

Campus Tøyen- arealdisponering og utvikling av bygningsmassen

Orienteringssak til NHM styremøte nr: 1/18 30.01.18

Dette dokumentet tar for seg behovet for en gjennomgang av arealdisponeringene for NHM. Museet trenger en helhetlig og langsiktig plan som tar for seg tidsspennet fra i dag og frem til 2029, og videre fremover. En slik plan skal gi tydelige prioriteringer, og ha en klar retning slik at man hele tiden bruker penger og ressurser der det gir mest effekt i forhold til museets visjoner og samfunnsrolle.

I henhold til UiO's organisering av virksomheten er NHM definert som en brukerenhet. Museet er leietakere, og Eiendomsavdelingene er eiendomsforvaltere. Dette innebærer at EA har ansvar for utvikling og forvaltning av eiendommene, mens NHM er definert som brukere av eiendommene med ansvar for å administrere egen arealbruk. UiO prioriterer ut i fra en masterplan som strekker seg frem til 2040. NHM trenger også å ha en masterplan for fornuftig og bærekraftig utnyttelse av disse arealene slik at utvikling, forvaltning og bruk er i samsvar med hverandre.

Med andre ord: hvordan utnytter vi lokalene på Tøyen best mulig i et helhetlig perspektiv, hvilke fordeler og gevinster kan man realisere, og hva lar seg ikke løse innenfor de rammene som foreligger i dag. Arealene er knyttet opp til økonomiske, personalmessige og driftsmessige forhold. Prosessen tilknyttet utarbeidelse av denne planen er derfor en del av det pågående strategiarbeidet ved museet.

Masterplan for UiOs eiendommer

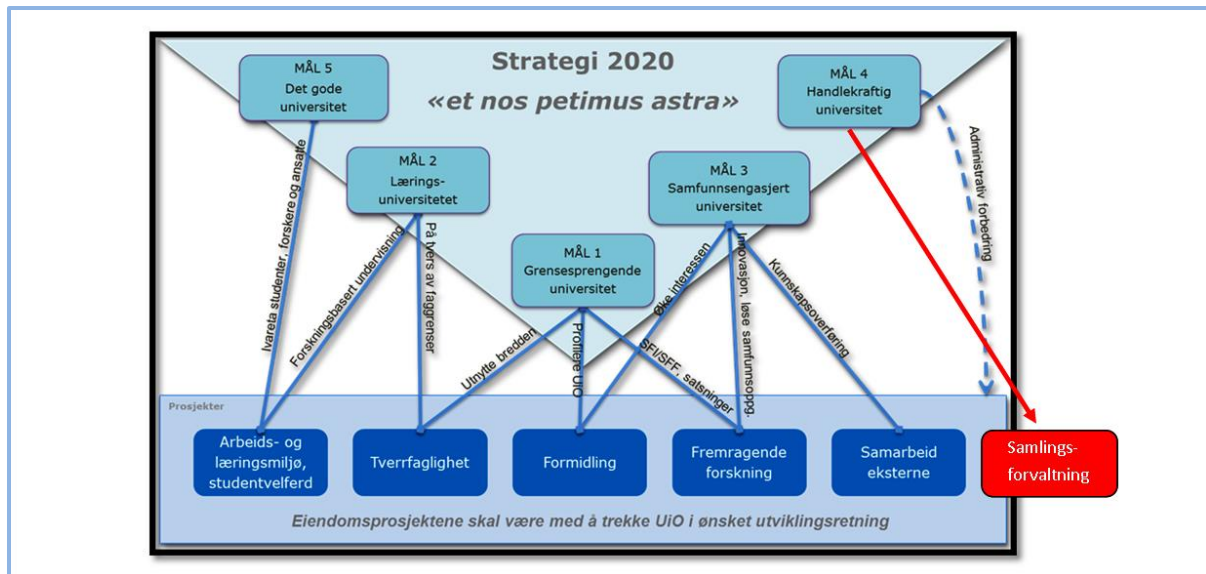
Dokumentet « Rom for et fremragende grønt universitet» fra 2015 er UiOs prioriteringer innen eiendomsforvaltningen. Dokumentet går under betegnelsen Masterplanen. Den gir en oversikt over hvor vi står i dag, hvor man vil – på kort og lang sikt, og hvordan UiO har tenkt å komme dit. Masterplanen samler virksomheten i tre prioriterte lokasjoner, hvor Campus Tøyen er ett av disse. De to øvrige er UiO: Sentrum og UiO: Blindern.

Museenes rolle i UiO

UiOs Strategi 2020 ligger til grunn for Masterplanen. Denne strategiplanen fremhever fem sentrale mål for UiO. Disse målene gir føringer for hvilke prosjekter masterplanen prioriterer. Dette er prosjekter som skal bidra til et godt læringsmiljø og studentvelferd, tverrfaglighet, formidling, fremragende forskning og samarbeid med eksterne samarbeidspartnere.

Museenes kjernefunksjoner er formidling, forskning, undervisning og samlingsforvaltning. Museene som formidlingsarena nevnes flere steder i Strategi 2020, mens samlingsforvaltning tas opp under målsetning 4 (UiO som et handlekraftig universitet og i kapittel 8). UiO er den desidert største samlingsforvalteren i Norge, men i Masterplanen er ikke samlingsforvaltning tatt med som tema i de eiendomsprosjektene som skal trekke UiO i ønsket utviklingsretning. Dette har betydning for UiOs prioriteringer. Arealbehov som ikke støtter opp under kjernevirksomheten skal UiO som hovedprinsipp leie.

Figuren under er hentet fra Masterplanen, og samlingsforvaltning kunne vært lagt til mål 4 på linje med Formidling, Fremragende forskning osv. (Som forskningsinfrastruktur kan også samlingene knyttes opp mot mål 1 og 3).



UiOs prioriterte prosjekter på Tøyen 2015-2040

Eiendomsavdelingen har delt årene som kommer inn i tre faser:

Første periode

I perioden frem til **2020** gjennomføres to store prosjekter på Tøyen; rehabilitering av Brøggers hus og etablering av Klimahuset. Brøggers hus utføres i sin helhet i UiOs egen regi, mens Klimahuset har ekstern finansiering. I denne perioden gjennomføres også mindre rehabiliteringsprosjekter i andre bygg på Tøyen. Disse prosjektene er følgekostnader av Brøggersprosjektet, og er finansiert gjennom MVA-midler tilknyttet dette prosjektet.

Andre periode

Prosjektene på Tøyen i **2020-2027** sammenfaller med den meget kostnadskrevende oppgraderingen av nedre Blindern og rehabiliteringen av Historisk museum. I denne perioden kan det nye veksthuset realiseres på Tøyen dersom Kunnskapsdepartementet bevilger midler til utbyggingen. I denne perioden er det også lagt inn en uspesifisert oppgradering av bygninger på Tøyen.

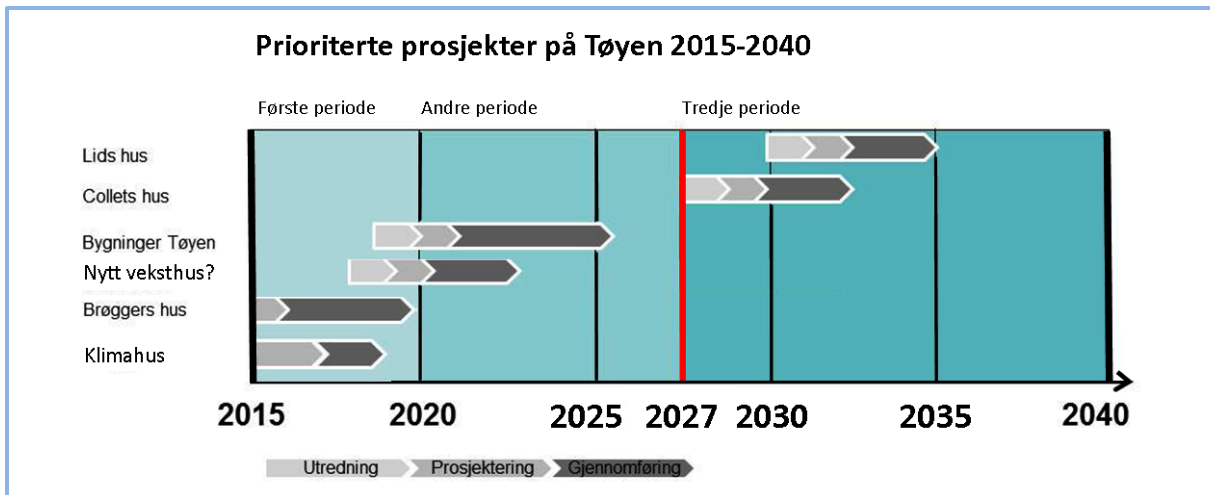
Prosjekter 2020-2027 i prioritert rekkefølge:

1. Rehabilitering av Historisk museum
2. Oppgradering av Nedre Blindern
3. Oppgradering av bygninger på Tøyen

Tredje periode

I den tredje perioden fra **2027-2040** er Colletts hus og Lids hus lagt inn i Masterplanen. Begge disse rehabiliteringsprosjektene er kostnadskrevende, og vil medføre flytting av personell, samlinger og øvrige funksjoner i forkant av rehabiliteringen. Finansiering av prosjekter så langt frem i tid innebærer også stor grad av usikkerhet.

Den grafiske oversikten under er utarbeidet på grunnlag av Masterplanen, og viser en faseinndelt plan for de forskjellige prosjektene på Tøyen. I Masterplanen har man valgt å markere halvgått tid i planperioden med en rød strek.



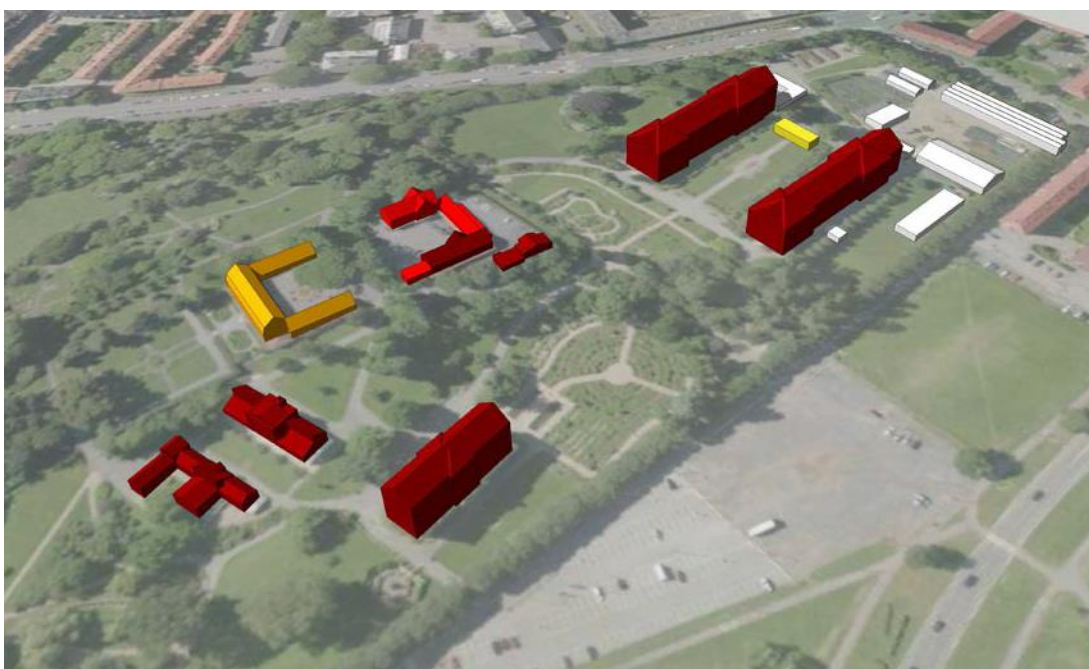
For NHMs del er det tre sentrale milepæler i denne faseplanen:

1. 2020/2021. Både Klimahuset og Brøggers hus er ferdige og i full drift
2. 2023/2024. Nytt veksthus (under forutsetning av bevilgning gjennom Statsbudsjettet)
3. 2029/2030 avslutning av leiekontrakt for Økern og oppstart av rehabilitering i Colletts hus.

Campus Tøyen, fredning og offentlig regulering

På Tøyen har nesten samtlige bygninger, i tillegg til utearealer, en eller annen form for fredningsbestemmelse. Dette er beskrevet i Forskrift om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer (Landsverneplanen for Kunnskapsdepartementet). Offentlige reguleringsplaner legger også rammer for forvaltning og utvikling av eiendommen. Gjeldende reguleringsplan er fra 1977. Eiendommen er regulert til friområde, og alle nye byggetiltak er godkjent med ti års dispensasjon som midlertidige bygg. Unntaket er reguleringsplanen som omfatter tomten for nytt Klimahus.

Masterplanen gir oversikt over bygningers oppgraderingsbehov med fine illustrasjoner, der mørkerøde bygninger viser behov for totalrehabilitering. (Illustrasjonen er fra 2015).



Dagens situasjon

Mye av virksomheten har endret seg fra byggene sto ferdige og frem til i dag. Derfor er ingen av byggene på Tøyen fysisk godt tilrettelagt for dagens formidling, forskning, undervisning og samlingsforvaltning. Derfor ble magasinarealene på Økern etablert i sin tid. Disse magasinene muliggjorde også rehabilitering av Brøggers hus til formidlingsformål.

Økern er et midlertidig leieprosjekt som dekker 1/3 av totalbehovet for de naturhistoriske samlingene. De resterende 2/3 av samlingene ligger fortsatt i Colletts hus og i Lids hus. De fysiske oppbevaringsforholdene i magasinene på Tøyen ble vurdert som ikke tilfredsstillende av Riksrevisjonen allerede i 2003. Kunnskapsdepartementet konkluderte med at det mest effektive var å bygge nye magasiner på Tøyen og oppgradere øvrig bygningsmasse. Disse planene ble imidlertid skrinlagt i 2012. Leieavtalen på Økern går ut i 2029, og sammenfaller i tid med rehabilitering av Colletts hus. Frem til 2029 må det derfor finnes løsninger for både samlingene i Colletts hus og for samlingene på Økern.

Tilsvarende problemstillinger reises for forsknings-, undervisnings-, og utstillingsvirksomheten. Allerede i dag er det utfordrende å løse de plassproblemer som oppstår når nye forskningsprosjekter skal settes i gang, og når studenter skal ha de arealene de trenger for å kunne gjennomføre sine studier.

Endringer på Tøyen

I nær fremtid bygges et nytt bygg for formidling av klimautfordringer, Klimahuset. I tillegg forventes etablering av nye utstillingsveksthus. Brøggers hus, Klimahuset og veksthuset åpner opp store nye formidlingsarealer på Tøyen, og det vil være både kostnader og inntekter knyttet til driften av disse arealene.

Tøyen er en bydel i utvikling og kommunen vil utnyttet tilgrensede arealer til Campus Tøyen på en annen måte i fremtiden enn det som er situasjonen i dag. Blant annet frigjøres Munchmuseet til nye formål, og det etableres en midlertidig flerbrukshall på Sirkustomten utenfor botanisk hage.

Det er en stor utfordring å sikre hensiktsmessige og attraktive lokaler for landets fremste universitetsmuseum, ikke bare for UiO men også for myndighetene. Å reise nye bygg er en lang og krevende prosess som krever statlige godkjenninger og bevilgninger. Arealbruk er en sentral kostnadsdriver både innen eiendomsforvaltning, og for brukerne av arealene. Gjennom den nye husleieordningen må enhetene selv dekke merkostnadene økte arealer gir med mindre endringene er vedtatt av universitetsstyret («institusjonelt vedtatt»).



På den andre siden er ikke midlene til internhusleie lenger øremerket. Dette medfører at enhetene selv beholder gevinsten når enhetene sier opp areal. Effektiv arealutnyttelse både i forhold til

fortetting, og i forhold til formålstjenlige arealer for virksomheten er derfor sentrale forutsetninger for å lykkes i utvikling av Campus Tøyen.

Strategi for NHM

NHM står foran store endringsprosesser. En samlet forståelse av problemstillinger, sammenhenger, og omforente løsningsforslag er blant nøklene for å kunne møte fremtiden på en god måte. Hvordan kan vi løse de store spørsmålene sammen? En viktig forutsetning er å få en avklaring på noen grunnleggende spørsmål tilknyttet virksomheten tilknyttet Tøyen.

Koblingen mellom en masterplan og strategiarbeidet ved NHM er åpenbare fordi virksomheten til museet er tett knyttet opp til hagen og bygningene på Tøyen. Formålet med virksomheten er beskrevet i NHMs samfunnsoppdrag, men strategiprosessen trenger noen overordnede avklaringer som denne masterplanen kan gi svaret på.

Eksempler på overordnede avklaringer

1. Betingelser utførelsen av samfunnsoppdraget en samlet virksomhet på Campus Tøyen?
2. Hvilke interne prioriteringer legger NHM til grunn for utnyttelsen av arealene på Campus Tøyen?
3. Veier hensynet til publikum tyngre enn hensynet til annen virksomhet, eller er det viktigere at hensynet til samlingene eller forskning ivaretas?
4. Er det en forutsetning for arealdisponeringer at de tradisjonelle funksjonene i hvert museumsbygg videreføres?

Behov for en egen masterplan for Campus Tøyen

Samlinger, forskning, undervisning og formidling krever arealer tilpasset virksomheten på lik linje med andre kjernefunksjoner ved UiO. En helhetlig plan, som ser kjernefunksjoner og utviklingsbehov i sammenheng, vil være avgjørende for at masterplanen kan være et godt styringsdokument for denne utviklingen. En forutsetning for arbeidet er at man løfter blikket opp fra seksjonsnivå, og over til institusjonsnivå.

Masterplanen bør utrede

- Dagens situasjon
- Visjon og målbilde
- Mulighetsstudium av eksisterende bygningsmasse
- Prioriteringer

En beskrivelse av dagens situasjon innebærer en kartlegging av hvordan NHM disponerer til sammen ca 29 000 kvadratmeter bygningsmasse i dag (inkludert Økern, men ikke inkludert arealene i brakkeriggen eller fremtidig Klimahus og Veksthus).

Mål og visjoner henger nært sammen med strategiplanens målformuleringer. Disse målene er tilknyttet museets samfunnsoppdrag innen forskning, undervisning, formidling og forvaltning av samlingene.

Et mulighetsstudium innbefatter både eksisterende og fremtidige arealer. Brøggers hus, Klimahuset og eventuelt nytt veksthus tilfører museet nye muligheter som også må sees i sammenheng med samlede behov ved NHM. Videre ligger det også utfordringer i bygningsmassen. I denne forbindelse kan det være aktuelt å utrede følgende:

Masterplan: Mulighetsstudie og arealdisponeringer

- Skal nye utstillingsarealer være en erstatning for tilsvarende arealer i dag, eller skal de være et tillegg til eksisterende arealer?
- Hvordan ser man for seg utviklingen av utstillingsarealene i Brøggers hus i fremtiden?
- Kan man oppnå synergieffekter eller andre gevinster ved å flytte utstillingsaktiviteten fra Colletts hus og over i Brøggers hus?
- Medfører de nye prosjektene ytterligere arealbehov, personalbehov eller andre kostnader og hvordan skal man håndtere disse behovene?
- Hvis funksjoner tas ut av veksthusprosjekt, Brøggers hus, Klimahus osv. hvilke konsekvenser får dette?
- Hvordan utnytter man MVA-fritak tilknyttet enkeltbygg best mulig?
- Hvilke arealeffektiviseringstiltak kan gjøres?
- Hvordan fordeler utviklingen på Tøyen seg over tid, og hva skal prioriteres i ulike perioder?
- Hva vet vi om morgendagens behov når det gjelder de fysiske omgivelsene, og hva forventes av NHM som et ledende naturhistorisk museum?
- Oppnår man positive klima- og miljøeffekter gjennom tiltak på Tøyen?
- Hvor innplasserer man hagens folk som sitter midlertidig i brakka i dag?
- Kan man innplassere virksomheten på Økern tilbake på Tøyen?
- Har NHM mulighet til å tilby lokaler til venneforeninger, frivillige eller andre som bidrar til museets virksomhet?

Noen forutsetninger er allerede klarlagt. Økern-kontrakten går ut i 2029. Dermed må det finnes andre løsninger for funksjonene på Økern når leieperioden går ut. Både Nedre Blindern og Munch-museet er sjekket ut av listen over alternative lokaliteter. Det er derfor naturlig å se på hva som er mulig å få til på Tøyen. Videre er det påbegynt en utredning som ser på forskjellige muligheter for innplassering av hagens forskjellige driftsfunksjoner.

Det går et grensesnitt mellom NHM som leietaker og eiendomsavdelingen som utleier (ansvarsmatrise). NHM har ansvar for prioriterte prosjekter innen intern omfordeling av arealer og intern rokking av arealer av de lokalene som inngår i internhusleieordningen. Brukerbehov som innebærer ressurser fra EA skal innmeldes til EA gjennom dialogmøter (og gjennom Servicetorget Eiendom for mindre saker).

Gjennomføring

Poenget med en masterplan er at den skal gi tydelige prioriteringer for NHM, EA, overordnet økonomistyring ved UiO og for UiO-ledelsen generelt. Prosjektets mandat og leveranser vil måtte tilpasse seg dette landskapet.

Arbeidet med NHMs masterplan bør organiseres som et prosjekt. Det må legges opp til en prosess med involvering av alle deler av organisasjonen, inkludert vernetjenesten. Det er naturlig at masterplanarbeidet skjer i nært samarbeid mellom NHM og EA. Utover våren vil blant annet ledermøter, utvidet ledermøte, allmøte og styremøte i mai være arena for diskusjon og avklaringer.