



UNIVERSITETET I OSLO

Utvikling og rehabilitering av Farmasibygningen

Bilag A2 Overordnet beskrivelse av omfang og krav

Dato: 25.9.2026



INNHold

1	OM PROSJEKTET	3
2	OVERORDNEDE MÅL OG FØRINGER.....	3
2.1	OVERORDNEDE MÅL OG FØRINGER	3
2.2	RESULTATMÅL.....	3
2.3	KLIMA OG MILJØ.....	3
2.4	KRITISKE SUKSESSFaktorER OG -KRITERIER	4
3	PROSJEKTOMFANG OG OPSJONER.....	5
3.1	PROSJEKTOMFANG OG ALTERNATIVE LØSNINGER	5
3.2	PROGRAM	5
3.3	OPSJONER	5
4	BYGGHERRENS LEVERANSER OG RAMMEAVTALER.....	5
5	REGULERING OG VERN.....	5
6	VEDLEGG.....	5

1 Om prosjektet

Bygningene på Nedre Blindern ble tegnet av arkitektene Finn Bryn og Johan Ellefsen. BL25 Farmasibygningen er den første universitetsbygningen på Blindern og sto ferdig 1932. Den er fredet, har høy materialkvalitet og er av stor historisk og arkitekturhistorisk betydning. Fredningen omfatter eksteriør og hovedtrapp. Bygningen har 6800 m² BTA, omslutter et gårdsrom, og er fordelt over kjeller pluss fire etasjer.

Bygningen har frem til nå rommet Farmasøytisk institutt med kontorer, laboratorier og undervisningsrom. Bygningen skal nå rehabiliteres til «tørt» bygg, det vil si at det ikke skal inneholde laboratorier. Ny bruker vil være Senter for global bærekraft, som driver forskning og undervisning innenfor ulike aspekter av bærekraft. Sentret vil ikke fylle hele bygningen. Resterende arealer rehabiliteres til generelle kontorarealer for videre bruk til universitetets virksomheter.

UiOs prosjektanvisninger gjelder for prosjektet [Prosjektanvisninger - Universitetet i Oslo](#).

2 Overordnede mål og føringer

2.1 Overordnede mål og føringer

Samfunnsmål:

- Tilrettelegge for Senter for global bærekraft, som arbeider aktivt for å styrke og tilrettelegge for den tverrfaglige forskningen, utdanningen og formidlingen som er nødvendig for en mer bærekraftig fremtid. Senteret skal være et attraktivt møtepunkt for forskere studenter, eksterne partnere og gjester
- Tilrettelegge for annen eller tilknyttet universitetsvirksomhet

Virksomhetsmål:

- Transformasjon av Nedre Blindern til ny bruk
- Ivaretagelse av UiOs fredete bygningsmasse
- Arealeffektivisering og reduksjon av eksterne leieforhold

Effekt mål:

- Bygningen skal bidra til å realisere senterets formål
- Bygningsteknikk skal oppfylle dagens krav
- Fleksible arealer til varierende arbeidsformer
- Oppnå energikarakter C, dvs. 160kWh/m²/år
- Oppfylle statens arealnorm for kontorbygg: 23 m²pr arbeidsplass

2.2 Resultatmål

1. Kostnad
2. Kvalitet
3. Tid

2.3 Klima og miljø

Prosjektet skal søke størst mulig klima- og miljøgevinst med minst mulig inngrep i eksisterende bygningsmasse. Bevaring av eksisterende konstruksjoner vurderes som et vesentlig klima- og miljøtiltak i seg selv, ikke bare som et kulturminnehensyn. Videre bruk av det som allerede er bygget gir en dobbel miljøgevinst ved at både avfall og nyproduksjon reduseres.

- **Redusere energibruk**

Prosjektet skal bidra til UiOs overordnede mål om redusert energibruk i bygningsmassen. I utviklingsfasen skal samspillsentreprenøren kartlegge byggets energibruk og identifisere tiltak som kan redusere energibehovet og sikre energieffektiv drift. Det skal utarbeides en energistrategi som blant annet omfatter behovsstyring av ventilasjon, varme og belysning, energieffektive tekniske systemer og styringsprinsipper samt tiltak for å redusere unødvendig energibruk utenfor byggets brukstid. Tiltakene skal kunne vurderes ut fra dokumentert effekt, kostnad og gjennomførbarhet.

- **Velge materialer med lavt klimagassutslipp**

Leverandøren skal ha kompetanse og erfaring med valg av miljøvennlige materialer og løsninger.

Klimagassregnskap skal brukes for å vurdere valg av løsninger og materialer. Leverandøren skal ha dokumentert kompetanse til å utarbeide klimagassbudsjett og klimagassregnskap. Det bør redegjøres for kompetanse, erfaring, metodikk og verktøy.

Materialer skal ha dokumentert lav miljø- og helsebelastning. Svanemerkede eller tilsvarende type-I-miljømerkede produkter skal prioriteres der slike finnes, særlig for maling, lim, fugemasser, sparkel, gulv og andre produkter med betydning for innemiljøet.

- **Gjenbruk og ombruk**

Ombruk skal alltid vurderes før rivning. Leverandøren skal redegjøre for erfaring, kompetanse, dokumentasjon og rutiner for hvordan gjenbruk og ombruk integreres i prosjektutvikling og gjennomføring.

- **Robusthet**

Det skal velges løsninger og materialer som kan tåle bruk over lang tid og som kan vedlikeholdes. Nye tekniske og bygningsmessige løsninger skal være utskiftbare, slik at fremtidige ombygginger skal kunne utføres med liten ressursbruk.

- **Energibruk på byggeplassen**

Energibruken skal begrenses gjennom energieffektiv rigg og drift. Elektrisitet eller annen utslippsfri energibærer skal benyttes til byggvarme, byggtørk, belysning og øvrig stasjonært energibehov. Bruk av fossile energibærere skal ikke forekomme uten særskilt skriftlig godkjenning fra byggherren.

- **Høy sorteringsgrad for avfall**

Prosjektet skal ha en sorteringsgrad på minimum 85 % for avfall som oppstår i bygge- og rivearbeidene. Samspillsentreprenøren skal tidlig i fase 1 utarbeide en plan for avfallshåndtering og identifisere tiltak som kan bidra til ytterligere økt sorteringsgrad og redusert avfallsmengde. Sorteringsgrad og avfallsmengder skal dokumenteres og følges opp gjennom prosjektet.

2.4 Kritiske suksessfaktorer og -kriterier

- Prosjektet gjennomføres innenfor vedtatt kostnadsramme og framdrift.
- Byggets verneverdier og arkitektoniske karakter skal ivaretas.
- Undervisningsarealene tilfredsstiller definerte funksjons- og kapasitetskrav.
- Krav til inneklima, brann, universell utforming og sikkerhet oppfylles.
- Tekniske anlegg har tilstrekkelig kapasitet og kan driftes og vedlikeholdes effektivt.
- Bygningsfysiske løsninger gir lav risiko for framtidige fukt- og materialskader.
- Arealeffektiviteten opprettholdes eller forbedres.

- Brukere og driftspersonell opplever bygget som vesentlig bedre etter rehabiliteringen.

3 Prosjektomfang og opsjoner

3.1 Prosjektomfang og alternative løsninger

Prosjektet omfatter i hovedsak:

- Tilrettelegging for nye brukere, i hovedsak innenfor eksisterende planløsning
- Oppussing av overflater og gjenbruk av bygningsdeler
- Nye gulvbelegg og himlinger
- Oppgradering av brann- og lydskiller
- Nye heiser
- Nye tekniske rom og anlegg
- Etablering av ny trinnfri inngang mot Blindernaksen

Flere tiltak vil vurderes under prosjektutviklingen, f.eks. utskifting av vinduer og omlegging av tak.

3.2 Program

Det er utarbeidet et romprogram for arealene til Senter for global bærekraft, se vedlegg. Resterende arealer vil utvikles til generelle kontorlokaler.

3.3 Opsjoner

Det er søkt om finansiering for å utvide prosjektet til også å omfatte innglassing av gårdsrom og senking av gulv i gårdsrom til samme nivå som kjellergulv. Når finansiering er sikret vil byggherre vurdere å bestille utvidelsen av prosjektet og nødvendig tilrettelegging av tekniske anlegg mm.

Senter for global bærekraft vil ikke bruke hele bygningen. Når bruker for restarealene er bestemt, vil byggherren vurdere å bestille nødvendig tilrettelegging for denne brukeren.

4 Byggherrens leveranser og rammeavtaler

For enkelte tekniske fag ønsker byggherren å benytte egne leverandører, som tiltransporteres samspillentreprisen. Dette gjelder blant annet:

- Lås, beslag og adgangskontroll
- Sentral Driftskontrollanlegg – SD-anlegg.

5 Regulering og vern

Bygningen er en del av reguleringsplanen S-3536. Bygningen er regulert til spesialområde bevaring (Offentlig bygning) og uteområdet ved ny inngang er regulert til Byggeområde for offentlige bygninger (Universitet). Tiltaket er ikke i strid med gjeldende regulering.

Bygningen er fredet og Riksantikvaren er forvaltende myndighet. Det skal søkes Riksantikvaren om dispensasjon for alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold.

Uteområdet ved ny inngang er i verneklasse 2 og Byantikvaren er forvaltende myndighet.

Dialog med Riksantikvaren og Byantikvaren er igangsatt. Prosjektet har allerede fått dispensasjon for å etablere ny inngang. Dette er det tiltaket som har størst innvirkning på de fredete delene av bygningen.

6 Vedlegg

A2-1 Forvaltningsplan BL25 Farmasibygningsen

A2-2 Vedtak om dispensasjon fra fredningen

A2-3 Illustrasjon av ny inngang



A2-4 Ombrukskartlegging

A2-5 Eksisterende bruk

A2-6 Dagens situasjon - planutvikling