mot samfunnet. I 2019 hadde de to museene til sammen over 1,4 millioner besøkende, og UiO er dermed Norges viktigste museumsdestinasjon.

En slik kontaktflate er en enestående, men underutnyttet mulighet for profilering av universitetet. Evalueringer av UiO har pekt på potensialet og behovet for økt innsats for å komme i dialog med samfunnet utenfor UH-sektoren. Forbedrende arbeid til UiOs Strategi 2030, tankesmierapporten UiO sett utenfra (2019), påpekte at universitetet har et stykke igjen for å nå sine ambisjoner når det gjelder utadrettet virksomhet. UiO oppfattes fremdeles som 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 - et ansvar som i stor grad kan håndteres gjennom museene. Museenes rolle som formidlingsarena fremheves, men også behovet for en sterkere kobling av denne virksomheten til resten av universitetet. Museenes aktualitet mobiliseres også gjennom strategiens vektlegging av campus- og byutvikling siden museene er plassert sentralt og strategisk i byen.

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 åpnes for publikum i 2026, og det vil både bidra til å sikre den unike verdensarven fra vikingtiden og gi mulighet for utvidet formidlingsaktivitet. Forprosjekt for nytt veksthus på Tøyen er også ferdigstilt, men her er det ikke besluttet gjennomføring enda.

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

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

I tillegg til satsningen på økt formidling i sentrum og ved universitetsmuseene, vil UiO også arbeide for 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.

3.4 Blindern - åpen og levende campus

Blindern er sentrum for Universitetet i Oslo og utgjør sammen med Gaustadområdet 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 Gaustadområdet forsterkes som hovedcampus for Universitetet i Oslo. Gaustadbekkdalen blir med dette et nytt tyngdepunkt for UiOs virksomhet, sentrert omkring en helsesatsing som også involverer viktige samarbeidspartnere innen blant annet OUS, start-up bedrifter og andre helseteknologivirksomheter. Sammenkobling av Blindern og Gaustadområdet på tvers av barrierene som T-banen og ringveien utgjør, slik at området oppleves som én sammenhengende campus for UiO, er derfor et viktig grep i den videre utviklingen.

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

UiO har store ambisjoner om å tiltrekke seg mer kunnskapsintensivt næringsliv for å skape innovasjon i grensesnittet mellom kunnskapsproduksjon og næringsutvikling. Å styrke dialogen med

omverdenen og jobbe for at kunnskap tas i bruk, er en hovedmålsetting i UiOs Strategi 2030. Dette er en av hovedmålsettingene i Oslo Science City der den bærende ideen er å skape et sammenhengende og flerfunksjonelt innovasjonsdistrikt mellom Gaustad og Majorstuen.

UiO har en rekke sentrale utviklingsområder og eiendommer som kan vurderes med hensyn til fremtidig bruk og utvikling. Det blir viktig å balansere hensynet til by- og næringsutvikling med universitetets egne behov for arealer til fremtidig utvikling. 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 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.

Oppgradering og tilpassing av bebyggelsen på Øvre Blindern vil ferdigstilles i denne masterplanperioden. I kommende periode dreier fokus mot utvikling og rehabilitering av velferdsbyggene omkring Frederikkeplassen for å gi et solid bidrag til studentopplevelsen sentral 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 det viktigste for dem i forhold til bosted, var nærhet til campus og til hverandre. Etablering av forskerboliger på campus, vil gjøre forholdene enklere for de internasjonale forskerne som skal bo og jobbe ved universitetet en begrenset tid. UiO vil vurdere å tilrettelegge eiendom som er lite egnet til universitetets virksomhet, til forsker- eller studentboliger.

Lov om studentsamskipnader

§3 sier: En studentsamskipnad har til oppgave å ta seg av studentenes velferdsbehov ved det enkelte lærested.

En studentsamskipnad skal tilby tjenester til studenter. I begrenset omfang kan en studentsamskipnad også tilby tjenester til andre enn studenter.

Forskrift om studentsamskipnader

§8 sier: Studentvelferdstjenester er velferdstjenester til studenter hvor formålet er å støtte opp om de særskilte behov studentene har i kraft av sin livssituasjon som studenter. Studentvelferdstjenester er tjenester til studenter innen kantine, bolig, trening, helse- og omsorgstjenester, rådgivning, studentsosiale, -demokratiske, -faglige og -kulturelle tiltak, barnehageplasser til barn av studenter og salg av studielitteratur til studenter.

§ 11 sier: Fri stasjon innebærer at utdanningsinstitusjonen stiller egnede lokaler/arealer med nødvendig basisutstyr til rådighet for studentsamskipnadens studentvelferdsvirksomhet ved institusjonen. (...) Fri stasjon er en form for offentlig støtte til studentvelferd, og bruken av det må innrettes slik at det bare kommer studentene til gode.

Tverrfaglig samarbeid kan styrkes ved å legge til rette for at studenter og ansatte fra ulike fagområder møtes uformelt. For hele UiO er det slik at fakultetene står som leietakere for læringsarealer slik som auditorier og kollokvierom. Når disse arealene ligger i første etasje, bidrar det til å redusere antall studenter og andre naturlig kommer innom hvert bygg. Dette reduserer muligheten for tverrfaglige møter. UiO arbeider for tiden med å vurdere om disse læringsarealene heller skal samles sentralt f.eks. 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 bidra til 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 eller når eksisterende bygninger skal oppgraderes.

En forutsetning for å skape en levende campus, er at den fortettes ytterligere. For å tiltrekke seg 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 Blindernområdet er tjenestetilbudet i nærområdet 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 på deres tilbud og virksomhet.

3.5 UiO i sentrum – synlig tilstedeværelse i bybildet og forsterket formidlings- og kulturdistrikt

Sentrum består av de gamle universitetsbyggene langs Karl Johans gate og bygningene for Kulturhistorisk museum (KHM) og Det juridisk fakultet (JUS) ved Tullinløkka. Nybygget for Det juridisk fakultet i Tullinløkka (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.

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

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

3.6 Tøyen - Botanisk hage forsterkes som arena for formidling, forskning og samfunnsdialog

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

Som følge av forventning om videre økning i bruk og medfølgende slitasje på planteutstillingene, legger masterplan opp til tydeligere inndeling av hagen. Det etableres et skille mellom utstillingsvirksomheten i nord som er tilrettelagt for mye og hard bruk, og den historiske hagen omkring Tøyen Hovedgård. Den historiske hagen rommer en unik vitenskapelig samling av planter og trær som er samlet og forvaltet gjennom mer enn 200 år. Den skal ivaretas og videreutvikles i tråd med NHMs faglige langtidsplaner. Opparbeidelse av Steinhagen utenfor museumsinngangene og overvannsløsning for Tøyenbekken er blant prosjektene NHM vil utføre i kommende periode. Fremtidig bruk av Palme- og Victoriahuset skal også avklares og prosjekteres som følge av bygging av 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 stuen 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 nettopp i Botanisk hage og museene. Det er også innledet et strategisk samarbeid med Hersleb videregående skole som rendyrker en natur- og realfaglig profil.

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

Både Collets hus og Lids hus brukes i dag som magasiner for ulike museale samlinger. Ingen av byggene tilfredsstillende i dag kravene til trygg og sikker oppbevaring av samlingene. I Collets hus magasineres samlinger som oppbevares i beholdere med etanol. Lids hus har en samling med insekter og planter 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.

Vi vil tydeliggjøre skillet mellom de delene av hagen som er tilrettelagt for høy publikumsaktivitet, og driftsområdet nord i Botanisk hage hvor publikum ikke skal ha adgang av sikkerhetsmessige hensyn. Et sentralt grep er å etablere en egen innkjøring til driftsområdet fra Sofienberggata i nord. På den måten vil varelevering og avfallshåndtering skje der og ikke gjennom publikumsinngangen mot Sars gate som i dag. Driftsområdet er viktig for hagedriften med viktige funksjoner 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.

Byen er i kraftig vekst, og Botanisk hage ligger stadig mer sentralt i bybildet. Hagen og museene tilbyr nye og spennende opplevelser. 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. Praktisering av forbud mot sykling, hunder og

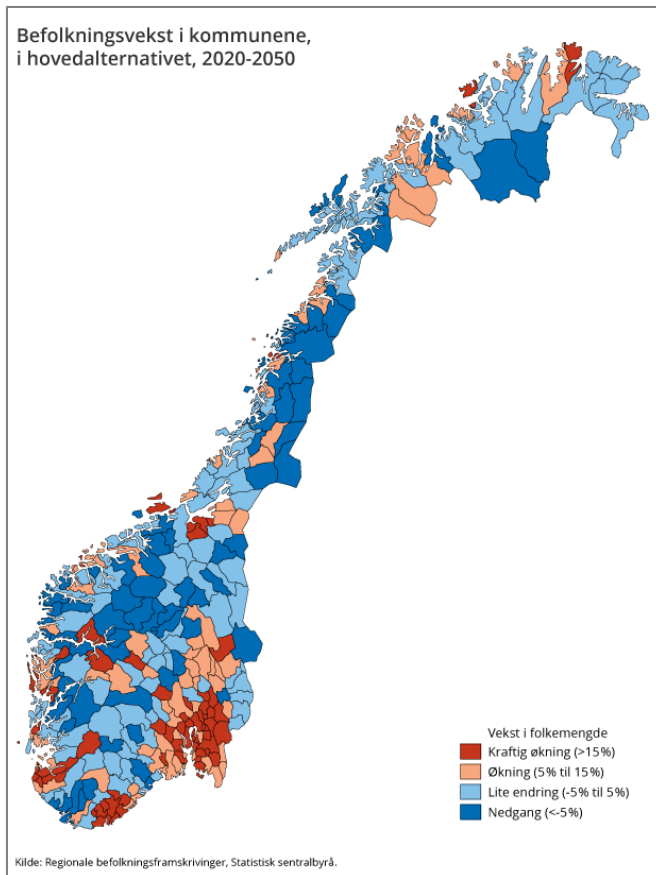
ligging på gresset, et høyt gjerde med lukketider og få porter, er eksempler der ulike brukergrupper har ulike behov for tilrettelegging. En rekke kartlegginger og analyser viser at nabolaget setter svært stor pris på Botanisk hage og anlegget trekkes ofte fram som den største kvaliteten i området.

Det er langt å gå mellom inngangene, og det er et sterkt ønske fra naboer og bydelsforvaltningen om å forbedre forbindelsene mot Tøyen og sentrum, anlegge flere porter og utvide åpningstidene i Botanisk hage. Historisk hadde hagen flere innganger. Viktigst var porten mot sentrum på hjørnet av Sars gate og Jens Bjelkes gate og porten mot Hagegata som var viktigste forbindelse mot Tøyen og Kampen. For å styrke knytningen mellom campus og den omkringliggende byen, vil UiO i kommende periode undersøke muligheten for å gjenetablere en eller flere innganger til hagen. Behov for flere porter må balanseres mot hensynet til Botanisk hage som vitenskapelig forskningspark slik at sårbare plantemiljøer beskyttes. Svært mange som ankommer anlegget kommer til fots, med kollektivtransport eller sykkel. Det er behov for å utvikle gode gangforbindelser til viktige kollektivstopp og skoleområder omkring anlegget. Dette blir særlig viktig i forbindelse med byggeprosjektene i området. Det ligger planer om ny T-banestasjon, utvikling av det tidligere Much-museet og ikke minst vårt eget utstillingsveksthus. Sykkelparkering for besøkende vil opparbeides ved alle publikumsinngangene til hagen.

3.7 Forventet vekst

Oslo – eller Kristiania – hadde rundt 10 000 innbyggere da Det Kongelige Frederiks universitet ble opprettet i 1811. Oslo er forventet å runde 700 000 innen få år og 800 000 innen 2050. Statistisk sentralbyrå skriver i sin rapport *Befolkningsfremskrivinger for kommunene, 2020-2050*⁶ 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.»

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



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 som behandles i et eget kapittel om helsefagene ved UiO (kap xx). UiO må likevel i langsiktige planer ta høyde for kontinuerlig vekst i studentmassen i takt med den generelle tilstrømningen til regionen. Gjennom fleksibilitet i egen bygningsmasse og ivaretagelse av UiOs langsiktige arealinteresser på alle campusene kan dette planlegges for 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. Figuren 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.

Figuren oppdateres sammen med Link arkitekter. Få med nytt areal på lavblokken Eilert Sundts hus, areal sør for KBH I sentrum må det vises utviklingsmulighet ved KHM.

3.8 Fornyelse og oppgradering

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 kap. 2 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:

1. Alle bygninger må være trygge å arbeide og oppholde seg i og tilfredsstillende HMS-kravene
2. Porteføljen skal ikke ha dårligere gjennomsnittlig teknisk tilstandsgrad enn TG1 dvs. ikke dårligere enn 1,5
3. Ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2 dvs. ikke dårligere enn 2,24
4. Ingen bygningskomponenter skal ha tilstandsgrad 3 (TG3) eller kombinasjonen av TG2 og konsekvensgrad 3 (KG3)

Begrepene tilstandsgrad (TG) og konsekvensgrad (KG) er beskrevet i Norsk standard **NS3424 Tilstandsanalyse av byggverk** med veileder fra 2020. Tilstandsgrad beskriver graden av avvik eller svikt på bygning og bygningskomponenter i forhold til ny standard. Konsekvensgrad beskriver konsekvenser av tilstand, ofte koblet til behov for utbedring i tid.

Det er en forutsetning for all undervisning, forskning og annet arbeid ved UiO at bygningene tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende krav til arbeidsmiljø og HMS.

Tilstandsgraden for én enkelt bygning kan bare forbedres gjennom oppgradering av bygningen. Gjennom tilstandsbasert vedlikehold med flerårige planer, vil UiO sørge for at tilstandsgraden ikke blir dårligere på kort sikt, og over tid forbedres. Rammer for prioritering av vedlikehold og oppgradering av UiOs eiendommer er beskrevet i **kapittel 4**.

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

I 2019 kom det en *Områdegjennomgang for bygge- og eiendomspolitikken i statlig sivil sektor* som var utarbeidet av konsultentselskapet Capgemini Invent på oppdrag fra Finansdepartementet (FIN) og Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD). Formålet 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 her hovedfokuset var tydelig vektlegging av kostnadseffektivitet.

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 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 (U5) vil arbeide videre med dette. Det er flere temaer der de er i dialog med de fem selvforvaltende universitetene. Blant annet er KD opptatt av at U5 foretar periodisk vurdering av tilstanden til eiendomsmasse og årlig rapportering til KD av forvaltnings-, drift- og vedlikeholds(FDV)-kostnader. UiO har allerede en etablert praksis for begge deler og vil gjøre eventuelle mindre tilpasninger til disse. KD er spesielt opptatt av at U5 ivaretar sitt ansvar for å holde bygningsmassen vedlike. Det innebærer både å ha vedlikeholdsplaner på plass for eiendomsmassen og å sette av tilstrekkelige midler til formålet. UiO vil følge opp føringer fra KD på dette området når de kommer.

3.9 Miljø og bærekraft

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

Bygninger står for en tredjedel av alle klimagassutslipp og 40 % av verdens energibruk. Effektiv arealbruk er derfor et viktig element i UiOs arbeid med miljø og bærekraft, men bærekraftige bygninger handler om så mye mer, blant annet materialbruk, avfallshåndtering, transport, energibruk og forurensing. UiO har konkretisert miljø- og bærekraftsambisjonene i **Miljø og klimastrategi for UiOs eiendomsvirksomhet**. Denne vil revideres i for å ta hensyn til føringene fra denne masterplanen.

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

UiO skal velge ledende, men ikke eksperimentell miljøteknologi både til nybygg og til rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. UiOs virksomhet og ressurser vil være retningsgivende for driftssikkerhet og kostnadseffektivitet på miljøløsninger. UiOs eiendomsmasse skal minst møte de til enhver tid gjeldende kravene fra myndighetene

I Masterplan for UiOs eiendommer fra 2015 la vi frem visjonen om å benytte miljøsertifiseringsstandarden BREEAM-NOR med et krav om å minimum møte karakteren Excellent i nybygg, og at eksisterende bygninger ved rehabilitering skal ha mål om samme karakter. Sophus Bugges hus ble sertifisert til BREEAM Excellent etter rehabilitering. Vi gjorde en evaluering av dette, og konkluderte med at BREEAM-NOR er godt egnet for nybygg, men ikke alltid er like relevant i rehabiliteringer mindre og mellomstore prosjekter. Her blir standarden for tung. BREEAM-in-use har kommet til senere, og vi har testet ut metoden på andre rehabiliteringer med gode resultater. Siden 2015 har det vært en utvikling på området. I denne masterplan åpner for å benytte et bredere spekter av slike miljøstandarder. På bakgrunn av prosjektets egenart, velges den standarden som er best egnet det aktuelle prosjektet. På denne måten får alle prosjekter som UiO gjennomfører en optimal miljø-, klima- og energiløsning som er tilpasset det enkelte prosjektet, uansett størrelse.

UiO har store parkanlegg som er en sentral brikke i miljøarbeidet. Arbeidet med å gjøre fremtidsrettede og robuste plantevalg tilpasset prognosen for klimaendringer med mer nedbør, mer vind, større skiftninger i temperatur og høyere sykdomspress på planter, er allerede startet og vil fortsette. Miljø- og ressursvennlig overvannshåndtering, tilpasset store nedbørmengder 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 fordrøyning av regnvann.

Alle universitetsområdene ligger svært sentralt i Oslo med ypperlig kollektivdekning. Gang- og sykkelveiene i nærområdet er brukbare, og UiO vil bidra med flere sykkelparkeringsplasser for å motivere både studenter og ansatte til å sykle mer og legge til rette for miljøvennlige valg. UiO vil i

kommende periode ferdigstille mobilitetsplan for UiOs campuser, som blant annet skal vurdere parkeringspolicy, lademuligheter, samarbeid med Ruter og Oslo Bysykkel, utlån av elbiler til ansatte og sikker og grønn bevegelse på campus for studenter og ansatte.

Parkene vil brukes til å signalisere miljøvennlighet og bærekraft gjennom modernisering og tilrettelegging for sykler og andre alternativer til diesel- og bensinbiler. I lys av det meget gode kollektivtilbudet ved alle tre campusene, vil vi utarbeide en parkeringsplan for Campus Blindern for å bygge opp under miljøambisjonene.

3.10 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 («tvillinger») av bygget som gjør de enklere å bygge med mindre feil. Den digitale modellen kan deretter tas i bruk som dokumentasjon for drift av bygningen med 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. Teknologi for digital samhandling med brukere skal vurderes og prioriteres ut fra gevinstpotensialet. Krav om digital infrastruktur og sensorteknikk skal beskrives tidlig i planleggingen av oppgraderingsprosjekter. Slike teknologiske løsninger vil også være en del av det løpende vedlikeholdet av eiendommene, og ved bruk av åpne teknologiske løsninger vil man kunne oppnå lang levetid og mer fleksibilitet etter hvert som bruken av bygningene utvikler seg.

3.11 Visjon og målbilde oppsummert

1. Eiendomsutvikling og -forvaltning ved UiO skal innrettes mot å være fremragende på å løse UiOs unike behov for eiendommer for forskning, utdanning, formidling og innovasjon.
2. Bygge opp kompetanse om moderne læringsmiljøer og fremragende forskningsarealer og bruke denne kunnskapen i utvikling av UiOs eiendoms masse.
3. Skape nye møteplasser mellom universitetet og byen
4. Ved oppgradering må museumslokalene gjøres fleksible slik at de enkelt kan tilrettelegges for nye utstillinger.
5. Fremme satsningsforslag om innvendig rehabilitering av Historisk museum

6. Utrede langsiktige løsninger for UiOs samlinger
7. Videreutvikle og fortsette å konsentrere sin virksomhet rundt de tre campusene.
8. Legge åpne førsteetasjer inn som et funksjonelt programkrav i nye bygninger eller når eksisterende bygninger skal oppgraderes.
9. Utvikle en levende campus på Blindern rundt hovedaksen fra Fysikkbygningen opp mot plassen mellom Niels Treschows hus og Eilert Sundts hus.
10. Utvikle tjenestetilbud i området ved Livsvitenskapssenteret og Gaustadalléen 30.
11. Porteføljen skal ikke ha dårligere gjennomsnittlig teknisk tilstandsgrad enn TG1. Ingen bygninger skal ha dårligere tilstandsgrad enn TG2
12. Stille krav til at alle nybygg skal være BREEAM Excellent. Ved rehabiliteringsprosjekter velges det sertifiseringssystem som gir miljø-, klima- og energiløsning som er tilpasset det enkelte prosjektet
13. Ferdigstille arbeidet med mobilitetsplan for UiOs campuser
14. Bygge kompetanse på miljøområdet ved å evaluere og lære fra egne miljørehabiliteringsprosjekter.

4 Prioriterte prosjekter, kompetanse og finansieringsmuligheter

*Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028*⁷ tydeliggjør regjeringens forventninger (jf. 8.1.2 s 79) til at universitetene både ser på bygg er en innsatsfaktor på lik linje med andre ressurser i forskning og høyere utdanning, og at de ivaretar behovet for utvikling og vedlikehold av eiendommene. Det samme dokument (8.4 s 90) understreker at «Regjeringen forventer: - at universiteter og høyskoler gjennomfører nødvendige tilpasninger og vedlikehold av eksisterende eiendomsmasse.» Om regjeringens rolle står det «Regjeringen vil: - stimulere til god utvikling og investering i oppgradering og tilpasninger ved å styrke ordningen med oppgraderingsmidler for de selvforvaltende institusjonene.» Regjeringen tydeliggjør sine forventninger til at UiO og de andre selvforvaltende universitetene (U5), opptre som ansvarlige eiere for egen eiendomsmasse i pressemeldingen⁸ der de konkluderer med at U5 skal fortsette som selvforvaltende. Der heter det «I stedet vil regjeringen i samarbeid med de selvforvaltende universitetene vurdere andre tiltak som kan legge til rette for fortsatt god forvaltning av eiendommene.» KD følger opp U5 etter områdegjennomgang og er spesielt opptatt av at vi ivaretar vårt ansvar for å holde bygningsmassen vedlike. Det innebærer både å ha vedlikeholdsplaner på plass for eiendomsmassen og å sette av tilstrekkelige midler til formålet. De forventer at vi vedlikeholder, oppgraderer og utvikler eiendommene innenfor egne rammer, men med mindre bidrag fra KD når det gjelder oppgradering og utvikling. For å søke KD om bidrag til oppgradering av lærings- eller forskningsarealer, forutsetter det at prosjektene er omtalt i vår Masterplan for UiOs eiendommer.

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

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

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

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 oppsummerer vi først roller, ansvar og kompetanse i eiendomsforvaltningen, før vi ser på hvilke virkemidler vi har for å opprettholde et tilfredsstillende nivå på oppgradering og utvikling av UiOs eiendommer.

⁷ Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2019-2028

⁸ [Universitetene beholder ansvaret for forvaltning av bygg og eiendommer - regjeringen.no](https://www.regjeringen.no)

4.1 Roller og ansvar i eiendomsutvikling og -forvaltning

Universitetet i Oslo (UiO) er et av fem selvforvaltende universiteter i Norge. Lov om universiteter og høyskoler sier at universitetsdirektøren er ansvarlig for disponering av ressurser og eiendom i samsvar med de vedtak som er gjort av styret og er legitimert til å utferdige bindende dokument om institusjonens eiendommer. Det fremgår også at styret har forvaltningsansvar for egne eiendommer, og selv kan avhende fast eiendom med departementets samtykke eller etter generelle regler gitt av departementet. Eiendomsavdelingen forvalter i praksis dette ansvaret ved UiO. Selv om UiO er en institusjon under Kunnskapsdepartementet, gjelder de samme rammer og regler som generelt er trukket opp for statlig byggevirkksomhet – et politikkområde som forvaltes av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Statsbygg som er en statlig forvaltningsbedrift under Kommunal- og moderniseringsdepartementet, er hovedaktøren for iverksetting og gjennomføring av vedtatt politikk innen statlig bygge- og eiendomssektor. Statsbygg både bygger og leier ut lokaler til statlig virksomhet og for de fleste institusjonene i universitets- og høyskolesektoren.

Statsbygg bygger for tiden Livsvitenskapsbygget og Vikingtidsmuseet for UiO. Når Statsbygg er byggherre, inntar UiO en brukerrolle. Det er imidlertid ingen skarp grense som definerer hvilke oppgaver Statsbygg har ansvaret for og hvilke oppgaver UiO selv forventes å ta hånd om. Når Statsbygg bygger, gis det en prosjektbevilgning over statsbudsjettet til Statsbygg etter stortingsvedtak. Rolledelingen mellom Statsbygg og UiO fungerer som regel godt, men grensene er upresise når det gjelder økonomisk ansvar og juridiske forpliktelser. Det er opplagte interessekonflikter mellom Statsbygg som byggherre og UiO som fremtidig drifter og bruker. Statsbygg kan spare penger i byggeprosjektet ved å redusere kvaliteten på ett eller flere områder. Dette vil ofte medføre at drifts- og vedlikeholdskostnadene til UiO øker. Med beregnet levetid på 20 til 50 år avhengig av hvilke deler av bygning og systemer som har fått redusert kvalitet og levetid, vil 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.

4.2 Kompetansebehov i eiendomsutvikling og -forvaltning

UiOs nøkkelpåkompetanse 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 i forhold til miljø og arbeidsvilkår. UiO skal ha høy kompetanse på å planlegge, styre og kontrollere leverandørens arbeid og utnytte leverandørens kompetanse og faglige fortrinn. UiO skal også ha høy kompetanse både 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 for UiO. Som eiendomsforvalter og -utvikler er UiO lite kjent i markedet på tross av at universitetet er en av de største eiendomsforvalterne i landet. UiO må profilere seg mye sterkere på eiendomsutviklingsiden både med tanke på miljøfokuset og universitetets bidrag i byutvikling gjennom alle de tre campusene slik at vi fremstår som en synlig og attraktiv arbeidsgiver.

4.3 Finansiering – innledning

Forvaltning, drift og mindre vedlikehold av eiendomsmassen ved UiO finansieres i dag gjennom internhusleie der alle fakulteter, museer og andre enheter betaler for alle arealer de bruker. Revidert internhusleieordning ble innført i 2018. Den er en implementering av fellesmodellen for internhusleie som alle de fem selvforvaltende universitetene bruker etter pålegg fra KD jf. tildelingsbrevet 2016. Vi ser at det allerede etter to års bruk av fellesmodellen, er innleie redusert, samtidig som sju Senter for fremragende forskning (SFF) og ett Senter for fremragende utdanning (SFU) med et samlet arealbehov på ca. 3500 kvm, har blitt innplassert i eksisterende bygningsmasse.

Universitetsstyret har i hele forrige masterplanperioden tildelt midler til ett til to større oppgraderingsprosjekter hvert år. Vi vil legge til grunn at denne praksisen fortsetter.

KD har i samme periode tildelt oppgraderingsmidler årlig der institusjonene søker om bidrag til sine prosjekter. KD går inn med inntil 50% av beløpet. UiO har så langt lyktes med å få 130 mill. kr gjennom denne ordningen, og vi legger til grunn at UiO skal utvikle minst ett prosjekt for dette formålet hvert år.

Følgende prinsipper videreføres fra Masterplan for eiendom 2015:

1. UiO skal eie bygninger og eiendommer som støtter UiOs kjernevirksomhet. Det vil si bygninger for forskning, undervisning og formidling f.eks. laboratorier, dyrestaller, læringsmiljø og arbeidsplasser for studenter, forskere og andre ansatte.
2. UiO skal ikke binde opp kapital ved å eie andre typer eiendommer som tar fokus bort fra kjernevirksomheten.
3. UiO kan leie bygninger for kjernevirksomhet når universitetet ikke har andre muligheter til å erverve slike bygninger, men skal alltid ha en kjøpsopsjon ved slike avtaler (gjelder ved leie hele bygninger).
4. Bygninger som både er dårlig egnet til formålet, har dårlig tilpasningsdyktighet, og som ikke ligger sentralt på en av de tre campusene, kan vurderes solgt. anbefalte salg vil fremmes for universitetsstyret som enkeltbeslutninger. Salg av eiendommer må avklares med Kunnskapsdepartementet.
5. UiO skal ha et aktivt forhold til hva som er effektiv arealbruk for virksomheten til enhver tid.

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. I dette kapittelet diskuterer vi ulike finansieringskilder.

4.4 Fremtidige utfordringer - finansiering

I mai 2017 presenterte vi saken *Investeringer og endringer i driftskostnader for eiendomsmassen i et 10-års perspektiv* for universitetsstyret. En av de store utfordringene som presenteres i notatet er at

når UiO mottar bygninger over statsbudsjettet som Vikingtidsmuseet, må UiO selv bære driftskostnadene for disse lokalene. Forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdskostnadene for Vikingtidsmuseet som er under bygging i denne masterplanperioden, er foreløpig anslått til ca. 16 mill. kr i året. Dette er bruttotall utelukkende knyttet til bygningsdrift / husleie og omfatter ikke brukerrelaterte kostnader. Det arbeides 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. UiO bruker her ca. 1000 kvm med estimert byggekostnad på 83 mill. kr jfr. statsbudsjettet for 2018 og har i samme statsbudsjett blitt tilkjent 50% husleiekompensasjon. Dette innebærer at UiO vil betale årlig leiekostnader på ca. 4,3 mill. kr fra 2024.

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% husleiekompensasjon for disse arealene. Dette innebærer at UiO vil betale ca. 50 mill. kr i husleie til OUS når alle arealene er ferdig. Dette tallet er basert på foreløpige estimater og ikke indeksregulert frem i tid.

4.5 Prioriterte utviklingsprosjekter som finansiert 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 (referanse) gir retning og trekker opp store ambisjoner med spesiell vekt på tre områder; teknologiløft, FoU for fornyelse og omstilling i næringslivet og kvalitet i høyere utdanning. I denne masterplanperioden vil byggingen av Livsvitenskapsbygget og Vikingtidsmuseet pågå i store deler av de første fem årene. Stortinget har bevilget betydelige beløp til disse to satsingene som vil gi stor verdi både for UiO og for samfunnet. Begge disse investeringene vil bidra til måloppnåelsen for langtidsplanen.

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

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

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

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

1. Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet (se xxx)
2. Nytt veksthus på Tøyen (se xxx)
3. Oppgradering av Nedre Blindern. (se xxx)
4. Lokaler for helsefagene (se xxx)

5. Magasinbygg for universitetsmuseene (se xxx)

6. Historisk museum (se xxx)

Realisering av disse prosjektene er avhengig av finansiering over statsbudsjettet.

4.6 Leie eller eie - avveininger

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

4.6.1 Eie eller leie bygninger

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

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

Hovedprinsippet for UiOs arealbruk er at virksomheten skal foregå i egne eiendommer. Dette hovedprinsippet blir utfordret når Livsvitenskapsbygget står ferdig og skal eies og driftes av Statsbygg. 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 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.

KD har gitt institusjonene fullmakt til å inngå avtale om leie av lokaler. Ifølge fullmaktene⁹ gitt UiO gjelder ikke det for leieprosjekter som etter sin art eller omfang må klassifiseres som byggesak. Fullmakten gjelder heller ikke for avtaler om leie av lokaler i markedet der summen av fremtidige leieforpliktelser er 100 mill. kr eller mer. Disse må legges frem for KD. Fra 1.3.2020 har Kommunal og moderniseringsdepartementet besluttet at statlige virksomheter i sivil sektor, unntatt NAV og Politiet, skal bruke Statsbygg som rådgiver ved leie av lokaler i markedet. Ordningen skal evalueres etter tre år.

4.6.2 Prinsipper for arealbruk

Arealbruk er et viktig element i miljøarbeidet og i bærekraftig drift. Riktig arealbruk gir gevinster når det bidrar til å skape trivsel for de ansatte. Rasjonell arealbruk som gir mindre areal per ansatt, er et godt bærekraftiltak når vi vet at bygninger står for 40 % av verdens energibruk. Det innebærer at når arealeffektiviteten øker, vil arealer kunne frigis til andre formål og miljøbelastningen reduseres. Effektiv bruk av arealer kan medføre at UiO kan redusere innleie eller samle virksomheten på en slik måte at bygninger kan avhendes. Det er viktig å understreke at begrepet «effektiv arealbruk» ikke

⁹ Fullmakter 2020 – Institusjoner som forvalter statens eiendom

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. Denne har skutt fart gjennom koronapandemien. Samtidig vil et drøyt år på hjemmekontor pga. smittevern, kunne ut i nye krav til arbeidsplasser. UiO må 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 tidsriktige i tidligere generasjoner, kan utnyttes på en helt annen måte i dag for å møte dagens behov både for moderne forsknings- og læringsmiljø, bærekraft og for kostnadseffektivitet.

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

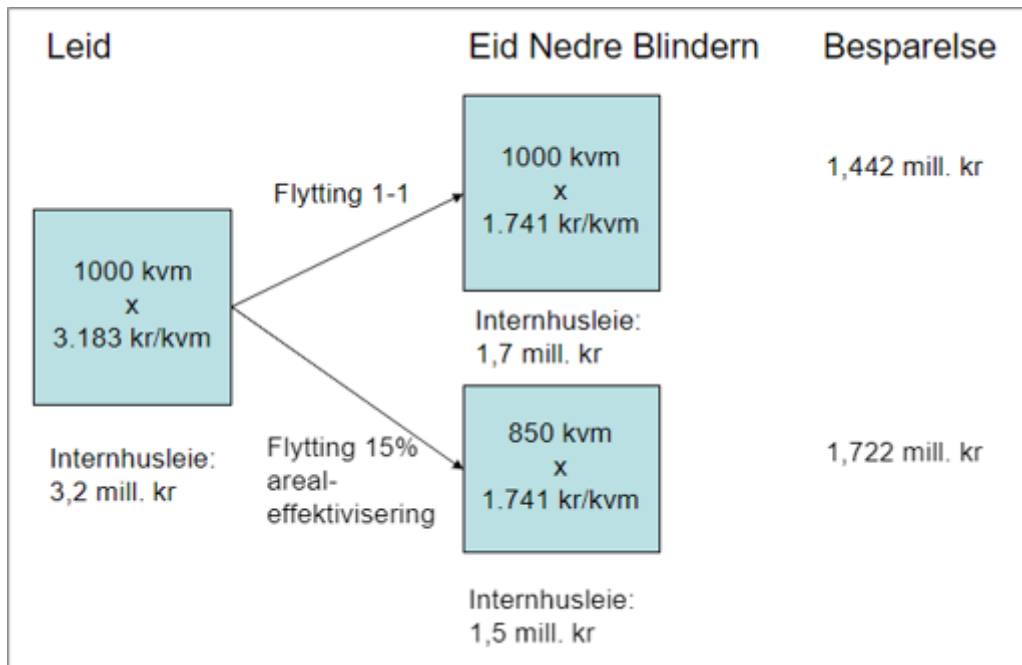
4.6.3 **Benytte besparelser ved flytting fra leide til eide arealer, til oppgradering**

Dagens internhusleieordning legger til grunn at enheten blir sittende med besparelsen når de velger å flytte fra leide arealer til eide arealer. For eksempel vil en enhet som flytter fra 1000 kvm leide arealer til like store eide arealer med høy standard, få en årlig besparelse på ca. 1,44 mill. kr (3.183 kr/kvm – 1.741 kr/kvm = 1.441 kr/kvm). Basert på tall for internhusleien for 2021.

I revidert Masterplan fastslår vi at slike besparelser ikke tilfaller enheten når institusjonen legger til rette for at enheten kan flytte inn i oppgraderte, eide arealer. Vi foreslår en endring i prinsippet for internhusleie basert på følgende:

- Enheten som flytter fra leide til rehabiliterte eide arealer, belastes internhusleie for rehabilitert arealer
- Enheten pålegges en arealeffektivisering på minst 15% i forhold til arealene som fraflyttes
- Enheten vil beholde nøyaktig de midlene de trenger til å betale husleie for nye arealer.
- For UiO opprettholdes balansen mellom handlingsrom og eiendom, men midler omdisponeres fra leide arealer til oppgradering av eide arealer som kommer UiOs virksomhet til gode over mange år.

Vi poengterer at dette prinsippet for endring av internhusleien ikke får konsekvenser for enhetenes eget insentiv til ytterligere arealeffektivisering i de tilfellene der dette er initiert av enheten selv.



Figur 9 viser et regneeksempel basert på de beskrevne prinsippene.

4.6.4 Forhåndsdisponering

UiO har ved flere anledninger 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. Hvorvidt UiO skal forhåndsdisponere til eiendomsformål må vurderes i hvert enkelt tilfelle og sees i forhold til UiOs totale økonomi. Universitetsstyret fatter endelig beslutning om forhåndsdisponering.

4.6.5 «Oppgraderingslån»

Ved å kombinere forhåndsdisponering med besparelsene ved å flytte fra leide til eide arealer, får man en form for oppgraderingslån. 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/kvm. Uten renter vil et «oppgraderingslån» da betales ned på 12-13 år.

4.6.6 Benytte besparelser som tilskudd til investeringer i bygg

De senere årene har universitetsstyret hvert år vedtatt å sette av midler til en større oppgradering, ofte i kombinasjon med at UiO har søkt Kunnskapsdepartementet om tilskudd fra deres «oppgraderingspott». Man kan også tenke seg at besparelser som kommer fra flytting fra leide til eide arealer, kan kanaliseres inn her og gi et godt bidrag til de store oppgraderingsprosjektene. Også i denne modellen opprettholdes balansen mellom handlingsrom og eiendom.

Nye prinsipper for finansiering:

1. UiO skal redusere innleie av dagens arealer med 20% frem til 2030.
2. UiO skal omdisponere besparelser fra avsluttede leieforhold til å oppgradere egne arealer og tilpasse dem til brukere når flyttingen er institusjonelt vedtatt.

3. 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 oppgradering.
4. Investeringer i kostbar forskningsinfrastruktur skal gjøres i eide bygg, ikke i leide.

4.6.7 Eie eller feste tomter

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

UiO fester 45 mål tomt av Opplysningsvesenets fond (OVF) på Nedre Blindern. Ny festeavgift ble fastsatt våren 2015, og UiO vil betale 9 mill. kr i året i denne festeperioden som løper til 2041. I forbindelse med høring om forslag til ny lov om tros- og livssynssamfunn, høringsfrist 31.12.2017, ga UiO i høringsvaret uttrykk for at eiendommer som universiteter fester av OVF bør tas ut av fondets eiendomsportefølje og vederlagsfritt overføres til institusjonen før porteføljen overføres til Den norske kirke.

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

Hovedprinsippet for UiOs forhold til tomter er at staten skal eie og UiO forvalte tomtene der bygningene for kjernevirksomhet står. UiO vil arbeide for at dette legges til grunn hver gang det bygges nye universitetsbygninger. UiO har behov for kontroll med tomtekostnadene og utviklingen i disse. Høye festeavgifter går direkte til fratrukk fra midler UiO ellers kunne ha brukt til forskning, utdanning og kunnskap i bruk.

4.7 Finansieringsmuligheter - salg av eiendommer

UiO eier i 2020 cirka 473 000 kvm bygninger. De fleste virksomheter benytter verdiene av sin eiendomsmasse til å finansiere nødvendig oppgradering og utvikling av eiendomsmassen. I dette avsnittet diskuterer vi hvilke muligheter UiO har til å gjøre det samme.

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

I Avhendingsinstruksen 1.3 heter det: «Ved overføring av fast eiendom til, fra eller mellom institusjoner innenfor statens forretningsdrift skal det betales vederlag. Vederlaget skal fastsettes til markedspris basert på verditakst. Ved overføring mellom statsinstitusjoner utenfor statens forretningsdrift skal det ikke betales vederlag.» Under 2.1 heter det videre: «Før avhending finner sted skal departementene, den aktuelle fylkesmann og Statsbygg forespørres om det er statlig behov for eiendommen. Slik forespørsel kan unnlates hvis det åpenbart ikke er statlig behov for eiendommen. Foreligger det et dokumentert statlig behov for eiendommen, må den ikke avhendes

uten Finansdepartementets samtykke.» Avhendingsinstruksen setter med andre ord en del begrensninger på UiOs muligheter til å selge eiendommer for å finansiere vedlikehold og utvikling av resterende eiendomsmasse.

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

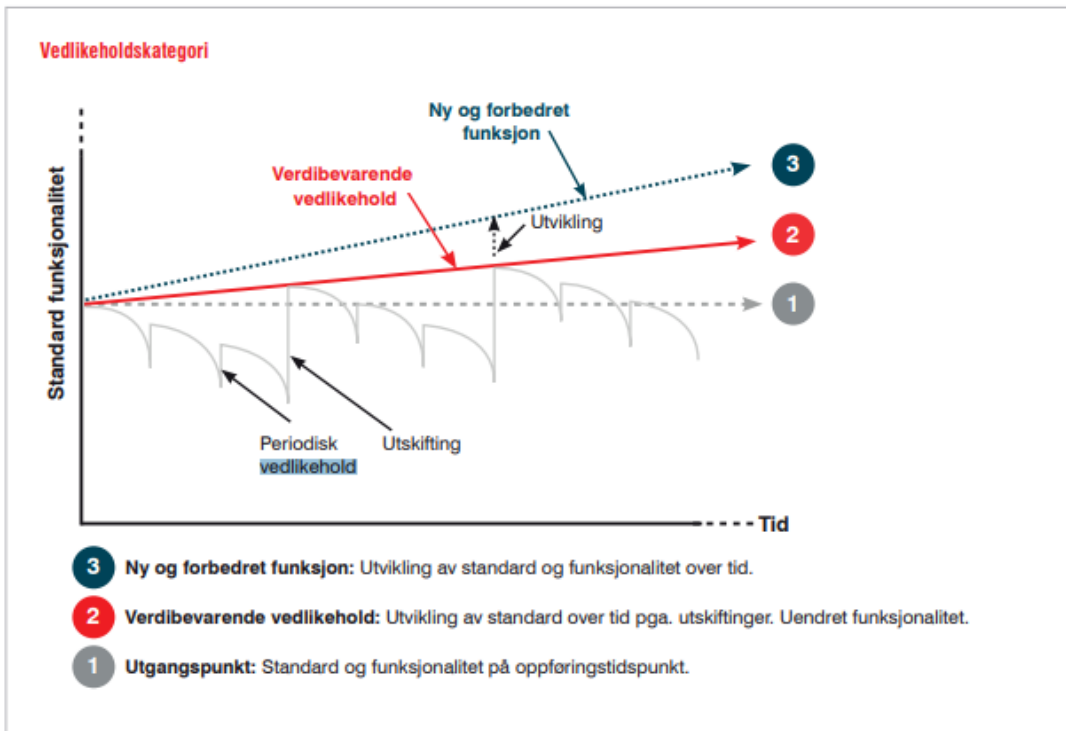
4.8 Prioriterte utviklingsprosjekter i egen regi

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

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

4.8.1 Vedlikeholdsstrategi

UiOs vedlikeholdsstrategi 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 får å sikre at målene i denne masterplanen nås. Vedlikeholdsstrategien fastsetter også noen grunnprinsipper for alt vedlikeholdsarbeid ved UiO.



Figur 10 illustrerer prinsippene for vedlikehold og utvikling av bygninger. Bygningens tekniske standard sammenfaller med bygningens levetid (grå kurve). Periodisk vedlikehold omfatter forebyggende tiltak som skal motvirke forfallet av bygningens tilstand. Ved utskifningstiltak løfter verdibevarende vedlikehold tilstandsgraden ved bygningskomponenter til dagen standard.

Standard funksjonalitet i bygningene vil synke over tid, men motvirkes ved periodisk vedlikehold og utskiftninger som defineres som verdibevarende vedlikehold. Ny og forbedret funksjon oppnås når det investeres i oppgradering og utvikling av bygningene.

Med utgangspunkt i vedlikeholdsstrategien konkretiseres og prioriteres de enkelte vedlikeholds- og utskifningstiltakene. Detaljerte tilstandsanalyser for bygningene eller bygningsdelene legges til grunn for operative vedlikeholdsplaner med kostnadskalkyler.

Ambisjonen for UiOs vedlikeholdsarbeid fremgår av kapittel **3.8 Fornyelse og oppgradering**. Planlagt og tilstandsbasert vedlikehold vil gi mest verdi for staten som eier og universitetet som forvalter og bruker på kort og lang sikt. Vedlikeholdsstrategien legger til grunn at hele bygningsmassen vedlikeholdes periodisk gjennom løpende og planmessig vedlikehold der feil og skader som oppstår repareres og mindre utskiftninger av komponenter gjennomføres. I prioriterte bygninger planlegges og gjennomføres utskifningstiltak av større systemer og komponenter for å løfte standarden i bygningene. Utvalgte bygninger vil oppgraderes gjennom utviklingsprosjekter med nye funksjoner og framtidsrettede og digitale løsninger.

UiO har delt bygningene inn i tre ulike kategorier i forhold til 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**

Bygninger med utilfredsstillende tilstand eller egnethet, og som har en prioritert funksjon for campusutvikling er i denne kategorien. Disse bygningene har enten god egnethet eller god tilpasningsdyktighet slik at de kan oppgraderes til tilfredsstillende standard og egnethet. Bygninger i denne kategorien er prioritert for oppgradering i masterplanens periode. Målsetningen med vedlikeholdet er å opprettholde bygningens funksjoner og gjennomføre vedlikehold i samordning med oppgradering.

- **Bygningskategori C – nødvendig vedlikehold inntil byggets fremtid er avklart**

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

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

Vedlikeholds- strategi UiO	Oppgraderingsprosjekter		
	Utskiftningstiltak Periodisk vedlikehold	Utskifting	Oppgradering
	Vedlikehold	Utskifting	Oppgradering
Bygningskategori A	X	X	
Bygningskategori B	X	X	X
Bygningskategori C	X		

Figur 11: Vedlikeholdsstrategi UiO per bygningskategori. Komplette oversikt over bygninger og de ulike bygningskategorier er vist i [Vedlegg xxx](#)

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

- **Tilstandsbasert:**

Bygningsdeler med dårlig tilstandsgrad prioriteres sett opp mot akseptnivået for tilstand for det enkelte bygg. Dårlig tilstandsgrad for klimaskjermer prioriteres særskilt i forhold til mulige følgeskader og økonomiske konsekvenser.

- **Konsekvensbasert:**

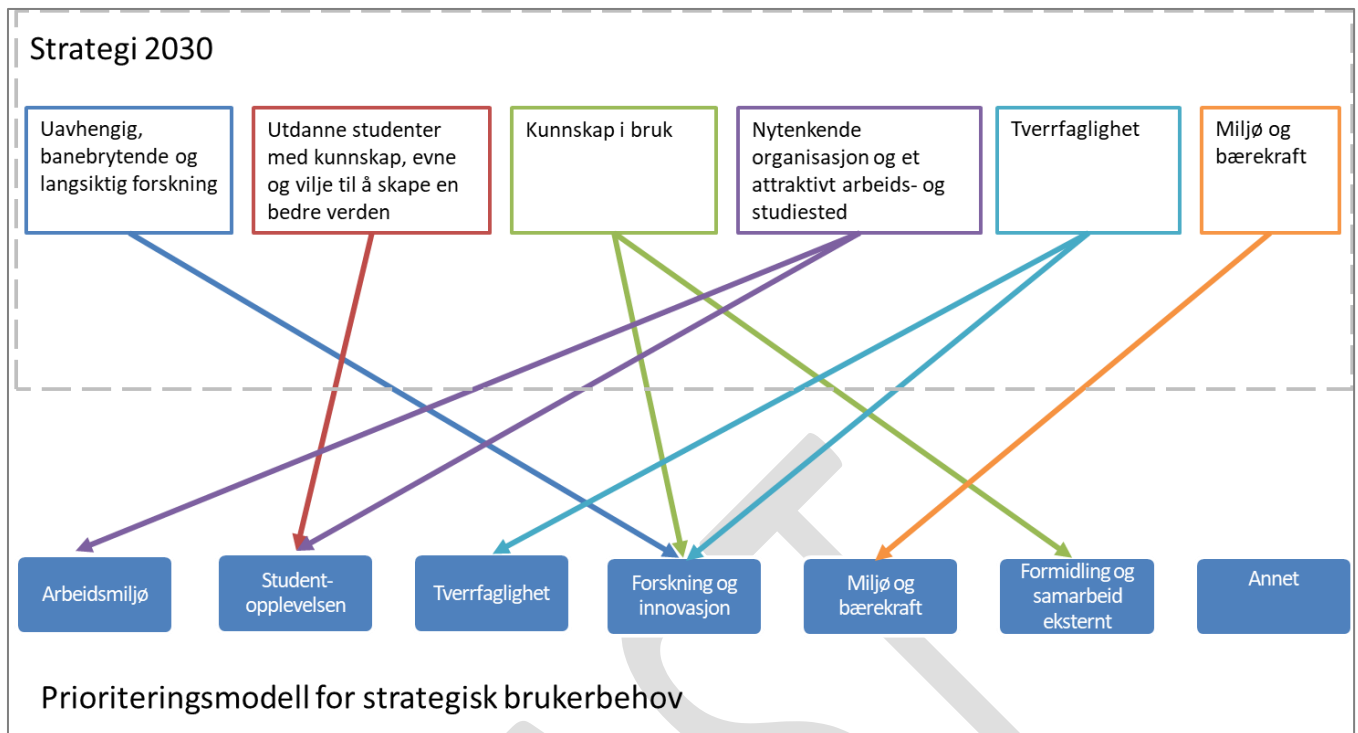
Konsekvensgrader og konsekvenstype legges til grunn for prioritering. Konsekvenstyper viser til ulike forhold som sikkerhet, HMS, kulturminnevern, miljø og økonomi. Konsekvensgrader

beskriver alvorlighetsgraden.

- **Energi og miljø:**
Tiltak som gir mer energieffektive bygg og tiltak som bedrer miljøstandard skal prioriteres. Energiøkonomiske tiltak med lav nedbetalingstid vektlegges.
- **Digitalisering:**
Smartteknologi skal tas i bruk der det gir merverdi. Tekniske anlegg skal ha digitale grensesnitt og skal integreres mot de sentrale driftsanleggene slik at det kan fjernstyres. For å oppnå en god digital infrastruktur vil UiO velge fremtidsrettet og åpen teknologi.
- **Kulturminnevern og levedyktighet:**
Vedlikehold prioriteres for å opprettholde funksjonalitet og unngå tap av kulturminneverdier. UiOs forvaltningsplaner legges til grunn for vedlikehold og oppgradering av bygninger og anlegg med kulturhistorisk verdi.
- **Synergier:**
Synergieffekter ved flere tiltak vektlegges. Dette kan være samkjøring av vedlikeholdstiltak med oppgraderingsprosjekter eller brukerbehovsprosjekter. Det kan være synergier ved å sette en fast vedlikeholdssyklus der ulike deler av bygningsmassen prioriteres hvert år for helhetlig vedlikeholdsinnsats og bedre innkjøp.

4.8.2 Prioriteringsmodell for strategiske brukerbehov

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



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

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

4.8.3 Prioriterte prosjekter og tiltak 2022-2026

Utredning og planarbeid 2022-2026

De første fem årene av planperioden vil vi utrede og forberede de enkeltbeslutningene som skal fremmes for ledelsen og styret, og som danner grunnlaget for utvikling og finansiering av deler av oppgraderingene. Vi vil konkretisere retningslinjer for arealeffektivitet.

Utredning og utviklingsplan for Nedre Blindern vil pågå med full tyngde i perioden slik at UiO både har kapasitet og planer til å starte omdisponeringen og oppgraderingen av Nedre Blindern når bygningene fraflyttes i 2026/27.

Utredning og utviklingsplan for museene vil fortsette. I tillegg til en strategisk arealplan for Det kulturhistoriske museum i sentrum, vil utredning av nye magasiner for museene stå sentralt. Det må

avklares hvor magasinene skal lokaliseres. Leieavtalen for dagens fellesmagasiner for begge museene, løper ut senest 2034, og det vil ta flere år å etablere nye tilfredsstillende magasiner. Nye magasiner må stå ferdig senest 2031 fordi flytting av museale samlinger er omfattende og tidskrevende arbeid.

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

Mot slutten av perioden vil denne masterplanen revideres slik at den rulleres hvert femte år. Arbeidet vil blant annet innebære oppdatering av tilstandsanalysen for UiOs bygninger slik at vi kan evaluere utviklingen over tid.

Finansiering 2022-2026

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

Prosjekter 2022-2026

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

1. Universitetsstyret beslutter å utvide forskerboligordningen ved å:

a) Selge de forskerboligene UiO eier i dag.

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

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

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

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

En del større konkrete prosjekter vil gjennomføres. Disse oppgraderingsprosjektene gjennomføres i regi av Eiendomsavdelingen ved UiO. På Campus Blindern er nå de fleste bygningene på Øvre Blindern ferdigstilt. Noen bygninger gjenstår imidlertid, og ferdigstilling av oppgraderingene på denne delen av campus vil være sentralt.

1. Taket på Kjemibygget og I-lab. Taket har omfattende lekkasjer som hindrer klargjøring av arealer for I-lab. UiO søkte KD om midler til dette prosjektet våren 2021 og fikk tildelt xxx mill. kr. Med god planlegging av erstatningslokaler kan man gjennomføre byggearbeider mens bygningen fremdeles er delvis i bruk.

2. Fredrikke. Eiendommen har betydelige tekniske oppgraderingsbehov samtidig som det kreves omfattende modernisering for å møte forventningene fra dagens studenter til sosiale soner og uformelt læringsmiljø, tiltak som støtter opp om den strategiske satsningen på bedre studentopplevelser. EA arbeider med et konsept for eiendommen som vil være klart tidlig 2022 slik at UiO kan søke KD om oppgraderingsmidler for dette i 2022.
3. Lucy Smiths hus. Eiendommen har betydelig oppgraderingsbehov bl.a. på ventilasjon. Omtrent halvparten av bygningen er tilrettelagt for moderne arbeidsplasser, men halvparten gjenstår. Det skal utredes oppgradering av de resterende etasjene med tilhørende tekniske anlegg med tanke på gjennomføring mot slutten av femårsperioden.
4. Farmasibygget oppgraderes iht. til den bruken som vedtas som en del av utviklingen av Nedre Blindern. Vi foreslår å oppgradere Farmasibygget for egne midler, kostnadene knyttet til Kjemibygget vil være betydelig større og mer relevant å søke midler til over statsbudsjettet.

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 og trenger delfinansiering fra KD og UiO sentralt. I alle periodene vil vedlikehold for å opprettholde tilstandsgraden på øvrig bygningsmasse og mindre prosjekter for løse brukerbehov, gjennomføres hvert år. Dette finansieres over den øremerkede delen av internhusleien *Større vedlikehold og investeringer* som i 2021 er på 207 mill. kr. Posten indeksreguleres hvert år.

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

4.8.4 Prioriterte prosjekter og tiltak 2027-2034

Finansiering 2027-2034

Oppgradering som delfinansieres ved å omdisponere fra besparelser til leiekostnader, vil starte i denne perioden. Det antas 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 på ca. 50 mill. kr i året med dagens kroneverdi.

Prosjekter 2027-2034

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

De neste store prosjektene forutsetter enten utflytting fra deler av Nedre Blindern til Livsvitenskapsbygget, omfattende utredninger eller betydelig finansiering. Vi har foreløpig ikke prioritert dem i forhold til rekkefølge:

- Kristine Bonnevis hus tas i ulike etapper for å løse vedtatt 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 Grimstad-utvalgets anbefalinger. Dette kan løses ved å bygge på et par etasjer på Domus Medica.
- Collets hus. Oppgradering og tilpassing av Collets hus i henhold til vedtakene som fattes for bruken av bygget fremover.

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

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

4.8.5 Prioriterte prosjekter og tiltak 2035-2046

Finansiering 2035-2046

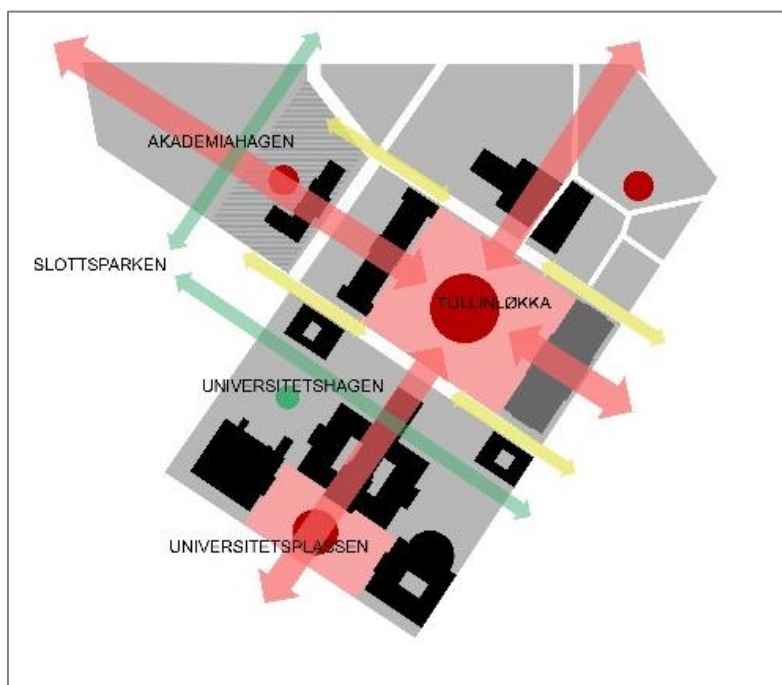
Finansieringsrommet som er etablert ved å si opp leide arealer vil benyttes videre sammen med øvrige rammer til oppgradering av eiendom.

Prosjekter 2032-2045

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

5 Campus Sentrum

Campusstrategien beskriver hvordan vi skal videreutvikle universitetets historiske sentrumscampus i et langsiktig perspektiv. Strategien bygger på ambisjonene fastsatt i Strategi 2030, byplanfaglige vurderinger og strategiske vurderinger omkring fremtidig bruk av universitetsbyggene langs Karl Johans gate og bygningene for Kulturhistorisk museum (KHM) og Det juridiske fakultet (JUS) ved Tullinløkka. Nybygg for Det juridiske fakultet, Domus Juridica, i Entrakvartalet ble ferdigstilt i forrige masterplanperiode. Bygget gir en synlig tilstedeværelse i sentrum, og JUS ønsker å bruke dette til å øke dialogen med byen. KHMs visjon som er å utvikle et formidlings- og kulturdistrikt sentrert omkring Tullinløkka, har vært viktig som innspill til utviklingsstrategien for UiOs mest sentrale campus.



5.1 Campus Sentrum - et samlet formidlings- og kulturdistrikt

Som en del av nasjonsbyggingen på 1800-tallet, ble universitetetsanlegget på Karl Johan etablert sammen med andre viktige statsinstitusjoner som Slottet, Stortinget og Nationaltheateret. Etter hvert flyttet mye av den faglige aktiviteten til Blindern, og med en vellykket løsning for Det juridiske fakultet på motsatt side av Tullinløkka, er tiden moden for å stake ut en ny kurs for det historiske sentrumsanlegget. For å konkretisere målsettingen i Strategi 2030 om å styrke dialogen med omverdenen og arbeide for at kunnskap tas i bruk, skal Campus Sentrum og kvartalene omkring Tullinløkka utvikles til å bli et pulserende kultur- og formidlingsdistrikt, som tilbyr et rikt utvalg av rekke scener, 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 vi foreta en serie med arealtilpassinger i Aulaen, Domus Bibliotheca, Domus Media og Universitetshagen. Med en vellykket ferdigstilling av omfattende rehabilitering av tak og fasade på Historisk museum, starter nå arbeidet med tilpassinger i førsteetasje og utvikling av nye utstillinger for museet. Historisk museum får en forsterket posisjon når Vikingskipshuset stenges i forbindelse med utbyggingen til Vikingtidsmuseet. For å knytte sammen universitetets campus og

formidlingstilbud i området, vil UiO vurdere å etablere en egen inngang til museet mot og uteservering på Tullinløkka. Det juridiske fakultet som også vender ut mot Tullinløkka og skal forsterkes som arena for faglig formidling og debatt. Domus Juridica utfyller kultur- og formidlingsdistriktet ved å tilby en rekke scener og møterom med moderne konferansefasiliteter som også kan tilpasses andre typer arrangementer og events. For å forsterke området som et samlet kultur- og formidlingsdistrikt, og ikke bare en UiO-campus, blir det viktig at Nationalgalleriet også tilpasses en slik ambisjon når bygningen etter hvert skal selges og omprogrammeres.

5.2 Tullinløkka - hovedscene for møtet 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. Det blir viktig at Historisk museum og Nationalgalleriet får egne innganger mot Tullinløkka når disse byggene skal videreutvikles. På den måten aktiviseres disse «veggene» mot plassen og kan utvikles som gode møteplasser.

For å skape gode forbindelser i en tett bystruktur, legger Entra opp til en rekke snarveier gjennom Enntraktartalet som også 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 passasjer gjennom førsteetasjene i Historisk museum og Nationalgalleriet, 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.

Det ligger stort potensial i å utnytte arealene under bakken på Tullinløkka som ekspansjonsmulighet for KHM's virksomhet. Museet har store skatter i magasiner som aldri blir vist frem og formidlet på grunn av plassmangel. En utvikling under bakken kan gi lokaler og klimakontroll som er svært godt egnet for magasinering og fremvisning av skjøre gjenstander. Mulighet for direkte adkomst med store kjøretøy gjør også museet attraktivt for internasjonale kulturhistoriske vandretstillinger som aldri besøker Oslo i dag. I forbindelse med omregulering av Tullinløkka beskriver Plan- og bygningsetaten (PBE) at regulering som torg og offentlig byrom ikke er til hinder for utvikling av en kjelleretasje under plassen, inkludert lyssjakter og mindre paviljonger til inngang, butikk eller servering. En slik utvikling vil kunne utløse Tullinløkka's fulle potensial som byrom og møteplass og bidra til et kultur- og formidlingsdistrikt som får en sterkere internasjonal dimensjon.

5.3 Frederiks gate 3 - en fremtidig arealressurs

Statsbygg vurderer at eiendommen har et stort utviklingspotensial ved å fortette. Akademihagen er kvartalets grønne oase og kan videreutvikles som møteplass og parkområde. 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.

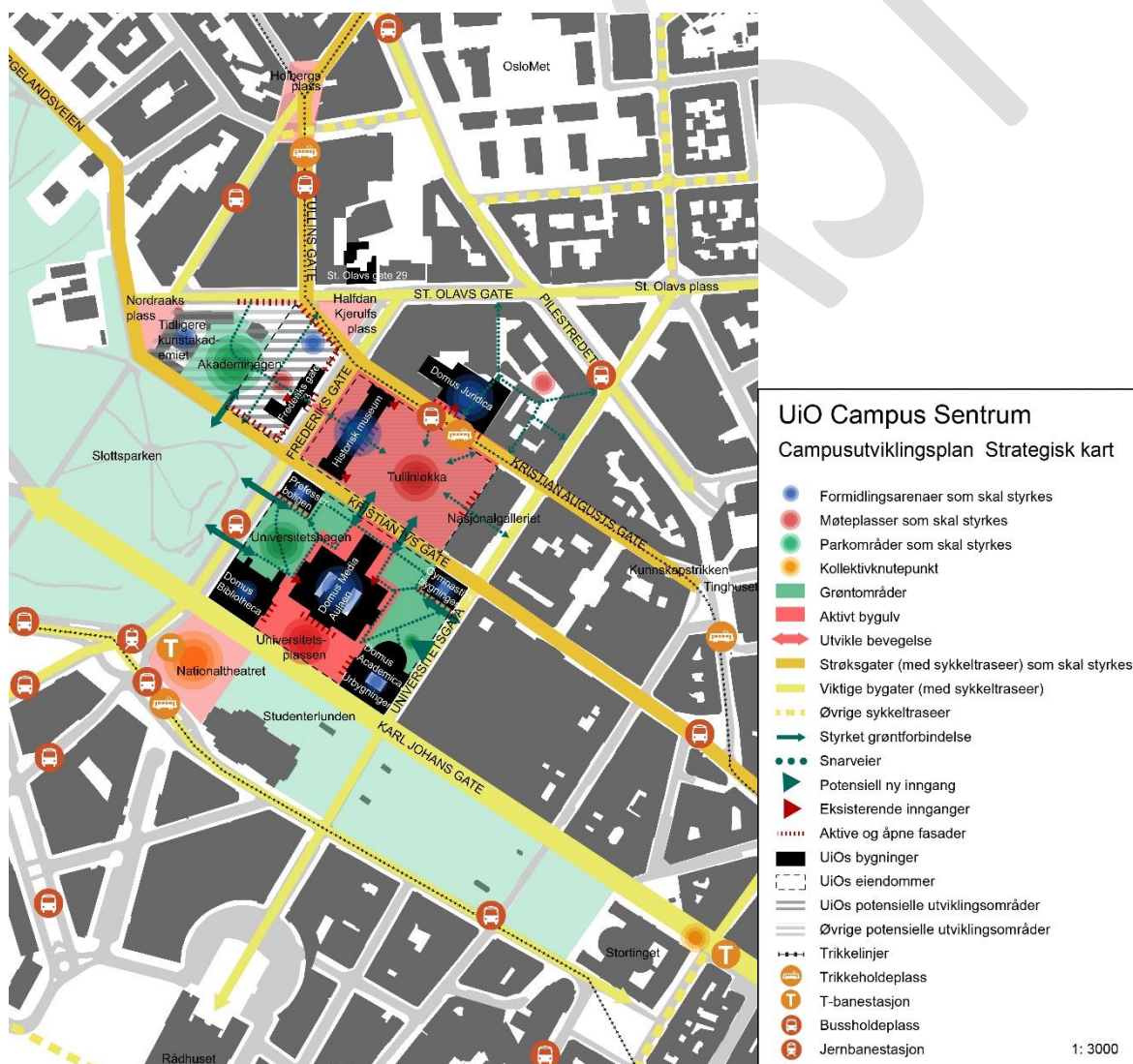
I den andre delen av kvartalet ligger Norges geologiske oppmåling (NGO) som lenge også rommet Kunstakademiet, og var en svært viktig møteplass for studenter og byens befolkning på 2000-tallet. Den historiske eiendommen er nå til salgs, og SiO har legen ønsket å utvikle et studenthus for alle

byens studenter. De har skissert et hus som er tilpasset en rekke ulike aktiviteter og arrangementer. UiO er positive til en slik utvikling og at Akademihagen igjen fylles av studentliv og aktivitet. Et bredt tilbud til studentene i sentrum vil være et viktig bidrag til å skape gode studentopplevelser og gi alle byens studenter en selvskreven plass i et helhetlig kultur- og formidlingsdistrikt.

5.4 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 PBE og UiO i forbindelse med omregulering av Tullinløkka til torg og søker å konkretisere UiOs ambisjoner om å utvikle campus til å bli et helhetlig kultur- og formidlingsdistrikt.



5.4.1 Passasjene gjennom kvartalene - et sammenhengende gangstrøk og byrom

For å forsterke forbindelsene til den omkringliggende byen og for å skape et sammenhengende bygulv for det nye kultur- og formidlingsdistriktet, 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 historiske byggene og plassen ved Karl Johans gate forsterkes. På Historisk museum (og Nationalgalleriet) skal det etableres en plass med egen museumsinngang slik at inngangspartiet blir en offentlig tilgjengelig passasje som også fortsetter videre gjennom Fredriks gate 3 mot Akademihagen. Også i dette kvartalet er det ønskelig å opprette passasjer mot den omkringliggende byen.

Med en rekke nye bevegelseslinjer og formidlingsfunksjoner omkring plassen, skal Tullinløkka forsterkes som møteplass i byen og 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 og henvendelse mot plassen. På lengre sikt skal det vurderes om plassen skal aktiviseres ytterligere ved å anlegge utstillingsarealer under bakken.

5.4.2 Bynettverket og bevegelser

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

5.4.3 Blågrønne nettverk

De viktigste parkområdene på campus 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 i tilknytning til Aulakjelleren. 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.

5.4.4 Utviklingspotensial

Nye arenaer for formidling, kultur og kunnskap i byggene omkring Tullinløkka vil utvikle området til et pulserende kultur- og formidlingsdistrikt for en bred målgruppe. Utviklingen vil kreve transformasjon ved å åpne opp både uterom og bygninger, øke de publikumsrettede tilbudene og offentlige arenaer for kunst-, kultur- og kunnskapsformidling.

Frederiks gate 3 vurderes fortettet for å løse arealbehov for KHM og for magasiner for begge universitetsmuseene. Utviklingen skal ivareta behov for forbindelser og møteplasser. Fasadene som vender mot byrom skal programmeres med aktive funksjoner i første etasje.

5.5 Tiltak 2021 -2026

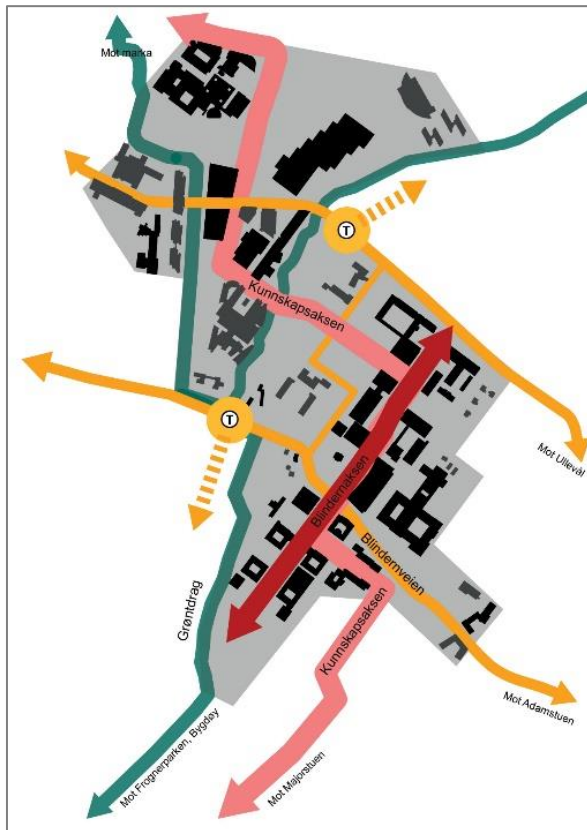
Tiltak for Kulturhistorisk museum er behandlet under eget kapittel om universitetsmuseene.

1. Forsterke møtepunkt mellom UiO og byen ved videreutvikle Universitetsplassen
2. Videreutvikle kulturarenaen

UTKAST

6 Campus Blindern

Campusstrategien beskriver hvordan vi skal utvikle universitetets bygg og eiendommer på campus Blindern inkludert Gaustadområdet i et langsiktig perspektiv. Strategien bygger på ambisjonene fastsatt i Strategi 2030, stedsanalyser, utredninger og andre faglige vurderinger foretatt gjennom forrige masterplanperiode. I forbindelse med etableringen av Oslo Science City, der UiO har en aktiv og ledende rolle med å etablere et sammenhengende innovasjonsdistrikt mellom Gaustad og Majorstuen, er det også gjort vurderinger.

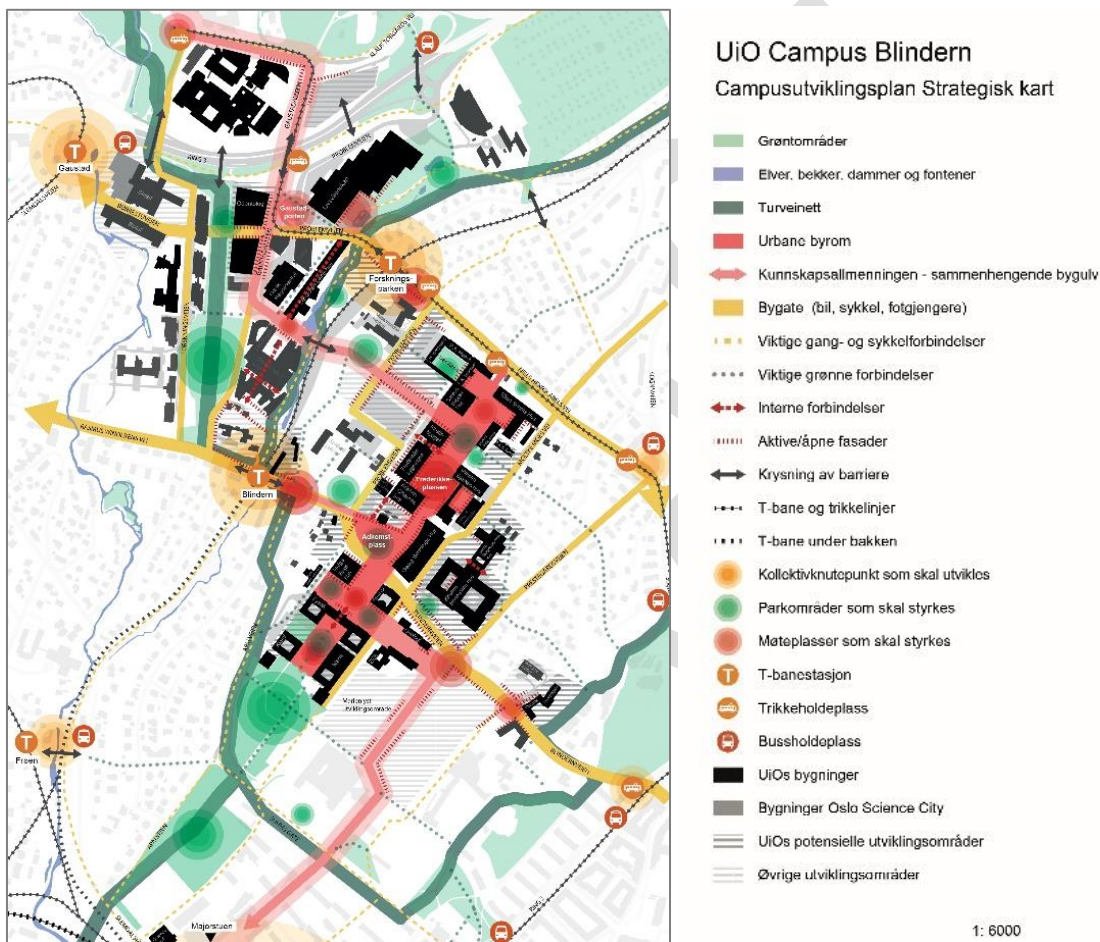


6.1 Campus Blindern - én sammenhengende campus fra Blindern til Gaustad

Campus Blindern er sentrum for Universitetet i Oslo og utgjør sammen med Gaustadområdet vår største og mest sammensatte campus. UiOs tilstedeværelse på Blindern har vokst kontinuerlig gjennom nesten hundre år. Realisering av Livsvitenskapbygget og nybygg for Det odontologiske fakultet viser tydelig at UiO har vokst ut av sine opprinnelige rammer på Blindern. Denne utviklingen medfører at Blindern med Gaustadområdet forsterkes som hovedcampus for Universitetet i Oslo. Gaustadbekkdalen blir med dette et nytt tyngdepunkt for UiOs virksomhet, sentrert omkring en helsesatsing som også involverer viktige samarbeidspartnere blant start-up bedrifter, helseteknologivirksomheter og OUS. Sammenkobling av Blindern og Gaustadområdet på tvers av barrierene som T-banen og ringveien utgjør, slik at området oppleves som én sammenhengende campus for UiO, er derfor et viktig grep i den videre utviklingen.

I tillegg til nedbygging av barrierer innfører Campusutviklingsplanen tre ulike nettverk for å knytte campusområdene tettere sammen. Disse er en videreutvikling og konkretisering av hovedgrepene i Plan- og bygningsetatens anbefaling for fremtidig utvikling av Oslo Science City.

1. **Kunnskapsallmenningen** skal bli et sammenhengende gangstrøk og bygulv som knytter sammen de viktigste byrommene og kunnskapsinstitusjonene fra Gaustad til Majorstuen.
2. **Flerfunksjonalitet og bytilbud** i førsteetasjene skal som hovedregel utvikles for bygater og knutepunkt for å oppnå flere urbane kvaliteter i nærheten av campus og bedre forbindelser mot indre by for alle trafikantergrupper.
3. **Natur- og parkområder** skal ivaretas og videreutvikles med nye kvaliteter og snarveier for å skape en sammenhengende og finmasket blågrønn struktur mellom fjorden og marka.



6.2 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. Det å styrke dialogen med omverdenen og jobbe for at kunnskap tas i bruk er en av hovedmålsettingene i Strategi 2030. Dette er en av hovedmålsettingene i Oslo Science City der den bærende ideen er å skape et sammenhengende og flerfunksjonelt innovasjonsdistrikt mellom Gaustad og Majorstuen.

UiO har en rekke sentrale utviklingsområder og eiendommer som kan vurderes med hensyn til fremtidig bruk og utvikling. Det blir viktig å balansere hensynet til by- og næringsutvikling med universitetets egne behov for arealer til fremtidig utvikling. 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 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.

6.3 Bebyggelse og uteområder på Blindern skal videreutvikles og tilpasses til nye behov og satsinger

Oppgradering og tilpassing av bebyggelsen på Øvre Blindern vil ferdigstillelse i denne masterplanperioden. I kommende periode dreier fokus mot utvikling og rehabilitering av velferdsbyggene omkring Frederikkeplassen for å gi et solid bidrag til studentopplevelsen sentral på UiOs hovedcampus. Frederikke, med plassen og grøntområdene rundt, skal forsterkes som tverrfaglig møteplass og sentrum for byliv, aktiviteter og møter i hverdagen slik at flere studenter og ansatte velger å tilbringe mer tid på campus.

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

På Øvre Blindern skal det foretas vurderinger omkring fremtidig bruk av utviklingstomtene som ligger inntil Problemveien. I tett dialog med Blindern studentehjem vil vi også se på mulighetene for å utnytte potensialet på det som nå er studentparkeringsplassen. Denne eies av Blindern studentehjem, men er bortfestet til UiO. Her må ulike behov og hensyn som 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. Øvre Blindern vil kunne være en naturlig lokalisering av en fremtidig faglig satsning på Demokrati og inkludering.

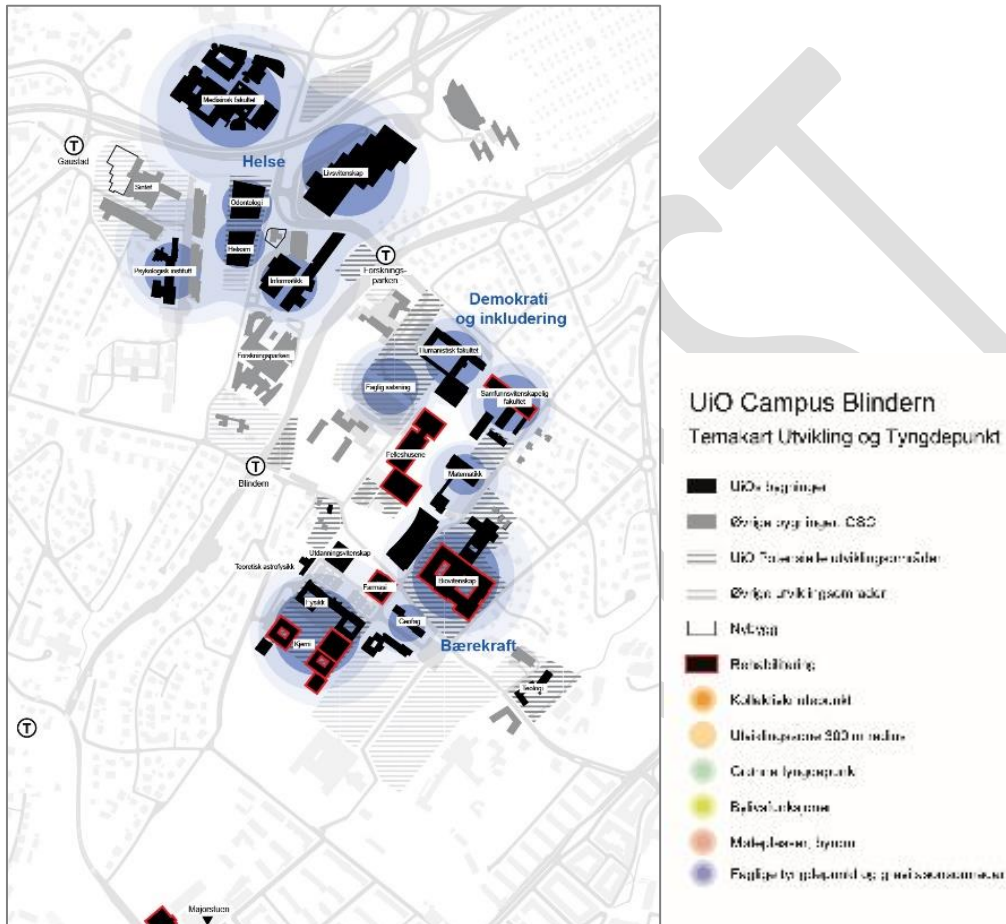
6.4 Campus Blindern- en sammenhengende campus på tvers av barrierer

Plangrepene knytter Blindern og Gaustadområdet sammen til en sammenhengende Campus Blindern. De etablerer et finmasket nettverk av forbindelser for å 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) der ambisjonen er å skape et pulserende og sammenhengende innovasjonsdistrikt som kobler sammen alle kunnskapsinstitusjoner fra Gaustad til Majorstuen. Det strategiske kartet viser overordnet plangrepet for området, mens temakartene viser flere detaljer knyttet til de enkelte nettverkene.

6.4.1 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 Gaustadområdet. Plassering av de ulike faglige satsingene på campusen skal være tydelig lesbar til publikum som ferdes i området.



Som bystruktur bidrar allmenningen til å koble sammen Blindern, der bebyggelsen følger Blindernaksen, med bebyggelsen på Gaustad som er strukturert langs Gaustadalléen. Fra Fysikkplassen følger allmenningen Sem Sælands vei til Halvor Blinderns plass, før den planlagte traséen brytter 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 nye faglige satsninger for UiO er langs Problemveien på Øvre Blindern, Nedre Blindern og Gaustadalléen 30 på Gaustad.

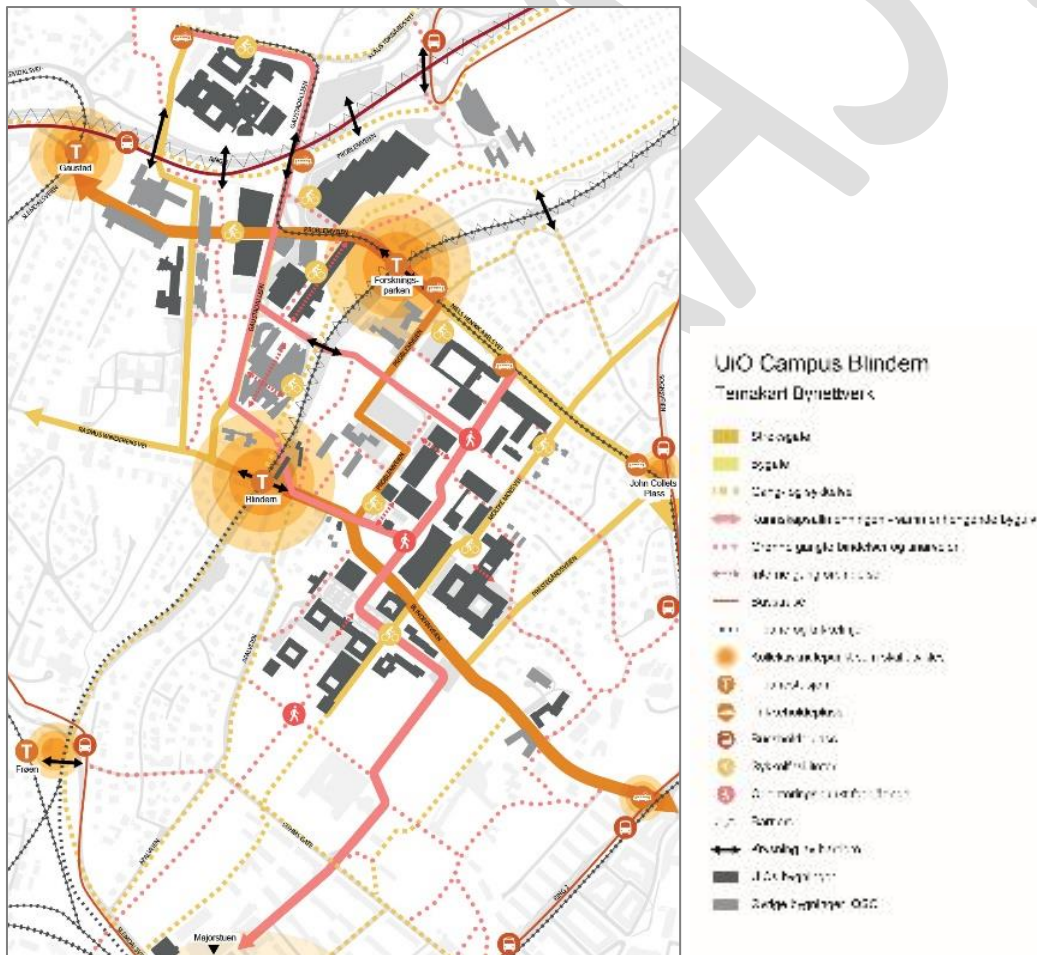
For å legge til rette for tverrfaglige møter og mer liv og aktivitet på campus, skal Frederikkeplassen forsterkes som bydelsentrum for Blindern. Området mellom det nye klinikkbygget for odontologi,

Livsvitenskapsbygget og Sintef skal utvikles som tilsvarende møteplass og bydelsentrum for Gaustadområdet. I tillegg skal etablerte byrom videreutvikles i forbindelse med pågående rehabiliteringsprosjekter, og nye skal anlegges i forbindelse med utvikling av kommende prosjekter.

6.4.2 Bynettverket - campus blir tett integrert i byen for øvrig

For å forsterke forbindelsene mellom campus og byen for øvrig, skal områdets nettverk av gater og sykkelforbindelser videreutvikles og differensieres. På de nye utviklingsområdene 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 ulikt transportformer, og det legges opp til en tett og flerfunksjonell byutvikling omkring stasjonsområdene.

Et særlig viktig grep er strekningen Blindernveien – Problemveien – Børrestuveien som skal utvikles som gjennomgående strøksgate mellom Campus Blindern og indre by. Her legges det opp til flerfunksjonell utvikling av eiendommene langs strekningen med bykvaliteter og aktive førsteetasjer. Niels Henrik Abels vei får en forsterket rolle 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. Moltke Moes vei skal tilrettelegges som en viktig langsgående sykkelforbindelse gjennom campus, med tilliggende 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 finnes tre krysningspunkt av 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 (rekkefølgebestemmelser).

6.4.3 Blågrønne nettverk

En av de største kvalitetene på Campus Blindern er parkanlegget som er en integrert del av arkitekturen og byplanen. Disse kvalitetene skal foredles og tilpasses til økt bruk og mer aktivitet i området. Nye grøntområder skal anlegges i forbindelse nye bygninger og rehabiliteringsprosjekter. Parkområder skal forsterkes på Gaustadjordet og Tørteberg. Mulighet for grønne og aktive tak vil vurderes på Frederikke og Kjemibygningen. Idrettsplenens foreslås aktivisert med tilrettelegging 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 og grønne tak. Videreutvikling av områdets blågrønne struktur svarer på mange av tidens utfordringer ved å adressere både helseperspektivet og spørsmål om økologi og biologisk mangfold, i tillegg til å legge til rette for naturopplevelser på campus.

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

6.5 Utfordringer og brukerbehov på Campus Blindern

Campus Blindern er en campus med stor geografisk utstrekning og omtales ofte som områdene Nedre Blindern, Øvre Blindern og Gaustad. Oversikt over alle bygningene med areal, tilstandsgrad og vernestatus fremgår av tabellen i Vedlegg.



Figur 24: I 1923 ble en reguleringskonkurranse for Blindernutbyggingen utlyst. Professor Sverre Pedersen ved Norges Tekniske Høgskole (NTH) fikk førsteprisen med en storslagen plan. Den påfølgende konkurransen om bebyggelsen ble vunnet av to unge arkitekter: Finn Bryn og Johan Ellefsen. Det første utkastet var i nyklassisistisk stil, men underveis fikk anlegget et nytt og moderne funksjonalistisk uttrykk. Første byggefase besto av tre bygninger plassert i tråd med Pedersens plan. Fysikk- og kjemibygningen ble lagt øverst på Tørteberg som to symmetriske fløyer forbundet med en monumental midtbygning og tatt i bruk i 1936. Farmasibygningen ble plassert litt lenger nordøst og var ferdig i 1932.

6.5.1 Utfordringer og brukerbehov på Nedre Blindern

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

Store deler av bygningsmassen på Nedre Blindern er, som det fremgår av 2.2, svært nedslitt og har behov for omfattende rehabilitering. Ferdigstilling av Livsvitenskapsbygget utløser endringer i dagens bruk av Nedre Blindern når betydelige arealer frigjøres for ny utvikling og nye brukere.

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

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

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

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

Domus Teologica 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. Mulig utflytting av Domus Teologica vil dermed kunne frigjøre arealer for f.eks. næringslivssamarbeid eller andre behov og også 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 det gjennomføres 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. EA foreslår å utrede fremtidig bruk av Farmasibygningen med fokus på tverrfaglig sentervirksomhet og formidling. Det er i tillegg mulig å vurdere en innplassering av en enhet en fast undervisningsenhet i deler av bygningen.

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

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

Endringene knyttet til Livsvitenskapsbygget medfører både en forsinkelse og endringer i UiOs arealer i det planlagte bygget. Dette gjør at 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 utflyttingen 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.

6.5.2 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, Det teologiske fakultet, Universitetsbiblioteket og Ledelsen og støtteenheter (LOS). I tillegg ligger de fleste servicefunksjonene rundt Frederikkeplassen.

Med den pågående rehabiliteringen av Eilert Sundts hus B, har alle bygningene bortsett fra velferdsbygningen Frederikke og administrasjonsbygningen Lucy Smiths hus gjennomgått

omfattende rehabilitering av fasader, tekniske anlegg og til dels standardheving. I kommende periode vil det prioriteres nødvendig vedlikehold og oppgradering av Frederikke og Lucy Smiths hus. Det er viktig at arbeidet ferdigstilles før man tar fatt på de svært ressurskrevende og omfattende tiltakene som må gjennomføres på Nedre Blindern.

Frederikkebygningen er det sentrale servicepunktet på Campus Blindern i dag. Det er godt besøkt. Bygningen er svært nedslitt, og servicetilbudene er begrenset. I Kristian Ottosens hus har SiO helsesenter med leger, psykologer og tannleger som er et attraktivt velferdstilbud for studenter. I **kapittel 3** trekker vi frem viktigheten av å utvikle servicetilbudet på campus.

6.5.3 utfordringer og muligheter på Gaustad

Gaustad og Gaustadbekkdalen brukes av Det medisinske fakultet, Det odontologiske fakultet, Det samfunnsvitenskapelige fakultet, Det humanistiske fakultet og Institutt for informatikk ved Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet. Nord i området dominerer Oslo universitetssykehus (OUS). Rikshospitalet ble åpnet der i 2000. UiO disponerer omkring 27.000 kvm integrert i OUS. Samarbeidsflaten mellom OUS og UiO omfatter mye mer enn medisinske fag. Det er økende interaksjon mellom OUS og fag på Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet som biologi, informatikk, nanoteknologi og farmasi.

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

Statsbygg (SB) har ansvaret for prosjektet som er et ordinært statlig byggeprosjekt med egen bevilgning over Kommunal- og moderniseringsdepartementets budsjett. Prosjektet har vært igjennom 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, i november samme år, på at det skal tas sikte på å innplassere Klinikk for Laboratoriemedisin (KLM) ved Oslo universitetssykehus (OUS) i det nye bygget. Således vil OUS overta en andel av bygget samtidig med at det utvides både for UiO og OUS. Det er i tillegg besluttet at Livsvitenskapsbygget skal innlemmes i statens husleieordning som betyr at UiO og OUS vil bli leietakere.

Det planlegges per nå en utbygning på underkant av 96.000 kvm (brutto). Fra UiOs side skal Kjemisk institutt (KI) og Farmasøytisk institutt (FAI) flytte inn i det nye anlegget og vil være brukere på linje med ulike temporære forskningsgrupper innenfor livsvitenskap. En stor del av forskningsarealene er avsatt til toppforskingsmiljøer innen bioteknologiske fagfelt. Dette er et eksempel på integrasjon av fagmiljøer og sambruk av lokaler – ikke minst av laboratorier med avansert vitenskapelig utstyr.

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

I tillegg til Livsvitenskapsbygget pågår det en rekke utviklingsprosjekter i området der UiO er en sentral deltaker. Helsefagene er omtalt i et eget kapittel. Her behandles arealbehovene for Det medisinske fakultet, nytt klinikkbygg for odontologi og ivaretagelse av universitetsarealene i det som er det største landbaserte investeringsprosjektet i nyere tid, etableringen av Nye Oslo universitetssykehus.

6.3.4 Samarbeid med næringsliv og forskningsinstitusjoner

Gaustadområdet ble båndlagt og øremerket for forskning og utdanning av fremsynte politikere allerede på 1950-tallet, og i løpet av de følgende årene 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 også UiO og Meteorologisk institutt er med. For UiO er Gaustadbekkdalen stedet der de nye teknologiene møtes: bioteknologien, nanoteknologien og informasjonsteknologien.

Forskningsparken på 57 000 kvm drives av selskapet OsloTech AS der UiO er største aksjonær og eier selskapet sammen med blant andre SIVA og Oslo kommune. Bygningene eies av private investorer. UiO er en stor leietaker i Forskningsparken. Forskningsparken er et aktivt miljø for ulike forskergrupper, gründere og vekstbedrifter, og antallet små vekstbedrifter er rundt 200. OsloTechs StartUp Lab og UiOs Senter for entreprenørskap som driver Gründerskolen, setter sitt preg på miljøet. Inven2, et felles kommersialiseringselskap for UiO og OUS/HSØ, holder også til her. Gründervirksomhet og kommersialisering av forskningsresultater er en aktivitet med mange aktører og i sum er Gaustadbekkdalen en viktig smeltedigel for å realisere nye forretningsideer.

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

6.6 Tiltak Blindern 2022-2027

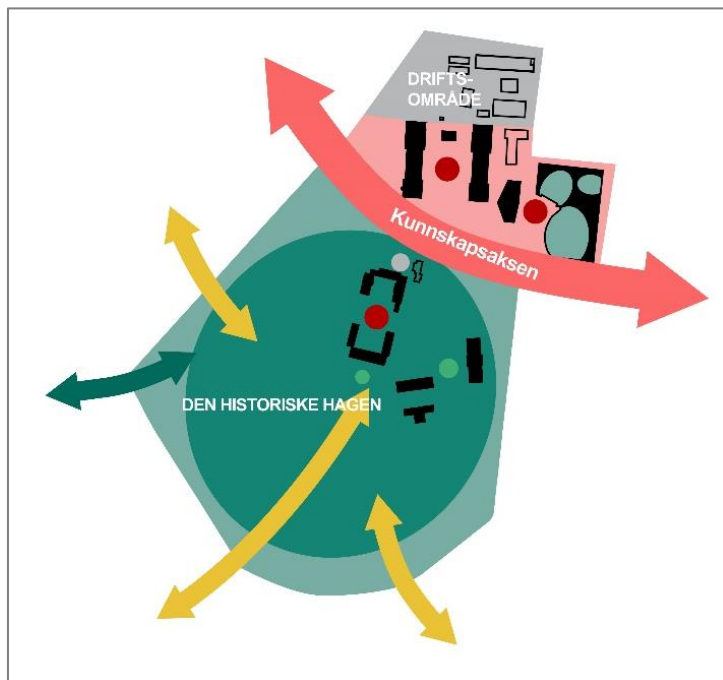
- 1 Arbeide med planlegging og tilrettelegging av Nedre Blindern i tråd med valgt overordnet strategisk retning
- 2 Bidra aktivt inn i planlegging og gjennomføring av Livsvitenskapsbygningen.
- 3 Bidra til utvikling av forprosjekt for nytt klinikkbygning for Det odontologiske
- 4 Utrede servicefunksjoner på Gaustadområdet sammen med Oslo kommune, Statsbygg, Oslo universitetssykehus og Oslo Science City.
- 5 Rehabiliterer Frederikkebygningen og forsterke bygningene rundt Frederikkeplassen funksjon som det sentrale møteplassen på Blindern
- 6 Sammen med grunneier utvikle dagens studentparkering til formål som støtte opp om UiO og Oslo Science Citys målsettinger
- 7 Planlegge for utnyttelse av arealreserver på Blindern
- 8 Uteområder? Tilrettelegging for aktivitet. Andre ambisjoner park?
- 9 Variert servicetilbud på campus?
- 10 Ferdigstille arbeidet med mobilitetsplan



- Strategiske satsninger
- Prosjekter i egen regi
- Vurdering av utviklingspotensial
- Tematiske planer og utredninger
 - Oslo Science City
 - Byutvikling langs Kunnskapsveien Blindernveien
 - Mobilitetsplan for UiO
 - Strategi for overvann og grønne tak
 - Eksamenslokaler på campus
 - Konferansefasiliteter på campus
 - Forskerboliger og andre boliger på campus
 - Etterutdanning på campus
 - Senterhotell på campus
 - Policy for Fysisk læringsmiljø
 - Policy for Fysisk arbeidsmiljø
 - Studentopplevelser
 - Levende Campus
 - Belysningsplaner

7 Campus Tøyen

Campusstrategien beskriver hvordan vi skal utvikle universitetets bygg og eiendommer på Tøyen i et langsiktig perspektiv. Strategien bygger på ambisjonene fastsatt i Strategi 2030, NHMs helhetsplan for videre utvikling av anlegget, stedsanalyser, utredninger og andre faglige vurderinger fra forrige masterplanperiode. Strategien søker også å ivareta omfattende utfordringer og usikkerhet som følge av en rekke komplekse planer og prosjekter som utvikles tett inntil anlegget på Tøyen (som ny T-banetunnel og –stasjon, Munchmuseet, midlertidig idrettshall og utviklingstomten vis-a-vis Veksthuset langs Finnmarksgata). Utfordringer og tiltak for Naturhistorisk museum er behandlet under eget kapittel om universitetsmusene.



7.1 Kvalitetene i den historiske hagen 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 i 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, og Botanisk hage er blant byens mest populære formidlingsarenaer og et svært viktig rekreasjonsområde for lokalbefolkningen på Tøyen.

For omtale av bygningene på Campus Tøyen viser vi til [kapittel 8 Universitetsmusene](#).

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 forid 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 av 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 i nærmiljøet. Områdets kvaliteter og identitet skal forsterkes og ivaretas, samtidig som anlegget skal tilpasses til økt bruk.

- **Den historiske hagen** er et offentlig tilgjengelig område som oppleves som en park, men også en vitenskapelig forskningshage med en unik samling. Disse plantemiljøene er særlig sårbare for miljøpåvirkning og må sikres mot hærverk og slitasje. UiO må videreutvikle forvaltningen for å ivareta samlingen og ansattes sikkerhet med ambisjonen om åpenhet og formidling. Tøyen hovedgård forsterkes som sentrum for publikumsaktiviteten i hagen med nytt serverings- og formidlingstilbud.
- **Formidlingsarealene** i nord i hagen skal tilrettelegges for en sterk økning i aktivitet og publikumsbesøk når NHM får nye arenaer for formidling og utstilling. Til sammen blir

nordområdet en viktig hovedscene for kunnskapsformidling og samfunnsdialog 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 Et nettverk av forbindelser skal skape 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. Blytts gate ønskes opparbeidet som gangstrøk for å skape en historisk og viktig 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 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. Gjerdet rundt hagen er en stor barriere for mobiliteten i området, og UiO vil vurdere å etablere en eller flere nye porter. Mot Vahls gate og Hersleb skole skal ny inngang vurderes for å skape bedre sammenheng mot sentrum og rekreasjonsområdene langs Akerselva. Vi vil også vurdere å anlegge en inngang mot Sars gate, ved Slurpen bydelshus, for å skape en snarvei til Lakkegata skole og kollektivtilbudet i Trondheimsveien. I retning Tøyen skal den historiske hovedporten mot Hagegata vurderes reetablert for å styrke forbindelsene mot Tøyen og Kampen. 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 kunne 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 Munchmuseet håper vi at Ringgata gjenetableres som en historisk viktig bygata og forbindelse på Tøyen. For å oppnå en sammenhengende grøntstruktur mellom Botanisk hage og Tøyenparken mener UiO at den midlertidige idrettshallen bør fjernes, og tomten opparbeides som parkområde i henhold til regulering.

8 Universitetsmuseene

Universitetsmuseene tilhører de eldste fagmiljøene ved UiO og er i dag organisert i to store enheter organisatorisk på nivå med fakultetene: Kulturhistorisk museum (KHM) og Naturhistorisk museum (NHM). Disse museene forvalter landets største og viktigste kulturhistoriske og naturfaglige samlinger. De siste årene har bygninger og utstillingslokalene gjennomgått omfattende rehabilitering og oppgradering, men deler av lokalene er fortsatt utdaterte og nedslitte. Waldemar C. Brøggers hus på Tøyen og Historisk museum er rehabilitert. Stortinget har gitt oppstartsbevilgning til nytt vikingtidsmuseum. Forprosjekt for nytt veksthus på Tøyen er ferdigstilt, men ikke godkjent for gjennomføring enda. Samlingene er foreløpig sikret i leide magasiner på Økern.

UiO har gjennom sine to universitetsmuseer, Naturhistorisk og Kulturhistorisk museum, en unik mulighet til å synliggjøre sitt virke og vende seg ut mot samfunnet. I 2019 hadde de to museene til sammen over 1,4 millioner besøkende, og UiO er dermed Norges viktigste museumsdestinasjon.

En slik kontaktflate er en enestående og gir store muligheter til ytterligere profilering av universitetet og dets forskning for å ta kunnskap i bruk i samfunnet.

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

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, må flere av formidlingsarenaene oppgraderes og tilpasses faste og skiftende utstillinger. Videre må langsiktige løsninger som ivaretagelse av de verdifulle samlingene utredes og etableres i neste tiårsperiode.

8.1.1 Fortsatt behov for oppgradering av utidsmessige bygninger for Naturhistorisk museum på Tøyen

Selv om de fleste lokalene for Naturhistorisk museum på Tøyen har gjennomgått omfattende oppgradering de siste årene, gjenstår det fortsatt nødvendig oppgradering av Robert Collets og

enkelte av driftsbygningene for å sikre formålstjenlige bygg for NHMs virksomhet. Lids hus blitt delvis oppgradert de senere årene. Huset har en samling med insekter 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 tilfredsstillende moderne HMS-krav til ventilasjon, energibruk og universell utforming. De tekniske anleggene har varierende tilstand. Flere av dem er utidsmessige med betydelig avvik. Dette setter store begrensninger på arealutnyttelsen, og lokalene er ikke tilstrekkelig formålstjenlige for virksomheten på museet i fremtiden.

NHM er i en positiv utvikling, og dette gir økt press på tilgjengelige kontorarealer. Rehabilitering av enkeltkontorer løser ikke de større tekniske utfordringene som ligger i hele bygningsmassen. 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 Blyths gate på vegne av staten. Den ene inneholder i dag en trafo, mens den andre står tom. Begge eiendommene er fredet og et har et oppgraderingsbehov. Eiendommene ligger ikke på campus, og de har ingen funksjon i forhold til UiOs virksomhet. UiO vil i perioden vurdere å selge disse eiendommene.

8.1.2 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 prosjekterte byggeprosjekt, men det er ikke gitt oppstartsbevilgning. UiO vil i kommende periode fortsette arbeidet med nytt veksthus ved Botanisk hage.

8.1.3 Oppgradering av utstillingsareal og utbedring av setningsskader ved Historisk museum

Regjeringens konseptvedtak for Kulturhistorisk museum i juni 2013 forutsetter både rehabilitering av Historisk museum og framtidig utbygging for museet i sentrum. 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 2021 ikke avklart hvordan denne eiendommen skal brukes videre. Selv om eiendommen ligger sentralt i forhold til UiOs virksomhet, er den nedslitt og uhensiktsmessig for moderne museumsvirksomhet. Dette var blant grunnene til at Nasjonalmuseet forlater bygningen. For å kunne benyttes til eventuell moderne museumsvirksomhet, viser KVU-en at bygningen har behov for oppgraderinger i mange hundre millioner klassen. UiO kan ikke på noen måte ta ansvar for å oppgradere og tilrettelegge

Nasjonalgalleriet til moderne bruk. Dette vil gå dramatisk utover både UiOs faglige virksomhet og vedlikehold og oppgradering av de eiendommene UiO forvalter på vegne av staten.

KHM har i dag et økende publikumsbesøk i sentrum. Det er 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 kvm, hvorav 6 600 kvm 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 KVV-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 Historisk museum dokumenterer også behov for omfattende innvendige oppgraderingsbehov. Nå som fasader og tak er tette, kan et slikt arbeid etter hvert startes opp. Behovet for denne oppgraderingen, er en konsekvens av at regjeringen i sin tid gikk bort fra samlingen av KHM og valgte å satse på en trelokasjonsmodell. Kostnadene overskrider rammene UiO kan finansiere over egne budsjetter. KHM understreker at oppgraderingsarbeid ikke kan påbegynnes før det nye vikingtidsmuseet er åpnet for publikum etter nåværende plan i 2026.

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

8.1.4 Kontorlokaler for Kulturhistorisk museum i sentrum

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

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

8.1.5 Magasinbygg for universitetsmuseene

Universitetet i Oslo har, gjennom 200 år, 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 deres 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 i Kabelgata på Økern for å sikre gode magasiner til begge museene. Det er nedlagt betydelige summer i ombygging for å tilfredsstille moderne sikkerhetskrav, og leieforholdet er utvidet flere ganger.

Regjeringen forventer i Langtidsplan for høyere utdanning 2019-2028 (Meld. St. 4 (2018-2019) at universitetene ivaretar sitt ansvar for å sikre og bevare unike samlinger, herunder tilgjengeliggjøring av samlinger digitalt, samt sikre gode rutiner og beredskap. Lokalene på Økern er tatt i bruk av både KHM og NHM.

NHM har fremdeles en stor andel av sine samlinger i de gamle museumsbygningene på Tøyen. Disse delene av samlingene oppbevares i arealer som ikke tilfredsstillende 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 forringing og tap av uerstattelige vitenskapelige samlinger.

UiO leier i dag ca. 13.500 kvm på Økern som magasiner for museene, til en årlig kostnad på ca. 30 mill. kr. Leieavtalen løper til 2029 med opsjoner til 2034. Et nytt magasinbygg må stå ferdig senest 2031 siden det er et omfattende og tidkrevende arbeid å flytte de museale samlingene inn i nye magasiner.

UiO vil perioden 2022-2027 utrede og planlegge langsiktige løsninger for ivaretagelse av de verdifulle samlingene. Ny løsning vil etableres i neste tiårsperiode.

8.2 Tiltak 2022-2027

1. UiO vil planlegge for rehabilitering og oppgradering av Robert Collets hus i perioden 2027-2034 for å sikre tilfredsstillende arealer for forskning, formidling og administrasjon for NHM.
2. Gjennom oppgradering og arealeffektivisering sikre hensiktsmessige arealer for administrasjon og forskning ved KHM i egne bygg.
3. Arbeide med realisering av nytt veksthus på Tøyen.
4. Fremme forslag for innvendig oppgradering og sikring av fundament ved Historisk museum i sentrum over statsbudsjettet.
5. Utrede og etablere langsiktige løsninger for samlingsforvaltning ved museene.

9 Helsefagene ved UiO

UiO har en omfattende forskning og undervisning innen helsefag som medisin, odontologi og psykologi. Fagområdene er spredt på flere bygninger og lokasjoner. Livsvitenskapsbygget vil være sentralt i fremtidig utvikling av forskning og utdanningen innen helsefagene de kommende årene, men det er store gjenstående behov. I årene framover vil arealbehovene påvirkes av en rekke offentlige beslutninger. Oslo universitetssykehus skal lokaliseres på Gaustad og Aker og legge ned virksomheten ved Ullevål sykehus. Det er stor usikkerhet om UiOs nåværende funksjoner får hensiktsmessige lokaler i de nye sykehusarealene. Regjeringen vil øke andel av medisinutdanning som gjennomføres i Norge og utvide studentopptaket ved norske universiteter. Dette krever mer plass til utdanning og administrasjon. Det planlegges med å flytte klinikkutdanningen for odontologi fra Geitmyrsveien til Gaustad. Institutt for helse og samfunn (Helsam) ved Det medisinske fakultet er i dag spredt på flere lokasjoner. Det må finnes en samlet løsning for instituttets virksomhet. Helsefagene har omfattende samarbeid med etablert næringsliv innen helse og innovasjonsmiljøer. Sammen med behovet for mer areal for samarbeid mellom forskning og næring, gjør disse behovene at det må lages en samlet plan for lokaler ved helsefagene ved UiO.

9.1 Økt opptak på medisinstudiet ved UiO

I dag tar mer enn 40 prosent av alle 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 bør ta 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 en økning fra dagens 646 studieplasser i medisin i hele Norge til 1076, totalt 440 flere studieplasser. Det tilrår videre etablering av nye campus (ikke nye læresteder) utenfor universitetsbyene for å inkludere en større del av helsetjenesten i hele 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.

Regjeringen har per april 2021 ikke konkludert i detalj i forhold til hvor satsningen skal legges, men det er klart at UiO må planlegge for større opptak enn dagens. Et mulig scenario er en dobling av dagens studentopptak fra 258 i året fordelt på to kull til 516 studenter per år. UiO har allerede økt opptaket med 20 plasser fra 238 i 2019 til 258 i 2020. 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. Fakultetet 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, siden det er her det største presset med nye studenter kommer.

Livsvitenskapsbygget som er under oppføring, vil kunne tilføre kapasitet i undervisningsarealer, men ferdigstillelse er trolig ikke før tidlig i 2027. Dagens lokaler i Domus Medica har potensial for både arealeffektivisering og påbygg. Det er påbegynt utredninger som viser mulige utvidelser på dagens bygningsmasse. I forslaget til ny reguleringsplan for sykehuset på Gaustad, er det tatt høyde for en

høyere utnyttelsesgrad og høyere bebyggelse enn i dag. I forbindelse med utvikling av eiendommen i Gaustadalleen 30 for nytt klinikkbygg for odontologi, vil det sammen med Statsbygg legges til rette for ytterligere bebyggelse på tomten. I kommende periode må det ses på hvordan etablering av nye lokaler, sammen med organisatoriske grep og høyere utnyttelse av eksisterende og planlagte utdanningsarealer, kan løse den kommende utvidelsen i studentopptak.

9.2 Nytt klinikkbygg for odontologi

Statsbygg ferdigstilte tidlig i 2020 OFP-rapport (oppstart-forprosjekt-rapport). 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. Det redegjøres for mål, rammer og føringer for prosjektet i forprosjektfasen. Rammene for videre arbeid er:

- Den løsningen som vil gi høyest måloppnåelse ifølge OFP er et nybygg på 20 700 m² BTA og en ombygging av 800 m² i Domus Medica.
- Prosjektet skal ta utgangspunkt i plassering på UiOs tomt i Gaustadalleen 30.
- Tannhelsetjenestens kompetansesenter Øst (TKØ) og Det odontologiske fakultet (OD) skal samlokaliseres. Bygget skal også romme tannteknikerutdanningen ved OsloMet som skal overføres til UiO.
- Kostnadsrammene for videre arbeid er en styringsramme (P50) for byggeprosjektet på 1280 mill. kr og 378 mill. kr for brukerstyrsprosjektet.

Rapporten er ikke ferdigbehandlet av regjeringen per april 2021. Arbeidet med forprosjektet 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 lokasjoner, dels i leide bygg der leieavtaler løper ut i 2026 uten mulighet for forlengelse. Eiendomsavdelingen utarbeidet i 2019 en rapport som sammenstiller arealbehov og alternativvurderinger.

Instituttet ble opprettet i 2010 gjennom 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 av instituttet og en forutsetning for å kunne hente ut potensialet i det nye instituttet. Rapporten konkluderer med at statlige lokaler vil være å foretrekke fremfor leie i det åpne, kommersielle markedet. HelSam har en så høy andel spesialfunksjoner at arealet vil bli best tilfredsstillt i et spesialbygg som eies og forvaltes av UiO.

I kommende periode vil UiO utrede nye felles arealer for HelSam og MEDs fakultetsadministrasjon på resten av tomten på UiOs eiendom i Gaustadalleen 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. Fase 1 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, også areal for utdanning av medisinstudenter og forskere knyttet til UiO. Dette er areal som i dag er lokalisert hovedsakelig på Ullevål og som skal erstattes på Gaustad og Aker. UiO har også betydelig virksomhet og disponerer nærmere 30 000 kvm i dagens Rikshospital på Gaustad. UiO vil videreføre deltakelsen i prosjektutviklingen av Nye OUS for å ivareta UiOs behov på en best mulig måte. Det er ikke avklart om det kan etableres tilfredsstillende erstatningslokaler for funksjonene som flyttes fra Ullevål eller om eksisterende arealer på Rikshospitalet fullt ut ivaretas i ny løsning. UiO må følge etablering av Nye OUS og nybyggene der tett for å ivareta UiOs behov for universitetsarealer i de nye sykehusene.

9.5 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. Samhandlingen med øvrige helsefag og tverrfaglig samarbeid, må hensyntas i forhold til plassering. Vi vil utrede hvordan arealbehov for PSI kan løses på kortere og lengre sikt som en del av vurderingene knyttet til arealer for helsefagene.

9.6 Tiltak

1. Utrede Det medisinske fakultets samlede arealbehov.
2. Sikre HelSam erstatningslokaler for Fredrik Holsts hus innen leieavtalen løper ut i 2026.
3. Sikre maksima utnyttelse av utbyggingspotensialet på tomten til Gaustadalléen 30 som del av reguleringen for nytt klinikkbygg for odontologi.
4. Ivareta UiOs behov for universitetsarealer i de nye sykehusene ved følge arbeidet med etablering av nytt universitetssykehus tett.
5. Utrede hvordan arealbehov for PSI kan løses på kortere og lengre sikt.

10 Andre bygninger

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

10.1 Enkeltbygninger 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 odontologi-utdanning, og det er altfor trangt. Nybygg for klinikkfunksjonene ved Det odontologiske fakultet skal plasseres i Gaustadalléen 30. Ny bygning for Det Odontologiske fakultet er nærmere diskutert under Campus Blindern.

10.1.2 Observatoriet

Universitetets Astronomiske Observatorium fra 1833 er en av de første bygningene som ble oppført for det nye universitetet i Kristiania. Observatoriet var spesialbygd for formålet og ble brukt i 100 år før virksomheten måtte flytte fordi lyset fra byen ble forstyrrende. Den antikvariske restaureringen av den vitenskapelige delen av bygningen ble ferdigstilt til 200-årsjubileet i 2011.

Observatoriet er i dag hyppig brukt av skoleelever gjennom samarbeidsavtalen med Oslo skolen, og i hele skoleåret er fire av fem dager satt av til besøk av 4.- og 7.-klassinger. Det er ingen kjente investeringsbehov knyttet til Observatoriet de kommende årene utover normalt vedlikehold.

10.1.3 Chateau Neuf - Slemdalsveien 15

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

Nærmere 10 000 kvadratmeter er spredd over ni etasjer, og Chateau Neuf kan ta mot inntil 3 000 gjester. Drømmen var å bygge et moderne, robust palass for samfunnsdebatter og akademisk diskusjon. Storsalen, med nesten 1 000 sitteplasser, skulle være lokalet for de store lørdagsmøtene, men det fantes også andre lokaler for mindre debatter og foredrag. Chateau Neuf fungerte imidlertid aldri som opprinnelig tenkt, og for å realisere prosjektet hadde Studentersamfundet pådratt seg stor gjeld. Våren 1998 solgte Studentersamfundet Chateau Neuf til Universitetet i Oslo som siden den gang har stilt UiO-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 den nye Fornebu-banen. 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-sosial aktivitet.

10.2 Øvrige enkeltbygninger

10.2.1 Feltstasjonen på Finse

Finse forskningscenter (Finse Alpine Research Center) er en felles forskningsstasjon for universitetene i Bergen og Oslo. Feltstasjonen ligger ved Finse på rundt 1 200 meters høyde. Den er knyttet til Det matematisk-naturvitenskapelige fakultet. Det drives forskning og undervisning innenfor økologi med særlig fokus på høyfjellsøkosystemer, og forskere og studenter fra mange institusjoner har glede av fasilitetene på Finse. Feltstasjon består av en forskningsstasjon på 700 kvm med åtte laboratorier og spesialrom, en kurs- og konferansebygning på 650 kvm, en liten steinbu, Garpebua, og en ombygget gammel kraftstasjon. Anlegget ligger i et værhardt område, men er i god stand. Det er betydelig oppgraderingsbehov ved anlegget.

10.2.2 Biologisk feltstasjon i Drøbak

Den biologiske feltstasjonen i Drøbak ble etablert av Fridtjof Nansen i 1894. Det brukes både av forskere og studenter knyttet til 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 verneede kulturminner. Feltstasjonen har meldt behov for et lite tilbygg for å øke undervisningskapasiteten, våtlaboratorim 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 Baroniet Rosendal

Baroniet Rosendal ble overdratt universitetet da det ikke var gjenstående livsarvinger til eiendommen i 1927, men eieransvaret ligger i dag hos Den Weis-Rosenkroneske Stiftelse. Baroniet er en svært aktiv kulturinstitusjon som drives med begrenset offentlig støtte og betydelig egeninntjening. Universitetet gir årlig et bidrag til drift og vedlikehold og bruker stedet på like vilkår som andre.

10.2.4 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 over bydelen Trastevere. Bygningen fra 1920-tallet er på drøyt 1 050 kvm 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 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.