



Framtidig campus Oslo

Sammendrag

Anbefaling

I 2017 ble *Strategi 2024. Ny viten – ny praksis* vedtatt, og senere samme år ble også *Strategi for digital transformasjon* vedtatt. Det neste bærende elementet i utviklingen av OsloMet som storbyuniversitet, er en strategi for utformingen av morgendagens campus.

Denne utredningen er en del av det strategiske arbeidet med hvordan OsloMet skal utvikle campus Oslo som understøtter universitetets formål som utdanningsinstitusjon – utdanning, forskning og formidling – fram mot 2035. Campusutvikling er en langsiktig prosess, der beslutninger som tas i dag, først får resultater på mellomlang og lang sikt.

Med mange aktører involvert – studenter og ansatte på universitetet, samarbeidspartnerne i offentlig sektor og privat næringsliv og Kunnskapsdepartementet som eier og porteføljestyrer i UH-sektoren – har en viktig del av utredningen vært å avdekke de reelle behovene for utviklingen av campus i framtiden. Vi har søkt et bredt perspektiv for å sikre at alle vesentlige behov inngår. På bakgrunn av de identifiserte behovene er det utviklet et hovedmål for campusutviklingen med tilhørende effektmål. Effektmålene operasjonaliserer det definerte hovedmålet og beskriver ønsket effekt campusutviklingen skal ha for OsloMet som institusjon og brukerne av arealene, dvs. studenter og ansatte.

For å belyse alternative retninger for hvordan campus Oslo kan utvikles, er det utarbeidet fem konsepter. Konseptene varierer langs flere dimensjoner – ambisjonsnivå, fysisk plassering, kompaktet på campus, tilpasninger i bygningsmassen m.m. – hvor konseptene i ulik grad svarer på de identifiserte behovene og oppfyller de skisserte målene innenfor noen spesifiserte krav. For å vurdere konseptene er det gjennomført beregninger av eiendomsrelaterte kostnader knyttet til det enkelte konsept. I tillegg er det gjennomført en vurdering av konseptenes måloppnåelse ved bruk av samfunnsøkonomisk analyse.

Basert på en samlet vurdering av kostnader, måloppnåelse og usikkerhet anbefales et konsept hvor OsloMets framtidige campus i Oslo i hovedsak samler seg i Frydenlundområdet hvor store deler av campus ligger i dag, mens mindre deler av virksomheten lokaliseres strategisk i andre deler av byen. Disse enhetene, eller «satellittene», kan utføre en eller flere av kjernevirksomhetene til universitetet eller de kan være fellesarenaer for interaksjon mellom studenter og ansatte eller arenaer for uformell kontakt og strategisk samarbeid med næringslivet og relevante offentlige institusjoner. Et viktig aspekt ved satellittene er at de ikke bare består av ett fagmiljø eller ett fakultet, men at ulike fagmiljøer, fakulteter eller institutter går sammen, gjerne i samspill med eksterne aktører.

Det anbefalte konseptet vil gi OsloMet en kompakt og stor hovedcampus i Oslo sentrum, samtidig som det muliggjør økt interaksjon med næringslivet og offentlige institusjoner i satellittene. Måloppnåelsen sett under ett er vurdert til å være størst i dette konseptet, særlig i forhold til målet om å styrke samspillet med arbeids- og samfunnsliv. Konseptet gir både økt samhandling på tvers av fagdisipliner og med samfunnsaktører, bidrar til å utvikle ny kunnskap og ny teknologi hvor det tas i bruk innovative løsninger, bringer OsloMet tettere på samfunnets og arbeidslivets behov og styrker identiteten til OsloMet som Norges tredje største universitet. De eiendomsrelaterte kostnadene er estimert til å være noe høyere i dette konseptet enn dersom OsloMet fortsetter å utvikle campus Oslo slik som universitetet har gjort til nå, men lavere enn dersom OsloMet skulle etablere en ny campus med helt nye bygninger i Oslo by. Det er vår vurdering at den høye måloppnåelsen oppveier de noe høyere eiendomskostnadene, og at OsloMet har et mer aktivt og strategisk forhold til utviklingen av

campus fram mot 2035 enn de har hatt til nå. Samtidig muliggjør konseptet en trinnvis utbygging av satellittene. OsloMet kan igangsette en til to piloter som evalueres og som det kan høstes erfaringer av, før det etableres flere satellitter. Dette vil redusere risiko knyttet til eiendomskostnadene på kort og mellomlang sikt, og bidra til høyere måloppnåelse på lang sikt.

I arbeidet med å utforme konseptene som inngår i utredningen har det fremkommet noen konseptuavhengige tiltak: Innføre internhusleie, aktiv bruk av framleie og utarbeide vedlikeholdsplan. Dette er tiltak som kan bidra til å styrke måloppnåelsen av effektmålene. Siden de er konseptuavhengige kan de gjennomføres på kort og mellomlang sikt, dvs. uavhengig av gjennomføringen av valgt konsept.

Bakgrunn

Arbeidskraften og den samlede kunnskapskapitalen er samfunnets viktigste ressurs. En arbeidsstyrke med rett kompetanse som blir brukt på rett sted, er avgjørende for økonomien og for velferdssamfunnet. Samfunnet står imidlertid overfor en rekke strukturendringer i årene framover som vil påvirke etterspørselen etter kompetanse; digitalisering og automatisering av arbeidsoppgaver, en aldrende befolkning, nedtrapping av petroleumssektoren, økt globalisering m.m. Disse endringene skaper utfordringer for velferdssamfunnet og for hvordan vi kan sikre tilstrekkelig og riktig kompetanse i framtiden som blir allokert der det er mest behov for den.

For å møte disse utfordringene spiller institusjonene i universitets- og høyskolesektoren en avgjørende rolle. Høyere utdanning og forskning må ha høy kvalitet, hvor utdanningssystemet er myndighetens viktigste virkemiddel for å påvirke kunnskapskapitalen. Januar 2018 ble OsloMet universitet og i dag er det Norges tredje største universitet. Ambisjonen om å bli universitet bygger på at OsloMet ønsker å ta en tydelig plass i UH-sektoren og være viktig aktør i utviklingen av velferdssamfunnet.

For å nå målet med høy kvalitet i høyere utdanning og forskning, og således møte de framtidige utfordringene i samfunnet, trekker Kunnskapsdepartementet frem bygg og infrastruktur som viktige strategiske virkemidler. OsloMet legger selv også stor vekt på å ha en velfungerende infrastruktur, og har gjort dette til et av sine hovedmål i virksomhetsstrategien. Denne utredningen tar for seg hvordan OsloMets skal utvikle campus i Oslo som understøtter universitetets formål som utdanningsinstitusjon og som bidrar til å oppfylle virksomhetsstrategien og løse morgendagens utfordringer.

Dagens situasjon

OsloMet er et universitet med tilstedeværelse i Oslo sentrum, Sandvika og Kjeller. Universitetet består av fire fakulteter som alle er representert på campus Oslo, i tillegg til at fellesadministrasjonen og universitetets fem sentre holder til der. Dagens arealer på campus Oslo er kjennetegnet av bygninger som i all hovedsak er bygd til andre formål enn undervisning, forskning og formidling, samtidig som den tekniske tilstanden til de kartlagte byggene vurderes til god. Tabell 1 gir en oversikt over nøkkeltall for OsloMet.

Tabell 1 Nøkkeltall for OsloMet

	Hele universitetet	campus Oslo
Studenter og ansatte		
<i>Studenter</i>	20 000	16 000
<i>Ansatte</i>	2 100	N/A
Areal		
<i>Bygningsmasse (kvm)</i>	180 000	163 000
<i>Antall bygninger</i>	18	16
<i>Teknisk tilstand</i>	N/A	0,6 – 1,9 ¹
Kostnader 2017		
<i>Investeringer (mill. kr)</i>	40	N/A
<i>Husleie (mill. kr)</i>	280	N/A
<i>Drift (mill. kr)</i>	90	N/A

Behovsanalyse

Behovsanalysen forsøker å avdekke de reelle behovene for utviklingen av campus i framtiden, og søker et bredt perspektiv for å sikre at alle vesentlige behov inngår. I behovsanalysen er både normative og etterspørselsbaserte behov vurdert, samt behov som OsloMets interesser har.

Behovsanalysen skisserer tre ulike scenarioer for vekst i antall studenter og ansatte; lav, middels og høy. I middelsscenarioet vil det være 25 000 studenter og 2 500 ansatte på campus Oslo fram mot 2035. OsloMet ønsker spesielt å øke studentmassen innen lærerutdanninger og utdanninger innen pedagogikk, ingeniørfag og pleie- og omsorgsfag.

Veksten i antall personer på universitetet innebærer at etterspørselen etter areal vil øke i årene fremover. Både arealet til studentene, undervisning og ansatte, samt ulike tjenester, som f.eks. bibliotek, og areal til teknisk infrastruktur o.l. Arealbehovet frem mot 2035 er fremskrevet i tre ulike scenarier; lav, middels og høy. I middelsscenarioet vil det være behov for i underkant av 220 000 kvm på campus Oslo. Dette er en vekst på 50 000 kvm sammenlignet med 2017.

¹ Tilstandsgraden følger Norsk Standard NS 3424 for teknisk tilstand. Tilstandsgraden (TG) er gitt fra 0 til 3, der TG0 angir ingen feil eller mangler, TG1 angir noe slitasje eller mangler og TG2 indikerer et visst omfang av feil og mangler som krever oppgradering og at det kan være avvik fra lover og forskrifter. TG3 angir mange og betydelige feil og mangler.

Mål og krav

Mål

Basert på de identifiserte behovene er det formulert en overordnet målsetting med campusutviklingen i Oslo, se figur 1. Det er også identifisert fem effektmål som operasjonaliserer hovedmålet og beskriver ønsket effekt campusutviklingen skal ha for OsloMet som institusjon og brukerne av arealene.



Figur 1 Hovedmål og effektmål for campusutvikling i Oslo

Effektmål 1: Styrke intern samhandling

God intern samhandling bidrar til et godt læringsmiljø og forskning av høy kvalitet. På bakgrunn av stadig mer komplekse og sammensatte problemstillinger er det viktig at universitet legger til rette for økt samarbeid på tvers av fagmiljøer og fakulteter. Dagens arealer i Pilestredet er kjennetegnet av arealer som i all hovedsak er bygd til andre formål enn undervisning, forskning og formidling. De er heller ikke bygd for å fremme intern samhandling mellom fakulteter, institutter og forskningscentre eller mellom vitenskapelig ansatte og studenter. Det er derfor et mål at den fremtidige campus i Oslo i større grad enn i dag bidrar til å styrke intern samhandling.

Effektmål 2: Styrke samspill med samfunns- og arbeidsliv

Interaksjon mellom universitetet og arbeidsgivere er viktig for å kunne tilby praksisplasser og samtidig tilpasse utdanningene slik at de forbli relevante også i fremtiden. I tillegg gir et nært samarbeid mellom offentlige institusjoner, næringslivet og universitetet mulighet for å identifisere nye problemstillinger som universitetet kan forske på. Det er også viktig at ny kunnskap kan formidles til samfunnet slik at den bidrar til verdiskapning. Dagens arealer i Pilestredet er i liten grad tilpasset formidling av kunnskap til samfunnet og mangler arealer for et effektivt og målrettet samarbeid med næringslivet og andre offentlige virksomheter. Det er derfor et mål at den fremtidige campus i Oslo ivaretar behovet for å styrke samspill med samfunns- og arbeidsliv.

Effektmål 3: Styrke identitet

Identiteten til et universitet er avhengig av mange faktorer, herunder den faglige profilen, forskningsresultater og campusområder. Internasjonale studier viser at den fysiske planleggingen av

campusområder er av vesentlig betydning for kvalitet på studie- og forskningsmiljø ved universiteter. Beliggenhet i Pilestredet gjør at OsloMets campus allerede i dag bidrar til å skape OsloMets identitet som storbyuniversitet. Arealene er imidlertid kjennetegnet av gamle og til dels lite hensiktsmessige kontorbygg. Campusområdet er ikke sammenhengende og dermed ikke tydelig definert. Således opplever både ansatte, studenter og besøkende at de ikke befinner seg på en campus når de oppholder seg i Pilestredet. Det er derfor et mål at den fremtidige campus i Oslo ivaretar behovet for å styrke identiteten.

Effektmål 4: Øke fleksibilitet

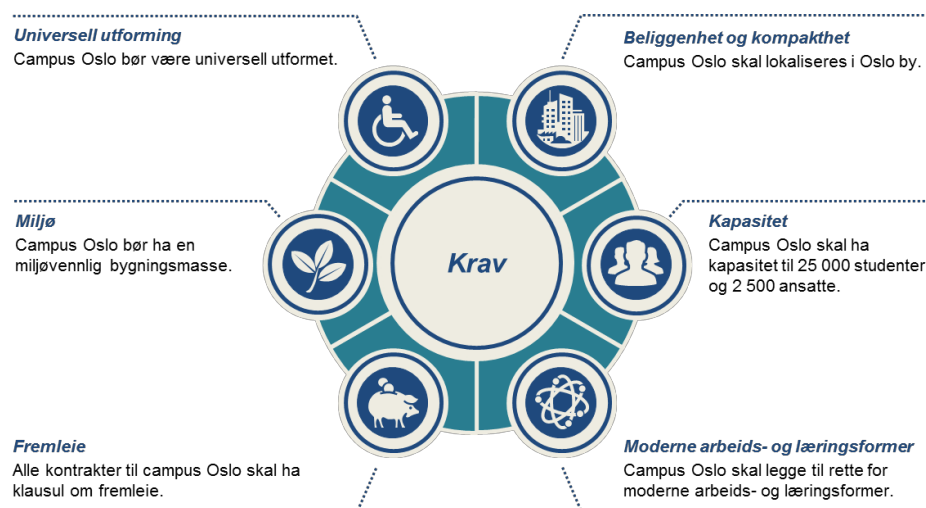
Basert på prognoser for økonomisk og demografisk utvikling vil OsloMet vokse betydelig i antall studenter og ansatte frem mot 2035. Disse prognosene er beheftet med betydelig usikkerhet. I tillegg kan rammebetingelsene endres som følge av politiske prioriteringer eller ytre forhold som ikke er kjent i dag. Campusutvikling handler derfor om tilpasning under usikkerhet. Dette blir forsterket av at bygningsmessig infrastruktur krever langsiktig planlegging. Det er derfor nødvendig at campusutviklingen ivaretar behovet for fleksibilitet.

Effektmål 5: Øke arealeffektivitet

Dagens arealer i Pilestredet består i hovedsak av gamle kontorbygg. Dette betyr at en forholdsvis stor andel av arealene ikke kan brukes til primærvirksomheten. I tillegg er lokalene ikke tilpasset undervisning. For eksempel fører små rom til at samme emne må holdes to ganger. Følgelig er det viktig å ivareta behov for økt arealeffektivitet.

Krav

I tillegg til disse målene, er det utviklet krav til Oslos fremtidige campus, se figur 2. Kravene sammenfatter de betingelsene som skal oppfylles ved campus, og de er i hovedsak identifisert på bakgrunn av de ulike behovene, både de normative, etterspørselsbaserte og interessentens behov



Figur 2 Krav til campus Oslo

Konsepter

Konseptene for campus Oslo gjenspeiler ulike alternative løsninger og ambisjonsnivå for utviklingen av campus fram mot 2035. Konseptene svarer på de identifiserte behovene i behovsanalysen og oppfyller de skisserte målene med campusutviklingen innenfor de spesifiserte kravene. Konseptene er konkretisert langs tre dimensjoner: *Beliggenhet* som beskriver hvor sentralt campus ligger i Oslo i forhold til bysentrum, både geografisk og i forhold til kommunikasjon. *Kompakthet* som beskriver tetthet og avstanden mellom bygningene. *Bygningsmasse* som beskriver tilstanden til bygningene og hva som har blitt utført av oppgraderinger

Konseptene er utarbeidet for å dekke et mulighetsrom definert langs de tre dimensjonene beskrevet over. På bakgrunn av dimensjonene er det identifisert fem konsepter som oppfyller kravene til campus:

- K0+: Organisk utvikling
- K1: Fortetting rundt Frydenlund
- K2: Satellitter
- K3: Spredt campus
- K4: Ny campus

Tabell 2 Samlet oversikt over konseptene

Konsept	Oppsummering av tiltak	Lokasjon	Arealbehov kvm	Eksempel på universitet
K0+: Organisk utvikling				
I dette konseptet fortsetter OsloMet å utvikle campus Oslo slik som universitetet har gjort til nå. Campus blir utvidet når det oppstår behov for mer areal og det er handlingsrom til å gjennomføre dette.	• Overta tilgjengelige leieobjekter når det oppstår behov • Foreta mindre ad-hoc-tilpasninger i bygningsmassen (f.eks. kontorer, møterom m.m.) • Fireårsplan for «investeringer» i bygningsmassen (f.eks. første etasje-prosjekter, undervisningsrom m.m.)	Som i dag	217 200	-
K1: Fortetting rundt Frydenlund				
I dette konseptet har OsloMet et mer aktivt og strategisk forhold til campusutviklingen enn i dag, med mål om å konsentrere campus Oslo i et avgrenset geografisk område.	• Utviklingen av campus er basert på en overordnet langsiktig plan • Inngå et strategisk samarbeid med KLP eller flere eiendomsutviklere • Benytte mulighetene for fremleie for å oppnå større arealfleksibilitet	Konsentrering i Frydenlund-området	195 100	KTH i Stockholm sentrum er både gjenkjennelig som en campus og integrert i byen.

Konsept	Oppsummering av tiltak	Lokasjon	Arealbehov kvm	Eksempel på universitet
K2: Satellitter				
I dette konseptet er campus Oslo i hovedsak samlet i Pilestredet, mens mindre deler av virksomheten («satellittene») lokaliseres strategisk i andre deler av byen. Satellittene kan ha ulike formål.	• Utviklingen av hovedcampus og satellittene er basert på en overordnet langsiktig plan • Inngå leiekontrakter med ulik tidshorisont på satellittene • Inngå strategisk samarbeid med en eller flere eiendomsutviklere for utvikling av hovedcampus • Benytte mulighetene for fremleie for å oppnå større arealfleksibilitet	Hovedaktivitet i Pilestredet, pluss satellitter i Oslo by	206 300	UNIK på Kjeller, er nå Institutt for teknologistudier ved UiO med nært samarbeid med nærliggende forskningsinstitutter, som FFI, IFE og NILU
K3: Spredt campus				
I dette konseptet er campus spredt strategisk utover i byen. Nærliggende at fakultetene lokaliserer seg hvor de finner det mest hensiktsmessig uavhengig av hverandre. Kjernevirksomheten er spredt.	• Utviklingen av campus er basert på en overordnet langsiktig plan • OsloMet inngår strategisk samarbeid med flere eiendomsutviklere, f.eks. gjennom rammeavtaler • Hver enkelt campus tilpasses fagmiljøenes behov • Benytte mulighetene for fremleie for å oppnå større arealfleksibilitet	Spredt lokasjon i Oslo	217 600	København universitet opprettet en ny campus på Amager siden det ikke var vekstmuligheter i sentrum
K4: Ny campus				
I dette konseptet flytter OsloMet inn i helt nye bygninger hvor bygningsmassen er konsentrert i et avgrenset geografisk område.	• Utviklingen av campus er basert på en overordnet langsiktig plan • OsloMet må ut på en anbudsprosess og forberede og gjennomføre konkurranse om oppføring av ny campus • Involvere flere aktører i prosessen, bl.a. Oslo kommune, relevant næringsliv og andre aktuelle samarbeidspartnere	Oslo by	173 300	ETH Hönggerberg (Zürich) huser ca. 5 500 personer, 7 km fra sentrum. Fagmiljøer er med hensikt blandet og aktiviteter utover undervisningstiden er vektlagt for å ha en levende campus.

Vurdering av konsepter

For å vurdere konseptene er det gjennomført beregninger av eiendomsrelaterte kostnader knyttet til de enkelte konseptene. Kostnadene er delt inn investeringskostnader, flyttekostnader, kostnader til drift, vedlikehold, utvikling (FDVU) og husleiekostnader. I tillegg er det gjennomført en egen vurdering av

konseptenes måloppnåelse ved hjelp av samfunnsøkonomisk analyse, nærmere bestemt pluss-minusmetoden. Tabell 3 oppsummerer kostnader til og vurderingen av konseptenes måloppnåelse.

Tabell 3 Kostnader til og vurderingen av konseptenes måloppnåelse

Kostnader / Vurdering av måloppnåelse	K0+ Organisk utvikling	K1 Fortetting rundt Frydenlund	K2 Satellitt	K3 Spredt campus	K4 Ny campus
Husleie	7 027	7 169	7 561	8 497	7 894
Eiendomsdrift	2 118	1 932	2 026	2 121	1 828
Vedlikehold	247	225	236	247	213
Eiendomsutvikling	229	209	220	230	198
Investering	450	238	238	238	210
Flyttekostnader	100	280	330	575	625
Sum totale kostnader	10 172	10 053	10 611	11 908	10 968
Netto nåverdi	0	-61	+324	+1 237	+568
Årlig kostnad i 2035	594	575	611	687	618
EM1: Styrke intern samhandling	0	++	++	---	+++
EM2: Styrke samspill med arbeids- og samfunnsliv	0	++	+++	+++	--
EM3: Styrke identitet	0	+	++	--	++
EM4: Øke fleksibilitet	0	+	+	--	++

Konsept K3 med spredt campus i Oslo er kostnadmessig dyrest og vurderes å ha lavest måloppnåelse. Dette skyldes at konseptet har størst arealbehov, og dermed de største husleie- og driftskostnadene. Måloppnåelser vurderes lav fordi spredt campus svekker både intern samhandling og arealeffektiviteten sammenlignet med K0. I tillegg vil en spredt campus svekke identiteten og redusere fleksibiliteten.

Konsept K4 med en helt ny campus i Oslo er kostnadmessig nest dyrest. Konseptet det laveste arealbehovet, men husleien pr. kvm er høyest, slik at husleien blir nest høyest av de fem konseptene. Som følge av ny bygningsmasse er kostnadene til drift, vedlikehold, utvikling og investering lavest. Selve flytteprosessen til en ny campus er vurdert som omfattende, noe som gjør at flyttekostnadene er høyest i dette konseptet. Måloppnåelsen er bedre enn for K3. Imidlertid vil OsloMets samspill med arbeids- og samfunnsliv bli svekket sammenlignet med K0. Tilrettelegging for ekstern samhandling vil være mulig med en nybygd campus. Likevel vil flytting av campus til utkanten av bykjernen, hvor mulighetene for en kompakt campus med nybygg er størst, kunne skape stor avstand (geografisk og reisetid) til mulige samarbeidspartnere.

Konsept K2 med utvikling av hovedcampus i Pilestredet og satellitter strategisk plassert i Oslo by, har noe lavere kostnader enn K4. Hovedårsaken er lavere husleie og lavere flyttekostnader. Selv om universitetet vil ha hovedsete i Pilestredet, vil oppgradering av eksisterende bygningsmasse kreve midlertidig utflytting slik at arealene frigjøres for tilpasninger og rehabilitering. Satellittene vil også

kreve kostnader til flytting. Måloppnåelsen er vurdert til å være best. Styrket samspill med arbeids- og samfunnsliv er vurdert å gi høyest måloppnåelse. Årsaken er at satellittene kan benyttes som strategiske virkemidler for å oppnå formelt og uformelt samarbeid med næringslivet og relevante offentlige institusjoner på tvers av fagmiljøer, fakulteter eller institutter. Satellittene kan også utføre en eller flere av kjernevirksomhetene til universitetet eller være fellesarenaer for interaksjon mellom studenter og ansatte. K2 kan derfor også styrke intern samhandling og identiteten sammenlignet med K0.

I Konsept K1 med fortetting rundt Frydenlund vil kostnadene bli redusert sammenlignet med K0. Årsaker er lavere husleie som følge av noe lavere leiekostnader per. kvm. I tillegg er driftskostnadene lavere som følge av et noe mindre arealbehov sammenlignet med K2. Måloppnåelsen vurderes lavere sammenlignet med K2. Dette skyldes at K1 er vurdert å ha lavere måloppnåelse for effektmålene styrke samspill med arbeids- og samfunnsliv og styrke identitet, siden dette konseptet utgjør en liten forskjell fra K0. Med satellittene i K2 vil OsloMet ha tydeligere og sterkere virkemidler for å styrke samspillet med arbeids- og samfunnslivet og styrke identiteten.

Basert på en samlet vurdering av kostnader, måloppnåelse og usikkerhet anbefales konsept K2 «satellitter». Måloppnåelsen sett under ett er vurdert til å være størst i dette konseptet, særlig i forhold til målet om å styrke samspillet med arbeids- og samfunnsliv. Konseptet gir både økt samhandling på tvers av fagdisipliner og med samfunnsaktører, bidrar til å utvikle ny kunnskap og ny teknologi hvor det tas i bruk innovative løsninger, bringer OsloMet tettere på samfunnets og arbeidslivets behov og styrker identiteten til OsloMet som Norges tredje største universitetet. De eiendomsrelaterte kostnadene er estimert til å være noe høyere i dette konseptet enn dersom OsloMet fortsetter å utvikle campus Oslo slik som universitetet har gjort til nå, men lavere enn dersom OsloMet skulle etablere en ny campus med helt nye bygninger i Oslo by. Det er vår vurdering at den høye måloppnåelsen oppveier de noe høyere eiendomskostnadene, og at OsloMet har et mer aktivt og strategisk forhold til utviklingen av campus fram mot 2035 enn de har hatt til nå. Konseptet muliggjør også en trinnvis utbygging av satellittene. OsloMet kan igangsette en til to piloter som evalueres og som det kan høstes erfaringer av, før det etableres flere satellitter. Dette vil redusere risiko knyttet til eiendomskostnader på kort og mellomlang sikt, og bidra til høyere måloppnåelse på lang sikt.

Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG	3
1 INNLEDNING.....	15
1.1 BAKGRUNN FOR UTREDNINGEN.....	15
1.2 MANDAT OG AVGRENSINGER	16
1.3 FREMGANGSMÅTE	16
2 DAGENS SITUASJON	18
2.1 KORT OM OSLOMET	18
2.2 AREAL	20
2.3 KOSTNADER.....	24
3 BEHOVSANALYSE.....	27
3.1 NORMATIVE BEHOV.....	27
3.2 ETTERSPØRSELSBASERTE BEHOV	29
3.3 INTERESSENTENES BEHOV	41
3.4 OPPSUMMERING	48
4 MÅL OG KRAV	49
4.1 MÅL	49
4.2 KRAV.....	51
5 KONSEPTER	53
5.1 DIMENSJONER.....	53
5.2 MULIGE KONSEPTER	54
5.3 ORGANISK UTVIKLING (K0+)	54
5.4 FORTETTING RUNDT FRYDENLUND (K1)	56
5.5 SATELLITTER (K2)	60
5.6 SPREDT CAMPUS (K3).....	63
5.7 NY CAMPUS (K4).....	66
6 KOSTNADER.....	69
6.1 ORGANISK UTVIKLING (K0+)	70
6.2 FORTETTING RUNDT FRYDENLUND (K1)	71
6.3 SATELLITTER (K2)	72
6.4 SPREDT CAMPUS (K3).....	73
6.5 NY CAMPUS (K4).....	74
6.6 OPPSUMMERING	76
7 VURDERING AV MÅLOPPNÅELSE	78
7.1 BESKRIVELSE AV METODEN.....	78
7.2 EFFEKT MÅL 1: STYRKE INTERN SAMHANDLING	79
7.3 EFFEKT MÅL 2: STYRKE SAMSPILL MED SAMFUNNS- OG ARBEIDSLIV.....	81
7.4 EFFEKT MÅL 3: STYRKE IDENTITET	83
7.5 EFFEKT MÅL 4: ØKE FLEKSIBILITET	85
7.6 OPPSUMMERING	87
8 USIKKERHETSVURDERING.....	89
8.1 AREALBEHOV	89
8.2 LEIEPRISER.....	89
8.3 FLYTTEKOSTNAD	89

8.4	TILGJENGELIGHET PÅ AREAL	89
8.5	OPPSUMMERING	90
9	ANBEFALING OG KONKLUSJON	91
10	KONSEPTUAVHENGIGE ANBEFALINGER	93
10.1	INTERNHUSLEIE	93
10.2	FRAMLEIE.....	95
10.3	VEDLIKEHOLDSPPLAN	95
10.4	MULIGE LØSNINGER PÅ KORT SIKT	96
11	REFERANSELISTE.....	98
12	VEDLEGG	99
12.1	SAMTALER OG INTERVJUER	99
12.2	MODELL FOR FRAMSKRIVINGER AV STUDENTANTALLET	100

Liste over forkortelser

Forkortelse	Forklaring
HF	Fakultet for helsefag,
LUI	Lærerutdanning og internasjonale studier,
SAM	Fakultet for samfunnsvitenskap,
TKD	Fakultet for teknologi, kunst og design,
SVA	Senter for velferds- og arbeidslivsforskning,
SPS	Senter for profesjonsstudier,
SoM	School of Management,
KA	Kompetansesenter for arbeidsinkludering,
NFO	Nasjonalt senter for flerkulturell opplæring
KD	Kunnskapsdepartementet
NUS	Norsk standard for utdanningsgruppering
SSB	Statistisk sentralbyrå

1 Innledning

1.1 Bakgrunn for utredningen

Arbeidskraften og den samlede kunnskapskapitalen er samfunnets viktigste ressurs. En arbeidsstyrke med rett kompetanse som blir brukt på rett sted, er avgjørende for økonomien og for velferdssamfunnet.

Som fremhevet av Produktivitetskommisjonen i NOU 2016:3, står samfunnet overfor en rekke strukturendringer i årene framover. Flere av disse vil påvirke etterspørselen etter utdanning og kompetanse, og således også velferdssamfunnet. En av de store strukturendringene blir kalt «Den fjerde industrielle revolusjon», og handler om digitalisering av økonomien gjennom kunstig intelligens, automatisering, robotisering og nye forretningsmodeller. Dette reiser spørsmål om hvilke arbeidsoppgaver mennesker trenger å utføre i framtiden og hvilken kompetanse det vil være behov for at mennesker, og ikke roboter og annen teknologi, besitter. For det andre står næringsstrukturen overfor store endringer som følge av at petroleumssektoren gradvis vil trappes ned. Dette reiser spørsmål om hvilke næringer som vil være de nye drivkreftene i norsk økonomi og hvilken kompetanse de vil etterspørre. For det tredje står samfunnet overfor store demografiske endringer. En aldrende befolkning innebærer at en synkende andel yrkesaktive må finansiere en økende andel eldre, samtidig som aldringen innebærer at etterspørselen etter tjenester innen bl.a. helse og omsorg vil øke betydelig i årene framover. For det fjerde visker globalisering ut geografiske grenser i arbeidsmarkedet og en økende del av arbeidsmarkedet utsettes for internasjonal konkurranse. Dette reiser spørsmål om hvorvidt etterspurt kompetanse kan komme fra andre land og hvordan det vil påvirke arbeidsmarkedet i Norge.

Disse omstillingene skaper utfordringer for arbeidsmarkedet og velferdssamfunnet. Hvordan kan vi sikre tilstrekkelig og riktig kompetanse i framtiden som blir allokert der det er mest behov for den? Her spiller institusjonene i universitets- og høyskolesektoren en avgjørende rolle. For å møte utfordringene samfunnet står overfor må høyere utdanning og forskning ha høy kvalitet, og utdanningssystemet er myndighetens viktigste virkemiddel for å påvirke kunnskapskapitalen. Regjeringen peker også på at utfordringer må møtes med mer kunnskap som utvikles på tvers av fagmiljøer og gjennom kunnskapstriangelet, dvs. i interaksjonen mellom forskning, utdanning og innovasjon i næringslivet og offentlig sektor. Tverrfaglig kompetanse og samarbeid er nødvendig for å forstå problemer og konsekvenser, finne nye løsninger og ta i bruk løsningene i samfunnet.

Januar 2017 ble OsloMet universitet, og i dag er det Norges tredje største universitet. Ambisjonen om å bli universitet bygger på at OsloMet ønsker å ta en tydelig plass i UH-sektoren. Samtidig vil de være en viktig aktør i utviklingen av velferdssamfunnet, gjennom blant annet å ta i bruk ny teknologi for å utvikle innovative løsninger og være en ledende leverandør av forskningsbasert kunnskap.

For å nå målet med høy kvalitet i høyere utdanning og forskning og møte framtidige utfordringer, trekker Kunnskapsdepartementet frem bygg og infrastruktur som viktige strategiske virkemidler. OsloMet legger også stor vekt på å ha en velfungerende infrastruktur, og har gjort dette til et av sine hovedmål i virksomhetsstrategien.

Denne utredningen tar for seg hvordan OsloMets skal utvikle campus i Oslo som understøtter universitetets formål som utdanningsinstitusjon – utdanning, forskning og formidling. Campusutvikling er en langsiktig prosess, der beslutninger som tas i dag, først får resultater på

mellomlang og lang sikt. Derfor er det viktig at det etableres en god forståelse av hva som er det reelle behovet, herunder hvilke drivere som påvirker utviklingen av universitetet. Sentrale spørsmål som stilles i denne utredningen er derfor:

- Hvor mange studenter vil det være på universitetet i fremtiden?
- Hvor mange ansatte er det behov for, slik at mål om mer forskningsbasert utdanning nås?
- Hvor mye areal er nødvendig for å møte veksten i antall ansatte og studenter?
- Hvilke krav stiller myndighetene?
- Hvor skal campus lokaliseres?
- Hva innebærer samhandling med næringsliv og andre eksterne aktører?
- Hva innebærer tverrprofesjonell samarbeidslæring?

1.2 Mandat og avgrensninger

Mandat

Utredningen er et ledd i OsloMets langsiktige arbeid med strategisk campusutvikling. Formålet med utredningen er tredelt:

- Analysere styrker og utfordringer med dagens campus, samt å undersøke og beskrive fremtidens behov.
- Utarbeide alternative konsepter for videreutvikling av campus i Oslo.
- Gi en strategisk anbefaling for videreutvikling av campus i Oslo.

Utredningen tar utgangspunkt i de overordnede strategiske dokumentene til OsloMet, virksomhetsstrategien «*Strategi 2024*» og digitaliseringsstrategien «*Fremtidens digitale universitet*», og skal være i tråd med Kunnskapsdepartementets føringer for langsiktig utvikling av campus.

Campusutviklingen vil påvirkes av valg knyttet til undervisningsformer, innføring av teknologi, typer av arbeidsplasser for ansatte, og endringer i studieporteføljen. Arbeidet med campusstrategien har i minst mulig grad gått inn på denne typen politiske og strategiske valg. Slike endringer er kun håndtert på et overordnet nivå. Dette fremgår av teksten.

Avgrensninger

Utredningens omfang er bestemt gjennom følgende avgrensninger:

- Utredningen skal gi en strategisk anbefaling om utviklingen av campus Oslo, men ta hensyn til utviklingen på campus Kjeller og campus Sandvika.
- Utredningen skal gi en strategisk anbefaling på et overordnet nivå og i et langsiktig perspektiv frem til 2035. Det langsiktige perspektivet skyldes at en stor andel av dagens leiekontrakter på campus Oslo går ut i perioden 2025-2028.
- Utredningen skal i henhold til Kunnskapsdepartementets tildelingsbrev ta utgangspunkt i utredningsinstruksen.
- I henhold til gjeldende regelverk skal fremtidige bygg og infrastruktur leies og ikke eies.

1.3 Fremgangsmåte

For å belyse overnevnte spørsmål har prosjektgruppen valgt en fremgangsmåte som tar utgangspunkt i utredningsinstruksen, se figur 3. I den første prosjektfasen avdekkes normative, etterspørselsbaserte og interessentbaserte behov gjennom dokumentanalyse og intervjuer og spørreundersøkelser med interne og eksterne aktører. Basert på behovsanalysen utvikles så mål og krav for fremtidig campus i Oslo. Behovene, målene og kravene danner grunnlag for utvikling av konsepter for fremtidig campus i steg

fire. Konseptene blir så vurdert med hensyn til kostnader og måloppnåelse. Til slutt sammenstilles resultatene fra analysen og det gis en anbefaling av konsept, samt tiltak som anbefales gjennomført i videreutvikling av campus i Oslo uavhengig av valgt konsept.

1. Behovsanalyse

- Intervjuer med ledelsen, vitenskapelig og administrativ fakultetsledelse, senterledere, tillitsvalgte, studenter, osv.
- Spørreundersøkelse blant instituttledere
- Dokumentanalyse

2. Utvikling av mål

- Workshop med styringsgruppen
- Dokumentanalyse

3. Utvikling av krav

- Workshop med styringsgruppen
- Dokumentanalyse

4. Utvikling av konsepter

- Definisjon av mulighetsrommet
- Utarbeidelse av konsepter langs de definerte dimensjonene

5. Vurdering av konsepter

- Vurdere kostnader gjennom en markedsanalyse og en analyse av nåværende kostnader
- Vurdere måloppnåelse gjennom workshops med styringsgruppen og vitenskapelig og faglig fakultetsledelse

6. Anbefaling av konsept

- Sammenstille vurderinger og anbefale konsept

Figur 3 Fremgangsmåte i utredningen

2 Dagens situasjon

2.1 Kort om OsloMet

HiOA ble etablert 1. august 2011 ved at av de tidligere høyskolene Høgskolen i Oslo og Høgskolen i Akershus ble slått sammen. Høgskolen i Oslo (HiO) og Høgskolen i Akershus (HiA) ble begge etablert ved fusjoner av en rekke mindre høyskoler i Osloregionen i forbindelse med høyskolereformen i 1994. Høgskolen i Oslo ble dannet ved fusjon av 20 høyskoler og Høgskolen i Akershus bestod av fem tidligere høyskoler. Disse høyskolene hadde tradisjonelt fokus på praktiske profesjonsutdannelse som ingeniør-, lærer- og sykepleierutdannelse.

I januar 2018 fikk HiOA universitetsstatus og det nye navnet er «OsloMet – storbyuniversitetet». OsloMet er det tredje største universitetet i Norge. Universitetet har omtrent 20 000 studenter og 2 100 årsverk, hvorav i underkant av 1 400 årsverk er undervisnings-, forsknings- og formidlingsstillinger. OsloMet har fire fakulteter og fem forskningssentre.

Helsefag (HF)

Fakultet for helsefag tilbyr høyere utdanning innen helsefag, bl.a. sykepleie, fysioterapi, bioingeniør, radiografi, tannteknikk m.m. Fakultetet har rundt 6 000 studenter og om lag 600 ansatte, og er lokalisert i Pilestredet i Oslo og på Kjeller og i Sandvika i Akershus.

Fakultet for lærerutdanning og internasjonale studium (LUI)

Fakultetet har nærmere 7 000 studenter og 450 ansatte, og er lokalisert i Pilestredet og på Kjeller. Fakultet tilbyr blant annet barnehagelærerutdanning, lærerutdanninger rettet mot alle trinn i grunnskolen og yrkesfaglærere, samt utdanning innenfor tegnspråk, tolking og internasjonale studium. Yrkesfag er lokalisert på Kjeller, de øvrige miljøene i Pilestredet.

Fakultet for teknologi, kunst og design (TKD)

Fakultetet tilbyr høyere utdanning innen ingeniørfag (bygg, datateknologi, elektronikk, maskin, bioteknologi- og kjemi og energi og miljø i bygg), drama- og teaterkommunikasjon, kunst og design m.m. TKD har om lag 3 000 studenter og om lag 280 tilsatte, og er lokalisert i Pilestredet og på Kjeller.

Fakultet for samfunnsvitenskap (SAM)

Fakultet for samfunnsvitenskap har om lag 4 200 studenter og 280 ansatte, og er lokalisert i Pilestredet. SAM tilbyr høyere utdanning innen administrasjon og ledelse, økonomi og administrasjon, journalistikk, arkivvitenskap, barnevern, regnskap, revisjon m.m.

Senter for velferds- og arbeidslivsforskning (SVA)

SVA ble etablert i 2016 som en strategisk satsing for å styrke OsloMets muligheter til forskningsbasert utdanning ved at fagmiljøer ved universitetet får styrket sin forskningsaktivitet. Studentene får også flere muligheter til å delta i forskningsprosjekter. Videre får instituttene i SVA større mulighet til å knytte sin forskning til den hverdagen som de praksisnære profesjonene møter. SVA har om lag 290 ansatte.

Senter for profesjonsstudier (SPS)

SPS ble etablert i 1999 for å stimulere til forskning og kritisk refleksjon innen profesjonsstudier og har om lag 563 ansatte. SPS har som overordnet mål å bidra til utvikling av profesjonsstudier som kunnskaps- og forskningsfelt, både nasjonalt og internasjonalt. Mer spesifikt skal SPS:

- Videreutvikles som et faglig ledende forskningsmiljø innen profesjonsstudier i Norden
- Tilby undervisning på høyt faglig nivå
- Bidra til kompetanseheving innen profesjonsstudier ved universitetet.

Kompetansesenter for arbeidsinkludering (KAI)

Kompetansesenteret utvikler og formidler kunnskap og kompetanse om hvordan marginaliserte grupper i arbeidsmarkedet skal forsørge seg selv og hvordan flere kan komme i arbeid, både de som ikke har vært i arbeidsmarkedet og de som har falt ut. Som en del av universitetet bidrar KAI til utvikling av studieprogrammer, videreutdanninger, kurstilbud, forskningsprogrammer, FoU-nettverk og praksisprogrammer innen kunnskapsfeltet. KAI har om lag 5 ansatte.

Nasjonalt senter for flerkulturell opplæring (NAFO)

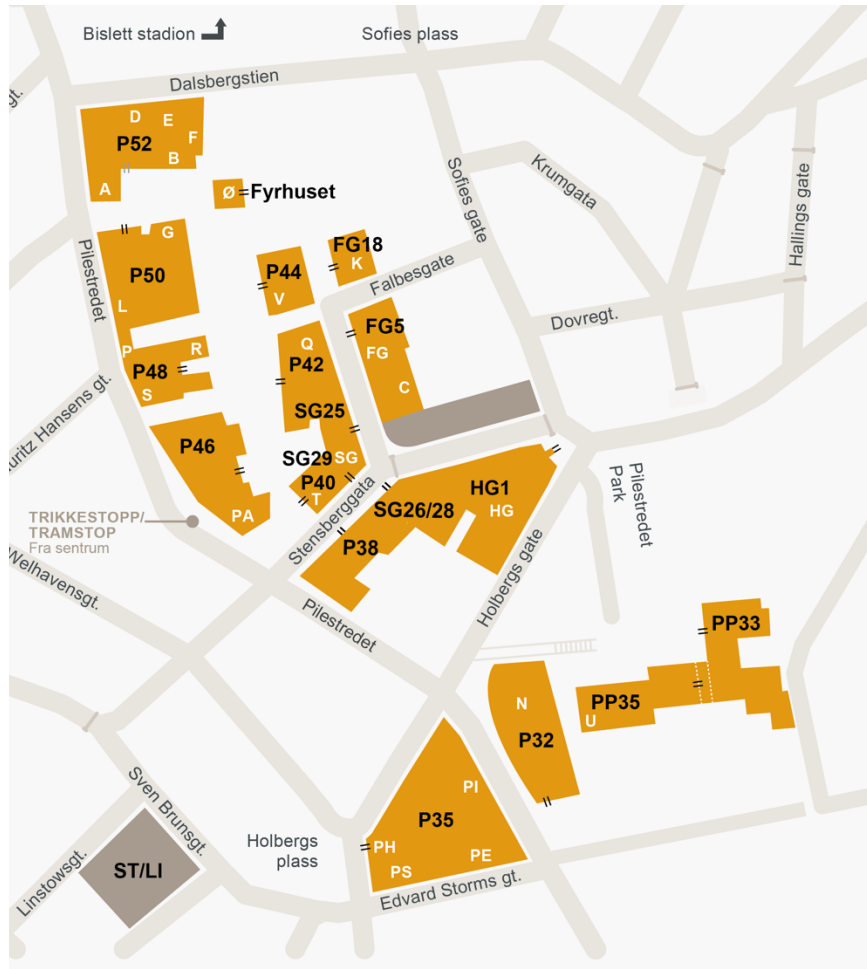
NAFO er en del av Fakultet for lærerutdanning og internasjonale studier (LUI). Senteret driver kompetanseutvikling for arbeid i og ledelse av virksomheter som driver med opplæring av språklige minoriteter og i utvikling av inkluderende flerkulturelle læringsfellesskap. Senterets målgrupper er eiere av skoler/voksenopplæringssentra og barnehager, skole- og barnehageledere og lærere, PPT-personale samt fagpersoner ved høyskoler og universitet. NAFO har om lag 20 ansatte.

School of Management (SoM)

School of Management tilbyr arbeidslivsrelevant etter- og videreutdanning i ledelse rettet mot ulike profesjoner og bransjer. Innen helse tilbys blant annet personalledelse og arbeidsrett for helse- og sosialsektoren. Innen skole, barnehage og utdanning tilbys blant annet ledelsesutdanning for ledere i skole og barnehage. Innen kommunal, fylkeskommunal og statlig sektor tilbys blant annet masterprogram innen ledelse. SoM har om lag 3 ansatte

2.2 Areal

OsloMet disponerer i dag en bygningsmasse på ca. 180 000 kvm fordelt på tre studiesteder: campus Oslo, campus Kjeller og campus Sandvika. Campus Oslo er det største studiestedet med et areal på omtrent 163 700 kvm fordelt på 16 bygninger i Pilestredet og omegn, se figur 4 og tabell 4. Historisk har OsloMet knyttet til seg flere bygninger i området over tid og har således hatt en organisk campusutvikling. Alle de fire fakultetene er representert på campus Oslo, i tillegg til at fellesadministrasjonen og universitetets fem sentre holder til der.



Figur 4 Kart over campus Oslo

Alle byggene på campus Oslo er flerbruksbygninger, hvor bygningsmassen går med til ulike funksjoner og benyttes til ulike formål. Noen av bygningene utmerker seg ved at mange studenter er tilknyttet instituttene i byggene eller at de inneholder store læringsarealer. OsloMet anser i den sammenheng Pilestredet 32, 35 og 52 som de primære bygningene på campus (HiOA, 2017). Enkelte andre bygninger har mange spesialrom som gjør dem spesielt viktige for enkelte utdanninger. For eksempel har Pilestredet 35 og 50 mange laboratorier for henholdsvis ingeniørfag og farmasi.

Tabell 4 Bygninger på campus Oslo og hovedbrukere av lokalene

Bygninger	Hovedbrukere ¹	Bruttoareal
Pilestredet 35	TKD, SAM	27 600
Pilestredet 32	HF	23 200
Pilestredet 52	LUI, Studentdemokratiet	20 300
Pilestredet 42	LUI, Khrono (nettavis)	13 300
Pilestredet 48	HF, SAM	12 500
Pilestredet 50	HF, LUI	12 200
Pilestredet park 33/35	TKD, HF	11 300
Stensberggata 26/28 og Pilestredet 38	HF, SAM, SVA	10 700
Pilestredet 46	Rektoratet, fellesadministrasjon	9 400
Falbes gate 5	LUI	7 100
Pilestredet 44	HF	5 900
Stensberggata 29	Fellesadministrasjon	3 200
Holbergsgate 1	SVA	25 800
Fyrhuset	HF	1 400
Pilestredet 40	SPS	1 300
Falbes gate 18	HF	500
Ikke spesifisert	-	1 300
Totalt		163 700

Kilde: OsloMet, FDV-databasen.

¹ Med hovedbrukere siktes det til brukere av kontorlokalene og møterommene ettersom undervisningsrommene er tilgjengelige for alle fakultetene og sentrene.

Inndeling av areal

I denne utredningen har vi delt arealet på campus Oslo inn i fire grupper; studenter og undervisning, ansatte, valgfrie funksjoner og nødvendige funksjoner, se figur 5. Areal til studenter og undervisning består av studentarbeidsplasser (lesesaler og PC-saler), egne grupperom for studenter, felles undervisningsrom og spesialrom til undervisning. Grupperom og lesesaler som disponeres av bibliotekene er også iberegnet her. For ansatte består arealet av celle- og gruppekontor, åpent kontorlandskap og egne møterom for ansatte.

Bruksareal utover rom til undervisning, ansatte og studenter kan karakteriseres som valgfrie i den forstand at OsloMet kan selv bestemme omfanget av tjenestetilbudet på campus. Tjenester som inngår her er bibliotek (fratrasket studentarbeidsplassene), fellesrom som kantiner, ekspedisjon m.m. og andre rom som vestibyler/lobbyer, parkeringsplasser og kopi-/postrom.

Utover bruksareal, er det i enhver bygning viss andel av arealet som går med til trafikkareal som korridorer/ganger, heiser, trapper og rømningsveier, drift m.m. som tekniske rom, lager m.m. og servicerom som våtrom. Dette har vi karakterisert som nødvendige funksjoner ettersom OsloMet i svært liten grad kan bestemme over denne typen areal. Et ofte benyttet mål som indikerer forholdet mellom bruksareal og nødvendige funksjoner er brutto-nettofaktor. Brutto-nettofactoren er definert som totalt bruttoareal fratrasket nødvendige funksjoner dividert på totalt bruttoareal.

Studenter og undervisning			Ansatte		Valgfrie funksjoner				Nødvendige funksjoner		
Student-arbeidsplass	Felles und.rom	Spesialrom	Ansatte-arbeidsplass	Møterom	Lærings-senter	Fellesrom	Service-rom	Annet	Trafikkareal	Drift m.m.	Service-rom
Lesesal	Auditorium	Laboratorium	Cellekontor	Møterom	Boksamlng	Kantine	Garderobe	Vestibyle/lobby	Korridor/gang	Tekniske rom	Våtrom
Grupperom (6-12)	Klasserom stor	Veiledningsrom	Gruppekontor		Tidsskrift-samlng	Kjøkken	Treningsrom	Parkerings-plasser	Trapp/heis	Lager	
PC-rom	Klasserom medium	Gymsal	Kontor-landskap		Veiledning	Tekjøkken	Hvilerom	Kopi-/postrom	Rømnings-vei	Renhold	
	Klasserom liten	Verksted				Ekspedisjon	Ammerom			Varemottak	
		SFe				Pauserom	Bønnerom			Sjakt/sluse	

Figur 5 Arealet på campus Oslo fordelt på grupper og undergrupper

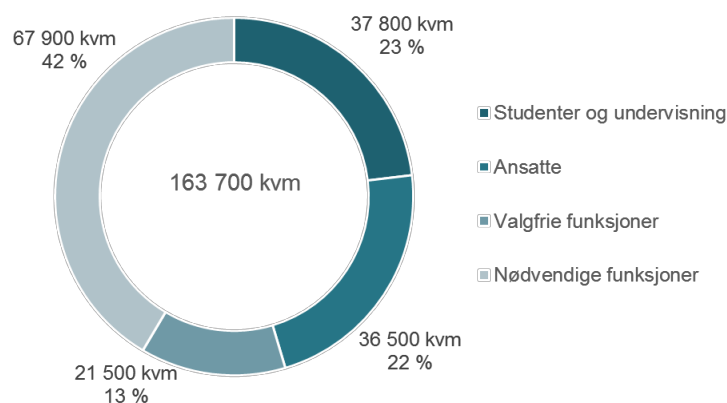
Kilde: OsloMet, FDV-databasen.

Figur 6 viser totalt bruttoareal på campus Oslo i 2017 fordelt på de fire arealgruppene. Den største gruppen er nødvendige funksjoner som utgjør 67 900 m² eller 41 pst. av bruttoarealet. Det gir en brutto-nettofaktor på 1,7. Av arealet til nødvendige funksjoner, går 54 pst. trafikkareal, mens om lag 40 pst. går til drift m.m. og 6 pst. går til service-rom.

Areal til studenter og undervisning utgjør 37 800 m² eller 23 pst. av totalt bruttoareal. Av dette arealet er litt over halvparten spesialrom, mens studentarbeidsplassene og felles undervisningsrom utgjør om lag en fjerdedel hver.

Areal til ansatte utgjør 36 500 m² eller 22 pst. av totalt bruttoareal. Det meste av dette er arbeidsplasser (ca. 85 pst.), men det resterende arealet er egne møterom for ansatte. Av arbeidsplassene går det mest areal til cellekontor (ca. 88 pst.), deretter gruppekontor (9 pst.) og åpent kontorlandskap (3 pst.).

Gruppen med minst areal er valgfrie funksjoner, som utgjør 21 500 m² eller 13 pst. av totalt bruttoareal. Av dette arealet, utgjør fellesrommene 58 pst., mens service-rommene og vestibyl/lobbyer utgjør hver 13 pst. hver. Kopi-/postrom m.m. og bibliotekene utgjør hhv. 8 og 7 pst.



Figur 6 Areal på campus Oslo fordelt på grupper

Kilde: OsloMet, FDV-databasen.

Teknisk tilstand og egnethet

Dagens arealer i Pilestredet er kjennetegnet av bygninger som i all hovedsak er bygd til andre formål enn undervisning, forskning og formidling. De fleste av bygningene er bygget for utleie av kontorarbeidsplasser.

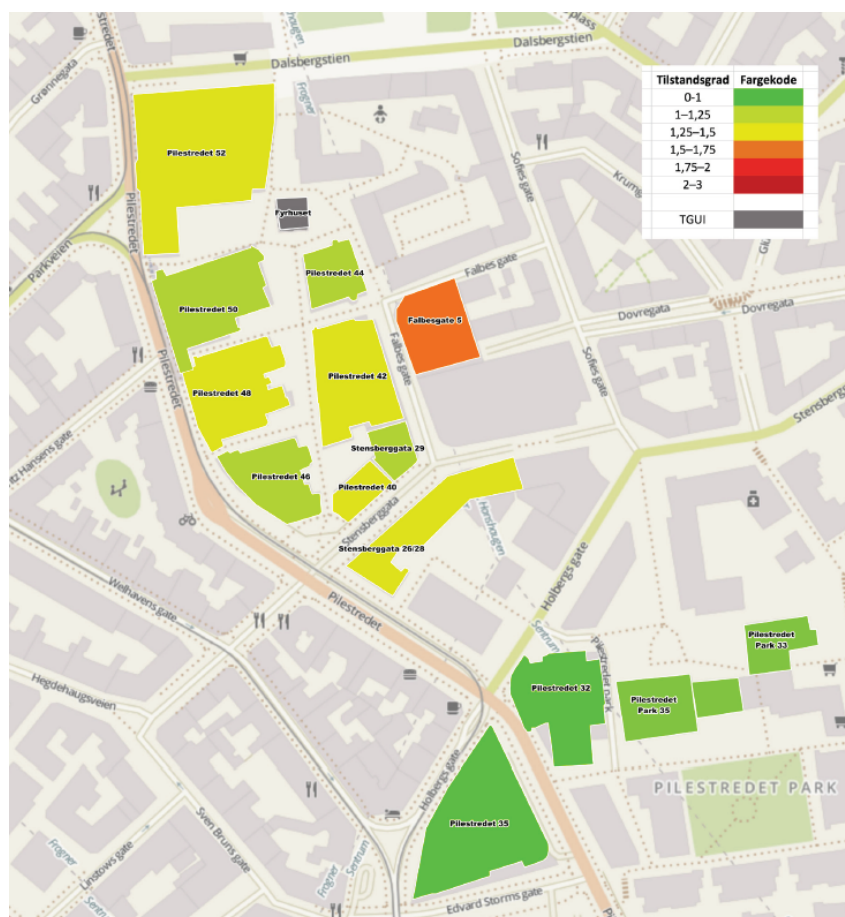
På oppdrag fra OsloMet foretok Multiconsult i 2017 en gjennomgang av den tekniske tilstanden og egenskapene for store deler av bygningsmassen på campus Oslo (Multiconsult, 2017). Samlet sett konkluderte Multiconsult med at den tekniske tilstanden til de kartlagte byggene er god. 96 pst. av bygningsmassen har god eller svært god teknisk stand, og den samlede tekniske tilstanden for de kartlagte byggene er 1,1, se Tabell 5 og figur 7.² OsloMet anser en tilstandsgrad på 1,2 for å være akseptabel tilstand for et bygg. Noen bygg utmerker seg ved at mange studenter er tilknyttet institutter i byggene, eller at det er store læringsarealer i byggene.

Tabell 5 Teknisk stand på bygningene på campus Oslo

Bygg	Byggeår	Tilstandsgrad
Falbesgate 18	2000	1,3
Falbesgate 5	1908	1,9
Holbergsgate 1	1900	0,6
Pilestredet 32	2012	0,9
Pilestredet 35	1990/2007	0,8
Pilestredet 40	1996	1,4
Pilestredet 42	1996	1,3
Pilestredet 44	1998	1,1
Pilestredet 46	1995	1,2
Pilestredet 48	1995	1,4
Pilestredet 50	1994	1,1
Pilestredet 52	1993	1,3
Pilestredet 52 Fyrhuset	1929	-
Pilestredet Park 32	2003	0,9
Stensberggata 26/28	1990	1,4
Stensberggata 29	1935	1,2
Samlet		1,1

Kilde: Multiconsult (2017) *Høyskolen i Oslo og Akershus – Tilstandsanalyse av bygg*. 130713-RAP-001. Oslo: Multiconsult.

² Tilstandsgraden følger Norsk Standard NS 3424 for teknisk tilstand. Tilstandsgraden (TG) er gitt fra 0 til 3, der TG0 angir ingen feil eller mangler, TG1 angir noe slitasje eller mangler og TG2 indikerer et visst omfang av feil og mangler som krever oppgradering og at det kan være avvik fra lover og forskrifter. TG3 angir mange og betydelige feil og mangler.



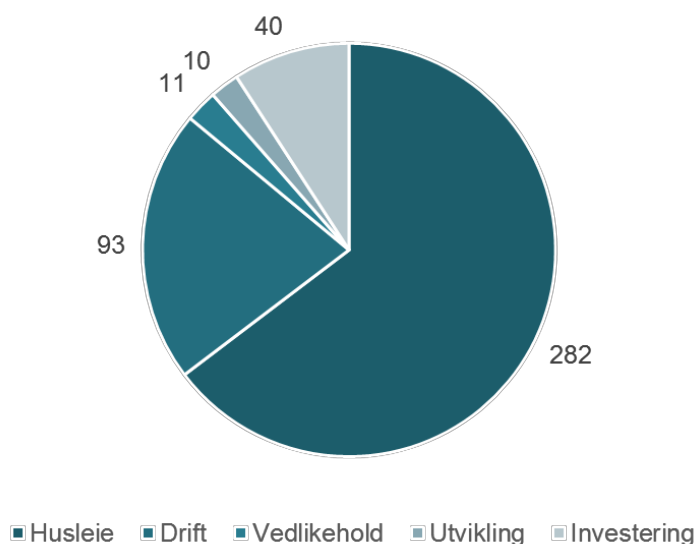
Figur 7 Grafisk fremstilling av tilstandsgraden til bygningsmassen på campus Oslo

Kilde: Multiconsult 2017.

2.3 Kostnader

OsloMet skiller seg fra de gamle universitetene ved at de ikke eier selve bygningsmassen, men leier samtlige lokaler fra statlige og private eiendomsutviklere. På campus i Oslo leier OsloMet tre fjerdedeler av arealet fra KLP Eiendom, mens siste fjerdedel leies blant annet fra Statsbygg og Thon Eiendom.

I 2017 hadde OsloMet eiendomskostnader på 436 mill. kroner for campus Oslo. Figur 8 viser kostnadsfordelingen delt inn i kostnader knyttet til husleie, drift, vedlikehold, utvikling og investeringer.



Figur 8 OsloMets kostnader knyttet til eiendom i 2017. Millioner kroner

Husleiekostnader på ca. 282 mill. kroner utgjorde mer enn halvparten av de totale kostnadene. I dette beløpet inngår ordinær husleie på ca. 272 mill. kroner, som betales til eiendomsutviklere, og avskrivninger på rundt 10 mill. kroner fra tidligere gjennomførte prosjekter, f.eks. rehabilitering av bygg, som føres i balanseregnskapet. Følgende tidligere gjennomførte investeringsprosjekter påvirket balanseregnskapet i 2017:

- Pilestredet Park: 3 mill. kroner årlig avskrivning, nedbetalt i 2021
- Pilestredet 35: 2 mill. kroner årlig avskrivning, nedbetalt i 2023
- Pilestredet 52 prosjekt 2007/8: 2 mill. kroner årlig avskrivning, nedbetalt i 2027
- Stensberggate 26/28: 0,5 mill. kroner årlig avskrivning, nedbetalt i 2023
- Pilestredet 42: 1 mill. kroner årlig avskrivning, nedbetalt i 2032
- Holbergs gate 1: 1,6 mill. kroner årlig avskrivning, nedbetalt i 2025

I tillegg til husleie hadde OsloMet kostnader på 104 mill. kroner knyttet til drift og vedlikehold i 2017. Driftskostnader inkluderer kostnader til renhold, sikkerhet, energi, mv., samt en andel av felleskostnader som betales til gårdeiere. Fellesutgiftene utgjorde ca. 35 mill. kroner og dekket drift og vedlikehold som ble utført av gårdeier og/eller eiendomsutvikler. Vedlikeholdskostnader er kostnader som oppstår for å opprettholde standarden på bygningsmassen. Eksempler er utskiftning av ødelagte vinduer og reparasjon av gulv. I dagens kontrakter er i de fleste tilfellene eiendomsutviklere/gårdeiere ansvarlige for ytre vedlikehold, mens universitetet er ansvarlig for indre vedlikehold.

Kostnadstall for drift og vedlikehold kan imidlertid ikke hentes direkte fra regnskapet og må derfor estimeres fordi drift og vedlikehold ikke kostnadsføres separat i regnskapet. Basert på innspill fra eiendomsavdelingen la vi til grunn at forholdet mellom drifts- og vedlikeholdskostnader var ca. 90 pst. drift og 10 pst. vedlikehold og at OsloMets drifts- og vedlikeholdskostnader var på ca. 670 kroner per kvadratmeter. Ved å benytte nevnte forholdstall mellom drift og vedlikehold og tilhørende kvadratmeterpriser, er det estimert at OsloMet hadde drifts- og vedlikeholdskostnader på henholdsvis ca. 93 og 11 mill. kroner i 2017.

Utviklingskostnader er kostnader knyttet til kjøp av nytt utstyr og mindre oppgraderinger av arbeids- og undervisningsplasser. I 2017 hadde OsloMet utviklingskostnader på rundt 10 mill. kroner. I tillegg rehabiliterte OsloMet bygg P52, som medførte en investeringskostnad på ca. 40 mill. kroner. Dette medfører årlige avskrivninger på 2,7 mill. kroner fra 2018 til 2032.

3 Behovsanalyse

Behovsanalyser i denne typen utredninger søker et bredt perspektiv for å sikre at alle vesentlige behov inngår og danner et godt grunnlag for utarbeidelse av mål, krav og konsepter. I behovsanalysen vurderes de normative og etterspørselsbaserte behov, samt behov som OsloMets interesser har.

3.1 Normative behov

Normative behov er behov som er forankret i politiske mål for UH-sektoren, lover og forskrifter. De normative behovene som er redegjort for i denne utredningen, er gitt i lover og stortingsmeldinger, Kunnskapsdepartementets tildelingsbrev samt OsloMets Strategi 2024.

Styringsdialogen med Kunnskapsdepartementet

I tildelingsbrevet for 2018 har Kunnskapsdepartementet fastsatt fire overordnede og langsiktige mål for høyere utdanning og forskning.

Virksomhetsmålene skal bidra til å nå de overordnede målene, ref. Prop. 1 S (2017–2018):

1. Høy kvalitet i utdanning og forskning
2. Forskning og utdanning for velferd, verdiskaping og omstilling
3. God tilgang til utdanning
4. Effektiv, mangfoldig og solid høyere utdanningssektor og forskningssystem

Regjeringens mål knyttes opp til utfordringene og endringene samfunnet står overfor der utdanning og forskning danner grunnlaget for utviklingen av kunnskapssamfunnets fremtidige verdiskaping og velferden i Norge sikres.

For å møte utfordringene samfunnet står overfor, må høyere utdanning og forskning ha høy kvalitet. Regjeringen vil at alle utdannings- og forskningsmiljø i Norge skal ha høy kvalitet, og at flere skal hevde seg internasjonalt. Dette skal blant annet realiseres ved at det skal være mulig for alle å ta høyere utdanning, uavhengig av kjønn, etnisk, sosial, geografisk og økonomisk bakgrunn. For å nå de tre første målene vektlegger Regjeringen at det fortsatt vil være behov for samarbeid, arbeidsdeling og faglig konsentrasjon i universitets- og høyskolesektoren etter at strukturreformen er gjennomført.

I tildelingsbrevet beskrives flere viktige retningslinjer for fremtidig campusutvikling som har betydning for utviklingen av campus Oslo:

Bygg og infrastruktur er viktige **strategiske virkemidler** for høyere kvalitet i utdanning og forskning.

Styret har ansvar for å sikre **arealeffektive, miljøvennlige og fremtidsrettede** løsninger som legger til rette for moderne arbeids- og læringsformer.

Institusjonene skal ha campusplaner som legger grunnlag for prioritering av byggebehov.

Før nye byggeprosjekter foreslås må institusjonene vurdere om behovene kan dekkes innenfor **eksisterende bygningsmasse**.

Kunnskapsdepartementet forutsetter at nye private leiekontrakter inneholder **klausul om fremleie**.

Bygg som virkemidler

Gjennom retningslinjene erkjenner Kunnskapsdepartementet at bygg og infrastruktur er viktige virkemidler for å nå virksomhetsmålene. Når departementet peker på behovet for å tilrettelegge for moderne arbeids- og læringsformer bygger det på en forståelse av at digitalisering endrer mulighetene for hvordan man studerer, forsker og arbeider. Klausulen om fremleie gir OsloMet et virkemiddel for å styre eiendomsporteføljen, slik at arealer kan fases inn og ut avhengig av hvilke behov som oppstår.

Virksomhetsstrategien setter rammer for campusutviklingen

Virksomhetsstrategien «*Ny viten – ny praksis*» tar for seg perioden frem til 2024. Slik sett er den styrende for de valg som skal gjøres for å fastsette retningen for utviklingen av campus Oslo frem mot 2035.

Virksomhetsstrategien definerer fire mål, der det heter at OsloMet skal være:

- En ledende leverandør av forskningsbasert kunnskap for velferdssamfunnet
- Ledende i å ta i bruk ny teknologi, innovative løsninger og effektive arbeidsformer
- Et urbant universitet, med regionale og nasjonale oppgaver, og med et tydelig internasjonalt preg
- En profesjonell organisasjon med engasjerte studenter og medarbeidere, og ha en velfungerende infrastruktur

For utvikling av campus Oslo er det det fjerde målet som stiller krav til bygg og infrastruktur. I henhold til virksomhetsplanen innebærer målet at OsloMet skal utvikle moderne universitetscampuser med rom for flere studenter og nye lærings- og samarbeidsformer.

De tre andre målene er med på å sette rammene for hvordan bygg og infrastruktur bør utvikles. For eksempel kommer det tydelig frem i virksomhetsstrategien at OsloMet skal være tett på samfunnets og arbeidslivets behov. Sett i lys av regjeringens mål innebærer dette nærhet til praksis og å ta i bruk ny teknologi og innovative løsninger for å fremme effektive arbeidsformer for ansatte og studenter.

Virksomhetsstrategien er også tydelig på at arbeidet med strategisk utvikling av studieporteføljen skal styrkes, herunder at studier som over tid ikke holder tilstrekkelig høy kvalitet eller har svak søkning skal avvikles. Den vitenskapelige produksjonen skal øke i både omfang og kvalitet. Dette skal blant annet skje gjennom å øke andelen professorer, dosenter, vitenskapelig ansatte med forskerkompetanse og master- og doktorgradsstudenter, til et nivå på linje med sammenlignbare universiteter.

For å være ledende i å ta i bruk ny teknologi, innovative løsninger og effektive arbeidsformer skal OsloMet etablere innovasjon, verdiskaping og entreprenørskap som sentrale elementer i utdanning og forskning. Samtidig skal digital og teknologisk kompetanse integreres i studier og fagmiljøer. Noe som vil bidra til nye studentaktiverende arbeidsformer i undervisningen.

For å etterleve målet om et urbant universitet, med regionale og nasjonale oppgaver ønsker OsloMet og utvikle tett samarbeid med regionale myndigheter i Osloregionen, blant annet for å styrke Oslo som en internasjonalt attraktiv universitetsby.

Digitaliseringsstrategien setter retning for campusutviklingen

Digitaliseringsstrategien «Strategi for digital transformasjon» bygger på virksomhetsstrategien og tar for seg perioden frem til 2024. Digitaliseringsstrategien har fire mål:

1. Utløse innovasjonskraft
2. Skape ny innsikt
3. Frigjøre tid
4. Tilby fleksibilitet

Tverrfaglighet vil være en viktig driver for nyskapning ved OsloMet. OsloMets **innovasjon** skal bidra til fornyelse av profesjonene som utdannes, samt hvordan utdanning og forskning leveres. Ved å kjennetegnes av høy digital modenhet, endringstakt og innovasjonskraft vil OsloMet være en attraktiv arbeidsgiver nasjonalt og internasjonalt. Oslo Met skal bli en kapasitet på de teknologiske trendene innenfor utdannings- og forskningsområdene det satses på i virksomhetsstrategien.

OsloMet skal bruke **innsikt** fra forskningen til å utvikle profesjonene vi utdanner til og gi studentene økt innsikt om fremtidens samfunn og arbeidsliv. Fagmiljøene skal ha høy kompetanse på hvordan digitaliseringen transformerer samfunnet og profesjonene.

Ved å systematisk bruke data om studentenes bakgrunn, adferd og utvikling skal OsloMet skape økt innsikt om deres behov. Denne innsikten skal brukes til å kontinuerlig forbedre utdanningene og sikre en bedre studentopplevelse før, under og etter det tradisjonelle utdanningsløpet. Gjennom universitetets utdanninger skal studentene ikke bare få digital kompetanse, men også en dyp forståelse for digitaliseringens effekt og potensial.

Teknologi kan brukes til å automatisere en rekke prosesser, for eksempel gjennom bruk av ulike former for selvbetjening, virksomhetsstyringssystemer og virtuelle assistenter. Dette vil **frigjøre** tid for studenter og ansatte. Det finnes en rekke gode eksempler både nasjonalt og internasjonalt som vi kan trekke inspirasjon og lærdom fra. Ved å forenkle administrative prosesser vil forskerne få mer tid å frembringe og formidle kunnskap. Underviserne vil få mer tid sammen med studentene. Administrasjonen blir en effektiv støttespiller og får bedre tid til å hjelpe studenter og ansatte med mer komplekse problemstillinger.

Økt **fleksibilitet** betyr en enklere hverdag som kan tilpasses den enkeltes livssituasjon og behov. Studenter og ansatte skal kunne kommunisere sømløst gjennom bruk av digitale kanaler. OsloMet skal tilrettelegge for at studenter, ansatte og eksterne fritt skal kunne veksle mellom å arbeide på campus, hjemme eller ved andre virksomheter knyttet til OsloMet. Den fysiske infrastrukturen på universitetet skal tilrettelegges for arbeid på tvers av kanaler slik at studenter eller ansatte som ikke er tilstede på den fysiske campusen aktivt kan samhandle med medstudenter eller kolleger.

3.2 Etterspørselsbaserte behov

Etterspørselsbaserte behov tar utgangspunkt i et misforhold mellom tilbudt kapasitet og etterspørsel. De er gjerne basert på observerte tilstander i dag og prognoser for framtidig utvikling. Behovene som er relevante for utviklingen av campus Oslo, er etterspørselen etter areal i dag og i fremtiden. Viktige aktører i den sammenheng er de som benytter arealene, dvs. studenter og ansatte, og hvor mange de vil utgjøre fram mot 2035. For å beskrive framtidig etterspørsel etter areal ved campus Oslo i 2035 er det derfor gjort framskrivninger av utviklingen i antall studenter og ansatte. Det er også gjort vurderinger av hvilke implikasjoner dette har for Oslo Mets framtidige arealbehov.

På generell basis er det forbundet en del usikkerhet med framskrivinger. Framskrivinger er ofte basert på forenklete forutsetninger, og det er ikke modellert mekanismer som kan bidra til å redusere framtidige ubalanser i arbeidsmarkedet. Samtidig forsøker framskrivingene å tallfeste sentrale størrelser, som selv med usikkerhet, sier noe overordnet om hva OsloMet kan forvente av vekst fram mot 2035. Det er verdifull informasjon i planleggingen av bygningsmassen og arealbruken i framtiden.

Utviklingen i antall studenter

Framskrivningene av utviklingen i antall studenter på OsloMet tar utgangspunkt i Statistisk Sentralbyrå (SSB) sine framskrivinger av tilbud og etterspørsel etter arbeidskraft. SSB gjennomfører med ujevne mellomrom slike analyser, hvor den siste oppdateringen ble foretatt i 2016 (Dapi m.fl., 2016). Denne rapporten legges til grunn i denne utredningen.

Framskrivinger til SSB

I framskrivingene til SSB er arbeidskraften delt inn i ulike typer etter utdanning, hvor utdanningsgruppene er basert på norsk standard for utdanningsgruppering (NUS). De aller fleste av utdanningsgruppene er sammensatt av forskjellige utdanningsprogram. Utdanningsprogrammene har forskjellige arbeidsmarkedsmuligheter, men innenfor hver gruppe antas det at mulighetene er relativt like (Gjefsen, 2015). Arbeidsmarkedsmulighetene kan også være like mellom utdanningsgruppene, f.eks. mellom ingeniører og personer med tekniske og naturvitenskapelige fag.

Siden denne utredningen tar for seg en institusjon i UH-sektoren, er vi opptatt av framskrivingene av arbeidskraft med høyere utdanning. I Dapi m.fl. (2016) forventes det at antall sysselsatte med høyere utdanning øker fra 953 000 personer i 2012 til 1 223 000 personer i 2030. Tabell 6 viser framskrivingene fordelt på utdanningsgrupper. Blant de største utdanningsgruppene innen kort høyere utdanning, er det ventet økt etterspørsel etter personer med økonomiske og administrative fag og helsefag, samt lærere og personer med utdanninger i pedagogikk. Innen lang høyere utdanning er det derimot særlig økt etterspørsel etter personer med naturvitenskapelig, tekniske og juridiske fag, samt sivilingeniører.

Tabell 6 SSBs framskrivinger av etterspørsel etter arbeidskraft fordelt på utdanningsgrupper

Utdanningsgruppe	2012	2030	Endr.	Pst. endr.
<i>Kort høyere utdanning (2-3 år)</i>				
Humanistiske og estetiske fag	43 000	58 000	15 000	35
Lærerutdanninger og utdanninger i pedagogikk	152 000	191 000	39 000	26
Samfunnsfag	41 000	55 000	14 000	34
Økonomiske og administrative fag	124 000	190 000	66 000	53
Ingeniørfag	68 000	74 000	6 000	9
Naturvitenskaplige fag, tekniske fag og håndverksfag	70 000	83 000	13 000	19
Pleie- og omsorgsfag	80 000	102 000	22 000	28
Andre helsefag	81 000	101 000	20 000	25
Andre fag	36 000	39 000	3 000	8
Totalt	694 000	893 000	199 000	29
<i>Lang høyere utdanning (5 år)</i>				
Humanistiske og estetiske fag	27 000	36 000	9 000	33
Lærerutdanninger og utdanninger i pedagogikk	9 000	11 000	2 000	22
Samfunnsfag	25 000	34 000	9 000	36
Juridiske fag	19 000	27 000	8 000	42
Økonomiske og administrative fag	39 000	47 000	8 000	21
Sivilingeniør	34 000	44 000	10 000	29
Naturvitenskaplige fag, tekniske fag og håndverksfag	54 000	69 000	15 000	28
Medisin	22 000	26 000	4 000	18
Tannlege	4 000	4 000	0	0
Andre fag, inkl. andre helse- og sosialfag	27 000	32 000	5 000	19
Totalt	259 000	330 000	71 000	27
Totalt høyere utdanning	953 000	1 223 000	270 000	28

Kilde: Dapi m.fl. (2016).

Framskrivinger av studentantallet

Siden tidshorisonten i denne utredningen er 2035, mens framskrivingene i SSB gjelder fram til 2030, er det gjort enkelte forutsetninger om veksten i etterspørselen etter arbeidskraft etter 2030. Med antakelse om at etterspørselen etter arbeidskraft følger en lineær utvikling og at den årlige veksten i antall personer mellom 2030 og 2035 er lik den gjennomsnittlige årlige veksten i framskrivingene til SSB, vil etterspørselen etter arbeidskraft øke med om lag 283 000 personer fra 2016 til 2035.

Det fremtidige tilbudet av arbeidskraft og kompetanse er sammensatt av flere strømninger i arbeidsmarkedet. En sentral størrelse er tilførselen av arbeidskraft, som i hovedsak består av studenter som uteksamineres innenfor de ulike utdanningsgruppene. I tillegg skjer det en tilførsel av personer fra utlandet som har relevant kompetanse og erfaring, mens det samtidig skjer en utvandring av både nordmenn og utledninger med høy utdanning. Videre endres tilbudet av kompetanse ved at personer i

arbeidsstyrken bytter jobb, videreutdanner eller omskolerer seg. En annen faktor er avgang fra arbeidsmarkedet, hvor helserelaterte plager og alderspensjon er viktige årsaker. I analysene skiller SSB mellom de ulike strømningene, men i de offentliggjorte framskrivingsrapportene er de aggregert til *ett* framtidig tilbud av arbeidskraft. Som følge av at de disaggregerte framskrivningene ikke er tilgjengelige og at det derfor ikke er mulig å benytte prognosene for hvor mange studenter som må uteksamineres innenfor de ulike utdanningsgruppene for å møte etterspørselen i arbeidsmarkedet, antas det i denne utredningen at antallet uteksaminerte studenter må tilsvare etterspørselen etter arbeidskraft i de ulike utdanningsgruppene.³ Det innebærer at veksten i sysselsettingen på 283 000 personer fra 2016 til 2035 må dekkes gjennom nyutdannede studenter ved norske høyskoler og universiteter.

For å vurdere utviklingen i antall studenter på OsloMet og universitetets andel av etterspørselsveksten, er det tatt utgangspunkt i markedsandelene til universitetet i dag. Med «markedsandel» menes antall studenter med fullførte vitnemålsutgivende utdanninger på OsloMet målt som andel av uteksaminerte studenter i hele UH-sektoren. Tabell 7 viser oversikt over studenter med fullførte vitnemålsutgivende utdanninger på OsloMet i 2017.⁴

Tabell 7 Personer med fullført studieprogram på OsloMet i 2017

Utdanningsgruppe	Antall	Andel ¹
<i>Bachelor (3-4 år), yrkesutdanning og høyskolekandidater</i>		
Humanistiske og estetiske fag	172	7
Lærerutdanninger og utdanninger i pedagogikk	1020	18
Samfunnsfag	274	7
Økonomiske og administrative fag	240	4
Ingeniørfag	383	12
Naturvitenskaplige fag, tekniske fag og håndverksfag	75	4
Pleie- og omsorgsfag	745	15
Andre helsefag	392	21
Andre fag	39	3
Totalt	3 340	11
<i>Master (1-2 år)</i>		
Humanistiske og estetiske fag	47	3
Lærerutdanninger og utdanninger i pedagogikk	85	6
Samfunnsfag	73	4
Juridiske fag	0	-
Økonomiske og administrative fag	113	4
Sivilingeniør	0	-

³ SSB oppgir at framskrivinger av bruttostrømmer i arbeidsmarkedet kan være aktuelt å vise i fremtidige rapporter.

⁴ Studieprogrammene på OsloMet og andre institusjoner i UH-sektoren har en annen inndeling enn studiegruppene i SSB sine framskrivinger, som er basert på norsk standard for utdanningsgruppering (NUS). For å gjøre studenttallene sammenlignbare har vi fordelt studieprogrammene på OsloMet etter NUS-inndelingen. I plasseringen av enkelte studieprogram har det vært nødvendig å utvise en viss grad av skjønn, hvilket innebærer at markedsandelene til OsloMet må ses på som omtrentlige størrelser. Se vedlegg, avsnitt 11.2, for en nærmere beskrivelse av fordelingen.

Utdanningsgruppe	Antall	Andel ¹
Naturvitenskaplige fag, tekniske fag og håndverksfag	29	7
Medisin	0	-
Tannlege	0	-
Andre helsefag	166	10
Andre fag	11	3
Totalt	524	3
Ikke-vitnemålsgivende utdanninger og øvrige studier	3 702	15
Totalt høyere utdanning	7 566	11

Kilde: Database for Statistikk om høyre utdanning (NSD) og egne utregninger.

¹ Tilsvarende antall studenter som uteksamineres på OsloMet målt som andel av uteksaminerte studenter innen utdanningsgruppen i hele UH-sektoren.

Basert på framskrivninger av etterspørselen etter arbeidskraft og behovet for uteksaminerte studenter i framtiden, samt OsloMets markedsandeler i 2017, har vi utarbeidet tre scenarioer for utviklingen i antall studenter på universitetet fram til 2035, se Tabell 8.⁵ I scenario S1 «lav vekst» forutsettes det at OsloMet forholder seg passivt til økningen i etterspørselen etter uteksaminerte studenter, og at markedsandelene til universitetet i de ulike utdanningsgruppene holder seg uendret i hele framskrivingsperioden. I tillegg antas det at tilbudet av ikke-vitnemålsgivende studieprogram og øvrige studier, holdes konstant.⁶ Siden veksten i etterspørselen etter arbeidskraft fordeler seg likt utover perioden, dvs. at utviklingen er lineær, må OsloMet ta høyde om lag 5 000 flere studenter på universitetet hvert år i framskrivingsperioden. Med om lag 17 000 registrerte studenter på campus Oslo i 2017 betyr det at OsloMet må dimensjonere arealene for totalt 22 000 studenter årlig fram mot 2035.⁷

Med iverksetting av to nye strategier for virksomheten – Strategi 2024 og Strategi for digital transformasjon – kan man forvente at OsloMet foretar flere strategiske valg som får betydning for porteføljen av studieprogram. I framskrivingene er strategiene operasjonalisert ved at universitetet prioriterer enkelte studieprogrammer. Nærmere bestemt ønsker OsloMet spesielt å øke studentmassen innen (i) lærerutdanninger og utdanninger innen pedagogikk, (ii) ingeniørfag, (iii) naturvitenskapelig fag, tekniske fag og håndverk og (iv) pleie- og omsorgsfag. I scenario S2 «middels vekst» fremkommer dette ved at markedsandelene innen disse utdanningsgruppene dobles, mens i scenario S3 «høy vekst» tredobles markedsandelene. I tillegg øker universitetet etter- og videreutdanningstilbudet slik at ikke-vitnemålsgivende studieprogram og øvrige studier øker med hhv. 10 og 20 pst. i S2 og S3 i framskrivingsperioden. Samlet sett medfører disse strategiske valgene at OsloMet må ta høyde for om lag 8 000 og 11 000 flere studenter i hhv. S2 og S3, som innebærer at universitetet må dimensjonere arealene for totalt 25 000 og 28 000 studenter årlig fram mot 2035.

Tabell 8 Scenarioer for framskrivninger av antall studenter fram mot 2035

⁵ For detaljert beskrivelse av framskrivingene se vedlegg.

⁶ «Ikke-vitnemålsgivende utdanninger og øvrige studier» består av ikke-vitnemålsgivende årsstudier og studieprogram som varer mindre enn ett år, samt et fåtall studier på lavere og høyere nivå som er kategorisert som vitnemålsgivende utdanninger.

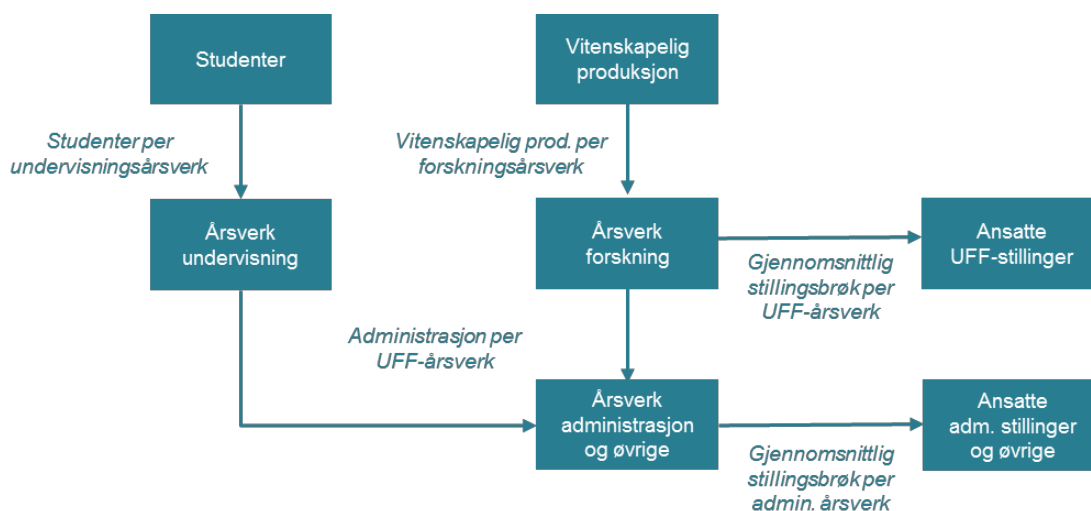
⁷ Framskrivningene av antall studenter gjelder for OsloMet samlet ettersom den tilgjengelige statistikken for fullførte studieprogram ikke er delt mellom campus Oslo, campus Kjeller og studiestedet Sandvika. Siden denne utredningen tar for seg campus Oslo, er analysen forenklet ved at all veksten i studentantallet framover skjer på campus Oslo.

Scenario	Antall studenter
Antall registrerte studenter på campus Oslo i 2017	17 000
S ₁ : Lav vekst	22 000
S ₂ : Middels vekst	25 000
S ₃ : Høy vekst	28 000

Kilde: Egne utregninger.

Utviklingen i antall ansatte

I framskrivingene av antall ansatte på campus Oslo, har vi utarbeidet en modell som er illustrert i figur 9. I modellen er det to hoveddrivere for utviklingen i antall ansatte. For det første er studentantallet styrende for antall årsverk som går til undervisning. Forholdet mellom de to størrelsene kan uttrykkes som studenter per undervisningsårsverk. For det andre er den vitenskapelige produksjonen, målt i publiseringspoeng, styrende for antall årsverk med forskning, inkl. formidling. I tillegg vil forholdet mellom disse størrelsene, dvs. den vitenskapelige produktiviteten eller vitenskapelig produksjon per forskningsårsverk, ha påvirkning på hvor mange forskningsårsverk som er nødvendig for å oppnå en viss vitenskapelig produksjon. Videre er størrelsen på fellesadministrasjonen avhengig av flere faktorer, hvor viktige drivere er omfanget undervisning og forskning. I framskrivingsmodellen er derfor fellesadministrasjonen knyttet direkte til disse størrelsene. På enhver utdanningsinstitusjon er det i tillegg en viss administrasjon knyttet til studentene, men i denne modellen inngår disse årsverkene indirekte gjennom årsverk til undervisning. Forholdet mellom administrasjon, undervisning og forskning kan uttrykkes som UFF-årsverk per administrativt årsverk. Årsverk utover UFF-stillinger og administrative stillinger utgjør et mindretall på universitetet. I framskrivingene antas det at utviklingen i disse årsverkene følger utviklingen i administrative årsverk. Når de vitenskapelige og administrative årsverkene er framskrevet, tallfestes ansatte målt i antall personer ved å legge til grunn dagens gjennomsnittlige stillingsbrøk per ansatt.⁸



Figur 9 Modell for framskrivinger av antall ansatte¹

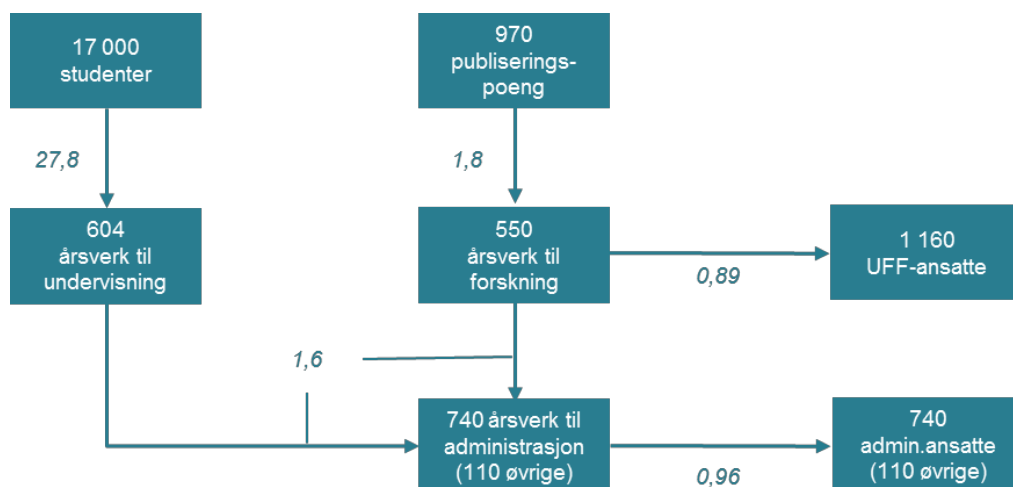
Kilde: Egne beregninger.

¹ Hvilke stillingskategorier som inngår i de ulike gruppene, er beskrevet nærmere i vedlegget, avsnitt 8.1.3.

Figur 10 gir en oversikt over modellen med antall publiseringspoeng for OsloMet og antall ansatte ved campus Oslo i 2017. Målt i årsverk gikk det færrest timer med til forskning (inkl. formidling),

⁸ Hvilke stillingskategorier som inngår i de ulike gruppene, er beskrevet nærmere i vedlegget, avsnitt 8.1.3.

etterfulgt av undervisning, mens det var flest timer til administrative oppgaver. Målt i antall personer var det om lag 1 160 ansatte i UFF-stillinger, om lag 740 administrativt ansatte og 110 øvrige ansatte. Dette innebærer at den gjennomsnittlige stillingsbrøken for hhv. vitenskapelige og administrative ansatte var 0,89 og 0,96 årsverk i 2017.



Figur 10 Modell for framskrivinger med tall for 2017¹

Kilde: Database for Statistikk om høgre utdanning (NSD) og egne utregninger.

¹ Hvilke stillingskategorier som inngår i de ulike gruppene, er beskrevet nærmere i vedlegget, avsnitt 8.1.3.

Scenarier

Som i framskrivingene av antall studenter, er det utarbeidet tre scenarier for utviklingen i antall ansatte på campus Oslo fram mot 2035 – et lavalternativ (A₁), et middelalternativ (A₂) og et høyalternativ (A₃). I scenarioene er det lagt til grunn forskjellig utvikling i antall studenter og den vitenskapelige produksjonen, mens forhåndstallene mellom ansattgruppene og mellom forskningsårsverk og publiseringspoeng er like i alle framskrivingsalternativene. Dette gjøres rede for i det følgende.

Utviklingen i studentmassen og vitenskapelig produksjon

Utviklingen i studentmassen tilsvarer framskrivingene av studentantallet, se tabell 8. Det vil si at i scenarioet A₁ «lav vekst» forventes det 22 000 registrerte studenter hvert år i framskrivingsperioden (S₁), i scenario A₂ «middels vekst» forventes det 25 000 studenter (S₂) og i scenario A₃ «høy vekst» forventes 28 000 studenter årlig fram mot 2035 (S₃).

Vedrørende vitenskapelig produksjon, stadfester Strategi 2024 at OsloMet skal styrke forsknings- og formidlingsaktivitetene betydelig i årene fremover. Universitetet skal ta sikte på å øke andelen professorer, dosenter, vitenskapelig ansatte med forskerkompetanse og master- og doktorgradsstudenter, til et nivå på linje med sammenlignbare universiteter. I scenarioene er dette operasjonalisert ved at det forventes en vekst i antall publiseringspoeng på hhv. 30, 40 og 50 pst. i A₁, A₂ og A₃ fram mot 2035.

Forholdet mellom antall studenter og antall undervisningsårsverk

Når det gjelder studenter per undervisningsårsverk, må ansatte som underviser ta høyde for ulike lærings- og undervisningsformer som utvikler seg over tid. Overgangen fra rene tradisjonelle forelesninger til nye, studentaktive undervisningsformer påvirker undervisningen. I hvilken retning og i hvilket omfang dette påvirker allokeringen av ressurser til undervisning i framtiden er uvisst. Samtidig er OsloMet som andre institusjoner i UH-sektoren, i ferd med å gjennomgå en digital transformasjon. Økt digitalisering og utvikling av ny teknologi vil påvirke flere forhold på universitetet, herunder undervisningen og ressursallokeringen. Gode digitale løsninger vil trolig kreve mindre fysisk tilstedeværelse av undervisningspersonell, f.eks. gjennom økt fjernundervisning, og økt selv læring blant studentene, f.eks. praktisk øving ved hjelp av VR-briller. I tillegg vil trolig undervisningen bli effektivisert gjennom økt bruk av digitale hjelpemidler og løsninger. Dette trekker i retning av lavere ressursbruk til undervisning per student. Videre har OsloMet et uttalt mål å øke forsknings- og formidlingsaktiviteten. Dette kan gjøres ved å ansette flere personer i stillinger med høy forskningsandel, men også gjennom å øke forskningsandelen til ansatte i UFF-stillinger. Med et begrenset finansielt handlingsrom som andre institusjoner i UH-sektoren, vil satsingen på forskning til en viss grad gå på bekostning av ressursene som benyttes til undervisning.

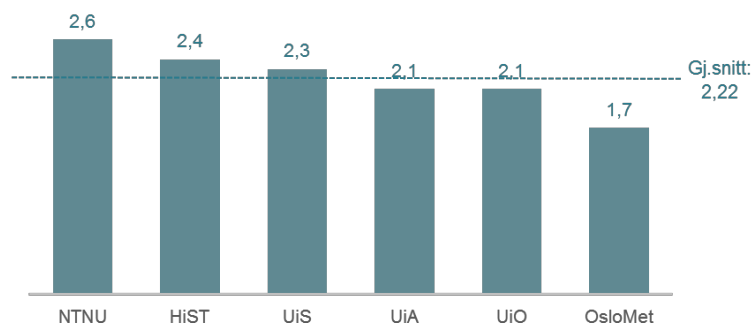
Samlet sett, er det derfor grunn til å tro at undervisningen i fremtiden vil og må effektiviseres, og at det således blir færre undervisningsårsverk per student. I framskrivingene er dette operasjonalisert med en effektivitetsøkning på 10 pst. i alle de tre scenarioene fram mot 2035.

Forholdet mellom publiseringspoeng og forskningsårsverk

Vedrørende vitenskapelig produksjon per forskningsårsverk, viser tilgjengelig statistikk publisert av NSD at OsloMet har betydelig lavere antall publiseringspoeng per UFF-stilling enn andre universiteter. Det må bl.a. ses i sammenheng med at OsloMet nylig har fått innvilget universitetsstatus og at det historisk sett har vært en profesjonsrettet institusjon med vekt på undervisning og ikke forskning. I årene fram mot 2024 har OsloMet et uttalt mål å styrke den vitenskapelige produktiviteten, ref. Strategi 2024. I framskrivingene er dette operasjonalisert ved at den vitenskapelige produktiviteten øker med 10 pst. fram mot 2035 i alle de tre scenarioene.

Forholdet mellom UFF-årsverk og administrative årsverk

Forholdet mellom administrative årsverk og årsverk til undervisning, forskning og formidling (UFF) på OsloMet har nylig vært utredet. I 2016 leverte Rambøll en rapport om utviklingen i størrelsen på administrasjonen (Rambøll, 2016), der det kom frem at antallet UFF-årsverk per administrative årsverk på OsloMet er det laveste nivået av institusjonene i analysen, se figur 11. På bakgrunn av rapporten, vedtok universitetsstyret 9. mars 2017 at *«administrasjonen må legge fram en plan i løpet av våren 2017 for hvordan institusjonen kan sikre ressurser til viktige satsingsområder gjennom å digitalisere, effektivisere og omstille administrative tjenester»*, og at *«målsettingen må være at HiOA innen utgangen av 2019 kommer opp i andel vitenskapelig årsverk målt mot administrative årsverk som tilsvarende en faktor på minst 2,3»*. Som følge av styrevedtaket, legges det til grunn at forholdet mellom vitenskapelige og administrative årsverk utgjør 2,3 i alle de tre scenarioene fram mot 2035. Det innebærer at vi legger til grunn at OsloMet når målet fastsatt av styret, men ser bort i fra målet om at det skal være realisert innen utgangen av 2019. Trolig vil universitetet fortsette arbeidet med å digitalisere og effektivere administrative tjenester etter 2019, men det er ikke mulig å forutse hvilke innsparingsmuligheter det ligger i nye teknologiske løsninger så langt fram i tid.



Figur 11 Årsverk til undervisning, forskning og formidling (UFF) per administrative årsverk

Kilde: Rambøll 2016.

Antall ansatte

Med forutsetninger om utviklingen i antall studenter og vitenskapelig produksjon, samt antakelser om forholdstall mellom størrelsene i modellen, som beskrevet over, innebærer framskrivingene at OsloMet må ta høyde for om lag 2 300 ansatte i scenario A₁ «lav vekst», 2 500 ansatte i scenario A₂ «middels vekst» og 2 800 ansatte i scenario A₃ «høy vekst» fram mot 2035, se tabell 9. Det tilsvarer en vekst i personale i framskrivingsperioden på totalt 150 personer i lavalternativet, 350 personer i middelalternativet og 650 personer i høyalternativet. En oversikt over framskrivingene brutt ned på de ulike delene av modellen er vist i vedlegget.

Tabell 9 Scenarioer for antall ansatte på campus Oslo fram mot 2035

Scenario	Antall ansatte
Antall ansatte i 2017	2 150
A ₁ : Lav vekst	2 300
A ₂ : Middels vekst	2 500
A ₃ : Høy vekst	2 800

Kilde: Egne utregninger.

Antall ansatte og antall studenter

Framskrivingene viser at OsloMet kan forvente en økning i antall personer på campus Oslo fram mot 2035. I lavalternativet øker antall studenter og ansatte med om lag 27 prosent i framskrivingsperioden, i middelalternativet 44 pst. og i høyalternativet 61 pst., se tabell 10.

Tabell 10 Framskrivinger av antall ansatte og antall studenter fram mot 2035

Scenario	Antall ansatte	Antall studenter	Totalt	Endr. i pst.
Antall i 2017	2 150	17 000	19 150	-
S ₁ og A ₁ : Lav vekst	2 300	22 000	24 300	27
S ₂ og A ₂ : Middels vekst	2 500	25 000	27 500	44
S ₃ og A ₃ : Høy vekst	2 800	28 000	30 800	61

Kilde: Egne beregninger.

Framskrivingene er basert på flere forutsetninger, og det store spennet i scenarioene illustrerer at det er knyttet stor usikkerhet i utviklingen i antall studenter og ansatte på lang sikt. Samtidig viser framskrivingene retningen og illustrerer mulighetsrommet for vekst dersom OsloMet realiserer sine mål og strategier.

Vekst i student- og ansattantallet på campus Oslo innebærer at etterspørselen etter areal vil øke i årene framover. I utredningen og analysen av arealbehov, kostnader m.m. legges middelalternativet S₂ og A₂ til grunn.

Behov for areal

En vekst i antall studenter og ansatte på campus Oslo innebærer at etterspørselen etter areal vil øke i årene fremover. I 2017 tilsvarte det totale bruttoarealet på campus 163 700 m², som er fordelt på studenter og undervisning, ansatte, valgfrie funksjoner og nødvendige funksjoner, ref. avsnitt 2.2.

Areal til studenter og undervisning

En vekst i studentantallet på campus vil i hovedsak øke behovet for studentarbeidsplasser (dvs. lesesaler, dataarbeidsplasser og grupperom), felles undervisningsrom og spesialrom til undervisning. Dette utgjør tilsammen *utdanningsarealet*. I 2017 utgjorde dette arealet 37 800 m² eller 23 pst. av totalt bruttoareal, som tilsvarer 2,2 kvadratmeter per student.

Hvis vi legger til grunn samme utdanningsareal per student fram mot 2035, innebærer scenarioene for vekst i antall studenter, S₁, S₂ og S₃, en økning i totalarealet til utdanning på hhv. 11 600 m², 18 400 m² og 25 100 m².

Fram mot 2035 kan imidlertid utdanningsarealet per student endre seg. Per i dag har ikke Kunnskapsdepartementet utarbeidet normer for utdanningsareal per student eller bruttoareal per student på institusjoner i UH-sektoren, men vi kan ikke utelukke at normative krav til arealbruk kan bli innført i framtiden. Videre kan endringer i lærings- og undervisningsformer påvirke arealbehovet. Undervisningen er i ferd med å gå fra å være forelesningsbasert til å bli mer studentaktiv, samtidig som nye undervisningsformer legger opp til mer samarbeid og problemløsning. Dette innebærer blant annet en overgang fra forelesninger i auditorium til klasseromsbasert undervisning med økt samhandling og interaksjon mellom studentene. Denne utviklingen i undervisningsform vil trolig kreve mer areal per student enn undervisningen gjør i dag. I motsatt retninger trekker *digitalisering* av undervisningen. Digitalisering øker mulighetsrommet både i tid og rom for hvordan undervisningen kan gjennomføres, og som vil kreve mindre fysisk tilstedeværelse. Studenter kan følge undervisning fra andre steder enn undervisningsrommet, f.eks. som fjernstudenter, studentene kan se opptak av undervisningen på et egnet tidspunkt m.m. Dette trekker i retning av en mer effektiv bruk av arealene. Videre kan digitalisering føre til en høyere utnyttelsesgrad av undervisningsrom. Digitalt timefordelingssystem kan i større grad optimalisere fordelingen av undervisningstimer enn manuelle systemer, som vil være arealbesparende. OsloMet er i ferd med å innføre digitale systemer på visse

typer undervisningsrom i dag, men disse kan trolig videreutvikles med nye teknologiske løsninger fram mot 2035.

Hvordan OsloMet kan møte disse behovene og tilpasse arealene etter utviklingen i lærings- og undervisningsformer og digitalisering, avhenger i stor grad av utformingen av campus og i hvilken grad universitetet har mulighet til og ønsker å gjøre endringer i bygningsmassen. I denne utredningen har vi utarbeidet flere konsepter for hvordan campus kan utvikles, se kapittel 7.

Areal til ansatte

Flere ansatte på OsloMet vil øke behovet for arbeidsplasser og møterom for ansatte. I 2017 utgjorde arealet til disse funksjonene 36 500 m² eller 21 pst. av totalt bruttoareal, som tilsvarer 16,9 kvadratmeter per ansatt. Hvis vi legger til grunn samme areal til arbeidsplasser og møterom per ansatt fram mot 2035, innebærer scenarioene for vekst i antall ansatte, A₁, A₂ og A₃, en økning i totalarealet til ansatte på hhv. 2 500 m², 5 900 m² og 11 000 m².

Som for studentene, kan kvadratmeter per ansatt endre seg fram mot 2035. Kunnskapsdepartementet har per nå ikke utarbeidet normer for hvor mye areal institusjonene i UH-sektoren skal beregne per ansatt. På NTNU er normert areal for kontorer i nye bygg 12,5 kvadratmeter netto, i tillegg til 3,9 kvadratmeter netto kontor støtteareal per kontor, dvs. areal til møterom, spiserom, ekspedisjon, kopi, nærlager osv. (FAVEO, 2014). Til sammenligning er det 14,6 kvadratmeter netto (eks. møterom) per ansatt på campus Oslo, men her består bygningsmassen av eldre bygninger enn på NTNU. Videre har NTNU veiledende tildelingsprinsipper for arbeidsplasser. Blant annet har vitenskapelige ansatte i faste stillinger, f.eks. professorer, krav på enekontor, mens midlertidige vitenskapelig ansatte skal i prinsippet dele kontor. Om Kunnskapsdepartementet innfører normert areal for ansatte i UH-sektoren innen 2035 er ikke mulig å vite, men kunnskapsdepartementet har så langt ikke signalisert at det vil innføres slike normer.

Hvordan arbeidsplassen til ansatte utformes, har innvirkning på arealbruken per ansatt. Normer for arealbruk fra regjeringen vil redusere arealet med 30 pst sammenlignet med en typisk kontoretasje ved OsloMet (KMD, 2015). Dette kan løses med små, skjermede arbeidsplasser eller aktivitetsbaserte arbeidsplasser. Aktivitetsbaserte arbeidsplasser er en samling av små landskap, møterom, sosiale soner, skjermede arbeidsplasser og kontorer hvor de ansatte forventes å bruke landskapsplassene mest men forflytte seg til andre soner basert på hvilken *aktivitet* de skal ha – for eksempel konsentrasjon.⁹ Denne type arbeidsplasser forutsetter ikke at man har færre arbeidsplasser enn ansatte, dvs. underdekning.

Som for arealet til studentene, avhenger arealet til ansatte i stor grad av utformingen av campus og muligheter for tilpasninger av bygningsmassen. Dette analyseres nærmere i kapittel 5.

Areal til valgfrie funksjoner

Flere studenter og ansatte på campus Oslo kan øke behovet for bruksareal utover rom til undervisning og arbeidsplasser, dvs. valgfrie funksjoner. I 2017 utgjorde arealet til dette 21 500 kvm², hvilket er 22 pst. av det totale bruksarealet.¹⁰

Hvis vi legger til grunn at arealet til disse funksjonene utgjør den samme andelen av totalt bruksareal, innebærer de tre scenarioene for utviklingen i antall studenter og ansatte, dvs. lav vekst (S₁ og A₁),

⁹ Eksempler på arealbruk finnes i Campusplan for HiOA (HiOA, 2017).

¹⁰ Totalt bruksareal tilsvarer totalt bruttoareal fratrukket teknisk infrastruktur, dvs. nødvendige funksjoner.

middels vekst (S_2 og A_2) og høy vekst (S_3 og A_3), en økning i totalarealet til valgfrie funksjoner på hhv. 4 100 m², 7 000 m² og 10 400 m².

Utover arealbehovet knyttet til veksten i antall studenter og ansatte, må OsloMet ta stilling til hvilke tjenester de ønsker å tilby på campus. Det er flere faktorer påvirker omfanget på tjenestetilbudet, hvor det delvis avhenger av hvordan bygningene er konstruert og hvor enkelt det er å tilpasse lokalene, ref. kapittel 5.

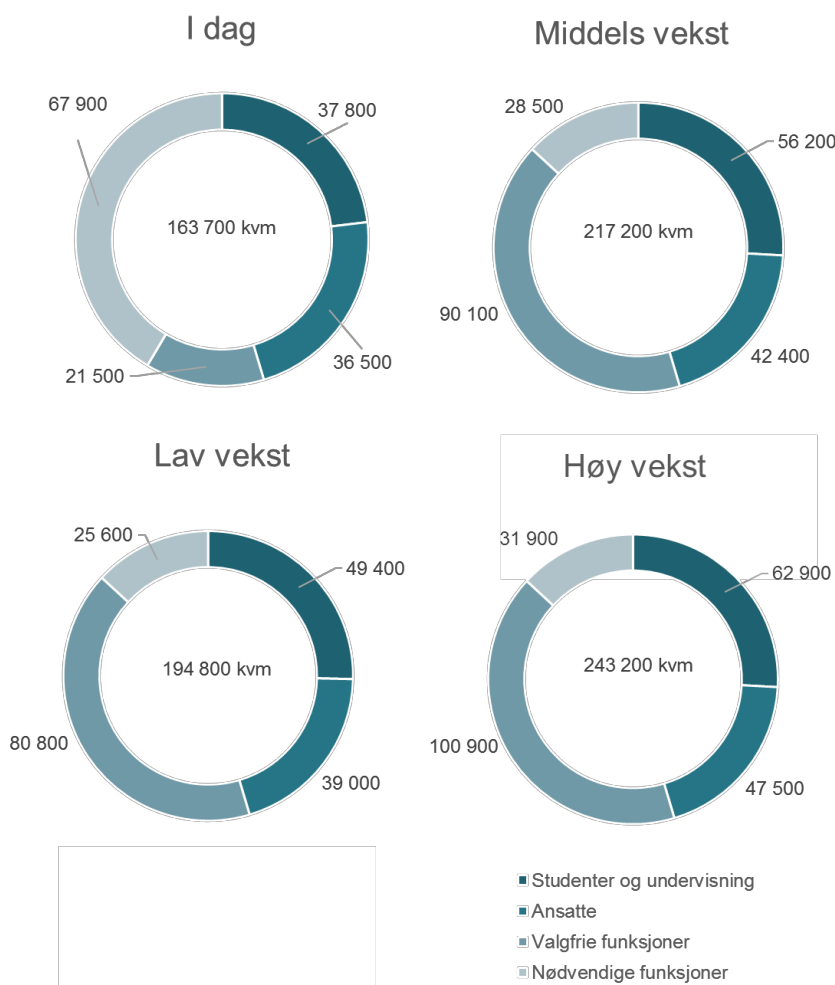
Areal til nødvendige funksjoner

Det utløsende arealbehovet som følge av utviklingen i antall studenter og ansatte, samt omfanget på tjenestetilbudet, avgjør hvor mange bygninger det er nødvendig for OsloMet å leie. Dette er igjen bestemmende for hvor mye av arealet som går med til nødvendige funksjoner som teknisk infrastruktur, trapper/heiser, rømningsveier osv. I 2017 bestod campus Oslo av 16 bygg hvor arealet til slike nødvendige funksjoner utgjorde 67 900 m², som ga en brutto-nettofaktor på 1,7. Hvis vi holder brutto-nettofaktoren konstant, men øker bruksarealet, dvs. arealet til studentene, ansatte og «valgfrie» funksjoner slik som beskrevet over, innebærer lav, middels og høyalternativet en økning i arealet til nødvendige funksjoner på hhv. 12 900 m², 22 200 m² og 33 000 m².

Hvordan byggene er konstruert, når de bygget, hvordan den tekniske infrastrukturen er utformet innad i byggene, påvirker åpenbart hvor mye areal som går med til nødvendig areal. Typisk er eldre bygninger mindre arealeffektive mht. teknisk infrastruktur og har en høy brutto-nettofaktor, mens nye bygg har en lavere netto-bruttofaktor. Ved rehabilitering av eldre bygg kan areal til nødvendige funksjoner og således netto-bruttofaktoren reduseres. Dette beskrives ytterligere i kapittel 5.

Oppsummering

En vekst i antall studenter og ansatte i årene fremover vil utløse et økt arealbehov på campus sammenlignet med i dag. Med uendrede nøkkelforhold, dvs. undervisningsareal per student, areal per ansatt, andel valgfrie funksjoner av netto bruksareal, samt uendret netto-bruttofaktor, vil de tre scenarioene – lav, middels og høyalternativet – totalt sett gi en økning i arealbehov på hhv. 31 100 m², 53 500 m² og 79 500 m² fram mot 2035 sammenlignet med 2017. Figur 12 gir en oversikt over fordelingen av arealet på de ulike gruppene i de tre scenarioene.



Figur 12 Behov for areal på campus Oslo fram mot 2035^{1,2}

Kilde: Egne beregninger.

¹ Areal til studenter inkluderer studentarbeidsplasser, grupperom til studenter, felles undervisningsrom og spesialrom til undervisning. Areal til ansatte inkluderer ansatte arbeidsplasser og møterom til ansatte. Bibliotek inkluderer bok- og tidsskriftsamling. Nøvendige funksjoner omfatter trafikkareal, drift m.m., fellesrom og serviceroom.

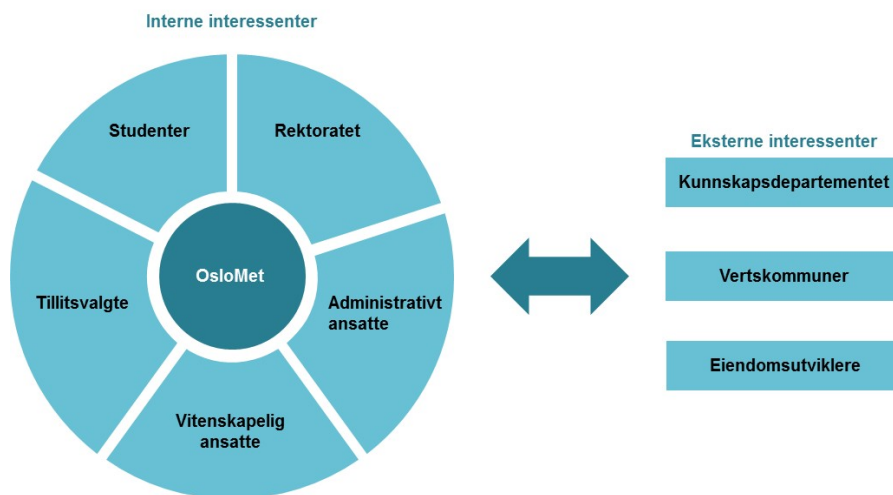
² Scenarioet lav vekst er basert på framskrivninger av studenter (scenario S₁) og ansatte (scenario A₁). Scenarioet middels vekst er basert på framskrivninger av studenter (scenario S₂) og ansatte (scenario A₂). Scenarioet høy vekst er basert på framskrivninger av studenter (scenario S₃) og ansatte (scenario A₃).

3.3 Interessentenes behov

Interessentbaserte analyser søker å finne brukernes behov knyttet til utviklingen av OsloMets fremtidige campus i Oslo, herunder hvilke forventninger studenter og ansatte har til nye undervisningsformer, læringsmiljø og arbeidsplasser. I tillegg inngår en analyse av aktører og interessenter i behovsanalysen, og disse inkluderer offentlige myndigheter, næringslivet og innenfor sivilsamfunnet.

Interessenter

I utredningen skiller vi mellom interne og eksterne interessenter, se figur 13. Interne interessenter er grupper som har tilknytning til OsloMet, herunder ledelsen, administrativt og vitenskapelig ansatte, og studenter. Blant de eksterne interessentene er Kunnskapsdepartementet som eier og premissgiver, vertskommuner (Oslo, Skedsmo og Bærum kommune) og eiendomsutviklere (KLP, OBOS, ENTRA, Thon, Statsbygg, Oslo Pensjonsforsikring)



Figur 13 Oversikt over interessenter

I vår utredning har vi først og fremst fokusert på interne interessenter og gjennomført intervjuer med et utvalg av sentrale personer i hver intern interessentgruppe.

Ledelsens behov ble avdekket gjennom enkeltintervjuer med rektor, prorektor for utdanning og prorektor for forskning og utvikling. For å avdekke de ansattes behov har vi gjennomført intervjuer med den administrative og faglige ledelsen. Den administrative ledelsen var representert ved direktør for virksomhetsstyring, direktør for digitalisering og infrastruktur og fakultetsdirektørene for henholdsvis HF, LUI, TKD og SAM. Dekanene for HF, LUI, TKD og SAM og senterleder for SVA har gitt innspill for de vitenskapelige ansatte. I tillegg har vi hentet inn innspill fra instituttledere gjennom en spørreundersøkelse og gjennomført et intervju med en representant fra School of Management. For studentene har ledere for studentparlamentet blitt intervjuet. Studentenes og ansattes behov er i tillegg ivarettatt gjennom intervjuer med hovedverneombudet og lederen for læringsmiljøutvalget.

Blant eksterne interessenter har gjennomført flere møter med Oslo kommune som vertskommune. I tillegg har vi hatt samtaler og møter med KLP, OBOS og Oslo Pensjonsforsikring.

I samtalene og intervjuene med interessentene har fokus vært å kartlegge styrker og utfordringer med dagens campus i Oslo. Nedenfor gis en nærmere beskrivelse av de viktigste faktorene.

Styrker med dagens campus i Oslo

Kartleggingen av styrker med dagens campus i Oslo avdekker fire faktorer som vektlegges mye av de ulike interessentene.

Sentral plassering

Samtlige interessenter trekker frem at den sentrale plasseringen av campusen er en styrke. Det er god tilknytning til kollektivtransport med holdeplasser rett utenfor universitetets lokaler og det er kort reisetid fra Oslo sentrum. Den sentrale beliggenheten gjør OsloMet attraktiv for studenter og som arbeidsplass for de ansatte. Lokalene i Pilestredet gir studentene mulighet til å kombinere studiet med deltidsjobber og sosiale aktiviteter. Både studenter og ansatte trekker frem at kort avstand til arbeidslivet i tillegg fremmer samarbeidet med næringsliv og andre offentlige institusjoner. Et eksempel som trekkes frem blant ansatte er nærhet til departement og underliggende etater. Dette styrker muligheten for faglig utvikling. Samtidig benyttes OsloMet ofte som arena når departementet eller underliggende etater skal kunngjøre ny politikk eller vedtak. Dette gir stor markedsføringseffekt.

Kompakthet

OsloMets bygningsmasse i Pilestredet og omegn er forholdsvis kompakt og det er kort avstand mellom lokalene – kun 7-8 minutter å gå for å komme seg til alle lokaler på dagens campus. Kort avstand mellom bygningene reduserer ulempen med at for eksempel forelesninger legges til andre områder eller bygninger enn lesesalsplassene. Dette gir fleksibilitet i arealutnyttelsen. Imidlertid blir det fra flere interessenter påpekt at for eksempel byggene i den øvre delen av Pilestredet ikke brukes i like stor grad som i den nedre delen. En mulig årsak som trekkes frem er at studentene velger å oppholde seg nær der de har undervisning.

Utforming av førsteetasjer

De siste årene har man bygget om flere førsteetasjer og etablert sosiale møteplasser med kaféer og kombinert kantiner med arbeidsplasser for studenter. I 2018 bygges P35 om og i 2019 er det planlagt at P48 bygges om. Flertallet av interessentene mener at dette arbeidet har vært vellykket og bidratt til å øke OsloMets attraktivitet. Utformingen av førsteetasjer har i tillegg økt muligheter til å utføre gruppearbeid og styrket muligheten for individuelle læringsformer. Dessuten påpeker interessentene at nettopp arenaer for uformelle og tilfeldige møter er viktig for ansatte og studenter, både når det gjelder forskning og læring. Slik sett har transformasjonen av førsteetasje vært et skritt i riktig retning for å fremme samarbeid på tvers av tradisjonelle barrierer.

Fellesarealer, slik som førsteetasjer, kantiner og enkelte korridorer, brukes som studentarbeidsplasser. Slik sambruk bidrar til arealeffektivitet og er en vesentlig årsak til at man har klart veksten i antall studenter og ansatte uten å øke arealet relativt like mye. Fenomenet «å studere alene men sammen» innebærer at man søker ro og samtidig mulighet til å snakke og diskutere med medstudenter. Førsteetasjene har også rom-i-rommet, noe som inviterer til samarbeid og gruppearbeid.

Samlokalisering av forsknings- og kompetansesentre

OsloMets strategiske satsning med å tilknytte seg forsknings- og kompetansesentre blir av ansatte sett på som viktig og positivt. Samlokalisering av ulike forskningsmiljøer i Senteret for velferds- og arbeidslivsforskning (SVA) har bidratt til økt samhandling. Satsningen synliggjør verdien av å integrere virksomheter til universitet. Det foreligger planer om å samarbeide tettere med Simula, som i dag er lokalisert på Fornebu. Utformingen av forskningssentre kan imidlertid fortsatt bli bedre slik at samhandlingen mellom ulike forskningsmiljøer fremmes ytterligere.

Utfordringer med dagens campus i Oslo

Kartleggingen av utfordringer med dagens campus i Oslo avdekker tre faktorer som vektlegges mye av de ulike interessentene.

Trangt og dårlig plass

OsloMet holder til i en rekke gamle og lite hensiktsmessige bygg. De fleste bygg var bygd for andre formål enn forskning og undervisning, og muligheten for tilpasninger er begrenset. Dette har ført til at lokalene mangler fleksibilitet og ikke er tilpasset moderne undervisningsformer. Tilnærmet alle interessenter gir tilbakemelding om at det er trangt og lite plass. Flere av lokalene oppleves som slitne og til dels mangelfullt vedlikeholdt. Til sammen bidrar dette til å redusere arbeidsmiljøet, både for studentene og ansatte.

Identitet

Dagens campus i Oslo består av mange ulike bygg som er utformet på svært forskjellige måter. I tillegg gir utformingen av området ikke inntrykk av å være en universitetscampus. Det er ikke åpenbart for tilfeldig forbipasserende langs Pilestredet at det er OsloMet som holder til i området. Campus Oslo mangler et signalbygg som gir synlighet i byen. Trikkeholdeplassen heter Frydenlund, men bryggeriet ble lagt ned allerede i 1994.

Til tross for den negative beskrivelsen over, er det mange som peker på at det er nettopp beliggenheten i Oslo sentrum som er selve identiteten til universitet, og at utviklingen av høyskolen fra 1994 og utover har vært bærende for utviklingen av området. Ut fra dette er det mange som har sterke meninger om at utviklingen av campus Oslo bør skje langs Pilestredet og i bygningene rundt.

Flere har også vist til at campusen kunne vært mer åpen mot byen slik at den inviterer til formidling av kunnskap til offentligheten og interaksjon mellom universitet og arbeidslivet. Erfaringen fra ombyggingen av Pilestredet 52 blir av mange pekt på som et vellykket eksempel på hvordan ombygginger kan gjøres.

Utnyttelse av arealer

Utnyttelse av areal varierer. Som nevnt over, er det mange som opplever at det er trangt og lite plass. Samtidig blir det påpekt at det er vanskelig å utnytte arealene optimalt. Innenfor flere fagdisipliner er studentene ute i praksis. I disse periodene benyttes undervisningsrom og studentarbeidsplasser i liten grad. Dagens teknologi gjør det enkelt for studenter, ansatte og eksterne å fritt veksle mellom å arbeide på campus, hjemme eller andre steder utenfor campus. Konsekvensen er at mange opplever at kontorarbeidsplasser som cellekontorer står tomme. Dette bilde forsterkes av at ansatte i UFF-stillinger driver med undervisning og av den grunn ofte ikke er på kontorplassen.

Mange studenter opplever at deres arbeidsplasser er blitt til ut fra pragmatiske løsninger og i mindre grad ut fra deres behov. Mange lese- og arbeidsplasser er lagt til korridorer og fellesrom. Ansatte og besøkende går forbi, noe som bidrar til å distrahere og svekker muligheten for arbeidsro. Til tross for

dette, er det mange studenter som ikke velger å benytte lesesalsplassene. Disse er for mange lokalisert i andre deler av campusen. Basert på studentenes adferd kan det se ut til at de foretrekker å lese og gjøre oppgaver i nærheten av undervisningslokalene og i grupper.

Enkelte fakulteter er spredt på campus. Derfor er det mange som har undervisning i ulike bygg. Tilsvarende er det for forskning. Både vitenskapelig ansatte og studenter peker derfor på at de ønsker fast tilhørighet til et område på campusen.

Utnyttelsen av arealer oppleves som svært varierende. Mens noen mener at de har mangel på areal, peker andre på dårlig utnyttelse av blant annet cellekontorer og store auditorier som ofte er tomme. Et annet moment som trekkes frem er at enkelte bygg har et klart skille mellom hvor vitenskapelig ansatte og studenter jobber. Studentene oppholder seg i de nedre etasjene, mens de vitenskapelig ansatte har sine kontorer i de øvre etasjene. Plassering av forskningssentre gjør i tillegg at samhandling mellom forskere og studenter er lav. Dette hindrer en god samhandling mellom ansatte og studenter. Studentene er derfor opptatt av at det i større grad tilrettelegges for mer felles arenaer for alle.

Tabell 11 oppsummerer de mest sentrale interessentene, deres relasjon til campus Oslo og deres overordnede behov og forventninger.

Tabell 11 Interessenter med relasjon og behov knyttet til prosjektet

Interessenter	Relasjon campusen i Oslo	Behov knyttet til campusutviklingen i Oslo
Kunnskapsdepartementet	Eier av universitet	Har satt retningslinjer for utvikling av bygg og infrastruktur som blant annet arealeffektivitet og at utviklingen bør skje innenfor eksisterende bygningsmasse. Kunnskapsdepartementet regulerer gjennom finansieringsordningen ved at antall studenter utover et definert måltall må finansieres over eget budsjett frem til studentenes fullføring
Rectoratet	Universitets administrative og faglige ledelse	OsloMet har behov for å utvikle campus Oslo, slik at bygningsmassen blir mer arealeffektiv. Samtidig er det behov for å sikre løsninger som i varetar behovet for fleksibilitet, slik at Universitet ikke binder opp ressurser når de planlegges for vekst i antall ansatte og studenter. Tilsvarende er det behov for å tilpasse bygg og infrastruktur til den digitale transformasjonen der undervisningen kan være digital istedenfor i store auditorium og studentenes gruppearbeid gjøres med digitale samhandlingssystemer. Bruke teknologi som driver for blant annet å utvikle helsefag og pedagogiske fag slik at OsloMet blir et attraktivt universitet for ansatte og studenter

Interessenter	Relasjon campusen i Oslo	Behov knyttet til campusutviklingen i Oslo
Vitenskapelig ansatte	Brukere av campus som arbeidsplass og til undervisning	Vitenskapelig ansatte har behov for undervisningslokaler som tilrettelegger for nye undervisningsformer. For fag hvor praksis inngår i undervisningen, er det ønskelig å være i nærheten av praksisplasser. Vitenskapelig ansatte har behov for gode arbeidsplasser som sikrer internt og eksternt samarbeid. Dette innebærer lokaler for perioder med prosjektarbeid og møter. UFF-ansatte har også behov fritt å kunne veksle mellom å arbeide på campus, hjemme eller ved andre virksomheter tilknyttet OsloMet. I tillegg har de som minimum periodevis behov for faste arbeidsplasser på OsloMet i forbindelse med produksjon av forskningsrapporter, prosjektrapporter og andre leveranser.
Administrativt og øvrige ansatte	Brukere og forvaltere av campus som arbeidsplass	Administrativt og øvrige ansatte har behov for gode arbeidsplasser som sikrer intern og eksternt samarbeid. Dette innebærer lokaler for perioder med prosjektarbeid og møter. De ansatte har også behov fritt å kunne veksle mellom å arbeide på campus, hjemme eller ved andre virksomheter tilknyttet OsloMet.
Studenter	Brukere av campus som studentarbeidsplass og deltakelse i undervisningen. Campus er også et område for fritidsaktiviteter	Studentene har behov for gode læringsarenaer hvor det tilrettelegges for å ta i bruk oppdaterte og studentaktive læringsformer. Dette innebærer færre auditorier og flere undervisningsrom hvor oppgaveløsning og samarbeid inngår som en del av undervisningen. Studentene har behov for studentarbeidsplasser, med behov for kunne veksle mellom å sitte på tradisjonelle lesesalsplasser, arbeidsstasjoner for å løse oppgaver i dialog og samarbeid med medstudenter og sitte hjemme. Flere av OsloMets største utdanninger skal ha praksisperioder som del av studieløpet. Det er derfor ønskelig at campus er i nærheten av praksisplasser. Campus er viktig for fritids- og sosiale aktiviteter. Campus Oslo må derfor være sted med aktiviteter store deler av døgnet og i helgene. Service og studentarbeidsplasser integreres, dvs. «førsteetasjene» videreutvikles.

Interessenter	Relasjon campusen i Oslo	Behov knyttet til campusutviklingen i Oslo
Oslo, Skedsmo og Bærum kommune	Vertskommuner som er både pådriver og tilrettelegger for campusutviklingen	Oslo kommune arbeider med en campusstrategi for Oslo i samarbeid med UH-sektoren i byen. OsloMet deltar i dette arbeidet som deltaker i ekstern prosjektgruppe sammen med blant annet UiO, BI og AHO. Oslo kommune ønsker å bruke UH-institusjonenes campusutvikling som et aktivt virkemiddel for å utvikle område og deler av byen som er under transformasjon. Eksempler på dette er Marienlystområdet, Adamstuen og nedre del av Groruddalen som for eksempel Hovin og Ulven. Arbeidet med campusstrategien er også et grep kommunen har tatt for å utvikle et tettere partnerskap med UH- institusjonenes for næringsutvikling. Siden OsloMet er Oslo kommunes viktigste leverandør av nyutdannede innen oppvekst (barnehage og skole) og pleie og omsorg har OsloMet en god posisjon for blant annet å etablere samarbeid for å utvikle pedagogiske fag for å styrke Oslo skolen, og helsefag for å styrke pleie- og omsorgstjenestene i byen. Tilsvarende vil det være for nabokommunene som Bærum og Skedsmo. Bærum kommune ønsker at aktiviteten i Sandvika skal opprettholdes. Skedsmo kommune har i prosessen med å flytte fra Kjeller til Lillestrøm kommunisert at de ønsker å være en aktiv pådriver. En lokalisering i Lillestrøm gir synergieffekter i form av tettere samarbeid mellom akademia og næringsliv. Studenter i Lillestrøm sentrum vil gi positive virkninger for byens innbyggere og næringsliv. Uavhengig av utviklingen i Lillestrøm er kommunens primærbehov at OsloMet opprettholder sin lokasjon i kommunen.
KLP, OBOS, ENTRA, THON, Statsbygg og OPF	Eiendomsutviklere, enten er eiere av eksisterende areal på campus Oslo eller kan bli samarbeidspartnere for å videreutvikle campusen	OsloMet er en svært attraktiv leietaker for eiendomsutviklere, de representerer blant annet en sikker kontantstrøm med langsiktige leieavtaler. OsloMet vil derfor ha mange eiendomsutviklere som kan bli gode samarbeidspartnere for videreutvikling av campus Oslo. Den største eiendomsutvikleren er KLP som av historiske årsaker eier arealene rundt den gang Frydenlund bryggeri og Nora industrier. Et strategisk, forutsigbart og transparent samarbeid med en eiendomsutvikler vil kunne bidra til at campus Oslo over tid kan utvikles og tilpasses OsloMets behov. For eksempel kan området i Pilestredet gjennomgå en stegvis transformasjon ved å utvikle «bygg for bygg» i en samlet langsiktig plan.

3.4 Oppsummering

I tildelingsbrevet fra Kunnskapsdepartementet (KD) beskrives flere viktige retningslinjer for fremtidig campusutvikling som har betydning for utviklingen av campus Oslo. Blant annet skal campus ha arealeffektive, miljøvennlige og fremtidsrettede løsninger som legger til rette for moderne arbeids- og læringsformer, samt klausul om fremleie i private leiekontrakter. I tillegg stadfester KD at bygg og infrastruktur er viktige strategiske virkemidler for høyere kvalitet i utdanning og forskning. OsloMet har også framhevet betydning av bygg og infrastruktur i virksomhetsstrategien Strategi 2024. I ett av målene står det at OsloMet skal utvikle moderne universitetscampuser med rom for flere studenter og nye lærings- og samarbeidsformer.

OsloMet forventer og planlegger for vekst i antall studenter og ansatte i årene fremover. I middelscenarioet vil det være 25 000 studenter og 2 500 ansatte på campus Oslo fram mot 2035. OsloMet ønsker spesielt å øke studentmassen blant annet innen lærerutdanninger og utdanninger innen pedagogikk, ingeniørfag og pleie- og omsorgsfag. Flere studenter på campus utløser et behov for flere undervisere, samtidig som OsloMet søker å styrke forsknings- og formidlingsaktivitetene betydelig i årene fremover. En vekst i antall studenter og ansatte på campus Oslo innebærer at etterspørselen etter areal vil øke i årene fremover. Hvordan OsloMet kan møte disse behovene og tilpasse arealene etter utviklingen i lærings- og undervisningsformer og digitalisering, avhenger i stor grad av utformingen av campus og i hvilken grad universitetet har mulighet til og ønsker å gjøre endringer i bygningsmassen.

Kartlegging blant aktører som har interesse i campusutviklingen på OsloMet, har avdekket flere behov for den framtidige campus:

- Økt arealeffektivitet og bedre utnyttelse av lokalene
- Løsninger som ivaretar fleksibilitet i vekst
- Tilpasse bygg og infrastruktur til den digitale transformasjonen og universitetets formål
- Muligheten til å ha arbeidsplass på flere steder (studenter og ansatte)
- Lokaler som sikrer bedre internt og eksternt samarbeid
- Gode læringsarenaer med studentaktive læringsformer
- Nærhet til praksisplasser
- Campus må være en sosial møteplass med rom for studentaktiviteter
- Tettere samarbeid mellom OsloMet og næringslivet og relevante offentlige institusjoner

4 Mål og krav

4.1 Mål

Basert på de identifiserte behovene er hovedmålet med campusutvikling i Oslo at:

«OsloMet skal ha en framtidsrettet og moderne campus i Oslo som gir gode vilkår for at universitetet kan være en ledende leverandør av forskningsbasert kunnskap for velferdssamfunnet.»

Med utgangspunkt i overnevnte målsetting er det utviklet fem effektmål, se figur 14. Effektmålene operasjonaliserer hovedmålet og beskriver ønsket effekt campusutviklingen skal ha for OsloMet som institusjon og brukerne av arealene, dvs. studenter og ansatte.



Figur 14 Hovedmål og effektmål for campusutvikling i Oslo

Effektmål 1: Styrke intern samhandling

Kjernen i OsloMets samfunnsoppdrag som universitet er å forske, undervise og formidle kunnskap. En viktig driver for å lykkes med dette samfunnsoppdraget er intern samhandling. God intern samhandling bidrar til et godt læringsmiljø og forskning av høy kvalitet. På bakgrunn av stadig mer komplekse og sammensatte problemstillinger er det viktig at universitetet legger til rette for økt samarbeid på tvers av fagmiljøer og fakulteter. For eksempel kan et tverrfaglig samarbeid innen samfunnsvitenskap, lærerutdanning og teknologi utvikle nye metoder for en bedre integrasjon av barn med flerkulturell bakgrunn. Tilsvarende kan et samarbeid mellom helsefag og teknologi være et strategisk virkemiddel for å videreutvikle velferdsteknologi. De fysiske forholdene må derfor legges til rette for økt samarbeid mellom fakultetene og instituttene.

Dagens arealer i Pilestredet er imidlertid kjennetegnet av arealer som i all hovedsak er bygd til andre formål enn undervisning, forskning og formidling. De er heller ikke bygd for å fremme intern samhandling mellom fakulteter, institutter og forskningssentre eller mellom vitenskapelig ansatte og studenter. Det er derfor et mål at den fremtidige campus i Oslo i større grad enn i dag bidrar til å styrke intern samhandling:

«OsloMet skal ha en bygningsmasse som legger til rette for god intern samhandling blant ansatte og studenter og på tvers av fagmiljøer.»

Dette målet innebærer at den fremtidige campus i Oslo skal ha flere og/eller bedre faglige fellesarenaer, flere og/eller bedre uformelle møteplasser og færre fysiske barrierer som f.eks. utstrakt vertikal utforming med adgangsbegrensninger mellom etasjer.

Effektmål 2: Styrke samspill med samfunns- og arbeidsliv

OsloMet tilbyr en rekke profesjonsutdanninger hvor et godt samspill med samfunns- og arbeidsliv er en avgjørende suksessfaktor. Interaksjonen mellom universitetet og arbeidsgivere er viktig for å kunne tilby praksisplasser og samtidig tilpasse utdanningene slik at de forbli relevante også i fremtiden. I tillegg gir et nært samarbeid mellom offentlige institusjoner, næringslivet og universitetet mulighet for å identifisere nye problemstillinger som universitetet kan forske på. Det er også viktig at ny kunnskap kan formidles til samfunnet slik at den bidrar til verdiskapning. OsloMet må derfor kunne tilby infrastruktur som muliggjør nærhet for praksis og faglig utvikling i interaksjon og samarbeid med arbeidslivet.

Dagens arealer i Pilestredet er imidlertid i liten grad tilpasset for formidling av kunnskap til samfunnet og mangler arealer for et effektivt og målrettet samarbeid med næringslivet og andre offentlige institusjoner. Det er derfor et mål at den fremtidige campus i Oslo ivaretar behovet for å styrke samspill med samfunns- og arbeidsliv:

«OsloMet skal ha en bygningsmasse som legger til rette for tett samspill med samfunns- og arbeidsliv.»

Dette målet innebærer at den fremtidige campus i Oslo skal etablere fasiliteter for kunnskapsformidling og arealer som kan brukes for å styrke samarbeidet med eksterne aktører.

Effektmål 3: Styrke identitet

OsloMet har nylig blitt universitet og det er derfor viktig å styrke identiteten til OsloMet som storbyuniversitet og ledende leverandør av forskningsbasert kunnskap for velferdssamfunnet. Identiteten til et universitet er avhengig av mange faktorer, herunder den faglige profilen, forskningsresultater og campusområder. Internasjonale studier viser at den fysiske planleggingen av campusområder er av vesentlig betydning for kvalitet på studie- og forskningsmiljø ved universiteter (Lillejord, 2017). Campusens struktur og utforming er med andre ord et viktig tiltak for å etablere universitetets identitet.

Beliggenhet i Pilestredet gjør at OsloMets campus allerede i dag bidrar til å skape OsloMets identitet som storbyuniversitet. Arealene er imidlertid kjennetegnet av gamle og til dels lite hensiktsmessige kontorbygg. Campusområdet er ikke sammenhengende og dermed ikke tydelig definert. Dessuten mangler dagens campus et signalbygg. Således opplever både ansatte, studenter og besøkende at de ikke befinner seg på en campus når de oppholder seg i Pilestredet. Det er derfor et mål at den fremtidige campus i Oslo ivaretar behovet for å styrke identiteten:

«OsloMet skal ha en bygningsmasse som styrker universitetets identitet som et urbant universitet.»

Dette målet innebærer at den fremtidige campus i Oslo skal være innenfor et tydelig definert området med bygg som har en signalvirkning, samt en beliggenhet som bidrar til å styrke identiteten som et urbant universitet.

Effektmål 4: Øke fleksibilitet

OsloMet har de siste årene opplevd god vekst i antall studenter og ansatte på grunn av sammenslåinger av høyskoler og tilknytting av flere forskningssentre. Dette førte til en utvidelse av dagens campus i nærområdet. Utvidelsen skjedde ved å overta tilgjengelige leieobjekter uten en overordnet campusstrategi. Dette førte til at man overtok leieobjekter som i varierende grad var egnet til undervisning, forskning og formidling.

Basert på prognoser for økonomisk og demografisk utvikling vil OsloMet vokse betydelig i antall studenter og ansatte frem mot 2035. Disse prognosene er beheftet med betydelig usikkerhet. I tillegg kan rammebetingelsene endres som følge av politiske prioriteringer eller ytre forhold som ikke er kjent i dag. Campusutvikling handler derfor om tilpasning under usikkerhet. Dette blir forsterket av at bygningsmessig infrastruktur krever langsiktig planlegging. Det er derfor nødvendig at campusutviklingen ivaretar behovet for fleksibilitet:

«OsloMet skal ha en fleksibel bygningsmasse som legger til rette for fremtidige endringer i utdannings- og forskningsaktivitet.»

Dette målet innebærer at OsloMet har muligheter til å utvide campusen i Oslo i tråd med den overordnede strategien. I tillegg skal OsloMet ha mulighet til å fremleie arealer i tilfellet at veksten er lavere. Til slutt skal OsloMets fremtidige campus i Oslo muliggjøre omrokking av fagmiljøer, f.eks. på grunn av ulik vekst blant fakultetene.

Effektmål 5: Øke arealeffektivitet

OsloMet er et statlig universitet og er dermed i hovedsak finansiert gjennom Kunnskapsdepartementets bevilgninger. Dette begrenser OsloMets finansielle handlingsrom og synliggjør viktigheten av å prioritere midlene. Ved å øke arealeffektiviteten kan midler frigjøres for undervisning, forskning og formidling.

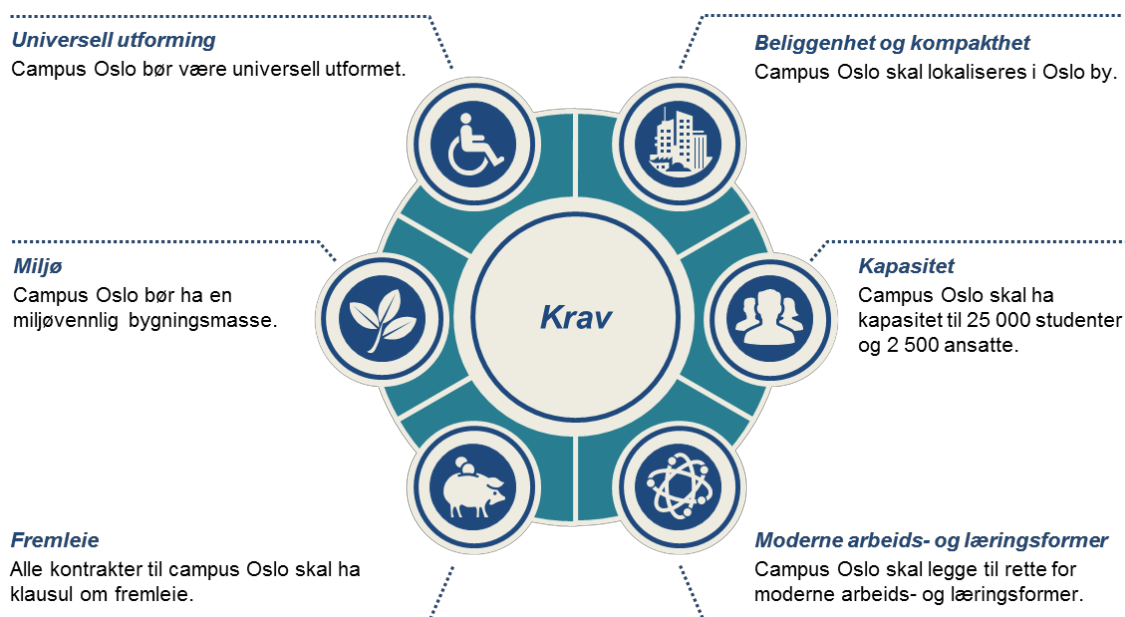
Dagens arealer i Pilestredet består i hovedsak av gamle kontorbygg. Dette betyr at en forholdsvis stor andel av arealene ikke kan brukes til primærvirksomheten. For eksempel tar luftsjakter i dagens bygg forholdsvis mye plass sammenlignet med nye bygg. I tillegg er lokalene ikke tilpasset undervisning. For eksempel fører for små rom til at samme emne må holdes to ganger. Følgelig er det viktig å ivareta behov for økt arealeffektivitet:

«OsloMet skal ha en arealeffektiv bygningsmasse.»

Dette målet innebærer at fremtidig campus i Oslo består av en bygningsmasse som er kjennetegnet av en lavere brutto-nettofaktor og arealer som legger til rette for økt sambruk på tvers av fagmiljøer. Beliggenhet og utforming av arealene skal i tillegg bidra til økt aktivitet utenfor kjernetiden.

4.2 Krav

Kravene sammenfatter de betingelsene som skal oppfylles ved Oslos framtidige campus. De er i hovedsak identifisert på bakgrunn av de ulike behovene, både de normative, etterspørselsbaserte og interessentens behov. Kravene fører til at mulighetsrommet for den fremtidige campus blir avgrenset, noe vi kommer tilbake til i utformingen av konseptene i kapittel 5. Figur 15 gir en oversikt over identifiserte kravene.



Figur 15 Krav til campus Oslo

Campus Oslo skal lokaliseres i Oslo by

OsloMet har i virksomhetsstrategien understreket sin tilhørighet som urbant universitet i Oslo. Det er derfor naturlig at campus Oslo er lokalisert i Oslo by.

Campus Oslo skal ha kapasitet til 25 000 studenter og 2 500 ansatte

Framskrivningene i kapittel 3 viser en vekst i antall studenter og ansatte. I utredningen legges middelalternativet fra framskrivingene til grunn, dvs. at campus Oslo må dimensjoneres for minimum 25 000 studenter og 2 500 ansatte.

Bygningsmassen skal legge til rette for moderne arbeids- og læringsformer

I retningslinjene for fremtidige campuser i UH-sektoren, trekker Kunnskapsdepartementet frem at campusene skal legge til rette for moderne arbeids- og læringsformer. OsloMet har også mål om at campus skal gi rom for nye lærings- og samarbeidsformer, samt at studenter og ansatte har trukket fram dette som viktige behov.

OsloMet skal ha klausul om fremleie i alle kontrakter

Kunnskapsdepartementet forutsetter at nye private leiekontrakter inneholder klausul om fremleie. Muligheten for fremleie gjør at OsloMet kan inngå leiekontrakter i dag basert på behov som oppstår i morgen, eller inngå langsiktige kontrakter selv om det er usikkert om behovet i dag.

OsloMet bør ha en miljøvennlig bygningsmasse

Kunnskapsdepartementet trekker frem at campusene bør være miljøvennlige.

Campus bør være universell utformet

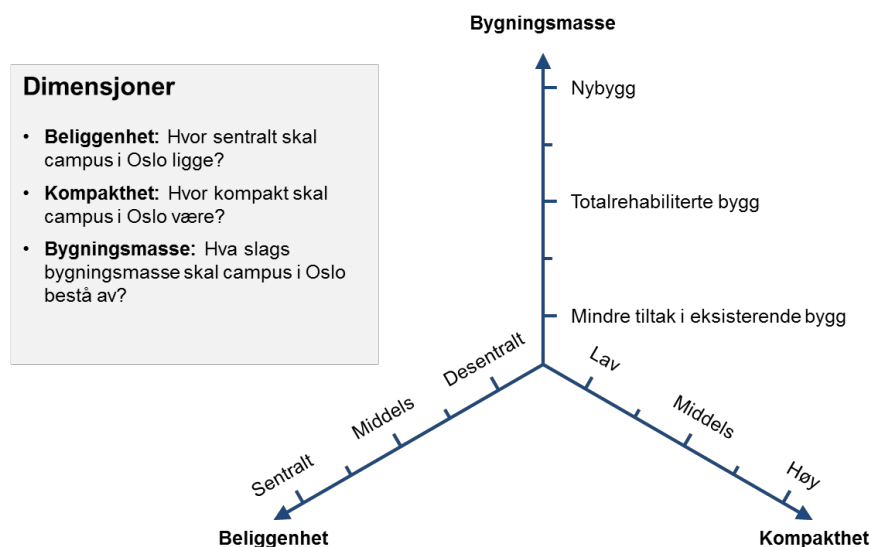
Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven er tydelig på offentlige virksomheters ansvar for å hindre forskjellsbehandling på bakgrunn av nedsatt funksjonsevne.

5 Konsepter

Konseptene for campus Oslo gjenspeiler ulike alternative løsninger og ambisjonsnivå for utviklingen av campus fram mot 2035. Konseptene svarer på de identifiserte behovene i behovsanalysen og oppfyller de skisserte målene med campusutviklingen innenfor de spesifiserte kravene.

5.1 Dimensjoner

For å konkretisere mulighetsrommet er det valgt ut tre dimensjoner. De tre dimensjonene er beliggenhet, kompakthet og bygningsmasse, se figur 16.



Figur 16 Dimensjoner

Beliggenhet beskriver hvor sentralt campus ligger i Oslo i forhold til bysentrum, både geografisk og i forhold til kommunikasjon. Karl Johans gate kan forstås som Oslos geografiske sentrum. Steder nær trikkestopp og T-banestopp som betjenes av mange avganger og ligger nær Oslo sentrum, oppleves som sentralt. Områder som ikke er nær kollektivtrafikk, eller kun betjenes med buss, eller som ligger langt fra Karl Johansgate regnes som desentralt.

Kompakthet beskriver avstanden mellom bygningene. I en campus med høy kompakthet kan studenter og ansatte enkelt gå fra den ene enden til den andre enden av campus, mens i et campus med lav kompakthet vil bygningene være spredt på et større geografisk område.

Bygningsmasse beskriver tilstanden til bygningene og hva som har blitt utført av oppgraderinger; fra mindre tiltak i eksisterende bygg, totalrehabiliterte eksisterende bygg til nybygg. Dimensjonen reflekterer i stor grad egnetheten til byggene. Eksisterende bygg vil oftere være dårlig egnet til dagens undervisningsformer enn et bygg som er totalrehabilitert for formålet. Et nybygg vil være bygget for OsloMets formål; undervisning, forskning og formidling.

5.2 Mulige konsepter

Konseptene er utarbeidet for å dekke et mulighetsrom definert langs de tre dimensjonene beskrevet over. På bakgrunn av dimensjonene er det identifisert fem konsepter som oppfyller kravene til campus:

- K0+: Organisk utvikling
- K1: Fortetting i Frydenlundområdet
- K2: Satellitter
- K3: Spredt campus
- K4: Ny campus

Det er også identifisert konsepter innenfor mulighetsrommet, men som ikke oppfyller de spesifiserte kravene eller forutsetningene til utredningen. Eksempler på slike konsepter er:

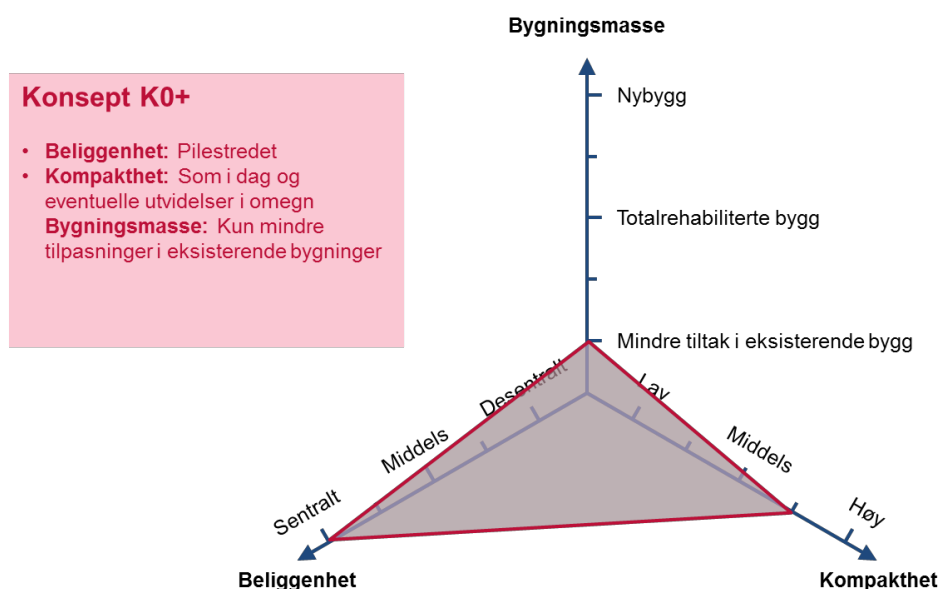
- Flytte campus utenfor Oslo (brudd på krav 1)
- Samle hele OsloMet på et sted utenfor Oslo (brudd på krav 1)
- Samle hele OsloMet på et sted innenfor Oslo (brudd på forutsetningene til utredningen)

I tillegg er det identifiserte konsepter som ikke lar seg realisere av andre årsaker:

- Nybygg i Pilestredet (dagens campus består delvis av vernede bygg som ikke kan rives)

I det følgende beskrives de valgte konseptene nærmere.

5.3 Organisk utvikling (K0+)



Figur 17 Konsept K0+ «Organisk utvikling»

I dette konseptet fortsetter OsloMet å utvikle campus Oslo slik som universitetet har gjort til nå. Det innebærer at det ikke foreligger en overordnet langsiktig plan med utviklingen av campus, men at bygningsmassen blir utvidet når det oppstår behov for mer areal og det er finansielt handlingsrom til å gjennomføre utvidelsene. Eksempler fra de senere år er overtagelse av Pilestredet 42, som skapte muligheten for å flytte undervisningsrom og kontorer ut av Pilestredet 52 og dermed skape bedre studentarealer der.

Eventuelle utvidelser på campus skjer i stor grad ved at Eiendomsavdelingen undersøker det private leiemarkedet for ledig objekter og at det løpende inngås leieavtaler, eller at eiendomsutviklere tar kontakt med Eiendomsavdelingen eller fakultetene med tilbud om å leie hele eller deler av en bygning. Leieavtalene som inngås, er langsiktige kontrakter. Dette skaper forutsigbare økonomiske rammer for universitetet, samtidig som det reduserer fleksibiliteten til å endre arealet på kort sikt. Dette gjelder særlig dersom det oppstår et behov for å redusere eller endre sammensetningen av bygningsmassen.

Den geografiske lokaliseringen av campus blir i stor grad bestemt av tilgjengeligheten i leiemarkedet når behovet for areal oppstår. Slik det skjedde da forskningsinstituttene AFI og NOVA ble del av institusjonen i 2014, og Stensberggata 26/28 ble ledig på samme tid. Samtidig legges det til grunn i konseptet at OsloMet primært ikke ønsker en spredt campus, men å bli værende på i Pilestredet og i nærliggende områder, f.eks. Holberg, Oslo sentrum, Homansbyen og Gamle Aker. Dette innebærer at campus blir liggende sentralt i Oslo og at kompaktheten blir middels til høy, avhengig av hvilke bygninger universitetet knytter til seg over tid utover de bygningene de leier i dag, se figur 17.

Bygningsmassen på campus blir i hovedsak som i dag. Det vil si eksisterende bygninger hvor det blir gjort mindre endringer i byggene for å tilpasse dem til universitetets formål. Dette gjelder også ved eventuelle utvidelser av campus i fremtiden. De minst kostnadskrevende tilpasningene av bygningsmassen blir utført ad-hoc gjennom året, f.eks. endringer i arbeidsplassene eller møterom. Litt større investeringer, f.eks. omgjøring av første-etasjene eller utforming av nye undervisningsrom, følger en fireårsplan og utføres normalt om sommeren mellom vår- og høstsemesteret.

Oppsummering av tiltak:

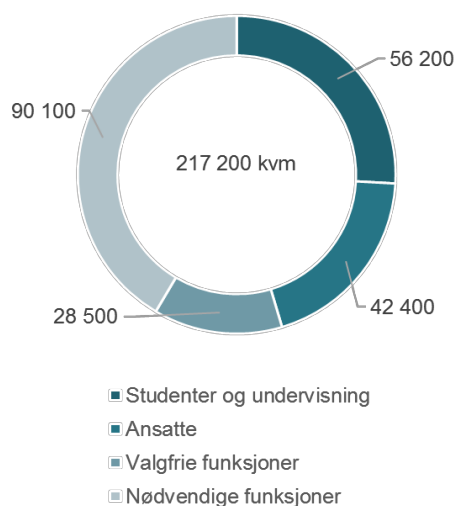
- Overta tilgjengelige leieobjekter når det oppstår behov
- Foreta mindre ad-hoc-tilpasninger i bygningsmassen (f.eks. kontorer, møterom m.m.)
- Fireårsplan for «investeringer» i bygningsmassen (f.eks. første etasje-prosjekter, undervisningsrom m.m.)

Behov for areal

Fram mot 2035 vil det oppstå endringer i arealbehovet på OsloMet. En viktig driver er antall studenter og ansatte som campus skal dimensjoneres for. I utformingen og vurderingen av samtlige konsepter legger vi til grunn middelalternativet fra framskrivningene i kapittel 3. Det innebærer at campus Oslo må dimensjoneres for 25 000 studenter og 2 500 ansatte fram mot 2035.

Flere ansatte og studenter innebærer at etterspørselen etter areal vil øke fremover. Hvor mye campus Oslo må utvides med utover dagens areal for å ha kapasitet til 27 500 personer, avhenger av hvilke tilpasninger universitetet kan gjøre med bygningsmassen. F.eks. er areal til teknisk infrastruktur som korridorer, heiser og sjakter lavere i nyere enn i eldre bygninger, og ved rehabiliteringer av bygningsmassen kan man gjøre større tilpasninger i arealene til arbeidsplasser, undervisningsrom og øvrig bruksareal.

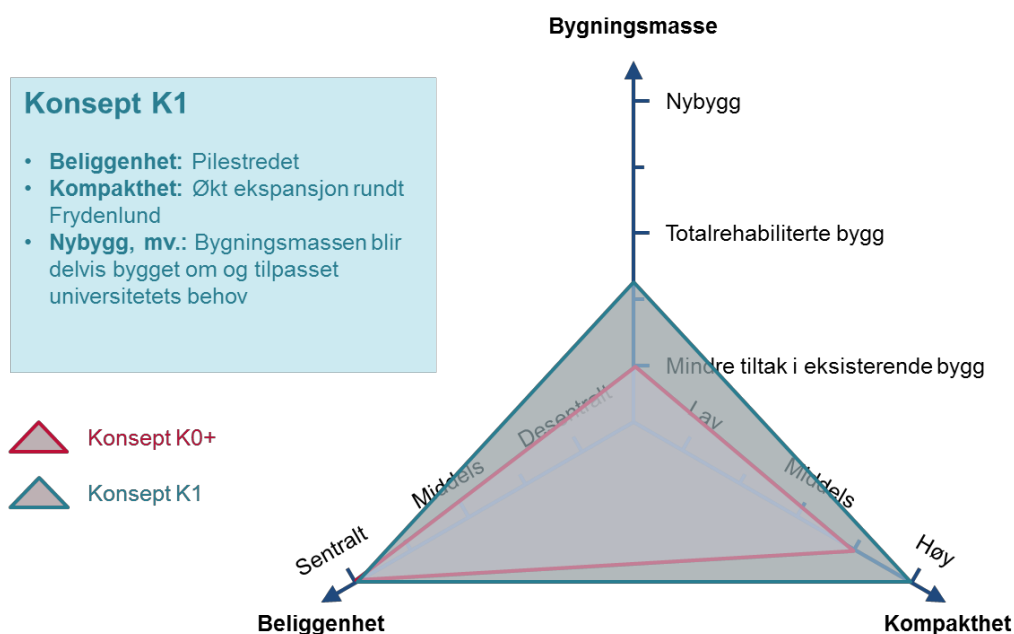
I kapittel 2 delte vi areal på campus Oslo i fire grupper – studenter og undervisning, ansatte, valgfrie funksjoner og nødvendige funksjoner – og definerte viktige forholdstall i de forskjellige gruppene – undervisningsareal per student, ansattareal per ansatt, areal til valgfrie tjenester som andel av totalt bruttoareal og brutto-nettofaktor. I konsept K0+ blir det kun utført mindre tilpasninger i eksisterende bygninger. Det medfører at det i liten grad er mulig å endre bygningsmassen og gjøre tilpasninger i arealene som slår ut i de forskjellige forholdstallene. Flere ansatte og studenter innebærer derfor en relativt stor økning i behovet for areal fremover. Beregninger viser at arealet på campus Oslo vil øke med 53 500 m² fra 2017 og fram mot 2035 og totalt utgjøre 217 200 m² i 2035. Figur 18 viser behovet for areal fordelt på de fire arealgruppene.



Figur 18 Behov for areal i konsept K0+ «organisk utvikling»

Kilde: Egne beregninger.

5.4 Fortetting rundt Frydenlund (K1)



Figur 19 Konsept K1 «Fortetting rundt Frydenlund»

I dette konseptet har OsloMet et mer aktivt og strategisk forhold til utviklingen av campus Oslo og bygningsmassen enn de har i dag (konsept K0+). Universitetets overordnede og langsiktige målsetting er å konsentrere campus i et avgrenset geografisk område. Hensikten er å skape en kompakt campus, med mer formålstjenlige lokaler og ha en tydelig og synlig profil i bybildet, se figur 19.

Konsentreringen av bygningsmassen skjer i Frydenlundområdet, hvor store deler av campus ligger i dag. Bygningsmassen vil derfor til en viss grad bestå av dagens areal, samtidig som universitetet gjør strategiske tilpasninger i området. Det innebærer blant annet å fase ut bygninger som er dårlig egnet

for hovedformålene til universitetet, eller bygninger som befinner seg i randsonen av dagens campus. Ved behov for mer areal, er ervervelsen av nye lokaler eller bygninger basert på en overordnet langsiktig plan for utviklingen av campus og ikke hva som er tilgjengelig i markedet på kort sikt. Den geografiske plasseringen er av stor betydning for å oppnå et kompakt campus, samt hvor egnet byggene er til formålene med universitetet. Konseptet innebærer at over tid vil kompaktheten til campus Oslo øke sammenlignet med i dag, og beliggenheten vil fortsatt være sentral i byen.

Eksempler på utdanningsinstitusjoner som har kompakte, eller såkalte internalistiske campus, er BI Nydalen i Oslo og Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Dette er kompakte institusjoner som lett gjenkjennelige i sitt bymiljø. BI flyttet inn i Nydalen i nye bygninger, mens KTH er en blanding av gamle bygg, gamle men totalrenoverte bygg og nybygg.

Vedrørende tilstanden på byggene, gjør OsloMet i dette konseptet større grep med bygningsmassen enn i konseptet K0+ «Organisk utvikling». Halvparten av den eksisterende bygningsmassen og eventuelt nyervervede bygg er tilpasset universitetets formål gjennom omfattende rehabiliteringer, mens den andre halvdel gjennomgår mindre endringer. Den digitale transformasjonen og overgangen til studentaktive læringsformer og aktivitetsbaserte arbeidsplasser, samt økt fokus på kunnskapsformidling i samfunnet, vil stille andre krav til den fysiske infrastrukturen enn undervisningen og forskningen gjør i dag.

For å realisere den strategiske utviklingen av campus som beskrevet over, er det flere tiltak som må gjennomføres. Av stor betydning er at utviklingen av campus må være basert på en langsiktige plan. For at utviklingen skal være gjennomførbar må planen forankres i hele institusjonen, dette innebærer at prosessen rundt utarbeidelsen av planen må inkludere fakultetene og instituttene i tillegg til fellesadministrasjonen. For det andre må OsloMet inngå et strategisk samarbeid med en eller flere eiendomsutviklere. Ettersom universitetet må knytte til seg bygninger i et avgrenset geografisk område, må det arbeides strategisk og langsiktig med inngåelse av nye leiekontrakter. Gjennom et partnerskap kan eiendomsutviklere bidra med å identifisere mulige leieobjekter og stille relevante bygninger til disposisjon for universitetet. Dette gir forutsigbarhet og trygghet i utviklingen i bygningsmassen. Videre er det behov for fleksibilitet ved ervervelse av nye bygninger. Kunnskapsdepartementet stiller krav til alle institusjonene i UH-sektoren at leieavtaler bør inneholde klausul om framleie. Dette verktøyet bør OsloMet aktivt benytte seg av når de skal utvikle campus videre. Med framleie trenger ikke OsloMet å leie bygninger som tilsvarer det faktiske arealbehovet til enhver tid, men kan knytte til seg geografisk viktige bygninger når de er tilgjengelig for leie, og fremleie lokalene som universitetet ikke har behov for akkurat der og da. BI i Nydalen er et eksempel på en institusjon i UH-sektoren som aktivt har benyttet fremleie for å oppnå større arealfleksibilitet.

Oppsummering av tiltak:

- Utviklingen av campus er basert på en overordnet langsiktig plan
- Inngå et strategisk samarbeid med en eller flere eiendomsutviklere
- Benytte mulighetene for fremleie for å oppnå større arealfleksibilitet

Behov for areal

Flere ansatte og studenter innebærer at etterspørselen etter areal vil øke fremover, både til studenter, undervisning, valgfrie funksjoner og nødvendige funksjoner. Men sammenlignet med konsept K0+, blir det i konsept K1 gjort grep med bygningsmassen ved at om lag halvparten av arealene gjennomgår omfattende rehabiliteringer. Dette gjør at OsloMet kan bedre tilpasse arealet til formålet med universitetet og sikre høyere måloppnåelse.

Når det gjelder arealene til undervisning og studentene, vil studentaktive lærings- og undervisningsformer trolig kreve mer areal per student enn undervisningen gjør i dag. I motsatt retning trekker digitalisering som øker mulighetsrommet både i tid og rom for hvordan undervisningen kan gjennomføres. I denne utredningen har vi lagt til grunn at rehabilitering av bygningsmassen og rommene samlet sett bidrar til å trekke ned undervisningsarealet per student.¹¹ I dette konseptet er det operasjonalisert ved at undervisningsareal per student er redusert med 5 pst. fram mot 2035.

Vedrørende areal til ansatte, vil rehabiliteringer i større grad gjøre det mulig å endre arbeidsplassene til de ansatte. Ved å redusere antall cellekontor og øke antall gruppekontor, samt innføre aktivitetsbaserte arbeidsplasser for enkelte grupper, vil areal til arbeidsplasser og møterom per ansatt reduseres. På den andre siden kan den tekniske infrastrukturen og bygningskonstruksjonen sette enkelte begrensninger for handlingsrommet. F.eks. vil plasseringen av vinduene begrense mulighetene for ombygging av et rom. Alt i alt legges det til grunn at rehabiliteringene bidrar til å redusere arealet til arbeidsplasser og møterom per ansatt. I dette konseptet tilsvarer reduksjonen 5 pst. i arealet per ansatt.

For de valgfrie funksjonene, er arealbehovet i stor grad avhengig av hvilke tjenester og omfanget på tjenestene som OsloMet ønsker å tilby. Gjennom rehabiliteringer, kan imidlertid OsloMet øke arealeffektiviteten, blant annet ved å ha større og færre kantiner og kjøkken, samt utforme vestibuler/lobbyer, ekspedisjonsområder osv. mer arealeffektivt. Videre vil trolig digitalisering føre til at behovet for bok- og tidsskriftsamlinger på bibliotekene reduseres.¹² Samlet sett er det lagt til grunn at rehabilitering av bygningsmassen reduserer det økte behovet for areal til valgfrie funksjoner sammenlignet med konsept K0+. I dette konseptet er det operasjonalisert gjennom en reduksjon i andelen valgfrie funksjoner av brutto bruksareal med 5 pst.

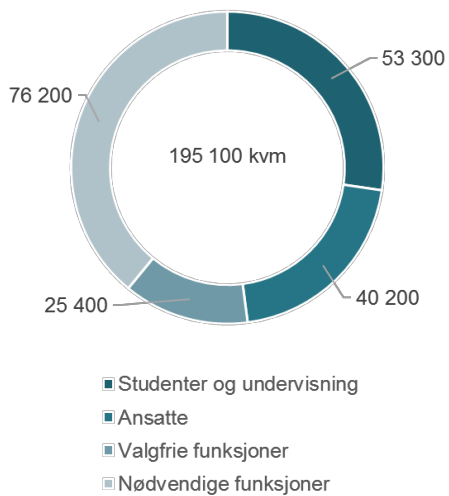
Ved rehabilitering av eksisterende bygninger kan areal til nødvendige funksjoner som trafikkareal, drift og servicerom utformes mer effektivt. Omfanget av arealbesparelsen er avhengig av flere faktorer, bl.a. hvordan byggene er konstruert, når de ble bygget, hvordan den tekniske infrastrukturen er utformet innad i byggene m.m. I dette konseptet forblir OsloMet i Pilestredet hvor det antas at rehabiliteringen av byggene innebærer en redusert nett-bruttofaktor på 5 pst. Det totale arealet til nødvendige funksjoner vil imidlertid øke sammenlignet med i dag som følge av flere ansatte og studenter på universitetet, men økningen vil være mindre enn i konsept K0+.

Med disse forutsetningene lagt til grunn, viser beregninger at behovet for areal vil øke med 31 400 m² fra 2017 og fram mot 2035, og at campus Oslo vil utgjøre 195 100 m² i 2035. Figur 20 viser

¹¹ Se nærmere beskrivelse av de ulike effektene i avsnitt 3.3.

¹² Merk at studentarbeidsplassene som disponeres av Læringssettene inngår i kategorien «studenter og undervisning» og inngår ikke i vurderingen av areal under valgfrie funksjoner.

fordelingen av bruttoarealet fordelt på de fire gruppene. Sammenlignet med konseptet K0+, hvor nøkkelfaktorene ble beholdt uendret i framskrivingsperioden, er arealbehovet i dette konseptet vesentlig lavere, nærmere bestemt 22 100 m².



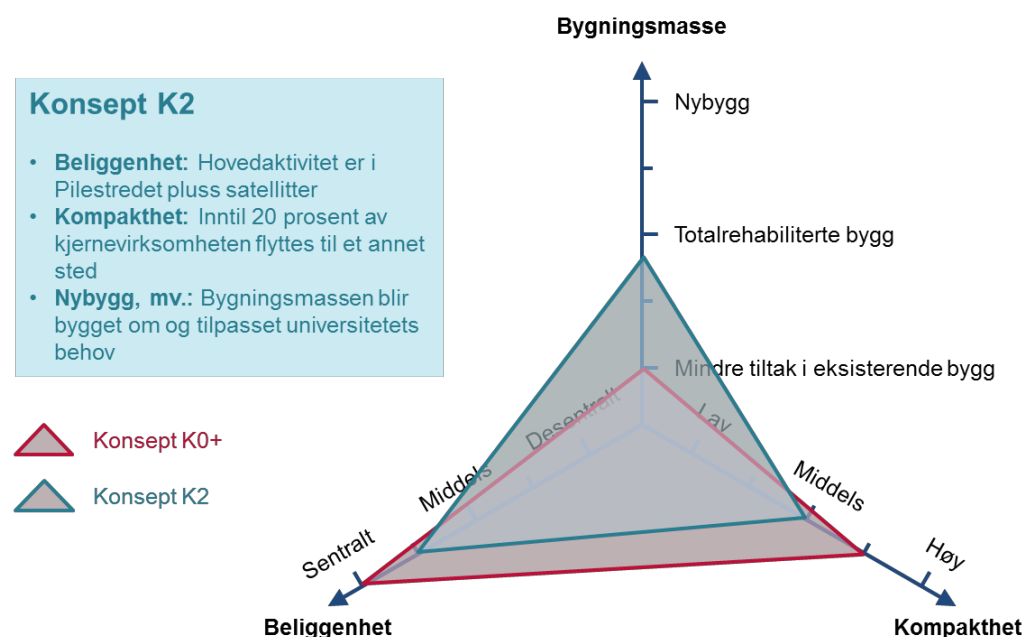
Figur 20 Behov for areal i K0+ «organisk utvikling»

Kilde: Egne beregninger.

Eksempel: Kungliga tekniska högskolan (KTH)

KTH i Stockholm sentrum er både gjenkjennelig som en campus og integrert i byen. Selv om det er en heterogen arkitektur, bidrar enhetlige designelementer, skilting og merking til å definere disse kvartalene som KTHs område. Samtidig er rommene mellom bygningene bygater og grensene mellom KTH og byen flytende. KTHs lokaler ligger nært nok til at de kan ha ett dedikert bygg for informasjon/ resepsjon og kontaktpunkt for studenter. De har ett bibliotek. Samtidig er mange av bygningene langt på vei identifisert med en fagretning eller et fagmiljø.

5.5 Satellitter (K2)



Figur 21 Konsept K2 «Satellitter»

I dette konseptet er OsloMets framtidige campus i Oslo i hovedsak samlet i ett område, mens mindre deler av virksomheten lokaliseres strategisk i andre deler av byen. Disse enhetene, eller *satellittene*, har til felles at de er relativt små i størrelse sammenlignet med hoveddelen av campus, og samlet overstiger de ikke 20 prosent av virksomheten.

Satellittene kan ha ulike formål. Satellittene kan utføre en eller flere av kjernevirksomhetene til universitetet, dvs. undervisning, forskning eller kunnskapsformidling til allmennheten. Eller de kan være fellesarenaer for interaksjon mellom studenter og ansatte eller arenaer for uformell kontakt og strategisk samarbeid med næringslivet og relevante offentlige institusjoner.

Et viktig aspekt ved satellittene er at de ikke bare består av ett fagmiljø eller ett fakultet. I satellittene går ulike fagmiljøer, fakulteter eller institutter sammen, gjerne i samspill med eksterne aktører. Et eksempel på en satellitt er at TKD og HF går sammen med relevante teknologibedrifter og et sykehus og lager et utviklingsverksted for velferdsteknologi. Eller at LUI og SAM danner en forskningshub sammen med Oslo kommune og enkelte test- og pilot skoler, der formålet er å lære mer om skole og oppvekstsvilkår.

Valg og fremveksten av satellitter må være basert på en langsiktig plan for utvikling av campus. Planen må inneholde overordnede målsettinger om hva OsloMet ønsker å oppnå med satellittene. Samtidig må universitetet ha tilstrekkelig fleksibilitet til å kunne endre formålet og funksjonene i satellittene og sammensetningen av dem dersom det blir behov for dette. F.eks. ved ny strategi for universitetet etter 2024, utvidet mulighetsrom som følge av den digitale transformasjonen, nye sentrale samarbeidsaktører m.m. Behovet for fleksibilitet bør gjenspeiles i leieavtalene. Noen satellitter kan være tjent med langsiktige leiekontrakter, mens i andre tilfeller kan det være mer hensiktsmessig med kortere tidshorisont på leieavtalene. I tillegg muliggjør konseptet en trinnvis utbygging av satellittene. OsloMet kan starte med en til to pilotsatellitter som kan evalueres og som det kan høstes erfaringer av, før de etableres flere satellitter.

Den geografiske plasseringen av satellittene avhenger av formål, funksjon og størrelse. Beliggenheten i forhold til sentrumskjernen er ikke avgjørende for lokaliseringen, samtidig som de må ligge i Oslo by, som er et krav til alle konseptene. Siden satellittene er selvstendige enheter og relativt små i størrelse sammenlignet med hovedcampus, er det mange potensielle bygninger som er aktuelt å leie. Dette innebærer at det ikke like nødvendig å inngå strategisk partnerskap med en til to eiendomsutviklere som i konsept K1 «Fortetting rundt Frydenlund». Samtidig har OsloMet en mer overordnet og helhetlig tilnærming til leiemarkedet enn i konsept K0+. Universitetet finner bygninger som er tilpasset formålet med satellittene og foretar nødvendige rehabiliteringer av samtlige satellitter.

I konseptet forblir hovedvirksomheten til universitetet i Pilestredet hvor campus er lokalisert i dag. Som i konsept K1, er målsettingen å fortette virksomheten rundt Frydenlund gjennom strategiske endringer i bygningsmassen. Dette fordrer at OsloMet har et mer aktivt og strategisk forhold til utviklingen av campus enn i dag. Viktige tiltak vil derfor være å utvikle en detaljert campusplan, inngå strategisk samarbeid med en eller flere eiendomsutviklere og skape arealfleksibilitet ved å aktivt benytte mulighetene for fremleie. Når det gjelder bygningsmassen på hovedcampus, tar OsloMet større grep og tilpasser arealet til formålene til universitetet gjennom omfattende rehabiliteringer. Som i konsept K1, er halvparten av bygningsmassen rehabilitert og halvparten har gjennomgått mindre endringer. Bygningsmassen sett under ett, dvs. både hovedcampus og satellittene, vil derfor i stor grad bestå av rehabiliterte bygg, se figur 21.

Oppsummering av tiltak:

- Utviklingen av hovedcampus og satellittene er basert på en overordnet langsiktig plan
- Inngå leiekontrakter med ulik tidshorisont på satellittene
- Inngå strategisk samarbeid med en eller flere eiendomsutviklere for utvikling av hovedcampus på Frydenlund
- Benytte mulighetene for fremleie for å oppnå større arealfleksibilitet

Behov for areal

Flere ansatte og studenter innebærer at etterspørselen etter areal vil øke fremover, både til studenter, undervisning, valgfrie funksjoner og nødvendige funksjoner. Med litt over halvparten av bygningsmassen rehabilitert, kan OsloMet imidlertid i stor grad tilpasse arealene, både på hovedcampus på Frydenlund og i satellittene. På hovedcampus bidrar rehabiliteringene til å trekke ned forholdstallene i de fire arealgruppene, dvs. mindre undervisningsarealet per student, mindre arealet til arbeidsplasser og møterom per ansatt, samt mindre arealet til valgfrie og nødvendige funksjoner. Dette demper det økte arealbehovet som følge av flere personer på campus.¹³

På den andre siden vil satellittene påvirke arealbehovet i motsatt retning. På satellittene hvor studenter er til stede og det foregår undervisning, vil det være behov for både undervisningsrom og studentarbeidsplasser. Det innebærer at sambruken av undervisningsrom på universitetet totalt sett går ned, samtidig som det blir vanskelig å oppnå den samme arealeffektiviteten mht. studentarbeidsplasser når de blir spredt på ulike lokasjoner. Tilsvarende gjelder for arealet til ansatte. Sambruken av møterom vil gå ned, og ansatte vil trolig ha behov for å arbeide både på satellittene og på hovedcampus. Det innebærer flere «dobbeltplasser» og således lavere arealeffektivitet. På satellittene kan det også være behov for en del tjenester, f.eks. kantine, bibliotek osv. Dette vil redusere arealbesparelsen på hovedcampus.

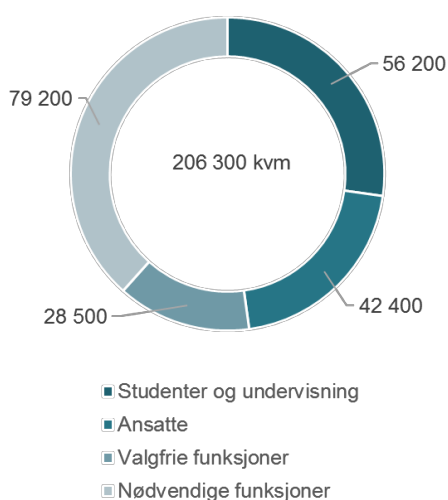
I hvilken grad de ulike effektene vil virke mot hverandre og hva totaleffekten på arealbehovet blir, avhenger av sammensetningen av ulike typer satellitter og hvordan OsloMet innretter satellittene, bl.a.

¹³ For nærmere beskrivelse av disse effektene se konsept K1 i avsnitt 5.4.

omfanget av tjenestetilbudet. I denne utredningen har vi lagt til grunn at arealbesparelsen som følge av rehabiliteringen av byggene tilsvarer det økte arealbehovet som følge av satellittene. Det innebærer at undervisningsareal per student, ansattareal per ansatt og areal til valgfrie tjenester som andel av totalt bruttoareal holdes konstant fram mot 2035.

Når det gjelder areal til nødvendige funksjoner, innebærer rehabiliteringen av bygningsmassen at netto-bruttofaktoren reduseres. I motsetning til bruksarealet, vil ikke framveksten av satellitter påvirke selve faktoren, men det totale arealbehovet til nødvendige funksjoner vil avhenge av antall satellitter. Jo flere satellitter universitetet har, jo mer areal vil bli bundet opp til teknisk infrastruktur m.m. I dette konseptet har vi lagt til grunn at rehabiliteringen av byggene innebærer en redusert nett-bruttofaktor på 5 pst. som i konsept K1, mens veksten i antall studenter og ansatte bidrar til å trekke opp totalarealet til nødvendige funksjoner.

Med disse forutsetningene lagt til grunn, øker behovet for areal med 42 600 m² fra 2017 og fram mot 2035, og campus Oslo vil utgjøre 206 300 m² i 2035. Figur 22 viser fordelingen av bruttoarealet fordelt på de fire gruppene. Sammenlignet med konseptet K0+, hvor alle nøkkelfaktorene er beholdt uendret i framskrivingsperioden, er arealbehovet i dette konseptet lavere, nærmere bestemt 10 900 m².



Figur 22 Behov for areal i K2 «Satellitter»

Kilde: Egne beregninger.

Eksempel: UNIK

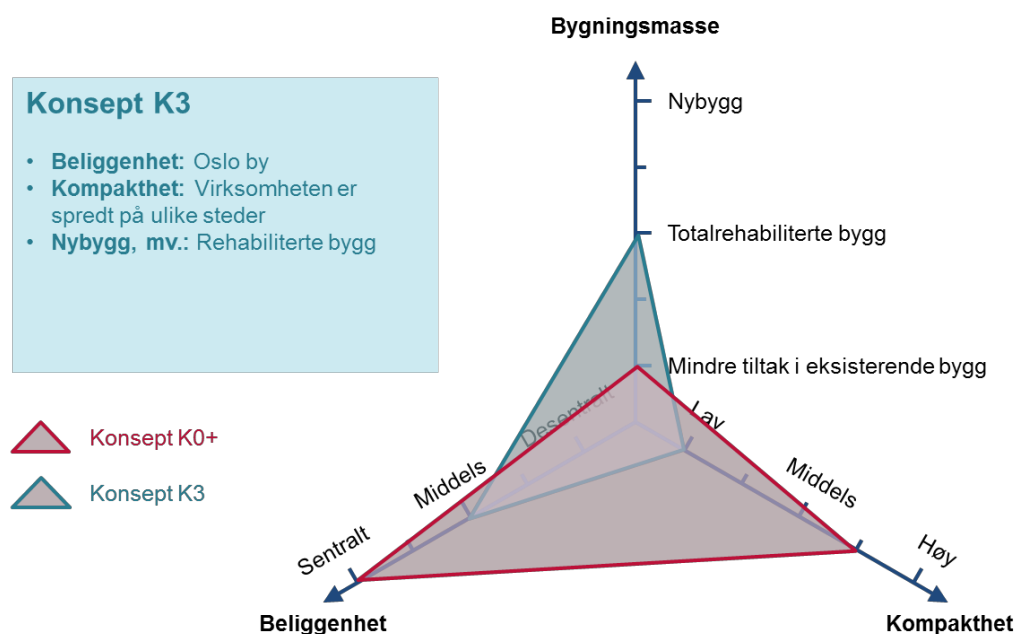
UNIK på Kjeller begynte som en stiftelse i 1986 og har i samarbeid med UiO og (etterhvert) NTNU drevet forskning, phd-veiledning og undervisning. I 2016 ble UNIK til Institutt for teknologistudier ved UiO. Lokalisert på Kjeller er det et nært samarbeid med nærliggende forskningsinstitutter, som FFI, IFE og NILU. Dette er en satellitt for UiO, som bygger på fysisk nærhet til andre miljøer med svært høy kompetanse innen tilstøtende fagfelt.

Eksempel: Studio UiA

Under slagordet «Innovasjon er en kontaktsport: Den finner sted når mennesker møtes», planlegger UiA en satellitt i bykjernen. Mens hovedcampus ligger utenfor sentrum, skal satellitten «Studio UiA» ligge sentralt i kvadraturen (Juul, 2014). Primæroppgaven skal være formidling; både forskningsformidling, informasjon om UiA, og utstillinger fra studentene. Her skal man også kunne avholde workshops og arrangementer. En uttalt målsetning er å knytte dette til andre lokaler i sentrum

for å bygge samhandling med samfunns- og arbeidsliv, og i forlengelsen av dette tilrettelegge for innovasjon.

5.6 Spredt campus (K3)



Figur 23 Konsept K3 «Spredt campus»

I dette konseptet er ikke campus Oslo samlet på et sted, men strategisk spredt i byen. Oppdelingen av virksomheten er basert på en overordnet plan for utviklingen av campus, men kan skje på ulike måter. På overordnet nivå er det nærliggende at fakultetene lokaliserer seg hvor de finner det mest hensiktsmessig, uavhengig av hverandre. F.eks. er TKD plassert i nærheten av et stort teknologimiljø, HF er lokalisert i nærheten av regionssykehusene, SAM forblir i sentrum i nærheten av regjeringskvartalet og de store «mediahusene», mens LUI er plassert strategisk i forhold til samarbeidsskoler og store praksisplasser. Alternativt løses fakultetene opp og ulike institutter og/eller fagmiljøer samlokaliseres på tvers av fakultetene. Forskningssentrene kan samles på ett sted eller samlokaliseres med andre deler av universitetet, eller finne egnede lokaler hver for seg. Fellesadministrasjonen splittes til en viss grad opp ettersom hvert campus har behov for noen administrative tjenester. Hoveddelen av fellesadministrasjonen og ledelsen lokaliseres imidlertid separat eller med ett av studiestedene.

Spredningen av campus innebærer at kjernevirksomheten til universitetet vil foregå på flere steder. De ulike campusene vil være store enheter i motsetning til konsept K2 der satellittene er mindre enheter som samlet utgjør kun 20 pst. av virksomheten. OsloMet kan imidlertid også ha mindre satellitter med andre funksjoner i dette konseptet, f.eks. arenaer for kunnskapsformidling til allmennheten eller kontaktpunkter med næringslivet og relevante offentlige institusjoner, slik som beskrevet i konsept K2. Oppsplittingen i større campus og evt. mindre satellitter innebærer at kompaktheten til campus Oslo reduseres betydelig, se figur 23.

Dette konseptet innebærer at OsloMet må finne nye arealer i Oslo by, hvor vi legger til grunn at bygningssmassen blir en sammensetning av nybygg og eksisterende bygg. Hvorvidt det er mulig å

flytte inn i nyoppførte bygninger avhenger bl.a. av hvor universitetet ønsker å etablere seg og hvor store campusene er. Større campuser vil kreve betydelig med areal, som begrenser mulighetsrommet for nybygg, særlig i sentrumsnære områder av byen. Uansett bygningstype, må arealene tilpasses formålet med universitetet, dvs. undervisning, forskning og formidling, i større grad enn i dag og hvert campus må tilpasses fagmiljøenes behov. Ved leie av eksisterende bygg må byggene rehabiliteres, mens i nybygg må OsloMet delta i utformingen av selve bygningene. I konseptet antas det at halvparten av bygningsmassen er rehabiliterte bygninger, men den andre halvparten er nybygg.

Den geografiske plasseringen er viktig for de ulike campusene. Siden campusene vil ha behov for en viss mengde areal, er det færre potensielle leieobjekter i markedet sammenlignet med mindre satellitter, særlig i sentrumsnære områder. For å realisere dette konseptet er det derfor viktig at OsloMet arbeider etter en langsiktig plan for utvikling av campus, der det arbeides strategisk med å finne egnede bygninger i de foretrukkede områdene i Oslo by. Et viktig tiltak i den sammenheng er at OsloMet må inngå strategisk samarbeid med noen store eiendomsutviklere. Gjennom formalisert samarbeid kan eiendomsutviklere bidra med å identifisere mulige leieobjekter og stille relevante bygninger til disposisjon for universitetet. Det gjør at OsloMet kan tenke langsiktig i utformingen av campus og at de lettere kan optimalisere porteføljen av areal. Siden dette konseptet innebærer at universitetet vil spre seg på flere steder i Oslo by, er hensiktsmessig å inngå samarbeid med flere utviklere. Dette kan gjennomføres ved å inngå rammeavtaler. Oppsplittingen av universitetet i flere campuser omkring i Oslo by innebærer også at beliggenheten totalt sett blir mindre sentral sammenlignet med dagens campus som er sentralt plassert i Pilestredet.

Oppsummering av tiltak:

- Utviklingen av campus er basert på en overordnet langsiktig plan
- OsloMet inngår strategisk samarbeid med flere eiendomsutviklere, f.eks. gjennom rammeavtaler
- Hver enkelt campus tilpasses fagmiljøenes behov
- Benytte mulighetene for fremleie for å oppnå større arealfleksibilitet

Behov for areal

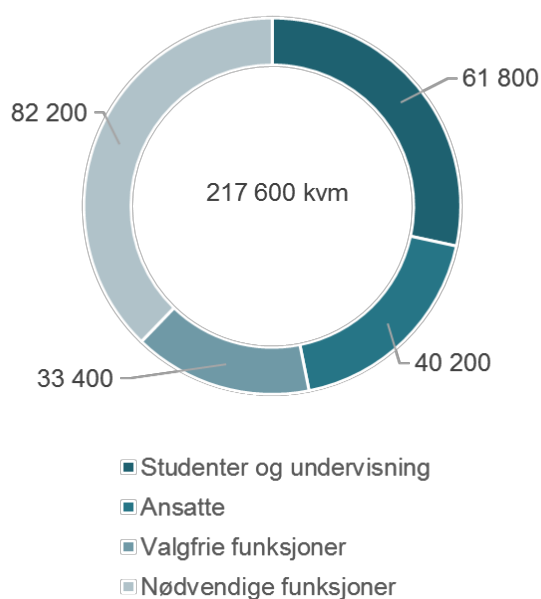
Flere ansatte og studenter innebærer at etterspørselen etter areal vil øke fremover, både til studenter, undervisning, valgfrie funksjoner og nødvendige funksjoner. Med hele bygningsmassen rehabilitert, kan OsloMet i stor grad tilpasse arealene og optimalisere arealbruken. Samtidig fører oppsplittingen av campus til at universitetet ikke kan dempe veksten i arealbehovet som i konsept K1 og K2. Med tanke på undervisning, vil spredt campus åpenbart føre til en økning i arealbehovet. På hvert studiested må det være tilstrekkelig med undervisningsrom, hvor sambruken av rommene på tvers av studiestedene vil være minimal. Det må også være studentarbeidsplasser på alle campusene, men siden studiestedene har en viss størrelse og studentene på ulike studieprogram kan benytte samme arbeidsplasser, vil ikke arealeffektiviteten øke som i konsept K1 og K2. Samlet sett vil undervisningsareal per student øke, som i dette konseptet er operasjonalisert med en økning på 10 pst. fram mot 2035.

For ansatte derimot vil en spredt campus trolig medføre økt behov for areal per ansatt. Det vil være mindre sambruk av møterom på tvers av fakultetene, men møterommene utgjør en mindre del av arealet på campus og instituttene på fakultetene kan benytte samme møterom. I motsetning til konsept K2, vil det ikke være nødvendig med «dobbeltplasser» på studiestedene ettersom ansatte vil tilhøre *en* campus. Dersom universitetet oppretter enkelte satellitter, vil imidlertid arealeffektivitet gå noe ned, men i mindre grad enn i konsept K2. Samlet sett legges det til grunn i dette konseptet at arealet til arbeidsplasser og møterom per ansatt vil reduseres. Dette er operasjonalisert med en reduksjon i ansattareal per ansatt med 5 pst. fram mot 2035.

Når det gjelder de valgfrie funksjonene, vil behovet for arealet øke betydelig. Hvert campus har behov for en del tjenester; bibliotek, vestibyler, kantiner, kjøkken m.m., som det ikke vil være mulig å sambruke på tvers av campusene. Rehabilitering og nybygg vil virke arealbesparende, men det vil ikke motvirke det økte behovet. Totaleffekten vil avhenge av hvor mange campus som blir opprettet og hvilke tjenestetilbud OsloMet vil ha på de ulike campusene. I dette konseptet er det økte behovet for areal operasjonalisert gjennom en økning i andelen valgfrie funksjoner av brutto bruksareal med 10 pst.

Når det gjelder areal til nødvendige funksjoner, innebærer rehabilitering at netto-bruttofaktoren reduseres, ref. avsnitt 5.4. Det totale arealbehovet til nødvendige funksjoner vil imidlertid avhenge av hvor mange bygninger som campus blir spredt på. Jo flere bygninger universitetet består av, jo mer areal vil bli bundet opp til teknisk infrastruktur m.m. I dette konseptet har vi lagt til grunn at rehabiliteringen og nybyggene innebærer en redusert brutto-nettofaktor på 5 pst., mens totalarealet til nødvendige funksjoner øker som følge av veksten i antall studenter og ansatte, og dermed implisitt også antall bygg.

Med disse forutsetningene lagt til grunn, øker behovet for areal i dette konseptet med 53 900 m² fra 2017 og fram mot 2035, og campus Oslo vil utgjøre 217 600 m² i 2035. Figur 24 viser fordelingen av bruttoarealet fordelt på de fire typene. Sammenlignet med konseptet K0+, hvor alle nøkkelfaktorene ble beholdt uendret i framskrivingsperioden, er arealbehovet i dette konseptet om lag likt. Årsaken er i stor grad at stordriftsfordelene ved å ha et stort campus vil falle bort og arealeffektiviteten total sett vil reduseres.



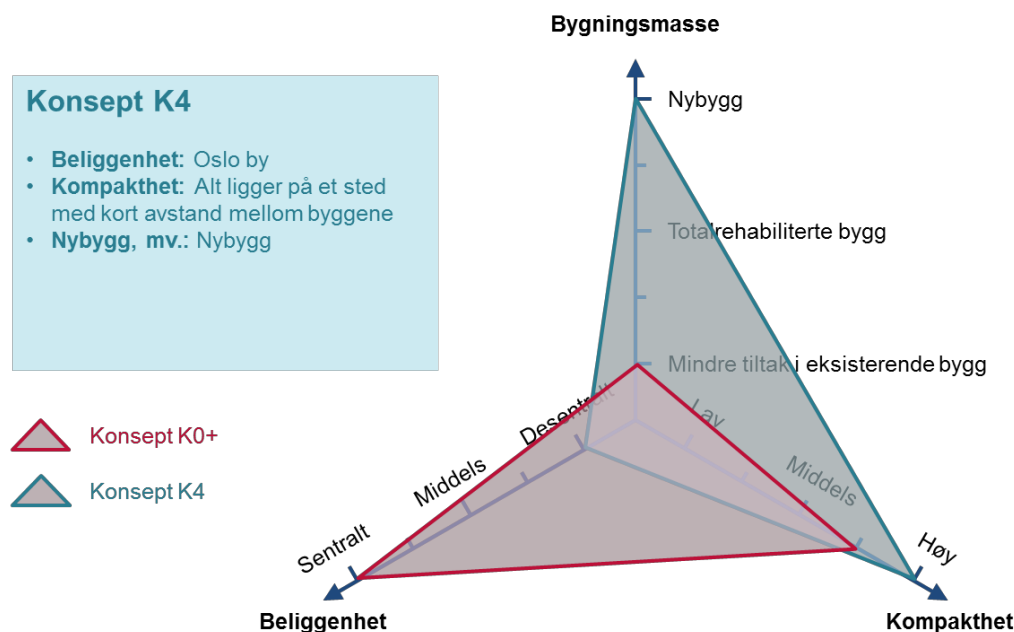
Figur 24 Behov for areal i K3 «spredt campus»

Kilde: Egne beregninger.

Eksempel: København universitet (KU)

København universitet opprettet en ny campus på Amager da det ikke var vekstmuligheter i sentrum. Lenge var planen å bygge en ny, felles campus utenfor byen. Isteden har man valgt å dyrke fire lokasjoner i byen. I KUs forståelse er dette nå fire bykvarter: Søndre, City, Nørre og Frederiksberg campus. Oppdelingen i ulike campus er faglig, det vil si at hvert enkelt sted rommer utdannelser på alle nivåer samt forskning innenfor et fagområde.

5.7 Ny campus (K4)



Figur 25 Konsept K4 «Ny campus»

I dette konseptet etablerer OsloMet et helt nytt campus i Oslo by. Universitetet flytter inn i helt nye bygninger hvor bygningsmassen er konsentrert i et avgrenset geografisk område, se figur 25. Det gir en kompakt campus med store muligheter til å utforme arealet til universitetets formål og ønsker. Det innebærer at lokalene er tilpasset studentaktive og moderne læringsformer og at det er gjort større endringer i arbeidsplassene til studentene og ansatte, samt at det er etablert flere møteplasser mellom studenter og ansatte og mellom ansatte på tvers av fagmiljøer.

Siden OsloMet er en institusjon som har et betydelig behov for areal, ligger den nye campusen lenger fra bykjernen enn campus i dag. Det innebærer at beliggenheten vil bli betydelig mindre sentral. En utdanningsstasjon som har foretatt en slik flytting i nyere tid er BI. I 2005 flyttet de fra Sandvika i Bærum til Nydalen i Oslo, dvs. i nærheten av Ring 3.

Som følge av størrelsen på prosjektet, vil det falle innunder loven for offentlige anskaffelser. Det innebærer at OsloMet må starte en anbudsprosess der de forbereder og gjennomfører en konkurranse om utbyggingen av ny campus. Uavhengig av hvilken eiendomsutvikler som skal føre opp bygningene, må OsloMet tidlig inn i prosjekteringsfasen for å tilpasse bygningsmassen til universitetets formål og ønsker. I tillegg er det viktig å involvere flere aktører i prosessen for å legge til rette for økt samspill med samfunns- og arbeidsliv i nærområdet, bl.a. Oslo kommune, relevant næringsliv og andre aktuelle samarbeidspartnere. For OsloMet er det viktig å være en del av et bydel der det er sosiale arenaer for samspill med eksterne aktører, i tillegg til gode fasiliteter for samarbeid på campus.

Flere av tiltakene som er nevnt under de andre konseptene, er også aktuelle i dette konseptet. Det er nødvendig med arealfleksibilitet, som oppnås gjennom aktiv bruk av fremleie.

Gradvis utbygging av et så stort område som en ny campus innebærer, samt logistiske utfordringer med å avvikle undervisning, vil gjøre en overgangsfase med gradvis innflytting nødvendig. Dette innebærer dobbelt leie for deler av bygningsmassen og en langvarig mellomfase med to campuser.

Oppsummering av tiltak:

- Utviklingen av campus er basert på en overordnet langsiktig plan
- OsloMet må ut på en anbudsprosess og forberede og gjennomføre konkurranse om oppføring av ny campus
- Involvere flere aktører i prosessen, bl.a. Oslo kommune, relevant næringsliv og andre aktuelle samarbeidspartnere

Behov for areal

Flere ansatte og studenter innebærer at etterspørselen etter areal vil øke fremover, både til studenter, undervisning, valgfrie funksjoner og nødvendige funksjoner. Med en bygningsmasse kun bestående av nybygg kan imidlertid OsloMet i stor grad tilpasse arealene og optimalisere arealbruken på campus.

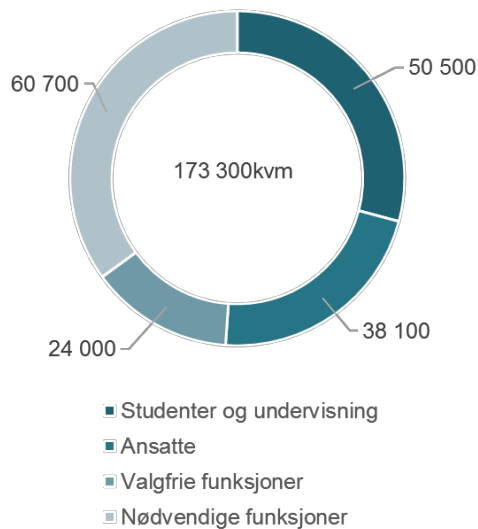
Samlokalisering av studentarbeidsplasser, samt økt sambruk og utnyttelsesgrad av undervisningsrommene, vil bidra til å trekke ned undervisningsarealet per student. Økt utnyttelse av rommene på ettermiddag og kveld kan bidra i samme trening. På den andre siden vil universitetet kunne tilpasse undervisningsrommene fullt ut til studentaktive læringsformer, som vil bidra til å trekke opp arealbruken. Samlet sett vil imidlertid mulighetene for tilpasninger av arealet medføre betydelige arealbesparelser, som i dette konseptet er operasjonalisert ved at undervisningsareal per student er redusert med 10 pst. fram mot 2035.

Tilsvarende gir nybygg OsloMet muligheten til å utforme arbeidsplassene til de ansatte slik de ønsker. Som beskrevet i avsnitt 5.4, ved å redusere antall cellekontor og øke antall gruppekontor, samt innføre aktivitetsbaserte arbeidsplasser for enkelte grupper, vil areal til arbeidsplasser per ansatt reduseres. I tillegg vil økt sambruk av møterom være arealbesparende. Samlet sett vil det bli betydelige arealbesparelser, som er operasjonalisert ved at arealet til arbeidsplasser og møterom per ansatt er redusert med 10 pst. fram mot 2035.

For de valgfrie funksjonene, kan OsloMet øke arealeffektiviteten betraktelig ved å samlokalisere tjenester, f.eks. redusere antall kantiner/kjøkken og bibliotek. Arealbesparelsen vil imidlertid avhenge av hvilke tjenester og omfanget på tjenestene som universitetet ønsker å tilby. I dette konseptet er det lagt til grunn at en reduksjon i andelen valgfrie funksjoner av brutto bruksareal med 5 pst. Vi anser dette som et forsiktig anslag da mulighetsrommet for å redusere arealbruken trolig er større.

Med et nytt campus vil brutto-nettofaktoren også reduseres betydelig. En analyse av Bygganalyse (2018) viser at det til dels er stor spredning i netto-bruttofaktoren i nybygg i forskjellige utdanningsinstitusjoner. I de tilgjengelige verdiene som i hovedsak er ungdomsskoler og videregående skoler, ligger brutto-nettofaktoren mellom 1,47 og 1,43. Ved et nytt campus bestående utelukkende av nybygg legger vi til grunn en netto-bruttofaktor på 1,5 for OsloMet. Det er en reduksjon i faktoren på 10 pst.

Med disse forutsetningene lagt til grunn, øker behovet for areal i dette konseptet med 9 600 m² fra 2017 og fram mot 2035, og campus Oslo vil utgjøre 173 300 m² i 2035. Figur 26 viser fordelingen av bruttoarealet fordelt på de fire typene. Sammenlignet med konseptet K0+, hvor alle nøkkelfaktorene ble beholdt uendret i framskrivingsperioden, er arealbehovet i dette konseptet vesentlig lavere, nærmere bestemt 43 900 m². Dette skyldes i hovedsak det økte mulighetsrommet for arealbesparelser som følge av nybygg.



Figur 26 Behov for areal i K4 «ny campus»

Kilde: Egne beregninger.

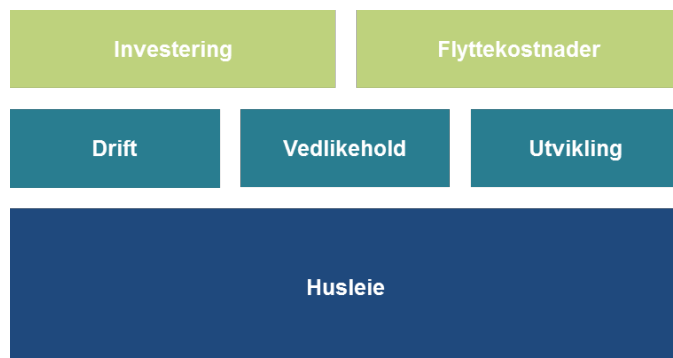
Eksempel: Eidgenössische Technische Hochschule (ETH)

ETH Hönggerberg (Zürich) huser ca. 5 500 personer, 7 km fra sentrum. Campus ble påbegynt i 1964, men har i senere år blitt ombygd rundt en filosofi om campus som urbant «science city».

Universitetsområdet er som en by, snarere enn et universitet i byen. Campusutviklingen er også et læringsprosjekt og trekkes inn i undervisning og forskning, f.eks. et prosjekt om campusutvikling. Fagmiljøer er med hensikt blandet, slik at det ikke er rene ingeniør-bygg, f.eks. Aktiviteter utover undervisningstiden er vektlagt for å ha en levende campus.

6 Kostnader

Kostnader relatert til eiendom kan deles inn i husleie, drift, vedlikehold, utvikling og investering, se figur 27. I tillegg vil i de fleste konseptene påløpe en engangskostnad i forbindelse med flytting av hele eller deler av virksomheten.



Figur 27 Oversikt over sammensetning av kostnader

Kostnader knyttet til husleie består av ordinær husleie, som betales til eiendomsutviklere, og avskrivninger fra tidligere gjennomførte prosjekter (f.eks. rehabilitering av bygg). Den ordinære husleien er avhengig av antall kvadratmeter som leies og markedspriser som gjenspeiler beliggenhet og tilstand til bygningsmassen. Dette betyr at kvadratmeterprisen som legges til grunn i de ulike konseptene varierer. For eksisterende bygg, som overtas i opprinnelig tilstand eller med kun mindre tilpasninger, legger vi til grunn en kvadratmeterpris på 2 000 kroner.¹⁴ For bygg som rehabiliteres forutsetter vi en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 2 500 kroner. For nybygg med beliggenhet rundt Ring 3 antar vi en kvadratmeterpris på 3 000 kroner. Denne kvadratmeterprisen forutsetter at nybygg er fullstendig tilpasset universitetets behov med hensyn til funksjonalitet. Avskrivninger fra tidligere gjennomførte prosjekter vil påløpe uansett om man flytter ut av disse leieobjektene.

Driftskostnader inkluderer kostnader til renhold, sikkerhet, energi, mv., samt en andel av felleskostnader som betales til gårdeiere. Vedlikeholdskostnader er kostnader som oppstår for å holde standarden på bygningsmassen. Eksempler er utskiftning av ødelagte vinduer og reparasjon av gulv. Gitt kontraktene i dag er i de fleste tilfellene eiendomsutviklere/gårdeiere ansvarlige for ytre vedlikehold, mens universitetet er ansvarlig for indre vedlikehold. Skillet mellom drift og vedlikehold er imidlertid ikke alltid like tydelig i praksis, men vi legger til grunn at forholdet mellom drifts- og vedlikeholdskostnader er ca. 90 % drift og 10 % vedlikehold. Basert på regnskapstall og en markedsanalyse legger vi til grunn en kvadratmeterpris på 600 kroner for driftskostnader og 70 kroner for vedlikeholdskostnader. Vi forutsetter at drifts- og vedlikeholdskostnader ikke varierer med tilstandsgraden til byggene. Dette har flere årsaker: For det første er kostnader knyttet til renhold og sikkerhet stort sett uavhengig av tilstandsgraden. For det andre er det ikke entydig om kostnader til energi går ned i nybygg eller rehabiliterte bygg. For eksempel spares energi ved bedre isolering, men installering av bedre ventilasjonsanlegg kan øke energiforbruket. For det tredje finnes det en rekke andre mindre driftsutgifter som for eksempel utskiftning av lyspærer, som er uavhengig av tilstandsgraden til byggene. Når det gjelder vedlikeholdskostnader, forutsetter vi en lineær reduksjon i tilstandsgraden over tid. Dette betyr at universitetet bør avsette like mye midler til vedlikehold hvert år

¹⁴ Alle kvadratmeterpriser er egne anslag basert på samtaler med Eiendomsavdelingen ved OsloMet, Bygganalyse AS og utvalgte eiendomsutviklere.»

uansett om leieobjektet er et nybygg, et rehabilitert bygg eller et eksisterende bygg uten eller med kun mindre tilpasninger.

Utviklingskostnader er kostnader som påløper på grunn av oppgradering av arbeidsplasser, undervisningsrom, møtefasiliteter og utstyr. Vi forutsetter at utviklingskostnader er avhengig av antall kvadratmeter som leies. Basert på tidligere gjennomførte oppgraderinger legger vi til grunn en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på 65 kroner. Vi antar at utviklingskostnader vil være like stor over tid uavhengig av bygningsmassen.

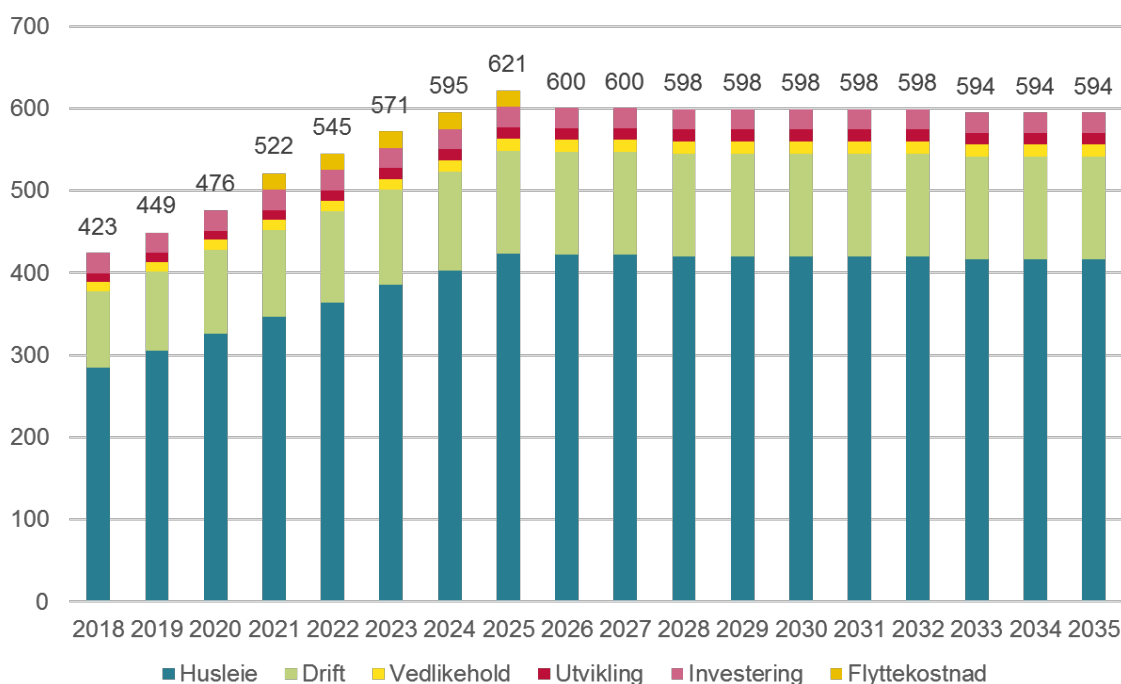
Investeringskostnader er kostnader knyttet til større ombyggingsprosjekter av eksisterende bygg hvor eiendomsutvikleren/gårdeieren har foretatt ingen eller kun mindre tilpasninger. For eksempel påløp en investeringskostnad per kvadratmeter på 2 500 kroner i forbindelse med oppgradering av P42. En kvadratmeterpris på 2 500 kroner tillater kun minimale tilpasninger og vi øker derfor kvadratmeterprisen for investeringer til 5 000 kroner. Det er imidlertid viktig å presisere at også denne kvadratmeterprisen ikke gjenspeiler en totalrehabilitering av byggene, men kun mindre tilpasninger som for eksempel ombygging av en første etasje. Behovet for ombyggingsprosjekter er naturlig nok knyttet til sammensetningen av bygningsmassen og vil dermed variere mellom konseptene.

Flyttekostnader er en engangskostnad som påløper når universitet flytter hele eller deler av virksomheten fra ett sted til et annet. Flyttekostnader inkluderer kostnader til planlegging av flyttingen, den fysiske flyttingen fra ett bygg til et annet, samt betaling av dobbel leie over en viss periode. Omfanget av flyttekostnader er først og fremst avhengig av hvor mye av virksomheten som flyttes. Kostnadene varierer fra konsept til konsept og begrunnes nærmere i de påfølgende avsnittene.

Utgangspunktet for vår estimering er kostnadsbildet i 2017 og alle kostnader er vist i 2017-kroner. I 2017 hadde OsloMet en husleie på ca. 272 millioner kroner pluss avskrivninger knyttet til tidligere gjennomførte prosjekter på ca. 10 millioner kroner. Fordi det ikke finnes faktiske tall for drifts- og vedlikeholdskostnader per bygg, legger vi til grunn kvadratmeterpriser for drift og vedlikehold i henhold til prisene gitt i forrige avsnitt. Følgelig estimerer vi at drifts- og vedlikeholdskostnader for campus Oslo var på henholdsvis ca. 93 millioner kroner og 10 millioner kroner i 2017. I tillegg brukte OsloMet ca. 10 millioner kroner på utvikling som for eksempel oppgradering av arbeidsplasser, undervisnings- og møterom.

6.1 Organisk utvikling (K0+)

I estimeringen av fremtidige kostnader legger vi i dette konseptet til grunn at OsloMet må øke antall kvadratmeter med ca. 53 500 kvadratmeter, se avsnitt 5.3. Som en forenkling antar vi at denne økningen skjer lineært fra og med 2019 frem til 2025, se figur 28. For nyervervede bygg antar vi en husleie på 2 000 kroner per kvadratmeter, mens kvadratmeterprisen for dagens bygg øker suksessivt til samme nivå frem til 2025. Dette forutsetter at OsloMet overtar bygg i en tilstand hvor eiendomsutvikleren kun har foretatt mindre tilpasninger. Dette betyr at OsloMet fortsetter med organisk utvikling og er nødt til å foreta mindre tilpasninger hvert år. Vi antar at OsloMet foretar mindre tilpasninger på ca. 5 000 kvadratmeter hvert år med en kvadratmeterpris på ca. 5 000 kroner per kvadratmeter. Følgelig har OsloMet årlige investeringskostnader på ca. 25 millioner kroner. Kvadratmeterpriser for drift, vedlikehold (inkludert etterslep) og utvikling holdes konstant på henholdsvis 600 kr/kvm, 70 kr/kvm og 65 kr/kvm.



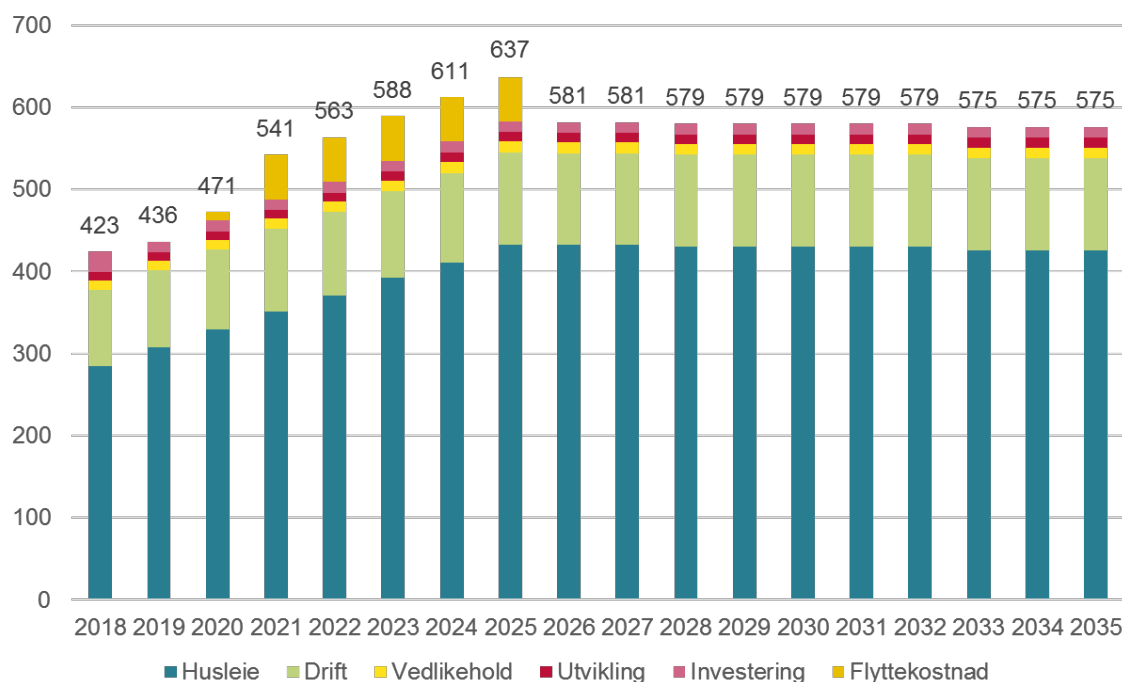
Figur 28 Kostnadsutvikling i konseptet K0+ «Organisk utvikling». Kostnader i millioner kroner

Basert på denne kostnadsutviklingen vil husleien øke fra 285 millioner kroner i 2018 til 416 millioner kroner i 2035. Tilsvarende øker årlige kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utvikling fra henholdsvis 93 til 125 millioner kroner, 11 til 15 millioner kroner og 10 til 14 millioner kroner. I tillegg kommer gjennomsnittlig årlige investeringer på 25 millioner kroner. Flyttekostnader vil i dette konseptet ikke påløpe med unntak av kjøp av nye møbler og utstyr med en kostnad på 100 millioner kroner i forbindelse med overtakelse av nye leieobjekter. Summerer vi de årlige kostnadene fra 2018 til 2035, gir dette totale kostnader på 10 172 millioner kroner. Gitt en diskonteringsrente på 4 prosent (ref. Finansdepartementets rundskriv R-109/14, Prinsipper og krav ved utarbeidelse av samfunnsøkonomiske analyser mv.), beregner vi en nåverdi på 7 317 millioner kroner for dette konseptet.

6.2 Fortetting rundt Frydenlund (K1)

I estimeringen av fremtidige kostnader legger vi i dette konseptet til grunn at OsloMet må øke antall kvadratmeter med ca. 31 400 kvadratmeter, se avsnitt 5.4. Som en forenkling antar vi at denne økningen skjer lineært fra og med 2019 frem til 2025, se figur 29. I tillegg antar vi at bygningsmassen består av 50 prosent rehabiliterte bygg og 50 prosent eksisterende bygg med mindre tilpasninger. Dette forutsetter at OsloMet skifter ut ikke-funksjonelle bygg med andre eksisterende bygg i området som blir rehabilitert i forkant av overtakelsen. For nyervervede bygg antar vi en husleie på 2 500 kroner per kvadratmeter, mens at kvadratmeterprisen for dagens bygg øker suksessivt til 2 250 kroner per kvadratmeter frem til 2025. Kvadratmeterprisen på 2 250 kroner er et gjennomsnitt av kvadratmeterprisen for bygg uten rehabilitering (2 000 kroner) og med rehabilitering (2 500 kroner). Vi antar videre at OsloMet foretar mindre tilpasninger på ca. 2 500 kvadratmeter hvert år i form av mindre ombyggingsprosjekter. Følgelig har OsloMet årlige investeringskostnader på ca. 13 millioner kroner. Kvadratmeterpriser for drift, vedlikehold (inkludert etterslep) og utvikling holdes konstant på henholdsvis 600 kr/kvm, 70 kr/kvm og 65 kr/kvm. I dette konseptet vil flyttekostnader påløpe i forbindelse med utskifting og rehabilitering av bygg. Vi anslår at man trenger rundt 10 millioner kroner for å planlegge flyttingen og rundt 10 millioner kroner for å gjennomføre selve flyttingen. I

tillegg forutsetter vi at man må leie et midlertidig objekt på størrelsen av P35 i perioden fra 2021 til 2025 for å kunne rehabilitere bygg. Dette gir 200 millioner ekstra over fem år. Dessuten vil det være nødvendig å kjøpe nye møbler og utstyr som resulterer i ytterligere kostnader på ca. 60 millioner kroner. Til sammen resulterer dette i flyttekostnader på 280 millioner kroner.



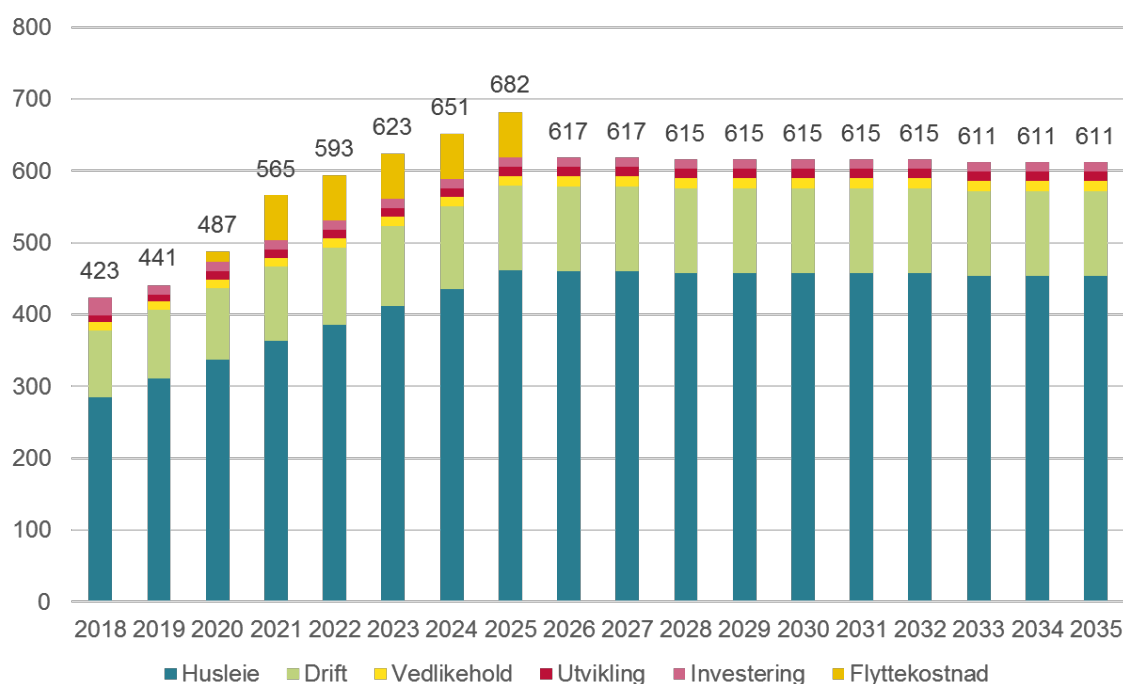
Figur 29 Kostnadsutvikling i konseptet K1 «Fortetting rundt Frydenlund». Kostnader i millioner kroner

Basert på denne kostnadsutviklingen vil husleien øke fra 285 millioner kroner i 2018 til 426 millioner kroner i 2035. Tilsvarende øker årlige kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utvikling fra henholdsvis 93 til 112 millioner kroner, 11 til 13 millioner kroner og 10 til 12 millioner kroner. I tillegg kommer gjennomsnittlig årlige investeringer på 13 millioner kroner. Flyttekostnader på 280 millioner kroner vil påløpe i perioden 2020 til 2025 på grunn av utskifting og rehabilitering av bygg. Summerer vi de årlige kostnadene fra 2018 til 2035 og legger til flyttekostnadene, gir dette totale kostnader på 10 053 millioner kroner. Gitt en diskonteringsrente på 4 prosent beregner vi en nåverdi på 7 256 millioner kroner for dette konseptet.

6.3 Satellitter (K2)

I estimeringen av fremtidige kostnader legger vi i dette konseptet til grunn at OsloMet må øke antall kvadratmeter med ca. 42 600 kvadratmeter, se avsnitt 5.5. Utgangspunktet er konseptet K1, mens i K2 etableres det også en eller flere tverrfaglige satellitter i byen som totalt utgjør opptil 20 pst. av virksomheten. Dette betyr at arealbehovet minker på Frydenlund i forhold til konsept K1, men samtidig er universitetet nødt til å leie nye leieobjekter for å etablere satellitten(e). Dette fører til et større arealbehov. I beregningen antar vi igjen at økningen i areal skjer lineært fra og med 2019 frem til 2025, se figur 30. For nyervervede bygg antar vi en husleie på 2 500 kroner per kvadratmeter, mens at kvadratmeterprisen for dagens bygg øker suksessivt til 2 250 frem til 2025. Kvadratmeterprisen på 2 250 kroner er et gjennomsnitt av kvadratmeterprisen for bygg uten rehabilitering (2 000 kroner) og med rehabilitering (2 500 kroner). Vi antar dermed implisitt at bygningsmassen på Frydenlund består 50 prosent av eksisterende bygg med kun mindre tilpasninger og 50 prosent av rehabiliterte bygg.

Bygningsmassen for satellitten er rehabiliterte bygg. I tillegg antar vi at universitetet foretar mindre tilpasninger på ca. 2 500 kvadratmeter hvert år med en kvadratmeterpris på ca. 5 000 kroner per kvadratmeter. Følgelig har OsloMet årlige investeringskostnader på ca. 13 millioner kroner. Kvadratmeterpriser for drift, vedlikehold (inkludert etterslep) og utvikling holdes konstant på henholdsvis 600 kr/kvm, 70 kr/kvm og 65 kr/kvm. I dette konseptet vil flyttekostnader påløpe i forbindelse med utskifting og rehabilitering av bygg. Vi anslår at man trenger rundt 15 millioner kroner for å planlegge flyttingen og rundt 15 millioner kroner for å gjennomføre selve flyttingen. I tillegg forutsetter vi at man må leie et midlertidig objekt på størrelsen av P35 i perioden fra 2020 til 2025 for å kunne rehabilitere bygg. Dette gir 200 millioner ekstra over fem år. Dessuten vil det være nødvendig å kjøpe nye møbler og utstyr som resulterer i ytterligere kostnader på ca. 100 millioner kroner. Til sammen resulterer dette i flyttekostnader på 320 millioner kroner.



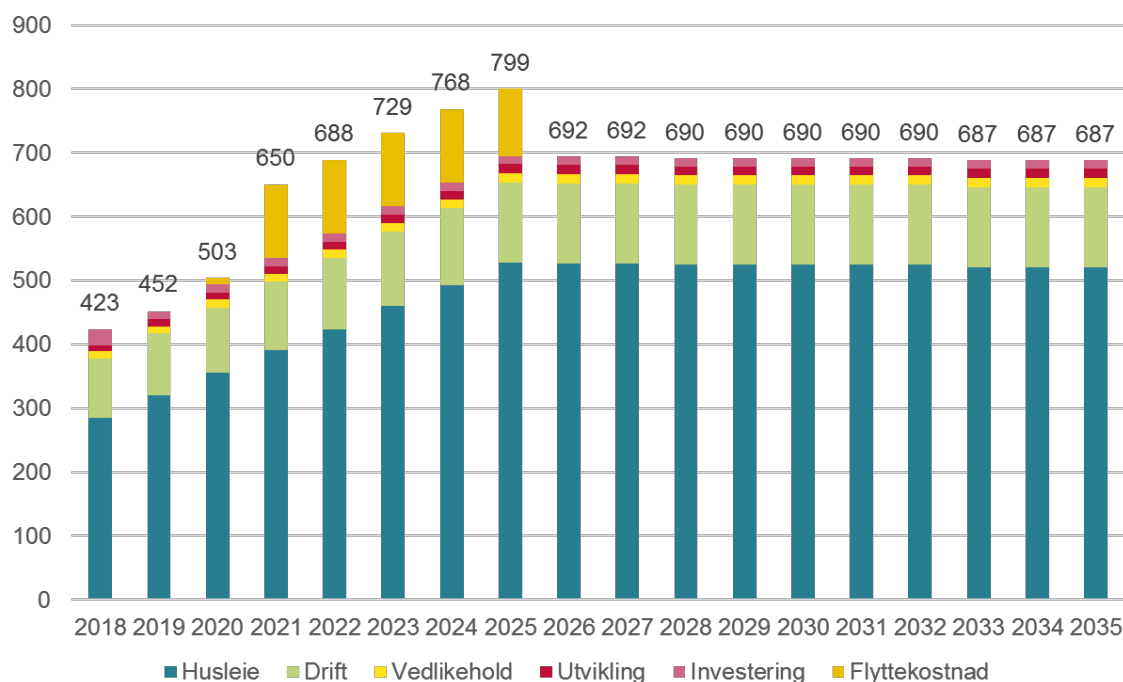
Figur 30 Kostnadsutvikling i konseptet K2 «Satellitter». Kostnader i millioner kroner

Basert på denne kostnadsutviklingen vil husleien øke fra 285 millioner kroner i 2018 til 454 millioner kroner i 2035. Tilsvarende øker årlige kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utvikling fra henholdsvis 93 til 118 millioner kroner, 11 til 14 millioner kroner og 10 til 13 millioner kroner. I tillegg kommer gjennomsnittlig årlige investeringer på 13 millioner kroner. Flyttekostnader på 320 millioner kroner vil i perioden 2020 til 2025 påløpe på grunn av utskifting og rehabilitering av bygg, samt etablering av satellitter. Summerer vi de årlige kostnadene fra 2018 til 2035 og legger til flyttekostnadene, gir dette totale kostnader på 10 611 millioner kroner. Gitt en diskonteringsrente på 4 prosent beregner vi en nåverdi på 7 641 millioner kroner for dette konseptet.

6.4 Spredt campus (K3)

En spredt campus betyr at universitetet mister flere stordriftsfordeler og trenger derfor å øke antall kvadratmeter med ca. 53 900 kvadratmeter, se avsnitt 5.6. Vi antar at overgangen fra en forholdsvis samlet campus i Pilestredet skjer gradvis og som en forenkling forutsetter vi at økningen skjer lineært fra og med 2019 frem til 2025, se figur 31. Vi forutsetter at nye leieobjekter er rehabiliterte bygg. For nyervervede bygg antar vi en gjennomsnittlig husleie på 2 500 kroner per kvadratmeter, mens at

kvadratmeterprisen for dagens bygg øker suksessivt til samme nivå frem til 2025. Vi antar videre at universitetet foretar mindre tilpasninger på ca. 2 500 kvadratmeter hvert år med en kvadratmeterpris på ca. 5 000 kroner per kvadratmeter. Følgelig har OsloMet årlige investeringskostnader på ca. 13 millioner kroner. Kvadratmeterpriser for drift, vedlikehold (inkludert etterslep) og utvikling holdes konstant på henholdsvis 600 kr/kvm, 70 kr/kvm og 65 kr/kvm. I dette konseptet vil imidlertid flyttekostnader være betydelige. Vi anslår at man trenger rundt 50 millioner kroner for å planlegge flyttingen og rundt 25 millioner kroner for å gjennomføre selve flyttingen. I tillegg forutsetter vi at man må betale dobbelt leie på rundt 20 millioner kroner årlig mellom 2021 og 2025. Dette gir 100 millioner ekstra over fem år. Dessuten vil det være nødvendig å kjøpe nye møbler og utstyr som resulterer i ytterligere kostnader på ca. 400 millioner kroner. Til sammen gir dette flyttekostnader på 575 millioner kroner.



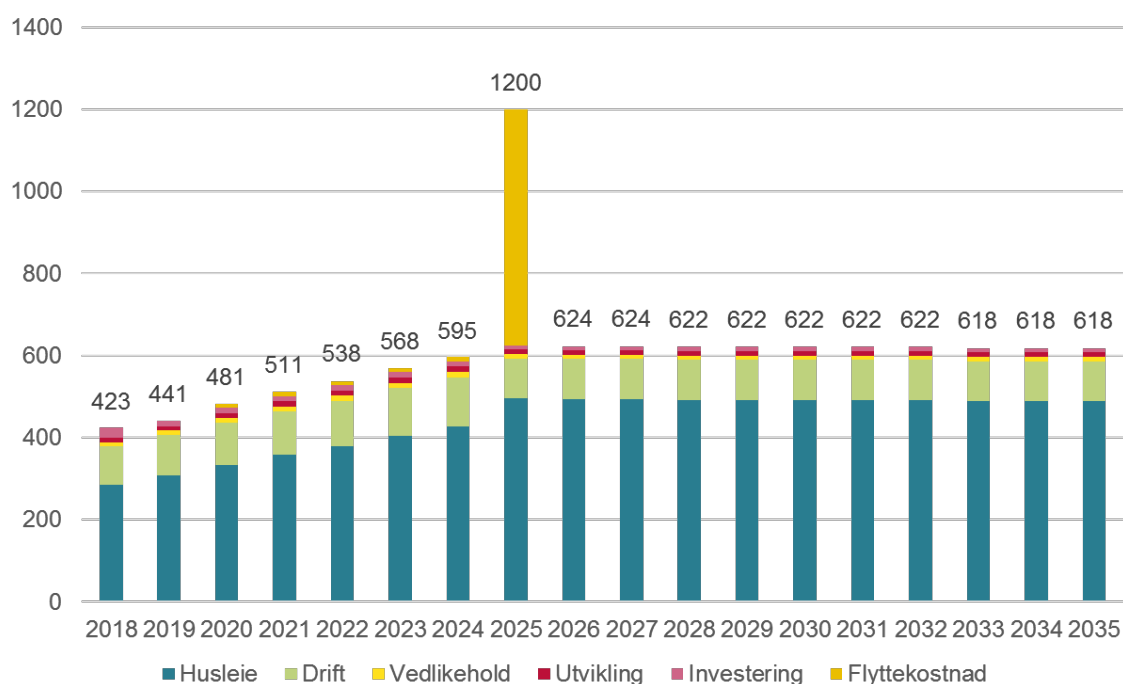
Figur 31 Kostnadsutvikling i konseptet K3 «Spredt campus». Kostnader i millioner kroner

Basert på denne kostnadsutviklingen vil husleien øke fra 285 millioner kroner i 2018 til 521 millioner kroner i 2035. Tilsvarende øker årlige kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utvikling fra henholdsvis 93 til 125 millioner kroner, 11 til 15 millioner kroner og 10 til 14 millioner kroner. I tillegg kommer gjennomsnittlig årlige investeringer på 13 millioner kroner. Summerer vi de årlige kostnadene fra 2018 til 2035 og legger til flyttekostnader på 575 millioner kroner, gir dette totale kostnader på 11 908 millioner kroner. Gitt en diskonteringsrente på 4 prosent beregner vi en nåverdi på 8 554 millioner kroner for dette konseptet.

6.5 Ny campus (K4)

I dette konseptet flytter OsloMet virksomheten sin fra Pilestredet til en ny campus i nærheten av Ring 3. Den nye campusen vil bestå av kun nybygg og være tilpasset universitetets behov. Arealeffektiviteten vil være betydelig høyere enn på dagens campus og universitetet trenger å øke arealet med kun 9 600 kvadratmeter, se avsnitt 5.7. Vi forutsetter at innflyttingen skjer i 2025 og at leieprisen per kvadratmeter vil være 3 000 kroner, se figur 32. Frem til 2025 er universitetet likevel nødt til å utvide arealet tilsvarende arealbehovet i K0+: Organisk utvikling. Forskjellen er at

universitetet kun trenger til å leie midlertidig og kan til en viss grad se bort fra større oppgraderingsprosjekter. Vi legger dermed til grunn en leiepris på 2 000 kroner frem til og med 2024. Etter flyttingen skal lokalene være tilpasset universitetets behov. Vi legger likevel til grunn investeringer på 13 millioner kroner årlig for å kunne utføre mindre tilpasninger. Kvadratmeterpriser for drift, vedlikehold (inkludert etterslep) og utvikling holdes konstant på henholdsvis 600 kr/kvm, 70 kr/kvm og 65 kr/kvm. I dette konseptet vil imidlertid flyttekostnader være betydelige. Vi anslår at man trenger rundt 50 millioner kroner for å planlegge flyttingen og rundt 25 millioner kroner for å gjennomføre selve flyttingen. I tillegg forutsetter vi at man må leie dobbelt i en periode på seks måneder som gir en kostnad på ca. 250 millioner kroner. Dessuten vil det være nødvendig å kjøpe nye møbler og utstyr som resulterer i ytterligere kostnader på ca. 300 millioner kroner. Til sammen gir dette flyttekostnader på 625 millioner kroner.



Figur 32 Kostnadsutvikling i konseptet K4 «Ny campus». Kostnader i millioner kroner

Basert på denne kostnadsutviklingen vil husleien øke fra 285 millioner kroner i 2018 til 488 millioner kroner i 2035. Tilsvarende øker årlige kostnader knyttet til drift fra henholdsvis 93 til 98 millioner kroner, mens kostnader til vedlikehold og utvikling fortløpende ligger på ca. 11 millioner kroner. I tillegg anslår vi årlige investeringer for mindre tilpasninger på 13 millioner kroner frem til 2025, og rundt 10 millioner kroner frem til 2035. Summerer vi de årlige kostnadene fra 2018 til 2035 og legger til flyttekostnader på 625 millioner kroner, gir dette totale kostnader på 10 968 millioner kroner. Gitt en diskonteringsrente på 4 prosent beregner vi en nåverdi på 7 885 millioner kroner for dette konseptet.

6.6 Oppsummering

Tabell 12 gir en oversikt over totale kostnader per konsept i perioden 2018 til 2035, men tabell 13 viser de årlige kostnadene i 2035.

Tabell 12 Totale kostnader per konsept i perioden 2018 til 2035

Kostnad	K0+ Organisk utvikling	K1 Fortetting rundt Frydenlund	K2 Satellitt	K3 Spredt campus	K4 Ny campus
Husleie	7 027	7 169	7 561	8 497	7 894
Drift	2 118	1 932	2 026	2 121	1 828
Vedlikehold	247	225	236	247	213
Utvikling	229	209	220	230	198
Investering	450	238	238	238	210
Flyttekostnader	100	280	330	575	625
Sum	10 172	10 053	10 611	11 908	10 968
Differanse ift. K0+	0	-118	+439	+1 737	+797
Netto nåverdi	0	+61	-324	-1 237	-568

Tabell 13 Årlig kostnad i 2035

Kostnad	K0+ Organisk utvikling	K1 Fortetting rundt Frydenlund	K2 Satellitt	K3 Spredt campus	K4 Ny campus
Husleie	416	426	454	521	488
Drift	125	112	118	125	98
Vedlikehold	15	13	14	15	11
Utvikling	14	12	13	14	11
Investering	25	13	13	13	10
Flyttekostnader	0	0	0	0	0
Sum	594	575	611	687	618

Tabell 12 viser at konsept K1 har lavest totale kostnader, men forskjellene mellom K1 og K0+ er små. K2 er ca. 440 mill. kroner dyrere enn K0+, mens totale kostnader for K4 er ca. 800 mill. kroner høyere. Konseptet K3 har høyest kostnad og er ca. 1 740 mill. kroner dyrere enn K0+. Konseptene har også samme rangering når man ser på netto nåverdi og årlig kostnad i 2035, se tabell 13.

Den viktigste driveren for at K1 har lavere kostnader i forhold til K0+, er lavere arealbehov. Lavere arealbehov fører til å redusere kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utvikling, samt at økningen i husleie holdes mer eller mindre stabilt til tross for at bygningsmassen består av flere rehabiliterte bygg. Ved at bygningsmassen består av flere rehabiliterte bygg minker i tillegg investeringskostnader. Denne effekten blir delvis opphevet ved at behovet for nye møbler og utstyr øker.

Konseptet K2 innebærer etablering av satellitter som vil øke arealbehovet og dermed kostnader knyttet til husleie, drift, vedlikehold og utvikling, samt et større behov for å anskaffe nye møbler og utstyr.

Konseptet K4 har lavest arealbehov. Dette fører til lavere kostnader knyttet til drift, vedlikehold og utvikling. Samtidig vil dette konseptet bestå av kun nybygg med en høyere leiepris per kvadratmeter. Følgelig øker husleien til tross for at arealbehovet er lavere. I tillegg kommer betydelige flyttekostnader. Samtidig vil behovet for mindre tilpasninger som resulterer i investeringskostnader være lavest.

Konseptet K3 er om lag 1,7 milliarder dyrere enn K0+. En spredt campus betyr at man mister flere stordriftsfordeler og øker arealbehovet mest. I tillegg vil også flyttekostnadene være betydelige.

7 Vurdering av måloppnåelse

7.1 Beskrivelse av metoden

Metoden som benyttes for å vurdere måloppnåelsen i denne utredningen, er kjent som pluss-minusmetoden. Metoden er en ofte benyttet fremgangsmetode innen samfunnsøkonomisk analyse av ikke-prissatte effekter.¹⁵

I pluss-minusmetoden skal måloppnåelsen av konseptene vurderes langs tre dimensjoner:

- Vurdering av *betydning*. Det innebærer å vurdere hvor betydningsfull eller verdifull målet er for OsloMet. Vurderingen skal angis på en tre-delt skala fra liten til stor verdi.
- Vurdering av *omfang*. Det innebærer å vurdere hvilken retning og hvor stor måloppnåelsen er. Vurderingen skal angis er på syv-delt skala som spenner fra stor negativ til stor positiv. Sammenligningsgrunnlaget er 0-alternativet, dvs. K0+ «organisk utvikling».
- Vurdering av *konsekvens*. Det innebærer å sammenstille vurderingene av betydning og omfang, og gi en samlet vurdering for hvert enkelt konsept. De ulike kombinasjonene av betydning og omfang angis på en ni-delt skala fra meget stor negativ til meget stor positiv.

Konsekvensgraden som fastsettes, brukes så til å sammenligne de ulike konseptene. Ut i fra dette kan man rangere konseptene i utredningen etter måloppnåelse.

Konsekvens

Når betydning og omfang er vurdert, sammenstilles vurderingene og det gis en samlet vurdering for hvert enkelt alternativ, dvs. konsekvensen av alternativet vurderes. Konsekvensgraden fastsettes på en skala fra meget stor negativ konsekvens til meget stor positiv konsekvens, se figur 33. Vurderingen skal gjøres for hvert alternativ innenfor hver mål.

Ut i fra fastsettelsen av konsekvensgraden, kan man sammenligne de ulike alternativene og se hvilke alternativ som har den beste måloppnåelsen.

¹⁵ Se Direktoratet for økonomistyring sin veileder i samfunnsøkonomiske analyser for mer pluss-minusmetoden.

		Betydning		
		Liten	Middels	Stor
Omfang	Stort positivt	Middels positiv konsekvens (++)	Stor positiv konsekvens (+++)	Meget stor positiv konsekvens (++++)
	Middels positivt	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (++)	Stor positiv konsekvens (+++)
	Lite positivt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (++)
	Intet omfang	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)
	Lite negativt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (--)
	Middels negativt	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (--)	Stor negativ konsekvens (---)
	Stort negativt	Middels negativ konsekvens (--)	Stor negativ konsekvens (---)	Meget stor negativ konsekvens (----)

Figur 33 Konsekvensmatrise for å vurdere måloppnåelse

Metoden er benyttet for å vurdere måloppnåelse for effektmålene 1 til 4. Effektmål 5 «Øke arealeffektivitet» er implisitt vurdert gjennom analysen av arealbehov og hensyntatt i estimering av kostnader, se kapittel 6.

7.2 Effektmål 1: Styrke intern samhandling

Målet innebærer at fremtidig campus i Oslo skal ha flere og/eller bedre faglige fellesarenaer, flere og/eller bedre uformelle møteplasser og færre fysiske barrierer som f.eks. utstrakt vertikal utforming med adgangsbegrensninger mellom etasjer.

Betydning

Kjernen i OsloMets samfunnsoppdrag som universitet er å forske, undervise og formidle kunnskap. En viktig driver for å lykkes med dette samfunnsoppdraget er intern samhandling. På bakgrunn av stadig mer komplekse og sammensatte problemstillinger er det viktig at universitet legger til rette for økt samarbeid på tvers av fagmiljøer og fakulteter. For eksempel kan et tverrfaglig samarbeid innen samfunnsvitenskap, lærerutdanning og teknologi utvikle nye metoder for en bedre integrasjon av barn med flerkulturell bakgrunn. Tilsvarende kan et samarbeid mellom helsefag og teknologi være et strategisk virkemiddel for å videreutvikle velferdsteknologi. Intern samhandling mellom fagpersoner innad i fagmiljøer, mellom fagmiljøer og mellom UF-ansatte og studenter øker nyskapning og etterspørres i arbeidslivet forventes å ha en sterk positiv effekt på så vel forskning som undervisning. God intern samhandling bidrar til et godt læringsmiljø og forskning av høy kvalitet (Bygningstyrelsen, 2009). I tillegg understøtter de fysiske omgivelsene intern samhandling (Nenonen, 2004).

Basert på beskrivelsen over, er betydningen av en campus som tilrettelegger for god samhandling vurdert å være stor, se figur 34.

Omfang

Som beskrevet i avsnitt 5.3 har dagens campus (K0+) mange utfordringer med lite intern samhandling. Hensikten med konsept K1, er en mer målrettet utvikling av campus. Dette gjøres gjennom strategiske ombygginger og samling av bygningsmassen i Frydenlundområdet. Denne transformasjonen vil kunne tilrettelegge for å øke den interne samhandlingen noe sammenlignet med K0. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K1 vurdert å være lite positivt, se figur 34.

I K2 vil det bli etablert satellitter for å fremme intern samhandling. I satellittene går ulike fagmiljøer, fakulteter eller institutter sammen, gjerne i samspill med eksterne aktører. En potensiell ulempe med dette er at faggrupper som lokaliseres eksternt over tid vil kunne miste kontakten med OsloMets øvrige fagmiljøer. I sum er det grunn til å anta at omfanget av endringen med den interne samhandlingen i K2 vurdert å være lite positivt.

I K3 vil fakultetene og fagmiljøene bli spredt rundt i ulike lokasjoner. Dette vil svekke det tverrprofesjonelle samarbeidet og muligheten for å at fagmiljøer som har sammenfallende fokus samarbeider, for eksempel mellom miljøer som jobber med barn og oppvekst ved LUI og SAM. Med større fysisk avstand mellom campusene vil også transaksjonskostnadene for samarbeid øke. Det vil være behov for mer planlegging, uformelle møteplasser på tvers av fag er fraværende og reisetiden mellom campusene vil legge en demper for å møtes. Ut fra dette er det grunn til å anta at K3 vil redusere den interne samhandlingen sammenlignet med K0. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K3 vurdert å være lite negativt.

K4 samler all aktivitet i Oslo i et helt nytt campus. Med dette konseptet kan planleggingen for tilrettelegging av intern samhandling starte fra bunnen. Slik sett er det grunn til å anta at K4 vil ha størst måloppnåelse. Imidlertid må forventningene dempes noe, siden et helt nytt bygg tar tid å planlegge og realisere. Konsekvensen kan være at bygget i for liten grad er tilpasset kommende behov for intern samhandling. Basert på beskrivelsen over, er omfanget av endringen i K4 vurdert å være middels positivt.

Konsekvens

For alle konseptene er betydningen vurdert å være stor. Omfanget av endringen varierer mellom konseptene. Størst positiv endring sammenlignet med K0 er K4, mens størst negativ endring sammenlignet med K0 er K3. Figur 344 oppsummerer den samlede vurderingen av måloppnåelse for hvert av de fem konseptene.

		Betydning		
Omfang		Liten	Middels	Stor
	Stort positivt	Middels positiv konsekvens (++)	Stor positiv konsekvens (+++)	Meget stor positiv konsekvens (++++)
	Middels positivt	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (++)	Stor positiv konsekvens (+++)
	Lite positivt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (++)
	Intet omfang	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)
	Lite negativt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (--)
	Middels negativt	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (--)	Stor negativ konsekvens (---)
	Stort negativt	Middels negativ konsekvens (--)	Stor negativ konsekvens (---)	Meget stor negativ konsekvens (----)

Figur 34 Konsekvensmatrise for effektmål 1 «styrke intern samhandling»

7.3 Effektmål 2: Styrke samspill med samfunns- og arbeidsliv

Målet innebærer at OsloMet skal etablere fasiliteter for kunnskapsformidling og samarbeidsarenaer som kan brukes for å styrke samarbeidet med eksterne aktører.

Betydning

OsloMet tilbyr en rekke profesjonsutdanninger og forskning som handler om samfunns- og arbeidslivsrelaterte problemstillinger. Profesjonsutdanninger krever praksisplasser hos offentlige og private arbeidsgivere og generell tett samhandling mellom universitetet og eksterne aktører. En god samhandling mellom universitetet og eksterne aktører hjelper OsloMet med å videreutvikle utdanninger og fag slik at OsloMets utdanninger forblir relevante. For å skape verdiskapning er det avgjørende at ny kunnskap formidles til samfunnet.

På bakgrunn av dette er det viktig å videreutvikle samspillet med arbeidslivet, herunder både offentlige arbeidsgivere og private bedrifter og samfunnet for øvrig. Samspill med samfunns- og arbeidsliv framheves i Strategi 2024. Campus kan tilrettelegge både ved å være lett tilgjengelig, ha bygninger som eksterne samarbeidspartnere kan benytte, og ha forskningsrelaterte lokaler, slik som laboratorier, for FoU-samarbeid. Samspill med samfunns- og arbeidsliv er en bærebjelke i profesjonsutdanningenes læring og forskning. God interaksjon er avgjørende for profesjonsutdanningenes relevans og anseelse. Det trekkes i flere intervjuer fram som viktig for forskningsprosjekter og formidlingsaktivitet, og å vedlikeholde kontaktnettverk.

Basert på beskrivelsen over, er betydningen av å styrke samspillet med arbeids- og samfunnsliv vurdert å være stor, se figur 35.

Omfang

I hvilken grad OsloMet har samspill med arbeids- og samfunnsliv på campus Oslo er avhengig av i hvilken grad arealene er tilrettelagt for samspill og hvor campus Oslo er lokalisert. En god lokasjon er enkel å finne og komme til, med bil og offentlig transport, er gjenkjennelig og oppleves som «nærme».

I K1 er campus Oslo lokalisert i nær avstand til Oslo sentrum. Universitet erfarer at dette er positivt for samspill med arbeids- og samfunnsliv. Det er kort vei til for eksempel departementer og underliggende etater. Samtidig opplever arbeidslivet at det er kort vei til OsloMet. Siden lokasjonen ikke endres i K1 sammenlignet med K0 vil endringen være minimal. Imidlertid vil transformasjon av eksisterende bygningsmasse kunne tilrettelegge for økt samspill med eksterne aktører. Man kan for eksempel sette av og utvikle areal som har som formål å bedre samspillet. I sum er det derfor grunn til å anta at endringen vil være positiv. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K1 vurdert å være lite positivt, se figur 35.

K2 går ett skritt lenger. I dette konseptet etableres satellitter som vil kunne styrke samspill med arbeids- og samfunnsliv. For eksempel kan det være strategisk hensiktsmessig å etablere faggrupper eller fagmiljøer som sammen med eksterne aktører er med på å utvikle nye løsninger. En mulighet er at OsloMet samler fagmiljøer fra TKD og HF i en satellitt med et mandat om å ta del i utviklingen av velferdsteknologi. Inn i denne satellitten kan OsloMet ta med eksterne aktører som relevante teknologibedrifter og et sykehus. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K2 vurdert å være middels positivt.

K3 åpner for at fagmiljøene kan lokaliseres og knyttes til relevante fagmiljøer. Ved for eksempel å flytte HF inn i egne lokaler i tilknytning til for eksempel Rikshospitalet eller Ullevål er det grunn til å anta at det vil oppstå faglige synergieffekter. Tilsvarende vil det være for andre fagmiljøer, som for eksempel TKD. OBOS planlegger å etablere Construction City som samhandlingsarena for mellom ulike fagmiljøene innen bygg og anlegg (akademia, private og offentlige aktører) og mellom etablerte virksomheter og oppstartsbedrifter i en egen oppstartsLab. Ved å knytte hele TKD til Construction City er det grunn til å anta at det er mulig å hente positive synergieffekter. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K3 vurdert å være middels positivt.

Tilrettelegging for ekstern samhandling vil også være mulig ved en nybygd campus (K4). Likevel vil flytting av campus til utkanten av bykjernen, hvor mulighetene for en kompakt campus med nybygg er størst, kunne skape stor avstand til mulige samarbeidspartnere. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K4 vurdert å være middels negativt.

Konsekvens

For alle konseptene er betydningen vurdert å være stor. Omfanget av endringen varierer mellom konseptene. Størst positiv endring sammenlignet med K0 er K2 og K3, mens størst negativ endring sammenlignet med K0 er K4. Figur 35 oppsummerer den samlede vurderingen av måloppnåelse for hvert av de fem konseptene.

		Betydning		
		Liten	Middels	Stor
Omfang	Stort positivt	Middels positiv konsekvens (++)	Stor positiv konsekvens (+++)	Meget stor positiv konsekvens (++++)
	Middels positivt	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (++)	Stor positiv konsekvens (+++) K2 K3
	Lite positivt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (++) K1
	Intet omfang	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)
	Lite negativt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (--) K4
	Middels negativt	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (--)	Stor negativ konsekvens (---)
	Stort negativt	Middels negativ konsekvens (--)	Stor negativ konsekvens (---)	Meget stor negativ konsekvens (----)

Figur 35 Konsekvensmatrise for effektmål 2 «styrke samspill med samfunns- og arbeidsliv»

7.4 Effektmål 3: Styrke identitet

Målet innebærer at den fremtidige campus i Oslo skal være innenfor et tydelig definert området med bygg som har en signalvirkning, samt en beliggenhet som bidrar til å styrke identiteten som et urbant universitet.

Betydning

Campus kan påvirke intern og ekstern identitet på ulike måter. I virksomhetsstrategien har OsloMet trukket fram urbanitet som en viktig identitetsmarkør. Lokalisering utenfor et bymiljø vil kunne redusere graden av urbanitet for campus og dermed identiteten. En tydelig tilstedeværelse, slik UiO har med sine historiske bygg på Universitetsplassen og BI har i Nydalen, kan bidra til ekstern identitet. Intern identitet kan underbygges av opplevd tilhørighet. Den fysiske campus er både en fysisk manifestasjon av universitetets identitet og samtidig identitetsbyggende. Campus påvirker både samfunnets oppfatning av OsloMet, og studenter og medarbeideres opplevelse av egen identitet. En åpen, tilgjengelig og inviterende campus i Oslo vil hjelpe OsloMet med å bygge en tilsvarende identitet. Samsvar mellom strategi og campus vil forsterke vår selvforståelse som et inkluderende universitet i videste forstand. Identitet vurderes å ha mindre betydning for universitetet enn for eksempel intern samhandling, siden intern samhandling er avgjørende for OsloMet å utøve sitt samfunnsoppdrag.

Basert på beskrivelsen over, er betydningen av å styrke identiteten vurdert å være middels, se figur 36.

Omfang

K1 innebærer en transformasjon av dagens bygningsmasse ved Frydenlund, samt utfasing av bygninger i randsonen av dagens campus. Sett fra et lokaliseringsperspektiv legges det til grunn at det ikke vil bli vesentlige endringer med hensyn til identitet. Imidlertid vil rehabilitering og ombygging av byggene kunne bidra til å styrke identiteten. Med et bevisst forhold til identitetsskapende tiltak vil det

være mulig å styrke både den interne og eksterne identiteten. I sum er det derfor grunn til å anta at endringen vil være positiv. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K1 vurdert å være lite positivt, se figur 36.

I K2 vil man kunne gjennomføre samme transformasjon av bygningsmassen ved Frydenlund som i K1. I tillegg vil man kunne benytte utviklingen av satellittene som identitetsskapende markører. Igjen er dette avhengig av hvilket strategisk valg OsloMet tar når satellitter tas i bruk. Setter for eksempel satellitten et tydelig preg på bybilde vil denne kunne styrke OsloMets rolle i bybildet og dermed identitet. I sum er det derfor grunn til å anta at endringen vil være positiv, og den vurderes å være større enn for K1. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K2 vurdert å være middels positivt.

En spredt campus som i K3, vil ikke gi samme fysiske fotavtrykk som campus i K1 og K2. Tvert imot kan en spredt campus bidra til at universitet blir mindre synlig. Det vil også være en risiko for at de ulike enhetene vil bygge opp egen identitet i konkurranse med OsloMets felles identitet. Til sammen vurderes derfor endringen til å være negativ sammenlignet med K0. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K3 vurdert å være middels negativ.

K4 gir mulighet for OsloMet å etablere en helt ny campus. Avhengig av ambisjonsnivå vil den nye bygningsmassen gi et tydelig signal til nærområdet og byen. Imidlertid krever K4 en stor tomt. Dette innebærer at den nye campusen må lokalisere i nærheten eller utenfor Ring 3. For OsloMet innebærer dette en betydelig endring. Ikke minst med hensyn til betydningen av urbanitet. Imidlertid vil en ny bygningsmasse kunne tilrettelegge for intern identitet. Når bygningene planlegges fra bunnen av vil man kunne ta grep med hensyn til utforming av arealene, slik at de er identitetsskapende. Til sammen vurderes endringen å være positiv, siden en ny campus tilrettelegger for intern identitet. Basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen i K4 vurdert å være lite positivt.

Konsekvens

For alle konseptene er betydningen vurdert å være middels. Omfanget av endringen varierer mellom konseptene. Størst positiv endring sammenlignet med K0 er K2, mens størst negativ endring sammenlignet med K0 er K3. Figur 36 oppsummerer den samlede vurderingen av måloppnåelse for hvert av de fem konseptene.

		Betydning		
		Liten	Middels	Stor
Omfang	Stort positivt	Middels positiv konsekvens (++)	Stor positiv konsekvens (+++)	Meget stor positiv konsekvens (++++)
	Middels positivt	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (++) K2, K4	Stor positiv konsekvens (+++)
	Lite positivt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (++)
	Intet omfang	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)
	Lite negativt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (--)
	Middels negativt	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (-)	Stor negativ konsekvens (---)
	Stort negativt	Middels negativ konsekvens (--)	Stor negativ konsekvens (---)	Meget stor negativ konsekvens (----)

Figur 36 Konsekvensmatrise for effektmål 3 «styrke identitet»

7.5 Effektmål 4: Øke fleksibilitet

Målet innebærer at OsloMet har muligheter til å utvide campus Oslo i tråd med den overordnede strategien. I tillegg skal OsloMet ha mulighet til å fremleie arealer i tilfellet at veksten er lavere. Til slutt skal fremtidige campus i Oslo muliggjøre omrokninger av fagmiljøer, f.eks. på grunn av ulik vekst blant fakultetene.

Betydning

Fleksibilitet har i hovedsak to sider. På den ene siden er det byggenes iboende fleksibilitet for ombygginger. En etasje med god takhøyde og godt dimensjonert teknisk infrastruktur, som ventilasjonssjakter og rømningsveier, kan enkelt endres fra kontorer til undervisningsrom. Det motsatte gjelder for flere av OsloMets eldre bygg. På den annen side kan et rom være ombyggingsvennlig på kort sikt. Noen lokaler har fra ett semester til et annet gått fra å være bibliotek til lesesal til undervisningsrom. God ventilasjon og muligheten for å endre lettvegger blir viktig.

Fleksibilitet åpner for tilpasninger av arealer på kort sikt, og enklere bruksendringer på lengre sikt. Fleksible kontorarealer endres fra skjermede arbeidsplasser til gruppekontor for et forskningsprosjekt. Fleksible arealer kan fungere som prototyp-verksted ett semester og studentarbeidsplasser det neste. Fleksibilitet i bygningsmassen vil også gjøre det enklere for enheter å flytte på seg, ved at nye arealer enklere kan tilpasses deres behov.

Fleksibilitet vurderes å ha mindre betydning for universitetet enn for eksempel intern samhandling, siden fleksibilitet ikke direkte berører OsloMets kjernevirksomhet. Basert på beskrivelsen over, er betydningen av å styrke fleksibiliteten vurdert å være middels, se figur 37.

Omfang

I K1 vil bygningsmassen over tid bli transformert til mer moderne arealer. Dette åpner for at det tilrettelegges for mer fleksible arealer. Nøkkelen er at samme areal raskt kan gjøres om til forskjellig bruk, slik at behovsendringer kan møtes uten for mye ressursbruk. Imidlertid er bygningsmassen gammel og det vil være knyttet begrensninger for hvilke tiltak som kan gjennomføres. For K1 er endringen i fleksibilitet vurdert som positiv, og basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen vurdert å være lite positivt, se figur 37.

K2 åpner for å legge deler av OsloMets virksomhet ut i satellitter. I utgangspunktet vil dette kunne gi mer fleksibilitet enn K1. Imidlertid vil arealene utenom satellittene bli mindre. Dette trekker fleksibiliteten ned for K2. Derfor er det viktig at å ha et bevisst forhold til hvilke arealer som skal fases ut når satellitter tas til bruk. I et strategisk perspektiv vil det være formålstjenlig å fase ut areal som i utgangspunktet har minst potensial for fleksibilitet. Til sammen er endringen i fleksibilitet for K2 vurdert som positiv, og basert på beskrivelsen over er omfanget av endringen vurdert å være lite positivt.

I K3 vil bygningsmassen være i bygg som er rehabiliterte. Slik sett er det mulig å planlegge for fleksibilitet. Imidlertid vil bygningsmassen være spredt og muligheten for sambruk på tvers av fakulteter og utdanningsprogrammer vil være betydelig redusert. I sin ytterste konsekvens vil spredt bygningsmasse kunne etablere småskala-ulemper for deler av arealene. Til sammen innebærer dette at endringen i fleksibilitet for K3 er vurdert som negativ, hvor omfanget av endringen er vurdert å være middels negativ.

K4 åpner best for å tilrettelegge for fleksibilitet. Når bygningsmassen planlegges fra bunnen av er det mulig å bygge etasjer med god takhøyde og godt dimensjonert teknisk infrastruktur (ventilasjonssjakter og rømningsveier). Dette er bygningsmessige forutsetninger som gjør det enkelt å endre fra kontorer til undervisningsrom og til andre formål. Når campus samles på et område, vil det også være mulig med sambruk på tvers av fakulteter og utdanningsprogrammer. Til sammen innebærer dette at endringen i fleksibilitet for K4 er vurdert som positiv, hvor omfanget av endringen er vurdert å være middels positiv.

Konsekvens

For alle konseptene er betydningen vurdert å være middels. Omfanget av endringen varierer mellom konseptene. Størst positiv endring sammenlignet med K0 er K4, mens størst negativ endring sammenlignet med K0 er K3. Figur 37 oppsummerer den samlede vurderingen av måloppnåelse for hvert av de fem konseptene.

		Betydning		
		Liten	Middels	Stor
Omfang	Stort positivt	Middels positiv konsekvens (++)	Stor positiv konsekvens (+++)	Meget stor positiv konsekvens (++++)
	Middels positivt	Liten positiv konsekvens (+)	Middels positiv konsekvens (K4)	Stor positiv konsekvens (+++)
	Lite positivt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten positiv konsekvens (K1) K2	Middels positiv konsekvens (++)
	Intet omfang	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)	Ingen konsekvens (0)
	Lite negativt	Ubetydelig konsekvens (0)	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (--)
	Middels negativt	Liten negativ konsekvens (-)	Middels negativ konsekvens (K3)	Stor negativ konsekvens (---)
	Stort negativt	Middels negativ konsekvens (--)	Stor negativ konsekvens (---)	Meget stor negativ konsekvens (----)

Figur 37 Konsekvensmatrise for effektmål 4 «øke fleksibilitet»

7.6 Oppsummering

Tabell 14 oppsummerer vurderingen av konseptene med hensyn til måloppnåelse.

Tabell 14 Vurdering av konseptene med hensyn til måloppnåelse

Effektmål	K0+ Organisk utvikling	K1 Fortetting rundt Frydenlund	K2 Satellitt	K3 Spredt campus	K4 Ny campus
EM1: Styrke intern samhandling	0	++	++	---	+++
EM2: Styrke samspill med arbeids- og samfunnsliv	0	++	+++	+++	--
EM3: Styrke identitet	0	+	++	--	++
EM4: Øke fleksibilitet	0	+	+	--	++

K3 er vurdert å ha dårligst måloppnåelse. Måloppnåelser vurderes lav fordi spredt campus svekker intern samhandling i forhold til K0+. I tillegg vil en spredt campus svekke identiteten og redusere fleksibiliteten. K3 åpner for at de interne fagmiljøene kan lokaliseres og knyttes til relevante eksterne fagmiljøer. Dette bidrar til å styrke samspillet med arbeids- og samfunnsliv, sammenlignet med K0+

K4 er vurdert å ha bedre måloppnåelse enn K3. K4 samler all aktivitet i Oslo i et helt nytt campus. Med dette konseptet kan planleggingen for tilrettelegging av intern samhandling starte fra bunnen. For EM1 er K4 derfor vurdert å ha størst måloppnåelse. Flytting av campus til utkanten av bykjernen, hvor mulighetene for en kompakt campus med nybygg er størst, vil kunne skape stor avstand til mulige samarbeidspartnere. Dette bidrar til å svekke den totale måloppnåelsen, sammenlignet med K0+. K4 er

det konseptet som gir størst måloppnåelse for EM4. Årsaken er at K4 tilrettelegger for bygningsmessige konstruksjoner som gjør det enkelt å endre fra kontorer til undervisningsrom eller til andre formål, og dermed øker fleksibiliteten betydelig.

K1 er vurdert å ha nestbest måloppnåelse. K1 vil gjennom strategiske ombygginger og samling av bygningsmassen i Frydenlundområdet tilrettelegge for styrket intern samhandling og samspillet med arbeids- og samfunnsliv. Tilsvarende vil det være for identitetsskapende tiltak. Gjennomføres transformasjonen på riktig måte vil det også bli mulig å styrke fleksibiliteten slik at for eksempel kontorer kan gjøres om til undervisningsrom eller til andre formål.

K2 er vurdert til å ha bedre måloppnåelse enn K1 på grunn av etableringen av satelitter. Satelittene kan særlig bidra til å styrke samspillet med arbeids- og samfunnsliv, og K2 er derfor vurdert å gi høyest måloppnåelse av konseptene. Årsaken er at de kan benyttes som strategiske virkemidler. Dette kan gjøres ved å etablere faggrupper på tvers av universitetets miljøer, f.eks. med et mandat om å ta del i utviklingen av velferdsteknologi, sammen med offentlig forvaltning eller næringslivet.

8 Usikkerhetsvurdering

Denne utredningen har en lang tidshorisont og analysene er dermed automatisk beheftet med betydelig usikkerhet. Jo lenger frem i tid, desto mer usikre blir blant annet det estimerte arealbehovet, leiepriser, flyttekostnader osv. I tillegg er konseptene på et overordnet nivå og følgelig vil endelig måloppnåelse avhengig av den konkrete utformingen og realiseringen av det valgte konseptet. På bakgrunn av dette vurderer vi i det følgende de viktigste forutsetningene og hvordan endringer i disse forutsetningene kan påvirke valg av konseptet.

8.1 Arealbehov

Arealbehovet er avhengig av en rekke faktorer, hvor den viktigste er utviklingen i antall studenter og ansatte. Framskrivninger er generelt forbundet en betydelig usikkerhet, og det gjelder også i denne utredningen. Framskrivningene av antall studenter og ansatte har imidlertid ikke avgjørende betydning for valg av konsept, ettersom vi har lagt de samme vekstprognosene til grunn i alle konseptene. For det andre påvirker de valgte forholdstallene for de ulike arealgruppene arealbehovet i konseptene. Her er det flere usikkerhetsfaktorer som kan påvirke forholdstallene, for eksempel hvilke leieobjekter som overtas, bruk av ny teknologi osv., og dette kan slå ulikt ut i konseptene. Dette kan forplante seg videre ved at arealbehovet er en viktig faktor for estimeringen av kostnadene knyttet til husleie, drift, vedlikehold og utvikling. I analysene har vi antatt at konsept K4 er betydelig mer effektivt hva angår areal til studenter, ansatte og øvrige bruksareal enn i de andre konseptene. Kombinert med høyest leiepris av konseptene, vil lavere arealeffektivitet i bruksarealet gi størst utslag i form av økte kostnader i K4. For det tredje er det usikkert hvorvidt man klarer å redusere brutto-nettofaktoren ved rehabilitering av bygg. En mindre reduksjon i brutto-nettofaktoren vil øke kostnader for konseptene K1, K2 og K3. Konseptet K4 er mindre utsatt for en endring i brutto-nettofaktoren fordi reduksjonen er basert på erfaringstall for sammenlignbare nybygg.

8.2 Leiepriser

Fremtidige leiepriser er generelt usikre og spesielt vanskelig å anslå for rehabiliterte bygg og nybygg. Leieprisene som er lagt til grunn kan både være høyere eller lavere for alle kategoriene (nybygg, rehabiliterte bygg, eksisterende bygg med mindre tilpasninger) siden de er avhengig av utviklingen i markedet for næringsseiendom. Faktorer som påvirker leiepriser er blant annet tilgjengelighet av leieobjekter, beliggenhet, omfang av rehabiliteringen og utforming av nybygg. Med andre ord kan vi ikke entydig fastslå om usikkerheten i leieprisen gir større utslag i det ene eller andre konseptet.

8.3 Flyttekostnad

Flyttekostnader består av både planlegging, betaling av dobbel leie, selve flyttingen og kjøp av nye møbler og utstyr. Det er betydelig usikkerhet knyttet til disse kostnadselementene. På grunn av omfanget vil konsept K3 og K4 være påvirket mest ved en endring av disse kostnadselementene. I K4 vil i tillegg en forsinkelse av byggeprosjektet for en ny campus kunne medføre betraktelige merkostnader.

8.4 Tilgjengelighet på areal

Alle konsepter er avhengige av at det finnes tilgjengelig areal eller leieobjekter som kan overtas. I konsept K4 skal campus bygges nytt, som krever at det finnes et forholdsvis stort område med ledig areal som kan reguleres i tråd med formålet. I K1 legges det til grunn at det finnes nok egnet areal

rundt Frydenlund. Dette kan være en flaskehals og føre til at det er vanskelig å få økt kompakthet som antatt i konseptet. I K2 dempes denne usikkerheten noe ved at deler av virksomheten flyttes til satellittene. På denne måten er handlingsrommet rundt Frydenlund litt større og det er lettere å rendyrke en kompakt campus rundt Frydenlund. I konseptet K3 er man avhengig av å finne egnet areal i nærheten av de institusjonene/næringene man ønsker å samarbeide med. I tilfellet der man ikke kan ta over egnede leieobjekter, vil det påvirke måloppnåelsen.

8.5 Oppsummering

Kostnadsestimatene knyttet til konsept K4 fremstår som de mest usikre ettersom et større arealbehov øker kostnaden mest for dette konseptet. I tillegg er flyttekostnader beheftet med usikkerhet og forsinkelser i planleggingen og/eller byggingen av ny campus kan føre til betydelige merkostnader. Usikkerheten knyttet til K1 og K3 er først og fremst knyttet til å finne passende leieobjekter på henholdsvis Frydenlund og i nærområde av ønskede samarbeidspartnere. Konseptet K2 fremstår som det konseptet med minst usikkerhet knyttet til bygningsmassen, men det er imidlertid avgjørende å finne samarbeidspartnere for å kunne etablere målrettede satellitter.

9 Anbefaling og konklusjon

Tabell 15 oppsummerer kostnader til og vurderingen av konseptene.

Tabell 15 Kostnader til og vurderingen av konseptene

Kostnader / vurdering av måloppnåelse	K0+ Organisk utvikling	K1 Fortetting rundt Frydenlund	K2 Satellitt	K3 Spredt campus	K4 Ny campus
Sum totale kostnader	10 172	10 053	10 611	11 908	10 968
Netto nåverdi	0	+61	-324	-1 237	-568
Årlig kostnad i 2035	594	575	611	687	618
EM1: Styrke intern samhandling	0	++	++	---	+++
EM2: Styrke samspill med arbeids- og samfunnsliv	0	++	+++	+++	--
EM3: Styrke identitet	0	+	++	--	++
EM4: Øke fleksibilitet	0	+	+	--	++

Konsept K3 med spredt campus i Oslo er kostnadmessig dyrest og vurderes å ha lavest måloppnåelse. Dette skyldes at konseptet har størst arealbehov, og dermed de største husleie- og driftskostnadene. Måloppnåelser vurderes lav fordi spredt campus svekker både intern samhandling og arealeffektiviteten sammenlignet med K0. I tillegg vil en spredt campus svekke identiteten og redusere fleksibiliteten.

Konsept K4 med en helt ny campus i Oslo er kostnadmessig nest dyrest. Konseptet har det laveste arealbehovet, men husleien pr. kvm er høyest, slik at husleien blir nest høyest av de fem konseptene. Som følge av ny bygningsmasse er kostnadene til drift, vedlikehold, utvikling og investering lavest. Selve flytteprosessen til en ny campus er vurdert som omfattende, noe som gjør at flyttekostnadene er høyest i dette konseptet. Måloppnåelsen er bedre enn for K3. Imidlertid vil OsloMets samspill med arbeids- og samfunnsliv bli svekket sammenlignet med K0. Tilrettelegging for eksternt samhandling vil være mulig med en nybygd campus. Likevel vil flytting av campus til utkanten av bykjernen, hvor mulighetene for en kompakt campus med nybygg er størst, kunne skape stor avstand (geografisk og reisetid) til mulige samarbeidspartnere.

Konsept K2 med utvikling av hovedcampus i Pilestredet og satellitter strategisk plassert i Oslo by, har noe lavere kostnader enn K4. Hovedårsaken er lavere husleie og lavere flyttekostnader. Selv om universitetet vil ha hovedsete i Pilestredet, vil oppgradering av eksisterende bygningsmasse kreve midlertidig utflytting slik at arealene frigjøres for tilpasninger og rehabilitering. Satellittene vil også kreve kostnader til flytting. Måloppnåelsen er vurdert til å være best. Styrket samspill med arbeids- og samfunnsliv er vurdert å gi høyest måloppnåelse. Årsaken er at satellittene kan benyttes som strategiske virkemidler for å oppnå formelt og uformelt samarbeid med næringslivet og relevante

offentlige institusjoner på tvers av fagmiljøer, fakulteter eller institutter. Satellittene kan også utføre en eller flere av kjernevirksomhetene til universitetet eller være fellesarenaer for interaksjon mellom studenter og ansatte. K2 kan derfor også styrke intern samhandling og identiteten sammenlignet med K0.

I Konsept K1 med fortetting rundt Frydenlund vil kostnadene bli redusert sammenlignet med K0. Årsaker er lavere husleie som følge av noe lavere leiekostnader per. kvm. I tillegg er driftskostnadene lavere som følge av et noe mindre arealbehov sammenlignet med K2. Måloppnåelsen vurderes lavere sammenlignet med K2. Dette skyldes at K1 er vurdert å ha lavere måloppnåelse for effektmålene styrke samspill med arbeids- og samfunnsliv og styrke identitet, siden dette konseptet utgjør en liten forskjell fra K0. Med satellittene i K2 vil OsloMet ha tydeligere og sterkere virkemidler for å styrke samspillet med arbeids- og samfunnslivet og styrke identiteten.

Basert på en samlet vurdering av kostnader, måloppnåelse og usikkerhet anbefales konsept K2 «satellitter». Måloppnåelsen sett under ett er vurdert til å være størst i dette konseptet, særlig i forhold til målet om å styrke samspillet med arbeids- og samfunnsliv. Konseptet gir både økt samhandling på tvers av fagdisipliner og med samfunnsaktører, bidrar til å utvikle ny kunnskap og ny teknologi hvor det tas i bruk innovative løsninger, bringer OsloMet tettere på samfunnets og arbeidslivets behov og styrker identiteten til OsloMet som Norges tredje største universitetet. De eiendomsrelaterte kostnadene er estimert til å være noe høyere i dette konseptet enn dersom OsloMet fortsetter å utvikle campus Oslo slik som universitetet har gjort til nå, men lavere enn dersom OsloMet skulle etablere en ny campus med helt nye bygninger i Oslo by. Det er vår vurdering at den høye måloppnåelsen oppveier de noe høyere eiendomskostnadene, og at OsloMet har et mer aktivt og strategisk forhold til utviklingen av campus fram mot 2035 enn de har hatt til nå. Konseptet muliggjør også en trinnvis utbygging av satellittene. OsloMet kan igangsette en til to piloter som evalueres og som det kan høstes erfaringer av, før det etableres flere satellitter. Dette vil redusere risiko knyttet til eiendomskostnader på kort og mellomlang sikt, og bidra til høyere måloppnåelse på lang sikt.

10 Konseptuavhengige anbefalinger

I arbeidet med å utforme konseptene som inngår i utredningen har det fremkommet noen konseptuavhengige tiltak. Dette er tiltak som kan bidra til å styrke måloppnåelsen. Siden de er konseptuavhengige, kan disse gjennomføres på kort og mellomlang sikt, dvs. uavhengig av gjennomføringen av valgt konsept.

I samråd med styringsgruppen er det identifisert tre konseptuavhengige tiltak:

- Innføre internhusleie
- Aktiv bruk av framleie
- Utarbeide vedlikeholdsplan

Nedenfor gis en nærmere beskrivelse av de tre tiltakene.

10.1 Internhusleie

Internhusleie er et virkemiddel som benyttes av blant annet Universitetet i Oslo, Universitet i Bergen og NTNU. En internhusleiemodell har til hensikt å sikre for at brukerne av arealer opplever og kjenner de reelle kostnadene ved å benytte virksomhetens arealer.

Bruken av internhusleie er en respons på KDs tildelingsbrev av 2016 der de selvforvaltende universitetene om å innføre internhusleie innen 2018. En viktig motivasjon for dette kravet var at internhusleien skulle bidra til å styrke arbeidet hos universitetene til verdibevarende vedlikehold av egen bygningsmasse. For OsloMet er dette forholdet mindre relevant, siden OsloMet ikke er et selvforvaltende universitet. Verdibevarende vedlikehold er regulert gjennom kontrakten med eiendomsselskapet, og er slik sett ikke alene OsloMets ansvar.

Hvorfor internhusleie

Slik sett vil en innføring av internhusleie være mer motivert av å sikre formåls effektiv bruk av arealer. Dette innebærer at internhusleie gir insentiver for optimalisering av arealbruk (flerbruk, sambruk og lenger brukstid), som igjen gir bedre utnyttelse av eksisterende arealer. På sikt vil dette kunne redusere behovet for økt areal. Til sammen vil internhusleie kunne være et virkemiddel for å frigjøre midler til styrking av OsloMets kjernevirksomhet.

En annen viktig årsak til at det kan være hensiktsmessig å innføre internhusleie er at instituttenes og fakultetenes arealbehov endres over tid. Eiendomsavdelingen opplever at endringstakten har økt.

Rombehovene kan endre seg fra år til år, og påvirkes av mange faktorer:

- Praksisperioder
- Endringer i antall studieplasser
- Etablering av nye studieprogrammer
- Endring i kursrekkefølger
- Endret undervisningsopplegg
- Nyetablert fellesundervisning og/eller endret gruppestørrelse for eksisterende fellesundervisning

Konsekvensen av en slik utvikling er at tildeling av for eksempel undervisningsrom raskt blir utdatert og det oppstår et arealgap der enkelte studieprogrammer/utdanninger opplever at de har for lite areal, mens andre studieprogrammer/utdanninger har ledig kapasitet. Ved å sette pris på bruk av areal, vil det være mulig «å avsløre» behovet raskere, og dermed gi insentiver for økt arealeffektivitet.

Utfordringer med innføring av internhusleie

En viktig forutsetning for at internhusleien skal fungere, er at man finner riktig leiepris. Om leieprisen settes for høyt, vil det kunne oppstå situasjoner hvor arealene ikke benyttes. For eksempel ved at instituttene og fakultetene finner frem til kreative løsninger. Man velger for eksempel å leie eksterne lokaler eller underbooke rom og arealer, slik at det blir trangt om plassen med den konsekvens at studenters læringsarenaer og ansattes arbeidsplasser svekkes.

Internhusleie er en variant av internprising som ikke er et nytt fenomen. Erfaringene viser at det er knyttet betydelig risiko knyttet til internprising. For eksempel kan internhusleie bidra til økt byråkratisering og dermed ytterligere transaksjonskostnader for instituttene og fakultetene. Erfaringene viser også at mange opplever at man «driver og sender regning til hverandre, uten at man oppnår de målene som var opprinnelig satt.

Prosjekt om internhusleie

Det å innføre internhusleie ikke en rett fram prosess, der for eksempel løsninger fra andre virksomheter eller universiteter kopieres. Internprising må kunne speile aktørenes bruk av rom og arealer. Dette krever en dyp forståelse av hvilke grunnleggende behov for areal de enkelte instituttene og fakultetene har, basert på deres utvikling av studieprogrammer/utdanninger. Siden «atferden» vil være forskjellig mellom ulike typer areal, er det grunn til å anta at prismodellen må ta hensyn til at internhusleieprisen bør variere mellom ulike typer areal, som for eksempel:

- Arbeidsplass ansatte
- Studentarbeidsplass
- Møterom/kollokvierom
- Spesialrom
- Undervisningsrom

Det er også grunn til å anta at prismodellen må ta hensyn til fellesrom og trafikkareal. Enten ved at de inngår i prismodellen, eller at de ikke inngår. Siden fellesrom og trafikkareal også benyttes av studenter til for eksempel studentarbeidsplasser, kan det være hensiktsmessig å inkludere disse arealene i prismodellen. Ulempen er at dette kan bli utfordrende siden ikke er begrensinger på bruk fellesrom og trafikkareal utover at det blir fullt eller overbelastet.

Siden det er forbundet relativt stor risiko ved å innføre internhusleie, herunder identifisere og etablere riktig prismodell, kan det være hensiktsmessig å etablere 2-3 piloter der man eksperimenterer med ulike prismodeller. Erfaringen som høstes vil kunne danne nyttig faktagrunnlag når endelig prismodell fastsettes. Ved å prøve seg frem i piloter vil det også være mulig å teste ut alternative digitale verktøy (systemstøtte) knyttet til fordeling og betaling av arealer som benyttes.

Basert på beskrivelsen over vil vi anbefale at det etableres et eget internhusleie prosjekt. Prosjektet bør starte med å indentifisere alternative løsninger for internhusleie slik at det på best mulig måte sikrer optimalisering av arealbruk og frigjøring av midler til styrking av OsloMets kjernevirksomhet

10.2 Framleie

KD har stilt krav om at universiteter og høyskoler som ikke er selvforvaltende av egen bygningsmasse skal ha klausul om framleie av arealer. Derfor er framleie et av kravene til fremtidig utvikling av campus Oslo. Framleie styrker OsloMets mulighet til å utvikle en fleksibel bygningsmasse som gjør det enklere å tilpasse endringer i arealbehov.

En klausul om framleie i kontraktene er ikke tilstrekkelig for å sikre fleksibiliteten som er beskrevet over. Alle kontrakter OsloMet har med dagens eiendomsutviklere har klausul om framleie. Et av kravene til framleie er at leietaker har tilsvarende betalingsmulighet eller kredibilitet som OsloMet. Dette innebærer at OsloMet ikke kan leie ut til hvem som helst, og mest sannsynlig en annen offentlig aktør. Dette snevrer inn mulighetsrommet for framleie, og dermed muligheten for framleie dersom dette må skje raskt.

I anbefalt konsept skal arealene rundt Frydenlund utvikles og satellitter opp til 20 % av samlet areal etableres. I løpet av denne transfusjonen vil OsloMet ha behov for å sikre seg areal som på kort eller mellomlang sikt skal framleies. Slik sett vil OsloMet ha behov for en mer aktiv bruk av framleie enn slik det har vært til nå. Aktiv bruk av framleie innebærer at OsloMet bør settes av ressurser for å bearbeide muligheter for å kunne finne potensielle leietakere til framleie av lokalene. Dette vil redusere risikoen for at lokaler står ledig dersom noen ikke ønsker å benytte lokalene. Enten ved at OsloMets egne aktører velger å flytte ut eller eksterne som ønsker å avslutte leieforholdet. I tillegg må det settes av ressurser til klargjøring av arealer og i enkelte tilfeller gjøres attraktive for potensielle leietakere. I praksis innebærer dette kostnader i begge ender av framleiekontrakten. Aktiv bruk av framleie med andre ord ressurskrevende, og vil kreve kompetanse som OsloMet i liten grad besitter i dag. Slik sett vil det være behov for et eget konsept for hvordan Eiendomsavdelingen skal operasjonalisere arbeidet med aktiv framleie. Dette arbeidet må sees i lys løpende utvikling av campus Oslo, dvs. utviklingen av området rundt Frydenlund og etablering av satellitter.

10.3 Vedlikeholdsplan

I avsnitt 2.3 fremkommer det at OsloMet har en årlig kostnad på litt over 20 MNOK til vedlikehold og utvikling av bygningene. Vedlikehold omfatter innvendig vedlikehold som oppstår for å holde standarden på bygningsmassen. Eksempler er utskiftning av ødelagte vinduer maling og reparasjon av gulv. I tillegg er det i henhold til vanlig praksis hjemlet i de fleste leiekontraktene at OsloMet har vedlikeholdsansvar for blant annet ventilasjonsanlegg, inngangsdører og markiser, dvs. de deler av bygningsmassen hvor leietakers bruk påvirker tilstanden vesentlig.

Utvikling av bygg er rehabiliteringer og endringer i bygningsmassen for å tilpasse den endringer i behovet. Utvikling av bygg er mindre tilpasninger som ofte kombineres med driftsoppgaver. For eksempel kan man velge å ikke skifte ut lyspærer i et eksisterende lysarmatur, men isteden skifte ut og erstatte lysarmaturen for å kunne ta i bruk ny teknologi og eventuelt redusere energikostnadene.

Dagens bygningsmasse har i dag en relativt god tilstandsgrad, sammenlignet med for eksempel selvforvaltende universiteter. Imidlertid har OsloMet, som andre virksomheter i UH-sektoren, en bruk av arealene som innebærer høy slitasje. I tillegg vil det være et løpende behov for å tilpasse arealene, for eksempel når nye studieprogrammer og utdanninger etableres, behov for nye læringsarenaer oppstår og nye undervisningsformer utvikles og implementeres. Beskrivelsen viser at forvaltning av OsloMets bygningsmasse ikke er statisk, men en dynamisk prosess som krever god planlegging med styring og kontroll. Dette vil gi mer forutsigbarhet om hvilke tiltak som prioriteres og forventede kostnader på kort og mellomlang sikt, noe som i sum vil styrke økonomistyringen.

I dag har ikke OsloMet styringsdokumenter som beskrevet over. Slik sett kan det være hensiktsmessig at OsloMet utarbeider en vedlikeholdsplan. Planen kan gå over fire år, men som for eksempel rulleres hvert annet år. Årsaken til dette er behovet for å balansere behovet for forutsigbarhet og behovet for å tilpasse seg løpende endringer. For å sikre at vedlikeholdsplanen har legitimitet bør den inngå som en del av plandokumentene i det årlige budsjettarbeidet.

For å få etablert en første versjon av vedlikeholdsplanen anbefales det det etableres et eget prosjekt, ledet av eiendomsavdelingen. I dette arbeidet må bygningsmassen gjennomgås for å identifisere behov for vedlikehold og utvikling. Deretter bør det utarbeides en oversikt over eksisterende tiltak og planlagte tiltak som har oppstart i planperioden. For hvert tiltak bør det gis en oversikt over omfang, fremdrift, budsjett og risiko, roller og ansvar. I tillegg kan det vurderes om større prosjekter som antas å komme utenfor planperioden og bør beskrives på overordnet nivå.

10.4 Mulige løsninger på kort sikt

En kontrakt på 20 år med en offentlig leietaker gir en kontantstrøm som er svært attraktiv for private eiendomsutviklere. Slik sett er OsloMet en attraktiv leietaker med den konsekvens at mange leietakere ønsker OsloMet som leietakere. Parallelt med arbeidet med campusplanen har OsloMet blitt invitert av både OBOS og Entra til dialog om deres prosjekter på henholdsvis Ulven og i området ved Universitetsgt 2, herunder konseptet Rebel house.

Construction City Oslo på Ulven

Som en av Norges største eiendomsutviklere ønsker OBOS å ta en førende rolle innen innovasjon av bygg- og anleggsfaget. Construction City Oslo på Ulven er en samlokalisering av bransjens viktigste aktører fysisk innenfor samme geografiske område og fortrinnsvis innenfor samme kompleks. Hensikten er å etablere samhandlingsarenaer mellom ulike fagmiljøene, mellom private og offentlige aktører og mellom etablerte virksomheter og oppstartsbedrifter i en egen oppstartsLab. OBOS mener de kan tilby en ny attraktiv bydel med høy kvalitet på kollektivtilbudet. I følge OBOS er det mulig å kunne tilby arealer som har en leiepris i intervallet mellom 2000 – 2500 kr. Construction City Oslo på Ulven har en tidshorisont fram til 2022. Om hele OsloMet skal lokaliseres på Ulven må OBOS gå i partnerskap eller anskaffe areal som i dag benyttes av blant Statens vegvesen (Risløkka vegstasjon).

Rebel House - Universitetsgt 2

Entra eiendom har sammen med Macsimus og MAD-arkitekter der hensikten er å samle akademia, teknologiske miljøer, konsulentselskaper, entreprenører osv. i et og samme bygg. Rebel House tilrettelegger for raske endringer, tidlig læring, kompetanseheving delingskultur for nye ideer. Konseptet er at man leier en etasje, og dette gir tilgang til fellesarealer som for eksempel Experience center, lab, møterom, konferanse-fasiliteter og restauranter. Konseptet er inspirert av suksessen med Media City Bergen, som har fått stor nasjonal og internasjonal oppmerksomhet.

Rebel House gir ikke rom for OsloMet å lokalisere et fakultet eller institutt der. I dialogen med OsloMet har derfor Entra indikert at de er villig til å anskaffe nabobygget (St. Olavs plass 5). Bygget er på 18.000 kvm og har en forventet leiepris på rundt 3000 kr/kvm. Bygget benyttes i dag av UiO v/Juridisk fakultet. Bygge er verneverdig, noe som begrenser hva som kan gjøres av endringer. Byggets geometri er utfordrende med hensyn til arealeffektivitet. Byggets trekantede form begrenser hvordan bygget kan tilpasses OsloMets behov med hensyn til for eksempel nye læringsformer og moderne læringsarenaer.

Begge de nevnte prosjektene er illustrative for prosjekter som OsloMet ofte blir invitert til dialog med eiendomsutviklere om. De er forskjellige med hensyn på lokasjon, men har mye til felles ved at begge har ambisjoner om å etablere samhandling mellom akademia og næringslivet og offentlig sektor.

Utfordringen med slike invitasjonen er at de på kort sikt kan virke fristende. I dette tilfellet er det særlig Entras tilbud som kan virke mest relevant. Bygningene ligger i Oslo sentrum. Gangavstanden er mellom 4-8 minutter, avhengig av hvilken av OsloMets bygninger man tar utgangspunkt i. En annen fordel er at konseptet Rebel House foreligger og det vil være relativt mye mindre ressurskrevende for OsloMet ta del i et slikt prosjekt, sammenlignet med om OsloMet skulle utvikle konsepter selv.

Ulempen med en slik tilnærming er at konsepter som Rebel house og nabobygget (St. Olavs plass 5) ikke er utviklet med tanke på OsloMet. Konsekvensen er at OsloMet må tilpasse seg eiendomsutviklernes konsepter. Spørsmålet som derfor må stilles er hvordan konseptet møter OsloMets behov på kort og mellomlang sikt. I en slik prosess vil det være knyttet risiko til målforskyvning, dvs. viktige behov og mål utelates når tilbudet fra Entra vurderes. Derfor er det nødvendig å gjøre en grundig vurdering av tilbudet til Entra. Tilbudet må sees i lys av besluttet konsept for OsloMet.

Erfaringene fra Media City Bergen viser at synergier kan høstes ved for eksempel å samlokalisere utvalgte fagmiljøer i OsloMet med andre virksomheter og fagmiljøer. Som et illustrativt eksempel kan for eksempel OsloMet ønske å samle ulike fagmiljøer fra TKD og HF i Rebel house med et mandat om å ta del i utviklingen av norsk velferdsteknologi. Hvor vidt dette er en hensiktsmessig alternativ må vurderes grundig opp mot andre mulige alternativer. Kravet er at en deltakelse i Rebel house og eventuelt nabobygget (St. Olavs plass 5) er i tråd med OsloMets virksomhetsstrategi, herunder campusstrategien for Oslo og strategi for digital transformasjon.

11 Referanseliste

- Boge, K., Sandtrø, T., Salaj, A. og Øyan, P. (2017) *Food for Thought – Knowledge Workers' Use of Space*. ERES 2017
- Bygganalyse (2018) *Arealvurdering med noen tilhørende kostnadsparemetere*. Internt memo, Bygganalyse.
- Byggningsstyrelsen (2009) *Campus og studiemiljø. Fysiske rammer til morgendagens universitet*. København: Universitets- og Byggningsstyret teknologi og utvikling.
- Dapi, B., Gjefsen, H., Sparrman, V., og Stølen, N. (2016) *Education-specific labour force and demand in Norway in times of transition*. SSB rapporter 2016/31
- FAVEO (2014) *Analyse av arealsituasjonen ved Dragvoll*. Notat. Trondheim: FAVEO.
- Gjefsen, H. (2015) *Framskrivninger av arbeidstilbud fordelt etter utdanning*. SSB notater 2015/36
- HiOA (2017) *Campusplan*. Oslo: Høgskolen i Oslo og Akershus.
- HiOA (2017) *Strategi 2024. Ny viten – ny praksis*. Oslo: Høgskolen i Oslo og Akershus.
- Juul, H. (2015) *Universitetsbyen Kristiansand*. Frost arkitekter. København
- KMD (2015) *Rundskriv om normer for energi- og arealbruk for statlige bygg*. Oslo: Regjeringen.
- Lillejord, S., Børte, K., Nesje, K. og Ruud, E. (2017) *Campusutforming for undervisning, forskning, samarbeid og læring*. Oslo: Kunnskapssenter for utdanning.
- Meld. St. 7 (2014-2015) *Langtidsplan for forskning og høyere utdanning 2015-2024* og Innst. 137 S
- Meld. St. 18 (2014-2015) *Konsentrasjon for kvalitet – Strukturreform i universitets- og høyskolesektoren*
- Multiconsult (2017) *Høyskolen i Oslo og Akershus – Tilstandsanalyse av bygg*. 130713-RAP-001. Oslo: Multiconsult.
- Nenonen, S. (2004) *Analysing the intangible benefits of work space*. Facilities, 22 (9/10), s. 233–239.
- NOU 2016:3 *Ved et vendepunkt: Fra ressursøkonomi til kunnskapsøkonomi — Produktivitetskomisjonens andre rapport*.
- OsloMet (2018) *Strategi for digital transformasjon*. Oslo: Høgskolen i Oslo og Akershus.
- Proposisjon til Stortinget (2017–2018). *Statsbudsjettet*.
- Rambøll (2016) *Analyse og utvikling av administrative funksjoner*. Oslo: Rambøll.

12 Vedlegg

12.1 Samtaler og intervjuer

Tabell 16 gir en oversikt over personer som har blitt intervjuet i forbindelse med denne utredningen.

Tabell 16 Oversikt over intervjuer

Intern/ekstern	Interessenter	Representanter
Intern	Rektoratet	Rektor
		Prorektor for utdanning
		Prorektor for forskning og utvikling
	Administrativ ledelse	Direktør for virksomhetsstyring
		Direktør for digitalisering og infrastruktur
		Fakultetsdirektører
Ekstern	Vitenskapelig ansatte	Dekaner
		Senterledere
		Instituttledere
	Tillitsvalgte	Leder for læringsmiljøutvalget
		Hovedverneombud
	Studenter	Studentparlamentet
	Oslo kommune	Prosjektledelsen i Oslo campusstrategi
	Eiendomsutviklere	Ledelsen i KLP, OBOS og Oslo Pensjonsforsikring
	Næringslivet	

12.2 Modell for framskrivinger av studentantallet

I denne utredningen er det utarbeidet en modell for framskrivinger av antall studenter på OsloMet fram mot 2035, se avsnitt 3.2. I dette vedlegget gjøres det nærmere rede for framskrivingene til Statistisk sentralbyrå (SSB) som modellen bygger på, samt antakelser i framskrivingsmodellen.

Framskrivinger til SSB

Framskrivingene av studentantallet tar utgangspunkt i Statistisk Sentralbyrås (SSB) sine framskrivinger av tilbud og etterspørsel etter arbeidskraft. Hovedmodellene i SSBs framskrivinger er mikrosimuleringsmodellen MOSART (MOdell for mikrosimulering av Skolegang, ARbeidstilbud og Trygd) og den makroøkonomiske modellen MODAG. Modellene benyttes blant annet til utarbeidelsen av nasjonalbudsjettet, politikkanalyser i større størrelser i økonomien og til å analysere effekter av større reformer og tiltak, f.eks. pensjonsreformen i 2015.

Modell for framskrivinger av antall studenter

Framskrivingsmodellen for antall studenter er beskrevet i avsnitt 3.2. Her gjøres rede for sentrale forutsetninger i modellen. Statistikk over registrerte og uteksaminerte studenter er basert på offentlig tilgjengelige data fra Databasen for statistikk om høyere utdanning (DBH).

I framskrivingene er følgende antakelser lagt til grunn:

- SSBs framskrivinger av tilbud og etterspørsel etter arbeidskraft har endepunkt i 2030. Disse er videreført til 2035, som er tidshorizonten i denne utredningen, ved å anta at den årlige veksten i etterspørselen etter arbeidskraft mellom 2030 og 2035 tilsvarer den gjennomsnittlige årlige veksten i etterspørsel etter arbeidskraft fram til 2030.
- Studieprogrammene på OsloMet og andre institusjoner i UH-sektoren har en annen inndeling enn utdanningsgruppene i SSB sine framskrivinger. For å gjøre studenttallene sammenlignbare er studieprogrammene på OsloMet fordelt etter NUS-inndelingen. Det innebærer at SSBs kategori «kort høyere utdanning» tilsvarer kandidater med 3-4 årige bachelorgrader og yrkesutdanninger, samt høyskolekandidater, mens «lang høyere utdanning» tilsvarer kandidater med 1-2 årige mastergrader. Til sammenlikning har SSB definerte kort og lang høyere utdanning som studieprogram på hhv. 2-3 år og 4-5 år. Studieprogram som ikke er vitnemålsgivende er antatt å være 1 år.
- Som følge av frafall, må OsloMet tilby flere studenter plass enn antall kandidater de ønsker å uteksaminere. Frafallet er størst i løpet av det første året på studiet. I tillegg er det en andel av studentene som ikke fullfører på normert tid. I modellen antas det at OsloMet i gjennomsnitt må ta inn 50 pst. flere studenter enn antall kandidater som ønskes uteksaminert på alle studieprogram, og at i gjennomsnitt 10 pst. fullfører ett år etter normert tid.
- Første kull med bachelor- og masterstudenter uteksamineres i 2020, mens siste kull uteksamineres i 2035.

Modell for framskrivinger av antall ansatte

I framskrivingsmodellen for ansatte, se avsnitt 3.2, er årsverkene på OsloMet delt inn i undervisning, forskning (inkl. formidling), administrasjon og øvrige ansatte. Inndelingen av stillinger i UFF, administrasjon og øvrige ansatte tilsvarer inndelingen i Database for statistikk om høyere utdanning (DBH), se tabell 17.¹⁶ Årsverk til undervisning og forskning er fremkommet ved å definere en

¹⁶ Fullstendig oversikt over stillingskategorier er tilgjengelig her: <http://dbh.nsd.uib.no/dokumentasjon/stillingskoder.action>.

gjennomsnittlige forskningstid per UFF-stilling, hvor inndelingen er gjort i samråd med Eiendomsavdelingen på OsloMet, se tabell 18.

Tabell 17 Inndeling av stillingskoder i stillingskategorier

Stillingskategori	DBH-koder
UFF-stillinger	UN1-UN6 Støttstillinger til UFF (ST1-ST4)
Administrative stillinger	AD1-AD4
Øvrige stillinger	Drifts- og vedlikeholdsstillinger (DR1-DR2) Andre stillinger (AN1-AN2)

Kilde: Database for statistikk om høyere utdanning (DHB).

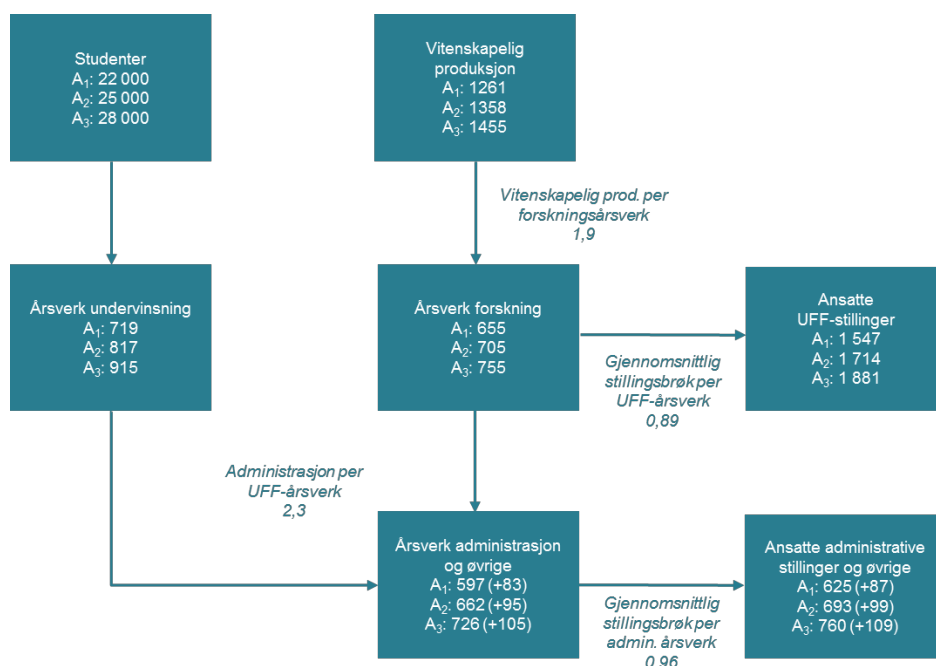
Tabell 18 Forskningstid per vitenskapelig stilling

Stillingskode	Stillingsbetegnelse	Gjennomsnittlig forskningstid
1084	Avdelingsingeniør	0
1085	Avdelingsingeniør	0
1410	Bibliotekar	0
1532	Dosent (førstestilling)	0,45
1108	Forsker	0
1109	Forsker (førstestilling)	1
1183	Forsker (førstestilling)	1
1111	Forskningssjef (førstestilling)	1
1011	Førsteamanuensis (førstestilling)	0,35
1198	Førstelektor (førstestilling)	0,25
1077	Hovedbibliotekar	0
1008	Høgskolelektor	0,35
1007	Høgskolelærer	0,35
1083	Ingeniør	0
1087	Overingeniør	0
1352	Postdoktor (førstestilling)	0,75
1013	Professor (førstestilling)	0,45
9301	Professor II (førstestilling)	0,45
1181	Senioringeniør	0
1515	Spesialbibliotekar	0

Stillingskode	Stillingsbetegnelse	Gjennomsnittlig forskningstid
1017	Stipendiat	0,75
1091	Tekniker	0
1199	Universitetsbibliotekar	0,25
1019	Vitenskapelig ass.	0
1020	Vitenskapelig ass.	0

Kilde: Egne beregninger.

Framskrivningene av antall ansatte i de tre scenarioene – A1 «lav vekst», A2 «middel vekst» og A3 «høy vekst» – er vist i figur 38.



Figur 38 Framskrivingsmodell for antall ansatte med tall for framskrivinger i scenarioene

Kilde: Egne beregninger.