

Søkepakke med overordnede funksjonsbeskrivelser

OsloMet – Ny leiekontrakt i Lillestrøm

Innhold

1. Anskaffelsens formål og omfang.....	3
1.1 Bakgrunn.....	3
1.2 Om indikativt søk.....	3
1.3 Videre prosess for anskaffelsen.....	4
2. Mål for ny(e) leiekontrakt(er).....	5
2.1 Behov og krav for leiekontrakten	5
3. Søkeområde.....	6
4. OsloMets samlede funksjons- og arealbehov	6
4.1 Arealkategorier i søket.....	7
4.2 Samlet arealbehov fordelt på arealkategorier og funksjonspakker	8
5. Funksjonspakkene for ny(e) leiekontrakt(er).....	10
5.1 Funksjonspakke YLU / Institutt for yrkesfaglærerutdanningen	10
5.2 Funksjonspakke SHA & AV / Institutt for sykepleie og helsefremmende arbeid & Institutt for atferdsvitenskap	11
5.3 Funksjonspakke PD / Institutt for produktdesign	12
5.4 Handelshøyskolen og IT	13
5.5 Funksjonspakke Fellesfunksjoner.....	13
6. Eksempler på sammensetning av funksjonspakker	15
6.1 Eksempler på sammensetting av funksjonspakkene.....	15
6.2 Eksempel med to bygg	16
6.3 Eksempel med tre bygg.....	17
6.4 Eksempel med fire bygg	18
7. Evalueringskriterier	19
8. Krav til innhold i det indikative søket.....	19

1.3 Videre prosess for anskaffelsen

Tentativ tidsplan for anskaffelsesprosessen. Merk at beslutninger kan ta lengre tid, og tidsplanen vil kunne bli forskjøvet:

- Februar 2026
 - Åpen tilbyderkonferanse / infomøte mandag 23. februar kl. 14 – 15.
 - Tilbud om separate møter for mulige tilbydere torsdag 26. februar

Tilbyderkonferanse / infomøte og separate møter finner sted i Lillestrøm. Påmelding kreves via [nettskjema](#) senest torsdag 26. februar.
- Mars 2026
 - Frist for indikativt søk mandag 16. mars kl. 12.30
- Mars/april 2026
 - Foreta befaringer / tilbudspresentasjoner
 - Evaluering av indikative tilbud
- April 2026
 - Beslutningsunderlag sendes til Kunnskapsdepartementet med hvilke tilbydere som evt. skal inviteres til konkurranse.
- Mai/Juni 2026
 - Evt. invitere tilbydere til konkurranse
- Juli/August 2026
 - Evt. evaluere innkomne tilbud
- August/September 2026
 - Evt. oppstart forhandlinger med tilbydere
- Høst 2026
 - Beslutningsprosesser hos OsloMet, Kunnskapsdepartementet og Digitaliserings- og forvaltningsdepartementet
 - Evt. signere ny(e) leieavtale(er)

2. Mål for ny(e) leiekontrakt(er)

Følgende samfunns- og effektmål ligger til grunn for OsloMets fremtidige, permanente campus i Lillestrøm sentrum. Det er ønskelig at ny(e) leiekontrakt(er) for begrenset varighet også understøtter de samme målene:

Samfunnsmål

- OsloMet utvikler kunnskap som løser samfunnets utfordringer
- OsloMet utfordrer det eksisterende og utforsker nye idéer og løsninger
- OsloMet har forskning og utviklingsarbeid av høy kvalitet som gjøres tett på og i samarbeid med samfunnet rundt oss
- OsloMet har utdanninger av høy kvalitet der studenter trives og utvikler gode faglige kunnskaper og dannelse

Effektmål

- OsloMet er et levende universitet – et åpent kultur- og kunnskapssentrum for samfunnet
- OsloMet har et levende studentliv der studentene opplever tilknytning til sitt studieprogram og fagmiljø
- OsloMet har tett knytning til nærings- og samfunnsliv som fremmer forskning, innovasjon og arbeidslivsrelevans
- En effektiv og bærekraftig bygningsmessig infrastruktur som kan tilpasses fremtidens lærings- og arbeidsformer

2.1 Behov og krav for leiekontrakten

OsloMets campuser og bygg skal bidra til å fremme en fleksibel og effektiv kunnskapsorganisasjon og understøtte et moderne universitet. OsloMet har behov for egnede lokaler i Lillestrøm som samlet kan bidra til å bygge identitet, samhandling, trivsel og attraktivitet for fremtidens studenter og ansatte. Leiekontraktene for en ny, midlertidig campus i Lillestrøm sentrum må samlet oppfylle følgende behov og krav:

1) Undervisning og forskning

- Fleksible undervisnings- og forskningsarealer som kan tilpasses ulike aktiviteter og fremtidige behov
- Teknologirike rom for prosjektarbeid, ferdighetstrening og digital kompetanse
- Varierte arbeidsplasser, møterom og spesialrom, som er tilrettelagt for sambruk og samarbeid mellom fagmiljøene
- Arealer som støtter ansattes arbeidsflyt, tilstedeværelse og tilhørighet

2) Studentliv og -aktiviteter

- Attraktive, universelt utformede lærings- og oppholdsarealer der studenter ønsker å være
- God tilgang på tilrettelagte og godt utformede sosiale soner, stillesoner og grupperom for egenorganisert læring
- Biblioteket som et faglig og sosialt samlingspunkt
- Faglige studenthjemmebaser som tilrettelegger for styrket tilhørighet og læringsmiljø

3) Samarbeid og synlighet

- Åpne, inviterende førsteetasjer som kobler campus til byen og synliggjør OsloMet
- Tilrettelegge campusen som en arena for gjester, partnere og lokalsamfunnet
- Synliggjøre samhandlingsarenaer, aktiviteter og forskning på tvers av fag og aktører

3. Søkeområde

Det er ønskelig at ny(e) leiekontrakt(er) for OsloMet skal ligge med gangavstand fra Lillestrøm stasjon, samtidig som særskilte egnede eiendommer utenfor søkeområdet ikke vil utelukkes. Kartet viser det primære søkeområdet, basert på en definert maksavstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon.



Kart over Lillestrøm sentrum som viser det primære søkeområdet, innenfor stiplede linje.

4. OsloMets samlede funksjons- og arealbehov

OsloMets samlede funksjons- og arealbehov i Trinn 1 estimeres til å være mellom 15 902 og 22 123 m² totalt bruttoareal (BTA). I tillegg kommer Trinn 2 på estimert mellom 6 179 og 8 555 m² totalt bruttoareal (BTA). Det samlede eiendomssøket består av fem funksjonspakker:

1. YLU - Institutt for yrkeslærerutdanning
2. AV & SHA - Institutt for atferdsvitenskap & Institutt for sykepleie og helsefremmende arbeid
3. PD - Institutt for produktdesign
4. Fellesfunksjoner
5. Handelshøyskolen og IT

Trinn 1 er oppdelt i fire funksjonspakker (pakke 1 - 4), mens Trinn 2 består av en ytterligere funksjonspakke, «Handelshøyskolen og IT» (pakke 5), samt utvidelse av arealer og funksjoner til funksjonspakkene «Fellesfunksjoner» (pakke 4) og «AV & SHA - Institutt for atferdsvitenskap & Institutt for sykepleie og helsefremmende arbeid» (pakke 2).

Tilbydere kan tilby én, flere eller alle funksjonspakkene – i ett eller i flere bygg. Det samme gjelder om det vil tilbys leieobjekter kun for Trinn 1 eller for en kombinasjon av Trinn 1 og Trinn 2. Hver funksjonspakke er oppdelt i fem ulike arealkategorier, og det fremgår her tydeligere hva slags arealer og funksjoner som inngår i den enkelte pakke. Funksjonspakker med flere institutter kan deles opp i flere bygg, men ett institutt skal ikke splittes i flere bygg. Arealkategorier og rom i pakken «Fellesfunksjoner» bør helst deles opp og kombineres med andre bygg / funksjonspakker, eventuelt tilbys som separat(e) leieavtale(r) eller tilbys gjennom andre avtaler om tilgang.

Det vises til Kapittel 6 for eksempler på hvordan funksjonspakkene kan settes sammen.

Arealeffektivitet og fleksibilitet i byggene er sentralt, og det er viktig at leiekontrakten(e) tilbyr generelle og fleksible rom, med potensial for sambruk mellom fagmiljøene på OsloMet og med eventuelle eksterne parter. Rom og funksjoner skal i stor utstrekning være tilrettelagt slik at de kan benyttes til endrede funksjoner for OsloMet eller evt. fremtidige leietakere.

4.1 Arealkategorier i søket

Funksjonsarealene til OsloMet kan grovt deles inn i fem arealkategorier, som går igjen i funksjonspakkene:

- Felles undervisningsrom
- Studentarbeidsplasser og -velferd
- Ansattarealer
- Fellesarealer
- Spesialrom med støtterom

Tabellen under redegjør for de generelle funksjonskravene for de ulike arealkategoriene. Arealer til teknisk anlegg og drift av byggene er ikke beskrevet her, men skal dekkes i bruttoarealpåslaget.

Arealkategori	Overordnet beskrivelse
Felles undervisningsrom	Felles undervisningsrom er tilrettelagt for ulike typer undervisning, og som alle fakultetene ved OsloMet har tilgang til. I denne arealkategorien inngår: • Auditorier • Klasserom • ALC-rom (Active Learning Classroom) • Seminarrom Felles undervisningsrom er svært viktige for alle studieretningene ved OsloMet, og rommene bidrar til å sikre god faglig kvalitet og studieutbytte for studentene. Viktige fellesnevne for undervisningsrommene er fleksibilitet og funksjonalitet. Med unntak av de største auditoriene, skal rommene kunne brukes til ulike undervisningsformer. Hovedandelen av undervisningsrommene bør ha flatt gulv, mulighet for ulike rominndelinger, samt ha løse og flyttbare møbler. Undervisningsrommene må ha god teknisk infrastruktur, belysning og ventilasjonskapasitet. Felles undervisningsrom bør tilrettelegges med nærhet til grupperom og sosiale soner for break-out sesjoner.
Studentarbeidsplasser og -velferd	Funksjoner og rom tilrettelagt for studentenes faglige og sosiale aktiviteter på campus. Arealer for studentarbeidsplasser og -velferd består av: • Uformelle studentarbeidsplasser i åpne og sosiale soner • Grupperom • Lesesalsplasser • Rom for studentforeninger • Rom for ulike studentaktiviteter

	Studentarbeidsplassene må være attraktive å oppholde seg i, og må kunne fungere både for konsentrerte egenstudier og arbeid i grupper. Studentarbeidsplassene skal sambrukes på tvers av fag, være lett tilgjengelige og ligge i nær tilknytning til undervisningsrom og fellesarealer. Det skal innpasses fleksible arealer for ulike aktuelle studentaktiviteter på campus (studentcafe, studentparlamentet m.m.).
Ansattarealer	Ansattarealer består av et variert utvalg av rom og funksjoner, herunder: • Arbeidsplasser i landskap, teamkontor og enekontor • Møterom, multirom og stillerom • Tekjølken og sosiale soner • Støttefunksjoner (kopi/rekvisita, garderober og lager) Ansattarealer skal inneholde alle de funksjoner som er nødvendige for at de ansatte får utført sine arbeidsoppgaver på en tilfredsstillende måte, og iht. arbeidsmiljølovens krav. Oppholdssoner og sosiale soner bør ha gode dagslysforhold. De ansattes behov for tilrettelagte arbeidsarealer kan spenne bredt – fra konsentrasjonsarbeid, samarbeid i grupper, studentveiledning, møtevirksomhet, forskning og undervisning. Videre skal det legges til rette for faglig og sosial interaksjon på arbeidsplassen, både innad og på tvers av fagmiljøer.
Fellesarealer	Fellesarealer er rom og funksjoner som er tilgjengelige for samtlige studenter, ansatte og besøkende. Fellesarealene knytter byggene på campus sammen, og campus med den omkringliggende byen. I fellesarealene på OsloMet inngår følgende funksjoner: • Kantiner og kaféer • Universitetsbiblioteket, med studentarbeidsplasser • Vestibler, med studentarbeidsplasser • Førstelinjetjenester, infoskranker m.m. Fellesarealene på OsloMet bør lokaliseres og utformes slik at de er synlige, inviterende og inkluderende. Arealene skal tilrettelegges for sosialt samvær og studentarbeid, det skal være steder der man kan møte studenter fra andre fagmiljøer, og der studenter og ansatte kan møtes uformelt.
Spesialrom - Overordnet	Spesialrom er spesialiserte og særskilt tilrettelagte rom for undervisning, ferdighetstrening, simulering og forskning. Spesialrommene tilhører i hovedsak ett enkelt fakultet/institutt, men det legges opp til sambruk der dette er hensiktsmessig. Under hver funksjonspakke er evt. særskilte krav til spesialrom nærmere beskrevet.

4.2 Samlet arealbehov fordelt på arealkategorier og funksjonspakker

Arealkategori	Estimert bruttoareal lav	Estimert bruttoareal høy
Ansattarealer	7,196	9,963
Felles undervisningsrom	3,678	5,093
Fellesarealer	3,588	4,968
Spesialrom med støtterom	4,222	5,846
Studentarbeidsplasser og -velferd	3,472	4,807
Totalsum	22,156	30,677

Tabellen viser det samlede arealbehovet til OsloMet for Trinn 1 og Trinn 2, fordelt på de ulike arealkategoriene.

Prosentvis fordeling av arealkategori, Trinn 1 og Trinn 2



Figuren viser prosentvis fordeling av arealet i de ulike arealkategoriene for Trinn 1 og Trinn 2.

Funksjonspakker	Trinn 1		Trinn 2		Samlet campus	
	BTA lav	BTA høy	BTA lav	BTA høy	BTA lav	BTA høy
Fellesfunksjoner	6912	9571	2 743	3 798	9 655	13 369
PD Institutt for produktdesign	3418	4733	-	-	3 418	4 733
YLU Institutt for yrkesfaglærerutdanning	2786	3857	-	-	2 786	3 857
SHA & AV Institutt for sykepleie og helsefremmende arbeid & Institutt for atferdsvitenskap	2786	3962	853	1 181	3 714	5 143
HH & IT Handelshøyskolen og Institutt for informasjonsteknologi	-	-	2 582	3 576	2 582	3 576
Summer	15 977	22 122	6 179	8 555	22 156	30 677

Tabellen viser det samlede arealbehovet til OsloMet fordelt på funksjonspakkene og de ulike trinnene.

5. Funksjonspakkene for ny(e) leiekontrakt(er)

Dette delkapittelet redegjør for funksjonspakkene det ønskes tilbud på. Det åpnes for at funksjonspakken som inneholder hovedandelen av fellesfunksjonene kan løses som ett bygg eller flere, eller legges til de øvrige byggene med de andre funksjonspakkene. Sambruk av deler av arealene med eksterne parter kan være interessant. Funksjoner som er merket med * er særskilt aktuelt å sambruke med andre aktører. Dette kan for eksempel løses gjennom spotleie, samt leie på time-, dags- eller ukesbasis.

5.1 Funksjonspakke YLU / Institutt for yrkesfaglærerutdanningen

Trinn 1

Funksjonspakke YLU bør ikke i bygg uten andre funksjonspakker / deler av funksjonspakker.

Arealkategori	Estimert bruttoareal lav	Estimert bruttoareal høy
Ansattarealer	1,385	1,917
Felles undervisningsrom	156	216
Fellesarealer	195	270
Spesialrom med støtterom	920	1,274
Studentarbeidsplasser og -velferd	130	180
Totalsum	2,786	3,857

YLU har spesialrom med spesielle behov til utstyr og innredning med krav til infrastruktur i følgende type rom:

Undervisningskjøkken med støtterom

Undervisningskjøkken med støtterom utgjør ca. 28% av oppgitt areal for spesialrom til YLU, og vil generere behov for forsterkede krav til ventilasjon, vann, avløp og strøm.

Undervisningsverksted / formgivningsrom

Formgivningsrom med støtterom utgjør ca. 36% av oppgitt areal for spesialrom til YLU, og vil generere behov for store vindusflater og forsterkede krav til vann, avløp og strøm.

Trinn 2

Ingen endring i funksjonspakke i Trinn 2.

5.2 Funksjonspakke SHA & AV / Institutt for sykepleie og helsefremmende arbeid & Institutt for atferdsvitenskap

Trinn 1

Funksjonspakke SHA & AV kan deles i to ulike bygg, med hoveddelen av omtrent halvparten av arealet i hver pakke. Unntaket er ansattearealer der hoveddelen tilhører SHA.

Arealkategori	Estimert bruttoareal lav	Estimert bruttoareal høy
Ansattarealer	1,326	1,836
Felles undervisningsrom	234	324
Fellesarealer	390	540
Spesialrom med støtterom	716	992
Studentarbeidsplasser og -velferd	195	270
Totalsum	2,861	3,962

SHA & AV har spesialrom med spesielle behov til utstyr og innredning med krav til etasjehøyde, punktbelastning, infrastruktur i følgende type rom:

Simulerings- og ferdighetsenhet med støtterom

Dette utgjør ca. 68% av oppgitt areal for spesialrom. Det er noen mindre krav til tekniske installasjoner og himlingshøyder i simuleringsrommene, men hovedandelen av særskilte behov til denne romtypen er strøm. Det er ønskelig å finne gode løsninger for sambruk av simuleringsarealene med andre aktører.

Trinn 2

Arealene i Trinn 2 skal tilknyttes AV.

Følgende arealer kommer i tillegg til funksjonspakken i Trinn 2. Merk at funksjonspakker Trinn 2 kan leveres med senere overtakelsestidspunkt enn øvrige pakker.

Arealkategori	Estimert bruttoareal lav	Estimert bruttoareal høy
Ansattarealer	853	1,181
Felles undervisningsrom	0	0
Fellesarealer	0	0
Spesialrom med støtterom	0	0
Studentarbeidsplasser og -velferd	0	0
Totalsum	853	1,181

5.3 Funksjonspakke PD / Institutt for produktdesign

Trinn 1

Arealkategori	Estimert bruttoareal lav	Estimert bruttoareal høy
Ansattarealer	702	972
Felles undervisningsrom	0	0
Fellesarealer	130	180
Spesialrom med støtterom	2,586	3,581
Studentarbeidsplasser og -velferd	0	0
Totalsum	3,418	4,733

PD har spesialrom med spesielle behov til utstyr og innredning med krav til etasjehøyde, punktbelastning, infrastruktur i følgende type romtyper:

- Monteringshall
- Maskinhall, tre
- Maskinhall, metall
- Keramikkrom
- Plotterrom
- Ovnsrom for keramikk
- Farge- og glasurlab
- Verksted for Betong og stein
- Verksted for Gips og sement
- Smie- og sveiserom
- Lodderom
- Tekstilverksted
- Digital manufacturing lab
- Plastlab

Det er særskilte krav til takhøyder på omtrent 30% av oppgitt areal for spesialrom. Omtrent 60% av oppgitt areal for spesialrom vil ha særskilte krav til punktbelastning, avsug og ventilasjon. Det er særskilte krav til støyskjermingstiltak da verkstedene genererer mye støyende arbeider. Noen rom må tilrettelegges for varme arbeider, gass, trykkluft og 400V-strøm. Alle verkstedsrom bør være på bakkeplan med enkel adkomst for varelevering. De større verkstedhallene må være utformet slik at det kan håndteres tunge, lange og store materialer.

Trinn 2

Ingen endring i funksjonspakke i Trinn 2.

5.4 Handelshøyskolen og IT

Trinn 2

Funksjonspakke Handelshøyskolen & IT kan deles i to ulike bygg, med hoveddelen av omtrent halvparten av arealet i hver pakke.

Merk at denne funksjonspakken kun er i Trinn 2, og funksjonspakker Trinn 2 kan leveres med senere overtakelsestidspunkt enn øvrige pakker.

Arealkategori	Estimert bruttoareal lav	Estimert bruttoareal høy
Ansattarealer	1 706	2 363
Felles undervisningsrom	390	540
Fellesarealer	169	234
Spesialrom med støtterom	0	0
Studentarbeidsplasser og -velferd	317	439
Totalsum	2 582	3 576

Det antas å være få eller ingen bygningsmessige spesialbehov i Funksjonspakke Trinn 2.

5.5 Funksjonspakke Fellesfunksjoner

Trinn 1

Pakken med fellesfunksjoner bør deles opp, og kombineres med andre bygg / funksjonspakker, tilbys som separat(e) leieavtale(r) eller tilbys gjennom andre avtaler om tilgang.

Arealkategori	Estimert bruttoareal lav	Estimert bruttoareal høy
Ansattarealer	371	513
Felles undervisningsrom	1 758	2 434
<i>Auditorium 69 plasser*</i>	118	164
<i>Auditorium 115 plasser*</i>	177	245
<i>Auditorium 225 plasser*</i>	293	405
<i>Klasserom, flatt gulv, 20 - 39 plasser: 6 rom</i>	468	648
<i>Klasserom, flatt gulv, 40 - 59 plasser: 3 rom</i>	293	405
<i>Klasserom, flatt gulv, 60 - 79 plasser: 3 rom*</i>	410	567
Fellesarealer	2 535	3 510
<i>Kantineareal*</i>	715	990
Universitetsbiblioteket	1 170	1 620
<i>Øvrige fellesarealer</i>	650	900
Studentarbeidsplasser og -velferd	2 249	3 114
Totalsum	6 912	9 571

Auditoriene er egnet for sambruk med andre aktører. Auditoriene har behov for dobbel takhøyde.

Universitetsbiblioteket er en sentral og viktig funksjon på campus – både for studenter og ansatte. Det er av den grunn viktig at bibliotekets behov mht arealer, funksjonalitet og plassering ivaretas. Universitetsbiblioteket har krav tilsvarende moderne bibliotek, og arealene vil utgjøre et attraktivt læringsmiljø og bestå av boksamlinger samt ulike åpne og lukkede soner med studentarbeidsplasser.

Kantinearealet har krav til infrastruktur ift. matproduksjon. Arealet er beregnet for både kjøkken, bespisningsareal og serveringsareal.

Trinn 2

Pakken med fellesfunksjoner bør deles opp, og kombineres med andre bygg / funksjonspakker, tilbys som separat(e) leieavtale(r) eller tilbys gjennom andre avtaler om tilgang.

Følgende arealer kommer i tillegg til funksjonspakken i Trinn 2. Merk at funksjonspakker Trinn 2 kan leveres med senere overtakelsestidspunkt enn øvrige pakker.

Arealkategori	Estimert bruttoareal lav	Estimert bruttoareal høy
Ansattarealer	853	1,181
Felles undervisningsrom	1 141	1 580
Fellesarealer	169	234
Spesialrom med støtterom	0	0
Studentarbeidsplasser og -velferd	580	804
Totalsum	2 743	3 798

Noe av arealet til felles undervisningsrom kan være auditorier med behov for dobbel takhøyde. Utover dette antas det få eller ingen bygningsmessige spesialtilpasninger.

6. Eksempler på sammensetning av funksjonspakker

6.1 Eksempler på sammensetting av funksjonspakkene

Hvordan funksjonspakkene kan settes sammen av ny(e) leiekontrakt(er) til en helhetlig campusløsning avhenger av mottatte tilbud, og av interne vurderinger og prioriteringer hos OsloMet. Dette kapittelet skal sees på som en hjelp til tilbyderne for å vise hva OsloMet *kan* se for seg av mulige koblinger mellom flere leiekontrakter / bygg.

De overordnede målene for campusen er beskrevet i kapittel 2 og vil sammen med evalueringskriteriene i kapittel 7 ligge til grunn for sammensetting og valg av leiekontrakt(er). For å illustrere mulige sammensetninger er det medtatt noen eksempler i dette dokumentet.

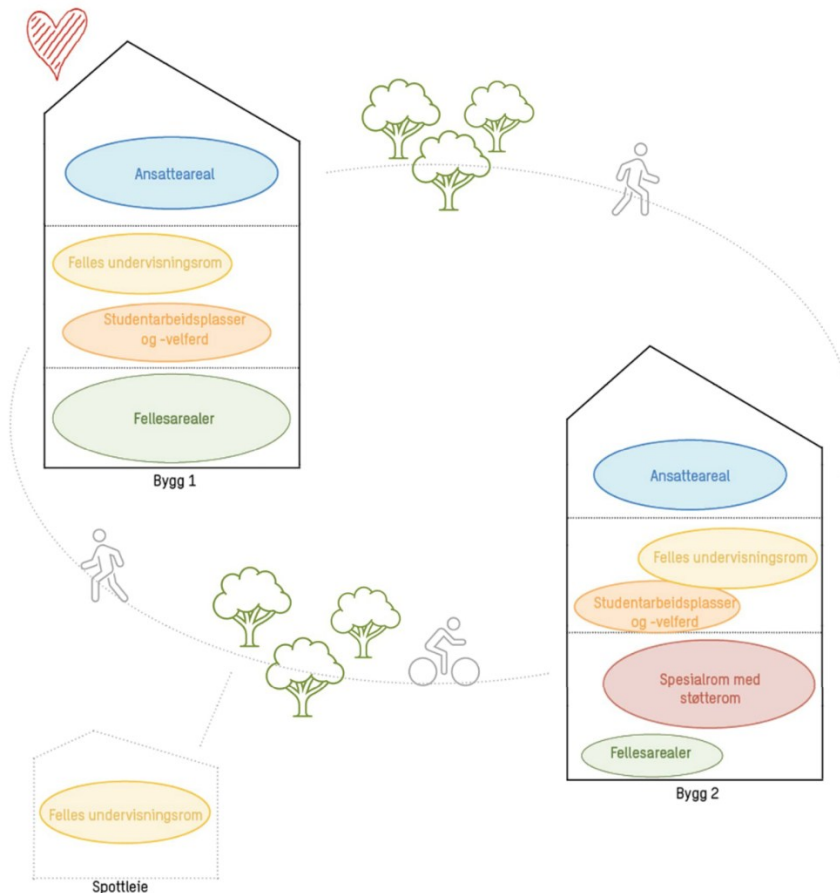
Studentene ved OsloMet skal ha gode arbeidsvilkår. Campus skal tilrettelegges med tilhørighet som en kjerneverdi. Både for å gi studentene tilhørighet til egne faglige hjemmebaser hvor de ofte vil finne medstudenter og faglig ansatte, og tilhørighet til campus som helhet gjennom hele studieløpet. Dette kan bidra til at campus oppleves mer oversiktlig for studentene, og kan gjøre det lettere å finne medstudenter til faglig og sosiale aktiviteter. Denne typer soner på campus kan defineres som hjemmebaser og er i søket en sentral del av de respektive funksjonspakkene.

En hjemmebase er et sted der studentene innen et fag har tilgjengelig mange av de sentrale funksjonene, så som sentrale undervisningsrom, studentarbeidsplasser, sosiale soner, m.m. Det bør også være bibliotek og kantine tilgjengelig i nærheten. En hjemmebase består altså av de viktigste funksjoner som trengs i en studiehverdag og er et naturlig sted for studentene å både oppholde seg og lære.

I eksemplene vises mulig fordeling av funksjoner som tar hensyn til overordnede mål om god organisering for campus som helhet, og hvor man tar høyde for tilhørighet, identitetsskaping og campusliv. Tilbyder kan velge å fordele arealer i flere bygg enn skissert i eksemplene, men det er viktig å hensynta prinsipper for nærhet og sammenheng mellom funksjoner. Eksempelvis er det viktig for flere funksjoner å være tilknyttet bygulvet slik at aktivitet i bygget er synlig fra utsiden. Funksjoner som verksted, makerspace, sosiale soner og bibliotek etc. vil derfor være gunstig å plassere i en førsteetasje. Det er også viktig at studenter og ansatte innenfor samme fagmiljø har nærhet til hverandre. Plassering av funksjoner i forhold til logistikk og tekniske føringer er også en faktor som må hensyntas. For eksempel er det på grunn av støy ikke egnet å plassering arbeidsplasser like over verkstedene.

6.2 Eksempel med to bygg

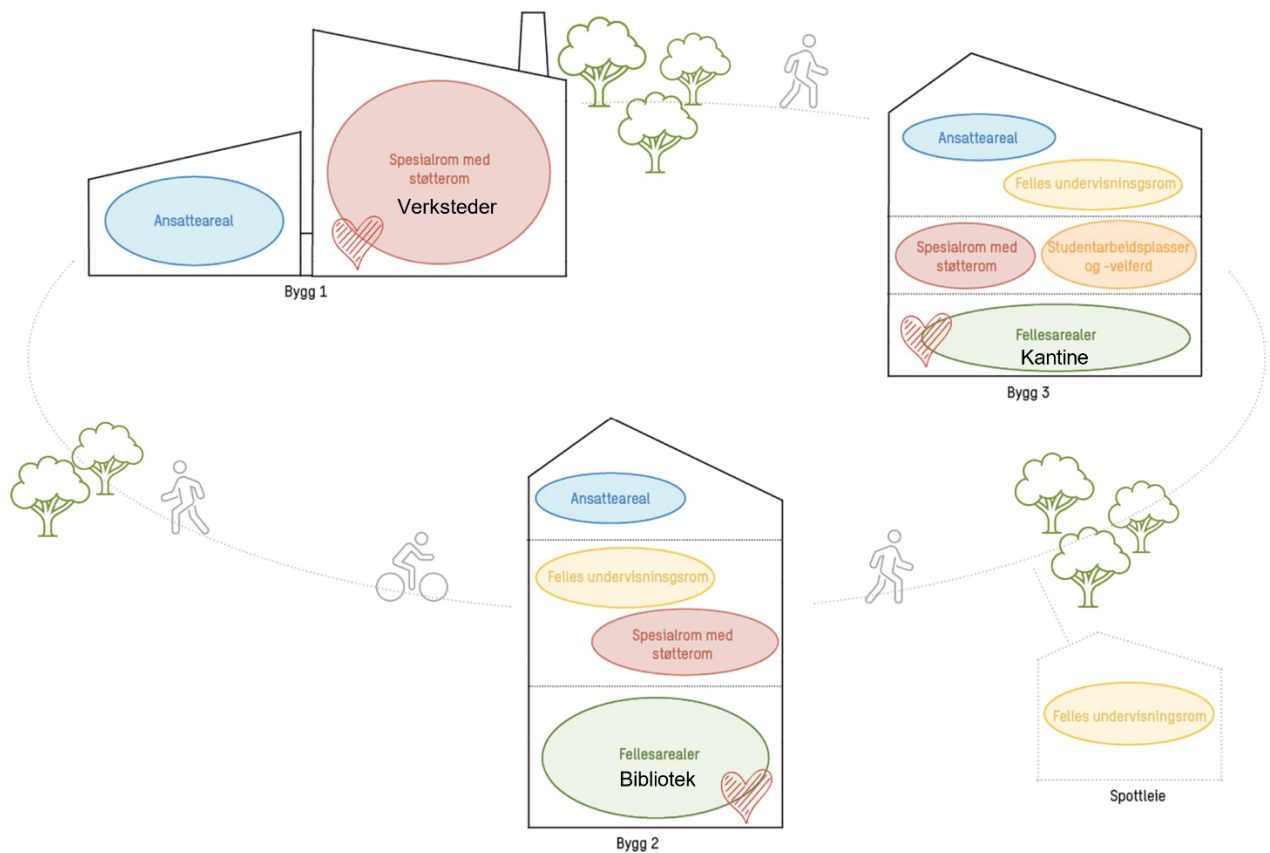
Eksempelen viser en fordeling av funksjoner der hovedvekten av fellesfunksjoner og studentarealer som informasjonsskranke og lobby, bibliotek, studentarbeidsplasser, grupperom, kantine og sosiale soner er plassert i Bygg 1. Spesialrommene er i all hovedsak plassert i Bygg 2. Begge bygg har fordeling av arbeidsplasser og undervisningsarealer tilhørende sitt institutt, samt arbeidsplasser for administrative ansatte. Avstanden mellom de to byggene bør være minst mulig.



Illustrasjon av nærhet mellom bygg i eksempelet med to bygg

6.3 Eksempel med tre bygg

Eksempellet består av tre bygg, hvor hovedfunksjoner som bibliotek, verksteder og kantine blir lagt på grunnplanet for å styrke studentfellesskap og etablere kontakt mellom campus og den omkringliggende bystrukturen. Disse funksjonene er også plassert på grunnplanet med hensyn til varelevering og logistikk, samt hensyn til laster og støy i forbindelse med verkstedene. Kort avstand mellom byggene er viktig for at denne oppdelingen skal fungere. Det er i dette eksemplet lagt opp til at det skal være en tydelig tilhørighet per institutt for det enkelte bygg. Undervisningsrom fordeles på de tre byggene.



Illustrasjon av nærhet mellom bygg i eksemplet med tre bygg

6.4 Eksempel med fire bygg

Eksempellet består av fire bygg, hvor hovedvekten av fellesarealene samles i en sentral «hub» med funksjoner som bibliotek, kantine og de største undervisningsrommene. De tre øvrige byggene er inndelt iht. det enkelte institutt med en fordeling av fellesfunksjoner, undervisningsrom og arbeidsplasser samt spesialrom tilhørende det aktuelle instituttet.



Illustrasjon av innhold i eksempelet med fire bygg

7. Evalueringskriterier

Innsendte tilbud vil bli evaluert i forhold til egnethet, kvalitet og totalkostnad. Vurderingen av egnethet og kvalitet er først og fremst en helhetsvurdering, der følgende kriterier vil ligge til grunn i prioritert rekkefølge:

1. Byggenes egnethet og kvalitet

- Potensial for å innpasse funksjonspakkene på en god og helhetlig måte
- Fleksibilitet og generalitet i tilbudte arealer
- Mulighet for evt. opp- og nedskalering
- Arkitektoniske, tekniske og bygningsmessige kvaliteter
- Bærekraft
- Overtagelsestidspunkt av ny(e) leiekontrakt(er)

2. Levende campus og byliv

- Beliggenhet og adkomst
- Synlighet og tilgjengelighet
- Tilrettelegging for sterke fagfellesskap

3. Sambruk

- Sambrukspotensial mellom fagmiljøene og med eksterne aktører

4. Totalkostnad

- Estimert totalpris
- Arealeffektivitet

I evalueringen vil de innkomne tilbudene sees i sammenheng med hverandre. Ulike tilbud fra ulike tilbydere vil kunne forsterke hverandre gjennom nærhet, sammenheng og helhet.

8. Krav til innhold i det indikative søket

Tilbyderne skal fylle ut webskjema linket i www.statensinnleie.no og vedlagte tilbudsskjema per eiendom som tilbys. I tillegg til det som etterspørres i webskjemaet, er det krav om at tilbyder laster opp utfylt tilbudsskjema og laster opp plantegninger og bilder i portalen:

- 1) Plantegninger av tilbudt areal (Det skal ikke leveres detaljerte tegninger på dette stadiet, men tilbudt areal må tydelig fremkomme)
- 2) Ett bilde av dagens bygg/tomt fra utsiden
- 3) Tilbudt netto- og bruttoareal i hver etasje
- 4) Angivelse av takhøyde i tilbudte areal
- 5) Redegjør for evt. fasiliteter på eller tilknyttet bygget som kan deles med andre. Dersom det er andre leietakere i byggene som tilbys er det av interesse å redegjøre for hvilken type organisasjon dette er.
- 6) Redegjøre kort for byggeteknisk standard i eksisterende bygg som tilbys, herunder ventilasjon og oppvarming
- 7) For enkelte arealer slik som spesialrom med særskilte behov og auditorium bør det redegjøres hvordan spesialbehov vil ivaretas
- 8) Estimert innflyttingstidspunkt(er), forutsatt signert kontrakt 01.11.2026
- 9) Prisskjema med prisestimer på 10 års og 20 års leieavtaler (I portalen fylles det ut for 10 års kontrakt) – og/eller prisestimer på time-/dagbasis (spotleie) eller andre former for samarbeidsavtaler

Før utfylling startes må veiledning i fil «Tilbudsskjema til utfylling med veiledning.docx» leses.