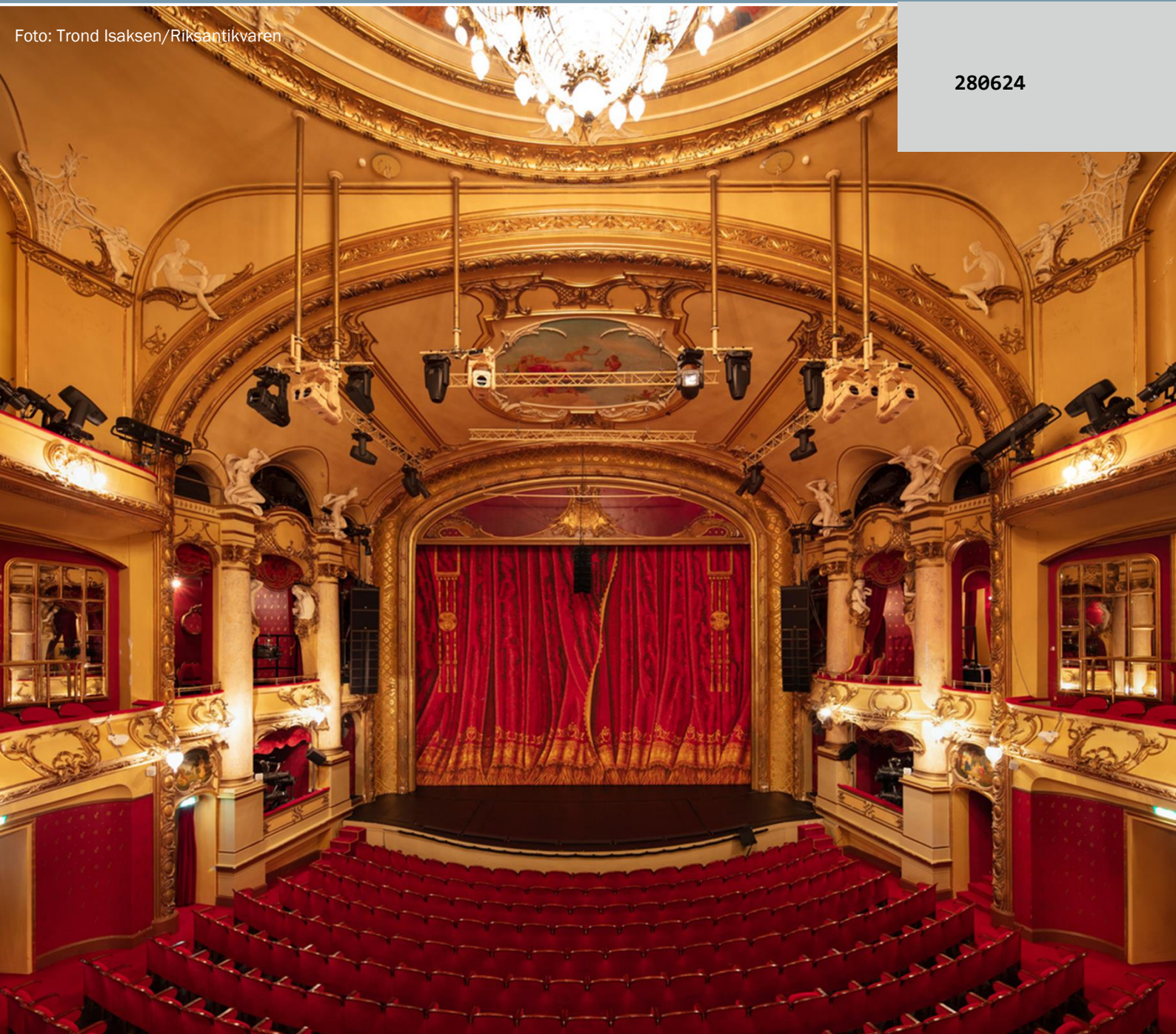


OVERSENDELSE VIDERE UTREDNING NATIONALTHEATRET

Foto: Trond Isaksen/Riksantikvaren

280624



INNHOLDSFORTEGNELSE

1	SAMMENDRAG	4
2	OPPDRAGET OG GJENNOMFØRINGEN AV UTREDNINGEN	8
2.1	Innledning.....	8
2.2	Overordnede forutsetninger	9
2.3	Gjennomføring av utredningsarbeidet	9
3	STRATEGISKE MÅL	11
4	REHABILITERING AV NATIONALTHEATERBYGNINGEN.....	12
4.1	Spesielt om rehabilitering av Nationalteatret med oppgradert hovedscene	13
5	«TULLINLØKKALØSNINGEN»: REHABILITERING AV NATIONALTHEATRET OG NASJONALGALLERIET, MED MODERNE SCENE OG BISCENE PÅ TULLINLØKKA.....	15
5.1	Beskrivelse av løsningen	15
5.1.1	Uteområdene.....	16
5.2	Virksomhetsmodell	19
5.3	Kostnads kalkyler.....	20
5.4	Strategi og plan for gjennomføring.....	22
5.5	Usikkerhet og risiko.....	30
6	DELTE LØSNINGER – OM TILGANG PÅ EKSISTERENDE SCENER, TOMTER OG BYGNINGER SOM KAN BYGGES OM TIL FORMÅLET.....	32
6.1	Permanente biscener.....	32
6.2	Midlertidig hovedscene.....	33
6.3	Statlig eller privat eie	34
7	«DELT LØSNING»: REHABILITERING AV NATIONALTHEATRET, OG MIDLERTIDIG HOVEDSCENE OG TO BISCENER ANNET STED I OSLO	35
7.1	Virksomhetsmodell	36
7.2	Kostnads kalkyler.....	37
7.3	FDVU	38
7.4	Strategi og plan for gjennomføringen	39
7.5	Usikkerhet og risiko.....	41
8	«DELT LØSNING MED OPPGRADERT HOVEDSCENE»: REHABILITERING AV NATIONALTHEATRET MED FUNKSJONSFORBEDRING AV HOVEDSCENEN, MIDLERTIDIG HOVEDSCENE OG TO BISCENER ANNET STED I OSLO	42
8.1	Virksomhetsmodell	42
8.2	Kostnads kalkyler.....	43
8.3	FDVU	45
8.4	Strategi og plan for gjennomføringen	46
8.5	Usikkerhet og risiko.....	48

9	KOSTNADSSTYRT PROSJEKTUTVIKLING	50
9.1	Nybygget på Tullinløkka	50
9.2	Nationaltheaterbygningen	51
9.3	Nasjonalgalleriet	51
9.4	Kostnadsstyrt prosjektutvikling i det videre arbeidet	51
10	SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE.....	53
10.1	Samfunnsøkonomiske kostnader	55
10.2	Samfunnsøkonomisk nytte.....	55
10.3	Kulturhistoriske verdier ved Nasjonalgalleriet og Tullinløkka	56
10.4	Måloppnåelse.....	57
11	VEDLEGG	62

1 Sammendrag

Denne utredningen svarer på oppdragsbrev «Nationaltheatret – oppdrag om videre utredning» fra Kultur- og likestillingsdepartementet (KUD) til Statsbygg datert 13.02.2023.

Det prosjektutløsende behov for oppdraget er tilstanden til Nationaltheaterbygningen. For å opprettholde Nationaltheatrets drift, er det nødvendig å gjennomføre en full antikvarisk rehabilitering av bygningen som inkluderer utskiftning av alle tekniske anlegg. Den nødvendige antikvariske rehabiliteringen krever at Amfiscenen og Malersalen må benyttes til tekniske anlegg. I tillegg må produksjonsverksteder og kontorfunksjoner i dagens teaterbygning flyttes ut og erstattes for å løse kravene til universell utforming for publikum og ansatte. Disse funksjonene må i tillegg til de to scenene erstattes på et annet sted enn i Nationaltheaterbygningen.

Et rehabilitert teater med bare én scene vil resultere i en reduksjon av teaterproduksjonen til nær halvparten av dagens forestillinger og vil ikke legge til rette for kunstnerisk utvikling av Nationaltheatret. Konsekvensen av å ikke erstatte Amfiscenen og Malersalen er at Nationaltheatret, slik vi kjenner det i dag, må drive svært begrenset eller avvikle.

Statsbygg har vurdert tre løsninger på det prosjektutløsende behov og konsekvenser av dette.

Tullinløkkaløsningen

Nationaltheaterbygningen blir rehabilitert med det minimum Statsbygg vurderer er nødvendig for at bygningens antikvariske og funksjonelle integritet ikke vil forringes. Videre etableres det en moderne scene og en inkubatorscene på Tullinløkka i et nybygg under parken, Nasjonalgalleriet rehabiliteres og benyttes til publikumsarealer og støttefunksjoner for teateret.

I tabellen under vises estimat for P50, P85 for Tullinløkkaløsningen. Alle tall i mill. kroner.

	Rehabilitering Nationaltheatret	Tullinløkka nybygg og park	Rehabilitering Nasjonalgalleriet	Totalt bygg Tullinløkka- løsningen
P50	1 950	3 400	900	6 250
P85	2 450	4 380	1 120	7 950

P50/P85 for brukerutstyr er 1400/1800 mill. kroner.

Statsbygg anslår at merkostnaden for å tilpasse Nasjonalgalleriet til Nationaltheatrets formål er 200 millioner kroner sammenlignet med nødvendig rehabilitering uten spesifikk tilpasning.

Videre utredning Nationaltheatret

Delt løsning:

Nationaltheaterbygningen blir rehabilitert med det minimum Statsbygg vurderer er nødvendig for at bygningens antikvariske og funksjonelle integritet ikke vil forringes. Det etableres permanente biscener ved et knutepunkt rundt ring 3. Det etableres også en midlertidig hovedscene ved et knutepunkt rundt ring 3.

Tabellen nedenfor viser investeringskostnader for bygg, millioner kroner

	Rehabilitering Nationaltheatret	Midlertidig hovedscene	Permanente biscener	Totalt bygg
P50	1 950	910	1590	4450
P85	2 450	1100	2015	5565

P50/P85 for brukerutstyr er 1200/1400 mill. kroner.

Delt løsning med oppgradert hovedscene

I tillegg til at Nationaltheaterbygningen blir rehabilitert med det minimum Statsbygg vurderer er nødvendig for at bygningens antikvariske og funksjonelle integritet ikke vil forringes, vil hovedscenen i teateret oppgraderes til en funksjonell hovedscene. Det etableres permanente biscener ved et knutepunkt rundt ring 3. Det etableres også en midlertidig hovedscene ved et knutepunkt innenfor ring 3.

Tabellen nedenfor viser investeringskostnader for bygg, millioner kroner

	Rehabilitering Nationaltheatret	Midlertidig hovedscene	Permanente biscener	Totalt bygg
P50	3890	910	1590	6390
P85	4780	1100	2015	7895

P50/P85 for brukerutstyr er 1200/1400 mill. kroner.

Statsbygg vurderer at alle tre løsningene er gjennomførbare, men understreker at det ikke er identifisert tomter for permanente biscener og midlertidig hovedscene. Det er også knyttet usikkerhet til om hvorvidt slike tomter er tilgjengelige. Usikkerheten knyttet til de delte løsningene vurderes å være større enn for Tullinløkkeløsningen.

For Tullinløkkeløsningen har Statsbygg særlig arbeidet med grunnforhold på Tullinløkka og antikvariske forhold i Nasjonalgalleriet. Undersøkelsene av grunnforholdene som er gjennomført, bekrefter at det er mulig å utvikle Tullinløkka til et teater, og dialogen med Riksantikvaren har bekreftet at det er mulig å møte både funksjonelle og antikvariske krav i Nasjonalgalleriet. Utviklingen av et rom- og funksjonsprogram er gjennomført i tett samarbeid med Nationaltheatret, og det er utarbeidet nøkterne og effektive løsninger for å dekke Nationaltheatrets behov. Grunnlaget for rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen har høy modenhet basert på god kunnskap fra Revidert forprosjekt (levert og kvalitetssikret i 2022).

Statsbygg har gjennomført oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten i Oslo (PBE) for en detaljreguleringsplan for Tullinløkka. PBE vurderer reguleringsrisikoen som stor. Statsbygg mener

Videre utredning Nationalteatret

PBE har utarbeidet en god område- og prosessavklaring som kan legges til grunn for det videre arbeid med reguleringsplanen.

Tullinløkkaløsningen inkluderer Nasjonalgalleriet. Dette sikrer at bygningen blir benyttet til kulturformål, på en måte som vil gi publikum tilgang til denne historiske bygningen. Å oppgradere og tilpasse dette fredede kulturminnet til teaterbruk har kostnader, men det vil også gjelde for enhver annen bruk av Nasjonalgalleriet. Det er videre av betydning for Nationaltheatrets virksomhet og effektiv teaterdrift at man kan oppnå en tilnærmet samlokalisert løsning i sentrum med Tullinløkkaløsningen. De delte løsningene vil ha større driftskostnader på grunn av dublering av flere funksjoner, økt bemanning og behov for transport.

Nationalteatret har ved flere anledninger uten å lykkes forsøkt å finne en leieløsning i markedet med den funksjonalitet de har behov for til sin virksomhet og 280 ansatte. Statsbygg anser derfor at det er stor usikkerhet knyttet til muligheten for å finne egnede leieløsninger. Statsbygg anbefaler at det gjennomføres et eget lokaliseringsprosjekt som del av et eventuelt forprosjekt dersom en av de delte løsningene velges. Tidsrammen for et slikt prosjekt vil være om lag 2 år. Usikkerhetsbilde for leiescenarioer vil for alle stedlige forhold ikke kunne avklares før det eventuelt er funnet tomter.

Alle tre løsningene er bedre enn dagens situasjon og gir økt nytte i tråd med definerte effektmål. I arbeidet med videre utredning er Delt løsning med oppgradert hovedscene («revidert forprosjekt av 2022») brukt som sammenlikningsgrunnlag og referansealternativ i en samfunnsøkonomisk analyse hvor det er vurdert prissatte og ikke-prissatte effekter gjennom en analyseperiode på 60 år.

Alle løsningene har negativ nåverdi. «Delt løsning» har lavest kostnader gjennom analyseperioden, og Tullinløkkaløsningen har høyest kostnader. Forskjellene skyldes hovedsakelig forskjeller i omfanget av investeringskostnader. Alle løsningene omfatter nødvendig antikvarisk og teknisk rehabilitering av Nationaltheaterbygningen, men «Delt løsning med oppgradert hovedscene» er en mer omfattende oppgradering.

Tullinløkkaløsningen har en nåverdi som er estimert til 1 mrd. kroner (prisnivå 2023) mer kostbart enn referanseløsningen fordelt over analyseperioden på 60 år, og Delt løsning har en nåverdi som er estimert til 0,9 mrd. kroner mindre kostbart enn referanseløsningen.

Analysen viser at Tullinløkkaløsningen forventes å gi best resultat når det gjelder ikke-prissatte effekter. Tullinløkkaløsningen vil gi flere publikumsopplevelser og kunstnerisk utvikling av scenekunsten. Delt løsning med oppgradert hovedscene har en noe bedre hovedscene enn i dag og kommer best ut av de to delte løsningene. Den enkleste delte løsningen vil verken gi Nationalteatret en moderne scene eller en oppgradert hovedscene og kommer dårligst ut.

Det er også beslutningsrelevant at Tullinløkkaløsningen gir en sikkerhet rundt fremtidig bruk av Nasjonalgalleribygningen til kulturformål. Det har til nå vist seg å ikke være mulig å finne andre aktuelle leietagere som vil kunne forsvare en kostnadsdekkende husleie for hele Nasjonalgalleriet. Statens interesse i at statlige kulturhistoriske eiendommer forvaltes ved bruk, er ikke reflektert i den samfunnsøkonomiske analysen og styrker derfor Tullinløkkaløsningen utover den samfunnsøkonomiske analysen.

Statsbyggs vurdering er at det vil være viktig at det tas en samlet beslutning om gjennomføring av alle delene av prosjektet. Statsbygg anbefaler at det legges fram et samlet forslag om vedtak av

Videre utredning Nationaltheatret

kostnadsramme som del av et forprosjekt, men at kostnadsrammene bekreftes ved oppstart av de ulike delprosjektene.

Gjennomføringstiden påvirker usikkerheten i kostnadene. Usikkerhetsanalysen har tatt hensyn til lengden på prosjektet så langt det lar seg gjøre for kostnadsdriverne, i en samlet vurdering. Kalkyler og usikkerhetsanalyser skal oppdateres som del av forprosjektfasen. Videre vil det være behov for å utarbeide ny kalkyle og en ekstern kvalitetssikring av rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen i forkant av gjennomføringen av dette arbeidet. Denne kalkylen vil baseres på de rammer og det rom- og funksjonsprogram som legges i et forprosjekt, og en ny kalkyle vil i det alt vesentlige fange opp endringer i markedspriser.

2 Oppdraget og gjennomføringen av utredningen

2.1 Innledning

Denne utredningen svarer på oppdragsbrev «Nationalteatret – oppdrag om videre utredning» fra Kultur- og likestillingsdepartementet (KUD) til Statsbygg datert 13.02.2023.

Det prosjektutløsende behov for oppdraget er tilstanden til Nationaltheaterbygningen. For å opprettholde Nationalteatrets drift, er det nødvendig å gjennomføre en full antikvarisk rehabilitering av bygningen som inkluderer utskiftning av alle tekniske anlegg. Den nødvendige antikvariske rehabiliteringen krever at Amfiscenen og Malersalen må benyttes til tekniske anlegg. I tillegg må produksjonsverksteder og kontorfunksjoner i dagens teaterbygning flyttes ut og erstattes for å løse kravene til universell utforming for publikum og ansatte. Disse funksjonene må i tillegg til de to scenene erstattes på et annet sted enn i Nationaltheaterbygningen.

Et rehabilitert teater med bare én scene vil resultere i en reduksjon av teaterproduksjonen til nær halvparten av dagens forestilling og vil ikke legge til rette for kunstnerisk utvikling av Nationalteatret. Konsekvensen av å ikke erstatte Amfiscenen og Malersalen er at Nationalteatret, slik vi kjenner det i dag, må drive svært begrenset eller avvikle, se også vedlegg 20.

Statsbygg har vurdert følgende løsninger på det prosjektutløsende behov og konsekvenser av dette:

Tullinløkkaløsningen

Nationaltheaterbygningen blir rehabilitert med det minimum Statsbygg vurderer er nødvendig for at bygningens antikvariske og funksjonelle integritet ikke vil forringes. Videre etableres det en moderne scene og en inkubatorscene på Tullinløkka i et nybygg under parken, Nasjonalgalleriet rehabiliteres og benyttes til publikumsarealer og støttefunksjoner for teateret.

Delt løsning:

Nationaltheaterbygningen blir rehabilitert med det minimum Statsbygg vurderer er nødvendig for at bygningens antikvariske og funksjonelle integritet ikke vil forringes. Det etableres permanente biscener ved et knutepunkt rundt ring 3. Det etableres også en midlertidig hovedscene ved et knutepunkt rundt ring 3.

Delt løsning med oppgradert hovedscene

I tillegg til at Nationaltheaterbygningen blir rehabilitert med det minimum Statsbygg vurderer er nødvendig for at bygningens antikvariske og funksjonelle integritet ikke vil forringes, vil hovedscenen i teateret oppgraderes til en funksjonell hovedscene. Det etableres permanente biscener ved et knutepunkt rundt ring 3. Det etableres også en midlertidig hovedscene ved et knutepunkt rundt ring 3.

Statsbygg understreker at det ikke er identifisert tomter for permanente biscener og midlertidig hovedscene.

«Delt løsning med oppgradert hovedscene» er referansealternativet, der beskrivelsen av rehabilitering av Nationaltheaterbygningen er identisk med det reviderte forprosjektet som ble levert januar 2022.

2.2 Overordnede forutsetninger

I tråd med oppdragsbrevet har Statsbygg lagt følgende overordnede forutsetninger til grunn for arbeidet:

- Det legges til grunn at dagens antall scener for Nationalteatret videreføres, hvorav én scene forutsettes videreført i leide lokaler (Torshov) og ikke omfattes av oppdraget. Det legges til grunn at oppdraget omfatter tre scener, herunder dagens hovedscene i den historiske teaterbygningen.
- Dagens hovedbygning rehabiliteres uten ombygging til «funksjonell hovedscene», kun nødvendige antikvariske og tekniske oppgraderinger og oppussing. Dette innebærer at det velges løsninger som ikke medfører behov for refundamentering av Nationalteatret. Arealet skal brukes av teateret på en hensiktsmessig måte og inngår fullt ut i prosjektets rom- og funksjonsprogram.
- Løsningen fra mulighetsstudien i 2022 med å etablere lokaler med en ny, moderne scene og tilhørende støtteareal i nybygg på Tullinløkka og i Nasjonalgalleriet skal videreutvikles. Det skal i 2023 sees nærmere på den identifiserte muligheten for en moderne scene med sal med plass til ca. 500 seter, og en inkubatorscene med sal med plass til inntil 200 seter. Den moderne scenen har høyest prioritet ved behov for prioritering mellom areal. Det skal legges til grunn nøkterne og arealeffektive løsninger.
- Nasjonalgalleriet skal kunne brukes av teateret på en slik måte at viktige arealer i den fredete bygningen vil være tilgjengelig for publikum.
- Det legges opp til at nye lokaler på Tullinløkka/Nasjonalgalleriet skal kunne etableres før rehabiliteringen av Nationalteatret gjennomføres.

2.3 Gjennomføring av utredningsarbeidet

Arbeidet Statsbygg har gjennomført, bekrefter at det er mulig å etablere en moderne scene og inkubatorscene under bakken på Tullinløkka, og at det er mulig å etablere nærfunksjoner i Nasjonalgalleriet samtidig som de viktigste historiske arealene tilgjengeliggjøres for publikum.

Utvikling av et rom- og funksjonsprogram

Statsbygg har sammen med Nationalteatret funnet arealeffektive og nøkterne løsninger på teaterets behov. Modningen av rom- og funksjonsprogrammet har redusert usikkerheten i kostnadskalkylen for Tullinløkka-løsningen. Arbeidet er dokumentert i en digital 3D-modell (BIM modell).

Tilstandsanalyse av Nasjonalgalleriet

Statsbygg har gjennomført en tilstandsanalyse av Nasjonalgalleriet (vedlegg 11-15) og anbefaler en helhetlig rehabilitering av bygningen tilpasset antikvariske krav og Nationalteatrets behov. Tilstandsanalysen er benyttet som underlag for samarbeidet med Riksantikvaren i arbeidet med rom- og funksjonsprogram og kostnadskalkyler.

Geoteknikk

Statsbygg har gjennomført grunnundersøkelser på Tullinløkka. Grunnundersøkelsene har vært vesentlig mer omfattende enn hva som er vanlig på dette stadiet i en prosjektutvikling. Grunnundersøkelsene har inngått i grunnlaget for å finne ut hva som er et forsvarlig utgravningsomfang, og hvilken byggeteknikk som gir lavest mulig risiko for både det nye bygget og omkringliggende bygninger.

Samarbeid med Riksantikvaren

Statsbygg har hatt tett dialog med Riksantikvaren om både Nationaltheatret, Nasjonalgalleriet og Tullinløkka. Riksantikvaren har gitt uttalelser til rom- og funksjonsprogrammet (se vedlegg 21). Statsbygg vil i neste fase av prosjektet opprettholde den gode dialogen med Riksantikvaren rundt løsninger som hensyntar både vern og riktig funksjonalitet. Statsbygg har også hatt dialog med Byantikvaren, som vil være høringsinstans i forbindelse med planarbeid/regulering.

Regulering

Statsbygg har utarbeidet grunnlag for oppstartsmøte for utarbeidelse av reguleringsplan for Tullinløkka. Som tilsvarende på dette er det mottatt område- og prosessavklaringsnotat fra Plan- og bygningsetaten 05.04.24. 17.04.24 ble det avholdt oppstartsmøte. Dette er sammen med risiko knyttet til regulerings-saken omtalt nedenfor i kapittel 5.4.1.

Interessenter

Statsbygg har hatt møte med Universitet i Oslo (UiO) der UiO har presentert sine planer for refundamentering av Historisk museum, og Statsbygg presenterte sine planer for Tullinløkka. Statsbygg har avholdt møte med Tullinløkka-samarbeidet bestående av bygningseiere rundt Tullinløkka. Statsbygg har også hatt møte med Arbeidstilsynet for å orientere om bruk av Nasjonalgalleriet til blant annet kontorarbeidsplasser og produksjonsverksteder. Det er også gjennomført en befaring av Bislettbekken sammen med Vann- og avløpsetaten i Oslo (VAV).

Midlertidig hovedscene og permanente biscener

Statsbygg har i samarbeid med Nationaltheatret utarbeidet et overordnet rom- og funksjonsprogram for en midlertidig hovedscene og for permanente biscener,

Det er ikke sikkert at det finnes tomter eller bygg som kan dekke behovet for etablering av en midlertidig hovedscene og for permanente biscener. Om det finnes tomter, vil det være reguleringsrisiko og grunnforholdsrisiko knyttet til disse. For delte scenarier som har to lokasjoner, vil det bli behov for dublering av noe programareal for å sikre funksjonalitet.

Samfunnsøkonomisk analyse

Dovre Group har på oppdrag fra Statsbygg gjennomført en samfunnsøkonomisk analyse som sammenligner alternativene. Denne er lagt til grunn for Statsbyggs vurderinger og anbefalinger knyttet til kostnad og nytte.

3 Strategiske mål

Samfunns mål og effektmål ble utredet i forbindelse med tidligfase (KVU/KS1), og fastsatt i forbindelse med konseptvalg for prosjektet, og er fortsatt gjeldende.

Samfunns mål

Nationalteatret skal tilby varierte publikumsopplevelser gjennom fremragende scenekunst, og styrke og utvikle kulturfeltet i Norge.

Effektmål

#	Tema	Effektmål
E1	Kunstnerisk kvalitet	Nationalteatret skal tilby scenekunst av høyeste kvalitet og anerkjennes internasjonalt
E2	Publikum	Nationalteatret skal engasjere et bredt publikum, være en åpen og aktiv samfunnsaktør
E3	Kulturhistorie	Nationalteatret skal ivareta kulturhistoriske verdier
E4	Kompetanse	Nationalteatret skal være tilrettelagt for kompetanseutvikling, effektive arbeidsprosesser og gode arbeidsforhold

Resultatmål

Statsbyggs foreslåtte resultatmål for prosjektet er:

- 1) Kostnad
- 2) Kvalitet
- 3) Tid

Resultatmålene er tentativt prioritert i rekkefølge. Resultatmålene vil spesifiseres som del av en forprosjektfase.

4 Rehabilitering av Nationaltheaterbygningen

Det prosjektutløsende behov for Nationaltheaterprosjektet er tilstanden til Nationaltheaterbygningen. For å opprettholde Nationalteatrets drift, er det nødvendig å gjennomføre en full antikvarisk rehabilitering av bygningen som inkluderer utskiftning av alle tekniske anlegg.

Det er beskrevet to ulike løsninger for rehabilitering:

- Rehabilitering av Nationalteatret uten oppgradert hovedscene (inngår i Tullinløkkaløsningen og i Delt løsning).
- Rehabilitering av Nationalteatret med oppgradert hovedscene (inngår i Delt løsning med oppgradert hovedscene).

Nationaltheaterbygningen er fredet etter kulturminneloven. Rammene for rehabiliteringen er gitt av Riksantikvarens krav til rehabiliteringen, TEK17 og teaterets funksjonelle behov.

Rehabilitering uten oppgradert hovedscene er en minimumsløsning og det minste arbeidsomfanget Statsbygg vurderer som nødvendig for at bygningen skal fungere som teater de neste 60 år. Dette betyr at bygningen vil miste funksjonell og antikvarisk integritet om arbeidet ikke gjennomføres.

Nationalteatret er bygget solid med mange gode kvaliteter som lar seg reparere og vedlikeholde. Den antikvariske rehabiliteringen tar utgangspunkt i den historiske materialbruken med solide og stedvis svært påkostete materialer. I et slikt arbeid er det viktig med god håndverksmessig kompetanse og forståelse.

Ytre skall løses likt i de to rehabiliteringsalternativene. Takene vil ikke få endret utseende. Det bygges om til varme tak med blant annet flere nedløp. All takteking blir ny. Skiferen på kuppelen skal gjenbrukes så langt det lar seg gjøre. For dører og vinduer er det gjort en registrering som viser at det er flere originaler som kan restaureres. Nyere dører og vinduer er tenkt byttet ut med kopier. I tillegg er det behov for å supplere enkelte vinduer med varevinduer for å bedre energieffektiviteten og redusere støy. Teglfasaden vil bli rensset og utbedret, på lik linje med de mange statuene på bygget. Flere dører i bygningen er store, tunge og svært sårbare med tanke på antikvarisk verdi. Planen er å bevare dem, og de vil få et nytt låsesystem og styring. Å montere moderne utstyr på gamle dører er en utfordrende oppgave.

Når det gjelder tekniske installasjoner, må det etableres systemer som tilfredsstillende TEK17. Dette inkluderer ventilasjon, sanitær, elektro, brannsikring, automasjon/styring, heiser og løftebord. Å integrere nye tekniske installasjoner i et fredet bygg er krevende. Ofte må standardkomponenter tilpasses for å passe inn, og i noen tilfeller må alt spesialbygges. Det vil kreve tid og ressurser å skjule de nye tekniske installasjonene, da det er viktig å bevare bygningens estetikk. Samtidig er det krav om at tekniske installasjoner skal være tilgjengelige for drift og vedlikehold. Derfor må de skjulte elementene være demonterbare og skånsomme mot den sårbare overflaten.

Siklinjer og akustikk i hovedsalen vil bli forbedret, ved at salsgulvet bygges opp på nytt. I ny gulvoppbygning blir det bygget et nytt tilluftskammer som gir bedre luftkvalitet i salen. I begge løsningene bedres toalettkapasitet og garderobeløsningene. Universell utforming blir forbedret så langt kulturminnehensyn og kulturmyndighetene tillater, blant annet blir teateret bygget med flere heiser, som vil komme både publikum og de ansatte til gode.

Videre utredning Nationaltheatret

Kostnadene knyttet til denne minimumsløsningen er presentert nedenfor i mill. kroner.

	Bygg	Brukerutstyr
P10	1350	350
P50	1950	500
P85	2450	600
P90	2550	650

4.1 Spesielt om rehabilitering av Nationaltheatret med oppgradert hovedscene

Rehabilitering av Nationaltheatret med oppgradering av hovedscenen til en funksjonell hovedscene, er beskrevet og dokumentert i Styringsdokument for revidert forprosjekt. Dette arbeidet ble kvalitetssikret av Concreto. Concreto leverte sin KS2 rapport 26.08.22.

Elementene som tilkommer utover minimumsløsningen er som følger:

Funksjonell hovedscene

Det vil etableres en funksjonell hovedscene med moderne sceneteknikk. Moderne sceneteknikk inkluderer blant annet ny hev/senk dreiescene som krever at gulvet i underscene senkes med om lag 10 meter. For å få dette gjennomført krever dette svært omfattende sikringsarbeider. I tillegg senkes gulvet flere steder for tekniske føringer og anlegg. Hele bakscehnet fra 1. etasje inkludert tak vil bli revet slik at kun ytterveggene blir stående igjen, og dette krever svært omfattende midlertidige konstruksjoner. Det bygges opp igjen med to nye etasjer som gir tilstrekkelig høyde til å kunne flytte rundt på hele kulisser. I tillegg blir taket på søndre sidsene hevet.

Tilbygg under bakken

Prosjektet omfatter også nytt tilbygg for tekniske rom under bakken til teknikk. Det er en krevende sammenkobling i nordøstre hjørne for å få tilgang til de nye arealene under bakken på forplassen.

Refundamentering

Løsningen krever at hele bygget må refundamenteres.

Utomhus

For utomhus ble det i revidert forprosjekt lagt til grunn at parken tilbakeføres til slik Bull tegnet den i sin tid, med tilpasninger for blant annet innkjøring og paviljonger. Utomhusarbeider i denne løsningen er mer omfattende enn i den enklere løsningen uten funksjonsforbedring av hovedscene.

Videre utredning Nationaltheatret

Kostnadene knyttet til denne løsningen er presentert nedenfor i mill. kroner.

	Bygg	Brukerutstyr
P10	2840	350
P50	3890	500
P85	4780	600
P90	5000	650

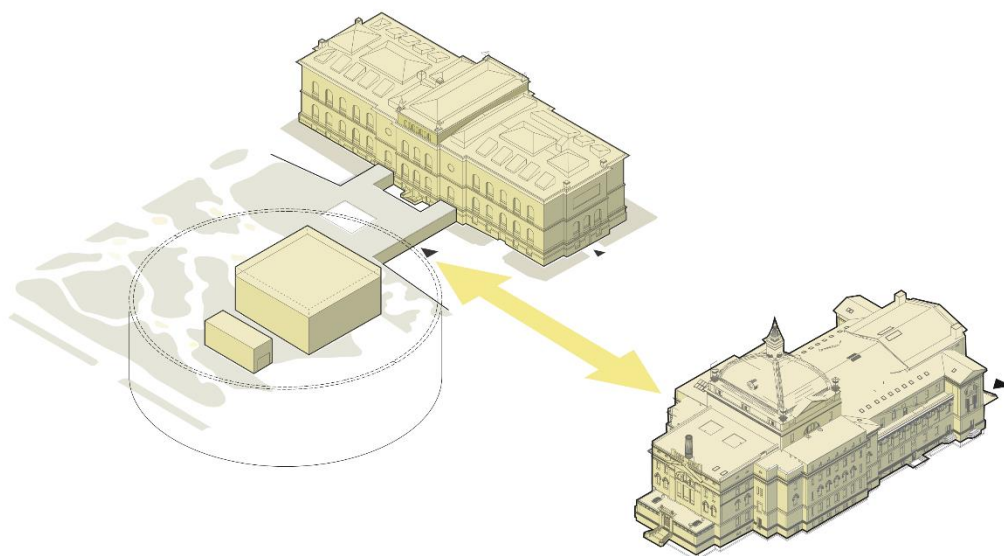
Om gjennomføring av rehabiliteringen

Det er stor kompleksitet knyttet til å rehabilitere kulturhistoriske bygninger i Oslos sentrum. Det er nødvendig å oppføre store mengder midlertidige konstruksjoner, som for eksempel stillaser og tak over tak. Bygget er stort og har mange elementer ved seg som må bli ivaretatt. Rehabiliteringsarbeid tar tid fordi rekkefølger på gjennomføring ikke er strømlinjeformet som i et nybygg. Videre er det erfaringsmessig elementer som blir avdekket under gjennomføringen og som må løses midt i den planlagte fremdriften.

Det er avgjørende for Statsbygg å sikre riktig kompetanse for arbeidet. De antikvariske arbeidene krever spesialiserte håndverkere. For eksempel har Nationaltheaterbygningen mange takmalerier som vil kreve omfattende arbeid av personer med spesialkompetanse innen istandsetting og konservering. I store rehabiliteringsprosjekter for fredede bygg må også de planlagte løsningene presenteres for Riksantikvaren for godkjenning, og det kan bli aktuelt å vurdere alternative løsninger for å sikre kulturminner på best måte.

5 «Tullinløkkaløsningen»: Rehabilitering av Nationaltheatret og Nasjonalgalleriet, med moderne scene og biscene på Tullinløkka

5.1 Beskrivelse av løsningen



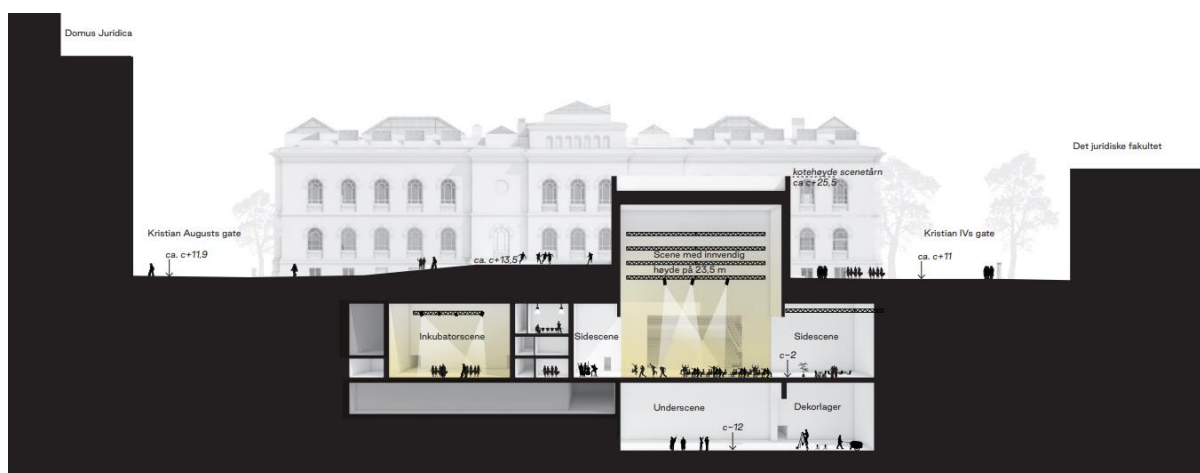
Utover minimumsrehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen som beskrevet i kapittel 4 over, omfatter Tullinløkkaløsningen en ny moderne scene med tidsriktig funksjonalitet og ca. 500 plasser og en biscene (inkubatorscene) med inntil 200 plasser i et nytt teaterhus. Nytt teaterhus vil bygges under parken på Tullinløkka med nødvendige nærfunksjoner og publikumsområder. Scenetårnet og en dekorheis vil bli synlig på Tullinløkka, og det etableres et omkringliggende permanent byrom og parkområde. Det nye bygget vil kobles fysisk til Nasjonalgalleriet med et lavt mellombygg på nivå med galleriets sokkel, slik at taket også kan benyttes til park og uterom. Utformingen er foreløpig prinsipiell, og vil utvikles videre i prosjektets neste faser.

Nasjonalgalleriet vil benyttes til produksjonsverksteder for kostyme, maske og rekvisitt og for lyd, lys og bilde. I tillegg tas kulturhistoriske områder i bruk som publikumsarealer for servering, arrangementer og formidling. Dette gjelder for eksempel Den Franske Sal og Auditoriet. Servering og formidlingsaktiviteter skal kunne foregå både på dagtid og kveldstid, uavhengig av prøve- og forestillingsaktiviteten. Deler av de områdene som ikke er underlagt fredningsbestemmelser, som underetasjen, vil også kunne tas i bruk av publikum. I tillegg vil kontorfunksjoner som i dag ligger i Nationaltheaterbygningen og i leide lokaler Stortingsgaten 22, flyttes til tredje etasje av Nasjonalgalleriet.

Videre utredning Nationaltheatret



Illustrasjon av prinsippsnitt av Nasjonalgalleriet og teater under bakken



Illustrasjon av prinsippsnitt Kristian Augusts gate - Kristian IVs gate

5.1.1 Uteområdene på Tullinløkka

Tullinløkka vil bli et helhetlig grønt torg og parkområde for byen, uten parkeringsplasser. Det arkitektoniske hovedgrepet med å legge hovedinngangen til et bygg som binder Nasjonalgalleriet sammen med bygget under bakken, bidrar til flere fasader og at parkrommet får en spennende deling i flere nivå. De nye byggene vil utformes som en integrert del av byrommet, og landskapstilpasningen og bearbeidelse av høyder vil tilføre byromskvaliteter ved å gi rom og soner for ulike aktiviteter og opphold tilpasset alle. Statsbygg vil gjennom en plan- og arkitektkonkurranse invitere arkitekter og landskapsarkitekter til en konkurranse der utforming av bygg og uteområdene inngår.

Teaterhuset vil bidra til en vitalisering av byrommet og spesielt på kveldstid vil det være høy aktivitet med besøk av teaterets publikum.

Det planlagte arealet for scenetårnet og dekorheisen er innenfor det totale antallet kvadratmeter som kan bygges innenfor dagens områderegulering, men har en annen fordeling av nybygg over bakken og overlys. Utforming av park og synlige volumer over bakken er utredet som prinsipper for utforming, og vil videreutvikles som del av en plan- og designkonkurranse.

Tullinløkka ligger i et flomutsatt område, og det vil etableres overvannsløsninger på Tullinløkka som bidrar til å forsinke vannføringen.



5.1.2 Grunnforholdene på Tullinløkka

Innledning

Rådgiverfirmaet Dr. techn. Olav Olsen AS er engasjert av Statsbygg som rådgiver for geoteknikk og bygningsmessige forhold i prosjektet.

Det er gjennomført flere grunnundersøkelser for å avdekke egenskaper ved leire og berg under bakken. Grunnundersøkelsene har vært vesentlig mer omfattende enn hva som er vanlig på dette stadiet i en prosjektutvikling. Grunnundersøkelsene har vært grunnlag for anbefalingen om nødvendig utgravning, løsningen for en gjennomførbar byggegrøp, løsningen for fundamentering og sikring av ytre vegg for det nye bygget. Et viktig forhold har vært at løsningen skal gi lavest mulig risiko for påvirkning av Historisk museum og Nasjonalgalleriet og andre omkringliggende bygg.

Gjennomføring av grunnundersøkelsene

Statsbygg har gjennomført seks kjerneboringer i berg under Tullinløkka og 38 borepunkt i leire (løsmassene fra terreng og ned til berg). Bergets forløp og kvalitet utgjør den største usikkerhetsfaktoren ved etablering av byggegrøpen. Det er vesentlig å ha kunnskap om hvor dypt det er til berg og hvor fast og tett berget er, siden disse forholdene har stor betydning for hvordan byggegrøpa skal dimensjoneres.

Det er installert poretrykksmålere i fire borehull på Tullinløkka. Disse målerne gir indikasjoner på grunnvannstanden, som ligger omtrent 1–1,5 meter under terrengnivå. Tomten befinner seg innenfor aktsomhetsområdet for flom. Dette vil hensyntas i prosjekteringen av overvannshåndteringen.

Videre utredning Nationaltheatret

Det er også gjennomført miljøundersøkelser på tomten. Det har tidligere vært en bensinstasjon på tomten, og Statsbygg forventer derfor miljøgifter i grunnen. Eventuelle miljøgifter vil behandles forsvarlig og etter de retningslinjer som finnes.

Hovedfunnene fra grunnundersøkelsene er som følger:

1. *Alunskifer*: Det er alunskifer på tomten. Alunskifer er vanlig i Oslo. Alunskifer krever tiltak knyttet til deponering og må behandles korrekt.
2. *Bergets tilstand*: Bergets kvalitet og bæreevne vil ligge til grunn for den videre prosjekteringen av løsningen.
3. *Løsmasser*: Området består av fyllmasser og tørrskorpeleire over marin leire. Det er også forekomster av kvikkleire. Leirlaget er relativt homogent og strekker seg fra 10 til 46 meters dybde.
4. *Miljøgifter*: Analyseresultatene indikerer konsentrasjoner av miljøgifter som overskrider normverdiene i 22 av 26 prøvepunkter. Av disse har 4 prøvepunkter et høyere innhold av forurensning, tilsvarende tilstandsklasse 4 og 5. Dette betyr at det er nødvendig å håndtere massene som tas ut av byggegropen, som farlig avfall. Det er viktig å følge forsvarlige prosedyrer for håndtering og deponering av disse massene for å minimere miljørisikoen.

Funnenes betydning for usikkerheten i prosjektet og utforming av løsningen

Funnene av grunnundersøkelsene har bidratt til å redusere risiko i prosjektet ved at plasseringen av scenetårnet er tilpasset fjellprofilen under bakken. Videre har arbeidet gitt Statsbygg bedre kjennskap til berg, leire og forurensede masser.

Statsbygg opprettholder anbefalingen fra Mulighetsstudien om utforming av byggegrop: det å plassere teaterfunksjoner innenfor en sirkelformet slissevegg er den mest gunstige løsningen for å redusere risiko sammenlignet med tradisjonelle konstruksjonsmetoder i grunnen (tradisjonell spunt). Slisseveggen er en sirkulær betongvegg som støpes direkte i en grøft i løse masser. Grøften holdes åpen ved hjelp av en støttevæske – en tykkere væske enn vann. Den sirkulære formen gir gunstig fordeling av sidetrykk fra jord og grunnvann, uten behov for utvendige skrå avstivninger. Slisseveggen er flyttet fra der den var plassert i mulighetsstudien. Den er nå plassert nærmere Nasjonalgalleriet og lenger fra Historisk museum, for å unngå en svakhetszone i berget mot Historisk museum.

Statsbygg har vektlagt å unngå løsninger som kan påvirke Historisk museum negativt. Universitetet i Oslo gjennomfører for tiden en vurdering av tilstanden til Historisk museum. I denne vurderingen anbefales det at Historisk museum refundamenteres innen en 10-års periode. Den anbefalte løsningen for byggegrop som Statsbygg beskriver i denne utredningen, vil være gunstig og redusere risiko for Historisk museum gitt at Tullinløkka realiseres.

5.2 Virksomhetsmodell

Fra Nationalteatrets perspektiv er scenene og støttefunksjonene i Tullinløkka-løsningen så nære Nationaltheaterbygningen at det er å anse som samdrift. Samdrift gjelder i hovedsak følgende:

- En stor andel av virksomheten vil være samlet på Tullinløkka og eksisterende teaterbygning på Johanne Dybwads plass. Det gir et redusert behov for transport av materiell og medarbeidere over lengre avstander sammenlignet med «Delte løsninger».
- Avansert sceneteknologi vil samles, og medarbeidere med spesialfunksjoner inn mot produksjons- og sceneteknikk vil kunne fordele sine arbeidsdager mellom de to stedene.
- Samlokalisering og korte avstander for prøver og tilpasning av kostymer og masker. Særlig for større forestillinger er prøver og tilpassing av kostymer og masker en omfattende aktivitet som involverer mange skuespillere i tillegg til kostyme- og maskeavdelingen.
- Flere yrkesgrupper i teateret har delt dagsverk i sine arbeidsplaner. Eksempler er skuespillere, inspisienter og sufflører. Disse yrkesgruppene kan ha oppgaver ett sted på formiddagen og forestilling et annet sted på kvelden, og vil unngå lengre reisevei i løpet av dagen.

Den moderne scenen og inkubatorscenen vil samlet kreve mer bemanning enn de delte løsningene, men gir også høyere inntekter. Dette fordi den moderne scenen er en større scene med flere forestillinger med høyere kvalitet og flere publikumsseter.

Med økt teaterproduksjon, forbedrede lokaler og mer areal til publikumsaktiviteter vil det også være potensial for å utvide det kommersielle arbeidet. Dette vil inkludere utleie av lokaler, servering, arrangementer og annet samarbeid med private og offentlige aktører.

I tabellen under oppsummeres løsningens kapasiteter og Nationalteatrets anslag for driftsinntekter og -kostnader, eks. husleiekostnader. Inntekter og utgifter inkluderer også scenen på Torshov. Dette er likt for alle løsningene.

	Dagens situasjon	Tullinløkka-løsningen
Publikumskapasitet	731 + 200 + 60 (totalt 991)	731 + 500 + 200 (totalt 1431)
Publikum per år	185 479	287 590
Antall produksjoner per år	21	27
Antall forestillinger per år	635	815
Antall årsverk	234	306
Årlige egne inntekter	90 mill. kroner	147 mill. kroner
Årlige driftskostnader	330 mill. kroner	417 mill. kroner
Netto	-240mill. kroner	-270mill. kroner

5.3 Kostnadskalkyler

Statsbygg har utarbeidet kalkyle for løsningen med bistand fra Bygganalyse. Kalkylen er basert på fagrapporter utarbeidet av rådgivere innhentet av Statsbygg, og priser er hentet fra Norsk prisbok og erfaringsdatabasen til Bygganalyse. For slisseveggen er kalkylen basert på underlag fra entreprenørmarkedet. Usikkerhetsanalysen som ligger til grunn for estimatene for P10, P50, P85 og P90, er gjennomført av Systra på oppdrag fra Statsbygg. Alle tall er oktober 2023-kroner og inkluderer mva. Usikkerhet knyttet til bevilgninger, finansieringskostnader, valuta og ekstremhendelser – hendelser med liten sannsynlighet og store konsekvenser, er iht. metoden ikke medtatt i vurderingen.

Det er usikkerhet knyttet til å vurdere alle konsekvenser av hendelser som ligger så langt frem i tid som det kan gjøre i dette prosjektet. Lengden på prosjektet er imidlertid hensyntatt så langt det lar seg gjøre i flere av kostnadsdriverne i en samlet vurdering, og ikke kun som en del av markedsusikkerheten.

5.3.1 Bygg - investering

I tabellen under vises estimat for P10, P50, P85 og P90 for Tullinløkkaløsningen. Alle tall i mill. kroner.

	Rehabilitering Nationaltheatret	Tullinløkka nybygg og park	Rehabilitering Nasjonalgalleriet	Totalt bygg Tullinløkka- løsningen
P10	1 350	3 050		4 400
P50	1 950	3 400	900	6 250
P85	2 450	4 380	1 120	7 950
P90	2 550	5 850		8 400

Statsbygg anslår at merkostnaden for å tilpasse Nasjonalgalleriet til Nationaltheatrets formål er 200 millioner kroner sammenlignet med nødvendig rehabilitering uten spesifikk tilpasning. Kostnader knyttet til tilpasning til formål og brukerutstyr vil også komme i tillegg for enhver annen bruker. Se tabell nedenfor.

	Nasjonalgalleriet m/ teater	Generisk rehabilitering	Differanse
P50	900	700	200

5.3.2 Brukerutstyr - investering

Brukerutstyr for teatervirksomhet består av flere ulike elementer, herunder lyd og bildeanlegg, teaterteknisk utstyr og scenebelysning. Teaterteknisk utstyr er i stor grad bevegelige deler som bidrar til å skape teateropplevelsen, herunder systemer som løfter objekter, dekor, lyskastere eller annet utstyr som skal løftes eller flyttes på / bevege på seg. Dette er for eksempel overmaskineri og undermaskineri, scenetepper, andre scenetekniske anlegg, samt scenebelysning og utstyr for videoproduksjon til forestillinger, studioutrustning, regikommunikasjon, lydanlegg, samt lydanlegg i publikumsområder. Brukerutstyr inkluderer også løst brukerutstyr som møbler og inventar,

Videre utredning Nationaltheatret

restaurering av antikvariske møbler, møbler i publikumsområdene og utstyr i produksjonsverksteder. Både Nationaltheaterbygningen og Nasjonalgalleriet er fredede bygninger, der utstyret i stor grad må spesialtilpasses.

Tabellen nedenfor viser kostnader for brukerutstyr i mill. kroner. Om lag 70% av brukerutstyr vil handles i utenlandsk valuta. Det vil derfor være viktig å dokumentere endringer i valutakurs som kan ha betydning for prosjektets økonomiske rammer.

	Rehabilitering Nationaltheatret	Tullinløkka nybygg og park	Rehabilitering Nasjonalgalleriet	Totalt BUT Tullinløkka løsningen
P10	350		700	1050
P50	500		900	1400
P85	600		1200	1800
P90	650		1250	1900

5.3.3 FDVU

FDVU-kostnader omfatter kostnader forbundet med å forvalte, drifte, vedlikeholde og gjøre nødvendige utskiftninger av bygningsdeler, tekniske anlegg og brukerutstyr. Det er lagt til grunn profesjonelt, verdibevarende vedlikehold. Brukeravhengige kostnader som forsynings- og renholdskostnader er også inkludert i estimatet.

Forventede FDVU-kostnader for bygningene kan leses av tabellen under i mill. kroner.

	Rehabilitering Nationaltheatret	Tullinløkka nybygg og park	Rehabilitering Nasjonalgalleriet	Totalt Tullinløkka løsningen
Forventede kostnader bygg	23		27	50
Forventede kostnader brukerutstyr	12		31	43

5.4 Strategi og plan for gjennomføring

Den overordnede tidsplanen for Tullinløkkaløsningen er vist i figuren nedenfor.

Prosjektet består av tre delprosjekt. Av disse kan to (nybygget og rehabiliteringen av Nasjonalgalleriet) gjennomføres i parallell. Rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen kan ikke starte før Nationaltheatret har egnede lokaler som kan benyttes under rehabiliteringen. For Tullinløkkaløsningen vil den moderne scenen gi teateret tilstrekkelig kapasitet slik at det ikke vil være behov for å etablere en midlertidig hovedscene under rehabiliteringen. Total gjennomføringstid for prosjektet er 18 år, inkludert arbeidet med forprosjekt (og godkjenning av reguleringsplan som foregår parallelt med forprosjektet).

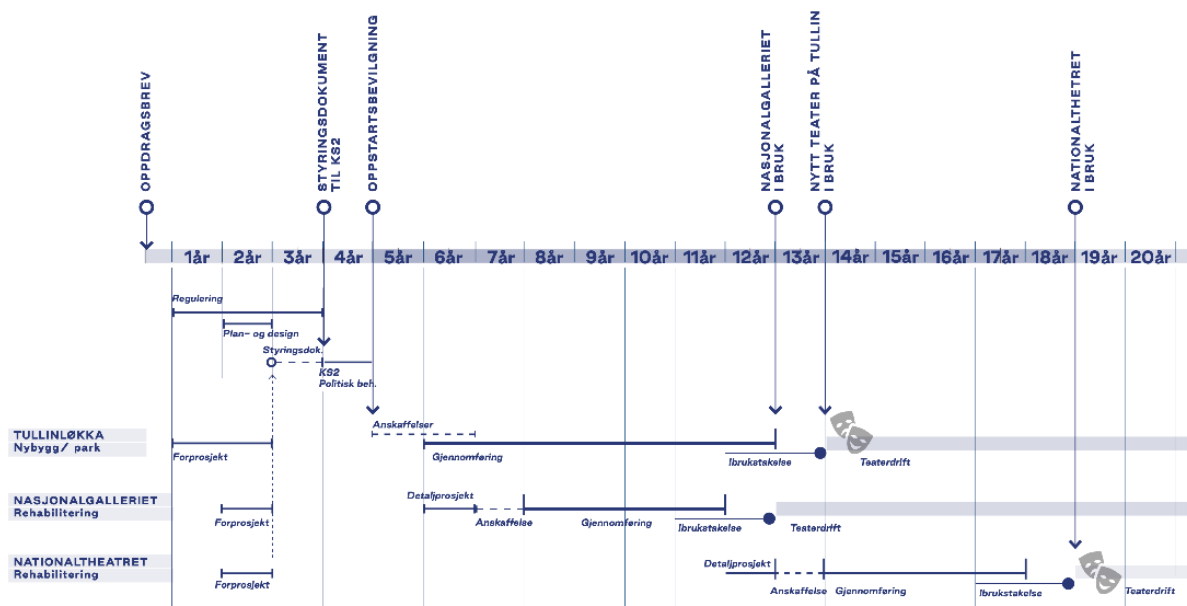
For det enkelte delprosjekt er den mest sannsynlige gjennomføringstiden lagt til grunn. Det innebærer at det kan ta kortere eller lengre tid. For gjennomføringstiden for rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen er det tatt utgangspunkt i den KS2 som ble gjennomført av revidert forprosjekt. Gjennomføringstiden for rehabilitering av Nasjonalgalleriet er i samme orden som rehabilitering av Nationaltheaterbygningen, men påvirker ikke prosjektets totale gjennomføringstid. Gjennomføringstiden av nybygget er basert på underlag fra entreprenør.

Gjennomføringsplanen vil bearbeides i et forprosjekt. Statsbygg ser at gjennomføringstiden kan reduseres gjennom å forberede anskaffelser av entreprenører til gjennomføring samtidig som gjennomføring av ekstern kvalitetssikring (KS2) og regjeringens behandling av prosjektet. Dette må forankres gjennom en egen beslutning i KUD.

Anskaffelse av entreprenør til rehabilitering av Nationaltheaterbygningen gjennomføres parallelt med ferdigstillelsen av nybygget på Tullinløkka.

Gjennomføringstiden påvirker usikkerheten i kostnadene. Dette gjør at det vil være behov for å utarbeide ny kalkyle og en ekstern kvalitetssikring av rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen i forkant av gjennomføringen av dette arbeidet. Denne kalkylen vil baseres på de rammer og det rom- og funksjonsprogram som legges i et forprosjekt, og en ny kalkyle vil i det alt vesentlige fange opp endringer i markedspriser.

Videre utredning Nationaltheatret



5.4.1 Forprosjektfasen

Gjennomføringen av et forprosjekt vil følge planen som vist i figuren nedenfor.

		Måned	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
Prosjektering Tullinløkka	Prosjektering som grunnlag for plan- og designkonkurranse		■	■																
	Prosjektering som grunnlag for reguleringsplan								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Prosjektering som grunnlag for styrings- og kostnadsramme																■	■	■	■
Plan- og design konkurranse Tullinløkka	Prekvalifisering			■	■	■	■													
	Konkurranseperiode					■	■	■	■											
Regulering Tullinløkka	Varsling planoppstart			■	■															
	Ferdigstille planforslag									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	Høring og behandling Plan- og bygningsetaten																■	■	■	■
Prosjektering Nasjonalgalleriet									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Prosjektering Nationaltheaterbygningen									■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Utarbeide sentralt styresdokument																	■	■	■	■

Statsbygg vil starte forprosjektfasen med å utarbeide grunnlag for en plan- og designkonkurranse for Tullinløkka. Det vil utarbeides tre separate forprosjekt for Tullinløkka, Nasjonalgalleriet og Nationaltheaterbygningen. Statsbygg vil utarbeide et felles sentralt styresdokument for hele prosjektet med anbefaling om styrings- og kostnadsramme.

Statsbygg estimerer at forprosjektfasen, inkludert regulering, vil ta tre år. Etter at Statsbygg har levert beslutningsunderlag til KUD, herunder forslag til styrings- og kostnadsramme og sentralt

Videre utredning Nationaltheatret

styringsdokument, har Statsbygg i planen satt av et år til kvalitetssikring og politisk behandling før oppstart av gjennomføringsfasen. Statsbygg anbefaler at det leveres samlet dokumentasjon for hele prosjektet, og at denne samlet blir underlag for kvalitetssikring og politisk behandling. Det er imidlertid slik at oppstart av rehabilitering av Nationaltheaterbygningen etter plan vil starte åtte år etter oppstart gjennomføring. Det anbefales derfor at Statsbygg oppdaterer kostnads kalkylene for rehabilitering av Nationaltheaterbygningen, og at denne underlegges KS2 før arbeidet tar til. Denne kalkylen vil baseres på de rammer og det rom- og funksjonsprogram som legges i et forprosjekt, og en slik ny kalkyle vil i det alt vesentlige fange opp endringer i markedspriser.

Statsbyggs anbefaler at løsningen deles opp i følgende kontrakter. Grunnarbeider inkluderer slissevegg på Tullinløkka

- Grunnarbeider Tullinløkka
- Nybygg og utendørsarbeider på Tullinløkka
- Rehabilitering Nasjonalgalleriet
- Rehabilitering Nationaltheaterbygningen
- Brukerutstyr (flere kontrakter)

Som del av forprosjektfasen vil det bli anbefalet en endelig kontraktstrategi.

Om reguleringsprosessen

For Tullinløkkeløsningen må det gjennomføres en detaljreguleringsprosess. Statsbygg vil være forslagstiller i arbeidet med reguleringsplanen. Reguleringsprosessen må være ferdigstilt før gjennomføring av byggeprosjektet kan igangsettes. Det er bystyret i Oslo som skal beslutte detaljreguleringsplanen.

Statsbygg har sendt søknad om oppstartsmøte for reguleringsprosessen på Tullinløkka, og basert på denne har PBE utarbeidet en område- og prosessavklaring (se vedlegg 25) Det ble gjennomført oppstartsmøte 17.04.24. Statsbygg mener at PBE i sin område- og prosessavklaring har gitt en god og begrunnet vurdering som peker på viktige og krevende utfordringer i regulerings-saken. Dette gir den videre prosessen god forutsigbarhet. PBE skriver at det er svært høy reguleringsrisiko.

PBE har orientert Statsbygg om at de vurderer at planinitiativet utløser krav til konsekvensutredning uten planprogram. Statsbygg deler PBEs vurdering om at det er to temaer som peker seg ut til å kunne få konsekvenser for miljø og samfunn; kulturminner og grunnforhold.

Statsbygg er av den oppfatning det vil være positivt for bylivet på Tullinløkka å ha opptil 700 teaterbesøkende både på dag- og kveldstid hver kveld i uken. I dialog med PBE vil Statsbygg også diskutere de positive konsekvensene av at Nationaltheatret ønsker å ta i bruk og videreutvikle Nasjonalgalleriet og opparbeide Tullinløkka permanent.

Kommuneplanen er en overordnet plan som gir føringer som skal gjelde for alle planer. Gjeldende områdeplan åpner for at det kan bygges på Tullinløkka. Kommuneplanens §7.3 omhandler estetikk, byutforming og landskapstilpasning og gir føringer for hvordan dette skal gjøres på en god måte, og hvilke kriterier som dokumenteres i løpet av en planprosess. PBEs utgangspunkt er at den foreslåtte løsning ikke er i samsvar med Kommuneplanens §7.3. Dette vil være et viktig tema i planarbeidet til offentlig ettersyn.

Videre utredning Nationalteatret

Følgende dialogprosess mellom PBE og Statsbygg ble forankret i oppstartsmøtet 17.04.24:

August 2024	Varsling om oppstart
September 2024	Møte etter forhåndsvarsling
Desember 2024	Avklaringsmøte om grunnforhold
Januar 2025	Avklaringsmøte kulturminner
Mars 2025	Programmering av plassen

Statsbygg anbefaler at videre prosess etter dette fastsettes i samarbeid med KUD.

Om plan- og designkonkurransen og arbeidet med regulering

Etablering av Nationalteatret på Tullinløkka forventes å få mye oppmerksomhet fra både publikum og fra ulike fagmiljøer. Statsbygg anbefaler derfor en kontraktstrategi som sikrer gode involveringsprosesser. Rammene for nybygget på Tullinløkka er stramme, plasseringen av scenetårn og dekorheis er gitt, og prosjektutviklingen vil måtte basere seg på områdereguleringen som nå gjelder for området. Statsbygg anbefaler derfor at det gjennomføres en plan- og designkonkurranse for nybygg og utendørsarbeider. Slik vil man sikre involvering fra relevante fagmiljøer, og gjennom den pågående reguleringsprosessen vil publikum involveres. Statsbygg anbefaler at det planlegges for og gjennomføres en medvirkningsprosess som går utover det plan- og bygningsloven pålegger.

I en plan- og designkonkurranse kan Statsbygg legge rammer som tilrettelegger for kostnadsstyrt prosjektutvikling. Utgangspunktet for en slik konkurranse vil være økonomiske rammer som gis av KUD, og Statsbygg kan gjennom rammene prioritere hvilke områder som skal prioriteres i henhold til for eksempel kvalitet.

En detaljert plan for plan- og designkonkurransen er vist nedenfor.

	Aktivitet	Antall måneder										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Utarbeide konkurransegrunnlag	■	■									8 uker
2	Trinn 1: Kunngjøring av plan- og designkonkurranse med prekvalifisering		★									
3	Frist for innsendelse av dokumentasjon for prekvalifisering			★								4 uker
4	Prekvalifisering; evaluering/ utvelgelse av konkurransedeltakere. Tildeling			■	■							8 uker
5	Karenstid/ klagefrist					■						15 dager
6	Trinn 2: Plan- og designkonkurranse med prekvalifiserte deltakere					■	■	■				8 uker
7	Frist for innlevering av konkurranseforslag							★				
8	Evaluering/ juryering av konkurransen Juryen kårer en vinner							■	■			6 uker
9	Karenstid/ klagefrist									■		15 dager
10	Tildeling av tjenestekontrakt til vinner av konkurransen										★	

For Tullinløkka-løsningen vil samarbeidet med Oslo kommune om reguleringsplanen pågå parallelt med gjennomføringen av plan- og designkonkurransen. Det er viktig med god samhandling mellom

Videre utredning Nationalteatret

disse to prosessene for å redusere usikkerheten for byggbarheten til det konseptet som videreføres til prosjektering etter konkurransen.

Det er avsatt tre år til reguleringsplanen i den overordnede gjennomføringsplanen presentert innledningsvis i kapitlet. Det er usikkerhet knyttet til dette. Reguleringsplanen for Tullinløkka er forventet å få stor oppmerksomhet og motta mange merknader som må behandles. Dette påvirker erfaringsmessig tiden det tar for PBE og kommunen å behandle saken.

Det sentrale styringsdokument

Det sentrale styringsdokumentet vil utarbeides basert på føringer i Statsbyggs prosjektmodell og Statens prosjektmodell. Det vil utarbeides forprosjekt for nybygget på Tullinløkka, rehabiliteringen av Nasjonalgalleriet og rehabiliteringen av Nationalteatret. Arbeidet vil gjennomføres i samarbeid med Nationalteatret som bruker og med antikvariske myndigheter.

Forprosjektarbeidet vil baseres på de samme funksjonskrav som ligger til grunn for arbeidet med denne utredningen. Alle endringer vil dokumenteres som del av arbeidet med kostnadsstyrt prosjektutvikling. Ingen endringer vil bygges inn i løsningen uten godkjenning av KUD. Dette vil sikre videreføringen av premisset om effektive og nøkterne løsninger.

Om brukerstyr og bygg

Grensesnittet mellom bygg og brukerstyr må vies spesiell oppmerksomhet som del av forprosjektet. Dette gjelder særlig det byggpåvirkelige utstyret knyttet til scenene. Dette er fordi innfestingen og monteringen av brukerstyret må prosjekteres slik at det passer til bygget. Samtidig er det viktig i prosjekteringen av bygget at krav fra ulikt brukerstyr hensyntas. Det er derfor viktig at bygg og brukerstyr sees på som et prosjekt som styres og ledes av en samlet prosjektorganisasjon.

5.4.2 Gjennomføringsfasen

Ved oppstart gjennomføring vil det foreligge en godkjent reguleringsplan samt et godkjent sentralt styringsdokument. Disse dokumentene vil være basis for gjennomføringen av prosjektet. Prosjekteringsgruppen som er engasjert av Statsbygg i inneværende fase, vil følge prosjektet og på den måten sikre videreføring av kompetanse.

Statsbygg vil legge vinnerkonseptet fra plan- og designkonkurransen til grunn for konkurransegrunnlaget for valg av entreprenør til gjennomføringen av nybygg og uteområder på Tullinløkka. Statsbyggs foreløpige vurdering er at entreprenøren vil kontraheres på en totalentreprise, der vinner av plan- og designkonkurransen vil tiltransporteres.

Samtidig vil Statsbygg utarbeide konkurransegrunnlag for kontrahering av entreprenør til grunnarbeidene på Tullinløkka. Statsbyggs vurdering er at plassering av teaterfunksjoner kan gjøres innenfor en sirkelformet slissevegg. Dette er den beste løsningen for å redusere risiko sammenlignet med tradisjonelle konstruksjonsløsninger i grunn. Det er denne løsningen som vil ligge til grunn for grunnentreprisen. Erfaring og referanser på denne teknologien vil være et tildelingskriterium i en konkurranse. Statsbyggs foreløpige anbefaling er at denne kontrakten gjennomføres som en totalentreprise.

Nybygg på Tullinløkka – beskrivelse av gjennomføring

Nybygget på Tullinløkka omfatter:

- Etablering av byggegrop med sirkulær slisseveggkonstruksjon
- Teaterbygg med moderne scene og inkubatorscene under bakkenivå
- Inngangsparti og bygningsmessig kobling til Nasjonalgalleriet
- Scenetårn og dekorheis
- Parkanlegg

Slisseveggkonstruksjonen etableres først, deretter etableres stålkjernepeler og utgraving av tomta. Det beregnes noe fjerning av berg. Alunskifer må behandles som spesialavfall. Etablering av byggegrop må være slutført før andre arbeider kan starte. Forventet varighet er om lag 3 år. Før oppstart på selve byggeplassen er det viktig at det må foreligge en godkjenning fra forurensningsmyndigheten, inkludert for bergmasser som inneholder radon.

Teaterbygget i byggegroppa utføres i plass-støpt betong. Det legges til grunn bruk av tre tårnkraner for å skape nødvendig produksjonskapasitet. Tilgang på forutsatt riggareale på tomta og i Christian IVs gate er en forutsetning for kapasitetsutnyttelsen. Betongarbeidene har volum på 25 000 m³. Det er kalkulert 143 000 timeverk for utførelse av arbeidet. Med angitt kapasitet i produksjonsoppsettet gir det en byggetid på 25 måneder for betongarbeidene. Byggearbeid i en nedsenket sylindere gir langt færre angrepspunkter på byggeplassen enn hva man vanligvis oppnår på bygg over bakkenivå.

Byggetiden fra ferdig etablert byggegrop til mekanisk ferdigstillelse av nybygget er estimert til om lag tre år.

Ferdigstillelse av bygget, komplettering av teaterteknisk brukerutstyr (monteres først når inneklimate er tilstrekkelig rent/stabilt) og testing av dette er estimert til ett år. Det er avsatt ett år til prøvedrift for å få testet anleggene i en hel klimatisk års-syklus. Nationaltheatrets innflytting er

Videre utredning Nationaltheatret

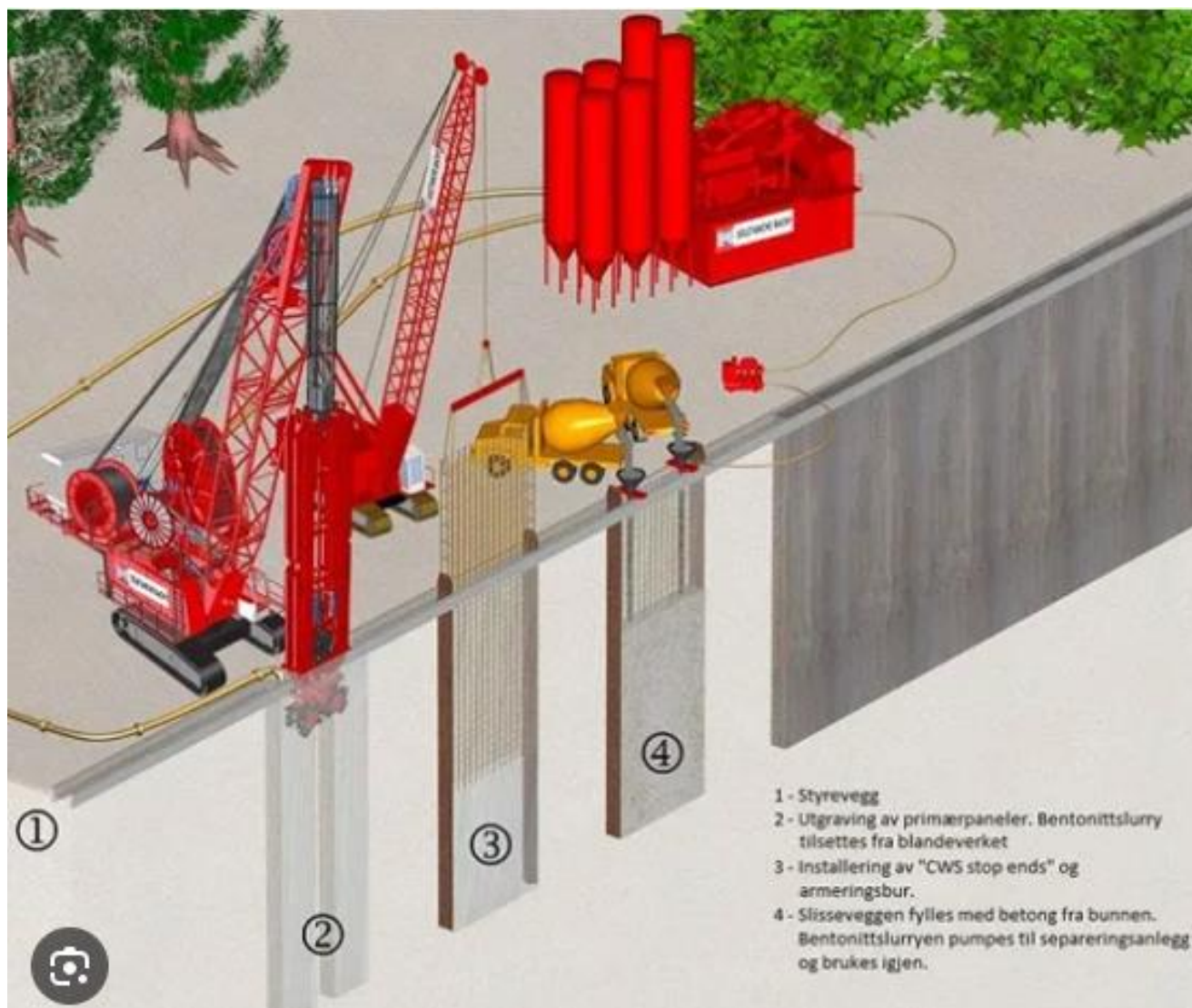
planlagt to måneder etter overtakelse av entreprisarbeidene. Slutføring av brukers uttesting gjøres i prøvedriftsperioden samtidig med forberedelser mot åpning av teateret.

Det er estimert varighet på arbeidet fra mekanisk ferdigstilling til åpning på ett år og fem måneder.

Delprosjektet nybygg på Tullinløkka har samlet gjennomføringstid til innflytting på tolv år.

Det er mulig å redusere gjennomføringstiden ved å starte anskaffelsesperioden før gjennomføringsbeslutning. Det vil i et forprosjekt arbeides videre med optimalisering av gjennomføringsplanen med sikte på å forkorte prosjektets tidsforløp.

Figurene nedenfor viser prinsippet for slissevegg:



Spesielt om brukerstyr

For Tullinløkkaløsningen anbefaler Statsbygg at anskaffelsene til nybygget under bakken og til Nasjonalgalleriet gjennomføres som én anskaffelse der samme leverandør velges for de ulike samsvarende utstyrspakkene for de to byggene. Rehabilitering av Nationaltheaterbygningen er ferdigstilt om lag 5 år etter ferdigstillelse av bygget på Tullinløkka. Statsbygg anbefaler derfor at Tullinløkka og Nationaltheaterbygningen gjennomføres som to ulike leveranser. Det er likevel viktig å legge føringer for teknologivalg og infrastruktur slik at anlegg som skal snakke sammen i byggene, fungerer tilfredsstillende når begge lokasjoner tas i bruk. Alternativt kan det være aktuelt at den siste leveransen også inkluderer en oppgradering av deler av infrastrukturen på Tullinløkka. Utlysning av konkurransene bør gjøres minimum et halvt år før leverandøren må være på plass i prosjektet. I tillegg må det vurderes hvilke typiske leveransetider de ulike anleggsdelene har ved tidspunkt for utlysning. Dersom enkelte anleggsdeler viser seg å ha flere måneder leveringstid fra bestillingstidspunkt, må dette tas høyde for i planleggingen. Dette vil planlegges ytterligere som del av forprosjektet. Det er en rekke grensesnitt mellom bygg og brukerstyr til teateret. For teateret er sceneteknikk å anse som byggpåvirkelig brukerstyr som krever tett og integrert planlegging og gjennomføring.

Kontraksform Rehabilitering Nationaltheatret og Nasjonalgalleriet

Statsbyggs foreløpige anbefaling er at rehabiliteringen av de to fredete bygningene gjennomføres som utførelsesentrepriser. Rehabiliteringen av fredete bygninger er krevende, og det er større usikkerhet i gjennomføringen av denne type prosjekt enn det er i nybygg. Denne usikkerheten styres best ved at byggherre er ansvarlig for prosjekteringsarbeidet. Kostnadene kan lettere styres under arbeidets gang på denne måten ved å se på hvilke tiltak som iverksettes og at Statsbygg selv styrer kvaliteten på arbeidsgrunnlag for entreprenør. Statsbygg har avtaler med de rådgiverne som har vært involvert i arbeidet fram til nå, slik at de kan være med videre i prosjektet. Dette sikrer kontinuitet og at prosjektet kan bygge videre på kompetanse som allerede er tilegnet. Statsbygg anbefaler derfor en annen strategi enn i revidert forprosjekt, der samspill ble anbefalt. En viktig årsak til endring i anbefaling er det kostnadsnivået som ble kjent under arbeidet med samspillsavtalen. Endelig kontraktstrategi vil leveres som del av forprosjektet.

Om rehabilitering av Nasjonalgalleriet

Nasjonalgalleriet, et monumentalbygg med stor kulturhistorisk verdi, er underlagt frednings- og vernebestemmelser. I 2023 gjennomførte Statsbygg en oppdatert tilstandsanalyse av bygningen som en del av grunnlaget for videre utredning og kostnadsestimering. Uavhengig av fremtidig bruk må Nasjonalgalleriet settes i stand før det kan tas i bruk av offentlige eller private aktører. Hele bygningen må rehabiliteres.

Istandsetting av bygget utløser krav om ivaretagelse av antikvariske verdier, både innvendig og utvendig, grunnet verne- og fredningsbestemmelser. Tilstandsanalysen viser at bygningen inneholder helse- og miljøfarlige stoffer, inkludert asbest, bly, sink og diverse kjølemedier. Miljøsanering vil være nødvendig ved oppussing eller rehabilitering. I tillegg har bygget behov for nye tekniske anlegg, nye heiser, konstruktive tilpasninger og tiltak på tak og fasader.

Antikvarisk rehabilitering

De tiltak som er nødvendig for å sette i stand begge de historiske bygningene til dagens standard, er omfattende og tidkrevende. Dette dreier seg om tiltak som er helt nødvendige for å sikre at begge bygg tilfredsstillende gjeldende forskrifter, krav og funksjonalitet. Slik rehabilitering av viktige kulturminner som planlegges gjennomført, er kostnadskrevende.

5.5 Usikkerhet og risiko

Statsbygg har engasjert Systra til å gjennomføre usikkerhetsanalysen, se vedlegg 23. Statsbygg vurderer at resultatet av usikkerhetsanalysen tilsier at Tullinløkkaløsningen har tilstrekkelig modenhet for å gå videre inn i et forprosjekt.

Tabellen nedenfor gjengir de usikkerhetselementene som påvirker prosjektets kostnader mest, sammen med Statsbyggs foreslåtte tiltak for å redusere usikkerheten

Usikkerhet	Beskrivelse	Tiltak
Markedsusikkerhet	Usikkerheten er knyttet til kapasitet i rådgiver- og entreprenørmarkedet fra 2027/2028 og senere og hvilke priser det er mulig å få inn fra entreprenørene.	Markedsundersøkelser og godt planlagte konkurranser og forutsigbarhet for markedet
Framdrift og kompleksitet i gjennomføringen	Tullinløkkaløsningen innebærer omfattende grunn- og byggearbeider midt i Oslo sentrum. Dette påvirker trafikkbildet for både gående, syklende og kjørende. Det er krevende riggforhold med begrensninger i tilgjengelig areal.	God koordinering med kommunale etater om trafikkavvikling. Godt planlagt rigg og gode logistikk-løsninger
Estimatusikkerhet bygning	Usikkerhet knyttet til mengde materialer og enhetspriser på dette	Ytterligere prosjektering i forprosjektfasen
Prosjektmodning	Modenheten i prosjekteringsgrunnlaget som foreligger i dag, kan være overvurdert, og det kan være manglende eller dårlig tverrfaglig koordinering som medfører prosjekteringsfeil og omprosjektering.	Ytterligere prosjektering i forprosjektfasen
Estimatusikkerhet generelle kostnader	Usikkerhet knyttet til mengde materialer og enhetspriser på dette	Ytterligere prosjektering i forprosjektfasen

Videre utredning Nationaltheatret

<p>Prosjektorganisasjon</p>	<p>Varigheten på prosjektet kan medføre kontinuitets-brudd på sentrale ressurser.</p> <p>Medvirkningsprosesser i videre prosjektførløp kan bli krevende, spesielt mot vernemyndigheter</p>	<p>Det vil være viktig med langsiktig planlegging av ressurs- og kompetansebehov og god planlegging av arbeidet med vernemyndigheter</p>
<p>Lokale forhold og grunnforhold</p>	<p>Tilstanden på eksisterende bygningsmasse kan avvike fra det som er reflektert i dagens tilstandsanalyser og dermed dagens kalkyler og planer.</p> <p>Det er gjort grunnundersøkelser, men bergkvaliteten kan avvike fra det som til nå er dokumentert.</p>	<p>Prosjektering av bygg basert på grunnundersøkelser som er gjennomført, og å fortsette arbeidet med grunnundersøkelser i forprosjektfasen</p>
<p>Aktører og interessenter</p>	<p>Underveis i videre prosjektgjennomføring kan prosjektet bli påvirket av aktører og interessenter med konsekvenser som ikke er reflektert i dagens kalkyler og planer</p>	<p>Gjennomføre en utvidet interessentanalyse og fortsette det gode arbeidet med kjente interessenter</p>
<p>Eierstyring og rammebetingelser</p>	<p>Regjeringsskifter vil kunne påvirke eierstyringen og rammebetingelsene</p> <p>Reguleringsrisiko som beskrevet over i kapittel 0</p>	<p>Opprettholde den gode kommunikasjonen med KUD og sikre god forankring og forståelse for prosjektet i PBE og i Oslo kommune for øvrig</p>

6 Delte løsninger – om tilgang på eksisterende scener, tomter og bygninger som kan bygges om til formålet

Om det besluttes å gå videre med en av de to delte løsningene, vil det være nødvendig å finne enten eksisterende scener med støttefunksjoner som Nationalteatret kan leie, eksisterende bygninger som kan bygges om til formål, eller egnede tomter der det kan bygges til formål. Dette gjelder både midlertidig hovedscene og permanente biscener. Statsbygg anbefaler at det gjennomføres en egen lokaliseringsfase som del av et forprosjekt om en av de delte løsningene velges. Det vil være et eget beslutningspunkt etter endt lokaliseringsfase. En lokaliseringsfase som beskrevet her, kan konkludere med at det ikke finnes egnede bygg eller tomter, og at prosjektet i realiteten flyttes tilbake til der det er nå.

Statsbyggs erfaring er at det må være en reell intensjon bak en lokaliseringsprosess. For å sikre reelle tilbydere og en reell prosess, vil det måtte gjennomføres en konkurranse der mulige tilbydere oppfatter at den vinnende løsning faktisk kommer til gjennomføring. Sonderinger i markedet som ikke forplikter, gir lite konkrete svar.

6.1 Permanente biscener

Rehabiliteringen av Nationalteatret har som konsekvens at de to biscenene i dagens bygg ikke lenger har plass fordi rehabiliteringen medfører behov for større tekniske anlegg. Biscenene må etableres et annet sted i Oslo med tilhørende publikumsfunksjoner og støttefunksjoner. Dette inkluderer produksjonsverksteder, kontorfunksjoner og prøvesaler.

Nationalteatret har vurdert muligheten for leie av scener i det eksisterende markedet. Biscenene skal etableres på permanent basis. Å leie seg inn i eksisterende scener, det være seg hos institusjoner eller i det kommersielle markedet, er en løsning med stor usikkerhet.

Statsbygg har vurdert om romprogrammet for de permanente biscenene kan leies i en eksisterende bygningsmasse. Selv om prosjektet vil kunne framstå som attraktivt for eiendomsbesittere og utviklere, er kompleksiteten i romprogrammet når det gjelder volumer, teaterfunksjonalitet og samhörighetsbehov så store at det å ta i bruk eksisterende bygningsmasse vil være krevende og heftet med stor usikkerhet. Et slikt leiealternativ vil kreve vesentlig ombygning som igjen må legges til grunn for en kostnadsdekkende husleie. Statsbyggs vurdering er at det å finne en bygningskropp som har effektive dimensjoner for tilrettelegging, er lite sannsynlig.

Statsbygg anbefaler derfor at det legges til grunn at biscener og øvrige lokaler bygges på en tomt uten eksisterende bygg.

Statsbyggs og teaterets undersøkelser de siste årene viser at det er utfordrende å finne en tomt for plassering av dette bygningsanlegget som også samsvarer med teaterets behov i tid. Det er avgjørende for Nationalteatret at biscenene plasseres i tilknytning til et kollektivknutepunkt slik at tilgjengeligheten for publikum er god. Dette avgrenser tomtesøkene til i nærheten av et kollektivpunkt ved eller innenfor Ring 3. Det bemerkes at dette vil være relativt sett dyre tomter, og tiltaket vil konkurrere med mer lønnsomme formål.

Statsbygg er p.t. ikke kjent med verken bygninger eller tomter som kan benyttes til permanente biscener ved et kollektivt knutepunkt. Markedet er i stadig endring slik at tilgang på eiendommer endres raskt og har derfor lav forutsigbarhet.

I tidsplanen for løsningen er det lagt inn tre år, noe som vurderes å være tilstrekkelig tid for å kunne identifisere og omregulere et område til teaterformål. Det er stor usikkerhet knyttet til om en slik bygning/tomt finnes.

6.2 Midlertidig hovedscene

Leie eksisterende scene

I perioden 2019–2022 undersøkte Nationalteatret muligheten for leie av ulike scener med statlig eller offentlig driftstilskudd i Oslo.¹ Ingen scene har ledig kapasitet til Nasjonalteatrets behov slik at teateret kan videreføre dagens drift. Teateret undersøkte i samme periode de private teatrene i Oslo. Leie i det eksisterende kommersielle markedet i Oslo er preget av sterk konkurranse, og scener i det private markedet er per nå i kontinuerlig drift. Muligheter i markedet er preget av raske endringer og vil ikke nødvendigvis samsvare med tidsbildet i forhold til teaterets behov.

Felles for scenene som ble undersøkt, var at de kun vil gi mulighet for å kunne spille én forestilling av gangen. I dag spilles det 2–3 forestillinger parallelt i repertoar på hovedscenen, i tillegg til én prøveforestilling på dagtid. Dette vil innebære et kraftig fall i publikumstilbudet, med et mindre antall produksjoner, færre forestillinger, lavere setekapasitet og lavere egeninntjening. For vertsinstitusjoner eller private aktører kan utleie også ha negative konsekvenser siden det ville fortrenge deres egen produksjon. Det er ikke i de private aktørenes egeninteresse. Teaterets behov er også større enn kun scenekapasitet. Nationalteatret er en bedrift med 280 ansatte og har egen produksjon med en rekke spesialbehov.

Konklusjonen fra Nationalteatrets undersøkelser er at behovet for en midlertidig hovedscene ikke kan løses ved leie av eksisterende scener i markedet. Statsbygg støtter denne vurderingen.

Bygging av en midlertidig hovedscene

Parallelt med undersøkelsen av leie av eksisterende scener gjorde Nationalteatret også søk av tomter i Oslo for å se på muligheten for plassering og bygging av en midlertidig hovedscene. Undersøkelsene resulterte i forslag fra grunneiere/eiendomsbesittere/arkitekt om muligheter på Tullinløkka, Økern, og i Nydalen med tilhørende kostnadsestimater med ulik modenhet. En utfordring viste seg å være at det for eier av et bygg eller en tomt er vanskelig å forplikte seg til en periode på 8 år med mulighet for forlengelse fordi det kan hindre utvikling av et helt område.

Riksantikvaren uttalte seg negativt om forslaget om midlertidig hovedscene på Tullinløkka. Dette forslaget var basert på et midlertidig bygg over bakken.

Med de undersøkelsene og utredningene som er utført i perioden 2019–2022 for etablering av en midlertidig hovedscene har det vist seg vanskelig å finne egnet tomt sentralt i Oslo. Statsbygg har derfor lagt til grunn at en midlertidig hovedscene må etableres ved et kollektivpunkt ved eller innenfor Ring 3.

Statsbygg er ikke kjent med verken bygninger eller tomter som kan benyttes til midlertidig hovedscene. I tidsplanen for løsningen er det av den grunn lagt inn et lengre løp for å lokalisere og omregulere et område til teaterformål. Statsbyggs vurderinger er at det er stor usikkerhet både knyttet til om en slik bygning/tomt finnes og egnetheten til bygningen/tomten for å drive teater.

¹ Det ble også sett på scener under OFP-fasen (2018). Da gjorde Statsbygg og Nationalteatret en kartlegging av eksisterende scener, tomtesøk og vurderinger. Denne vurderingen er imidlertid eldre.

6.3 Statlig eller privat eie

Et nybygg med et gitt program er konseptuelt likt enten det er oppført av privat eller statlig aktør. Det er derfor andre forhold som må analyseres i en beslutning om hvorvidt prosjektet bør realiseres som statlig byggeprosjekt, der lokalene leies av Statsbygg, eller gjennom en konkurranse i markedet, der lokalene leies av en privat utleier.

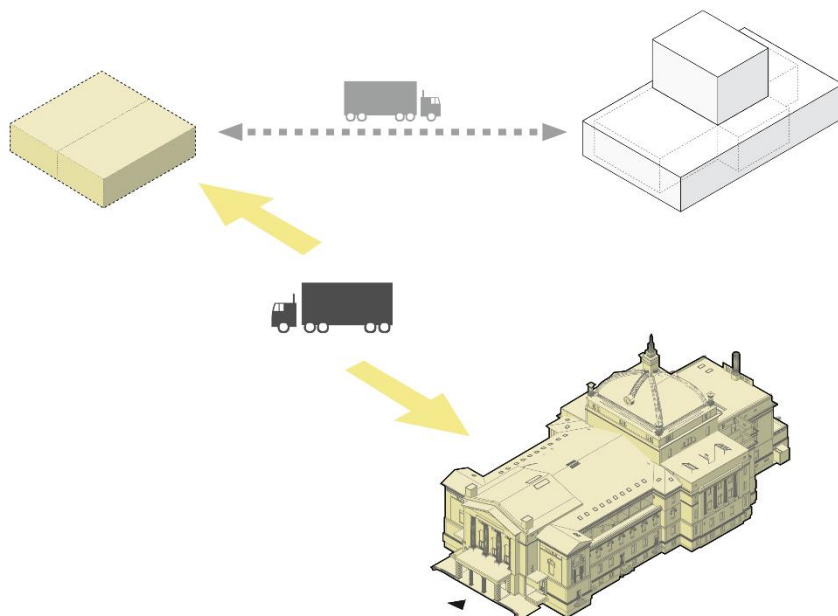
Offentlig finansierte virksomheter bør ikke bindes til lokaler som ved kontraktens utløp setter utleier i en for sterk forhandlingsposisjon, med risiko for leiekostnader over markedsverdi. Et leieforhold i privatmarkedet bør derfor legge til grunn at virksomheten er villig til å flytte for hver leieperiode, slik at kontrakten kan konkurransenutsettes igjen, og at det fortsatt vil være et marked som vil tilby spesielle formålsarealer. Erfaring viser at svært spesialiserte arealer, sammen med virksomhetens og publikums tilknytning til en bestemt lokalisering, skaper uønskete monopol. Selv med kjøpsopsjoner i kontrakten som reduserer denne risikoen, kan det være politisk vanskelig å få utløst midler til kjøp av leide lokaler, selv om det er statsøkonomisk gunstig.

For virksomheter med høy grad av formålsarealer som forventer at deres behov vil ha lang varighet, kan leie av et statlig formålsbygg være riktig. Dette er risiko- og usikkerhetsmomenter som bør vurderes av oppdragsgiver før valg av en løsning som inneholder «leie» av lang varighet.

Statsbygg anbefaler at en midlertidig hovedscene gjennomføres av en privat aktør som en ombygging av et bygg, og at de permanente biscenene gjennomføres som et prosjekt i statlig eie.

Statsbygg vurderer at det er stor usikkerhet knyttet til tilgang på bygninger for ombygging til midlertidig hovedscene og tilgang på tomter med riktig plassering (altså ved knutepunkt innenfor ring 3) for bygging av permanente biscener. For å redusere denne usikkerheten anbefaler Statsbygg at det må gjennomføres en avklaring av mulige lokasjoner for disse funksjonene før forprosjektet starter.

7 «Delt løsning»: Rehabilitering av Nationalteatret, og midlertidig hovedscene og to biscener annet sted i Oslo



Utover rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen som beskrevet i kapittel 4 over, omfatter løsningen etablering av to biscener. Biscenene foreslås å ha en kapasitet på 400 plasser fordelt på to saler, som totalt sett er 140 plasser mer enn i dagens Malersal og Amfiscene. Amfiscenen og Malersalen erstattes av to små biscener.

Scenene foreslås samlokalisert med de funksjoner det ikke lenger vil være plass til i teaterbygningen på Johanne Dybwads plass: produksjonsverksteder for kostyme, maske og rekvisitt og for lyd, lys og bilde, i tillegg til at alle kontorfunksjoner plasseres samme sted. Nærfunksjoner vil måtte dubleres grunnet lang avstand mellom hovedscene og biscener når virksomheten i denne løsningen ikke er samlokalisert.

I tidsperioden Nationalteatret rehabiliteres, ligger det i denne løsningen til grunn at det skal etableres en midlertidig hovedscene. Nationalteatrets virksomhet er i hovedsak knyttet til hovedscenen, og Nationalteatret som organisasjon vil ikke kunne videreføres om teateret ikke har en hovedscene i de 5 årene det tar å rehabilitere Nationalteatret. Det forutsettes at en sentralt plassert midlertidig hovedscene må bygges av en utbygger og leies ut til Nationalteatret i denne perioden. Hvis ikke en privat aktør ser restverdi etter endt midlertidig leie, vil hele kostnaden for etablering av midlertidig teaterfunksjon måtte dekkes innenfor leieperioden på 10 år, inklusive nedrigging/tilbakeføring. Midlertidige erstatningsløsninger krever investering som ikke gir langsiktig verdi.

Denne løsningen inkluderer ikke rehabilitering av Nasjonalgalleriet.

7.1 Virksomhetsmodell

Løsningen tillater repertoarspill på hovedscenen i dagens Nationaltheater i likhet med Tullinløkka-løsningen. Biscenene vil også tillate repertoarspill, men har samlet sett om lag 300 seter mindre i kapasitet sammenlignet med Tullinløkka-løsningen.

Biscener et annet sted i Oslo vil føre til at teateret er delt i to om lag like store driftsenheter på ulike steder i byen. Det øker behovet for transport av medarbeidere og materiell mellom de ulike lokasjonene. Det utløser også behov for dublering av flere fagfunksjoner da man vil ha store arbeidsgrupper fordelt på to steder uten nærhet til hverandre.

I tabellen under oppsummeres løsningens kapasiteter og Nationalteatrets anslag for driftsinntekter og -kostnader, eks. husleie. Inntekter og utgifter inkluderer også scenen på Torshov. Dette er likt for alle løsningene.

	Dagens situasjon	Delt løsning
Publikumskapasitet	731 + 200 + 60 (totalt 991)	731 + 200 + 200 (totalt 1131)
Publikum per år	185 479	206 431
Antall produksjoner per år	21	25
Antall forestillinger per år	635	770
Antall årsverk	234	266
Årlig inntekter	90 mill. kroner	107 mill. kroner
Årlig driftskostnader	330 mill. kroner	374 mill. kroner
Netto	-240mill. kroner	-267mill. kroner

7.2 Kostnadskalkyler

Statsbygg har utarbeidet kalkylen for løsningen med bistand fra Byggsanalyse. Kalkylen er basert på fagrapportene, og priser er hentet fra Norsk prisbok og erfaringsdatabasen til Byggsanalyse. Usikkerhetsanalysen som ligger til grunn for estimatene for P10, P50, P85 og P90, er gjennomført av Statsbygg. Alle tall er oktober 2023-kroner og inkluderer mva. Usikkerhet knyttet til bevilgninger, finansieringskostnader, valuta og ekstremhendelser – hendelser med liten sannsynlighet og store konsekvenser, er iht. metoden ikke medtatt i vurderingen.

Det er usikkerhet knyttet til å vurdere alle konsekvenser av hendelser som ligger så langt frem i tid som det kan gjøre i dette prosjektet. Lengden på prosjektet er imidlertid hensyntatt så langt det lar seg gjøre i flere av kostnadsdriverne i en samlet vurdering, og ikke kun som en del av markedsusikkerheten.

Usikkerheten knyttet til om hvorvidt det er mulig å finne alternative tomter for utbygging eller bygg for ombygging, er ikke modellert som del av usikkerhetsanalysen som ligger til grunn for kostnadene presentert i dette kapittelet.

Statsbygg har i kalkylen utarbeidet kostnader i både Oslo sentrum og ved et kollektivpunkt ved eller innenfor Ring 3. Det er kostnader ved det siste som er lagt til grunn.

Det vil som del av et forprosjekt utarbeides nye oppdaterte kalkyler. Det anbefales også at det utarbeides nye kalkyler for rehabilitering av Nationalteatret i forbindelse med oppstart av dette arbeidet.

7.2.1 Bygg

Tabellen nedenfor viser investeringskostnader for bygg, millioner kroner

	Rehabilitering Nationalteatret	Midlertidig hovedscene	Permanente biscener	Totalt bygg
P10	1 350	700	1060	3110
P50	1 950	910	1590	4450
P85	2 450	1100	2015	5565
P90	2 550	1140	2140	5830

7.2.2 Brukerutstyr

Brukerutstyr for teatervirksomhet består av flere ulike elementer, herunder lyd og bildeanlegg, teaterteknisk utstyr og scenebelysning. Teaterteknisk utstyr er i stor grad bevegelige deler som bidrar til å skape teateropplevelsen, herunder systemer som løfter objekter, dekor, lyskastere eller annet utstyr som skal løftes eller flyttes på / bevege på seg. Dette er for eksempel overmaskineri og undermaskineri, scenetepper, andre scenetekniske anlegg, samt scenebelysning og utstyr for videoproduksjon til forestillinger, studioutrustning, regikommunikasjon, lydanlegg, samt lydanlegg i publikumsområder. Brukerutstyr inkluderer også brukerutstyr som møbler og inventar, restaurering av antikvariske møbler, møbler i publikumsområdene og utstyr i produksjonsverksteder. Nationaltheaterbygningen er fredet, og utstyret vil i stor grad måtte spesialtilpasses.

Tabellen nedenfor viser investeringskostnader for brukerutstyr i millioner kroner (brukerutstyr til midlertidig scene må avhendes etter bruk og gir ikke permanent verdi). Om lag 70% av brukerutstyr vil handles i utenlandsk valuta. Det vil derfor være viktig å dokumentere endringer i valutakurs som kan ha betydning for prosjektets økonomiske rammer.

	Rehabilitering Nationaltheatret	Midlertidig hovedscene	Permanente biscener	Totalt brukerutstyr
P10	350	227	342	919
P50	500	284	427	1 211
P85	600	300	500	1 400
P90	650	341	512	1 503

7.3 FDVU

FDVU-kostnader omfatter kostnader forbundet med å forvalte, drifte, vedlikeholde og gjøre nødvendige utskiftninger av bygningsdeler, tekniske anlegg og brukerutstyr. Brukeravhengige kostnader som forsynings- og renholdskostnader er også inkludert i estimatet.

Det relative standardavviket sier noe om spredningen på mulige kostnadsutfall og er vurdert til å være normalt sammenliknet med andre usikkerhetsanalyser av FDVU-kostnader for prosjekter i tilsvarende fase.

Forventede FDVU-kostnader for bygningene og brukerutstyr samlet kan leses av tabellen under.

	Rehabilitering Nationaltheatret	Midlertidig hovedscene	Permanente biscener
Forventet kostnad	35	30	30

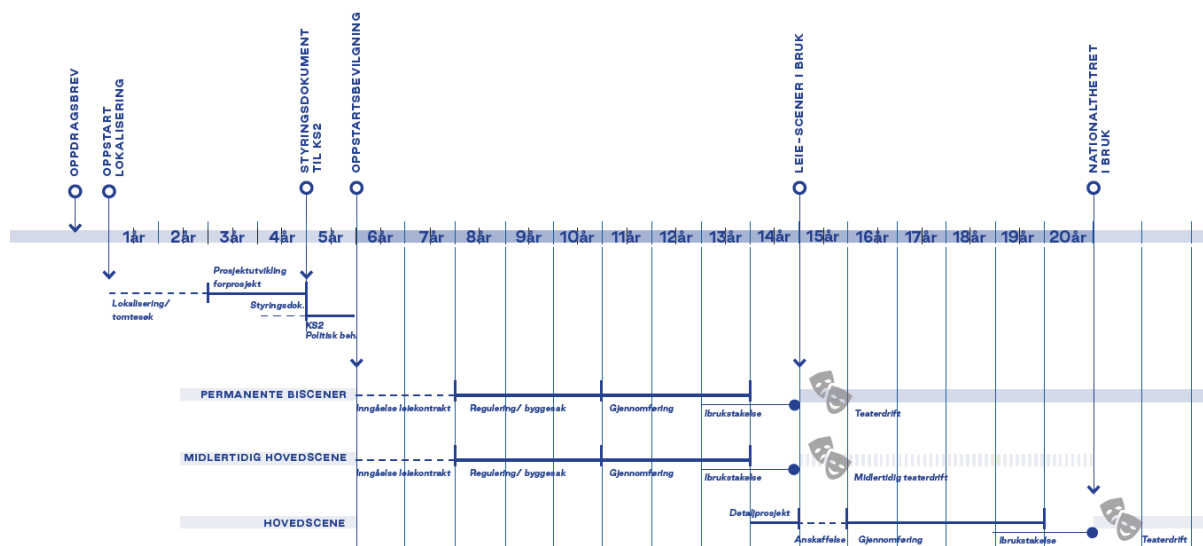
7.4 Strategi og plan for gjennomføringen

Dette kapittelet beskriver Statsbyggs strategi og plan for gjennomføring av løsningen. Den overordnede tidsplanen er vist i figuren nedenfor.

Prosjektet består av tre delprosjekt. Av disse kan to (etablering av midlertidig hovedscene og permanente biscener) gjennomføres i parallell. På grunn av Nationaltheatrets behov for en erstatning av hovedscenen, kan ikke rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen starte før en midlertidig hovedscene er etablert. Inkludert arbeidet med forprosjekt (og godkjenning av reguleringsplan som foregår parallelt med forprosjektet), er total gjennomføringstid for prosjektet 20 år. For det enkelte delprosjekt er gjennomføringstiden vurdert som sannsynlig.

Gjennomføringsplanen vil bearbeides i et forprosjekt. Statsbygg ser potensial for å redusere gjennomføringstiden ved at anskaffelser av utleier til den midlertidige hovedscenen og entreprenør til de midlertidige bisenene kan gjennomføres parallelt med departementets saksbehandling av forprosjektet. Videre kan anskaffelse av entreprenør til rehabilitering av Nationaltheaterbygningen gjennomføres parallelt med ferdigstilling av de andre scenene.

Gjennomføringstiden påvirker usikkerheten i kostnadene. Dette gjør at det vil være behov for å utarbeide ny kalkyle og en ekstern kvalitetssikring av rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen i forkant av gjennomføringen av dette arbeidet. Denne kalkylen vil baseres på de rammer og det rom- og funksjonsprogram som legges i et forprosjekt, og en ny kalkyle vil i det alt vesentlige fange opp endringer i markedspriser.



7.4.1 Forprosjekt

I kapittel 6 anbefaler Statsbygg at lokaliseringen av midlertidig hovedscene og permanente biscener gjennomføres som første del av et forprosjekt.

Statsbygg vil etter at lokaliseringsaktiviteten er gjennomført og det faktisk er funnet aktuelle løsninger, kunne inngå en leiekontrakt for midlertidig hovedscene. Det er ikke mulig å sette i gang

Videre utredning Nationaltheatret

rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen før midlertidig hovedscene er etablert og tatt i bruk. Statsbygg vil utarbeide et felles sentralt styringsdokument for prosjektet med forslag til kostnads- og styringsramme.

For de permanente bisenene må det gjennomføres en reguleringsprosess. Reguleringsprosessen må være ferdigstilt før gjennomføring av byggeprosjektet kan igangsettes. Det er bystyret i Oslo som skal behandle detaljreguleringsplanen.

Det er vurdert at forprosjektfasen vil ta tre år etter det er funnet egnede lokaliseringer. Etter at det sentrale styringsdokumentet er levert til KUD, er det i den overordnede framdriftsplanen satt av et år til kvalitetssikring og politisk behandling før oppstart av gjennomføringsfasen.

Det å faktisk finne aktuelle tomter er en forutsetning for å kunne starte prosjekteringsarbeidet.

		Måned	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
Inngåelse leiekontrakt	Prosjektering																			
Regulering permanent bisenener	Varsling planoppstart																			
	Ferdigstille planforslag																			
	Høring og behandling Plan- og bygningsetaten																			
Regulering midlertidig hovedscene	Varsling planoppstart																			
	Ferdigstille planforslag																			
	Høring og behandling Plan- og bygningsetaten																			
Prosjektering permanente bisenener																				
Prosjektering Nationaltheaterbygningen																				
Utarbeide sentralt styringsdokument med anbefalint om styrings- og kostnadsramme																				

7.4.2 Gjennomføringsfasen

Permanente bisenener og midlertidig hovedscene

Som beskrevet over i kapittel 6, vurderer Statsbygg at det å finne en bygningskropp som har effektive dimensjoner for tilrettelegging for permanente bisenener, er lite sannsynlig. Man må legge til grunn at det må store rivningsarbeider og byggearbeider til for å kunne huse teaterets funksjoner i et leieobjekt.

Statsbygg legger derfor til grunn at bisenener og øvrige lokaler er spesialformål som bør bygges på en tomt uten eksisterende bygg for å etablere en mest mulig funksjonell, arealeffektiv og bærekraftig infrastruktur som er godt tilrettelagt for effektiv teaterdrift. For midlertidig hovedscene gjelder den samme vurderingen.

Statsbygg har lagt til grunn for planleggingen at tomter som kan møte kravene for permanente bisenener og midlertidig hovedscene, må omreguleres før byggetillatelse kan gis, blant annet fordi formålsendring alltid utløser krav til omregulering.

Videre utredning Nationaltheatret

Gjennomføringstid for delt løsning, fra stortingsvedtak om gjennomføring til åpning av teatertilbudet for publikum, er planlagt med varighet på 9 år. Dette inkluderer inngåelse av leiekontrakt, regulering/byggesak og selve byggingen. Varighet på flere av delaktivitetene i dette tidsforløpet, slik som tilgang på egnede tomter og reguleringsbehandling, er beheftet med betydelig usikkerhet. For eksempel gis tillatelse til midlertidighet innenfor Plan- og bygningsloven i maksimalt to år.

Om rehabilitering av Nationaltheaterbygningen

Den rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen som ligger til grunn for denne løsningen, er minimumsløsningen beskrevet i kapittel 4 over.

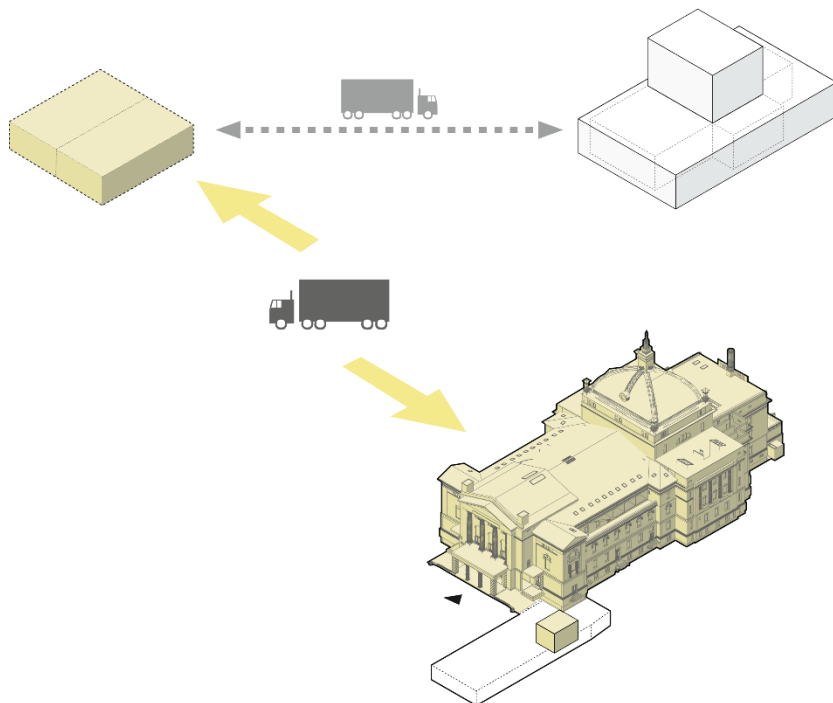
7.5 Usikkerhet og risiko

Statsbygg har gjennomført usikkerhetsanalysen, se vedlegg 23.

Tabellen nedenfor gjengir de usikkerhetselementene som påvirker prosjektets kostnader mest. Statsbyggs foreslåtte tiltak for å redusere usikkerheten er også beskrevet på overordnet nivå. Prosjektet har lavere modenhet enn øvrige deler av utredningen. Økt modenhet krever konkretisering av lokasjon som igjen krever et markedssøk med reell intensjon om gjennomføring.

Usikkerhet	Beskrivelse	Tiltak
Prosjektmodenhet og brukermedvirkning	Omfang av eventuell ombygging og grunnforhold for et nybygg er ikke klart da bygg eller tomt ikke er kjent.	Det må gjennomføres et valg av bygg og tomt før denne usikkerheten kan reduseres
Lokale forhold og byggets tilstand	Omfang av eventuell ombygging og grunnforhold for et nybygg er ikke klart da bygg eller tomt ikke er kjent.	Det må gjennomføres et valg av bygg og tomt før denne usikkerheten kan reduseres
Eksterne premissgivere og regulering	Det er usikkerhet knyttet til reguleringsrisiko og samarbeid med eventuell utleier eller premisser for et eiendomskjøp	Det må gjennomføres et valg av bygg og tomt før denne usikkerheten kan reduseres
Prosjektorganisering og gjennomføring	Det er usikkerhet knyttet til fremdriften i prosjektet fordi det ikke er avklart hvorvidt det er mulig å finne en tomt eller en utleier.	Gjennomføre et lokaliseringsprosjekt som foreslått i kapittel 6
Tilgang på tomter	Det er usikkerhet til hvorvidt det er mulig å finne tomter der permanente biscener og/eller midlertidig hovedscene kan realiseres	Gjennomføre et lokaliseringsprosjekt som del av et forprosjekt

8 «Delt løsning med oppgradert hovedscene»: Rehabilitering av Nationalteatret med funksjonsforbedring av hovedscenen, midlertidig hovedscene og to biscener annet sted i Oslo



Løsningen innebærer en full rehabilitering av dagens Nationaltheater i henhold til antikvariske krav. Det gjennomføres også omfattende tiltak på baksceområdet for å få en «funksjonell hovedscene». Dette innebærer at scenen oppgraderes med dypere underscene, økt areal og høyde i baksceområdet og forbedret inn- og utlast slik at teateret kan håndtere fire til fem forestillinger i repertoaret. Alle nærfunksjoner knyttet til hovedscenen får et betydelig løft med kraftig forbedring av logistikken i huset og med god samhandling mellom fagfunksjoner som hører naturlig sammen. Samlede tiltak i løsningen vil imidlertid føre til større konstruktive grep og en kostbar refundamentering av hele bygningen. Tiltakene innebærer til sammen at teateret kan spille flere forestillinger på hovedscenen enn i de to øvrige løsningene der det ikke etableres en funksjonell hovedscene. Denne løsningen er beskrevet i revidert forprosjekt.

Amfiscenen og Malersalen vil også i denne løsningen erstattes av to nye biscener og støttefunksjoner ved et knutepunkt innenfor ring 3 på samme måte som i Delt løsning.

Denne løsningen inkluderer ikke rehabilitering av Nasjonalgalleriet.

8.1 Virksomhetsmodell

Løsningen tillater repertoarspill på hovedscenen i dagens Nationaltheater. Som følge av en funksjonell hovedscene vil det kunne holdes flere forestillinger i dagens Nationaltheaterbygning enn i de andre løsningene med den kunstneriske kvaliteten som forventes i vår tid. Biscenene og desentralisert drift er identisk som i løsningen beskrevet i kapittel 7.

Videre utredning Nationalteatret

I tabellen under oppsummeres løsningsens kapasiteter og Nationalteatrets anslag for driftsinntekter og -kostnader, eks. husleie. Inntekter og utgifter inkluderer også scenen på Torshov. Dette er likt for alle løsningene.

	Dagens situasjon	Delt løsning med oppgradert hovedscene
Publikumskapasitet	731 + 200 + 60 (totalt 1015)	731 + 200 + 200 (totalt 1131)
Publikum per år	185 479	226 142
Antall produksjoner per år	21	27
Antall forestillinger per år	635	805
Antall årsverk	234	277
Årlig inntekter	90 mill. kroner	117 mill. kroner
Årlig driftskostnader	330 mill. kroner	388 mill. kroner
Netto	-240mill. kroner	-271mill. kroner

Sammenholdt med løsningene uten oppgradert hovedscene, vil teateret oppnå følgende effekter utover de som kommer fram av elementene i tabellen over:

- Teateret spiller 4–5 ulike forestillinger i et ukentlig repertoar mot dagens 2–3 på hovedscenen. Dette gir et rikere og mer mangfoldig tilbud til publikum.
- Hovedscenen går fra å være en scene med store begrensninger til å bli en effektiv scene med stor bevegelighet i scenografi og audio-visuelle uttrykk.
- Publikum opplever høyere scenekunstnerisk kvalitet.
- Det kunstneriske handlingsrommet på hovedscenen for teaterfagene heves betydelig og gir rom for kunstnerisk utfoldelse og langsiktig kompetanseutvikling.
- Hovedscenen som internasjonal arena framstår tidsriktig og profesjonell ved mottak av gjestespill.

8.2 Kostnadskalkyler

Statsbygg har utarbeidet kalkylen for løsningen med bistand fra Bygganalyse. Kalkylen er basert på fagrapportene, og priser er hentet fra Norsk prisbok og erfaringsdatabasen til Bygganalyse. Usikkerhetsanalysen som ligger til grunn for estimatene for P10, P50, P85 og P90, er gjennomført av Statsbygg. Alle tall er oktober 2023-kroner og inkluderer mva. Usikkerhet knyttet til bevilgninger, finansieringskostnader, valuta og ekstremhendelser – hendelser med liten sannsynlighet og store konsekvenser, er iht. metoden ikke medtatt i vurderingen.

Det er usikkerhet knyttet til å vurdere alle konsekvenser av hendelser som ligger så langt frem i tid som det kan gjøre i dette prosjektet. Lengden på prosjektet er imidlertid hensyntatt så langt det lar seg gjøre i flere av kostnadsdriverne i en samlet vurdering, og ikke kun som en del av markedsusikkerheten.

Usikkerheten knyttet til hvorvidt det er mulig å finne alternative tomter for utbygging eller bygg for ombygning, er ikke modellert som del av usikkerhetsanalysen som ligger til grunn for kostnadene presentert i dette kapitlet.

Videre utredning Nationaltheatret

Statsbygg har i kalkylen utarbeidet kostnader i både Oslo sentrum og ved et knutepunkt rundt Ring 3. Det er kostnader ved det siste som er lagt til grunn.

Det vil som del av et forprosjekt utarbeides nye oppdaterte kalkyler. Det anbefales også at det utarbeides nye kalkyler for rehabilitering av Nationaltheatret i forbindelse med oppstart av dette.

8.2.1 Bygg

Tabellen nedenfor viser investeringskostnader for bygg, millioner kroner

	Rehabilitering Nationaltheatret	Midlertidig hovedscene	Permanente biscener	Totalt bygg
P10	2840	700	1060	4600
P50	3890	910	1590	6390
P85	4780	1100	2015	7895
P90	5000	1140	2140	8280

**Prisjusteringen er på 4,6 % fra april 2022 til oktober 2023.*

8.2.2 Brukerutstyr

Brukerutstyr for teatervirksomhet består av flere ulike elementer, herunder lyd og bildeanlegg, teaterteknisk utstyr og scenebelysning. Teaterteknisk utstyr er i stor grad bevegelige deler som bidrar til å skape teateropplevelsen, herunder systemer som løfter objekter, dekor, lyskastere eller annet utstyr som skal løftes eller flyttes på / bevege på seg. Dette er for eksempel overmaskineri og undermaskineri, scenetepper, andre scenetekniske anlegg, samt scenebelysning og utstyr for videoproduksjon til forestillinger, studioutrustning, regikommunikasjon, lydanlegg, samt lydanlegg i publikumsområder. Dette er funksjonalitet som krever plass under, over, bak og på siden av den synlige scenen. Brukerutstyr inkluderer også brukertutstyr som møbler og inventar, restaurering av antikvariske møbler, møbler i publikumsområdene og utstyr i produksjonsverksteder. Nationaltheaterbygningen er fredet og utstyret vil i stor grad måtte spesialtilpasses. Tabellen nedenfor viser investeringskostnader for brukertutstyr i millioner kroner (brukertutstyr til midlertidig scene må avhendes etter bruk og gir ikke permanent verdi).

Videre utredning Nationaltheatret

Tabellen nedenfor viser kostnader for brukerstyr i mill. kroner. Om lag 70% av brukerstyr vil handles i utenlandsk valuta. Det vil derfor være viktig å dokumentere endringer i valutakurs som kan ha betydning for prosjektets økonomiske rammer.

	Rehabilitering Nationaltheatret	Midlertidig hovedscene	Permanente biscener	Totalt brukerstyr
P10	350	227	342	919
P50	500	284	427	1 211
P85	600	300 *	500	1 400
P90	650	341	512	1 503

8.3 FDVU

8.3.1 Bygg

FDVU-kostnader omfatter kostnader forbundet med å forvalte, drifte, vedlikeholde og gjøre nødvendige utskiftninger av bygningsdeler, tekniske anlegg og brukerstyr. Brukeravhengige kostnader som forsynings- og renholdskostnader er også inkludert i estimatet.

Det relative standardavviket sier noe om spredningen på mulige kostnadsutfall og er vurdert til å være normalt sammenliknet med andre usikkerhetsanalyser av FDVU-kostnader for prosjekter i tilsvarende fase.

Forventede FDVU-kostnader for bygningene kan leses av tabellen under.

	Rehabilitering Nationaltheatret	Midlertidig hovedscene	Permanente biscener
Forventet kostnad	35	30	30

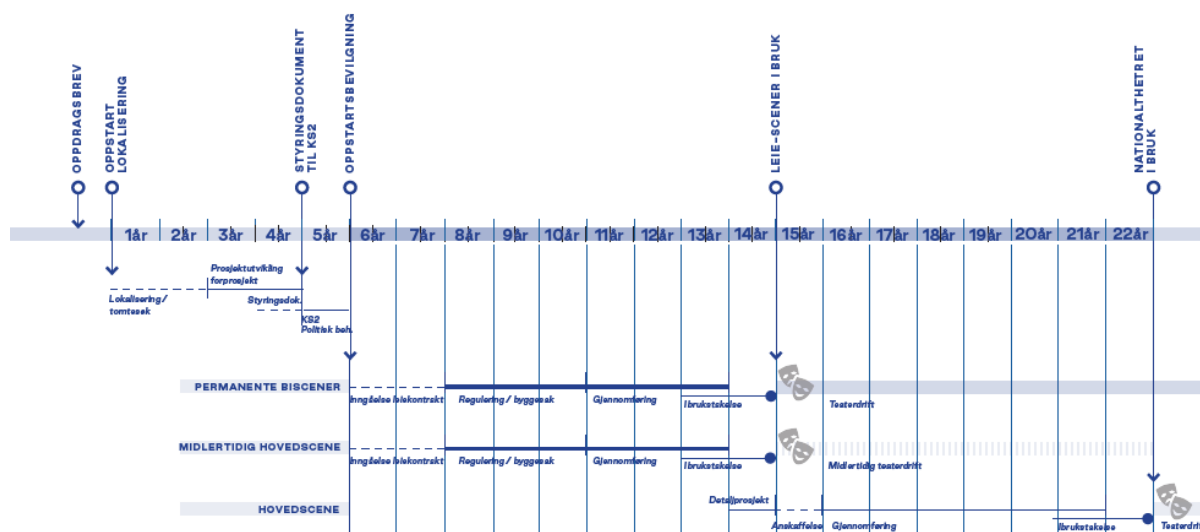
8.4 Strategi og plan for gjennomføringen

Dette kapittelet beskriver Statsbyggs strategi og plan for gjennomføring av løsningen. Den overordnede tidsplanen er vist i figuren nedenfor.

Prosjektet består av tre delprosjekt. Av disse kan to (etablering av midlertidig hovedscene og permanente biscener) gjennomføres i parallell. På grunn av Nationaltheatrets behov for en erstatning av hovedscenen, kan ikke rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen starte før en midlertidig hovedscene er etablert. Inkludert arbeidet med forprosjekt (og godkjenning av reguleringsplan som foregår parallelt med forprosjektet), er total gjennomføringstid for prosjektet 22 år. For det enkelte delprosjekt er gjennomføringstiden vurdert som sannsynlig.

Gjennomføringsplanen vil bearbeides i et forprosjekt. Statsbygg ser potensial for å redusere gjennomføringstiden ved at anskaffelser av utleier til den midlertidige hovedscenen og entreprenør til de midlertidige bisenene kan gjennomføres parallelt med departementets saksbehandling av forprosjektet. Videre kan anskaffelse av entreprenør til rehabilitering av Nationaltheaterbygningen gjennomføres parallelt med ferdigstilling av de andre scenene.

Gjennomføringstiden påvirker usikkerheten i kostnadene. Dette gjør at det vil være behov for å utarbeide ny kalkyle og en ekstern kvalitetssikring av rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen i forkant av gjennomføringen av dette arbeidet. Denne kalkylen vil baseres på de rammer og det rom- og funksjonsprogram som legges i et forprosjekt og en ny kalkyle vil i det alt vesentlige fange opp endringer i markedspriser.



8.4.1 Forprosjekt

I kapittel 6 anbefaler Statsbygg at lokaliseringen av midlertidig hovedscene og permanente biscener gjennomføres som første del av et forprosjekt.

Statsbygg vil etter at lokaliseringsaktiviteten er gjennomført og det faktisk er funnet aktuelle løsninger, kunne inngå en leiekontrakt for midlertidig hovedscene. Det er ikke mulig å sette i gang rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen før midlertidig hovedscene er etablert og tatt i bruk. Statsbygg vil utarbeide et felles sentralt styringsdokument for prosjektet med forslag til kostnads- og styringsramme.

For de permanente bisenene må det gjennomføres en reguleringsprosess. Reguleringsprosessen må være ferdigstilt før gjennomføring av byggeprosjektet kan igangsettes. Det er bystyret i Oslo som skal behandle detaljreguleringsplanen.

Det er vurdert at forprosjektfasen vil ta tre år etter det er funnet egnede lokaliseringer. Etter at det sentrale styringsdokumentet er levert til KUD, er det i den overordnede framdriftsplanen satt av et år til kvalitetssikring og politisk behandling før oppstart av gjennomføringsfasen.

Det å faktisk finne aktuelle tomter er en forutsetning for å kunne starte prosjekteringsarbeidet.

		Måned	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20	22	24	26	28	30	32	34	36
Inngåelse leiekontrakt	Prosjektering																			
Regulering permanent biscener	Varsling planoppstart																			
	Ferdigstille planforslag																			
	Høring og behandling Plan- og bygningsetaten																			
Regulering midlertidig hovedscene	Varsling planoppstart																			
	Ferdigstille planforslag																			
	Høring og behandling Plan- og bygningsetaten																			
Prosjektering permanente biscener																				
Prosjektering Nationaltheaterbygningen																				
Utarbeide sentralt styringsdokument med anbefalint om styrings- og kostnadsramme																				

8.4.2 Gjennomføringsfasen

Permanente biscener og midlertidig hovedscene

Som beskrevet over i kapittel 6, vurderer Statsbygg at det å finne en bygningskropp som har effektive dimensjoner for tilrettelegging for permanente biscener, er lite sannsynlig. Man må legge til grunn at det må store rivningsarbeider og byggearbeider til for å kunne huse teaterets funksjoner i et leieobjekt.

Statsbygg legger derfor til grunn at biscener og øvrige lokaler er spesialformål som bør bygges på en tomt uten eksisterende bygg for å etablere en mest mulig funksjonell, arealeffektiv og

Videre utredning Nationaltheatret

bærekraftig infrastruktur som er godt tilrettelagt for effektiv teaterdrift. For midlertidig hovedscene gjelder den samme vurderingen.

Statsbygg har lagt til grunn for planleggingen at tomter som kan møte kravene for permanente biscener og midlertidig hovedscene, må omreguleres før byggetillatelse kan gis, blant annet fordi formålsendring alltid utløser krav til omregulering.

Gjennomføringstid for delt løsning, fra stortingsvedtak om gjennomføring til åpning av teatertilbudet for publikum, er planlagt med varighet på 9 år. Dette inkluderer inngåelse av leiekontrakt, regulering/byggesak og selve byggingen. Varighet på flere av delaktivitetene i dette tidsforløpet, slik som tilgang på egnede tomter og reguleringsbehandling, er beheftet med betydelig usikkerhet. For eksempel gis tillatelse til midlertidighet innenfor Plan- og bygningsloven i maksimalt i to år.

Om rehabilitering av Nationaltheaterbygningen

Den rehabiliteringen av Nationaltheaterbygningen som ligger til grunn for denne løsningen, er revidert forprosjekt sombeskrevet i kapittel 4 over.

8.5 Usikkerhet og risiko

Statsbygg har gjennomført usikkerhetsanalysen, se vedlegg 23.

Tabellen nedenfor gjengir de usikkerhetselementene som påvirker prosjektets kostnader mest. Statsbyggs foreslåtte tiltak for å redusere usikkerheten er også beskrevet på overordnet nivå. Prosjektet har lavere modenhet enn øvrige deler av utredningen. Økt modenhet krever konkretisering av lokasjon som igjen krever et markedssøk med reell intensjon om gjennomføring.

Usikkerhet	Beskrivelse	Tiltak
Prosjektmodenhet og brukervedvirkning	Omfang av eventuell ombygging og grunnforhold for et nybygg er ikke klart da bygg eller tomt ikke er kjent.	Det må gjennomføres et valg av bygg og tomt før denne usikkerheten kan reduseres
Lokale forhold og byggets tilstand	Omfang av eventuell ombygging og grunnforhold for et nybygg er ikke klart da bygg eller tomt ikke er kjent.	Det må gjennomføres et valg av bygg og tomt før denne usikkerheten kan reduseres
Eksterne premissgivere og regulering	Det er usikkerhet knyttet til reguleringsrisiko og samarbeid med eventuell utleier eller premisser for et eiendomskjøp	Det må gjennomføres et valg av bygg og tomt før denne usikkerheten kan reduseres
Prosjektorganisering og gjennomføring	Det er usikkerhet knyttet til fremdriften i prosjektet fordi det ikke er avklart hvorvidt det er mulig å finne en tomt eller en utleier.	Gjennomføre et lokaliseringsprosjekt som foreslått i kapittel 6

Videre utredning Nationaltheatret

Tilgang på tomter	Det er usikkerhet til hvorvidt det er mulig å finne tomter permanente bescener og/eller midlertidig hovedscene kan realiseres	Gjennomføre et lokiseringsprosjekt som del av et forprosjekt
Tilleggsrisiko denne løsningen	Statsbygg deler den beskrivelse som er gitt i KS2 om løsningens kompleksitet og risiko	

9 Kostnadsstyrt prosjektutvikling

I dette kapitlet beskriver Statsbygg de forhold som har gjort at areal og kostnader er endret fra Mulighetsstudien. I arbeidet som er gjennomført, er det lagt vekt på løsninger som bidrar til å øke modenheten og redusere usikkerheten i prosjektet. Det er i samarbeid med Nationaltheatret, vedrørende bygningene Nationaltheatret og Nasjonalgalleriet, lagt vekt på å finne nøkterne og arealeffektive løsninger. I samarbeid med Riksantikvaren er det funnet løsninger som sikrer at krav til vern ivaretaes.

9.1 Nybygget på Tullinløkka

Bygning

Statsbygg har lagt vekt på å redusere usikkerhet knyttet til grunnforhold, byggegrop og fundamentering.

Plasseringen av slisseveggen er flyttet nærmere Nasjonalgalleriet for å øke avstanden til Historisk museum og svakhetssonen i berget.

Prosjektutviklingen som er gjort i denne fasen, har økt bruttoarealet innenfor slisseveggen på nybygget fra om lag 8 500 m² til om lag 15 000 m².

Det er flere forhold som gjør at arealet har økt. Formen på byggegropen vil føre til at noe areal nær sirkelens innervegger vil være utnyttet når det bygges rette vegger innenfor sirkelen. Dette utgjør om lag 3 000 m². Av konstruksjonsmessige hensyn er ytre diameter på slisseveggen økt fra 74 m til 77 m.

Arealutnyttelsen innenfor slisseveggen har gjennomgått betydelig prosjektutvikling. Statsbygg har lagt særlig vekt på å redusere usikkerhet knyttet til om teaterets funksjonsbehov og tilhørende tekniske arealer kan realiseres innenfor volumet i slisseveggen

I denne fasen har tekniske rom blitt tegnet ut til skisseprosjektnivå/programtestnivå. Økningen til nødvendige tekniske rom er på om lag 1 000 m².

Dette gir en økning av arealet innenfor slisseveggen på om lag 1 000 m², fordelt på de ulike etasjene under bakken.

Statsbygg har i fasen lagt vekt på å utarbeide konsept for brann, rømning og sirkulasjon. Sirkulasjonsarealer for publikum har derfor økt med om lag 1 200 m². Dette er drevet av at publikum må ha tilkomst og rømning fra flere plan. Dette arealbehovet var undervurdert i mulighetsstudien.

Programarealet til teateret har ikke økt. Funksjonsarealet for teaterfunksjoner har mindre endringer av teknisk art, dette utgjør om lag 300 m². Videre utvikling av utformingen av salen for den moderne scenen viser at den bør utformes med balkong for å oppnå bedre utforming og utnyttelse av volum i høyden innenfor slisseveggen.

I denne fasen har tekniske hovedføringsveier blitt tegnet ut, og det er identifisert behov for økt areal i scenetårnet for tekniske føringer og plassering av teknisk utstyr, dette gjelder bl.a. ventilasjon. BYA på scenetårnet er utvidet fra 414 m² til 594 m². Høyden er økt med 2 meter for plassering av teknisk utstyr.

9.2 Nationaltheaterbygningen

Utgangspunktet for kostnadsstyrt prosjektutvikling av Nationaltheaterbygningen har i denne fasen vært Mulighetsstudien. Løsningen fra Mulighetsstudien var det minimum som er nødvendig å gjøre av rehabilitering for å bevare bygningen. Løsningen i Mulighetsstudien var basert på revidert forprosjekt og kvalitetssikringen av denne. Det er tatt ut funksjonalitet fra revidert forprosjekt.

Det er i denne fasen arbeidet med løsninger for innplassering av tekniske rom.

Innplassering av funksjoner i Nationalteatret viser en skjematisk oversikt og vil være et utgangspunkt for kostnadsstyrt prosjektutvikling i neste fase.

9.3 Nasjonalgalleriet

I arbeidet med videre utvikling av prosjektet i 2023 har Statsbygg tatt utgangspunkt i bygningens tilstand og hvordan arealene i Nasjonalgalleriet kan dekke teaterets behov for støttefunksjoner og publikumsarealer.

En sentral endring fra Mulighetsstudien er at tredje etasje i Nasjonalgalleriet nå foreslås tatt i bruk som kontorlokaler for Nationalteatret. Tidligere vurderinger har ikke inkludert tredje etasje som mulig funksjonsareal eller i presenterte kalkyler. Med dette grepet frigir prosjektet et leieforhold som teateret har i dag i Stortingsgata.

Arealene i første og andre etasje i Nasjonalgalleriet har stor takhøyde og for å utnytte rommene har Statsbygg planlagt å bygge flere mesaniner. Dette vil gi økt antall kvadratmeter funksjonsareal innenfor samme volum, og det vil sikre at antikvariske områder kan benyttes til publikumsarealer. Det å sikre publikum tilgang til viktige kulturhistoriske arealer er en viktig forutsetning i prosjektet. Statsbygg er i dialog med Riksantikvaren om dette. For å sikre god flyt har Statsbygg planlagt å etablere to nye heiser, som tillegg til eksisterende heis. Riksantikvaren har akseptert heis, men endelig plassering er ikke avgjort.

Statsbygg har i 2023 fått gjennomført en tilstandsanalyse for få bedre kunnskap om Nasjonalgalleriet. Tilstandsanalysen har gitt ny kunnskap, nye opplysninger om tilstand og hvilke muligheter som ligger i bruk av bygningen. Bygningen er robust, men har et behov for vedlikehold og en del tiltak for å kunne tilfredsstille dagens krav. Nye elementer som kom frem, var blant annet at Nasjonalgalleriet inneholder store mengder miljøgifter, det er setningsskader i bygget, og bunnledningen er av dårlig kvalitet og stedvis ødelagt.

Gjennom den videre utredningen har Statsbygg fått mer kunnskap om behovet for antikvariske arbeider i Nasjonalgalleriet. Dette var ikke inkludert i mulighetsstudien, men inngår i grunnlaget for kalkylene i videre utredning.

9.4 Kostnadsstyrt prosjektutvikling i det videre arbeidet

Statsbygg vil legge kostnader, omfang og kvaliteter som er beskrevet i denne utredningen, til grunn for kostnadsstyrt prosjektutvikling i det videre prosjektarbeidet. Det er i denne fasen utarbeidet kostnadskalkyler og rom- og funksjonsprogram for alle bygningselementer som inngår i de ulike løsningene. Kostnadskalkylene er bygget opp på en slik måte at det vil være mulig å gjennomføre en systematisk dokumentasjon av utvikling av kostnader. Endringer i kostnadsbildet kan komme som en funksjon av endringer i politiske beslutninger, endringer i

Videre utredning Nationaltheatret

funksjon eller endringer som kommer som et resultat av ytterligere detaljering av rom- og funksjonsprogrammet som nå ligger til grunn. Som del av et kommende forprosjekt skal Statsbygg levere en gruppert oversikt over endringer som har ført til endringer i prosjektets kostnadsbilde. Denne oversikten vil inngå i KUDs beslutningsgrunnlag for beslutningen om videre arbeid etter forprosjektet.

10 Samfunnsøkonomisk analyse

Dovre har på oppdrag fra Statsbygg gjennomført en samfunnsøkonomisk analyse av de tre løsningene. Statsbyggs vurdering er gjengitt i

Videre utredning Nationaltheatret

nedenfor. «Delt løsning med oppgradert hovedscene» er referansealternativet.²

Tabell 10-1: Forenklet samfunnsøkonomitabell, nåverdi (MILL. KRONER), 2023-kroner. Ikke-prissatte virkninger sammenlignet med Delt løsning med oppgradert hovedscene*

	Delt løsning med oppgradert hovedscene	Delt løsning	Tullinløkkaløsningen
Bygg og FDVU	-3 880	-3 236	-4 524
Brukerutstyr	-550	-551	-652
Virksomhetsdrift	-4 456	-4 388	-4 359
Tomt	-16	-16	-196
Skattekostnad	-1 780	-1 638	-1 946
Sum prissatte virkninger	-10 682	-9 829	-11 678
Prissatt netto nytte – endring fra referanseløsningen	0	853	-996
Omfang og kvalitet i publikumsopplevelser	0		
Kvalitet i kunstuttrykk, nyskaping og utvikling	0		

*Lysegrønn betyr økt nytte fra referansealternativet, og rød betyr redusert nytte fra referansealternativet. Detaljer finnes i vedlegg.

Alle løsningene har negativ nåverdi.

Tullinløkkaløsningen har en nåverdi som er estimert til 1 mrd. kroner (prisnivå 2023) mer kostbart enn referanseløsningen fordelt over analyseperioden på 60 år, og Delt løsning har en nåverdi som er estimert til 0,9 mrd. Kroner mindre kostbart enn referanseløsningen.

Analysen viser at Tullinløkkaløsningen forventes å gi best resultat når det gjelder ikke-prissatte effekter. Tullinløkkaløsningen vil gi flere publikumsopplevelser og bedre kunstnerisk utvikling av scenekunsten. Delt løsning med oppgradert hovedscene har en noe bedre hovedscene enn i dag og kommer best ut av de to delte løsningene. Den enkleste delte løsningen vil verken gi Nationaltheatret en moderne scene eller en oppgradert hovedscene og kommer dårligst ut.

Det er også beslutningsrelevant at Tullinløkkaløsningen gir en sikkerhet rundt fremtidig bruk av Nasjonalgalleribygningen til kulturformål. Det har til nå vist seg å ikke være mulig å finne andre aktuelle leietagere som vil kunne forsvare en kostnadsdekkende husleie for hele Nasjonalgalleriet. Statens interesse i at statlige kulturhistoriske eiendommer forvaltes ved bruk, er ikke reflektert i den samfunnsøkonomiske analysen og styrker derfor Tullinløkkaløsningen utover den samfunnsøkonomiske analysen.

² At «Delt løsning med oppgradert hovedscene» er referansealternativ, skyldes at denne løsningen er basert på tidligere revidert forprosjekt, se kapittel 0 for forhistorien til prosjektet.

10.1 Samfunnsøkonomiske kostnader

Kostnader utover kostnadene knyttet til investering og FDVU, er tomtekostnader og skattefinansieringskostnader. Skattefinansieringskostnader legges til i alle samfunnsøkonomiske analyser for å representere kostnaden ved å øke beskatning for å finansiere offentlige investeringer. Skattefinansieringskostnaden er på 20 prosent, og er derfor en følgevirkning av de andre postene. De delte løsningene har den minst negative nåverdien av tomt, hvor tomtene (Nasjonalgalleriet og Tullinløkka) tilfaller annen virksomhet og alternativbruk etter konseptvalg. Tullinløkka-løsningen beslaglegger tomtene ut analyseperioden, og har dermed en høyere kostnad. Tomteverdien for midlertidig hovedscene og permanente biscener er en del av leieprisen.

10.2 Samfunnsøkonomisk nytte

Vurderingen av samfunnsøkonomisk nytte er en sammenligning mellom de tre løsningsalternativene i denne utredningen, og ikke en sammenligning med dagens situasjon. Som følge av dette er det ikke vesentlige forskjeller i samfunnsnytte på tvers av løsningene. Det foreligger ikke et nullalternativ som utgangspunkt for de kvalitative vurderingene, alle de tre løsningene er vesentlig bedre enn dagens situasjon.

Samfunnsnyttene er delt inn i syv ulike virkninger:

- Omfang og kvalitet i publikumsopplevelser
- Kvalitet i kunstuttrykk, nyskaping og utvikling
- Teateret som møteplass (utenom forestillinger)
- Arbeidsforhold for ansatte
- Kulturhistoriske verdier i Nationaltheatret
- Ulemper i byggefasen
- Klimavirkninger som ikke er prissatte

Det er hovedsakelig i de to første virkningene at det er substansielle forskjeller mellom løsningene, og disse beskrives derfor i det videre.³

Omfang og kvalitet i publikumsopplevelser

Nationaltheatret har om lag 185 000 publikummere i løpet av et år, inkludert Torshovteatret. En ny og oppgradert bygningsmasse vil gi positive virkninger for teaterpublikummets opplevelser. En oppgradert bygningsmasse og bedret handlingsrom på scenen muliggjør et økt antall årlige forestillinger, samt et større mangfold av forestillinger. Selve publikumsopplevelsen forbedres gjennom bedre siktlinjer, bedre ventilasjon og saler som er utformet for å gi optimale lytteforhold, og med seterader som bygges opp med tidsmessig komfort og krav til rømming. Videre vil utforming av publikumsområder som sikrer god fremkommelighet, servering, service, toaletter og garderobefunksjoner, bidra positivt.

Nationaltheaterbygningen på Johanne Dybwads plass (JDP) oppgraderes i alle løsningene, og vil få en utforming som tilfredsstiller dagens krav til universell utforming i den grad det er mulig innenfor vernehensynene. Publikummere vil ha god fremkommelighet og tilgjengelighet til alle fasiliteter. Publikumsområdene får videre god akustisk avskjerming mot salene.

³ Se vedlegg for beskrivelse av øvrige virkninger.

Videre utredning Nationaltheatret

En stor forskjell mellom løsningene er at ved Tullinløkka-løsningen og Delt løsning, vil ikke scenerommet ved dagens hovedscene oppgraderes slik som Delt løsning med oppgradert hovedscene. I Delt løsning og Tullinløkka-løsningen blir det ikke etablert en funksjonell hovedscene i Nationaltheaterbygningen. Dette begrenser mulighetene for å spille det samme repertoaret eller tilby et mer bredspektret teater tilbud på hovedscenen sammenliknet med løsningen der hovedscene blir oppgradert.

Tullinløkka-løsningen vil gi en vesentlig økning i publikumskapasitet og mulighet for et bredere repertuar enn i de to andre løsningene med mindre, permanente biscener. Nye og store publikumsarealer knyttet til scenene på Tullinløkka og inne i Nasjonalgalleriet, oppgraderte publikumsarealer i Nationaltheaterbygningen og generelt bedre service- og serveringstilbud, vil legge til rette for de beste publikumsopplevelsene ved teaterbesøk på tvers av de tre løsningene. Lokaliseringen av Nationaltheaterbygningen og Tullinløkka anses videre som tilstrekkelig nært til å utgjøre en samlokalisert løsning. Samlokalisering kan være positivt for publikum ved å få et samlet, sentrumsnært tilbud. Dette er også av betydning fordi Nationaltheatret er et landsdekkende teater som skal være tilgjengelig for tilreisende publikum fra hele Norge. Samlet vurderes derfor Tullinløkka-løsningen å bidra mest positivt til publikumsopplevelser.

Kvalitet i kunstuttrykk, nyskaping og utvikling

Oppgradert bygningsmasse vil gi virkninger som mer tilpassede fasiliteter og funksjonalitet. Det vil gi bedre forutsetninger for at Nationaltheatret kan videreføres som et ledende landsdekkende teater som ivaretar tradisjon, nyskaping og mangfold. Forbedret scenefunksjonalitet og teknologi vil muliggjøre økt kunstnerisk kvalitet og utvikling. En moderne scene med tidsriktige støttefunksjoner vil øke handlingsrommet for utvikling og fornyelse av scenekunsten både i innhold og form.

I Tullinløkka-løsningen vil ikke hovedscenen i Nationaltheaterbygningen utvikles til en funksjonell hovedscene, men bygningens kulturhistorie og tradisjonelle verdi ivaretas. I stedet vil den moderne scenen på Tullinløkka godt kompensere for en mer oppgradert hovedscene i Nationaltheaterbygningen. En moderne scene gir økte muligheter for mottak av gjestespill i store og nye formater og utvikling av tidsriktige egne produksjoner. Inkubatorscenen samlokalisert med en moderne scene gir videre et vesentlig rom for utvikling og fornyelse, som er bedre enn de permanente biscenene i de delte løsningene. Tullinløkka-løsningen anses derfor til å bidra til mest kvalitet i kunstuttrykk, nyskaping og utvikling.

10.3 Kulturhistoriske verdier ved Nasjonalgalleriet og Tullinløkka

Oppdraget til Statsbygg om videreutvikling av prosjektet inkluderer å belyse effekter knyttet til Nasjonalgalleribygnings kulturhistoriske verdier og utvikling av Tullinløkka som byrom. Selv om dette ikke er en del av den samfunnsøkonomiske analysen⁴, er det likevel beslutningsrelevante forhold ved valg av løsning. Det kan anses som en nytte for samfunnet dersom man rehabiliterer

⁴ Dette er fordi Nasjonalgalleriet bare skal brukes i Tullinløkka-løsningen, og alternativ bruk av bygningen i de to øvrige løsningene er ikke kjent. Det samme gjelder byutvikling ved bruk av Tullinløkka til teaterets formål. Tomtekostnaden for Tullinløkka/Nasjonalgalleriet inngår imidlertid i de prissatte virkningene, selv om dette er basert på en verdi som har liten sannsynlighet for å kunne realiseres.

Videre utredning Nationaltheatret

Nasjonalgalleriet til teaterfunksjoner på en måte som ivaretar de kulturhistoriske verdiene til bygget.

Menon Economics har identifisert følgende indikatorer for bevaring av kulturhistoriske verdier:

- (i) Eiendommene vedlikeholdes slik at standarden ikke reduseres over tid
- (ii) Byggene er i bruk
- (iii) Bruk som understøtter historiske og kulturelle verdier

Dovre har i sin analyse vurdert disse tre indikatorene som følger: Når det gjelder indikator (i) og (ii), vurderes en rehabilitering til videre bruk til kulturformål i statlig regi å kunne ivareta en standard som opprettholdes og ikke forringes over tid.

Indikator nummer (iii) tilsier at videre bruk av Tullinløkkaområdet inkludert Nasjonalgalleribygningen til et nasjonalt kulturformål som Nationaltheatret, er i tråd med målsettingen om ny bruk av Nasjonalgalleriet som understøtter historiske og kulturelle verdier. Å bruke bygget til teater innebærer også en publikumsrettet aktivitet som kan understøtte byliv og økt aktivitet i området, med en annen form for formidling og tilrettelegging for interaksjon med publikum enn kunstutstillinger. Når det gjelder bruk av byrom og byutvikling, vil større aktivitet på Tullinløkka kunne redusere aktivitet et annet sted, og vil dermed kunne anses som en fordelingseffekt samlet sett, selv om utviklingen av dette byrommet i seg selv vurderes å være positivt.

Etter at Nasjonalgalleriet flyttet ut, har Statsbygg ikke lyktes i å finne leietakere som kan betale kostnadsdekkende husleie. Tullinløkka-løsningen fjerner usikkerhet knyttet til fremtidig bruk av Nasjonalgalleriet, og rehabilitering av Nasjonalgalleriet til teaterformål vil føre til en bruk som ivaretar den kulturhistoriske verdien av bygget.

10.4 Måloppnåelse

Nationaltheatret har gjennomført en gevinstkartlegging som sammenlikner måloppnåelsen i de tre løsningene. Statsbygg har bistått Nationaltheatret med gevinstkartlegging, men det er Nationaltheatrets vurdering av gevinster som er lagt til grunn.⁵

Måloppnåelsen er basert på en gevinstkartlegging hvor vurderingen går på i hvor stor grad effektmålene oppnås i de tre løsningsalternativene. Den ene delen er oppnåelse av effektmålene i form av teatervirksomhetens organisatoriske mål på bakgrunn av samfunnsoppdraget, og den andre delen er måloppnåelse som følger av investeringene i bygg og brukerutstyr. For hvert enkelt effektmål er det på begge disse områder etablert en rekke resultatindikatorer som er vurdert enkeltvis med oppnåelse i forhold til det relevante effektmålet.

Matrisen i Tabell 10-2 er en aggregering av alle vurderingene for hvert enkelt effektmål, og med en samlet score hvor det enkelte effektmål har lik vekt. Det foreligger en detaljert matriseoversikt på alle effektmål med en tekstlig redegjørelse som grunnlag for vurderingen av måloppnåelse på resultatindikatornivå.

⁵

Det er uavklart hvor en eventuell midlertidig hovedscene og permanente biscener skal lokaliseres. Av den grunn er ikke gevinster og måloppnåelse knyttet til konkrete lokaliseringsvalg vurdert.

Videre utredning Nationaltheatret

Utgangspunktet for vurderingene er dagens situasjon som nullpunkt, mens Delt løsning med oppgradering av hovedscenen med biscener på Tullinløkka og bruk av Nasjinalgalleriet er 100%. 100% tilsvarer da en teoretisk løsning som hadde gitt full måloppnåelse. %-satsen i den enkelte vurdering er da en relativ forbedring fra dagens situasjon.

Tabell 10-2: Nasjonalteatrets vurdering av måloppnåelse

Effektmål	Delt løsning	Delt løsning med oppgradert hovedscene	Tullinløkkeløsningen
E1 Nationaltheatret skal tilby scenekunst av høyeste kvalitet og anerkjennes internasjonalt	39 %	73 %	88 %
E2 Nationaltheatret skal engasjere et bredt publikum, være en åpen og aktiv samfunnsaktør	51 %	70 %	91 %
E3 Nationaltheatret skal ivareta kulturhistoriske verdier	56 %	70 %	95 %
E4 Nationaltheatret skal være tilrettelagt for kompetanseutvikling, effektive arbeidsprosesser og gode arbeidsforhold	47 %	71 %	89 %
Samlet score	48 %	71 %	91 %

E1: Nationaltheatret skal tilby scenekunst av høyeste kvalitet og anerkjennes internasjonalt

Delt løsning: Hovedscenen gir ikke handlingsrom for høyere kunstnerisk kvalitet og utvikling utover dagens nivå som er basert på historisk teppetateaterløsning fra 1889 siden scenen ikke oppgraderes funksjonelt. Nye funksjonelle biscener gir noe handlingsrom for dette. Sammenlignet med de andre løsningene, kommer denne løsningen dårligst ut på dette effektmålet.

Delt løsning med oppgradert hovedscene: En oppgradert og funksjonell hovedscene sammen med nye biscener gir handlingsrom for høyere kunstnerisk kvalitet og utvikling. Samlet sett vil teateret fremstå som meget attraktivt for teaterkunstnerne. Evnen til å ta imot gjestespill i store og mindre formater forbedres i vesentlig grad.

Tullinløkkeløsningen: En moderne scene på Tullinløkka gir handlingsrom for høyere kunstnerisk kvalitet og utvikling i stort format som ikke oppnås på hovedscenen i Nationaltheaterbygningen. Inkubatorscenen gir et sammenliknbart rom for kvalitet og utvikling i mindre formater som biscenene i de andre løsningene gjør. Samlet sett vil teateret fremstå som svært attraktivt for teaterkunstnerne. Evnen til å ta imot gjestespill i store formater forbedres i vesentlig grad.

Videre utredning Nationaltheatret

Tullinløkkaløsningen med en oppgradert og funksjonell hovedscene i Nationaltheaterbygningen ville gitt 100 prosent vekting i gevinstplanen.

E2: Nationalteatret skal engasjere et bredt publikum, være en åpen og aktiv samfunnsaktør

Delt løsning: Publikumsbesøket vil øke noe med større kapasitet og forbedret handlingsrom for formidlingsprogrammer. Publikumsopplevelsen av teaterkunsten forbedres noe på hovedscenen, samt på nye biscener. En ikke-oppgradert hovedscene legger ikke bedre til rette for fremtidens produksjon av teaterkunst. Teaterets relevans og posisjon som en åpen og aktiv samfunnsaktør forbedres med formidlings- og servicefunksjoner og universell utforming i teaterbygningen og de nye bisenene.

Delt løsning med oppgradert hovedscene: Publikumsbesøket vil øke i større grad med større kapasitet på hovedscenen og på bisenene samlet sett. Dette gir forbedret handlingsrom for formidlingsprogrammer. Publikumsopplevelsen av teaterkunsten forbedres med et langt større kunstnerisk handlingsrom i teaterproduksjonen på hovedscenen og med nye funksjonelle biscener. Teaterets relevans og posisjon som en åpen og aktiv samfunnsaktør forbedres i sterkere grad med formidlings- og servicefunksjoner og universell utforming i teaterbygningen og de nye bisenene.

Tullinløkkaløsningen: Publikumsbesøket vil øke i svært stor grad med moderne scene og inkubatorscene i tillegg til hovedscenen, og med kraftig styrket handlingsrom for formidlingsprogrammer i Nasjonalgalleriet. Samlet sett vil teateret kunne tilby publikum teaterkunst på et svært høyt kunstnerisk nivå med et kunstnerisk handlingsrom som legger til rette for et rikt og mangfoldig repertoartilbud. Teaterets relevans og posisjon som en åpen og aktiv samfunnsaktør forbedres i svært høy grad med alle publikumsfunksjoner godt ivaretatt, og da i særlig grad med teaterhuset på Tullinløkka og i Nasjonalgalleriet tett på Nationalteatret på JDP.

E3: Nationalteatret skal ivareta kulturhistoriske verdier

Delt løsning: Nationaltheaterbygningen rehabiliteres til Statsbyggs «tilstandsgrad 1», men bygningen tjener ikke fullt ut sitt formål da hovedscenen ikke oppgraderes slik at den er godt tilrettelagt for fremtidens teaterproduksjon. Med kun én scene vil færre publikummere oppleve den historiske Nationaltheaterbygningen enn i dag.

Delt løsning med oppgradert hovedscene: Nationalteatret rehabiliteres til Statsbyggs «tilstandsgrad 1». En funksjonell Hovedscene sikrer at bygningen tjener sitt formål ved at den er godt tilrettelagt for fremtidens teaterproduksjon. Med kun én scene vil færre publikummere oppleve den historiske Nationaltheaterbygningen enn i dag.

Tullinløkkaløsningen: Nationalteatret og Nasjonalgalleriet rehabiliteres til Statsbyggs «tilstandsgrad 1». Teaterbygningen tjener ikke fullt ut sitt formål da hovedscenen ikke oppgraderes slik at den er godt tilrettelagt for fremtidens teaterproduksjon, men får samtidig en mindre inngripende rehabilitering. Samlet sett vil to rehabiliterte historiske kulturbygg, med ny moderne scene og inkubatorscene under terreng samt et oppgradert byrom gi varig kvalitet og verdi til området. Dermed legges det svært godt til rette for ivaretagelse av kulturhistoriske verdier der et stort publikum sikres tilgang til disse.

E4: Nationalteatret skal være tilrettelagt for kompetanseutvikling, effektive arbeidsprosesser og gode arbeidsforhold

Delt løsning: Egeninntjeningen vil øke noe med økt kapasitet på biscenene samlet sett og forbedret handlingsrom for formidlingsprogrammer. Samlokalisering av biscener med kontor- og produksjonsfunksjoner er arealeffektivt, men en plassering uten gangavstand til Nationaltheaterbygningen er negativt for en effektiv ressursutnyttelse og et godt arbeidsmiljø. Nationaltheaterbygningen og biscener tilfredsstillers dagens standarder og legger til rette for kompetanseutvikling i noen grad.

Delt løsning med oppgradert hovedscene: Egeninntjeningen vil øke med en funksjonell hovedscene. Samlokalisering av biscener med kontor- og produksjonsfunksjoner er arealeffektivt, men en plassering uten gangavstand til Nationaltheaterbygningen er negativt for en effektiv ressursutnyttelse og et godt arbeidsmiljø. En oppgradert og funksjonell hovedscene med en god innplassering av alle nærfunksjoner legger bedre til rette for gode arbeidsforhold og kompetanseutvikling.

Tullinløkkaløsningen: Egeninntjeningen vil øke med moderne scene og inkubatorscene på Tullinløkka og godt tilrettelagte formidlingsfunksjoner i Nasjonalgalleriet grunnet økt publikumskapasitet. Løsningen som samler scener og kontor- og produksjonsfunksjoner i sentrum, legger svært godt til rette for effektiv ressursutnyttelse, et godt arbeidsmiljø og kompetanseutvikling.

11 Vedlegg

- Vedlegg 01 – Fagrapport arkitekt (ARK)
- Vedlegg 01.1 – TL – Rom- og funksjonsprogram
- Vedlegg 01.2 – NG – Rom- og funksjonsprogram
- Vedlegg 01.3 – JDP – Rom og funksjonsprogram
- Vedlegg 01.4 – Rom og funksjonsprogram, samlet
- Vedlegg 02 – Fagrapport landskap (LARK)
- Vedlegg 03 – Fagrapport elektro (RIE)
- Vedlegg 04 – Fagrapport ventilasjon (RIV)
- Vedlegg 05 – Fagrapport akustikk (RIAKU)
- Vedlegg 06 – Fagrapport fremdriftsplan
- Vedlegg 07 – Fagrapport brannteknisk (RIBr)
- Vedlegg 08 – Fagrapport teaterteknikk og scenebelysning (RISC og RISB)
- Vedlegg 09 – Fagrapport geoteknikk og byggteknikk (RIG og RIB)
- Vedlegg 10 – Fagrapport audiovisuelt utstyr (RIAV)
- Vedlegg 11 – Tilstandsanalyse NG – Oppsummeringsrapport
- Vedlegg 12 – Tilstandsanalyse NG – Bygningshistorisk rapport
- Vedlegg 13 – Tilstandsanalyse NG – Miljøkartleggingsrapport
- Vedlegg 14 – Tilstandsanalyse NG – Branntekniske tilstandsvurdering
- Vedlegg 15 – Tilstandsanalyse NG – Vurdering av universell utforming
- Vedlegg 16 – Kontraktstrategi bygg
- Vedlegg 17 – Kontraktstrategi teaterteknikk
- Vedlegg 18 – Samfunnsøkonomiske analyse (SØA)
- Vedlegg 19 – Gevinstrealisering (alternativer og måloppnåelse)
- Vedlegg 19.1 – Gevinstrealisering
- Vedlegg 19.2 – Gevinstrealisering
- Vedlegg 20 – Notat fra Nationaltheatret ifm Statsbygg utredning
- Vedlegg 21 – Riksantikvarens uttalelse til Tullinløkka-løsningen
- Vedlegg 22 – UiO notat om Tullinløkka
- Vedlegg 23 – Kostnads- og usikkerhetsanalyse med vedlegg
- Vedlegg 24 – Leie markedet, anskaffelsesstrategi og fremdriftsplan
- Vedlegg 25 – PBE område og prosessavklaring

Bildetekst Tekst her

