

Teaser

St. Olavs gate 23

19.05.2021



Nøkkelinformasjon om Eiendommen

St. Olavs gate 23

Adresse	St. Olavs Gate 23
Matrikkelnr.	Gnr./Bnr. 209/260 i Oslo kommune
Leietakere	N/A
Ferdigstilt / Ombygd	1900 / 2022
Selger	St Olavsgate 23 Holding AS (org.nr. 919 070 072)
Hjemmelshaver	St Olavsgate 23 AS (org.nr. 990 620 490)
Salgsobjekt	St Olavsgate 23 AS (org.nr. 990 620 490)
Bygningsareal	5 050 kvm BTA
Tomt	Eiet
Tomteareal	986 kvm
Brutto leie 2021E	N/A
Leiepris pr. kvm	N/A
Ledighet	100%
KPI-justering	N/A
Durasjon (WALT)	N/A
Parkering	N/A
Regulering (gjeldende)	Spesialområde bevaring (hotell/bevertning)



Illustrasjon fra Grape Architects

Hvorfor investere i prosjektet?

Utviklingsprosjekt med 5 050 kvm ikonisk eiendom midt i Oslo sentrum

Utviklings- prosjekt midt i Oslo

- Området har opplevd sterk leieprisvekst de siste ti årene, og leienivåene på den øverste kvartilen av kontrakter inngått i senere tid ligger over 3 800 kr/kvm.

Eiendommen er ikke utleid

- Eiendommen står i dag 100% ledig. Størrelsen og de fleksible planløsningene gjør Eiendommen attraktiv både for én eller flere leietakere.

Enkel adkomst

- Eiendommen ligger kun 450 meter fra Nationalteatret stasjon hvor kollektivtilbudet består av t-bane, buss, trikk, flytog og lokale og regionale tog.

Innvilget byggetillatelse

- Byggetillatelse for utvidelse inn mot bakgård og oppgradering av kontorarealer er innvilget. Prosjektet kan forventes å være ferdigstilt mot slutten av 2022.

Området revitaliseres

- Det nye regjeringkvartalet og Tullinkvartalet vil bidra til å «flytte» bysentrum videre mot nord.



Illustrasjoner fra Grape Architects

Kilder: Akershus Eiendom

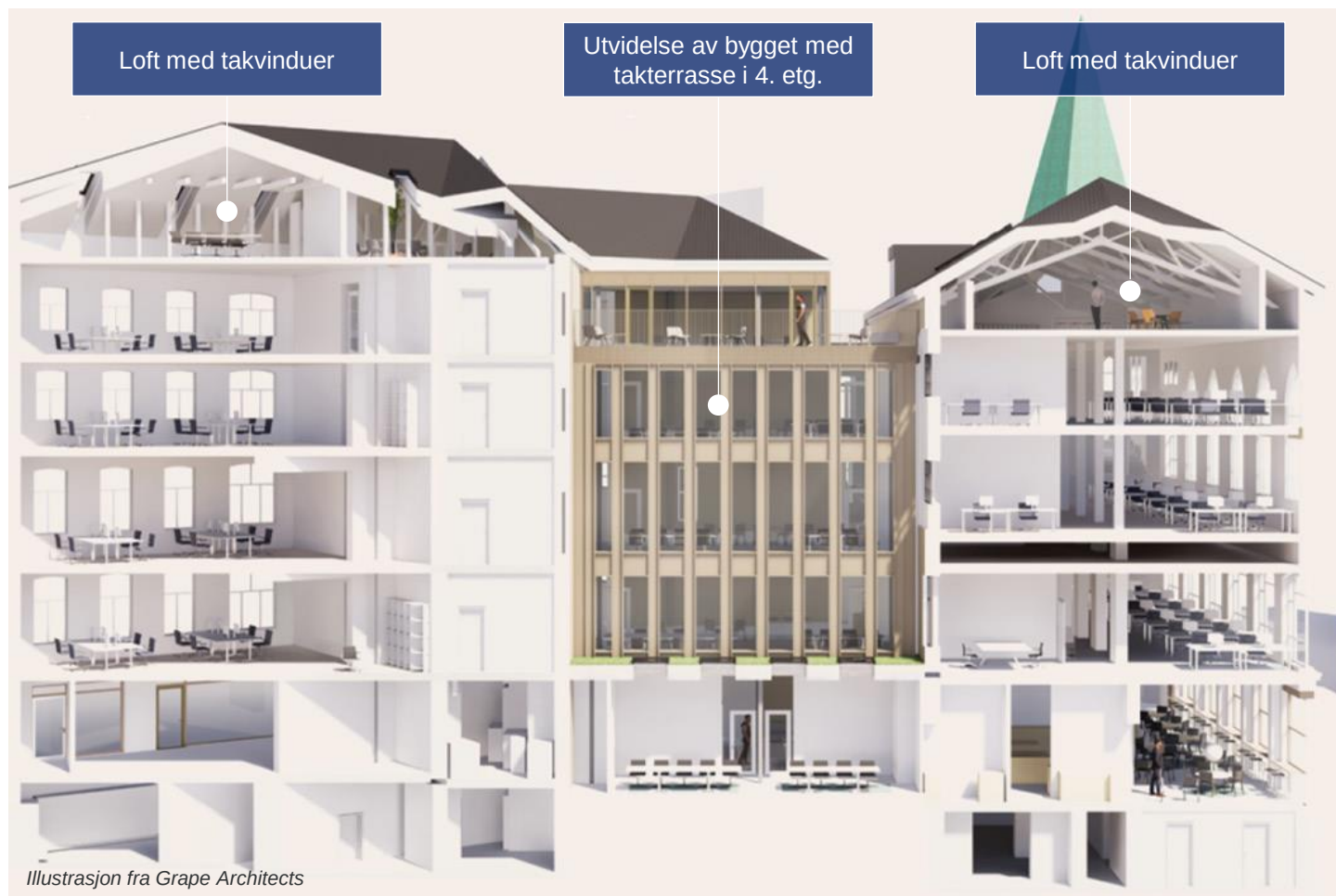
Sentral beliggenhet midt i Oslo sentrum

Svært enkel adkomst med kun 450 meter til Nationalteatret stasjon



Pilen-konseptet er utarbeidet av Grape Architects på vegne av Selger

Tanken er å gjenopprette Eiendommens identitet og samtidig legge til rette for moderne leietakere



Hovedelementer fra konseptet

- Takvinduer vil bli installert på loft for å sørge for dagslys og bjelker vil bli hevet for økt takhøyde.
- Utvidelse inn mot bakgård vil gi ~100 kvm ekstra hver i etasje 1-3.
- To heiser i hver sin del av bygget for å maksimere fleksibilitet.



Kilder: Akershus Eiendom







Clarksons Platou Project Sales AS

Stian Nicolaus

Senior Partner

stian.nicolaus@clarksons.com

T: +47 23 11 28 21 | M: +47 95 48 60 66

Hans Martin Haug

Senior Partner

hans.martin.haug@clarksons.com

T: +47 23 11 28 19 | M: +47 90 06 69 66

Pål Sandal

Senior Partner

pal.sandal@clarksons.com

T: +47 23 11 28 20 | M: +47 93 88 0083

Steffen Lilleng

Project Broker

steffen.lilleng@clarksons.com

T: +47 23 11 29 21 | M: +47 97 13 22 95

Jesper Ree Hetle

Analyst

jesper.hetle@clarksons.com

T: +47 23 11 26 72 | M: +47 93 40 62 28

Herman Myhre

Analyst

herman.myhre@clarksons.com

T: +47 23 11 28 32 | M: +47 98 01 41 92



Clarksons Platou Project Sales AS
Munkedamsveien 62C
0270 Oslo
Tel: +(47) 23 11 20 00
E-post: projectsales.oslo@clarksons.com



Andreas W. Bang

Daglig leder/Head of Sales

andreas.bang@clarksons.com

T: +47 23 11 28 17 | M: +47 40 45 50 41

Stian Skaug-Paulsen

Senior Broker

stian.skaug-paulsen@clarksons.com

T: +47 23 11 28 18 | M: +47 93 05 59 27

Lars O. Gjerde

Senior Broker

lars.gjerde@clarksons.com

T: +47 23 11 28 08 | M: +47 92 06 12 85

Kyrre S. Killingland

Senior Broker

kyrre.killingland@clarksons.com

T: +47 23 11 28 04 | M: +47 93 07 18 55

Line C. Augeli

Head of Compliance

line.augeli@clarksons.com

T: +47 23 11 28 24 | M: +47 91 38 33 60



1. Oppsummering	2
2. Bakgrunn	5
2.1 Prosjektbegrunnelse	6
2.2 Velferdstingets politiske vedtak	9
3. Prosjektets mål	11
3.1 Mandat	11
3.2 Interne milepæler skissert ved oppstart	12
4. Potensielle aktiviteter med dobbeltfunksjon	13
5. Lokasjon	18
5.1 Kriterier	18
5.2 Vurdering av potensielle eiendommer	18
6. Finansiering	22
6.1 Aktørbilde	22
6.2 Kjøp av bygningsmasse	24
6.2.1 Kjøp av St Olavs gate 32	25
6.3 Rehabilitering	29
6.3.1 Private investorer	30
6.4 Drift	31
7. Prosjektets organisering	32
7.1 Utfordringer	34
7.2 Suksessfaktorer	34
7.3 Evaluering	35
8. Avsluttende kommentarer	36
8.1 Arbeid som gjenstår	37
8.2 Mulig vei videre	38
9. Anbefalinger	38

1.Oppsummering

Bakgrunn

Velferdstinget i Oslo og Akershus har ønsket å kartlegge muligheten for et studenthus i sentrum av Oslo. Studenthusprosjektet er bestilt av studentene og eies av studentene, gjennom Velferdstingets arbeidsutvalg. Forprosjektets første fase kartla mulige driftsformer, mulig innhold i bygget og skisserte mulige finansieringsalternativer. Denne fasen har tatt sikte på å videre utrede finansiering, med mål om å kartlegge muligheten til å realisere i prosjektet blant annet gjennom identifisering av aktiviteter som kan utløse en såkalt dobbeltfunksjon - altså både aktiviteter og finansiering. Formålet med denne rapporten er å legge frem arbeidet for perioden, og er begrenset av mandatet som Velferdstinget har vedtatt. Denne rapporten er dermed en del av arbeidet med et potensielt studenthus og ikke et fullstendig kunnskapsgrunnlag om alle sider ved et studenthus

Et prosjekt av denne størrelsen er kompleks og fordrer et langtidsperspektiv, som gjør det viktig å bruke tid på beslutninger, samtidig som det er viktig å ikke la tiden og dermed muligheter løpe fra seg. Det er naturlig og viktig at prosjekteier og involverte aktører bruker tid på å vurdere muligheter og hva som er beste mulige løsning, samtidig som fremdrift er essensielt dersom realisering skal være mulig.

Et potensielt studenthus kan ha store fordeler for Oslo som studieby, bli en sentral møteplass for alle studenter, men også mellom utdanningsinstitusjoner, næringslivet og byens befolkning forøvrig. En inkluderende og samlende møteplass for norske og internasjonale studenter. Et studenthus i sentrum kan bidra til å nå ambisjonen om Oslo som en attraktiv studenthovedstad og motor for kunnskap, engasjement og verdiskapning. En felles møteplass for studenter og andre relevante aktører, bør være uttrykket på studenters tilstedeværelse i byen og det studietiden betyr: engasjement, kreativitet, kunnskap og fellesskap.

Det er på høy tid at studentene får være med å sette preg på byen, og byens aktører har nå en mulighet til å samle seg om et studenthus i sentrum - som et supplerende tilbud til dagens aktiviteter. Et potensielt studenthus kan tjene viktige roller som (1) brobygger; (2) fasilitator; og (3) stimulere til problemløsning og kreativitet. Basert på innspill og respons fra relevante aktører i løpet av prosjektperioden er det gode mulighet for å etablere et studenthus i sentrum. En slik møteplass bør være inkluderende og ha en kombinasjon av formelle og uformelle møtearenaer mellom studentene og aktører i arbeids- og næringslivet, mellom studenter på tvers av utdanningsinstitusjonene og mellom studentene og byen. Et potensielt studenthus i Oslo sentrum bør være flerfunksjonelt, fleksibelt, tverrfaglig og styrke studentenes eierskap til studiebyen og egen studietid - på tvers av utdanningsinstitusjoner.



Prosjektets mål

Her omtales det som vil kunne utløse en dobbeltfunksjon, altså både finansiering og aktiviteter i et potensielt studenthus i sentrum. Vurdering av et mulig studenthus øvrige funksjoner og innhold har ikke vært en del av prosjektets mandat, slik det ble vedtatt av Velferdstinget november 2018. Et eventuelt saksgrunnlag for avgjørelser om innhold og konsept bør sammenfattes på bakgrunn av, men ikke utelukkende med utgangspunkt i denne rapporten. Aktiviteter med mulig dobbeltfunksjon knytter seg særlig til finansiering av rehabilitering og drift, og kan være:

- Aktiviteter som kan skape tettere koblinger mellom studentmassen, arbeids- og næringslivet, samt innovasjon- og gründermiljøer.
- Aktiviteter som tillegges et mulig studenthus i sentrum i samarbeid med eksempelvis utdanningsinstitusjoner og Oslo kommune.

I denne rapporten gis det noen eksempler på hvilke mulige aktiviteter som kan etableres i et potensielt studenthus, men spørsmål om hvordan spesifikke tiltak kan opparbeides ligger utenfor mandatet, og vil dessuten være vanskelig å omtale på dette stadiet uten konkretisering av innhold og driftsform, samt forpliktende samtaler med relevante aktører.

Responsen og signaler fra aktører i arbeid- og næringsliv, kommunen og utdanningsinstitusjoner tyder på at det er stor interesse for et potensielt studenthus i sentrum av Oslo, med de muligheter det kan medfølge. Bakgrunnen for flere av forslagene om aktiviteter med dobbeltfunksjon handler om å redusere usikkerhet og øke mestringsfølelsen, tydeliggjøre forventninger, gjensidig kompetanseheving, stimulere til kreativitet og innovasjon og bli kjent på tvers. Et studenthus kan bidra til å vise frem muligheter i arbeids- og næringslivet under og etter studiene, men kanskje mer interessant er mulighetene for å opparbeide arenaer for samskaping. Særlig trekkes test- og innovasjonslaber frem som en måte å teste ut produkter, ideer, og drive med tjenesteutvikling. Det er flere relevante aktører som kan bidra til dette, deriblant Oslo kommune, utdanningsinstitusjonene og aktører i arbeids- og næringslivet. Slike tilbud skal ikke være til erstatning for initiativer fra studentforeninger eller utdanningsinstitusjoner. Snarere er det tenkelig at en felles møteplass kan styrke de lokale initiativene, ved å tjene rollen som fasilitator og knutepunkt. Et studenthus i sentrum kan styrke Oslos profil som studentby, samtidig som det kan bli et uttrykk på kunnskap og engasjement, som kan møte alle byens besøkende og innbyggere.

Lokasjon

I vurderingen av potensielle eiendommer, er det St Olavs gate 32 som fremstår som den mest aktuelle og egnede lokasjonen, både når det gjelder variasjon av arealer til ulike aktiviteter og ikke minst beliggenhet. Signaler fra Statsbygg tilsier at avklaring om eiendom vil være klar høsten 2019. Dersom Statsbygg åpner opp for at St Olavs gate 32 kan overtas av Samskipnaden med sikte på å potensielt utvikle eiendommen til studenthusformål, kan den rehabiliteres trinnvis. Dette vil kunne redusere en allerede lav risiko, samtidig som det vil muliggjøre at utformingen av et studenthus kan formes av erfaringer, behov og bruk. Prosjektet har ikke vurdert hvordan eventuelle formål og funksjoner i et potensielt studenthus i sentrum kan ivaretas i eksisterende bygg, og vurderer det både som utenfor mandatet og ikke som et mål i seg selv. I tillegg understrekes viktigheten av at et potensielt studenthus ligger sentralt og oppleves som en møteplass på tvers av utdanningsinstitusjonene. Prosjektet har hele veien arbeidet med dette som et supplerende og separat tilskudd til dagens aktivitet, samtidig som samarbeid med eksisterende tilbud er viktig. Dersom SO32

ikke er aktuelt, vil det være behov for prosesser som kan vurdere hvordan visjonen om en felles møteplass og øvrige innspill til aktivitet i et potensielt studenthus i sentrum ellers kan realiseres. En mer omfattende utredning av andre tilgjengelige eiendommer er avhengig av støtte fra relevante aktører og mer omfattende kunnskapsgrunnlag om andre eiendommer enn det som kan hentes gjennom research i eksisterende dokumenter.

Finansiering

Et studenthus vil ha behov for finansiering til: (1) kjøp av eiendom; (2) rehabilitering, og (3) generell drift. Det antas at Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus er den eneste egnede aktøren som har mulighet til å gå inn med de midlene som kreves for å anskaffe eiendom som kan utnyttes til studenthusformål. Et eventuelt kjøp av eiendom vil ikke finansieres med bruk av semesteravgift. Finansiering av rehabilitering vil kunne opparbeides som en kombinasjon av leieinntekter, partnerskap med aktører i arbeids- og næringslivet, bidrag fra private investorer og fond og stiftelser. Dette kan gjøres trinnvis. Midler til drift vil kunne komme fra bidrag fra utdanningsinstitusjoner og leieinntekter.

Det er tilsynelatende tilstrekkelig interesse for å kunne finansiere store om ikke hele delen av en eventuell rehabilitering gjennom samarbeid/partnerskap, fond og stiftelser, samt sponsorbidrag fra private investorer. Det er imidlertid behov for å avklare eiendomsspørsmål og konkretisering av innhold i et potensielt studenthus, før samtaler med konkrete aktører kan igangsettes. Flere slike aktører kan identifiseres på dette stadiet, med bakgrunn i aktiviteter med mulig dobbeltfunksjon.

Samarbeid i, og om, et potensielt studenthus bør være gjensidig fordelaktig, samtidig som det må skje på studentenes premisser. Det er særlig tre måter å se for seg at samarbeid kan utløse finansiering: (1) At spesifikke aktører, alene eller sammen med flere, bidrar til istandsettelse av konkrete arealer/rom i et studenthus; (2) at aktører blir partner/medlem i et tilknyttet nettverk; og/eller (3) gjennom husleie/utleie fordi aktiviteten/tjenesten kan sees i sammenheng med øvrig aktivitet. Utover studentene og studentpolitiske interesser representert gjennom Velferdstinget i Oslo og Akershus er prosjektet av interesse for en rekke aktører. Deriblant SiO, utdanningsinstitusjonene, Oslo kommune, potensielle investorer, og virksomheter i arbeids- og næringslivet. Felles for disse er at de er sentrale samarbeidspartnere for å realisere et potensielt studenthus og har ambisjoner på vegne av Oslo som by.



Veien videre

Et levende studiemiljø og gode møteplasser er avgjørende for at studenter skal kunne tilegne seg kunnskap og erfaring utover det lærebøker og undervisning gir. Følgende mulige funksjoner kan være relevante i et studenthus: serveringsvirksomhet, forsamlingslokaler, kontorarealer, arbeidsarealer og uteareal. Et potensielt studenthus kan altså i tillegg inkludere arealer for innovasjon og entreprenørskap, relevante aktiviteter i regi av Oslo kommune og/eller utdanningsinstitusjoner samt samarbeid med aktører i arbeids- og næringslivet. Dette vurderes som viktig med bakgrunn i arbeidslivsrelevans, samtidig som det vil gi noe nytt til studentbyen Oslo og muliggjør ekstern finansiering av et studenthus.

Videre organisering må bære preg av tydelig studentstyring, samtidig som arbeidsmengden på Velferdstingets arbeidsutvalg ikke blir noe større. Prosjektorganisering bør reflektere en naturlig arbeidsfordeling mellom involverte aktører i det gjenstående arbeidet. Studentene bør sitte i førersetet for videre avklaring om potensielt innhold og konsept, samt driftsorganisasjon og driftsform. Dette er prosesser som er av stor viktighet, og kan foregå etter eller parallelt med avklaring om eiendom. I tillegg er eiendomsavklaring og arbeid med finansiering viktig, hvorav sistnevnte fordrer konkretisering av innhold og antas å være omfattende arbeid. Forpliktende samtaler om mulige aktiviteter med dobbeltfunksjon sammen med relevante aktører for bidrag til drift og/eller rehabilitering må altså komme etter avklaring av eiendom og innhold. Det er behov for samtaler med private investorer for å nå målet om fullfinansiering av eksterne aktører, men konkretisering av et potensielt studenthus innhold og funksjoner, samt klarhet i beliggenhet er også der en forutsetning. Det bør likevel presiseres at disse eventuelle prosessene henger sammen, og det er behov for å jobbe parallelt, samtidig som noe arbeid avhenger av avgjørelser og konkretisering før annet kan settes i gang.

En avgjørende faktor for å lykkes med prosjektet, og for å gjøre det attraktivt for ulike sponsorer å gi bidrag, er det viktig at det studentpolitiske miljøet i Oslo har en sentral rolle. Det ansees som viktig at øvrige potensielle samarbeidspartnere involveres og har eierskap til prosjektet for at et studenthus i sentrum skal kunne realiseres. Involvering av samarbeidspartnere og interessenter er nødvendig for å skape et potensielt studenthus som supplerer og skaper synergier med dagens tilbud og aktiviteter, og er en forutsetning for finansiering.

Videre i rapporten omtales bakgrunnen for prosjektet, altså begrunnelsen for et studenthus i sentrum og utviklingen i politiske vedtak fra prosjekteier. Deretter gjengis prosjektets mål slik de er presentert i mandatet, og milepælene slik som skissert internt ved begynnelsen av denne fasen. Potensielle aktiviteter med dobbeltfunksjon, lokasjon og finansiering er viktige mål i mandatet og omtales i separate kapitler, men henger tett sammen. Avslutningsvis omtales prosjektets organisering, gjenstående arbeid og en mulig skisse, samt anbefalinger for veien videre. En stor takk til alle aktører som har bidratt til arbeidet underveis og sluttrapportens innhold.

2. Bakgrunn

Prosjektet er bestilt av studentene og eies av studentene, gjennom arbeidsutvalget - på vegne av Velferdstinget i Oslo og Akershus. [Velferdstinget](#) er en interesseorganisasjon og øverste politiske organ i velferdsspørsmål for studentene som er tilknyttet Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus (SiO). Det overordnede og styrende målet for Velferdstingets politikk, er prinsippet om lik rett til utdanning. I dag er over 67 000 studenter fra 25¹ utdanningsinstitusjoner som er tilknyttet SiO. Velferdstinget består av 37 demokratisk valgte representanter. Samskipnaden i Oslo og Akershus har vært involvert i prosjektet siden begynnelsen og har til oppgave å ta seg av studentenes velferdsbehov ved det enkelte lærested². Underveis har utdanningsinstitusjoner, Oslo kommune og andre relevante aktører vært med i arbeidet på ulike måter.

¹ per juni 2019 [tall fra SiO](#)

² Studentsamskipnadsloven. (2007). Lov om studentsamskipnader (LOV-2007-12-14-116).

Forprosjektets første fase kartla mulige driftsformer, mulig innhold i bygget og skisserte mulige finansieringsalternativer. Den andre fasen i forprosjektet tar sikte på å videre utrede finansiering, med mål om å kartlegge realismen i finansieringen.

Illustrasjon av tidslinje



2.1 Prosjektbegrunnelse

Et potensielt studenthus i sentrum av Oslo bør ha som mål å øke livskvalitet, trygghet og sosiale relasjoner for og mellom studenter og øvrige brukere av huset. Livskvalitet "handler om å oppleve glede og mening, vitalitet og tilfredshet, trygghet og tilhørighet, om å bruke personlige styrker, føle interesse, mestring og engasjement" (SHoT, 2018). Sosial og faglig tilhørighet er viktig for studentenes trivsel og mestring, og bunner i en anerkjennelse av at studietiden er mer enn hva som foregår i forelesning og ved det enkelte lærested. Fysiske møteplasser som tilrettelegger for sosiale relasjoner, bygger nettverk og samhold er antakelig viktigere enn noen gang i et samfunn som blir stadig mer digitalisert³.

Ifølge SSB⁴ har norske universiteter og høyskoler sett en kraftig vekst i antall studenter de siste ti årene. Det forventes dermed økt press på både samskipnadens og utdanningsinstitusjonenes tjenester og tilbud. Dette kan skape behov for flere felles arealer for studentene, samtidig som det blir viktigere å utnytte arealer effektivt og flerfunksjonelt. På tross av at Oslo er relativt lite og det er små avstander kan byen oppleves som fragmentert. I Oslo og Akershus finnes det eksempelvis svært mange utdanningsinstitusjoner spredd på mange lokasjoner.

Et potensielt studenthus i sentrum av Oslo må være åpent og tilgjengelig for alle byens studenter - både internasjonale og norske. Oslo: [State of the city \(2019\)](#) understreker at Oslo særlig har forbedringspotensiale når det kommer til å ønske nye til landet velkommen og oppfattet vennlighet. 10 prosent av studentmassen er internasjonale studenter og tall fra

³ Prinsippplanen for byliv og grunnsikring, utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og [Oslo kommune](#).

⁴ Statistisk sentralbyrå. [Samfunnsspeilet \(2014: 5\)](#).

[DIKU](#) (2016⁵) forteller oss at kun 1 av 4 internasjonale til daglig er i kontakt med norske studenter. Tallet er enda lavere utenfor den akademiske situasjonen. 29 prosent sier de sjelden eller aldri har kontakt med norske studenter. Disse tallene vitner om at økt fokus på inkludering av internasjonale studenter er viktig, et studenthus kan bidra til dette, og i tillegg til eksisterende initiativer. Særlig kan et studenthus tilgjengeliggjøre byens tilbud og initiativer, skape et fellesskap på tvers av utdanningsinstitusjonene og være et naturlig møte med Oslo som studieby for internasjonale studenter.

Av Studentenes helse- og trivselsundersøkelse (SHoT) fra 2018⁶ fremkommer det at hver fjerde student er ensom, og at fadderordningen spiller en viktig rolle i etableringen av sosiale nettverk. Imidlertid er semesterstart en kort periode av studielivet. I tillegg har samskipnadene og lokale læresteder har en rekke tiltak og initiativer som skal bidra til at studenter opplever trivsel og mestring. Ideen om et potensielt studenthus sentralt i Oslo baserer seg blant annet på en oppfatning av at det finnes få sosiale og faglige møteplasser for studenter på tvers av lærestedene i Oslo. Et potensielt nytt studenthus kan bidra til å skape koblinger mellom studenter og arbeids- og næringslivet, byen og relevante aktører - på tvers av utdanningsinstitusjonene.

Et studenthus i sentrum er relevant for en rekke aktører, og Oslo kommune er en viktig premissleverandør og har rollen som vertskapskommune for svært mange studenter. Denne våren vedtok bystyret enstemmig [Campus Oslo - Strategi for utvikling av kunnskapshovedstaden](#), som understreker kommunens ambisjoner for byens videre utvikling som en ledende og attraktiv kunnskapsby og næringsregion. Strategien tar sikte på å sørge for at dette blir et felles anliggende for kommunen, kunnskapsinstitusjonene og næringslivet. Campusstrategien peker på mange initiativer og tiltak, deriblant muligheten for et potensielt studenthus i Oslo sentrum - som en del av kommunens planlagte Innovasjonsdistrikt Sentrum. Et potensielt studenthus kan sees i sammenheng med strategiske planer for videre byutvikling, da det kan generere byliv i tillegg til å bidra i ambisjonen om å bli en ledende kunnskapsby.

I Oslo og Akershus eksisterer det mer enn 450 studentforeninger, og et økende antall er åpne for alle studenter uten spesifikk tilknytning til institutter, fakulteter, eller institusjoner. Studentforeninger og -organisasjoner med bred rekrutteringsflate, eller rekkevidde for øvrig, kan være naturlige beboere i et studenthus i sentrum. Mange foreninger har allerede tilgjengelige lokaler for seg og sin virksomhet, men det kan likevel være behov for flerfunksjonelle arealer som har lav terskel og er tilgjengelig på tvers av byens institusjoner. Studentforeningene gir studentene et bredt tilbud og aktivitetene foregår på studentenes eget initiativ, og er bygget på studenters frivillige engasjement. I dette perspektivet kan SiO Foreninger spille en naturlig rolle i studenthuset. SiO Foreninger kan tilrettelegge for nettverksbygging mellom ulike studentorganisasjoner, og vil kunne tilby veiledning og kurs for aktive i studentforeninger på en nøytral lokasjon i sentrum av Oslo. Dette bidrar til aktivitet og ikke finansiering, men omtales i begrunnelsen fordi det er en uttalt bakgrunn for prosjektets fremvekst.

⁵ Tidligere senter for internasjonalisering av utdanning. Nå: Direktoratet for internasjonalisering og kvalitetsutvikling i høyere utdanning (2016).

⁶ Studentenes helse- og trivselsundersøkelse (2018).
[https://khrono.no/files/2018/09/05/SHOT%202018%20\(1\).pdf](https://khrono.no/files/2018/09/05/SHOT%202018%20(1).pdf)

Mestring og trivsel henger tett sammen med opplevelsene den enkelte student har av studiestedet og studietiden, og henger naturlig også sammen med faglige resultater og fremtidsutsikter. En av Oslos mange fordeler er mangfoldet av aktører i arbeids- og næringslivet og mulighetene som følger med det å være hjemsted for å så mange innovasjonsinitiativer, arbeidsplasser, og verdiskapninger. Oslo har et kunnskapsintensivt arbeidsmarked, og en svært viktig ressurs for virksomheter i dag er kunnskapen de ansatte har og evnen til å tenke innovativt.

Studenter er fremtidige gründere, arbeidstakere og innovatører, og vil ha en fordel av å knytte bånd til arbeids- og næringslivet - på tvers av institusjoner og fagområder. Tverrfaglighet er en nødvendighet i det moderne samfunn⁷, og viktig del av studenters forberedelse til videre arbeidslivsdeltakelse. Ideer utvikles ofte gjennom samarbeid mellom individer og grupper, og kunnskapsdeling er helt avgjørende i slike prosesser. Utveksling og sirkulasjon av kunnskap er fundamentet til høyere utdanning og viktig for enhver virksomhet.⁸ Innovasjon oppstår ved rekombinasjon av eksisterende kunnskap eller skapelse av ny, som gjerne oppstår gjennom kollektive prosesser. Dette er mye av grunnen for at team- og prosjektarbeid er anerkjent som en hensiktsmessig måte å tilrettelegge for kreative prosesser på, inkludert utvikling av ny kunnskap og innovasjon.⁹ Svært mange institusjoner har i dag aktiviteter og tilbud som støtter opp under innovasjon og arbeidslivsrelevans, og et potensielt studenthus i sentrum må være supplerende til dette slik at de ikke utkonkurrerer hverandre. Det fordrer involvering av de relevante aktørene i eventuelle videre prosesser.

Oslo scorer i State of the City (2019) høyt på produktivitet, kompetanse og kunnskap, bærekraft og attraktivitet for talent. Prestasjon på innovasjon ligger omtrent der det lå i 2018 og er lavere enn resultatet på bl.a. produktivitet. Oslo etablerer gradvis anseelse for sitt økosystem og plattformer for innovasjon. Statusen som en teknologi- og innovasjonsvennlig by blir mer og mer anerkjent. Dette knytter seg blant annet til evnen til å skape suksessfulle inkubatorer for start-ups, og gjør at Oslo ligger foran store byer som Frankfurt og Los Angeles som beste start-up by på 37. plass globalt. Oslo har et kunnskapsintensivt arbeidsmarked og har svært mange studier som anerkjennes som kritiske for fremtidens arbeidsmarked.

Hovedstadsmeldingen¹⁰ peker på at det er viktig for hele Norge at Oslo utnytter sine potensialer for nyskaping i både næringsliv og kultur. Et samlingssted for hele Oslos studentmasse på tvers av utdanningsinstitusjonene, hvor studenter kan møte arbeids- og næringsliv, og byen kan møte studentene, kan bidra til dette. Det kan være viktig for utvikling av kunnskap, identitet og byen. Det er en rekke ord som går igjen i innspillene fra perioden, og som er ønskelig å assosiere med et potensielt studenthus, som for eksempel: mestring, innovasjon, tverrfaglighet, mangfold, inkludering, fleksibel, samskaping og kunnskapsdeling.

⁷ Lauvås K. & Lauvås P. (2004). Tverrfaglig samarbeid – perspektiv og strategi (2.utg.) Oslo: universitetsforlaget.

⁸ Styhre, A. (2011). Knowledge Sharing in Professions. London: Routledge.

⁹ Newell, S., Robertson, M., Scarbrough, H & Swan, J (2009). Managing Knowledge Work and Innovation. (2. utg.). Basingstoke: Palgrave Macmillan

¹⁰ St. meld. nr. 31 (2006-2007.) *Åpen, trygg og skapende hovedstadsregion.*

2.2 Velferdstingets politiske vedtak

Siden høsten 2017 har to faser som en del av et forprosjekt, blitt gjennomført. Målet i forprosjekter er å kartlegge muligheten og tydeliggjøre nødvendige avklaringer, før et potensielt hovedprosjekt kan settes i gang. Det er utfordrende å sette tidsrammer for et prosjekt som involverer mange aktører og beslutninger som ligger utenfor selve prosjektet, eksempelvis Statsbyggs avklaring om eiendom. Første fase ble gjennomført vårhalvåret 2018, og andre fase ble igangsatt høsten 2018, med opprinnelig sluttdato 1. april 2019. Dette ble våren 2019 justert til 1. juni. Se tidslinjen under kapittel 3 om prosjektets mål for omtale av målsetting og leveranser. Bakgrunnen for ønsket om forlenget prosjektperiode hadde fra arbeids- og styringsgruppen utgangspunkt i flere ting. Blant annet at deler av arbeidet med studenthus stod på vent i forbindelse med Velferdstingets ønske om å evaluere forprosjekt og styrke studentstyringen i prosjektet, slik som vedtatt i september 2018. Prosjektmandatet ble vedtatt i november, med tillegg om at prosjektet skulle se på alternative lokasjoner til St Olavs gate 32 og innhente begrensninger og muligheter som finnes i St Olavs gate 32, med tanke på verningen av bygget. Studentrepresentanter ble valgt inn desember 2019. Dette skapte forsinkelser for prosjektets fremdrift, i tillegg til at avklaringer som ligger utenfor prosjektets kontroll som har stor konsekvens for arbeidet og leveransen var ønsket inkludert i denne rapporten.

I mandatet som Velferdstinget vedtok i november 2018 står det følgende:

Forprosjektets første fase kartla mulige driftsformer, mulig innhold i bygget og skisserte mulige finansieringsalternativer. Den andre fasen i forprosjektet tar sikte på å videre utrede modell for finansiering med fokus på å kartlegge realismen i finansieringen.

Dette kapittelet omtaler videre utviklingen i de politiske vedtakene fra prosjekteier, om studenthus.

Første fase i forprosjektet hadde bakgrunn i vedtak fra høstseminaret i september 2017 og vårseminaret 2018. Høsten 2017 vedtok Velferdstinget i sin handlingsplan at “Arbeidsutvalget skal jobbe for opprettelsen av et foreningshus i sentrum”. Navnet ble problematisert og ble senere kalt internasjonalt student- og innovasjonshus, og deretter studenthus. Gruppearbeid og oppsummeringen under høstseminaret 2017 pekte på husets mange mulige funksjoner og klargjorde at dette ikke skal være konkurrerende ovenfor eksisterende tilbud, deriblant Det Norske Studentersamfund's aktivitet på Chateau Neuf.



Under vårseminaret 2018 ble følgende vedtak fattet:

I politisk grunndokument vedtok Velferdstinget:

Ideen om et studenthus baserer seg på en oppfatning i studentmassen om at det finnes for få tverrinstitusjonelle sosiale og faglige møteplasser for studenter i Oslo. Studentmobilitetsundersøkelsen fra 2016 tar for seg Oslo som studentby. I resultatene som foreligger fra undersøkelsen fremkommer det at studentene er uenige i/har ingen formening om det finnes gode felles møtesteder i byen for alle studenter. Et flertall av studentene ønsker et nytt samlingssted. Resultatene fra Studentenes helse-og trivselsundersøkelse fra 2014 gir særlig grunnlag for å finne tiltak som kan bidra til sosiale samlingssteder for studenter som kan være til nytte for hele studentmassen og studentforeningsmiljøene i Oslo. Et sentralt plassert studenthus er en måte å imøtekomme denne problemstillingen på. I tillegg til politisk forankring, støtte blant studentene og datagrunnlaget i de nevnte undersøkelsene, handler et nytt studenthus i sentrum også om å løse felles utfordringer for institusjonene, foreningene i Oslo og Oslo som studentby på en effektiv måte. Det skal arbeides for et studenthus i sentrum, som er tilgjengelig og gratis for alle studenter i Oslo og Akershus.

I handlingsplanen for 2018 vedtok Velferdstinget:

Velferdstinget skal gjennomføre forprosjekt, sikre gjennomføring av hovedprosjekt, sikre plan for finansiering og klargjøre innhold og eierskap av nytt studenthus i sentrum.

Dette vide mandatet dannet grunnlag for første fase hvor følgende dokumenter var vedlagt sakspapirene til maimøtet 2018¹¹; (1) Plan for finansiering; (2) Eierskap og drift; (3) Kravspesifikasjon; (4) Forslag til videre prosjektmandat. Det var behov for mer klarhet, særlig i tilknytning til spørsmålet om finansiering av kjøp, istandsetting og drift, som dannet bakgrunnen for andre fase som skulle bidra til bedre kunnskapsgrunnlag tilknyttet finansiering.

Høstseminaret i september 2018 var opprettelsen av en ressursgruppe satt på Velferdstingets dagsorden. Isteden ble følgende vedtak fattet: "Prosjektmandat Studenthus i St.Olavs gate 32 forkastes og forprosjektet evalueres".

4. oktober avholdt Velferdstinget et ekstraordinært møte og vedtok følgende:

Velferdstinget viderefører sin tilslutning til forprosjektet for St. Olavs gate 32, med intensjon om at forprosjektet skal opparbeide et godt beslutningsgrunnlag for hvorvidt det skal opprettes et hovedprosjekt for studenthus i St. Olavs gate 32. Dette innebærer å skaffe informasjon om hvordan opprettelsen og driften av et studenthus i St. Olavs gate 32 kan finansieres. Forprosjektet skal ikke inngå noen bindende avtaler som låser ambisjonen om et studenthus i sentrum til St. Olavs gate



¹¹ Slik som skissert i mandat for forprosjekt vedlagt i [sakspapirer til vårseminaret 2018](#)

Arbeidsutvalget instrueres til å utarbeide et forslag til mandat for forprosjektet som deretter sendes ut på høring så snart som mulig til representantene og studentdemokratiene ved institusjonene tilknyttet SiO. Mandat for forprosjektet vedtas på novembermøtet med de endringer som fremkommer på møtet.

Parallelt med forprosjektet skal arbeidsutvalget videreføre arbeidet med å lokalisere alternative sentrumsnære tomter for bruk til studenthusformål.

November 2018 vedtok Velferdstinget et mandat for prosjektets videre arbeid (se vedlegg).

Mars 2019 vedtok Velferdstinget at mandatet skulle forlenges til 1. juni.

3. Prosjektets mål

3.1 Mandat

Prosjektets mål, rammer og organisering for denne perioden er omtalt i mandatet (se vedlegg). For denne fasen har følgende mål ligget til grunn:

Prosjektets mål er å skaffe oversikt over den eller de eiere som er villig til å finansiere kjøp og istandsetting av bygget, samt sette i gang innledende samtaler om bidrag fra disse, slik at realismen i prosjektet kan klarlegges og legges frem for beslutningstakere. I tillegg må de aktører, som av ulike grunner ikke kan være med på å finansiere kjøpet, men som ønsker å bidra ved å dekke hele eller deler av byggets driftskostnader, kartlegges.

Prosjektet er avgrenset på følgende måte:

Prosjektet skal begrenses til å konkretisere aktører til å finansiere kjøp av bygget og nødvendig investering for å sikre et solid fundament for den fremtidige driften av selve bygget. Prosjektet skal ikke gå inn i ulike driftsmodeller for aktivitetene i bygget og driften av de ulike arealene, med unntak at de som både vil ha aktiviteter og som kan være betalende leietakere slik at de har en dobbel funksjon. Dersom det i prosessen avdekkes slike aktører er det kun bidraget til kjøp og drift av selve bygget som faller innenfor mandatets rammer.

Styringsgruppen bes holde Velferdstinget oppdatert på eventuelle kostnader og rammen for det helhetlige prosjektet underveis.

Forprosjektet skal definere exit-punkter i prosessen frem mot et eventuelt hovedprosjekt.

Forprosjektet skal innhente hvilke begrensninger og muligheter som finnes for bygget fra byantikvar/riksantikvar med tanke på verningen av bygget.

Det skal også gjøres kartleggingsarbeid av andre mulige bygg til samme formål. For disse andre byggene er målet å identifisere dem, innhente informasjon som er sentral til å vurdere egnethet til formålet.

Viser for øvrig til omtale av avgrensning og konsekvenser for arbeidet tidligere omtalt.

3.2 Milepæler for internt bruk skissert ved oppstart



Velferdstinget ønsket å evaluere forprosjekt og styrke studentrepresentasjon, så ressursgruppe utgikk til fordel for direkte valg til styringsgruppe gjennomført desember 2018.

Samtaler og møter med Oslo kommune, utdanningsinstitusjoner, og relevante aktører i arbeids- og næringslivet har vært gjennomført løpende gjennom prosjektperioden ved behov.

Samtaler og møter har blitt gjennomført med lokale studentdemokratier der de selv har tatt initiativ til det. Prosjektgruppen og styringsgruppen valgte å prioritere arbeidet med aktiviteter med mulig dobbeltfunksjon, og kun undersøke og ikke ta kontakt med private investorer. Fordi kontakt med private investorer er vanskelig å gjennomføre uten klarhet i eiendom og konkretisering av innhold.

Her omtales konkretiseringen og identifiseringen av aktiviteter som kan utløse en dobbeltfunksjon i form av aktivitet og finansiering, samt potensielle relevante aktører. Slike aktiviteter knytter seg særlig til rehabilitering og drift, og kan handle om flere ting:

-

Samarbeid i, og om, et potensielt studenthus bør være gjensidig fordelaktig, samtidig som det må skje på studentenes premisser. Det er særlig tre måter å se for seg at samarbeid/partnerskap kan utløse finansiering:

- Arbeids- og næringslivets tilstedeværelse kan være fordelaktig på mange måter, og knytter seg særlig til arbeidslivsrelevans, mulighet for utvikling av bl.a.tjenester/produkter/prosesser, gjensidig opplæring og forventningsavklaringer, samt muligheter for jobb og praktisk erfaring. Dette henger tett sammen med fremtidens arbeidsmarked og kompetansebehov. Analyser fra Gartner og InFuture viser at: (1) skaperkraft; (2) informasjonskyndighet; (3) fordypningsevne; (4) sosial kompetanse; og (5) læring gjennom hele livet, er viktige

egenskaper i fremtidens arbeidsliv. I Magma skriver Aasland (2008) at en av de viktigste utfordringene for kunnskapssamfunnet er at kompetansebehovene endres i økende grad, og svært raskt. I NOU'en om fremtidens kompetansebehov (2019: 2) pekes det blant annet på at teknologisk og samfunnsmessig utvikling gjør at kompetanse må utvikles og fornyes, og at arbeidslivsrelevansen bør bli bedre i mange høyere utdanninger. Sosiale ferdigheter, sosial kompetanse og god evne til å lære er svært nødvendig, og vil kreve innsats fra både virksomheter og enkeltindivider (NOU 2019: 2). Utdanningsinstitusjoner har ansvar for kompetansen til sine studenter og har lokale initiativer for å møte disse endringene, men et studenthus kan også bidra til dette og vil potensielt være en unik funksjon ved et studenthus.

Mange selskaper er uttalt opptatt av innovasjon og fremtidens kompetansebehov, og her gis noen få eksempler: Hos Google har alle ansatte én dag i måneden til å jobbe som såkalte «intraprenører» innad i selskapet, hvor tid blir frigjort til å jobbe med utvikling av nye idéer; Telenor gjorde samme strategiske grepet i 2016, da de etablerte [Ignite Incubator](#), hvor man kan bli fristilt i tre måneder med lønn for å utvikle nye produkter og tjenester for selskapet. Det er mange eksempler på etablerte selskaper som satser på studenter og innovasjon, som understreker at interessen for studenter naturlig nok er stor i arbeids- og næringslivet.

Hvordan er et potensielt studenthus relevant for arbeids- og næringslivet? Først og fremst vil aktører kunne få tettere kobling til en ressurssterk, engasjert og kreativ studentmasse. Et studenthus i sentrum kan bli et episenter for de uformelle og formelle møtene mellom studenter og nærings- og arbeidslivet, men må ikke fortrenge lokale aktiviteter fra utdanningsinstitusjonene selv eller studentforeningene - det må heller supplere og støtte opp under dem. For studenter kan et studenthus med slike muligheter bidra til mestring, nettverk, trygghet og praktisk erfaring.

Utdanningsinstitusjonene har et åpenbart ansvar for sine studenters kompetanseutvikling og relevans i arbeidslivet, samtidig som samarbeid på tvers av utdanningsinstitusjonene og tverrfaglighet er viktig. Utdanningsinstitusjonens ansvar for sine studenter betyr imidlertid ikke at et studenthus ikke kan være med på å tilrettelegge for dette. Studenter engasjerer seg utenom studiene, og tettere kobling til arbeids- og næringslivet med et fokus på gjensidig samskaping kan skape et større og bredere engasjement, samtidig som eventuell utvikling av slike aktiviteter må gjøres sammen med utdanningsinstitusjoner for å ikke utkonkurrere eksisterende tilbud.

Samlokalisering av aktører er et viktig premiss for de fleste start-up og innovasjonsmiljøer, fordi det på denne måten tilrettelegges for samarbeid og kompetansedeling. Et potensielt nytt studenthus i sentrum kan være en naturlig fasilitator for dette. Selv om utdanningsinstitusjonene separat har ansvar for sine studenter, finnes det ingen naturlig aktør som kan bygge et økosystem rundt studentbedrifter, start-ups og innovasjonsprosjekter på tvers av utdanningsinstitusjonene. Det finnes et mangfold av studentforeninger- og organisasjoner som er opptatt av dette og kan ha en naturlig tilhørighet i et potensielt studenthus i sentrum. Et studenthus kan bidra til å bygge opp et slikt miljø, samtidig som det kan bidra med å videreutvikle og knytte koblinger mellom studentene og næringslivet, for å bidra til å gi studenter en inngang til relevante aktører i næringslivet og gründermiljøet. På den måten kan et studenthus også være med på å gjøre det enklere å få oversikt over økosystemet rundt oppstart og videreutvikling av bedrifter, produkter og tjenester, for de som er interessert i det. I tillegg kan det vise frem de mer

utradisjonelle veiene inn i diverse yrker, og understreke viktigheten av innovasjon, samt gjøre det mer tilgjengelig som en del av studietilværelsen.

“Innovasjon regnes som selve nøkkelen til økonomisk vekst og utvikling. Ny teknologi og nye løsninger gjør at vi kan utnytte ressurser på en mer effektiv måte og produsere bedre varer og tjenester. OECD anslår at omlag 20-40 prosent av produktivitsveksten i vår del av verden kan tilskrives entreprenørskap. Innovasjon knyttes også mot andre samfunns mål enn økonomisk vekst, og regnes som nødvendig for å kunne løse utfordringer knyttet til velferdsstat og samfunn. Demografiske endringer gjør at vi må tenke nytt for å kunne videreføre den norske velferdsmodellen slik den er i dag. Det legges også økende vekt på at forskning og innovasjon skal bidra til å løse globale utfordringer som klimaendringer, helseutfordringer, matvaresikkerhet, fattigdom og sosial ulikhet.”

([Vista Rapport 2014: 09](#) Ferd Sosiale entreprenører: Effekter og verdier, s. 95)

For å få innspill til de muligheter som eventuelt finnes gjennomførte Velferdstinget og samskipnaden et [Ideathon](#) 14. mai, som omhandlet koblingen mellom relevante aktører i arbeids- og næringslivet, i tillegg til utdanningsinstitusjoner og Oslo kommune. Det har vært viktig å konkretisere den delen av et potensielt nytt studenthus som kan legge til rette for kontakt med arbeids- og næringslivet, innovasjon og entreprenørskap, fordi det er de aktivitetene som tidligere har vært mest diffust og uklart, samtidig som dette kan innebære muligheter for finansiering.

Arrangementet ble åpnet av Velferdstingets leder, Maya Sol Sørgård, som snakket om Velferdstingets ansvar og ambisjoner. Prosjektmedarbeider i SiO, Elisabeth Holien, fortalte kort om bakgrunnen for invitasjonen til arrangementet. Byråd for næring og eierskap, Marte Scharning Lund, snakket om byrådet og Oslo kommune sine ambisjoner for Oslo som kunnskapshovedstad og Campusstrategien. Camilla Tepfers (partner i InFuture) innledet om fremtidens kompetansebehov, Bernt Reitan Jenssen (CEO i Ruter) fortalte om Ruters arbeid med innovasjon og bærekraft, og Oddgeir Garnes (kommersiell direktør i Google Norge) snakket om hvordan bedriftens kultur er essensiell for all deres aktivitet og suksess. Andre halvdel av arrangementet bestod av en workshop, hvor deltakere ble forhåndsinn delt i grupper, slik at hver gruppe hadde en naturlig miks av deltakere. På hvert bord ble diskusjonen ledet av en bordvert, som hadde ansvaret for å lede samtalen og notere ned innspill. De overordnede spørsmålene til diskusjon var:

- Hvilke ønsker og behov har studentmassen nå og om 20 år - i relasjon til nærings- og arbeidslivet?
- Hvilke ønsker og behov har nærings- og arbeidslivet for tilknytning til studentmassen?
- Hvordan kan det i et potensielt nytt studenthus tilrettelegges for tettere koblinger mellom studentene og næringslivet?



Målet var å få svar på hva som eventuelt skal til for at studenthus kan være attraktiv for arbeids- og næringslivet og studenter, samt identifisere mulige fordeler og barrierer for å få det til. Svarene på disse spørsmålene er med på å danne grunnlaget for eventuelle videre prosesser om innhold, driftsform og sikring av finansiering. Det gir grunnlag for å si noe om hva slags aktører som er særlig relevante for potensielt samarbeid, og gir et grunnlag for potensielle samtaler omkring samarbeid om eventuell istandsetting.

Tilbakemeldingene fra deltakere tyder på at ideen om et potensielt studenthus i sentrum vekker interesse blant mange aktører, og flere uttalte at de gjerne følger arbeidet videre.

Tidshorisonen for planlegging og fasilitering av arrangementet var kort og evalueringen i etterkant tyder på at flere ting kunne vært forbedret, særlig med hensyn til studentdeltakelse. Likevel skapte arrangementet stort engasjement og trakk en del aktører fra arbeids- og næringslivet. Det var ca. 50 deltakere og workshopen resulterte i svært mange innspill til hvilke muligheter et studenthus i sentrum kan ha. Fremtidens arbeidsmarked og kompetansebehov, samt åpne, nøytrale og inkluderende tverrfaglige møteplasser danner grunnlaget for svært mange av innspillene som kom frem under Ideathonet om et potensielt studenthus i sentrum. Aktiviteter som kan utløse finansiering kan oppsummeres slik:

- Inkluderende, formelle og uformelle møtearenaer - mellom arbeids- og næringslivet, studentene, utdanningsinstitusjoner og byen.
- Kreativ og tverrfaglig problemløsning.
- Kunnskap og kompetanse møter alle.

Det er flere eksempler på hvordan et studenthus kan tilrettelegge for slike koblinger: kreativ problemløsning gjennom prosjekter, caseløsning og innovasjonslab; rekruttering og praksismuligheter; matchmaking for prosjekt/bachelor- eller masteroppgaver; bli kjent og forventningsavklaring; avholde relevante arrangement for å tilgjengeliggjøre dem for studenter; og produkt- og tjenesteutvikling. Aktivitet kan drives frem av samarbeidspartnere og studentgrupper/foreninger "på huset" - for dem tilknyttet huset og innbyggere for øvrig der dette er relevant/ønskelig. Arbeid med konkretisering av aktiviteter med dobbeltfunksjon og Ideathonet danner et godt grunnlag for innledende samtaler med flere potensielle samarbeidspartnere, med sikte på å snakke om hvordan konkrete aktører kan bidra til realisering av et potensielt nytt studenthus. Følgende aktiviteter være eksempler på aktiviteter med dobbeltfunksjon i et potensielt studenthus i sentrum:

- Test/innovasjonslab i samarbeid med Oslo kommune og/eller utdanningsinstitusjoner. Eksempelvis tilbud i etableringsfasen som Oslo ByStudio eller noe nytt.
- Prøveprosjekt sammen med aktør(er) i arbeids- og næringslivet om samskaping og gjensidig læring. Virksomheter som var tilstede på Ideathonet kan danne et utgangspunkt for videre arbeid.
- Tilstedeværelse av studentforeninger og -organisasjoner med mangel på kontorer og bred rekrutteringsflate, med aktivitet innenfor innovasjon/ entreprenørskap kan støtte opp under disse aktivitetene, men har ikke samme mål om å utløse finansiering.

Bakgrunnen for flere av forslagene handler om å redusere usikkerhet og øke mestringfølelsen, tydeliggjøre forventninger, gjensidig kompetanseheving, stimulere til kreativitet og innovasjon og bli kjent på tvers. Et potensielt studenthus kan være viktig for rekruttering, men mer interessant er trolig hvordan studenter og aktører i arbeids- og næringslivet kan møtes på mer utradisjonelle måter. Særlig trekkes test- og innovasjonslaber frem som en måte å teste/utvikle produkter, ideer, prosesser og tjenester.

Det er ikke bare aktører i arbeids- og næringslivet dette kan være relevant for. Samarbeid med kommunen og alle utdanningsinstitusjoner tilknyttet SiO er viktig fordi relevante aktiviteter i kommunens regi kan bidra til å styrke eierskapet til et potensielt studenthus i sentrum, skape positive synergieffekter til øvrig aktivitet, og bidra til drift og/eller rehabilitering i form av leieinntekter. Samarbeid med utdanningsinstitusjonene er særlig viktig for at et potensielt studenthus skal bli en inkluderende møteplass for byens studenter, det styrker tverrinstitusjonelt eierskap til et potensielt studenthus, øker muligheten for å skape synergieffekter til øvrig aktivitet, samtidig som det er viktig for å sikre kontinuitet og langsiktig økonomisk drift. Mulige modeller for samarbeid med utdanningsinstitusjonene må utredes nærmere, i sammenheng med konkretisering av innhold i et potensielt studenthus i sentrum. Tverrfaglige og tverrinstitusjonelle prosjekter fra utdanningsinstitusjoner og Oslo kommune kan ha en naturlig tilknytning eller tilholdssted i et studenthus i sentrum av Oslo. Her trekkes to eksempler frem: Internasjonalt hus og Oslo ByStudio.

Byrådet i Oslo har vedtatt å avsette midler til etableringen av Internasjonalt hus i Oslo. I første omgang skal tilbudet etableres som digitale tjenester. [Rapporten fra forprosjektet](#) sier at ambisjonen er å etablere et internasjonalt hus for å ivareta sin rolle som vertskapsby for innvandrere som kommer til Oslo for å studere, forske og arbeide - og for å tiltrekke seg talent globalt. Byrådet pekte på følgende innhold: tjenestetilbud; vertskapsprogram og internasjonal profilering, basert på en modell fra [Internasjonalt Hus i København](#). Ambisjonen er å komplementere og forbedre statlige tjenester knyttet til nyankomne som blir ivaretatt av Servicesenter for utenlandske arbeidstakere (SUA) og/eller etatene UDI, Skatteetaten, Politiet og NAV. Aksent som går ved Tullinløkka/ Pilestredet var en av flere mulige lokasjoner som ble sonderet. Det oppfattes som relevant for et studenthus fordi det kan være med på å styrke inkludering av internasjonale studenter, og er en måte å samarbeide med Oslo kommune på.



Universitetet i Oslo, Handelshøyskolen BI, OsloMet, og Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo har gått sammen for å etablere Oslo bystudio, som henter inspirasjon fra [CityStudio Vancouver](#) og er et samarbeid mellom byen og byens høyere utdanningsinstitusjoner. Det har vært pilotert våren 2019 og første kull av studenter begynner august 2019. Universitetet i Oslo skriver på sine nettsider: "Gjennom bystudioet kan ansatte i kommunen, studenter, ansatte ved utdanningsinstitusjonene og andre interesserte samarbeide om eksperimentelle prosjekter som skal bidra til å gjøre Oslo mer bærekraftig, mer levende og til en bedre by å bo i".¹² Muligheten for samarbeid mellom et potensielt studenthus i sentrum og dette initiativet har vært løftet fra flere aktører og vært drøftet. Grunnet oppstart allerede i august har bystudioet funnet midlertidige lokaler for august 2019. Dette er et spennende initiativ, som kan være naturlig å se i sammenheng med et studenthus i sentrum som en møteplass på tvers for byens studenter - med et tydelig faglig fokus, i tillegg til det sosiale.

¹²<https://www.uio.no/om/aktuelt/arrangementer/miljohovedstaden/offisiell-apning-av-oslo-bystudio.html>

Et studenthus i sentrum er en måte å imøtekomme fremtidens kompetansebehov på en innovativ måte, samtidig som det handler om å tilrettelegge for studentengasjement, utvikle møteplasser og videreutvikling av student- og kunnskapshovedstaden Oslo. Studenthuset kan bli en samlende og inkluderende møteplass for lokale og internasjonale studenter, som er tilgjengelig og åpen for alle byens studenter - en møteplass hvor innovasjon, entreprenørskap, skaperglede og nysgjerrighet blir en naturlig del av aktivitetene. Tilstedeværelse og aktivitet i bygget fra studenter er en forutsetning for faglig og sosial interaksjon - på tvers av utdanningsinstitusjoner, fagretninger, studiemiljøer etc. Et levende studiemiljø og gode møteplasser er avgjørende for at studenter skal kunne tilegne seg kunnskap og erfaring utover det lærebøker og undervisning gir.

5. Lokasjon

5.1 Kriterier

Et studenthus bør være sentralt, tilgjengelig og oppleves samlende for alle byens studenter - på tvers av utdanningsinstitusjonene. Studentmobilitetsundersøkelsen fra 2016 viser at studenter i stor grad bor og beveger seg langs kollektivakser og nær utdanningsinstitusjoner. Flere studenter i sentrum vil bidra til godt og aktivt byliv, ettersom studenter er hyppige brukere av alt fra gang- og sykkelveier, kollektivtilbud og omkringliggende parker og kafeer. Et potensielt studenthus bør ligge i et område der slike tilbud ligger, og med nærhet til kollektivknutepunkt. Det ville vært fordelaktig dersom et studenthus kan sees i sammenheng med området for øvrig, og mulige synergier det potensielt kan tilrettelegge for. Et potensielt studenthus må kunne utnyttes på en fleksibel måte, for å kunne tilpasses endringer i studentmassens behov. Det fordrer flerfunksjonalitet og god utnyttelse av tilgjengelige arealer, i tråd med et potensielt studenthus sitt innhold.

5.2 Vurdering av potensielle eiendommer

Prosjektet har gått på omvisning der det har vært mest relevant, og ellers basert vurderingene på tilgjengelig materiale om eiendommene. Grunnet usikkerhet tilknyttet estimer og mangel på estimer andre steder er dette ikke mulig å bruke som grunnlag for vurderingen i denne omgang.

Nasjonalgalleriet

Nasjonalgalleriet i Universitetsgata 13 er et bygg på 8740 kvm fra 1881. Bygningen er fredet utvendig og innvendig, og har betydelige arkitektoniske kvaliteter som gjør dette til et kulturminne av nasjonal verdi ([Statsbygg](#)). Regjeringen har varslet at lokalene skal brukes til kunst og være en del av Nasjonalmuseet også i fremtiden og fremstår deretter ikke som et alternativ det er verdt å vurdere videre.

Utenriksdepartementet

Victoria terrasse i 7. juni-plassen 1, er et bygg på 39 150 kvm fra 1890. Statsbygg har gjennomført mange rehabiliterings- og utbedringsprosjekter på de ulike delene av eiendommen. I dag er størstedelen av bygningene vernet, og det er forslag om å frede eksteriøret og deler av interiøret. Spesielt er sydkvartalets interiør intakt og rikt dekorert med

pilastre, profilering og gullbelagte smijernsdetaljer ([Statsbygg](#)). Det er lite man vet om eiendommen annet enn at Utenriksdepartementet antakelig flytter i 2025, og at etterbruk ikke er avklart. Lang tidshorisont og lite tilgjengelig informasjon om videre prosesser gjør at dette ikke fremstår som et alternativ det er verdt å bruke tid på å vurdere videre. Størrelsen på eiendomsmassen spiller også en rolle i denne vurderingen.

Deichman Hovedbibliotek

Deichman bibliotek i Arne Garborgs plass 4, er et bygg på 4560 kvm fra 1785. Byantikvaren har meldt følgende om bygget: "Det er knyttet svært høye bevaringsverdier til Deichmanske hovedbibliotek. Når bibliotekbygningen skal tilrettelegges for ny bruk, vil Byantikvaren vurdere å frede bygningen etter kulturminneloven."

Prospektet for Deichman, utformet av Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo i 2015 peker på seks relevante scenarier for etterbruk:

Disse er en blanding av spesifikke scenarier som belyser yttergrensene av hva bygningen kan egne seg til (mathall/forretning, rettsbygning, skole), og generelle eller kombinerte scenarier som har høy grad av fleksibilitet (konferanse- og informasjonssenter, kulturverksted, kontor). Eventuelt behov for ny regulering eller reguleringsendring er ikke vurdert. Det er pr. i dag ikke endelig besluttet hvorvidt biblioteksbygningen vil kunne ha en funksjon knyttet til det nye regjeringskvartalet. Deichmanske hovedbibliotek inngår ikke i planområdet Konsept Øst som regjeringen har valgt som avgrensning for nytt regjeringskvartal. Samtidig sier vedtak i byrådssak 1023/15 om Forslag til planprogram bl.a.: «I byrådets uttalelse til KVVU for det nye regjeringskvartalet, bes det blant annet om at Deichman-bygget innlemmes i arbeidet med et nytt regjeringskvartal. Kommunen mener dette fortsatt bør vurderes, blant annet for å avklare mulig etterbruk, ivaretagelse av bygningens monumentalitet og å sikre gode atkomstforhold til denne».

I 2015 deltok Velferdstinget og Det Norske Studentersamfund på en omvisning med kommunale politikere og ansatte i administrasjonen om etterbruk. Eiendommen er utformet med mange store rom, men er virker heller ikke egnet til store arrangementer. På tross av at det ikke er fattet endelig beslutning om et potensielt studenthus sitt innhold, har denne sluttrapporten pekt på mange grunner til at flerfunksjonalitet og god utnyttelse vil være viktig. Eiendommen fremstår lite egnet til fleksibel og flerfunksjonell bruk.

Selv om Deichman er relativ sentral, og ikke ligger langt unna kollektivtilbud ligger eiendommen i byggeområdet for et nytt regjeringskvartal, og er trolig lite egnet for en møteplass for byens studenter, særlig i en byggefase, men kanskje heller ikke etter. Det gir lite grunnlag for synergier med relevante aktører i område, og setter begrensninger for attraktiviteten for et potensielt studenthus i området. I samtaler med Høyskolen Kristiania og Oslo kommune uttaler begge at de har utvist interesse for eiendommen til utdanningsformål. Basert på dette og flere av kriteriene presentert tidligere fremstår eiendommen som mindre egnet.

Bankplassen 4 - Museet for Samtidskunst

Museet for Samtidskunst i Bankplassen 4 er et bygg på 7560 kvm fra 1906, og ble fredet i 2016. Fredningen omfatter bygningens eksteriør, interiør i hele 1. og 2. etasje, samt trappegangene og deler av 3. etasje, inkludert løst inventar/møbler som opprinnelig er laget til bygningen.

Prosjektgruppen har vært på befaring på Bankplassen 4, og er i likhet med Deichman i stor grad bestående av store, åpne rom, som gir dårlig utgangspunkt for flerfunksjonalitet, fleksibel og god utnyttelse. En hel etasje ligger under bakken med få rømningsveier, og antas å utgjøre en særlig stor utfordring for brannvern og fleksibelt bruk. Glasskuper er ikke restaurert og det er betydelig med utsmykning innvendig som krever store kostnader til å holde i istand. Bankplassen ligger i et område som gir noe utgangspunkt for synergier med omkringliggende aktører, som utdanningsinstitusjoner og innovasjonsaktører. Det er også relativt nær kollektivknutepunkt og sentrum. I muntlige samtaler under omvisningen omtales investeringsbehovet og fredningsvedtak som betydelig. Det er hovedsaklig eiendommens utforming, med tilhørende begrensede muligheter for utnyttelse som gjør at eiendommen ikke vurderes som egnet.

St Olavs gate 32 (SO32)

Bygningen eies av staten ved Statsbygg og ble frem til våren 2019 disponert av SiO. Eiendommen er regulert til offentlig formål, jf. S-2255 28. juli 1977, samt tillegg av 1. oktober 1987, S 2937. Anlegget fremstår som helhetlig og godt bevart med opprinnelig planløsning og materialbruk i stor grad intakt. Bruttoarealer for hovedbygget er 4512 kvm og annekset er på 570 BTA.¹³

Statsbygg fikk i oppdrag våren 2015 å gjennomføre en konseptvalgutredning for området Tullinløkka. Dette området innbefatter statens tomter og bygninger på Tullinløkka og opp til og med St.Olavsgate 32. Både KVVU og kvalitetssikring konkluderte med at studenthus var beste bruken av St.Olavsgate 32. og det er ingen indikasjoner fra arbeidet og samtaler med lokale og sentrale myndigheter eller Statsbygg som tyder på at konklusjonen var uløselig knyttet til Det Norske Studentersamfunds tidligere interesse. En omfattende utredningsprosess gjør at det foreligger langt mer detaljerte beskrivelser og vurderinger av denne eiendommen enn de andre.

Fredningen av hovedbygningen omfatter bygningens eksteriør og deler av interiør. Fredningen av eksteriør og interiør inkluderer hovedelementer som konstruksjon, fasadekomposisjon, planløsning, materialbruk, overflatebehandling og bygningsdeler som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder, pipeløp over tak, og detaljer som skilt og dekor m.v. Fast inventar som skap, ovner m.v. er fredet som del av interiøret.

¹³ Konseptvalgutredning av Statsbygg, 2016

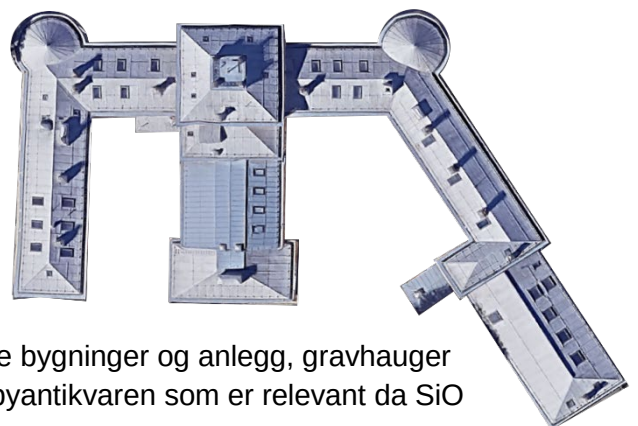
Fredningen av anneks omfatter bygningens eksteriør og deler av interiør. Fredningen av eksteriør og interiør inkluderer hovedelementer som konstruksjon, fasadekomposisjon, planløsning, materialbruk, overflatebehandling og bygningsdeler som vinduer, dører, gerikter, listverk, ildsteder, pipeløp over tak, og detaljer som skilt og dekor m.v. Fast inventar som skap, ovner m.v. er fredet som del av interiøret. (...) Fredningen av utomhus omfatter lyssjaktene foran hovedinngangen mot Norderaaks plass og tilliggende kulverter, samt obeliskene i svart labradorgranitt innerst i nordre gårdsrom. Fredningen av utomhus inkluderer arealer, belegg, materialbruk, overflatebehandling og detaljering.¹⁴

Det er vanskelig å vurdere eiendommer basert på fredningsvedtak, fordi det ikke kan sies noe helt sikkert om hvilke begrensninger det innebærer før antikvar kan vurdere et faktisk forslag om utnyttelse. Dialog med byantikvar bør gjenopptas ved avklaring om etterbruk av SO32. Det som imidlertid er sikkert er at det medfører kostnader knyttet til istandsetting av fredete bygg, men det er verken noe som tilsier at fredning er vanskeligere eller enklere å håndtere i SO32 eller andre steder. Brannvern o.l. avhenger av hvilke aktiviteter som vil foregå i rommet, og er vanskelig å omtale uten å vite noe mer om innhold i det enkelte rom. Fredningsvedtaket i seg selv er ikke grunn til å se bort fra SO32, da det er flere eksempler i Oslo på at fredete bygg fortsatt kan rehabiliteres til moderne og flerfunksjonell bruk, slik som [Sentralen](#).

SO32 ligger sentralt på Tullinløkka, i nærhet kollektivknutepunkter, og det ligger flere relevante aktører og tilbud i nærheten, som danner et godt utgangspunkt for synergier med et potensielt studenthus. Hovedbygningen består av mye gang og cellekontorer og færre større arealer. Selv om ingen avgjørelser er tatt om byggets innhold, vil det antakelig være behov for å åpne opp flere arealer til sammenligning med dagens cellekontor-inndeling. SiO har vært leietaker fra 2011 til 2019 og har gjort noen endringer i samråd med Statsbygg som eier av bygget, som tyder på at er mulig å gjøre endringer. SiO Helse leide delene av lokalene i forbindelse med oppussingen av Kristians Ottosens hus. SO32 har tylsynelatende et bedre utgangspunkt for fleksibel og flerfunksjonell bruk enn andre eiendommer som har blitt omtalt. Tilknyttet eiendommen ligger en hage, Akademihagen, som er en unik fordel. Basert på eiendommens plassering, tidligere signaler om ønsket etterbruk, hagen og antatt mulighet for å utnytte på en flerfunksjonell måte vurderes eiendommen som egnet til studenthusformål. Vi anbefaler at SO32 legges til grunn for det videre arbeidet med et potensielt studenthus i sentrum.

Riksantikvaren har ansvar for forvaltning av kulturminner og kulturmiljøer, og direktoratet er underlagt Klima- og miljødepartementet.

Byantikvaren er tilknyttet Oslo kommune, og har i Oslo delegert statlig myndighet i henhold til lov om kulturminner og kan fatte bindende vedtak for fredete bygninger og anlegg, gravhauger med mer. Ved eventuelt kjøp av SO32 vil det være byantikvaren som er relevant da SiO ikke er en statlig aktør.



¹⁴ Fra forskrift om fredning av Statens kulturhistoriske eiendommer, kapittel 9

6. Finansiering

Et potensielt studenthus vil ha følgende behov for finansiering:

- Kjøp av eiendom
- Rehabilitering
- Generell drift

Med bakgrunn i mandatets mål er kjøp av eiendom og rehabilitering fokuset, mens drift omtales for å gi et klart bilde av det helhetlige omfanget av behov for finansiering.

Med grunnlag i forrige kapittel omtales finansiering primært tilknyttet SO32. Vi vet lite om muligheter for finansiering og aktiviteter tilknyttet andre eiendommer. Det er usikkerhet tilknyttet estimerer på kostnader til kjøp, istandsetting og drift i SO32 fra konseptvalsutredningen i 2016, men de vil på tross av det omtales her. Verdien av bygningsmassen ble anslått ved takst i 2015 og med endringer i markedet kan det endelige salgsbeløpet justeres. Vurdering er gjort av Statsbygg, og hvem som rehabiliterer kan ha innvirkning på totalsum. Det pågår nå et arbeid i Statsbygg med å utarbeide en tilstandsanalyse og estimere nødvendige bygningsmessige tiltak for å sette bygget i stand.

6.1 Aktørbilde

Prosjektet har interesse for en rekke aktører og knytter til seg relevante samarbeidspartnere, utover studentene og studentpolitiske interesser representert gjennom Velferdstinget i Oslo og Akershus. Deriblant SiO, utdanningsinstitusjonene, Oslo kommune og andre relevante aktører som investorer, virksomheter, etc. Felles for disse er at de er sentrale samarbeidspartnere for å realisere et potensielt studenthus.

For å oppnå et reelt tverrinstitusjonelt samlingspunkt for studentene må utdanningsinstitusjonene ha eierskap til et potensielt studenthus på vegne av sin studentmasse. Utdanningsinstitusjonene er også viktig for å sørge for kontinuitet i drift.

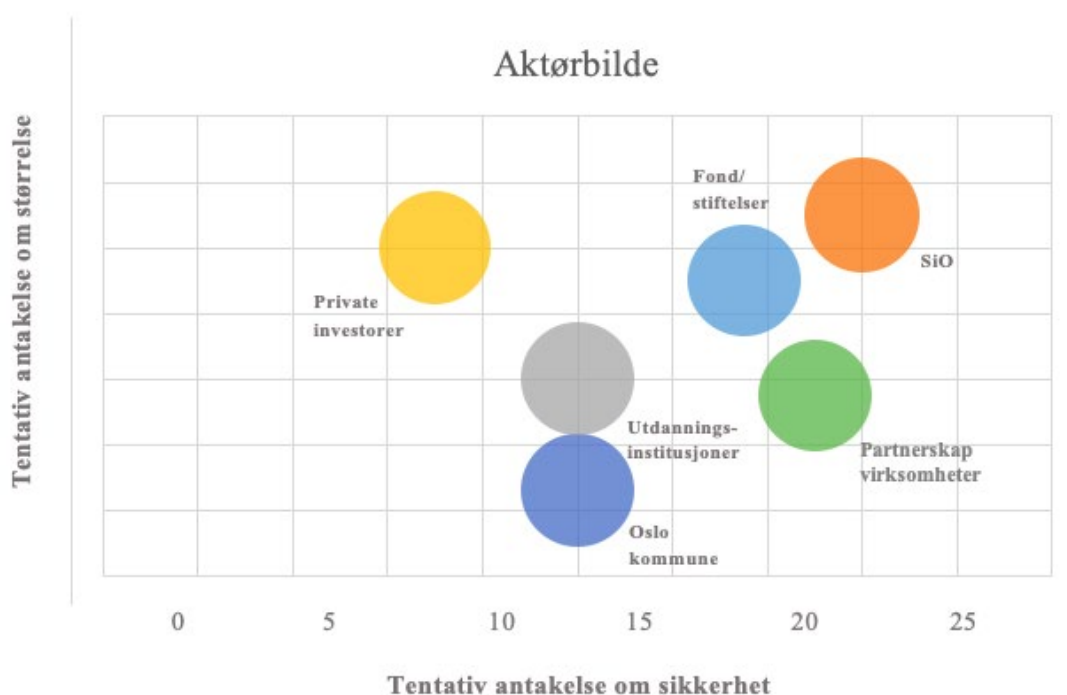
Kommunen er en viktig politisk samarbeidspartner, og viktig tilrettelegger som vertskapsby for studenter. Bystyret vedtok enstemmig Strategi for utvikling av Kunnskapshovedstaden ("Campusstrategien") våren 2019, hvor et mulig studenthus i sentrum er omtalt. I strategien er bystyret tydelig på deres ambisjon om å videreutvikle Oslo som kunnskapshovedstad, og bidra og tilrettelegge for samarbeid på tvers av relevante aktører som kommunen, kunnskapsinstitusjonene og arbeids- og næringslivet. Det er positivt at kommunen har tydelige ambisjoner og mål for byens tilbud og tjenester - for byens mange tusen studenter. Som skissert i dette dokumentet kan enkelte av kommunens aktiviteter legges til huset, og vil på den måten kunne utløse en dobbeltfunksjon. Oslo kommune er også potensielt en viktig støttespiller for å kunne tilegne seg en eiendom til studenthusformål.

Statlige myndigheter, inkludert Kunnskapsdepartement og Kommunal- og moderniseringsdepartement. Sistnevnte fordi de har ansvaret for Statsbygg, som er forvalter av statens eiendommer. Kunnskapsdepartementet fordi de har det overordnede ansvaret for utdanningsinstitusjoner og studentene.

For kunne kjøpe en eiendom utenfor markedet, som antakelig er en forutsetning for kjøp, er både statlige myndigheter, utdanningsinstitusjoner, SiO og Oslo kommune viktige aktører. I den sammenheng er det viktig å kommunisere det statlige behovet, samt hvorfor SiO er den mest egnede aktør til å skaffe en eiendom til potensielt studenthusformål.

Uten ekstern finansiering er ikke prosjektet mulig å realisere. Det er viktig å kommunisere behovet og fordelene av å være med å tilrettelegge for at potensielt studenthus, overfor fond, stiftelser, virksomheter, samt private investorer, for å sikre ekstern finansiering.

Vi kan sortere hovedaktørene i klasser på hvor sannsynlig eller lite sannsynlig forpliktende samarbeid om finansiering er. Her siktes det ikke til total størrelse fordi aktører er relevant for ulike typer bidrag.



Figur 1: Aktørbilde. Forklaring av skala: Sikker = 25 Ganske sikker = 15 Usikker = 5 Lite sannsynlig = 0

Samskipnaden anses som ganske sikker/sikker på bakgrunn av engasjementet og ansvaret for studentenes velferd, engasjement og deltakelse så langt i prosjektet og studenthusets muligheter til å løse felles utfordringer for flere utdanningsinstitusjoner, foreninger og Oslo som by. Bidrag er særlig relevant gjennom kjøp av eiendom, og bidrag til teknisk drift. Oslo kommune har i likhet med samskipnaden et ansvar for studentenes velferd, henholdsvis gjennom sin vertskapsrolle og store ambisjoner for Oslo som studentby.

Utdanningsinstitusjoner har ansvaret for sine studenter læringsmiljø og trivsel, og er særlig viktig for å sørge for eierskap, samt konkretisere behov for et studenthus. Responsen så langt er positiv og oppmuntrende, og videre må mer forpliktende samarbeid drøftes etter nødvendige avklaringer. Tilhørende studentdemokratier er viktig både for studenteierskap og

konkretisering av politiske ambisjoner for innhold gjennom Velferdstinget. Oslo kommune og utdanningsinstitusjoner er primært relevant gjennom henholdsvis gjennom bidrag til drift, sistnevnte gjennom potensielle leieinntekter fra relevant aktivitet og utdanningsinstitusjoner som mulig direkte bidrag til drift eller gjennom leie fra aktivitet. Forutsetter identifisering av relevant aktivitet, avklaring om eiendom og størrelsesorden.

Fond og stiftelser vurderes som ganske sikre fordi det eksisterer et mangfold av slike i området, mange har utdeling av midler som sin primære oppgave og samfunnsengasjementet blant dem er stort. I tillegg har signaler fra dem vi har vært i kontakt med i sammenheng med forprosjektet vært positive. Forutsetter nødvendige avklaringer. Private investorer og aktører er utfordrende å si noe om, og vurderes per nå derfor som usikre. Dette fordi det så langt i prosjektet ikke har vært avholdt noen samtaler om konkrete bidrag, i mangel på nødvendige avklaringer. Mangfoldet og aktivitet knyttet til investering i hovedstaden gir oss likevel god grunn til å tro at det er gode muligheter for finansiering.

Studenter er kilde til fornyelse og innovasjon, og er fremtidige innovatører, gründere og arbeidstakere. Flere virksomheter har vist stor interesse for gjensidig læring og forventningsavklaring, utvikling av Oslo som by, samt trivsel, mestring og engasjement i studietiden. Partnerskap/ samarbeid med aktører i arbeids- og næringsliv vurderes som svært sannsynlig grunnet respons på kontakt, men forutsetter klarhet i eiendom og innhold. Se for øvrig omtale under aktivitet med mulig dobbeltfunksjon.

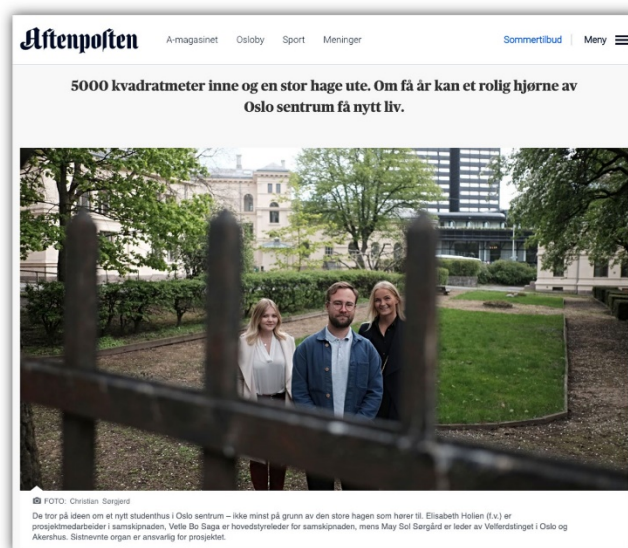
6.2 Kjøp av bygningsmasse

Det antas at Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus er den eneste egnede aktøren som har mulighet til å gå inn med de midlene som kreves for å anskaffe en eiendom som potensielt kan utnyttes til studenthusformål. SiO er fellesnevneren for flertallet av byens utdanningsinstitusjoner, har nødvendig økonomisk likviditet og kunnskap om eiendomsforvaltning. Studentsamskipnadene er egne rettssubjekter, jf. lov om studentsamskipnader § 2, første ledd, og har anledning til å foreta slike kjøp. Et eventuelt kjøp av eiendom vil ikke finansieres med bruk av semesteravgift og forbindes med lav risiko for samskipnaden. Eiendommens sentrale plassering gjør at mulighetene for utleie til eksterne aktører er stor, som kan være relevant i en periode hvor mulighetene for et studenthus i sentrum kartlegges. Dersom eiendommen vurderes som uegnet til et potensielt studenthusformål eller det av andre årsaker er behov for å selge, er den attraktive plasseringen med på å redusere risikoen for ervervelse av bygget. Summen estimeres i KVVU-en til 135 millioner. Det er imidlertid knyttet usikkerhet til disse estimatene både fordi det er tall fra 2016 og fordi det er gjort etter Statsbyggs modell om å rehabilitere hele bygget samlet, til en standard Statsbygg ligger til grunn for rehabilitering av sine bygg. Dersom SiO overtar bygget vil eiendommen antakelig kunne bygges opp trinnvis, som reduserer både risiko og behov for total finansiering fra start. I kombinasjon med Riksantikvaren sin interesse for eiendommen gjøres det en ny tilstandsevaluering.

Interesse for St Olavs gate 32 er meldt fra samskipnaden etter hovedstyrevedtak via Kunnskapsdepartementet til Statsbygg, som drifter og forvalter statlige eiendommer. Dette er blitt orientert om skriftlig og muntlig til Velferdstinget i løpet av våren 2019. Dersom Statsbygg henvender seg til samskipnaden vil henvendelsen besvares. Vedlagt SiOs henvendelse til kunnskapsdepartementet var støtteuttalelser fra OsloMet -

Storbyuniversitetet og Handelshøyskolen BI. Universitetet i Oslo sendte en henvendelse direkte til KD som svar på Statsbygg interne utlysning om å melde tilbake behov for eiendommen St Olavs gate 32. Kunnskapsdepartementet svarte på henvendelsen 19. mars og skrev at de er positive til SiOs ønske om å overta St. Olavsgate 32 for å eventuelt kunne benytte eiendommen til studenthus for studenter i Oslo sentrum.

I en artikkel i Aftenposten (17.05.19) understreker lokale og sentrale politikere at de støtter ideen om et potensielt studenthus i sentrum. Kommunal- og moderniseringsminister sier hun har uttalt til Statsbygg at de kan gå i dialog om eiendom med samskipnaden, etter avklaringen om andre statlige aktører er interessert. Artikkelen ble initiert av politikere i Høyre og Venstre, og fulgt opp av Aftenposten selv. Det er positivt at sentrale og lokale politikere har ambisjoner for Oslo som vertskommune og studieby, på vegne av studentmassen uavhengig av om det blir et potensielt studenthus i sentrum.



Som eier og forvalter av statens eiendom er Statsbygg forpliktet til å stille spørsmål til statlige aktører og deres underliggende enheter om det er statlig interesse for eiendommer som vurderes å avhendes. Som tidligere orientert om i Velferdstinget ved arbeidsutvalget og hovedstyrelser i SiO, meldte Riksantikvaren i den sammenheng sin interesse for SO32. Signaler fra Statsbygg tilsier at grunnlag for avgjørelse på om det finne statlig behov vil kunne foreligge høsten 2019, potensielt sammen med ny kostnads- og tilstandsvurdering.

6.2.1 Kjøp av St Olavs gate 32

St Olavs Gate 32 er en attraktiv plassering for et potensielt studenthus i sentrum, og kan gi godt grunnlag for en møteplass på tvers for byens studenter. Det har lenge foreligget planer fra kommunale og statlige myndigheter om å utvikle Tullinløkka¹⁵. I Statsbyggs konseptvalgsutredning for Tullinløkka-området (2016) står det:

Tullinløkka er et område i utvikling, og studenter i St Olavs gate 32 kan skape et levende byliv. "Området har hatt en viktig betydning i nasjonsbyggingen og for Oslo som hovedstad. Historisk har området og bygninger vært knyttet til kultur, kunnskap og formidling. Videreføring og utvikling av området bør være i tråd med disse føringene.

¹⁵ Statsbygg fikk på oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet gjennomført en helhetlig konseptvalgutredning om fremtidig bruk av statens bygninger og eiendommer på Tullinløkka-området (fra KVVU, april 2016).

Uavhengig av hvilke diskusjoner det tidligere har vært knyttet til eiendommen, er dette like relevant i dag. Området har svært mange aktører innenfor kunnskap, kultur og formidling, og kan skape grunnlag for positive synergier og byutvikling.

Akademihagen som er tilknyttet eiendommen skaper gir en unik mulighet til å videreutvikle møtesteder på tvers for byens studenter midt i sentrum. I dag benyttes området til Studentslippet, og i år arrangerte SiO 17. mai frokost i hagen. Det var stor interesse, og møtte mellom 500-600 - hvorav $\frac{2}{3}$ av deltakerne var internasjonale studenter og utvekslingsstudenter, som også var primærmålgruppen for arrangementet.



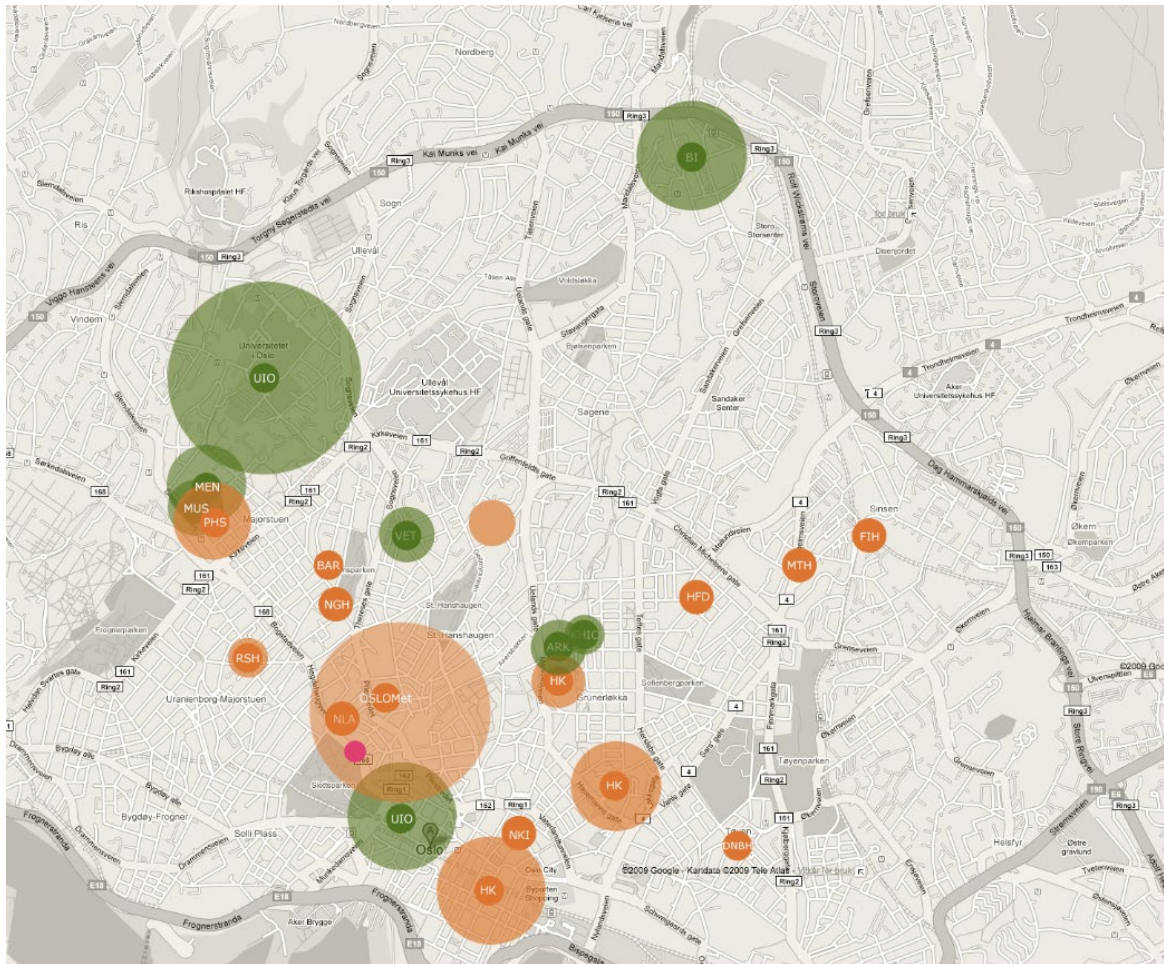
Området rundt Tullinløkka er i utvikling og flere aktører har i dag lokaler i nær tilknytning. Et potensielt studenthus i sentrum kan bli et naturlig møtepunkt på kunnskapsaksen samtidig som det kan fremheve studentenes tilstedeværelse i byen. Et studenthus i samme område som OsloMet, juridisk fakultet ved UiO og flere av Oslos museer kan være en naturlig utvidelse av relevante aktiviteter, som kan styrke posisjonen til både studenthuset og aktørene med tilknytning til det. Studenter er hyppige brukere av kafeer, parker, kollektiv og kulturtilbud, og vil bidra til mer livlige bykjerper.

SiO har i dag et naturlig tilholdssted i sentrum, ettersom flere av de SiO-tilknyttede lærestedene holder til i dette området. SiO har både studentboliger, treningssenter, kantiner, barnehager og studenthelsetilbud i sentrum. I tillegg ligger flere av de største utdanningsinstitusjonene i umiddelbar nærhet.

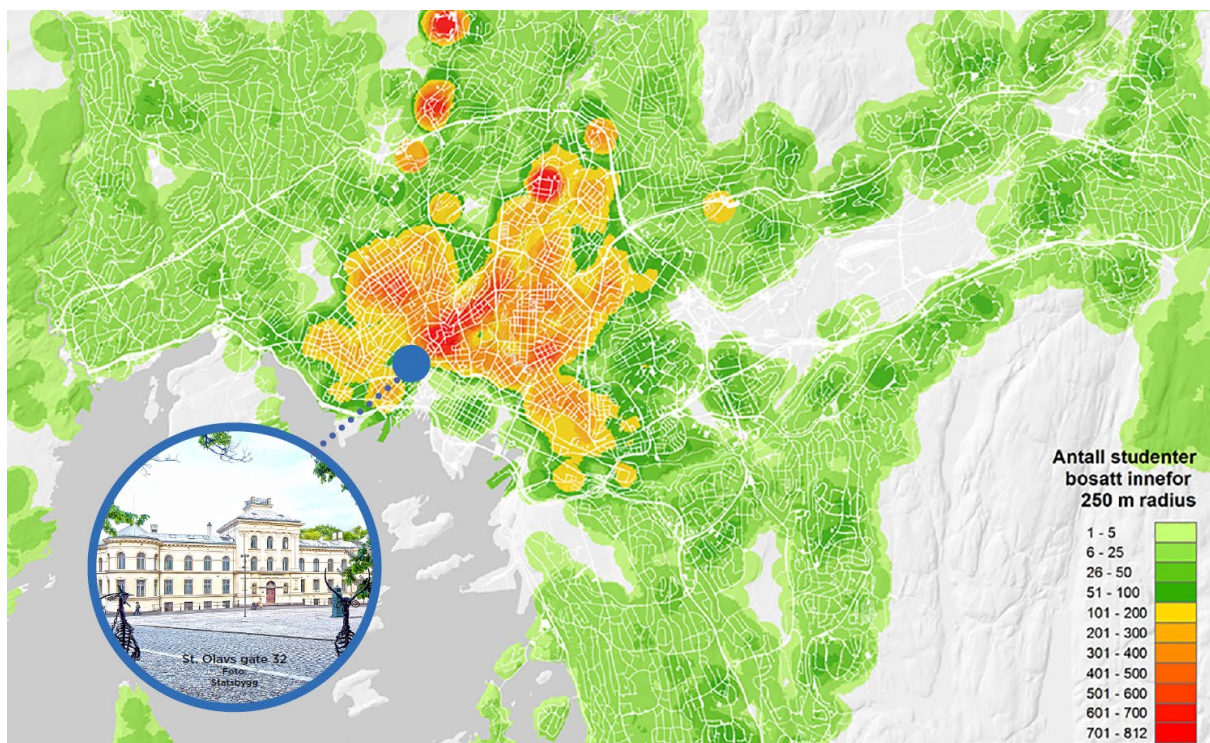
På kartet er de ulike utdanningsinstitusjonene tilknyttet SiO tegnet opp. Sirkelens størrelse er proporsjonal med antall studenter ved det enkelte lærested. Dette illustrer at en betydelig andel av studentmassen går på en utdanningsinstitusjon i relativ nærhet til sentrum og St. Olavs gate. Nationaltheatret er et samferdselsknutepunkt og reiseavstandene med kollektivtransportmiddel fra de mer fjerntliggende studiestedene er på 10-15 min slik at også studenter fra disse utdanningsinstitusjonene kan komme seg raskt fra studiestedet til Studenthuset, dersom det blir realisert i St. Olavs gate 32.

Sentrum er UiO sitt eldste campus og et ikon i bybildet. De kommende årene er det utbygging for Det juridiske fakultet nord for Tullinløkka og ny utvikling av hele dette sentrale

byområdet vil prege sentrum. UiO vil utvikle et sammenhengende universitetsområde i aksen fra universitetets bygninger på Karl Johans gate og over mot nybygget for Det juridiske fakultet i Kristian Augusts gate (kunnskapsaksen). OsloMet - storbyuniversitetet har vært i konstant utvikling de siste årene, og arbeider kontinuerlig med sin strategiske Campusutvikling hvor målet blant annet er å åpne campus på Bislett for byen, og bedre integrere lærestedet med byrommet. Høyskolen Kristiania utgjør den fjerde største utdanningsinstitusjonen og har flere campus spredt rundt i sentrum. I tillegg ligger det flere mindre høyskoler langs Akerselva.



Bostedsanalyse for studentene gjennomført av Asplan Viak (på vegne av Campusutviklingsprosjektet under Kunnskap Oslo) viser også at St. Olavs gate 32 ligger i tett tilknytning til der studentene bor og oppholder seg.



Denne rapporten konkluderer med at SO32 er godt egnet til formålet, men det betyr ikke at det ikke finnes utfordringer. En nøytral møteplass på tvers av byens utdanningsinstitusjoner vil være et positivt tilskudd til Oslo som studieby, men fordrer at en klarer å trekke studentene til området. Senere omtale av fredningsvedtak og behov for rehabilitering understreker det som kan være utfordrende ved å etablere et studenthus i SO32, men det vil trolig gjelde uavhengig av eiendom da svært mange er eldre og av arkitektonisk verdi. Det er behov for betydelig rehabilitering og dermed investering og finansiering, som også antas å gjelde i ethvert utgangspunkt i sammenheng med byggeår og tilstand.

6.3 Rehabilitering

I KVVU-en fra 2016 estimeres behov for rehabilitering til 262 mill, inkludert brukerutstyr og inventar etter et anslag på 4%. Rehabilitering av bygningsmasse vil kreve store investeringer, men antas å kunne gjøres trinnvis dersom SiO kan kjøpe eiendommen. Der Statsbygg eier og rehabiliterer eiendom, gjøres det som totalrenovering. Noe av fordelene med St Olavs gate 32 er at bygget er av en slik natur at det kan bygges opp i etapper, som reduserer risiko, gjør at finansiering kan sikres gradvis og muliggjør at et potensielt studenthus kan formes av bruken underveis. Dette gjør at det blir fleksibelt, samtidig som det reduserer en allerede lav risiko. Det kan gjelde uavhengig av spesifikk eiendom, men vurderingen er knyttet til SO32 ettersom bygget er utformet på en slik måte at aktiviteter kan foregå i deler av bygget samtidig som eventuell rehabilitering og leie gjøres andre steder. SiO har dessuten gjort noen investeringer i SO32 da SiO Helse benyttet eiendommen., som innebærer at enkelte områder i bygget har noe lavere behov for investering og rehabilitering før det kan bli tatt i bruk.

Arealer til eventuelle eksterne beboere forutsetter leie finansiert av leietaker selv, enten gjennom husleie eller ved å dekke sin andel av rehabiliteringen direkte. Den optimale løsningen er at også resten av behovet for investeringer til rehabilitering dekkes fullstendig av eksterne midler fra ulike selskaper, privatpersoner, fond, legater, stiftelser, organisasjoner etc. I tillegg kan studenthuset skape tettere koblinger mellom næringslivet og studentene, og et slikt samarbeid bør være gjensidig fordelaktig. Det ideelle er om private aktører sier seg villig til å investere i istandsettelse av bygget, for å kunne benytte seg av de fordelene en slik tett kobling med studentene kan medbringe. En mulighet er å bidra med kapital til rehabiliteringen av spesifikke deler eller rom i bygget, som altså kan bygges opp trinnvis. I et potensielt studenthus kan det avsettes arealer til innovasjon og entreprenørskap, og innovasjonslaber i regi av en eller flere selskaper - på permanent eller periodevis basis - og vil eventuelt bidra til istandsetting. Dette må sees i sammenheng med tidligere omtale om aktiviteter med dobbeltfunksjon. Det er et stort mangfold av fond og stiftelser, og mulighetene for bidrag til istandsetting til spesifikke arealer vurderes som stor, men knytter seg til konkrete formål og er dermed ikke hensiktsmessig å omtale uten at innhold i et potensielt studenthus er konkretisert.

Statsbygg tilstandsanalyse vil gi oppdaterte estimater på omfanget av investeringer, og samarbeid med byantikvaren er viktig dersom SO32 eventuelt benyttes til studenthus. Det er viktig for å sørge for fleksibel utnyttelse, samtidig som arkitektoniske verdier ivaretas. Et potensielt studenthus må være tilgjengelig og muliggjøre bruk fra studenter i variert skala. Eiendommen har antakelig behov for opparbeidelse av flere rømningsveier, og vurdering av brann- og rømningsvei er vanskelig uten at det foreligger konkrete planer. Slike vurderinger og tall er ikke mulig å gi i denne rapporten da ingen konkrete planer foreligger, som er en forutsetning for å kunne konkludere med tanke på brannvern, rømningsvei og annet., Dette bør anses som en del av det videre arbeidet. SiO har erfaring og kompetanse til å forvalte eiendom, og bør bidra med dette videre. Risiko ved fredning er antatt minimal fordi også antikvar ønsker vern gjennom bruk og det at det er flere eksempler på vernede bygg som er rehabilitert. Dialog med brannvesen og andre relevante aktører bør tas opp i videre arbeid. Erfaringen med samarbeid med antikvar da SiO Helse flyttet inn i SO32 tilsier at utnyttelse er mulig. Bakkeplan og 1 etasje ble innredet i samarbeid med antikvar, i denne sammenheng: Riksantikvaren. I forslag til ny Plan- og bygningslov som er ute på høring ligger det forslag

om å myke opp krav til at gjeldende teknisk forskrift skal følges ved ombygging av eldre bygg. Kommunen skal kunne gi dispensasjon fra tekniske krav dersom kostnadene vil være uforholdsmessige høye. Et potensielt studenthus skal selvfølgelig være tilgjengelig og trygt, men det kan ha potensielle positive konsekvenser for kostnadsnivå.

6.3.1 Private investorer

Ved tilfeller der egenkapital tilføres studenthuset fra private aktører bør det etableres en investeringsavtale eller sponsoravtale, avhengig av samarbeidets karakter. Denne delen har det vært arbeidet minst med på grunn av uklarheter med eiendom og behov for konkretisering knyttet til innhold. Dermed er det behov for samtaler med konkrete private investorer for å nå målet om fullstendig finansiering fra eksterne aktører, etter nødvendige avklaringer.

Tilgjengelighet og størrelsesorden

Basert på europeiske estimater er det grunn til å anta at det eksisterer et stort antall norske private investorer, som utgjør en meget betydelig finansieringskilde (Fossen, Myhrvold & Reitan, 1991¹⁶). På tross av at dette er et gammelt studie, er det liten grunn til å tro at markedet har blitt mindre med tanke på veksten i oppstartsbedrifter. Dette blant annet på grunn av økonomisk utvikling og vekst i hjelpemidler for oppstartsbedrifter som såkornsfond o.l. Oslo: State of the city (2019) peker på at Oslo i økende grad blir ansett som et sted å drive forretning på grunn av sitt sterke forretnings- og investeringsgrunnlag. Benchmarks evaluerte Oslo som en stadig mer entreprenør-vennlig by med et robust makromiljø. Noe av utfordringen ligger å identifisere slike tilbydere av kapital, og nå dem. Derfor vurderes det som både nødvendig og riktig å gjøre prosjektet kjent ved å ta kontakt med diverse aktører og potensielle samarbeidspartnere. Uten klarhet i eiendom og innhold er det imidlertid vanskelig å kunne si noe sikkert, selv om mulighetene vurderes som store. Fossen, Myhrvold og Reitan (1991) konkluderer med at "private investorer har klare preferanser i retning av investering i nyetableringer og unge bedrifter i geografisk nærhet". Dette antas å ikke endre seg i betydelig grad over tid, men sier noe om hvilke private investorer som er særlig relevant å ta kontakt med etter nødvendige avklaringer.

Det som imidlertid er viktig er hvilke investorer som er aktuelle for et potensielt studenthus, og hva en må gjøre for å være aktuelle. Arbeidet i denne fasen tyder på at klarhet i eiendom og innhold er viktig for å overhode være aktuell, og deretter antas det at prosjektet må skille seg ut og ha noen effekter som anses som verdifulle for investorer. Prosjektet mener dette kan ivaretas gjennom å skape en felles møteplass hvor innovasjon, kreativitet og engasjement står i fokus.

¹⁶ Fossen, Myhrvold & Reitan (1991). Private investorer i Norge. Hentet fra <https://www.magma.no/private-investorer-i-norge> (11. februar 2019).

Investeringsatferd

Personlige nettverk er avgjørende for aktiviteten i det unoterte markedet (Fossen, Myhrvold & Reitan, 1991). Studiet er gammelt og danner kun bakteppe for arbeid, uten å tillegges for mye vekt. Det som er viktig er å kunne identifisere potensielle investorer og hva som skal til for å være aktuelle for bidrag. Eksterne informasjonskilder er primært slik private investorer identifiserer relevante prosjekter. Personlig nettverk og media er viktige informasjonskilder. Dette understreker viktigheten av oppsøkende aktivitet, være synlig og skape engasjement for et potensielt studenthus i sentrum. Ko-investering har lenge vært vanlig i det norske markedet, og har over lang tid vært antatt som nødvendig for å potensielt kunne realisere et studenthus. Investornettverk i Norge har gjerne en eller flere såkalte "lead investor(er)" og kontakt mot offentlige aktører. Sistnevntes involvering og støtte til prosjekter sees på som et kvalitetsstempel og risikoavlastning. Dette understreker hvor viktig det er at vi har utdanningsinstitusjoner og Oslo kommune med oss for å få til et potensielt studenthus i sentrum. Forpliktende samarbeid og partnerskapsavtaler med ulikt innhold, avhengig av samarbeidets natur, kan være måter å forsikre private investorer om slik støtte. Det forutsetter avklaring om eiendom, konkretisering av innhold, nødvendig investeringsbehov, etc. Det understrekes igjen at det som er viktig her er at det sier noe om hva som skal til for at et potensielt studenthus i sentrum kan finansieres av private investorer.

6.4 Drift

Det ligger ikke i mandatet å vurdere drift, men her gjøres en klargjøring av hva kostnader til drift vil innbefatte samt noe om hensyn som potensielt bør ligge til grunn. Bakgrunnen for det er at arbeid med driftskonsept er viktig veien. Dette er informasjon som er gitt til Velferdstinget som en del av forprosjektets første fase, og gjengis relativt uendret her. Det skilles mellom teknisk drift av infrastruktur og bygg, og aktiviteter - hvorav sistnevnte antakelig bør baseres på studentengasjement og frivillighet. Det har ikke vært en del av mandatet å vurdere om noe slikt skal bygges opp eller om eksisterende organisasjoner kan ha en slik rolle. Det er utfordringer med begge deler, og dette bør være en del av det videre arbeidet med et potensielt studenthus i sentrum. Prosjekteier ser det ikke som hensiktsmessig at verken Velferdstinget eller SiO selv tar på seg rollen med å opparbeide en driftsorganisasjon med ansvar for aktiviteter.

Teknisk drift

Et potensielt studenthus krever infrastruktur, utstyr, nettverk, programvare, IT- drift, vedlikehold, printere mv. Disse funksjonene kommer i tillegg til drift av bygget, og er funksjoner som kan ivaretas av studenter som deltidsansatte eller frivillige. En annen løsning er at en profesjonell kontorteknisk aktør får ansvar for dette. I tillegg kan og bør en kontorteknisk aktør, uavhengig om det er studenter eller profesjonelle, ha ansvar for indre justis i felles arbeidssoner. Eksklusive arealer i form av foreningskontorer o. l. må den enkelte ta ansvar for selv, men det er et viktig poeng å ha pause-, spise- og møterom som fellesarealer. Ressurser som stimulerer til samhandling, kreativitet og fellesskapsfølelse for alle aktørene er antakelig avgjørende for et vellykket studenthus. Årlige kostnader til dette anslås til omlag 2-4 mill. kroner.

En eventuell eierkonstellasjon, vil naturlig bestå av den eller de aktører som står for kjøp, i tillegg til utdanningsinstitusjoner og studentene selv. Det må sikres inntekter til betjening av kapital, fremtidig vedlikehold og løpende driftskostnader. Den antatt beste løsningen er at

SiO og utdanningsinstitusjoner i felleskap dekker driftskostnader, bygg-, IT-teknisk- og annen infrastruktur, samt teknisk driftsorganisasjon. Dette er viktig for å sørge for at alle studenter i Oslo føler eierskap og tilhørighet til et eventuelt studenthus i sentrum, samtidig som det er viktig å sørge for kontinuitet og gode rammer for drift. Størrelsesorden er antatt å innebære en årlig kostnad på 10-15 mill, basert på estimater i den tidligere omtalte KVV-en. Det er imidlertid usikkerhet knyttet til eksakt beløp.

Det vil være nødvendig å etablere en driftsorganisasjon med robust eiendoms- og driftsfaglig kompetanse, for å sørge for at byggets verdi ivaretas, samtidig som det kan frita bidragsytende aktører fra å bruke energi på forhold som ikke realiserer deres egentlige formål. I dag er dette ivaretatt av en ansatt fra Statsbygg i deltidsstilling med kontor plass i bygget.



Drift av aktiviteter

Driften av et potensielt studenthus må legge til rette for et levende studenthus som tas i bruk av alle byens studenter omtrent hele døgnet. Dette er et ideelt prosjekt og verdier er sosiale og ikke finansielle, så det er ikke rom for å ta utbytte eller belønne eventuelle eierandeler. Et eventuelt fremtidig overskudd vil investeres tilbake i studenthuset for å komme studenthuset til gode.

Aktiviteten til de ulike aktørene tilknyttet et studenthus vil drives på egne budsjetter uten bidrag fra huset, med ordinære støtteordninger fra Kulturstyret, dugnad, serveringsinntekter, billettinntekter o.l. Som hovedprinsipp bør det legges til grunn at de som får tilgang til arealer i bygget skal kunne ha *fri stasjon*, men dette må kunne vurderes i hvert enkelt tilfelle. Dette for at eksempelvis studentforeninger ikke skal betale for driften av huset. Dersom huset får inn eksterne aktører med relevant formål og aktivitet til husets formål, må det på plass avtaler som også sikrer tilskudd til drift og opparbeiding av arealer (investering), og kan eksempelvis bakes inn i leien.

Leieinntekter fra eksterne som ønsker å legge ulike arrangementer til bygget eller permanent leieinntekt kan dekke noe av driftskostnadene eller sørge for overskudd. Dette kan gi et positivt bidrag uten at det er grunnlag for å anslå størrelsen eller at det skal være avgjørende for om prosjektet er realiserbart eller ikke. Dette skal ikke fortrenge studentforeningsaktivitet eller andre studentrelaterte aktiviteter.

Hva slags driftsorganisasjon som bør legges til grunn i et potensielt studenthus er viktig i arbeidet fremover, og her er det viktig å sikre studentinvolvering og samarbeid med relevante aktører som kan bidra til avklaring om mulig driftsorganisasjon.

7. Prosjektets organisering

I perioden har prosjektet hatt en styringsgruppe og en prosjektgruppe. Velferdstingets arbeidsutvalg leder styringsgruppen. Øvrige medlemmer er OsloMet, AHO og SiO, samt ressurspersoner for prosjektet. Prosjektgruppen rapporterer til styringsgruppen, sørger for fremdrift og har blitt ledet av Velferdstingets arbeidsutvalg. Velferdstingets arbeidsutvalg orienterer i Velferdstinget i Oslo og Akershus.

For perioden august 2018 til juni 2019 har prosjektorganisering- og styring vært som følger:

Oppdragsgiver: Velferdstinget i Oslo og Akershus

Prosjekteier: Velferdstingets arbeidsutvalg

Leder av styringsgruppen: Leder av Velferdstinget, Maya Sol Sørgård

Styringsgruppe:

- Vettle Bo Saga, styreleder i SiO
- Lisbeth Dyrberg, adm. dir i SiO
- Inger Stray Lien
- Frode Meinich
- Marianne Brattland, OsloMet
- Erik Fenstad Langdalen, AHO
- Christine Grape
- Christen Andreas Wroldsen (Student, UiO)
- Ola Gimse Estenstad (Student, OsloMet)
- Felix Volpe (Student, BI)
- Johan Christian Torsvik Bruun (Student, NMH)
- Ingen representant valgt fra de mindre høyskolene

Prosjektleder: Nestleder av Velferdstinget, Kari Anne Andersen

Prosjektgruppe:

- Mike Furstenberg, SiO Foreninger
- Trond Bakke, direktør for eiendomsutvikling
- Torkel Lappegård, direktør for IKT og forretningsutvikling i SiO
- Beate Thandiwe Dessingthon, OsloMet
- Elisabeth Holien, prosjektmedarbeider SiO
- Jeanette Viken, prosjektmedarbeider SiO

Prosjektet har ikke eget budsjett. Hver av partene har dekket kostnader, inkludert egen arbeidsinnsats, over ordinære driftsbudsjett.

7.1 Utfordringer

Utfordringer i prosjektet er i aller størst grad tilknyttet behov for involvering og koordinering av samarbeid mellom mange aktører

Det ligger ingen økonomisk risiko på Velferdstinget som prosjekteier. Ved kjøp av eventuell eiendom foreligger det minimal risiko. SiO vil som den mest egnede stå ansvarlig for kapital ved overtakelse, men dersom prosjektet ikke kan gjennomføres vil den kapitalen kunne tilbakestilles ved en eventuell avhending av eiendommen. Det er lav risiko tilknyttet en slik investering blant annet på grunn av sentral plassering og mulighet for utleie i perioden før det eventuelt tas i bruk til studenthusformål. Dersom SO32 blir lokasjon for et potensielt nytt studenthus, vil istandsetting være grunnlag for en betydelig andel av behovet for finansiering. Utfordringen ligger i å få tilstrekkelig finansiering til å rehabilitere eiendomsmasse, men signaler fra denne fasen i prosjektet tilsier imidlertid at det er tilstrekkelig interesse til at det er mulig å få til. I eventuelle videre prosesser vil det ved klarhet i eiendom og innhold måtte arbeides mer med *sikringen* av finansiering, gjennom forpliktende samarbeid og eventuelt avtaler. Det forbindes lite usikkerhet med bidrag til drift, dersom utdanningsinstitusjoner sammen kan bidra til dette.

7.2 Suksessfaktorer

En avgjørende faktor for å lykkes med prosjektet og for å gjøre det attraktivt for ulike sponsorer å yte bidrag er at det studentpolitiske miljøet fortsatt har en sentral rolle. Studentinvolvering må være sterk inn i prosjektet, samtidig som forankringen og diskusjoner i Velferdstinget fortsetter.

Et potensielt studenthus i sentrum bør ha et sosialt formål, bidra med nye løsninger, involvere studentmassen i arbeidet og drives av sosiale resultater, samtidig som det er behov for å sikre en bærekraftig driftsmodell. Samarbeid på tvers bør være selve visjonen og drivkraften i prosjektet. Dette fordrer koordinering av samarbeid og innspill fra mange aktører, og gir svært mange muligheter, i tillegg til å skape noen utfordringer.

Et potensielt studenthus kan sette varige spor og skape samfunnsøkonomisk verdi, som vil være tilnærmet umulig å kvantifisere og måle. Det betyr derimot ikke at det ikke skapes verdier. Prosjektet faller inn under flere områder innenfor sosialt entreprenørskap. Deriblant arbeid og kompetanse og omsorg og velferd. Studenthuset kan skape koblinger i, og til, arbeids- og næringsliv, gjennom initiativer som skaper arenaer hvor næringslivet kan arbeide sammen med studenter for å skape nye ideer/produkter/tjenester og gjennom spesifikke foreninger og foreningslivet generelt som kan bli brukere av huset. I tillegg kan husets aktivitet og funksjoner tilrettelegge for kompetanse- og motivasjonsfremmende tiltak, og bidra til verdiskapning. I prosjektet vil den sosiale førstehåndseffekten være økt velferd for



menneskene som benytter seg av studenthuset. Dette kan skape en livsforbedrende påvirkning. De økonomiske resultatene vil komme av det huset måtte klare å generere av inntekter gjennom eksempelvis utleie. Samfunnets gevinster er velferdsforbedringer for individene og deres omgivelser, potensiell redusert belastning på offentlige budsjetter og nytte for de som benytter seg av studenthuset.

Eierskap og involvering av mulige samarbeidspartnere er viktig for realisering av et potensielt studenthus i sentrum. Det er også nødvendig for å skape et studenthus som supplerer og skaper synergier med dagens tilbud og aktiviteter. Dette betyr blant andre studentdrevne aktiviteter, samt utdanningsinstitusjonenes egne initiativer og aktiviteter. Bred involvering av utdanningsinstitusjonene, samt støtte fra Oslo kommune og lokale politikere er essensielt. Støtte og involvering er også viktig blant aktører i arbeids- og næringslivet dersom studenthuset skal ha en slik profil, som antakelig er nødvendig for å utløse finansiering. Det er imidlertid viktig å påpeke at et studenthus bør omfatte andre funksjoner for å være et helhetlig tilbud til studentene. Videre organisering og beslutningsprosess blir viktige elementer prosjekteier bør ta stilling til, i lys av dette og evalueringen av dagens prosjektorganisering.

7.3 Evaluering

Dette prosjektet innebærer mange aktører, store ambisjoner og et langtidsperspektiv. Det byr på både muligheter og utfordringer, særlig knyttet til involvering og prosjektorganisering. Størrelsen og omfanget av et slikt prosjekt innebærer nye utfordringer for Velferdstinget og Velferdstingets arbeidsutvalg. Å organisere og styre en så omfattende prosess med mange ulike aktører krever at man som tillitsvalgt setter av den tiden det krever både i samarbeid med prosjektgruppe og styringsgruppe, men også på egenhånd for å sikre progresjon.

Studenteierskapet er en forutsetning for suksess, men byr også på utfordringer. Det er en styrke for prosjektet at studentinvolvering er sterk fordi det bidrar til at et potensielt resultat er i overensstemmelse med studenters behov. Det må være rom for kritiske røster og å stille spørsmål ved både prosess og resultat. Dette bidrar til nyskapning, samtidig som det belyser utfordringene og understreker kravene til gjennomføring og resultater.

Den hyppige utskiftningen av Velferdstingets tillitsvalgte er en utfordring når større prosjekt som dette føres over lengre tid og tillitsvalgte er i lederposisjoner i prosjektet. Samtidig må et prosjekt av denne størrelsen ha støtte og skape engasjement blant studenttillitsvalgte. Arbeidet internt i prosjektgruppen har periodevis vært veldig intensivt. Erfaringer fra perioden tilsier at det ikke er hensiktsmessig at hovedansvar for progresjon i prosjektet hviler på tillitsvalgte i Velferdstinget. Deltakelse i prosjektgruppen ansees derimot både som hensiktsmessig og nødvendig, for å sikre studentinvolvering. Derfor anbefaler prosjektet at det avsettes ressurser som sikrer kontinuitet og fremdrift. Det kan hende Velferdstingets arbeidsutvalg bør lede prosjektet på andre måter for å sikre studentstyring, se for øvrig under kap. 8 og 9 for videre omtale. Det er særlig noen prosesser det er hensiktsmessig at studentene styrer.

Det har vært nyttig og viktig at SiO har fungert som støttespiller for prosjektet og bidratt med ressurser og kompetanse. I tillegg har prosjektet mange støttespillere som både har fungert som en "heiagjeng", men som også har bidratt med uvurderlig innsikt i prosjektet. Ideen om et potensielt studenthus i sentrum har støtte i Oslos kommune sin Campusstrategi.

Resultater fra Studentenes helse- og trivselsundersøkelse, samt Studentmobilitetundersøkelsen gir et viktig datagrunnlag, og understreker behovet for satsing på studentmassen. Videre kan det tenkes at SiO sammen med andre relevante aktører arbeide mer med tanke på brannvern, utnyttelse og fredning, men fordrer avklaring av eiendom og tydelig forventning fra studentene.

Ikke alle utdanningsinstitusjoner har blitt direkte kontaktet annet enn med invitasjon til Ideathon. Eventuell videre prosjektorganisering må sørge for bredere involvering av utdanningsinstitusjonene, og tilhørende studentdemokratier dersom de har ønske om det.

8. Avsluttende kommentarer

Grunnet prosjektets mange potensielle samarbeidspartnere og komplekse natur er det utfordrende å sikre bred involvering og en effektiv prosjektorganisering. Prosjektet har lite til felles med ordinær prosjektorganisering, som gjør at det ikke er mulig å gi noe godt svar på hva som ville vært normal organisering. Noe av utfordringer har vært å finne ut av hvilket arbeid som bør gjøres av hvilke aktører. Periodens erfaringer danner grunnlaget for siste del av rapporten. Det finnes imidlertid ikke noe fasitsvar på hva som er best organisering, og eventuell videre organisering krever avveininger. Som initiativtaker og prosjekteier bør Velferdstingets være med på å forme videre organisering og prosess. Grunnet overgangsfasen mellom to arbeidsutvalg blir det heller ikke riktig å diktere arbeidet for påtroppende arbeidsutvalg, som bør få tid til å vurdere alternativer før det legges frem for Velferdstinget. Derfor må dette tolkes som mulig forslag, basert på periodens arbeid og evaluering.

Denne rapporten omtaler elementer fra mandatet slik det er vedtatt av prosjekteier, og er dermed begrenset av mandatets innhold. Det er enda ubesvarte elementer som i stor grad kan tilskrives størrelse på prosjektet, mange involverte aktører, noe uklar rollefordeling og utfordring med kontinuitet og avklaringer utenfor prosjektets kontroll.

Grunnlag for eksempelvis konkretisering av innhold og funksjoner bør utarbeides på bakgrunn av fase 1, fase 2, videre avgjørelser om eiendom og videre organisering. Prosjektet preges av at noen muligheter har et tidsvindu og at elementer endrer og utvikler seg underveis. Derfor anbefales avgjørelser å gjøres trinnvis videre. Det er samtidig viktig å definere såkalte exit punkter, viktige avgjørelser og tenke noe om prosess og tidslinje.



Alle deltagende parter har når som helst mulighet til å trekke seg ut av prosjektet. Naturlige beslutningstidspunkter eller exit-punkter er ved avgjørende tidspunkter i prosjektet slik som:

- Avklaring av eventuell avhending SO32 (tentativt: 3. kvartal 2019). Ved eventuelt kjøp før avklaring om innhold, finansiering og drift kan eiendommen midlertidig leies ut til eksterne mens eventuelt arbeid pågår for å redusere utgifter.
- Konkretisere konsept og innhold (tentativt: ved utgangen av 2019)
- Avklaring av fremtidig investeringsbehov (tentativt: ved utgangen av våren 2020)
- Avgjørelse om driftsorganisasjon, driftsform og partnerskap (tentativt: før sommeren 2020)
- Ved avtaleinngåelse for eventuelt byggeprosjekt (tentativt: 2020).

De foregående fasene tyder på at et studenthus i sentrum er mulig å realisere, men det er viktige avklaringer og avgjørelser som gjenstår og danner grunnlaget for eventuell sikring av finansiering - særlig tilknyttet innhold. Først omtales arbeid som gjenstår, før det pekes på mulige veier videre.

8.1 Arbeid som gjenstår

Arbeid som gjenstår og er naturlig oppfølger til arbeidet i denne perioden knytter seg til eiendom, innhold og funksjoner, avklare investeringsbehov, sikre finansiering og vurdere hensiktsmessig drift.

Det har vært utfordrende å sette klare mål og tidsfrister for arbeid som involverer svært mange aktører og er avhengig av beslutninger som gjøres av andre. Avklaring om SO32 er særlig viktig fordi den vurderes som egnet til et potensielt studenthus i sentrum. Lokalisering, er som innhold, svært viktig for eventuelle eksterne samarbeidspartnere før samtaler med konkrete aktører kan igangsettes.

Det gjenstår enda arbeid knyttet til mulig innhold, da dette prosjektet har vært begrenset til å omtale de aktiviteter som kan ha en såkalt dobbelfunksjon. I første fase av prosjektet pekte man overordnet på følgende potensielle funksjoner: Arbeidssoner, kontorarealer, serveringsvirksomhet, aktivitetstilbud, forsamlingslokaler og utearealer. I tillegg kommer mulighetene for å etablere arealer for innovasjon, entreprenørskap og kontakt med arbeids- og næringslivet, tverrinstitusjonelle møteplasser og prosjekter, samt potensielle relevante aktiviteter i kommunal regi - som har vært en del av denne rapporten.

I denne rapporten er det gitt flere eksempler på hvilke muligheter for aktiviteter det ligger i et studenthus i sentrum, begrenset til aktiviteter med mulig dobbelfunksjon. Studentene bør sitte i førersetet for videre konkretisering av innhold og konsept, og kan eventuelt organiseres i form av en referansegruppe. Et eventuelt saksgrunnlag for avgjørelser om innhold og konsept bør sammenfattes på bakgrunn av, men ikke utelukkende med utgangspunkt i, denne rapporten. Arbeidet kan resultere i en kravspesifikasjon som omtaler innhold og funksjoner, og former arbeid med finansiering og avklaring av investeringsbehov.

Ved avklaring om eiendom og konkretisering av innhold vil det eventuelt være enklere å si noe om St Olavs gate 32 sine begrensninger og muligheter som et potensielt studenthus. Noe materiale kan slik som i denne rapporten hentes fra KVUen, men bør suppleres med kompetanse fra SiO og relevante aktører som brannvesen og antikvar.

Signaler fra Oslo kommune, sentrale og lokale politikere, aktører i arbeids- og næringslivet, utdanningsinstitusjoner og andre relevante aktører tyder på at det er interesse for et studenthus i sentrum, og at det tilstrekkelig interesse for å kunne arbeide for å sikre finansiering til istandsetting. SiO er utpekt som potensiell kjøper av eiendom.

Det er behov for samtaler med private investorer for å nå målet om fullfinansiering av eksterne aktører, men konkretisering av et potensielt studenthus innhold og funksjoner samt klarhet i lokasjon er en forutsetning for at slike samtaler kan finne sted. Forpliktende samtaler om mulige aktiviteter med dobbeltfunksjon sammen med relevante aktører for bidrag til drift og rehabilitering må komme etter avklaring om eiendom og konkretisering av innhold.

Potensiell organisering og driftsform er ikke arbeidet med nå, men bør sikre at løpende beslutninger kan tas av en naturlig eierkonstellasjon og sikrer studentinvolveringen og eierskap. Dette vil naturlig formes av konkretisering av innhold og funksjoner. Eventuell organisering må ha delegert myndighet på vegne av involverte aktører.

8.2 Mulig vei videre

Evaluering og omtale av gjenstående arbeid i 8.1 danner grunnlaget for følgende mulige vei og prosess videre:

- Avklaring om SO32 (høsten 2019).
- Gjennomføre skisseprosjekt:
 - Konkretisering av innhold og funksjoner i et potensielt studenthus i sentrum, som leder ut i et formål og kravspesifikasjon for et potensielt studenthus i sentrum, fra Velferdstinget (høsten 2019).
 - Byggtekniske evalueringer basert på potensielt innhold og funksjoner fra SiO (høsten 2019).
- Arbeid med relevante aktører parallelt og etter skisseprosjekt for å sikre finansiering.
- Arbeid og avgjørelse med driftsform fra Velferdstinget i samråd med andre relevante aktører. Følger av konkretisering av innhold.

Disse prosessene er avhengig av hverandre har tidligere omtalte forutsetninger, men gir også en pekepinn på rekkefølge.



9. Anbefalinger

Det er flere mulige måter å organisere videre arbeid, men bør uansett reflektere en naturlig arbeidsfordeling mellom involverte aktører i det gjenstående arbeidet og sikre studenteierskap, involvering av relevante aktører og fremdrift. Dagens organisering kan bestå, men Velferdstingets arbeidsutvalg for perioden anbefaler ikke at ansvaret for fremdrift ligger på arbeidsutvalget gjennom rollen som prosjektleder i arbeidsgruppen. Det kan være hensiktsmessig å tydeligere definere hvilke aktører som har hvilke roller i eventuelt videre arbeid.

Det understrekes at det for Velferdstinget ikke knytter seg noen økonomiske risikoer til at prosjektets fremdrift fortsetter. Trinnvis fremdrift bidrar til fleksibilitet samtidig som det gjør det mulig å bygge på kunnskap og kompetanse underveis, uten å overse verken muligheter eller utfordringer. Basert på denne rapporten kan følgende danne utgangspunktet for fremtidige aktiviteter og videre prosesser i Velferdstinget: (1) avvente avklaring om eiendom fra Statsbygg; (2) skape engasjement for visjon; (3) vurdere hensiktsmessig prosjektorganisering, som sikrer studenteierskap og fremdrift; (4) be SiO ta på seg ansvaret for nødvendige utredninger og arbeide med konkretisering av innhold og funksjoner i et potensielt studenthus.

Konkretisering av innhold og konsept bør gjøres med tydelig student-eierskap og involvering, så en mulighet er å opprette en referansegruppe ledet av Velferdstingets arbeidsutvalg, studentrepresentanter og relevante aktører. Prosjektgruppen kan bistå og avlaste arbeid dersom referansegruppen gir tydelige rammer for arbeidet. Samme modell kan benyttes på senere tidspunkt i arbeid med eventuell driftsorganisasjon. Prosjektgruppen kan ha ansvaret for den byggetekniske utredningen, som Velferdstinget eventuelt bestiller og arbeid som sørger for kontinuitet og fremdrift. En styringsgruppe kan gi overordnede styringssignaler og samle representanter for involverte aktører, prosjektgruppe og referansegruppe. Referansegruppens leder og arbeidsgruppens prosjektleder bør møte i styringsgruppen. Størrelsen på gruppene er viktig og må samtidig sikre involvering og effektivitet. Dagens prosjektgruppe kan således videreføres, men prosjektledelse bør endres for å avlaste Velferdstingets arbeidsutvalg. Hvorvidt Velferdstinget gjennom arbeidsutvalget leder referansegruppe og/eller styringsgruppe må organet selv vurdere hva som er hensiktsmessig.

Det understrekes at påtroppende arbeidsutvalg selv må kunne definere hvordan og når de ønsker å gå videre, før det legges frem for Velferdstinget. Rapporten bør antakelig presenteres på høstseminaret til Velferdstinget, med mulighet for oppklarende spørsmål. Dette kan eventuelt danne grunnlaget for å diskutere formål med et potensielt studenthus og reservasjoner/ bestillinger e.l. Dette kan danne grunnlag for eventuelt arbeid med finansiering og fordrer hensiktsmessig organisering av arbeidet, eventuelt valg av representanter og avklaring om VTAUs eierskap.

Arbeidet med et potensielt studenthus i sentrum bør fortsette med bakgrunn i en trinnvis fremgang slik presentert her. Studenter, Oslo kommune, utdanningsinstitusjonene, aktører i arbeids- og næringslivet og andre relevante aktører har muligheten til å skape et studenthus i sentrum, basert på fortidens og nåtidens utfordringer - laget for framtiden. Et studenthus i sentrum kan bli en møteplass for byens studenter, og videreutvikle Oslo som studieby.