

Statens prosjektmodell

Rapport nummer D036a



KVALITETSSIKRINGSRAPPORT

KS1 AV FREMTIDIG RETTSBYGNING I BERGEN

UTARBEIDET FOR FINANSDEPARTEMENTET OG JUSTIS- OG
BEREDSKAPSDEPARTEMENTET

18.MAI 2017

Ver.	Status	Dato	Kommentar til versjonen	Ansvarlig
0.1	Foreløpig	26.04.2017		T. Sagen
1.0	Endelig	18.05.2017	Etter tilbakemeldinger	T. Sagen

DOKUMENTDETALJER

Dokument	Kvalitetssikringsrapport KS1 av fremtidig rettsbygning i Bergen
Oppdragsgiver	Jonas Leirset (Justis- og beredskapsdepartementet) Peder Berg (Finansdepartementet)
Forfattere	Eilif Holte (Holte Group) Trygve Sagen (Holte Consulting) Arild Høiby (Holte Consulting) Nina Høstvang Melby (Holte Consulting) Peter Hareide (Holte Consulting) Helene Mjelde Gjerde (Holte Consulting) Astrid Oline Ervik (SNF) Kåre Petter Hagen (SNF)
Dato	18.05.2017
Oppdragsansvarlig	Trygve Sagen
Kvalitetssikrer	Yngve H. Olsen (A-2)
Tilgjengelighet	
Fotografi forside	https://www.stortinget.no/en/

FORORD

Holte Consulting, SNF, A-2 og Proba har på oppdrag fra Justis- og beredskapsdepartementet (JD) og Finansdepartementet (FIN) gjennomført en kvalitetssikring av konseptvalgutredningen (KVU) for fremtidig rettsbygning i Bergen.

Kvalitetssikringsoppdraget er spesifisert i avrop datert 2.januar 2017 og er utarbeidet i henhold til rammeavtale for kvalitetssikring av 21. september 2015 (Rammeavtalen). Kvalitetssikringen er gjennomført i tråd med kravene i Rammeavtalen.

Avropet gjelder kvalitetssikring av konseptvalg (KS1) for framtidig rettsbygning i Bergen. Kvalitetssikringen skal gjennomføres i to trinn. Først skal konseptvalget kvalitetssikres, deretter kvalitetssikres rammer og føringer for forprosjektfasen. Det må påberegnes et opphold mellom de to trinnene (oppad begrenset inntil seks måneder).

Vi vil takke alle som har bidratt i kvalitetssikringen.

Oslo, 18. mai 2017
Holte Consulting

Trygve Sagen
Oppdragsansvarlig

Arild Høiby
Rådgiver, Holte Consulting

Eilif Holte
Seniorrådgiver, Holte Consulting

Nina Høstvang Melby
Rådgiver, Holte Consulting

Peter Hareide
Rådgiver bygg, Holte Consulting

Helene Mjelde Gjerde
Analytiker, Holte Consulting

Astrid Oline Ervik
Samfunnsøkonomi, SNF

Kåre Petter Hagen
Samfunnsøkonomi, SNF

Yngve Holte Olsen
A-2 Norge, Intern kvalitetssikrer

SUPERSIDE

Konseptvalget			
Kvalitetssikrer:	Holte Consulting, SNF, A-2	KVU versjon/dato:	Konseptvalgutredning for fremtidig rettsbygning i Bergen datert 31.3.2016
Prosjektutløsende behov			
«Fremskaffe sikre, effektive og funksjonelle rettslokaler som kan ivareta domstolenes behov for tillit og avvikling av domstolenes oppgaver i Bergen.»			
Samfunnsmål			
«Rettsbygningen i Bergen er en uavhengig, sikker, effektiv og funksjonell rettsbygning i et 50 års – perspektiv.»			
Effektmål			
Vi har konkretisert nye forslag til effektmål basert på KVUen. Våre anbefalte effektmål:			
1. Kapasitet og fleksibilitet: Den/de framtidige rettsbygningen(e) har fleksibilitet til å håndtere endringer i domstolstruktur, arbeidsprosesser og antall saker. 2. Lokalisering: Den/de framtidige rettsbygningen(e) er plassert sentralt i forhold til publikum, offentlig kommunikasjon, politi og kriminalomsorg. Reisetiden skal være lik eller kortere enn dagens reisetid. 3. Sikkerhet: Rettsbygningen innehar en grunnsikring som gir ansatte og publikum trygghet, og sikrer materiell.			
Finansieringsform			
KVUen beskriver ikke finansieringsform.			
Samfunnsøkonomisk analyse			
KVU		KS1	
Alternativ 0+ Rehabilitering (leie) Netto nytte: -1456 mill. kr. eks. mva, inkl. skattekost Investering: 975 mill. kr. inkl. mva.		Alternativ 5 Rehabilitering tilleggsutredning (nytt) Netto nytte: - 651 mill. kr. eks. mva. Investering: 859 mill. kr. eks. mva.	
Alternativ 0+ Rehabilitering (kjøp) Netto nytte: -1458 mill. kr. eks. mva, inkl. skattekost Investering: 1382 mill. kr. inkl. mva.		Alternativ 2a Nybygg sentrum Netto nytte: - 732 mill. kr. eks. mva. Investering: 634 mill. eks. mva.	
Alternativ 1 Tollbodkaien Netto nytte: - 861 mill. kr. eks. mva, inkl. skattekost Investering: 868 mill. kr. inkl. mva.		Alternativ 3 Nybygg utenfor sentrum Netto nytte: - 683 mill. kr. eks. mva. Investering: 577 mill. eks. mva.	
Alternativ 2 Trekanttomten samlokalisering med Politi Netto nytte: - 925 mill. kr. eks. mva, inkl. skattekost Investering: 930 mill. kr. inkl. mva.		Alternativ 0+ Minimumsrehabilitering (nytt) Netto nytte: - 36 mill. kr. eks. mva. Investering: 30 mill. eks. mva.	
Alternativ 3 Mindemyren Netto nytte: - 815 mill. kr. eks. mva, inkl. skattekost Investering: 820 mill. kr. inkl. mva.		Alternativ 5, rehabiliteringsalternativet med kjøp av nabobygg til tilleggslokaler, rangeres som det beste alternativet, mens nybygg i sentrum rangeres som nr. 2. De ikke-prissatte virkninger for bymiljø og kulturverdier fører til at alternativ 5 rangeres høyere enn nybyggalternativene. Effektivitetsforbedringer vurderes som ganske like for alternativ 2a, 3 og 5, selv om alternativ 5 gir et mindre optimalisert bygg og noe dårligere sikkerhetsløsninger. For alternativ 5 har kjøp av tilleggslokaler vesentlig lavere samfunnsøkonomiske kostnader enn leie, gitt våre antakelser om kjøpesum og dagens leiepriser, framskrevet i analyseperioden. Investering: Forventningsverdi, neddiskontert til 2016 eks. mva. Prisnivå 2016 og analyseperiode 60 år (2016-2076). 1,3% realprisvekst for FDVU-kostnader og leiepriser.	
Alternativ 4 Nybygg sentral tomt Netto nytte: - 891 mill. kr. eks. mva, inkl. skattekost Investering: 906 mill. kr. inkl. mva.			
Alternativ 5 Leie Netto nytte: -861 mill. kr. eks. mva, inkl. skattekost Investering: 0 mill. kr. inkl. mva.			
Alternativ 0+ rehabilitering med leie og alternativ 2 rangeres som nr.1. Investering: P50 investeringskostnad eks. salg av eiendom inkl. mva. Prisnivå 2015 og analyseperiode 60 år (2016-2076). Ingen realprisvekst.			
Bør konseptvalget besluttes nå? Hvis ikke, hvilke realopsjonsverdier foreligger?			
Vi anbefaler å beslutte konsept på bakgrunn av den informasjonen som foreligger per i dag og uttalelsene fra Riksantikvaren. Samtidig vil vi anbefale etablering av foreslått ny adkomst som et påkrevd strakstiltak. Se øvrige kommentarer i neste avsnitt.			
Særskilte merknader fra kvalitetssikrer om konseptvalget			
Under prosjekteringen er det viktig å holde en tett dialog med Riksantikvaren, og unngå antakelser rundt vernebestemmelser.			
Føringer for forprosjektfasen			
Vi anbefaler at prosjektet deles i to delprosjekter.			
1.Rehabilitering av Bergen Tinghus			
Trinn 1:			
På grunn av dagens utfordringer knyttet til sikkerheten i Bergen Tinghus, anbefaler vi som strakstiltak etablering av ny hovedadkomst i samsvar med KS1-alternativ 5 planlegges utført som et første trinn i prosjektet.			
Trinn 2:			
Det vil være behov for omtrent 10 000 kvm erstatningslokaler mens eksisterende tinghus rehabiliteres, og det må innledes en dialog med aktuelle utleiende i forprosjektfasen med hensikt å sikre tilgang til nødvendige erstatningsarealer i perioden.			
2. Tilleggslokaler i Valkendorfsgate 6:			
Vi anbefaler at det i forprosjektfasen innledes dialog med både Entra og Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å vurdere leie og/eller kjøp av Valkendorfsgate 6. Vi gjør oppmerksom på at de samfunnsøkonomiske kostnadene ved leie er betydelig høyere enn ved kjøp.			

HOVEDKONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

VÅR VURDERING AV KONSEPTVALGUTREDNINGEN

BEHOV, MÅL OG KRAV

Behov knyttet til sikkerhet og fleksibilitet i Bergen tinghus er godt beskrevet i KVUen. Imidlertid er det ikke gjort rede for hvilke funksjoner som kan løses i dagens tinghus ved en optimal planløsning. Dermed framkommer det ikke hvilket udekket behov det er for henholdsvis domstolfasiliteter og kontorer. Arealbehovene for nybygg og eksisterende bygg i KVUen er beregnet for ulike måter, og er derfor ikke sammenlignbare.

Effektmålene, med to unntak, bygger opp under samfunns målet og er konsistente med de identifiserte behovene. Men målene er diffust formulert og lite målbare, og vi foreslår at det utformes noen verifiserbare effektmål innen kapasitet og fleksibilitet, lokalisering og sikkerhet.

Vi vurderer kravkapittelet i KVUen til å være ufullstendig. Det er ikke identifisert noen absolutte krav som kan begrense mulighetsrommet. Krav bør utformes på en slik måte at de konkretiserer hva som må til for å nå målene og dekke behovene. KVUen inneholder i praksis ingen slike kravformuleringer.

MULIGHETER OG ALTERNATIVER

Det er svakheter og mangler i prosess og anvendte metoder i KVUens mulighetsstudie. KVUen har ikke dokumentert grovsiling av muligheter eller kontrollert alternativenes ulike grader av måloppnåelse. Vi savner lokaliseringskonseppter i mulighetsstudien fremfor tomtevalg for bedre å illustrere konseptuelle forskjeller framfor konkrete alternativer. Nullplussalternativene som er beskrevet i KVUen innebærer store investeringer og vurderes som fullverdige utbyggingsalternativer. Vi etterlyser et levedyktig nullplussalternativ.

Vi mener full bredde i muligheter ikke er tilstrekkelig vurdert slik mulighetsrommet er identifisert i KVUen. Det er sett på løsninger som i noen grad strider med fredningsbestemmelser, men mangler en prøving av vernebestemmelse for tinghuset som i størst mulig grad kan øke effektiviteten. Det savnes en dialog med Riksantikvaren.

KVUen har ikke metodisk bearbeidet målene inn i et mulighetsrom, og når kravene er mangelfulle er det vanskelig å definere gode konseppter og begrense mulighetsrommet.

SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

Den samfunnsøkonomiske analysen i KVUen inneholder lite dokumentasjon og diskusjon av de prissatte samfunnsøkonomiske virkningene. Hovedfokus er på sensitivitetsanalyser knyttet opp mot investeringskostnader og leiepriser. Dagens Bergen tinghus har høy kulturhistorisk verdi og er vernet. Vernebestemmelser vil normalt påvirke salgsprisen i negativ forstand, men dette ser ikke ut til å være tatt hensyn til i KVUen.

De ikke-prissatte virkningene er vurdert til å være like for de aller fleste konseptene, med unntak av nullalternativene. Vi mener de ikke-prissatte virkningene kunne vært vurdert på en bedre måte ved å redefinere kategoriene av virkninger med hensyn på kapasitet, kvalitet, brukeropplevelse og kulturverdi, samt eventuelt klimaeffekter.

Alternativanalysen i KVU konkluderer uten videre begrunnelse med at kun nullplussalternativet (leie) og alternativ 2 er rangerbare, og begge disse alternativene rangeres først. Alle alternativer som defineres i en konseptvalgutredning og videreføres i alternativanalysen bør være rangerbare, med unntak av nullalternativet som er en videreføring av dagens situasjon.

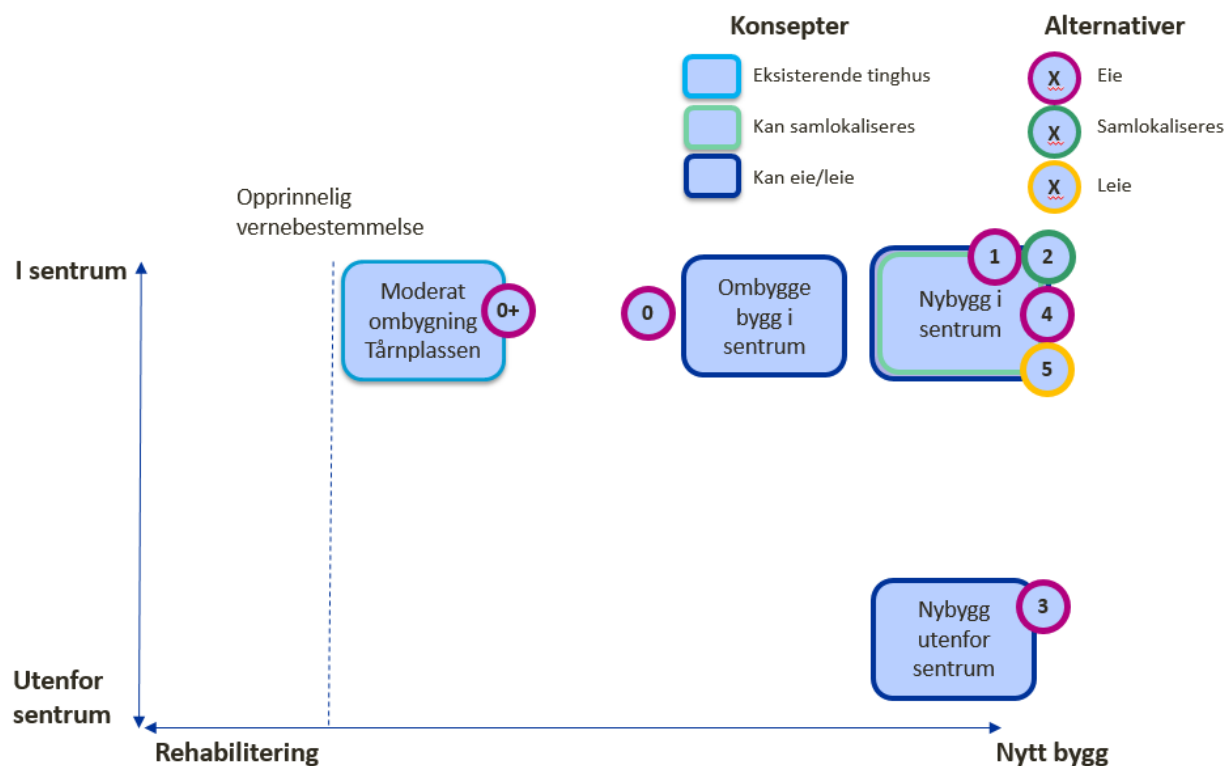
OPPSUMMERING AV MULIGHETER OG KONSEPTER

KVUen analyserer alternativene vist i tabellen under.

Tabell i KVUens alternativer

Alt.	Beskrivelse	Type bygg	Beliggenhet
0	Dagens situasjon med minimum rehabilitering	Rehabilitering	I sentrum
0+	Rehabilitering iht. forprosjekt 2011, bygge om lokaler i Valkendorfsgate 6	Rehabilitering	I sentrum
1	Bygge nytt tinghus på Tollbodkaien	Nybygg	I sentrum
2	Bygge nytt tinghus på Trekanttomten, samlokalisert med Politiet	Nybygg	I sentrum
3	Bygge nytt tinghus på Mindemyren	Nybygg	Utenfor sentrum
4	Bygge nytt tinghus et sted i sentrum	Nybygg	I sentrum
5	Leie et nytt bygg	Nybygg	I sentrum

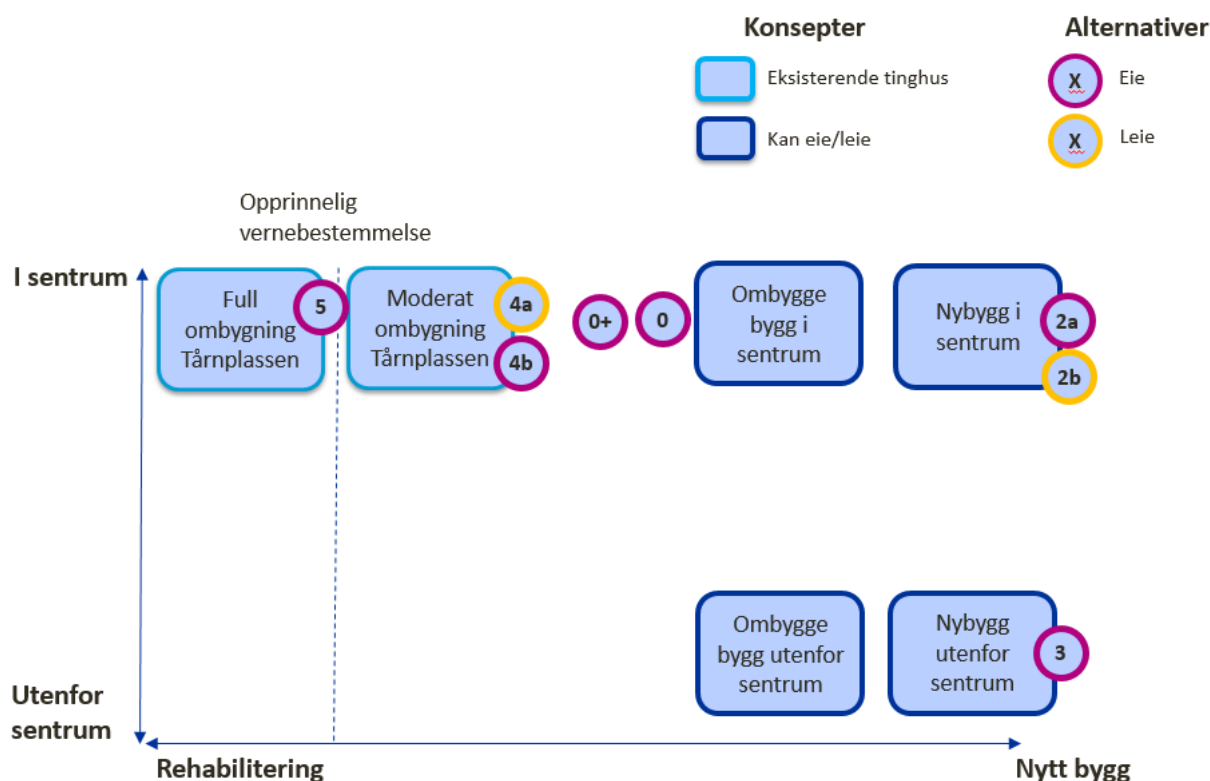
Vi oppfatter at KVUen har operert i et mulighetsrom med en geografisk akse og en akse som omhandler type byggeprosjekt, og at flere av alternativene ligger innenfor samme konsept, slik figuren under viser.



Figur i Konsepter og alternativer i KVUen plassert i mulighetsrommet

Vi mener at nullalternativet i KVUen ikke er levedyktig i analyseperioden og heller ikke rangerbart. Nullplussalternativene som er beskrevet i KVUen innebærer store investeringer og vurderes som fullverdige utbyggingsalternativer. I KS1 introduserer vi et nytt nullplussalternativ der man forbedrer sikkerhetssituasjon og inneklima i Bergen tinghus.

Vi mener at KVUens nullplussalternativ, med rehabilitering i henhold til forprosjekt av 2011, baserer seg på en tolkning av vernebestemmelsene som ikke er tilstrekkelig diskutert med vernemyndighetene. I KVUen er det fokus på vern av bygningsmassen, mens vi i KS1-prosessen har fokusert mer på vern av Bergen tinghus som en funksjonell rettsbygning. På bakgrunn av dette ble det utført en tilleggsutredning av rehabilitering av Bergen tinghus og bruk av tilleggsklokal i Valkendorfsgate 6, der sikkerheten i tinghuset ivaretas. Dette har blitt gjort i dialog med Riksantikvaren. Figuren under viser de konsepter og alternativer som har blitt analysert i KS1-prosessen.



Figur ii Konsepter og alternativer identifisert i KS1-prosessen

Følgende alternativer ble forkastet i KS1-prosessen grovsiling av de identifiserte alternativene:

- Alternativ 1 (KVUens alternativ 2) ble forkastet fordi det ble sett som uhensiktsmessig å samlokalisere tinghus og politihus
- Alternativ 2b (KVUens alternativ 5) ble ikke analysert, da vi kun valgte å sammenligne konsepter med eierskap, og senere kan diskutere finansieringsform.
- Alternativ 4a ble forkastet på samme grunnlag som alternativ 2b
- Alternativ 4b (KVUens 0+) ble forkastet på grunn av svak måloppnåelse i forhold til alternativ 5, som er optimalisert i forhold til alternativ 4.

Alternativ 0 er ikke forkastet. Det videreføres i alternativanalysen vår, men er ikke levedyktig og derfor ikke rangerbart.

Tabell ii Alternativer i KS1

Alternativ i KS1	Beskrivelse	I KVU
0+	Minimum av rehabilitering, funksjonell oppgradering av adkomst- og sikkerhetsløsning og implementering av kjøling	Ny
2	Nybygg i sentrum	1 og 4
3	Nybygg utenfor sentrum	3
5	Rehabilitering av Bergen tinghus etter nye retningslinjer fra Riksantikvaren, og kjøp av tilleggsklokal i Valkendorfsgate 6	Ny

I investeringskostnad er det kun tomtetekostnadene som skiller **nybyggalternativene**, hvor alternativ 2 er tilknyttet høyest kostnad grunnet ukjent lokasjon, og alternativ 3 har lavest kostnad grunnet beliggenheten utenfor sentrum. **Alternativ 5** har en høyere kvadratmeterpris sammenlignet med tidligere rehabiliteringsalternativ fra KVU. Dette grunnet omfanget av inngrep i eksisterende bygningsmasse, som er noe større for alternativ 5 enn vurdert tidligere. I tillegg skal det bygges en broforbindelse mellom Tårnplassen 2 og Valkendorfsgate 6. Kjøp av Valkendorfsgate 6 er den største

årsaken til den store forskjellen i investeringskostnad mellom nybygg og alternativ 5. Tabellen nedenfor oppsummerer usikkerhetsanalysen for de ulike alternativene.

Tabell iii Sammenndrag av kostnadsusikkerhetsanalysen (kostnadsnivå 2015 inkl. MVA)

Kostnadspost	Alt 0+		Alt 2		Alt 3		Alt 5	
Investeringskostnader (Ink. MVA)	46		824		742		1 135	
Forventet tillegg	5	11%	101	12%	100	13%	130	11%
P50	51		925		842		1 265	
Forventningsverdi	52		950		864		1 280	
Usikkerhetsavsetning	9	18%	219	24%	207	25%	205	16%
Kostnadsramme P85	60		1 144		1 049		1 470	

Alternativene har usikkerheter som gjenspeiler fasen prosjektet befinner seg i både med hensyn på modenhet, detaljeringsgrad og usikkerhet i analysegrunnlag av behov for funksjonsinnhold og areal.

Usikkerhet knyttet til grunnforhold og tomtkostnad er bidragsytende til det relativt høye forventede tillegget og usikkerhetsavsetningene for alternativ 2 og 3. Usikkerhetsbildet i alternativ 5 vil inneholde problematikk i forbindelse med rehabilitering av eldre bygningsmasse, som er inkludert i usikkerhetsanalysen.

Hva som gjøres med eksisterende Bergen tinghus, enten i form av salg, verdibevarende vedlikehold, oppgradering eller lignende, er per dags dato uavklart og svært usikkert. Dermed er dette ikke en kostnadspost eller usikkerhetsfaktor i seg selv i analysen, men drar opp usikkerhetsspennet og er bidragsytende til den relativt store forskjellen i usikkerhetsavsetning mellom nybyggalternativene og alternativ 5. En oppsummering av den samfunnsøkonomiske analysen av KS1-alternativene, samt en rangering av alternativene, er vist i tabellen nedenfor.

Tabell iv Oppsummering av samfunnsøkonomiske virkninger

Konsept	Alt. 0	Alt. 0+	Alt. 2	Alt. 3	Alt. 5
Forventede investeringskostnader		-30	-634	-577	-859
Driftskostnader		0	-52	-60	-154
FDVU		0	-85	-93	-190
Leie av lokaler		0	33	33	37
Driftsinntekter utleie		0	76	68	471
Skattekostnad		-6	-122	-114	-108
Nåverdi nettonytte		-36	-732	-683	-651
Effektivitetsforbedring rettspleie		+	+++	++ (+)	+++
Bidrag til bymiljø og kulturverdier		+	--	---	++ (+)
Klimaeffekter		0	-	--	0
Besøkendes opplevelser		+	+++	++	+++
Ansattes arbeidsforhold		++ (+)	+++	++	+++
Rangering		4	2	3	1

VÅRE ANBEFALINGER

[Fra kap. 6.7, 6.8 og 7]

Vi anbefaler å beslutte konsept på bakgrunn av den informasjonen som foreligger per i dag og uttalelsene fra Riksantikvaren (Vedlegg 8), med den begrunnelsen som er gitt nedenfor. På grunn av umiddelbare behov for bedret sikkerhet i tinghuset foreslår vi at prosjektet videreføres til forprosjekt så snart konsept er vedtatt. Videre anbefaler vi at beslutningen om eierskap eller leie av rettslokaler tas i forbindelse med forprosjektet.

ANBEFALING AV ALTERNATIV

Vi anbefaler alternativ 5, omfattende rehabilitering av eksisterende tinghus og bruk av tilleggslokaler i tilstøtende bygning.

Vi anbefaler dessuten etablering av foreslått ny adkomst som et påkrevd strakstiltak

Begrunnelsen for anbefalingen er oppsummert nedenfor.

Alternativ 5 er rangert som nummer 1 ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv. Alternativ 5 har noe bedre netto nåverdi enn alternativ 3, nybygg utenfor sentrum. Men alternativ 5 skårer klart best i gjennomgangen av ikke-prissatte effekter, spesielt med tanke på bymiljø og kulturverdier.

Alternativ 0+ har en mindre negativ netto nåverdi enn alternativ 5, men har en svært dårlig måloppnåelse med hensyn på fleksibilitet, samt svakhet i soneinndeling med hensyn på sikkerhet, og skårer lavt på ikke-prissatte konsekvenser.

Alternativ 5 svarer på alle krav, og ivaretar på beste måte vernet av dagens Bergen tinghus som en rettsbygning. Vi anbefaler at prosjektet deles opp i to delprosjekter; Rehabilitering og Tilleggslokaler.

På grunn av dagens utfordringer knyttet til sikkerheten i Bergen tinghus, anbefaler vi at en rehabilitering i tråd med KS1-alternativ 5 planlegges utført som et første trinn i prosjektet. Vi anbefaler at det innledes dialog med aktuelle utleiere i forprosjektfasen med hensikt å sikre tilgang til nødvendige erstatningsarealer i rehabiliteringsperioden.

I vår sammenligning av alternativene har vi lagt til grunn at staten skal eie de framtidige rettsbygningene, uansett alternativ. Dette ble gjort for å kunne sammenligne alternativene på likt grunnlag. I realiteten vil det måtte vurderes om staten skal forhandle med Entra om kjøp av hele Valkendorfsgate 6, eller forhandle om en mulighet til å leie de arealer domstolene til enhver tid måtte ha behov for i et 50-årsperspektiv. Dersom staten kjøper Valkendorfsgate 6, vil de lokalene som ikke benyttes av domstolene kunne leies ut til markedspris. Vår samfunnsøkonomiske analyse viser at kjøp, gitt forutsetningene om kjøpesum, dagens prisnivå i og prisvekst i leiemarkedet, har vesentlig lavere samfunnsøkonomiske kostnader enn leiealternativet.

Vi anbefaler følgende tiltak for å realisere muligheter i forprosjektet:

Tabell v Identifiserte suksessfaktorer med anbefalte tiltak

Suksessfaktor	Anbefalt tiltak for å sikre suksess
En god og tydelig styrt prosess for brukermedvirkning	Det bør holdes en tett dialog med Domstoladministrasjonen gjennom forprosjektfasen. Det er også viktig å kontrollere innspill og frister for å komme med innspill.
Tett involvering av vernemyndigheter	Under prosjekteringen er det viktig å holde en tett dialog med Riksantikvaren, og unngå antakelser rundt vernebestemmelser. Man må holde en god balanse mellom vern av bygning, vern av tinghuset som rettsbygning og krav til funksjonalitet i Bergen tinghus.
En bred undersøkelse av markedet for leie av midlertidige erstatningslokaler	Det bør vurderes om erstatningslokalene kan være lokalisert et stykke utenfor sentrum for å redusere leiekostnadene. Man bør tilstrebe en minimal tilpasning av de midlertidige lokalene, og dermed være tydelig i definisjon av absolutte krav.
Tidlig og god dialog med Entra	Uansett om staten ønsker å leie eller kjøpe denne bygningen, er det avgjørende å starte forhandlinger med huseieren, Entra, tidlig for å diskutere muligheter på kortere og lengre sikt. Det er i dag flere ulike leietakere i Valkendorfs gate 6 som også skal tas hensyn til.
En sterk og ryddig eierstyring	Justis- og beredskapsdepartementet bør holde en tett dialog med antikvariske myndigheter for å sikre en god balanse mellom vern av bygning, vern av tinghuset som rettsbygning og krav til funksjonalitet i Bergen tinghus. Det er også naturlig at Justis- og beredskapsdepartementet holder kontakt med Kommunal- og moderniseringsdepartementet i forbindelse med leie eller kjøp av tilleggslokaler.
Autoriserte kravstillere og relevante funksjonskrav	Det bør stilles tydelige minimumskrav fra autoriserte kravstillere. Vi anbefaler at det foretas enkle kost-nytte-vurderinger av såkalte bør-krav.
Effektivisering av romprogram	Både i dagens Bergen tinghus og i tilleggslokalene er det viktig å få prosjektert et effektivt romprogram, både av hensyn til investeringskostnader og til de framtidige arbeidsprosessene i domstolene.

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord.....	3
Superside.....	4
Hovedkonklusjoner og anbefalinger	5
Vår vurdering av konseptvalgutredningen	5
Oppsummering av muligheter og konsepter	5
Våre anbefalinger.....	9
1 Innledning.....	13
1.1 Bakgrunn for kvalitetssikringen	13
1.2 Om denne kvalitetssikringen	13
2 Behovsanalysen.....	15
2.1 Delkonklusjon	15
2.2 Behovsanalysen i KVV.....	15
2.3 Vår vurdering av behovsanalysen i KVV	16
3 Strategikapittel.....	20
3.1 Delkonklusjon	20
3.2 Strategikapittel i KVV.....	20
3.3 Vår vurdering av strategikapittelet i KVV	21
4 Overordnede krav	22
4.1 Delkonklusjon	22
4.2 Kravkapittel i KVV	22
4.3 Vår vurdering av kravkapittelet i KVV.....	22
5 Mulighetsstudien	24
5.1 Delkonklusjon	24
5.2 Mulighetsstudien i KVV	24
5.3 Beskrivelse av alternativene i KVV.....	26
5.4 Vår vurdering av mulighetsstudien i KVV	29
5.5 Konsepter og alternativer i KS1	31
6 Alternativanalysen	40
6.1 Delkonklusjon	40
6.2 Alternativanalysen i KVV	40
6.3 Vår vurdering av alternativanalysen i KVV	41
6.4 Vår vurdering av tilleggsalternativ.....	45
6.5 Vår usikkerhetsanalyse	46
6.6 Vår samfunnsøkonomiske analyse	59
6.7 Opsjoner og beslutningsstrategi.....	71

6.8	Rangering av alternativene og tilrådning.....	72
7	Føringer for forprosjekt.....	73
7.1	Gjennomføringsstrategi.....	73
7.2	Avhengighet til andre prosjekter	73
7.3	Styringsdokument.....	74
7.4	Kontraktstrategi.....	74
7.5	Suksessfaktorer og fallgruver.....	74
Vedlegg 1	Dokumentliste.....	76
Vedlegg 2	Begreper og forkortelser	77
Vedlegg 3	Sentrale personer	78
Vedlegg 4	Notat 1	79
Vedlegg 5	Mandat - Tilleggsutredning til KVV for fremtidig rettsbygning i Bergen.....	84
Vedlegg 6	Bekreftelse - Tilleggsutredning til KVV for fremtidig rettsbygning i Bergen	86
Vedlegg 7	Tilleggsutredning til KVV for fremtidig rettsbygning i Bergen.....	87
Vedlegg 8	Uttalelse fra juridisk seksjon ved Riksantikvaren	88
Vedlegg 9	Nytt nullplussalternativ.....	89
Vedlegg 10	Basiskalkyle.....	90
Vedlegg 11	Usikkerhetsanalyse.....	94
Vedlegg 12	Samfunnsøkonomisk analyse	99
Vedlegg 13	KS1 Presentasjon av resultater og anbefaling.....	100

1 INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN FOR KVALITETSSIKRINGEN

Mandat for konseptvalgutredning for fremtidig rettsbygning i Bergen ble fastsatt av Domstoladministrasjonen (DA) den 1. juni 2015. Utdrag gjengitt fra mandatet:

Domstoladministrasjonen mener Bergen tingrett og Nordhordland tingrett i nåværende Bergen tinghus ikke har tilfredsstillende lokaler. Arbeidsforholdene er dårlige og fukt og soppskader har skapt helseutfordringer for de ansatte. Rettsalene er for små og for få, og tilfredsstillende ikke kravene til større straffesaker med flere tiltalte. Sikkerheten for de ansatte og brukere er heller ikke godt nok ivarettatt.

Domstoladministrasjonen ga Statsbygg ved Strategi- og utviklingsavdelingen ansvaret for å utarbeide KUVen. Meiter, OPAK og Dark arkitekter ble engasjerte til å utføre utredningen i samarbeid med Statsbygg. Dette arbeidet pågikk i perioden juni 2015 til mars 2016. Rapporten «Konseptvalgutredning for fremtidig rettsbygning i Bergen» forelå den 31.mars 2016.

Bergen tinghus er en monumental bygning fra 1933, som eies av staten og forvaltes av Statsbygg. Bergen tingrett og Nordhordland tingrett er samlokalisert i bygget, som opptar et kvartal i Bergen sentrum omtalt som Tårnplassen. Bygget er på i overkant av 12 000 kvm fordelt over 6 etasjer pluss kjeller og loft. Både bygget og interiøret er vernet i verneklasse 1, som betyr at Riksantikvaren skal godkjenne eventuelle ombygginger.

Det er besluttet at Bergen og Nordhordland tingrett skal slås sammen med virkning fra 1.1.2017 og det er derfor lagt til grunn samlokalisering også i fremtiden. Videre vurderes det samlokalisering med Nord- og Midhordland jordskifterett dersom dette er samfunnsøkonomisk lønnsomt.

1.2 OM DENNE KVALITETSSIKRINGEN

Denne kvalitetssikringen omfatter dokumentet «Konseptvalgutredning for fremtidig rettsbygning i Bergen» (31.3.2016) med vedlegg. I Tabell 1 presenteres milepælene i kvalitetssikringen.

Tabell 1 Milepæl i KS1

Milepæl/aktiviteter – kvalitetssikring av konseptvalg	Dato
Oppstartsmøte og mottak av dokumentasjon	03.11.2016
Avrop og utkast til bilag 1	11.11.2016
Oversende Notat 1	15.12.2016
Ferdigstilt vurdering av behov, mål, krav og mulighetsstudium	26.01.2017
Usikkerhetsanalyse – gruppeprosess	13.03.2017
Ferdigstilt alternativanalyse inkl. samfunnsøkonomisk analyse	29.03.2017
Presentasjon av resultater med tilbakemelding	25.04.2017
Rapport	26.04.2017
Milepæl/aktivitet fase 2 – Rammer og føringer for forprosjektfasen	Dato
Oppstartsmøte og mottak av dokumentasjon	+ 6 mnd
Kvalitetssikring av føringer for forprosjektfasen	

En oversikt over sentrale personer som har deltatt i møter og/eller er blitt intervjuet i forbindelse med kvalitetssikringen er gitt i Vedlegg 3. Notat 1 er gitt i Vedlegg 4.

I forbindelse med kvalitetssikringen har det vært en dialog med Riksantikvaren med tanke på utnyttelse av dagens tingrettsbygg på Tårnplassen i Bergen. Det ble iverksatt en mulighetsstudie for å utrede et rehabiliteringsalternativ som gir økt nytte til bygget i forhold til dagens og fremtidig bruk som tinghus, inkludert en sammenkobling med Valkendorfs gate 6, der Domstolsadministrasjonen i dag leier lokaler. Mandat og bekreftelse for «Tilleggsutredning til KVVU for fremtidig rettsbygning i Bergen» er gitt i henholdsvis Vedlegg 5 og Vedlegg 6. Selve utredningen er presentert i Vedlegg 7.

Tabell 2 Prosess for utvikling av tilleggsutredning

Prosess for utvikling av tilleggsalternativ	Dato
Beskrivelse av tilleggsalternativet fra Statsbygg	16.02.17
Befaring i Bergen Tinghus med Riksantikvaren, DA og Statsbygg	27.01.17
Møte med Riksantikvaren	19.01.17
Mandat for utarbeidelse av tilleggsalternativ (utkast)	10.01.17
Befaring i Bergen og møte med DA, Sørenskriver og tillitsvalgte	04.01.17
Presentasjon av mulighetsstudie Bergen Tinghus v/4B arkitekter	03.01.17
Forespørsel til JD/FIN om utarbeidelse av mulighetsstudie	02.12.16

Hvert kapittel i denne KS1-rapporten starter med en delkonklusjon der vår vurdering av enkeltelementer gitt med score i henhold til følgende symbolbruk:

Tabell 3 Beskrivelse av fargeskala

Vurdering	Fargeskala			
Negativ				
Noe positiv, men med vesentlige merknader				
Positiv, men med merknader				
Positiv, uten merknader				

Faglige begreper og forkortelser er forklart i Vedlegg 2.

2 BEHOVSANALYSEN

2.1 DELKONKLUSJON

I delkonklusjon for behovsanalysen er vår vurdering av enkeltelementer gitt med score i henhold til symbolbruk gitt i kapittel 1.2.

Tabell 4 Delkonklusjon Behovsanalysen

Element	Vår vurdering			
Tilfredsstillende beskrivelse av interessenter og aktører				
Tiltaket relevant i forhold til samfunnsmessige behov				
Behovsanalysen tilstrekkelig komplett og har indre konsistens				

Behovet for en bedret sikkerhet i rettslokalene, og behovet for fleksibilitet til å håndtere domstolenes framtidige oppgaver på en god og effektiv måte, er godt beskrevet. Imidlertid er det ikke gjort rede for hvilke funksjoner som kan løses i dagens tinghus ved en optimal planløsning. Dermed framkommer det ikke hvilket udekket behov det er for henholdsvis domstolfasiliteter og kontorer. Arealbehovene for nybygg og eksisterende bygg i KVUen er ikke sammenlignbare, da man ikke har beregnet behovet på samme måte. Man burde kun vurdere ett kapasitetsbehov uavhengig av løsning.

2.2 BEHOVSANALYSEN I KVV

2.2.1 DAGENS SITUASJON

I KVUens behovsanalyse beskrives dagens situasjon i domstolene i Hordaland, med hovedfokus på Bergen tingrett, Nordhordland tingrett og Nord- og Midhordland jordskifterett, og rettssystemet for øvrig. Domstolene behandler straffesaker, sivile tvister, skjønn, offentlig skifte i dødsbo, fellesbo, konkursbo og tvangsfullbyrdelse. I tillegg registrerer tingrettene dødsfall og utsteder skifteattester, samt foretar borgerlige vigslor og utsteder notarialbekreftelser. Disse ulike oppgavene krever en planløsning som tar hensyn til de ulike funksjonene samt sikkerheten til mennesker og sikring av materiell. Planløsningen vil også påvirke hvor effektivt arbeidsprosessene i tinghuset kan drives. Behovet for antall rom med forskjellig funksjonalitet er ikke beskrevet i KVUen, men det identifiseres et behov for fleksibilitet i arealer.

Bergen tinghus har et areal på omtrent 12 000 kvm, og bygget inneholder i dag 25 rettssaler. I tillegg leier Bergen tingrett og Nordhordland tingrett 615 kvm tilleggslokaler i nabobygget, og her er det etablert to store rettssaler. Det står i KVUen at det allerede i dag foreligger et behov for økte arealer ut over det som er tilgjengelig i Bergen tinghus, men det er ikke spesifisert om og eventuelt hva slags arealer det er et udekket behov for med dagens løsning.

Utfra en tilstandsvurdering er det identifisert et behov for oppgraderinger og vedlikehold innen bygg, VVS, elektro og brannsikkerhet på 6,2 mill. kr. inkludert mva. På grunn av vernebestemmelser må alle endringer og tiltak, som er utover vanlig vedlikehold, godkjennes av Riksantikvaren før igangsettelse.

2.2.2 NORMATIVE BEHOV

Det er et behov for å bedre **sikkerheten** i Bergen tinghus. Dette er blant annet hjemlet i Arbeidsmiljøloven og Sikkerhetsloven, samt i Meld. St. 23 (2001). I sistnevnte dokument beskrives det en soneinndeling som skal skille publikumsarealene fra arealer for ansatte, og dette er ikke ivaretatt i Bergen tinghus i dag.

Et udekket behov for universell utforming og for samtalerom for barn er også nevnt blant de normative behovene i KVUen.

2.2.3 ETTERSPØRSELSBASERTE BEHOV

De etterspørselsbaserte behovene i KVUen tar utgangspunkt i prognoser for arbeidsplasser, rettssaler og andre funksjoner i rettsbygningen. **Kapasitetsbehovet** vurderes å være forskjellig for et eventuelt nybygg enn for bruk av eksisterende Bergen tinghus, da det forventes mer arealeffektive løsninger. For å beregne arealbehov brukes det referansetall fra Domstoladministrasjonen og normtall fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

SSB sine befolkningsframskrivninger legges til grunn for beregning av forventet antall saker, og dermed forventet behov for dommere, derav forventet behov for rettssaler og tilhørende arealbehov i tiden fram til 2060. I beregningen av tilstøtende arealer for hver rettssal er det ikke tatt hensyn til interne synergier i bygget. I behovsanalysen opereres det med forskjellige arealbehov for nybygg og for bruk av eksisterende tinghus. Dette begrunnes med at dagens bygning er gammel, og arealeffektiviteten i eldre bygg er ofte lavere enn i nye bygg. Det er ikke gjort noen vurdering av hvilke funksjoner som kan få plass i eksisterende bygg med en mer optimal planløsning.

2.2.4 INTERESSENTGRUPPERS BEHOV

Ledelse i og brukere av tinghuset i Bergen påpeker et behov for bedre **funksjonalitet** i rettsbygningen. Dette er spesielt knyttet til antall rettssaler, antall store rettssaler, mangel av egne rom for tiltalte og for vitner, rom for vitnestøtte, antall celler, antall tolkerom og rom for pressen. Det er ikke tatt hensyn til at teknologisk utvikling vil kunne redusere dette behovet.

Prosesslovgivningen gir ingen adgang for samarbeid om avvikling av saker, og en samlokalisering gir ikke like store synergieffekter som en **sammenslåing** av domstoler. Sammenslåing veies opp mot reisevei for de ulike aktørene. Dersom man plasserer domstol og politihus i umiddelbar nærhet vil det kunne redusere transport samt rettsbygningens behov for celler.

Domstoladministrasjonen har på bakgrunn av utviklingstrekk og tilhørende trusselvurderinger valgt å anbefale en **grunnsikring** i domstolene i form av en soneinndeling i rettsbygningene. En soneinndeling skal skille publikum fra ansatte, og sikre informasjon. Interessentene i Bergen tinghus opplever ikke dagens sikkerhet som tilfredsstillende.

Det er et generelt behov for at rettsbygninger er enkelt **tilgjengelig** for ansatte, partene i rettssaken samt publikum og andre interessenter. **Vernebestemmelser** og et ønske om at rettsbygningen skal bidra til **byutvikling** oppgis også som behov i KVUen.

2.2.5 PROSJEKTUTLØSENDE BEHOV

Følgende prosjektutløsende behov oppgis i KVUen:

Fremskaffe sikre, effektive og funksjonelle rettslokaler som kan ivareta domstolenes behov for tillit og avvikling av domstolenes oppgaver i Bergen.

2.3 VÅR VURDERING AV BEHOVSANALYSEN I KVU

2.3.1 KAPASITET OG FLEKSIBILITET

Behovsanalysen er tilstrekkelig utredet ut ifra Domstoladministrasjonens premiss knyttet til fleksibilitet. Behovet er uttrykt i form av et behov for kapasitet og for en funksjonell rettsbygning. Det står i KVUens kapittel 2.3 at det er et gap mellom arealbehov til de to domstolene og de totale arealene i Bergen Tinghus, men det forklares ikke hvilke funksjoner og produksjonskapasitet dette gapet representerer. For å synliggjøre det egentlige behovet knyttet til kapasitet og funksjon, burde KVUen

beskrevet hvor mange rettsaler av ulike størrelser, meklingsrom, vigselsrom, arealer for administrative funksjoner og andre nødvendige rom som Bergen Tingrett har behov for i dag og forventes å ha behov for i fremtiden.

I KVUen er SSB sin befolkningsframskriving lagt til grunn for det fremtidige behovet for arealer i Bergen Tinghus. Vi mener det er rimelig å legge til grunn SSB sin befolkningsframskriving for antall saker som skal avvikles i retten. For øvrig er det ikke gitt at antall saker er proporsjonalt med arealbehov. Vi forventer en økt grad av digitalisering som vil kunne redusere arealbehov blant annet knyttet til arkiv, lager, presse og publikum. På den annen side kan en endret befolkningssammensetning og kulturell og teknologisk utvikling føre til at sakenes art vil kunne endre seg. Siden man ikke kan forutsi denne utviklingen, er det viktigste at man har fleksibilitet i rettsbygget eller –bygningene.

KVUen foreslår konseptuelle løsninger på kapasitetsutfordringer i behovsanalysen, hvor det presenteres ett behov gitt nybygg og ett behov gitt bruk av eksisterende bygg. Tabell 5 gir en sammenstilling av behovsanalysen fra KVU, og viser at behovene for nybygg og eksisterende er ulike. Vi mener det er for tidlig å presentere mulige løsninger på kapasitetsutfordringene i dette kapittelet, og man burde kun vurdere ett kapasitetsbehov uavhengig av løsning.

Tabell 5 Sammenstilling av arealbehov i KVU

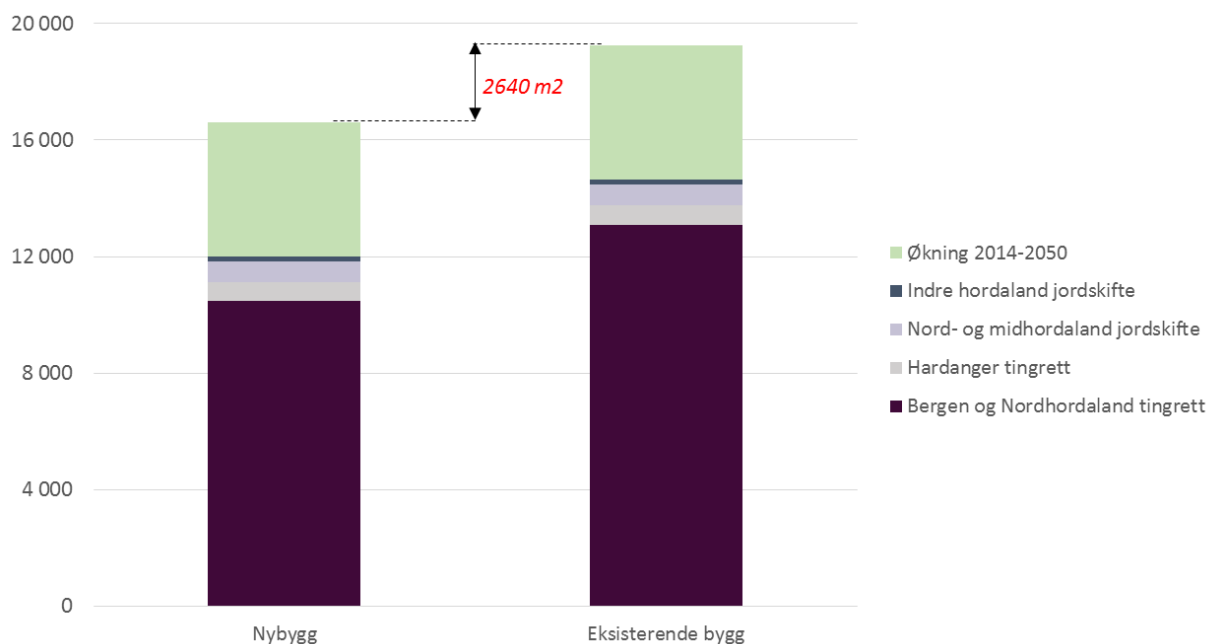
	Behov gitt bruk av eksisterende bygg (2014) [m ²]	Behov gitt nybygg (2014) [m ²]
Bergen tingrett	13 100	7 493
Nordhordland tingrett		2 967
Nord- og Midhordland jordskifterett	696	696
Totalt vurdert for samlokalisering	13 796	11 155
Hardanger tingrett	661	661
Indre Hordaland jordskifterett	196	196
Totalt arealbehov vurdert for samlokalisering	14 653	12 012
Økning i behov frem til 2050	4 611	4 611
Totalt arealbehov 2050	19 265	16 624

Framskrivningen av behov er gjennomført i henhold til forventet vekst sett mot arealveilederen til DA, med arealfaktorer per ansatt og dommer. Ved utregning av dagens behov gitt nybygg har KVU startet på null og identifisert et reelt arealbehov. KVU forutsetter følgende:

Bergen tinghus har et areal på totalt 13 100 kvm (inkl leie av eksterne lokaler). Det forutsettes at dette arealet tilsvarer det reelle behovet i dag.

Vi mener denne forutsetningen gjør at arealbehovene for nybygg og eksisterende bygg ikke er sammenlignbare, da man ikke har beregnet behovet på samme måte. Det skiller ca. 2 600 kvm BTA mellom alternativene. En konsekvens av dette vil være at ett av alternativene blir feildimensjonert og at kostnadsberegningen ikke kan sammenlignes i et netto nåverdiregnskap, siden de har ulike forutsetninger. Arealbehovet skal være det samme for begge alternativ, men begrensninger i eksisterende bygningsmasse setter naturlige rammer for hvor mye som er praktisk mulig å løse i eksisterende bygg. Denne begrensningen burde drøftes og fremkomme i alternativanalysen, ikke i behovsanalysen.

Behovsframskrivningen og øvrige beregninger av jordskifteretter og Hardanger tingrett er imidlertid gjennomført likt for begge alternativ.



Figur 1 Forskjell i arealbehov mellom nybygg og eksisterende bygg

2.3.2 ARBEIDSMILJØ

KVUen angir et behov for rehabilitering. Vi oppfatter at dette egentlig er et behov for å overholde arbeidsmiljølovens krav om et tilfredsstillende inneklima, herunder ventilasjon og temperaturstyring. Det identifiserte behovet for å bedre inneklimaet vil ifølge KVUen kunne dekkes ved en mindre rehabilitering.

2.3.3 LOKALISERING

Det er formulert tre ulike behov knyttet til lokalisering av Bergen Tingrett; behov for tilgjengelighet, bymessige behov og behov for samhandling. Vi mener at tinghusets eventuelle bidrag til byutviklingen bør kun behandles som en ikke-prissatt konsekvens, ikke som et udekket behov. Det samme gjelder eventuelle synergier som kan oppstå dersom domstol og politihus lokaliseres i umiddelbar nærhet til hverandre. Verken Politi eller DA har beskrevet tydelige fordeler ved samlokalisering. Begge enheter har behov for kapasitetsutvidelse og fleksibilitet, samt uavhengighet, som kan komplisere en samlokalisering. Det er imidlertid identifisert som en fordel med relativt kort reiseavstand mellom politihus og tinghus.

2.3.4 SIKKERHET

Behovet for bedret sikkerhet i Bergen Tinghus framstår som godt begrunnet.

2.3.5 VERN

Vi ser på behovet for vern av Bergen tinghus som todelt;

1. Vern av bygget med interiør er allerede ivarettatt av vernebestemmelser, og er derfor ikke et udekket behov.
2. Vern av tinghusets funksjon, det vil si som rettsbygning eller annen hensiktsmessig virksomhet. Bergen tinghus ble bygget som rettsbygg i 1933, og er utformet som et symbol på statens

dømmende makt. Forutsatt vernebestemmelsene er det vanskelig å se for seg en annen bruk av bygningen.

Opprettholdelse av rettsvirksomhet i dagens Bergen tinghus vil føre til et mer levedyktig vern.

2.3.6 PROSJEKTUTLØSENDE BEHOV

Vi oppfatter at det prosjektutløsende behovet er et behov for en bedret sikkerhet i rettslokalene, samt en fleksibel løsning som legger til rette for effektive arbeidsprosesser og som rommer alle de funksjoner som et tinghus skal ha i prosjektets levetid.

Vi mener det prosjektutløsende behovet, med fleksibilitet og sikkerhet som premisser, utgjør et godt grunnlag for formulering av mål og krav.

3 STRATEGIKAPITTEL

3.1 DELKONKLUSJON

I delkonklusjon for strategikapitlet er vår vurdering av enkeltelementer gitt med score i henhold til symbolbruk gitt i kapittel 1.2.

Tabell 6 Delkonklusjon Strategikapitlet

Element	Vår vurdering			
Konsistens mellom mål og behovsanalyse				
Konsistens mellom ulike mål				
Realistiske og verifiserbare mål				

Effektmålene, med to unntak, bygger opp under samfunnsmålet og er konsistente med de identifiserte behovene. Men målene er diffust formulert og lite målbare.

3.2 STRATEGIKAPITTEL I KVV

Samfunnsmål er bygget på føringene nedfelt i domstolloven med forarbeider og Regjeringens mål om en mer effektiv straffesakskjede, og er definert på følgende måte i KVV:

Rettsbygningen i Bergen er en uavhengig, sikker, effektiv og funksjonell rettsbygning i et 50 års – perspektiv.

Effektmålene er definert på følgende måte i KVV, i prioritert rekkefølge:

Tabell 7 Effektmålene i KVV

Effektmål	Beskrivelse	Indikator
E1: Kapasitet og fleksibilitet	Den fremtidige rettsbygningen håndterer vekst i antall saker og antall ansatte i Bergen tingrett, Nordhordland tingrett og Nord- og Midhordland jordskifterett Tilstrekkelig kapasitet på innflyttingstidspunktet behandles som et absolutt krav.	Jo mer robust et alternativ er for å kunne håndtere fremtidig vekst i antall rettssaler og antall ansatte, desto høyere måloppnåelse.
E2: Har fleksibilitet i forhold til endring av struktur og oppgavefordeling	Den fremtidige rettsbygningen har fleksibilitet til å håndtere endringer i domstolstrukturen.	Måles gjennom hvor fleksible alternativene er i forhold til å håndtere endringer i domstolstrukturen
E3: Funksjonell rettsbygning	Rettsbygningen er funksjonell i forhold til å ivareta grunnleggende behov i forbindelse med avvikling av saker	Måles gjennom at funksjonalitet er ivaretatt i forhold til riktig sammensetning av rettssaler, og at det finnes funksjonelle lokaler for ansatte, parter og andre aktører.
E4: Samhandling	Rettsbygningen har en plassering som gjør det mulig å samarbeide godt og effektivt med politiet og kriminalomsorgen	Måles gjennom avstand mellom rettsbygning, politi og andre i straffesakskjeden
E5: Har nødvendig sikkerhetsnivå	Rettsbygningen innehar en grunnsikring som gir ansatte og besøkende trygghet.	Måles gjennom alternativenes evne til å ivareta behovet for grunnsikring
E6: Tilgjengelighet	Det er lett tilgang til rettsbygningene gjennom sentral beliggenhet og tilgang til offentlig kommunikasjon	Måles gjennom: Sentral beliggenhet og tilgang til offentlig kommunikasjon

Effektmål	Beskrivelse	Indikator
E7: Bymessige behov	Rettsbygningen fremstår som attraktiv og velfungerende i et byutviklingsperspektiv	Måles gjennom: Innspill fra kommune og interessenter. Vurdering av tomtelokalisering opp bymessige behov

3.3 VÅR VURDERING AV STRATEGIKAPITTELET I KVV

3.3.1 SAMFUNNSMÅL

Samfunns målet i KVV en om at rettsbygningen i Bergen er en uavhengig, sikker, effektiv og funksjonell rettsbygning i et 50-årsperspektiv mener vi er godt formulert, og det samsvarer med det prosjektutløsende behovet.

3.3.2 EFFEKT MÅL

Effektmålene skal bygge opp under og konkretisere hvordan man kan oppnå samfunns målet. Effektmålene E1, E2, E3 og E4 harmoniserer med samfunns målet om en effektiv og funksjonell rettsbygning. Mål E5 omhandler sikkerhet. Mål E6 og E7 er i liten grad knyttet mot samfunns målet.

For øvrig er KVV ens angitte effektmål diffuse og lite målbare. Det er en målsetning knyttet til byutvikling (E7), som i våre øyne heller burde kun vært vurdert som en ikke-prissatt konsekvens i samfunnsøkonomisk analyse. Hensikten med en rettsbygning er hovedsakelig å ivareta rettsfunksjoner, ikke å sørge for byutvikling.

Satt i sammenheng med de behov vi har tolket fra behovskapittelet i KVV en (se 2.2 og 2.3) foreslår vi følgende effektmål og målbare indikatorer.

Tabell 8 Effektmål foreslått av ekstern kvalitetssikrer

Foreslått effektmål	Beskrivelse	Foreslått indikator
Kapasitet og fleksibilitet (E1, E2, E3)	Den/de framtidige rettsbygningen(e) har fleksibilitet til å håndtere endringer i domstolstruktur, arbeidsprosesser og antall saker.	Antall saker som gjennomføres i saler som ikke er fast innredet (dimensjonert) for det antall parter og aktører som opptrer under hovedforhandlingen.
Lokalisering (E4, E6, E7)	Den/de framtidige rettsbygningen(e) er plassert sentralt i forhold til publikum, offentlig kommunikasjon, politi og kriminalomsorg. Reisetiden skal være lik eller kortere enn dagens reisetid.	Måle reisetid mellom politihus og domstol, og estimere reisetid for publikum. Sammenligne med dagens reisetider.
Sikkerhet (E5)	Rettsbygningen innehar en grunnsikring som gir ansatte og publikum trygghet, og sikrer materiell.	Måle antall uønskede hendelser som følge av manglende sikring. Måle ansattes og publikums subjektive trygghetsfølelse sammenlignet med dagens situasjon.

4 OVERORDNEDE KRAV

4.1 DELKONKLUSJON

I delkonklusjon for overordnede krav er vår vurdering av enkeltelementer gitt med score i henhold til symbolbruk gitt i kapittel 1.2.

Tabell 9 Delkonklusjon Overordnede krav

Element	Vår vurdering			
Konsistens mellom kravkapittel og strategikapittel				
Konsistens mellom krav				
Prioritering mellom ulike typer krav				

Vi vurderer kravkapittelet i KVUen til å være ufullstendig. Det er ikke identifisert noen absolutte krav som kan begrense mulighetsrommet. Det som kalles «Viktige krav» i KVUen er formulert som effektmål med tilhørende indikatorer som ikke er målsatte.

Krav bør utformes på en slik måte at de konkretiserer hva som må til for å nå målene og dekke behovene. KVUen inneholder i praksis ingen slike kravformuleringer.

4.2 KRAVKAPITTEL I KVU

KVUen omtaler ingen absolutte krav, bortsett fra en setning om at Bergen tingrett og Nordhordland tingrett skal være samlokalisert i fremtiden. For øvrig vises det til lover og forskrifter som forutsettes å kunne løses innenfor alle alternativene.

I KVUen er det identifisert syv viktige krav, og det er vurdert at krav 1, 2, 4, 5 og 7 har høyest betydning. Kravene er oppsummert nedenfor.

Tabell 10 Oppsummering av kravene i KVU

Krav	Beskrivelse
V1: Kapasitet fleksibilitet	Rettsbygningen skal kunne håndtere vekst i antall saker og endringer i fremtidig domstolstruktur
V2: Funksjonell rettsbygning	Rettsbygningen skal kunne være funksjonell i forhold til utforming av store og små rettssaler, kontorløsninger andre påkrevde løsninger
V3: Samhandling	Muligheter for samhandling med andre i straffesakskjeden
V4: Har nødvendig sikkerhetsnivå	Rettsbygningen bør kunne utformes med de sikkerhetsløsninger som er drøftet i behovsanalysen
V5: Tilgjengelighet	Rettsbygningen bør være lett tilgjengelige for ansatte og brukere av rettsbygningene.
V6: Bymessige behov	(Henviser til innspill fra Bergen kommune som ikke er gjengitt i KVUen)
V7: Vern	Vern av bygninger skal ivaretas på en best mulig måte. Dette kravet omfatter i hovedsak vern av lagmannsrettssalen

4.3 VÅR VURDERING AV KRAVKAPITTELET I KVU

Vi vurderer kravkapittelet i KVUen til å være ufullstendig. Det er ikke identifisert noen absolutte krav som kan begrense mulighetsrommet, slik at mulighetsrommet i teorien er uendelig stort både med tanke på geografisk plassering, funksjonalitet og utforming. Vi mener at relevante overordnede politiske mål, behov for å maksimere sideeffekter og minimere ulemper burde defineres ut og ivaretas som krav.

Kravene skal utledes fra samfunns- og effektmålene eller være ikke-prosjektspesifikke samfunns mål (rammebetingelser for tiltaket). Tabellen med «Viktige krav» viser effektmål med tilhørende indikatorer som ikke er målsatte. KVUen inneholder i praksis ingen kravformuleringer, og de «kravene» som er listet opp er ikke prioritert i forhold til hverandre.

Med hensyn til kravet om vern, som for øvrig bare gjelder for eksisterende Bergen tinghus, er det ikke drøftet i hvilken grad dagens interiør må bevares og i hvilken grad det kan foretas ombygginger som kan øke effektiviteten i tinghuset. I KVUen framstår det som en antakelse at dagens tinghus i liten grad kan bygges om, men det henvises ikke til materiale som viser Riksantikvarens uttalelse om dette. I forbindelse med kvalitetssikringen har Riksantikvaren bekreftet at det skal gjøres en ny vurdering av vernebestemmelsen, der både vern av bygget og dets funksjonalitet vil bli vurdert.

Krav bør utformes på en slik måte at de konkretiserer hva som må til for å nå målene og dekke behovene. For hvert foreslåtte alternativ i mulighetsrommet må det være mulig å vurdere om kravene er innfridd eller ikke. Dette er ikke tilfelle med kravene i KVUen, og vi vil foreslå at det utformes mer konkrete krav. Eksempler på dette er vist i tabellen under.

Tabell 11 Eksempler på konkretiserte krav

Område	Eksempel på krav	Behov for ytterligere beskrivelse
Kapasitet og fleksibilitet (V1, V2, V3)	Ved innflyttingstidspunkt skal rettsbygningen(e) ha kapasitet til å håndtere den aktuelle saksmengde	Beskrive hvor mange rettssaler, kontorer og andre ulike rom som må til for å håndtere dagens saksmengde ¹⁾
	Rettsbygningen(e) skal ha mulighet for intern utvidelse eller reduksjon av arealer ved behov for økt kapasitet.	Beskrive hvor lang tidshorisont man kan ha for en omdisponering eller utvidelse
	Rettsbygningen(e) skal ha mulighet for intern ombygging av arealer ved behov for endret funksjonalitet.	Beskrive hvor lang tidshorisont man kan ha for en omdisponering eller utvidelse
Lokalisering (V5, V6)	Rettsbygningen(e) skal ligge i en maksimal avstand til offentlig kommunikasjon	I beskrivelsen bør det tas hensyn til at mønsteret for offentlig kommunikasjon er dynamisk
	Rettsbygningen(e) skal ligge i en maksimal avstand til politihuset i Bergen	Beskrive om det skal være en maksimal avstand i distanse eller tid
Sikkerhet (E5)	Rettsbygningen(e) skal ha mulighet til å deles inn i soner med forskjellig sikkerhetsnivå, og minimum kunne skjerme ansatte og vitner fra publikum	Oppfylle kravene til grunnsikring i domstolene, beskrevet i «Sikkerhetshåndbok for domstolene i Norge» utarbeidet av Domstoladministrasjonen
	Rettsbygningen(e) skal utformes på en måte som sikrer materiell	Beskrive krav til arkiv, serverrom, tekniske installasjoner, mv. i forprosjektet. Ta hensyn til at dette vil endres med tiden.

1) Dette er beskrevet i tilleggsutredningen (Vedlegg 6)

5 MULIGHETSSTUDIEN

5.1 DELKONKLUSJON

I delkonklusjon for mulighetsstudien er vår vurdering av enkeltelementer gitt med score i henhold til symbolbruk gitt i kapittel 1.2.

Tabell 12 Delkonklusjon Mulighetsstudien

Element	Vår vurdering			
Prosess og anvendte metoder				
Full bredde i muligheter				
Indre konsistens og konsistens mot foregående kapitler				

Det er **svakheter og mangler i prosess og anvendte metoder** i KVUens mulighetsstudie. KVUen har ikke dokumentert grovsiling av muligheter eller kontrollert alternativenes ulike grad av måloppnåelse. KVUen åpner for nye tomtesøk senere i prosessen grunnet usikre reguleringsprosesser, grensesnitt eller framtidsutsikter for flere av lokasjonene. Vi savner lokaliseringskonsepter i mulighetsstudien fremfor tomtevalg for bedre å illustrere konseptuelle forskjeller framfor konkrete alternativer. Nullplussalternativene som er beskrevet i KVUen innebærer store investeringer og vurderes som fullverdig utbyggingsalternativ. Vi etterlyser et levedyktig nullplussalternativ.

Vi mener full bredde i muligheter ikke er tilstrekkelig vurdert slik mulighetsrommet er identifisert i KVUen. Det er sett på løsninger som i noen grad strider med fredningsbestemmelser, men mangler en prøving av vernebestemmelse for tinghuset som i størst mulig grad kan øke effektiviteten. Det savnes en dialog med Riksantikvaren.

Det er **ikke indre konsistens og konsistens mot foregående kapitler**. KVUen har ikke metodisk bearbeidet målene inn i et mulighetsrom, og når kravene er mangelfulle er det vanskelig å definere gode konsepter og begrense mulighetsrommet.

5.2 MULIGHETSSTUDIEN I KVV

5.2.1 MULIGHETSROMMET

I KVUens mulighetsstudie identifiseres det prinsipielle muligheter for ny rettsbygning i Bergen i tre trinn:

1. Hvilke domstoler i Hordaland er aktuelle for samlokalisering?
2. Hvordan løse fremtidig kapasitetsbehov? Rehabiliterer eller nybygg?
3. Hvordan skal tiltaket finansieres?

5.2.2 DOMSTOLER SOM ER MEST AKTUELLE FOR SAMLOKALISERING

Det er vedtatt at Bergen tingrett og Nordhordland tingrett skal samlokaliseres. KVUens mandat er i tillegg å synliggjøre følgende:

Regjeringen vil evaluere domstolstrukturen. Det må synliggjøres hvordan de ulike konseptene vil kunne tilpasses en endret domstolstruktur.

KVUen konkluderte med at:

- 1) *Nord – og Midhordland jordskifterett vil søkes samlokalisert med Bergen tingrett og Nordhordland tingrett i alle langsiktige alternativer.*

- 2) *Hardanger tingrett og Indre Hordaland jordskifterett vurderes som aktuelle for samlokalisering på kort eller mellomlang sikt. Dette søkes løst i alternativanalysen.*
- 3) *Sunnhordland tingrett og Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett vurderes som uaktuelle for samlokalisering med andre domstoler i Bergen.*

Sunnhordland tingrett og Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett er lokalisert på Stord i dagens situasjon. Domstolsadministrasjon har gitt KVU klare signaler om at disse domstolene ikke er kandidater for samlokalisering med domstolene i Bergen, da Haugesund er vesentlig nærmere.

5.2.3 FORTSATT BRUK AV DAGENS RETTSBYGNINGER MED KJØP ELLER LEIE FOR EKSTRA KAPASITET

KVUen har tatt utgangspunkt i forprosjektet Statsbygg utarbeidet i 2010-2011. Forprosjektet la følgende til grunn:

- *Rehabilitering av bygningen og inventaret til Bergen tinghus*
- *Ombygging til større og mer funksjonelle rettssaler for å kunne håndtere store og komplekse rettssaker. I tillegg økes antall rettssaler fra 25 til 26*
- *Innføring av sikkerhetstiltak i samsvar med det sikkerhetsnivået som blir lagt til grunn i nye rettsbygninger.*

Dette alternativet forutsetter at man dekker økt arealbehov ved å eie eller leie lokaler i tillegg til eksisterende bygning på Tårnplassen. I KVUen er det forutsatt at tilleggslokalet til dagens tinghus må ligge i umiddelbar nærhet. Dette for å unngå en situasjon hvor man har to rettsbygninger i Bergen med dupliserte funksjoner. Det er tatt utgangspunkt at man viderefører leieavtalen i Valkendorfs gate 6, hvor man leier 600 kvm av totalt 13 000 kvm.

5.2.4 NYBYGGSSALTERNATIVER OG LOKASJONER/TOMTEVALG

KVUen vurderer nybyggssalternativer for ny rettsbygning lokalisert relativt sentralt i Bergen på ulike tomter. KVUen har ikke gjennomført en åpen eiendoms-/tomtesøk i markedet, og at ved start på forprosjektfasen må det gjennomføres et oppdatert tomtesøk. Dette for å identifisere eventuelt andre aktuelle tomter. Følgende tomtemuligheter er forankret med Bergen kommune:

- 1) *Tollbodkaien (Kanalkvartalet)*
- 2) *Trekanttomta*
- 3) *Mindemyren (Tine meierier, Wergeland)*
- 4) *Sentral tomt. Dette er ikke en bestemt tomt, men forutsatt en sentralt beliggende tomt*

5.2.5 BYGGING AV RETTSBYGNINGER I PRIVAT REGI MED TILBAKELEIE

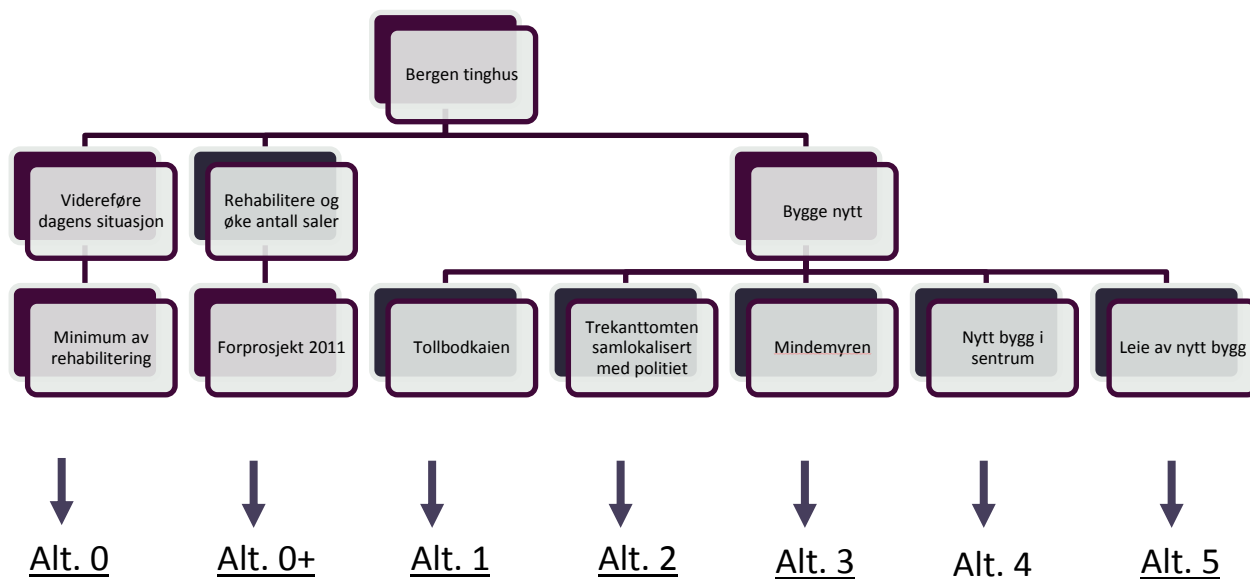
Det vises til fire rettsbygninger som private aktører bygger og eier, hvor domstoladministrasjonen har inngått langsiktige leieavtaler i dag. Følgende eksempler vises det til; Gjøvik-, Follo- og Haugaland tingrett, samt Borgarting lagmannsrett. KVUen tar derfor et leiealternativ med i alternativanalysen.

5.2.6 OFFENTLIG-PRIVAT SAMARBEID (OPS)

KVUen legger til grunn at alle alternativene kan gjennomføres som et OPS-prosjekt og at dette dekkes gjennom vedtak for gjennomføringsmodell. KVUen har ikke estimert hva nåverdien for et slikt alternativ vil være, da fasiten på dette vil først fremkomme når endelige forhandlinger er ferdigstilt.

5.2.7 ALTERNATIVER SOM VIDEREFØRES TIL ALTERNATIVANALYSEN I KVV

Figur 2 viser hvilke alternativer KVVUen tar med videre inn i alternativanalysen.



Figur 2 Alternativer som videreføres til alternativanalysen i KVVUen

5.3 BESKRIVELSE AV ALTERNATIVENE I KVV

I KVVUen beskrives alternativene i kap. 6.3. Vi mener at det er hensiktsmessig at denne beskrivelsen presenteres før vår vurdering av mulighetsstudien og analyse av hvilke alternativer som skal inngå i den videre alternaivsanalysen. Kart i Figur 3 viser lokalisering av alle alternativer.



Figur 3 Lokasjoner i KVV

5.3.1 ALTERNATIV 0 DAGENS SITUASJON

Dagens situasjon og vedlikeholdsplan videreføres uten endringer med uendret behovstilfredsstillelse sammenlignet med i dag. Det bevilges ikke midler over statsbudsjettet for å løse utfordringer ved dagens tinghusløsning. Alternativet omfatter ikke sammenslåing av tingretter, og Bergen tingrett og Nordhordland tingrett fortsetter sin virksomhet i dagens lokaler på Tårnplassen 2. Alternativer vil ikke inkludere leie av ekstra arealer for å håndtere en forventet økning i saksmengde. Figur 4 illustrerer dagens løsning av inngangsparti. Antatt levetid for nullalternativ er 5 år.



Figur 4 Dagens tinghus

5.3.2 ALTERNATIV 0+ REHABILITERING AV EKSISTERENDE TINGHUS

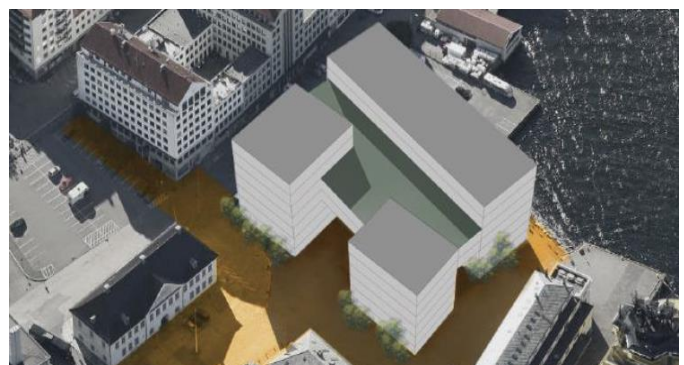
Alternativet omfatter en større rehabilitering av eksisterende Bergen tinghus, videreført fra forprosjekt i 2011. Det skal også foretas ombygging av lokaler i Valkendorfs gate 6 (nabobygget). Det er tatt utgangspunkt i to muligheter i alternativet ved enten *leie* eller *kjøp* av nabobygget, men det spesifiseres i KVVU-en at adressen ikke er fastsatt, men brukes som eksempel. Det forutsettes i alternativet at Nord- og Midhordland jordskifterett samlokaliseres med Bergen tingrett og Nordhordland tingrett som holder til i Bergen tinghus i dag.



Figur 5 Ny stor rettsal i forprosjekt 2011

5.3.3 ALTERNATIV 1 NYBYGG TOLLBODKAIEN

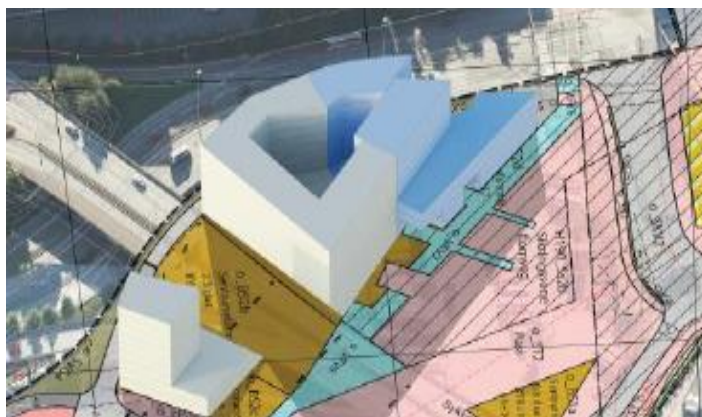
Konseptet i alternativ 1 er et nybygg på Tollbodkaien, med mulighet for eksponering mot havnebassenget. Lokasjonen er sentrumsnær med tilknytning til kollektivtransport. Tomten er flat og står på en utfylling i sjøen, og må kjøpes fra Bergen og omland Havnevesen.



Figur 6 Skisse av nybygg på Tollbodkaien hentet fra KVVU

5.3.4 ALTERNATIV 2 NYBYGG TREKANTTOMTEN

Alternativet omfatter et nybygg i samlokalisering med nytt politihus i Bergen på Trekanttomten. Tomten er lokalisert mellom Bergen busstasjon og Amalie Skram VGS, og står på en utfylling i Lungegårdsvannet. Forholdene vurderes som robuste basert på større næringsbygg i nærheten. Lokasjonen er sentralt i Bergen sentrum med kort avstand til kollektivtransport med buss, bybane og tog. Tomten må kjøpes fra Bergen kommune.



Figur 7 Skisse av nybygg på trekanttomten hentet fra KVV

5.3.5 ALTERNATIV 3 NYBYGG MINDEMYREN

Alternativet omfatter nybygg på Mindemyren, et langstrakt nærings og industriområde inntil Fjøsangerveien, et stykke utenfor Bergen sentrum. Tomten eies i dag av Tine Meierier AS og FAV Eiendomsutvikling AS, som tomten da må kjøpes av. Lokasjonen ligger i tilknytning til bybanestoppet Wergeland.



Figur 8 Skisse av nybygg på Mindemyren hentet fra KVV

5.3.6 ALTERNATIV 4 NYBYGG SENTRAL TOMT

Alternativet omfatter en ubestemt sentral tomt, hvor det fortsettes at det ikke står eksisterende bygg. Det legges til grunn samme forutsetninger som alternativ 1-3, samt at den sentrale tomten er enkel å bebygge. Ulike tomteforhold og eiere (både private og offentlige)

Mulig lokasjon: Skuteviken, Nøstebukten eller Møllendal

5.3.7 ALTERNATIV 5 LEIE

Leie av rettsbygning på en sentral udefinert tomt i Bergen

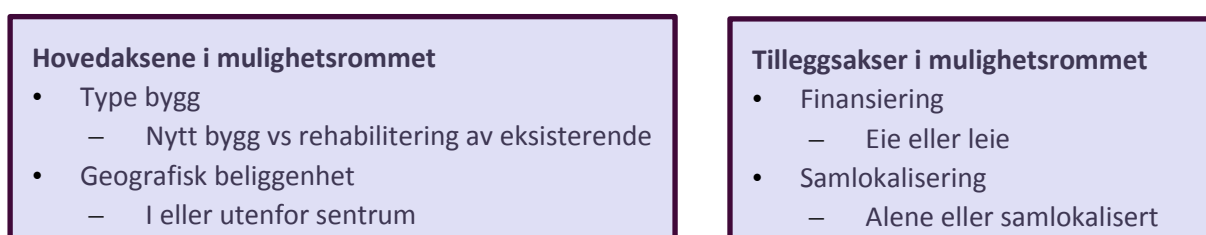
5.4 VÅR VURDERING AV MULIGHETSSTUDIEN I KVU

5.4.1 METODISK TILNÆRMING FOR MULIGHETSROMMET

Behov, mål og krav skal danne grunnlaget for å identifisere et mulighetsrom. I KVUen er det både mangler og svakheter i dette grunnlaget. Dette får flere konsekvenser for mulighetsstudien;

- Det er vanskelig å definere gode konsepter
- Det vises til alternativer istedenfor konsepter
- Det er ikke dokumentert en grovsiling av muligheter
- Det er ikke kontrollert alternativenes ulike grad av måloppnåelse.

Slik vi har forstått KVUen har de i prinsippet delt mulighetsrommet for en ny rettsbygning i Bergen mellom to hovedakser og to tilleggsakser (Figur 9).



Figur 9 Akser i mulighetsrommet

Innenfor dette mulighetsrommet kan det være flere ulike konsepter som dekker deler av mulighetsrommet. Strategien skal danne grunnlaget for å definere konsepter som gir maksimal måloppnåelse. Deretter skal mulighetsrommet begrenses av identifiserte absolutte krav i KVUen. Det er ikke identifisert absolutte krav i KVUen.

5.4.2 NYBYGGALTERNATIVENE

I KVUen er det tomtevalg som skiller nybyggalternativene, hvor det forutsettes innholdsmessig like nybygg på alle lokasjonene.

Flere av tomtealternativene er heftet med blant annet usikre reguleringsprosesser, grensesnitt eller framtidsutsikter. Som KVUen påpeker, vil det være fornuftig å gjøre et utvidet tomtesøk før forprosjekt. Vi mener imidlertid at det er for usikkert å foreta et valg av én tomt dersom det må gjøres et nytt tomtesøk senere i prosessen. Vi anbefaler å fokusere på lokaliseringskonsepter fremfor spesifikke tomtevalg som kan bli irrelevante innen prosessen er over. På denne måten blir det også en mer logisk sammenheng med de øvrige alternativene. De seks nevnte tomtene fra mulighetsstudien i KVU, som i hovedsak utgjør alternativ 1-4, har mange konseptuelle likhetstrekk.

Tabell 13 Mulighetsakser

Geografisk beliggenhet	Type bygg		
		Rehabilitering	Nybygg
	I sentrum	<i>Tårnplassen m/ Valkendorfsgate 6</i>	<i>Trekanttomten, Tollbodkaien, Skuteviken, Nøstebukten eller Møllendal</i>
	Utenfor sentrum		<i>Mindemyren</i>

Dette gir to nybyggalternativer:

1. Nybygg, innenfor bysentrum.

Mulige lokasjoner: *Trekanttomten, Tollbodkaien, Skuteviken, Nøstebukten eller Møllendal*

2. Nybygg, utenfor bysentrum (med god tilgjengelighet og offentlig kommunikasjon).

Mulig(e) lokasjon(er): *Mindemyren*

5.4.3 KONSEPTER OG ALTERNATIVER PLASSERT I MULIGHETSROMMET

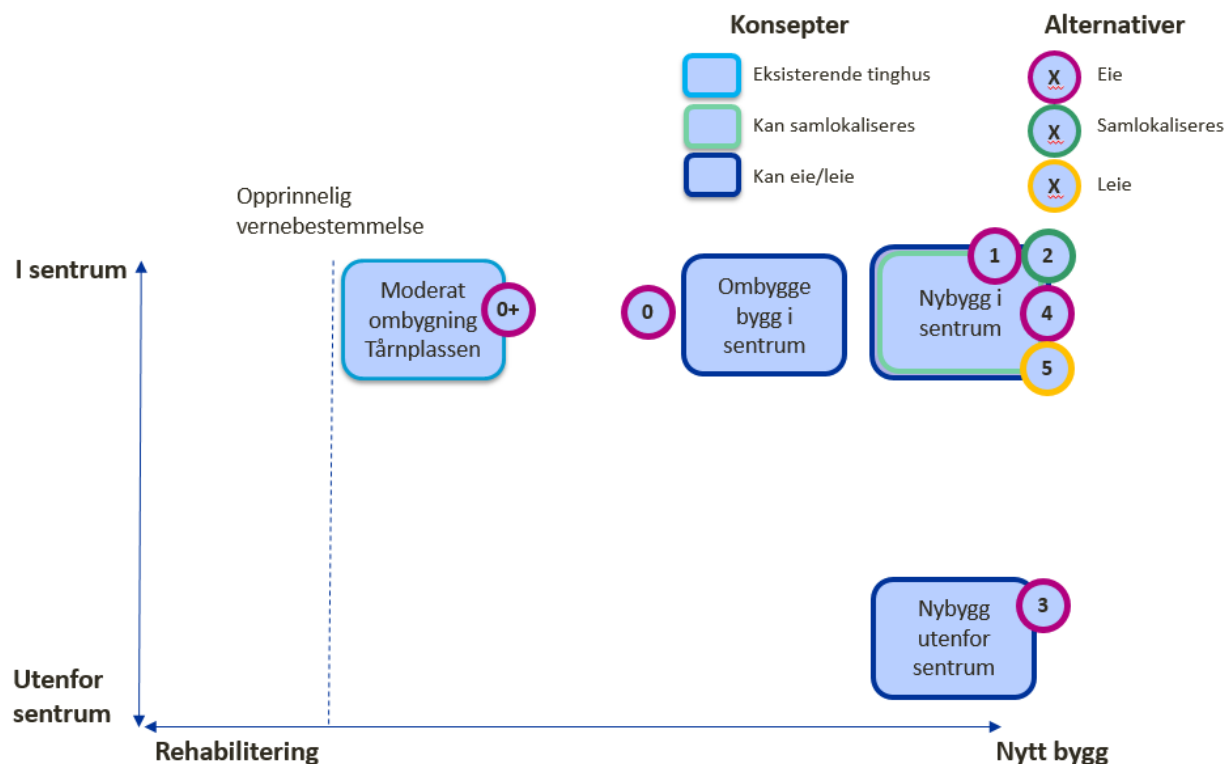
Alternativene i KVUen kan oppsummeres som tre konsepter som alternativene dekker:

- Moderat ombygging på Tårnplassen, hvor eksisterende tinghus får en relativt omfattende ombygging (Alternativ 0+)
- Nybygg i sentrum, hvor et alternativ er samlokalisering med politiet, to eie - og et leie alternativ
- Nybygg utenfor sentrum, hvor man eier et alternativ

Figur 10 illustrerer KVUens konsepter og alternativer i akse-systemet. Vi plasserer konseptene med tilknytning til alternativene i en todimensjonal akse som består av geografisk beliggenhet og type bygg. Dette blir da mulighetsrommet for en ny rettsbygning i Bergen. I tillegg har vi en dimensjon knyttet til opprinnelig vernebestemmelse, som illustrerer hvorvidt man oppfyller vernebestemmelsen.

KVUens primærfokus er på nybygg alternativer i sentrum med variasjon rundt eie, leie og samlokalisering.

KVUen forutsetter at det ikke skal kjøpes en sentral tomt hvor det inngår et bygg på tomten. Da dette medfører at tomtetekostnadene blir mye høyere, og at et slikt nybyggsalternativ faller i alternativanalysen.



Figur 10 Konsepter og alternativer i KVUen plassert i mulighetsrommet

5.5 KONSEPTER OG ALTERNATIVER I KS1

I KS1-prosessen har vi identifisert to konsepter som ikke er identifisert i KVUen; full ombygging i tårnplassen og ombygge bygg i sentrum eller utenfor sentrum. Konseptene presenteres i de neste underkapittelene.

FULL OMBYGGING TÅRNPlassen

KVUen har sett på løsninger som i noen grad strider med fredningsbestemmelser. Viser til vår vurdering av hensyn til vern i kravdokumentet (kapittel 4.3), og i hvilken grad det kan foretas ombygginger som kan øke effektiviteten i tinghuset. Mulighetsrommet mangler en prøving av vernebestemmelse for tinghuset. Dette mulighetsrommet er illustrert med en stiplet linje for opprinnelig vernebestemmelse, og nytt konsept er plassert til venstre for denne med «Full ombygging Tårnplassen». Dette innebærer at man strekker mulighetsrommet på akse i forhold til økt grad av rehabilitering i et nytt alternativ.

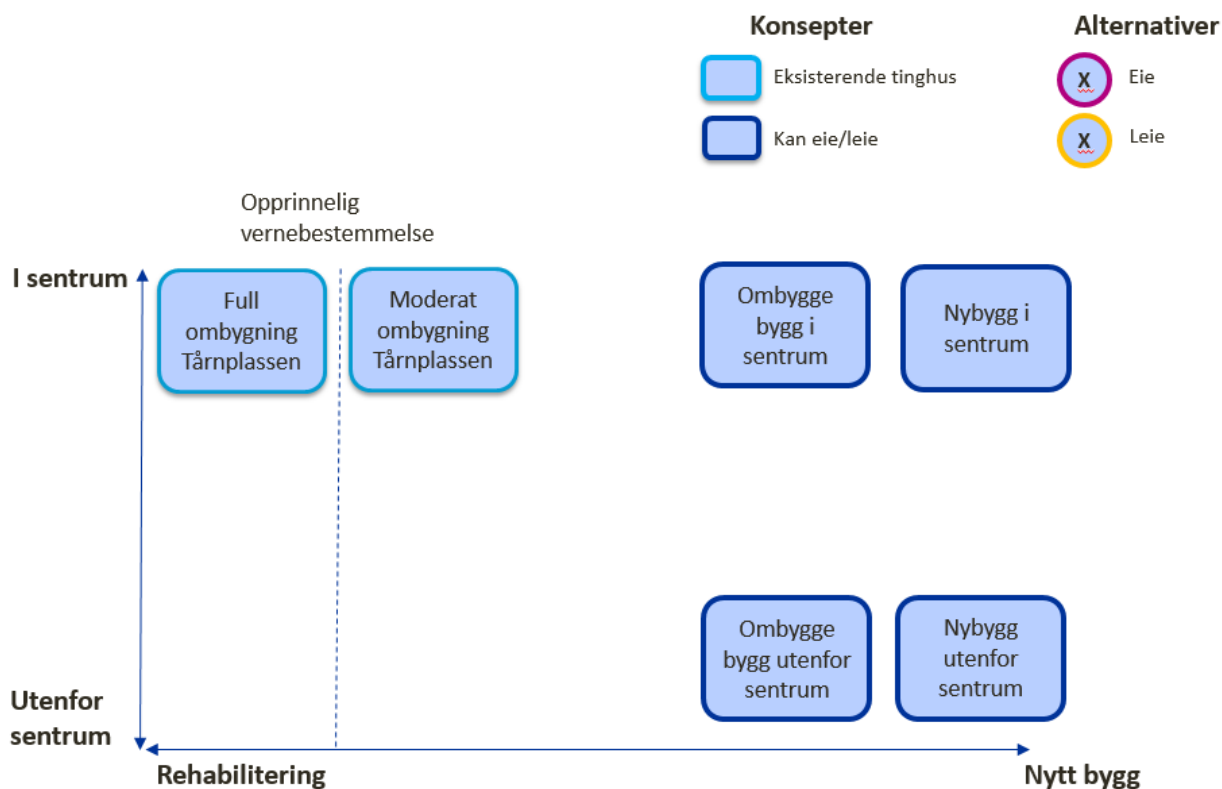
OMBYGGE BYGG

En identifisering av både gode og svake konsepter bør gjennomføres i mulighetsstudien. Ved å gjennomføre en systematisk grovsiling av alternative konsepter oppnår man at de svakeste konseptene ikke går videre til konkretisering og kostnadsestimering, men likevel har vært med i den bakenforliggende idefasen. Konseptet om å kjøpe et bygg med sentral tomt er identifisert i KVUen. Det å kjøpe et bygg for deretter bygge om til formålet, fører til at investeringskostnaden vil inkludere kostnader tilsvarende de øvrige nybygg- /rehabiliteringskonseptene samt kostnader knyttet til ervervelse av et bygg. I mulighetsrommet er dette definert som to konsepter i eller utenfor sentrum. De er konsepter som åpenbart ikke er realistiske og vil ikke medtas i videre vurderinger og alternativanalyse i KS1-prosessen.

SAMLOKALISERING

Som drøftet i kap.2.3.3, er det manglende resonnmener relatert til samlokalisering med Politi og vi ser ikke det som hensiktsmessig å inkludere dette i det videre mulighetsrommet.

Figur 11 viser hvilke konsepter som er identifisert i KS1-prosessens mulighetsrom.



Figur 11 Konsepter som er identifisert i KS1-prosessens mulighetsrom

5.5.1 NYTT NULLPLUSSALTERNATIV

Vi mener at KVUen ikke har et godt nullalternativ, som er levedyktig i analyseperioden. I nullalternativet legges det en investering på 6,2 mill. kr., som vil være behovet i et femårsperspektiv. Det påpekes også at det etter fem år vil være behov for større investeringer. Dette betyr at nullalternativet i KVUen ikke er levedyktig i analyseperioden og heller ikke rangerbart.

Nullplussalternativene som er beskrevet i KVUen innebærer store investeringer og vurderes som fullverdige utbyggingsalternativer (886 mill. kr. ved leie i Valkendorfs gate og 1286 mill. kr. ved kjøp av Valkendorfs gate). I Notat 1 påpekte vi behov for et nytt nullplussalternativ. I dette alternativet utbedrer man sikkerhetssituasjonen i Bergen Tinghus og innelima i tinghuset ved å installere klimaanlegg med kjøling. Dette alternativet vil ikke svare på alle behov, men vil kunne være et levedyktig og rangerbart alternativ. Dette alternativet vil være 0+ alternativet i den videre analysen. På bakgrunn av at det er etablert et nytt minimumsalternativ benevner vi det gamle nullplussalternativet som alternativ 4 videre. Dette vil bli omtalt i de neste delkapittelene.

Statsbygg har kalkulert kostnadene i en tilleggsutredning for et nytt 0+ alternativ som vil oppfylle behov for oppgradert sikkerhet, her under organisering/oppdeling av bygget i sikkerhetssoner

(Kalkyledokument 23.mars 2017, Bergen Tinghus: Nullpluss alternativ). Videre vil alternativet gi bedre innelima gjennom kjølefunksjon av inneluften.

Alternativer omfatter minimum vedlikeholdsarbeid av mindre omfattende grad enn tidligere 0+ i KVV. Arbeidet inkluderer enkelt vedlikehold av innvendige arealer, uten endring av innvendig infrastruktur. Ventilasjonsaggregat skal utskiftes, samt etablering av sikret adgang som vist i Figur 12.



Figur 12 Tegning av sikret adgang i alternativ 0+

5.5.2 RESULTATER AV TILLEGGSUTREDNING

I tillegg til konseptene i KVV-en har vi, i dialog med oppdragsgiver introdusert et nytt investeringsalternativ. Med utgangspunkt i involvering av Statsbygg og Riksantikvaren, ble 4B Arkitekter engasjert til å gjøre et mulighetsstudie for tingrettsbygningen, samt vurdere potensialet for leide lokaler i nabobygget Valkendorfsgt. 6 som en arealreserve for kontor- og møteromsarealer.

Utredningen ble levert til KS-konstellasjonen 10.mars. «Tilleggsutredning til KVV for fremtidig rettsbygning i Bergen» presenteres her og ligger ved i sin helhet i Vedlegg 6.

Utredningen har analysert i hvilken grad de nye signalene fra Riksantikvaren muliggjør en fremtidsrettet anvendelse av Bergen Tinghus som rettsbygning. Følgende premisser fra Domstolsadministrasjon og Riksantikvaren er lagt til grunn.

Domstolsadministrasjonens vesentligste premisser for bruk av eksisterende tinghus er:

- Sikkerhet
- Enkel adgang til publikumsrettede funksjoner
- Funksjonell bredde på rettssalene
- Økt antall mellomstore rettssaler
- Alle kontorfunksjoner samles i nabobygget som må få bedret broforbindelse
- Fleksibilitet i et langsiktig perspektiv

Samtidig oppfatter utredningen Riksantikvarens vesentligste premisser slik:

- Bergen Tinghus anvendelse som rettsbygning opprettholdes
- Hallens verdige karakter ivaretas
- Noen av rettssalenes opprinnelige karakter ivaretas

Dette alternativet innebærer en ombygging av dagens bygg for Bergen Tingrett, med kjellerarealer til arrest og drift, 1. etasje til publikumsarealer og 2.-6. etasje til rettssaler og meglings rom. En ny bro knytter bygget til nabobygget, der alle kontorlokaler legges i sikker sone, uten tilgang for publikum. Alternativet bevarer det kulturhistorisk viktige bygget med dagens funksjon som rettsbygning og åpner for langsiktig kapasitetsfleksibilitet for kontorlokaler i nabobygget.

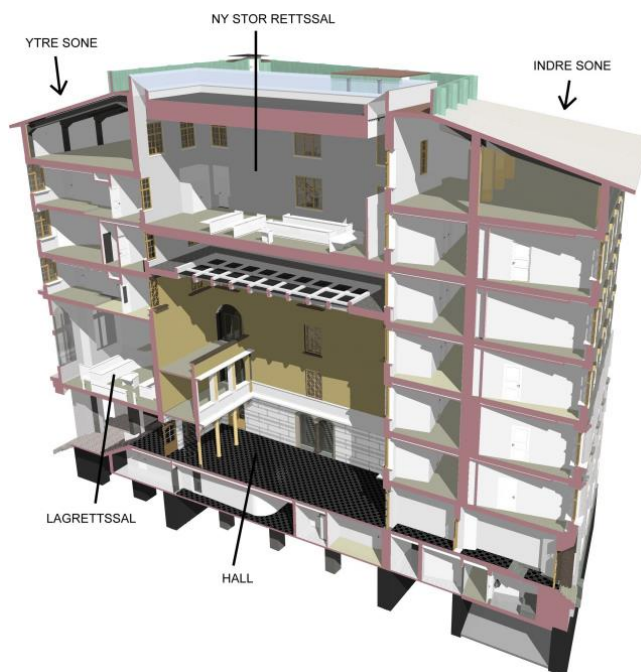
Vi har hatt særlig fokus på rehabiliteringsalternativet for å se på realismen i dette sammenholdt med premissene fra Domstolsadministrasjonen og Riksantikvaren.



Figur 13 Tilleggsutredningen har tegnet ny sikkerhetsinngang i dagens rettsbygning

Det nye alternativet inkluderer en mer omfattende rehabilitering i forhold tidligere 0+. I likhet med nybyggalternativene vil det også her legges til grunn en kapasitet som dekker Hardanger tingrett og Indre Hordaland jordskifterett.

Løsningene i alternativet for kjeller-, 1. og 7. etasje er videreført fra forprosjektet i 2011 med enkelte tiltak for ny løsning. For kjeller etableres ny hovedinngang fra Tårnplassen med passasje inn til etasjen og to heiser fra arrestavdeling i sørvestre hjørne av kjeller og oppover i bygget. For 1. etasje vil det bli ny innkjørsel for polititransport i sørvestre hjørne og etasjens hovedtrapper avgrenses med glassfelt for å danne en sikker rømningsvei for de publikumsrettede funksjonene (gjelder alle etasjer). For 7.etasje opprettes ny åpning ned mot ny stor rettsal i 6. etasje.



Figur 14 Skisse fra forprosjekt 2011

For 2. til 6.etasje vil endringene utarbeides i forhold til eksisterende situasjon. Rehabiliteringen omfatter restaurering av interiør og enkelte rom, utvidelse av korridorer med venteareal, nye rettsaler med økt bredde, fjerning av eksisterende gangbro i 2. etasje og etablering av ny gangbro i 6.etasje for tilknytning til kontorarealer i nabobygget.

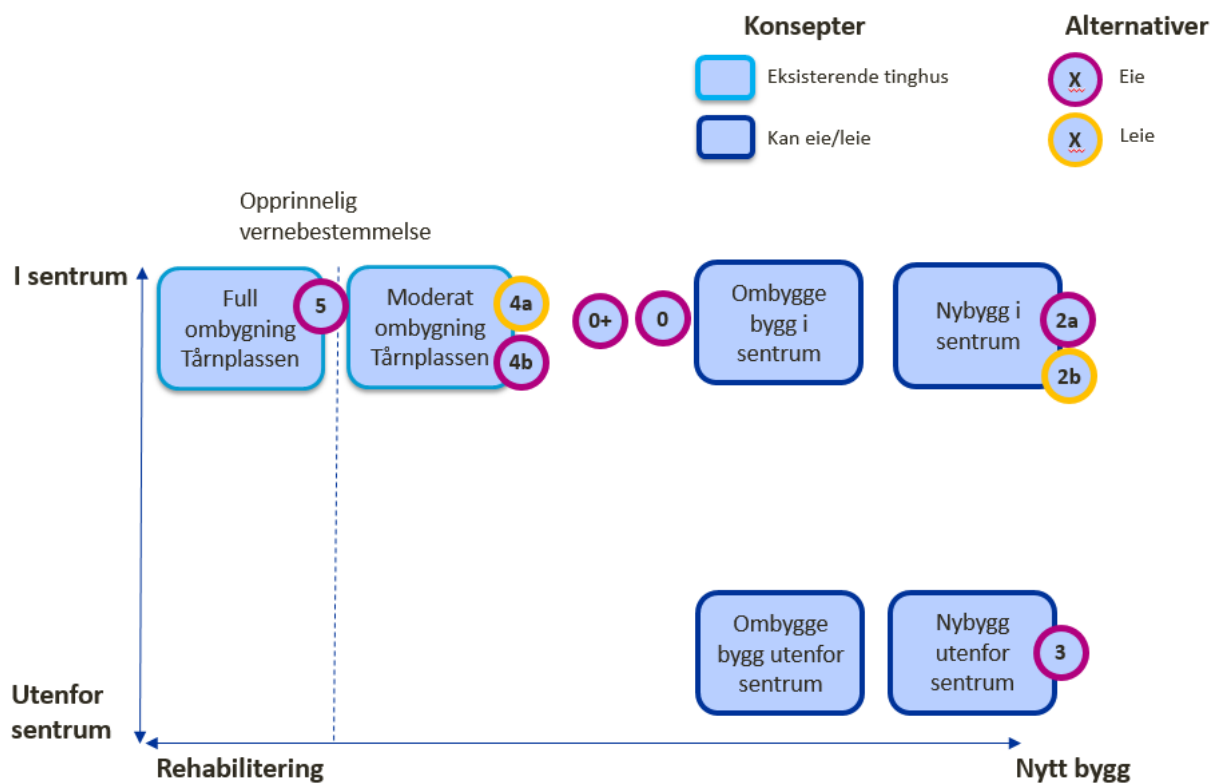


Figur 15 Skisse fra tilleggsutredning 2017

Riksantikvaren har uttalt (Vedlegg 8) at de vil sende ut et varsel om endret forskrift, slik at man kan ivareta domstolens behov innenfor fredningens rammer. Dette for å imøtekomme domstolens behov for sikkerhet, større rettssaler og en funksjonell løsning som er robust i et langsiktig perspektiv.

5.5.3 STRUKTURERING AV ALTERNATIVENE

Som en konsekvens av utvidet mulighetsrom, nytt 0+-alternativ og tilleggsutredning i KS1-prosessen, strukturerer vi alternativene annerledes enn i KVUen. Figur 16 viser alternativenes plassering i mulighetsrommet.



Figur 16 Konsepter og alternativer som er identifisert i KS1-prosessens mulighetsrom

Tabell 14 Strukturering av alternativer

Alternativ i KS1	Beskrivelse	I KVV
0	Minimum av rehabilitering etter OPAKs tilstandsvurdering Anses som levedyktig i fem år	0
0+	Minimum av rehabilitering, funksjonell oppgradering av adkomst- og sikkerhetsløsning og implementering av kjøling	Ny
1 (Faller bort)	Nybygg, sentrumsnær samlokalisering Mulig lokasjon: Trekanttomten	2
2a	Nybygg, innenfor bysentrum Mulige lokasjoner: Tollbodkaien, Trekanttomten, Skuteviken, Nøstebukten eller Møllendal	1 og 4
2b	Leie av nybygg, innenfor bysentrum Mulige lokasjoner: Tollbodkaien, Trekanttomten, Skuteviken, Nøstebukten eller Møllendal	5
3	Nybygg, utenfor bysentrum Mulig lokasjon: Mindemyren	3
4a	Rehabilitering av Bergen tinghus som beskrevet i forprosjekt fra 2011 Leie av tilleggslokaler i Valkendorfsgate 6	0+
4b	Rehabilitering av Bergen tinghus som beskrevet i forprosjekt fra 2011 Kjøp av tilleggslokaler i Valkendorfsgate 6	0+
5	Rehabilitering av Bergen tinghus etter nye retningslinjer fra Riksantikvar Kjøp av tilleggslokaler i Valkendorfsgate 6	Ny

KVUens alternativ 4, som omfatter en ubestemt sentral tomt, inngår i alternativanalysen som alternativ 2A nybygg innenfor bysentrum med fem mulige lokasjoner.

Alternativet 5 forutsetter at man kjøper dagens lokaler i nabobygget (Valkendorfs gate 6), samt legger til rette for fleksibilitet med en suksessiv økning i areal etter forventet økning i behov. Se neste kapittel for drøfting av eie eller leie.

5.5.4 EIE ELLER LEIE

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har det overordnede ansvaret for bolig- og bygningspolitikken, eiendomsforvaltningen i staten og gjennomføring av en rekke byggeprosjekter. Regjeringens hovedmål¹ for statlige byggeprosjekter og eiendom er gode statlige lokalanskaffelser og en verdibevarende, bærekraftig og effektiv eiendomsforvaltning.

I KVUen er det det skilt mellom eie eller leie av nybygg eller eie eller leie Valkendorfs gate 6 for å supplere med tilleggsarealer for eksisterende rettsbygning.

Vi mener at Alternativ 2B, leie av nybygg innenfor sentrum, ikke skiller seg fra alternativ 2A rent funksjonelt. KVU forutsetter leie av et nytt bygg i stedet for å bygge selv, med en «Break-even» -leiepris som i et livsløpsperspektiv gir samme netto nåverdi som et nybygg man selv tar investeringskostnadene for. Varianten 2B skal gi det samme bygget med like funksjoner som alternativ 2A. Alternativ 2B er et spørsmål om finansiering av nybygg, noe som også alternativ 1 og 3 kunne hatt som varianter. Vi mener det er relevant å diskutere finansieringsløsninger, men det bør ikke stå som et eget alternativ i alternativanalysen. På bakgrunn av dette gjennomføres det ikke en alternativanalyse av alternativ 2B.

Alternativ 4 innebærer rehabilitering av Bergen tinghus, som beskrevet i forprosjekt fra 2011, der Alternativ 4B gir samme funksjonelle løsning som alternativ 4A. Alternativ 4B forutsetter kjøp av Valkendorfs gate 6 og Alternativ 4A forutsetter leie av lokaler på en udefinert plass (selv om det etter all sannsynlighet blir Valkendorfs gate 6). Alternativ 4B gjør at staten vil eie et bygg på over 13 000 kvm, noe som gir en mulighet for inntekt i form av utleie, og større frihet når man skal utvide rettslokaler etter behov. Det er i behovsanalysen vist at man ikke har behov for mer enn maksimalt 6 000 kvm frem mot 2050, men ved et kjøp at bygget vil man ha større grad disponere bygget og den fleksibiliteten det gir. På samme måte som for alternativ 2B mener vi derfor at 4B er avhengig av en beslutning om finansieringsmåte, og vi gjennomfører dermed ikke alternativanalyse av alternativ 4B.

Vi tar derfor ut betraktninger for eierskap eller leie av bygg som ulike konsepter, men som finansieringsløsninger som kan vurderes i etterkant av konseptvalget. Viser til kap.0 Vår samfunnsøkonomiske analyse og kap.7 Føringer for forprosjekt, der anbefaling i forhold til eie eller leie av Valkendorfs gate 6 drøftes.

5.5.5 VURDERING AV ALTERNATIVENE I FORHOLD TIL MÅLOPPNÅELSE

Vi har vurdert den forventede måloppnåelsen, i forhold til foreslåtte effektmål fra ekstern kvalitetssikrer, for de ulike alternativene i tabellen nedenfor. Rødt indikerer en liten sannsynlighet for å nå effektmålene, gul indikerer at det er mulig å nå målsetningene, grønn indikerer at alternativet mest sannsynlig vil kunne innfri målene.

¹ Prop. 1 S (2016-2017) for Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Tabell 15 Forventet måloppnåelse for ulike alternativene

Forventet måloppnåelse	0	0+	2a	3	4b	5
Effektmål 1 Kapasitet og fleksibilitet	Red	Red	Green	Green	Yellow	Green
Effektmål 2 Lokalisering	Green	Green	Green	Yellow	Green	Green
Effektmål 3 Sikkerhet	Red	Yellow	Green	Green	Red	Green

Effektmål 1 Kapasitet og fleksibilitet

Effektmålet beskrives som «Den/de framtidige rettsbygningen(e) har fleksibilitet til å håndtere endringer i domstolstruktur, arbeidsprosesser og antall saker». Dette vil ikke 0- og 0+ alternativet innfri.

Effektmål 2 Lokalisering

Effektmålet er beskrevet som «Den/de framtidige rettsbygningen(e) er plassert sentralt i forhold til publikum, offentlig kommunikasjon, politi og kriminalomsorg. Reisetiden skal være lik eller kortere enn dagens reisetid.». Alternativ 3 er utenfor sentrum, men med tilknytning til bybanestoppet Wergeland og ingen tilknytning til politi og kriminalomsorg. Dette alternativet skiller seg fra de øvrige alternativene, og derav fått gul vurdering.

Effektmål 3 Sikkerhet

Vi forutsetter at alternativene 2,3 og 5 oppnår en rettsbygning med en grunnsikring som gir ansatte og besøkende trygghet. I 0+ alternativet er kostnader knyttet til utbedring av sikkerhetssituasjonen (soneinndeling og sikkerhetskontroll i den nye hovedinngangen), men det er kontorlokaler og rettsaler i nær tilknytning til hverandre og oppnår derfor kun mulig måloppnåelse. I alternativ 4 er ingen kostnader knyttet til oppgradering av sikkerhet.

Konklusjon

Alternativene 0 har liten sannsynlighet for å nå effektmål innenfor sikkerhet og fleksibilitet. For å opprettholde et realistisk minimumstiltak vil man beholde alternativ 0+. Alternativ 5 er en optimalisering av alternativ 4, og på bakgrunn av manglende måloppnåelse har vi valgt å ikke videreføre alternativ 4b.

5.5.6 ALTERNATIVER SOM GÅR VIDERE TIL ALTERNATIVANALYSEN

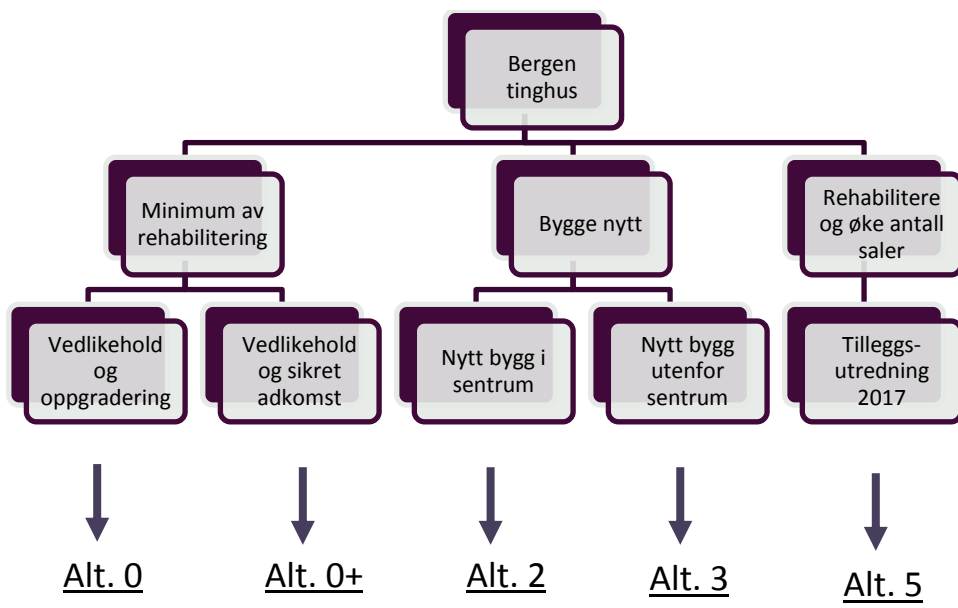
I KVV går samtlige alternativer som presenteres i mulighetsstudien videre til alternativanalysen. Som tidligere påpekt eksisterer det ikke noen krav og heller ingen vurdering av måloppnåelse som kunne medført at noen av alternativene falt bort.

Følgende seks aspekter har resultert i fem alternativer:

1. Kvalitetssikring av behovsanalyse
2. Etablering av et aksestystem for mulighetsrommet
3. Innføring av lokaliseringskonsepter for nybygg
4. Etablering av nytt nullplussalternativ
5. Eie eller leie
6. Vurdering av måloppnåelse

De alternativene som videreføres til alternativanalyse spenner opp mulighetsrommet ytterligere, og alle alternativene sammenlignes basert på samme finansieringsform.

Figur 17 viser hvilke alternativer vi viderefører inn i alternativanalysen.



Figur 17 Alternativer i KS1

6 ALTERNATIVANALYSEN

6.1 DELKONKLUSJON

I delkonklusjon for overordnede krav er vår vurdering av enkeltelementer gitt med score i henhold til symbolbruk gitt i kapittel 1.2.

Tabell 16 Delkonklusjon Alternativanalysen

Element	Vår vurdering			
Realistisk nullalternativ og minst to konseptuelt ulike alternativer				
Vurdering av alternativenes innfrielse av krav				
Avhengigheter og grensesnitt mot andre prosjekter				
Resultatmål (innhold, kostnad og tid)				

Siden nullalternativet ikke er realistisk, skal et 0+-alternativ anses som et nullalternativ. 0+-alternativet i KVVU er imidlertid et ikke et minimumsalternativ, og dermed har ikke KVVU et fullverdig nullalternativ.

Det eksisterer ingen absolutte krav som gjør det mulig å vurdere noen alternativer mot krav- og måloppnåelse. Alternativanalysen gir ingen vurdering av resultatmål.

KVVU konkluderer med at kun Alt 0+ (bruk av eksisterende bygg og leie av Valkendorfs gate 6) og Alt. 2 (samlokalisering ved Trekanttomten) er rangerbare, og begge disse alternativene rangeres først. Dette er svært uheldig, da KVVU avviser alternativene de først har definert. Alle konseptalternativer bør være rangerbare i en konseptvalgutredning.

Som tidligere nevnt i kapittel 5 har vi etablert nytt 0+-alternativ og alternativ 5.

6.2 ALTERNATIVANALYSEN I KVVU

Det vises til presentasjonen av alternativene fra KVVU i delkapittel 5.3. Det skilles mellom rehabilitering som minimumskrav, nybygg på ulike tomter i og utenfor Bergen sentrum og leie.

AREALDEFINISJONER I ALTERNATIVENE

KVVU-en spesifiserer viktigheten av fleksibilitet i areal i forbindelse med et økt arealbehov basert på en forventet vekst i antall saker. KVVU-en presiserer videre at det er enkelt å leie ut overskuddsareal man bygger, som gjør at risikoen for å bygge nytt er liten. Arealbehovet som legges til grunn i KVVU skiller mellom nybygg og bruk av eksisterende bygg, presentert i Tabell 17.

Tabell 17 Arealbehov definert i KVVU

Konsept	Arealbehov 2050 (m ² BTA)	
Nybygg	16 600	
	Tårnplassen	Tilleggsareal
Bruk av eksisterende bygg	13 677	5 623

BASISESTIMATER OG INNDATA

Vi har valgt å trekke ut relevant informasjon for kvalitetssikringen, som er presentert i Tabell 18.

Tabell 18 Investeringskostnader, driftskostnader og SØA som presentert i KVV

	Alt 0 Dagens situasjon	Alt 0+ (leie)	Alt 0+ (kjøp)	Alt 1 Tollbod kaien	Alt 2 Trekant tomten	Alt 3 Minde myren	Alt 4 Sentral tomt	Alt 5 Leie
Bruttoareal [m ²]	12 485	19 300	19 300	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600
SUM investeringskostnader før salg av bygg		886	1 286	779	812	748	829	68
K4-3 Salg av bygg		0	0	-220	-220	-220	-220	-220
SUM Driftskostnader		32	28	17	17	17	17	-
SUM Driftsinntekter		-5	-26	-5	-5	-5	-5	-5
P50 ekskl. salg av eiendom	6,2	975	1 382	868	930	820	906	-
Forventet NNV ekskl. mva. og inkl. skattekostnader		-1 456	-1 458	-861	-925	-815	-891	-861
Kapasitet og fleksibilitet	0	++++	++++	++++	++++	++++	++++	++++
Funksjonell rettsbygning	0	++	++	++++	++++	++++	++++	++++
Samhandling med andre i straffesaks- kjeden	0	0	0	0	++	0	0	0
Nødvendig sikkerhetsnivå	0	++++	++++	++++	++++	++++	++++	++++
Tilgjengelighet	0	0	0	-	0	---	0	0
Bymessig behov	0	0	0	-	-	- (-)	-	-
Vern	0	++	++	----	----	----	----	----
Realopsjoner	0	0	0	0	0	0	0	0
Rangering		1			1			

6.3 VÅR VURDERING AV ALTERNATIVANALYSEN I KVV

Alternativanalysen i KVV fremstår med en ryddig inndeling. Det gis en kort presentasjon av alternativene som kunne vært mer utfyllende, men med supplerende vedlegg vil dette være tilstrekkelig. Vi finner alternativanalysen tilstrekkelig til å kunne kvalitetssikre KVV-en, inkludert vurdering av ikke-prissatte konsekvenser. Vi vil vurdere nye konseptalternativer, som beskrevet i kapittel 5, som en del av denne kvalitetssikringen. Alternativanalysen gir ingen vurdering av resultatmål.

Som illustrert i delkapittel 5.4.8 *Strukturering av alternativene* er det gjennom KS1-prosessen blitt endret på antall alternativer og rekkefølge på disse. Denne rekkefølgen er gjeldende i de resterende kapitlene. Etter vurdering av måloppnåelse for hvert alternativ falt noen av alternativene bort i mulighetsstudien, og er dermed ikke tatt med videre i vår vurdering av alternativanalysen.

6.3.1 VÅR VURDERING AV ALTERNATIVENE

I dette delkapittelet er en gjennomgang av hvert alternativ i KVVU som har gått videre fra mulighetsstudien, samt temaer i alternativanalysen som vi mener er utilstrekkelig representert eller beskrevet i KVVU. Alternativene er representert med nytt nummer.

Alternativanalysen i KVVUen konkluderer med at kun Nullplussalternativet (leie) og samlokalisering med Politiet på Trekanttomten er rangerbare, og begge disse alternativene rangeres først. Dette er svært uheldig, da KVVUen avviser alternativene som de først har definert, når alle konseptalternativer bør være rangerbare i en konseptvalgutredning. Generelt sett mener vi mangelen på definerte funksjonskrav påvirker alternativanalysen i KVVU i den grad at sammenligning av alternativer blir vanskelig.

ALTERNATIV 0 – VIDEREFØRING AV DAGENS SITUASJON

Det stilles spørsmål til grunnlag og estimeringer i tilstandsanalysen utført av OPAK, som estimerer en levetid på 5 år ved å fortsette dagens situasjon i eksisterende Bergen tinghus. Dette kommer av innspill på gruppeprosess 13.03.2017 om at bygget er av god kvalitet og gradering for usikkerhetsfaktor 'Eksisterende bygningssmasse' settes til lav basert på innspill fra forfattere av KVVU.

ALTERNATIV 2 – NYBYGG PÅ SENTRAL TOMT

Ved ukjent lokasjon vil alternativet inneholde en større usikkerhet som må medberegnes. Dette er en konsekvens av at man går bort fra definerte lokasjoner, som forklart i vår vurdering av mulighetsstudien. Vi mener forutsetningen i KVVU om at tomten er enkel å bebygge ikke kan tas. Konstateringen om at tomten på Tollbodkaien er eksponert for havnebassenget som er lagt til grunn mangler forklaring, og mister dermed sin betydning. Det er uklart om dette gir en positiv eller negativ betydning for alternativet.

ALTERNATIV 3 – NYBYGG PÅ USENTRAL TOMT

Presentasjonen av alternativet inneholder tilstrekkelig informasjon om tomt og plassering i KVVU med vedlegg utarbeidet av Statsbygg, hvor konseptet kommer tydelig frem.

I likhet med de andre alternativene mener vi det burde inkluderes elementer relatert til funksjonskrav. I den forbindelse utdype vekst og utvidelse av Bergen by, samt forklaring av hvordan avstanden fra Bergen sentrum påvirker brukere og ønsket om at tinghuset skal representere en del av bybildet. Dette omtales ytterligere i kapittel 6.6.4. Det presenteres anbefalinger relatert til dette i KVVUens kapittel 6.8, hvor vi mener dette bør inkluderes tidligere i KVVU-en sammen med en drøfting før det blir gitt anbefalinger.

NYBYGG/ SALG AV EKSISTERENDE TINGHUS

I begge nybyggalternativene (alternativ 2 og alternativ 3) savner vi hvilke tiltak man må gjøre før man låser døren på Tårnplassen og flytter inn i nytt bygg. Det er nevnt i KVVUen at dersom man vurderer salg må man i stort vurdere verdiene av vern opp mot andre samfunnsøkonomiske effekter. Vi savner mer detaljer rundt dette i KVVU, og mener grunnlaget rundt salg av eksisterende Bergen tinghus er mangelfull for å kunne vurdere alternativene opp mot hverandre. KVVUen rangerer to løsninger som beste løsning, for både nybygg og rehabilitering, og vi mener derfor problemet ikke er fullstendig tatt stilling til.

Videre presenterer KVVUen et scenario i kapittel 6.8 om anbefalinger, hvor Bergen tinghus fortsatt vil eies av staten uavhengig av konklusjon fra KVVU, og at Bergen tinghus da må rehabiliteres uavhengig om rettsbygningen brukes som tinghus eller ikke. Vi setter spørsmålstegn til hvorfor denne typen drøfting ikke er tatt med tidligere i KVVU, men kun inkludert i anbefalingene i slutten av kapittel 6.

Det konstateres i kapittel 6.8 i KVVU at dersom staten ikke velger å selge bygget, vil nybyggalternativene ikke være de mest lønnsomme lengre. Vi mener dette er vesentlige poeng å inkludere tidligere i konseptvalgutredningen, og ikke som en tilleggsopplysning i anbefalingen. Det er kun tatt høyde for deler av det totale bildet (som inkluderer fordeler ved nybygg) og ikke konsekvensene dette vil medføre (tiltak i forbindelse med eksisterende bygg), som gir en fullstendig presentasjon av alternativer og

dermed også et valg av beste løsning på feil grunnlag.

På bakgrunn av dette har vi valgt å trekke ut salg av bygg som kostnadspost fra kalkylen, for å gjøre alternativene sammenlignbare.

SAMMENLIGNINGSREFERANSE

Det beskrives i KVV at nullalternativet er brukt som referanse. Det settes spørsmål til hvilke tall som har blitt sammenlignet, da det ikke foreligger tall for nullalternativet i KVVens kalkyle i delkapittel 6.5.4, kun i sammendraget av kalkylens resultat.

6.3.2 VÅR VURDERING AV AREAL PRESENTERT I KVV

Som presentert i kapittel 2.3.1 er arealbehovet beregnet med ulike forutsetninger for alternativene som forutsetter rehabilitering av dagens bygg (Alternativ 4) og de alternativene som baseres på nybygg (Alt 1-3). Det at alternativene gis ulike forutsetninger ved utregning av arealbehov gjør det vanskelig å sammenligne kostnader på likt grunnlag. Vår vurdering er at dette er uheldig og favoriserer nybygg-alternativene i investeringskostnadene.

Arealbehovet bør være likt uavhengig av alternativ ettersom det foreligger samme funksjonsbehov for alle alternativene. (fra kapittel 2.3.1) viser forskjellen i arealbehovet mellom nybygg og eksisterende bygg. Det er naturlig at eksisterende bygg har en mindre god utnyttelsesgrad enn et nybygg (forskjellig brutto-netto-faktor), men vi stiller spørsmål ved differansen på 2 640 kvm BTA, særlig ettersom økningen i arealbehov er lik for både nybygg og eksisterende bygg. Vi har derfor gjort en analyse av innhold i eksisterende bygg for å identifisere eventuelt overflødig areal.

Forprosjektet av 2011 angir eksisterende hus som 13 677 kvm etter rehabilitering. Øvrig areal forutsettes leid for å dekke arealbehovet. Tabell 19 illustrerer fordelingen av arealer mellom etasjene. Vi har ikke mottatt en tilsvarende fordeling av tilleggsutredningen for alternativ 5, men totalarealet er i utredningen antatt å være 13 410 kvm, med tilnærmet lik fordeling som forprosjekt av 2011.

Tabell 19 Fordeling av BTA per etasje (fra forprosjekt 2011)

Arealer	SUM	U2	Kjeller	Plan 1	Plan 2	Plan 3	Plan 4	Plan 5	Plan 6	Plan 7
BTA	13 677	799	1 702	1 629	1 572	1 408	1 524	1 750	1 750	1 524

Av arealene presentert i tabellen vet vi at det er store områder i U2 og Plan 7 som ikke skal endres i like stor grad som øvrige arealer. Vi har valgt å trekke deler av plan 7 ut av arealregnskapet fordi lav etasjehøyde og behov for teknisk rom ikke gir mulighet for noe annen utnyttelse av denne etasjen og dette medfører at det ikke er påregnelige byggekostnader som går inn i denne etasjen. Mye av kjelleretasjen benyttes i tillegg som driftsareal til bygget. Det ligger inne over 600 kvm definert som driftsareal der det er lave krav til bygningsmessig oppgradering (kun overflater). Størrelsen på driftsarealet i dagens kjelleretasje må ses i sammenheng med redusert mulighet for å benytte dette arealet til andre funksjoner på grunn av lite dagslys. Arealbruken ligger betydelig høyere enn norm beskrevet i Arealveileder for Tinghus.

Samlet trekker vi derfor ut 1 500 kvm BTA fra både alternativ 0, 0+ og 5, og mener dermed at samtlige alternativ er mer sammenlignbare. Tabell 20 viser areal etter justeringene som er lagt til grunn.

Tabell 20 Areal som ligger til grunn for kostnadsestimering og usikkerhetsanalyse [m²]

Alternativ	Nybygg	Tårnplassen	Del av Plan U2 og 7 Tårnplassen	Tårnplassen eks del av Plan U2 og 7	Valkendorfs gate 6 (2050-behov)	Totalt
0, 0+	0	12 485	1 500	10 985	615	11 600
2, 3	16 600	0	0	0	0	16 600
5	0	13 410	1 500	11 910	5 854	17 764

Arealbehovet vil øke frem mot 2050, som vist i Tabell 21. Nybygg forutsettes bygget i full skala 16 600 kvm BTA, som er behovet i 2050, med mulighet for å leie ut overflødige arealer frem mot 2050. Eksisterende bygg vil ha full utnyttelse frem mot 2050, med et økende arealbehov i nabobygget i Valkendorfs gate 6. Tabell 21 viser arealbehovene fordelt på år 2020, 2030, 2040 og 2050. Som inndata til vår beregning av driftskostnader og –inntekter legges år 2030 til grunn. I den samfunnsøkonomiske analysen har vi imidlertid lagt inn pådraget i arealbehov i periodene 2020-2029, 2030-2039, 2040-2049 og 2050.

Tabell 21 Arealbehov fordelt på år

	2020	2030	2040	2050
Alternativ 2,3				
Arealbehov nybygg	12 969	14 431	15 369	16 624
Planlagt kapasitet nybygg	16 600	16 600	16 600	16 600
Restkapasitet	3 631	2 169	1 231	0
Alternativ 5				
Areal eksisterende bygg	11 910	11 910	11 910	11 910
Arealbehov i Valkendorfs gate 6	2 200	3 662	4 600	5 854
Totalt arealbehov	14 110	15 572	16 510	17 764

6.3.3 VÅR VURDERING AV DEN SAMFUNNSØKONOMISKE ANALYSEN I KVV

Den samfunnsøkonomiske analysen er korrekt satt opp i KVV. De prissatte samfunnsøkonomiske virkningene av de ulike alternativene er presentert i figur 18 i KVV og de samlede prissatte og ikke-prissatte virkningene er presentert i avsnitt 6.7, men hovedfokus er på investeringskostnader og ikke samlede prissatte og ikke-prissatte samfunnsøkonomiske virkninger. Det er lite dokumentasjon og diskusjon av de prissatte samfunnsøkonomiske virkningene, og hovedfokuset er viet sensitivitetsanalyser knyttet opp mot investeringskostnader og leiepriser.

Vi har likevel innvendinger til den samfunnsøkonomiske analysen i KVV. En hovedinnvending er vurderingen av alternativverdien knyttet til dagens rettsbygning, som omtalt i kapittel 6.3.1. Dette bygget har høy kulturhistorisk verdi og er vernet. Det er derfor problematisk å anta i den prissatte analysen av nybyggalternativene at salgssum for eksisterende bygg er 220 millioner kroner, dvs. en kvadratmeterpris på 17.600 kr. Det er for det første lite sannsynlig med en slik salgssum, gitt vernebetingelsene. For det andre er samfunnsverdien av bygget høy, og det er nettopp derfor bygget og mye av interiøret er vernet. I den prissatte analysen er dessuten leiepriser antatt å stige i takt med den generelle prisutvikling, men for relativt knappe sentrumslokaler vil vi anbefale at leiepriser justeres i tråd med lønnsveksten. Dette vil føre til at leiealternativer kommer noe dårligere ut.

De ikke-prissatte virkningene er vurdert til å være like for de aller fleste konseptene, med unntak av nullalternativene. Vi mener de ikke-prissatte virkningene kunne vært vurdert på en bedre måte ved å redefinere kategoriene av virkninger. Her må hovedfokus være på samfunnets vurderinger av de

alternative konseptenes virkning på kapasitet og kvalitet i rettsfunksjonene, brukernes og de ansattes opplevelse av funksjoner knyttet til alternative konseptene og samfunnets vurdering av endring i kulturverdi av eksisterende bygg og eventuelle nybygg i byrommet. Dessuten er det naturlig å gjøre en vurdering av klimaeffekter, hvis dette er mulig.

Alternativanalysen i KVV konkluderer med at kun Nullplussalternativet (bruk av eksisterende bygg og leie av Valkendorfsgate 6) og Alt. 2 (samlokalisering ved Trekanttomten) er rangerbare, og begge disse alternativene rangeres først. Det er svært uheldig at KVV avviser alternativene som de først har definert og videreført i alternativanalysen, da alle konseptalternativer, kanskje med unntak av nullalternativet, bør være rangerbare i en konseptvalgutredning.

6.4 VÅR VURDERING AV TILLEGGSALTERNATIV

Som presentert i vår vurdering av mulighetsstudien er det foretatt en ny tilleggsutredning med et nytt rehabiliteringsalternativ, samt opprettet et realistisk 0+ alternativ med mindre omfang enn tidligere 0+ alternativ presentert i KVV. Tilleggsalternativene er inkludert i vår usikkerhetsanalyse og følgende avsnitt gir en kort vurdering av alternativene før usikkerhetsanalysen blir utført. Det vises til delkapittel 5.4 i denne rapporten for presentasjon av tilleggsalternativene. Totalt omfang av rehabiliteringen i alternativ 5 er spesifisert av 4B arkitekter i Vedlegg 7.

6.4.1 ALTERNATIV 0+

Alternativet er etablert etter en vurdering om at KVVens 0+ var for omfattende for å være et realistisk minimumsalternativ. Dette nye alternativet omfatter leie av ekstra arealer i Valkendorfsgate 6 slik som i dagens situasjon. Det er ikke spesifisert i alternativet om vanlig drift i bygget kan pågå under rehabiliteringsperioden, og vi har dermed forutsatt at det ikke er nødvendig å flytte under denne perioden på bakgrunn av at det er en minimumsrehabilitering. Det er lagt til grunn at inngang bak vil bli benyttet som midlertidig inngang under rehabiliteringen.

6.4.2 ALTERNATIV 5

Det er etablert et nytt rehabiliteringsalternativ i tilleggsutredningen, presentert i 5.5.2, som fokuserer på en mer omfattende rehabilitering i forhold til tidligere rehabiliteringsalternativ. Hovedelementene i rehabiliteringen er blant annet etablering av flere rettsaler i dagens tinghus og flytting av kontorlokaler til nabobygget. Vi oppfatter alternativet som en optimalisert rehabiliteringsløsning, som ivaretar sikkerhet og fleksibilitet med økt kapasitet, samt beholder det verneverdige bygget med dets funksjon som rettsbygning.

Tilleggsutredningen forutsetter leie av arealer i Valkendorfsgate 6. Vår vurdering er at leie er en god løsning i et kort perspektiv, men i livsløpsperspektivet vil det lønne seg å eie. Vi har derfor forutsatt kjøp av nabobygget Valkendorfsgate 6. Dette vil føre til en overkapasitet i areal, som må leies ut.

I alternativ 5 settes rehabiliteringstiden av eksisterende Bergen tinghus til 2 år. Klargjøring av Valkendorfsgate 6 kan gjøres i forkant av rehabiliteringen av tinghuset og dette arealet kan tas i bruk ved oppstart av rehabilitering. Som vist i Tabell 21 vil dette arealet være på 2 200 kvm BTA i 2020. I KVV er det anslått at Bergen tingrett og Nordhordland Jordskifterett vil trenge ca. 12 000 kvm BTA som midlertidige lokaler under rehabiliteringsperioden. Ved kjøp av et bygg er det naturlig å tro at man benytter bygget til eget formål, men vi anser det som komplisert å midlertidig si opp leieavtaler for så å finne nye leietakere etter endt byggeperiode. Det forutsettes derfor at 2 200 kvm BTA i Valkendorfsgate 6 benyttes fra og med oppstart av byggeperioden, mens man må leie resterende arealer (9 800 kvm BTA) midlertidig et annet sted.

Som forklart i 6.3.2, mener vi arealtallene presentert i tilleggsutredningen ikke var representative for alternativet og er derfor justert.

6.5 VÅR USIKKERHETSANALYSE

I dette kapitlet presenterer vi vår usikkerhetsanalyse for nybygg (alternativ 2 og 3) og for rehabilitering (alternativ 0+ og 5). Gruppeprosess ble gjennomført 13. mars 2017. Deltakere i gruppeprosess fremkommer av Vedlegg 3. Det er gjennomført usikkerhetsanalyse etter samme mønster som ved KS2 for investeringskostnadene knyttet til hvert enkelt alternativ, men tilpasset det presisjonsnivå for grunnkalkyle og uspesifiserte poster som etter god prosjektstyringspraksis kan forventes på forstudiestadiet.

6.5.1 GRUNNLAG OG FORUTSETNINGER FOR ANALYSEN

Følgende forutsetninger er lagt til grunn for usikkerhetsanalysen:

- Usikkerhetsvurdering av prosjektet tar utgangspunkt i foreliggende informasjon på analysetidspunktet.
- Basisestimat er hentet fra kalkylen i KUVens delkapittel 6.5.4 – Basisestimer og inndata og 6.5.3 – Enhetspriser. For alle vurderte alternativ er det gjort analyser av alle kostnadspostene. Endringer i forhold til KVVU er spesifisert.
- Mengder (areal) er basert på Tabell 20 i kapittel 6.3.2.
- Beregningene av driftskostnader og –inntekter i KVVUen er ikke en del av usikkerhetsanalysen, men presenteres i rapporten.
- Kostnadene fra KVVU er av prisnivå oktober 2015.
- P50 og P85 er inkludert merverdiavgift (MVA).
- Gruppeprosess definerte usikkerhet i forbindelse med enhetspriser generelt for nybygg og rehabilitering, med tilpasninger for hvert enkelt alternativ.
- Enhetsprisene inneholder felleskostnader og generelle kostnader. Enkelte enhetspriser inneholder også kostnader for intern administrasjon.
- Usikkerhetsanalysen er basert på en statistisk modell av hvert enkelt alternativ og benytter Monte Carlo-simulering.
- For beregning av forventningsverdier til samfunnsøkonomisk analyse er det benyttet bayesiansk statistikk med Gamma 10-fordeling.

6.5.2 DELKONKLUSJON USIKKERHETSANALYSE

I investeringskostnad er det kun tomtetekostnadene som skiller **nybyggalternativene**, hvor alternativ 2 er tilknyttet høyest kostnad grunnet ukjent lokasjon, og alternativ 3 har lavest kostnad grunnet beliggenheten utenfor sentrum. **Alternativ 5** har en høyere kvadratmeterpris sammenlignet med tidligere rehabiliteringsalternativ fra KVVU. Dette grunnet omfanget av inngrep i eksisterende bygningsmasse, som er noe større for alternativ 5 enn vurdert tidligere. I tillegg skal det bygges en ny broforbindelse mellom Tårnplassen 2 og Valkendorfsgate 6. Kjøp av Valkendorfsgate 6 er den største årsaken til den store forskjellen i investeringskostnad mellom nybygg og alternativ 5.

Tabell 22 Kostnadssammendrag for alternativ i usikkerhetsanalysen (kostnadsnivå 2015, inkl. MVA)

Kostnadspost	Alt 0+		Alt 2		Alt 3		Alt 5	
Investeringskostnader (Ink. MVA)	46		824		742		1 135	
Forventet tillegg	5	11%	101	12%	100	13%	130	11%
P50	51		925		842		1 265	
Forventningsverdi	52		950		864		1 280	
Usikkerhetsavsetning	9	18%	219	24%	207	25%	205	16%
Kostnadsramme P85	60		1 144		1 049		1 470	

Alternativene har usikkerheter som gjenspeiler fasen prosjektet befinner seg i både med hensyn på modenhet, detaljeringsgrad og usikkerhet i analysegrunnlag av behov for funksjonsinnhold og areal.

Usikkerhet knyttet til grunnforhold og tomtekostnad er bidragsytende til det relativt høye forventede tillegget og usikkerhetsavsetningene for alternativ 2 og 3. Usikkerhetsbildet i alternativ 5 vil inneholde problematikk i forbindelse med rehabilitering av eldre bygningsmasse, som er inkludert i usikkerhetsanalysen.

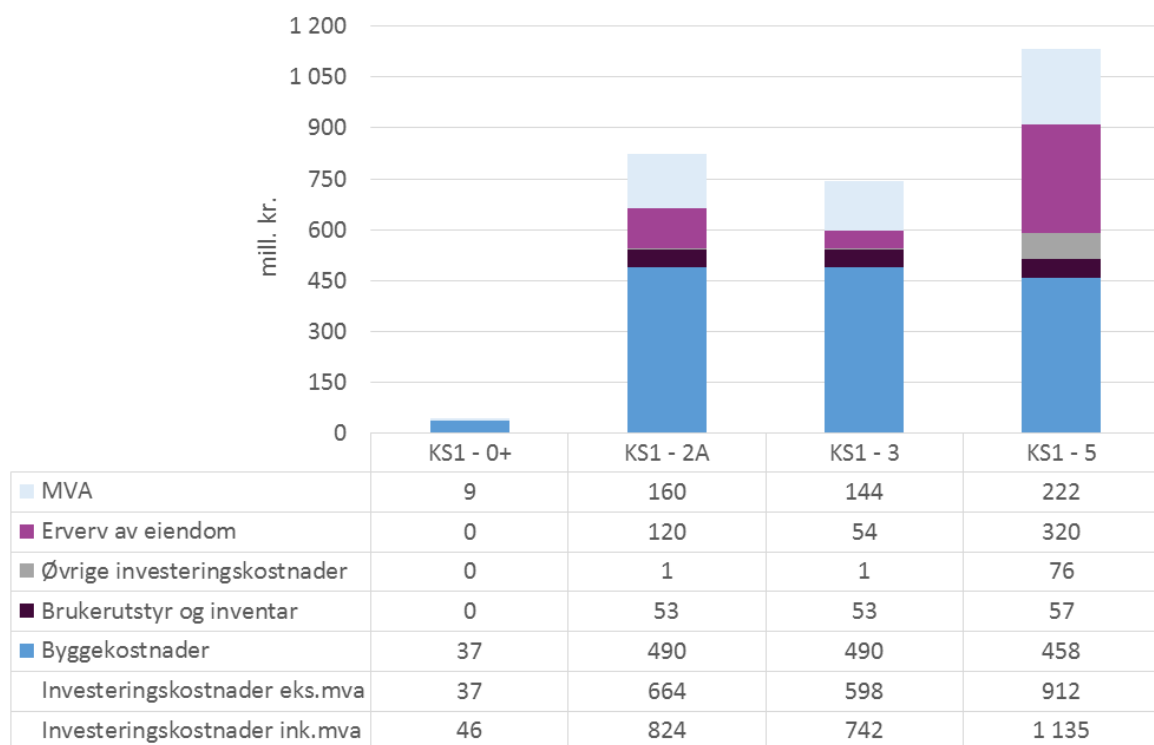
Hva som gjøres med eksisterende Bergen tinghus, enten i form av salg, verdibevarende vedlikehold, oppgradering eller lignende, er per dags dato uavklart og svært usikkert. Dermed er dette ikke en kostnadspost eller usikkerhetsfaktor i seg selv i analysen, men drar opp usikkerhetsspennet og er bidragsytende til den relativt store forskjellen i usikkerhetsavsetning mellom nybyggalternativene og alternativ 5.

6.5.3 BASISKALKYLE INVESTERINGSKOSTNADER

Tabell 23 illustrerer en sammenligning av investeringskostnadene fra KVVU og KS1 for alle alternativene. Det eksisterer ikke kostnader fra KVVU for alternativ 0+ og 5 i KVVU, men disse er medtatt i KS1. For å kunne sammenligne tallene er det benyttet samme struktur som i KVVU, men alle tall er eksklusive MVA, som kommer til slutt. I det følgende kommer en beskrivelse av alle kostnadspostene inkludert endringer. Usikkerhetsanalysen tar kun for seg investeringskostnadene. Figur 18 gir en presentasjon av investeringskostnadene for hvert alternativ.

Tabell 23 Basiskalkyle

Alle tall mill. kr	Alt 0+	Alt 2		Alt 3		Alt 5	
Kostnadspost	KS1	KVVU	KS1	KVVU	KS1	Tilleggsutredning	KS1
Byggekostnader	37	490	490	490	490	591	459
Brukerutstyr og inventar	0	53	53	53	53	50	57
Øvrige investeringskostnader	0	1	1	1	1	92	77
Erverv av eiendom	0	120	120	54	54	0	320
Investeringskostnad eks MVA	37	663	663	598	598	743	912
Investeringskostnad ink mva	46	829	824	748	742	928	1 135



Figur 18 Investeringskostnader for hvert alternativ

BYGGEKOSTNADER

KVU benytter tall fra Statsbygg som innspill i beregningen av byggekostnader (Vedlegg 5 til KVU). Kostnadsposten *byggekostnader* består i KVU av rehabilitering av eksisterende Bergen tinghus (Tårnplassen), generisk nybygg uavhengig av tomt, samt ombygging av tilleggsareal. I KVU er arealbehov definert som identisk for alle nybyggalternativ, hvilket gir lik byggekostnad for alternativ 2 og 3.

Det er etablert ny kostnadspost for rehabilitering, gangbro og riving av gangbro i alternativ 5. I forbindelse med alternativ 0+ og alternativ 5 er det opprettet ekstra poster for oppgradering av sikkerhet og VVS. Tabell 24 viser komplett oversikt over byggekostnader. Alle kostnader er eks mva og for prisnivå oktober 2015.

Tabell 24 Komplette oversikt over byggekostnader

Byggekostnader (ekskl. mva)	Enhet	KVU/ Tilleggsutredning	Endring	KS1
Kostnadsoppstilling i KVU				
Nybygg	kr/m ²	29 520	0	29 520
Ombygging	kr/m ²	9 600	-9 600	0
Tillegg etter KS1				
Rehabilitering (Alt.5)	kr/m ²	40 200	-2 400	37 800
Gangbro (Alt. 5)	RS	4 000 000	+1 600 000	5 600 000
Riving av eksisterende gangbro	RS	0	+2 800 000	2 800 000
Oppgradering sikkerhet (alt. 0+)	RS	23 240 000	0	23 240 000
Oppgradering VVS (alt. 0+)	RS	13 945 000	0	13 945 000

Nybygg

Enhetspris på 29 520 kr/kvm er kostnad for et generisk nybygg uavhengig av tomtelokasjon, og reflekterer dermed ikke varierende grunnforhold og eventuelt varierende bygningsutforming. Kostnad er basert på erfaringstall fra en rekke referanser og som er justert for forhold/krav som er spesifikke for tinghus. Gitt prosjektets stadium er tilnærmingen med generisk nybygg OK. Imidlertid reflekterer usikkerhetsanalysen lokale spesifikke forhold som grunnforhold og løsningsvalg.

Alle kostnadene inneholder 21 % felleskostnader og 23 % generelle kostnader som inkluderer både prosjektutviklingskostnader og interne kostnader (interne kostnader er antatt å være 5 % som for rehabilitering).

Vi har ikke sett noen grunn til å endre på enhetsprisen for nybygg.

Ombygging

Ved kjøp av Valkendorfs gate 6 i alternativ 5 vil det bli en ombyggingskostnad for arealet som skal brukes av Domstolsadministrasjonen. Det eksisterer en usikkerhet i omfang av ombygging på bakgrunn av udefinert bruksområde av tilleggsareal og gradvis ombygging som muliggjør utleie av overskuddsarealer. På grunn av denne usikkerheten har vi antatt at ombyggingskostnadene er inkludert i kjøpssummen av Valkendorfs gate 6.

For nybyggsalternativene vil arealet bygges etter formål, som utelukker ombyggingskostnader. Vi antar at dette vil gi en begrenset mulighet for utleie av arealer med spesielle formål (rettsaler).

Endringer:

- Det antas at ombyggingskostnader er inkludert i kjøpssummen av Valkendorfs gate 6 for alternativ 5.

Rehabiliteringskostnader

Ny enhetspris for rehabilitering på 40 200 kr/kvm definert av Statsbygg benyttes for nye alternativ 5.

Rehabiliteringskostnaden for alternativ 5 er estimert av Statsbygg som kvadratmeterpriser per bygningsdel. Felleskostnader er 23 % av entreprisekost, Prosjektutviklingskostnader er 22 % og Intern administrasjon er 5%.

Endringer:

- Vi mener rehabilitering av alternativ 5 har for høy kostnad knyttet til konto 2 bygning. Basert på interne referansetall av rehabiliteringsprosjekter mener vi en enhetspris på 16 500 kr/kvm er for høy, og justerer derfor enhetspris for bygning til 14 100 kr/kvm.

Gangbro

Tilleggsutredningen innebærer en ny gangbro mellom eksisterende tinghus og leide arealer i Valkendorfs gate 6. Prisen for gangbroen er av Statsbygg estimert som en rundsum på 4 mill. kr.

Endringer:

- I gruppeprosessen fremkom det at dette estimatet var 1,6 mill. kr. for lavt. Justert til 5,6 mill. kr.
- Kostnader for riving av eksisterende gangbro var ikke medtatt, og er nå definert som halvparten av en ny gangbro, 2,8 mill. kr.

Oppgradering sikkerhet og ventilasjon

I forbindelse med tilleggsutredningen er det også utarbeidet et estimat for nytt alternativ 0+, med oppgradering av sikkerhet og ventilasjon (kjøling). Bygningskostnadene er angitt som 15 mill. kr og VVS-installasjoner angitt som 9 mill. kr. Felleskostnader og generelle kostnader er angitt med samme størrelse som øvrige ombygging/rehabiliteringspriser.

Vi har ikke sett grunn til å endre kostnadene for oppgradering sikkerhet og ventilasjon.

BRUKERUTSTYR OG INVENTAR

Alle kostnader ekskl. mva prisnivå oktober 2015.

Tabell 25 Brukerutstyr og inventar

Kostnadspost (ekskl. mva)	Enhet	KVU/ Tilleggsutredning	Endring	KS1
Brukerutstyr og inventar	kr/m ²	3 200	0	3 200

Brukerutstyr og inventar inneholder kostnader for brukerutstyr og inventar til rettslokalene. Inneholder også generelle kostnader.

Vi har ikke sett noen grunn til å endre kostnadene for brukerutstyr og inventar.

ØVRIGE INVESTERINGSKOSTNADER

Alle kostnader ekskl. mva prisnivå oktober 2015.

Øvrige investeringskostnader består av leie midlertidige lokaler, ombygging midlertidige lokaler og flyttekostnader. Det forutsettes at en grad av ombygging blir nødvendig for å sikre midlertidige rettslokaler av brukbar stand. Dette er avhengig av tilstand og vanskelighetsgrad for ombygging på de gitte lokalene.

Tabell 26 Øvrige investeringskostnader

Øvrige investeringskostnader (ekskl. mva)	Enhet	KVU/ Tilleggsutredning	Endring	KS1
Leie midlertidige lokaler	kr/m ²	2 390	0	2 390
Ombygging midlertidige lokaler	kr/m ²	4 800	- 1 940	2 860
Flyttekostnader	Kr/person	8 000	0	8 000

Leie av midlertidige lokaler er basert på tall fra KVU. Kostnadsposten er kun gjeldende for rehabiliteringsalternativet, hvor det er antatt at man må ut av eksisterende bygg i to år mens arbeidet pågår. Inneholder også FDVU-kostnader for perioden.

Vi har ikke sett noen grunn til å endre på kostnadene for leie av midlertidige lokaler.

Ombygging midlertidige lokaler er angitt som halvparten av kostnaden for ombygging av leide arealer (omtalt tidligere) og skal få midlertidige lokaler til et nivå slik at de er tilstrekkelig egnet til rettslokaler for to års leie. Som beskrevet i kapittel 6.4.2, vil man i alternativ 5 kun ombygge 2200 kvm i Valkendorfsgate 6 og resterende areal på 9800 kvm dekkes i leie av midlertidige lokaler som må ombygges etter formål.

Endringer:

- Enhetsprisen på 4 800 kr/kvm gjør at man har nærmere 60 mill. kr til ombygging av midlertidige lokaler, noe som tilsvarer i størrelsesorden 2 mill. kr per rettsal. Vi mener det er realistisk å få langt lavere kostnader for dette og endrer derfor enhetsprisen til 2 860 kr/kvm.

Flyttekostnader: Kostnadene for å flytte ut og inn av eksisterende tinghus. For rehabiliteringsalternativene vil kostnaden være dobbel som følge av at man må ut og inn to ganger.

Vi har ikke sett noen grunn til å endre på kostnadene for flytting.

ERVERV AV EIENDOM

Alle kostnader ekskl. mva prisnivå oktober 2015.

Kjøp av tomt er tilknyttet alle nybyggalternativene, mens kjøp av bygg er tilknyttet alternativ 5, hvor man kjøper Valkendorfsgate 6.

KVU definerer ulike enhetspriser for tomtene for nybygg, med 8 000 kr/kvm for trekanttomten, 9 000 kr/kvm for sentral tomt og 4 100 kr/kvm for usentral tomt på Mindemyren. Detaljert forklaring er i Vedlegg 4 til KVU.

Vi har ikke sett grunn til å justere estimatene, men usikkerhetsanalysen reflekterer høy usikkerhet i enhetsprisene.

Tabell 27 Erverv av eiendom

Erverv av eiendom (ekskl. mva)	Enhet	KVU/ Tilleggsutredning	Endring	KS1
Kjøp av tomt	kr/m ²	4 100-9 000	0	4 100-9 000
Kjøp av bygg	kr/m ²	30 800	0	30 800

Salg av nybygg trekkes ut av basisestimatet, som drøftet i kapittel 6.3.1.

ESTIMATUSIKKERHET

Det er tilordnet tripplestimat til enhetsprisene omtalt ovenfor. Dette er presentert i Tabell 28.

Tabell 28 Tripplestimat

Byggekostnader (ekskl. mva)	Enhet	Best	Sannsynlig	Verst
Nybygg (Alt. 2, Alt. 3)	kr/m ²	85 %	29 520	130 %
Rehabilitering (Alt.5)	kr/m ²	80 %	37 800	135 %
Gangbro (Alt. 5)	RS	95 %	5 600 000	130 %
<i>Rivning av eksisterende gangbro</i>	RS	95 %	2 800 000	130 %
Oppgradering sikkerhet (alt. 0+)	RS	90 %	23 240 000	120 %
Oppgradering VVS (alt. 0+)	RS	95 %	13 945 000	115 %
Brukerutstyr og inventar	kr/m ²	75 %	3 200	120 %
Leie midlertidige lokaler	kr/m ²	70 %	2 390	120 %
Ombygging midlertidige lokaler	kr/m ²	30 %	2 860	170 %
Flyttekostnader	Kr/person	80 %	8 000	120 %
Kjøp av tomt	kr/m ²	80 %	4 100-9 000	120 %
Kjøp av bygg	kr/m ²	85 %	30 800	120 %

6.5.4 DRIFTSKOSTNADER OG -INNTEKTER

Tabell 29 illustrerer driftskostnadene og -inntektene fra KVV og KS1 for alle alternativene. Det eksisterer kostnader ikke for alternativ 0+ og 5 i KVV, men disse er medtatt i KS1. For å kunne sammenligne tallene er det benyttet samme struktur som i KVV, men alle tall er eksklusive MVA, som kommer til slutt. I det følgende kommer en beskrivelse av alle kostnadspostene.

Det er ikke gjennomført usikkerhetsanalyse på driftskostnader og -inntekter, men resultatene er innspill til netto nåverdi av livsløpskostnader og illustreres i den samfunnsøkonomiske analysen i kapittel 6.6.

Tabell 29 Driftskostnader og –inntekter (2030-behov)

Kostnadspost	Alt 0+	Alt 2	Alt 3	Alt 5
Leiekostnader	-1,2	0	0	0
FDVU-kostnader nye lokaler kjøp	0	-13,5	-13,8	-10,8
FDVU-kostnader nye lokaler leie	-0,3	0	0	0
FDVU-kostnader eksisterende lokaler	-9,6	0	0	10,4
Driftskostnader eks mva	-11,1	-13,5	-13,8	-21,2
Driftskostnader ink mva	-13,8	-16,9	-17,3	-26,5
Leieinntekter (Nybygg)	0	4,3	3,7	16,8
Refunderte FDVU-kostnader (Nybygg)	0	1	1	4,4
Driftsinntekter eks mva	0	5,3	4,7	21,2
Driftsinntekter ink mva	0	6,6	5,9	26,5
Årlig drift eks mva	-11,1	-8,3	-9,1	0
Årlig drift ink mva	-13,8	-10,3	-11,3	0

DRIFTSKOSTNADER

Tabell 30 Driftskostnader

Driftskostnader	Enhet	KVV/ Tilleggsutredning	Endring	KS1
Leiekostnader	kr/m ²	1 920	0	1 920
FDVU-kostnader nye lokaler kjøp	kr/m ²	830/820	0	830
FDVU-kostnader nye lokaler leie	kr/m ²	470	0	470
FDVU-kostnader eksisterende lokaler	kr/m ²	870	0	870

Driftskostnader består av leiekostnader og FDVU-kostnader. Leiekostnader er kun gjeldende for alternativ 0+ som forutsetter leie av lokaler. FDVU-kostnader varierer mellom alternativene, hvor man skiller mellom kostnader for nye lokaler som er kjøpt/bygget selv (alternativ 2, 3 og 5), leide lokaler (alternativ 0+) og eksisterende lokaler (alternativ 0+ og 5).

Vi har ikke sett grunn til å endre på enhetsprisene.

FDVU-kostnadene for nye lokaler kjøp og eksisterende lokaler forventes å være faste gjennom livsløpet, men leiekostnadene og FDVU-kostnader for leide lokaler i alternativ 5 vil variere etter arealbehovet. Dette arealbehovet er omtalt i kapittel 6.3.2. I totaloversikten over årlige kostnader har vi for illustrasjonens skyld illustrert 2030-behovet. I den samfunnsøkonomiske analysen har vi lagt inn reell økning i arealbehov per tiende år for beregning av nåverdi av livsløpskostnadene. Dette omtales i

kapittel 6.6.

DRIFTSINNTEKTER

Alle kostnader ekskl. mva prisnivå oktober 2015.

Tabell 31 Driftsinntekter

Driftsinntekter	Enhet	KVU/ Tilleggsutredning	Endring	KS1
Leieinntekter (Nybygg)	kr/m ²	1 720 – 1 960	0	1 720 – 1 960
Refunderte FDVU-kostnader (Nybygg)	kr/m ²	470	0	470

Nybygg er som vist i kapittel 6.3.2 dimensjonert for arealbehovet i 2050. Leieinntekter for nybygg gjenspeiler utleie av overskuddsarealet i perioden 2020-2050. Kvadratmeterprisen varierer som følge av ulike lokasjoner, hvor det forutsettes at man forventer ulik leie av lokaler i nybygg sentral tomt og ved Mindemyren. Tilhørende leieinntektene er det forutsatt at man får refunderte FDVU-kostnader i størrelsesordenen 470 kr/kvm.

6.5.5 USIKKERHETSFAKTORER

Tabell 32 viser en oversikt over de viktigste usikkerhetsfaktorene avdekket før, under og i etterkant av usikkerhetsanalysen. Flere av faktorene er gjeldende for alle alternativ, men det skilles mellom faktorer knyttet til rehabilitering og nybygg. Enkelte faktorer vil være spesifikke for et gitt alternativ, presisert i tabellen. Vedlegg 11 viser størrelsene og vurderingene som er lagt til grunn for de ulike alternativene.

Tabell 32 Usikkerhetsfaktorer

Usikkerhetsfaktor	Beskrivelse	Alternativ
Prosjektorganisasjon	Den påvirkning prosjektstyring og prosjektgjennomføring har på prosjektets kostnader. Herunder; kompetanse, kapasitet og erfaring.	Alle
Interessenter og brukere	Den påvirkning interessenter og brukere har på prosjektets kostnader før og under prosjektgjennomføringen.	Alle
Markedsusikkerhet	Markedsfaktoren uttrykker det lokale og kontraktspesifikke prisnivået relativt til det generelle nivået som er gitt ved byggekostnadsindeks. En hovedregel er at markedsfaktoren tar for seg usikkerheten i markedet fra i dag (etter analysen) til siste anskaffelse i prosjektet er gjort.	Alle
Prosjektmodenhet	Konsekvensen av lav detaljeringsgrad i prosjektet og uavklarte løsninger på et tidlig stadium. Usikkerhet knyttet til bygningens utforming, areal og arkitektens mulighetsrom, tekniske løsninger, plassering av funksjoner.	Alle
Kontraktsmodell	Usikkerhet i kostnadsperspektiv knyttet til valg av kontraktsmodell og – strategi i gjennomføringen.	Alle
Eierstyring	Kostnadskonsekvensen av Justis- og beredskapsdepartementets styring som eier representert gjennom Domstolsadministrasjonen (DA). Styring av kostnad og fremdrift i prosjektet og eiers gjennomføringsstrategi. Inkluderer usikkerhet knyttet til tiltakssekvensen i prosjektet og den påvirkningen gjennomføringen av disse tiltakene kan ha på kostnaden til prosjektet. Prosjektet krever sterk eierstyring.	Alle
Kravspesifikasjon	Kostnadskonsekvenser knyttet til Domstolsadministrasjonens kravspesifikasjoner, og endringer i dem.	Alle

Usikkerhetsfaktor	Beskrivelse	Alternativ
Eksisterende bygningsmasse	Usikkerhet knyttet til bygningsmassens tekniske tilstand og de konsekvenser dette kan ha for prosjektgjennomføringen.	Rehab: Alternativ 5
Stedlige fysiske forhold/tomtens beskaffenhet	Den påvirkning usikkerheten knyttet til tomtens grunnforhold, teknisk infrastruktur, trafikale forhold og logistikk under byggeperioden har på prosjektets kostnader utover estimatusikkerheten.	Nybygg: Alternativ 2 og 3
Vernemyndigheter	Kostnadskonsekvens av omfanget av krav om vern av Bergen Tinghus.	Rehab: Alternativ 5

6.5.6 PROSJEKTNEDBRYTNINGSSTRUKTUR

På følgende figurer vises modell for prosjektnedbrytningsstruktur (PNS) fra Baseline for nybygg (alternativ 2) og rehabilitering (alternativ 5), med gjeldende usikkerhetsfaktorer. PNS for alternativ 3 vil være tilsvarende Figur 19.



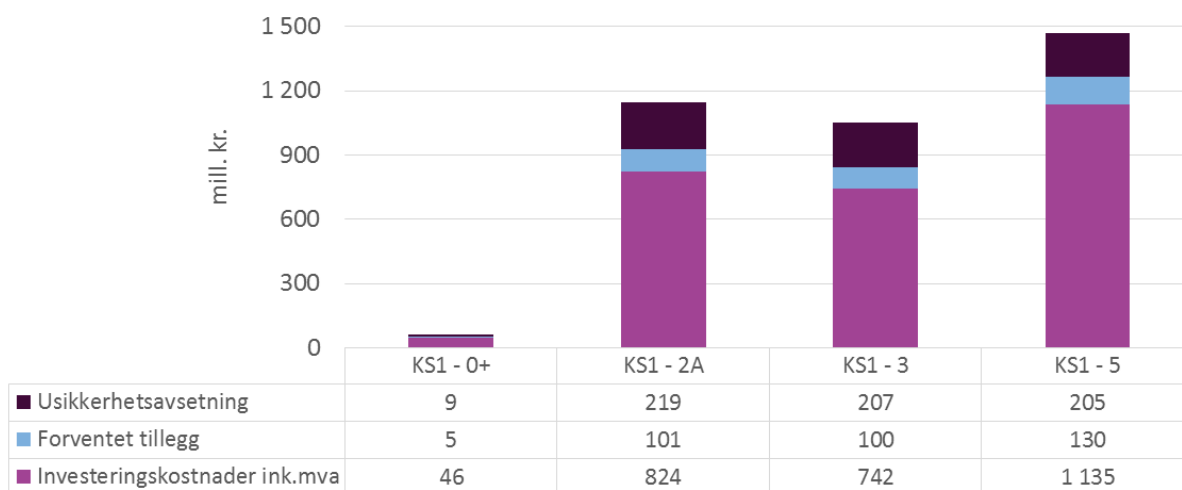
Figur 19 PNS for alternativ 2, Nybygg



Figur 20 PNS for alternativ 5, rehabilitering av Bergen tinghus

6.5.7 RESULTAT

Usikkerhetsanalysen er utført etter samme mønster som ved KS2, men tilpasset det presisjonsnivå som kan forventes for forstudiestadiet. Figur 21 illustrerer en sammenstilling av basisestimatet, forventet tillegg og usikkerhetsavsetning for alle alternativene



Figur 21 Resultat av usikkerhetsanalysen i diagram

Resultatene av usikkerhetsanalysen av investeringskostnadene er vist i Tabell 33.

Tabell 33 Resultat av usikkerhetsanalysen

Kostnadspost	Alt 0+		Alt 2		Alt 3		Alt 5	
Investeringskostnader (Ink. MVA)	46		824		742		1 135	
Forventet tillegg	5	11%	101	12%	100	13%	130	11%
P50	51		925		842		1 265	
Forventningsverdi	52		950		864		1 280	
Usikkerhetsavsetning	9	18%	219	24%	207	25%	205	16%
Kostnadsramme P85	60		1 144		1 049		1 470	

Alternativ 0+ er en liten investering, men har likevel usikkerhet tilknyttet seg, siden det er inngrep i gammel bygningsmasse.

Nybyggalternativene: I investeringskostnad er det kun tomtekostnadene som skiller seg mellom nybyggalternativene, hvor alternativ 2 er tilknyttet høyest kostnad grunnet ukjent lokasjon, og alternativ 3 har lavest kostnad grunnet beliggenhet utenfor sentrum.

Alternativene har usikkerheter som gjenspeiler fasen prosjektet befinner seg i både med henblikk på modenhet, detaljeringsgrad og usikkerhet i analysegrunnlag av behov for funksjonsinnhold og areal.

Noen faktorer er spesifikke for alternativene, som er årsaken til ulike forventede tillegg og usikkerhetsavsetninger for alternativene.

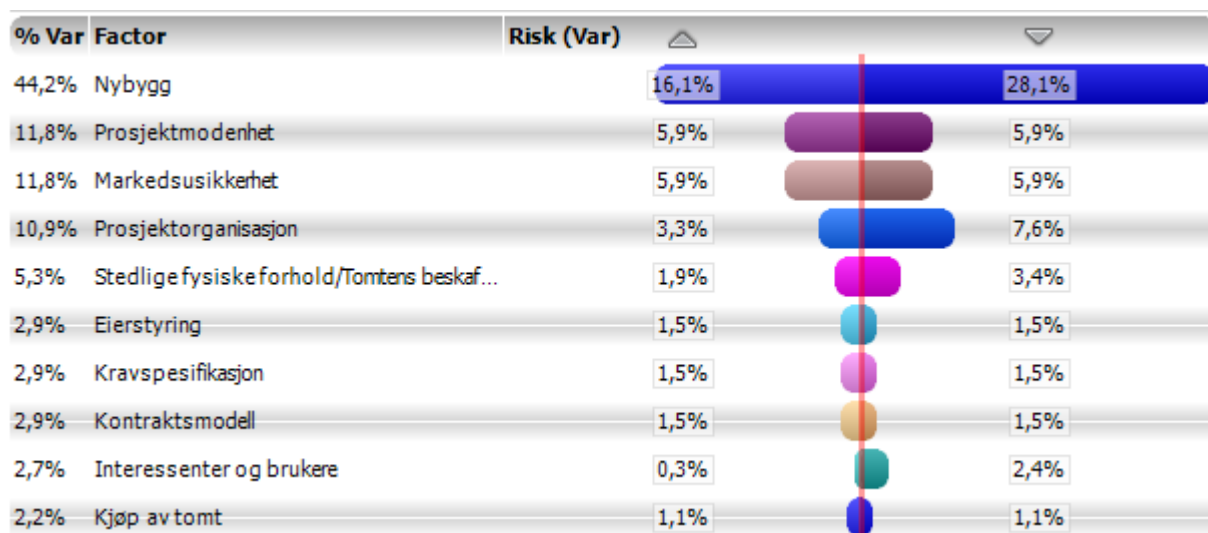
- *Grunnforholdene* ved nybygg på sentral tomt er uvisse ettersom det ikke er fastsatt eksakt lokasjon i alternativ 2. Dersom man kan bygge på Trekanttomten er de spesielt utfordrende. Grunnforhold er mindre utfordrende ved Mindemyren.
- *Tomtekostnad.* Alternativ 2 sentral tomt har udefinert lokasjon og dermed høyere usikkerhet i tomtekostnad. Dette er medtatt med et høyere prisestimat, som også har en større prosentvis usikkerhet enn de øvrige tomtekostnadene.

Hva man gjør med eksisterende Bergen tinghus, enten i form av salg, verdibevarende vedlikehold, oppgradering eller lignende er per dags dato svært usikkert. Dermed er dette ikke en kostnadspost eller usikkerhetsfaktor i seg selv i analysen, men drar opp usikkerhetsspennet og er bidragsytende til den relativt store forskjellen i usikkerhetsavsetning mellom nybyggalternativene og alternativ 5.

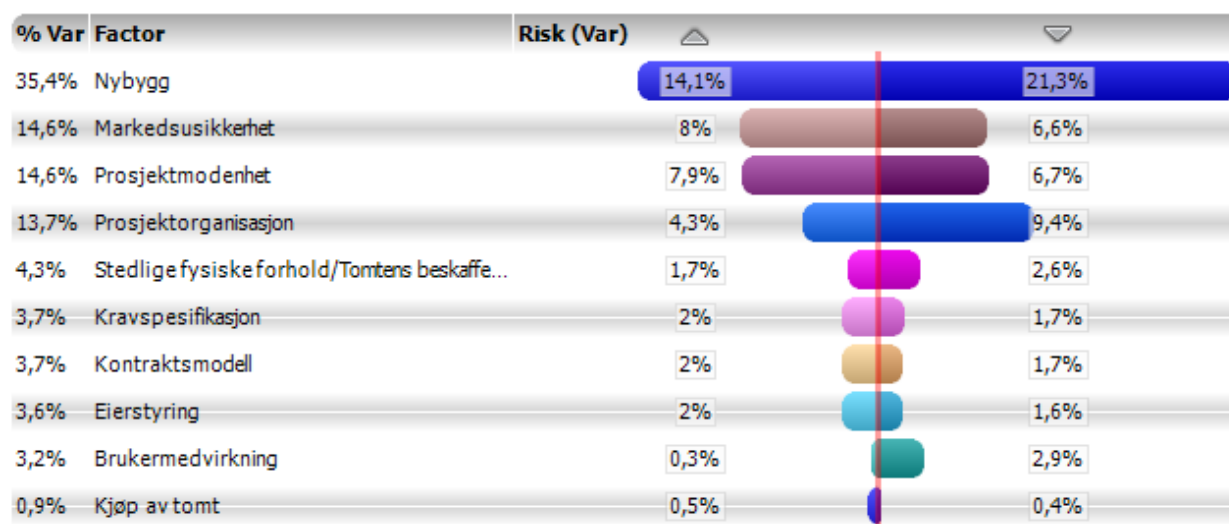
Alternativ 5 skiller seg ut med høyest investeringskostnad grunnet kjøp av Valkendorfs gate 6. Forventet tillegg er likt som nybyggalternativene, mens usikkerhetsavsetningen er betydelig lavere. I tillegg til ovennevnte punkt om salg av eksisterende Bergen tinghus, skyldes dette at man i større grad har oversikt over eksisterende bygning enn et generisk nybygg som ikke er spesifisert. Samtidig er rehabilitering av eksisterende bygningsmasse en stor usikkerhet som gjør at forventet tillegg kommer i samme størrelsesorden som nybygg. Kjøp av Valkendorfs gate 6 vil ha høy usikkerhet i pris og marked, men berøres ikke i stor grad av dominerende faktorer som prosjektorganisasjon, kravspesifikasjon og prosjektmodenhet.

6.5.8 USIKKERHETSPROFIL

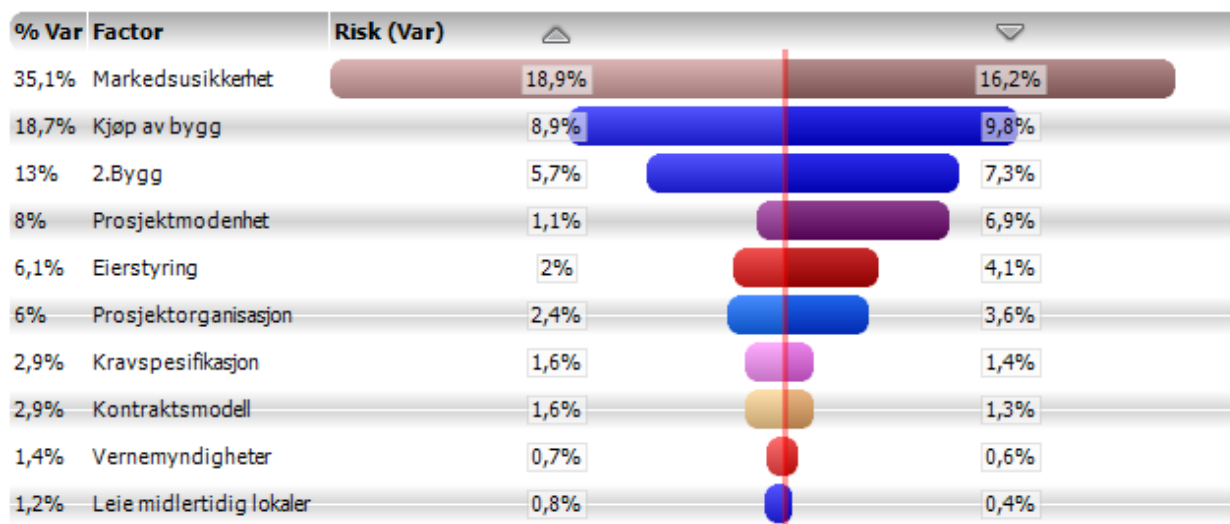
Basert på usikkerhetsfaktorenes innvirkning på prosjektets kostnad samt kostnadselementenes estimatusikkerhet, beregnes et tornadodiagram. Tornadodiagrammene for alternativene vises i de følgende figurene,



Figur 22 - Tornadodiagram for alternativ 2 – Nybygg på sentral tomt



Figur 23 Tornadodiagram for alternativ 3 – Nybygg på usentral tomt



Figur 24 Tornado diagram for alternativ 5 – Rehabilitering m/kjøp av nabobygg

For å styre prosjektet på en kostnadseffektiv måte er det viktig å utnytte mulighetene og unngå truslene som tornadodiagrammene viser. Prosjektet bør ha størst fokus på de usikkerhetene som gir størst utslag i tornadodiagrammene. Ved å ta hensyn til suksessfaktorene og fallgruvne identifisert i usikkerhetsfaktorer vil prosjektet kunne best mulig utnytte muligheter og unngå trusler.

Av tornadodiagrammene ser man at usikkerhetene *Marked*, *Prosjektmodenhhet*, *Prosjektorganisasjon*, *Eierstyring* og *Kravspesifikasjon* er dominerende for alle alternativene. Estimatusikkerheten i byggekostnad er også dominerende for alle alternativene. Dette skyldes stor usikkerhet i både mengder (areal) og enhetspriser (kr/kvm). Kjøp av bygg er også dominerende usikkerhet for alternativ 5.

6.6 VÅR SAMFUNNSØKONOMISKE ANALYSE

Hovedformålet med samfunnsøkonomisk analyse er å klarlegge og synliggjøre samfunnsøkonomiske konsekvenser av offentlige tiltak og av regulering av privat ressursbruk, før beslutninger fattes. Analysen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er samfunnsøkonomisk lønnsomt, ved tallfesting av tiltakenes positive og negative virkninger, så langt det er forsvarlig å måle virkninger i penger. Virkninger tallfestes ut fra det generelle lønnsomhetsprinsippet at en konsekvens er verdt det som den berørte del av befolkningen er villig til å betale for å oppnå den.

Mange typer virkninger er vanskelige å verdsette i penger. Rangeringen av aktuelle tiltak må da baseres på en sammenveining av kvantifiserbare og ikke-kvantifiserbare virkninger. Alle relevante tiltak eller kombinasjoner av tiltak, såkalte konseptalternativer, bør beskrives i analysen og sammenlignes med en framskriving av dagens situasjon (nullalternativet), eventuelt med nødvendige oppgraderinger, og alle relevante effekter skal vurderes for hvert tiltak eller konsept. Fordelingsvirkningene trekkes ikke eksplisitt inn i selve lønnsomhetsbegrepet. De blir ivarettatt ved en avveining mellom tiltakets lønnsomhet og dets fordelingsprofil.

6.6.1 INVESTERINGSKONSEPTENE

Som det fremgår i mulighetsstudien i gjennomgangen foran, har vi gjennomgått investeringskonseptene i KVV for Bergen Tingrett, satt sammen svært like konsepter og lagt til noen nye konsepter. Gjennom sammenligning av alternativer har vi valgt å videreføre vurdering av de alternativene som vi finner er substansielt forskjellige fra hverandre og som ikke klart domineres av andre alternativer. Tabell 14 i kapittel 5.5.3 viser ny struktur av alternativene.

- Alternativ 0: **Nullalternativet** viderefører dagens situasjon med fortløpende vedlikehold innenfor dagens vedlikeholdsbudsjett. Dette er et alternativ som kun skal brukes for å sammenlikne andre reelle løsningsalternativ. Nullalternativet er ikke å forstå som et reelt løsningsalternativ, da det ikke er levedyktig utover en femårsperiode. Alternativet har derfor ingen nytteverdi, utover femårsperioden.
- Alternativ 0+: **Nullplussalternativet** svarer ikke på alle behov, blant annet knyttet til fleksibilitet og kapasitet i antall rettssaler og møtelsesrom. Dermed vil nytteverdien for samfunnet være relativt lav, siden alternativet gir begrenset effektivitetsbidrag til rettspleie, som er hovedårsaken til at det er et stort investeringsbehov for Bergen Tinghus. Dette vil derfor være et utsettelsesalternativ, som sannsynligvis vil kreve nye investeringer senere i analyseperioden, utover vanlig oppgradering. Investeringskostnadene vil selvsagt holdes lave. Nullplussalternativet innfrir til en viss grad prekære behov, som sikkerhet og inneliv. Dette utgjør derfor ikke et ideelt, men et reelt alternativ.
- Alternativ 2a: **Nybygg innenfor bysentrum** gir høy nytte både for samfunnet, ansatte og for besøkende til Tinghuset. Alternativet har en høy investeringskostnad, men bygget blir optimalisert for å gi så høy nytte som mulig, innenfor en fornuftig kostnadsramme. Bidrag til bymiljø og kulturverdier vil på den ene siden være positivt ved å beholde tinghuset i sentrum, men samtidig vil den negative effekten ved å ikke ivareta det eksisterende, vernede formålsbygget med dagens funksjoner midt i sentrumskjernen være stor. Det er også usikkerhet knyttet til realismen rundt ulike tomtealternativ for dette alternativet.
- Alternativ 3: **Nybygg utenfor bysentrum** vil gi noe lavere effektivitetsbidrag og nytte for ansatte og for besøkende til Tinghuset enn ved nybygg i sentrum, selv om forskjellene er små. Alternativet vil kunne gi høy nytte for ansatte og besøkende, men vil gi noe høyere reisekostnader, samtidig som investeringskostnaden ikke skiller seg så vesentlig fra

alternativ 2a. Bidrag til bymiljøet og kulturverdier vil være lavere enn for sentrumsalternativene, da tinghuset ikke blir en naturlig del av bymiljøet i sentrum. Igjen er det noe usikkerhet knyttet til realismen rundt tomtealternativet.

Alternativ 5: Rehabilitering av dagens Bergen Tinghus etter nye antikvariske retningslinjer innebærer vesentlig forbedret sikkerhet og inneklima, utvidet kapasitet og funksjonalitet i rettssaler og arealer for besøkende. Samtidig skilles lokaler for besøkende og kontorer for ansatte i to ulike bygg, som bidrar til høy nytte både for ansatte og for besøkende til Tinghuset. Dette gir dessuten en fleksibilitet i kapasitet for kontorlokaler. Alternativet gir også et bidrag til bymiljøet og kulturverdier som er høyere enn for nybyggalternativene, da det tar vare på det vernede formålsbygget for Bergen Tinghus, og rettspleie vil fortsette å være lett tilgjengelig midt i Bergen sentrum.

Prissatte og ikke-prissatte virkninger for alternativene som skrives ut plasseres i Vedlegg 12 til denne rapporten.

6.6.2 PRISSATTE SAMFUNNSØKONOMISKE VIRKNINGER

Vi følger standard fremgangsmåte for å tallfeste de samfunnsøkonomiske virkningene av de ulike alternativene for nybygg, rehabilitering og oppgradering av Bergen Tinghus:

- Utgangspunktet er forventningsverdien på estimerte markedspriser målt i prisenivået i oktober 2015, men prisene er justert opp til 2016-kroner.
- Analyseperiode: 60 år, 2017-2076. I KVVU er perioden 2016-2076. Vi presenterer også sensitivitetsanalyse med kortere analyseperiode.
- Siden kostnader og inntekter er fordelt over en tidsperiode på 60 år, har kvalitetssikringsgruppen realprisjustert poster med stort innslag av lønnskostnader i samsvar med det som anbefales i veilederen for samfunnsøkonomisk analyse². I tråd med Meld. St. 12 (2012-2013) *Perspektivmeldingen 2013* er det lagt til grunn en årlig BNP-vekst pr. innbygger på 1,3%. Vi gjør en slik korreksjon for kostnader til forvaltning, vedlikehold og drift (FDVU). I KVVUen er det ingen realprisjustering.
- Leiepriser på lokaler i sentrum og sentrumsnært, som typisk er eksempler på knapphetsgoder, er også realprisjustert fordi de må forventes å øke raskere enn den allmenne prisstigningen. Det finnes imidlertid ingen solide holdepunkter for å anslå forventet realprisvekst på fast eiendom.³ Vi har derfor valgt å ta utgangspunkt i realveksten i BNP pr. innbygger og dessuten å teste hvor følsomme resultatene i den samfunnsøkonomiske analysen er for denne antakelsen. I KVVUen er det ikke gjort en slik realprisjustering.
- Det er stor usikkerhet knyttet til alternativverdien av dagens rettsbygning. Dette bygget har høy kulturhistorisk verdi og er vernet, og det er derfor problematisk å anta i den prissatte analysen av nybyggalternativene at salgssum for eksisterende bygg er 220 millioner kroner, dvs. en kvadratmeterpris på 17.600 kr, slik det er gjort i KVVU. Det er for det første lite sannsynlig med en slik salgssum, gitt vernebetingelsene. For det andre er samfunnsverdien av bygget høy, og det er nettopp derfor bygget og mye av interiøret er vernet. Om bygget skal omdisponeres til anvendelse av private aktører, er det sannsynlig at vernebestemmelsene utvides. Dermed er det

² Se kap. 3.4.6 i Direktoratet for økonomistyring, Veileder i samfunns-økonomiske analyser, Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS, 2014

³ De siste 200 årene har det vært en betydelig realprisvekst på boliger, se Øyvind Eitrheim og Solveig K. Erlandsen, «House price indices for Norway 1819-2003» kap. 9 i Øyvind Eitrheim, Jan T. Klovland og Jan F. Qvigstad (red.) *Historical Monetary Statistics for Norway 1819-2003*, Norges Banks Skriftserie Occasional Papers No. 35, 2004. Men realprisveksten har langt fra vært jevn. Den steg kraftig frem mot 1900, og varierte deretter uten noen klar trendvekst frem mot rundt 1980 da realprisen igjen nådde nivået fra rundt 1900. Beregning av gjennomsnittlig årlig realprisvekst er derfor meget sensitiv for hvilket basisår som velges.

- svært uklart hvilken markedsverdi bygget har, og vi har valgt å sette markedsverdien til null.
- Kostnader og gevinster frem i tid neddiskonteres til et basisår, slik at nåverdien kan sammenliknes mellom de alternative konseptene. Vi benytter diskonteringsraten for prosjekter som har normal risiko for samfunnet, dvs. 4% de første 40 årene og 3,0 % for de neste 20 årene, på samme måte som i KVV-en.
- Det tas hensyn til at tiltaket må skattefinansieres. I samsvar med veilederen, og som i KVV-en, regnes skattefinansieringskostnaden å være 20% av nettokostnaden for hvert alternativ.

Tabell 34 sammenfatter virkningene som vi mener det er forsvarlig å tallfeste i en samfunnsøkonomisk analyse. Tallene i tabellen er forventningsverdier som er hentet fra vår gjennomgang av overslag av kostnader og inntekter og usikkerhet for de ulike alternativene. Tabellen viser *hvor mye de ulike alternativene avviker fra nullalternativet*. Et minustall viser at kostnadene øker, eller at inntektene reduseres, sammenliknet med nullalternativet. Et plustall viser tilsvarende lavere kostnader eller høyere inntekter.

Tabell 34 Tallfestede samfunnsøkonomiske virkninger

Konsept	Alt. 0	Alt. 0+	Alt. 2A Nybygg sentrum	Alt. 3 Nybygg utenfor sentrum	Alt. 5 Rehabilitering
Forventede investeringskostnader		-30	-634	-577	-859
Driftskostnader		0	-52	-60	-154
<i>FDVU</i>		0	-85	-93	-190
<i>Leie av lokaler</i>		0	33	33	37
Driftsinntekter utleie		0	76	68	471
Skattekostnad		-6	-122	-114	-108
Nåverdi netto nytte		-36	-732	-683	-651
Rangering	1	2	5	4	3

Forventede investeringskostnader, i første rad i tabellen over, er kvalitetssikrede forventningsverdier av investeringene som kreves for de ulike konseptalternativene, fordelt over perioden 2020 til 2022 og neddiskontert. For nullalternativet investeres hele summen i 2020. For nullplussalternativet fordeles investeringskostnadene likt over årene 2020 og 2021. For nybyggalternativene 2A og 3 antar vi at 20% av investeringssummen brukes i 2020, 50% i 2021 og 30% i 2022. En slik fordeling antar vi også for rehabiliteringen av dagens tinghus og tilstøtende kontorlokaler i alternativ 5, men i tillegg kommer kjøpesummen for kontorlokaler i nabobygget i 2020. Kjøp av nabobygget gjør investeringskostnadene svært høye, men dette kompenseres for ved betydelige leieinntekter gjennom hele perioden. Det er ikke gjort noe fratrekk i nybyggalternativene for salg av eksisterende tinghusbygg.

Driftskostnader, i andre rad i tabellen over, er sammensatt av kostnader til forvaltning, vedlikehold og drift (FDVU) og kostnader til leie av tilleggslokaler. Areal som skal leies ut får refunderte FDVU-kostnader, som omtalt i kapittel 6.5.4. Vi bruker derfor nettoverdier for FDVU-kostnadene.

Personalkostnader og andre kostnader til vanlig drift, utover forvaltning, vedlikehold og drift av bygg er ikke medtatt, da de ventes å være like for alle de ulike investeringsalternativene. Både FDVU og leiekostnader er prisjustert med årlig realprisvekst på 1,3%. Vi gjør også følsomhetsanalyse for andre antakelser om prisvekst for leiepriser, se under. FDVU-kostnadene løper fra datoen bygget står klart, men for nybyggalternativene løper også kostnadene for eksisterende tinghusbygg i investeringsperioden 2020-2022. Leie av lokaler varierer ettersom kapasitetsbehovet endres. Det er kun i alternativ null og nullpluss at det er leiekostnader etter investeringsperioden 2020 til 2022. FDVU-kostnadene er betydelig høyere for rehabiliteringsalternativet enn nybyggalternativene av to årsaker:

- 1) Eksisterende bygg er eldre, er vernet og mer krevende å vedlikeholde.
- 2) Den totale bygningsmassen er større for eksisterende bygg inkludert Valkendorfsgate 6 enn for nybyggalternativene, noe som også påvirker nettoverdi av FDVU-kostnader.

Driftsinntekter (leie), i Tabell 34 over, er utleie av lokaler i nybygg- og rehabiliteringsalternativene, i perioder der kapasiteten er større enn behovene til tingretten. I alle alternativene avtar leieinntektene gradvis, ettersom kapasitetsbehovene i tingretten øker. Dette skiller seg fra KVVU, der det for nybyggalternativene antas at 1800 kvadratmeter leies ut fra 2022 til 2050. Fra 2050 og senere antar både KVVU og vi at kapasitetene i et eventuelt nybygg å utnyttes fullt ut av tingretten, og det vil derfor ikke være noen leieinntekter. Rehabiliteringsalternativet innebærer kjøp av nabobygget, som er vesentlig større enn tingrettens forventede kapasitetsbehov, som presentert i 6.4.2. Leieinntektene er derfor betydelige, og følsomme for endring i analyseperioden og antakelser om prisvekst i leiemarkedet, som vist under. *Vanlige driftsinntekter* for Bergen Tingrett, fra statlige overføringer og andre potensielle inntektskilder, f.eks. gebyrinntekter, ventes ikke å være forskjellige for de ulike investeringsalternativene og er derfor ikke medtatt.

Skattekostnader utgjør 20% av offentlige nettokostnader, som er et estimat på den marginale kostnaden ved å hente inn ekstra skatt. En skattekrone på det offentliges hånd er verd en 1,20 kr på privat hånd. Det er fordi skatter i alminnelighet vil føre til at konsumenter og produsenter blir stilt overfor ulike priser. Slike skattekrone vil vri produksjons- og konsumbeslutningene slik at samfunnet påføres et effektivitetstap ved skattefinansiering.

Nettonytte er summen av de prissatte samfunnsøkonomiske virkningene av investeringsalternativene og inkluderer de prisjusterte og neddiskonterte investeringskostnadene, driftsinntektene, driftskostnadene og skattekostnadene.

Restverdi av bygg i 2076, ved analyseperiodens slutt, er ikke tatt med i analysen av prissatte virkninger. Det er vanskelig å tallfeste en slik verdi, så langt fram i tid. For alternativ 5 vil den totale bygningsmassen, forutsatt kjøp av nabobygget, være større enn for nybyggalternativene. Dette burde tilsi en høyere restverdi enn for et eventuelt nybygg. Samtidig er både eksisterende tinghus og nabobygget betydelig eldre enn et nybygg, og det kan tilsi at byggene vil ha lavere verdi enn et nybygg. Samlet sett er det derfor svært usikkert hvilke av disse alternativene som gir størst restverdi. Nullalternativet er ikke levedyktig i analyseperioden, og det vil derfor ikke være noen restverdi for dette alternativet. Nullplussalternativet er også å betrakte som et utsettelsesalternativ, og investeringsnivået er ikke tilstrekkelig til en full rehabilitering av eksisterende tinghusbygg. Dermed forventer vi heller ikke her å ha noen restverdi ved analyseperiodens slutt.

Reinvesteringer i analyseperioden er heller ikke medtatt i de prissatte virkningene av investeringsalternativene. Reinvesteringer skal ta hensyn til større vedlikehold, utover det som dekkes over FDVU-kostnadene, slik at bygget føres tilbake til opprinnelig standard og byggets verdi dermed ikke forringes i særlig grad. Men om reinvesteringer inkluderes, bør derfor også restverdi inkluderes i analysen. I KVVU er reinvesteringer etter 20, 30 og 40 år inkludert, mens restverdi er utelatt. På grunn av stor usikkerhet rundt estimatene, både for reinvesteringer og restverdi, har vi valgt å ikke ta dette med i den prissatte analysen. Det er sannsynlig at reinvesteringskostnadene for alternativ 5, med to eldre bygg, vil være høyere enn for nybyggalternativene og noe høyere enn for nullplussalternativet.

Som vi ser av Tabell 35, reflekterer de prissatte samfunnsøkonomiske virkningene i liten grad samfunnets verdsetting av en effektiv Bergen Tingrett. Det er i hovedsak kostnader for samfunnet og noe leieinntekter som blir prissatt. Det er dermed ikke overraskende at nullalternativet og nullplussalternativet blir rangert først, selv om nullalternativet ikke bidrar, eller for nullplussalternativet i liten grad bidrar, til å svare på Bergen Tingretts behov. Alternativ 5, rehabilitering av eksisterende Bergen Tingrett med kontorlokaler i nabobygget, og alternativ 3, nybygg utenfor sentrum, henholdsvis rangert som tredje og fjerde beste alternativ, kommer temmelig likt ut i rangeringen av prissatte virkninger. Nybygg i sentrum kommer ut som det lavest rangerte alternativet, basert på prissatte samfunnsøkonomiske virkninger. Det er imidlertid viktig å legge merke til at alternativ 5 er mer følsomt

enn alternativ 3 for valg av analyseperiode, slik at en kortere analyseperiode ville snudd om på rangeringen, se Tabell 35. Antakelser om prisvekst i leiemarkedet for kontorlokaler i Tabell 36 kan imidlertid med realistiske antakelser om noe høyere prisvekst for leiepriser, gjøre rehabiliteringsalternativet langt mer attraktivt.

Tabell 35 Prissatte samfunnsøkonomiske virkninger, følsomhet for valg av analyseperiode. Priser i millioner 2016-kroner.

Konsept	Analyse- periode	Alt. 0	Alt. 0+	Alt. 2A Nybygg sentrum	Alt. 3 Nybygg utenfor sentrum	Alt. 5 Rehab.
Nåverdi nettonytte 60 år (basis)	2016-2076		-36	-732	-683	-651
Nåverdi nettonytte 50 år	2016-2066		-36	-720	-669	-680
Nåverdi nettonytte 40 år	2016-2056		-36	-706	-653	-715

En kortere analyseperiode har lite innvirkning på nybyggingsalternativene, men vi ser at rehabiliteringsalternativet, alt. 5, der store deler av nabobygget leies ut, er følsomt for valg av analyseperiode, med en nettonåverdi som varierer fra -651 millioner med en lang periode med utleie, til -715 millioner med en kortere utleieperiode. De andre alternativene er relativt lite følsomme for valg av analyseperiode.

Tabell 36 Prissatte samfunnsøkonomiske virkninger, følsomhet for prisvekst leiepriser. Priser i millioner 2016-kroner.

Konsept	Prisvekst leiepriser	Alt. 0	Alt. 0+	Alt. 2A Nybygg sentrum	Alt. 3 Nybygg utenfor sentrum	Alt. 5 Rehab.
Nåverdi nettonytte 60 år	0		-36	-761	-710	-816
Nåverdi nettonytte 60 år	1		-36	-740	-690	-696
Nåverdi nettonytte 60 år (basis)	1,3		-36	-732	-683	-651
Nåverdi nettonytte 60 år	2		-36	-712	-664	-525
Nåverdi nettonytte 60 år	3		-36	-676	-629	-280

Alternativ 5 er enda mer følsomt for antakelser om prisstigning i leiemarkedet enn for analyseperiode. Det er naturlig å anta at prisstigningen for kontorlokaler sentralt i Bergen sentrum vil være relativt høy. En prisvekst på 1,3 % er brukt som basis, på samme måte som for FDVU-kostnader. Det er imidlertid ganske sannsynlig at prisveksten for leiepriser vil være enda noe høyere, og vi ser da at leieinntektene for rehabiliteringsalternativet vil øke svært mye, noe som gjør rehabiliteringsalternativet vesentlig mer attraktivt. Ved en eventuell kollaps i leiemarkedet for sentrale kontorlokaler vil det, på tilsvarende måte gi store negative utslag i de prissatte virkningene for alternativ 5. Igjen er de andre alternativene langt mindre følsomme for endringer i leiepriser. Det er relativt lite lokalleie i nullplussalternativet. For nybyggalternativene er leieinntektene langt lavere enn for rehabiliteringsalternativet, både fordi det er langt færre kvadratmeter som leies ut og fordi fra 2050 og utover utnytter Bergen Tinghus hele nybygget selv, mens det er utleie av store lokaler gjennom hele analyseperioden for rehabiliteringsalternativet.

6.6.3 Eie eller leie rettsbygning?

Rettsbygninger er underlagt en rekke bygningsmessige krav som er kostnadsdrivende sammenlignet med ordinære kontorbygg. En rettsbygning skal ha en høy symbolverdi med et verdig preg på bl.a. hovedinngang. Det stilles krav til flere atskilte innganger. Det kreves spesielle rom med krav til sikkerhet, lyd og akustikk. Et eventuelt nytt tinghus skal også gjenspeile kvalitet, varighet men samtidig nøkternhet.

I KVV for ny framtidig rettsbygning i Bergen vurderes salg av Bergen Tinghus som da må erstattes av en ny offentlig rettsbygning eller av leie av rettsbygning i privat eiet bygningsmasse. I sistnevnte tilfelle må de samfunnsøkonomiske verneverdiene knyttet til Bergen Tinghus veies opp mot de samfunnsøkonomiske effektivitetsgevinstene ved leie av mer hensiktsmessige lokaler.

Verneverdier vil som regel måtte baseres på skjønn. En samfunnsøkonomisk analyse basert kun på prissatte elementer, vil derfor isolert sett ikke gi et tilstrekkelig grunnlag for beslutning om fremtidig vern. Verneverdige bygninger er ofte dyrere å rehabilitere enn å bygge nytt. Nye bygninger gir normalt bedre muligheter for optimal utforming i forhold til virksomhetens funksjoner og krav. Når ikke-prissatte verneverdier holdes utenfor, vil den økonomiske analysen basert på prissatte elementer ofte favorisere nybygg framfor rehabilitering av verneverdige bygg.

Når det gjelder nybygg vurdert opp mot rehabilitering, vil den økonomiske analysen basert på markedsbestemte verdier i mange tilfeller favorisere nybygg som følge av lavere investeringskostnader og bedre score på de fleste ikke-prissatte elementene. Fra et rent brukerperspektiv vil derfor nybygg-alternativene kunne framstå som en bedre løsning enn rehabilitering. Tinghuset i Bergen har allerede i dag for lite areal til behovet knyttet til Bergen tingrett og Nordhordland tingrett, og er derfor avhengig av å leie lokaler i det tilstøtende nabobygget Valkendorfs gate 6. Et relevant valg vil derfor stå mellom nybygg av rettsbygning på en ny lokasjon eller kjøp, eventuelt leie, av privat eide arealer i tilstøtende bygg.

Når det gjelder Bergen tinghus, er investeringer i rettsaler med tilhørende funksjoner og utstyr rettet mot et spesifikt formål i noen grad være å anse som «sunk cost». Dette betyr at de vil ha liten samfunnsøkonomisk verdi utenom det spesifikke formålet. Driftsmessig vil leie gi samme funksjon som kjøp, men det kan stilles spørsmål til om leie ivaretar en sentral samfunnsfunksjon som dømmende myndighet på best mulig måte, når bygg og drift overlates til private aktører. Det gir imidlertid noe mer fleksibilitet, men samfunnet vil også bære en kostnad ved at en privat aktør påtar seg noe av risikoen knyttet til behovsendring for Bergen Tingrett, i form av høyere leiepriser. Ved reforhandling av avtale vil også en privat aktør som eneste tilbyder av passende rettslokaler kunne ha en strategisk fordel som kan føre til økt leiepris. En slik leieavtale synes derfor kun å være hensiktsmessig når kapasitetsbehovene er svært usikre. Denne fleksibiliteten innebærer samtidig noe risiko for Bergen Tingrett. Hva skjer f.eks. om utleier går konkurs? Vil Bergen Tingretts virksomhet rammes? Det antas at nåverdi av høyere driftskostnader ved leie burde samsvare med nåverdi av investeringskostnader og lavere driftskostnader om staten er byggherre, men om markedene for kjøp eller leie av lokaler er imperfekte kan prisene avvike. Hvis det f.eks. er få utleiere som konkurrerer, vil leieprisene sannsynligvis bli høyere. Hvis det i tillegg er noe risiko knyttet til fleksibilitet og mulighet for reforhandling, vil utleier hente ut profitt og samfunnskostnaden vil, bl.a. på grunn av skattekostnader, kunne bli langt høyere enn ved statlig eie av bygg. Så lenge bygget har god funksjonalitet og driftes hensiktsmessig vil imidlertid ikke nytteverdi av bygget være vesentlig forskjellig fra statlig eid bygg.

For Bergen tinghus er bygningens kulturhistoriske verdi en ytterligere begrunnelse for statlig eierskap. Slike immaterielle verdier kan i mange tilfeller overstyre resultatet fra tallfestede økonomiske lønnsomhetsanalyser og kan som sådan betraktes som en korleksjon for samfunnsrelevante verdier som ikke reflekteres i markedsbaserte verdier. Tilsvarende betraktninger kan gjøres gjeldende for andre bygg som har kulturhistorisk verdi. Om rehabilitering velges, vil det være en fordel at kontorfunksjonene utføres i rettslokalenes nærhet, noe som vil kunne gi private utleiere en strategisk fordel som vil kunne reflekteres i høye leiekostnader. Dette kan tale for at staten overtar lokalene i stedet for å leie, selv om en blir sittende med overkapasitet.

I rehabiliteringsalternativet, alt. 5, kan nabobygget, et kontorkurransebygg, kjøpes eller leies. Vi har analysert kostnader ved leie eller kjøp av nabobygget, se Tabell 37.

Vi har kvalitetssikret forventede leiepriser og forventet kjøpesum for kontorkurransebygg i Bergen sentrum, og vi finner et overraskende stort avvik mellom kostnader ved leie og kjøp. Forskjellene kan selvfølgelig åpne for kritikk av vårt tallgrunnlag, som er basert på dagens omsetningstall og leiepriser i Bergen sentrum.

Tabell 37 Prissatte samfunnsøkonomiske virkninger av leie eller kjøp av kontorkurransebygg.

Konsept	Alt. 0	Alt. 5 Rehabilitering og leie	Alt. 5 Rehabilitering og kjøp
Forventede investeringskostnader		-552	-859
Driftskostnader		-287	-154
<i>FDVU</i>		-48	-190
<i>Leie av lokaler</i>		-239	37
Driftsinntekter utleie		0	471
Skattekostnad		-168	-108
Nåverdi netto nytte		-1007	-651

Det er viktig å legge merke til at selv om tinghuset vil anvende samme antall kvadratmeter i begge alternativene, så innebærer kjøpsalternativet at hele nabobygget kjøpes, med utleie av store deler av bygget i begynnelsen og fortsatt betydelige utleieinntekter mot slutten av analyseperioden. Leiealternativet innebærer ikke at hele bygget overtas, men at antall kvadratmeter som leies gradvis øker over analyseperioden.

Gitt våre betraktninger rundt statlig eierskap og leie i diskusjonen over og våre beregninger av prissatte samfunnsøkonomiske virkninger av kjøp eller leie, målt i neddiskonterte endringstall i forhold til nullalternativet, anbefaler vi at en eventuell beslutning om leie eller kjøp av nabobygget om rehabiliteringsalternativet velges, bør vurderes grundig. Hvis beslutningen skyves framover i tid vil det være hensiktsmessig å se på kostnads- og inntektsstrømmer igjen, med oppdaterte tall for leie- og kjøpspriser i Bergen sentrum rundt beslutningstidspunktet.

6.6.4 IKKE-PRISSATTE VIRKNINGER

De virkningene av investeringsalternativene som ikke kan tallfestes i kroneverdi, vurderes kvalitativt som ikke-prissatte virkninger. Gjennomgangen av de ikke-prissatte virkningene tar utgangspunkt i hva som er hovedelementene i de foreslåtte løsningene for Bergen Tingrett, og hvordan de ulike løsningsforslagene varierer i så henseende. Derne st må vi beskrive virkningene som ikke lar seg prissette, før virkningene kan systematiseres og vektes.

Vi mener at tiltakene som er skissert for nybygg eller rehabilitering av Bergen Tinghus kan grupperes i fire ulike typer tiltak:

1. Nybygg
2. Rehabilitering av eksisterende, vernet bygg
3. Bygningsmessige og tekniske endringer av eksisterende bygg for å gi et mer *effektivt* bygg og for å forbedre *besøkendes opplevelse av bygget*:
 - a. Sikkerhetsforbedring
 - b. Øke antall, utvide og forbedre rettssaler og meglingsrom
 - c. Forbedre lokalene for besøkende, f.eks. tilgang til vielsesrom, vitnerom, annen brukerrettet virksomhet
 - d. Forbindelse til nabobygg

4. Utvidelse av kapasitet ved kjøp eller leie av kontorkurransebygg til kontorlokaler, interne møterom og kantine

VIRKNINGER

De ulike hovedelementene i arbeidet med å rehabilitere og oppgradere Bergen Tingrett eller bygge nybygg, vil ha virkninger som kan tillegges verdi i den samfunnsøkonomiske analysen. For hvert av disse hovedelementene beskrives først hvilke virkninger det kan være snakk om. Dernest beskrives hvordan disse virkningene kan antas å variere mellom alternativene.

De ulike hovedelementene i nybygg og rehabiliterings- og oppgraderingsarbeidet har følgende virkninger som kan være opphav til verdier som det bør tas hensyn til:

- A. **Nybygg** gir et optimalisert og velfungerende bygg, som er effektivt og gir godt inneklima og som fungerer godt for ansatte og besøkende. For nybygg er det som skiller alternativene effekter av *lokalisering* av bygget i sentrum eller sentrumsnært. Nybygg vil ha to *klimaeffekter*, gjennom forbedret energiøkonomi i forhold til eksisterende bygg og ved utslipp i forbindelse med bygging. Samlet sett mener vi dette har en svak negativ effekt i forhold til rehabilitering av eksisterende bygg, men effektene er svært små. Vi forventer også at det vil være noe negative klimaeffekter på grunn av utslipp fra økt biltrafikk ved lokalisering utenfor sentrum.
- B. **Rehabilitering av eksisterende bygg** Det er forskjeller i hvor omfattende rehabiliteringen er i alternativene 0+ og 5 er, og dette gir noe forskjeller i bidrag til bymiljø og kulturverdier. Alternativ 0+ bidrar noe mer til bymiljøet enn alternativ 0, som ikke er levedyktig utover en femårsperiode. Alternativ 0+ svarer på prekære behov og sikrer at driften av Bergen Tinghus videreføres i det vernede formålsbygget for flere år, men om driften ved eksisterende Bergen Tinghus kan opprettholdes og dermed bidra til bymiljø og vern av kulturverdier i hele analyseperioden er mer usikkert. Alternativ 5 forventes derimot å være levedyktig gjennom hele analyseperioden. Dette rehabiliteringsalternativet ivaretar det vernede formålsbygget og aktivitetene i Bergen Tinghus midt i bykjernen.
- C. **Bygningsmessige og tekniske endringer for å gi et mer effektivt og velfungerende bygg:** Frigjøring av arealer i hovedbygningen fra kontorlokaler til rettssaler og ombygginger i eksisterende lokaler legger til rette for bedre logistikk i driften av domstolen. Mer effektiv logistikk kan også komme som en følge av flere heisløp som øker sikkerheten og reduserer forsinkelser for besøkende og ansatte og nytt klimaanlegg innebærer bedre fysiske arbeidsforhold for de ansatte. Det er store forskjeller i hvor omfattende rehabiliteringen er i alternativene 0+ og 5 er, og dette gir store forskjeller i byggets effektivitetsbidrag. Sett opp mot nybygg, gir rehabilitering et langt mindre effektivt bygg for alternativ 0+, mens forskjellene mellom nybygg og rehabiliteringen i alternativ 5 er langt mindre. Forskjellene ved et noe mer optimalisert nybygg i forhold til rehabilitert alternativ 5, utover det som er tatt hensyn til i de prissatte driftskostnadene, oppveies delvis ved at rehabiliteringsalternativet har mer sentral lokalisering i forhold til nybygg i utkanten av sentrum, på en av tilgjengelige tomtene, som gir mindre tapt arbeidstid for ansatte ved tingretten og i politiet, for advokater og andre besøkende.
- D. **Bygningsmessige endringer for å forbedre besøkendes opplevelse av bygget**
 - a. Sikkerhetsforbedring som gir økt trygghetsfølelse
 - b. Forbedret inneklima gir bedre opplevelse av bygget
 - c. Forbedre lokalene for besøkende, f.eks. tilgang til vielsesrom, vitnerom, annen brukerrettet virksomhet gir høyere nytte for besøkendeAlternativ 0+ bidrar noe til besøkendes opplevelse av trygghet og inneklima, mens alternativ 5 gir vesentlige forbedringer i besøkendes private nytte.
- E. **Utvidelse av kapasitet ved kjøp eller leie av kontorkurransebygg**

Null- og nullplussalternativet utnytter nabobygget til Bergen Tingrett til en kombinasjon av rettslokaler, kantine og noe kontor- og møtelokaler. Tilkomsten er vanskelig og sikkerheten er ikke særlig god. Rehabiliteringsalternativet 5 skiller seg vesentlig fra nullalternativene, ved å separere rettslokaler og lokaler for besøkende fra arealer i sikker sone for ansatte. Dermed legges alle interne kontorfunksjoner til nabobygget til eksisterende tinghusbygg. Dette gir ansatte høyere sikkerhet og mer effektive kontorlokaler, med mulighet for variasjon i kapasitetsutnyttelse ved å leie ut lokaler det ikke er behov for eller ved å leie mindre lokaler i begynnelsen av perioden, for deretter å øke arealet som leies utover i analyseperioden, ettersom kapasitetsbehovet økes. Dette innebærer imidlertid overkapasitet for rettslokaler og meklingsrom i det rehabiliterte tinghusbygget i begynnelsen av perioden.

SYSTEMATISERING IKKE-PRISSATTE VIRKNINGER

Vi vil i vår analyse å fokusere på generell samfunnsnytte og privat nytte for spesifikke, direkte berørte grupper, for å vurdere betydningen av ikke-prissatte virkninger ved valg av investeringsalternativ for Bergen Tinghus. Det dreier seg om:

- **Samfunnsnytte** av effektivitetsforbedring i rettspleie ved Bergen Tinghus ved forbedringer i
 - Kvalitet
 - Kapasitet/saksbehandlingstid
- **Samfunnsnytte** av investeringsalternativets bidrag til bymiljø og kulturverdier
- **Samfunnsnytte** av klimaeffekter

I tillegg har vi valgt å skille ut to nytteeffekter fra den aggregerte samfunnsnyttens, fordi dette er effekter som ikke gir et bidrag til samfunnet som helhet, men som direkte påvirker de som bruker bygget:

- **Privat nytte** som ikke fremkommer av de tallfestede konsekvensene
 - Bidrag til bedring i besøkendes opplevelser
 - Bidrag til bedring ansattes arbeidsforhold

DE IKKE-PRISSATTE VIRKNINGENES SAMFUNNSMESSIGE KONSEKVENSN

De ikke-prissatte virkningene måles kvalitativt opp mot nullalternativet. Et plustegn betyr at tiltaket har en høyere samfunnsnytte enn nullalternativet, mens et minustegn viser at tiltaket har lavere verdi for samfunnet enn en videreføring av dagens situasjon, slik nullalternativet innebærer. Antall pluss- og minustegn angir virkningens styrke. De kvalitative virkningene kan imidlertid ikke legges sammen på tvers av virkningskategorier ved en enkel telling av pluss- og minustegn. Den samlede rangeringen av konseptene, basert på ikke-prissatte virkninger, er et resultat av vår kvalitative vurdering av konseptenes virkninger og virkningenes betydning for samfunnet.

Tabell 38 Ikke-prissatte samfunnsøkonomiske virkninger av investeringskonseptene. Positive konsekvenser målt som forskjell fra Nullalternativet.

Konsept	0	0+	2A	3	5
Effektivitetsforbedring rettspleie		+	+++	++ (+)	+++
Bidrag til bymiljø og kulturverdier		+	--	---	++ (+)
Klimaeffekter		0	-	--	0
Besøkendes opplevelser		+	+++	++	+++
Ansattes arbeidsforhold		+	+++	++	+++
Rangering	5	4	2	3	1

Effektivitetsforbedring rettspleie måler endringer i samfunnets nytte av at Bergen Tinghus oppnår kvalitets- og kapasitetsforbedringer i sine oppgaver for hvert enkelt investeringskonsept, i forhold til en videreføring av dagens situasjon i nullalternativet. En velfungerende rettsinstans har betydning for å sikre et velfungerende samfunn og minimere lovbrudd, ved at lovverket håndheves. Effektivitetsforbedringene har derfor nytteverdi for hele samfunnet, ikke bare for de som kommer i direkte kontakt med Bergen Tingrett. Nullplussalternativet gir noe forbedring i rettspleie i forhold til nullalternativet, ved etablering av ny, sikker inngang og noen utbedringer av bygget. Vi vurderer nybyggalternativene til å hente ut maksimale effektivitetsforbedringer. Alternativ 2 mener vi likevel vil gi marginalt bedre effektivitet for Bergen Tingrett enn nybyggalternativ 3, utelukkende fordi lokalisering utenfor sentrumskjernen fører til noe effektivitetstap i form av mer reisetid og reisekostnader i løpet av arbeidsdagen for ansatte, advokater og politi. Rehabiliteringsalternativet, alternativ 5, vurderes tilnærmet likt alternativ 2. Et rehabilitert, vernet bygg, kombinert med kontorkurransebygg, vil være et noe mindre effektivt bygg enn et spesialtilpasset nybygg, men denne effekten mener vi, til en viss grad, oppveies ved den langt mer sentrale plasseringen bygget har, i forhold til plasseringen av et eventuelt nybygg i sentrum. Vi mener dessuten at alle alternativene, med unntak av nullalternativene, gir effektivitetsforbedringer på grunn av synergieffekter ved samlokalisering av domstoler, men at disse effektene ikke skiller de tre alternativene.

Bidrag til bymiljø og kulturverdier måler endringer i samfunnets nytte av investeringskonseptenes bidrag til bymiljø og samfunnets kulturverdier. Endringen verdsettes i forhold til en videreføring av dagens situasjon i nullalternativet. Nullplussalternativet kan betraktes som et utsettelsesalternativ og ivaretar tinghusets funksjoner sentralt i bykjernen, i alle fall i deler av analyseperioden, og opprettholder driften av det vernede formålsbygget. Nybyggalternativene 2A og 3 innebærer at eksisterende vernede formålsbygg må anvendes til noe annet, uten at det finnes en god alternativ anvendelse. De vil dermed ha en negativ virkning på kulturhistoriske verdier og bymiljø, i forhold til nullalternativet. Tinghus utenfor bysentrum vurderes dessuten til å gi et noe større negativt bidrag til bymiljøet enn nybygg i sentrum, siden tinghuset da flyttes ut av bysentrum. Rehabiliteringsalternativet, alt. 5, mener vi vil gi et vesentlig, positivt bidrag til både bymiljø og kulturverdier, ved at tinghuset rehabiliteres og ivaretar formålsbyggets funksjon, slik at arkitektur, interiør og utsmykning fortsatt vil knyttes opp mot byggets formål i hele analyseperioden.

Klimaeffekter måler investeringsalternativenes bidrag til energikøkonomi og klimautslipp, utover det som måles i FDVU-kostnadene. Nullplussalternativet 0+ og rehabiliteringsalternativet 5 innebærer ingen endring i klimaeffekt i forhold til nullalternativet. Nybygg vil ha to klimaeffekter, gjennom forbedret energikøkonomi i forhold til eksisterende bygg og ved utslipp i forbindelse med bygging. Samlet sett mener vi dette har en svak negativ effekt i forhold til rehabilitering av eksisterende bygg, men effektene er svært små. Vi forventer også at det vil være noe negative klimaeffekter på grunn av utslipp fra økt biltrafikk ved lokalisering utenfor sentrum.

Besøkendes opplevelser måler privat nytteendring for besøkende ved Bergen Tinghus for de ulike investeringskonseptene, målt opp mot nullalternativet. Vi vurderer alternativ 0+ dithen at det bidrar noe til besøkendes bedre opplevelse av trygghet og inneliv, mens alternativ 2A, 3 og 5 gir vesentlige forbedringer i besøkendes private nytte, da byggene optimaliseres i langt større grad. Sikkerhetsløsningene vil imidlertid kunne gi høyere sikkerhetsfølelse for nybyggalternativene enn for alternativ 5. Samtidig trekker lokalisering for alternativ 3 noe ned den private nytten for besøkende, mens kulturhistoriske verdier og sentral plassering i sentrumskjernen trekker opp for alternativ 5.

Ansattes arbeidsforhold måler de ansattes private nytte av investeringsalternativene, i forhold til nullalternativet. Dette dekker ikke forhold knyttet til effektivitetsforbedringer i arbeidsprosesser, som har generell samfunnsverdi, men vektlegger tiltakenes bidrag til de ansattes opplevde følelse av trygghet og godt arbeidsmiljø, samt en eventuell følelse av stolthet knyttet til arbeidsplassen og nytteverdi av arbeidsplassens lokalisering. Her gir nullplussalternativet noe bidrag til følelse av trygghet, samtidig som lokalisering i sentrum i et flott, vernet formålsbygg ivaretas i en periode.

Nybyggalternativene og rehabiliteringsalternativet kommer ganske likt ut når det gjelder trygghet og arbeidsmiljø, og selv om rehabilitering med noe dårligere soneinndeling i enkelte etasjer ikke gir like god trygghetsfølelse som sikkerhetsløsningene i et nybygg, vil dette oppveies noe ved privat nytte av å jobbe i et flott, vernet bygg, midt i bykjernen. Dermed vurderes totalt sett alternativ 2 og 5 som like gode, men av litt ulike årsaker. Alternativ 3 har vi vurdert til å gi litt lavere privat nytteverdi for de ansatte, på grunn av lokaliseringen utenfor sentrum.

Vekting av virkningene er subjektive. Vi vekter effektivitetsforbedring i rettspleie tyngst. Denne virkningskategorien måler hvordan investeringskonseptene svarer på sentrale, prosjektutløsende behov, som er av stor betydning for å sikre et velfungerende samfunn. Bidrag til bymiljø og kulturverdier er etter vår mening også av høy betydning, da investeringskonseptene innebærer endring i bybildet i kjernen av Bergen sentrum og eventuell omgjøring av anvendelsen av et vernet formålsbygg. Vi mener at det ikke finnes en god, alternativ anvendelse av det vernede bygget. Både utvendig og innvendig utsmykning av eksisterende bygg er knyttet til byggets formål, og vil ikke ha samme kulturhistoriske verdi, om det må løsrides fra byggets funksjon som rettsbygning. Klimaeffekter har stor betydning for samfunnet, men virkningene vurderes her som små og dessuten noe usikre. De vektes derfor ikke like tungt. De andre virkningene er private nytteeffekter, som er skilt ut fra samfunnsnytt. De har kun betydning for spesifikke grupper og har dermed noe mindre samfunnsverdi.

Samlet sett rangerer vi alternativ 5, rehabiliteringsalternativet, som det klart beste alternativet, basert på ikke-prissatte virkninger, da det både gir et effektivt bygg og bidrar sterkt til å ivareta og videreutvikle bymiljø og kulturverdier. Nybyggalternativene kommer ganske likt ut og rangeres som nummer to og tre, med lokalisering utenfor sentrum som minst attraktiv. Nullalternativene er ikke levedyktige gjennom hele analyseperioden. Spesielt gjelder det alt. 0, som vi mener ikke er rangerbart på grunn av levetid, mens alt. 0+ kan betraktes som et utsettelsesalternativ.

6.6.5 SAMLET VURDERING AV SAMFUNNSØKONOMISKE VIRKNINGER

Når alternativene skal rangeres ut fra samfunnsøkonomiske betraktninger, må det gjøres etter en samlet vurdering av både prissatte og ikke-prissatte konsekvenser.

Tabell 39 presenterer oversikten over prissatte og ikke-prissatte konsekvenser i den samfunnsøkonomiske analysen for hvert av de fire alternativene som er vurdert.

Alternativ 5, rehabiliteringsalternativet, rangeres som det beste alternativet. Vår samfunnsøkonomiske analyse viser at kjøp, gitt forutsetningene om kjøpesum, dagens prisnivå i og prisvekst i leiemarkedet, har vesentlig lavere samfunnsøkonomiske kostnader enn leiealternativet. Alternativ 2A og 3, nybygg i eller utenfor sentrum, vurderes som relativt like alternativer. De prissatte virkningene viser en liten kostnadsforskjell, ca. 50 millioner høyere, for nybygg i sentrum i forhold til utenfor sentrum, men vi mener at de ikke-prissatte virkningene vurderes som mer positive for nybygg i sentrum enn utenfor og at spesielt virkninger på effektivitetsforbedring bør tillegges noe mer vekt. Samtidig er det viktig å understreke at det kun er lokalisering som skiller alternativene, så forskjellene er små, gitt konseptenes relativt lave modenhetsgrad.

Nullalternativet er ikke levedyktig utover en femårsperiode og derfor ikke rangerbart. Alternativ 0+ er et utsettelsesalternativ som svarer på de mest prekære behovene, men ikke løser effektivitetsutfordringene på sikt og rangeres derfor sist.

Tabell 39 Samlede samfunnsøkonomiske virkninger og rangering av investeringsalternativene. Alle verdier er neddiskonterte og i millioner 2016-kroner.

Konsept	Alt. 0	Alt. 0+	Alt. 2A Nybygg sentrum	Alt. 3 Nybygg utenfor sentrum	Alt. 5 Rehabiliteri ng
Forventede investeringskostnader		-30	-634	-577	-859
Driftskostnader		0	-52	-60	-154
<i>FDVU</i>		0	-85	-93	-190
<i>Leie av lokaler</i>		0	33	33	37
Driftsinntekter utleie		0	76	68	471
Skattekostnad		-6	-122	-114	-108
Nåverdi nettonytte		-36	-732	-683	-651
Effektivitetsforbedring rettspleie		+	+++	++ (+)	+++
Bidrag til bymiljø og kulturverdier		+	--	---	++ (+)
Klimaeffekter		0	-	--	0
Besøkendes opplevelser		+	+++	++	+++
Ansattes arbeidsforhold		++ (+)	+++	++	+++
Rangering		4	2	3	1

6.7 OPSJONER OG BESLUTNINGSSTRATEGI

Vi anbefaler å beslutte konsept på bakgrunn av den informasjonen som foreligger per i dag og uttalelsene fra Riksantikvaren (Vedlegg 8), med den begrunnelsen som er gitt nedenfor. På grunn av umiddelbare behov for bedret sikkerhet i tinghuset foreslår vi at prosjektet videreføres til forprosjekt så snart konsept er vedtatt. Videre anbefaler vi at beslutningen om eierskap eller leie av rettslokaler tas i forbindelse med forprosjektet.

FLEKSIBILITET

Domstolsadministrasjonen har lagt stor vekt på fleksibilitet grunnet uvisshet om fremtidig behov. Dette er ivarettatt i alle alternativene, unntatt 0 og 0+, og det er derfor lite sannsynlig at en mer detaljert informasjon om arealbehov for domstolene i Bergensregionen vil endre prioriteringen mellom alternativene. Fleksibiliteten vil også imøtekomme endrede krav til sikkerhet i rettsbygningene.

ANNEN BRUK AV BERGEN TINGHUS

Dersom det skulle komme et forslag om en formålstjenlig bruk av eksisterende Bergen tinghus til annet formål enn rettsfunksjoner, og antikvariske myndigheter tillater dette, kan et nybygg bli vurdert som mer fordelaktig enn rehabilitering av eksisterende tinghus, gitt at lokalisering av nybygg gir akseptabel tilgjengelighet for publikum. Realistiske alternativer for bruk av tinghuset foreligger imidlertid ikke, og vi anser det som meget lite sannsynlig at slike vil fremkomme i overskuelig fremtid.

En eventuell beslutning om samlokalisering med Politiet anses ikke å kunne gi noen økonomiske eller driftsmessige gevinster og anbefales ikke.

FREMTIDIG BRUK AV EKSISTERENDE TINGHUS

Rehabilitering av eksisterende tinghus og bruk av tilleggslokaler i Valkendorfsgate 6 gir en fleksibilitet ved at man gjennom leiekontraktsforhandlinger kan regulere hvor stor andel av Valkendorfsgate 6 som ønskes brukt av domstolene. Dersom domstolene skal leie arealer i Valkendorfsgate 6, bør det sikres opsjoner på større arealer enn det til enhver tid er behov for. Uansett om Staten eier eller leier Valkendorfsgate 6 forventes det at de arealer som ikke domstolene benytter i dette bygget, kan leies ut til andre aktører.

BYGGING AV EN NY RETTSBYGNING

Bygging av en ny rettsbygning kan gi en fleksibilitet i bruk av bygget ved å legge til rette for utleie av de arealer som domstolene ikke har behov for. En mulighet kunne ha vært å bygge rettsbygningen i to trinn, der andre byggetrinn startes idet man forventer et behov for økte arealer innen en gitt tid. Vi legger uansett til grunn at de arealer som domstolene ikke bruker, leies ut til andre aktører.

Vurderingen av om staten skal eie eller leie de framtidige rettslokalene er tatt ut av vår vurdering av konseptene. Leie vil gi mer fleksibilitet og anbefales om det er stor usikkerhet rundt behov. Eierskap gir lavere kostnader. Vår samfunnsøkonomiske analyse viser at kjøp, gitt forutsetningene om kjøpesum, dagens prisenivå i og prisvekst i leiemarkedet, har vesentlig lavere samfunnsøkonomiske kostnader enn leiealternativet.

6.8 RANGERING AV ALTERNATIVENE OG TILRÅDNING

ANBEFALING AV ALTERNATIV

Vi anbefaler alternativ 5, omfattende rehabilitering av eksisterende tinghus og bruk av tilleggslokaler i tilstøtende bygning.

Vi anbefaler dessuten etablering av foreslått ny adkomst som et påkrevd strakstiltak. Et slikt tiltak ikke i nevneverdig grad vil forstyrre daglig drift i bygningen og dessuten uansett kan anses som en fullverdig løsning også i et fullstendig rehabiliteringsprosjekt.

Begrunnelsen for anbefalingen er oppsummert nedenfor.

Alternativ 5 er rangert som nummer 1 ut fra et samfunnsøkonomisk perspektiv. Alternativ 5 har marginalt dårligere netto nåverdi enn alternativ 3, nybygg utenfor sentrum. Men alternativ 5 skårer klart best i gjennomgangen av ikke-prissatte effekter, spesielt med tanke på ivaretagelse av rettsbygningens kulturhistoriske betydning i Bergen sentrum.

Alternativ 0+ har en mindre negativ netto nåverdi enn alternativ 5, men har en svært dårlig måloppnåelse med hensyn på fleksibilitet, samt svakhet i soneinndeling med hensyn på sikkerhet, og skårer lavt på ikke-prissatte konsekvenser.

Alternativ 5 svarer på alle krav, og ivaretar på beste måte vernet av dagens Bergen tinghus som en institusjon, ikke bare en bygning. Viser til uttalelsene fra Riksantikvaren (Vedlegg 8).

FORSKJELL I RANGERING SAMMENLIGNET MED ANBEFALING I KVV

- Alternativ 5 er ikke omhandlet i KVV fordi man hadde en mer restriktiv tolkning av vernebestemmelsene for Bergen tinghus:
 - KVV-en la vekt på vern av rettsbygningen
 - KS1 har lagt mer vekt på vern av Bergen tinghus som en levedyktig institusjon
- I KVV rangeres følgende to alternativer som nummer 1:
 - Rehabilitering av dagens tinghus og leie av tilleggslokaler. Dette alternativet har vi vurdert som dårligere enn alternativ 5, siden sikkerheten i eksisterende tinghus ikke ivaretas.
 - Nybygg på Trekanttomten samlokalisert med politiet. Grunnet manglende resonnementer relatert til samlokalisering med Politi, ser vi ikke det som hensiktsmessig å inkludere dette alternativet. Vi har rangert nybygg i sentrum som nr. 2 i vår alternativanalyse.
- KVV-en har ikke rangert flere alternativer enn de ovennevnte, mens vi i KS1 har rangert tre alternativer i tillegg til 0 og 0+ slik Finansdepartementets veileder beskriver.
- I KS1 har vi ikke betraktet ulike tomter som forskjellige konsepter, slik det er gjort i KVV-en.
- I KS1 har vi, i motsetning til i KVV-en, ikke betraktet eierskap eller leie av bygg som ulike konsepter, men som finansieringsløsninger.

7 FØRINGER FOR FORPROSJEKT

7.1 GJENNOMFØRINGSSTRATEGI

Vi anbefaler at prosjektet deles i to delprosjekter;

1. Rehabilitering av Bergen Tinghus
2. Tilleggslokaler i Valkendorfs gate.

REHABILITERING

Trinn 1

På grunn av dagens utfordringer knyttet til sikkerheten i Bergen Tinghus, anbefaler vi at som strakstiltak etablering av ny hovedatkomst i samsvar med KS1-alternativ 5 planlegges utført som et første trinn i prosjektet. Man kan evt. vurdere å oppgradere kjøleanlegget hvis det er usikkert nå bygget som helhet kan rehabiliteres. Disse tiltakene vil ikke innebære store forstyrrelser for tingretten hvis man planlegger på rett måte.

Trinn 2

Det vil være behov for omtrent 12 000 kvm erstatningslokaler mens eksisterende tinghus rehabiliteres. Disse erstatningslokalene må leies, og det er en klar fordel om de kan være innenfor ett bygg. Dette er ytterligere beskrevet i kapittel 6.4.2.

Vi anbefaler at det innledes dialog med aktuelle utleiery i forprosjektfasen med hensikt å sikre tilgang til nødvendige erstatningsarealer i rehabiliteringsperioden.

TILLEGGSLOKALER

I vår sammenligning av alternativene har vi lagt til grunn at staten eier rettsbygningen, uansett alternativ. Dette ble gjort for å kunne sammenligne alternativene på likt grunnlag. I realiteten vil det måtte vurderes om staten skal forhandle med Entra om kjøp av hele Valkendorfs gate 6, eller forhandle om en mulighet til å leie de arealer domstolene til enhver tid måtte ha behov for i et 50-årsperspektiv.

Dersom staten kjøper Valkendorfs gate 6, vil de lokalene som ikke benyttes av domstolene, kunne leies ut i markedet. Vår analyse viser at i dagens marked har kjøp, på grunn av utleieinntektene, langt lavere nettokostnad enn leie av tilleggslokaler. En beslutning om kjøp eller leie bør derfor vurderes grundig, gjerne med oppdaterte tall for leie- og kjøpspriser i Bergen sentrum rundt beslutningstidspunktet.

I følge «Instruks om håndtering av bygge- og leiesaker i statlig sivil sektor»⁴ må en eventuell leie av Valkendorfs gate 6 forelegges for Kommunal- og moderniseringsdepartementet for uttalelse, siden de samlede leieforpliktelsene forventes å overstige 100 mill. kr. Man bør bestrebe seg på en lavest mulig grad av spesialtilpasning av de leide lokalene.

I den ovennevnte instruksjonen står det også at formålsbygg, altså lokaler det ikke er et velfungerende marked for, som hovedregel skal gjennomføres som et statlig byggeprosjekt. Også dette må forelegges for Kommunal- og moderniseringsdepartementet og begrunnes særskilt.

Vi anbefaler at det i forprosjektfasen innledes dialog med både Entra og Kommunal- og moderniseringsdepartementet for å vurdere leie og/eller kjøp av Valkendorfs gate 6.

7.2 AVHENGIGHET TIL ANDRE PROSJEKTER

Det er en viss innbyrdes påvirkning mellom dette prosjektet og et eventuelt prosjekt for Politihuset i Bergen, da reisetiden mellom tinghus og politihus er en del av prosjektets målbilde. Det er imidlertid

⁴ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/instruks-bygge-leie/id670873/>

ikke en avhengighet mellom disse prosjektene, siden samlokalisering ikke anses som hensiktsmessig.

Det vil være en innbyrdes avhengighet mellom de to delprosjektene, rehabilitering og tilleggslokaler. Ved forhandling med eier av Valkendorfs gate 6, Entra, anbefaler vi at begge delprosjektene diskuteres som en helhet.

7.3 STYRINGSdokUMENT

Ved utarbeidelse av det Sentrale Styringsdokumentet (SSD) for prosjektet, bør følgende momenter vektlegges:

- De faktiske arealbehovene basert på mer detaljerte planløsninger må utredes, og det bør tas hensyn til fleksibilitet i romløsninger.
- Det bør formuleres realistiske og verifiserbare mål, gjerne med utgangspunkt i Tabell 8 i denne rapporten.
- Det må identifiseres relevante krav fra autoriserte kravstillere. Man bør legge særlig vekt på rammestyring som utfordrer brukerne til å måtte prioritere mellom viktig og mindre viktige krav. Krav bør utformes på en slik måte at de konkretiserer hva som må til for å nå målene og dekke behovene, hverken mer eller mindre. Vi anbefaler ikke at kravene i KVUen videreføres, men at det tas utgangspunkt i Tabell 11 i denne rapporten.
- Riksantikvaren må involveres i skisse- og forprosjektfasen, for å sikre en hensiktsmessig anvendelse av vernebestemmelsene.
- En framdriftsplan som detaljerer løsning for rehabilitering og tilleggslokaler, og som viser avhengigheter mellom disse, og tar hensyn til behovet for provisorier må utarbeides.
- Det bør gjennomføres en analyse av usikkerhetsfaktorer knyttet både til gjennomføringsfasen og til perioden med leie eller utleie av tilleggslokaler. Prosjektets sensitivitet med hensyn til leiepriser bør analyseres.
- Resultatmål og suksesskriterier må være styrende for utvikling av skisse- og forprosjektet.

7.4 KONTRAKTSTRATEGI

I forprosjektfasen anbefaler vi at det utarbeides en kontraktstrategi for følgende områder:

- 1) Leie av midlertidige erstatningslokaler
- 2) Rehabilitering av eksisterende Bergen tinghus
- 3) Tilleggslokaler i Valkendorfs gate 6, eiet av Entra:
 - a) Leie, opsjoner og tilpasning
 - b) Kjøp, utleie og tilpasning

7.5 SUKSESSFAKTORER OG FALLGRUVER

Tabellene nedenfor oppsummerer de forholdene vi mener bør ha særlig fokus for å realisere muligheter og redusere risiko i forprosjektet.

Tabell 40 Identifiserte suksessfaktorer for prosjektet

Suksessfaktor	Anbefalt tiltak for å sikre suksess
En god og tydelig styrt prosess for brukermedvirkning	Rammestyring av brukermedvirkning. Det bør holdes en tett dialog med Domstoladministrasjonen gjennom forprosjektfasen. Det er også viktig å kontrollere innspill og frister for å komme med innspill.
Involvering av vernemyndigheter	Under prosjekteringen er det viktig å holde en tett dialog med Riksantikvaren, og unngå antakelser rundt vernebestemmelser. Man må holde en god balanse mellom vern av bygning, vern av tinghuset som rettsbygning og krav til funksjonalitet i Bergen tinghus.
En bred undersøkelse av markedet for leie av midlertidige erstatningslokaler	Det bør vurderes om erstatningslokalene kan være lokalisert et stykke utenfor sentrum for å redusere leiekostnadene. Man bør tilstrebe en minimal tilpasning av de midlertidige lokalene, og dermed være tydelig i definisjon av absolutte krav.
Tidlig dialog med Entra	Uansett om Staten ønsker å leie eller kjøpe denne bygningen, er det avgjørende å starte forhandlinger med huseieren, Entra, tidlig for å diskutere muligheter på kortere og lengre sikt. Det er i dag flere ulike leietakere i Valkendorfs gate 6 som også skal tas hensyn til.
En sterk eierstyring	Justis- og beredskapsdepartementet bør holde en god dialog med antikvariske myndigheter for å sikre balanse mellom vern av bygning, vern av tinghuset som rettsbygning og krav til funksjonalitet i Bergen tinghus. Det er også naturlig at Justis- og beredskapsdepartementet holder kontakt med Kommunal- og moderniseringsdepartementet i forbindelse med leie eller kjøp av tilleggslokaler.
Autoriserte kravstillere og relevante funksjonskrav	Det bør stilles tydelige minimumskrav fra autoriserte kravstillere. Vi anbefaler at det foretas enkle kost-nytte-vurderinger av såkalte bør-krav.
Effektivisering av romprogram	Både i dagens Bergen tinghus og i tilleggslokalene er det viktig å få prosjektert et effektivt romprogram, både av hensyn til investeringskostnader og til de framtidige arbeidsprosessene i domstolene.

Tabell 41 Identifiserte fallgruver

Fallgruve	Anbefalt tiltak for å unngå fallgruven
Ukontrollert omfangsøkning	Rammestyring og dialog med Domstoladministrasjonen og Riksantikvaren. God styring av innspill.
Prosjektet møter hindre som krever store endringer og omarbeid	Starte forhandlinger med Entra tidlig. Holde en tett dialog med Riksantikvaren. Involvere Kommunal- og moderniseringsdepartementet tidlig.
Mangler og/eller kostnadsøkning som følge av utydelige krav	Sikre at det stilles tydelige minimumskrav fra autoriserte kravstillere.

VEDLEGG 1 DOKUMENTLISTE

Dokument	Filnavn	Mottatt
Bergen tinghus - kalkylebeskrivelse for nytt nullplussalternativ	Bergen Tinghus, Nullplussalternativ_2	23.03.17
Bergen Tinghus - kalkylebeskrivelse	Bergen Tinghus ombygging til rettsaler og publikumsfunksjoner	10.03.17
Estimat – nytt alternativ	Estimat nytt alternativ Rettsbygningen i Bergen (Excel)	10.03.17
Redegjørelse for tiltak i ny løsning v/ 4B (Følgebrev til RA)	Redegjørelse for tiltak i ny løsning	10.03.17
Tilpasninger av nytt alternativ i forhold til nullpluss alternativ i KVV v/Metier	Forutsetninger for nytt alternativ rettsbygningen i Bergen	10.03.17
Revidert planløsning - Mulighetsstudie	Bergen Tinghus ny løsning	10.03.17
Statsbygg sin beskrivelse av tilleggsalternativ v/Bente Rønnestad	Beskrivelse av alternativ rehabilitering av Bergen Tinghus og leie (E-post)	16.02.17
Møtereferat – møte med Riksantikvaren	Bergen Tinghus – referat fra møtet 19.01.2017	24.01.17
Arealveileder for Tinghus v/Statsbygg og DA	Arealveileder Tinghus endelig versjon	19.12.16
Digitale Domstoler – Økonomiske vurderinger v/ DA	D-JOB-Gevinstvurderinger	19.12.16
Digitale Domstoler v/ DA	C-OOA-DD Satsingsforslaget	19.12.16
Tegninger Bergen Tinghus	Rettsbygningen i Bergen - Tegninger	22.11.16
Rapport Arealfordeling Valkendorfs gate 6	Opak rapport Valkendorfs gate 6	18.11.16

VEDLEGG 2 BEGREPER OG FORKORTELSER

Begrep/forkortelse	Forklaring
BTA	Bruttoareal
DA	Domstoladministrasjonen
FIN	Finansdepartementet
JD	Justis- og beredskapsdepartementet
RA	Riksantikvaren
SB	Statsbygg
SSB	Statistisk sentralbyrå
Ansatte	Ansatte i Domstolsadministrasjonen, samt advokater og øvrige tjenestemenn som arbeider i domstolene
Materiell	Interiør, eksteriør, tekniske installasjoner, informasjon, og annet utstyr som befinner seg i tinghuset
Publikum	Besøkende, vitner, fornærmede og tiltalte

VEDLEGG 3 SENTRALE PERSONER

Tilknytning	Navn	Stilling	Befaring/ intervju	Gruppe- prosess 13.3.2017
FIN	Peder Berg	Avd.dir		
	Lars-Erik Østby			
Justis- og beredskapsdep	Jonas Leirset	Avd. dir		
	Anders M. Johansen	Senior rådgiver		
Domstols- administrasjon	Sven Marius Urke	Adm.dir	4.1.17	
	Jann Ola Berget			X
Bergen Tingrett	Håkon Rastum	Sorenskriver	4.1.17	
Statsbygg	Bente Rønnestad	Senior Ingeniør		X
	Trond Mosleth	Avdelingsdirektør, elektro		X
	Erland Grjotheim	Avdelingsdirektør, VVS		X
	Brano Kuljic	Senioringeniør, kalkyle		X
	Erich Solberg	Seniorrådgiver, kalkyle		X
Statsbygg Vest	Torbjørn Nævdal	Region dir.	17.1.17	
Metier	Helge I. Måseidvåg	Senior Manager		X
OPAK	Glenn Bjørsrud	Avdelingssjef		X
Riksantikvaren	Linda Lovise Veiby	Seksjonssjef	19.1.17	
4B Arkitekter	Ole F. Stoveland	Daglig leder		X
	Pär Härdmark	Senior arkitekt		X

VEDLEGG 4 NOTAT 1

NOTAT 1 - TILBAKEMELDING PÅ KONSEPTVALGUTREDNING BERGEN TINGHUS

Tema	Notat 1 – Tilbakemelding på Konseptvalgutredning (KVU) Bergen Tinghus
Til	Justis- og beredskapsdepartementet v/ Jonas Leirset og Anders Mathias Johansen Finansdepartementet v/Peder Berg og Lars-Erik Østby
Kopi til	SNF v/Astrid Oline Ervik A-2 v/Yngve H. Olsen Proba v/Audun Gleinsvik
Fra	Holte Consulting v/ Trygve Sagen
Dato og revisjon	06. februar 2017

INNLEDNING

Vi viser til

- Rammeavtale av 21. september 2015 mellom Finansdepartementet og Holte Consulting AS / Samfunns- og næringslivsforskning AS / A-2 Norge AS / Proba Samfunnsanalyse AS
- Avrop for kvalitetssikring av konseptvalg KS1 av KVU Fremtidig rettsbygning i Bergen med Bilag 1
- Rammeavtalens kapittel 5.3: Eventuelle mangler eller inkonsistenser må påpekes så snart som mulig etter avrop, slik at fagdepartementet kan få mulighet til å sørge for nødvendig oppretting

Det etterfølgende gir en overordnet vurdering av prosjektets status og innholdet i KVU-en

PROSESS

Oppdraget KS1 av fremtidig rettsbygning i Bergen hadde oppstart 3.11.2016. I etterkant av KVU-fasen var det kommet nye signaler fra Riksantikvarer med tanke på utnyttelse av dagens tingrettsbygg på Tårnplassen i Bergen. Det ble derfor iverksatt et mulighetsstudie for å utrede et rehabiliteringsalternativ som gir økt nytte til bygget i forhold til dagens og fremtidig bruk som Tinghus for Bergen by og omland. Basert på Forprosjektrapporten utarbeidet av Statsbygg desember 2012, ble 4B Arkitekter engasjert for å gjøre et kort mulighetsstudie der de ble gitt frie rammer med tanke på innvendig utnyttelse av bygget, samt vurdere leielokalene i nabobygget Valkendorfsgt. 6 som en arealreserve for kontor- og møteromsarealer. Det har vært foretatt gjennomgang av denne mulighetsstudien med de viktigste interressenter inkludert Riksantikvaren og Domstolsadministrasjonen samt at det har vært gjennomført befaring i Tinghuset.

BEHOVSANALYSE

Behovsanalysen er tilstrekkelig utredet ut ifra Domstolsadministrasjonens premiss knyttet til fleksibilitet.

Rehabiliteringsbehovet er ok beskrevet. Når det gjelder kapasitetsbehov går KVU-en grundig til verks i vurderinger av mulige sammenslåinger og samlokalisering av ulike retter og framskrivinger av vekst i kapasitetsbehov, basert på befolkningsframskriving. Det er imidlertid ikke gjort vurderinger av følgende forhold:

- Hvordan mulig økt innvandring kan påvirke kapasitetsbehovet
- Hvordan økonomisk vekst og mer internasjonal samhandling kan føre til mer komplekse og flere konflikter og dermed påvirke kapasitetsbehovet
- Digitalisering av Domstolen og hvordan pågående prosjekter og generell teknologisk utvikling forventes å påvirke både framtidig arbeidsform, kapasitets- og arealbehov. Initiativer som Aktørportalen, Digitalt støttede rettsmøter og mulighet for fjernmøter og fjernavhør, vil alle påvirke både arealbehov, tidsbruk og prosesseffektivitet
- Hvordan arbeidsform påvirker arealbehovet og hvilke typer romfunksjoner det vil være behov for herunder fordelingen av rettssaler, kontorer og service

Sikkerhetsbehovet mener vi er godt beskrevet. Behov for samhandling er også tilfredsstillende beskrevet. Behov for vern, behov for tilgjengelighet og bymessige behov er svært kortfattet beskrevet, og her mangler det en god og grundig vurdering av samfunnets behov for ivaretagelse av bygg og funksjoner i bysentrum med høy kulturhistorisk og funksjonell verdi.

Prosjektutløsende behov mener vi er presist og godt formulert. Tross nevnte mangler og uklarheter i behovsanalysen så vil fleksibilitet som premiss ivareta uavklarte behov.

Vi anbefaler en tydeliggjøring av behov for vern, tilgjengelighet og bymessige behov.

STRATEGI OG KRAV

Vi finner Strategi- og kravkapittelene tilstrekkelig utredet til å kunne kvalitetssikre KVVU-en.

SAMFUNNSMÅL

Samfunns målet i KVVU-en om at rettsbygningen i Bergen er en uavhengig, sikker, effektiv og funksjonell rettsbygning i et 50-årsperspektiv mener vi er presist og godt formulert og gir et godt utgangspunkt for å kvalitetssikre KVVU.

EFFEKT MÅL

Effekt målene som er foreslått i KVVU-en er for mange og for lite målbare. Vi anbefaler at det utarbeides effekt mål som er målbare basert på overordnet mål om rettskapasitet. Dette bør gjøres før prosjektoppstart.

MULIGHETSROMMET

NULLALTERNATIVET

Vi mener at KVVU-en ikke har et godt nullalternativ, som er levedyktig i analyseperioden. I nullalternativet legges det en investering på 6,2 millioner, som vil være behovet i et femårsperspektiv. Det påpekes også at det etter fem år vil være behov for større investeringer. Dette betyr at nullalternativet i KVVU-en ikke er levedyktig i analyseperioden og heller ikke rangerbart. KVVU-en mangler også et godt nullplussalternativ. Nullplussalternativene som er beskrevet i KVVU-en innebærer store investeringer og burde vurderes som fullverdige utbyggingsalternativer. Vi mener det er behov for et nullplussalternativ med utbedring av sikkerhetssituasjonen i Bergen Tinghus og utbedring av inn klima i Tinghuset ved å installere klimaanlegg med kjøling. Dette alternativet vil ikke svare på alle behov, men vil kunne være et levedyktig og rangerbart alternativ.

NYBYGGALTERNATIVENE

I KVVU-en er det tomtevalg som skiller alternativene 1, 2, 3 og 4, hvor det forutsettes innholdsmessig like nybygg på alle lokasjonene. Statsbygg har i KVVU-ens Vedlegg 4 foretatt tomte- og reguleringsmessige vurderinger av mulige lokasjoner. Av vurderingene har tre alternative lokasjoner blitt tatt med videre.

Tre andre lokasjoner anbefales som aktuelle under alternativ 4. Tomtelokasjonene, og dermed alternativene, er 1) Tollbodkaien, 2) Trekanttomten, 3) Mindemyren og 4) Sentral tomt (Mulig Skuteviken, Nøstebukten eller Møllendal).

I Vedlegg 4 til KVV-en skriver Statsbygg:

Hvis KVV/KS1 prosessen konkluderer med nybygg i sentrum som foretrukket løsning, legger Statsbygg til grunn at det gjennomføres et utvidet tomtesøk for ny rettsbygning i sentrum.

Flere av tomtealternativene er heftet med blant annet usikre reguleringsprosesser, grensesnitt eller framtidsutsikter. Som KVV-en påpeker, vil det være fornuftig å gjøre et utvidet tomtesøk før forprosjekt. Vi mener imidlertid at det er for usikkert å foreta et valg av én tomt dersom det må gjøres et nytt tomtesøk senere i prosessen. Vi anbefaler å fokusere på lokaliseringskonsepter fremfor spesifikke tomtevalg som kan bli irrelevante innen prosessen er over. På denne måten blir det også en mer logisk sammenheng med de øvrige alternativene. De seks nevnte tomtene fra mulighetsstudien, som i hovedsak utgjør alternativ 1-4, har mange konseptuelle likhetstrekk. Slik vi ser det, kan man bruke to mulighetsakser (*Sentrumsnær* og *Samlokalisering*) for å utlede konseptene og alternativene, vist i tabellen under.

	Samlokalisering		
		Ja	Nei
	Sentrumsnær	Ja	Nei
	Ja	Trekanttomten	Tollbodkaien, Skuteviken, Nøstebukten eller Møllendal
	Nei		Mindemyren

Dette gir tre alternativer:

- 1. Nybygg, sentrumsnær samlokalisering (med politiet).**
Mulig lokasjon: *Trekanttomten*
- 2. Nybygg, innenfor bysentrum.**
Mulige lokasjoner: *Tollbodkaien, Trekanttomten, Skuteviken, Nøstebukten eller Møllendal*
- 3. Nybygg, utenfor bysentrum (med god tilgjengelighet og offentlig kommunikasjon).**
Mulig(e) lokasjon(er): *Mindemyren*

REHABILITERINGSALTERNATIV

PREMISSER

Vi har analysert i hvilken grad de nye signalene fra Riksantikvaren muliggjør en fremtidsrettet anvendelse av Bergen Tinghus som rettsbygning.

Domstoladministrasjonens vesentligste premisser for bruk av eksisterende tinghus er:

- Sikkerhet
- Enkel adkomst til publikumsrettede funksjoner
- Funksjonell bredde på rettssalene
- Økt antall mellomstore rettssaler
- Alle kontorfunksjoner samles i nabobygget som må få bedret broforbindelse
- Fleksibilitet i et langsiktig perspektiv

Samtidig oppfatter vi Riksantikvarens vesentligste premisser slik:

- Bergen Tinghus anvendelse som rettsbygning opprettholdes
- Hallens verdige karakter ivaretas
- Noen av rettssalenes opprinnelige karakter ivaretas

I tillegg til konseptene i KVV-en har vi, i dialog med oppdragsgiver introdusert et nytt investeringsalternativ. Med utgangspunkt i involvering av ovennevnte interessenter og premisser ble 4B Arkitekter engasjert til å gjøre et mulighetsstudie for tingrettsbygningen, samt vurdere potensialet for leide lokaler i nabobygget Valkendorfsgt. 6 som en arealreserve for kontor- og møteromsarealer.

Dette alternativet innebærer en ombygging av dagens bygg for Bergen Tingrett, med kjellerarealer til arrest og drift, 1. etasje til publikumsarealer og 2.-6. etasje til rettssaler og meglings rom. En ny bro knytter bygget til nabobygget, der alle kontorlokaler legges i sikker sone, uten tilgang for publikum. Alternativet bevarer det kulturhistorisk viktige bygget med dagens funksjon som rettsbygning og åpner for langsiktig kapasitetsfleksibilitet for kontorlokaler i nabobygget.

Vi har hatt særlig fokus på rehabiliteringsalternativet for å se på realismen i dette sammenholdt med premissene fra Domstolsadministrasjonen og Riksantikvaren.



Nøkkelen til god funksjonalitet ligger i:

- en endret adkomstløsning (se bilde) som løser kravet til universell utforming og sikkerhet
- utvidelse av rettslokaler ved bruk av korridorareal

ALTERNATIVANALYSEN

Vi finner alternativanalysen tilstrekkelig til å kunne kvalitetssikre KVV-en, inkludert vurdering av ikke-prissatte konsekvenser. Vi vil vurdere nye konseptalternativer, som beskrevet i avsnittet om mulighetsrommet som en del av denne kvalitetssikringen.

Vi har innvendinger til den samfunnsøkonomiske analysen. En hovedinnvending er vurderingen av alternativverdien knyttet til dagens rettsbygning. Dette bygget har høy kulturhistorisk verdi og er vernet, og det er derfor problematisk å anta i den prissatte analysen av nybyggalternativene at salgssum for eksisterende bygg er 220 millioner kroner, dvs. en kvadratmeterpris på 17.600 kr. Det er for det første lite sannsynlig med en slik salgssum, gitt vernebetingelsene. For det andre er samfunnsverdien av bygget høy, og det er nettopp derfor bygget og mye av interiøret er vernet. I den prissatte analysen er dessuten leiepriser antatt å stige i takt med den generelle prisutvikling, men for relativt knappe sentrumslokaler vil vi anbefale at leiepriser justeres i tråd med lønnsveksten. Dette vil føre til at leiealternativer kommer noe dårligere ut.

Alternativanalysen i KVV-en konkluderer med at kun Nullplussalternativet (leie) og Alt. 2 er rangerbare, og begge disse alternativene rangeres først. Dette er svært uheldig, da KVV-en avviser alternativene som de først har definert, når alle konseptalternativer bør være rangerbare i en konseptvalgutredning.

STATUS

Arkitektens mulighetsstudie er forelagt Domstolsadministrasjonen som mener at rehabiliteringsalternativet ivaretar nødvendige funksjonelle hensyn.

Riksantikvaren har gitt følgende uttalelse:

Vi viser til befarung i Bergen tinghus fredag 27. januar, samt til møte om samme sak 19. januar 2017.

Følgende behov er presentert fra domstolsadministrasjonen som krav for fortsatt drift i dagens tinghus:

- *Sikkerhet*
- *Enkel adkomst til publikumsrettede funksjoner*
- *Funksjonell bredde på rettssalene*
- *Økt antall mellomstore rettssaler*
- *Alle kontorfunksjoner samles i nabobygget som må få bedret broforbindelse*
- *Fleksibilitet i et langsiktig perspektiv*

Riksantikvaren anerkjenner domstolens behov for sikkerhet, større rettssaler og en funksjonell løsning som er robust i et langsiktig perspektiv. Vi har tidligere forsøkt å finne løsninger som ivaretar domstolens behov innenfor fredningens rammer. Vi ser at dette ikke førte frem. Samlet er endringene av et såpass omfang at vi vurderer det som riktig å foreta en forskriftsendring. Fredningens omfang vil da justeres. Vi vil i varsel om endret forskrift komme nærmere tilbake vedrørende detaljene i dette. Riksantikvaren er innstilt på å sende ut et varsel om endret forskrift med det aller første.

Med dette mener vi at realismen i et rehabiliteringsalternativ er bedret i en slik grad at alternativet bør utredes i henhold til prosess skissert nedenfor.

VIDERE PROSESS

Statsbyggs har tatt ansvaret for at rehabiliteringsalternativet blir utredet og beskrevet på et mer detaljert nivå enn øvrige alternativer i KVV-en, gjerne skissenivå, som muliggjør kalkulering av alternativet. Sannsynlig arealbehov for kontor- og møteromsfunksjoner i nabobygget Valkendorfsgt. 6. blir synliggjort og kostnadsberegnet. Dette for å sikre realisme i forhold til Tingrettens faktiske behov og for å kunne angi en sannsynlig kostnadsramme for prosjektet

Videre prosess for KS-oppgaget blir som følger:

Uke	Milepæl	Aktivitet	Ansvar
5	31.jan	Konklusjon RA	RA
		Tilbakemelding Dep.(Notat 1 inkl rev. Alt 0+)	Holte C.
		Konklusjon fra Arbeidsgruppe inkl. revidert kravdokument DA	Statsbygg
6	06.feb	Presentasjon av nytt rehabiliteringsalternativ	Statsbygg
		Ferdig definerte konsepter(sammenlignbare)	Holte C.
	10.feb	Basisestimat nytt rehabiliteringsalternativ	Statsbygg
7		Forberede gruppe-prosess	Holte C.
	14.feb	Gjennomgang av kalkyldokument alle alt.	HC/SB
9	01.mar	Gruppeprosess Usikkerhetsanalyser	Holte C.
10	06.mar	Underlag til SNF	Holte C.
12	21.mar	Foreløpig versjon frem til konklusjon	KS Team
	23.mar	Arbeidsmøte vedr felles konklusjon	KS Team
13	30.mar	Presentasjon	KS Team
14	06.apr	Endelig Rapport	KS Team

VEDLEGG 5 MANDAT - TILLEGGSUTREDNING TIL KVV FOR FREMTIDIG RETTSBYGNING I BERGEN

ARBEIDSRUPPEN MANDAT FOR TILLEGGSANALYSE

KS1 BERGEN TINGHUS

UTARBEIDET FOR DOMSTOLSADMINISTRASJONEN
OG JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENTET

10. JANUAR 2017

Ver.	Status	Dato	Kommentar til versjonen	Ansvarlig
0.x	Foreløpig	10.01.2017		AHO
1.0	Overlevert	23.01.2017		AHO

BAKGRUNN

KVV er gjenstand for kvalitetssikring. Det skal utvikles et supplerende alternativ basert på nye signaler fra Riksantikvaren(RA). Det foreligger skisser fra arkitekt som viser et utvidet mulighetsrom for innpassing av rettsaler i eksisterende bygg. Disse skissene skal forelegges RA for prinsipiell avklaring. Resultater av tilleggsanalyse heretter Alternativ 8.

ARBEIDSRUPPEN FORMÅL

Gjøre nødvendige avklaringer for å understøtte utviklingen av et nytt Alternativ 8.

HOVEDPREMISSER FOR NYTT ALT. 8

- Samtlige rettssaler og alle publikumsrettede funksjoner legges til Bergen Tinghus, Tårnplassen 2
- Hovedtyngden av kontorfunksjoner med støttearealer legges til nabobygget Valkendorfsgt. 6

GRUNNLAG FOR GRUPPEN ARBEID

- KVV
- Soneplan og skisser fra arkitekt

LEVERANSER

- Kvalitetssikre behovsprognoser
- Revidere krav i henhold til kvalitetssikrede behovsprognoser
- Vurdere hensiktsmessigheten av et nytt Alt. 8 sett i relasjon til KVVU og reviderte krav

ORGANISERING

Domstolsadministrasjonen(DA) oppretter en arbeidsgruppe med nødvendig interne ressurser fra Bergen Tingrett, Domstoladministrasjonen og Statsbygg, samt støtte fra arkitektfirmaet 4B. DA leder gruppen.

Kvalitetssikrer kan delta med en representant som observatør i gruppen.

MILEPÆLSPLAN

Uke 3 Konklusjon vedrørende behovsprognoser og krav til utforming

Uke 4 Konklusjon vedrørende soneplan og skisser fra arkitekt

Uke 4 Rapport til DAs ledelse

Uke 5 DA oversender konklusjon og anbefaling for nytt Alt. 8 til kvalitetssikrer

ØKONOMISKE RAMMER

(avtales direkte mellom JD, Statsbygg og DA)

KONTAKTPERSON

DA	Jann Ola Berget, 95114287 Jann.Ola.Berget@domstol.no Holte
Consulting	Arild Høiby, m. 92499759 arild.hoiby@holteconsulting.com
Arkitekt 4B	Ole Fredrik Stoveland, m. 41628223 ofs@4b.no
Statsbygg	Bente Rønnestad m. 47668191 bente.ronnestad@statsbygg.no

VEDLEGG 6 BEKREFTELSE - TILLEGGSUTREDNING TIL KVV FOR FREMTIDIG RETTSBYGNING I BERGEN



DET KONGELIGE JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

Domstoladministrasjonen
Postboks 5678 Sluppen
7485 TRONDHEIM

Deres ref.

Vår ref.
17/516 - AMJ

Dato
03.02.2017

Tilleggsutredning til KVV for fremtidig rettsbygning i Bergen

Det vises til vedlagt mandat for utredning av et supplerende alternativ til KVV for fremtidig rettsbygning i Bergen.

Justis- og beredskapsdepartementet bekrefter at mandatet kan legges til grunn som foreslått. Domstoladministrasjonen (DA) bes om å opprette og lede en arbeidsgruppe med nødvendig interne ressurser fra Bergen Tingrett, Domstoladministrasjonen og Statsbygg, samt støtte fra arkitektfirmaet 4B og Metier ved behov.

Tilleggsutredningen leveres til Holte consulting for ekstern kvalitetssikring som en del av KS1 for Bergen tinghus. Holte Consulting legger utredningen frem for Riksantikvaren for prinsipiell avklaring.

Med vennlig hilsen

Jonas Leirset
avdelingsdirektør

Anders Mathias Johansen
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent og sendes uten signatur

Postadresse	Kontoradresse	Telefon - sentralbord	Sivilavdelingen	Saksbehandler
Postboks 8005 Dep	Gullhaug Torg 4a	22 24 90 90	Telefaks	Anders Mathias Johansen
0030 Oslo	0484 Oslo	Org.nr.: 972 417 831	22 24 27 22	
0030 Oslo				

VEDLEGG 7 TILLEGGSUTREDNING TIL KVV FOR FREMTIDIG RETTSBYGNING I BERGEN

Tilleggsutredningen resulterte i følgende dokumenter:

- A. Forutsetninger nytt alternativ Rettsbygning Bergen - Metier
- B. Redegjørelse for tiltak i ny løsning – 4B Arkitekter
- C. 170306 Bergen tinghus - ny løsning - tegninger fra 4B Arkitekter
- D. Bergen Tinghus ombygging til rettssaler og publikumsfunksjoner – Kalkyledokument Statsbygg
- E. Estimat nytt alternativ Rettsbygning Bergen – revidert (areal og basisestimat)

VEDLEGG 8 UTTALELSE FRA JURIDISK SEKSJON VED RIKSANTIKVAREN

From: Fjell, Sindre <sindre.fjell@ra.no>
Sent: 3. februar 2017 11:00
To: Nina Høstvang Melby; Arild Høyby; 'sven marius urke'; 'Rastum, Håkon'; 'Berget, Jann Ola'; 'Ole Fredrik Stoveland'; 'Per Hårdmark'; Eilif Holte; 'Andersen, Yngve'; 'Rastum, Håkon'; 'Bente.Mathisen@statsbygg.no'; 'Per Hårdmark'; 'Bente.Ronnestad@statsbygg.no'
Cc: Veiby, Linda; Brevik, Iselin; Greiner, Yngvild Solberg
Subject: Bergen tinghus

Vi viser til befaring i Bergen tinghus fredag 27. januar, samt til møte om samme sak 19. januar 2017.

Følgende behov er presentert fra domstolsadministrasjonen som krav for fortsatt drift i dagens tinghus:

- *Sikkerhet*
- *Enkel adkomst til publikumsrettede funksjoner*
- *Funksjonell bredde på rettssalene*
- *Økt antall mellomstore rettssaler*
- *Alle kontorfunksjoner samles i nabobygget som må få bedret broforbindelse*
- *Fleksibilitet i et langsiktig perspektiv*

Riksantikvaren anerkjenner domstolens behov for sikkerhet, større rettssaler og en funksjonell løsning som er robust i et langsiktig perspektiv. Vi har tidligere forsøkt å finne løsninger som ivaretar domstolens behov innenfor fredningens rammer. Vi ser at dette ikke førte frem. Samlet er endringene av et såpass omfang at vi vurderer det som riktig å foreta en forskriftsendring. Fredningens omfang vil da justeres. Vi vil i varsel om endret forskrift komme nærmere tilbake vedrørende detaljene i dette. Riksantikvaren er innstilt på å sende ut et varsel om endret forskrift med det aller første.

Vennlig hilsen

Sindre Fjell
Seksjonssjef
Juridisk seksjon
Riksantikvaren
Tlf: 982 02 750
www.riksantikvaren.no



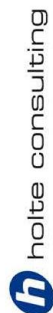
VEDLEGG 9 NYTT NULLPLUSSALTERNATIV

Tilleggsutredningen resulterte i følgende nytt nullplussalternativ:

- Bergen Tinghus – Nytt nullplussalternativ – Kalkyledokument Statsbygg 23.03.2017

VEDLEGG 10 BASISKALKYLE

Vedlegg 10 Oppsummering basiskalkyle og areal



Alle tall Kostnadsnivå

okt.15

Oppsummering (Alle tall eksklusiv MVA)	Alternativ 0	Alternativ 0+ Trekanttomt	Alternativ 1 Sentrum	Alternativ 2A Sentrum	Alternativ 2B Sentrum Leie	Alternativ 3 Minde	Alternativ 4A - Rehab/leie	Alternativ 4B - Rehab/ kjøp	Alternativ 5
Investeringskostnad	5 000 000	37 000 000	650 000 000	663 000 000	54 000 000	598 000 000	574 000 000	894 000 000	912 000 000
P50	6 500 000	41 000 000	764 000 000	747 000 000	56 000 000	678 000 000	655 000 000	995 000 000	1 010 000 000
Forventningsverdi	6 700 000	42 000 000	781 000 000	766 000 000	58 000 000	698 000 000	665 000 000	1 010 000 000	1 020 000 000
P85	8 200 000	49 000 000	944 000 000	923 000 000	70 000 000	854 000 000	780 000 000	1 150 000 000	1 170 000 000
Årlig drift	11 100 000	11 100 000	10 000 000	9 800 000	36 200 000	10 400 000	20 200 000	1 000 000	0

Areal oppsummert	Nybygg	Tårnplassen	Teknisk etasje	Virkelig areal TP V.gate 6	Totalt	Midl. Ombygging	Restkapasitet	Kjøp av V.gate 6
Alt 0, 0+	0	12 485	1 500	10 985	615	11 600	0	0
Alt 1-3	16 600	0	0	0	0	16 600	0	1 556
Alt 4 rehab	0	13 677	1 500	12 177	5 623	17 800	12 000	1 611
Alt 5 rehab	0	13 410	1 500	11 910	3 662	17 764	12 000	1 575

	Alternativ 0 Kostnad	Alternativ 0+ Kostnad	Alternativ 1 Trekanttomt Kostnad	Alternativ 2A Sentrum Kostnad	Alternativ 2B Sentrum Leie Kostnad
Felleskostnader	723 030	5 420 757	66 604 952	66 604 952	0
Byggekostnader	3 201 162	24 000 000	317 166 437	317 166 437	0
Brukerutstyr og inventar		0	39 729 063	39 729 063	39 729 063
Øvrige investeringskostnader		0	800 000	800 000	800 000
Erverv av eiendom	0	0	106 240 000	119 520 000	0
Prosjektutviklingskostnader	851 821	6 386 338	96 890 869	96 890 869	8 623 450
Interne kostnader	183 986	1 379 398	22 760 679	22 760 679	4 767 488
Sum investeringskostnader eks.mva	4 960 000	37 186 493	650 192 000	663 472 000	53 920 000
Avrundet investeringskost eks mva	5 000 000	37 000 000	650 000 000	663 000 000	54 000 000
Forventet tillegg eks MVA	1 540 000	3 813 507	113 808 000	83 528 000	13 %
Styringsramme P50 eks MVA	6 500 000	41 000 000	764 000 000	747 000 000	56 000 000
Forventningsverdi eks MVA	6 700 000	42 000 000	781 000 000	766 000 000	58 000 000
Usikkerhetsavsetning eks MVA	1 700 000	8 000 000	180 000 000	176 000 000	24 %
Kostnadsramme P85 eks MVA	8 200 000	49 000 000	944 000 000	923 000 000	70 000 000
MVA	1 194 003	8 951 774	156 857 830	160 177 830	12 288 128
Sum investeringskostnader ink.mva	6 154 003	46 138 267	807 049 830	823 649 830	66 208 128
Avrundet investeringskost ink mva	6 000 000	46 000 000	807 000 000	824 000 000	66 000 000
Forventet tillegg	1 945 997	4 861 733	140 950 170	101 350 170	12 %
P50	8 100 000	51 000 000	948 000 000	925 000 000	69 000 000
Forventningsverdi	8 400 000	52 000 000	970 000 000	950 000 000	70 000 000
Usikkerhetsavsetning	2 200 000	9 200 000	229 000 000	219 000 000	24 %
P85	10 300 000	60 200 000	1 177 000 000	1 144 000 000	86 000 000

Driftskostnader	KS1	Alternativ 0		Alternativ 0+		Alternativ 1 Trekantomt		Alternativ 2A Sentrum		Alternativ 2B Sentrum Leie	
		Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad
K5 Leiekostnader	1 920	615	1 180 800	615	1 180 800	0	0	0	0	16 600	31 872 000
K6 FDVU-kostnader			9 869 200		9 869 200		13 811 200		13 545 600		7 835 200
K6-1a FDVU-kostnader nye lokaler k	832	0	0	0	0	16 600	13 811 200	0	0	0	0
K6-1b FDVU-kostnader nye lokaler k	816	0	0	0	0	0	0	16 600	13 545 600	0	0
K6-1c FDVU-kostnader nye lokaler le	472	615	290 280	615	290 280	0	0	0	0	16 600	7 835 200
K6-2 FDVU-kostnader eksisterende l	872	10 985	9 578 920	10 985	9 578 920	0	0	0	0	0	0
SUM Driftskostnader eks mva			11 050 000		11 050 000		13 811 200		13 545 600		39 707 200
MVA	25 %		2 762 500		2 762 500		3 452 800		3 386 400		9 926 800
Sum Driftskostnader ink mva			13 812 500		13 812 500		17 264 000		16 932 000		49 634 000

Driftsinntekter		KS1									
Driftsinntekter	KS1										
		Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad
K7 Leieinntekter	-1 720	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
K7a Leieinntekter	-1 800	0	0	0	0	0	0	0	0	1 556	-2 800 350
K7b Leieinntekter	-1 920	0	0	0	0	1 556	-3 049 270	1 556	-3 049 270	0	0
K8 Refunderte FDVU-kostnader	-472	0	0	0	0	1 556	-734 314	1 556	-734 314	1 556	-734 314
SUM Driftsinntekter eks mva			0		0		-3 783 584		-3 783 584		-3 534 664
MVA	25 %	0	0	0	0		-945 896		-945 896		-883 666
Sum driftsinntekter ink mva			0		0		-4 729 480		-4 729 480		-4 418 330

Sum Årlig drift eks mva		11 100 000	11 100 000	10 000 000	9 800 000	36 200 000
--------------------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	------------------	-------------------

Sum Årlig drift ink mva		13 800 000	13 800 000	12 500 000	12 200 000	45 200 000
--------------------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Vedlegg 10 Oppsummering basiskalkyle og areal

Areal	2014	2 020	2030	2035	2040	2045	2050
Behov areal nytt bygg (alt 1-3)	12 012	12 969	14 431	14 900	15 369	15 997	16 624
Planlagt kapasitet nytt bygg	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600	16 600
Restkapasitet	4 588	3 631	2 169	1 700	1 231	604	0
Areal eksisterende bygg (Alt 4)	12 177	12 177	12 177	12 177	12 177	12 177	12 177
Behov for ekstra leid areal	1 311	1 933	3 395	3 864	4 333	4 960	5 587
Total arealbehov	13 488	14 110	15 572	16 041	16 510	17 137	17 764
Planlagt leid ekstra areal	615	5 623	5 623	5 623	5 623	5 623	5 623
Planlagt kapasitet	12 792	17 800	17 800	17 800	17 800	17 800	17 800
Restkapasitet	0	3 690	2 228	1 759	1 290	663	36
Areal eksisterende bygg (Alt 5)	11 910	11 910	11 910	11 910	11 910	11 910	11 910
Behov for ekstra leid areal	1 311	2 200	3 662	4 131	4 600	5 227	5 854
Totalt arealbehov	13 488	14 110	15 572	16 041	16 510	17 137	17 764
Planlagt eid ekstra areal	615	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000
Planlagt kapasitet alt 5	12 525	17 764	17 764	17 764	17 764	17 764	17 764
Restkapasitet	0	10 800	9 338	8 869	8 400	7 773	7 146

	Alternativ 3 Minde	Alternativ 4A - Rehab/leie	Alternativ 4B - Rehab/ kjøp	Alternativ 5 - Rehab 2017
Kostnad	Kostnad	Kostnad	Kostnad	Kostnad
Felleskostnader	66 604 952	66 769 677	66 769 677	70 942 857
Byggekostnader	317 166 437	273 492 594	273 492 594	296 025 323
Brukerutstyr og inventar	39 729 063	42 601 043	42 601 043	42 514 884
Øvrige investeringskostnader	800 000	81 133 195	81 133 195	66 552 109
Erverv av eiendom	54 448 000	0	320 320 000	320 320 000
Prosjektutviklingskostnader	96 890 869	87 909 964	87 909 964	92 807 797
Interne kostnader	22 760 679	22 102 727	22 102 727	23 154 320
Sum investeringskostnader eks.mva	598 400 000	574 009 200	894 329 200	912 317 290
<i>Avrundet investeringskost eks mva</i>	<i>598 000 000</i>	<i>574 000 000</i>	<i>894 000 000</i>	<i>912 000 000</i>
Forventet tillegg eks MVA	79 600 000	80 990 800	100 670 800	97 682 710
Strykingsramme P50 eks MVA	678 000 000	655 000 000	995 000 000	1 010 000 000
Forventningsverdi eks MVA	698 000 000	665 000 000	1 010 000 000	1 020 000 000
Usikkerhetsavsetning eks MVA	176 000 000	125 000 000	155 000 000	160 000 000
Kostnadsramme P85 eks MVA	854 000 000	780 000 000	1 150 000 000	1 170 000 000
MVA	143 909 830	137 976 618	218 056 618	222 290 742
Sum investeringskostnader inkl.mva	742 309 830	711 985 818	1 112 385 818	1 134 608 032
<i>Avrundet investeringskost inkl mva</i>	<i>742 000 000</i>	<i>712 000 000</i>	<i>1 112 000 000</i>	<i>1 135 000 000</i>
Forventet tillegg	99 690 170	108 014 182	127 614 182	130 391 968
P50	842 000 000	820 000 000	1 240 000 000	1 265 000 000
Forventningsverdi	864 000 000	831 000 000	1 260 000 000	1 280 000 000
Usikkerhetsavsetning	207 000 000	150 000 000	200 000 000	205 000 000
P85	1 049 000 000	970 000 000	1 440 000 000	1 470 000 000

Driftkostnader	KS1	Alternativ 3 Minde		Alternativ 4A - Rehab/leie		Alternativ 4B - Rehab/ kjøp		Alternativ 5 - Rehab 2017	
		Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad
K5 Leiekostnader	1 920			4 012	7 703 040	0	0	0	0
K6 FDVU-kostnader			13 811 200		12 512 008		21 434 344		21 201 520
K6-1a FDVU-kostnader nye loka	832		16 600		0		13 000		10 816 000
K6-1b FDVU-kostnader nye loka	816		0		0		0		0
K6-1c FDVU-kostnader nye loka	472		0		4 012	1 893 664	0		0
K6-2 FDVU-kostnader eksistere	872		0		12 177	10 618 344	12 177	10 618 344	11 910
SUM Driftskostnader eks mva			13 811 200		20 215 048		21 434 344		21 201 520
MVA	25 %		3 452 800		5 053 762		5 358 586		5 300 380
Sum Driftskostnader ink mva			17 264 000		25 268 810		26 792 930		26 501 900

Driftsinntekter	KS1	Alternativ 3 Minde		Alternativ 4A - Rehab/leie		Alternativ 4B - Rehab/ kjøp		Alternativ 5 - Rehab 2017	
		Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad	Mengde	Kostnad
K7 Leieinntekter									
K7a Leieinntekter	-1 720		-2 675 890		0		-16 178 400		-16 808 400
K7b Leieinntekter	-1 800		1 556		0		0		0
K7c Leieinntekter	-1 920		0		0		8 988		-16 808 400
K8 Refunderte FDVU-kostnader	-472		1 556		0		-4 242 336		-4 407 536
SUM Driftsinntekter eks mva			-3 410 204		0		-20 420 736		-21 215 936
MVA	25 %		-852 551		0		-5 105 184		-5 303 984
Sum driftsinntekter ink mva			-4 262 755		0		-25 525 920		-26 519 920
Sum Årlig drift eks mva			10 400 000		20 200 000		1 000 000		0
Sum Årlig drift ink mva			13 000 000		25 300 000		1 300 000		0

VEDLEGG 11 USIKKERHETSANALYSE

USIKKERHETSFAKTORER

Prosjektorganisasjon			
Definisjon	Den påvirkning prosjektstyring og prosjektgjennomføring har på prosjektets kostnader. Herunder; kompetanse, kapasitet og erfaring.		
Utfordringer generelt	- Beslutningsprosesser må styres til å ha riktig nivå og rettidige avklaringer. - Stort grensesnitt med samlokalisering med politiet. - Styring av stort rehabiliteringsprosjekt.		
Den aktuelle situasjon	Oppdragsdepartementet ønsker stor innflytelse på prosjektet. Statsbygg vil trolig styre prosjektorganisasjon. Tanken var delte entrepriser, som vil være mest sannsynlig. Dette vet man ikke, og skal opp til vurdering på hvert prosjekt, men dette er for tidlig å si noe om nå.		
Forutsetning			
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alternativ 0+ Alternativ 5	0,95 Prosjekteier (oppdragsdepartementet) får stor innflytelse i prosjektorganisasjonen og bidrar til rettidige beslutninger og avklaringer. Prosjektledelsen har god erfaring med rehabiliteringsprosjekt av denne størrelsen.	1,00 Som kalkulert.	1,10 Prosjekteier (oppdragsdepartementet) får stor innflytelse i prosjektorganisasjonen. Beslutninger fra prosjekteier drar ut i tid og fører til urettidige avklaringer og avgjørelser som skaper utsettelse og merarbeid lenger nede i prosjektorganisasjonen. Prosjektledelsen evner ikke å styre et rehabiliteringsprosjekt av denne størrelsen.
Alternativ 2 Alternativ 3	0,95 Prosjekteier (oppdragsdepartementet) får stor innflytelse i prosjektorganisasjonen og bidrar til rettidige beslutninger og avklaringer.	1,00 Som kalkulert.	1,15 Prosjekteier (oppdragsdepartementet) får stor innflytelse i prosjektorganisasjonen. Beslutninger fra prosjekteier drar ut i tid og fører til urettidige avklaringer og avgjørelser som skaper utsettelse og merarbeid lenger nede i prosjektorganisasjonen.
Interessenter og brukere			
Definisjon	Den påvirkning interessenter og brukere har på prosjektets kostnader før og under prosjektgjennomføringen.		
Utfordringer generelt	- Interessenter har forventninger om nybygg med signalverdi, et bygg med en representativ fasade for en domstol. - Krav til sikkerhet både i indre og ytre sone. Hendelser kan gi økt fokus på sikkerhet. Også avhengig av lokalisering. - Lokalisering av nybygget vil ha stor oppmerksomhet blant interessenter og brukere. - Fremtidige krav gjelder.		
Den aktuelle situasjon	Interessenter kommer sterkere frem i senere faser. Bred enighet om at man vil ha noe som er bedre enn i dag. Utvikling fra forprosjektet til KVV, ble brukerne mer bevisst på fordeler og ulemper i forhold		

	til nybygg. Positiv innstilling hos domstolen. Interessentene mest opptatt av prosessen og at det ikke gikk for sent, med god løsning mer enn at det var nytt eller gammelt.		
Forutsetning	De ulike interessentene har stor påvirkningskraft på løsningen av nybygg.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alternativ 0+ Alternative 5	1,00 Brukerprosessen gir gode resultater og man klarer å få med de viktigste funksjonene integrert på en kostnadseffektiv måte. Interessentene og brukerne er mer opptatt av å få bedret situasjonen enn å få den "aller" beste løsningen. Mindre krav til tilbakestilling av eksisterende overflater gjør at man har større handlingsrom med hensyn til løsninger i rehabiliteringen.	1,03 Forventer noe tillegg som følge av krav fra interessenter og brukere.	1,10 Interessenter stiller store krav til hva som skal bevares i eksisterende bygg. Krav til tilbakestilling av eksisterende overflater gir mindre handlingsrom med hensyn til løsninger i rehabiliteringen.
Alternativ 2 Alternativ 3	1,03 Brukerprosessen gir gode resultater og man klarer å få med de viktigste funksjonene integrert på en kostnadseffektiv måte. Interessentene og brukerne er mer opptatt av å få bedret situasjonen enn å få den "aller" beste løsningen.	1,03 Forventer noe tillegg som følge av krav fra interessenter og brukere.	1,05 Ønske om signalbygg blir godkjent og er med på å drive kostnadene opp. Økte sikkerhetskrav utenfor tinghuset. Dårlig styrt brukerprosess påvirker kostnadene til at man bygger mer enn man egentlig trenger. Utenfor sentrum: Negative holdninger fra brukerne ved valg av lokalisering utenfor sentrum kan føre til at man ønsker mer av bygget.
Markedsusikkerhet			
Definisjon	Markedsfaktoren uttrykker det lokale og kontraktspesifikke prisnivået relativt til det generelle nivået som er gitt ved byggekostnadsindeks. En hovedregel er at markedsfaktoren tar for seg usikkerheten i markedet fra i dag (etter analysen) til siste anskaffelse i prosjektet er gjort.		
Utfordringer generelt	- Forskjellen mellom forprosjekt 2011 og tilleggsutredning 2017 er at man beveger seg fra en generisk situasjon til en adresse (Valkendorfs gate 6). Eier vil muligens benytte seg av denne situasjonen. Entra oppfører seg nok som enhver annen privat eier. Skaper en avhengighet til en bestemt forutsetning i det konseptet. Det kan slå ut begge veier. - Lokale prisvariasjoner. - Usikkerhet i aksjemarkedet.		
Den aktuelle situasjon	- Entra som profesjonell part. Opplever ikke at de utnytter situasjonen. - Leie er en viktig komponent i mange alternativer. - Store kontrakter uavhengig av alternativ. - Relativt stor aktivitet av utbygging i Bergen. Flere høyskoler. Private aktører også aktive. - Ikke bekymret for å finne aktører for dette prosjektet. Pris blir en mindre og mindre faktor for statsbygg.		

	- Regional utvikling har mindre å si enn tidligere. - Makroøkonomisk. Ingen sterk økonomisk vekst.		
Forutsetning			
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alle alternativ	0,90 Åpent for nye aktører i Bergen. Større konkurranse. Prisene har gått ned generelt i Bergensområdet. Det vil bli god konkurranse på et så stort prosjekt.	1,00 Som kalkulert.	1,10 Staten er en stor aktør og kan virke prisdrivende. Leie av lokaler: Entra kan benytte seg av situasjonen hvor de har "monopol" på utleie.
Prosjektmodenhet			
Definisjon	Konsekvensen av lav detaljeringsgrad i prosjektet og uavklarte løsninger på et tidlig stadium. Usikkerhet knyttet til bygningens utforming, areal og arkitektens mulighetsrom, tekniske løsninger, plassering av funksjoner.		
Utfordringer generelt	- Nybygg kan ikke modne uten at man vet hvor prosjektet skal ligge, samtidig ledet behovsanalysen KVUen videre, og åpnet mange dører. - Modenhet har kommet i forbindelse med KVU. Det dukket opp nye områder, som tok opp funksjonalitet i forhold til dem som skal jobbe der. - Arkitektenes løsningstilnærming. - Arealveileder for rettsbygninger kom etter frist for levering av KVU.		
Den aktuelle situasjon	- Erfaringer med standard byggeprogram for tinghus. Innhold i tinghus er spesifisert i veileder. Tilpasset kontor til arealveileder. - Rehabilitering: Modenhet relativt høy. Lav usikkerhet - Nybygg: Middels usikkerhet, mulig oppside.		
Forutsetning			
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alternativ 2 Alternativ 3	0,90 Erfaringer er tatt med fra tidligere, med godt underlag. Nybygg er nå kun en byggekloss på en tomt. Usikker fordeling mellom funksjoner og arealer. Usikre på faktorer knyttet til størrelse på rettsaler (B/N faktor)	1,00 Som kalkulert. Behovet er likt for alle. Detaljer på løsninger er det ulike usikkerheter knyttet til modenhet.	1,10 Rask konseptvalgutredning øker usikkerheten i om alt er medtatt. Nybygg er nå kun en byggekloss på en tomt. Usikker fordeling mellom funksjoner og arealer. Usikre på faktorer knyttet til størrelse på rettsaler (B/N faktor)
Alternativ 0+ Alternativ 5	1,00 Lite potensiale for besparelser på funksjonsprogram og modenhet.	1,00 Som kalkulert.	1,10 Løse funksjonsprogram gir usikkerhet.
Kontraktsmodell			
Definisjon	Den påvirkning valg av kontraktsmodell har på prosjektets kostnader.		
Utfordringer generelt			
Den aktuelle situasjon	Kontraktsmodell er enda ikke valgt.		
Forutsetning			

Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alle alternativ	0,95 Det velges en kontraktsmodell som er tilpasset gjennomføringen av nybygg eller rehabilitering og gir gevinster gjennom godt samarbeid.	1,00 Som kalkulert.	1,05 Det velges en kontraktsmodell som ikke er tilpasset gjennomføringen av nybygg eller rehabilitering og gir merkostnader.
Eierstyring			
Definisjon	Kostnadskonsekvensen av Justis- og beredskapsdepartementets styring som eier representert gjennom Domstolsadministrasjonen (DA). Styring av kostnad og fremdrift i prosjektet og eiers gjennomføringsstrategi. Inkluderer usikkerhet knyttet til tiltakssekvensen i prosjektet og den påvirkningen gjennomføringen av disse tiltakene kan ha på kostnaden til prosjektet. Prosjektet krever sterk eierstyring.		
Utfordringer generelt			
Den aktuelle situasjon			
Forutsetning	DAs er representerer eier.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alternativ 0+ Alternativ 2 Alternativ 3	0,95 Styringsgruppe med representanter fra eier (Justis og DA).	1,00 Som kalkulert.	1,05 Byggherrestyrte sideentrepriser bidrar til at eier ikke får tilstrekkelig styring av prosjektet og mister kontroll.
Alternativ 5	0,95 Styringsgruppe med representanter fra eier (Justis og DA).	1,05 Forventer noe økte kostnader knyttet til rehabiliteringsprosjektet dersom det ikke foreligger en riktig eierstyringsmodell.	1,10 Byggherrestyrte sideentrepriser bidrar til at eier ikke får tilstrekkelig styring av prosjektet og mister kontroll.
Kravspesifikasjon			
Definisjon	Konsekvens av DAs kravspesifikasjon til innhold og funksjoner.		
Utfordringer generelt	• Krav til innhold og funksjoner er basert på behovsfremskrivninger og trender.		
Den aktuelle situasjon			
Forutsetning			
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alle alternativer	0,95 Ytterligere detaljering av prosjektet og flere behovsutredninger gir oppside i form av krav.	1,00 Som kalkulert.	1,05 Ytterligere detaljering av prosjektet og flere behovsutredninger gir nedside i form av krav DA.
Eksisterende bygningsmasse			
Definisjon	Usikkerhet knyttet til bygningsmassens tekniske tilstand og de konsekvenser dette kan ha for prosjektgjennomføringen.		
Utfordringer generelt	• Legge nytt dekke er komplisert, men regnet detaljer på i 2011. I dag er det dekke til vrimleareal. Flere rettsaler inn mot vrimlearealet. • Ikke mulig å få til venteceller i Valkendorfs gate. En del logistikk fra politiet og tinghuset (og kriminalomsorgen?). Interne heiser frakter fra kjeller og opp, i røde arealer. Lagt		

	opp til dette.		
Den aktuelle situasjon	- Kostnader for asbest synliggjort tidligere. Bly i rørføringer kan være ganske sannsynlig, er også tatt med. Miljø er også hensyntatt. - Det er et solid betongbygg. Åpne opp til større rettsaler er tatt med, også inkludert søyler. - I den nye inngangen i kjelleren er det ingen overraskelser. Underetasjen er helt grei. Takkonstruksjon heller ingen overraskelser. - Ingen kostnadsposter som vil komme inn senere. Merk at de kostnadene som er satt opp var fra da det var verneverdig.		
Forutsetning	Godt vedlikehold, gir lav usikkerhet knyttet til bygningsmasse.		
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alternativ 0+	0,98	1,00	1,02
Alternativ 5	Mulig oppside i nytt alternativ, ved at det ikke er så strenge krav til utforming i tråd med vern.	Som kalkulert.	Man må inn med ekstra konstruksjoner for å øke bæreevne.
Vernemyndigheter			
Definisjon	Den påvirkning usikkerheten til krav fra vernemyndigheter har på prosjektet.		
Utfordringer generelt	Selv om det er kommet signaler om enklere vernebestemmelser enn forprosjektet 2011 er det fortsatt krav til vern av bygget, noe som kan gi positivt og negativt utfall.		
Den aktuelle situasjon			
Forutsetning			
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alternativ 0+	0,95	1,00	1,05
Alternativ 5	Mindre krav til vern av bygningen enn forutsatt.	Som kalkulert.	Mer krav til vern av bygningen enn forutsatt.
Stedlige fysiske forhold/tomtens beskaffenhet			
Definisjon	Den påvirkning usikkerheten knyttet til tomtens grunnforhold, teknisk infrastruktur, trafikale forhold og logistikk under byggeperioden har på prosjektets kostnader utover estimatusikkerheten.		
Utfordringer generelt	Alternativ 3: Her har det lagt produksjonsbedrifter (Tine), som er middels i forhold til trekanttomten. Er mye industri i området. Fjellskråning. Normalt usikkerhetsnivå i forhold til trekanttomten (karakteriseres som høy). På Mindemyren er også vernet bygg. Usikkerhet knyttet til om man kan rive byggene. Alternativ 2: Høy usikkerhet knyttet til lokalisasjon i sentral tomt. Flere lokasjoner er vurdert, alle med varierende grunnforhold. Spesielt Trekanttomten har stor usikkerhet knyttet til grunnforhold.		
Den aktuelle situasjon			
Forutsetning			
Estimat	Best	Sannsynlig	Verst
Alternativ 2	0,95	1,00	1,10
Alternativ 3	Man velger en tomt med bedre stedlige fysiske forhold enn forventet.	Som kalkulert.	Tomten som velges har store problemer knyttet til stedlige fysiske forhold.

VEDLEGG 12 SAMFUNNSØKONOMISK ANALYSE

Konsept	Alt 0	Alt 0+: Noe rehab, prekære behov	Alt. 1: Nybygg, samlokalisering sentrum	Alt. 2A: Nybygg sentrum, eie	Alt. 2B: Nybygg sentrum, leie	Alt. 3: Nybygg utenfor sentrum, eie	Alt. 4A: Rehab 2011 og leie	Alt. 4B: Rehab 2011 og kjøp	Alt. 5A: Rehab 2017 og leie	Alt. 5B: Rehab 2017 og kjøp
Forventede investeringskostnader		-30	-647	-634	-41	-577	-550	-838	-552	-859
Driftskostnader		0	-60	-52	-793	-60	-243	-156	-287	-154
FDVU		0	-93	-85	76	-93	-51	-193	-48	-190
Leie av lokaler		0	33	33	-869	33	-193	37	-239	37
Driftsinntekter utleie		0	76	76	71	68	0	485	0	471
Skattekostnad		-6	-126	-122	-153	-114	-159	-102	-168	-108
Nåverdi nettonytte	0	-36	-756	-732	-916	-683	-952	-611	-1007	-651
Rangering	1	2	7	6	8	5	9	3	10	4

Konsept	0	0+	1	2a	2b	3	4a	4b	5a	5b
Effektivitetsforbedring rettspleie		+	+++	+++	+++	++(+)	+(+)	+	+++	+++
Bidrag til bymiljø og kulturverdier		+	--	--	--	--	+++	+++	++(+)	++(+)
Klimaeffekter		0	-	-	-	--	0	0	0	0
Besøkendes opplevelser		+	+++	+++	+++	++	++	++	+++	+++
Ansattes arbeidsforhold		+(+)	+++	+++	+++	++	+(+)	+(+)	+++	+++
Rangering		6	2	2	2	5	4	4	1	1

VEDLEGG 13 KS1 PRESENTASJON AV RESULTATER OG ANBEFALING