

Til: Arbeidsmiljøutvalget

Dato: 29. februar 2016

Status byggesaker

Arbeidsmiljøutvalget (AMU) etterspurte 30. november 2015 en skriftlig orientering om nybygg og ombygninger fra eiendomsdirektør John Skogen.

Eiendomsavdelingen vil i dette notatet orientere om følgende saker:

1) Prosjekter finansiert over statsbudsjettet prioritert følgende i masterplanen:

1. Forsknings- og undervisningsbygg for livsvitenskap, kjemi og farmasi
2. Nytt Vikingtidsmuseum på Bygdøy
3. Nytt klinikkbygg for Det odontologiske fakultet
4. Nytt utstillingsveksthus

2) Leieavtaler

1. Samlet arealløsning for Det juridiske fakultet på Tullinløkka
2. Leie av lokaler til digital eksamen i Silurveien 2

3) Prosjekter i egen regi:

1. Rehabilitering Sophus Bugges hus
2. Rehabilitering Brøggers hus
3. Ferdigstilling av museumsmagasinerne på Økern
4. Nytt klimasenter
5. Rehabilitering av gjenstående etasjer i Niels Treschows hus

4) KVVU-prosesser Tullinløkka

1. KVVU for Tullinløkka-området (gjennomføres av Statsbygg)
2. KVVU for ny trikketrasé mellom Professor Aschehougs plass og Holbergs plass – (gjennomføres av Bymiljøetaten, Oslo kommune)



1) Prosjekter finansiert over statsbudsjettet prioritert følgende i masterplanen:

1. Forsknings- og undervisningsbygg for livsvitenskap, kjemi og farmasi

Bakgrunn:

- Kunnskapsdepartementet (KD) ga i februar 2013 Statsbygg i oppdrag å utarbeide skisseprosjekt for valgt konsept, konvergensalternativet, med en arealramme på 66 700 m² brutto.
- Etter anmodning fra UiO avholdt Statsbygg en begrenset plan- og designkonkurranse. Vinnende prosjekteringsgruppe ble kåret høsten 2014.
- UiO opprettet samtidig brukerorganisasjon bestående av hovedbrukergruppe og fem tematiske brukergrupper.
- Skisseprosjekt forelå sommeren 2015. Dette ble sommeren 2015 bearbeidet noe, blant annet heving av bygget over nivået for kvikkleire, for å redusere kostnader og usikkerhet.
- KD ga klarsignal til oppstart av forprosjektet fra september 2015.

Parallelt med skisseprosjekteringen har en strategisk gruppe arbeidet med hvilke felles infrastruktur og forskningsfasiliteter bygget skal ha. Etter at styret for UiO:Livsvitenskap ble etablert i juni 2015 har denne enheten vært premissgiver for innhold i Livsvitenskapsbygget.

Videre fremdrift:

- Prosjekteringsgruppen leverer forprosjekt til Statsbygg medio april 2016 og dernest følger Statsbyggs og UiOs behandling.
- Statsbygg leverer oppjustert forprosjekt med forslag til kostnadsramme til KD innen sommeren 2016.
- Det arbeides for at ekstern kvalitetssikring (KS 2) kan gjøres høsten 2016.
- Oppstart detaljprosjekt kan tidligst bli fra høsten 2017 og beste ferdigstillestidspunkt antas å være ved utløpet av 2022.

Risikofaktorer

- Oppstart detaljprosjekt kan bli forsinket i forhold til beste fremdrift (i forbindelse med revidert budsjett 2017 eller ordinært budsjett 2018).
- De største risikofaktorene i byggeprosjektet er kostnadsutviklingen, dette særlig knyttet til grunnforhold og felles forskningsinfrastruktur.
- Det arbeides med å identifisere kostnadsbesparende tiltak.

2. Nytt Vikingtidsmuseum på Bygdøy

Statsbygg inviterte til åpen plan- og designkonkurransen for et nytt vikingtidsmuseum perioden 07. september til 2. desember 2015. Totalt kom det inn 110 bidrag.

- Første jurymøte ble avholdt 5. januar 2016.
- Juryen regner med å kunne presenter tre vinnerforslag 15.-20. mars.
- Juryen har gått gjennom 110 forslag og gruppert de relevante forslagene i fire hovedkonsepter:
 1. Bygg over bakken nordøst for eksisterende bygg.
 2. Nedgravd nordøst for eksisterende bygg
 3. Ombygging og utvidelse av Vikingskipshuset
 4. Integrasjon av Vikingskipshuset i en form for sløyfe eller 8-tall

Juryen henter nå inn ekspertuttalelser for disse hovedkonseptene for å kartlegge hvor fleksible de er, de økonomiske konsekvensene, sikkerhet/vern og kulturminnehensyn. Det er avgjørende å velge prosjekter som tåler utvikling og endringer fram mot et ferdigtegnet museum.

3. Nytt klinikkbygg for Det odontologiske fakultet

I 2007 ga KD UiO i oppdrag å utarbeide romprogram for nytt klinikkbygg for Det odontologiske fakultet. Prosjektutløsende behov er mangel på klinikk- og pasientnære forskningsarealer. Fra 2008 startet departementet arbeidet med konseptvalgutredning i nært samarbeid med Helse- og omsorgsdepartementet og UiO. Konseptvalgutredningen ble ferdigstilt i mars 2013. Dovre Group og Transportøkonomisk institutt ble engasjert for ekstern kvalitetssikring (KS1) for å kvalitetssikre anbefalte utbygging på UiOs tomter i Geitmyrsveien.

KD med støtte fra UiO har gått imot kvalitetssikrers anbefaling og Statsbygg ble bedt om å vurdere utbyggingsmulighetene på UiOs tomter. Rapporten av mars 2015 konkluderer med at det ikke er plass til det programmerte arealet på UiOs eiendom i Geitmyrsveien.

UiO har utarbeidet et alternativ for utbygging på Gaustad. KD la saken fram for regjeringen i juni 2015 som besluttet at Gaustad-alternativet skulle utredes til samme nivå som utbygging på UiOs tomter i Geitmyrsveien og nybygg på uspesifisert tomt. Departementet ba i juli 2015 Statsbygg om å utrede et klinikkbygg i Gaustadalléen 30 («Nemko-tomten»), som da var ervervet av UiO. Et klinikkbygg på Gaustad vil kunne gi en arealreduksjon på ca. 5 000 m² brutto på grunn av sambruk av UiOs lokaler i området. Samlet areal for dette alternativet utgjør ca. 20 000 m² brutto.

KD la i januar 2016 fram en samlet framstilling av alle alternativer for regjeringen for endelig konseptvalg/lokaliseringsvalg. Regjeringen har ikke ferdigbehandlet saken.

4. Nytt utstillingsveksthus

Bakgrunn:

Prosjekt «Nytt utstillingsveksthus på Tøyen» har en lang forhistorie fra arkitektkonkurransen som ble avholdt i 1998 og fram til et ferdig godkjent forprosjekt som ble stanset av UiO i mai 2013. Etter dette har det vært arbeidet med alternative løsninger som har vist seg å gå ut over godkjent kostnadsramme. Våren 2015 har det derfor vært arbeidet fra alle parter for å sikre en løsning som legger til rette for et realistisk veksthusprosjekt. Avklaringer ble gjort i møte mellom statsråd Torbjørn Røe Isaksen, rektor Ole Petter Ottersen, styreleder NHM Kristin Halvorsen, museumsdirektør NHM Tone Lindheim og eiendomsdirektør John Skogen 9. juni 2015. Disse avklaringene inneholdt noen overordnede premisser for det videre arbeidet.

Statsbygg fikk høsten 2015 i oppdrag å starte opp prosjekteringen på nytt under følgende forutsetninger:

- Den godkjente kostnadsrammen fra 2013 dvs. 495 millioner kroner (2015-kroner) er den økonomiske rammen (P50) for prosjektet (tidligere utviklingskostnad på 42 mnok skal trekkes fra).
- Prosjektet som utarbeides skal være et komplett prosjekt som ikke forutsetter ytterligere byggetrinn for å få funksjonelle og faglig forsvarlige løsninger. Dette kan innebære en programmessig nedskalering av prosjektet/vurdering av antall klimasoner. Materialbruk vurderes på fritt grunnlag i det nye prosjektet.
- I tillegg til veksthuset skal det legges til rette for at gaven fra Jens Ulltveit-Moe til et klimasenter kan prosjekteres parallelt som et eget prosjekt etter avtale med UiO.
- Det må legges til rette for en god og tillitsfull dialog mellom UiO og Statsbygg for å finne best mulige løsninger innenfor disse rammer.

Dagens status:

- UiO har i brev til KD i desember 2015 presisert at Klimasenteret vil bli gjennomført som et selvstendig prosjekt uavhengig av prosessen for Veksthuset.
- EA er nå inne i en fase hvor målformuleringer for nytt veksthus defineres samt avklaring av organisering av prosjektet i UiO.
- Prosjektet har vært på befaring i Århus som har bygget tilsvarende bygg i plastfolie. Dette kan være en mulig løsning også for Veksthuset.
- I mars starter arbeidet med programmering for fullt.
- Forprosjektet forventes ferdig årsskiftet 2016/2017.

2) Leieavtaler

1. Samlet arealløsning for Det juridiske fakultet på Tullinløkka

Det juridiske fakultet holder i dag til i UiOs sentrumsbygninger i Karl Johans gate 47 samt på 6 ulike steder i sentrum hvor UiO leier lokaler. UiO arbeider for å samle fakultetet i sentrum og i ett leieforhold. Samlingen er forankret i Strategi 2020 og UiOs masterplan. UiO innledet i 2011 et formelt samarbeid med Entra Eiendom AS som har tilbudt UiO å leie et nybygg i Kristian Augusts gate 15, 19 og 21. Entra har i flere omganger omarbeidet prosjektet mht. utforming, volum og byggehøyder. Det har i 2015 vært en tett dialog med Riksantikvaren og Oslo kommune for å tilpasse prosjektet til områdets historiske bygninger. Endelig reguleringsforslag basert på denne dialogen ble sendt Oslo kommune i november 2015.

Det har vært ført forhandlinger med Entra fram til desember 2015 om leiebetingelsen og kostnaden for at Entra skal overta UiOs leieforpliktelser for St. Olavs plass 5, Domus Nova. UiO har fremforhandlet rett til å leie hele bygningen med areal på vel 20 000 m², men med mulighet for å kunne redusere leiearealet til ca. 17 500 m² som vil være minste leieareal. Minste leieareal tilsvarer dagens behov for Det juridiske fakultet. Årlig leiesum for fakultetets behov vil bli ca. 72 mnok. Ut i fra leiekontraktens størrelse og lengde var et av premissene fra KD at de skulle godkjenne kontrakten før inngåelse.

UiO sendte i januar 2016 brev til KD der det redegjøres for prosjektutformingen, fremforhandlede leiebetingelser og det bes om tillatelse til inngåelse av kontrakt.

Entra arbeider for å ferdigstille nybygget slik at UiO vil kunne ta dette i bruk fra høstsemesteret 2019.

Risikofaktorer:

- De største risikofaktorene er nå knyttet til KDs behandling av leieavtalen og særlig til arealbruk, samt den politiske behandlingen av reguleringssaken i Oslo kommune.

2. Leie av lokaler til digital eksamen i Silurveien 2

Bakgrunn:

- Det er utfordringer rundt infrastruktur til skoleeksamen i dag. Det brukes lesesaler, undervisningsrom, pc-stuer, Blindernhallen og det leies lokaler eksternt (Hasle tennissenter og Ekeberghallen).
- EA mottok i desember en bestilling fra universitetsdirektøren om å utrede muligheter og kostander for et stort digitalt eksamenslokale som håndterer opp mot 550 kandidater.
- Foruten tilgang til strøm og nett, vil det være en fordel med et stort lokale som kan driftes og bemannes med fellesfunksjoner. Fakultetene vil da kunne bestille tid for digital eksamen

i lokalet, mens selve gjennomføringen blir håndtert med felles ressurser.

Dagens status:

- EA vurderte totalt 5 eksterne alternativer før vi signerte leiekontrakt for lokaler i Silurveien 2 den 25. februar 2015. Utleier er Silurveien Næringsbygg AS (Selvaag Eiendom AS)
- Kontrakten er en 7 års kontrakt med opsjon på ytterligere 3 år til markedsmessige betingelser
- Silurveien 2 er et nytt bygg på Ullern 5 minutter fra t-banen.
- Lokalene ligger i 3. etasje på samme plan i tre bygg og er sammenhengende.
- Lokalene er på totalt BTA 2579 kvm og gir 488 plasser for digital eksamen fordelt på 3 lokaler og det vil kunne avholdes forskjellige eksamener i hvert rom.
- Selvaag ferdigstiller lokaler i henhold til EAs krav.
- Prosjektet er tenkt finansiert som en «samfinansiering» av alle fakultetene der fakultetene betaler for antall eksamener de avholder i lokalene.
- Lokalene tas i bruk fra høstsemesteret 2016.

3) Prosjekter i egen regi:

1. Rehabilitering Sophus Bugges hus

Rehabilitering av Sophus Bugges hus regnes som et av UiOs viktigste prosjekter knyttet til arbeids- og læringsmiljøåret ved UiO for 2016. Det er et også et prosjekt hvor masterplanens forutsetning om BREEAM- sertifisering blir implementert for første gang.

- Totalentreprisearbeider pågår og avsluttes august 2016.
- Deretter starter innredningsarbeider, tilbakeflytting og renhold.
- Sophus Bugges hus er planlagt ferdigstilt og overlevert til bruker i desember 2016.
- Kostnader, fremdrift og kvalitet samsvarer så langt med det som er planlagt.

2. Rehabilitering Brøggers hus

Rehabilitering av Brøggers hus er så lang det største enkeltprosjektet som UiO ved EA gjennomfører i egen regi.

Bakgrunn:

- For å møte dagens behov for pedagogisk modell der vi forteller historier om naturens mangfold gjennom geologisk tid, er det behov for et bygg som er mer fleksibelt for innpassing av nye utstillinger.

- Universitetsstyret bevilget i sitt møte 23. juni 2015 (Saksnr 2015/5326) samlet 339 mill. kr over fire år til rehabilitering av Brøggers Hus (Geologisk museum) på Tøyen.
- Dette er så lang det største enkeltprosjektet som UiO ved Eiendomsavdelingen (EA) gjennomfører i egen regi.
- Orientering ble gitt UiO-styret i møte nr. 1/2016 (O-sak 6, saksnr. 2015/15293).

Dagens status:

- Avklaring av forutsetninger for grunnarbeider og energiløsning pågår.
- Oppdatert kostnadsoverslag med tilhørende usikkerhetsvurdering vil foreligge i juni 2016.
- Detaljprosjektering starter opp august 2016 og byggeperiode er planlagt fra oktober 2017 til juni 2020.
- UiO er i den situasjon at utstillingsvirksomhet knyttet til museene er fradragsberettiget i en del situasjoner. Prosjektet er opprinnelig kostnadsberegnet uten MVA-fradrag.
- EA arbeider nå med å kartlegge omfang og kostnader ved tilrettelegging som vil gi kunne gi MVA-fradrag, og vil komme tilbake til styret med dette på styremøte 23. juni.

3. Ferdigstillelse av museumsmagasinene på Økern

I 2003 fastslo Riksrevisjonen at museumssamlingene måtte sikres og bevares bedre og daværende regjering forutsatte andre lokaler. Prosessene for å sikre en profesjonell håndtering av de viktige vitenskapelige samlingene som de to museene ved UiO har forvaltningsansvaret for, har pågått siden år 2000.

Bakgrunn:

- Dagens 15-års leieavtale binder UiO i 15 år med virkning fra 1. januar 2015 og avtalen gir UiO lite handlingsrom i forhandlingene med gårdeier.
- Det ble avholdt møte med KD 6. januar og 25. januar vedr. et mulig kjøp av bygget.
- Deretter fremkom det opplysninger om eiendommen som medførte at det heller ikke er interessant for UiO å ha «eierkontroll» i et langsiktig perspektiv.
- UiO «lever» derfor som leietager i bygget og med de leiekontrakter vi har som løper til 2030.

Dagens status:

- EA holder på å inngå en prosjektavtale for siste byggeprosjekt for KHM. Budsjett for prosjektet er 70 mnok og skal dekkes i hovedsak av UiO. EA mener en del av kostnadene er gårdeierkostnader som skal dekkes av Union. EA får bistand fra advokatfirma Kluge AS, og håper å inngå avtalen innen medio mars.

- De opprinnelige leieavtalene for både NHM og KHM skal videreføres, men vi diskuterer en oppjustering av enkelte punkter i avtalen.
- Magasinbygg vurderes endelig i forbindelse med revidering av masterplan 2020.

4. Nytt klimasenter

Bakgrunn:

- Jens Ulltveit-Moe tilbød allerede i 2007 UiO en gave i form av midler til klimasenteret. Tidligere forsøk på å nyttiggjøre seg senteret har ikke ført fram. Ulltveit-Moe står fortsatt ved sitt tilbud om å gi kr 50 mnok i gave for å etablere et klimasenter på Tøyen som skal formidle kunnskap om klima til publikum.
- NHM vil være faglig ansvarlig for utstillingene og gavegiver gir ikke føringer for klimasenterets faglige innhold utover at senteret skal formidle kunnskap om klima og klimaendringer til publikum, særlig med fokus på barn og ungdom.
- Senteret tenkes plassert på NHMs område på Tøyen.
- Mens selve bygningen vil kunne dekkes av gavemidlene er det aktuelt å rette seg mot eksterne sponsorer for å få finansiert utstillingsvirksomheten, anslagsvis 30 mill.
- Byggeprosess vil ikke starte før bygg og utstilling er fullfinansiert.

Dagens status:

- Det arbeides nå med å etablere en kontrakt mellom gavegiver og UiO.
- EA utarbeider en skisse til hvordan prosjektet kan organiseres og styres.
- NHM utarbeider konseptskisser for den faglige virksomheten.
- Det legges opp til en arkitektkonkurranse basert på de føringer kontrakt og faglig konseptvalg vil gi.
- En midlertidig arbeidsgruppe arbeider med å se på muligheten for ytterligere ekstern finansiering gjennom eksterne sponsorer.

5. Rehabilitering av gjenstående etasjer i Niels Treschows hus

Bakgrunn:

- I statsbudsjettet for 2016 ble det satt av 135 mnok til ekstra vedlikehold av bygningsmassen ved de selvforvaltende universitetene.
- KD forutsatte at det søkes om prosjekter som ikke er påbegynt og at universitetet selv dekker halvparten av investeringen.
- EA, basert på masterplanen, la i sin søknad inn de to høyeste prioriterte rehabiliteringsprosjektene som ikke er påbegynt:
 1. Niels Treschows hus – gjenstående seks etasjer.
 2. Niels Henrik Abels hus – gjenstående seks etasjer.

- EA vurderte det som lite sannsynlig at KD ville tildele midler til to prosjekter, men mener UiO vil være tjent med å ha presentert også Niels Henrik Abels hus-rehabiliteringen slik at denne er kjent for KD til neste års tildelingsprosess.
- UiO har fått bevilget 40 mnok av KD gjennom den søkbare ordningen.

Dagens status:

- Dialog om samspillskontrakt med entreprenør pågår.
- Det tas sikte på å inngå totalentrepriseavtale i april 2016, rivestart i juni 2016 og byggeperiode fra august 2016 til april 2017.
- Deretter starter innredningsarbeider, tilbakeflytting og renhold.
- Niels Treschows hus er planlagt ferdigstilt og overlevert til bruker i juli 2017.

4) KVVU-prosesser for Tullinløkka

1. KVVU for Tullinløkka-området (gjennomføres av Statsbygg)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har gitt Statsbygg i oppdrag å utarbeide en konseptvalgutredning (KVVU) for Tullinløkka-området. Bakgrunnen for KVVUen er bl. a. at Nasjonalgalleriet vil bli stilt til disposisjon til ny bruk når Nasjonalmuseet flytter til Vestbanen i 2019. KVVUen skal ferdigstilles og sendes departementet i april 2016 og vil deretter bli kvalitetssikret (KS 1 og KS2- prosesser).

Hendelsesforløp så langt:

- 30. mars 2015 arrangerte Statsbygg en workshop der mange ulike interessenter for området var invitert deriblant UiO.
- 3. juni 2015 ble det avholdt et møte mellom UiO og Statsbygg på ledelsesnivå. I møtet ble det bla avtalt at Statsbygg skulle sende et brev der UiO fikk i oppdrag å utrede mulig bruk av Nasjonalgalleriet til museumsformål for KHM.
- 15. oktober 2015 sendte UiO innspill til Statsbygg som viser bruk av Nasjonalgalleriet til museumsformål for KHM, i tillegg til KHMs helhetlige arealbehov på Tullinløkka.
- I desember 2015 orienterte Statsbygg UiO om at referansegruppen for KVVU for Tullinløkka som består av KD, KMD og KUD har besluttet at bruk av Fredriksgate 3 også skal belyses i KVVUen - blant annet ved å vise alternativer som innebærer salg av hele Akademihagen. Statsbygg er bedt om å legge dette til grunn i det videre arbeidet.
- 11. januar 2016 sendte UiO brev til KD - der vi uttrykte uro for disse opplysningene. Rektor er også nylig intervjuet av Universitas om denne saken.

2. KVU for ny trikketrasé mellom Professor Aschehougs plass og Holbergs plass (gjennomføres av Bymiljøetaten, Oslo kommune (BYM))

- 16. juni 2015 avholdt BYM en workshop vedr. ny trikketrasé mellom Professor Aschehougs plass og Holbergs plass - forbi Tullinløkka – midlertidig og permanent løsning vurderes. UiO deltok på workshopen med representanter fra EA og KHM.
- 17. august 2015 ga UiO en uttalelse til BYMs planer der vi uttalte et tydelig ønske om å beholde dagens trasé i Kr. Augusts gate.
- 9. november ba BYM om et informasjonsmøte med EA der flere alternative trasér ble presentert. Et av alternativene ble foreslått over UiOs eiendom i Fredriksgate 3.
- 20. november ga UiO innspill også til disse alternativene og fastholder tidligere uttalelse om å beholde dagens trasé i Kr. Augusts gate.
- UiO/EA vil følge opp saken videre og avventer tilbakemelding

Med hilsen

John Skogen
eiendomsdirektør