



Rapport 2025/22 | For Kunnskapsdepartementet og Finansdepartementet



Metier
A TETRA TECH COMPANY

Kvalitetssikring av KVV Campus Romerike, Lillestrøm

Statens prosjektmodell – Rapport nummer F056a

27. juni 2025

Leander Grøttum, Magnus Digre Nord, Sara Pezelj, Herman Ringdal, Åsmund

Dokumentdetaljer

Tittel	Kvalitetssikring av KVV Campus Romerike, Lillestrøm
Rapportnummer	2025/22
Forfattere	Leander Grøttum, Magnus Digre Nord, Sara Pezelj, Herman Ringdal, Åsmund Sunde Valseth, Haakon Vennemo og Olav Vestøl
ISBN	978-82-8126-733-6
Prosjektnummer	25-HVE-01
Prosjektleder	Haakon Vennemo
Oppdragsgiver	Kunnskapsdepartementet og Finansdepartementet
Dato for ferdigstilling	27. juni 2025
Kilde forsidefoto	Thesam, WikiMedia Commons (lisens: CC BY-SA 4.0)
Tilgjengelighet	Offentlig
Nøkkelord	Kvalitetssikring, samfunnsøkonomisk analyse, eiendom, bygg og anlegg, kultur og kreative næringer

Om Metier og Vista Analyse

Metier AS er en totalleverandør innen prosjektledelse og -styring. Metier har et meget høyt prosjektfaglig kompetanse- og erfaringsnivå, relatert til alle faser av prosjektutvikling. Metier leverer tjenester til de fleste bransjer, med særlig fotfeste innen IKT, samferdsel, bygg, energi, industri, helse og forsvar.

Vista Analyse AS er et samfunnsfaglig analyseselskap med hovedvekt på økonomisk utredning, evaluering, rådgivning og forskning. Vista Analyse utfører oppdrag med høy faglig kvalitet, uavhengighet og integritet. Vista Analyses sentrale temaområder er klima, energi, samferdsel, næringsutvikling, byutvikling og velferd.

Metier og Vista Analyse utfører kvalitetssikring innen IKT, samferdsel, forsvar, kultur, bygg og andre sektorer. Vi bistår også i å utarbeide konseptvalgutredninger, usikkerhetsanalyse, samfunnsøkonomisk analyse og andre analyser som støtter opp under og kvalitetssikrer prosjektutvikling.

Om kvalitetssikring (KS1)

Regjeringen har vedtatt at forslag om store statlige investeringsprosjekter skal utredes i henhold til statens prosjektmodell. Konseptvalgutredninger (KVU) skal kvalitetssikres (KS1) før regjeringen tar beslutningen om det skal gjennomføres tiltak og hvilket konsept som eventuelt skal legges til grunn for videre planlegging i forprosjektet. I KS1 skal det kontrolleres om de angitte alternativene er relevante og gyldige med tanke på problem, behov, mål, rammebetingelser og utnyttelse av mulighetsrommet. Kvalitetssikrer skal gjennomføre en egen usikkerhetsanalyse og samfunnsøkonomisk analyse, og gi sin tilrådning om beslutningsstrategi. Kvalitetssikrer skal rangere alternativene og gi råd om føringer for forprosjektfasen.

Forord

Dette er vår kvalitetssikring (KS1) etter statens prosjektmodell av KVV Campus Romerike, Lillestrøm. Tone Bergerud Lye (Statsbygg), Solveig Dahl Grue (OsloMet), Sjur Hagestande Monsen (Kunnskapsdepartementet), Marit Østensen (Finansdepartementet, til 1. mai) og Frid Helen Hop (fra 1. mai) har vært våre viktigste kontaktpersoner. Vi vil takke kontaktpersonene for imøtekommenhet og et godt samarbeid gjennom kvalitetssikringen. Vi vil også takke ansatte ved OsloMet, Statsbygg, Kunnskapsdepartementet, Lillestrøm kommune, Ahus, Kunnskapsbyen Lillestrøm og USN Drammen (Papirbredden) for at de har brukt tid sammen med oss og tålmodig svart på våre spørsmål.

27. juni 2025

Haakon Vennemo

Partner, professor

Vista Analyse AS/ Metier AS

Superside

Generelle opplysninger		
KVV	Navn: Campus Romerike, Lillestrøm. Konseptvalgutredning (KVV) for OsloMet	Dato: 9. april 2024
Kvalitetssikringen	Kvalitetssikrer: Vista Analyse og Metier	Dato: 27. juni 2025
Prosjektinformasjon	Finansdepartementet og Kunnskapsdepartementet	Prosjekttype: Eiendom, bygg og anlegg
Basis for analysen	Prosjektfase: Kvalitetssikring av konseptvalg	Prisnivå (måned, år): januar 2025
Tema/Sak		
	KVV:	Merknad fra kvalitetssikrer:
Problem som skal l�ses	OsloMets campus Kjeller har lav tilstedeværelse og arealutnyttelse, og et lite aktivt student- og fagmil�.	Problembeskrivelsen er grundig og klarg�rende i forbindelse med Kjeller. Eventuelle problemer for studenter og ansatte i Oslo er langt mindre tydelig beskrevet. En mer konkret årsakskjede mellom trivsel og kvalitet i forskning og utdanning ville vært fordelaktig.
Behovsanalyse	Samfunnet har behov for studiesteder som legger til rette for utdanning og forskning av høy kvalitet som spiller godt sammen med resten av samfunnet, samtidig som ressursbruken skal være bærekraftig og effektiv. For OsloMet er det behov for � forbedre lokalisering og bygningsmasse på dagens campus Kjeller.	Behovene er fornuftig kategorisert etter om de er normative, interessenbaserte eller operasjonelle, med god beskrivelse av bredden her. Vi savner en vurdering av ettersp�rrelsbaserte behov, og en klarere sammenheng mellom den trivselsbetonte problembeskrivelsen og den kvalitetsbetonte behovsanalysen.
Samfunnsmål	OsloMet skal bidra til � løse samfunnets utfordringer gjennom attraktive, åpne og bærekraftige campuser som legger til rette for; i) � inkludere, engasjere og utdanne et bredt lag av befolkningen, ii) Kontinuerlig utvikling av etablerte profesjonsutdanninger i takt med samfunnsutviklingen, iii) Tverrfaglig forskning, innovasjon og utdanning i nært samspill med samfunns- og næringsliv.	Samfunnsmålet kunne med hell v�rt enklere og mer konkretisert. Innholdet kan gjerne revideres til � være mer konsistent med den samfunnsøkonomiske analysen.
Effektmål	E1 – tilby et attraktivt studie- og arbeidsmil� som fremmer tilhørighet og mangfold. E2 – �pne for tett tilknytning til nærings- og samfunnsnivå for � fremme forskning, innovasjon og arbeidsrelevans. E3 – en effektiv og bærekraftig bygningsmasse som kan tilpasses fremtidens lærings- og arbeidsformer.	Effektmålene kunne gått mer direkte på den grunnleggende målsettingen for et universitet: høy kvalitet i utdanning og forskning, og et arbeids- og studiemil� man trives i. Dette ville også gitt en enklere målstruktur.
Konseptvalg		
	KVV	KS1

Oversikt over konsepter og samfunnsøkonomisk lønnsomhet ¹	Nullalternativet Forventet investering: Ingen Prissatte virkninger NNV: -1 310 MNOK (-1 348 mill. 2025-kr) Viktige forutsetninger: Flat studentvekst hele analyseperioden	Nullalternativet Forventet investering: 152 MNOK Prissatte virkninger NNV: -1 500 MNOK Viktige forutsetninger: Årlig studentvekst 2024-2040: 0,25 prosent
	Konsept 1 – Minimum Forventet investering: 902 MNOK (928 mill. 2025-kroner) Prissatte virkninger NNV: 1 365 MNOK (-1 403 mill. 2025-kr) Viktige ikke-prissatte virkninger: Høyere kvalitet i utdanning og forskning, mer attraktivt studie- og arbeidsmiljø og reduserte reisetidskostnader. Viktige forutsetninger: Akkumulert vekst 2022-2040: -2 prosent Antall studenter campus Romerike: 2 270 Andel av studentplasser totalt: 13 prosent Areal per student: 7,3 kvm Areal campus Romerike: 16 500 kvm	Konsept 1 Forventet investering: 1 096 MNOK Prissatte virkninger NNV: -1 794 MNOK Viktige ikke-prissatte virkninger: Høyere kvalitet i utdanning og forskning, Økt trivsel i form av mer attraktivitet i studie- og arbeidsmiljø. Viktige forutsetninger: Årlig studentvekst 2024-2040: 0,25 prosent Antall studenter campus Romerike: 2 483 Andel av studentplasser totalt: 13 prosent Areal per student: 8,4 kvm Areal campus Romerike: 20 946 kvm
	Ingen tilsvarende konsept i KVV	Konsept 1+ Forventet investering: 1 317 MNOK Prissatte virkninger NNV: -2 156 MNOK Viktige ikke-prissatte virkninger: Høyere kvalitet i utdanning og forskning, Økt trivsel i form av mer attraktivitet i studie- og arbeidsmiljø. Viktige forutsetninger: Årlig studentvekst 2024-2040: 0,25 prosent Antall studenter campus Romerike: 2 483 Andel av studentplasser totalt: 13 prosent Areal per student: 10,1 kvm Areal campus Romerike: 25 183 kvm
	Konsept 2B – Sammensatt arealeffektiv Forventet investering: 1 512 MNOK (1 554 mill. 2025-kroner) Prissatte virkninger NNV: 2 030 MNOK (-2 087 mill. 2025-kr) Viktige ikke-prissatte virkninger: Økt byutvikling og kvalitet i utdanning og forskning, mer attraktivt studie- og arbeidsmiljø. Viktige forutsetninger: Årlig studentvekst 2022-2040: 0,25 prosent Antall studenter campus Romerike: 3 670 Andel av studentplasser totalt: 20 prosent Areal per student: 7,3 kvm	Konsept 2 Forventet investering: 1 585 MNOK Prissatte virkninger NNV: -1 970 MNOK Viktige ikke-prissatte virkninger: Økt trivsel i form av attraktivitet i studie- og arbeidsmiljø, pluss noe økt byfortetting og -utvikling. Noe redusert kvalitet i forskning. Viktige forutsetninger: Årlig studentvekst 2024-2040: 0,25 prosent Antall studenter campus Romerike: 3 868 Andel av studentplasser totalt: 20 prosent Areal per student: 7,6 kvm Areal campus Romerike: 29 559 kvm

	Areal campus Romerike: 26 670 kvm	
	Konsept 2A - Sammensatt Forventet investering: 1 732 MNOK (1 780 mill. 2025-kroner) Prissatte virkninger NNV: 2 422 MNOK (-2 490 mill. 2025-kr) Viktige ikke-prissatte virkninger: Økt byutvikling og kvalitet i utdanning og forskning, mer attraktivt studie- og arbeidsmiljø, men noen ulemper i byggefasen. Viktige forutsetninger: Årlig studentvekst 2022-2040: 0,25 prosent Antall studenter campus Romerike: 3 670 Andel av studentplasser totalt: 20 prosent Areal per student: 9,3 kvm Areal: 34 920 kvm	Konsept 2+ Forventet investering: 1 885 MNOK Prissatte virkninger NNV: -2 467 MNOK Viktige ikke-prissatte virkninger: Økt trivsel i form av attraktivitet i studie- og arbeidsmiljø, pluss noe økt byfortetting og -utvikling. Marginalt redusert kvalitet i forskning, og marginalt økt kvalitet i utdanning. Viktige forutsetninger: Årlig studentvekst 2024-2040: 0,25 prosent Antall studenter campus Romerike: 3 868 Andel av studentplasser totalt: 20 prosent Areal per student: 9,2 kvm Areal: 35 484 kvm
	Ingen tilsvarende konsept i KVV	Konsept 3 Forventet investering: 1 894 MNOK Prissatte virkninger NNV: -2 039 MNOK Viktige ikke-prissatte virkninger: Økt trivsel i form av attraktivitet i studie- og arbeidsmiljø, pluss økt byfortetting og -utvikling. Noe redusert kvalitet i forskning. Viktige forutsetninger: Årlig studentvekst 2024-2040: 0,25 prosent Antall studenter campus Romerike: 4 835 Andel av studentplasser totalt: 25 prosent Areal per student: 7,3 kvm Areal: 35 056 kvm
	Konsept 3 – Sammensatt stor Forventet investering: 2 182 MNOK (2 243 mill. 2025-kroner) Prissatte virkninger NNV: 2 525 MNOK (-2 595 mill. 2025-kr) Viktige ikke-prissatte virkninger: Økt byutvikling og kvalitet i utdanning og forskning, mer attraktivt studie- og arbeidsmiljø, men noen økte reisetidskostnader og ulemper i byggefasen. Viktige forutsetninger: Årlig studentvekst 2022-2040: 0,25 prosent Antall studenter campus Romerike: 4 590 Andel av studentplasser totalt: 25 prosent Areal per student: 9 kvm Areal: 41 440 kvm	Konsept 3+ Forventet investering: 2 242 MNOK Prissatte virkninger NNV: -2 610 MNOK Viktige ikke-prissatte virkninger: Viktige forutsetninger: Økt trivsel i form av attraktivitet i studie- og arbeidsmiljø, pluss økt byfortetting og -utvikling. Marginalt redusert kvalitet i forskning, og marginalt økt kvalitet i utdanning. Årlig studentvekst 2024-2040: 0,25 prosent Antall studenter campus Romerike: 4 835 Andel av studentplasser totalt: 25 prosent Areal per student: 8,6 kvm Areal: 41 643 kvm

	Usikkerhet om konseptene:	Usikkerhet om konseptene: Usikkerhet om byggekost, arealbehov, antall studenter fremover, men slik usikkerhet påvirker i mindre grad rangeringen mellom konsepter. Usikkerhet om hvordan studenter og ansatte vil oppleve (after the fact) deling av institutter som nå ikke er delt, påvirker konseptvalg.
	Anbefalt konsept KVV: Uten avklaring fra OsloMet om faglig innhold på campus Romerike, kan det ikke avgjøres om større aktivitet ved alternativene 2a og 2b kan være mer lønnsomt enn konsept 1.	Anbefalt konsept KS1: Konsept 1. Konseptet er i vår analyse noe dyrere enn nullalternativet (konsept 0) i form av prissatte virkninger, men ikke-prissatt nytte mer enn oppveier det. De store alternativene 2(+) og 3(+) har etter vår vurdering svakere prissatte og ikke-prissatte virkninger. Konsept 1 bør utformes slik at det er kompatibelt med videre vekst for OsloMet på Lillestrøm i fremtiden.
Føringer for forprosjekt		
Tilrådning om organisering og styring	1. Det er et noe trangt tidsløp dersom et nytt bygg skal stå ferdig når leieavtalen på Kjeller utløper i desember 2034. Regjeringen bør ikke drøye for lenge med konseptvalg, og en bør ha dialog med Lillestrøm kommune for å se om tomtevalg, plan- og reguleringsprosessen kan effektiviseres. 2. Det er et spørsmål om OsloMet bør leie bygg av Statsbygg eller leie i markedet. Fra statens synspunkt er dette i stor grad et spørsmål av praktisk og økonomisk karakter, men det har også en regulatorisk/juridisk side, bla knyttet til andel spesialareal. Spørsmålet om eie eller leie kan til syvende og sist bli et pragmatisk vurderingss spørsmål.	
Optimalisering av lønnsomhet og gevinstrealisering	1. Innenfor rammen av styringsmålet og den arealeffektive helheten bør en gå gjennom arealbehovet per studieretning. Det bør være brukermedvirkning, men ikke brukerdiktat i prosessen. 2. Konsept 1 bør utformes slik at det tiltrettelegger, eller i hvert fall ikke blokkerer for videre studentvekst for OsloMet på Lillestrøm. 3. De mange, lovende «mindre tiltak» som trekkes fram i KVV bør utredes og tas med i utformingen av konseptet, for å gevinstoptimalisere.	
Oppfølging av kontraktsstrategi	Kontraktsstrategi er ikke besluttet og avhenger bla av spørsmålet om eie eller leie.	
Anbefalt styringsmål ²	Styringsmål (P50) på 1 817 millioner 2025-kroner, inkludert mva.	

Alle beløp er angitt i millioner kroner.

¹ Forventet investering er samfunnsøkonomisk investeringskostnad (neddiskontert forventet kostnad, ekskl. mva.)

² P50-estimatet er for investeringskostnadene til anbefalt konsept og det oppgis inkl. mva. med angitt prisnivå.

Innhold

Sammendrag.....	14
1 Innledning	19
1.1 Beskrivelse av KVV	19
1.2 Om analysen	20
1.3 Rapportens oppbygging	21
2 Problembeskrivelse	22
2.1 Innholdet i KVV	22
2.2 Vår vurdering av problembeskrivelsen i KVV	24
2.3 Våre innspill	26
3 Behovsanalyse	27
3.1 Innholdet i KVV	27
3.2 Innholdet i supplerende dokumenter	29
3.3 Vår vurdering av behovsanalysen i KVV	29
3.4 Våre innspill	32
4 Strategiske mål	33
4.1 Innholdet i KVV	33
4.2 Vår vurdering av strategiske mål i KVV	34
4.3 Vi savner enklere mål	35
4.4 Andre tiltak kan også øke presisjonen	36
4.5 Våre innspill	36
5 Rammebetingelser for konseptvalg	37
5.1 Innholdet i KVV	37
5.2 Vår vurdering av rammebetingelser i KVV	37
5.3 Våre innspill	37
6 Mulighetsstudie.....	38
6.1 Innholdet i KVV	38
6.2 Innholdet i supplerende dokumenter	38
6.3 Vår vurdering av mulighetsstudien i KVV	38
6.4 KVV har en grundig gjennomgang og en logisk konklusjon	39
6.5 Våre innspill	39
7 Alternativanalyse.....	40
7.1 Innholdet i KVV	40
7.2 Vår vurdering av alternativanalysen i KVV	51
Vår usikkerhetsanalyse og samfunnsøkonomiske analyse	60
8 Våre konsepter	61
8.1 Studentvekst	63
8.2 Konsept 1	64
8.3 Konsept 2	64
8.4 Konsept 3	64

8.5	Ansatte ved campus Lillestrøm	65
8.6	Åpning av nytt campus i 2035 er betinget god fremdrift i videre planleggingsfase	65
9	Vår usikkerhetsanalyse	67
9.1	Metode og forutsetninger for analysen	67
9.2	Basisestimat investeringskostnader	68
9.3	Resultater fra usikkerhetsanalysen av investeringskostnader	73
9.4	Resultater fra usikkerhetsanalysen av FVDU-kostnader	76
10	Vår samfunnsøkonomiske analyse	78
10.1	Forutsetninger	79
10.2	Prissatte virkninger	83
10.3	Ikke-prissatte virkninger	95
10.4	Forskjeller mellom den samfunnsøkonomiske analysen i KVV og KS1	97
10.5	Vurdering av samfunnsøkonomisk lønnsomhet	101
10.6	Fordelingsvirkninger	102
10.7	Bør beslutning om Campus Romerike avvente til konseptvalg for OsloMet campus Oslo er tatt?	103
11	Nærmere om eie/leie	107
11.1	For tidlig å konkludere om formåls- eller konkurransebygg	107
11.2	Økonomiske virkninger for staten ved eie og ved leie	109
11.3	Om prosjektet er et ordinært byggeprosjekt, kurantprosjekt eller løses utenfor husleieordningen har betydning for veien videre	113
11.4	Våre innspill	116
	Vurderinger og anbefalinger	117
12	Vurdering og tilråding av konsept	118
12.1	Vår vurdering og tilråding	118
13	Føringer for forprosjektfasen	121
13.1	Føringer for forprosjektet i KVV	121
13.2	Våre vurderinger og føringer for forprosjektfasen	123
13.3	Suksessfaktorer og fallgruver	125
13.4	Våre tilrådinger for videre prosjektfaser	126
14	Tilrådning om styringsmål og arbeidet med endringslogg	127
14.1	Tilrådning om styringsmål	127
14.2	Tilrådninger til endringsloggen	127
15	Samlet vurdering og anbefaling	128
15.1	Råd til departementet (prosjekteier)	128
15.2	Råd til etaten (forprosjektorganisasjonen)	129
	Referanser	130
	Vedlegg	132
A	Grunnlagsdokumenter	133
B	Oversikt over møter og samtaler	136
C	Kostnadsestimat og usikkerhetsanalyse	137

Figurer

Figur S.1	Prissatte virkninger i konseptene	15
Figur S.2	Ikke-prissatte virkninger i konseptene	16
Figur 3.1	Studenter ved OsloMet – historisk og ifølge KVUs fremskriving	30
Figur 7.1	PNS i konseptene i KVV	40
Figur 7.2	Netto nåverdi av konseptene i KVV, mill. kroner (2024)	48
Figur 7.3	Sammenlikning kr/BTA for nybygg ordinære arealer med kr/BTA for skolebygg fra Norsk Prisbok, prisnivå august 2023.	52
Figur 7.4	Sammenlikning kr/BTA for ombygging Pilestredet med gjennomsnittlig kr/BTA for ombygging av universitets- og høyskolebygg fra Metiers nøkkeltallsanalyse, gjennomført i 2014. Prisnivå august 2023.	53
Figur 7.5	Sammenlikning av kr/BTA for brukerutstyr i øvrige arealer. Prisnivå august 2023.	54
Figur 8.1	Befolkningsutvikling nasjonalt i aldersgruppen (20-34 år) i SSBs hovedalternativ. Historisk i grønt (2013-2022), fremskriving i blått (2023-2040)	63
Figur 8.2	Overordnet illustrasjon av estimert fremdrift i byggeprosjekt innenfor statens prosjektmodell	66
Figur 9.1	S-kurver for de ulike konseptene. Tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.	74
Figur 9.2	S-kurver for konsept 1. Tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.	75
Figur 9.3	Tornadodiagram for konsept 1. Tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.	75
Figur 10.1	Prisindekser for brukte boliger i Oslo og Bærum, og byggekostnadsindeksen for boligblokk, 1992-2024	81
Figur 10.2	Sammenstilling av prissatte virkninger, KS1	83
Figur 10.3	Sensitivitetsanalyse av byggekostnad, netto nåverdi (NNV)	90
Figur 10.4	Sensitivitetsanalyse av brukerutstyrskostnad nytt campus, netto nåverdi (NNV)	91
Figur 10.5	Sensitivitetsanalyse av sparte kostnader til brukerutstyr i dagens lokaler, netto nåverdi (NNV)	93
Figur 10.6	Sensitivitetsanalyse av tomtekostnad, netto nåverdi (NNV)	94
Figur 10.7	Sensitivitetsanalyse av realprisjustering av tomteverdi, netto nåverdi (NNV)	95
Figur 10.8	Ikke-prissatte virkninger i KS1 av OsloMet campus Romerike	95
Figur 10.9	Sammenligning av konseptenes prissatte virkninger i KVV og KS1	98
Figur 10.10	Fossefallsdiagram for endringer fra KVV til KS1 i nullalternativet, nåverdier	99
Figur 10.11	Fossefallsdiagram for endringer fra KVV til KS1 i K1, nåverdier	100
Figur 10.12	Fossefallsdiagram for endringer fra KVV til KS1 i K3+, nåverdier	100
Figur 10.13	Samfunnsøkonomisk lønnsomhet i KS1 av OsloMet campus Romerike	101
Figur 10.14	Illustrasjon av beslutningsregel for OsloMet campus Lillestrøm	105
Figur 11.1	Offentlige utbetalinger eie vs. leie i K1	113

Tabeller

Tabell 3.1	Beskrivelse av normative behov	27
Tabell 4.1	Effektmålene	33
Tabell 7.1	Kvadratmeterpris per kostnadspost. Tallene inkluderer merverdiavgift og generelle kostnader. Prisnivådato 15.08.2023.	41
Tabell 7.2	Basiskostnad for bygg i Lillestrøm (K1), inkl. mva.	41
Tabell 7.3	Kostnadsspenn (kr/BTA) for bygg Lillestrøm	42

Tabell 7.4	Spenn i areal (BTA) i Lillestrøm	42
Tabell 7.5	BTA per HE-student og antall HE-studenter I hvert konsept	42
Tabell 7.6	Fordeling av generelle undervisningsarealer, fellesarealer og spesialarealer (eks. ansattarealer).....	43
Tabell 7.7	Eksempelberegning av tomtebelastning per kvadratmeter	43
Tabell 7.8	Spenn lagt til grunn for simulering av tomtebelastning i alle alternativer	44
Tabell 7.9	Spenn lagt til grunn for simulering av tomtestørrelse i alternativ K1.....	44
Tabell 7.10	Prosjektets usikkerhetsdrivere med spenn. Det er lagt til grunn samme spenn i alle konsepter	45
Tabell 7.11	Hovedresultater fra prosjektets usikkerhetsanalyse (inkl. mva.), i mill. kr.....	45
Tabell 7.12	Rangering av alternativer etter samfunnsøkonomisk analyse i KVV	46
Tabell 7.13	Overordnede forutsetninger for samfunnsøkonomisk analyse i KVV	46
Tabell 7.14	Prissatte virkninger i konseptene i KVV, mill. kroner (2024)	48
Tabell 7.15	Ikke-prissatte virkninger i konseptene i KVV.....	49
Tabell 8.1	Sammenstilling av konseptene i KS1 og KVV	62
Tabell 8.2	Antall årsverk på campus Romerike i de ulike konseptene.	65
Tabell 9.1	Basiskostnad investeringskostnader, tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.....	68
Tabell 9.2	Vår beregning av basiskostnad for tomt (aug. 2023-priser)	69
Tabell 9.3	Enhetspriser for nybygg, tall i 2025-kroner.....	70
Tabell 9.4	Enhetspriser for brukerstyr, tall i 2025-kroner.....	70
Tabell 9.5	Enhetspris for tomt, tall i 2025-kroner.....	70
Tabell 9.6	Antall dimensjonerende HE-studenter i hvert konsept	70
Tabell 9.7	BTA per heltidsekvivalente student i høyt og lavt arealkonsept	71
Tabell 9.8	Totalt arealbehov (BTA) per konsept	71
Tabell 9.9	Fordeling av generelle undervisningsarealer, fellesarealer og spesialarealer (eks. ansattarealer).....	72
Tabell 9.10	Eksempel på fordeling av fordeling av areal i arealeffektive konsepter.....	72
Tabell 9.11	Tomtestørrelse (kvm) i hvert konsept	73
Tabell 9.12	Resultater fra usikkerhetsanalyse, tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.....	73
Tabell 9.13	Resultater fra usikkerhetsanalyse, tall i MNOK 2025-kroner inkl. mva.	73
Tabell 9.14	Resultater fra forenklet usikkerhetsanalyse av FDVV-kostnader, tall i MNOK 2025-kroner eks. mva.	77
Tabell 10.1	Forutsetninger i den samfunnsøkonomiske analysen i KVV og KS1.....	79
Tabell 10.2	Sammenstilling av prissatte virkninger i KS1, mill. 2025-kroner (nåverdier).....	84
Tabell 10.3	Prissatte virkninger, bygg.....	84
Tabell 10.4	Prissatte virkninger, tomt	85
Tabell 10.5	Prissatte virkninger, brukerstyr.....	86
Tabell 10.6	Prissatte virkninger, leie	87
Tabell 10.7	Prissatte virkninger, FDVV	88
Tabell 10.8	Dimensjonering av konseptene	89
Tabell 10.9	Sensitivitetsanalyse av byggekostnad, mill. kroner.....	90
Tabell 10.10	Sensitivitetsanalyse av brukerstyrskostnad nytt campus, mill. kroner	91
Tabell 10.11	Sensitivitetsanalyse av sparte kostnader til brukerstyr i dagens lokaler, mill. kroner.....	92
Tabell 10.12	Sensitivitetsanalyse av tomtekostnad, mill. kroner	93

Tabell 10.13	Sensitivitetsanalyse av realprisjustering av tomteverdi, mill. kroner	94
Tabell 10.14	Sammenligning av konseptene i KVV og KS1	98
Tabell 11.1	Beregnet markedsleie i konseptene, mill. kr per år	112
Tabell 11.2	Beregning av kalkulasjonsrente i Statens husleieordning.....	115
Tabell 11.3	Beregnet husleie i konseptene med standard kontraktlengde (20 år), mill. kr per år	115
Tabell 11.4	Beregnet husleie i konseptene med 60 års kontraktlengde, mill. kr per år.....	116

Sammendrag

OsloMet har en campus på Kjeller som ikke er tidsmessig. Vi anbefaler å flytte dagens aktivitet på Kjeller til nye lokaler på Lillestrøm. Pga høye byggekostnader vil lokalene på Lillestrøm bli en del mindre enn de man nå har på Kjeller, men totalsituasjonen blir likevel bedre. Vi har også vurdert alternativer der flere av OsloMets studieretninger helt eller delvis legges til Lillestrøm. Med moderat vekst i studentantall vil vi ikke anbefale det, men det kan bli aktuelt dersom antallet studenter ved OsloMet vokser tilstrekkelig. Den videre planleggingen av campus Lillestrøm bør ta hensyn til denne muligheten.

OsloMet har en uhensiktsmessig campus på Kjeller

KVV beskriver en campus Kjeller med et lite engasjert og aktivt studentliv, med lav tilstedeværelse og tilfredshet med studentmiljøet. Også blant de ansatte har det vært mindre tilfredshet med fasiliteter og lokaliseringen til campusen, som har bidratt til en gradvis forflytning inn mot campus Pilestredet.

KVV peker også på manglende samarbeid mellom universitet og kunnskapsbedriftene og forskningsmiljøene på Kjeller, samt et uforløst potensial for lokale synergier og samspill.

Selve bygget trekkes fram som lite fleksibelt, og uhensiktsmessig sammensatt. Dimensjonering av undervisnings-, ansatt-, og fellesareal anses som ubalansert, med gjennomgående lav arealutnyttelse, men også en viss knapphet når store undervisningsgrupper samles med jevne mellomrom.

Dette er bakgrunnen for at spørsmålet om en ny campus på Lillestrøm for OsloMet har kommet opp, og utgjør kjernen i tiltakets problembeskrivelse.

Ulike ideer for å erstatte campus Kjeller har vært i omløp lenge, og inkluderer samlokalisering med Ahus og samlokalisering i Oslo. KD har i mandatet for KVV fastsatt Lillestrøm som stedet for en eventuell ny campus for OsloMet.

Vi vurderer tre konsepter for ny campus

På bakgrunn av KVV vurderer vi tre konsepter i tillegg til konsept 0 (nullalternativet). Konsept 0 innebærer å forbli på Kjeller i overskuelig framtid.

- Konsept 1 er å flytte dagens aktivitet fra Kjeller til Lillestrøm. Med vår forutsetning om studentvekst vil 13 prosent av studentene i fremtiden befinne seg på Lillestrøm.
- Konsept 2 er å flytte dagens aktivitet fra Kjeller til Lillestrøm, pluss å tilføre primært studenter fra handelshøyskolen og institutt for IT. Fagsammensetningen i konseptet er i tråd med OsloMets ønske om faglig profil for en campus Lillestrøm. Med vår forutsetning om studentvekst vil 20 prosent av studentene i fremtiden befinne seg på Lillestrøm.
- Konsept 3 er å flytte dagens aktivitet fra Kjeller til Lillestrøm, pluss tilføre primært studenter fra handelshøyskolen og institutt for IT. Med vår forutsetning om studentvekst vil 25 prosent av studentene i fremtiden befinne seg på Lillestrøm.

I likhet med KVV forutsetter vi moderat studentvekst på 0,25 prosent i året fram til 2040 og konstant antall deretter. Dette er å anse som en teknisk beregningsforutsetning, ikke en prognose.

Det er usikkert hvor stort areal en ny campus trenger. Vi har utformet alle konseptene i en arealeffektiv normalutgave, og i en noe romsligere pluss-utgave. I konsept 2 svarer plussutgaven om lag til OsloMets foreslåtte arealbehov for sin fagsammensetning.

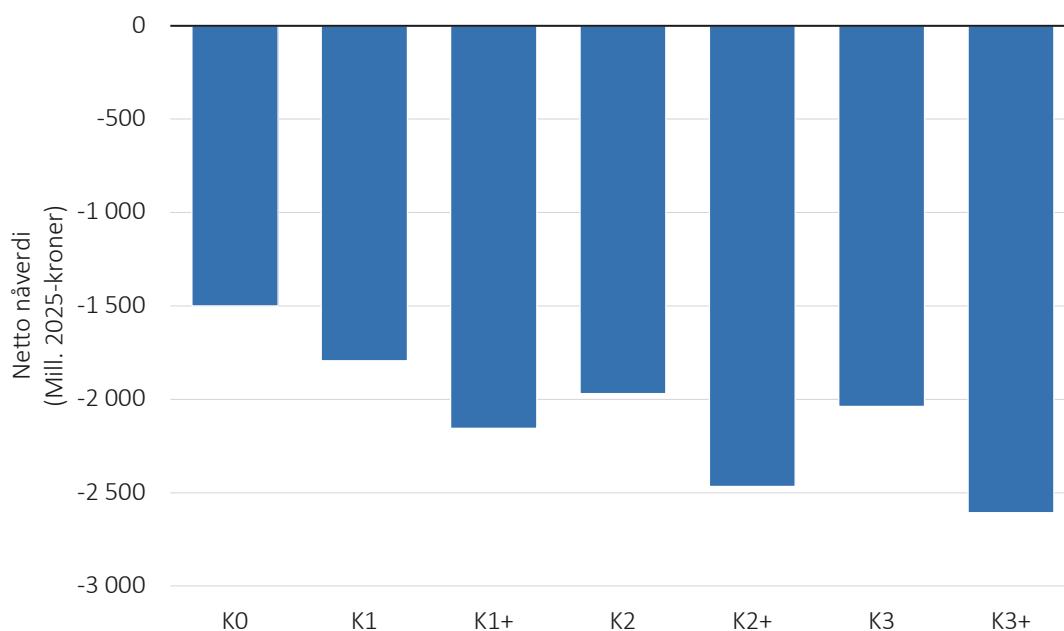
Vi anbefaler det arealeffektive konsept 1

Vår anbefaling om K1 bygger på en vurdering av de prissatte og ikke-prissatte virkningene av konseptet. Vi tar de prissatte virkningene først.

Prissatte virkninger går i favør av K0

Alle konseptene, også nullalternativet (konsept 0) innebærer en god del samfunnsøkonomiske kostnader (Figur S.1). Kostnadene skyldes først og fremst at alle konseptene har kostnader til investering i og/eller leie av bygg, samtidig som viktige nytteeffekter ikke er prissatt.

Figur S.1 Prissatte virkninger i konseptene



Kilde: Metier og Vista Analyse

Det interessante er derfor å se på forskjellene mellom konseptene. Konsept 1 er 294 millioner kroner dyrere enn konsept 0. Dette er en samfunnsøkonomisk, neddiskontert kostnad, regnet ekskl. mva men inkl. såkalt skattefinansieringskostnad. Konsept 2 er 469 millioner kroner dyrere enn konsept 0. Investeringen på Lillestrøm blir med andre ord større og dyrere desto flere studenter det dimensjoneres for.

Samtidig er K1+, det romslige alternativet, 362 millioner kroner dyrere enn det arealeffektive K1. Liknende og større forskjeller oppstår for de andre konseptenes del. Investeringen på Lillestrøm blir med andre ord større og dyrere desto mer areal per student og undervisningsressurs det dimensjoneres for.

Ikke-prissatte virkninger går i favør av K1

Våre vurderinger av ikke-prissatte virkninger er oppsummert i Figur S.2. Etter vår vurdering kommer K1+ best ut for ikke-prissatte virkninger isolert, med K1 på andreplass.

Figur S.2 Ikke-prissatte virkninger i konseptene

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Studenter på Romerike	2 483	2 483	2 483	3 868	3 868	4 835	4 835
Kvalitet i utdanning		Liten positiv	Liten/ middels positiv	Ubetydelig	Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig	Ubetydelig/ liten positiv
Kvalitet i forskning		Liten positiv	Liten/ middels positiv	Liten negativ	Liten negativ/ ubetydelig	Liten negativ	Liten negativ/ ubetydelig
Trivsel		Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv
Byfortetting og -utvikling		Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig/ liten positiv	Liten positiv	Liten positiv	Liten/ Middels positiv	Liten/ Middels positiv
Reisetid og klimagassutslipp		Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig	Ubetydelig	Ubetydelig	Ubetydelig
Rangering ikke-prissatte	7	2	1	6	5	4	3

Kilde: Vista Analyse

Viktig for vurdering av de ikke-prissatte virkningene i K2 og K3 er at kvalitet i utdanning og kvalitet i forskning etter vår oppfatning svekkes sammenliknet med K1. K2 innebærer oppsplitting av studiemiljøet på handelshøyskolen og institutt for IT, med ca 30 prosent av handelshøyskolestudenter og ansatte på Lillestrøm og henimot 40 prosent av studenter og ansatte ved institutt for IT på Lillestrøm. K3 innebærer enda større andeler, men disse er ikke spesifisert. Basert på egen faglig vurdering og kunnskap samlet under arbeidet med denne rapporten, tror vi ikke slik oppsplitting er heldig. OsloMet har anført at den valgte faglige profilen vil bedre samarbeidet mellom instituttene i profilen. På den annen side er det godt fysisk tilrettelagt for samarbeid i dag. For eksempel er store deler av helsefag lokalisert tvers over veien for handelshøyskolen og informatikk. Etter vår vurdering bør man ikke overdrive troen på at lokalisering til samme bygg i Lillestrøm vil skape et samarbeid man ikke får til allerede. OsloMet anfører også at konsept 2 fremmer innovasjon på og med Lillestrøm. Det legger ikke vi avgjørende vekt på, idet forskning og innovasjon på et universitet er og bør være internasjonal, og samarbeidsmulighetene med Lillestrøm er uansett gode.

En samlet vurdering taler for K1

I den samlede vurderingen kan vi eliminere K2(+) og K3(+), siden de kommer som dyrere og med svakere ikke prissatt nytte enn K1(+). I valget mellom K1 og K1+ vurderer vi at mernytten av K1+ ikke forsvaret merkostnaden. Vi mener at alle institutter vil ha nytte av større areal til spesialrom, lesesalsplasser og undervisningslokaler, men at det koster uforholdsmessig mye.

I valget mellom K0 og K1 kommer vi til at K1 er det beste. Tankeeksperimentet her er: Ville studenter og ansatte ønsket å finansiere bygget, dersom de skulle betale for det selv? For å gjøre det enkelt ser vi bort fra ansatte. Vi beregner at kostnaden av K1 er ca 2000 kroner per studentår, eller ca 180 kroner per studielåns måned. Beløpet er betydelig mindre enn for eksempel en treningsavgift eller månedskort på buss, og sammenliknbart med en omgang drikke på bar. Informasjonen vi har bearbeidet under kvalitetssikringen tilsier at studentene ville vært villige til å betale dette. I tillegg kommer ansattes betalingsvillighet/nytte, og Lillestrømsamfunnets nytte.

Anbefalinger og råd om gjennomføringsstrategi

I det videre arbeidet er det fornuftig å arbeide videre med arealbehov og utforming av et nytt bygg. Det samlede arealet i K1 bør ligge til grunn, men detaljeringen av areal er overordnet i en KVV-KS1 fase og etter konseptvalget bør det gjøres en fornyet vurdering av innbyrdes fordeling mellom studieretninger. I denne forbindelse bør man også vurdere den relativt store mengden mindre arealtiltak som ble trukket fram i KVUs mulighetsstudie. Mange av dem vil trenge videre utredning, men virker i utgangspunktet lovende. De vil kunne øke reelt tilgjengelig areal uten økt kostnad, eller spare kostnader uten å redusere reelt tilgjengelig areal.

OsloMet har en leieavtale på Kjeller som kan forlenges ut 2034. Det er ønskelig at et nytt bygg kan stå ferdig senest desember 2034. Våre opplysninger tilsier at man i verste fall ikke vil klare det, men at det vil gå fint dersom plan- og reguleringsprosessen er smidig og dersom regjeringen ikke venter unødige med konseptvalg og senere anmodning om budsjettvedtak. Den noe trange tidsrammen er viktig å være klar over. For eksempel bør man etter konseptvalg engasjere Lillestrøm kommune i en dialog om hvordan plan- og reguleringsprosessen kan gjøres smidig og ta kortere tid.

Det er et spørsmål om OsloMet bør leie bygg av Statsbygg, eller leie i markedet. Her kan svaret være forskjellig for OsloMet, staten og samfunnet. For staten og samfunnet er det viktige fra et økonomisk synspunkt om det er private utbyggere eller staten ved Statsbygg som er i stand til å bygge og drifte på den mest kostnadseffektive måten. I tillegg har saken en regulatorisk side knyttet til hva som defineres som formålsbygg, og som videre henger sammen med andel spesialareal. Vi diskuterer eie versus leie i kapittel 11, men kan ikke gi et endelig svar uten konkret informasjon. Spørsmålet må avklares etter konseptvalg. Det samme gjelder kontraktsstrategi.

Det skal snart utarbeides en KVV for OsloMets campus i Oslo, som enkelt kan utvides til en KVV for hele OsloMet. Vi har undersøkt om det å bestemme seg for en campus på Lillestrøm nå, vil blokkere for gode løsninger for OsloMet samlet. Det kan for eksempel hende at man i en helhetlig vurdering ønsker å flytte Oslo-campus lenger unna Oslo S eller Nationaltheatret stasjoner, eller man ønsker en avlastningscampus et annet sted enn Lillestrøm.

Vi har kommet til at sannsynligheten for å blokkere gode løsninger senere, er beskjedne. Det skyldes at OsloMet har et langvarig samarbeid med Romerike, der Lillestrøm er det største tettstedet, og man har gode relasjoner med Lillestrøm kommune og næringsforening. I en helhetlig vurdering vil en kombinasjon av campus Oslo og Lillestrøm stille sterkt. Fordelen ved å beslutte Lillestrøm nå er at man kan flytte inn tidligere på ny campus. Vi vurderer denne fordelen som større enn ulempene ved ikke å stå fritt i KVV Campus Oslo.

Det er stor usikkerhet om hvor mange studenter OsloMet vil ha i fremtiden. Den nasjonale befolkningsframskrivingen MMM tilsier at antallet 20-34-åringer synker ca. 6 prosent mellom 2024 og 2040. Samtidig bor de fleste der de studerer, og Lillestrøm kommunes befolkningsprognoser venter en tydelig vekst, både totalt og blant aldersgruppen 20-34 år. Det er også andre momenter som trekker i ulike retninger. Etter en sterk vekst fra 2018-24 har OsloMet allerede flere studenter enn KVV la opp til for 2040. Vi mener det er fornuftig å planlegge campus Romerike for et mulig byggetrinn to i fremtiden. Byggetrinn to vil kunne avlaste Campus Pilestredet dersom studentveksten blir større enn KVV og vi legger til grunn. Behovet for dette, og hvilke fagretninger man eventuelt etablerer på Lillestrøm, vil det etter vår oppfatning være naturlig å drøfte i KVV for Campus Pilestredet, som vi er kjent med er under planlegging.

1 Innledning

Dette kapitlet gir en innledende bakgrunn og oversikt over KVV, vår analyse og rapportens oppbygging.

1.1 Beskrivelse av KVV

KVV Campus Romerike, Lillestrøm handler om ny lokalisering av OsloMets nåværende campus på Kjeller, eventuelt supplert av studenter og fagretninger som er lokalisert til Pilestredet. Kunnskapsdepartementets mandat (Kunnskapsdepartementet, 2022, 2023) ga tydelige føringer for KVV:

- Det skal ikke arbeides med andre lokaliseringalternativer enn Lillestrøm
- Utredningen skal omfatte alternativer med minst 20 prosent av samlet virksomhet på Romerike
- Alle alternativene må kunne gjennomføres innenfor uendrede budsjetttrammer for OsloMet som helhet.
- KVV skal diskutere tre gjennomføringsmodeller: statlig (brukerfinansiert) byggeprosjekt, leie i markedet, og offentlig-privat samarbeid
- I tillegg mente departementet at analyseperioden skal være 40 år.

Hovedproblemet presentert i KVV er at OsloMets campus Kjeller har lav tilfredshet med student- og arbeidsmiljø. Det er mangel på stedlig ledelse på enkelte utdanninger. Det er lite samarbeid med kunnskapsbedrifter i umiddelbar nærhet. Dessuten er det lav eller ubalansert utnyttelse av arealene. OsloMet har behov for å forbedre lokalisering og bygningsmasse for dagens aktivitet på Romerike, samtidig som hele campusstrukturen skal gi attraktive, fysiske rammebetingelser for utdanning og forskning. Samfunnet som helhet har behov for at OsloMets studiesteder legger til rette for utdanning og forskning av høy kvalitet, innenfor en forsvarlig ressursramme.

I mulighetsstudien har man bla forkastet et alternativ med samling av fagmiljøer med høyt og spesialisert arealbehov på Lillestrøm, og ett der man flytter det meste av Kjellers aktivitet til Oslo mens en campus på Lillestrøm i sin helhet består av lite arealkrevende virksomhet. De alternativene man står igjen med er:

- Nullalternativet: Fortsatt virksomhet på Kjeller og i Pilestredet som i dag
- Konsept 1 minimum: Dagens studietilbud på Kjeller flytter til Lillestrøm. Lokalene tilpasses slik at kostnadene ikke øker (uendret budsjetttramme).
- Konsept 2a rokade: Maks 1/3 av dagens studietilbud på Kjeller flytter til Oslo, resten til Lillestrøm. Det flyttes studietilbud fra Oslo slik at aktiviteten på Lillestrøm utgjør 20 prosent.
- Konsept 2b arealeffektiv: Dagens studietilbud på Kjeller flytter til Lillestrøm og suppleres med arealeffektive studier.
- Konsept 3 stor rokade: Maks 1/3 av dagens studietilbud på Kjeller flytter til Oslo, resten til Lillestrøm. Det flyttes studietilbud fra Oslo slik at aktiviteten på Lillestrøm utgjør 25 prosent.

Det er verdt å notere at samlet studentmasse ved OsloMet antas forskjellig i de ulike alternativene. I nullalternativet antas like mange studenter som i 2022. I alternativ 1 antas en nedgang på totalt 2 prosent fra 2022 til 2040. I konsept 2 og 3 antas en beskjedne vekst på totalt 4,5 prosent til 2040. Siden vi kan regne med at etterspørselen etter studieplasser er den samme på tvers av alternativer, tilsier dette en hypotese om at lokalenes kapasitet begrenser og bestemmer det fremtidige antallet studenter. Hypotesen er verdt å ta med seg inn i lesningen av denne rapporten.

KVV forkaster nullalternativet med et argument om at konsept 1 gir mer nytte uten å være dyrere. Utredningen peker på at konsept 2a og 2b er dyrere enn konsept 1, men uten å kjenne faglig innhold er det ikke mulig å si om de vil utløse tilsvarende mer i nytte. Samtidig mener KVV at det er grunnlag for å konkludere at mernytten ved alternativ 3 ikke står i forhold til merkostnadene. KVV peker på at konsept 1 eventuelt kan være første trinn i en videre utbyggingsprosess.

Da KVV ble levert, var en viktig føring for neste fase at OsloMet burde avklare faglig innhold og profil i konsept 2. Dette har OsloMet nå gjort med vedtak om profilen Helse, organisasjon og teknologi (OsloMet, 2024). En annen føring foreslått i KVV er å vurdere nærmere om det lønner seg for staten å eie eller leie på Lillestrøm.

1.2 Om analysen

Vista Analyse og Metier er engasjert for å kvalitetssikre KVV henhold til krav i Statens prosjektmodell og rammeavtalen mellom Finansdepartementet og kvalitetsikrerne. Vårt mandat sier at «Innenfor rammen av det som normalt inngår i KS1 skal kvalitetssikrer:

- Vurdere leiekostnadene for lokaler i både Oslo og Lillestrøm.
- Vurdere om et konsept med 20 prosent av OsloMets virksomhet i Lillestrøm kan løses med trinnvis vekst, og gi råd om hvordan et konsept med trinnvis økning av OsloMets virksomhet i Lillestrøm kan løses.
- Vurdere om det vil lønne seg for staten å eie eller leie lokaler for OsloMets virksomhet i Lillestrøm og gi råd om hva som må avklares i neste fase knyttet til dette spørsmålet.
- Vurdere usikkerheten i arealfaktoren «m² pr heltidsekvivalente student» og hvilken betydning usikkerheten har for dimensjonering av konseptene.»

Informasjon om OsloMets vedtak om faglig profil skal inngå som en del av underlaget.

I løpet av kvalitetssikringen har vi hatt intervjuer og samtaler med representanter for OsloMet, både på ledelsesnivå og berørte institutter og fakulteter. Vi har vært på befaring på Campus Kjeller. Vi har hatt intervjuer og samtaler med representanter for Statsbygg. Vi har hatt intervjuer og samtaler med representanter for Lillestrøm kommune, og med næringsforeningen i Lillestrøm. Vi har også intervjuet representanter for Ahus. For å undersøke forhold rundt areal har vi intervjuet USN Drammen (Papirbredden). Usikkerhetsseminar er avholdt på vanlig måte. Vi har også studert alle relevante bakgrunnsdokumenter.

Oppdraget ble innledet med oppstartsmøte 12. februar. Avrop med vedlegg ble signert 1. april. Sluttpresentasjon ble avholdt 12. juni og endelig rapport ble ferdigstilt to uker etter det.

1.3 Rapportens oppbygging

Kvalitetssikringsrapporten er bygget opp på samme måte som konseptvalgutredningen (KVU). Vi gjennomgår kapitlene i KVU hver for seg, der vi først gjør rede for innholdet i KVU, før vi gir våre vurderinger (kapittel 2-6). Vi har gjort selvstendige kostnads-, fremdrifts- og usikkerhetsanalyser og en samfunnsøkonomisk analyse, og dokumenterer disse i kapitlene 7-12, med føringer for for-prosjektfasen i kapittel 13. Til sist oppsummerer vi våre funn og anbefalinger i kapittel 14 og 15.

2 Problembeskrivelse

Dette kapitlet gjengir først hovedpunkter i KVVUs problembeskrivelse, deretter vår vurdering og våre innspill. Hensikten med å gjengi KVVU er bla at leseren ikke skal trenge å bla fram og tilbake mellom KVVU og KS1-rapport.

2.1 Innholdet i KVVU

I KVVUs kapittel 2 finnes problembeskrivelsen som danner bakgrunnen for utredningens mandat og konseptutforming.

KVVU beskriver en campus Kjeller med et lite engasjert og aktivt studentliv, med lav tilstedeværelse og tilfredshet med studentmiljøet. Også blant de ansatte har det vært mindre tilfredshet med fasiliteter og lokaliseringen til campusen, som har bidratt til en gradvis forflytning inn mot campus Pilestredet.

KVVU peker også på manglende samarbeid mellom universitet og de flere kunnskapsbedriftene og forskningsmiljøene på Kjeller, samt et uforløst potensial for lokale synergier og samspill.

Selve bygget trekkes fram som lite fleksibelt og hensiktsmessig sammensatt. Dimensjonering av undervisnings-, ansatt-, og fellesareal anses som ubalansert, med gjennomgående lav arealutnyttelse, men også en viss knapphet når store undervisningsgrupper samles med jevne mellomrom.

2.1.1 Svakt studentmiljø, og studenter og ansatte som flytter til Oslo

Siden sammenslåingen av Høgskolen i Akershus og Høgskolen i Oslo i 2011 har det vært en gradvis bevegelse vekk fra Kjeller og inn til Pilestredet blant både studenter og ansatte. Studentene på Kjeller benytter seg i liten grad av campus utover undervisningstid og det er generelt lav tilstedeværelse og bruk av arealene der. Det har vært utfordringer knyttet til å få kontinuitet i studentengasjementet og et levende studentmiljø med aktivitet i campusområdet. Tidligere utredninger og kartlegging beskriver at studentene opplever et lite tilfredsstillende studentmiljø, som gjenspeiles i FHI's undersøkelse om studenters helse og trivsel (Folkehelseinstituttet, 2022). KVVU (s.32) understreker likevel at dette varierer mellom studentgrupper, og undersøkelser viser at blant de samlingsbaserte studiene er tilfredsheten med studiene og læringsmiljøet bedre enn blant øvrige studier.

Mangelen på fritids- og servicetilbud, samt butikker og andre fasiliteter i umiddelbar nærhet, trekkes fram som sentrale årsaker til den lave graden av tilfredshet med studentmiljøet på Kjeller. Studentene opplever heller ingen naturlig sammenheng mellom campus, by og attraktive boområder der ute. Kjeller ligger ugunstig lokalisert hva angår kollektivtilgjengelighet, med de nærmeste studentboligene i Lillestrøm sentrum og brorparten av studentene bosatt i Oslo. Kombinert med at flere av studiene på Kjeller er samlingsbaserte og andre har store perioder ute i praksis, gir dette lav tilstedeværelse og bruk av campusen – spesielt utenfor undervisningstid.

Som nevnt, har det også vært en gradvis draging fra Kjeller til Pilestredet blant de ansatte. Ifølge en undersøkelse Statsbygg gjorde i 2023, og som det er vist til i KVVU, sier flere av de som er til stede fysisk på Kjeller store deler av tiden, at de i mindre grad er fornøyd med fellesarealer og

lokaliseringen til campus. I tillegg har ledelsen ved flere av fagmiljøene som har aktivitet både på Kjeller og i Pilestredet flyttet inn til Oslo siden sammenslåingen av høgskolene for 14 år siden. Enkelte opplever i den forbindelse en mangel på stedlig ledelse, og følgelig utfordringer med å opprettholde samarbeidsavtaler og prosjekt med eksterne i sitt fagmiljø.

Samme undersøkelse viser at de ansatte i Pilestredet generelt er fornøyd med lokalene på campus, og arbeidshverdag og trivsel ellers.

Tilgjengelighet er en viktig årsak til problemene med Kjeller som campus. Det er dårlig kollektivforbindelse mellom Kjeller og i Oslo, som legger lite rette for å veksle mellom campusene for undervisning og møtevirksomhet. For flere ansatte fra fakulteter med tilknytning til begge campusene gjør også reisevei og -tid det krevende å kombinere egen forskning med deltakelse i miljøet i Pilestredet. Ellers pekes det også på vanskeligheter med å rekruttere og holde på de beste ansatte ved campus Kjeller som en årsak til trekket mot Pilestredet.

Konsekvens: Risiko for dårligere undervisning og forskning

KVV argumenterer for at svekket trivsel risikerer å bringe med seg dårligere undervisning og forskning. Utredningen peker på at andelen bachelorstudier gjennomført på normert tid har ligget stabil på Kjeller, mens den har økt i Pilestredet og blant universitetene i Norge ellers. Det finnes forskning som tyder på en sammenheng mellom sosial integrasjon, læringsmiljø og frafall fra studier (Hovdhaugen, 2019). KVV argumenterer for at en beliggenhet på Kjeller kan gi dårligere rekruttering av lærekrefter, som kan gå ut over undervisning og forskning, men sier også at det ikke finnes ikke gode tall som kan underbygge dette. Studentevalueringer på yrkesfaglærerutdanningene, som jo foregår på Kjeller, viser at undervisningskvaliteten i disse fagene holder et høyt nivå.

2.1.2 Uforløst potensial for samarbeid med bedrifter i nærmiljøet

Som utdannings- og forskningsinstitusjon har campus Kjeller i stor grad mislykkes med å opprette gode samarbeid og skape synergieffekter med relevante aktører i nærområdet. Det er flere kunnskapsbedrifter og forskningsmiljøer som er lokalisert på Kjeller, men det foregår lite interaksjon og samarbeid mellom OsloMet og dem. Til tross for umiddelbar geografisk nærhet, er det kun Institutt for produktdesign som har lyktes med å innfri noe av dette potensialet, men også de oppgir at det er stort rom for forbedring.

Det er i hovedsak en ugunstig fagsammensetning som vanskeliggjør de gode samarbeidene mellom OsloMet og Kjellers andre kunnskapsmiljøer. I et nøtteskall er det få studier på Kjeller som oppleves som relevante for forskningsinstitusjonene og bedriftene i nærområdet. Da høyskolen på Kjeller ble etablert, ytret næringslivet et ønske om at den skulle fylles med ingeniør- og realfagsstudenter. Det oppleves fremdeles liten grad av forenlighet mellom fagsammensetningen på Kjeller og kunnskapsmiljøenes kompetansebehov.

Problembeskrivelsen kommenterer indirekte hvorvidt dette blir bedre om man flytter dagens Kjeller til Lillestrøm. Det sies at det kan være et mulig tapt potensial for faglige synergier og innovasjonsmuligheter som kunne vært oppnådd ved at dagens fagretninger var «nærmere plassert eller mer tilgjengelig» for relevante samarbeidspartnere. KVV viser videre til intensjonsavtalen mellom Lillestrøm kommune og OsloMet fra 2021. Intensjonsavtalen ble i mars 2025 oppdatert

med en to-årig samarbeidsavtale. Samarbeidsavtalen viser særlig til konkrete initiativer mellom kommunen og Fakultet for helsevitenskap (universitetssykehjem, nasjonal forskerskole, praksisplasser, læringsmål for helsevitenskap).

2.1.3 Lav grad av arealeffektivitet og arealutnyttelse

Bygget på campus Kjeller er delvis bygningsmasse fra 1970-tallet og de opprinnelige lokalene til Telenor Forskning, og delvis utvidelse fra innflyttingen til Høgskolen i Akershus i 2003.

KVV fremholder at studenter og ansatte har oppgitt at de ikke er fornøyd med fellesareal og servicetilbud. Undervisningsarealene oppleves hovedsakelig tilfredsstillende, selv om belysning og plass er et problem. Det er spesielt knapt med plass når det skal undervises i hele klasser på de store studiene sykepleie og vernepleie. På den annen side står store deler av undervisningsrommene ubrukt over lengre perioder når disse studentene er ute i praksis. Lav arealutnyttelse preger dermed store deler av semesteret.

Produktdesign er et institutt som har god tilgang på arealer, med spesielle verkstedhaller, tegnesalplasser og sosiale soner med blant annet egne k kken. Ut fra antall studenter framstår disse arealene overdimensjonert, ifølge KVV. Det samme gjelder areal forbeholdt ansatte, sammenlignet med arealet forbeholdt undervisningsformål, som er et kjent problem i flere UH-bygg. Med omtrent 28 kvm per årsverk, og en statlig maksnorm på 13 kvm, er det et vesentlig effektiviseringspotensial på Kjeller.

Igjen trekker KVV fag- og studentsammensetningen frem som en årsak til observerte arealproblemer på Kjeller. Enkelte studier er samlingsbaserte, og andre har lange perioder av løpet ute i praksis. Dermed kan det gå lang tid hvor store deler av undervisningsrommene står ubrukt, f r kapasiteten utfordres på enkelte områder n r alle studentene er til stede på campus samtidig. Det er også klart medvirkende at de eldre bygningsdelene er lite fleksible for større tilpasning til endring i arealbehov, og det samme for arealet omfattet av leiekontrakten. Ansattarealenes uforholdsmessige størrelse skyldes i praksis stort omfang av personlige cellekontor.

2.2 Vår vurdering av problembeskrivelsen i KVV

I henhold til rammeavtalen er vi bedt om å vurdere om problembeskrivelsen i KVV er tilstrekkelig grundig og klarg rende, og om problemet er reelt og ikke bare fremstår som fravær av bestemte løsninger.

2.2.1 Problemskrivelsen er grundig og klarg rende i forhold til Kjeller

Vi mener problembeskrivelsen er grundig og klarg rende *i forhold til Kjeller*. Det diskuteres tre problemstillinger som samlet utgjør problemet, nemlig

- Svakt studentmiljø, og studenter og ansatte som flytter til Oslo
- Uforløst potensial for samarbeid med nærmiljøets bedrifter
- Lav grad av arealeffektivitet og arealutnyttelse

Innholdet i disse problemstillingene er gjengitt i delkapittel 2.1.

Problembeskrivelsen er langt mer utydelig i forhold til studenter, lærere og fagretninger som per i dag holder til i Oslo. Hvilket problem er det disse har som kan tenkes løst gjennom overflytting til en ny campus på Lillestrøm? KVV peker i generelle ordelag på at det er og kan oppstå plassproblemer i Oslo, men KVV har samtidig lagt til grunn svært moderat studentvekst. Senere i KVV går det fram at å flytte studenter fra Oslo kan løse et arbeidsmiljøproblem for studenter som i dag holder til på Kjeller, men dette er jo ikke et problem for Oslo-studentene isolert sett. Snarere blir det en fordelingssituasjon der noen får det bedre, og andre kanskje dårligere.

Det bør også tas i betraktning at de ansatte i Pilestredet er godt fornøyde med dagens lokaler.

2.2.2 Problemet er reelt

I spørsmålet om problemet er reelt eller fremstår som fravær av en løsning, er fallgruven at problemet fremstilles som at «vi mangler en campus på Lillestrøm». KVV har ikke gått i denne fallgruven. Samtidig ligger det i KVV's mandat, og enda mer i OsloMets strategiarbeid, en forventning om at man skal til Lillestrøm.

Det er påfallende hvor stor del av problembeskrivelsen som dreier seg om studenter og lærekrefters *trivsel*. Lav tilstedeværelse, manglende studie- og arbeidsmiljø er begreper som går igjen som beskrivelse av problemet.

KVV forsøker å produsere en årsakskjede fra trivsel via manglende lærekrefter, til faglig kvalitet. Vi har gjengitt hovedelementene over. Vår vurdering er at styrken i den er noe uklar. Det er mye *kan* i årsakskjeden.

Manglende trivsel kan høres som et desavuerende begrep, men det er ikke uvanlig at virksomheter flytter for å bedre ansattes trivsel. Det er en legitim nytteeffekt at trivselen blir bedre for titusener av studenter og ansatte som skal ha sin daglige arbeidsplass i et bygg. Likevel vil trivsel vanligvis veie mindre tungt for et universitet enn utdannings- og forskningskvalitet.

Det er også slående fra beskrivelsen at mange av trivselsproblemene kan løses uten at man bruker en milliard kroner på en ny campus – det nevnes mangelfullt tilbud av butikker og fasiliteter, at kantina stenger tidlig, og at shuttle-bussene mellom Kjeller og Oslo har begrensede avgangstider. Dette er problem-manifestasjoner som kan løses med relativt enkle midler.

Det bør også gis noen kritiske merknader til den delen av problemet som handler om areal. Økonomisk sett er ikke lav arealutnyttelse et problem i seg selv, det er kostnaden ved arealer som eventuelt er et problem. Romslige ganger og trappeløp i et bygg med lave arealkostnader kan være en god tilpasning. Problembeskrivelsen skiller etter vår vurdering ikke tydelig mellom lav arealutnyttelse og det forholdet at arealene for noen av studieretningene ikke er godt tilpasset undervisningsbehovene (arealeffektivitet). Lav arealeffektivitet kan svekke undervisningskvaliteten og er i tilfelle et reelt problem.

Når dette er sagt så er det et faktum at lærere og studenter på Kjeller «avlegger stemme med føttene» for at Oslo er en bedre campus – over tid flytter studenter og lærere fra Kjeller til Oslo. Ut fra beskrivelsen er det vanskelig å se for seg noe annet enn at Campus Kjeller før eller senere blir nedlagt. Det er tydelig fra KVV at noe etter hvert må gjøres med campusen på Kjeller, og det er det en problembeskrivelse skal påvise.

2.3 Våre innspill

- 2-1 Eventuelle problemer for studenter i Oslo bør beskrives eksplisitt, eller det bør gjøres klart at problemet kun ligger på Kjeller.
- 2-2 Hvis mulig bør årsakskjeden fra trivsel til kvalitet på utdanning og forskning utdypes og konkretiseres. Det kan for eksempel med fordel skilles mellom studieretninger.
- 2-3 Forholdet mellom undervisningskvalitet og hvorvidt arealene er tilpasset undervisningsbehovene kan også belyses.

3 Behovsanalyse

Dette kapitlet gjengir først hovedpunkter i KVVUs behovsanalyse, deretter vår vurdering og våre innspill. Hensikten med å gjengi KVVU er bla at leseren ikke skal trenge å bla fram og tilbake mellom KVVU og KS1-rapport.

3.1 Innholdet i KVVU

KVVU deler behovskapitlet i normative behov, interressentbaserte behov (interressentanalyse) og operasjonelle behov. Overordnet og sammentrukket sies det at

Samfunnet har behov for studiesteder som legger til rette for **utdanning og forskning av høy kvalitet som spiller godt sammen med resten av samfunnet**, samtidig som ressursbruken skal være bærekraftig og effektiv. For OsloMet er det behov for å **forbedre lokalisering og bygningsmasse på dagens campus Kjeller**. Samtidig er det behov for en **videreutvikling av campus Pilestredet** slik at hele campusstrukturen gir attraktive, fysiske rammebetingelser for både utdanning og forskning. (vår utheving).

Slik vi tolker det er «utdanning og forskning av høy kvalitet som spiller godt sammen med resten av samfunnet» det drivende i behovsanalysen. «Forbedre lokalisering og bygningsmasse på dagens campus Kjeller» og «videreutvikling av campus Pilestredet» er betingelser for dette.

3.1.1 Normative behov

Ettersom OsloMet er et offentlig universitet er KVVUs beskrivelser av normative behov for det meste på nasjonalt nivå, men det er også noen på regionalt/lokalt nivå. De sentrale behovene er knyttet til temaer som gode læringsarenaer og effektiv ressursbruk, faglige prioriteringsområder, arbeidslivsrelevans og sentraliseringsgrad. Et sammendrag er gjengitt i Tabell 3.1.

Tabell 3.1 Beskrivelse av normative behov

Behovs-nivå	Overskrift i KVVU	Beskrivelse av behov
Nasjonalt	Strammere økonomi og klima- og miljøutfordringer gir strengere krav til ressursbruk.	Gode fysiske lærings- og arbeidsmiljø for å bidra til oppnåelse av regjeringens overordnede mål for kunnskapssektoren (Kunnskapsdepartementet, 2022) i en tid med strammere økonomi. Dette innebærer effektive og hensiktsmessige lokaler gitt formålet, med en bygningsmasse fleksibel nok til å gjøre løpende tilpasninger i rom og bygg. Dette skal tilrettelegge for økt kvalitet i forskning og utdanning, fortrinnsvis gjennom omprioriteringer og effektiv ressursbruk, med hensyn til miljø og klima, samt utsikter om liten grad av framtidig bevilgningsøkning (Finansdepartementet, 2022).

Behovs-nivå	Overskrift i KVV	Beskrivelse av behov
	Langtidsplanen legger mer vekt på bærekraft, helse, samfunnssikkerhet og beredskap	Gjøre tematiske prioriteringer i favør helse; samfunnssikkerhet og beredskap; hav og kyst; tillit og fellesskap; klima, miljø og energi; muliggjørende og industrielle teknologier iht. Langtidsplanen for forskning og høyere utdanning (Kunnskapsdepartementet, 2022).
	Regjeringen vil prioritere helsefag, IT og fagområder som er viktige for det grønne skiftet	Gjøre faglige prioriteringer i tråd med Utsynsmeldingens (Kunnskapsdepartementet, 2023) påpekte områder med kompetansebehov i årene som kommer. Konkret trekkes helsefag, teknologifag og læreryrket fram, i tillegg til fagretninger som kan være viktige for det grønne skiftet og et generelt behov for høyere utdanningsnivå i befolkningen.
Nasjonalt og regionalt/lokalt	Tettere knytning mellom OsloMet og arbeidslivet: Livslang læring og arbeidslivsrelevans	Tettere samarbeid mellom utdanningsinstitusjoner og arbeidslivet, for å sikre et samfunn rustet for omstilling. Spesifikt for OsloMet knytter dette seg til kontakten med arbeids- og næringsliv på Romerike/Kjeller, samt en fortsatt utvikling av sine tilbud for etter- og videreutdanning, jfr. <i>Kompetansereformen - Lære hele livet</i> (Kunnskapsdepartementet, 2019).
Regionalt/lokalt	Arbeids- og besøksintensive virksomheter bør ha en sentral lokalisering	Sentral lokalisering med god tilgjengelighet for universitet som en arbeids- og besøksintensiv virksomhet, i tråd med statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (Kommunal- og distriktsdepartementet, 2025).

Oppsummert om normative behov sier KVV at:

Gode fysiske lærings- og arbeidsmiljø vil kunne bidra til å nå regjeringens mål, samt å sørge for at studentene lykkes med sine utdanninger og gjennomfører på normert tid. Samtidig tilsier de langsiktige økonomiske utsiktene (Finansdepartementet, 2022) at bevilgningsnivået til sektoren ikke kan økes i nevneverdig grad. Økt kvalitet innen forskning og høyere utdanning må derfor først og fremst skje gjennom omprioriteringer, og hensynet til klima, miljø og bærekraft må hensyntas.

3.1.2 Interessentbaserte behov (interessentanalyse)

KVV identifiserer en lang rekke interessenter, inkludert OsloMet som helhet og hver især av de berørte fakultetene på OsloMet. Ahus, Lillestrøm kommune og næringslivsforeningen på Lillestrøm («Kunnskapsbyen Lillestrøm») er andre sentrale interessenter. KVV oppsummerer interessentanalysen slik:

Flertallet av ansatte og studenter tilknyttet campus Kjeller ønsker en mer sentral beliggenhet og en campus som legger til rette for et godt arbeids- og studiemiljø. Både OsloMet, Lillestrøm kommune, privat næringsliv og offentlige aktører ønsker et tettere samarbeid mellom forskningsmiljøene til OsloMet og eksterne kunnskapsmiljø og arbeidsliv i Romeriksregionen. De største interessekonfliktene går på ulike ønsker om faglig lokalisering, vurdering av areal- og ressursbruk i Lillestrøm sett opp mot Pilestredet, samt eventuell nedprioritering av andre budsjettposter enn infrastruktur.

Med tanke på senere kapitler i denne kvalitetssikringen kan det være grunn til å trekke fram at KVV påpeker at dagens løsning for ingeniørutdanningene og siviløkonomutdanningene fungerer

godt. Fakultet for teknologi, kunst og design er ifølge KVV «opptatt av å holde ingeniørutdanningene, som i dag er i Pilestredet, samlet grunnet faglige synergier og stordriftsfordeler.» Fakultet for samfunnsvitenskap sier at de «har ingen av sine studieretninger på Kjeller i dag og synes lokaliseringen i Pilestredet fungerer godt.» Fakultet «er opptatt av å samle administrasjon og undervisning så mye som mulig på campus.» Produktdesign og Helsevitenskap, som er to fagretninger på Kjeller i dag, er derimot positive til å flytte til Lillestrøm.

3.1.3 Operasjonelle behov

KVV lister også syv operasjonelle behov som er praktisk førende for utformingen av konseptene. De operasjonelle behovene er

- Riktig kapasitet på Lillestrøm og i Pilestredet
- Sentral lokalisering ved kollektivknutepunkt, handel mv.
- Relativ økning i undervisningsrom og studentarealer
- Effektive og attraktive ansattarealer
- Fagsammensetning på Lillestrøm som fungerer godt for internt og eksternt samarbeid, samtidig som det muliggjør sambruk og arealer
- God arealutnyttelse, aktive arealer og få tomme rom
- Lave klimagassutslipp gjennom å tilrettelegge for kollektivtransport, og minimere ombygging i Pilestredet.

Enda mer konkret stiller KVV opp behov for areal målt ved indikatoren areal per student. «Mindre arealkrevende studier» antas å ha behov for mellom seks og syv kvm per student. «Sammensatte arealkrevende studier» antas å ha behov for ca. ni kvm per student. «Studier med stor andel spesialareal» antas å ha behov for 12-14 kvm per student.

3.2 Innholdet i supplerende dokumenter

I forbindelse med KVV-arbeidet utarbeidet Statsbygg (2023) notatet *Prognose studenter og årsverk* (av 21. juni 2023). Her drøftes hvordan studentantallet på OsloMet vil utvikle seg fremover. Det trekkes opp tre scenarioer: Høy prognose med 2 prosent årlig vekst, medium prognose/forventningsscenario med 0,25 prosent årlig vekst, og lav prognose med -0,1 prosent årlig vekst (altså en tilbakegang). Alle prognosene har 2022 som basis og de gjelder fram til 2040. Etter 2040 er det forutsatt konstant studentantall. Det er bare medium prognose og lav prognose som tas med videre i utredningen. Statsbygg (2023) utgjør et interessant supplement til behovsanalysen.

3.3 Vår vurdering av behovsanalysen i KVV

I henhold til rammeavtalen skal vi vurdere følgende sider ved behovsanalysen:

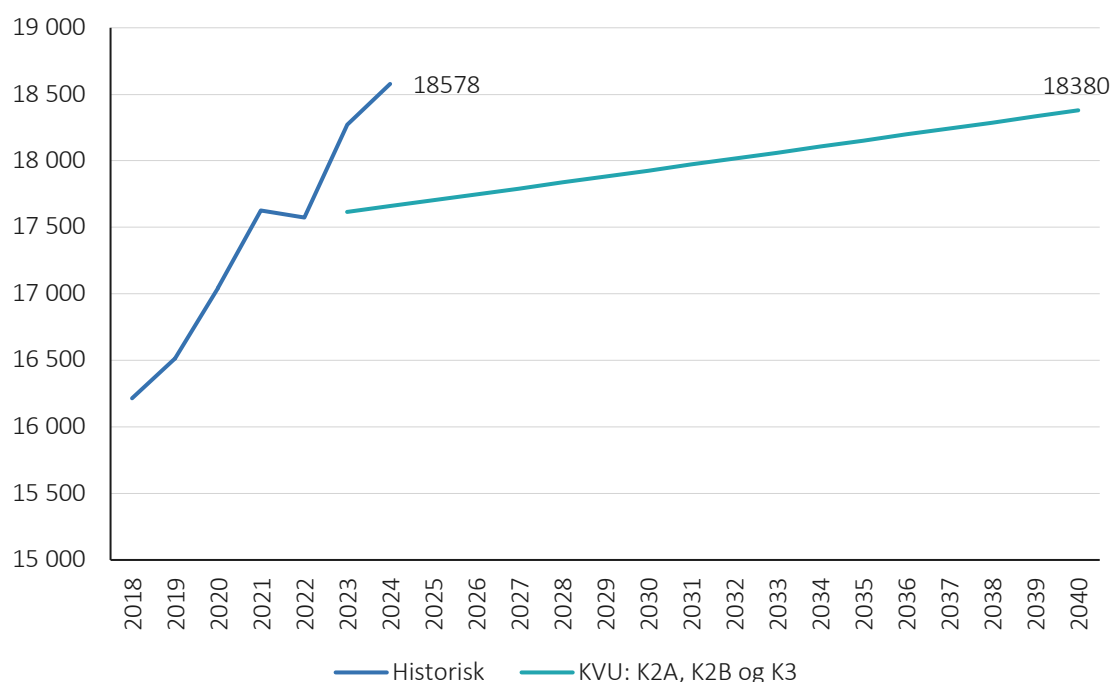
- Om behovsanalysen beskriver bredden i aktuelle, konkrete behov
- Om behovsanalysen identifiserer relevante interessenter
- Om behovsanalysen er konsistent mot problemanalysen
- Om behovet som legges til grunn for den videre utredningen er reelt

- Om behovsanalysens metode for å identifisere bredde og styrke i behovene er tilpasset prosjektets omfang og kompleksitet

3.3.1 Etterspørselsbestemte behov bør diskuteres

Etter vår vurdering gjør KVV en god jobb i å beskrive bredden i normative, interessebaserte og operative behov. Vi kunne imidlertid ha ønsket oss en vurdering av etterspørselsbestemte behov i tillegg. Etterspørselsbestemte behov vil i denne sammenheng si studentenes etterspørsel etter studier på OsloMet.

Figur 3.1 Studenter ved OsloMet – historisk og ifølge KVV's fremskriving



Kilde: DBH og Vista Analyse

En vurdering av etterspørselsbestemte behov kunne ta utgangspunkt i Statsbygg (2023), men ajourføre med den siste historiske utviklingen. Historien siden 2022 er nemlig at OsloMet allerede har vokst forbi det studentantallet som KVV legger til grunn for 2040 (Figur 3.1). Dermed kan det også være grunn til å gjennomgå vekstforutsetningene på nytt. Vi opplever at OsloMet er svært åpne for å ta inn flere studenter. Det gjelder både de enkelte institutter og universitetsledelsen. Søkningen er god, og offentlige insentiver gjør det attraktivt å ta inn flere studenter på bachelor-nivå. Instituttene ser en sammenheng mellom antall studenter og innflytelse på og utenfor campus. Ledelsen argumenterer overbevisende, etter vårt skjønn, for at OsloMet har en regional forankring i områder med rom for vekst i antall studenter. Selv om nasjonale befolkningsprognoser peker i retning færre ungdommer i fremtiden, taler disse andre faktorene for at OsloMet vil møte et betydelig etterspørselsdrevet behov. Det kan ha betydning for konseptvalget.

Hvis en inkluderer etterspørselsbestemte behov i behovsanalysen bør plassmangel betones kraftigere i problembeskrivelsen.

3.3.2 Interessenter er godt beskrevet

KVV beskriver de relevante interessentene. I vårt arbeid har vi tatt en utdypende stikkprøvekontroll av KVV's gjengivelse av interessentenes synspunkter. Kontrollen tyder på at KVV har gjengitt interessentene på en presis måte. Et mulig unntak gjelder Fakultet for lærerutdanning og internasjonale studier, der KVV skriver at fakultetet ønsker Institutt for yrkesfaglærerutdanningen inn til Pilestredet, og har gjort vedtak om det i fakultetsstyret. Vårt inntrykk etter samtale med instituttet er at ledelsen er positiv til å flytte til Lillestrøm. Dette instituttet ser også noen fordeler ved å forbli på Kjeller, idet det har en god del voksne deltidsstudenter som kommer inn til samlinger med bil. Kjeller vil riktignok miste dagens parkeringsplass for studenter, men det er parkeringsplasser i nærheten som det bør gå an å leie seg plass i.

3.3.3 Problembeskrivelse og behovsanalyse kunne hatt bedre sammenheng

Vi har sett at problembeskrivelsen legger vekt på studenter og ansattes trivsel, og at det er noe utydelig beskrevet hvordan trivsel fører til bedre utdanning og forskning. I behovsanalysen er trivselsmomentet nedtonet og vekten legges på behovet for bedre utdanning og forskning. For å bringe en ny campus inn i bildet er det da avgjørende hvordan man går fra behov for utdanning og forskning og over til behov for bedre bygningsmasse og en ny campus.

Det er i delkapittel 3.2 at denne overgangen er beskrevet, og etter vår vurdering blir det noe utydelig, på samme måte som i problemkapitlet. Man starter med å si at lokaliseringen på Kjeller er en årsak til at man «ikke har lyktes å opprettholde og å videreutvikle et velfungerende studentmiljø, og å fremstå som et attraktivt arbeidssted for alle fagmiljøene». Etter vår vurdering peker utsagnet i retning trivsel. «Et velfungerende studentmiljø» kan riktignok indirekte påvirke utdanningskvalitet, men den viktigste impulsen for utdanningskvalitet er tross alt lærekrefter, pensum og læringsmål. Neste del av setningen, om «attraktivt arbeidssted», kan påvirke undervisning, men det er ikke alltid at studenter har nær kontakt med de vitenskapelig ansatte selv om de ansattes kontorer ligger i samme bygg.

Et annet relevant avsnitt i delkapittel 3.2 gjelder et behov for at lokalene er fleksible og kan tilpasses nye teknologiske muligheter innen utdanning og forskning. Dette er et argument som retter seg ganske direkte mot lokaler i forhold til kvalitet på utdanning og forskning. Videre peker KVV på at en lokalisering og bygningsmasse som legger til rette for samarbeid med samfunnet rundt er gunstig for utdanning og (anvendt) forskning. Dette er også et relevant moment.

Alt i alt vurderer vi likevel at problembeskrivelsens vekt på studenter og ansattes trivsel ikke er rett fram å forene med behovsanalysens vekt på utdanning og forskning. For å unngå misforståelser legger vi til at vi også skjønner at man må ha tilfredsstillende lokaler for å kunne undervise og forske, og at det er en fordel at studenter og lærekrefter befinner seg på campus. Spørsmålet er heller hva som er godt nok og hva man får igjen i form av utdanning og forskning av å investere i lokaler som er bedre på noen områder (flere flate gulv for undervisning, bedre lokalisering i forhold til kollektivtrafikk), men kanskje dårligere på andre (trangere).

For øvrig er det som før nevnt en legitim nytteeffekt at trivselen blir bedre for titusener av studenter og ansatte som skal ha sin daglige arbeidsplass i bygget. Behovsanalysen kunne ha betont det mer.

3.3.4 Behovet er reelt, men styrken er det vanskelig å si noe konkret om

Etter vår vurdering er det godt gjort at behovet for en ny campus er reelt. Det bygger vi ikke bare på at campus Kjeller over tid tømmes for studenter og lærekrefter, men også på at de etterspørselsdrevne behovene kan være kraftigere, og etterspørselen fra studenter kan være større, enn KVV la til grunn.

Så vidt vi kan se, sier ikke KVV noe konkret om bredde og styrke i behovene. Det ville også vært vanskelig.

3.4 Våre innspill

3-1 Behovsanalysen bør inneholde en oppdatert beskrivelse av etterspørselsbestemte behov.

3-2 Behovsanalysen bør legge større vekt på behovet for en campus som studenter og ansatte er tilfreds med, altså det fysiske arbeidsmiljøet og trivsel.

3-3 Hvis mulig bør årsakskjeden fra behov for bedre utdanning og forskning, og til behov for ny campus gjøres tydeligere.

4 Strategiske mål

Dette kapitlet gjengir først hovedpunkter i KVVUs beskrivelse av strategiske mål, deretter vår vurdering og v re innspill. Hensikten med å gjengi KVVU er bla at leseren ikke skal trenge å bla fram og tilbake mellom KVVU og KS1-rapport.

4.1 Innholdet i KVVU

Strategiske mål er beskrevet i KVVU-rapportens kapittel 4. Kapitlet presenterer hva samfunnet og OsloMet ønsker å oppnå med ny campus på Romerike (samfunnsmål) og hva som er mål for brukerne (effektmål). Formuleringene har framkommet gjennom diskusjon i utredningens referansegruppe og OsloMets ledergruppe, og er behandlet i OsloMets styre og forelagt Kunnskapsdepartementet.

4.1.1 Samfunnsmål

Samfunnsm lene er de ønskede virkningene tiltaket skal ha for samfunnet som helhet, og gir dermed den overordnede begrunnelsen for tiltaket. I KVVU etableres følgende samfunnsmål:

«OsloMet skal bidra til å løse samfunnets utfordringer gjennom attraktive, åpne og bærekraftige campuser som legger til rette for;

-   inkludere, engasjere og utdanne et bredt lag av befolkningen
- Kontinuerlig utvikling av etablerte profesjonsutdanninger i takt med samfunnsutviklingen
- Tverrfaglig forskning, innovasjon og utdanning i nært samspill med samfunns- og næringsliv»

(KVVU, s. 50)

4.1.2 Effektmål

De prosjektspesifikke virkningene for tiltakets målgrupper danner effektmålene. KVVU definerer tre effektmål, som sammen med mulige indikatorer er gjengitt i Tabell 4.1.

Tabell 4.1 Effektmålene

Effektmål	Mulige indikatorer
E1 Campus Lillestrøm skal (sammen med Campus Pilestredet) tilby et attraktivt studie- og arbeidsmil� som fremmer tilhørighet og mangfold.	• Tilfredshetsunders�kelser ansatte og studenter • Gjennomføringstid • Avlagte doktorgrader • Søkertall • Registrering av tilstedeværelse
E2 Campus Lillestrøm skal (sammen med Campus Pilestredet) �pne for tett knytning til nærings- og samfunnsliv for � fremme forskning, innovasjon og arbeidslivsrelevans.	• Publikasjonspoeng • Samarbeidsavtaler med praksisfelt, arbeids- og samfunnsliv

Effektmål	Mulige indikatorer
E3 Campus Lillestrøm skal (sammen med Campus Pilestredet) ha en effektiv og bærekraftig bygningsmessig infrastruktur som kan tilpasses fremtidens lærings- og arbeidsformer	• Klimagassutslipp transport og bygningsmasse • Areal per student • FDVU-kostnader

Kilde: KVV, s. 50

I tillegg beskrives kort hva som må til for å oppnå de ulike målene, og hvordan deres respektive betydning er vurdert og påvirker prioriteringsrekkefølgen.

Effektmål E1, om en attraktiv campus som bygger opp under tilhørighet og mangfold, prioriteres øverst, «fordi tilhørighet er grunnleggende viktig for trivsel og for å kunne oppnå utdanning og forskning av høy kvalitet». For å oppnå dette pekes det blant annet på behovet for gode fysiske læringsarenaer med sosiale møteplasser, tilgang til relevante servicetilbud og god tilgjengelighet. Andre faktorer er arbeidsplasser som støtter opp under konsentrasjonsarbeid og samarbeid for både studenter og ansatte, og en sammensetning av fagmiljøer som gir en fullverdig campus sammenlignet med Pilestredet.

Effektmål E2 omhandler samspillet og integrasjonen mellom universitetsaktivitet og samfunns- og næringsliv. Dette er viktig for å kunne produsere god utdanning, forskning, innovasjon og utvikling. Nærhet til innovasjonspartnere, praksisplasser, mulige samarbeidspartnere og fremtidige arbeidsgivere trekkes frem som nøkkelfaktorer, før det presiseres at tiltak for å oppnå effektmål E2 må baseres på oppnåelsen av E1. Synergieffekter og samarbeid med øvrig samfunn og institusjoner, fordrer studenter og ansatte som trives og føler seg knyttet til sin campus.

KVUs tredje effektmål E3 prioriteres sist fordi en effektiv og fleksibel bygningsmasse grenser opp mot å være en rammebetingelse. Det vil likevel tilføre signaleffekt rundt OsloMets bidrag til løsningsarbeid med klimautfordringer, og i seg selv bidra til lavere negativ klima- og miljøpåvirkning fra prosjektet. Samtidig er effektivitet og fleksibilitet i bygningsmassen med på å redusere usikkerheten knyttet til arealbehov. For å oppnå dette effektmålet, viser KVV til momenter som arealer tilrettelagt for både opp- og nedskaleringer, mulighet for sambruk med campus Pilestredet, transportinfrastruktur som kan redusere både reisetid og bruk av bil, og et bygg som er energioekonomisk og kostnadseffektivt i drift.

4.1.3 Målkonflikter

Til slutt i KVUs kapittel 4 presenteres tre målkonflikter i de strategiske målene. Den første av de tre er avveilingen mellom effektiv infrastruktur (E3) og attraktivitet i arealer (E1). For det andre kan det oppstå vanskeligheter i oppfyllelsen av både hensyn til tilpassede arealer (E1) og arealer som er fleksible og tilrettelagt for tilpasning til endringer i behov (E3). Den siste mulige målkonflikten påpekt i KVV er at tilrettelegging for tverrfaglighet og eksterne samarbeid (E2) kan gå på bekostning av trivsel og tilhørighet til en attraktiv campus (E1).

4.2 Vår vurdering av strategiske mål i KVV

I henhold til rammeavtalen er våre oppgaver i vurderingen av strategiske mål i KVV følgende:

- Om samfunns mål og effektmål er presist nok angitt til å sikre operativ styring med prosjektet
- Om effektmålene reflekterer virkninger for brukerne og om de er tilstrekkelig prosjektspesifikke
- Om helheten av mål er realistisk oppnåelig og graden av måloppnåelse kan verifiseres
- Om målene er innbyrdes konsistente og konsistent med problembeskrivelsen og behovsanalysen
- Betydningen av eventuelle målkonflikter
- Om målstrukturen er for komplisert til å være operasjonell

4.3 Vi savner enklere mål

Samfunns målet sier om utdanning at man er opptatt av å «inkludere, engasjere og utdanne» et «brett lag» av befolkningen, og at profesjonsutdanninger skal videreutvikles i takt med samfunnsutviklingen. Om forskning fremhever samfunns målet «tverrfaglig forskning» «i nært samspill med samfunns- og næringsliv». Effektmålene peker på «tilhørighet og mangfold», «tilknytning til nærings- og samfunns liv», og «bærekraftig bygningsstruktur». Det sies at effektmål E1 om en attraktiv campus prioriteres øverst fordi det skaper trivsel og tilrettelegger for kvalitet i forskning og utdanning. Det er mange begrepspar her, som dels er sideordnet og dels er underordnet. Men hva er det egentlige målet?

I kapittel 2 og 3 har vi kommentert at problemanalysen i hovedsak beskriver et trivselsproblem og behovsanalysen beskriver et behov for bedre utdanning og forskning. Samfunns målet legger vekt på det vi kan kalle en delmengde av utdanning («et brett lag av befolkningen», «profesjonsutdanninger») og av forskning («tverrfaglig (...) i nært samspill med samfunns- og næringsliv»). Effektmål 1 går på trivsel, effektmål 2 går på samme delmengde av forskning som samfunns målets sekvens om forskning, effektmål 3 går delvis på sammenhengen mellom bygg og utdanningskvalitet («tilpasses fremtiden»), og hvis vi forstår det rett, delvis på kostnader («effektiv og bærekraftig»).

Etter vår vurdering går verken samfunns- eller effektmål rett på det som må være en grunnleggende målsetning for et universitet, nemlig høy kvalitet i utdanning og høy kvalitet i forskning. Inkludering og engasjement er fint, men den viktigste grunnen til at man går på et universitet er vel å lære? Tverrfaglig forskning er utmerket, men hvorfor skal disiplinforskning nedprioriteres? Osv.

I den samfunnsøkonomiske analysen har KVV de tre indikatorene «kvalitet i utdanning», «kvalitet i forskning» og «trivsel». Disse kunne med fordel ha utgjort kjernen i målstrukturen. Det bør i størst mulig grad være korrespondanse mellom mål og nytteeffekter; man har nytte av å oppnå mål, og mål om det man har nytte av.

Mål E3 om bygningsmessig infrastruktur er for oss mer av en indikator for måloppnåelse enn et mål i seg selv. (Derimot ville vi ikke plassert det som en rammebetingelse, siden det ikke har den enten/eller-strukturen som kjennetegner rammebetingelsene). Som indikator viser det tilbake til operasjonelle behov i behovsanalysen.

Dersom målene brukes i nedvalget i mulighetsstudien, er det en fordel å ha et mål som går på kostnadsminimering for gitt kvalitet, etter med andre ord kostnadseffektivitet. I denne

utredningen kom kostnader inn som en rammebetingelse og vi ser det ikke som nødvendig å innføre mål om kostnadseffektivitet nå.

Ved å spenne ut målene i form av kvalitet i utdanning, kvalitet i forskning, og trivsel får man også en enklere målstruktur. Med KVUs effektmål er E1 en forutsetning for E2. Det er ikke på samme måte tilfelle med målstrukturen som ligger implisitt i den samfunnsøkonomiske analysen. I den samfunnsøkonomiske analysens mål blir det dessuten færre målkonflikter – i tidligere kapitler har man jo argumentert for at mål om trivsel og kvalitet drar i samme retning. Nåværende honnørord om tverrfaglighet, næringslivskobling osv. kan erstattes med en henvisning til OsloMets strategi, hvis det er på grunn av strategien at de står der.

4.4 Andre tiltak kan også øke presisjonen

Det er også noen andre tiltak man kan gjøre for å øke presisjon. Samfunnsmålet er noe ordrikt, idet «bidra til å løse samfunnets utfordringer» er hektet på, og det er ikke helt klart om det er «attraktive, åpne og bærekraftige campuser» som er samfunnsmålet, eller om slike campuser er et virkemiddel for å oppnå de tre kulepunktene i samfunnsmålet. Dette kjenner vi igjen fra tidligere kapitler.

De samme problemene karakteriserer effektmålene. Er det «attraktivt studie- og arbeidsmiljø» som er målet med effektmål 1, eller er det «tilhørighet og mangfold», eller er «tilhørighet og mangfold» det samme som «attraktivt studie- og arbeidsmiljø»? Er «tett tilknytning til nærings- og samfunnsliv» målet med effektmål 2, eller er det «forskning, innovasjon og arbeidslivsrelevans» (for øvrig en litt ubalansert begrepstrio)? Er «tilpasses fremtidens lærings- og arbeidsformer» det samme som «effektiv og bærekraftig» i effektmål 3, eller er det to uavhengige delmål?

Med større presisjon i målene er det enklere å verifisere måloppnåelse, og målstrukturen som helhet blir mindre komplisert.

4.5 Våre innspill

4-1 Revider samfunns- og effektmål slik at de innholdsmessig er konsistente med den samfunnsøkonomiske analysen. Fleksibilitet i bygningsmassen kan være en indikator for flere av målene.

4-2 Forenkle samfunns- og effektmål slik at det ikke er tvil om hva hvert mål handler om.

5 Rammebetingelser for konseptvalg

Dette kapitlet gjengir først hovedpunkter i KVVUs beskrivelse av rammebetingelser, deretter vår vurdering og våre innspill. Hensikten med å gjengi KVVU er bla at leseren ikke skal trenge å bla fram og tilbake mellom KVVU og KS1-rapport.

5.1 Innholdet i KVVU

KVVU peker på at det er gitt rammebetingelser for tiltaket i mandatet fra KD, særlig betingelsen om at minst 20 prosent av aktiviteten skal ligge på Lillestrøm og betingelsen om at konseptet må kunne gjennomføres innenfor uendret budsjett.

I tillegg peker KVVU på at utredningen rammes inn av en rekke lover og regler.

5.2 Vår vurdering av rammebetingelser i KVVU

I og med at rammebetingelsene er gitt av KD, er vi ikke kritisk til at KVVU har lagt dem til grunn. Ideelt ville vi sagt at hvilken andel en ender opp med på Lillestrøm, bør være utfallet av en nytte-kostnadsanalyse. Dersom det for eksempel er tanken at 20 prosent er en kritisk masse, så er det typisk noe som vil fremkomme i analysen. Men å sette minimum 20 prosent som en rammebetingelse er altså ikke noe en kan laste KVVU for, og det samme gjelder betingelsen om lokalisering til Lillestrøm.

Til syvende og sist finner ikke KVVU noe konsept som overholder alle rammebetingelser, og velger da å fremme ett som holder seg innenfor uendret budsjett, og tre som holder seg på eller over 20 prosent aktivitet. Vi synes dette er en fornuftig måte å håndtere inkompatible rammebetingelser på.

5.3 Våre innspill

Ingen.

6 Mulighetsstudie

Dette kapitlet gjengir først hovedpunkter i KVUs mulighetsstudie, deretter vår vurdering og våre innspill. Hensikten med å gjengi KVV er bla at leseren ikke skal trenge å bla fram og tilbake mellom KVV og KS1-rapport.

6.1 Innholdet i KVV

Mulighetsstudien bruker firetrinnsmetodikken, som etter hvert er nesten enerådende innenfor slike studier. Innunder hver trinn skilles det mellom tiltak som forkastes, tiltak som tas videre i kombinasjon med andre tiltak (i praksis mindre tiltak), og tiltak som tas videre og kan løse større deler av et problem og behov innenfor rammebetingelsene (store tiltak).

Innenfor temaet «påvirke etterspørselen etter arealbehov» tas det å legge mer undervisning og ferdighetstrening til arealer hos eksterne samarbeidspartnere frem som mindre tiltak.

Innenfor temaet «mer effektiv utnyttelse av arealene» foreslås en rekke mindre tiltak: Sambruk av arealer (mellom fagretninger) på ny campus; sambruk av spesialisert areal mellom Lillestrøm og Pilestredet; bedre rombookingssystem; utvidede åpningstider og undervisningstid; bedre organisering av praksisperioder for jevnere studentfordeling.

Innenfor temaet «forbedre eksisterende infrastruktur/bygningsmasse» foreslås flere tiltak: Fortsette å leie deler av campus Kjeller; effektivisere campus Kjeller så den kan ta imot 20 prosent av studentene; effektivisere arealene i Pilestredet. Vi er usikre på om tiltakene på Kjeller egentlig er ment å ha merkelappen mindre tiltak som tas videre. Vi tror mest at det er en trykkfeil her og at de ikke skal med.

Innenfor temaet «større investeringer i ny eller ombygget infrastruktur» lanseres tre store tiltak som til sammen danner KVUs konsept 1, 2a,b og 3.

Blant større investeringer som forkastes, finner vi en variant med campus på flere lokaler spredt i Lillestrøm, en variant der arealgjerrig virksomhet flyttes fra Pilestredet til Lillestrøm i større omfang, og en variant der arealkrevende virksomhet flyttes fra Pilestredet til Lillestrøm i større omfang.

6.2 Innholdet i supplerende dokumenter

En viktig hendelse etter ferdigstilling av KVV er at OsloMet har besluttet faglig profil for Campus Romerike. Den vedtatte profilen er «helse, organisasjon og teknologi». Med denne beslutningen har OsloMet lukket noen av usikkerhetene, eventuelt mulighetene, som var til stede i KVV.

6.3 Vår vurdering av mulighetsstudien i KVV

I henhold til rammeavtalen er våre oppgaver i vurderingen av mulighetsstudien i KVV følgende:

- Om prosess og anvendte metoder er tilpasset prosjektets omfang og kompleksitet

- Om mulighetsstudien har en bred tilnærming til mulige alternative løsninger
- Om den fulle bredden i muligheter er ivarettatt
- Om mulighetsrommets avgrensning er relevant og konsistent med føringer i foregående kapitler

6.4 KVV har en grundig gjennomgang og en logisk konklusjon

KVV har alt i alt en grundig gjennomgang av ulike muligheter, med en logisk konklusjon. Vi skulle imidlertid gjerne sett at et alternativ der arealkrevende virksomhet flyttes til Lillestrøm, ble diskutert noe mer. En fordel med Lillestrøm fremfor Oslo er at tomteprisene og dermed leiepriser per kvm er lavere på Lillestrøm. Fra et økonomisk synspunkt tilsier det at man samler den arealkrevende virksomheten nettopp på Lillestrøm. KVV skriver ut denne muligheten med to setninger. Hovedbegrunnelsen er at «det er ikke rasjonelt å bygge et stort omfang av de dyreste arealene til OsloMet på nytt når det finnes velfungerende spesialareal i Pilestredet». Uten mer forklaring blir man sittende spørrende til denne påstanden.

OsloMets valg av faglig profil for campus Lillestrøm medfører at vi vil arbeide med følgende fire konsepter:

- Nullalternativet, som er videreføring på Kjeller gjennom analyseperioden
- Alternativ 1, som med små endringer tilsvarer KVV's alternativ 1
- Alternativ 2, som med små endringer tilsvarer OsloMets profil helse, organisasjon og teknologi med tilhørende fordeling av studenter og ansatte
- Alternativ 3, som i vår versjon innebærer ytterligere påfyll av arealeffektive studenter (fortrinnsvis fra økonomi- og ingeniørinstituttene) til Lillestrøm slik at man oppnår at 25 prosent av studentene er der.

Se nærmere omtale i kapittel 8.

Ellers vil vi bemerke at det er viktig at de mange mindre tiltakene som trekkes fram i KVV, ikke blir glemt i den videre prosessen dersom man får klarsignal til nytt bygg. Det ligger mange gode ideer her som i sum kan ta av en hel del press på arealene. Bare ett av tiltakene, nemlig å organisere praksisperiodene på helsefag og eventuelt andre fag slik at det for det meste er studenter på campus, virker å ha betydelig potensial. Det virker fornuftig å utrede dette og de andre mindre tiltakene videre.

6.5 Våre innspill

6-1 Ta vare på, og utred videre de mindre tiltakene («tiltak som tas videre i kombinasjon med andre tiltak») som trekkes fram i mulighetsstudien. Det ligger mange gode ideer her som i sum kan ta av en hel del press på arealene.

7 Alternativanalyse

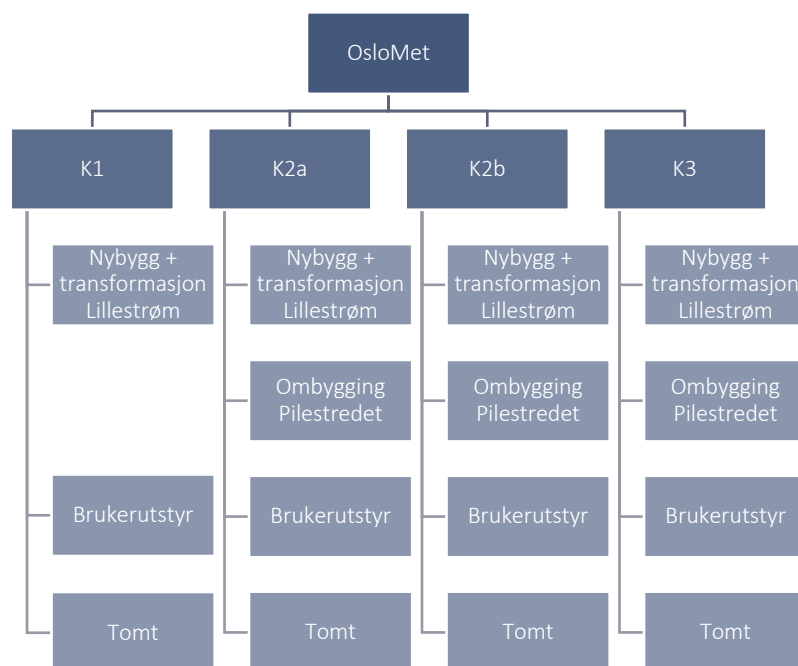
Dette kapitlet gjengir først hovedpunkter i KVVUs alternativanalyse, deretter vår vurdering. Våre innspill kommer i de neste kapitlene i form av vår egen analyse. Hensikten med å gjengi KVVU er bla at leseren ikke skal trenge å bla fram og tilbake mellom KVVU og KS1-rapport.

7.1 Innholdet i KVVU

7.1.1 Usikkerhetsanalysen

Prosjektet har gjennomført en kostnads- og usikkerhetsanalyse av investeringskostnadene i hvert konsept. Under vises prosjektnedbrytningsstrukturen (PNS) i de fire konseptene i KVVU.

Figur 7.1 PNS i konseptene i KVVU



Det er i all hovedsak benyttet en ovenfra-og-ned-tilnærming ved utarbeidelse av basisestimatet, gjennom en kombinasjon av analogestimering og parameterestimering. Prosjektet beregner basiskostnad ved å gange beregnet arealbehov (BTA eller kvm) med en kvadratmeterpris for hver kostnadspost. Kvadratmeterprisene er basert på en rekke relevante erfaringstall.

7.1.1.1 Bygg i Lillestrøm, ombygging i Pilestredet og brukerstyr

Prosjektet legger følgende kvadratmeterpriser for bygg i Lillestrøm, ombygging i Pilestredet og Brukerutstyr til grunn i basiskostnaden for hvert alternativ:

Tabell 7.1 Kvadratmeterpris per kostnadspost. Tallene inkluderer merverdiavgift og generelle kostnader. Prisnivådato 15.08.2023

Kostnadspost	Basiskostnad kr/BTA
Bygg Lillestrøm	
Spesialarealer nybygg	80 000
Øvrige arealer nybygg	52 000
Spesialarealer transformasjon	70 000
Øvrige arealer transformasjon	42 000
Ombygging Pilestredet	
Ombygging	30 000
Brukerutstyr	
Spesialutstyr	20 600
Øvrig utstyr	7 000

Kilde: Statsbygg

Det forutsettes 30 prosent transformasjon og 70 prosent nybygg ved campus Lillestrøm i alle alternativer. Om lag 30 prosent av arealene i alle konsepter er avsatt til spesialfunksjoner¹.

Basisestimatene er beregnet ved å multiplisere areal (fordelt på arealtypene i tabellen over) med korresponderende kostnad per kvadratmeter. Som eksempel vises beregning for bygg Lillestrøm i K1 under:

Tabell 7.2 Basiskostnad for bygg i Lillestrøm (K1), inkl. mva.

Areal (K1)	BTA	Basis (kr/BTA)	Kostnad
Spesialarealer nybygg	2 312	80 000	185 000 000
Øvrige arealer nybygg	9 247	52 000	481 000 000
Spesialarealer transformasjon	991	70 000	69 000 000
Øvrige arealer transformasjon	3 963	42 000	166 000 000
Totalt	16 512	55 000	902 000 000

Kilde: Statsbygg

For å finne basiskostnaden på 55 000 kr/BTA deles total kostnad på totalt BTA.

Prosjektet anvender en noe utradisjonell metode i sin usikkerhetsanalyse, nærmere bestemt i vurderingen av estimatusikkerhet. I stedet for å fastsette et P10- og P90-spenn med utgangspunkt i basiskostnaden for hver kostnadspost, setter prosjektet heller et P10/P90-spenn i både areal og tilhørende kvadratmeterpris. Deretter simuleres en tilfeldig verdi innenfor hvert spenn, som

¹ Se forklaring på beregning av spesialareal nederst i kapittelet

videre multipliseres for å beregne basisestimatet i hver kostnadspost. På den måten ivaretas estimatusikkerheten innenfor hvert alternativ.

Tabellene under viser eksempelvis spennene prosjektet legger til grunn i kvadratmeterprisen for bygg i Lillestrøm og areal i Lillestrøm i hvert konsept.

Tabell 7.3 Kostnadsspenn (kr/BTA) for bygg Lillestrøm

Konsept	Lav verdi (kr/BTA)	Basis (kr/BTA)	Høy Verdi (KR/BTA)
K1	43 000	55 000	73 000
K2A	43 000	55 000	73 000
K2B	40 000	54 000	71 000
K3	43 000	55 000	73 000

Kilde: Statsbygg

Tabell 7.4 Spenn i areal (BTA) i Lillestrøm

Konsept	Lav	Basis	Høy
K1	15 915	16 512	21 230
K2A	25 710	34 290	36 725
K2B	25 710	26 670	31 220
K3	34 290	41 440	44 530

Kilde: Statsbygg

Samme fremgangsmåte er lagt til grunn for kostnadspostene *Ombygging Pilestredet* og *Brukerutstyr*.

Totalt areal (basis) er beregnet ved å gange antall heltidsekvivalente (HE) studenter med et BTA per HE-student. BTA per HE-student er fastsatt med grunnlag i referanseprosjekter, og varierer med konsept. Fastsatt BTA per HE-student justeres videre opp for å hensynta at 30 prosent av bygget skal transformeres, som innebærer at B/N-faktoren økes fra 1,60 til 1,66. Tabellen under viser antall HE- studenter i Lillestrøm, samt hvilket BTA per HE-student som ligger til grunn i hvert konsept:

Tabell 7.5 BTA per HE-student og antall HE-studenter I hvert konsept

	Konsept 1	Konsept 2A	Konsept 2B	Konsept 3
BTA per HE-student	7,3	9,3	7,3	9
Antall HE-studenter	2 274	3 673	3 673	4 591
Totalt BTA	16 512	34 292	26 672	41 437

Kilde: Statsbygg

Totalt BTA fordeles videre inn i følgende kategorier:

- Ansattareal (beregnet med bakgrunn i fastsatt BTA per ansatte og antall ansatte)
- Generelle undervisningsarealer (beregnet som en andel av totalt BTA)
- Fellesarealer (beregnet som en andel av totalt BTA)
- Spesialarealer (beregnet som en andel av totalt BTA)

Generelle undervisningsarealer, fellesarealer og ansattarealer er det som i analysen betegnes som øvrige arealer. Følgende prosentsatser ligger til grunn for fordelingen av generelle undervisningsarealer, fellesarealer og spesialarealer i hvert konsept:

Tabell 7.6 Fordeling av generelle undervisningsarealer, fellesarealer og spesialarealer (eks. ansattarealer)

	Konsept 1	Konsept 2A	Konsept 2B	Konsept 3
Generelle u.arealer	30 %	27 %	33 %	27 %
Fellesarealer	37 %	43 %	37 %	43 %
Spesialarealer	33 %	30 %	30 %	30 %

Kilde: Statsbygg

Ettersom ansattareal også inkluderes i det totale BTA reduseres overnevnte prosentsatser noe. Da utgjør spesialarealer ca. 20 prosent av det totale arealet og øvrige arealer (inkl. ansattarealer) ca. 80 prosent.

7.1.1.2 Tomt

Tomtekostnadene er estimert ved å bruke nettokapitaliseringsmetoden, som innebærer en vurdering av eiendommens verdi med bakgrunn i eiendommens inntektspotensial. Tabellen under illustrerer denne beregningsmetoden:

Tabell 7.7 Eksempelberegning av tomtebelastning per kvadratmeter

Kostnad tomtekjøp (kvm)	
Leiepris	2 860
Eierkostnad	5 %
Salgsyield	5,35 %
Pris/kvm ferdig etablert bygg	50 785
Fortjenestemargin utvikler (15%)	- 7 618
Prosjektkostnad	- 35 000
Tomtebelastning	8 167

Kilde: Statsbygg

Utgangspunktet for beregningen er som nevnt eiendommens inntekspotensial, herunder leiepris per kvm for et kontorbygg. Eierkostnaden (her 5 prosent av leieprisen) trekkes fra leieprisen, som videre deles på en antatt salgsyield. Det gir kvadratmeterprisen for et ferdig etablert bygg (i god stand). Videre trekkes byggherrens fortjenestemargin og prosjektkostnadene (antatte kostnader ved å etablere et bygg) fra kvadratmeterprisen, som til slutt gir en pris per kvm tomt. Metoden er en forenkling som ikke hensyntar tidsverdi, finansieringsstruktur og finanskostnader, andre eiendomsspesifikke spesialkostnader mv.

I likhet med byggekostnaden i Lillestrøm, ombyggingskostnadene i Pilestredet og brukerutstyrs-kostnaden vurderes estimatusikkerheten i tomtekostnaden også ved å simulere en tilfeldig verdi av tomtepris per kvadratmeter og tomteareal ut fra et fastsatt spenn. Når det gjelder kvadratmeterprisen simuleres imidlertid denne verdien ut fra flere variabler, som vist i tabellen under.

Tabell 7.8 Spenn lagt til grunn for simulering av tomtebelastning i alle alternativer

Variabel	LAV verdi	Mest sannsynlig	HØY verdi
Leiepris	2 340	2 600	2 860
Eierkostnad	5 %	-	5 %
Salgsyield	6 %	-	5,35 %
Pris/kvm ferdig etablert bygg	-	-	-
Fortjenestemargin utvikler (15%)	10 %	-	15 %
Prosjektkostnad	25 000	-	35 000

Merknad: Tegnet «-» innebærer «ikke relevant»

Kilde: Statsbygg

Høy og lav verdi er satt likt for alle alternativer, og vurdert med bakgrunn i erfaringstall. For hver variabel simuleres en tilfeldig verdi, som videre brukes til å beregne pris per kvadratmeter tomt på samme måte som vist i Tabell 7.7.

Beregningen av tomtestørrelsen tar utgangspunkt i estimert BTA i hvert alternativ. I tillegg forutsettes det at bygningen vil ha 5-7 etasjer, og at tomten en utnyttelsesgrad på 80 prosent. På samme måte som i fastsettelsen av kvadratmeterpris, simuleres tomtestørrelsen på bakgrunn av fastsatte spenn i ulike variabler, herunder BTA (samme spenn som i Tabell 7.4) og antall etasjer. Tabellen under viser spennene lagt til grunn for simulering av tomtestørrelse i alternativ K1:

Tabell 7.9 Spenn lagt til grunn for simulering av tomtestørrelse i alternativ K1

Variabel	LAV verdi	HØY verdi
Totalt BTA	15 915	21 230
Etasjer	5	7

Kilde: Statsbygg

Simulert pris per kvm tomt og tomtestørrelse brukes videre inn i beregningen av total tomtekostnad for hvert konsept.

7.1.1.3 Resultater

Prosjektet bruker de simulerte kostnadene for bygg i Lillestrøm, ombygging i Pilestredet, brukerutstyr og tomt i hvert konsept som inputverdier i usikkerhetsanalysen med følgende usikkerhetsdrivere:

Tabell 7.10 Prosjektets usikkerhetsdrivere med spenn. Det er lagt til grunn samme spenn i alle konsepter

Alternativ	Optimistisk (P10)	Mest Sannsynlig	Pessimistisk (p90)
U1 Markedsusikkerhet	-23 %	0 %	23 %
U2 Prosjektorganisering og gjennomføring	-10 %	5 %	20 %
U3 Prosjektmodenhet og brukerendringer	-15 %	0 %	15 %
U4 Lokale forhold	-20 %	10 %	35 %
U5 Eksterne premissgivere	-10 %	10 %	20 %

Kilde: Statsbygg

Tabellen under viser resultatet av prosjektets usikkerhetsanalyse, herunder prosjektets totale investeringskostnader i hvert alternativ. Se prosjektets kalkyledokument² for resultater av usikkerhetsanalysen for hver campus (Lillestrøm og Pilestredet) og hver kostnadspost (bygg i Lillestrøm, ombygging i Pilestredet, brukerutstyr og tomt).

Tabell 7.11 Hovedresultater fra prosjektets usikkerhetsanalyse (inkl. mva.), i mill. kr.

	K1	K2a	K2b	K3
P(10)	963	1 810	1 550	2 120
P(50)	1 469	2 920	2 490	3 410
P(85)	2 002	4 046	3 410	4 720
P(90)	2 146	4 320	3 630	5 060
Rel. Standardavvik	31 %	33 %	32 %	33 %
Forventningsverdi eks. mva.	1 214	2 410	2 040	2 810

Kilde: Statsbygg

7.1.2 Samfunnsøkonomisk analyse

KVUs ulike konsepter og nullalternativet sammenlignes i en samfunnsøkonomisk analyse. I praksis vil kostnadene ved konsept 1 være tilnærmet like nullalternativets over analyseperioden på 60 år. Når konseptet samtidig har netto positive ikke-prissatte virkninger, vil det være lønnsomt å gjennomføre det. Da faglig innhold for ny campus ikke var avklart på tidspunktet for KVV, vurderes potensialet i de ikke-prissatte virkningene i konsept 2a og 2b som så stort at disse rangeres

² 1231801 KVV OsloMet – kalkyledokument V2

likt som konsept 1 samlet. Konsept 3 kommer nest best ut på ikke-prissatte virkninger, men er såpass kostbart at det rangeres sist.

Tabell 7.12 Rangering av alternativer etter samfunnsøkonomisk analyse i KVV

Rangering	Null	K1	K2A	K2B	K3
Prissatte	1	2	4	3	5
Ikke-prissatte	5	4	1	3	2
Samlet	4	1	1	1	5

Kilde: KVV

7.1.2.1 Prissatte virkninger

I den samfunnsøkonomiske analysen beregnes prissatte virkninger for hvert konsept. Tabell 7.13 oppsummer de viktigste forutsetningene som inngår for disse.

Tabell 7.13 Overordnede forutsetninger for samfunnsøkonomisk analyse i KVV

Forutsetninger i KVV	
Levetid	60 år
Analyseperiode	60 år
Åpningsår	2034/2035
Prisnivå og sammenstillingsår	2024
Kalkulasjonsrente	4% for perioden 2025-2064 3% for perioden 2076-2094 Nedtrapping av kalkulasjonsrente 40 år etter analysetidspunktet
Anleggsperiode (Lillestrøm)	K0: Ingen K1 og K2: 3 år K2+ og K3: 4 år 2031-2033/2034
Tomtekjøp	2 år før byggestart
Ombygging (Pilestredet)	K0 og K1: Ingen K2: 2 år K2+ og K3: 3 år 2033/2033-2034
Realprisjustering	Ingen
CO ₂ -utslipp	Energi og transport i drift, prissatt etter karbonprisbane for ikke-kvo- tepliktige utslipp fra 2024
Antall studenter (campus Romerike)	K0: 2320 K1: 2270 K2A og K2B: 3670 K3: 4590

Kilde: KVV

Som vist i Figur 7.2 under har alle konsepter negativ netto nytte for samfunnet basert kun på prissatte virkninger. Disse virkningene er hovedsakelig kostnader, som tiltar med konseptenes

størrelse (merk at K2a er større konsept enn K2b). Dette gjenspeiles tydelig i Tabell 7.14, hvor **investeringer i Lillestrøm** konsistent følger konseptenes rangering etter størrelse. I denne komponenten inngår kostnader til bygg, tomt og brukerstyr.

Konseptene 2a, 2b og 3 innebærer at campus Lillestrøm i tillegg skal huse studenter fra Pilestredet, slik at lokaler også der vil påvirkes. I konsept 2b vil fraflyttede arealer bygges om for å tilrettelegge for forventet vekst i studentmassen. Konsept 2a og 3 inkluderer en rokering, hvor en tredjedel av Kjeller-studentene innkvarteres i Pilestredet, som dermed krever en større tilpasning av lokaler. Derfor er **investeringene i Pilestredet** 100 mill. større i disse konseptene.

Kostnader til **forvaltning, drift, vedlikehold og utskiftning** i Lillestrøm er arealavhengige og følger dermed konseptenes størrelse på samme måte som investeringene.

Endringen i leiekostnader oppstår i nullalternativet ved at leien av bygget på Kjeller forlenges. I konseptene med tyngdeforflytning fra Pilestredet til Lillestrøm (2a, 2b og 3) blir denne endringen positiv, da fraflyttede arealer gjør at man kan gå ut av leiekontrakter i Pilestredet. Multiplisert med gjennomsnittlig leiepris per kvm i OsloMets portefølje i Pilestredet gir det frigjorte arealet en økonomisk gevinst, som øker desto flere studenter som flyttes. KVV poengterer at dette i praksis krever leiekontrakter som tilsvarer det frigjorte arealet, at det ville vært gunstig å gå ut av de dyreste først, og at muligheten til å gå ut av kontrakter ikke nødvendigvis sammenfaller med tidsrommet for et ferdig nybygg i Lillestrøm.

Kostnader til midlertidige lokaler inntreffer kun i konsept 2a og 3, utløst av rokeringen av fagmiljøer.

Klimagasskostnader inngår også som prissatt virkning i den samfunnsøkonomiske analysen i KVV³. Beregningene skiller mellom klimagassutslipp fra tre kilder:

- Materialer
- Energi
- Transport i drift

Utslipp knyttet til materialer prissettes ikke fordi disse allerede er internalisert i markedsprisene for materialer som inngår i investeringskostnadene. Det er dermed utslipp fra energibruk og transport i driftsfasen som prissettes etter Finansdepartementets karbonprisbane for ikke-kvotepliktige utslipp.

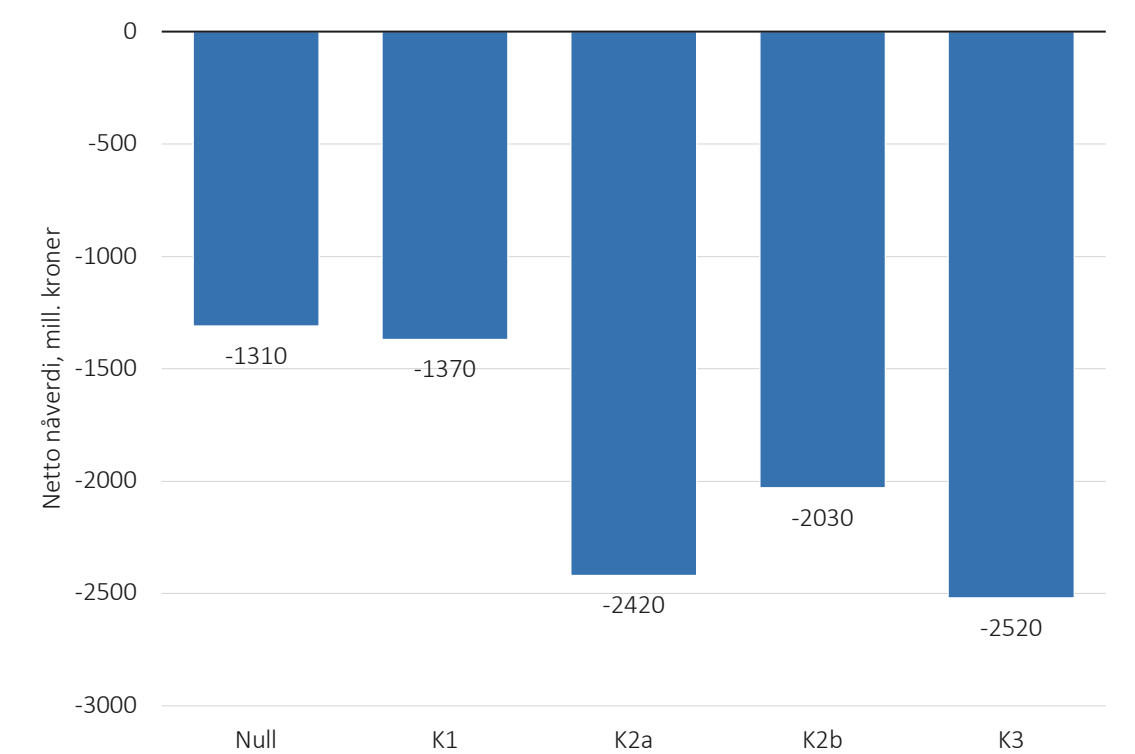
Årlig klimagassutslipp fra energi tar utgangspunkt i en utslippsfaktor per kvadratmeter BTA, for hver campus (Kjeller, Pilestredet og Lillestrøm). For campus Lillestrøm er det en utslippsfaktor for transformasjonsbygg og en utslippsfaktor for nybygg.

Årlig klimagassutslipp fra transport i drift dreier seg om studenter og ansattes reiseavstand og reisemiddelvalg til campus. Årlig klimagassutslipp i hvert konsept tar utgangspunkt i en utslippsfaktor per student for hver campus (Kjeller, Pilestredet og Lillestrøm). Utslippsfaktoren for campus Lillestrøm og campus Kjeller er henholdsvis 56 og 447 prosent høyere enn for campus Pilestredet.

³ Beregninger av klimagassutslipp i konseptene er dokumentert i eget notat «KVV 1231801 OsloMet Lillestrøm – Notat Klimagassberegninger» og beregnet i eget Excel-ark «Oslo Met – Klimagassvurderinger».

Samlet sett er klimagasskostnadene størst i nullalternativet. Den største andelen av dem kommer fra energibruk, som er mye lavere i de andre konseptene, da det forutsettes passivhusstandard for nybyggandelen av disse. Ellers foregår betydelige deler av transport til Kjeller med personbil, som det vil være mindre tilrettelagt for i konseptene med campus i Lillestrøm sentrum – primært ved begrensede parkeringsmuligheter. Campus Lillestrøm vil være langt bedre tilpasset adkomst med kollektive transportmidler, slik at også utslipp fra transport er lavere i konseptene.

Figur 7.2 Netto nåverdi av konseptene i KVV, mill. kroner (2024)



Kilde: KVV

Tabell 7.14 Prissatte virkninger i konseptene i KVV, mill. kroner (2024)

Komponent	Null	K1	K2A	K2B	K3
Investering Lillestrøm	0	-900	-1460	-1320	-1750
Investering Pilestredet	0	0	-270	-170	-270
FDVU Lillestrøm	0	-310	-620	-500	-740
Endring i leiekostnader	-1130	0	200	130	520
Midlertidige kostnader	0	0	-110	0	-110
Klimagasskostnader	-180	-160	-170	-170	-170
Sum prissatte virkninger	-1310	-1370	-2420	-2030	-2520
Rangering prissatte virkninger	1	2	4	3	5

Kilde: KVV

7.1.2.2 Ikke-prissatte virkninger

I den samfunnsøkonomiske analysen i KVV benyttes nipunktsskalaen for ikke-prissatte virkninger for å vurdere konseptenes påvirkning på følgende identifiserte områder: kvalitet i utdanning, kvalitet i forskning, attraktiviteten til student- og arbeidsmiljø, byfortetting og byutvikling, reisetidskostnader, og ulemper i byggefasen. De store konseptene kommer best ut. Konsept 2a rangeres øverst foran konsept 3. Deretter følger 2b og til slutt konsept 1.

Tabell 7.15 Ikke-prissatte virkninger i konseptene i KVV

Ikke-prissatt virkning	K1	K2A	K2B	K3
Kvalitet i utdanning	Liten positiv	Middels positiv	Liten/middels positiv	Middels positiv
Kvalitet i forskning	Liten positiv	Liten positiv	Liten positiv	Liten positiv
Trivsel	Liten positiv	Middels positiv	Liten/middels positiv	Middels positiv
Byfortetting og -utvikling	Liten positiv	Middels positiv	Liten/middels positiv	Middels positiv
Reisetidskostnad	Liten positiv	Ingen/Ubetydelig	Ingen/Ubetydelig	Liten negativ
Ulemper i byggefasen	Ingen/Ubetydelig	Liten negativ	Ingen/Ubetydelig	Liten negativ
Rangering ikke-prissatte	4	1	3	2

Kilde: KVV

Kvalitet i utdanning anses å bli positivt påvirket i alle konsepter. Hovedmekanismen er at forventet økt tilstedeværelse på en ny campus i Lillestrøm, som vil ha mer tilpassede lokaler, en mer sentral beliggenhet med bedre tilgjengelighet og tilbud i det umiddelbare nærområdet, vil gi et bedre læringsmiljø. I det arealeffektive minimumskonseptet 1, er virkningen vurdert som noe mindre (liten positiv), da knapphet på fellesareal og undervisningsrom kan begrense den forventede positive effekten på læringsmiljø. Det samme gjelder konsept 2b, men den vurderes et halvt poeng høyere fordi ny studentsammensetning forventes å bidra ytterligere til utdanningskvaliteten. I konsept 2a og 3 vil denne effekten være enda større, med roking av studenter fra Kjeller og Pilestredet. Når disse konseptene i tillegg er romsligere, vurderes de å ha middels positiv innvirkning på kvalitet i utdanning.

I KVV vurderes alle konseptene å gi en liten positiv virkning på **kvalitet i forskning**. Det poengteres at forskningskvalitet ikke er noe prosjektutløsende behov, og at påvirkningen dermed blir liten sammenlignet med nullalternativet. Likevel forventes noe bedring gjennom at campus Romerike får et forsterket fagmiljø og vil ligge mer synlig for næringslivet, samtidig som tilgjengeligheten mellom campusene bedres betydelig.

Attraktivitet i studie- og arbeidsmiljø, lettere beskrevet som **trivsel**, forventes også å bli netto positivt påvirket i alle konseptene sammenlignet med nullalternativet. Det legges til grunn en sammenheng mellom tilstedeværelse på campus og opplevd trivsel blant studentene, med støtte i forskning fra tiden med corona-pandemi. Undervisningslokaler med attraktiv og tilgjengelig lokalisering forventes dermed å øke graden av tilstedeværelse og heve trivselen blant studentene.

Det antas at ny fagsammensetning med studenter som har naturlig høyere tilstedeværelse vil øke campusaktiviteten, og bidra til å heve den enkeltes trivselsopplevelse. Dermed vurderes effekten et halvt poeng opp fra liten positiv i konsept 1 til 2b, og enda et halvt poeng opp til middels positiv i konsept 2a og 3. For ansatte antas det at nye fellesarealer og mer sentral lokalisering vil påvirke trivselen positivt. Dette er forhold flertallet av ansatte har oppgitt at de er mindre fornøyd med på campus Kjeller i dag.

En ny universitetscampus i Lillestrøm vil bidra til **byfortetting og byutvikling**, som vurderes å påvirke samfunnet positivt i alle konseptene gjennom ulike kanaler. KVV trekker frem økt bruksverdi av Lillestrøms fasiliteter, som kino, bibliotek, kulturhus, osv. Økt etterspørsel etter slike tjenester kan også føre til at tilbudet øker og blir mer variert. Tilsvarende bruksverdi og etterspørsel vil bortfalle fra Kjeller, men denne negative virkningen anses som liten, da det eksisterende tilbudet uansett er magert. Den samme vridningen gjelder for Oslo i konseptene med tyngdeforflytning fra Pilestredet til Romerike, men denne effekten vurderes som nøytral. Oslo sentrum har den høyeste virksomhetstettheten i Norge, og det antas at ytterligere fortetting ikke vil tilføre nevneverdig merverdi. Virkningene av at OsloMet reduserer sin virksomhet i hovedstaden vurderes derfor som svært små. Videre peker KVV på mulige positive konsekvenser for produktivitet, samt sosiale og estetiske verdier, og ikke-bruksverdier som identitets- og stolthetsbygging ved en campus i Lillestrøm. Også her øker nytteverdien gradvis fra liten positivt til middels positiv, etter størrelsen på konseptet. Et universitetsbygg med 2300-4600 studenter har altså en påvirkning som monner, men KVV påpeker at en fortetting og byutvikling i Lillestrøm sannsynligvis vil finne sted i framtiden, uavhengig av OsloMet.

Påvirkningen på **reisetidskostnader** er også vurdert under ikke-prissatte virkninger i KVV samfunnsøkonomiske analyse, da fullstendig informasjon om bosetting og reisevaner hindrer en verdigradering i kroner. Det forutsettes at gjennomsnittlig reisetid for studenter og ansatte på Kjeller vil reduseres ved flytting til ny campus Lillestrøm, men at økt tilstedeværelse vil øke antall reiser. I konseptene med roking vil reisetiden for de som opprinnelig holdt til i Pilestredet øke, men grunnet den gode regionale tilgjengeligheten til campus Pilestredet vil denne økningen være mindre enn reduksjonen hos de som tidligere reiste til Kjeller. Utslagene på reisetidskostnader i de ulike konseptene kommer da hovedsakelig av antallet brukere med endret reisevei. Dermed gir konsept 1 en liten positiv virkning, mens konsept 2a og 2b ikke gir noen endring relativt til nullalternativet. I konsept 3 er det en klar overvekt av brukere som får lengere reisevei, og dermed en liten negativ effekt på reisetidskostnader.

Den siste ikke-prissatte virkningen er **ulemper i byggefasen**, som knytter seg til støy og andre ulemper for naboer, ansatte og studenter i anleggsfasen. Som utgangspunkt vurderes disse virkningene i nedre ende av skalaen, da de påvirker langt færre over en langt kortere periode enn de øvrige virkningene. Videre vurderes ulempene for berørte grupper i Lillestrøm som svært begrenset sammenlignet med nullalternativet, gitt at det uansett vil foregå prosjektarbeid og byggeaktivitet i Lillestrøm de kommende årene. Dermed settes virkningen til ubetydelig i konsept 1 og 2b. I konsept 2a og 3 krever rokingen av campusstudenter tilpassende ombygging i Pilestredet, som gjør at disse konseptene har en liten negativ samfunnspåvirkning gjennom ulemper i byggefasen.

7.1.2.3 Realopsjon ved fleksibilitet for utvidelse i konsept 1

Da ønsket faglig innhold for ny campus ikke var avklart av OsloMet på tidspunktet for KVV, inneholder KVV et underkappittel som kommenterer usikkerheten rundt hvordan fagprofilen faktisk vil

gi utslag i ikke-prissatte virkninger. Her trekkes det fram en potensiell verdi i et fleksibelt konsept 1, ved at man ser an utviklingen på ny campus, mens man venter på avklaringsprosessen knyttet til faglig innhold i de større konseptene. Stadig har man da mulighet for utvidelse og/eller rokering ettersom ny kunnskap tilkommer. Det samme prinsippet gjelder for konsept 2a og 2b, men en slik fleksibilitet er ikke spesielt verdifull, da disse konseptene uansett forventes å ha høyere nytte enn det større konsept 3.

7.2 Vår vurdering av alternativanalysen i KVV

7.2.1 Usikkerhetsanalysen

I dette kapittelet vurderer vi prosjektets investeringskostnad, før vi gir våre bemerkninger omkring den metodiske tilnærmingen i prosjektets usikkerhetsanalyse.

7.2.1.1 Investeringskostnadene

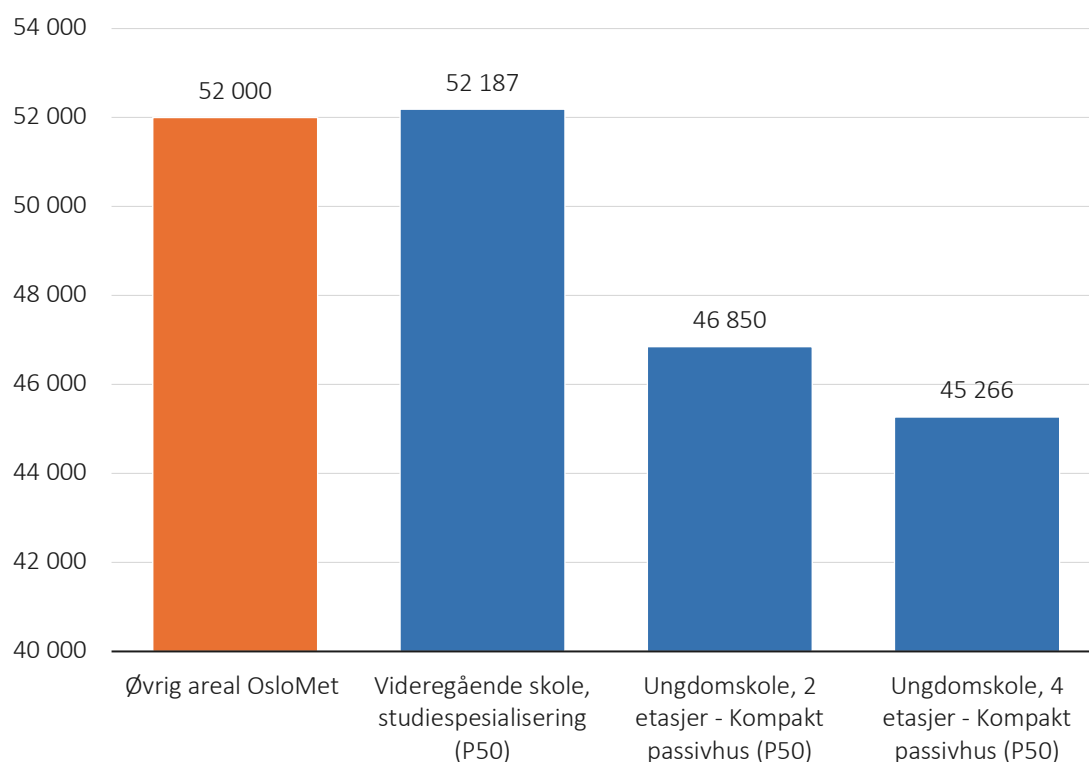
Det er i estimeringen av investeringskostnadene anvendt en «ovenfra-og-ned» tilnærming, som er naturlig gitt prosjektets lave detaljeringsgrad. Prosjektet er i en tidlig fase, hvor det er stor usikkerhet omkring innhold og omfang.

Prosjektet har sett hen til en rekke relevante og dokumenterte erfaringstall for universitets- og høyskolebygg i fastsettelsen av kvadratmeterpris for kostnadspostene i hvert konsept. Vi vurderer at prosjektets valg av kvadratmeterpris er rimelig. Under følger en nærmere vurdering av kvadratmeterprisen for alle kostnadsposter, herunder bygg i Lillestrøm (nybygg og transformasjon), ombygging i Pilestredet, brukerstyr og tomt.

Nybygg og transformasjon i Lillestrøm

Statsbygg har sett hen til mange relevante referansetall for nybygg i universitetssektoren, noe som styrker påliteligheten i kostnadsestimatene. Referansetallene er hovedsakelig sluttkostnader. Kostnaden for ordinære nybyggsarealer er satt til 52 000 kr/BTA, mens spesialarealer er 80 000 kr/BTA. Valgt kvadratmeterpris for ordinære arealer ligger omtrent på samme nivå som kvadratmeterprisen for sammenliknbare bygg i Norsk Prisbok, herunder videregående skole (studiespesialisering) og ungdomsskole (2 og 4 etasjer), jf. Figur 7.3.

Figur 7.3 Sammenlikning kr/BTA for nybygg ordinære arealer med kr/BTA for skolebygg fra Norsk Prisbok, prisenivå august 2023.



Kilde: Statsbygg og Norsk Prisbok

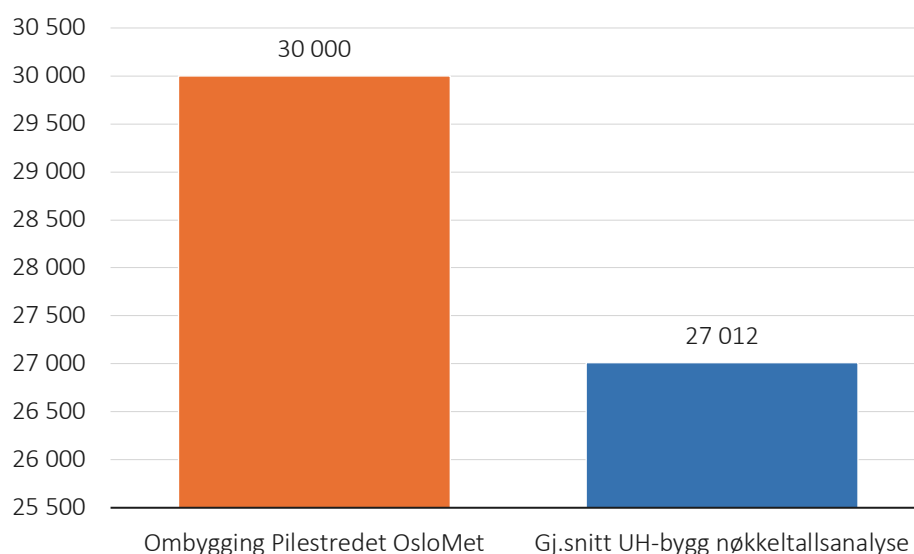
Spesialarealer er vanskeligere å kostnadsberegne enn ordinære arealer, ettersom de varierer mye fra bygg til bygg både i utforming og teknisk kompleksitet. Overslaget for spesialareal er basert på erfaringstall fra høyskoleprosjekter med stor andel spesialareal og/eller en generelt høyere kostnad pr. m². Siden prosjektene også inneholder en andel øvrige arealer, er nivået satt noe over den gjennomsnittlige kostnaden for referanseprosjektene. Basert på sammenliknbare prosjekter virker 80 000 kr/BTA å være et rimelig utgangspunkt.

Når det gjelder kvadratmeterprisen for transformasjon er denne satt 10 000 kr lavere for både spesial- og ordinære arealer (hhv. 70 000 kr/BTA og 42 000 kr/BTA). KVV presiserer at denne kostnaden er svært usikker, og både kan bli lavere eller høyere enn prisen for et nybygg. Vi vurderer imidlertid at bakgrunnen for valget av transformasjonskostnad er velbegrunnet.

Ombygging i Pilestredet

Kostnaden for ombygging i Pilestredet (mindre omfattende enn transformasjon) er fastsatt med henblikk til en rekke relevante referansetall. Det kan være stor spredning i kostnadene for ombygging sammenliknet med nybygg, da grad og omfang av ombygging kan variere. Sett opp mot tall fra Metiers nøkkeltallsanalyse av ombyggingsprosjekter i universitets- og høyskolebygg ligger valgt basiskostnad (kr/BTA) for ombygging i Pilestredet på et relativt sammenliknbart nivå, som sammen med Statsbyggs referansetall støtter opp under valgt kvadratmeterpris:

Figur 7.4 Sammenlikning kr/BTA for ombygging Pilestredet med gjennomsnittlig kr/BTA for ombygging av universitets- og høyskolebygg fra Metiers nøkkeltallsanalyse, gjennomført i 2014. Prisnivå august 2023.

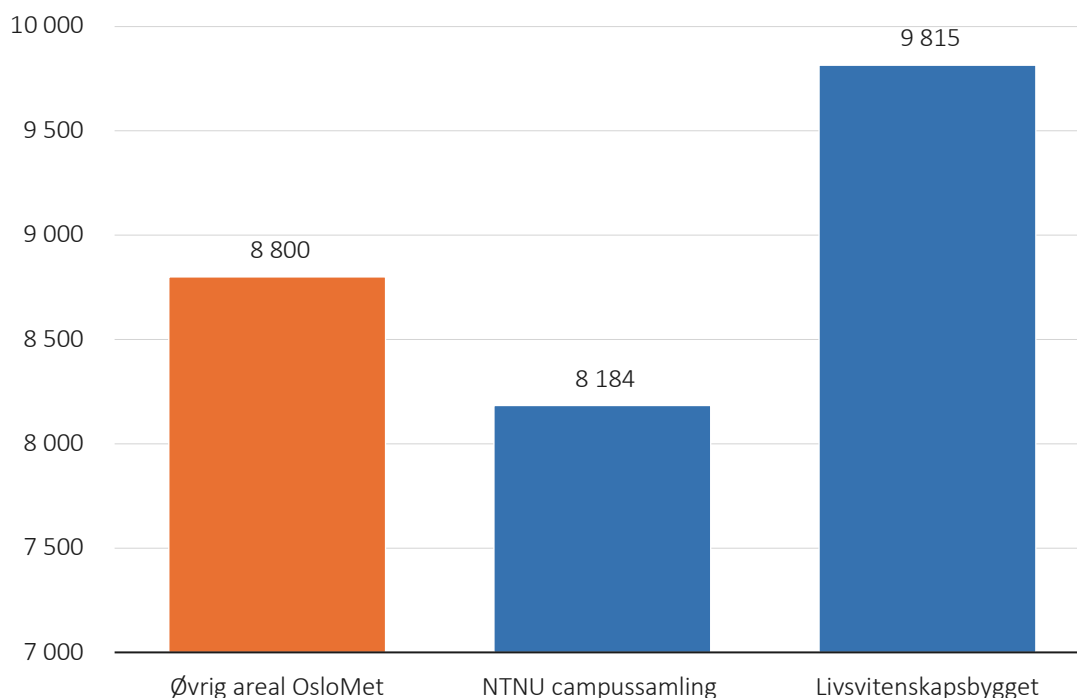


Kilde: Statsbygg og Metier

Brukerutstyr

Når det gjelder brukerutstyr har ikke prosjektet hatt like mange referanseprosjekter å sammenlikne med som for nybygg og ombygging. Det er kun tatt utgangspunkt i prosjektet FHI Lindern i fastsettelsen av basiskostnad for brukerutstyr (både spesialutstyr og brukerutstyr i øvrige arealer). For spesialutstyr er det lagt til grunn en kvadratmeterpris på 26 000, mens det for de øvrige arealene legges til grunn en pris/BTA på 8 800. Vi besitter kun et fåtall relevante referanser for brukerutstysprosjekter. Sett opp mot disse virker imidlertid kostnaden for øvrige arealer å ligge på et sammenliknbart nivå (Figur 7.5):

Figur 7.5 Sammenlikning av kr/BTA for brukerutstyr i øvrige arealer. Prisnivå august 2023.



Merknad: Tallene fra NTNU og Livsvitenskapsbygget inneholder også en mindre andel spesialarealer.

Kilde: Statsbygg og Metier

For spesialutstyr har vi kun sammenliknbare tall fra Griegakademiet, der ca. 70 prosent av bygget er å regne som spesialareal. Pris/BTA for brukerutstyret her er 29 241 (P50-pris) og ligger med det relativt nært estimert kostnad for spesialutstyr i nytt campus på Lillestrøm (26 000 kr/BTA). Det er en større usikkerhet i kostnadene for spesialutstyr ettersom referanseprosjektet FHI Lindern, som kvadratmeterprisen for spesialutstyr er hentet fra, har ulike typer brukerutstyr sammenliknet med OsloMet. Denne usikkerheten hensyntas imidlertid i prosjektets usikkerhetsanalyse.

Tomt

Vi vurderer metodikken lagt til grunn for beregning av pris per kvadratmeter tomt som hensiktsmessig, særlig ettersom det ikke finnes prisreferanser fra sammenliknbare tomter. Vi har gjennomført en benchmark av tomteprisene lagt til grunn i KVV. Dette er gjort ved å sammenligne med tomter som for tiden er annonsert på Finn.no i og rundt Lillestrøm. Observasjonen er at det finnes få, om noen, direkte sammenliknbare tomter som kan gi gode prisreferanser. Av totalt 26 registrerte tomter er de fleste små, under 1 000 kvm, og lokalisert i rurale områder slik som Fet-sund og Gran. Gjennomsnittlig pris for disse tomtene er om lag 3 000 kr per kvm. Gitt både tomtestørrelse og beliggenhet er det rimelig å anta at en tomt i Lillestrøm sentrum, slik som den OsloMet vurderer, vil ha en betydelig høyere markedsverdi. På bakgrunn av denne vurderingen fremstår 8 000⁴ kr/kvm som et rimelig anslag.

Vi mener imidlertid at beregningen av tomtekostnad ikke i tilstrekkelig grad hensyntar ekstrakostnaden ved å kjøpe et bygg som kan transformeres. I prinsippet kan modellen lagt til grunn for tomtekostnaden sees fra ulike synsvinkler. I modellen vil «prosjektkostnaden» ifølge prosjektet

⁴ 8 345 kr/BTA i lavt spenn og 8 167 i høyt.

også kunne reflektere det eier må investere for å øke standarden på eksisterende bebyggelse (kontor/næring) for å oppnå angitte leiepriser, i tillegg til å reflektere en kostnad for å oppføre nybygg på en tomt uten bebyggelse. Vurderingene legger til grunn at et evt. bygg som transformeres er av eldre dato og har større behov for ombygging/rehabilitering.

Hvis bygget er i dårlig stand og krever betydelige investeringer, kan dette redusere verdien av den bebygde tomten sammenliknet med den ubebygde, slik at tomteprisene konvergerer. Vi mener likevel at en tomt med et eksisterende bygg av en standard som er verdt å transformere sannsynligvis vil koste noe mer enn en tomt uten bebyggelse. Vi forsøker å hensynta dette i vår usikkerhetsanalyse ved å øke kostnaden for transformasjon slik at den tilsvarer kostnaden for nybygg, mens prisen på tomt holdes lik.

Metodisk tilnærming i usikkerhetsanalysen

Prosjektet anvender en noe utradisjonell metode i sin usikkerhetsanalyse, herunder i vurderingen av estimatusikkerhet. Den metodiske tilnærmingen er valgt som følge av prosjektets lave detaljeringsgrad og usikkerhet omkring tallstørrelser, nærmere bestemt tomtekostnad og ombyggingsareal i Pilestredet. Det er verken lagt til grunn en basisverdi for tomtekostnaden eller ombyggingsarealet i Pilestredet. Vi mener at den metodiske tilnærmingen gir mening gitt prosjektets lave detaljeringsgrad. I vår usikkerhetsanalyse legger vi imidlertid til grunn en basiskostnad, som beskrevet i kapittel 9 Vår usikkerhetsanalyse

7.2.2 Samfunnsøkonomisk analyse – prissatte virkninger

Kalkulasjonsrente

Når det gjelder kalkulasjonsrente og nedtrapping av denne følger Statsbygg sin egen veileder, som sier følgende (Statsbygg, 2021, s. 9):

R-109/14 beskriver at kalkulasjonsrenten som hovedregel skal ta utgangspunkt i tiltakets oppstartsår. I byggsektoren vurderer vi ofte nybygg opp mot eksisterende bygg, noe som innebærer at det reelt sett er vesentlige tidsforskjeller knyttet til oppstartsåret for de ulike konseptene som skal ses i sammenheng. DFØs veileder for samfunnsøkonomisk analyser (3) anbefaler at man i slike tilfeller avviker fra hovedregelen i rundskrivet og heller tar utgangspunkt i analysetidspunktet. Vi anbefaler derfor at i utredninger innen byggsektoren settes år null i rentetrappen til analyseåret. Siden vi benytter 4 prosent i år null, starter vi med 3 prosent i år 40.

Vår vurdering er at det for denne KVV ikke er vesentlige tidsforskjeller reelt sett knyttet til oppstartsåret for de ulike konseptene, og at nedtrapping av kalkulasjonsrenten kunne fulgt hovedregelen i R-109 som er å ta utgangspunkt i tiltakets oppstartsår. Fordelen det gir er at den samfunnsøkonomiske analysen blir mer sammenlignbar med analyser av tiltak i andre sektorer. Effekten av KVV nedtrapping, sammenliknet med hovedregelen i R-109, er at virkninger f.o.m. 2055 har lavere diskonteringsrente og disse virkningene blir større. Siden det kun er snakk om negative nyttevirkinger er virkningen for konseptenes samfunnsøkonomiske lønnsomhet negativ, men liten.

Åpningsår og analyseperiode

Analyseperiode i KVV er satt lik levetiden til nytt campus, 60 år. Analyseperioden tar utgangspunkt i konseptenes oppstartsår, men ettersom konseptene i KVV har ulike oppstartsår, får konseptene ulike analyseperioder.

Årsaken er at det heller enn å sette felles oppstartsår (første driftsår), settes felles år for byggestart. Alle konsepter har byggestart i 2031, men K1 og K2b har kortere byggeperiode (3 år) enn K2a og K3 (4 år). Dermed får K1 og K2b 2034 som oppstartsår, mens K2a og K3 har oppstart i 2035. Det hele forstyrrer oppsettet for den samfunnsøkonomiske analysen:

- Nullalternativet har analyseperiode på 60 år: 2035-2094
- K1 og K2b har analyseperiode på 61 år: 2034-2094
- K2a og K3 har analyseperiode på 61 år: 2035-2095

Siden de årlige virkningene i alle konsepter er netto negative blir den samfunnsøkonomiske lønnsomheten i alle konseptene svakere som følge av en lengre analyseperiode, selv om betydningen er liten.

Vår vurdering er at det er mest hensiktsmessige ville være å sette et felles oppstartsår, og la konseptene ha ulik byggestart. Ulempen med denne metoden er at man overser en reell nytteeffekt i konsepter som reelt kunne startet opp tidligere. Hvis man vil ha med denne effekten, bør man i så fall fastsette en felles analyseperiode for alle konsepter med utgangspunkt i konseptene med tidligst oppstart, og regne restverdier av konseptene med gjenværende levetid ved utgangen av denne analyseperioden.

Ombygging

I konseptene med roking av studenter fra Romerike og Pilestredet (K2A, K2B og K3) er det estimert kostnader til tilpassende ombygging i Pilestredet. På tidspunktet for KVV var lite avklart rundt ønsket for rokerte studenter, hvilke arealer som skulle bygges om og hvor omfattende dette ville vært. Med datidens informasjonsgrunnlag, anser vi det som fornuftig med en skjønnsmessig vurdering av ombyggingskostnadene i Pilestredet, slik det er gjort i KVV.

I etterkant av KVV har det imidlertid tilkommet mer informasjon om faglig innhold for ny campus og hvilke miljøer som er aktuelle for flytting fra Pilestredet. Videre, i lys av at perioden før ferdigstillelse av ny campus vil inneholde en KVV for Pilestredet i seg selv, har det under arbeidet med KS1 blitt avklart at ombygging ikke utløses direkte av prosjektet campus Lillestrøm. Vi mener derfor at kostnadene ved ombygging i Pilestredet ikke skal inkluderes.

Brukerutstyr

I KVV er investeringer til brukerstyr beregnet for alle hovedkonseptene ut fra enhetskostnader for spesialareal og øvrig areal. Gjenbruksgrad og flyttekostnader av utstyr som skal videreføres er også regnet inn i estimatene. Dette er en passende framgangsmåte, men vi mener at det i tillegg burde vært estimert kostnader til brukerstyr i nullalternativet. Over en periode på 60 år vil det kreves reinvesteringer i brukerstyr både på Kjeller og i Pilestredet, etter f.eks. utdatering av IKT-utstyr og bruksslitasje på spesialutstyr og generelt inventar. Utelatelsen av disse reinvesteringene

er ikke avgjørende for konseptenes rangering, men gir en høyere kostnad på samtlige konsepter sammenlignet med nullalternativet.

FDVU-kostnader

Estimeringen av FDVU-kostnader for konseptene i Lillestrøm sentrum er utfyllende beskrevet og godt dokumentert i KVV. Prosjektet legger til grunn en rekke relevante referansetall i fastsettelsen av disse kostnadene, som gir trygghet i kostnadsestimatet. Vi legger derfor til grunn samme FDVU-kostnader (basiskost) i vår samfunnsøkonomiske analyse.

Frigjort areal

Vi anser nytten tilknyttet frigjort areal i Pilestredet som følge av tyngdeoverføring mot Romerike i de større konseptene som reell. Statsbyggs tilnærming for å prissette denne i KVV er intuitiv og etter vårt skjønn også den mest fornuftige. Nytten oppstår primært i Pilestredet, slik at en rimelig alternativkostnad til å frigjøre areal der er den gjennomsnittlige leieprisen ved campusen.

Samtidig mener vi den samfunnsøkonomiske analysen i KVV er noe snever i forbindelse med nytten av frigjort areal – en nytte som kan ha verdi på flere måter enn å gå ut av leiekontrakter. Alternative nytteanvendelser er økt areal per student, som reduserer trengselseffekter, eventuelt økt kapasitet for å møte framtidig studentvekst, og dermed unngå å måtte leie flere lokaler. Videre forutsetter KVV at det kun skal reduseres areal i Pilestredet fram til gjennomsnittet utgjør 9 kvm per gjenværende student. Da vil ikke det fulle nyttepotensialet i frigjort areal som følge av flyttede studenter fanges opp med den valgte prissettingen.

Ellers inkluderer nyttevirkningene av frigjort areal og endrede leiekostnader en engangs tilbakestillingskostnad når OsloMet går ut av leiekontrakter i Pilestredet. Dette tilskrives vedlikeholdsetterslep, som er en kostnad vi mener vil inntreffe på et tidspunkt uavhengig av prosjektet med ny campus Romerike.

Klimagassutslipp

Beregninger av klimagassutslipp i konseptene er dokumentert i eget notat «KVV 1231801 Oslo-Met Lillestrøm – Notat Klimagassberegninger» og beregnet i eget excel-ark «Oslo Met – Klimagassvurderinger».

Beregningene skiller mellom utslipp fra tre kilder:

- Materialer
- Energi
- Transport i drift

Som omtalt ovenfor prissetter ikke Statsbygg klimagassutslipp fra materialer, og viser til at disse allerede er priset inn i investeringskostnadene gjennom materialkostnadene.

Vi mener det er grunn til å vurdere nærmere hvordan utslipp fra materialbruk skal håndteres, med tanke på framtidige samfunnsøkonomiske analyser av byggprosjekter. Ifølge Statsbyggs notat om klimagassutslipp inkluderer utslipp fra materialbruk utslipp fra nye materialer (A1-A3),

byggefase (A4-A5), bruksfase (B1-B7) og avhendingsfase (C1-C4), i tillegg til transport i drift (B8J). Vi er usikre på om utslippene i alle disse fasene er priset gjennom investeringskostnadene. Utslipp fra nye materialer (A1-A3) vil være priset, men i tilfeller med import av materialer fra andre land vil de være priset i tråd med klimapolitikk i produksjonslandet. Det bør vurderes nærmere i hvilken grad utslipp i de øvrige kategoriene er priset, med tanke på framtidige prosjekter. Dette har imidlertid ingen betydning for rangeringen av konseptene i KVV.

Vi mener at sparte utslipp knyttet til energibruk ikke burde vært tatt med som en positiv virkning, fordi utslipp i elektrisetsproduksjon er priset gjennom det europeiske kvotesystemet (ETS). Kostnaden ved at fossil kraftproduksjon i perioder utgjør den marginale produksjonen, er dermed priset gjennom strømprisen, som inngår i andre utgiftsposter i analysen. Et tilleggsmoment er at når utslippene er priset gjennom et kvotesystem vil ev. utslippsreduksjoner motsvares av økte utslipp andre steder i systemet.

Når det gjelder KVVUs beregning av klimagassutslipp fra transport i drift, mener vi det er svært stor usikkerhet knyttet til tallene, og lav grad av dokumentasjon og etterprøvnbarhet i foreliggende dokumenter gjør at vi mener de ikke burde vært håndtert som en prissatt virkning. De årlige klimagassutslippene fra transport i drift er uendret gjennom analyseperioden. Vi mener det er lite sannsynlig at utslippene fra ulike transportmidler vil være uendret gjennom analyseperioden på 60 år. Basert på framskrivninger av kjøretøyparken og historisk utvikling er det sannsynlig at utslippsfaktoren vil ha endret seg betydelig i retning null allerede innen konseptenes oppstart i 2034/2035. I samferdselssektoren bygger tilsvarende beregninger av utslipp på betydelig mer detaljerte beregninger av endringer i transportarbeidet, og vi mener det er lite hensiktsmessig å gjennomføre enklere beregninger av de samme virkningene for et byggeprosjekt, særlig sett i lys av at det ikke er et mål for prosjektet i seg selv. Eventuelt reduserte klimagassutslipp er en sideeffekt, og ikke en viktig nyttevirkning for nytt campus.

Ifølge Statsbyggs beregning av klimagassutslipp er utslipp knyttet til energi og transport dobbelt så høye på Kjeller som i K1, men dette fører likevel bare til en forskjell på 20 mill. kroner i prissatte virkninger. Vi vurderer det som lite sannsynlig at dette har påvirket rangeringen, men påpeker at 20 mill. kroner ikke er uten betydning i en sammenligning av konsepter der det er bare 60 mill. kroner som skiller de prissatte virkningene.

Skattefinansieringskostnad

Statsbygg skriver i KVV at «så lenge prosjektet skal være brukerfinansiert får vi ingen netto endring i offentlige skatter og avgifter som gir effektivitetstap, og denne kostnaden inkluderes ikke». Ettersom både OsloMet og Statsbygg i hovedsak er finansiert av offentlige bevilgninger, er vår vurdering at dette byggeprosjektet vil finansieres av midler som til syvende og sist kommer fra offentlige budsjetter, enten prosjektet løses som leie i markedet eller statlig formålsbygg.

DFØs veileder til samfunnsøkonomiske analyser påpeker at «skattefinansieringskostnaden skal inkluderes i analyser også i tilfeller der tiltak iverksettes innenfor en tildelt ressursramme». Dette er i tråd med vår tolkning av R-109, og betyr at det ikke har betydning om det er et ordinært eller brukerfinansiert byggeprosjekt, så lenge virksomheten til syvende og sist er finansiert over offentlige budsjetter.

R-109 og DFØs veileder skriver også om statlige tiltak som finansieres gjennom brukerbetaling. Dette er en annen betydning av brukerbetaling enn det som ligger i «brukerfinansierte

byggeprosjekter» hos Statsbygg som omhandler om leietakeren kan håndtere husleien innenfor uendrede budsjetttrammer eller ikke (Statsbygg, 2025, s. 17). Ved brukerbetaling i R-109 snakker man om statlige tiltak som finansieres av sluttbrukeren, enten begrunnet i behov for å korrigere for eksterne virkninger (eks. bompenger på veier med køproblemer) eller finansieringsbehov (eks. bompenger på veier uten køproblemer). Brukerbetaling begrunnet i finansieringsbehov skaper et samfunnsøkonomisk tap som tilsvarer skatteken som oppstår ved generell beskatning, fordi prisen brukeren står ovenfor er høyere enn den samfunnsøkonomiske kostnaden av bruken. For tiltak med brukerbetaling begrunnet i finansieringsbehov skal en derfor «sammenligne tiltakets samfunnsøkonomiske lønnsomhet ved de ulike finansieringsalternativene», og «velferdstapet som oppstår ved brukerbetaling skal sammenlignes med velferdstapet som oppstår ved generell beskatning» (Rundskriv R-109/21. Prinsipper og krav ved utarbeidelse av samfunnsøkonomiske analyser mv., s. 7).

I dette tilfellet vil ikke prosjektet finansieres gjennom brukerbetaling (studentene), men av OsloMet og Statsbygg og derfor skal det etter vår vurdering beregnes skattefinansieringskostnad.

7.2.2.1 Ikke-prissatte virkninger

Virkningene for studenter som flyttes fra Kjeller gjennom *kvalitet i utdanning og trivsel* er grundig vurdert og vi støtter i hovedsak vurderingene, selv om det er noen nyanseforskjeller til vår vurdering. Virkningene for kvalitet i utdanning og forskning er positive, og mer positive for konseptene med mer areal (K2A og K3) per studenter. Virkningene for studenter fra Kjeller er enda mer positive i konseptene der det kommer studenter fra Pilestredet.

Virkningene for studenter og ansatte som flyttes fra Pilestredet er vurdert til *liten til ubetydelig* for utdanningskvalitet, *ingen/ubetydelig* for forskningskvalitet og *ingen/ubetydelig til liten* for trivsel. I lys av tilbakemeldingene vi har fått fra fagmiljøene i foreslått faglig profil, stiller vi spørsmål ved om ikke virkningene for de som flytter fra Pilestredet burde vært vurdert nærmere i KVV. Som omtalt senere, i delkapittel 10.3, er Handelshøyskolen og institutt for informasjonsteknologi negative til tyngdeforflytning til Lillestrøm. Selv om faglig profil ikke var avklart da KVV ble utarbeidet, kunne en ha gjort vurderinger ut fra noen mulige kandidater for flytting til Lillestrøm.

Vi stiller spørsmål ved hvorfor mer areal i konseptene K2A og K3 ikke har noen positiv virkning på *kvalitet i forskning*. Selv om det er vanskelig å fastslå størrelsen på en slik virkning, finner vi det rimelig at det er en viss positiv virkning for forskningskvalitet av økt areal, som for eksempel kan bidra til bedre tilrettelegging for konsentrasjonsarbeid.

Ny campus for OsloMet har klart positive virkninger for byfortetting og -utvikling i Lillestrøm, men vi mener disse virkningene har fått for høy vekt sammenlignet med virkningene omtalt ovenfor.



Vår usikkerhetsanalyse og samfunnsøkonomiske analyse

8 Våre konsepter

Dette kapitlet presenterer våre konsepter.

Vi utformer tre konsepter for ny campus Romerike, basert på alternativene som har vært analysert og vurdert i KVV. Ettersom OsloMet har vedtatt sitt ønske for faglig profil og studentsammensetning for ny campus etter ferdigstillingen av KVV, er konseptene i KS1 noe endret. I hovedsak slår endringen ut i at ingen konsepter involverer en roking hvor studenter fra Kjeller flyttes til Pilestredet, slik som i Konsept 2a og 3 i KVV.

Forutsatt en årlig studentvekst på 0,25 fram til flat utvikling fra 2040, tegner konsept 1 et minimumsalternativ hvor dagens fagmiljøer på campus Kjeller flyttes til Lillestrøm; konsept 2 er basert på OsloMets vedtatte fagprofil, *Helse, organisasjon og teknologi*, som vil utgjøre 20 prosent av OsloMets totale studentmasse etter en tyngdeforflytning av studenter ved Handelshøyskolen og Institutt for informasjonsteknologi (IT) fra Pilestredet; konsept 3 er en utvidelse av det foregående, med en større overføring av lite arealkrevende studenter, slik at campus Romerike huser 25 prosent av OsloMets totale antall studenter.

For å fange opp usikkerhet knyttet til arealfaktoren kvm per heltidsekvivalente student, dimensjoneres hvert konsept i en arealeffektiv variant og i en variant med utgangspunkt i dimensjonert areal for de ulike instituttene i OsloMets egen campusutviklingsplan. Alle konseptene tar utgangspunkt i et eierforhold til ny campus i Lillestrøm for OsloMet, uten at lønnsomheten av dette diskuteres eller er førende for konseptene. Dette er derimot tema i kapittel 11.

Tabell 8.1 Sammenstilling av konseptene i KS1 og KVV

Konsept KS1		Tilsvarende konsept KVV	
K1	13% av OsloMets studenter på Romerike - Studenter fra Kjeller flytter til Lillestrøm 8,4 kvm/student	K1	13% av OsloMets studenter på Romerike - Studenter fra Kjeller flytter til Lillestrøm 7,3 kvm/student
K1+	10,1 kvm/student - Øvrig som i K1		
K2	20% av OsloMets studenter på Romerike - Studenter fra Kjeller flytter til Lillestrøm sammen med masterstudentene i atferdsvitenskap og et antall studenter fra Handelshøyskolen og Institutt for IT i Pilestredet 7,6 kvm/student	K2B	20% av OsloMets studenter på Romerike - Studenter fra Kjeller flytter til Lillestrøm sammen med et utfyllende antall lite arealkrevende studenter fra Pilestredet 7,3 kvm/student
K2+	9,2 kvm/student - Øvrig som i K2	K2A	20% av OsloMets studenter på Romerike 2/3 av studentene fra Kjeller flytter til Lillestrøm, resten til Pilestredet. Utfyllende antall studenter med tverrsnittbehov i areal flytter fra Pilestredet til Lillestrøm 9,3 kvm/student
K3	25% av OsloMets studenter på Romerike - Studenter fra Kjeller flytter til Lillestrøm sammen med masterstudentene i atferdsvitenskap og et ytterligere antall arealeffektive studenter fra Pilestredet. Fortrinnsvis ved Handelshøyskolen og Institutt for IT i Pilestredet 7,3 kvm/student		
K3+	8,6 kvm/student - Øvrig som i K3	K3	25% av OsloMets studenter på Romerike 2/3 av studentene fra Kjeller flytter til Lillestrøm, resten til Pilestredet. Utfyllende antall studenter med tverrsnittbehov i areal flytter fra Pilestredet til Lillestrøm 9 kvm/student

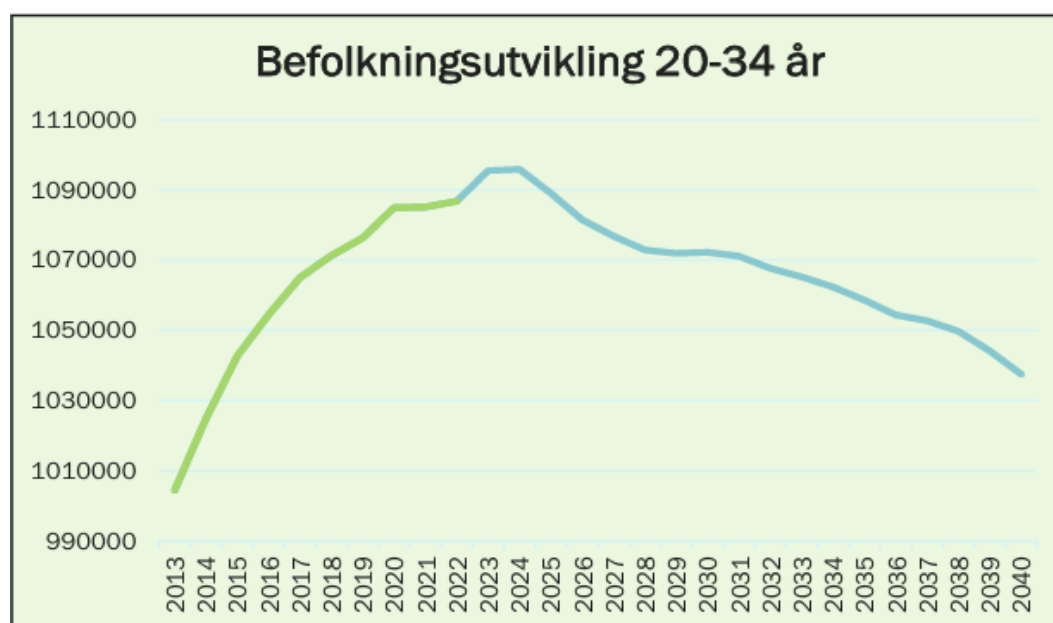
8.1 Studentvekst

Vi legger til grunn samme vekst i studentmassen i alle konseptene. Som i KVV forutsetter vi **0,25 prosent** årlig vekst frem til 2040, når usikkerhet rundt demografisk utvikling, samfunnet kompetansebehov og målgruppenes interesse for høyere utdanning er for stor til å anta annet enn flat vekst. Akkumulert gir dette en vekst **på 4,1 prosent** fra høsten 2024 til 2040, som gir studentantallet vi dimensjonerer campus Lillestrøm for. Vi forutsetter samme vekst i nullalternativet, som gir 16 857 studenter i Pilestredet og 2 483 på Kjeller.

Vår forutsetning om studentvekst er ikke en prognose, men en teknisk beregningsforutsetning. Som KVV påpeker, kan forutsetningen begrunnes i Bygge- og leiesaksinstruksen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017).⁵ Faktisk studentvekst kan bli både lavere og høyere enn forutsetningen. Dersom utviklingen i OsloMets studentmasse fortsetter i samme spor som i de siste ti årene, vil veksten være vesentlig høyere enn den vi forutsetter. SSBs framskrivninger for sysselsettingen i Norge sier at pleie- og omsorgsfagene vil være høyt etterspurt fram mot 2050, spesielt på bachelornivå, mens økonomifag og medisin venter størst økning på masternivå (Vigtel, 2024). Gitt OsloMets brede tilbud av utdanninger som har og altså vil fortsette å ha høy arbeidsmarkedsrelevans er det mulig at den faktiske studentveksten blir høyere enn den som legges til grunn. Dette er særlig aktuelt i kombinasjon med et tilslag av SSBs høye scenario for den nasjonale befolkningsutviklingen. Lillestrøm kommunes egne befolkningsprognoser venter også en tydelig vekst, både totalt og blant 20-34-åringene.

På den annen side spår SSBs hovedalternativ en ganske annerledes utvikling. Til tross for betydelig generell befolkningsøkning i Oslo og i Akershus, ventes en flat til negativ utvikling i gruppen 20-34 år (SSB, 2024). Dette gjelder i enda større grad nasjonalt, som isolert sett taler for at den forutsatte studentveksten i KS1 (og KVV) er for høy (Figur 8.1).

Figur 8.1 Befolkningsutvikling nasjonalt i aldersgruppen (20-34 år) i SSBs hovedalternativ. Historisk i grønt (2013-2022), framskrivning i blått (2023-2040)



Kilde: SSB og Statsbygg

⁵ Bygge- og leiesaksinstruksen sier at det normalt ikke skal planlegges for vekst i antall ansatte.

Figur 8.1 er hentet fra Statsbygg (2023) *Prognose studenter og årsverk*, som kommenterer de fleste av momentene nevnt over. Befolkningsprognosene taler primært for en flat – om ikke negativ – studentvekst. Hvis utdanningsfrekvensen er stabil og OsloMets markedsandel likeså, vil antallet studenter på universitetet heller synke enn stige de neste årene og tiårene.

8.2 Konsept 1

Minimumsalternativet konsept 1 er en relokalisering av dagens aktivitet på Kjeller til Lillestrøm, slik at fordelingen av studenter mellom Pilestredet og Romerike vil være den samme som i nullalternativet. Det vil si at omtrent 13 prosent av OsloMets totale studentmasse (definert med utgangspunkt i det forutsatte antallet studenter i 2040) har sitt undervisningssted på denne campusen. Vi dimensjonerer to varianter av konseptet: Én arealeffektiv basert på nyere tids referanseprosjekter og innspill fra relevante institusjoner, og én «pluss-variant» med utgangspunkt i arealbehovet OsloMet selv benytter for de ulike instituttene i sin campusutviklingsplan.

8.3 Konsept 2

Konsept 2 legger til rette for å huse 20 prosent av den totale studentmassen til OsloMet i Lillestrøm, i fagprofilen *Helse, organisasjon og teknologi*. Tallet 20 prosent er definert med utgangspunkt i det forutsatte antallet studenter i 2040. Her skal miljøene fra Kjeller inngå, sammen med studenter fra Handelshøyskolen og Institutt for informasjonsteknologi fra Pilestredet. I tillegg forenes masterstudentene på atferdsvitenskap, som per i dag er i Pilestredet, med resten av instituttet på Romerike. Denne fagsammensetningen er vedtatt i OsloMets styre, og inneholder også en plan for antallet studenter fra ulike institutter i den nye fagsammensetningen.

Studentantallet i OsloMets vedtak er til sammen noe avvikende fra 20 prosent av den totale studentmassen. For å ivareta rammebetingelsen om en slik fordeling, tilpasser vi antallet studenter som flyttes fra Handelshøyskolen og Institutt for IT. Justert for den forutsatte veksten, innebærer konsept 2 da at 610 studenter fra hvert av disse instituttene flyttes fra Pilestredet til Lillestrøm, i tillegg til masterstudentene ved Institutt for atferdsvitenskap. Vi konstruerer en arealeffektiv og en romsligere variant også av konsept 2, som følgelig dimensjoneres for 3 868 studenter på ny campus Lillestrøm, mens Pilestredet vil ha 15 472 studenter.

8.4 Konsept 3

I det siste og største konsept 3 skal 25 prosent av OsloMets totale studentmasse ha sin hovedaktivitet i Lillestrøm. Innholdsmessig er dette konseptet en utvidelse av konsept 2, slik at alle fagmiljøene fra Kjeller og en sammenslåing av hele Institutt for atferdsvitenskap inngår også her. Den resterende kapasiteten fylles opp av studenter fra lite arealkrevende fagmiljøer, fortrinnsvis Handelshøyskolen og Institutt for informasjonsteknologi.

Med en andel på 25 prosent av OsloMets samlede studentantall, dimensjoneres to varianter av konsept 3 for 4 835 studenter på ny campus Lillestrøm. I Pilestredet vil det da være 14505.

8.5 Ansatte ved campus Lillestrøm

Antall årsverk ved ny campus i Lillestrøm er beregnet med samme vekst fram til 2040 som for studentene, slik det er gjort i KVV. I konsept 2 og 3 kommer alle de ansatte ved atferdsvitenskap over fra Pilestredet, mens det for Handelshøyskolen og IT er antatt samme årsverk/student-forhold som i de har Pilestredet i dag. Noen ansatte ved disse instituttene får altså arbeidsplass i Lillestrøm. I konsept 2 gjelder dette for det respektive institutt, mens det i konsept 3 gjelder dem begge samlet, som representativt for arealeffektive fagmiljøer.

I OsloMets campusutviklingsplan skriver man at det må påregnes en ytterligere vekst i årsverk ved instituttene som deles opp på to campus (Handelshøyskolen og IT). Denne veksten settes til 25 prosent, som også regnes inn i vår dimensjonering. Videre sier campusutviklingsplanen at 20 årsverk fra fakultetsadministrasjonene skal legges til Lillestrøm, sammen med 43 årsverk fra fellesadministrasjonen utover de som allerede kommer fra Kjeller. I tillegg kommer 30 gjestearbeidsplasser for ansatte som pendler mellom campusene. For arbeidsplassrelatert areal, dimensjonerer vi for alle disse ytterligere årsverkene og en vekst på 4,1 prosent. Til tross for ulik størrelse legger vi til grunn samme mengde av dette ekstra-arealet (fakultetsadm., fellesadm., og gjestearb.plass) i konsept 3 som i konsept 2. I minimumsalternativet konsept 1 inngår ingen flytting av ansatte fra Pilestredet, men vi inkluderer likevel gjestearbeidsplasser nedskalert med antall årsverk til 16.

Tabell 8.2 Antall årsverk på campus Romerike i de ulike konseptene.

	Konsept 0	Konsept 1	Konsept 2	Konsept 3
Antall ansatte	190	206	408	462

Kilde: Vista Analyse

8.6 Åpning av nytt campus i 2035 er betinget god fremdrift i videre planleggingsfase

I vår alternativanalyse forutsetter vi felles åpningsår i 2035 for alle konsepter. Åpningsåret tar utgangspunkt i opsjonene OsloMet har til å forlenge dagens leiekontrakt på Kjeller, hvor siste opsjon innebærer leie ut 2034, byggetid og anslått byggestart for et statlig byggeprosjekt i 2030.

Tidsplanen tar utgangspunkt i en estimert tidslinje i prosjektfasen som illustrert fra KVV i Figur 8.2. Tidslinjen betinger budsjettvedtak høsten 2029, og derav KS2 våren 2029. Med ferdigstillelse av KS1 juni 2025, gir det 3,5 år til regjeringsprosess og byggesaksbehandling for å rekke dette.

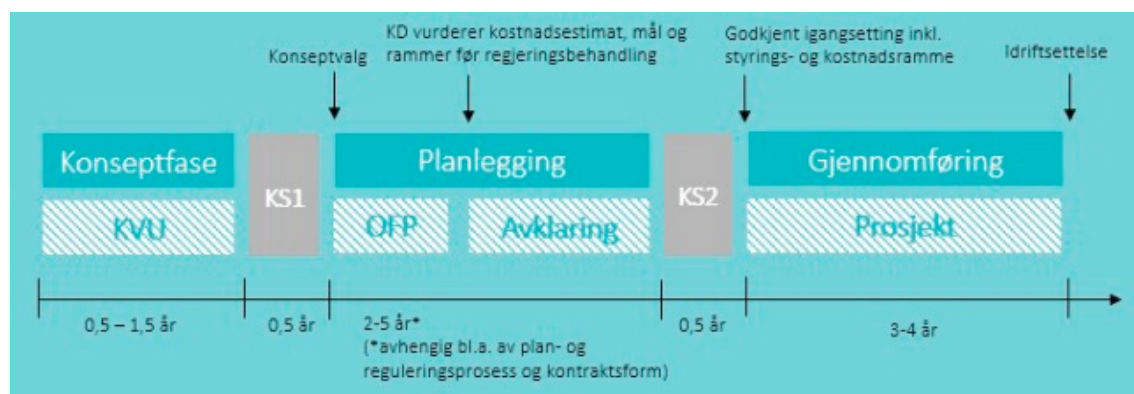
Faktisk tidsbruk frem mot byggestart påvirkes i stor grad av fremdrift i myndighets- og beslutningsprosesser som kan variere avhengig av blant annet prosjektets kompleksitet, bruker og politiske prioriteringer. Byggetid vil påvirkes av omfang og kompleksitet, men også andre risikoelementer som grunnforhold og riggforhold.

Etter at konseptvalg er tatt, skal det gjennomføres en avklaringsfase hvor oppdragsgiver i samråd med Statsbygg skal definere prosjektet nærmere og herunder avklare gjennomføringsmodell. Dersom ny campus på Lillestrøm defineres som konkurransebygg kan fremdrift frem mot byggestart kortes ned som følge av at det ikke er nødvendig med tid til KS2. Det samme gjelder dersom et statlig byggeprosjekt kan håndteres innenfor uendrede budsjettammer (kurantprosjekt), som

underlegges forenklet budsjettbehandling og ikke fremmes enkeltvis for Stortinget for godkjenning.

Vår vurdering er at idriftsettelse i 2035 er realistisk, men at det er lite slakk i tidslinjen.

Figur 8.2 Overordnet illustrasjon av estimert fremdrift i byggeprosjekt innenfor statens prosjektmodell



Kilde: KVV Campus Romerike, Lillestrøm

9 Vår usikkerhetsanalyse

Dette kapittelet gir en kort oversikt over hovedpunktene i vår usikkerhetsanalyse. En detaljert gjennomgang av kostnader og usikkerhet gis i Vedlegg C.

Det er gjennomført en gruppesamling 9.mai med deltakelse fra Statsbygg og KS1-teamet. Målet med møtet var å kartlegge prosjektets usikkerhet, samt drøfte usikkerhetenes trippelanslag. Basert på gruppesamlingen og temamøter med OsloMet har vi vurdert estimat- og hendelsesusikkerheten for hvert alternativ.

I tillegg til usikkerhetsanalysen av investeringskostnader, har vi også gjennomført en forenklet usikkerhetsanalyse av FDVU-kostnadene. Resultatene fra denne gjengis i kapittel 9.4

9.1 Metode og forutsetninger for analysen

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for usikkerhetsanalysen av investeringskostnadene:

- Prisnivå: januar 2025-kroner.
- Usikkerhetsanalysen er gjennomført på basiskostnad ekskl. mva.
- Analysen tar utgangspunkt i tilsvarende mva.-sats som i KVV (25 %), men hensyntar at tomtecostnaden ikke er mva.-belagt. Det gir en mva.-sats på ca. 24 %.
- Følgende kostnader er ikke medtatt:
 - Kostnader for evt. midlertidige lokaler og flyttekostnader. Det er imidlertid medtatt kostnader for flytting av brukerutstyr som skal gjenbrukes
 - Kunstnerisk utsmykking
 - Påløpte kostnader
- Kontrahering av entreprenører i 2030, med ulik byggetid (mellom 3 og 4 år) avhengig av konsept.
- Passivhusstandard er lagt til grunn som teknisk standard for bygget.
- Analysen forutsetter at hele bygget i Lillestrøm eies.
- Analysen omfatter ikke valutausikkerhet.
- Det er ikke tatt høyde for eventuell usikkerhet og merkostnader knyttet til manglende finansiering.
- Hendelser med liten sannsynlighet og stor konsekvens omfattes ikke (ekstremhendelser).

9.2 Basisestimat investeringskostnader

Tabell 9.1 viser basiskostnaden vi legger til grunn for hvert konsept. Basisestimatet er inngangsverdiene i usikkerhetsanalysen. Kapittel 9.2.2 og 9.2.3 redegjør kort for henholdsvis enhetsprisene og mengdene lagt til grunn i beregningene.

Tabell 9.1 Basiskostnad investeringskostnader, tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.

Konsept	Nybygg	Brukerutstyr	Tomt	SUM
K1	1 047	187	40	1 274
K1+	1 261	226	48	1 535
K2	1 446	248	57	1 750
K2+	1 739	299	68	2 106
K3	1 717	295	67	2 080
K3+	2 043	353	80	2 476

Kilde: Metier og Vista Analyse

9.2.1 Viktige justeringer i basiskostnad fra KVV

Vi tar i hovedsak utgangspunkt i de samme kvadratmeterprisene som er lagt til grunn i KVV, da vi mener at KVV legger til grunn et rimelig prisnivå. Vi gjør imidlertid enkelte justeringer i vår analyse:

Ombygging i Pilestredet utgår

KVV inkluderer kostnader knyttet til ombygging i Pilestredet i konsept 2 og 3, som følge av foreslått rokering av fagmiljøer mellom campusene på Romerike og Pilestredet. Nå som fagsammen-setningen i konseptene er kjent mener imidlertid OsloMet at en flytting av studentene fra Pilestredet til Lillestrøm ikke vil utløse behov for ombygging. Vi utelater dermed kostnader for ombygging i vår analyse.

Vi forutsetter kun nybygg i Lillestrøm

I vårt kostnadsestimat legger vi til grunn at hele løsningen gjennomføres som nybygg i Lillestrøm, i motsetning til KVV, der det forutsettes at 30 % av arealet skal dekkes gjennom transformasjon av eksisterende bygningsmasse. KVV anslår at enhetskostnaden for transformasjon er 10 000 kr/BTA lavere sammenliknet med kostnaden for nybygg. Samtidig presiseres det at denne kostnaden er svært usikker, og både kan bli lavere eller høyere enn prisen for et nybygg.

Som en forenkling legger vi til grunn at hele løsningen realiseres som nybygg. Dette utelukker imidlertid ikke mulighet for transformasjon. Hvorvidt bygget realiseres i form av nybygg eller transformasjon av eksisterende bygningsmasse behandles i usikkerhetsanalysen.

Vi kommenterte over at erverv av eksisterende bygningsmasse ikke synes å være tilstrekkelig hensyntatt i kostnadsestimatet i KVV (se kapittel 7.2.1). Ettersom vi legger til grunn nybygg i Lillestrøm, holdes tomteprisen på samme nivå som i KVV.

Vi fastsetter basiskostnad for tomt

Prosjektet legger ikke til grunn en basiskostnad for tomt i sin analyse, men fastsetter estimatusikkerheten i tomteverdien ut fra simulerte verdier fra et spenn i ulike variabler, som vist i kapittel 7.1.1.2. I vår analyse legger vi imidlertid til grunn en basiskostnad for tomt som en input i usikkerhetsanalysen, iht. Metiers metode for usikkerhetsanalyser. Dette gjør vi ved å bruke middelveien av overnevnte spenn, som vist i tabellen under. Bruk av middelvei gir en basiskostnad på 8 050 kr/kvm tomt i august 2023-kr.

Tabell 9.2 Vår beregning av basiskostnad for tomt (aug. 2023-priser)

Variabel	Lav verdi	Middelvei (Basis)	Høy verdi
Leiepris	2 340	2 600	2 860
Eierkostnad	5 %	5 %	5 %
Salgsyield	6 %	5,68 %	5,35 %
Pris/kvm ferdig etablert bygg		43 486	
Fortjenestemargin utvikler	10 %	12,5 %	15 %
Prosjektkostnad	25 000	30 000	35 000
Tomtebelastning		8 050	

Kilde: Metier

Prisjustering

Kostnadene for nybygg og brukerutstyr prisjusteres fra august 2023 til januar 2025, med utgangspunkt i indeks 08655: Byggekostnad for boligblokk (SSB). Tomtekostnaden er beregnet på grunnlag av utleieverdier (leiepris), som justeres med indeks 11574: Næringseiendomutleie (SSB).

Vi justerer totalt arealbehov i hvert konsept

Våre konsepter spesifiserer hvilke fagmiljøer som skal inngå i nytt campus på Lillestrøm, i motsetning til KVV, der dette ikke er spesifisert. KVV legger dermed til grunn en overordnet kvadratmeter per HE-student i hvert konsept. Spesifiseringen av fagmiljøer gjør det imidlertid mulig å beregne arealbehov per HE-student i hver fagretning. Vi gjør dette i vår analyse. Som følge av dette er kvm per HE-student, og dermed totalarealet i hvert konsept endret noe. Våre arealberegninger er beskrevet i kapittel 9.2.3.

9.2.2 Enhetspriser

Tabell 9.3 og Tabell 9.4 viser enhetsprisene for ordinære arealer og spesielle arealer i hhv. nybygg og brukerstyr. Enhetsprisene er som nevnt de samme som i KVV, men prisjustert til 2025-kroner.

Tabell 9.3 Enhetspriser for nybygg, tall i 2025-kroner

	Kr/BTA ekskl. mva.		Kr/BTA inkl. mva.	
	Ordinære arealer	Spesielle arealer	Ordinære arealer	Spesielle arealer
Nybygg	44 000	67 000	54 600	83 900

Kilde: KVV og Metier

Tabell 9.4 Enhetspriser for brukerstyr, tall i 2025-kroner

	Kr/BTA ekskl. mva.		Kr/BTA inkl. mva.	
	Ordinære arealer	Spesielle arealer	Ordinære arealer	Spesielle arealer
Brukerstyr	5 800	17 200	7 300	21 500

Kilde: KVV og Metier

Enhetsprisen for tomt vist i Tabell 9.5 er beregnet etter nettokapitaliseringsmetoden, som beskrevet i kapittel 7.1.1 og vist i kapittel 9.2.3.

Tabell 9.5 Enhetspris for tomt, tall i 2025-kroner

KR/KVM tomt	
Tomt	9 196

Kilde: KVV og Metier

9.2.3 Arealberegninger

Samlet arealbehov (BTA) er beregnet ved å multiplisere BTA per heltidsekvivalente student (HE-student) med antall HE-studenter. Antall HE-studenter er vist i tabellen under:

Tabell 9.6 Antall dimensjonerende HE-studenter i hvert konsept

Fagretning	Konsept 1	Konsept 2	Konsept 3
Produktdesign	156	156	156
Yrkesfaglærerutdanning	824	824	824
Sykepleie og helsefremmende arbeid	723	723	723
Atferdsvitenskap	778	944	944
Informasjonsteknologi	-	610	-
Handelshøyskolen	-	610	-

Fagretning	Konsept 1	Konsept 2	Konsept 3
Arealeffektive studenter (ubestemt)	-	-	2 187
SUM	2 482	3 867	4 834
Relativ andel studenter på Lillestrøm	13%	20%	25%

Kilde: Metier og Vista Analyse

Vi har lagt til grunn et høyt og et lavt estimat for arealbehov per HE-student, som vist i tabellen under:

Tabell 9.7 BTA per heltidsekvivalente student i høyt og lavt arealkonsept

Fagretning	Arealbehov per HE-student: Lav	Arealbehov per HE-student: Høy
Produktdesign	20,0	22,0
Yrkesfaglærerutdanning	8,5	11,0
Sykepleie og helsefremmende arbeid	8,5	10,0
Atferdsvitenskap	6,0	7,0
Informasjonsteknologi	6,5	8,0
Handelshøyskolen	6,0	7,0
Arealeffektive studenter (ubestemt)	6,0	7,0

Kilde: Metier og Vista Analyse

BTA/HE-student i høyt arealkonsept er basert på OsloMets innrapporterte arealbehov per fagretning. Dette arealet ligger til grunn for våre plusskonsepter (+1, +2, +3), mens BTA/HE-student i lavt arealkonsept legges til grunn i konsept 1, 2 og 3.

Areal per heltidsstudent i det arealeffektive konseptet er basert på arealtall fra referanseprosjekter nevnt i KVV, dialog med andre høyskoler, samt en antakelse om at det er mulig å oppnå visse innsparinger sammenlignet med arealanslagene fra OsloMet. USN Papirbredden la blant annet vekt på at bruk av hybride rom muliggjorde en arealeffektiv campus som fungerer godt for studenter og ansatte. Arealene i våre arealeffektive konsepter ligger noe over tilsvarende anslag i KVV (Konsept 1: 8,4 kvm per student i KS1 og 7,3 kvm per student i KVV). Vurderingene knyttet til BTA i lavt konsept er nærmere beskrevet i Vedlegg C.

Vi presiserer samtidig at disse estimatene bygger på en gjennomsnittsberegning, og må konkretiseres i videre faser. Videre faser beskrives nærmere i kapittel 13.

Tabellen under viser det samlede arealbehovet (BTA) for konseptene i vår analyse.

Tabell 9.8 Totalt arealbehov (BTA) per konsept

	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
BTA	20 946	25 183	29 559	35 484	35 056	41 643

Kilde: Metier

Som i KVV fordeles total BTA inn i ordinære arealer (generelle undervisningsarealer, fellesarealer og ansattareal) og spesialarealer. Arealkategoriene er beregnet på samme måte som i KVV, der ansattareal er beregnet med bakgrunn i fastsatt funksjonsareal per ansatt og antall ansatte i hvert konsept, mens resterende arealer er beregnet som en prosentsats av totalt BTA.

Vi legger til grunn 11,5 kvm funksjonsareal per ansatt i lavt arealestimat, og 13 kvm funksjonsareal i høyt. Antall ansatte per konsept er vist i kapittel 8.5.

Prosentstasene som ligger til grunn for fordelingen av generelle undervisningsarealer, fellesarealer og spesialarealer i hvert konsept tar utgangspunkt i fordelingen lagt til grunn i KVV:

Tabell 9.9 Fordeling av generelle undervisningsarealer, fellesarealer og spesialarealer (eks. ansattarealer)

	Konsept 1	Konsept 2	Konsept 3
Generelle u.arealer	30 %	27 %	27 %
Fellesarealer	37 %	43 %	43 %
Spesialarealer	33 %	30 %	30 %

Kilde: Metier

Ettersom ansattareal også inkluderes i totalt BTA reduseres overnevnte prosentstaser noe. Da utgjør spesialarealer mellom 22-27 prosent av det totale arealet (avhengig av konsept) og øvrige arealer (inkl. ansattarealer) 72-78 prosent. Tabell 9.10 under viser et eksempel på denne fordelingen i de arealeffektive konseptene:

Tabell 9.10 Eksempel på fordeling av areal i arealeffektive konsepter

	Konsept 1	Konsept 2	Konsept 3
Ansattareal*	3 790	7 506	8 501
Generelle u.arealer	5 147	5 954	7 170
Fellesarealer	6 348	9 482	11 419
Spesialarealer	5 662	6 616	7 966
Totalt BTA	20 946	29 559	35 056
Andel spesielle arealer	27 %	22 %	23 %

*Ansattareal i BTA er beregnet ved å multiplisere antall kvm funksjonsareal per ansatt (11,5 kvm) med antall ansatte og B/N-faktor på 1,60.

Kilde: Metier

For arealberegning av tomt legger vi til grunn beregnet BTA, og forutsetter, i likhet med KVV, et bygg på seks etasjer og at bebyggd areal utgjør 80 prosent av tomten. Dette gir følgende tomtestørrelser:

Tabell 9.11 Tomtestørrelse (kvm) i hvert konsept

	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Tomtestørrelse (kvm)	4 364	5 246	6 182	7 422	7 330	8 710

Kilde: Metier

9.3 Resultater fra usikkerhetsanalysen av investeringskostnader

Resultater fra usikkerhetsanalysen av investeringskostnader ekskl. mva. er vist i Tabell 9.12. Kilde: Metier

Tabell 9.13 viser resultatene inkl. mva. (24%). Vedlegg C gir en nærmere beskrivelse av vurderingene som ligger til grunn for usikkerhetsanalysen.

Tabell 9.12 Resultater fra usikkerhetsanalyse, tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.

	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Basis	1 274	1 535	1 750	2 106	2 080	2 476
Forventet kostnad	224	248	353	399	436	501
	(18%)	(16%)	(20%)	(19%)	(21%)	(20%)
P50	1 465	1 740	2 052	2 466	2 457	2 903
Forventet kostnad	1 498	1 783	2 103	2 505	2 516	2 977
Usikkerhetsavsetning	484	568	693	824	830	967
	(32%)	(32%)	(33%)	(33%)	(33%)	(32%)
P85	1 982	2 351	2 796	3 329	3 346	3 944
Relativt standardavvik	31%	31%	32%	31%	31%	31%

Kilde: Metier

Tabell 9.13 Resultater fra usikkerhetsanalyse, tall i MNOK 2025-kroner inkl. mva.

	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Basis	1 580	1 903	2 170	2 613	2 579	3 070
Forventet kostnad	278	308	436	495	541	621
	(18%)	(16%)	(20%)	(19%)	(21%)	(20%)
P50	1 817	2 158	2 544	3 032	3 047	3 600
Forventet kostnad	1 858	2 211	2 608	3 106	3 120	3 691
Usikkerhetsavsetning	600	704	859	1 022	1 029	1 199
	(32%)	(32%)	(33%)	(33%)	(33%)	(32%)
P85	2 458	2 915	3 467	4 128	4 149	4 891

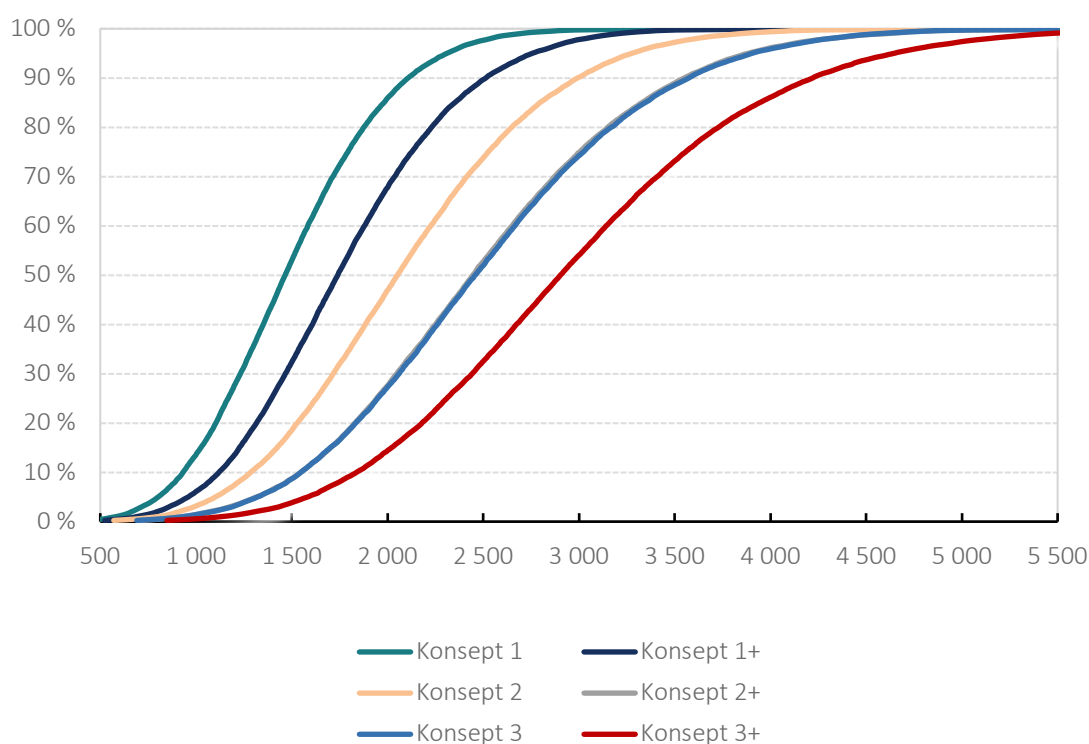
	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Relativt standardavvik	31%	31%	32%	31%	31%	31%

Kilde: Metier

Resultatene viser et relativt standardavvik i investeringskostnad på 31-32 prosent, avhengig av konsept. Dette tilsvarer størrelsen på det relative standardavviket i KVV (mellom 31-33 prosent). Det relative standardavviket er stort, men vurderes som normalt gitt prosjektets lave modenhet.

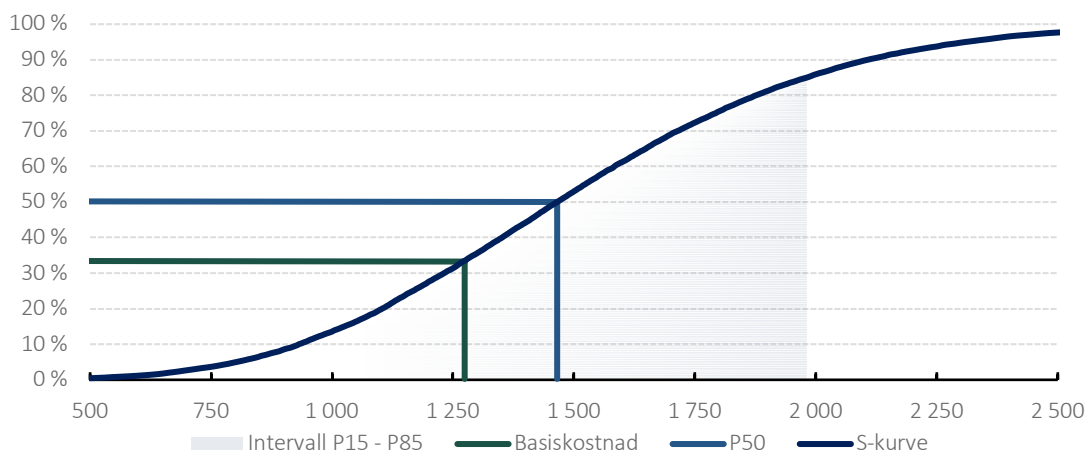
For fordelingskurvene nedenfor (S-kurver) viser den kumulative sannsynlighetsfordelingen for kostnadene. Selv om det relative standardavviket er likt i hvert konsept, er de største konseptene «flatere» sammenliknet med de minste. Grunnen til dette er at standardavviket i nominelle tall øker jo større kostnadene er.

Figur 9.1 S-kurver for de ulike konseptene. Tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.



Kilde: Metier

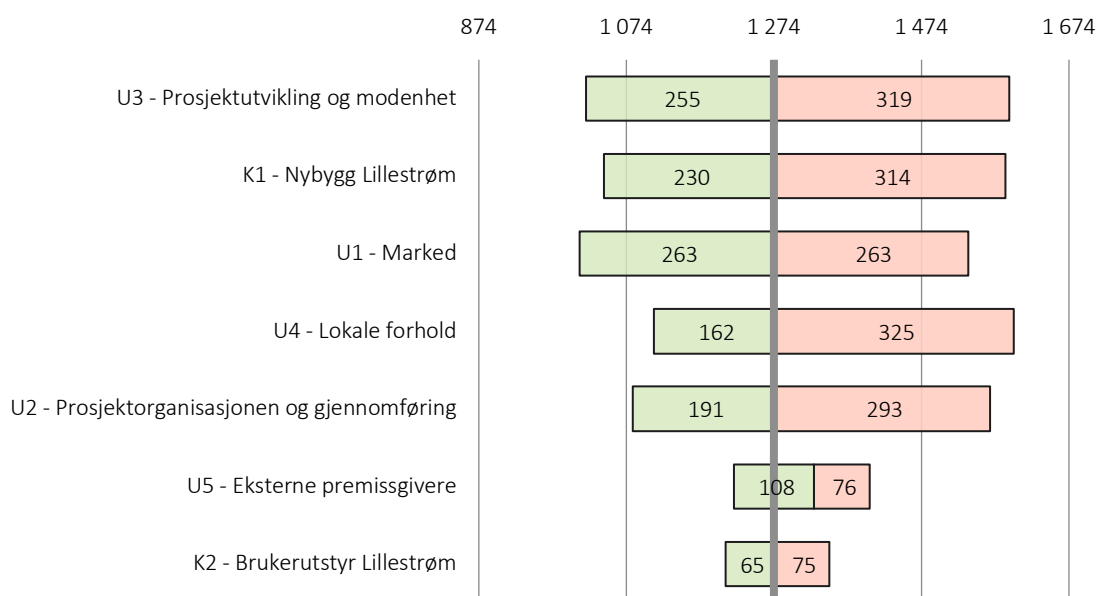
Under vises S-kurven for konsept 1. S-kurven viser at det er 33% prosent sannsynlighet for å kunne gjennomføre konseptet innenfor basiskostnad. S-kurven viser også den store usikkerheten som ligger i investeringskostnaden, illustrert ved et intervall mellom P15 og P85 beløper seg til nesten 1 mrd. kr. S-kurvene for de andre konseptene er vist i Vedlegg C.

Figur 9.2 S-kurver for konsept 1. Tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.

Kilde: Metier

Tornadodiagrammet for konsept 1 er vist i figuren under. Diagrammet gir en rangert visning av de kostnadspostene og usikkerhetsdriverne som bidrar mest til den totale usikkerheten i kostnadsestimatet. I tillegg viser diagrammet den enkelte kostnadspost/usikkerhetsdrivers «skjevhet» relativt til basisestimatet.

Den vertikale y-aksen i diagrammet viser konseptets totale basisestimat på 1 274 MNOK (ekskl. mva.). Optimistiske anslag for kostnadspostene og usikkerhetsdriverne vises i grønt, mens pessimistiske anslag vises i rødt. Usikkerhetene som har mest areal på venstre side av y-aksen bidrar til å redusere forventet total kostnad, mens usikkerheter som har mest areal på høyre side bidrar til å øke den.

Figur 9.3 Tornadodiagram for konsept 1. Tall i MNOK 2025-kroner ekskl. mva.

Kilde: Metier

De største usikkerhetene i konsept 1 er knyttet til *U3 Prosjektering og modenhet, K1 Nybygg Lillestrøm* og *U1 Marked*. Det er i hver av disse vurdert å være både risiko for større kostnadsøkninger, men også muligheter for kostnadsreduksjoner.

Usikkerhetene vurderes hovedsakelig likt på tvers av konseptene, med enkelte unntak:

- De arealeffektive konseptene har en større høyreskjev usikkerhet i *U3 Prosjektutvikling og modenhet* sammenliknet med konseptene der brukerne får mer plass (plussalternativene). Grunnen til dette er at vi vurderer muligheten for «scope creep» i disse alternativene som større. Dette skyldes særlig risikoen for at brukere vil kunne påvirke prosjektet i retning av større arealer enn det som er lagt til grunn i analysen. Dersom brukernes behov ikke lar seg innpasse innenfor de arealeffektive rammene, kan det føre til økt arealbruk og dermed økte kostnader
- Konsept 2 og 3 vurderes som mer høyreskjeve enn konsept 1 for *U3 Prosjektering og modenhet*. Dette henger sammen med at disse konseptene inkluderer flytting av studenter fra Pilestredet, som har uttrykt skepsis til lokalisering i Lillestrøm. Denne motstanden øker risikoen for ytterligere tilpasninger for å møte brukernes behov, for eksempel et høyere ambisjonsnivå enn lagt til grunn i basiskostnaden.
- De største konseptene har en større høyreskjev usikkerhet knyttet til *U2 Prosjektorganisasjon og gjennomføring*. Større konsepter gir høyere kompleksitet og høyere usikkerhet. De innebærer flere fag, underentreprenører og grensesnitt, noe som stiller høyere krav til koordinering og styring. Risikoen for dårlig koordinering og tap av kontroll er større i de store alternativene enn i de mindre. Vi vurderer derfor usikkerheten som større i de største konseptene.

Det vises til Vedlegg C for en nærmere beskrivelse av de identifiserte usikkerhetene i prosjektet.

9.4 Resultater fra usikkerhetsanalysen av FVDU-kostnader

Vi har gjennomført en forenklet usikkerhetsanalyse for FVDU-kostnadene i hvert konsept. Vi bruker samme kvadratmeterpris som i KVV (1 150 kr/BTA), prisjustert til januar 2025-kr i vår analyse.

Vi legger til grunn et høyreskjevt usikkerhetsspenn i vår vurdering av usikkerheten i FVDU-kostnadene. Høyreskjevheten i usikkerhetsspennet er basert på at utskiftingstakten for bygningskomponenter erfaringsmessig blir høyere enn opprinnelig forutsatt over lange analyseperioder. Dette skyldes blant annet skjerpede tekniske krav, endringer i regelverk og endrede funksjonalitetsbehov over tid.

Resultatene av den forenklete usikkerhetsanalysen er vist i Tabell 9.14. Her presenteres forventningsverdiene i hvert konsept, da disse inngår i vår samfunnsøkonomiske analyse.

Tabell 9.14 Resultater fra forenklet usikkerhetsanalyse av FDVU-kostnader, tall i MNOK
2025-kroner eks. mva.

Årlige kostnader	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Enhetspris (kr/kvm)	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150	1 150
Mengder (kvm)	20 946	25 183	29 559	35 484	35 056	41 643
Basisestimat	24,1	29,0	34,0	40,8	40,3	47,9
Forventet tillegg	1,5	1,8	2,1	2,5	2,5	3,0
Forventningsverdi	25,6	30,8	36,1	43,3	42,8	50,9

Kilde: Metier

10 Vår samfunnsøkonomiske analyse

I dette kapittelet legger vi fram vi den samfunnsøkonomiske analysen som er gjennomført som del av kvalitetssikringen. Vi begynner i 10.1 med å presentere beregningstekniske og prinsipielle forutsetninger, som vi også redegjør mer detaljert for i tilfellet realprisjustering av tomteverdi.

Videre følger de prissatte virkningene i 10.2, med en samlet vurdering og rangering før en gjennomgang av hver enkelt virkning. I alle konseptene har de prissatte virkningene negativ netto nåverdi, og de er mer negative enn nullalternativet (der de også har negativ netto nåverdi). Delkapitlet avsluttes med sensitivitetsanalyser knyttet til sentrale kostnadselementer som bygg, brukerstyr og tomt i 10.2.3, med beregninger av utslaget på nåverdiene i et optimistisk og et pessimistisk scenario.

I kapittel 0 presenteres og diskuteres vurderingene knyttet til konseptenes ikke-prissatte virkninger. Flere av konseptene inneholder en tyngdeforflytning av aktivitet i regning Lillestrøm. Vi omtaler det i kortform som «flytting», selv om faktisk flytting bare vil gjelde de første kohortene av studenter.

Et hovedmoment er at flytting til Lillestrøm generelt er positivt for de som kommer fra Kjeller, og blir enda mer positivt for dem når det i tillegg kommer studenter og ansatte fra Pilestredet. For de fra Pilestredet vil flytting til Lillestrøm derimot oppleves som negativt, men ikke nødvendigvis mer negativt jo flere som flyttes.

En sammenligning av den samfunnsøkonomiske analysen i KVV og KS1 presenteres i kapittel 10.4, før vi i 10.5 vurderer konseptenes samfunnsøkonomiske lønnsomhet i KS1. Til tross for en mer kostnad sammenlignet med nullalternativet på snaue 300 mill. kroner, vurderes konsept 1 å være det samfunnsøkonomisk mest lønnsomme alternativet, gitt sine positive ikke-prissatte virkninger i form av økt trivsel og kvalitet i utdanning og forskning.

Kapittel 0 avrundes med vår vurdering av mulige fordelingsvirkninger i 10.6 og vurderinger om man ta en beslutning for Campus Lillestrøm nå eller avvente KVV OsloMet i 10.7.

10.1 Forutsetninger

Tabell 10.1 Forutsetninger i den samfunnsøkonomiske analysen i KVV og KS1

	KVV	KS1
Levetid	60 år	60 år
Analyseperiode	60 år	60 år
Åpningsår	2034/2035	2035
Prisnivå og sammenligningsår	2024	2025
Kalkulasjonsrente	4% for perioden 2025-2064 3% for perioden 2065-2094 Nedtrapping av kalkulasjonsrente 40 år etter analysetidspunktet	4% for perioden 2026-2075 3% for perioden 2076-2094 Nedtrapping av kalkulasjonsrente 40 år etter åpning
Anleggsperiode (Lillestrøm)	K0: Ingen K1 og K2: 3 år K2+ og K3: 4 år 2031-2033/2034	K0: Ingen K1 og K2: 3 år K2+ og K3: 4 år 2031/2032-2034
Tomtekjøp	2 år før byggestart	2 år før byggestart
Ombygging (Pilestredet)	K0 og K1: Ingen K2: 2 år K2+ og K3: 3 år 2033/2033-2034	Ikke medregnet. Forutsatt å inntreffe uavhengig av konseptvalg.
Realprisjustering	Ingen	Restverdi av tomt realprisjusteres med 2 pst. årlig
CO ₂ -utslipp	Energi og transport i drift, prissatt etter karbonprisbane for ikke-kvotepliktige utslipp fra 2024	Ingen prissatte CO ₂ -utslipp
Antall studenter (campus Romerike)	K0: 2320 K1: 2270 K2A og K2B: 3670 K3: 4590	K0, K1 og K1+: 2483 K2 og K2+: 3868 K3 og K3+: 4835

Kilde: Vista Analyse

Sentrale forutsetninger i den samfunnsøkonomiske analysen i KS1 samsvarer i hovedsak med forutsetningene i KVV. Forskjeller i netto nåverdi mellom KVV og KS1 skyldes i liten grad forutsetningene i tabellen ovenfor, med unntak av endringer i studentantall og bortfall av ombygging i Pilestredet.

I vår samfunnsøkonomiske analyse forutsetter vi 60 års levetid for en ny campus på Lillestrøm i alle konsepter og nullalternativet. Vi setter analyseperioden lik levetiden til konseptene.

Prisnivå i KS1 er per 1. januar 2025, og sammenligningsår for den samfunnsøkonomiske analysen er 2025. Det innebærer at alle nytte- og kostnadsvirkninger neddiskonteres med den samfunnsøkonomiske kalkulasjonsrenta til nåverdier i 2025.

Nedtrapping av kalkulasjonsrenta skjer 40 år etter åpningsår, som er 1. januar 2035 for alle konsepter. Vår vurdering er at det ikke er sannsynlig at det er en reell forskjell i når konseptene kan iverksettes. Det ville i så fall uansett ha liten betydning.

Anleggsperioden i vår samfunnsøkonomiske analyseperiode settes med utgangspunkt i felles åpningsår, slik at konseptene med lenger byggetid begynner anleggsperioden tidligere. I KVV hadde alle konsepter felles startår for anleggsperioden, og åpningsåret for campus varierte mellom konseptene. Felles åpningsår er hensiktsmessig fordi det gir felles analyseperiode.

Vi legger til grunn at en ombygging i Pilestredet vil skje uavhengig av konseptvalg, og medregner derfor ikke kostnadsvirkninger knyttet til ombygging i Pilestredet, i motsetning til KVV. Det betyr at sammenlignet med KVV, utgår kostnader til ombygging i Pilestredet, midlertidig leie av lokaler i Pilestredet, og nytt brukerutstyr i de midlertidige lokalene i Pilestredet. Dette er kostnader som i KVV ble utløst i konseptene som innebar flytting og/eller rokking i Pilestredet, og gjør K2(+) og K3(+) relativt sett mer lønnsomme i vår samfunnsøkonomiske analyse.

I motsetning til KVV beregner vi ikke prissatte virkninger av CO₂-utslipp fra oppvarming da vi legger til grunn at det omfattes av EUs kvotesystem og konseptvalg vil ikke påvirke samlede CO₂-utslipp. Vi mener det er for stor usikkerhet knyttet til utslipp fra studenter og ansattes reiser til campus, og behandler dette som en ikke-prissatt virkning.

10.1.1 Vi legger til grunn 2 pst. realprisvekst for tomteverdier

Som hovedregel holdes alle priser reelt uendret gjennom analyseperioden i en samfunnsøkonomisk analyse i henhold til R-109 og «realprisjusteringer (opp eller ned) skal kun gjøres for kostnads- og nyttekomponenter der det er et solid teoretisk og empirisk grunnlag for å anslå hvordan utviklingen av verdsettingen av et gode vil avvike fra den generelle prisstigningen» (Finansdepartementet, 2021, s. 3).

I beregningen av tomtens restverdi antar vi en forsiktig realprisvekst på 2 prosent årlig fra tomtekjøp. Tomter i byområder er en knapp ressurs og vi finner det rimelig at verdien øker med mer enn alminnelig prisvekst når befolkningen vokser, til forskjell fra for eksempel varer og tjenester som hovedsakelig produseres ved hjelp av kapital og arbeidskraft. Videre presenterer vi det teoretiske og empiriske grunnlaget for vår vurdering, før vi kommer tilbake til hvordan dette er håndtert i vår KS1.

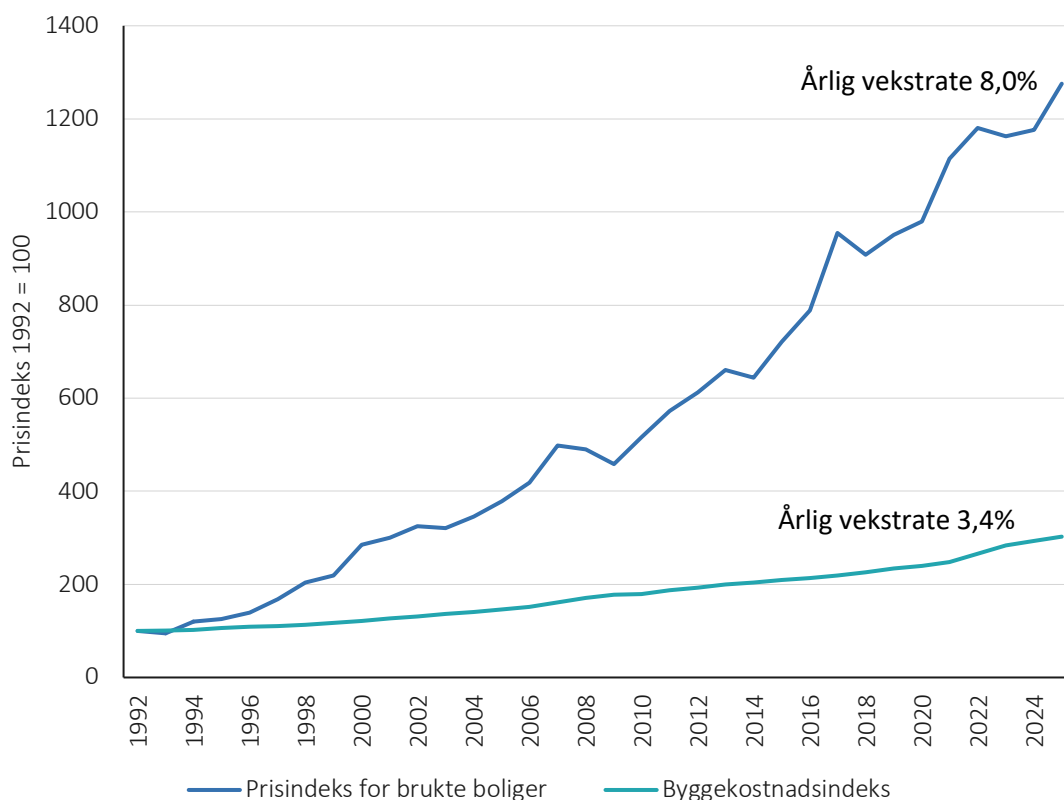
Teoretisk og empirisk grunnlag for vår realprisjustering av tomteverdier

Fordelingsutvalget (NOU, 2009:10) så blant annet på prisutviklingen på boliger fra 1970 til 2008 i forhold til den generelle prisutviklingen i samfunnet. Ifølge Fordelingsutvalget vil «på lengre sikt boligprisene i hovedsak være bestemt av byggekostnadene og tomteprisene» (NOU, 2009:10, s. 262). Fordelingsutvalget omtaler dette som «fundamentale forhold».

I mangel på gode datasett for tomtepriser over lang tid, ser vi på utviklingen i eiendomspriser for ulike segmenter i forhold til generell prisutvikling og utviklingen i byggekostnader. På kort sikt er faktorer som disponibel inntekt, inntektsforventninger, reelt rentenivå, forventninger om reell boligprisvekst, drifts- og vedlikeholdskostnader og skattefordeler ofte sett på som viktige for å forklare eiendomsprisutviklingen ifølge Fordelingsutvalget (NOU, 2009:10, s. 262). På lang sikt vil

eiendomsprisene i stor grad styres av endringer i de fundamentale forholdene, kostnaden av å erverve og utvikle eiendommen, selv om man kan «ha lange perioder der prisveksten vokser langt sterkere enn hva slike «fundamentale forhold» skulle tilsi» (NOU, 2009:10, s. 262)

Figur 10.1 Prisindekser for brukte boliger i Oslo og Bærum, og byggekostnadsindeksen for boligblokk, 1992-2024



Kilde: SSB, tabell 07221 og 08655

Merknad: Indeksene er basert på løpende prisopplysninger og er ikke sesong-justerte

Figur 10.1 viser utviklingen i eiendomsprisene ved indeksen for brukte boliger i Oslo og Bærum i perioden 1992-2024, sammen med utviklingen i byggekostnadsindeksen (BKI) for boligblokker i samme tidsrom. Som illustrert i figuren har det vært betydelig høyere vekst i eiendomsprisene, med en gjennomsnittlig årlig vekstrate på 8 prosent. Gjennomsnittlig årlig vekst i eiendomsprisene var 4,6 prosentpoeng høyere enn veksten i BKI. Sammenligningen tilsier at andre faktorer enn byggekostnader er vesentlige for å forklare prisveksten.

Et eldre datasett konstruert av Norges Bank tegner boligprisindeksen for alle typer eiendommer i Oslo tilbake til BKIs første observasjonsår⁶, 1978, og frem til 2004 (Eitrheim, Klovland, & Qvigstad, 2004). Gjennomsnittlig årlig vekst i denne perioden var 3,7 prosentpoeng høyere enn BKI, noe som tyder på at andre faktorer enn byggekostnader har vært vesentlige også over et lengre tidsspenn.

⁶ Indeksen går egentlig så langt tilbake som 1841 for Oslo og 1819 totalt

Håndtering av realprisvekst for tomteverdier i KS1

Vår samlede vurdering er at det er solid teoretisk og empirisk grunnlag som sannsynliggjør en realprisvekst for en tomt med sentral plassering i Lillestrøm over en 60 års analyseperiode fra 2035 til 2094. Vi legger derfor til grunn en forsiktig realprisvekt på 2 prosent årlig for tomteverdien i alle konsepter.

Vi legger imidlertid ikke til grunn realprisvekst i leiekostnadene på Kjeller. Dette kan synes ulogisk, ettersom tomteverdier og leieinntekter henger sammen. Det følger av realprisvekst for tomteverdien at også det leienivået vil øke over tid. Fremtidig leie avhenger imidlertid av byggets totale markedsverdi, som på lang sikt i tillegg til økning i tomteverdi også påvirkes av byggekostnader. I våre konsepter for nybygg i Lillestrøm utgjør tomteverdien bare rundt 3,25 prosent av byggenes totale markedsverdi, og en liten økning i tomteverdier vil følgelig ha liten betydning for den samlede markedsverdien. Vi antar at om lag det samme gjelder for tomteverdier på Kjeller. En ev. realprisvekst i leieinntekter måtte derfor da hovedsakelig skyldes andre forhold enn tomteverdien, som byggekostnader for nye utleiebygg. Disse andre faktorene er i stor grad knyttet til arbeidskraft, kapitalavkastning og råvarepriser, som vi vurderer at det ikke er tilstrekkelig teoretisk og empirisk grunnlag for at skal være høyere enn den generelle prisstigningen på lang sikt.

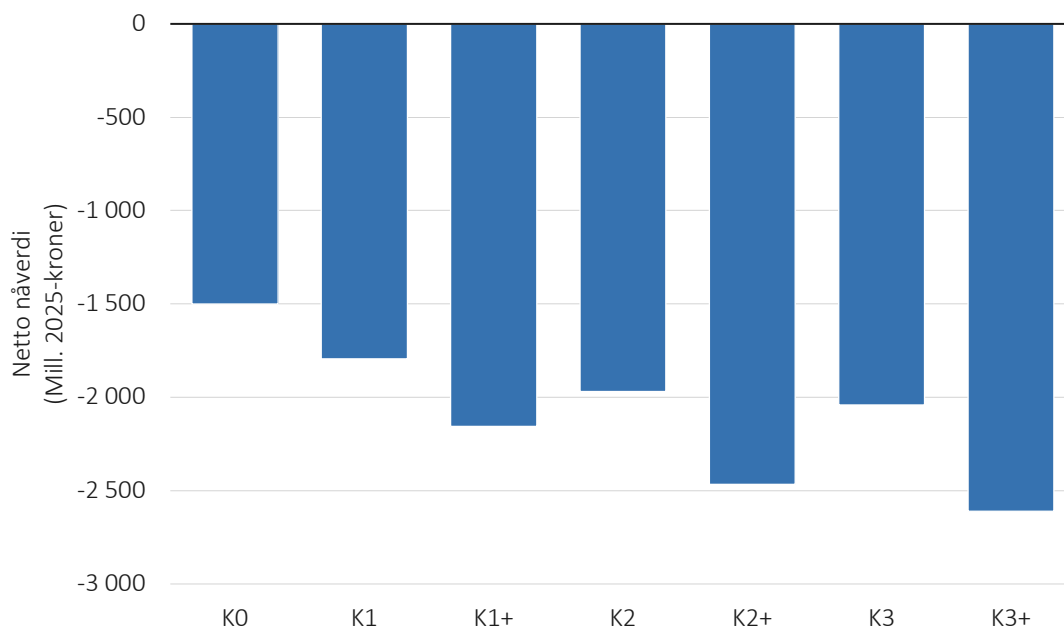
Det er rimelig at tomteverdier har større betydning for leiepriser i Oslo sentrum, som OsloMets lokaler i Pilestredet. Dette kunne talt for å realprisjustere leien i Pilestredet, som inngår i K2 og K3 gjennom sparte leiekostnader som følge av tyngdeforflytning til Lillestrøm. Dette ville styrket disse konseptene i vår samfunnsøkonomiske analyse ytterligere, ut over det som følger av realprisjusteringen av tomteverdi i Lillestrøm. Vi finner imidlertid ikke at vi har tilstrekkelig grunnlag for å fravike hovedregelen om å ikke realprisjustere enda mer enn vi allerede gjør.

Realprisjustering av tomter og leiekostnader er et tema som vil gå igjen i samfunnsøkonomiske analyser av de fleste byggprosjekter, og som bør vurderes nærmere både teoretisk og empirisk. Det kan være tilfeller/områder der tomteverdi utgjør en større del av investeringskostnader, og derfor har en større påvirkning på leiepris. Et eksempel kan være de attraktive områder for kontorlokaler i Oslo. Med tanke på OsloMet er dette et tema som bør vurderes nærmere i KVV for campus Oslo.

10.2 Prissatte virkninger

10.2.1 Samlet vurdering og rangering

Figur 10.2 Sammenstilling av prissatte virkninger, KS1



Kilde: Metier og Vista Analyse

I vår samfunnsøkonomiske analyse har alle konsepter negativ netto nåverdi i form av prissatte virkninger, og alle konsepter med ny campus på Lillestrøm gir en merkostnad i forhold til nullalternativet.

Konseptenes viktigste nyttevirkinger som økt kvalitet i utdanning og trivsel er virkninger som er vanskelig å prissette. De eneste nyttevirkningene vi har prissatt i vår samfunnsøkonomiske analyse er kostnadsbesparelser i form av frigjort areal i Pilestredet i konseptene som innebærer flytting av studentplasser fra Pilestredet til Lillestrøm (K2(+) og K3(+)) og sparte kostnader til nytt brukerutstyr på Pilestredet.

For å bedre kunne vurdere om det er sannsynlig at konseptene er samfunnsøkonomisk lønnsomme, har vi beregnet konseptenes merkostnad per studentår. Dette kan tolkes som en break-even-analyse for hvor store nyttevirkningene per student per år gjennom analyseperioden (levetiden til nytt campus) som må til for at konseptene er samfunnsøkonomisk lønnsomme. Det finnes flere nyttemottagere, men studentgruppa er tallmessig størst på universitetet. Nyttevirkningene behandles som ikke-prissatte virkninger i kapittel 0.

Merkostnad per studentår er uttrykt i en lik nåverdi for alle studenter per år gjennom analyseperioden⁷.

⁷ Noen av tallene i Tabell 10.2 er justert noe i forhold til tallene som ble vist i sluttpresentasjon av KS1 den 19. juni 2025, som følge av mindre justeringer i tekniske forutsetninger.

Tabell 10.2 Sammenstilling av prissatte virkninger i KS1, mill. 2025-kroner (nåverdier)

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Byggekostnader	0	-937	-1 127	-1 362	-1 619	-1 628	-1 925
Tomtekjøp	0	-34	-40	-50	-60	-59	-70
Byggekostnader	0	-915	-1 100	-1 329	-1 579	-1 589	-1 878
Restverdi	0	12	14	17	20	20	23
Leiekostnader	-1 099	0	0	432	432	734	734
Leiekostnader Kjeller	-1 099	0	0	0	0	0	0
Frigjort areal i Pilestredet (sparte leiekostnader)	0	0	0	432	432	734	734
FDVU (Lillestrøm)	0	-411	-494	-580	-696	-688	-817
Brukerutstyr	-152	-147	-176	-131	-173	-118	-167
Nytt brukerutstyr (Kjeller/Lillestrøm)	-152	-147	-176	-207	-246	-246	-294
Sparte kostnader til brukerutstyr (Pilestredet)	0	0	0	75	73	128	127
Skattefinansieringskostnad	-250	-299	-359	-328	-411	-340	-435
Netto nåverdi (NNV)	-1 500	-1 794	-2 156	-1 970	-2 467	-2 039	-2 610
Merkostnad ifht. nullalternativet		-294	-656	-469	-967	-539	-1 109
Antall studenter på Lillestrøm		2 483	2 483	3 868	3 868	4 835	4 835
Merkostnad per studentår (kroner)		-1 972	-4 401	-2 021	-4 165	-1 858	-3 823

Kilde: Metier og Vista Analyse

10.2.2 Gjennomgang av prissatte virkninger

Byggekostnader, tomtekjøp og restverdi

Tabell 10.3 Prissatte virkninger, bygg

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Byggekostnad (mill. kr)	0	-1 252	-1 505	-1 782	-2 117	-2 130	-2 518
Areal (kvm.)	-	20 946	25 183	29 559	35 484	35 056	41 643
Byggeperiode	-	3 år	3 år	4 år	4 år	4 år	4 år

Kilde: Metier

Byggekostnader er hentet fra vår usikkerhetsanalyse. Byggekostnader er forutsatt likt fordelt ut over byggeperioden for hvert konsept. K1 og K1+ har ett år kortere byggetid enn øvrige konsepter, og anleggsperioden i disse konseptene begynner dermed ett år senere, dvs. i 2032. Øvrige konsepter har anleggsperiode 2031-2034.

I vår samfunnsøkonomiske analyse forutsetter vi at bygget ikke har noen restverdi ved utløpet av analyseperioden, ettersom byggets levetid er utløpt. Forutsetninger om byggets levetid tar utgangspunkt i byggets økonomiske og tekniske levetid slik det er forventet å benyttes i konseptene, og det kan hende bygget kan ha en alternativ anvendelse etter analyseperioden. En alternativ anvendelse vil likevel innebære noen ombyggingskostnader eller tilbakestillingskostnader som ikke er medregnet, og vi antar disse virkningene ville utligne hverandre.

Tabell 10.4 Prissatte virkninger, tomt

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Tomtekostnad (mill. kr)	0	-41	-49	-58	-70	-69	-82
Restverdi (mill. kr)	0	146	174	206	249	245	291
Areal (kvm.)	-	4 364	5 246	6 158	7 393	7 317	8 690
Kjøpstidspunkt	-	2030	2030	2029	2029	2029	2029

Kilde: Metier og Vista

Tomtekostnader er hentet fra vår usikkerhetsanalyse, og forutsetter at campus bygges over seks etasjer, og at tomten har en arealutnyttelse på 80 prosent. Tomten kjøpes to år før byggestart i hvert konsept, dvs. i 2030 for K1 og K1+, og 2029 i K2(+) og K3(+).

I våre hovedberegninger forutsetter vi at tomtens verdi realprisjusteres med 2 prosent årlig fra kjøpstidspunkt. Siden restverdien neddiskonteres i 70 år (60 år analyseperiode i tillegg til 10 år fra analysetidspunkt til åpningsår) blir nåverdien av restverdien likevel mindre enn nåverdien av tomtetekostnaden. Det er stor usikkerhet knyttet til restverdien av tomten, og vi gjennomfører sensitivitetsanalyse som viser effektene av realprisjusteringen i kapittel 10.2.3.

Brukerutstyr

Kostnader til nytt brukerutstyr på Lillestrøm er hentet fra vår usikkerhetsanalyse. Kostnadsberegningene tar utgangspunkt i en enhetspris per kvadratmeter, totalareal, andel spesialareal, gjenbruksandel (30 pst.) og flyttekostnad. Se beskrivelsen av vår usikkerhetsanalyse for en nærmere beskrivelse av beregningen av kostnadene. Vi forutsetter at brukerutstyr til nytt campus kjøpes inn gjennom hele byggeperioden, og at kostnaden fordeles likt over byggeperioden på samme måte som byggekostnadene.

Vi legger til grunn at OsloMet gjennom å flytte til nytt campus sparer en del kostnader knyttet til fornying av brukerutstyr på Kjeller, og på Pilestredet for konseptene som innebærer flytting av studenter derfra (K2 og K3).

Som en forenkling legger vi til grunn enhetsprisen per kvadratmeter for brukerutstyr på Kjeller og de frigjorte arealene i Pilestredet er 80 prosent av enhetsprisen per kvadratmeter for nytt campus

i Lillestrøm. Brukerutstyr på Kjeller ligger som en kostnad i K0, mens det for de frigjorte arealene i Pilestredet er en kostnadsbesparelse i K2(+) og K3(+).

Kostnader til nytt brukerutstyr til Kjeller fordeles over perioden 2031-2034, på samme måte som kostnader til nytt brukerutstyr på ny campus i Lillestrøm. Kostnadsbesparelsen for nytt brukerutstyr på de frigjorte arealene i Pilestredet legges til det året arealene frigjøres, dvs. 2035. Dette er en forenkling.

Ettersom frigjort areal i Pilestredet er større enn økningen i areal, er kostnadsbesparelsen knyttet til mindre nytt brukerutstyr i Pilestredet mindre enn kostnadsøkningen i nytt brukerutstyr på Lillestrøm.

Tabell 10.5 Prissatte virkninger, brukerutstyr

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Nytt brukerutstyr (mill. kr.)	-207	-201	-241	-277	-330	-330	-394
Sparte kostnader til brukerutstyr i Pilestredet (mill. kr.)	0	0	0	111	108	190	188

Kilde: Metier og Vista Analyse

Leiekostnader

Leiekostnader knyttet til campus Kjeller i K0 er basert på oppdatert informasjon om dagens leiekontrakter fra OsloMet. Dagens leiesum for campus Kjeller er 57 mill. kroner i året. I tillegg regner vi med et påslag på 20 prosent, som skal dekke energi og renholdskostnader for OsloMet. Dette påslaget er det samme som er lagt til grunn i KVV for alle OsloMets leiekontrakter.

Sammenlignet med nullalternativet, vil det være færre studenter i Pilestredet i K2(+) og K3(+) etter tyngdeoverføringen til ny campus Lillestrøm. Dette frigjør en del areal, med en nytte som kan ha verdi på flere måter:

1. Økt antall kvm per student i Pilestredet reduserer eventuell trengsel
2. Frigjorte arealer gir mulighet for å huse framtidig studentvekst uten å måtte leie nye lokaler
3. Frigjorte arealer gjør det mulig å spare leiekostnader ved å leie færre lokaler

Vi antar at disse tre anvendelsene av frigjort areal har den samme nytteverdien og tallfester den gjennom leiepris per kvm. Dette er langt på vei den samme tilnærmingen som i KVV, som riktignok kun trekker på den tredje nytteanvendelsen av frigjort areal i Pilestredet. Leiekostnadene for disse arealene er beste verdsetting av dem, og derfor gjør vi det på denne måten. Om OsloMet bør gå ut av leiekontraktene, omdisponere eller på annen måte anvende det frigjorte arealet er opp til OsloMet å vurdere ut fra deres behov, men frigjøringen av arealene er uansett beslutning en reell nyttevirksomhet som i vår samfunnsøkonomiske analyse verdsettes ut ifra sparte leiekostnader.

Vi legger til grunn at det frigjøres 7 kvm. i Pilestredet per student i K2(+) og K3(+) som i stedet er i Lillestrøm sammenlignet med K0. Dette er skjønnsmessig fastsatt basert på anslåtte kvm per instituttstudent i KVV, samt estimerte og forutsatte arealbehov av både Statsbygg og oss selv.

Det er da tatt i betraktning at det kun gjelder «tørre» og lite arealkrevende fagmiljøer, og at studentvekst gir et lavere reelt tall enn anslåtte kvm per instituttstudent i KVV. Samtidig er det rimelig å anta at arealene i Pilestredet er mindre effektive og hensiktsmessig utformet enn de vil være i et nytt bygg i Lillestrøm. Dermed vil det frigjøres noe mer areal per student enn hva hen får for samme nytte i en ny og mer optimal campus. Verdien av hver kvadratmeter frigjort settes lik gjennomsnittlig leiepris per kvadratmeter i Pilestredet i dag, inkl. 20 prosent påslag for energi og renhold, som er lik 2 774 kr/kvm.

Vi legger til grunn at leiekontraktene kan sies opp uten betydelige tilbakestillingskostnader. Tilbakestillingskostnader i KVV er begrunnet med vedlikeholdsetterslep som etter vår vurdering er uavhengig av konseptvalg, og medregnes ikke. Vi legger ikke til grunn realprisvekst i leieprisene, verken for Kjeller eller for verdsettingen av de frigjorte arealene.

Tabell 10.6 Prissatte virkninger, leie

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Leiekostnader (årlig, mill. kr.)	-68	0	0	0	0	0	0
Verdi av frigjorte arealer (årlige sparte leiekostna- der, mill. kr.)	0	0	0	27	27	46	46
Frigjorte arealer i Pi- lestredet (kvm.)	0	0	0	9 695	9 695	16 464	16 464

Kilde: Vista Analyse

FDVU

Kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU) er hentet fra vår usikkerhetsanalyse. FDVU-kostnader er beregnet med utgangspunkt i enhetspris per kvadratmeter.

Det er ikke lagt til grunn FDVU-kostnader i Nullalternativet da leiekostnadene inkludert 20 prosent påslag til energi og renhold er forventet å dekke vedlikeholdsbehov og nødvendige oppgraderinger.

I Concept arbeidsrapport 2025-1 gjennomgår Sæterøy m.fl. (2025) levetid av statlige bygg, og finner blant annet at dersom man forutsetter en levetid på 50-60 år eller mer i tidligfaseanalyser av statlige bygg, bør det legges inn kostnader for minst én større ombygging eller totalrehabilitering for å sikre fortsatt funksjonell egnethet. Disse tiltakene er nødvendige for at bygget skal kunne møte nye krav og behov over tid. Slike kostnader kommer i tillegg til det som normalt inngår i en livssyklus kostnadsanalyse (LCC), hvor det sjeldnere tas høyde for denne typen større tiltak.

Gjennom arbeidet med usikkerhetsanalysen i KS1 ble det konstatert at slike kostnader var medregnet i FDVU, og at kostnadene som er lagt til grunn i vår samfunnsøkonomiske analyse dermed ivaretar en forutsetning om 60 års levetid.

Tabell 10.7 Prissatte virkninger, FDVU

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
FDVU (mill. kr. per år)	0	-26	-31	-36	-43	-43	-50

Kilde: Metier

Skattefinansieringskostnad

I henhold til R-109 skal det for alle tiltak som finansieres over offentlige budsjetter inngå skattefinansieringskostnad i analysen. Skattefinansieringskostnad er i R-109 fastsatt til 20 øre per krone for alle sektorer. Grunnlaget for beregning av skattekostnaden vil være tiltakets nettovirkning for offentlige budsjetter, dvs. det offentlige finansieringsbehovet. Skattefinansieringskostnaden dekker administrative kostnader ved skatteinnkreving, og effektivitetstapet som oppstår ved skattlegging.

DFØs veileder til samfunnsøkonomiske analyser påpeker at «skattefinansieringskostnaden skal inkluderes i analyser også i tilfeller der tiltak iverksettes innenfor en tildelt ressursramme».

Vi legger til grunn at OsloMets lokaler til syvende og sist betales av offentlige midler, og at det derfor skal beregnes skattefinansieringskostnader for tiltaket. Det gjelder også nullalternativet. I vår samfunnsøkonomiske analyse legger vi til grunn at det offentlige eier nytt campus Lillestrøm, og inkluderer dermed FDVU-kostnadene i beregningen av nettovirkninger for offentlige budsjetter. Dersom man la til grunn at man leide campus av private aktører, ville det vært nødvendig å beregne skattefinansieringskostnader med utgangspunkt i markedsleien OsloMet betaler og den delen av FDVU-kostnader de ville regne med å måtte dekke utover leiekostnadene. Når det offentlige eier er dette lettere, da alle kostnader til syvende og sist dekkes over offentlige budsjetter, enten det betales av OsloMet eller Statsbygg.

10.2.3 Sensitivitetsanalyser

Vi har undersøkt robustheten i de ulike konseptene ved å gjennomføre sensitivitetsanalyser for utvalgte kostnadsposter. For hvert konsept utforsker vi et pessimistisk og et optimistisk scenario for de viktigste kostnadspostene: byggekostnader, kostnader til brukerutstyr på nytt campus og tomtkostnad. For disse sensitivitetsanalysene legger vi til grunn kostnadsrammen (P85) for det pessimistiske scenariet, og ett standardavvik under forventningskostnad for det optimistiske scenariet.

I tillegg viser vi betydningen av realprisjustering av tomteverdien, endringer i forutsetning om sparte kostnader knyttet til nytt brukerutstyr i dagens lokaler, og betydningen av antall studenter og areal per student.

Sensitivitetsanalysene viser at byggekostnader er den eneste kostnadsposten som kan gi store utslag i prissatte virkninger, og at alle de arealeffektive konseptene er mer lønnsomme enn nullalternativet i det optimistiske scenariet. Endringer i byggekostnader *kan* også endre rangeringen av konseptene etter netto nåverdi, men det er trolig ikke nok til å endre den samlede rangeringen ettersom forskjellene i merkostnad per studentår ikke oppveier de ikke-prissatte virkningene.

Realistiske endringer i brukerutstyrs-kostnad, sparte kostnader til brukerutstyr, tomte-kostnad og realprisjustering av tomte-verdi har svært liten betydning for lønnsomheten i konseptene, og påvirker ikke rangeringen.

Betydningen av dimensjonering av bygget med hensyn til antall studenter og areal per student

De to viktigste forutsetningene for lønnsomheten i konseptene er antallet studenter og kvadratmeter per student nytt campus dimensjoneres for. De to faktorene bestemmer det samlede arealbehovet, som påvirker kostnader til bygging, tomte-kjøp og brukerutstyr.

Antall studenter påvirker også sparte leiekostnader og sparte kostnader til nytt brukerutstyr.

Alle disse effektene forsterkes av skattefinansierings-kostnaden.

Vi gjennomfører ikke sensitivitetsberegninger av disse størrelsene, fordi dette i stor grad kommer frem av hovedberegningene. Betydningen av antall studenter kommer frem av forskjellen mellom K1, K2 og K3. Antall studenter slår både ut i direkte kostnader for ny campus, men også gjennom flytting av studenter i K2 og K3 som frigjør areal og sparer kostnader sammenlignet med nullalternativet.

Betydningen i areal per student kommer frem av forskjellen mellom våre arealeffektive konsepter og våre pluss-konsepter. Mindre endringer er hensyntatt i arealusikkerheten i konseptene.

Tabell 10.8 Dimensjonering av konseptene

	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Antall studenter (2040)	2 483	2 483	3 868	3 868	4 835	4 835
Areal per student	8,4	10,1	7,6	9,2	7,3	8,6
Areal	20 946	25 183	29 559	35 484	35 056	41 643

Kilde: Metier og Vista Analyse

Byggekostnader (nybygg Lillestrøm)

Byggekostnaden utgjør den største delen av investeringen i ny campus, og har dermed størst potensial for å påvirke de prissatte virkningene. Som det framkommer av Tabell 10.9 og Figur 10.3, gir både det optimistiske og pessimistiske scenariet endringer i konseptenes netto nåverdi som er av betydning.

En byggekostnad lik kostnadsrammen (P85) gjør prosjektet rundt en halv mrd. kroner mindre lønnsomt i alle konseptene utenom K1, og tar K2+ forbi 3 mrd. og K3+ nærmere 3,5 mrd. Imidlertid består rangeringen mellom alle konseptene.

Ett standardavvik lavere byggekostnad har også betydelig påvirkning på netto nåverdi av de prissatte nyttevirkningene. Samtlige konsepter blir betraktelig rimeligere og holder seg under 2 mrd. kroner, mens alle de arealeffektive konseptene også får lavere kostnad enn nullalternativet. Ute-lukkende basert på prissatte virkninger, endres også rangeringen i dette scenariet, med tilnærmet likeverdige K1 og K2 bak K3 som best. Dette vil riktignok sannsynligvis ikke veie opp for forskjellen i ikke-prissatte virkninger.

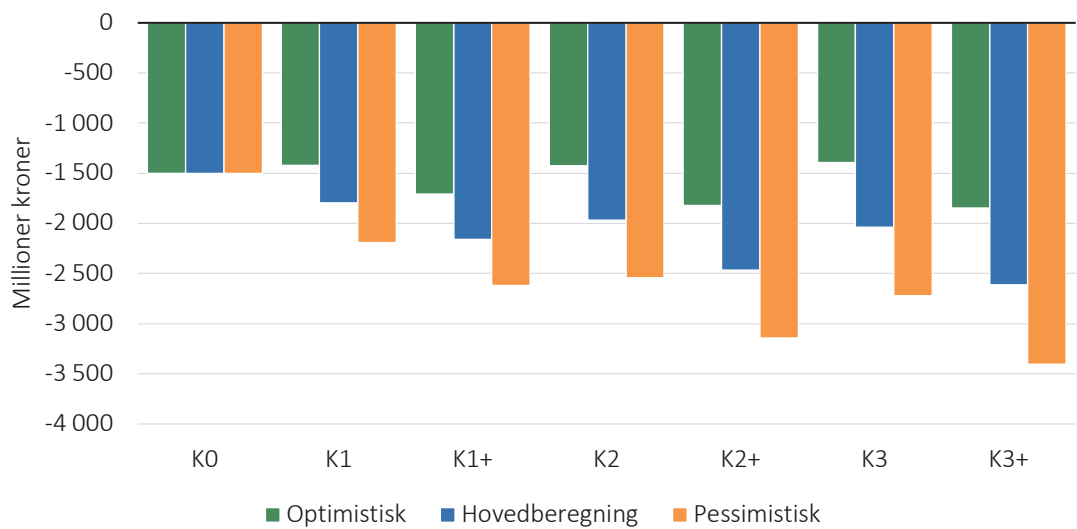
En viktig merknad er at vi i sensitivitetsanalysen ikke skiller på om kostnadsendringen skyldes endring i areal eller i kvadratmeterpris. Endring i areal kan påvirke de ikke-prissatte nyttevirkingene.

Tabell 10.9 Sensitivitetsanalyse av byggekostnad, mill. kroner

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Standardavvik		34%	34%	34%	34%	34%	34%
Optimistisk scenario							
Lav verdi	0	1 123	1 342	1 596	1 896	1 909	2 249
Netto nåverdi	-1 500	-1 421	-1 707	-1 427	-1 823	-1 391	-1 843
Endring i netto nåverdi	0	373	449	542	644	648	766
Merkostnad per studentår (kroner)		(+)536	-1 388	(+)316	-1 390	(+)376	-1 183
Pessimistisk scenario							
Høy verdi: Kostnadsramme (P85)	0	1 701	2 034	2 418	2 872	2 892	3 407
Netto nåverdi	-1 500	-2 188	-2 620	-2 539	-3 143	-2 722	-3 405
Endring i netto nåverdi	0	-394	-464	-569	-676	-682	-796
Merkostnad per studentår (kroner)		-4 619	-7 521	-4 477	-7 081	-4 212	-6 571

Kilde: Metier og Vista

Figur 10.3 Sensitivitetsanalyse av byggekostnad, netto nåverdi (NNV)



Kilde: Vista Analyse

Brukerutstyr

Endringer i kostnadene knyttet til brukerutstyr på ny campus i Lillestrøm påvirker i liten grad den samlede netto nåverdien for konseptenes prissatte virkninger. De utgjør en langt mindre andel av virkningene enn eksempelvis byggekostnader, og har dermed lite utslag i scenariene i vår sensitivitetsanalyse.

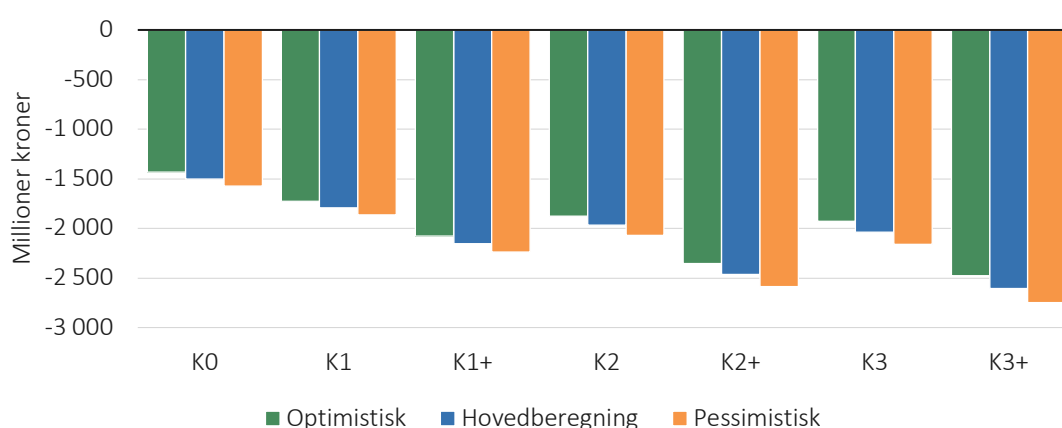
Kostnader knyttet til spart brukerutstyr ved flytting fra Pilestredet er holdt uendret, og behandlet separat nedenfor.

Tabell 10.10 Sensitivitetsanalyse av brukerutstyrs-kostnad nytt campus, mill. kroner

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Standardavvik		38%	37%	38%	38%	38%	38%
Optimistisk scenario							
Lav verdi	148	125	152	172	205	205	244
Netto nåverdi	-1 433	-1 727	-2 078	-1 875	-2 355	-1 927	-2 476
Endring i netto nåverdi	67	67	78	94	112	112	134
Pessimistisk scenario							
Høy verdi: Kostnadsramme (P85)	289	282	336	388	462	463	552
Netto nåverdi	-1 572	-1 865	-2 239	-2 069	-2 585	-2 159	-2 751
Endring i netto nåverdi	-72	-71	-83	-99	-118	-119	-141

Kilde: Metier og Vista Analyse

Figur 10.4 Sensitivitetsanalyse av brukerutstyrs-kostnad nytt campus, netto nåverdi (NNV)



Kilde: Vista Analyse

Sparte kostnader til brukerstyr

I hovedberegningene i den samfunnsøkonomiske analysen har vi lagt til grunn at det også i dagens lokaler ville måttet blitt kjøpt inn nytt brukerstyr. Nytt brukerstyr på Kjeller kommer inn som en kostnad i nullalternativet, og nytt brukerstyr for arealet som frigjøres på Pilestredet kommer inn som en besparelse i K2(+) og K3(+). Måten kostnaden for nytt brukerstyr i nullalternativet og besparelsen i K2(+) og K3(+) er beregnet er ved å ta utgangspunkt i kostnaden per kvadratmeter for nytt brukerstyr på Lillestrøm, og anta at 80 prosent av denne kostnaden per kvadratmeter vil gjelde også for dagens lokaler.

Nedenfor viser vi betydningen av denne forutsetningen, ved å regne på to scenarier:

1. Scenario 1:
 - a. Det er ingen behov for nytt brukerstyr på Kjeller i nullalternativet
 - b. Behov for like mye nytt brukerstyr i de frigjorte arealene i Pilestredet som nye lokaler på Lillestrøm per kvadratmeter, dvs. at sparte kostnader til nytt brukerstyr i Pilestredet er 100 prosent av den på Lillestrøm per kvadratmeter.
2. Scenario 2:
 - a. Det er ingen behov for like mye nytt brukerstyr på Kjeller i nullalternativet som ved nytt campus, dvs. at kostnaden for nytt brukerstyr per kvadratmeter er 100 prosent av den for Lillestrøm.
 - b. Det er ikke behov for nytt brukerstyr i dagens lokaler på Pilestredet som frigjøres, og det legges ikke inn kostnadsbesparelse for brukerstyr i konseptene.

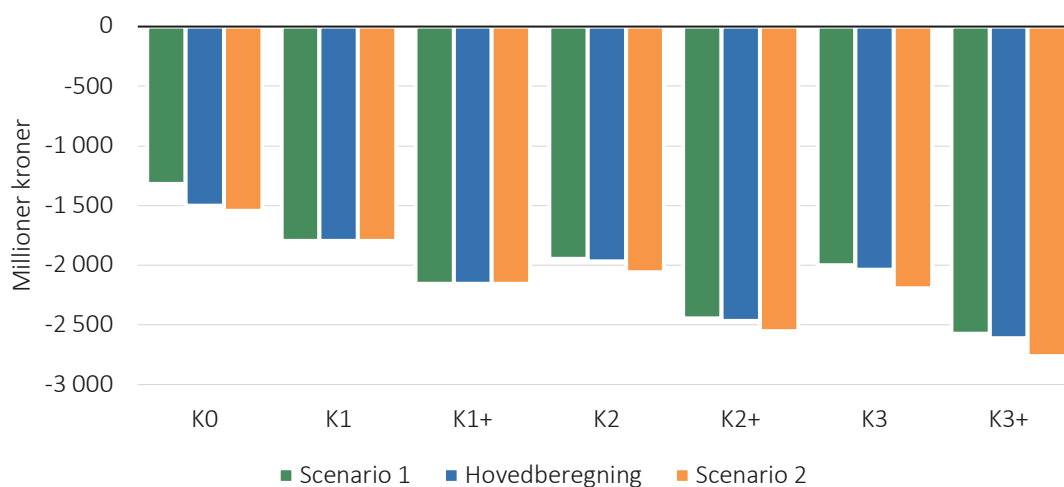
Sensitivitetsberegningene viser at forutsetningen om at man sparer kostnader til nytt brukerstyr på Kjeller og i Pilestredet ved å flytte til nytt campus har svært liten betydning for lønnsomheten i konseptene.

Tabell 10.11 **Sensitivitetsanalyse av sparte kostnader til brukerstyr i dagens lokaler, mill. kroner**

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Hovedberegning	-207	0	0	111	108	190	188
Scenario 1							
Optimistisk verdi	0	0	0	139	135	238	235
Netto nåverdi	-1 318	-1 794	-2 156	-1 947	-2 445	-2 001	-2 571
Endring i netto nåverdi	182	0	0	23	22	39	38
Scenario 2							
Pessimistisk verdi	-259	0	0	0	0	0	0
Netto nåverdi	-1 546	-1 794	-2 156	-2 060	-2 555	-2 194	-2 762
Endring i netto nåverdi	-46	0	0	-90	-88	-154	-152

Kilde: Metier og Vista Analyse

Figur 10.5 Sensitivitetsanalyse av sparte kostnader til brukerutstyr i dagens lokaler, netto nåverdi (NNV)



Kilde: Vista Analyse

Tomtekostnad

I sensitivitetsberegningene av tomtekostnaden er restverdien av tomten holdt uendret fra hovedberegningene, dvs. at en økning i kjøpsprisen ikke slår ut i restverdien. Dersom vi også hadde endret restverdien i takt med kjøpsverdien, ville forskjellene i netto nåverdi vært mindre. Scenariene i sensitivitetsanalysen kan derfor tolkes som om man betaler en for høy/lav pris i forhold til den faktiske markedsverdien av tomta på kjøpstidspunktet.

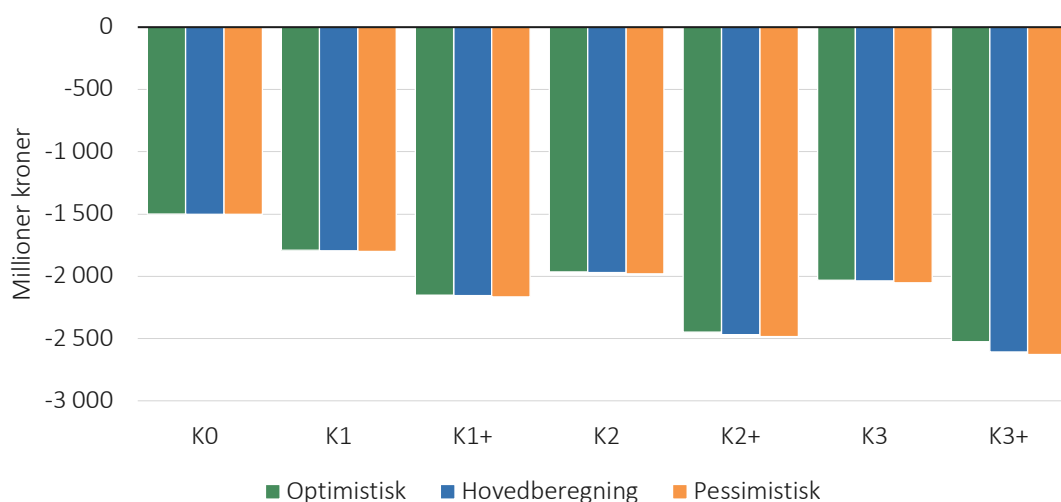
Sensitivitetsanalysene av tomtekostnaden viser at endring i tomtekostnad har svært lite å si for lønnsomheten i konseptene, fordi det er forutsatt at tomtekostnaden utgjør en liten andel av de totale kostnadene.

Tabell 10.12 Sensitivitetsanalyse av tomtekostnad, mill. kroner

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Standardavvik		23%	23%	23%	22%	22%	23%
Optimistisk scenario							
Lav verdi	0	32	38	45	55	54	63
Netto nåverdi	-1 500	-1 791	-2 152	-1 966	-2 450	-2 033	-2 525
Endring i netto nåverdi	0	3	4	3	17	6	84
Pessimistisk scenario							
Høy verdi: Kostnadsramme (P85)	0	50	60	71	85	84	100
Netto nåverdi	-1 500	-1 803	-2 167	-1 983	-2 482	-2 055	-2 628
Endring i netto nåverdi	0	-9	-11	-13	-15	-15	-18

Kilde: Metier og Vista Analyse

Figur 10.6 Sensitivitetsanalyse av tomtekostnad, netto nåverdi (NNV)



Kilde: Vista Analyse

Realprisjustering av tomteverdi

I hovedberegningene har vi forutsatt en realprisvekst på 2 prosent for tomteverdien, som gir økt restverdi av tomten. Vi gjennomfører sensitivitetsanalyse der tomteverdien ikke realprisjusteres for å synliggjøre betydningen av denne forutsetningen.

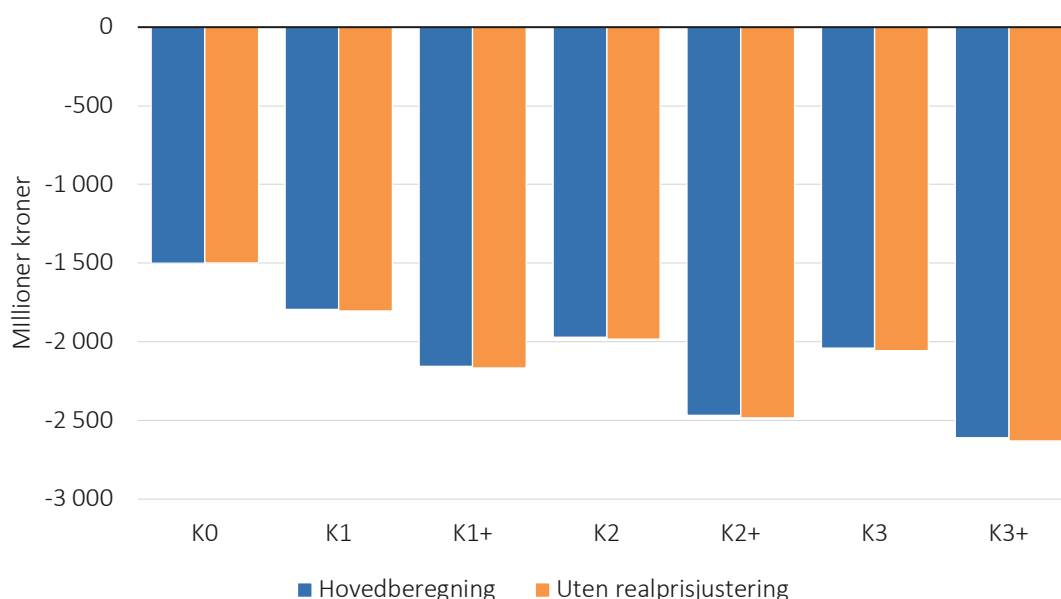
Sensitivitetsanalysene viser at realprisjusteringen har svært liten betydning for netto nåverdi i konseptene, og ingen betydning for rangeringen.

Tabell 10.13 Sensitivitetsanalyse av realprisjustering av tomteverdi, mill. kroner

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Standardavvik		23%	23%	23%	22%	22%	23%
Hovedberegning							
Restverdi	0	146	174	206	249	245	291
Netto nåverdi	-1 500	-1 794	-2 156	-1 970	-2 467	-2 039	-2 610
Sensitivitetsberegning uten realprisjustering							
Lav verdi	0	41	49	58	70	69	82
Netto nåverdi	-1 500	-1 804	-2 168	-1 984	-2 484	-2 056	-2 630
Endring i netto nåverdi	0	-10	-12	-14	-17	-17	-20

Kilde: Metier og Vista Analyse

Figur 10.7 Sensitivitetsanalyse av realprisjustering av tomteverdi, netto nåverdi (NNV)



Kilde: Vista Analyse

10.3 Ikke-prissatte virkninger

Vi vurderer at de ikke-prissatte virkningene i sum er positive for alle konsepter med nytt bygg i Lillestrøm, men at de er mindre for K2 og K3 enn for K1 på grunn av negative konsekvenser av flytting fra Pilestredet. Gjennomgående er det positivt med noe mer areal i pluss-alternativene, men dette endrer ikke rangeringen. Figur 10.8 gir oversikt over de ikke-prissatte virkningene i vår samfunnsøkonomiske analyse, som forklares i mer detalj nedenfor. På samme måte som i KVV bruker vi DFØs skala med ni trinn, men som i KVV med halve trinn imellom.

Figur 10.8 Ikke-prissatte virkninger i KS1 av OsloMet campus Romerike

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Studenter på Romerike	2 483	2 483	2 483	3 868	3 868	4 835	4 835
Kvalitet i utdanning		Liten positiv	Liten/ middels positiv	Ubetydelig	Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig	Ubetydelig/ liten positiv
Kvalitet i forskning		Liten positiv	Liten/ middels positiv	Liten negativ	Liten negativ/ ubetydelig	Liten negativ	Liten negativ/ ubetydelig
Trivsel		Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv
Byfortetting og -utvikling		Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig/ liten positiv	Liten positiv	Liten positiv	Liten/ Middels positiv	Liten/ Middels positiv
Reisetid og klimagassutslipp		Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig	Ubetydelig	Ubetydelig	Ubetydelig
Rangering ikke-prissatte	7	2	1	6	5	4	3

Kilde: Vista Analyse

Virkninger ved flytting fra Kjeller

For Kjeller-miljøene er flytting nesten utelukkende positivt. En mer attraktiv og sentral campus fører til økt tilstedeværelse både av studenter og ansatte, som bidrar til økt kvalitet i utdanningen. Vi finner også en positiv virkning på kvalitet i forskning, gjennom økt tilstedeværelse og kortere

avstand til relevante samarbeidspartnere. Vi vurderer imidlertid den største virkningen til å være økt trivsel for både studenter og ansatte, som er en velferdsvirkning som også har sin plass i en samfunnsøkonomisk analyse.

For produktdesign vil det være noen negative virkninger av å gå ned på areal. Arealet som er lagt til grunn er på linje med hva lignende utdanninger har ved andre institusjoner. Likevel er 20 kvm (22 kvm i pluss-alternativene) som er lagt til grunn i vår arealberegning, en betydelig reduksjon fra de om lag 37 kvm som KVV anslår at produktdesign har i dag, og anses av instituttet som et tungt fortrinnsstap i konkurransen om studentene mot lignende fagmiljøer ved andre institusjoner.

Virkninger ved tyngdeforflytning fra Pilestredet til Lillestrøm

Konsept 2(+) og 3(+) inneholder en tyngdeforflytning av studenter fra Pilestredet til Romerike. For de som flyttes fra Pilestredet vil flytting til Lillestrøm etter vår vurdering ha negative virkninger for både utdanningskvalitet og forskningskvalitet. Bakgrunnen for vår vurdering er hovedsakelige tilbakemeldinger fra de berørte fagmiljøene. Vi vurderer at hovedkanalen for de negative virkningene er oppsplitting av fagmiljøer og/eller samarbeidende fagmiljøer. En slik oppsplitting vil trolig ha negative virkninger både direkte for forskningen og indirekte for utdanningen. En annen negativ virkning er reduserte stordriftsfordeler som gjør at kostnader må spares andre steder. Vi tar også dette med i vurderingen av ikke-prissatte virkninger.

I sitt høringsinnspill til prosessen med valg av faglig profil for ny campus skriver Handelshøyskolen at «flytting til Lillestrøm kan svekke Handelshøyskolens konkurransekraft» og at «oppsplitting kan svekke fagmiljøene og true internasjonal akkreditering av Handelshøyskolen» (Handelshøyskolen, OsloMet, 2024). I høringsinnspillet fra Institutt for informasjonsteknologi beskrives blant annet at strategisk viktige samarbeid «står i fare om man flytter feil deler av instituttet. Det finnes ingen deler av instituttet som ikke er viktig i ett av disse samarbeidene i dag ...» (Institutt for informasjonsteknologi, OsloMet, 2024).

Isolert sett vurderer vi virkningene for de fra Pilestredet som *Liten negativ* både for utdanningskvalitet og forskningskvalitet. Vi vurderer ikke at virkningene blir vesentlig større fra K2 til K3. Når oppsplittingen først er skjedd er det ikke åpenbart at det blir verre når flere flyttes, og det kan til og med bli bedre.

På den annen side vurderer vi i likhet med KVV at det vil ha positive virkninger for de fra Kjeller at det kommer studenter fra Pilestredet, gjennom høyere grad av tilstedeværelse på campus. Derfor reduserer vi den positive virkningen på utdanningskvalitet noe mindre enn den på forskningskvalitet.

OsloMet har valgt en faglig profil for campus Romerike med helse, teknologi og handelshøyskole, som med våre konsepter vil gjelde i K2 og K3 samt pluss-alternativene. Vi anerkjenner at samarbeid mellom disse fagmiljøene kan ha positive virkninger både for studenter og forskning. Flere av intervjuobjektene i Lillestrøm-området mener den faglige profilen har stor verdi. Blant fagmiljøene som skal inn på Lillestrøm i disse konseptene er meningene delt. Noen mener det har en viss verdi mens andre mener det ikke er det. Til syvende og sist stiller vi spørsmål ved hvorfor det skulle oppstå så stor verdi av å samle deler av disse fagmiljøene i Lillestrøm, når store deler av dem allerede er samlet i Pilestredet. Alt dette gjør at vi ikke tillegger synergier knyttet til den faglige profilen noen særlig verdi.

Trivsel for de som kommer fra Kjeller blir noe større i K2 og K3, som følge av en større campus med større grad av tilstedeværelse. Samtidig vil trivselen for de som kommer fra Pilestredet trolig bli noe lavere, som følge av en mindre sentral beliggenhet. Den negative virkningen vil trolig være av en viss størrelse i begynnelsen, men over tid er det rimelig å anta at ansatte og studenter som søker seg til Lillestrøm setter pris på kvalitetene ved dette studiestedet. Vi vurderer uansett begge disse virkningene som små, og finner at de om lag motsvarer hverandre. Dette betyr at den virkningen på trivsel er middels positiv akkurat som i K1.

Andre ikke-prissatte virkninger

Gjennomgående vurderer vi at mer areal har positive virkninger for utdanningskvalitet og forskningskvalitet. For eksempel kan mer areal gi bedre tilgang på leseplasser og samarbeidsarenaer for studenter, og bedre tilrettelegging for konsentrasjonsarbeid for ansatte.

Når det gjelder byfortetting- og utvikling vurderer vi virkningen som positiv, men mindre enn utdanningskvalitet, forskningskvalitet og trivsel. Virkningen gjennom byfortetting og -utvikling er mer positiv i K2 og K3.

Til slutt vurderer vi at det vil være en positiv virkning i K1 gjennom kortere reisetid og mindre klimagassutslipp i den forbindelse, sammenlignet med å være på Kjeller. I konseptene med flytting fra Pilestredet vurderer vi imidlertid at flytting isolert sett har negativ virkning på reisetid og klimagassutslipp, og vurderer derfor den samlede virkningen som ubetydelig.

10.4 Forskjeller mellom den samfunnsøkonomiske analysen i KVV og KS1

Figur 10.9 illustrerer forskjellene i konseptenes prissatte virkninger (netto nåverdi) mellom KVV og KS1. Forskjellene skyldes først og fremst dimensjoneringen av bygget, antall studenter og areal per student, som slår ut i flere prissatte virkninger. Dimensjoneringen er også avgjørende for byggekostnadene, som er den klart største prissatte virkningen.

Byggingen av nytt campus i seg selv, dvs. nybygg-, tomt- og brukerutstyrkostnader for ny campus, er dyrere i KS1 enn i KVV i K2, K2+ og K3+. Det følger først og fremst av at disse konseptene er større dimensjonert i KS1. Det er stor forskjell på hvor mye større dimensjonert konseptene er. I tillegg har vi i KS1 lagt til grunn at ny campus bygges nytt i sin helhet, fordi vi vurderer at det svært usikkert om transformasjon er billigere enn nybygg, slik det er forutsatt i KVV. Om man likevel ender med en andel transformasjon tror vi ikke det påvirker kostnadene.

I konseptene som innebærer flytting av studentplasser fra Pilestredet til Lillestrøm slår det også ut at vi i KS1 ikke medregner kostnader knyttet til ombygging i Pilestredet, herunder ombygging, midlertidig leiekostnader, kostnader til midlertidig brukerutstyr og tilbakestillingskostnader. Disse virkningene veier delvis opp for at byggingen av ny campus er dyrere i K2+ og K3+. Resterende veies hovedsakelig opp for gjennom forventninger i KS1 om at man ved flytting av studentplasser sparer kostnader til nytt brukerutstyr i Pilestredet.

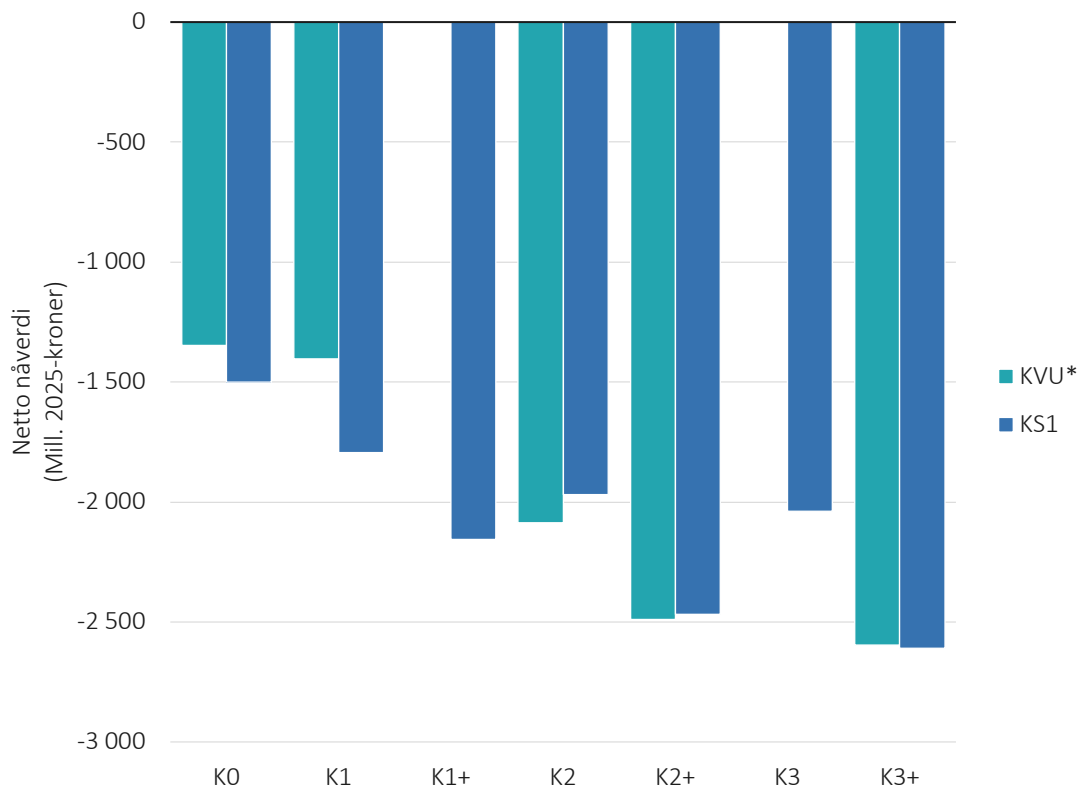
Forskjellen i netto nåverdi for nullalternativet skyldes først og fremst at vi i KS1 har medregnet at det er nødvendig med nytt brukerutstyr i et 60-årsperspektiv på Kjeller dersom man blir værende.

Tabell 10.14 Sammenligning av konseptene i KVV og KS1

	KVV	K1	-	K2b	K2a	-	K3
	KS1	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Antall studenter (2040)	KVV	2 270	-	3 670	3 670	-	4 590
	KS1	2 483	2 483	3 868	3 868	4 835	4 835
Areal per student	KVV	7,3	-	7,3	9,3	-	9
	KS1	8,4	10,1	7,6	9,2	7,3	8,6
Areal	KVV	16 500	-	26 670	34 290	-	41 440
	KS1	20 946	25 183	29 559	35 484	35 056	41 643

Kilde: KVV, Metier og Vista Analyse

Figur 10.9 Sammenligning av konseptenes prissatte virkninger i KVV og KS1



Note: * KVV-verdier er prisjustert med KPI

10.4.1 Fossefallsdiagrammer

Figur 10.10 til Figur 10.12 viser fossefallsdiagrammer for endringer fra KVV til KS1 for hhv. nullalternativet, K1 og K3+. Nullalternativet og K1 er viktige ettersom det er vårt anbefalte konsept og sammenligningsgrunnlag. K3+ vises her fordi det er vårt største konsept, og får frem betydningen av våre endringer i prissatte-virkninger som er avhengig av flytting av studentplasser fra Pilestredet til Lillestrøm.

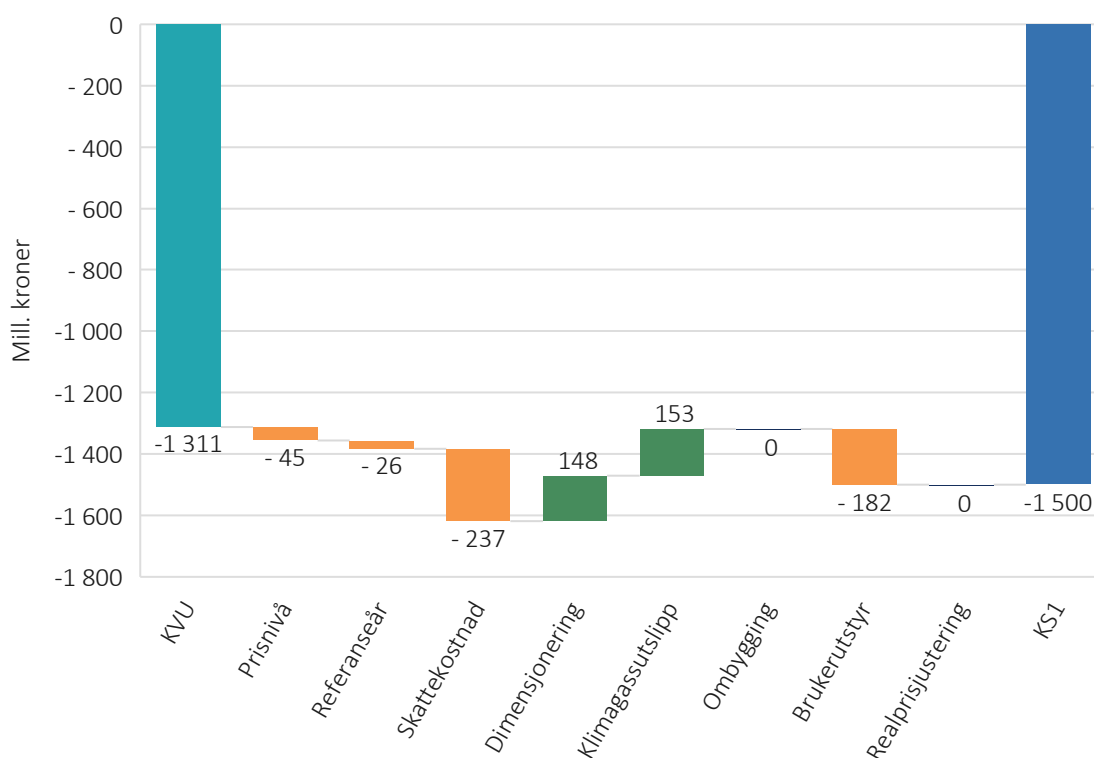
Merk at betydningen av endringene avhenger av rekkefølgen de gjøres, og et fossefallsdiagram vil derfor ikke vise riktig betydning for en gitt endring av en bestemt forutsetning, alt annet likt.

Diagrammene gir likevel en grei forståelse av hvilken retning og størrelsesorden endringene fra KVV til KS1 drar netto nåverdi for konseptene.

Figurene viser følgende endringer:

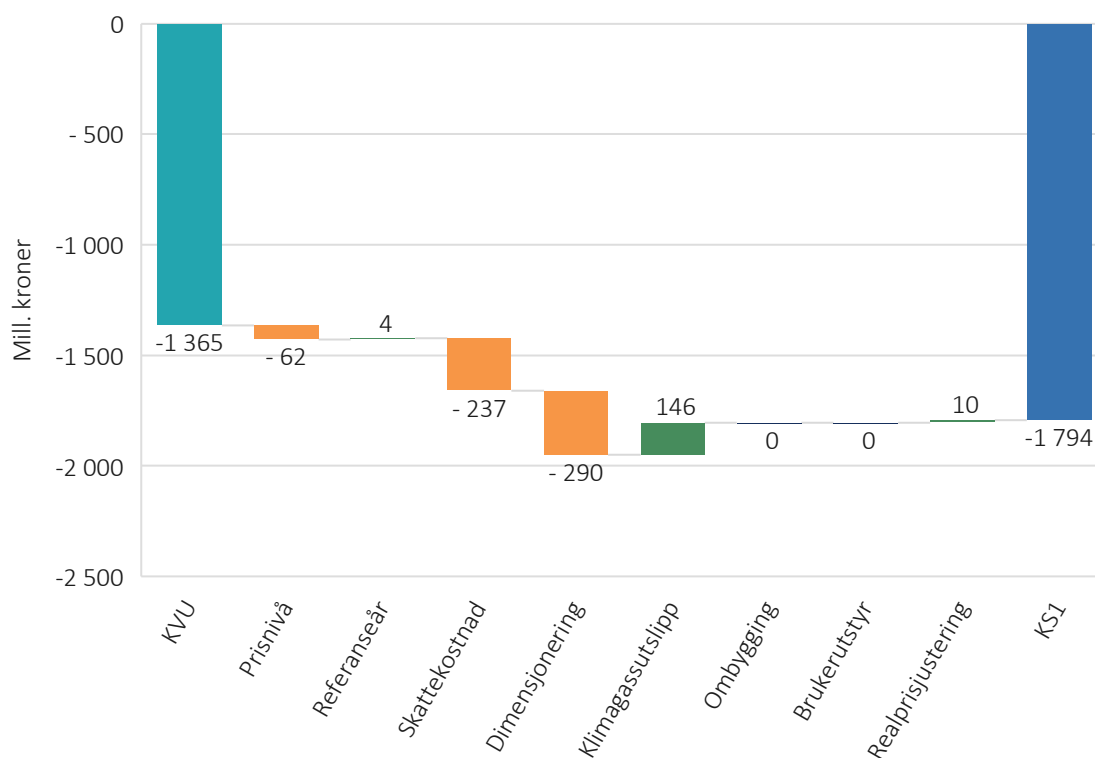
1. Prisnivå: Vi endrer prisnivå til 1. januar 2025, og gjør mindre justeringer for å få det inn i vår regnemodell. De mindre justeringene dreier seg om konsistens i analyseperioden.
2. Referanseår: Vi endrer referanseår til 2025, kalkulasjonsrenta trappes ned ifht. Referanseåret fremfor åpningsår, og CO₂-utslipp prissettes etter oppdatert prisbane (2025) for ikke-kvotepliktige utslipp.
3. Skattekostnad: Vi legger til 20 prosent skattefinansieringskostnad
4. Dimensjonering: Endrer dimensjonering av konseptene til våre konsepter, dvs. antall studenter, areal og prisestimer.
5. Klimagassutslipp: Vi tar ut klimagasskostnader.
6. Ombygging: Vi tar ut kostnader knyttet til ombygging i Pilestredet, herunder ombyggingskostnader, midlertidig leie, tilbakestillingskostnader og midlertidig brukerutstyr.
7. Brukerutstyr: Vi legger til kostnader til nytt brukerutstyr på Kjeller i nullalternativet, og kostnadsbesparelser knyttet til nytt brukerutstyr i frigjorte arealer i Pilestredet.
8. Realprisjustering Vi legger til realprisjustering av tomteverdien (restverdi)

Figur 10.10 Fossefallsdiagram for endringer fra KVV til KS1 i nullalternativet, nåverdier



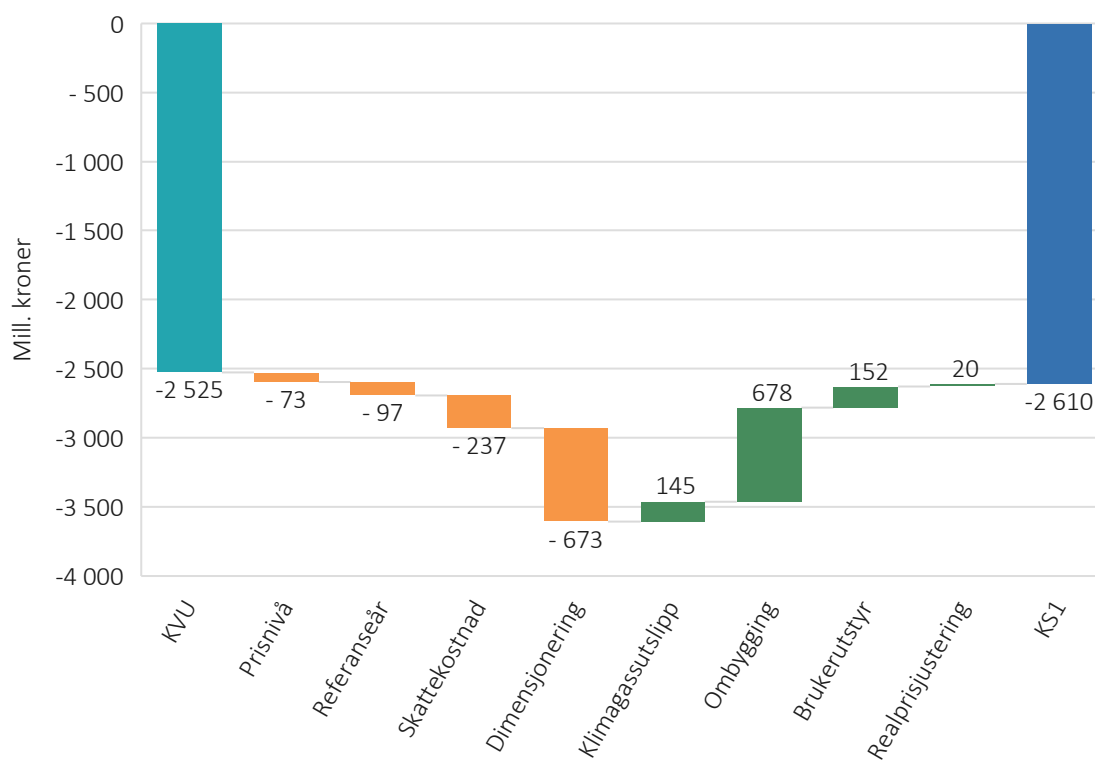
Kilde: Vista Analyse

Figur 10.11 Fossefallsdiagram for endringer fra KVV til KS1 i K1, nåverdier



Kilde: Vista Analyse

Figur 10.12 Fossefallsdiagram for endringer fra KVV til KS1 i K3+, nåverdier



Kilde: Vista Analyse

10.5 Vurdering av samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Samlet rangerer vi K1, et arealeffektivt bygg i Lillestrøm for miljøene som i dag er på Kjeller, foran alle andre konsepter. Tabellen i Figur 10.13 gir oversikt over vår samlede vurdering av samfunnsøkonomisk lønnsomhet, som forklares nærmere nedenfor.

Figur 10.13 Samfunnsøkonomisk lønnsomhet i KS1 av OsloMet campus Romerike

	K0	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Studenter på Romerike	2 483	2 483	2 483	3 868	3 868	4 835	4 835
Kvalitet i utdanning		Liten positiv	Liten/ middels positiv	Ubetydelig	Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig	Ubetydelig/ liten positiv
Kvalitet i forskning		Liten positiv	Liten/ middels positiv	Liten negativ	Liten negativ/ ubetydelig	Liten negativ	Liten negativ/ ubetydelig
Trivsel		Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv	Middels positiv
Byfortetting og -utvikling		Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig/ liten positiv	Liten positiv	Liten positiv	Liten/ Middels positiv	Liten/ Middels positiv
Reisetid og klimagassutslipp		Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig/ liten positiv	Ubetydelig	Ubetydelig	Ubetydelig	Ubetydelig
Rangering ikke-prissatte	7	2	1	6	5	4	3
Byggekostnader, brukerstyr og FDVU	-152	-1 495	-1 797	-2 073	-2 488	-2 433	-2 908
Leiekostnader	-1 099	0	0	432	432	734	734
Skattefinansiering	-250	-299	-359	-328	-411	-340	-435
Netto nåverdi (NNV)	-1 500	-1 794	-2 156	-1 970	-2 467	-2 039	-2 610
Merkostnad ift. K0		-294	-656	-469	-967	-539	-1 109
Rangering prissatte	1	2	5	3	6	4	7
Samlet rangering	3	1	2	4	6	4	6

Kilde: Metier og Vista Analyse

Sammenlignet med nullalternativet (K0), som er å bli værende på Kjeller, har K1 positive ikke-prissatte virkninger som vi vurderer som tilstrekkelige til å oppveie for merkostnaden på knapt 300 mill. kroner. De mest sentrale ikke-prissatte virkningene er økt trivsel, økt utdanningskvalitet og økt forskningskvalitet.

Vi vurderer at de prissatte virkningene av økt areal i pluss-alternativet (K1+) ikke oppveier for merkostnaden på drøyt 360 mill. kroner sammenlignet med K1. Areal i K1 er beregnet ut fra arealbehov for de ulike fagmiljøene, som igjen er vurdert i lys av referansetall for sammenlignbare UH-bygg fra de siste årene. Samtidig vil vi påpeke at vi finner lite systematisert kunnskap om erfaringer med arealeffektive UH-bygg.

Videre har K1 mer positive ikke-prissatte virkninger enn alle konseptene med flytting fra Pilestredet (K2, K3 og pluss-alternativene), samtidig som kostnaden er mindre. At de ikke-prissatte virkningene er mer positive skyldes de negative virkningene av flytting til Lillestrøm for de som kommer fra Pilestredet. K1 kommer derfor klart foran konseptene med flytting fra Pilestredet.

I rangeringen kommer ellers K1+ bak de arealeffektive konseptene med flytting fra Pilestredet, K2 og K3, og på samme måte som K1 kommer foran K1+ kommer K2 og K3 foran hhv. K2+ og K3+. Den noe høyere positive virkningen for byutvikling i K3 er ikke tilstrekkelig til å oppveie for økt kostnad sammenlignet med K2.

Tilrettelegging for trinnvis vekst

Vi anbefaler at man i det videre arbeidet med OsloMets campus på Romerike vektlegger å legge til rette for trinnvis vekst, av to grunner.

For det første skal OsloMet inn i en prosess for å vurdere sitt samlede areal, gjennom en KVV av campus Pilestredet. Vi vurderer økt tilstedeværelse på Lillestrøm som et naturlig konsept eller en naturlig del av et konsept i en slik vurdering, og dette er et argument for å tilrettelegge for trinnvis vekst slik at det blir mulig.

For det andre er det ikke usannsynlig at antallet studenter ved OsloMet etter hvert blir høyere enn vi har lagt til grunn for våre konsepter. Som omtalt i kapittel 8.1 har vi lagt til grunn en studentvekst fra dagens nivå som er i tråd med befolkningsutviklingen, men som er langt lavere enn historisk vekst ved OsloMet. Videre dimensjonerer vi kun for studentvekst fram til 2040.

Dersom antallet studenter blir vesentlig høyere, vurderer vi det som rimelig at studentantallet på Lillestrøm kan økes uten at det er har negative virkninger gjennom splitting av fagmiljøer og lignende. I et slikt scenario vil økt tilstedeværelse på Lillestrøm i større grad handle om å vokse på Lillestrøm enn å flytte til Lillestrøm. Tilrettelegging for trinnvis vekst vil gjøre det mulig å vokse på Lillestrøm i et slikt scenario.

Hvor langt KD skal gå i å legge føringer om tilrettelegging for trinnvis vekst i Lillestrøm avhenger derfor også av hvilken studentvekst KD forventer. Dette er en vurdering som til dels handler om utviklingen i behovet for høyt utdannet arbeidskraft innenfor ulike sektorer, men også om fordeling mellom læresteder ulike steder i Norge. Dette er en helhetlig vurdering som går ut over rammene for en KS1.

Vi anbefaler at man har en pragmatisk tilnærming til hvordan det skal tilrettelegges for trinnvis vekst, men nevner noen muligheter:

- Vektlegge nærhet til andre tomter og eiendommer som egner seg for utvikling til UH-bygg, og bygg der det kan være mulig å leie arealer.
- Vurdere å kjøpe mer tomt enn man har behov for, for å sikre seg en opsjon til å bygge større. Kjøp av større tomt eller flere tomter ligger ikke inne i vår investeringskostnad. Samtidig vil kostnaden ved å holde på tomt(er) i Lillestrøm i noen år være begrenset.

Tilrettelegging for trinnvis vekst kan bidra til at en eventuell større campus i Lillestrøm blir mer kompakt, noe som vi vurderer som positivt for blant annet trivsel og muligheter for sambruk.

Dersom KD vurderer en svært høy studentvekst som sannsynlig, bør konseptene K2 og K3 vurderes på nytt i lys av dette.

10.6 Fordelingsvirkninger

Vår vurdering er at det ikke er vesentlige fordelingsvirkninger som bør få betydning for beslutninger om OsloMets campus på Romerike. Etablering i Lillestrøm vil i første omgang komme studenter og ansatte i UH-sektoren til gode. I den grad økt utdanningskvalitet og forskningskvalitet kommer resten av samfunnet til gode, vil tiltaket også ha slike virkninger. Vi vurderer ikke at tiltaket har vesentlige virkninger knyttet til fordeling mellom grupper på ulike punkter i inntektsfordelingen. Om noe kan det nevnes at en betydelig del av studentene som påvirkes positivt er

sykepleiestudenter, som utdanner seg til et yrke som ikke topper inntektsstatistikken. I så måte kan det ha positive fordelingsvirkninger at velferden økes noe for denne gruppen.

10.7 Bør beslutning om Campus Romerike avvente til konseptvalg for OsloMet campus Oslo er tatt?

KVV Campus Oslo er på trappene, men blir neppe ferdig før 2027-28, dvs. tre-fire år etter KVV Campus Romerike ble ferdig. KVV Campus Romerike ble liggende et år mens OsloMet drøftet faglig innretning. Det kan unngås i forbindelse med KVV Campus Oslo. Alt i alt antar vi her at KVV Campus Oslo gir investeringsbeslutning tre år etter KVV Campus Romerike vil gjøre det.

KVV Campus Oslo gir anledning til å planlegge hele OsloMets plassering i fremtiden. Et alternativ er da avlastningscampus på Romerike, og ny campus som vi foreslår i denne utredningen – slik at OsloMet i fremtiden får en Campus Oslo (enten i Pilestredet eller et annet sted) og Campus Lillestrøm. Vi kaller dette alternativet Oslo+Lillestrøm.

Et annet alternativ kan være at man beslutter å samle hele Campus i Oslo. Da vil det kunne være aktuelt å flytte til andre lokaler i Oslo enn dagens, f.eks. nybygg på ledig tomt i Oslo, eller opprette en «avlastningscampus» et annet sted enn Lillestrøm. Tyngdefordelingen mellom Oslo og avlastningscampusen kan også gi ulike alternativer. I det hele tatt kan beslutningen om løsningen for OsloMet som helhet, bli tyngtet av at man i dag velger å bygge nytt campus på Lillestrøm dersom det viser seg å være suboptimalt når KVV Campus Oslo er ferdig.

Vi vil drøfte dette på en enkel, men analytisk måte, og antar da at det bare finnes to alternativer:

- Det første alternativet er Oslo (uavhengig av løsning for Oslo) og nytt campus Lillestrøm, som vi kaller **Oslo+Lillestrøm**.
- Det andre alternativet er et annet alternativ, som vi kaller **alternativ B**. Det spiller ingen rolle hvordan alternativet løses, annet enn at det ikke gir nytt campus Lillestrøm som i konseptene i denne kvalitetssikringen.

Videre antar vi at dersom man velger å bygge på Lillestrøm nå, så bortfaller B som alternativ. Det kan være litt strengt. Man kan tenke seg at man avblåser reguleringsprosessen på Lillestrøm dersom alternativ B vokser frem som attraktivt. Men på den annen side er det en tendens til at bordet fanger både i reguleringsprosesser og i planleggingsprosesser. Det er derfor ikke uinteressant å legge til grunn at dersom man velger Lillestrøm nå, så bortfaller alternativ B.

Det kan også tenkes at det vokser fram et alternativ som er kompatibelt med Oslo+Lillestrøm og gir høyest nytte. Det vil i tilfelle være et alternativ C, som vi ikke bryr oss med her. Det interessante for beslutningssituasjonen er alternativer av typen B.

Vi kan da enten

- Vente med beslutningen. Det gir anledning til å velge det beste alternativet av Oslo+Lillestrøm og Alternativ B. Kostnaden er at man går glipp av tre års nyttevirkninger på Lillestrøm.
- Beslutte Lillestrøm nå. Det gir drift på Lillestrøm anslagsvis tre år tidligere enn hvis man venter. Kostnaden er at man ikke kan velge den beste av Oslo+Lillestrøm og Alternativ B.

De to valgene speiler hverandre, gevinsten av det ene er lik kostnaden av det andre.

For beregningene har vi lagt til grunn konsept 1 i vår alternativanalyse, som vi vurderer å ha en nytteverdi som minimum tilsvarer 1 972 kroner per student per år.⁸

Nytteverdien som Oslo+Lillestrøm gir, gitt beslutning i dag setter vi derfor lik 1 972 kroner per student per år i nåverdi i dag. Dersom vi velger Oslo+Lillestrøm nå, så vet vi at vi får denne nytten, den er sikker. (Vi ser bort i usikkerhetsanalyse osv. nå).

Dersom man utsetter beslutningen om Campus Lillestrøm med 3 år, og finner ut at det er beste løsning, har man forskjøvet driftsperioden til campus Lillestrøm, og siden nytteverdier i dag er bedre enn i morgen er nytteverdien per student per år redusert til 1 768 per student per år.

Dersom man har utsatt beslutningen med tre år, og finner ut at et alternativ B er det beste, er nytteverdien gitt av $1972(1+x)$. Nytteverdien er ukjent, men den må være minst like stor som nytteverdien campus Lillestrøm gir ved beslutning i dag, for at det skal være relevant å vurdere utsettelse av beslutningen.

Det beslutningsrelevante er om forventningsverdien av å beslutte Lillestrøm i dag er større enn forventningsverdien av en beslutning senere:

$$E[\text{Beslutning i dag}] > E[\text{Beslutning senere}]$$

Forventningsverdien av en beslutning om Lillestrøm i dag er gitt av den beregnede nytteverdien i den samfunnsøkonomiske analysen, her K1, som er 1 972 kroner per student per år.

$$E[\text{Beslutning i dag}] = 1\,972 \text{ kroner per student per år}$$

Forventningsverdien av en senere beslutning er en sum. Første ledd i summen er sannsynligheten for at Oslo+Lillestrøm er best, multiplisert med nytteverdien av Oslo+Lillestrøm med oppstart tre år senere, som er fastsatt til 1 768 kroner per student per år. Andre ledd i summen er sannsynligheten for at alternativ B er best, multiplisert med nytteverdien av alternativ B i så fall.

For at det skal være spørsmål om å utsette beslutningen må man altså anta at nytteverdien av alternativ B er større enn å beslutte Oslo+Lillestrøm i dag. Hvis ikke, er det ikke noe å vente på. Man kan uttrykke beslutningsregelen som:

$$1972 > 1768p + 1972(1+x)(1-p)$$

Som kan løses for x:

$$x < \frac{204p}{1972(1-p)}, \quad p \in [0,1]$$

Og for p:

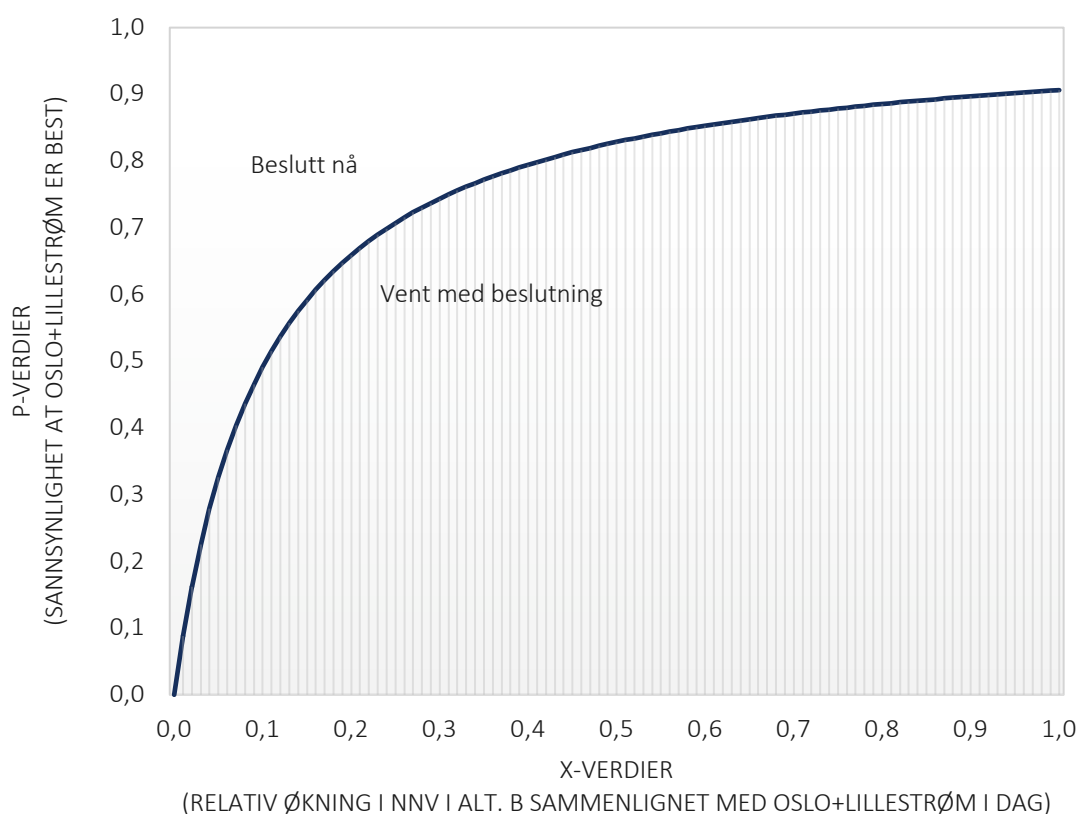
$$p > \frac{1972x}{1972(1+x) - 1768}, \quad x > 0$$

⁸ Dette er egentlig den betalingsvilligheten som gjør at samlet nytte er lik samlet kostnad og dermed samfunnsøkonomisk netto nytte lik null. Det gir ingen mening å snakke om å forsere oppnåelsen av nytte lik null. I den illustrerende beregningen vi gjør her, tar vi 1972 som uttrykk for netto nytte. Det vi egentlig da sier er at dersom bygget på Lillestrøm står ferdig tidligere, så fremskyndes nytten, mens kostnadene er konstante. For den illustrerende beregningen er dette akseptabelt.

Løsningen av beslutningsregelen er illustrert i Figur 10.14. y-aksen måler sannsynligheten for at alternativ B er bedre enn det man får ved beslutning nå. x-aksen måler hvor mye bedre alternativ B i tilfelle er. Det er grunn til å tro at sannsynligheten for en B som er mye bedre vil være lavere (p høyere) enn sannsynligheten for en B som er noe bedre. Den blå streken får fram denne avveiningen. For eksempel: Anta at sannsynligheten for at det finnes en B som er bedre enn «Lillestrøm nå», er 50 prosent. I så fall må alternativ B være minst ti prosent bedre for at det skal være fornuftig å vente med beslutningen. Ved en høyere sannsynlighet for beslutning nå, altså lavere sannsynlighet for at B er bedre, så må B være desto mer bedre.

Ved å resonnerer på denne måten, ser vi at alle punkter til høyre for og under den blå linjen innebærer at det er klokkest å vente med beslutningen. De er rastret i figuren. Alle punkter til venstre for og over den blå linjen innebærer at det er klokkest å beslutte «Lillestrøm nå».

Figur 10.14 Illustrasjon av beslutningsregel for OsloMet campus Lillestrøm



Kilde: Vista Analyse

Basert på de vurderingene som er gjort i KS1 og det arbeidet som er gjort tidligere med å vurdere lokaliseringalternativer for en satellittcampus for OsloMet, hvor Lillestrøm har pekt seg ut, vurderer vi at det er liten sannsynlighet for at man vil finne et alternativ B i KVV Campus Oslo som er bedre (høy p), og at et ev. bedre alternativ ikke vil gi tilstrekkelige netto nytteverdier til å oppveie for å vente med beslutningen for campus Lillestrøm (høy x). Vi bygger dette på følgende momenter:

- OsloMet vil trolig ha behov for en avlastningscampus i fremtiden. Årsaken er dels at det er dyrt å samle alt i Oslo, noe analyser i forkant av KVV viste, og dels at det kan bli flere studenter i fremtiden. Hver av disse momentene begrunner avlastningscampus.

- OsloMet har en tradisjonell tilhørighet til Romerike. Vi holder det som sannsynlig at man i en fri plan for hele OsloMet (alternativ B-situasjonen) først vil søke muligheter på Romerike.
- Lillestrøm er det største tettstedet på Romerike, med god kommunikasjon til Oslo. OsloMet har utviklet relasjoner til Lillestrøm som gjør at reguleringsprosessen kan gå smidigere og tomtevalg kan bli enklere enn om man måtte begynt fra begynnelsen.
- Campus Lillestrøm er egnet for videre vekst. Risikoen for å måtte ende med to avlastningscampuser dersom man velger Lillestrøm nå, er derfor liten.
- En beslutning nå gjør at studenter og ansatte kan planlegge med større sikkerhet for de neste 15 årene, istedenfor at «alt flyter» i noen år til. Det har positiv betydning for rekruttering og for arbeidsmiljø.

Formen for den blå kurven i Figur 10.14. avhenger av tallstørrelsene som legges inn. Grepet med å tidsforskyve nytte, men ikke kostnad er omtalt (fotnote 8). Vi kunne løst det på en annen måte, for eksempel ved inkludere ulempekostnader. Differansen i nytteverdiene mellom alternativ Oslo+Lillestrøm i dag og Oslo+Lillestrøm med tre års utsettelse skyldes i vår kalkyle ene og alene tidsforskyvningen – at nytteverdier er bedre i år 1-3 (2035-2038) enn år 61-63 (2095-2097). Det kan argumenteres for at å utsette beslutningen av Campus Lillestrøm vil påføre noen ulempekostnader i form av stopp/start i prosjektarbeidet, misnøye hos aktører som vil gjøre varig skade på nyttevirkingene, og at forlenget tid mot byggestart gir økt usikkerhet knyttet til byggekostnadene. Slike virkninger trekker den blå linjen i Figur 10.14. nedover, og utvider rommet hvor man bør beslutte Campus Lillestrøm i dag.

Det å vente med beslutningen kan være en rasjonell overveielse, men det kan også være noe man mer eller mindre snubler inn i. Hvis man for eksempel blir forsinket med konseptvalget etter denne KS-prosessen samtidig som den nye KVV har god fremdrift, så reduseres tidsvinduet mellom de to prosessene. Det er uansett sannsynlig at KS1 for KVV Campus Oslo vil foreligge før SSD og KS2 for Campus Lillestrøm er klar. Dette er ikke problematisk i seg selv, etter vår vurdering, men følger naturlig av det lange tidsløpet for plan- og regulering. Men hvis det begynner å nærme seg at de to KS2-prosessene foregår samtidig, så kommer det til å bli psykologisk fristende å se dem i nær sammenheng eller slå dem sammen. I en slik situasjon vil dessuten den økonomiske fordel av beslutning nå være mindre. Slik kan man risikere å snuble inn i at man venter med beslutningen til kabalen for hele OsloMet er lagt.

11 Nærmere om eie/leie

Etter konseptvalg vil det gjennomføres en avklaringsfase hvor tema er gjennomføringsmodell. I dette kapittelet gjennomgår vi hvilke vurderinger som skal legges til grunn for valg av gjennomføringsmodell og sentrale virkninger av ulike gjennomføringsmodeller, både for OsloMet og for Staten. Vi gir også en beskrivelse av hva som må avklares og hvilket informasjonsgrunnlag som behøves for å kunne gjøre en endelig vurdering.

11.1 For tidlig å konkludere om formåls- eller konkurransebygg

I avrop til KS1 av KVV OsloMet Campus Romerike er vi bedt om å «Vurdere om det vil lønne seg for staten å eie eller leie lokaler for OsloMets virksomhet i Lillestrøm og gi råd om hva som må avklares i neste fase knyttet til dette spørsmålet». I KVV var utreder bedt om å «vurdere ulike gjennomføringsmodeller: 1) Statlig brukerfinansiert byggeprosjekt, 2) Leie i markedet, 3) Offentlig-privat samarbeid».

Vår tolkning av oppgaven i KS1 er å kvalitetssikre og bygge videre på de vurderingene som ble gjort i KVV med fokus på statlig byggeprosjekt og leie i markedet. Ved statlig byggeprosjekt vil husleien i flere av konseptene i KS1 (og KVV) ikke kunne håndteres innenfor uendrede budsjett-rammer for OsloMet, og vil derfor være et ordinært byggeprosjekt og ikke et brukerfinansiert byggeprosjekt slik vi tolker det. Hovedspørsmålet er likevel om det er snakk om et formåls- eller konkurransebygg, og hva som vil lønne seg for staten.

Vurderingen knyttet til spørsmålet om behovet skal dekkes gjennom et statlig byggeprosjekt eller gjennom leie i markedet, er regulert i Bygge- og leiesaksinstruksen (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017):

«På bakgrunn av utredningen skal alternative løsninger vurderes. Det skal i den forbindelse avklares om det finnes ledige statlige lokaler eller statlige tomgangsleieforhold i markedet, som kan dekke behovet. Dersom det ikke er egnede ledige statlige lokaler og/eller tomgangsleieforhold, skal det på bakgrunn av utredningen tas stilling til om lokalbehovet skal dekkes ved leie, eller ved gjennomføring av byggeprosjekt i statlig regi.

Departementene er selv ansvarlige for å avklare om en skal dekke lokalbehovet ved leie i markedet eller ved et statlig byggeprosjekt. I denne vurderingen skal det overordnede hensynet være hva som er økonomisk mest gunstig for staten.

Lokaler som det normalt er et velfungerende leiemarked for, klassifiseres som konkurransebygg og leies i utgangspunktet i markedet med lavest mulig grad av spesialtilpasning. I de tilfeller hvor summen av fremtidige leieforpliktelser er på 100 millioner kroner eller mer, skal saken forelegges for Kommunal- og moderniseringsdepartementet for uttalelse. Ved foreleggelsen redegjøres for formålet og de økonomiske og administrative konsekvenser av leieavtalen.

Lokaler det ikke er et velfungerende marked for klassifiseres som formålsbygg, og skal som hovedregel gjennomføres som et statlig byggeprosjekt. Forhold som i den forbindelse tillegges vekt, er om lokalenes beliggenhet eller graden av spesialtilpasning gjør at markedsverdien av bygget er vesentlig lavere enn byggekostnaden, eller om utleier antas å komme i en monopolsituasjon overfor den statlige leietakeren ved kontraktens

utløp.(...)Dersom ansvarlig departement mener det vil være økonomisk mest gunstig for staten å løse lokalbehovet ved gjennomføring av statlig byggeprosjekt, må dette forelegges for Kommunal- og moderniseringsdepartementet og begrunnes særskilt.»

Vurderingen handler derfor om lokalene vil defineres som formålsbygg eller konkurransebygg. I Stortingsproposisjon 84 (1998-99) redegjøres fem kategorier som bør legges til grunn for om et bygg bør betraktes som et formålsbygg (Arbeids- og administrasjonsdepartementet, 1999):

1. Kulturhistoriske bygninger.
Dette er bygninger der «særlige nasjonale, kulturelle eller historiske hensyn tilsier at de bør være i statlig eie».
2. Bygg inneholdende helt sentrale funksjoner.
Dette er bygg som «er knyttet til helt sentrale funksjoner i statsforvaltningen og bygninger der det stilles helt spesielle krav til sikkerhet».
3. Spesialtilpassede bygninger.
Dette er bygninger «hvor lokalenes spesielle utforming og/eller lokalisering spiller en sentral rolle for vedkommende virksomhet, og der leietaker derfor har begrensede alternative lokaler». De fleste universitets- og høyskolebygninger tilknyttet campus er formålsbygg under denne kategorien.
4. Eiendommer som mangler et aktivt leverandørmarked.
«Eksempel på dette er tilfeller der private aktører kun kommer med tilbud om langvarige kontrakter på 15-20 år eller lengre, med sterkt begrensede muligheter for avvikling av leieforholdet. Slike kontrakter kan bidra til å sette markedsmekanismen ut av kraft, til gunst for den private investor som på denne måten gis mulighet for en tilnærmet risikofri investering på statens bekostning.»
5. Andre eiendommer.
Dette er eiendommer som «er anskaffet til statlig eiendomsutvikling, tomter som i det vesentlige festes bort til bolig- og rekreasjonsformål og eiendommer på Svalbard».

Etter vår vurdering er spørsmålet om et nytt campus Romerike vil anses å være et formålsbygg under kategori 3 eller 4. Dette er samme vurdering som Statsbygg gjør i KVV, og vi viser til KVV kapittel 8.1.1 for beskrivelse av relevante poeng for vurderinger av hver enkelt kategori.

I våre konsepter vil vurderingen av om campusbygget vil være et formålsbygg enten under kategori 3 eller 4 i prinsippet dreie seg om det samme: Om det finnes et aktivt leverandørmarked for et nytt campusbygg i Lillestrøm vil først og fremst avgjøres av hvor spesialtilpasset bygget vil være.

I våre konsepter i KS1 varierer andelen spesialareal mellom 22 og 27 prosent, altså 4-5 ganger høyere det som ble presentert eiendomsmarkedet i Lillestrøm i dialog- og innspillsmøtet ifm. KVV. Dette taler for at konseptene nå er mindre attraktive for eiendomsutviklere, ev. at man må forvente å måtte kompensere eiendomsutviklere for høyere kompleksitet og risiko. Dersom det er mulig å finne enkeltstående auditorier, laboratorier og lignende som kan leies, vil det øke muligheten for å løse også det øvrige behovet i leiemarkedet. Lillestrøm kommune forespeiler at tilgangen er relativt god på lokaler som kan fungere som enkeltstående auditorier på leiebasis. OsloMet har allerede benyttet seg av Tellus amfi ved kommunens kulturskole, og kommunestyresalen, kultursenteret og Romerike helsebygg nevnes blant andre kandidater i Lillestrøm sentrum.

Selv om eiendomsutviklere evt. vil utvikle et campusbygg som i konseptene i KS1 for OsloMet, betyr ikke det at det er et aktivt leverandørmarked. Det finnes ingen bygg i dag som er tilpasset OsloMets behov som de kan flytte rett inn i, og det vil sannsynligvis heller ikke finnes slike alternativer i fremtiden. Det betyr at dersom man ender opp med leie i markedet, vil OsloMets muligheter for å vurdere alternative tilbud ved leiekontraktens utløp være begrenset. Å si opp og inngå nye leieavtaler vil innebære nye ombygginger av lokaler, som vil gi merkostnader som ikke er hensyntatt i beregnet FDVU. Det kan svekke OsloMets forhandlingsposisjon ved leie i det private markedet, og utleier kan komme i en [monopolsituasjon overfor OsloMet ved kontraktens utløp](#).

Det som her er skrevet om OsloMet gjelder også fra Statens perspektiv, siden OsloMets økonomi til syvende og sist er en del av statens økonomi.

Med den andelen spesialareal som er lagt til grunn i konseptene i KS1, tyder mye på at nytt campus Romerike vil kunne bli vurdert å være et formålsbygg innenfor kategori 3 og/eller 4. Detaljeringsgraden i konseptene på dette stadiet er likevel for lav til å konkludere, da behovet for spesialareal kan være lavere og potensielt delvis løses gjennom leie av eksisterende enkeltlokaler.

Når man har tatt et konseptvalg og dette detaljeres videre vil man kunne gjøre nærmere undersøkelser av attraktiviteten i byggeprosjektet, og videre gjøre et eventuelt søk/henvendelse i markedet, dersom valg av gjennomføringsmodell fremdeles er uavklart. I neste delkapittel beskriver vi prinsipielle vurderinger knyttet til valg av gjennomføringsmodell og økonomiske virkninger for det offentlige.

11.2 Økonomiske virkninger for staten ved eie og ved leie

I henhold til bygge- og leiesaksinstruksen er det Kunnskapsdepartementet som er ansvarlig for å avklare om en skal dekke lokalbehovet til OsloMet på Romerike ved leie i markedet eller ved et statlig byggeprosjekt, og «i denne vurderingen skal det overordnede hensynet være hva som er økonomisk mest gunstig for staten» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017, kap. 2.3).

Hva som er mest økonomisk gunstig for staten, avhenger av en rekke faktorer. Finansdepartementets veileder til samfunnsøkonomiske analyser fastsetter at «for statlig forretningsdrift i direkte konkurranse med private aktører skal en kalkulasjonsrente tilsvarende den som private bedrifter står ovenfor benyttes». I brev 21/2164 av 29.04.2021 fra Finansdepartementet med innspill om prinsippavklaringen vedrørende korrekt bruk av kalkulasjonsrente ved samfunnsøkonomiske analyser av byggtiltak til Statsbygg, vurderer Finansdepartementet det slik at det ikke er «grunnlag for at staten skal vurdere den systematiske risikoen i eiendomsmarkedet som annerledes enn en privat aktør» og at «et avkastningskrav på linje med det private bør følgelig i slike situasjoner legges til grunn for å unngå systematiske skjevheter som favoriserer statlig eierskap over leie i markedet».

Dersom staten legger til grunn samme avkastningskrav som private aktører, vil et statlig byggeprosjekt og leie i markedet prinsipielt gi den samme nåverdien gitt samme investeringskostnader og løpende vedlikeholdskostnader.

Som Finansdepartementet fastsetter i nevnte brev, skal beslutningen om staten skal leie eller eie et bygg avgjøres på bakgrunn av bygge- og leiesaksinstruksen. Problemet i dette tilfellet er da at

man risikerer å sitte igjen med samme spørsmål i vurderingen av formålsbygg eller leie i markedet: hva er det mest økonomisk gunstige for staten?

Man kan derfor argumentere for at det må gjøres mer prinsipielle vurderinger knyttet til eie eller leie. Disse vurderingene vil knytte seg til om statlige byggeprosjekter kan løses mer eller mindre kostnadseffektivt enn i det private markedet. Vurderingene bør ikke knyttes til et konkret prosjekt som Campus Lillestrøm. Som en førsteordenseffekt er det etter vår vurdering ikke prinsipiell forskjell på om det skjer i offentlig eller privat regi.

En annen vurdering dreier seg om fordelene ulempene ved de ulike gjennomføringsmodellene. Statlige byggeprosjekter gir en forutsigbarhet og stabile leiekostnader for leietaker. For Staten er leieinntektene kostnadsdekkende. Kostnadene for Staten er ved denne gjennomføringen alternativkostnadene av leiekostnadene, som kan være både positive og negative gitt utviklingen i leiemarkedet.

Leie i markedet kan gi lavere leiekostnader for leietakeren, men medfører også risiko for økte leiekostnader og mindre forutsigbarhet. OsloMet er det universitetet som i dag leier klart størst andel av sine lokaler, og er i så måte allerede betydelig markedseksponert.

En siste vurdering som bør gjennomføres er langsiktigheten i det statlige behovet. Leie gir større fleksibilitet enn eie, dersom behovet har en kortere tidshorisont enn levetiden til bygget. Jo mer langsiktig behovet er, dess høyere sannsynlighet er det for at nyttevirkningene det gir, oppveier kostnadene av å bygge fratrasket risikoen tilknyttet restverdien av bygget.

Departementet bør derfor vurdere om de mulige fordelene ved leie, vil overstige ulempene ved statlig byggeprosjekt. Herunder bør man vurdere:

- Er det sannsynlig at det er statlige eller private byggeprosjekter som kan gjennomføres mer kostnadseffektivt?
- Er det sannsynlig at leieprisene vil ha en positiv eller negativ realprisvekst gjennom den aktuelle perioden?
- Er det sannsynlig at statlige eller private byggeprosjekter kan forvaltes, driftes, vedlikeholdes og utvikles mer kostnadseffektivt?
- Er det forventet at markedsverdien av bygget og/eller tomten vil ha en positiv eller negativ realprisvekst gjennom den aktuelle perioden?

11.2.1 Beregning av årlige utbetalinger ved markedsleie

Dersom man legger til grunn samme avkastningskrav for det offentlige som det private i spørsmålet om eie eller leie, vil de to gjennomføringsmodellene gi samme nåverdi for det offentlige med mindre det offentlige utfører byggeprosjektet og/eller drifter bygget mer eller mindre kostnadseffektivt enn en privat aktør ville gjort. Den eneste økonomiske forskjellen for staten vil i så fall være knyttet til likviditeten i prosjektet.

Ved statlig byggeprosjekt vil det offentliges utbetalinger komme i form av tomtekjøp i 2028/2029, investeringskostnader i perioden 2030/2031 til 2034, og som kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling gjennom byggets levetid. Ved markedsleie vil investeringen fordeles over analyseperioden gjennom leiekostnadene. I dette kapitlet beregner vi hva de årlige

leiekostnadene vil være for det offentlige, gjennom OsloMet. For å beregne markedsleie benytter vi yield-metoden.

Yield er et vanlig og sentralt begrep i eiendomsmarkedet, som beskriver forholdet mellom inntekt og eiendomsverdi. Det mest brukte yield-begrepet er netto yield, som er et uttrykk for direkteavkastningen fra netto leieinntekter:

$$\text{Netto yield} = \frac{\text{Brutto leieinntekter} - \text{Direkte eiendomskostnader}}{\text{Markedsverdi}}$$

Ettersom det er vanlig å benytte en prosentandel av brutto leieinntekter for å anslå direkte eiendomskostnader, kan vi skrive

$$\text{Netto yield} = \frac{\text{Brutto leieinntekter} \times (1 - d)}{\text{Markedsverdi}}$$

hvor

$$d = \frac{\text{Direkte eiendomskostnader}}{\text{Brutto leieinntekter}}$$

Vi kan da regne ut brutto leieinntekter basert på gitt avkastningskrav, markedsverdien av bygget og andelen direkte eiendomskostnader ved hjelp av formelen:

$$\text{Brutto leieinntekter} = \frac{\text{Netto yield} \times \text{Markedsverdi}}{1 - d}$$

Hvilken yield en eiendomsutvikler forventer er avhengig av type bygg og beliggenhet, og gir dessuten kun et øyeblikksbilde av markeds situasjonen. Ifølge Malling & Co er yield i utgangspunktet styrt av tre elementer (Mortensen, 2022):

1. Kapitalkostnaden – hvilken avkastning kan en investor forvente fra alternative aktivaklasser, som obligasjoner, aksjer og andre investeringsinstrumenter.
2. Forventninger til utvikling i eiendommens leieinntekter.
3. Risiko i investeringen.

I KVV legger Statsbygg til grunn en yield på 5,35-6 prosent for et modernisert, men ordinært kontorbygg av eldre dato, basert på yield-nivåer fra Newsec og Malling & Co. Leievurderingene i KVV er gjort i andre halvdel av 2023, og en oversikt fra Akershus Eiendom viser at yield i de norske storbyene har ligget relativt stabilt siden 2023 (Akershus Eiendom, 2025). Samtidig har yieldnivået steget siden 2022, delvis i takt med økende renter. I beregningen av tomteverdier i vår usikkerhetsanalyse la vi til grunn en yield på 5,68 prosent, som er innenfor spennet på 5,35-6,00 prosent som ble lagt til grunn i KVV. Etter at usikkerhetsanalysen er gjennomført har vi innhentet oppdatert yield-estimat for kontorbygg i Lillestrøm på 6 prosent, som er innenfor det samme spennet og tilsvarer yield lagt til grunn i beregning av «lavt verdi» av tomteverdi i Tabell 9.2 under beskrivelsen av vår usikkerhetsanalyse i kapittel 9. Vi beregner markedsleie basert på begge yield-nivåer, men legger i dette kapittelet mest vekt på beregningene med 6 prosent yield.

Vi forutsetter at direkte eiendomskostnader utgjør 5 prosent av brutto leieinntekter, som i vår usikkerhetsanalyse.

For vår estimering av markedsleie legger vi til grunn at private eiendomsutviklere bygger tilsvarende det som er lagt til grunn i konseptene, og at summen av byggekostnader og tomt i konseptene utgjør markedsverdien.

Et relevant spørsmål er om man kan finne rimeligere løsninger i det private markedet. Vi ser bort fra dette av to grunner. For det første ønsker vi å sammenligne like konsepter på tvers av gjennomføringsmodell. Dersom man kan finne rimeligere alternativer i leiemarkedet på grunn av lavere kvalitet, er det ikke valg av gjennomføringsmodell som gjør det økonomisk lønnsomt for staten, men det faktum at man aksepterer lavere kvalitet som kan gi lavere nyttevirksomheter. For det andre vurderer vi i vår usikkerhetsanalyse at det er lite sannsynlig at det vil være en betydelig kostnadsforskjell mellom å bygge nytt og transformere eksisterende bygg, gitt at man skal oppnå samme kvalitet.

Vi gjennomfører tilsvarende beregninger med lav yield og høy yield. Lav yield settes lik yield p.t. for kontorbygg i Oslo som er 4,5 prosent. Høy yield settes 2 prosentpoeng over dagens yield i Lillestrøm, dvs. 8 prosent.

Tabell 11.1 viser beregnet markedsleie med yield-metoden og de beskrevne forutsetningene for alle konsepter i KS1. De beregnede markedsleiekostnadene erstatter kostnadene til bygg og kjøp av tomt ved eie. I tillegg til den beregnede markedseien vil det påløpe kostnader til energi og renhold. I dagens leiekontrakter regner OsloMet med et påslag på 20 pst., som er lagt til grunn i den samfunnsøkonomiske analysen. De årlige FDVU-kostnadene som er beregnet i KS1 tilsvarer omtrent 30 prosent av den beregnede markedsleien i hvert konsept, hvorav noe av ansvaret vil ligge på utleier.

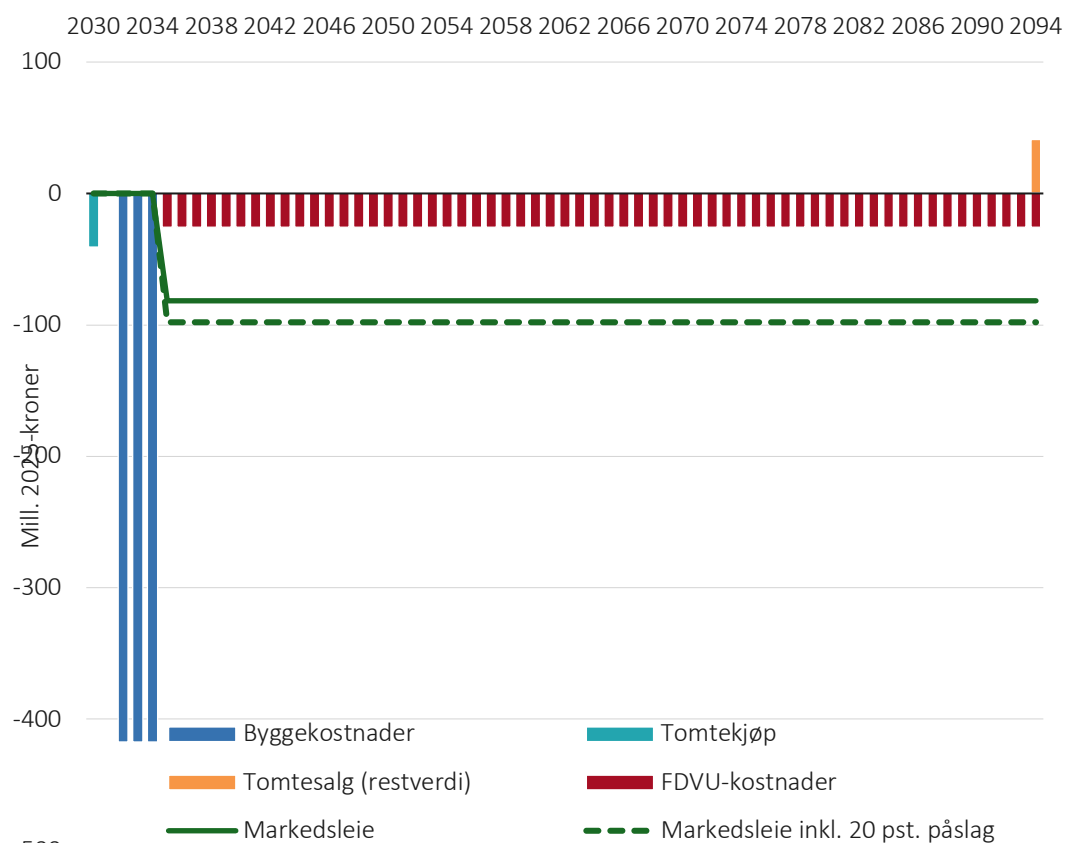
Markedsleien i konseptene er beregnet til å ligge mellom 82 og 166 mill. kroner per år.

Tabell 11.1 Beregnet markedsleie i konseptene, mill. kr per år

	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Markedsleie, dagens yield (6 pst)	82	98	116	138	139	164
Sensitivitetsanalyser med lavt, middels og høyt yield-nivå						
Lavt yield-nivå (4,5 pst)	61	74	87	104	104	123
Middels yield-nivå (5,68 pst)	62	74	88	104	106	124
Høyt yield-nivå (8 pst)	109	131	155	184	185	219

Kilde: Vista Analyse

Figur 11.1 viser beregnede utbetalinger for det offentlige, ved statlig byggeprosjekt (bygge-, tomte- og FDVU), og ved markedsleie for K1. Ved markedsleie vil det også komme et påslag for energi og renhold, med utgangspunkt i det beregnede FDVU-behovet. Stiplet grønn linje viser markedsleie inkl. 20 prosent påslag. De totale beregnede FDVU-kostnadene utgjør i størrelsesorden 30 prosent av beregnet markedsleie i K1.

Figur 11.1 Offentlige utbetalinger eie vs. leie i K1

Kilde: Vista Analyse

11.3 Om prosjektet er et ordinært byggeprosjekt, kurantprosjekt eller l ses utenfor husleieordningen har betydning for veien videre

Innenfor statens husleieordning skilles det mellom ordinære og kurante byggeprosjekter i bygge- og leiesaksinstruksen. Kurante byggeprosjekter, også omtalt som brukerfinansierte byggeprosjekter, er byggeprosjekter innenfor husleieordningen hvor den statlige leietakeren kan håndtere husleien innenfor uendrede budsjettrammer.

Dersom man velger å gjennomføre prosjektet som et statlig formålsbygg, har det betydning for veien videre i prosjektet om leiekostnadene kan håndteres av OsloMet innenfor uendrede budsjettrammer.

«Byggeprosjekter innenfor husleieordningen, som kan håndteres innenfor uendret budsjettamme (kurantprosjekter), underlegges forenklet budsjettbehandling, dvs. at de ikke fremmes enkeltvis for Stortinget for godkjennelse.» (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2017, kap 4.4)

Ordinære byggeprosjekter, der husleien ikke kan håndteres innenfor uendret budsjettamme, og byggeprosjekter utenfor husleieordningen i staten, skal legges frem for regjeringen og Stortinget sammen med forslag til kostnadsramme. For dette prosjektet, som overstiger terskelen for ekstern kvalitetssikring, skal kostnadsrammer og styringsunderlag behandles i regjeringen etter at

kvalitetssikringen (KS2) er avsluttet og «normalt i forbindelse med at det fremmes forslag om oppstartsbevilgning i den ordinære budsjettprosessen».

11.3.1 Beregning av leiekostnader innenfor Statens husleieordning

For å analysere om prosjektet kan håndteres som et kurantprosjekt innenfor rammen, ser vi nærmere på forventede leiekostnader innenfor Statens husleieordning.

Det er Statsbygg som forvalter Statens husleieordning og som vil være byggherre dersom prosjektet løses som statlig byggeprosjekt innenfor Statens husleieordning. OsloMet vil som leietaker betale husleie til Statsbygg.

Beregningsgrunnlaget for husleien er investeringen, og følger prinsippet om «kostnadsdekkende leie». Dette innebærer at husleien skal dekke kapitalkostnader, kapitalslit og kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold. Disse komponentene anslås i hvert enkelt tilfelle, men erfaringsmessig vil den årlige husleien være på 6,5 til 8,5 prosent av investeringen ifølge Statsbygg (2017).

Beregningen av leiekostnadene innenfor statens husleieordning gjøres med utgangspunkt i investeringskostnadene og Statsbyggs kalkulasjonsrente. Statsbyggs kalkulasjonsrente er altså en rente som beregner den årlige husleien leietager må betale.

Med utgangspunkt i dokumentet *Leieberegninger i Statens Husleieordning* (Statsbygg, 2017)⁹, består Statsbyggs kalkulasjonsrente av flere faste og variable elementer. Statsbygg er pålagt å benytte en beregningsrente som er en realrente mellom 4,5% og 6,5%, inkludert et risikotillegg på 0,5% til 2,5%. I tillegg justeres kalkulasjonsrente for rentekostnader som løper fra byggeprosjektets utbetalinger til første husleie betales, beregnede kostnader til forvaltning, drift og vedlikehold, og at leien forskuddsbetales i henhold til standardkontrakt.

Risikotillegget består av en fast del på 0,5%, samt en variabel del på 0% til 2%. Det variable risikotillegget avhenger av den antatte restverdien. En høyere restverdi i husleieberegningene innebærer høyere risiko for Statsbygg. Vi antar et lineært forhold mellom restverdien og det variable risikotillegget.

Restverdien påvirker også basisrenta. Basisrenta består av en fast del på 4%, samt en annuitetsfaktor som tar hensyn til nedbetalingen av verditapet på investeringen.

Restverdien er den antatte verdien eiendommen vil ha ved utløpet av husleieavtalen.

I våre beregninger av husleien for hvert konsept, legger vi til grunn følgende:

⁹ Det har ikke lyktes oss å få en nyere oversikt over elementene i Statsbyggs kalkulasjonsrente.

Tabell 11.2 Beregning av kalkulasjonsrente i Statens husleieordning

	Beregnings- grunnlag	Kommentar
Beregningsrente	6,08 %	
-Grunnrente	4,00 %	
-Annuitetsfaktor	2,08 %	Beregnet med utgangspunkt i restverdi. Kontraktstid 20 år.
--Restverdi	38,09 %	Restverdi av bygg settes lik 33,33 pst. etter 20 år som følger lineær avskrivning over byggets levetid på 60 år. Restverdi av tomt settes lik kjøpesum ganger årlig realprisvekst på 2 pst. Tomt utgjør omtrent 3,2 pst. av total investeringskostnad i alle konsepter.
Risikotillegg	1,26 %	
-Fast del	0,50 %	
-Variabel del	0,76 %	2 prosent av restverdi.
Byggelånsrente	0,20 %	Erfaringsbasert ihht. (Statsbygg, 2017)
FDV	0,60 %	Erfaringsbasert ihht. (Statsbygg, 2017)
Fratrekk forskuddsbetaling	-0,10 %	Erfaringsbasert ihht. (Statsbygg, 2017)
Kalkulasjonsrente	8,04 %	Tilsvarende 5,07 % uten FDV.

Kilde: Statsbygg og Vista Analyse

Vi tar utgangspunkt i standard kontraktslengde innenfor statens husleieordning på 20 år, og utvikling i restverdi i tråd med den samfunnsøkonomiske analysen. Vi forutsetter at byggets restverdi er lik null etter endt levetid, og avskriver verdien lineært over levetiden. Tomten utgjør omtrent 3,2 pst. av total investeringskostnad i alle konsepter, og tomten er forutsatt en realprisvekst på 2 prosent årlig.

Siden den erfaringsbaserte FDV-renta ikke tar hensyn til det beregnede FDVU-behovet i konseptene, trekker vi ut FDV-kostnadene og benytter en kalkulasjonsrente ekskl. FDVU på 7,44 prosent.

I «ordinære byggeprosjekter» beregnes husleien med utgangspunkt i sluttkostnaden for prosjektet (maksimalt opp til kostnadsrammen). I «kurantprosjekter», der leietaker selv kan håndtere leiekostnadene innenfor uendrede budsjettammer, beregnes husleien med utgangspunkt i styringsrammen (P50). I beregningen av husleiekostnader gitt ordinært byggeprosjekt legger vi til grunn forventet kostnad for tomt og byggekostnader. Vi holder kostnader til brukerutstyr utenfor ettersom det er kostnader som ikke avhenger av gjennomføringsmodell.

Tabell 11.3 Beregnet husleie i konseptene med standard kontraktlengde (20 år), mill. kr per år

Husleie ekskl. FDVU (7,44 %)	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Ordinært byggeprosjekt	96	116	137	163	164	193
Kurantprosjekt	94	112	133	159	159	187

Kilde: Vista Analyse

Gitt beregnet husleie som i Tabell 11.3, vil OsloMets leiekostnader øke med omtrent 67 prosent i de arealeffektive konseptene og 100 prosent i pluss-konseptene, sammenlignet med

nullalternativet. Det betyr at det er tvilsomt om OsloMet vil kunne dekke husleien ved statlig byggeprosjekt innenfor uendrede budsjettammer, og det vil i så fall defineres som et ordinært byggeprosjekt.

De beregnede husleiekostnadene i Tabell 11.3 tar utgangspunkt i den første kontraktsperioden. Dersom våre forutsetninger om utvikling i markedsverdien av bygget stemmer vil leiekostnadene reduseres i neste leieperioder som følge av lavere risikotillegg knyttet til restverdien av bygget.

I et 60-årsperspektiv vil derfor den gjennomsnittlige husleien være lavere enn det som er beregnet i Tabell 11.3. Dersom vi legger til grunn en leiekontrakt med 60 års varighet, og ingen restverdi i bygget, får vi en beregnet kalkulasjonsrente ekskl. FDVU på 5,67 prosent. Følgelig blir kalkulasjonsrenten lavere enn den erfaringsmessig er for første leiekontrakter under statens husleieordning, men de beregnede leiekostnadene vil likevel være konsistente med våre antagelser om utviklingen i byggets verdi i et 60-årsperspektiv.

Tabell 11.4 viser beregnet husleie i konseptene i et tenkt tilfelle med 60 års kontraktslengde. Beregningene viser at selv i et slikt tilfelle vil OsloMets leiekostnader være høyere enn i nullalternativet.

Tabell 11.4 Beregnet husleie i konseptene med 60 års kontraktslengde, mill. kr per år

Husleie ekskl. FDVU (5,67 %)	K1	K1+	K2	K2+	K3	K3+
Ordinært byggeprosjekt	65	79	93	111	112	132
Kurantprosjekt	64	76	90	109	108	128

Kilde: Vista Analyse

11.3.2 Det er sannsynlig at et statlig byggeprosjekt ikke kan dekkes innenfor uendrede budsjettammer

Basert på våre beregninger av OsloMets leiekostnader ved de ulike gjennomføringsmodellene, er det ikke sannsynlig at leiekostnadene kan håndteres innenfor uendrede budsjettammer for OsloMet og det er derfor sannsynlig at det vil være snakk om et ordinært byggeprosjekt ved statlig byggeprosjekt. Uavhengig av gjennomføringsmodell er det derfor mest sannsynlig at prosjektet vil følge gangen i ordinære byggeprosjekter og byggeprosjekter utenfor husleieordningen i Staten, som har samme saksgang når kostnadene ved leie i markedet ikke kan håndteres innenfor uendrede budsjettammer.

11.4 Våre innspill

For å kunne avklare om prosjektet bør løses som et statlig byggeprosjekt, bør departementet, og Statsbygg sammen med OsloMet:

- 11-1 Øke detaljeringsgraden i konseptet, herunder særlig innhold knyttet til spesialareal.
- 11-2 Utreder bør undersøke nærmere hvilke behov knyttet til spesialareal som kan løses ved enkeltvis markedsleie.
- 11-3 Innhente informasjon i markedet om attraktiviteten i byggeprosjektet gitt andel spesialareal hensyntatt eventuell markedsleie av enkeltlokaler.
- 11-4 Innhente prisestimer på leiekostnader av gitt konsept i markedet.



Vurderinger og anbefalinger

12 Vurdering og tilråding av konsept

Dette kapitlet følger malen for KS1-rapporter og samler vår vurdering og tilråding av konsept.

12.1 Vår vurdering og tilråding

Den samfunnsøkonomiske analysen rangerer konsept 1 først. Konsept 1 er altså alternativet der dagens aktiviteter på Kjeller relokaliseres til Lillestrøm. Omtrent 13 prosent av OsloMets totale studentmasse (definert med utgangspunkt i denne utredningens forutsatte studentantall i 2040) vil da få sitt undervisningssted på den nye campusen.

Konsept 1 gir et samfunnsmessig underskudd på 267 millioner kroner i form av prissatte virkninger når man sammenlikner med nullalternativet. Fordelen er at alternativet gir større trivsel og kan gi bedre undervisning og forskning enn nullalternativet. Som redegjort for i den samfunnsøkonomiske analysen vurderer vi at fordelene mer enn oppveier ulempene samlet sett. Det vil være studenter og lærekrefter som får fordelene, og storsamfunnet som trolig betaler, men vi anser fordelingsvirkningen som uproblematisk.

Hvis man ser bort fra de større konseptene 2 og 3 er det konsept 0 som er alternativet til konsept 1. Konsept 0 innebærer å forbli på Kjeller i 60 år til. Vi vurderer at dette ikke er en realistisk prognose for fremtiden og dermed ikke et realistisk alternativ. Før eller siden kommer bygget på Kjeller til å bli erstattet av en annen lokalisering. Vi vurderer at tiden for å beslutte en flytting, er nå.

Konsept 1 er et arealeffektivt konsept, der flere studieretninger vil få det trangere enn de i dag har på Kjeller. Isolert sett kan det bidra til lavere trivsel og dårlige undervisningskvalitet. Vi vurderer likevel at merkostnaden ved å bygge konsept 1 større, altså konsept 1+, er såpass høy at kostnaden ikke lar seg forsvare. Kostnadsforskjellen mellom K1+ og K1 har vi beregnet til 357 millioner kroner.

Våre forutsetninger om arealbehov i konsept 1 er satt på grunnlag av en stor mengde informasjon, men samtidig er dette ett sett med forutsetninger i en utredning som også omfatter mye annet. I avklaringsfasen og videre i forprosjektet bør arealbehovet gjennomgås på nytt, studieretning for studieretning. Gjennomgangen bør ha brukermedvirkning, men den bør ikke være styrt av brukerne. Det arealeffektive konsept 1 bør være gravitasjonspunktet og vår forventning og anbefaling er at man ender opp omtrent med arealbehovet fra konsept 1 selv om den interne fordelingen kan være noe annerledes enn vi har spesifisert.

I gjennomgangen bør det ses hen til de mindre tiltakene som KVV har identifisert og som til sammen kan i) redusere kostnaden for å fremskaffe gitt areal eller ii) øke tilgjengelig areal for gitt kostnad. Flere av de mindre tiltakene virker lovende, men verken KVV eller vår utredning har hatt mulighet for å utrede dem videre.

Vi anbefaler i den samfunnsøkonomiske analysen, og gjentar her, at man i planleggingen bør ta hensyn til usikkerheten om fremtidig studentantall og spesielt muligheten for et større antall

studenter enn KVV og vi har lagt til grunn. Konkret bør man velge tomt og gi bygget en fleksibilitet for å anlegge et eller flere byggetrinn ved en senere anledning.

Usikkerheten om det fremtidige antallet studenter kan slå begge veier og søkningen og studentantallet ved OsloMet kan begynne å gå ned. Vi føler oss trygge på at Konsept 1 er fornuftig også ved et noe lavere studentantall, men færre studenter vil gjøre et senere trinn to mindre aktuelt. Den kommende KVV om Campus Pilestredet, som i praksis vil omfatte alt omkring OsloMet som ikke allerede er bestemt, er det naturlige stedet å vurdere det etterspørselsdrevne behovet for OsloMets studier nærmere.

Vi har lagt til grunn at ny campus for OsloMet kan være innflyttingsklar i desember 2034. Det innebærer at man ikke trenger å forlenge leieavtalen på Kjeller utover 2034. Vår gjennomgang av tidsplanen viser imidlertid at det i verste fall vil ta lenger tid før innflytting. Det er særlig plan- og reguleringsprosessen mellom konseptvalg og KS2 som tar lang og usikker tid. Dialogen med Lillestrøm kommune bør ha som mål å gjennomføre plan- og reguleringsprosessen så raskt og smidig som mulig, slik at man kan komme seg ned mot nedre grense for plan- og reguleringsprosesser (to år istedenfor fem). Beslutning om konseptvalg i regjeringen og forslag om bevilgning til Stortinget bør heller ikke vente unødige dersom man skal rekke 2035.

I avropet ble vi bedt om å nærmere vurdere fire spørsmål:

1. Vurdere leiekostnadene for lokaler i både Oslo og Lillestrøm.
2. Vurdere om et konsept med 20 prosent av OsloMets virksomhet i Lillestrøm kan løses med trinnvis vekst, og gi råd om hvordan et konsept med trinnvis økning av OsloMets virksomhet i Lillestrøm kan løses.
3. Vurdere om det vil lønne seg for staten å eie eller leie lokaler for OsloMets virksomhet i Lillestrøm og gi råd om hva som må avklares i neste fase knyttet til dette spørsmålet.
4. Vurdere usikkerheten i arealfaktoren «m² pr heltidsekvivalente student» og hvilken betydning usikkerheten har for dimensjonering av konseptene.»

Spørsmål 1: Leiekostnadene er vurdert og informasjonen vi har fått, inngår i kostnadsanalysen (kapittel 9), den samfunnsøkonomiske analysen (kapittel 0) og drøftingen av eie/leie (kapittel 11). For leiekostnadene ved dagens lokaler har vi fått oppdatert informasjon fra OsloMet om gjeldende leiekontrakter. Den oppdaterte informasjonen legges til grunn for leiekostnadene i nullalternativet, og for verdsettingen av arealene som frigjøres i Pilestredet ved flytting av studenter i K2(+) og K3(+). Vi har ikke lagt til grunn realprisjustering av leiekostnadene i den samfunnsøkonomiske analysen fordi vi ikke har teoretisk og empirisk grunnlag for å vurdere at leiekostnader vil øke mer enn det generelle prisnivået på lang sikt. I drøftingen av om staten bør eie eller leie lokaler i Lillestrøm har vi beregnet leiekostnader i markedet for alle konsepter gitt markedsverdien i våre konsepter og en yield for næringseiendom i Lillestrøm på 6 prosent. En slik metode gir et øyeblikksbilde, og fremtidige leiekostnader er avhengig av endringer i markedsverdien av bygget og tilbud- og etterspørselsforhold i leiemarkedet på kortere sikt. På lang sikt har vi ikke teori eller empiri til å forutse endringer i leiekostnader.

Spørsmål 2: Spørsmålet om trinnvis vekst er diskutert i kapittel 0 og tidligere i dette kapitlet. Vi anbefaler som sagt konsept 1 nå, men anbefaler samtidig man ved valg av tomt osv. holder muligheten åpen for senere byggetrinn. Behovet for et senere byggetrinn vil avhenge av studentvekst. KVV Campus Oslo er det naturlige stedet å vurdere dette.

Spørsmål 3: Spørsmålet om det er eie eller leie som vil lønne seg for staten er tema for kapittel 11. Vår konklusjon fra dette kapitlet er at hva som lønner seg, kommer an på praktiske spørsmål rundt hvorvidt det er statlige eller private byggeprosjekter som gjennomføres mest kostnadseffektivt mv., og i tillegg om bygget vil være så spesialisert at utleier kan komme i en monopolsituasjon ovenfor OsloMet i fremtiden ved leie i markedet. Spørsmålet om eie/leie har også en regulatorisk dimensjon etter Bygge- og leiesaksinstruksen, der det etter vår vurdering er mye som taler for at bygget klassifiseres som formålsbygg. Formålsbygg tilsier statlig eie.

Spørsmål 4: Usikkerheten i arealfaktoren er belyst gjennom de gjennomgående +-alternativene og også i drøftingen tidligere i dette kapitlet.

Flere av momentene i denne tilrådommen gjentas og utdypes i neste kapittel om føringer for forprosjektfasen.

13 Føringer for forprosjektfasen

Dette kapitlet gjengir først hovedpunkter i KVVUs kapittel om føringer for forprosjektfasen, deretter vår vurdering og våre innspill. Hensikten med å gjengi KVVU er bla at leseren ikke skal trenge å bla fram og tilbake mellom KVVU og KS1-rapport.

13.1 Føringer for forprosjektet i KVVU

Konseptvalgutredningens kapittel 8 presenterer føringene for neste fase. Under følger en oppsummering av utvalgte vurderinger i KVVU, slik som viktige avklaringer, grensesnitt, gjennomføringsmodell og kontraktsstrategi, håndtering av usikkerhet, tidspunkt for konseptvalg samt muligheter for optimalisering av samfunnsøkonomisk lønnsomhet.

13.1.1 Viktige avklaringer

KVVU beskriver to viktige avklaringer som må tas tidlig for å sikre videre planlegging og fremdrift i prosjektet:

- Lande faglig innhold og studentsammensetning før valg av konsept og oppstart av neste fase.
- Avklare om et nytt bygg i Lillestrøm skal defineres som et konkurransebygg eller formålsbygg.

13.1.2 Grensesnitt

En fremtidig Campus for OsloMet i Lillestrøm må ifølge KVVU sees i sammenheng med OsloMets lokaler i Pilestredet i Oslo sentrum, da studentantall og studentsammensetning avhenger av fordelingen mellom campusene.

Ferdigstillelse av ny campus på Lillestrøm er antatt i 2033/2034, mens leieavtalene på Kjeller går ut mellom 2029-2034, med opsjonsfrist innen utgangen av 2026. Leieavtalene i Pilestredet utløper i 2032-34/35. OsloMet har fått i oppdrag å lage en ny KVVU for campus Oslo før aktuelle leieavtaler i Pilestredet utgår.

OsloMets muligheter for å gå ut av leieavtaler i Pilestredet og/eller på Kjeller, kan påvirke lønnsomheten for alternativer for ny campus i Lillestrøm. KVVU anbefaler derfor at det gjøres en gjennomgang av arealene i Pilestredet for å vurdere hvilke muligheter som foreligger og hvordan dette påvirker konseptene i Lillestrøm.

13.1.3 Gjennomføringsmodell og kontraktsstrategi

KVVU-rapporten beskriver tre mulige gjennomføringsmodeller for prosjektet: brukerfinansiert statlig byggeprosjekt, leie i markedet og offentlig-privat samarbeid. Sistnevnte vurderes som uaktuelt på grunn av finansielle betingelser og juridiske forhold. De to andre alternativene innebærer at staten enten bygger og leier ut til OsloMet, eller at OsloMet leier i det private markedet. KVVU vurderer prosjektets modenhet som lav, med usikkerhet om faglig innhold, leiepriser og investeringskostnader, noe som hindrer en konklusjon om gjennomføringsstrategi. Det anbefales å

utsette beslutningen til mer informasjon om arealbehov, spesialtilpasning, investeringskostnader og leiemarkedet i Lillestrøm foreligger.

Det er heller ikke anbefalt en kontraktstrategi som del av KVV. Dersom prosjektet blir et statlig byggeprosjekt er det spesifisert at valg av kontraktstrategi bør tas i avklaringsfasen, i forbindelse med oppstart forprosjekt eller tidlig i forprosjektfasen. KVV anbefaler at kontraktstrategi velges ut ifra prosjektets kompleksitet, samt konkurransemessige forhold som sikrer en effektiv konkurranse og et godt utvalg av tilbydere.

13.1.4 Usikkerhetshåndtering

Alle konseptene er beheftet med stor usikkerhet, noe som vil påvirke videre planlegging av prosjektet i kommende faser. I tillegg til usikkerheten knyttet til prosjektets modenhet, faglig innhold og leie-/investeringskostnader, er det også stor usikkerhet knyttet til brukerendringer, lokale forhold, samt eksterne premissgivere. Her inngår blant annet usikkerhet knyttet til hvordan fremtidige undervisnings- og arbeidsformer vil påvirke arealbehovet, noe som krever raske beslutninger og god brukerdiallog i gjennomføringen for å håndtere. Utfordrende grunnforhold og offentlige beslutningsprosesser er andre områder som trekkes frem.

13.1.5 Tidspunkt for konseptvalg

For å kunne skille konseptene fra hverandre i videre faser anbefaler KVV at beslutning om konsept tas før avklaringsfasen settes i gang. For å kunne gjøre dette må OsloMet avklare faglig innhold og studiesammensetning på Lillestrøm.

13.1.6 Optimalisering av samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Prosjektets samfunnsøkonomiske lønnsomhet henger tett sammen med utformingen av de ulike konseptene, herunder blant annet investeringskostnader, studentantall og studentsammensetning. For å optimalisere samfunnsøkonomisk lønnsomhet anbefaler KVV å ha fokus på å:

- Prioritere tiltak som løser de prosjektutløsende behovene
- Beslutte faglig innhold i konseptene før endelig konsept landes, slik at areal- og funksjonsbehov kan konkretiseres, noe som blant annet kan gjøre det mulig å finne gode sambruksløsninger.
- Vurdere ulike metoder for forenklinger og reduksjoner for å redusere kostnader i alternativene.
- Gjennomføre en grundig gjennomgang av de totale arealene til OsloMet og se disse som en helhet i arbeidet med utvikling av ny campus i Lillestrøm. Dette innebærer blant annet at porteføljevurderinger av leiekontrakter i Pilestredet sees i sammenheng med det helhetlige areal- og funksjonsbehovet til OsloMet.
- Utarbeide og ta eierskap til en gevinstrealiseringsplan
- Sørge for videreføring av nødvendig kompetanse fra konseptfasen og videre inn i neste fase

13.2 Våre vurderinger og føringer for forprosjektfasen

KVV omtaler viktige punkter for å lykkes med gjennomføringen av de neste fasene i prosjektet og spesifiserer flere områder det må fokuseres på i videre arbeid. Vi støtter KVUs vurderinger, og har i tillegg noen egne anbefalinger som er oppsummert i dette kapitlet. Flere av disse anbefalingene er mer eller mindre overlappende med punktene omtalt i KVV.

13.2.1 Beslutningsstrategi og viktige avklaringer

Vi mener det er spesielt to viktige avklaringer for videre prosjektfaser; valg av tomt og om staten skal eie eller leie en fremtidig campus i Lillestrøm. Avklaring rundt tomt er viktig for å:

- Komme videre i arbeidet med planlegging av ny campus. Valg av tomt er premissgivende for senere utvikling og tomtevalg bør skje enten i avklaringsfasen eller i oppstart forprosjekt.
- Sikre bygningsmessig fleksibilitet med tanke på kommende KVV for campus Oslo. Fremtidige planer for campus Oslo kan påvirke aktuelle behov i Lillestrøm. Dette, samt usikkerhet rundt fremtidig studentvekst og studentsammensetning gjør at prosjektet bør se på mulige løsninger for fleksibilitet mht. anskaffelse av tomt. Det bør vurderes mulighet for å sikre rettigheter til kjøp av en større tomt enn det som er lagt til grunn for konsept 1 isolert, eller mulig bygging på tilleggende tomter, for å sikre mulighet for senere utvidelser. Ved kjøp av tilleggstomter bør prosjektet se på muligheten for å inngå intensjonsavtaler eller opsjoner for kjøp/leie av aktuelle tomter sentralt i Lillestrøm. Dette støtter også muligheten for en trinnvis økning av OsloMets tilstedeværelse i Lillestrøm og gir fleksibilitet for videre utvikling.

Når det gjelder spørsmålet om valg mellom eie eller leie av ny campus er det som beskrevet i kapittel 11 trolig lønnsomt for staten å eie ny campus. Dette er imidlertid en hypotese på grunnlag av informasjonen som finnes nå. Endelig avklaring om eie/leie må tas etter KS1, for eksempel i avklaringsfasen. Som beskrevet i kapittel 11 må blant annet følgende gjøres for å kunne beslutte om prosjektet bør løses som et statlig byggeprosjekt eller ikke:

- Øke detaljeringsgraden i konseptet, herunder særlig innhold knyttet til spesialareal
- Undersøke nærmere hvilke behov knyttet til spesialareal som kan løses ved enkeltvis markedsleie.
- Innhente informasjon om attraktiviteten i byggeprosjektet i markedet gitt andel spesialareal hensyntatt eventuell markedsleie av enkeltlokaler.
- Innhente prisestimer på leiekostnader av gitt konsept i markedet.

13.2.2 Organisering, styring og gjennomføring

Prosjektet har ikke anbefalt en gjennomføringsmodell i KVV. Vi støtter KVUs anbefaling om å utsette dette valget til mer grunnlagsinformasjon for beslutningen foreligger.

Det blir viktig å sikre solide planer for prosjektgjennomføringen, for hele prosjektløpet frem til innflytting. Dette inkluderer blant annet **fremdriftsplan** med viktige milepæler, der designløsninger og omfang låses for videre planlegging, og øvrige avklaringer og frister i prosjektgjennomføringen identifiseres. Det er videre viktig at det gjennomføres gode brukerprosesser med omforente milepæler for når **omfang og løsninger låses**, for å redusere risiko for scope creep. Vi

anbefaler å gjennomføre kostnadsstyrte **brukermedvirkningsprosesser** med fokus på både løsninger og tilhørende kostnader, der målet er å sammen med brukerne finne de beste løsningene innenfor vedtatte styringsrammer.

Vi anbefaler at areal- og funksjonsbehov programmeres og fastsettes tidlig i forprosjektfasen, og at det inkluderes planer for fremtidige utvidelser av campus Lillestrøm. Dette vil bidra til å redusere usikkerheten i prosjektet. Videre må det etableres en **kommunikasjonsplan** for prosjektet og **plan for håndtering av prosjektets usikkerheter**.

Prosjektet bør legge til rette for styringsmessig fleksibilitet gjennom **iterativ styring** og etablering av kuttliste. Iterativ styring innebærer et kontinuerlig fokus på kostnadsstyring og oppfølging av prosjektets omfang i henhold til projektrammene. En prioritert **kuttliste** med estimerte kostnadsbesparelser og tidspunkt for når kuttene må gjennomføres vil sikre mulighet for å tilpasse prosjektomfanget underveis i prosessen for å overholde prosjektets vedtatte rammer.

Det vil være viktig med god kompetanse og kapasitet i organisasjonen for å sikre en vellykket gjennomføring. Det er avgjørende at **prosjektorganisasjonen har erfaring fra store prosjekter**, helst fra UH-sektoren, og at det sikres god erfaringsoverføring mellom de ulike beslutningspunktene i gjennomføringen.

Åpningsår for ny campus er satt til år 2035. Med reguleringsfase (inntil 5 år), KS2 og Sentralt Styringsdokument (~1 år), bevilgningsforslag (~1 år) og byggeperiode (~4 år) er det lagt til grunn en total gjennomføringstid på inntil 11 år. Med oppstart i 2025 betyr det ferdigstillelse etter 2035. Det er derfor vesentlig å både lande viktige beslutninger og gjennomføre prosesser så **raskt og effektivt som mulig** for å sikre ferdigstillelse til 2035. Det bemerkes at tidsanslagene her er grove anslag og at det er usikkerhet knyttet til disse. Eksempelvis kan Lillestrøm kommune legge til rette for en effektiv behandling pga. ønske om å lokalisere OsloMet i sentrum, noe som kan bidra til å effektivisere prosessen. Om prosessen går raskere enn estimert over, vil det være fordelaktig for OsloMet å forsøke å gå ut av leiekontraktene på Kjeller tidligere, eller evt. fremleie lokalene, for å få full gevinst av tidlig ferdigstillelse.

13.2.3 Kontraktstrategi

Som beskrevet i KVV bør valg av kontraktstrategi tas i avklaringsfasen dersom det blir et statlig byggeprosjekt. Prosjektets karakteristika med sentral plassering på Østlandet og et relativt tradisjonelt bygg innen UH-sektoren, gjør at alle tradisjonelle entrepriseformer kan være aktuelle. Dette inkluderer totalentreprise, byggherrestyrt entreprise og tidlig entreprenørinvolvering/samspill, der sistnevnte sannsynligvis foretrekkes av markedet pga. prosjektets størrelse. Prosjektet er også av en slik størrelse at det ikke er for stort for én entreprenør å gjennomføre.

Dersom tidliginvolvering av entreprenør vurderes som en aktuell entrepriseform er det viktig å ta valget om kontraktstrategi tidlig for å sikre at entreprenøren kommer inn tidlig nok til å kunne ha reell påvirkning på valg av løsninger, som igjen kan muliggjøre kostnadsbesparelser, kvalitetsforbedring eller løsningsoptimaliseringer.

13.2.4 Optimalisering av samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Prosjektets samfunnsøkonomiske lønnsomhet henger sammen med utformingen av de ulike konseptene. Optimalisering av samfunnsøkonomisk lønnsomhet innebærer dermed å få kontroll på forutsetningene for prosjektet samt utforming av alternativene, og deretter gjennomgå disse for å undersøke muligheter for forbedringer:

- Etablere konkrete planer for å redusere risikoelementer. Denne kan eksempelvis ta utgangspunkt i usikkerhetene identifisert i vår usikkerhetsanalyse (se vedlegg C for beskrivelse av disse).
- Definere kuttliste tidlig i prosjektet, slik at det foreligger en oversikt over mulige kutt med tilhørende tidsfrister og besparelser.
- Utfordre prosjektets brukere på forutsetninger knyttet til arealbehov og bygningsmessige løsninger
- Videreutvikle arbeid med kritiske suksessfaktorer og fallgruver for å sikre at disse er oppdatert og fremdeles gjeldende for prosjektets fase.
- Utarbeide og følge opp gevinstrealiseringsplan, med tydelig ansvarsfordeling og plan for oppfølging av effektmålene.

13.3 Suksessfaktorer og fallgruver

Prosjektets suksessfaktorer er elementer som kan påvirkes for å øke sjansen for et vellykket prosjekt. Suksessfaktorene inkluderer kritiske suksessfaktorer knyttet til resultatmål som tid, kostnad, kvalitet og miljø, samt effektmål som prosjektets nytteverdi. Ved å fokusere på disse faktorene kan man forbedre prosjektets sjanser for å oppnå ønskede resultater. For prosjektet vurderer vi følgende som kritiske suksessfaktorer:

- Tidlig avklaring av tomt, inkl. mulighet for trinnvis utvikling av campus Lillestrøm gjennom intensjonsavtaler/opsjoner.
- Tidlig avklaring av definisjon om formålsbygg eller konkurransebygg, og om staten skal eie eller leie ny campus.
- Sikre koordinering med kommende KVV campus Oslo.
- Sikre gode prosesser for å låse fagsammensetning og areal for prosjektet blant annet i programmering av areal- og funksjonsbehov i forprosjektfasen.
- Etablere gode planer for fremdrift, kommunikasjon, usikkerhetsstyring, brukerinvolvering, risikoredusering og endrings- og kostnadsstyring.
- Strukturert håndtering av usikkerhetsfaktorer gjennom definerte planer, for å sikre oppnåelse av alternativenes nyttegevinster.
- Beslutte kontraktstrategi tidlig i avklaringsfasen for å sikre mulighet for tidliginvolvering av entreprenør
- Gjennomføre en kostnadsstyrt brukermedvirkningsprosess, for å sikre aksept for valgte løsninger.
- Sikre styringsmessig fleksibilitet gjennom iterativ styring og etablert kuttliste. Prosjektet bør gjennomføre løpende gjennomgang av kostnads- og usikkerhetsbilde med sikte på å kunne sette inn tiltak tidlig for å styre kostnader underveis i prosjektutviklingen

- Sikre nødvendig kompetanse og kapasitet i prosjektorganisasjonen

Prosjektets fallgruver er uforutsette farer eller utfordringer som kan påvirke prosjektets gjennomføring og resultater negativt. Disse kan føre til forsinkelser, kostnadsoverskridelser eller redusert kvalitet, og det er viktig å identifisere og håndtere dem tidlig for å sikre prosjektets suksess. Viktige fallgruver er:

- Manglende eller svak kostnads- og/eller eierstyring i prosjektet, med manglende eller forsinkede beslutninger, eksempelvis om tomt, kontraktstrategi, studentsammensetning eller faglig grunnlag, som igjen forsinkes andre viktige beslutninger og fører til forsinkelser i prosjektet.
- Manglende koordinering med kommende KVV for Campus Oslo, som resulterer i to «parallele» prosesser uten koordinering for å løse OsloMets behov.
- Dårlig håndtering av interessent- og brukergrupper kan medføre scope creep og omkamper.
- Manglende fokus på prosjektets effektmål og gevinstrealiseringen som helhet. Det fokuseres for mye på resultatmålene, mens prosjektets langsiktige effekter får mindre oppmerksomhet.

13.4 Våre tilrådinger for videre prosjektfaser

Basert på grunnlaget i KVV og våre anbefalinger i delkapitlene over beskrives her våre tilrådinger for videre prosjektfaser. Punktene fungerer som en oppsummering av viktige føringer for forprosjektfasen, og inkluderer flere sentrale suksessfaktorer for et vellykket prosjekt.

13 – 1 Det bestemmes aktuell tomt og gjøres tilhørende nødvendige undersøkelser for ny Campus i Lillestrøm så tidlig som mulig for å sikre videre fremdrift og bygningsmessig fleksibilitet.

13 – 2 Det legges til rette for trinnvis utbygging av campus Lillestrøm gjennom kjøp av større tomt, opsjons- eller intensjonsavtaler.

13 – 3 Det etableres gode planer for hele prosjektløpet, inkludert fremdriftsplaner med definerte milepæler og plan for kommunikasjon, usikkerhetsstyring, brukerinvolvering, risikohåndtering, samt endrings- og kostnadsstyring.

13 – 4 Det sikres gode prosesser for å låse fagsammensetning og areal for prosjektet, gjennom blant annet gode brukermedvirkningsprosesser.

13 – 5 Det arbeides videre med «mindre tiltak» fra KVV med sikte på å integrere dem i konseptutviklingen.

13 – 6 Det avklares om ny campus defineres som et formålsbygg eller et konkurransebygg, og om staten skal eie eller leie en ny campus.

13 – 7 Kontraktstrategi besluttes tidlig for å sikre mulighet for tidliginvolvering av entreprenør

13 – 8 Det etableres en kuttliste med definerte tidsfrister for kutt, og løpende gjennomganger av kostnads- og usikkerhetsbilde med sikte på å kunne sette inn tiltak ved behov

13 – 9 Det sikres god koordinering med KVV Campus Oslo for å best mulig løse OsloMets totale behov

14 Tilrådning om styringsmål og arbeidet med endringslogg

14.1 Tilrådning om styringsmål

Basert på vår alternativanalyse av Nytt campus Romerike anbefaler vi konsept 1. Vi forslår følgende styringsmål for investeringskostnader som startpunkt for endringsloggen:

- Styringsmål (P50) på 1 817 millioner 2025-kroner, inkludert mva.

P50 representerer medianen i usikkerhetsfordelingen for investeringskostnadene. For å synliggjøre usikkerheten knyttet til styringsmålet benytter vi P85:

- P85 for investeringskostnadene er 2 458 millioner 2025-kroner, inkludert mva.

14.2 Tilrådninger til endringsloggen

Vi anbefaler at prosjektet etablerer en helhetlig og systematisk endringslogg med utgangspunkt i det fastsatte styringsmålet. Denne skal føres fra regjeringens OFP-beslutning og fram til KS2. Endringsloggen bør gi en ryddig oversikt over viktige endringer i prosjektet som har en kostnadskonsekvens. Dette omfatter endringer i omfang, ambisjonsnivå, føringer, avgrensninger og viktige forutsetninger. Vesentlige endringer som bør dokumenteres i endringsloggen kan eksempelvis være endringer i areal per HE-student eller en endring i fagsammensetning i nytt campus på Lillestrøm.

15 Samlet vurdering og anbefaling

15.1 Råd til departementet (prosjekteier)

Råd knyttet til videreutvikling av problemanalysen:

2-1 Eventuelle problemer for studenter i Oslo bør beskrives eksplisitt, eller det bør gjøres klart at problemet kun ligger på Kjeller.

2-2 Hvis mulig bør årsakskjeden fra trivsel til kvalitet på utdanning og forskning utdypes og konkretiseres. Det kan for eksempel med fordel skilles mellom studieretninger.

2-3 Forholdet mellom undervisningskvalitet og hvorvidt arealene er tilpasset undervisningsbehovene kan også belyses.

Råd knyttet til videreutvikling av behovsanalysen:

3-1 Behovsanalysen bør inneholde en oppdatert beskrivelse av etterspørselsbestemte behov.

3-2 For å være i tråd med problembeskrivelsen bør behovsanalysen legge større vekt på behovet for en campus som studenter og ansatte er tilfreds med, altså det fysiske arbeidsmiljøet og trivsel.

3-3 Hvis mulig bør årsakskjeden fra behov for bedre utdanning og forskning, og til behov for ny campus gjøres tydeligere.

Råd knyttet til målstrukturen:

4-1 Revider samfunns- og effektmål slik at de innholdsmessig er konsistente med den samfunnsøkonomiske analysen. Fleksibilitet i bygningsmassen kan være en indikator for flere av målene.

4-2 Forenkle samfunns- og effektmål slik at det ikke er tvil om hva hvert mål handler om.

Råd knyttet til spørsmålet om eie eller leie:

11-1 Øk detaljeringsgraden i konseptet, herunder særlig innhold knyttet til spesialareal.

11-2 Undersøk nærmere hvilke behov knyttet til spesialareal som kan løses ved enkeltvis markedsleie.

11-3 Innhent informasjon i markedet om attraktiviteten i byggeprosjektet gitt andel spesialareal hensyntatt eventuell markedsleie av enkeltlokaler.

11-4 Innhent prisestimer på leiekostnader av gitt konsept i markedet.

Råd om styringsmål og usikkerhet rundt målet:

14-1 Styringsmål (P50) på 1 817 millioner 2025-kroner, inkludert mva.

14-2 P85 for investeringskostnadene lik 2 458 millioner 2025-kroner, inkludert mva.

15.2 Råd til etaten (forprosjektorganisasjonen)

Råd knyttet til mulighetsstudien:

6-1 Ta vare på, og utred videre de mindre tiltakene («tiltak som tas videre i kombinasjon med andre tiltak») som trekkes fram i mulighetsstudien. Det ligger mange gode ideer her som i sum kan ta av en hel del press på arealene.

Råd knyttet til forprosjektet («føringer for forprosjekt»)

13-1 Bestem aktuell tomt og gjør tilhørende nødvendige undersøkelser for ny Campus i Lillestrøm så tidlig som mulig for å sikre videre fremdrift og bygningsmessig fleksibilitet.

13-2 Legg til rette for trinnvis utbygging av campus Lillestrøm gjennom kjøp av større tomt, opsjons- eller intensjonsavtaler.

13-3 Etabler gode planer for hele prosjektløpet, inkludert fremdriftsplaner med definerte milepæler og plan for kommunikasjon, usikkerhetsstyring, brukerinvolvering, risikohåndtering, samt endrings- og kostnadsstyring.

13-4 Sikre gode prosesser for å låse fagsammensetning og areal for prosjektet, gjennom blant annet gode brukermedvirkningsprosesser.

13-5 Arbeid videre med «mindre tiltak» fra KVV med sikte på å integrere dem i konseptutviklingen.

13-6 Avklar om ny campus defineres som et formålsbygg eller et konkurransebygg, og om staten skal eie eller leie en ny campus.

13-7 Beslutt kontraktstrategi tidlig for å sikre mulighet for tidliginvolvering av entreprenør

13-8 Etabler en kuttliste med definerte tidsfrister for kutt, og løpende gjennomgang av kostnads- og usikkerhetsbilde med sikte på å kunne sette inn tiltak ved behov

13-9 Sikre god koordinering med KVV Campus Oslo for å best mulig løse OsloMets totale behov.

Referanser

- Akershus Eiendom. (2025, juni). *Data Yield transaksjon og finansiering*. Hentet fra Oversikt: <https://akershuseiendom.no/markedsinnsikt?sector=Yield+og+renter&subSector=Kontor>
- Arbeids- og administrasjonsdepartementet. (1999). *St.prp. nr. 84 (1998-99): Om ny strategi for Statsbygg og etablering av Statens utleiebygg AS*.
- Eitrheim, Ø., Klovland, J., & Qvigstad, J. (2004). Historical Monetary Statistics for Norway 1819-2003. *Norges Banks skriftserie / Occasional Papers*.
- Finansdepartementet. (2021). *Rundskriv R-109/21. Prinsipper og krav ved utarbeidelse av samfunnsøkonomiske analyser mv.*
- Finansdepartementet. (2022). *Perspektivmeldingen*.
- Flugel, S., Halse, A., Hartveit, K., Hulleberg, N., Steinsland, C., & Ukkonen, A. (2020). *Verdsetting av kjørekomfort for ulike veityper*. Oslo: Transportøkonomisk Institutt.
- Folkehelseinstituttet. (2022). *Studentenes helse- og trivselsundersøkelse 2022*. Styringsgruppen for Studentenes helse- og trivselsundersøkelse ved Studentsamskipnaden SiO.
- Handelshøyskolen, OsloMet. (2024, september 27). Høringsinnspill til faglig profil for Campus Romerike fra Handelshøyskolen OsloMet.
- Hovdhaugen, E. (2019). *Årsaker til frafall i høyere utdanning: En forskningsoppsummering av studier basert på norske data*. Nordisk institutt for studier av innovasjon, forskning og utdanning (NIFU).
- Institutt for informasjonsteknologi, OsloMet. (2024, oktober 1). Høringssvar faglige profiler campus Lillestrøm.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2025). *Regjeringen.no*. Hentet fra Føringer for statlige virksomheters tilgjengelighet: https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/statlig-lokaliseringspolitikk/foringer-for-statlige-virksomheters-tilgjengelighet/id2845426/?expand=factbox2845429
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2017). *Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor*.
- Kunnskapsdepartementet. (2019). Meld. St. 14 (2019-2020). *Kompetansereformen - Lære hele livet*.
- Kunnskapsdepartementet. (2022). Meld. St. 5 (2022-2023). *Langtidsplan for forskning og høyere utdanning*.
- Kunnskapsdepartementet. (2023). Meld. St. 14 (2022-2023). *Utsyn over kompetansebehovet i Norge*.
- Mortensen, M. (2022). *Dette må du vite om yield*.

NOU. (2009:10). *Fordelingsutvalget*. Finansdepartementet.

SSB. (2024, September 13). 14288: *Framskrevet folkemengde 1. januar, etter kjønn og alder, i 9 alternativer (K) 2024 - 2050*. Hentet fra Regionale befolkningsframskrivninger: <https://www.ssb.no/statbank/table/14288>

SSBa. (2025, april 11). 07221: *Prisindeks for brukte boliger, etter boligtype og region (2015=100) 1992K1 - 2025K1*. Hentet fra Prisindeks for brukte boliger: <https://www.ssb.no/statbank/table/07221>

SSBb. (2025, juni 13). *Byggekostnadsindeks for bustader*. Hentet fra 08655: Byggekostnadsindeks for bustadblokk, etter arbeidstype (2015=100) 1978M01 - 2025M05: <https://www.ssb.no/statbank/table/08655>

Statsbygg. (2017). *Leieberegninger i Statens huseleieordning*.

Statsbygg. (2021). *Veileder for samfunnsøkonomiske analyser*.

Statsbygg. (2025). *Årsrapport 2024*.

Sæterøy, R., Bjørberg, S., Thrane-Møller, S., Våle, K.-T., & Ahilan, P. (2025). *Anslag for levetider av statlige bygg*. Concept arbeidsrapport 2025-1.

Vigtel, T. C. (2024). *Framskrivning av tilbud av og etterspørsel etter utdanning mot 2050*. SSB.



Vedlegg

A Grunnlagsdokumenter

B Oversikt over møter og samtaler

C Kostnadsestimat og usikkerhetsanalyse (eget dokument)

A Grunnlagsdokumenter

I forbindelse med kvalitetssikringen har vi mottatt og gjennomgått et stort omfang dokumenter og filer fra relevante aktører, hvor den klare brorparten er fra utreder Statsbygg og utdredningsobjekt OsloMet. Følgende dokumenter har vært gjenstand for kvalitetssikringen:

A.1 Statsbygg

Dokument/Filnavn	Mottatt
Campus Romerike, Lillestrøm – Konseptvalgutredning (KVU) for OsloMet	17.01.25
2023-06-21 Prognosenotat KVU OsloMet Lillestrøm	25.02.25
KVU OsloMet – Basiskalkyle	27.02.25
1231801 KVU OsloMet – kalkyledokument V2	27.02.25
1231801 Arealnotat KVU OsloMet Lillestrøm versjon 3 - 1.februar 2024	11.03.25
1231801 Lokaliseringsutredning for OsloMet Campus Romerike 19.02.2024	11.03.25
2023-06-26 Dimensjoneringsnotat	11.03.25
Arealnotat KVU OsloMet Lillestrøm - konsepter høst 2023	11.03.25
Følgedokument 1 OsloMet, 240304, Potensial for sambruk og samhandling	11.03.25
Leievurdering konsepter høst 2023	11.03.25
Tomtesøk statsbygg	11.03.25
Områdepriser Lillestrøm 260923v2	12.03.25
Mulighetsstudie bredde og hovedkonsepter - justerte konsepter januar 2024	04.04.25
Tomteevaluering modell	08.04.25
FDVU -beregninger ved B1 - KVU OsloMet	08.04.25
Notat til FDVU samfunnsøkonomisk analyse	08.04.25
FDVU – underlag til basiskostnader	16.04.25

A.2 OsloMet

Dokument/Filnavn	Mottatt
KVV Campus Romerike Oppstartsmøte KS1 Presentasjon OsloMet	25.02.25
Campusutviklingsplan OsloMet	03.03.25
- 1.1 Campusutviklingsplan endelig prosjektmandat	
- 2.1 Kvalitetsprinsipper	
- 3.1 Virksomhetsbeskrivelse	
- 4.1 Kartlegging av bruk og brukere	
- 4.2 Kartlegging av fysisk infrastruktur	
- 4.3 Kartlegging av hjemmebaser	
- 4.4 Notat Arealbruk og disponering	
- 24_26238-1 Beslutningsnotat - føringer for campusutvikling 1200514_2_0	
- 5.1 Sluttdokumentasjon_arealbruk_versjon3.pdf	
- 5.2 Sluttdokumentasjon_campusliv_versjon3.pdf	
- 5.3 Sluttdokumentasjon_satellitter_versjon3.pdf	
- 6.1 Vedtak	
- 6.2 Valg av faglig profil	
- 6.3.1 Prosess	
- 6.3.2 Høringsnotat faglig innhold campus Romerike	
- 6.3.3 Høringsinnspill	
- 6.3.4 Økonomiske vurderinger	
- 6.3.5 Risiko- og usikkerhetsanalyse	
- 6.3.6 Kartlegging av konkurrenter	
- 6.3.7 Analyse av profilene	
- 6.3.8 Søkere og frafallstall 1197862_4_0	
- 7.1 Overordnet rom og funksjonsprogram	
- 8.1 Arealbehov Lillestrøm og Pilestredet	
OsloMet strategi	03.03.25
Gjennomføringsmodell – Vurderinger knyttet til leie i markedet 04.03.2024	11.03.25
Økonomiske konsekvenser ved etablering av ny campus 18.03.2024	11.03.25
Saksfremlegg til styremøte 08.05.24 - KVV Campus Romerike	11.03.25

A.3 Tidligere konseptvalgutredninger

Dokument/Filnavn	Mottatt
Veien til Lillestrøm (tidligere KVV)	03.03.25
Utredning for OsloMet Campus Romerike (tidligere KVV)	03.03.25

A.4 Instruksar og veiledere

Dokument/Filnavn
Bygge- og leiesaksinstruksen 2017
Styring av store og statlige byggeprosjekter i tidligfase 2017
Rundskriv R-108/23 Statens prosjektmodell – Krav til utredning, planlegging og kvalitets-sikring av store investeringsprosjekter i staten
Rundskriv R-109/21 Prinsipper og krav ved utarbeidelse av samfunnsøkonomiske analy-ser

A.5 Tilleggsdokumenter

Dokument/Filnavn	Mottatt
Tillegg til føringene for arbeidet med KVV Campus Romerike (fra KD)	11.03.25
Tilbakemelding på oversendt konseptvalgutredning om Campus Romerike (fra KD)	11.03.25
Befolkningsprognose_april2024 (Lillestrøm kommune)	14.04.25

B Oversikt over møter og samtaler

Kvalitetssikringsarbeidet har innebåret flerfoldige møter med oppdragsgiver, utreder og utredningsobjekt, samt intervjuer med diverse interessenter. En kronologisk møteoversikt er presentert i tabellen under.

Aktivitet	Dato
Oppstartsmøte med KD, FIN, Statsbygg og OsloMet	12.02.25
Informasjonsmøte med OsloMet	26.02.25
Informasjonsmøte med Statsbygg	10.03.25
Avklaringsmøte med KD ifm. Notat 1	21.03.25
Intervju med Institutt for informasjonsteknologi	26.03.25
Intervju med Institutt for yrkesfaglærerutdanningen	27.03.25
Intervju med Institutt for produktdesign	27.03.25
Befaring på campus Kjeller	27.03.25
Intervju med Lillestrøm kommune	28.03.25
Intervju med Institutt for atferdsvitenskap	01.04.25
Kalkylemøte med Statsbygg	02.04.25
Intervju med Kunnskapsbyen Lillestrøm	03.04.25
Intervju med Ahus	03.04.25
Intervju med Handelshøyskolen OsloMet	04.04.25
Oppfølgingsmøte med Statsbygg	08.04.25
Intervju med Institutt for sykepleie og helsefremmende arbeid	24.04.25
Møte med Statsbygg om tomtekostnader	24.04.25
Oppfølgingsmøte med KD	29.04.25
Møte med Statsbygg om FDVU-kostnader	29.04.25
Innspillsmøte med USN Drammen (Papirbredden)	06.05.25
Usikkerhetsseminar	09.05.25
Oppfølgingsmøte med rektoratet ved OsloMet	13.05.25
Presentasjon av hovedfunn og konklusjon i KS1 for KD, Statsbygg og OsloMet	12.06.25

C Kostnadsestimat og usikkerhetsanalyse

Eget dokument.



Vista Analyse AS

Meltzers gate 4

0257 Oslo

post@vista-analyse.no

vista-analyse.no