



## Arbeidsnotat - Konseptvalgutredning museum for kunst og form - Tomteanalyse

Tema	Oppsummering av tomteanalyse
Dato	28.04.2023
Til	Morten Wolden, Ola By Rise, Bente Næverdal
Fra	Eierskapsenheten
Grunnlag	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rom- og funksjonsprogram (Norconsult, 2018)</li><li>- Lokalisering av nytt Museum for Kunst og Design i Trondheim. Fase 1: Grovsortering (Eierskapsenheten TK, 2019)</li><li>- MiST-rapporten "Nytt museum for kunst og form i Trondheim" (MiST, 2021) og vedlegg 5 Romprogram</li><li>- Romprogram utarbeidet som del av KVV</li></ul>
Vedlegg	Grovsorteringsmatrise

Dette arbeidsnotatet beskriver prosessen og kriteriene for utvelgelse og anbefaling av tomtealternativ for aktuelle konsepter for nytt museum for kunst og form. Dette er et vedlegg til konseptvalgutredningen. Vurderingen av konseptene gjøres i selve konseptvalgutredningen.

### Grunnlag og tidligere utredninger

I mars 2019 ble det gjennomført et tomtesøk og analyse av alternative lokasjoner for nytt museum for kunst og form. Museets arealbehov som ble lagt til grunn den gangen var 15 108 kvm (BTA), basert på rom- og funksjonsprogram fra 2018 (Norconsult, 2018). Tomter/bygg som ikke kunne romme et samlokalisert museum av den størrelsen ble forkastet.

I 2021 publiserte MiST rapporten "Nytt museum for kunst og form i Trondheim - Visjon - Scenarier - Tomteanalyser" der arealbehovet var redusert til 11 000 kvm BTA (7 600 kvm funksjonsareal FUA). I nevnte rapport var alle funksjoner lagt på et minimumsareal.

I begynnelsen av KVV-arbeidet ble arealbehov på 11 000 kvm BTA lagt til grunn ved identifikasjon og vurdering av tomter. Dette reaktualiserte noen tomter/bygg som ble forkastet i tomteanalysen i 2019. I det videre arbeidet med konseptvalgutredningen er museets arealbehov revurdert og kvalitetssikret, og det er funnet at ved ett samlet bygg så er behovet for funksjonsarealer på 9 200 kvm. Med en arealpåslagsfaktor (forholdet mellom bruttoareal og funksjonsareal) på 1,8 (som vurderes å være realistisk for et museumsbygg), får man et bruttoareal på 16 600 kvm.

Ved spredt lokasjon øker arealbehovet, da noen funksjoner må dubleres eller triples, se neste avsnitt.



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

### Konsepter i KVU

I KVUens mulighetsstudie er 17 konsepter definert, hvorav seks konsepter er tatt med videre til alternativanalysen i tillegg til nullalternativet. I tabellen under er arealbehov (funksjonsareal og bruttoareal) for de ulike konseptene oppgitt.

KONSEPT								
Lokalisering	<i>kvm</i>	<b>K0</b>	<b>K1</b>	<b>K6</b>	<b>K8</b>	<b>K11</b>	<b>K12</b>	<b>K14</b>
Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum	<i>FUA</i>	3 500	3 500	3 500				3 500
	<i>BTA</i>	3 900	3 900	3 900				3 900
Trondheim kunstmuseum	<i>FUA</i>	2 000	2 000					2 000
	<i>BTA</i>	3 200	3 200					3 200
Rådhuset	<i>FUA</i>			2 500				
	<i>BTA</i>			4 500				
Eksisterende bygg	<i>FUA</i>		750		6 000			6 400
	<i>BTA</i>		1 350		10 800			11 500
Nybygg/tilbygg	<i>FUA</i>			3 200	3 200	9 200	12 400	
	<i>BTA</i>			5 800	5 800	16 600	22 300	
<b>Sum konsept</b>	<i>FUA</i>	5 500	6 250	9 200	9 200	9 200	12 400	11 900
	<i>BTA</i>	7 100	8 450	14 200	16 600	16 600	22 300	18 600

Konseptene er i utgangspunktet uavhengige av lokalisering, da et konsept kan løses ulike steder. Dette med unntak av konsepter som forholder seg til en eller begge nåværende lokasjoner. Antall bygg påvirker arealbehovet, som fører til doble/triple funksjoner.



### Krav til tomtealternativer

I tillegg til at tomtene må kunne romme arealbehovet i de ulike konseptene, er det definert andre vurderingskriterier for tomtene. Disse knytter seg til gjennomføringsrisiko, tomteareal og kvalitet, som utdypet nedenfor.

Vurderingskriterium	Indikator	Beskrivelse
<b>Gjennomføringsrisiko</b>	Tidshorizont	Mulig realisering av museum innen 10 år
	Omfang og kompleksitet	Eierforhold, alternativ bruk, grunnforhold/naturgitte forhold, antikvariske hensyn/kulturminner (Kompliserende faktor, påvirker tidshorizont og om det i det hele tatt er gjennomførbart)
<b>Areal</b>	9 200 kvm FUA er minimum ved samlet løsning - 16 600 kvm BTA	
	Tomt for nybygg bør være over 3,5 dekar	
<b>Kvalitet</b>	Byutvikling	Nærhet til områder der folk ferdes og til viktige funksjoner eksempelvis kollektivknutepunkt
	Byutvikling	Mulig å forsterke eller skape et naturlig møtepunkt i tilknytning til museet
	Byutvikling	Bidrar til ønsket byutvikling
	Effektiv drift	Tilgjengelig for vareadkomst med semitrailer
	Effektiv drift	Tilgjengelighet for publikum (Universelt utformet)
	Effektiv drift	Romslig nok til å ivareta rasjonell drift

### Tomtesøk og grovsiling

I tomtesøket i 2019 ble 24 lokasjoner vurdert, i tillegg til nullalternativet (å bli på nåværende lokasjoner). I forbindelse med KVV-arbeidet i 2022/2023 er ytterligere tomter/bygg vurdert:

- Bispegata 9A - Trondhjems kunstforenings bygg - Mulig bygg/tomt for utvidelse rundt TKM
- Munkegata 1 - Rådhuset - Mulig bygg/tomt for utvidelse rundt NKIM
- Katedralskolen
- Havnelageret på pir II
- Trondheim Torg kjøpesenter
- Erling Skakkes gate 47a (Det gamle Schøninghuset)
- EC Dahls gate 10 + Sverres gate 5 (EC Dahls stiftelse og EC Dahls sykehjem)
- Brattøra (oppfylling av havnebassenget)



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

Dette gir følgende komplette liste over lokasjoner som er vurdert, med grovsiling:

Tomt / eksisterende bygg	Konklusjon tomtevaluering
Bispegata 7B (TKM)	Aktuell for alternativ K0, K1 og K14.
Bispegata 9A (Trondhjems kunstforening)	Begrenset mulighet for tilbygg pga. vern. Kunne vært aktuell i K5 og K7.
Munkegata 3-7 (NKIM)	Aktuell for K0, K1, K6 og K14.
Munkegata 1 (Rådhuset)	Aktuell for alternativ K6.
Katedralskolen	Ikke aktuell fordi TRFK fortsatt skal bruke eiendommen til vgs. Foreligger utbyggingsplaner for skoleanlegget.
Prinsen kino	Aktuell for alternativ K8. Alternativet er ikke aktuelt for alternativer med spredt lokalisering da det gir stor inngripen i kinoen, og bruk av denne tomten/bygningsmassen måtte forutsatt en samlet løsning.
Skippergata (Dora II)	Aktuell for alternativ K8.
Linjagodstomta på Nyhavna	Ikke aktuell. Sørlig del av tomt er tiltenkt hotellformål og det foreligger avtale om salg av denne. Nordligste del kunne vært aktuell (ca. 5-7 daa). Planarbeid pågår imidlertid for hele arealet. Usikkert om det er gjennomførbart. Ikke den beste interne beliggenheten på Nyhavna, hvis Nyhavna skulle være en foretrukket lokalisering.
Sommerveita / Misjonscenteret / San Sebastian	Kunne vært aktuell for konsept K8. Kunne også vært aktuell for K13 (nybygg) og K14 (stort visningslokale). Det er en pågående planprosess i området og tomtealternativet utgår pga. dette.
Erling Skakkes gate 40-42 (Leutenhaven)	Aktuell for alternativ K11 og K12.
Ladejarlen	Ikke aktuell grunnet beliggenhet og egnethet. Bygget er solgt til privat utbygger og det pågår planarbeid.
Taket på Dora I	Ikke aktuell. Beliggenhet på tak gir ikke ønsket opplevelse av tilgjengelighet.
Vestre kanalkai	Ikke aktuell grunnet stor usikkerhet knyttet til gangbru.
Vår Frue gate 1-3 (Gerhard Schønings skole)	Aktuell for alternativ K8 og K14.
Stasjonscenteret ved Trondheim sentralstasjon	Ikke aktuell. Området er regulert til nytt terminalbygg, samt næring og boliger.
Olavshallen	Innebærer erstatning av konserthus/hotell. Hotelldelen mest aktuell, men innebærer riving for å få nok areal. Anses svært urealistisk. Høy gjennomføringsrisiko.
Godsterminalen på Brattøra	Uavklart tidshorison for mulig relokalisering av godsterminal. Antakelig ikke realiserbart før om 15-20 år.
Nordre gate 12 (Danica pensjon)	Ikke tilstrekkelig areal.
Havelageret på pir II	Ikke egnet grunnet konflikt med ønsket havnevirksomhet.
Peter Egges plass 2 (Norges Bank-bygget i Kjøpmannsgata)	Aktuell for alternativ K14. Ikke tilstrekkelig areal for K8.
Kjøpmannsgata 41 (Parkeringshuset i	Ikke tilstrekkelig areal. Lave etasjehøyder gjør ombygging



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

Tomt / eksisterende bygg	Konklusjon tomte vurdering
Kjøpmannsgata / Ola Brun)	komplisert og dyrt.
Thomas Angells gate 20 + Nordre gate 18	Ikke aktuell pga. pågående prosjekt.
Huidtfeldtbrygga, Kjøpmannsgata 13	Ikke aktuell. For lite areal.
Schreinergården, Olav Tryggvasons gate 30	Ikke aktuell grunnet areal og uhensiksmessig mht. drift.
Olav Tryggvasons gate 41 (Kiwi i Munkegata)	Ikke aktuell. For lite areal.
Kongens gate 8 (Mercurgården)	Ikke nok areal i eksisterende bygningsmasse til samlet løsning. Begrensede muligheter til tilbygg. Kunne vært aktuell som lokasjon ved spredning på flere bygg (K14), men siden den nylig er bygget om til kontorformål vurderes dette som lite aktuelt.
Trondheim torg	Ikke aktuell pga. at bygget er et velfungerende kjøpesenter i dag.
Prinsens gate 39 (AtB)	Ikke aktuell. Lave etasjehøyder. Må påregnes riving av bygget som vurderes som lite aktuelt.
Kongens gate 1 (Vitensenteret)	Kunne vært aktuelt for alternativ K1, men bygget anses lite egnet, særlig om museene da skulle endt opp med tre mindre godt egnede bygg. For lite for K8 og K14.
Kornsiloene i Ila	Ikke aktuell. For langt frem i tid.
Statens hus	Kunne vært aktuell for konsept K8 eller K14. Måtte vært samlokalisert med andre funksjoner som kan være utfordrende mht. sikkerhet. Ligger sentralt, men ikke i den mest aktive delen av Midtbyen. Bygget egner seg nok best som kontorbygg. Vurderes som uaktuelt.
Erling Skakkes gate 47a (Schøninghuset)	Plasseringen oppleves ikke sentral nok til at lokaliseringen tas med videre.
Sverres gate 5 (EC Dahls sykehjem )+ EC Dahls gate 10 (EC Dahls stiftelse)	Aktuell for alternativ K14. Det vil antakelig ikke tillates store nok volum (fotavtrykk, høyder) til å bygge en samlet løsning (K8, K11, K12) grunnet parkanlegg, omkringliggende bebyggelse, vern.
Brattøra - oppfylling av havnebassenget	Aktuell for alternativ K11 og K12.

Tomtene som er markert grønne og tatt med videre i tabellen tilfredsstiller arealkravene.

### Vurdering av gjenværende lokasjoner

Basert på grovsilingen gjenstår 9 lokasjoner i tillegg til de to nåværende. For hvert av konseptene i konseptvalgutredningen er det gjort en vurdering av de aktuelle lokasjonene (grønne og gule), og det er landet på en anbefaling for hvert konsept. Det er også oppgitt reservetomter som kan benyttes dersom den anbefalte tomten ikke lar seg benytte.

#### Konsept K0 - Nåværende TKM og NKIM

Konseptet innebærer at museene blir værende på dagens lokasjon. Nye tomter er derfor ikke aktuelt.

#### Konsept K1 - Nåværende TKM og NKIM + eksternt visningslokale

For dette konseptet er det ikke vurdert konkrete lokasjoner for det eksterne visningslokalet.



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

Arealet er tenkt etablert i et 750 kvm stort lokale (1350 kvm BTA) i et eksisterende bygg. Siden arealet er såpass lite vurderes det at det bør finnes mange aktuelle bygg. Innebærer drift i tre bygg.

### **Konsept K6 - Nåværende NKIM + Rådhuset + nybygg**

Konseptet innebærer utvidelse rundt Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum (Munkegata 3-7). Rådhuset vil tas i bruk og det vil etableres et nybygg/tilbygg som knytter bygningene sammen i et museumskompleks. Innebærer drift i to bygg.

### **Konsept K8 - Et eksisterende bygg med tilbygg**

- 1) Dora II
- 2) Gerhard Schønings skole

I dette konseptet flytter museene ut fra dagens bygninger og samles i ombygget bygg som allerede eksisterer sentralt i byen. Tilbygg er trolig nødvendig for å oppnå tilstrekkelig areal iht. rom- og funksjonsprogrammet. Totalt arealbehov er 9 200 kvm FUA / 16 600 kvm BTA. Prinsen kino, Dora II og Gerhard Schønning skole er vurdert å være aktuelle alternativer. Av de tre alternativene er Dora II vurdert å være det beste. På Dora II vil det være mulig å oppnå tilstrekkelig areal. Tomten ligger i randsonen av sentralt byområde, på Nyhavna, som vil bli gjenstand for et omfattende transformasjonsprosjekt de neste 20-40 årene. Et museum kan bli en motor i utviklingen av en fremtidig attraktiv sentrumsdel. Det er noe begrenset bruk av bygget i dag, i motsetning til Prinsen kino som er i full drift. En relokalisering av kinoen vil kreve ny kino, for eksempel på Leutenhaven.

Gerhard Schønings skole er andre prioritet for dette konseptet. Det er noe usikkerhet ift. om man vil oppnå tilstrekkelig areal på denne lokasjonen, da utviklingspotensialet i gårdsrommet er usikkert. Gerhard Schønning har en mer sentral beliggenhet enn Dora, men usikkerheten rundt areal og grunnforhold fører til at Dora settes som nummer 1.

### **Konsept K11 - Et nybygg**

- 1) Leutenhaven
- 2) Brattøra

Her flytter museene ut fra dagens bygninger og samles i et nybygg. Totalt arealbehov er 9 200 kvm FUA / 16 600 kvm BTA.

Leutenhaven og Brattøra vurderes å være aktuelle alternativer for dette konseptet. Arealer rundt EC Dahls sykehjem+stiftelse kunne også vært en mulighet for dette konseptet, men det er stor usikkerhet mht. om det er mulig å dekke hele arealbehovet på denne lokasjonen. Bruk av nevnte eiendommer ville antakelig kreve riving av sykehjemmet og etablering av et større volum på denne tomten.

For Leutenhaven foreligger en forholdsvis ny reguleringsplan som tillater et volum på 23 000 kvm BRA over bakken. Her bør det være gode muligheter for å dekke museets arealbehov. Leutenhaven har sentral beliggenhet i Midtbyen med god kobling til Trondheim torg via Repslagerveita. Tomten har umiddelbar nærhet til Trøndelag Teater, og et museum her kan fungere som et trekkplaster og samlingssted for en ellers grå plass. Lokaliseringen er tett på kollektivknutepunkt.



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

På Brattøra er det en mulighet å fylle ut deler av havnebassenget og bygge nytt på denne tomten. Trondheim kommunes sentrumsstrategi har pekt på utvikling av dette arealet som en mulighet. Brattøra er eksponert og godt synlig fra sjøen, og det er mange turister som ferdes i området. Tomten ligger rett ved kaien for cruiseskip, og området mangler aktivitet i dag. Grunnforholdene er ikke undersøkt, og det er derfor stor usikkerhet knyttet til gjennomførbarhet og kostnader. Arealet som er pekt på som mulig utbyggingsareal er på ca. 34 000 kvm, hvor mulig avsatt areal til museum er på ca. 15 000 kvm. Her er det rikelig med areal til å dekke museets arealbehov, og det kan være mulig å utnytte resterende arealer til andre formål.

Leutenhaven har en veldig sentral beliggenhet, og ansees som mer tilgjengelig enn Brattøra.

### **Konsept K12 - Et større nybygg**

- 1) Brattøra
- 2) Leutenhaven

Her flytter museene ut fra dagens bygninger og samles i et større nybygg. Totalt areal er definert til 12 400 kvm FUA / 22 300 kvm BTA. Som for K11 er Leutenhaven og Brattøra de eneste aktuelle. Brattøra kan legge til rette for et såpass stort areal. K12 ville innebære en betydelig satsning og høyt ambisjonsnivå. Brattøra vurderes å være den tomten som best kan yte rettferdighet til et slikt konsept. Brattøra vil også med sikkerhet kunne dekke arealet som er definert for dette konseptet. Av den grunn anbefales Brattøra fremfor Leutenhaven for K12. Det er stor usikkerhet knyttet til grunnforholdene og hvorvidt det er realistisk å fylle opp havnebassenget, som for i K11.

### **Konsept K14 - Nåværende TKM og NKIM + et eksisterende bygg**

- 1) Gerhard Schønings skole
- 2) Sverres gate 5 + EC Dahls gate 10 (EC Dahls sykehjem + EC Dahls stiftelse)

I konseptet tar museet utgangspunkt i den historiske verdien til de nåværende museumsbygningene og blir værende i det historiske Trondheim. Det nye museet for kunst og form fordeles på tre bygninger: Bygningen til Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum, bygningen til Trondheim kunstmuseum og et eksisterende bygg sentralt i Trondheim. Totalt areal er definert til 11 900 kvm FUA / 18 600 kvm BTA på de tre lokasjonene.

Aktuelle lokasjoner for det tredje bygget (eksisterende sentralt bygg) er Vår Frue gate 1-3 (Gerhard Schønings skole), Peter Egges plass 2 og Sverres gate 5+ EC Dahls gate 10 (EC Dahls stiftelse + EC Dahls sykehjem). Vår Frue gate 1-3 (Gerhard Schønning skole) er foretrukket tomtevalg for dette konseptet. Gerhard Schønning har sentral beliggenhet i Midtbyen, med mulighet for kobling mot byrommet Tordenskioldsparken og minnestedet etter 22. juli. Lokaliseringen kan bidra til en bedre og mer langsiktig bruk av det gamle skoleanlegget, og derav bedre ivaretagelse for ettertiden. Tomten har god tilgang på kollektivtilbud. Det vil være mulig å oppnå gode forhold for effektiv drift inne i bygget, men eksisterende bygg som opprettholdes kan begrense handlingsrommet. Som for K8 er det usikkerhet knyttet til mulig utnyttelse og grunnforhold på Gerhard Schønning. Dagens bygningsmasse er om lag 8 000 kvm (bruksareal). Det vurderes å være realistisk å kunne dekke arealbehovet på 6 400 kvm FUA / 11 500 kvm BTA.

Som andre prioritet anbefales Sverres gate 5 + EC Dahls gate 10 for konsept K14. Det vurderes å





# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

være realistisk å kunne dekke arealbehovet på 6 400 kvm FUA / 11 500 kvm BTA på denne lokasjonen. Dagens bygninger utgjør til sammen 5 200 kvm (bruksareal). Tomten ligger nært på de andre museene (i en museumsakse).

### **Beregning av eiendomsverdier**

Beregning av eiendomsverdier er i hovedsak utført av Eierskapsenheten i Trondheim kommune. Næringsavdelingen i EiendomsMegler1 Midt-Norge avdeling har blitt leid inn for å kvalitetssikre beregningene, samt bidra med oppdaterte tall for blant annet husleie, eierkostnader og lokalkunnskap om eiendomsmarkedet i Trondheim.

Eiendomsverdien er vurdert ut fra alternativ bruk av tomta ved utvikling eller yield-betraktninger for verdi av næringseiendom.

I eiendomsbransjen brukes yield om forholdet mellom netto leieinntekter og eiendomsverdien, som gir et øyeblikksbilde av direkteavkastningen til en eiendom. Altså beregnes eiendomsverdien ut fra leieinntekter og avkastningskrav for næringseiendom.

EiendomsMegler1 har utarbeidet egne verdivurderinger for de to eksisterende museumsbygningene, som ligger som vedlegg til konseptvalgutredningen.

Under følger en beskrivelse av metode for beregning av eiendoms-/tomteverdier.

### **Bispegata 7B (Trondheim kunstmuseum)**

EiendomsMegler1 Midt-Norge har gjennomført en verdivurdering av Bispegata 7B datert 20.04.2023, og informasjonen som er oppgitt er hentet fra denne.

Bispegata 7B benyttes i dag som lokaler for Trondheim kunstmuseum. Eiendommen gnr/bnr 400/88 eies av stiftelsen Trondheim Kunstmuseum og er på ca. 1 396 kvm. Bygningsmassen utgjør ca. 3 150 kvm BTA.

Hovedbygget er opplyst oppført rundt 1930, og utvidet med to store utstillingssaler i 1986. Hele bygget brukes til museum/kunstgalleri/verksted/kunstlager og kontor for ansatte.

I kulturminnekartet er påstående bygningsmasse angitt med klasse A - Svært høy antikvarisk verdi.

Eiendommen vurderes ikke å ha utbyggingspotensial som påvirker eiendomsverdien.

Grunnet for lite vindusflater vurderes ikke bygget egnet for kontorvirksomhet, med unntak av kontor i 3. etg. knyttet til virksomheter i øvrig areal. Forutsatt en dispensasjon fra dagens reguleringsformål - Allmennyttig, vurderes 1. og 2. etg som aktuelle for servering, utstilling/showroom. Dette er arealer med stor takhøyde, men med begrenset lysinnslipp. Ut fra beliggenhet er arealene mindre aktuelle for handel. Underetasje er vurdert som lager.

Det foreligger ikke en tilstandsvurdering for bygget på nåværende tidspunkt. MiST er i dialog





# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

med en aktør for å se på muligheten for å gjennomføre en tilstandsrapport, tilsvarende den som ble gjennomført for Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum i 2020.

Beregningene baserer seg blant annet på gjennomsnittlig markedsleie, eierkostnad, samt investeringsbehov for ombygging til kontorformål. Benyttet yield er 5,75%.

Ovennevnte forutsetninger gir en estimert eiendomsverdi på kr. 41.000.000,-.

### **Munkegata 3-7 (Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum)**

EiendomsMegler1 Midt-Norge har gjennomført en verdivurdering av Munkegata 3-7 datert 20.04.2023, og informasjonen som er oppgitt er hentet fra denne.

Munkegata 3-7 benyttes i dag som lokaler for Nordenfjeldske kunstindustrimuseum. Eiendommen gnr/bnr 400/46 eies av stiftelsen Nordenfjeldske Kunstindustrimuseum og er på ca. 955 kvm. Bygningsmassen utgjør ca. 3 510 kvm BTA.

Eiendommen har en svært sentral beliggenhet i Munkegata, ca. 200 meter sør for Trondheim torg. I kulturminnekartet er påstående bygningsmasse angitt med klasse C - Antikvarisk verdi. Til eiendommen inngår også ideell andel 12/16 av naboeiendommen gnr. 400, bnr. 41, bestående av en mindre trehusbebyggelse. Resterende ideell andel 4/16 eies av Møller gullsmedbutikk.

Bygget ble oppført i 1967 og brukes til museum/ kunstgalleri/ verksted/ kontor, men har den senere tid vært avstengt på grunn av bygningsmessig/ teknisk tilstand.

Eiendommen vurderes ikke å ha utbyggingspotensial som påvirker eiendomsverdien.

Beregningene baserer seg blant annet på gjennomsnittlig markedsleie, eierkostnad, samt investeringsbehov for ombygging til kontorformål. Benyttet yield er 5,75%.

Ovennevnte forutsetninger gir en estimert eiendomsverdi på kr. 50.000.000,-

### **Munkegata 1 (Rådhuset)**

Munkegata 1 benyttes i dag som rådhus for Trondheim kommune. Eiendommen gnr/bnr 400/39, eies av Trondheim kommune og er på ca. 5 496 kvm. Store deler av tomten er i dag park og bygningsmassen utgjør ca. 5 485 kvm BTA.

Rådhuset ble oppført som skolebygning i 1895-1896, og ble ombygd til dagens formål i 1929. Hele bygningsmassen har høy antikvarisk verdi (B) og benyttes i dag til kontorformål. Det er vurdert at bygningsmassen har et oppgraderingsbehov for å tilpasses annen virksomhet enn dagens bruk.

Beregningene baserer seg blant annet på gjennomsnittlig markedsleie, eierkostnad, samt investeringsbehov for ombygging. Netto yield er vurdert å ligge innenfor intervallet 5,25-6%.



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

Dette gir et estimat på eiendomsverdi mellom 126-151 millioner kroner.

### **EC Dahls gate 10 (EC Dahls stiftelse)**

Gjelder eiendommen gnr/bnr 403/83, som eies av Konsulen AS. Tomtearealet er på ca. 4919 kvm, og bygningsmassen er på ca. 2798 kvm BTA.

Bygningsmassen er vurdert "as is" med dagens leie.

Beregningene baserer seg blant annet på gjennomsnittlig markedsleie, eierkostnad, samt investeringsbehov for ombygging. Netto yield er vurdert å ligge innenfor intervallet 5,25-6%. Dette gir et estimat på eiendomsverdi mellom 86 - 98 millioner kroner.

### **Sverres gate 5 (EC Dahls sykehjem)**

Gjelder eiendommen gnr/bnr 403/269, som eies av Trondheim kommune. Tomtearealet er på ca. 3 822 kvm, og bygningsmassen er på ca. 3 493 kvm BTA.

Bygningsmassen som i dag benyttes til sykehjem vurderes å være egnet til ombygging til kontorformål, og det er derfor antatt at de nåværende byggene har alternativ verdi som kontorlokaler.

Beregningene baserer seg blant annet på gjennomsnittlig markedsleie, eierkostnad, samt investeringsbehov for ombygging. Netto yield er vurdert å ligge innenfor intervallet 5,25-6%. Dette gir et estimat på eiendomsverdi mellom 39 - 53 millioner kroner.

En alternativ beregningsmåte er å beregne eiendommen som en utviklingseiendom. Det legges til grunn at tomten alternativt kan utnyttes til boliger. I beregningen legges til grunn totalt 4 000 kvm bolig.

En slik beregningsmåte gir en tomteverdi på om lag 70 mill kroner, gitt en dekningsgrad<sup>1</sup> på ca. 11% (DG2).

Dette viser at de ulike beregningsmåtene gir noe ulike svar. Likevel gir det en pekepinn på tomtens verdi, som basert på de to beregningsmåtene anslås til mellom 39 mill. kroner (laveste verdi ved beregningsmåte 1) og 70 mill. kroner (høyeste verdi ved beregningsmåte 2). Det er ikke tatt høyde for rivningskostnader av eksisterende bygningsmasse.

### **Skippergata (Dora II)**

Gjelder eiendommen gnr/bnr 439/147, som eies av Nyhavna utvikling AS. Tomtearealet er på ca.

---

<sup>1</sup>Dekningsbidrag viser overskudd i kroner, og dekningsgrad viser overskudd i % av omsetningen. Dekningsbidrag 2 (DB2) er den delen av salgssummen som er igjen etter at alle kostnader er trukket fra (både variable og faste). DG2 er dermed det prosentvise overskuddet når alle kostnader er dekket.



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

11 daa. Dora II har fire plan med et samlet areal på ca. 8.844 kvm BTA.

Dora II er en ubåtbunker fra 2. verdenskrig som i dag er et kulturminne i Riksantikvarens NB-register. Dora II ble i 1991 midlertidig fredet av Sør-Trøndelag Fylkeskommune. Dora II forventes å kunne erverves uten store kostnader. I forhold til ombygging må man forvente en kostnad som er minst like kostnadskrevende som nybygg med en viss risiko for økt kompleksitet på grunn av byggets beskaffenhet og usikkerhet knyttet til dette. (Mist-rapport, 2022, s. 36).

Bygningsmassen krever store investeringer for vedlikehold av både bygningsmasse og dokk. På bakgrunn av blant annet byggets karakter, tilstand og fredning, ansees Dora II å ha en markedsmessig verdi på inntil 10 000 000 mill. kroner.

### **Vår Frue gate 1-3 (Gerhard Schønings skole)**

Gjelder eiendommene gnr/bnr 400/122, 124, 128, som eies av stiftelsen Trondhjems borgerlige realskole. Eiendommen 400/125, som utgjør noe av skolegården, eies av Trondheim kommune.

Den eldste skolebygningen ble innviet i 1900. Denne har høy antikvarisk verdi (B). I 1956 ble det reist en ny femetasjes fløy i østre del av anlegget. Bygningsmassen har økt lysinnslipp og vurderes å være egnet til ombygging til kontorformål. Det er derfor antatt at de nåværende byggene har alternativ verdi som kontorlokaler.

Beregningene baserer seg blant annet på gjennomsnittlig markedsleie, eierkostnad, samt investeringsbehov for ombygging. Netto yield er vurdert å ligge innenfor intervallet 5,25-6%. Dette gir et estimat på eiendomsverdi mellom 186 mill. kroner og 230 mill. kroner, med en gjennomsnittsverdi på 208 mill. kroner.

En etablering av nybygg på eiendommen vil trolig gi behov for arkeologisk utgraving i noe omfang. Det er gjort et estimat på kostnaden ved dette med utgangspunkt i hva det kostet å gjøre tilsvarende ved oppgradering av torget i Trondheim, som gir et anslag på 23 mill. kroner.

For å bygge museum kan det bli aktuelt å rive den nyeste fløyen, da denne anses mindre egnet for ombygging til museumsformål.

### **Erling Skakkes gate 40-42 (Leutenhaven)**

Gjelder eiendommene gnr/bnr 403/255 (parkeringsdelen) og 405/259 (kontorbygget) som eies av Trondheim kommune. Begge er bortfestet.

Deler av grunnen på 403/98, 90 og 294 som eies av Trondheim kommune, kan også være aktuelt å inkludere i tomtearealet i et konsept på Leutenhaven.

Tomten på Leutenhaven har to bygningsvolum som er relevante for vurderingen av tomteverdi. Det ene er parkeringskjelleren hvor grunnen er festet, med Trondheim kommune som bortfester. Det andre er næringsbygget med adresse Erling Skakkes gate 40 (eiendom 405/259).

Beregningene baserer seg blant annet på gjennomsnittlig markedsleie, eierkostnad, samt investeringsbehov for ombygging. Netto yield er vurdert å ligge innenfor intervallet 5,25-6%.



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

Totalt utgjør dette en verdi fra 169 - 213 millioner kroner.

Netto yield er vurdert til å ligge innenfor intervallet 5 - 6,00%.

En alternativ beregningsmåte er å beregne hele Leutenhaven som en utviklingseiendom. Gjeldende reguleringsplan (r20110082) legger til rette for inntil 23 000 kvm BRA over bakken, hvorav 2000 kvm næring. Regulert bebyggelse er på ca. 23 000 m2 BRA over terreng i tre til fem etasjer, og foreslås regulert til offentlig administrasjonsbygg og kinosenter. Arealet under bakken er ca. 37 000 m2 BRA, hvor hovedparten er et nytt kinosenter og et offentlig parkeringsanlegg i opptil tre kjelleretasjer. Planen legger også rammer for utvidelse av Trøndelag Teater. Samlet areal til forretning skal ifølge reguleringsbestemmelsene ikke overstige 2000 m2.

Det legges til grunn at tomten alternativt kan utnyttes til boliger med tilsvarende utnyttelse som i gjeldende plan. I beregningen legges til grunn totalt 20 000 kvm BRA, hvorav 18 000 kvm bolig og 2 000 kvm næring. Resterende 3 000 kvm som planen legger til rette for forutsettes brukt av teateret. Det tas ikke hensyn til arealer under bakken i beregningen, selv om også disse kan ha en positiv påvirkning på tomteverdi.

En slik beregningsmåte gir en tomteverdi på mellom 213 og 247 millioner kroner, gitt et dekningsbidrag på 10 % (DG2).

Dette viser at de ulike beregningsmåtene gir noe ulike svar. Likevel gir det en pekepinn på tomtens verdi, som basert på de to beregningsmåtene anslås til mellom 169 mill. kroner (laveste verdi ved beregningsmåte 1) og 247 mill. kroner (høyeste verdi ved beregningsmåte 2).

### **Havnebassenget på Brattøra**

Havnebassenget på Brattøra er i dag et vannspeil og utbyggingsarealet er ikke opparbeidet. Verdien av arealet vurderes som utviklingseiendom ut fra alternativ bruk som bolig- og næringsformål. Arealbehovet på denne lokasjonen er anslått til 15 daa, og det antas at arealet kan utvikles med en utnyttelsesgrad på 180 %. Dette gir et utbyggingsareal på 27 000 kvm, hvorav 22 800 kvm er bolig.

En prosjektkalkyle for nevnte utnyttelse gir en tomteverdi på om lag 300 millioner kroner. Beregningsmåten forutsetter et dekningsbidrag på 10% (DG2) og er utarbeidet med anslag på inntekter og kostnader ved utvikling og salg av leiligheter og næringsareal.

Kostnad for utfylling og opparbeidelse av arealet er ikke tatt med i beregningen, da det er stor usikkerhet rundt kostnadene. Et kostnadsanslag krever grundigere grunnundersøkelser og vurdering av tiltaket. Kostnaden for utfylling og opparbeidelse vil gå til fratrekk for markedsverdien for eier, men vil uansett være en del av tomtekostnaden. Så lenge kostnaden for opparbeidelse ikke overstiger tomteverdien på 300 millioner vil ikke denne kostnaden ha betydning for tomteverdien. På nåværende tidspunkt ansees det som sannsynlig at kostnaden vil ligge innenfor tomteverdien.



# TRONDHEIM KOMMUNE

## Tråanten tjielte

### **Udefinert lokasjon - 1350 kvm BTA**

I konsept K1 benyttes museenes nåværende bygninger i Bispegata 7B (Trondheim kunstmuseum) og Munkegata 3-7 (Kunstindustrimuseet). I tillegg til de nåværende museumsbygningene, tar museet i bruk et ekstra lokale på 1350 kvm BTA sentralt i Trondheim. Lokalisering blir da spredt på tre bygg. Lokalet benyttes primært til utstilling av samlingen. Lokalet kan enten være et nybygg eller et eksisterende lokale som er rehabilitert. Det legges til grunn følgende i beregningene:

Nybygg: Beregningsmåten baseres blant annet på markedsleie, eierkostnad og byggekostnad. Netto yield er vurdert til å ligge innenfor intervallet 5,00 – 5,75%.

Eksisterende bygg (rehabilitert): Lokalet har blitt rehabilitert og tilpasset dette formålet og lokalet tilfredsstillende gjeldende tekniske krav til byggverk (TEK17). Det legges til grunn i konseptet at behovet for rehabilitering ikke er omfattende ettersom lokalet har lite areal og har få funksjoner. Beregningene baserer seg blant annet på gjennomsnittlig markedsleie, eierkostnad, samt investeringsbehov for ombygging. Netto yield er vurdert å ligge innenfor intervallet 5,25-6,00%.

Verdien på en slik eiendom anslås å ligge mellom 15 og 27 millioner kroner.