

KSI av KVV for nytt museum for kunst og form i Trondheim

Presentasjon for hovedutvalg for kultur i
Trøndelag fylkeskommune og Byrådet i
Trondheim kommune

20. mai 2025



Agenda

1

Innledning

2

Problembeskrivelse, behovsanalyse, strategiske mål og rammebetingelse for konseptvalg

3

Mulighetsstudie og alternativanalyse

4

Tilrådninger og føringer for forprosjektfasen

1

Innledning



Vårt oppdrag - KS1 av KVV Museum for kunst og form

- KVV-en er utarbeidet av Trondheim kommune, Trøndelag fylkeskommune og MiST, med bistand fra PwC og Link Arkitekter
- KS1 gjennomføres av Oslo Economics i samarbeid med Bygganalyse, Snøhetta og SYSTRA.
- Kvalitetssikring i tråd med statens prosjektmodell
 - Kvalitetssikringen startet i januar 2025
 - Dokumentgjennomgang, intervjuer og egne beregninger
 - Presentasjon av foreløpige resultater 11. april 2025
 - Sluttrapport 20. mai 2025



Alternativene fra KVU og alternativene vurdert i KS1

KVU

K0 Nullalternativet. Dagens museumsbygg moderniseres for akseptabel standard

K1 Nullplussalternativet. Dagens museumsbygg moderniseres som i K0, men med et nytt eksternt visningslokale i et eksisterende bygg

K6 NKIM + Rådhuset + nybygg. Museet bruker NKIM, Rådhuset og et nytt tilbygg bundet sammen med passasjer/broer.

K11 Dora II med tilbygg. Museet samles på én lokasjon i Nyhavna, gjenbruker eksisterende bygg og tilføyer et nybygg.

K14 Leutenhaven. Museet samles i et nybygg ved siden av Trøndelag teater.

K15 Brattøra. Nytt museum for kunst og form med høyt arkitektonisk særpreg

K17 TKM og NKIM + Gerhard Schøning. Museet bevarer historiske bygninger i Trondheim og introduserer et nytt bygg for utstilling av verker.

KS1

K0 Nullalternativet. Dagens museumsbygg moderniseres for akseptabel standard

K1 Nullplussalternativet. Dagens museumsbygg moderniseres som i K0, men med et nytt eksternt visningslokale i et eksisterende bygg

K1+ Nåværende TKM og NKIM til høyere standard + tilbygg. Dagens museumsbygg ombygges fullstendig til høyere standard enn K1, samt tilbygg med to etasjer.

K3- Nåværende TKM og NKIM til høyere standard med hvert sitt tilbygg. Dagens museumsbygg ombygges fullstendig til høyere standard enn K1, samt to tilbygg med to etasjer hver.

K3* Nåværende TKM og NKIM med hvert sitt tilbygg + Bispeboligen («Trondheimsmodellen»).

K10 Munkegata 2-4-6 («Kunstportalen»). Rehabiliterer NKIM, TKM og Munkegata 2-4-6 + tilbygg.

K11 Dora II med tilbygg. Museet samles i Nyhavna, gjenbruker eksisterende bygg og tilføyer et nybygg.

K14 Leutenhaven. Museet samles i et nybygg ved siden av Trøndelag teater.

2

Problembeskrivelse,
behovsanalyse, strategiske
mål og rammebetingelser
for konseptvalg



Vår vurdering av problembeskrivelsen og behovsanalyse

- **KVU-ens innhold**

- Gir et representativt bilde av utfordringer ved bygningsmessige forhold, samlingsforvaltning, sikkerhet og publikumsfasiliteter.
- Basert på tilstandsrapporter, faglige vurderinger og nasjonale krav til museumsdrift.
- Ingen vurdering av årsaker til problemene.

- **Trondheim kunstmuseum (TKM)**

- Bygget har betydelige mangler; lokalene er små og ikke tilpasset moderne kunst.
- Bygningen er strukturelt sunn, men har utfordringer med mangelfull universell utforming, inneklimate, taklekkasjer, samt manglende auditorium og verksted.

- **Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum (NKIM)**

- Slitt bygning med utilstrekkelige utstillingsrom; ikke i samsvar med moderne sikkerhets- og klimakrav.
- Dårlige magasinforhold og utilstrekkelig klimakontroll truer samlingen; vanskelige transportmuligheter for kunstverk.

- **Behovsanalyse: Interessekonflikter og bevaringshensyn burde vært bedre drøftet**

- Ambisjonsnivået og arealkravet er førende for konseptene og vurderingene.
- Lite belyst at byggeier har ansvar for ivaretagelse av dagens bygg uavhengig av valgt konsept.

Vår vurdering av strategiske mål

Samfunnsmålet er forankret i politiske føringer.

Merknader til effektmål

- God sammenheng mellom effektmål og prosjektutløsende behov.
- Prioritering: Mangler klargjøring av hvilke mål som er viktigst ved begrensede ressurser.
- Risikovurdering: Savner mer eksplisitt vurdering av risiko ved manglende måloppnåelse. Risiko ved å gå for kostnadskrevende konsept.
- Målkonflikter: Diskusjonen rundt målkonflikter mangler.
- Lite fokus på kunstformidling i målsetningene.
- Bra med indikatorer, men noen er satt «vel lave»



Samfunnsmål

Museet for kunst og form i Trondheim er en kunnskapsbasert og samfunnsaktuell møteplass som gir et mangfoldig publikum mulighet til å delta i, lære om og oppleve kunst og form av høy kvalitet



1) Museet skal være et sentralt identitetsskapende sted i byen og regionen som vekker internasjonal anerkjennelse og interesse.



2) Beliggenheten til museet for kunst og form skal styrke og utvikle Trondheim sentrum.



3) Museet skal være en regional arena for medborgerskap, deltakelse og engasjement gjennom å være en åpen, aktiv og samhandlende samfunnsaktør.



4) Museet tar vare på og videreutvikler samlingene som er bygget opp gjennom generasjoner og fremmer samlingenes relevans og representativitet.



5) Museet er en arena for kunnskapsproduksjon som samarbeider med kunst- og forskningsinstitusjoner, og er synlig i fagmiljø nasjonalt og internasjonalt.

Vår vurdering av ramme- betingelser for konseptvalg

- Det implisitte arealkravet begrenser mulighetsrommet og burde vært eksplisitt drøftet, herunder hvilke muligheter det gir å senke ambisjonsnivået og dermed arealkravet.
- Vi vurderer at det ellers er god konsistens mellom rammebetingelsene og problembeskrivelsen, behovsanalysen og strategiske mål

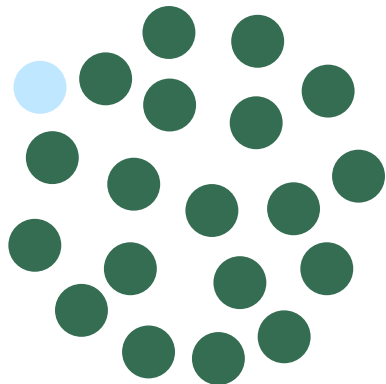
Rammebetingelser for konseptvalg i KVV	Grunnlag
R1: Museet for kunst og form skal ligge sentralt i Trondheim slik at besøkende, både lokale, tilreisende og turister, opplever bygget som en del av et tilgjengelig sentrumsområde	Effektmål 1 og 2
R2: Museet for kunst og form skal etterleve gjeldende krav til klima, oppbevaringsforhold og sikring av verdier	Effektmål 4
R3: Museumsbygningen(e) skal tilfredsstillе byggetekniske krav og krav til universell utforming	Alle effektmål
R4: Museet for kunst og form skal legge til rette for gode arbeidsforhold	Alle effektmål
R5: Museet for kunst og form skal være arealeffektivt og tilpasningsdyktig med bakgrunn i økonomisk, sosial og klima- og miljømessig bærekraft	Alle effektmål
R6: Museet for kunst og form skal ha sentrale funksjoner som muliggjør effektiv og rasjonell museumsdrift	Effektmål 3 og 5
R7: Museumsbygg må ivareta antikvariske og kulturhistoriske forhold i gjeldende planer, retningslinjer og lovverk	Alle effektmål

3

Mulighetsstudie og alternativanalyse



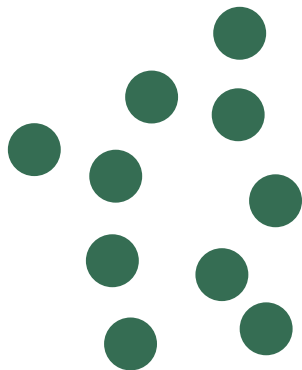
KVU-ens mulighetsstudie



19 konsepter i
mulighetsrommet,
pluss nullalternativet



KVU-ens mulighetsstudie



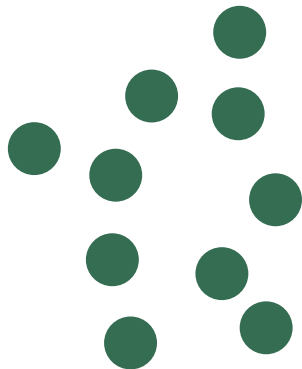
10 konsepter
oppfyller alle
rammebetingelsene



- **K1** Nåværende TKM og NKIM + eksternt visningslokale (nullplussalternativet)
- **K4** Katedralskolen + to nybygg
- **K6** Nåværende NKIM + Rådhuset + nybygg
- **K7** Nåværende TKM og NKIM m/tilbygg + Rådhuset + Tronhjems Kunstforening
- **K11** Et eksisterende bygg (Dora II) med tilbygg
- **K12** To eksisterende bygninger
- **K13** Tre eksisterende bygninger
- **K14** Et nybygg (Leutenhaven)
- **K15** Et større nybygg (Brattøra)
- **K17** Nåværende TKM og NKIM + et eksisterende bygg (Gerhard Schøning)



KVU-ens mulighetsstudie



10 konsepter
oppfyller alle
rammebetingelsene

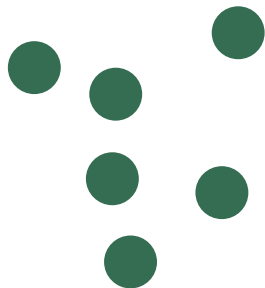


- **K1** Nåværende TKM og NKIM + eksternt visningslokale (nullplussalternativet)
- **K4** Katedralskolen + to nybygg
- **K6** Nåværende NKIM + Rådhuset + nybygg
- **K7** Nåværende TKM og NKIM m/tilbygg + Rådhuset + Tronhjems Kunstforening
- **K11** Et eksisterende bygg (Dora II) med tilbygg
- **K12** To eksisterende bygninger
- **K13** Tre eksisterende bygninger
- **K14** Et nybygg (Leutenhaven)
- **K15** Et større nybygg (Brattøra)
- **K17** Nåværende TKM og NKIM + et eksisterende bygg (Gerhard Schøning)

- **K2** Nåværende TKM og NKIM med endret rom- og funk.plan: R6 **X**
- **K3** Nåværende TKM og NKIM med tilbygg: R7 **X**
- **K5** Nåværende TKM og NKIM med tilbygg: R7 **X**
- **K8** K3 + tilleggsareal: R7 **X**
- **K9** K5 + tilleggsareal: R7 **X**
- **K10** Munkegata 2-4-6: R7 **X**
- **K16** To nybygg: R5 **X**
- **K18** Nåværende TKM og NKIM + et nybygg: R5 **X**
- **K19** Nåværende TKM og NKIM + to nybygg: R5 **X**



KVU-ens mulighetsstudie



6 konsepter oppfyller
vurderingskriteriene
måloppnåelse og
gjennomføringsrisiko



- **K1** Nåværende TKM og NKIM + eksternt visningslokale (nullplussalternativet)
- **K6** Nåværende NKIM + Rådhuset + nybygg
- **K11** Et eksisterende bygg (Dora II) med tilbygg
- **K14** Et nybygg (Leutenhaven)
- **K15** Et større nybygg (Brattøra)
- **K17** Nåværende TKM og NKIM + et eksisterende bygg (Gerhard Schøning)

- **K4** Katedralskolen + to nybygg **Gjennomføringsrisiko**
- **K7** Nåværende TKM og NKIM m/tilbygg + Rådhuset + Tronhjems Kunstforening **Gjennomføringsrisiko og gir ikke tilstrekkelig måloppnåelse**
- **K12** To eksisterende bygninger **Gir ikke tilstrekkelig måloppnåelse**
- **K13** Tre eksisterende bygninger **Gir ikke tilstrekkelig måloppnåelse**



Vår vurdering av mulighetsstudien

- Har en bred tilnærming, og gitt ambisjonsnivået er vi enige i grovsilingen av tiltak.
- Oppfølging av politisk vedtak har gitt en bredere vurdering av dagens bygg med tilleggsarealer. Disse konseptene (K8, K9) ble ikke tatt med videre fordi de ikke oppfyller rammebetingelse 7 (antikvariske forhold) som følge av stort arealkrav.
- Vi etterlyser beskrivelser av mulig rom- og funksjonsplan og hvilke funksjoner som kan realiseres med utgangspunkt i dagens bygg og nærliggende område, med et mindre areal enn det som er lagt til grunn i silingen av konsepter.
- Det fremstår uheldig at K3, K5 og K10 blir silt bort og ikke inkludert i alternativanalysen, jf. Bystyrets bestilling av en tilleggsutredning.

Endringer av konsept til alternativanalysen

I samråd med oppdragsgiver har vi ikke gjort egen usikkerhetsanalyse av følgende konsepter til alternativanalysen:

- K6 Nåværende NKIM + Rådhuset + nybygg
 - Rådhuset er lite egnet til museumsformål og kommunen planlegger fortsatt bruk.
- K15 Et større nybygg (Brattøra)
 - Rangeres dårligere på ikke-prissatte virkninger enn K14 Leutenhaven, og er også vesentlig dyrere
- K17 Nåværende TKM og NKIM + et eksisterende bygg (Gerhard Schøning)
 - Rangeres dårligere på ikke-prissatte virkninger enn K14 Leutenhaven, og er også dyrere

Vi har i KS1 lagt til fire konsepter som ikke var vurdert videre i KVU

- K1+ Nåværende TKM og NKIM + eksternt visningslokale (nullplussalternativet)
 - Høyere standard på dagens museumsbygninger enn i K1
- K3- Nåværende TKM og NKIM med tilbygg
 - Mindre tilbygg enn i K3, innenfor rammene gitt av Riksantikvaren
- K3* Nåværende TKM og NKIM med hvert sitt tilbygg + Bispeboligen («Trondheimsmodellen»).
- K10 Munkegata 2-4-6 («Kunstportalen»)

Endringer av konsept til alternativanalysen

Vi har i KS1 lagt til fire konsepter som ikke var vurdert videre i KVV

- K1+ Nåværende TKM og NKIM + eksternt visningslokale (nullplussalternativet)
 - Høyere standard på dagens museumsbygninger enn i K1
 - K3- Nåværende TKM og NKIM med tilbygg
 - Mindre tilbygg enn i K3, innenfor rammene gitt av Riksantikvaren
 - K3* Nåværende TKM og NKIM med hvert sitt tilbygg + Bispeboligen («Trondheimsmodellen»).
 - K10 Munkegata 2-4-6 («Kunstportalen»)
-
- Viderefører bruken av dagens bygg og tilhørigheten i området
 - Rom- og funksjonsprogram med arealer, logistikk, byggtekniske løsninger, sikkerhet, driftsøkonomi mv. er mindre egnet enn ved et samlet nybygg.
 - Krevende prosess med tanke på antikvariske forhold. K1+ og K3- vurderes å være minst utfordrende av utbyggingsalternativene-. K3* utfordrer Riksantikvarens vurdering.

Alternativanalyse

- Usikkerhetsanalyse av investeringskostnader
- Drifts- og vedlikeholdskostnader
- Samfunnsøkonomisk analyse

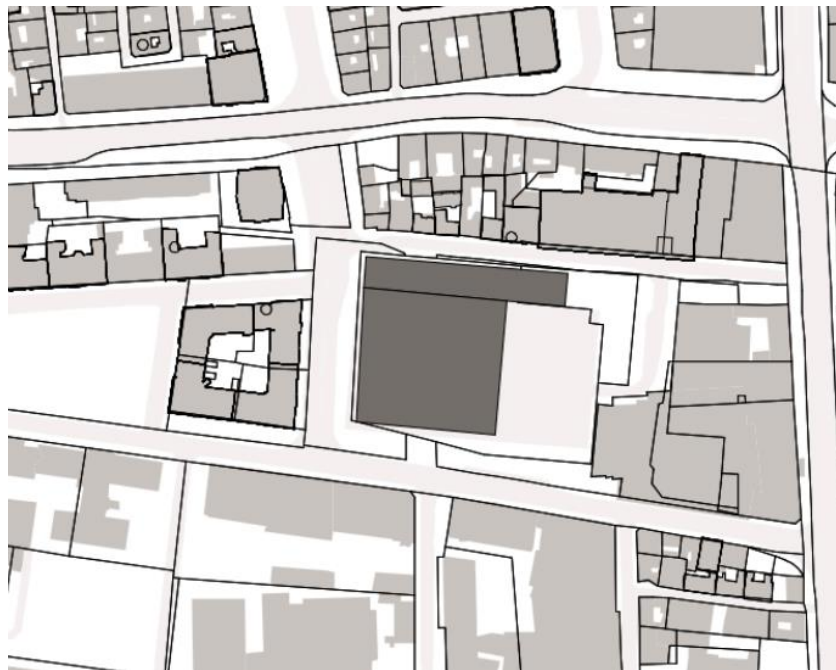
Alternativer i KS1

Alternativ og BTA	Beskrivelse
K0 Nullalternativ BTA: 7 100 kvm	Rehabilitering eksisterende museumsbygg. Det er antatt full rehabilitering innvendig, men tilfredsstillende ikke TEK17. Fasade beholdes som det er og delvis utskifting av tekniske anlegg.
K1 BTA: 8 450 kvm	Rehabilitering eksisterende museumsbygg. Det er antatt full rehabilitering innvendig, men tilfredsstillende ikke TEK17. Fasade beholdes som det er og delvis utskifting av tekniske anlegg. Nybygg skal bygges i sentrum med 2 etasjer.
K1+ BTA: 8 700 kvm	Ombygging eksisterende museumsbygg. Det er antatt full ombygging utvendig, innvendig og skal tilfreds- stille TEK17. Full utskifting av tekniske anlegg. Tilbygg skal bygges ved eksisterende museum med 2 etasjer.
K3- BTA: 10 800 kvm	Ombygging eksisterende museumsbygg. Det er antatt full ombygging utvendig, innvendig og skal tilfreds- stille TEK17. Full utskifting av tekniske anlegg. To tilbygg, som skal bygges ved eksisterende museer med 2 etasjer.
K3* BTA: 14 100 kvm	Nåværende TKM og NKIM med hvert sitt tilbygg + Bispeboligen («Trondheimsmodellen»).
K10 BTA: 13 100 kvm	K10 Munkegata 2-4-6 («Kunstportalen»). Rehabiliterer NKIM, TKM, Kunstforeningen, og Munkegata 2-4-6 + tilbygg.
K11 Dora II BTA: 16 600 kvm	Ombygging eksisterende Dora II til museumsbygg; dagens standard med samme kvalitet som Munch- eller Nasjonalmuseet. Påbygg bygges på eksisterende tak til Dora II. Bæresystem i Dora II må oppgraderes pga. påbygg.
K14 Leutenhaven BTA: 16 600 kvm	Nytt museumsbygg på tomte Leutenhaven med samme kvalitet som Munch- eller Nasjonalmuseet. Eksisterende parkeringskjeller må rives for nybygg. Det er vurdert fire etasjer bygg over terreng og en etasje under terreng.

Uttalelser fra Riksantikvar og Fylkesantikvar

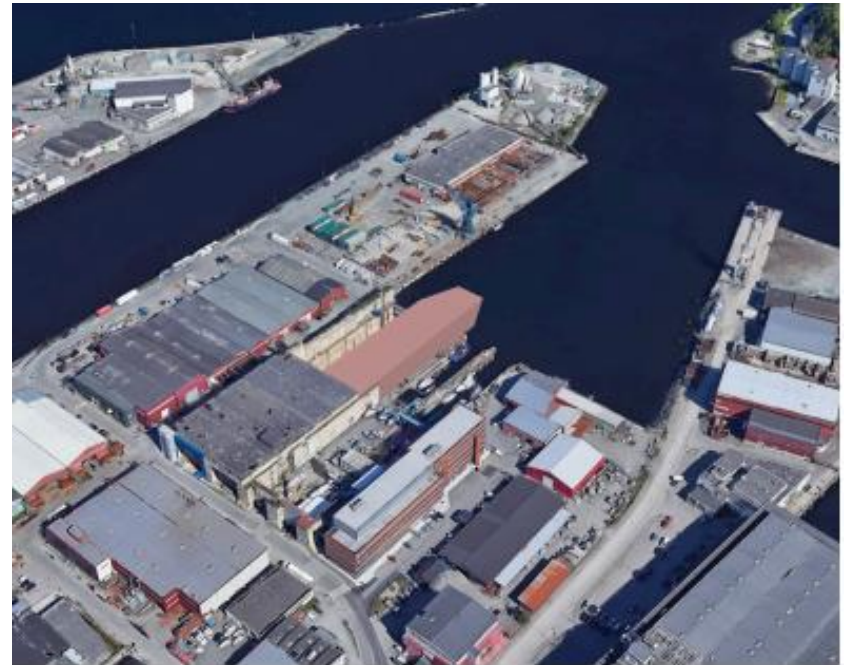
- Riksantikvaren kom med skriftlig uttalelse om handlingsrommet om utbygging i nærheten av dagens museumsbygninger etter workshop (datert 8. mars 2024)
- Riksantikvaren mener at handlingsrommet over bakken kan oppsummeres slik:
 - Et mellombygg mellom Trondheim kunstmuseum og Bispeboligen med maks gesimshøyde og søndre fasadelinje lik Trondheim kunstmuseum
 - Et lavt tilbygg i bakgården til Munkegata 2-4-6 uten kjeller (utgraving kan gi forsinkelser)
 - Et tilbygg til Nordenfjeldske kunstindustrimuseum mot sør
 - Et tilbygg på parkeringsplassen øst for Rådhuset
- Trøndelag fylkeskommune, seksjon for kulturminner har uttalt seg om handlingsrom for tilbygg og videreutvikling av Trondheim Kunstmuseum og Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum (datert 8. mars 2024).
- Tilbygg mot sør ved Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum kan ha en høyde på inntil 15m, som tilsvarer Rådhusets nedre fasadegesimshøyde
- Munkegata 2, 4 og 6 er fredet etter kulturminnelovens §22a, dvs. forsvarets landsverneplan og er senere avhendet til privat eie. Det vurderes som akseptabelt å tillate et tilbygg mot Ekserseplassen på maksimalt 15m, dvs. 3 etasjer. Tilpasning av bygget til den fredede bygningsmassen må vurderes i videre forløp av prosess

K14 Leutenhaven



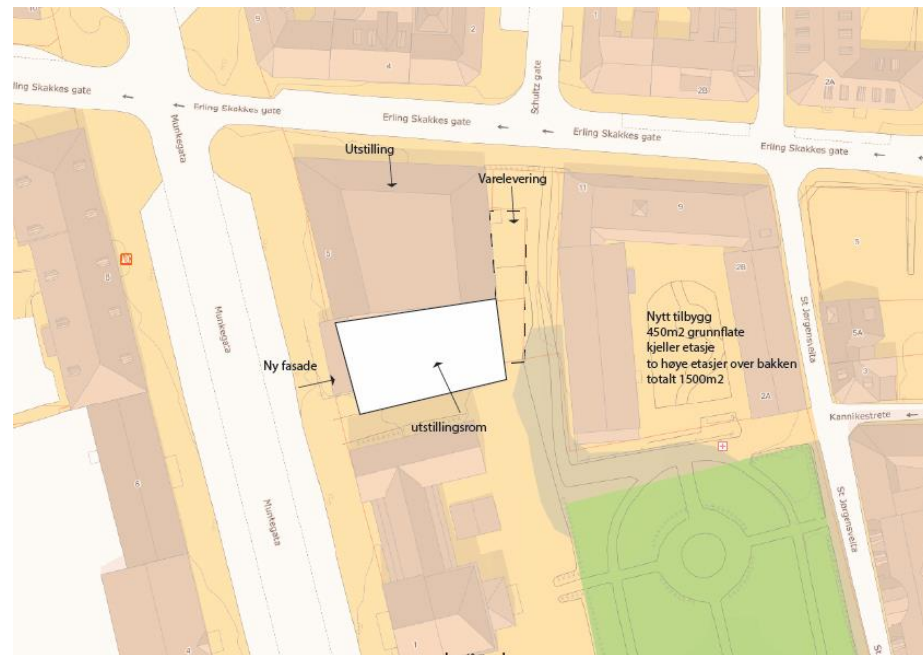
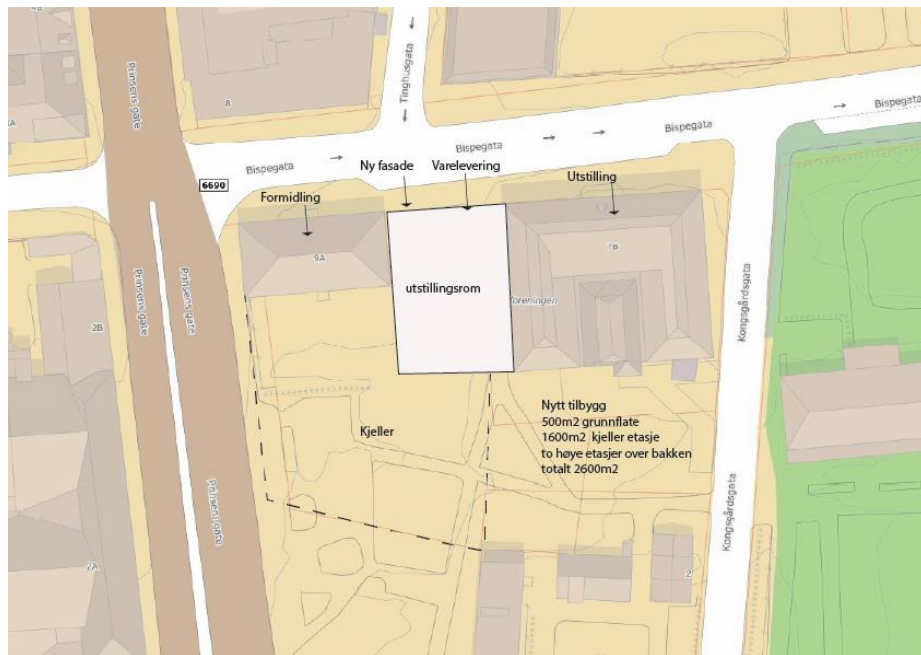
Kilde: KVV Museum for kunst og form

K11 Dora II



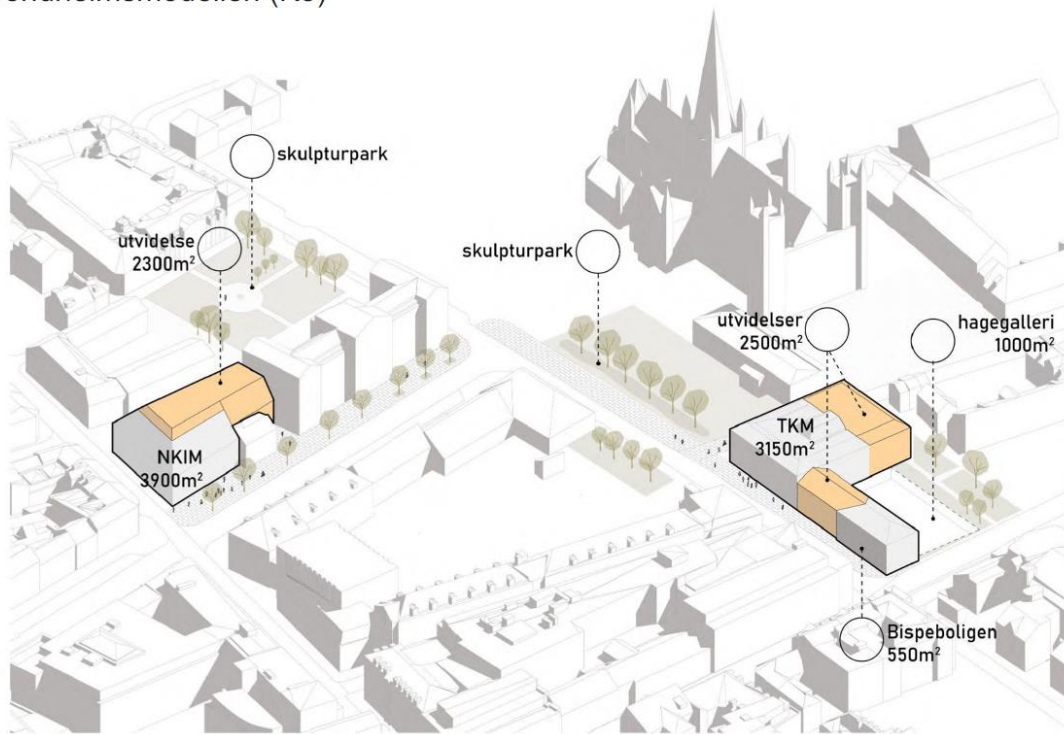
Kilde: KVV Museum for kunst og form

K3-, Eksisterende museumsbygg med tilbygg



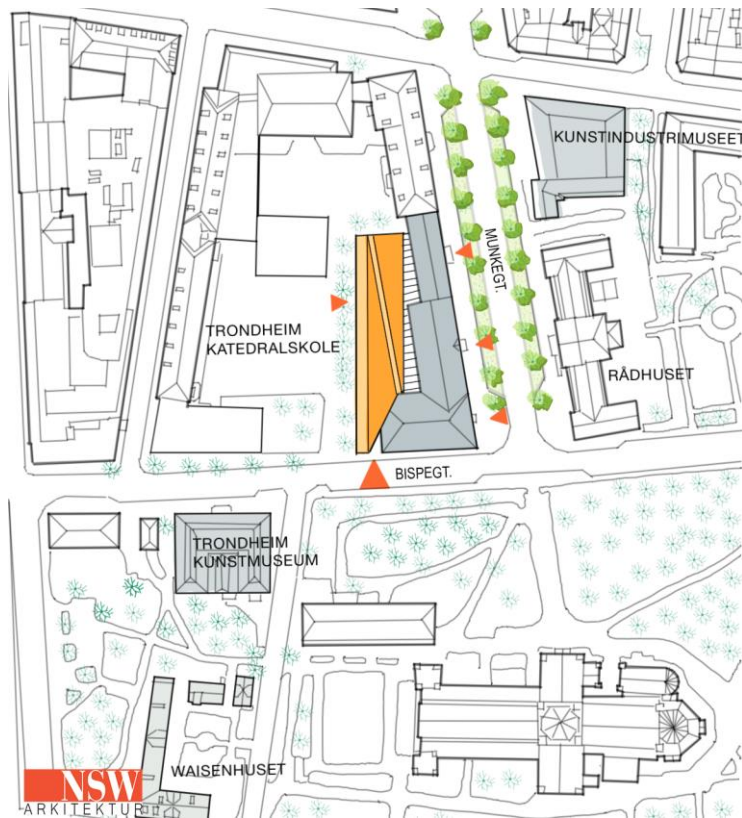
K3* Trondheimsmodellen

Trondheimsmodellen (K3)



Kilde: Trondheimsmodellen (Østevik, Austnes, Wellinger, Andreassen og Johansen, 2023)

K10 Munkegata 2-4-6



Kilde: NSW Arkitektur

Basiskalkyler

#	Konto - kalkyle	K0	K1	K1+	K3-	K3*	K10	K11	K14
01	Felleskostnader	26,4	47,0	86,9	117,7	166,6	140,1	261,7	222,2
02	Bygning	75,9	129,4	228,7	311,4	443,9	386,8	586,1	598,1
03	VVS	26,7	38,4	67,5	85,6	113,8	102,4	143,1	140,4
04	Elkraft	20,4	28,9	39,8	52,3	71,0	60,0	99,5	99,0
05	Tele og automatisering	9,0	14,1	26,8	34,7	46,8	40,8	62,2	62,2
06	Andre installasjoner	2,2	3,6	12,3	15,4	24,0	18,7	49,8	33,1
	Sum Huskostnad (konto 01 - 06)	160,6	261,5	462,0	617,1	866,1	748,8	1 202,4	1 154,9
07	Utendørs	1,4	9,3	17,8	24,6	35,3	21,5	87,6	56,9
	Sum Entreprensekostnad (konto 01-07)	162,1	270,8	479,8	641,6	901,4	770,3	1 290,1	1 211,7
08	Generelle kostnader	47,1	79,5	137,1	185,2	255,1	209,3	318,0	317,2
	Sum Byggekostnad (konto 01 - 08)	209,2	350,3	617,0	826,8	1 156,6	979,6	1 608,0	1 528,9
09	Spesielle kostnader	81,5	94,9	123,0	141,9	180,7	194,3	173,8	137,4
	Løst inventar og brukerstyr	21,3	30,8	46,7	57,2	83,4	71,5	116,2	116,2
10	Merverdiavgift	78,0	119,0	196,7	256,5	355,2	311,3	474,5	445,6
	Tomt	0,0	42,0	31,5	31,5	81,5	150,0	0,0	208,0
	Basiskostnad (konto 01 - 10)	389,9	636,9	1 014,9	1 314,0	1 857,4	1 706,7	2 372,5	2 436,1

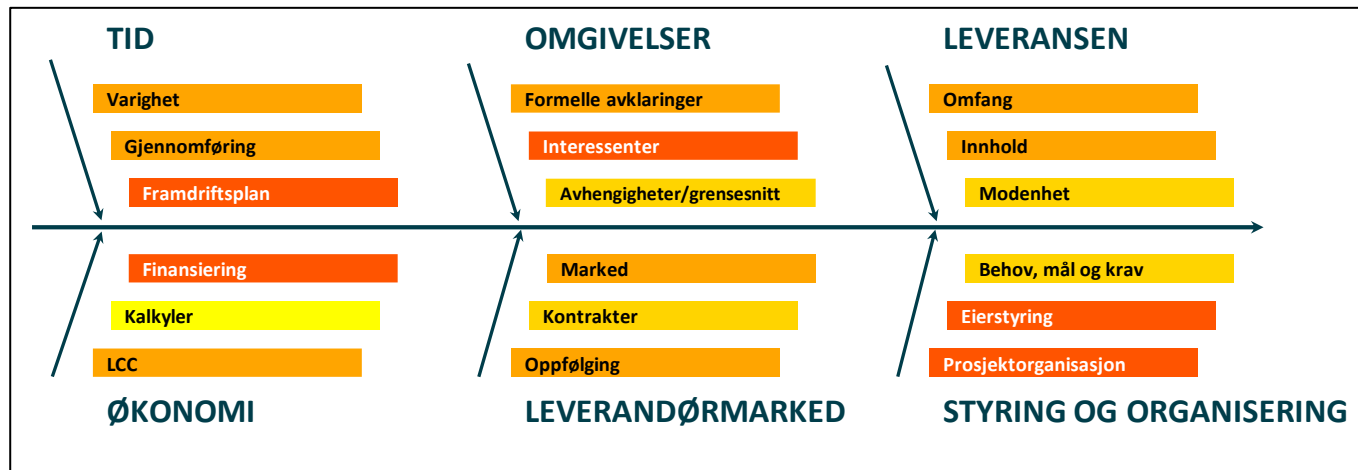
Basiskalkyler

- Prosjektet gjennomføres slik det er forstått i dag uten endringer og ytre påvirkning
- Ferdigstilt prosjekt med dagens markedsforståelse

Sammenligning med KVV

- I stort er avvikene fra KVV ikke store (Vi har justert basis noe ned, men økt usikkerhetsavsetning, samt korrigert for prisvekst til okt. 2024)

Prosjektets DNA – vist for K14



Vi ser at prosjektet har potensielle utfordringer innen alle de seks hovedområdene

Denne vurderingen er i stort også gjeldende for de andre alternativene.

Liten kilde til usikkerhet



Stor kilde til usikkerhet

Våre anslag på investeringskostnader fra usikkerhetsanalysen

Mill. kr inkl. mva.	K0	K1	K1+	K3-	K3*	K10	K11	K14
Basiskostnad	390	637	1 015	1 314	1 857	1 707	2 373	2 436
P10	301	500	810	1 050	1 484	1 364	1 880	1 900
P50 Styringsramme	490	830	1 280	1 740	2 452	2 253	3 340	2 850
P85 Kostnadsramme	650	1 130	1 710	2 350	3 306	3 038	4 630	3 600
P90	690	1 200	1 820	2 500	3 518	3 233	4 940	3 750
Relativt standardavvik	29 %	32 %	30 %	32%	32 %	32 %	35 %	25 %
Sannsynlighet for basis	24 %	23 %	24 %	22 %	22 %	22 %	20 %	30 %

- Vi ser at de overordnede vurderingene er at det er minst relativ usikkerhet på K14 og størst på K11.
- K3* og K10 er basert på tilsvarende usikkerhetsvurdering som K3-
- Priser per oktober 2024

Alternativanalyse

- Usikkerhetsanalyse av investeringskostnader
- Drifts- og vedlikeholdskostnader
- Samfunnsøkonomisk analyse

Årlige drifts- og vedlikeholdskostnader sammenlignet med KVV

KVV (mill. kr inkl. mva.)	K0	K1	K1+	K3-	K3*	K10	K11	K14
FDVV-kostnader	8,0	9,5					21,0	23,0
Driftskostnader museum	26,0	29,5					52,0	52,0
Bygningsdrift	11,4	11,4					11,4	11,4
Sum (jan. 2023)	45,4	50,4					84,4	86,4

KS1 (mill. kr inkl. mva.)	K0	K1	K1+	K3-	K3*	K10	K11	K14
FDVV-kostnader	12,2	14,9	17,6	22,0	29,0	26,7	33,4	31,1
Driftskostnader museum	26,0	29,5	29,5	34,0	46,0	58,0	52,0	52,0
Bygningsdrift	11,4	12,5	12,5	14,8	17,7	18,2	19,4	19,4
Sum (okt. 2024)	49,6	56,9	59,6	70,8	92,6	102,9	104,8	102,5

Alternativanalyse

- Usikkerhetsanalyse av investeringskostnader
- Drifts- og vedlikeholdskostnader
- Samfunnsøkonomisk analyse

Prissatte virkninger

Netto nåverdi (mill. kr)	K0	K1	K1+	K3-	K3*	K10	K11	K14
Investeringskostnader	-333	-574	-800	-1 086	-1 538	-1 428	-2 274	-2 055
Drift- og vedlikeholdskostnader	-863	-999	-906	-1 069	-1 385	-1 567	-1 458	-1 485
Klimakostnader	-5	-5	-5	-5	-7	-8	-10	-11
Skattefinansieringskostnader	-239	-315	-341	-431	-585	-599	-746	-708
Sum prissatte virkninger	-1 440	-1 893	-2 052	-2 591	-3 515	-3 602	-4 488	-4 259
Differanse fra K0	0	-453	-612	-1 151	-2 075	-2 162	-3 048	-2 819
Rangering prissatte virkninger	1	2	3	4	5	6	8	7

- Prissatte virkninger er verdsatt etter nåverdimetoden og neddiskontert til 2025, iht. krav fra Finansdepartementet
- For investeringskostnader er det benyttet P50-verdi fra usikkerhetsanalysen fratrukket merverdiavgift
- I konseptene hvor man fraflytter dagens bygninger (K11 Dora II og K14 Leutenhaven), har vi lagt til investeringskostnader tilsvarende K0 for å synliggjøre kostnaden ved å rehabilitere og ivareta dagens museumsbygg

Oppsummering av ikke-prissatte virkninger

Virkning	K0	K1	K1+	K3-	K3*	K10	K11	K14
By- og regionsutvikling	0	0	+	+	++	++	+++	+++
Sosial bærekraft	0	0	+	++	++	++	++	+++
Solid kunnskapsproduksjon	0	0	+	++	++	++	+++	+++
Relevant formidling	0	++	++	+++	+++	+++	++++	++++
Aktiv samhandling	0	0	+	+	++	++	++	+++
Trygg ivaretagelse og helhetlig samlingsutvikling	0	+	+	++	++	++	+++	+++
Arbeidsforhold	0	0	0/+	+	+	+	++	++
Rangering ikke-prissatte virkninger	8	7	6	5	3	3	2	1

Oppsummering av samfunnsøkonomisk analyse

Netto nåverdi (mill. kr)	K0	K1	K1+	K3-	K3*	K10	K11	K14
Investeringskostnader	-333	-574	-800	-1 086	-1 538	-1 428	-2 274	-2 055
Drift- og vedlikeholdskostnader	-863	-999	-906	-1 069	-1 385	-1 567	-1 458	-1 485
Klimakostnader	-5	-5	-5	-5	-7	-8	-10	-11
Skattefinansieringskostnader	-239	-315	-341	-431	-585	-599	-746	-708
Sum prissatte virkninger	-1 440	-1 893	-2 052	-2 591	-3 515	-3 602	-4 488	-4 259
Differanse fra K0	0	-453	-612	-1 151	-2 075	-2 162	-3 048	-2 819
Rangering prissatte virkninger	1	2	3	4	5	6	8	7
By- og regionsutvikling	0	0	+	+	++	++	+++	+++
Sosial bærekraft	0	0	+	++	++	++	++	+++
Solid kunnskapsproduksjon	0	0	+	++	++	++	+++	+++
Relevant formidling	0	++	++	+++	+++	+++	++++	++++
Aktiv samhandling	0	0	+	+	++	++	++	+++
Trygg ivaretagelse og helhetlig samlingsutvikling	0	+	+	++	++	++	+++	+++
Arbeidsforhold	0	0	0/+	+	+	+	++	++
Rangering ikke-prissatte virkninger	8	7	6	5	3	3	2	1
Gjennomføringsusikkerhet	Lav	Lav	Lav	Middels	Svært stor	Svært stor	Svært stor	Stor
Rangering totalt	8	7	6	3	3	3	2	1

4

Tilrådninger og føringer for forprosjektfasen



Vår tilråkning

Basert på ambisjonsnivået for nytt museum («kravspesifikasjonen») og at man finner egnet bruk av dagens bygg, støtter vi KVVU-ens anbefaling om K14 Leutenhaven.

Hvis ambisjonsnivået opprettholdes og risikoen knyttet til (statlig) finansiering er akseptabel:

- Detaljer kun K14.
- Sikre at museet får en attraktivitet og bredde som samler kunst- og kunsthåndverksfeltet, herunder vurder om andre samlinger og aktører kan bli involvert.
- Finansier oppgradering og drift av dagens bygg, med relevant innhold.
 - Relevant etterbruk av dagens bygg med finansieringsunderlag, er ikke identifisert p.t.

Hvis ambisjonsnivået opprettholdes, men risikoen knyttet til (statlig) finansiering og etterbruk av dagens bygg er uakseptabel:

- Detaljer K14 og detaljer samtidig et (eller flere) alternativ(er) der behovet dekkes så langt som mulig med tilbygg eller bygg i nærheten av dagens bygg.

Hvis ambisjonsnivået kan/må fravikes:

- Utred den/de av utbyggingsvariantene ved dagens bygg (K1+, K3-, K3* og K10) eller kombinasjoner av disse som er innenfor en akseptabel budsjetttramme, gir velfungerende drift og ivaretar vernehensyn.

Alternativt, oppgrader dagens bygg og utsett beslutningen om utvidelse.

Vår vurdering av føringer for forprosjektfasen i KVV

- Plan for videre organisering har kommet kort og mye er uavklart sammenlignet med tilsvarende prosjekter.
- Vi anbefaler en fase der konseptvalget forankres og rammene tydeliggjøres (kommune, fylkeskommune, stat, MiST, stiftelser, samarbeidspartnere etc.) før oppstart forprosjekt. Dette innebærer å redusere risiko knyttet til
 - (1) ambisjonsnivå og økonomisk bærekraft
 - (2) museumsfaglige rammer, samlinger og aktører
 - (3) eierform, avklare stiftelsenes rolle og mulighet for OPS og
 - (4) ivaretagelse og etterbruk av dagens bygg
- Oppstart forprosjekt og forprosjektfase vil være kostnadskreven og ta mye tid for de ansatte i MiST, kommune og fylkeskommune og rammene for det videre arbeidet bør være så avklart som mulig.
- Det vil ta lenger tid å realisere nytt museum enn fremdriftsplanen i KVV legger opp til. Dagens bygg krever trolig noe oppgradering for å være til utflytting.
- Først avklaringer om retning, så langt det er mulig. Deretter OFP – oppstart forprosjekt, etterfulgt av forprosjekt. Det er mulig å gjøre arbeidet i parallell, men det gir samtidig økt risiko

Prosessplan for årene fremover

Faser ved byggherrestyrt entreprise	Lengde	Periode
Avklaringer (ambisjonsnivå og finansiering)	1 år	2025-2026
OFP	1 år	2026
Arkitektkonkurranse	1 år	2027
Reguleringsprosess	1 år	2028
Skisseprosjekt	1 år	2028-2029
Forprosjektfase	1-1,5 år	2029-2030
KS2 inkl. finansieringsbeslutning	0,5 år	2030
Detaljprosjektering	1,5 år	2031-2032
Anbudsfase	0,5 år	2032
Byggefase	3 år	2033-2035
Innredning og testing	1 år	2036
Åpning av museum		2037 (2035-2040)

- Dora kan ta 1-3 år ekstra bl.a. som følge av lengre byggeprosess
- Rehabilitering/oppgradering av dagens bygninger kan ikke vente til nytt bygg er realisert
- Ved samspillskontrakt vil rekkefølgen på fasene endres bl.a. ved at anbudsfasen skjer tidligere

Budsjettmidler – investering og drift

KVU* (mill. kr, jan. 23)	K0	K1	K1+	K3-	K3*	K10	K11	K14
Basiskostnad	227	413					2 465	2 656
P50	235	428					2 663	2 777
P85	269	491					3 066	3 206
NNV investering + drift	-934	-1 156					-2 789	-3 092

KS1* (mill. kr, okt. 24)	K0	K1	K1+	K3-	K3*	K10	K11	K14
Basiskostnad	390	637	1 015	1 314	1 857	1 707	2 373	2 436
P50	490	830	1 280	1 740	2 452	2 253	3 340	2 850
P85	650	1 130	1 710	2 350	3 306	3 038	4 630	3 600
NNV investering + drift	-1 196	-1 573	-1 706	-2 155	-2 923	-2 995	-3 732	-3 540

* Basiskostnad er inkl. mva., tomteknader og brukerutstyr.



oslo**economics**

www.osloeconomics.no