

Consulting

Trondheim kommune

Utredning Olavshallen og Olavskvartalet

23 april 2014

Rolf Tørring
Prosjektleder

pwc

Innhold

Kapittel	Tittel	Side
1	Mandat og gjennomføring	1
2	Olavskvartalet i dag	3
3	Endringsbehov fra dagens kulturaktører	5
4	Mulige løsninger for dagens kulturaktører	7
5	Realisering av politiske vedtak	13
6	Øvrige oppgaver	20
7	Oppsummering	22

Kapittel 1

Mandat og gjennomføring

Mandat og gjennomføring

- En synliggjøring av hvordan de enkelte kulturrelaterte brukerne benytter lokalene i dag, og hvilke behov disse brukerne ser for endringer fremover. Dette må også avstemmes mot planer som de øvrige eierne i sameiet måtte ha.
- En vurdering av hvordan man i Olavskvartalet kan realisere politiske vedtak knyttet til samling av det profesjonelle og frivillige musikk- og kulturmiljøet og større deler av Trondheim kommunale kulturskole (TKK).
- Mulighetene for å oppnå gevinster gjennom bedre samordning av Olavshallen AS og TSO sine virksomheter.
- En overordnet kartlegging av interesse og muligheter for å utvikle en kulturakse fra Olavskvartalet til Kongens gate.
- Vurderingene skal ende opp i beskrivelser av alternative løsninger og anslag på økonomiske konsekvenser.

Intervjuer med representanter for:

- Øvrige eiere
- Dagens kulturaktører i Olavskvartalets lokaler
- Mulige nye kulturaktører i kvartalet
- Interessenter innenfor kulturaksen

Totalt ble det gjennomført 11 intervjuer og arbeidsmøter med til sammen mer enn 30 deltakere fra de ulike interessentgruppene

Kapittel 2

Olavskvartalet i dag

Seksjonseiere og kulturinteressenter

Olavskvartalet

Avgrenset av Kjøpmannsgata, Olav Tryggvasons gate, Krambugata og Brattørveita. (Eiendommene Kjøpmannsgata 42 og 50 har andre eiere).

Olavskvartalet er delt opp i 6 seksjoner fordelt på følgende seksjonseiere:

- Olavshallen AS (eid 100% av Tk) -Seksjon 1 og 2, kulturarealene inkl Store sal og Lille sal
- ANS Hartmann Hotell (Wenaas gruppen AS) - Seksjon 3 og 4, hotellet
- Kjøpesenteret Olavskvartalet AS - Seksjon 5
- Indigo Invest AS - Seksjon 6 (parkeringskjeller)

Kulturinteressenter i dag

- Olavshallen AS - utleier + egen administrasjon
- Trondheim Symfoniorkester (TSO) – leietager adm. / øving / konsert
- NTNU Institutt for musikk – leietaker deler av musikkutdanningen
- Trondheim kommunale kulturskole (TKK) – Musikkområdet – leietaker

Status

- Olavshallen og Olavskvartalet har stått i 25 år uten omfattende vedlikehold eller oppgraderinger – behov estimert til 30 mill. kr.
- Kulturaktørene har nye forventninger og behov.
- Kjøpesenteret er avhengig av fornying
- Olavshallen AS ønsker å ta i bruk hele kvartalet til kulturformål

Kapittel 3

Endringsbehov fra dagens kulturaktører

Endringsbehov

Olavshallen AS

- Øke kvartalets generelle attraktivitet
- Overtakelse av hele Olavskvartalet for kulturformål
- Frigjøre Store sal - etablering av egen prøvesal for TSO
- Oppgradering av lokalene for øvrig i samsvar med dagens krav
- Forbedrede publikumsfasiliteter; herunder servering, garderobe og toaletter

TKK (Musikk)

- Økning på ca. 20 spesialrom for ulike instrumenter
- 4 saler for fremvisning
- Fasiliteter for ansatte og brukere
- Synliggjøring av aktiviteten for publikum

TSO

- Utvidelse av bakscene og etablering av sidescener som gjør opera/ teater mulig
- 5 lydisolerte øvingsrom på 20 kvm for grupper
- Korsal og dansesal for øving
- Generell oppgradering av kvartalet for å gjøre det mer attraktivt for publikum

NTNU Institutt for musikk

- Oppgradering for å tilfredsstille faglige krav til teknisk standard (som "musikkrom").
- Enklere adkomst til lokalene
- Samling av virksomheten – KAM-prosjektet

Kapittel 4

Mulige løsninger for dagens kulturaktører

Mulige løsninger for dagens kulturaktører

A1 – Kjøpesenteret består – K 44 består

- Ny sidescene mot vest – flytting av sceneheis mot sør
- Bakscene ved å bygge over glassgården mot K 42
- TKK og NTNU får erstattet lokaler i K 46 og leie i K 42 2. plan
- Estimert investering 50 mill kr

A3 – Kjøpesenteret frigis – K 44 består

- Ny sidescene mot vest – flytting av sceneheis mot sør
- Bakscene ved å bygge over glassgården mot K 42
- Tar i bruk ca 900 kvm av butikkarealene
- TKK og NTNU får erstattet lokaler i 1. etasje, K 46 og noe leie i K 42 2. plan
- Estimert investering 83 mill kr

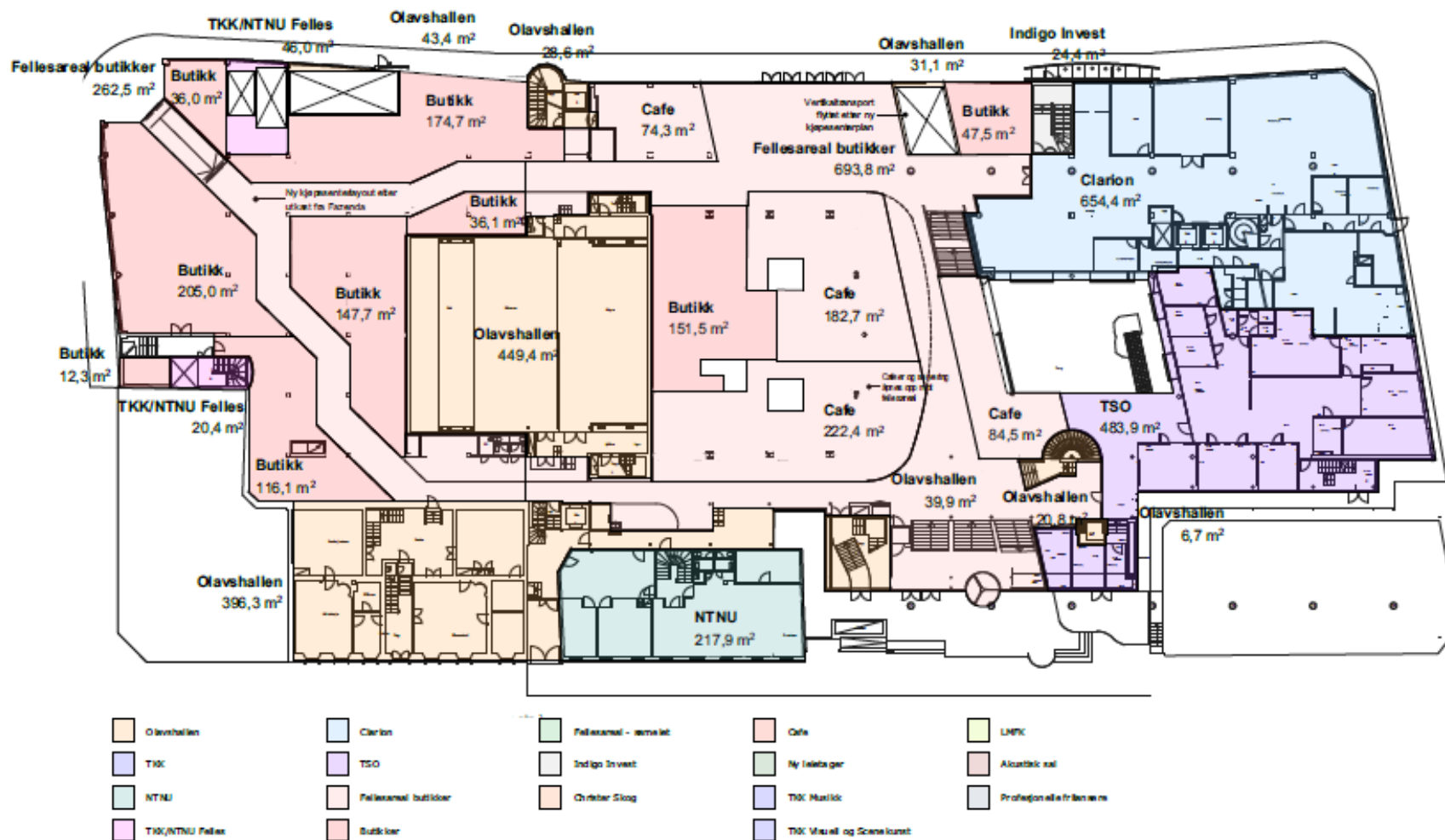
A2 – Kjøpesenteret består – delvis riving K 44

- Ny sidescene mot vest – flytting av sceneheis mot sør
- Ny sidescene mot øst ved å rive bakfløyene i K 44
- Ubetydelig endring av bakscene
- TKK og NTNU får erstattet lokaler i K 46 og leie i K 42 2. plan
- Estimert investering 46 mill kr

A4 – Kjøpesenteret frigis – delvis riving K 44

- Ny sidescene mot vest – flytting av sceneheis mot sør
- Ny sidescene mot øst ved å rive bakfløyene i K 44
- Ubetydelig endring av bakscene
- Tar i bruk ca 600 kvm av butikkarealene
- NTNU (eller TKK) får erstattet lokaler i 1. etasje, K 46.
- Estimert investering 62 mill kr

A1 – Kjøpesenteret og Kjøpmannsgata 44 består (plan 1)



Olavskvartalet

Mulighetsstudie

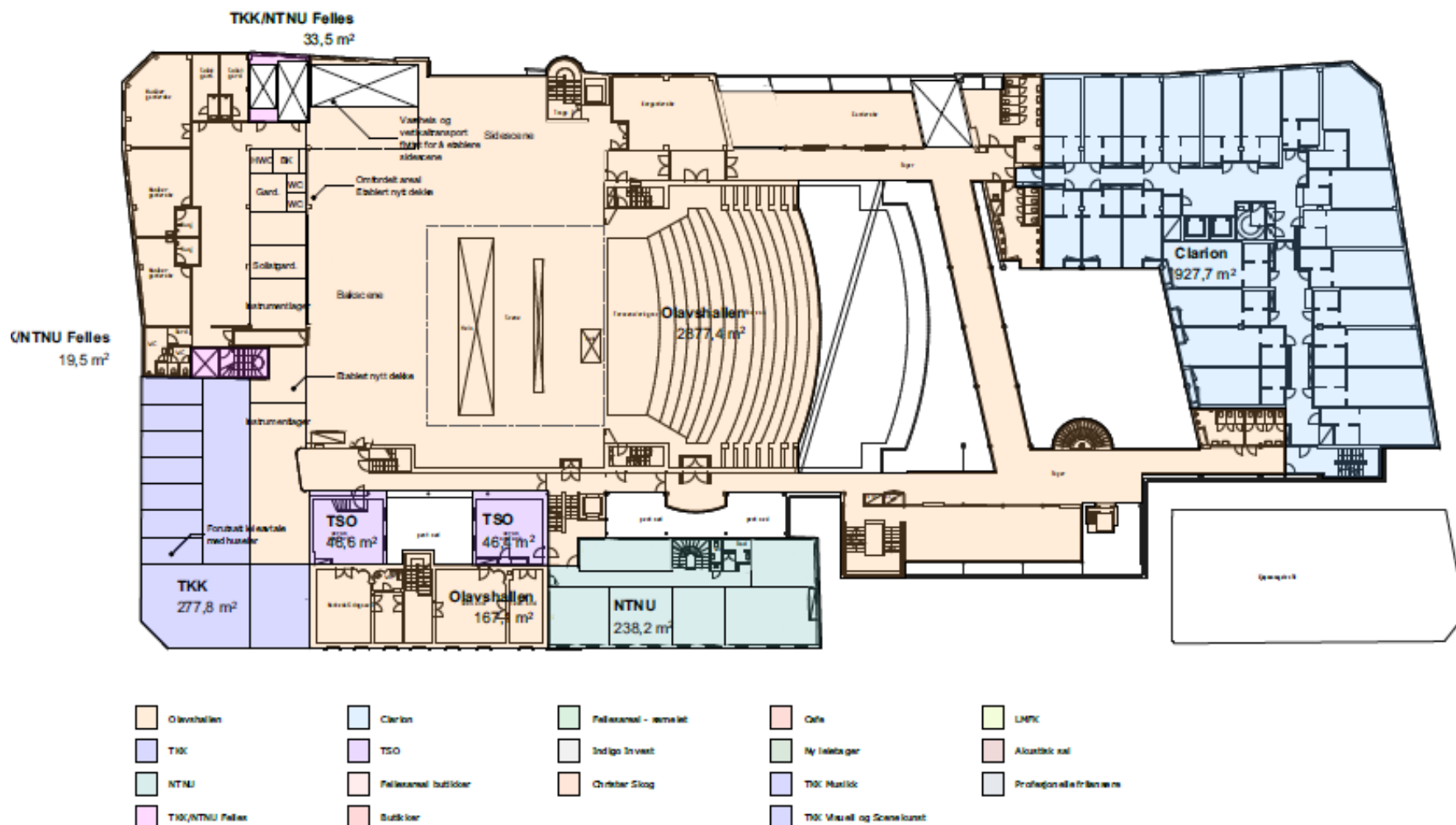
A1 plan 1

1:500

11.04.2014

LINK ARKITEKTUR

A1 – Kjøpesenteret og Kjøpmannsgata 44 består (plan 2)



Olavskvartalet

Mulighetsstudie

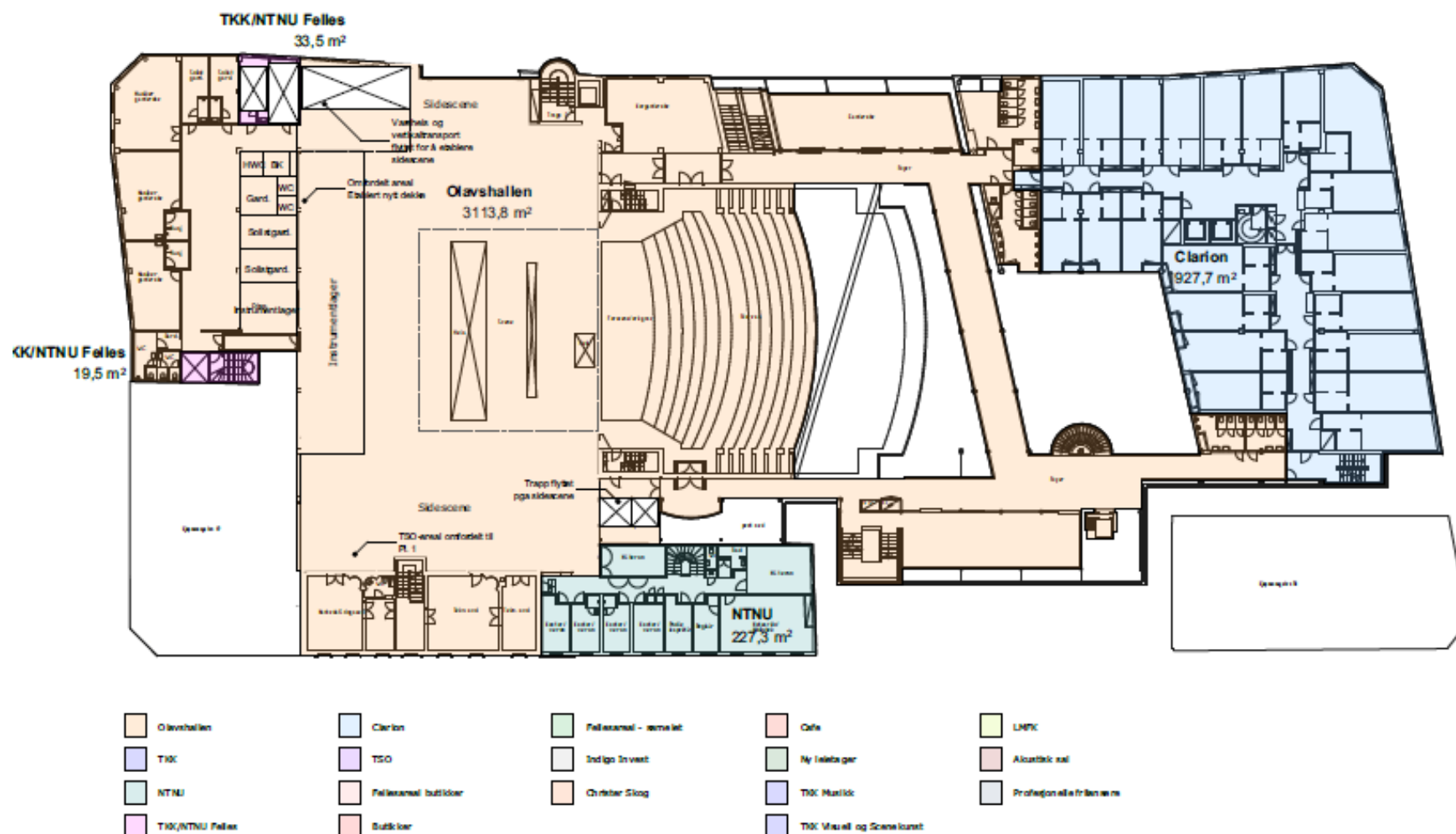
A1 plan 2

1:500

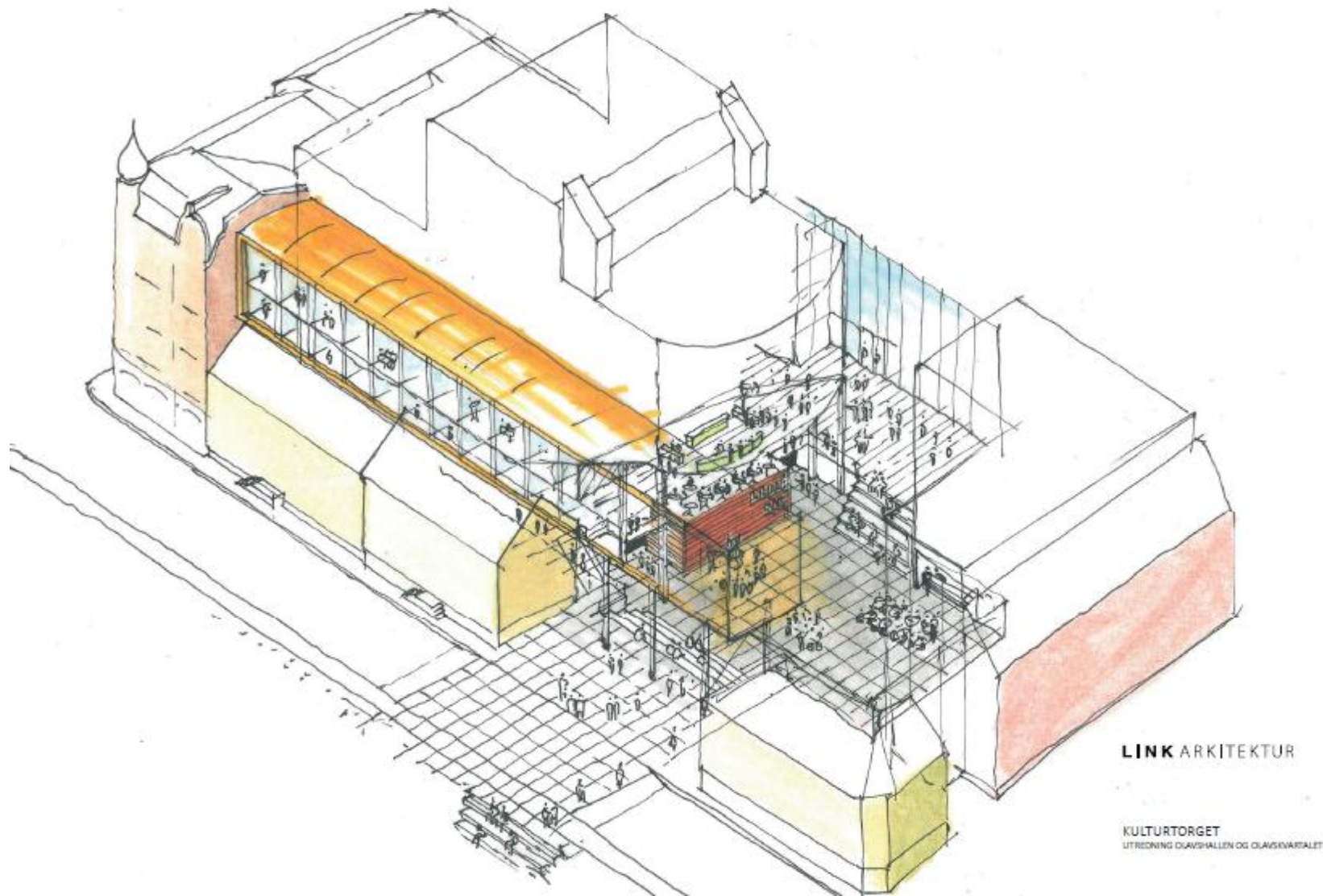
11.04.2014

LINK ARKITEKTI

A4 - Kjøpesenteret frigis og K 42 rives delvis (plan 2)



Nytt kulturtorg åpner opp for Lille sal og kan gi en egen formidlingsarena



Kapittel 5

Realisering av politiske vedtak

Politiske vedtak - kulturaktørenes behov

Profesjonelle frilansmusikere

- 15-20 lydisolerte rom i varierende størrelse mellom 8-25 kvm
- Fellesareal i tilknytning til rommene
- Lagerplass for instrumenter
- Prosjektrom på 50 kvm
- Samlet areal ca 600 kvm

"Det profesjonelle og frivillige kulturliv"

- Akustisk sal (300 publ.) for fremføring. Bakscene. Primært for "semi-profesjonelle" med høyest kunstnerisk kvalitet og ambisjoner
- Mindre scene for fremføringer for det øvrige frivillige kulturliv; Lille sal vil fungere, gitt rimeligere leie
- Dansesal for pre-produksjon og fremføringer. Dansemiljøet prefererer Rosendal, eventuelt SKN
- Lydisolerte øvingsrom for enkeltpersoner /mindre ensemble. Sambruk med TSO og eventuelt andre bør være mulig.

Synliggjøring og tilrettelegging for kulturskolen – teater og visuelle kunstarter

- Teatersaler for øving
- Garderober for elever / lærere
- Visuell kunst – verksteder og utstyr
- Nye undervisningsrom , lager
- Visningsarenaer
- Arbeidsplasser / personalrom og tilrettelegge for ansatte
- Mottaksområde, venterom mv
- Lokalenes plassering / adkomst; bedre synliggjøring i 1. etasje
- Samlet areal 1200 kvm (+ 1200 til utvidelse musikkområdet)
- Tillegg; Sirkussaler + Dansesal

Mulige løsninger med utgangspunkt i A1, hvor kjøpesenter og K 44 består

B1 – Lamell langs Kjøpmannsgata

- Ny lamell over K 44 og K 46.
- Akustisk sal over hovedinngang mot Kjøpm.gt
- Øvingsareal i 4. og 5. etasje eksponerer disse ut
- Gir rom for LFMK
- Kjøpesenter og hotell består
- Estimert investering 122 mill kr

B2 (2) - Lamell langs Kjøpmannsgata og Krabugata – med TKK (uten LFMK)

- Ny lamell over K 44 og K 46, samt over inngangspartiet i Krabugata.
- Gir rom for TKK sitt musikkprogram i og behov knyttet til teater og visuelle kunstarter i lamell.
- Nytt vringleareal; spesielt plan 4 og 5
- Dersom akustisk sal tas ut skapes 500 kvm (5. plan) for profesjonelle frilansmusikere kvm
- Estimert investering 142 mill kr (152 mill dersom akustisk sal over to etasjer omgjøres til ordinære areal)

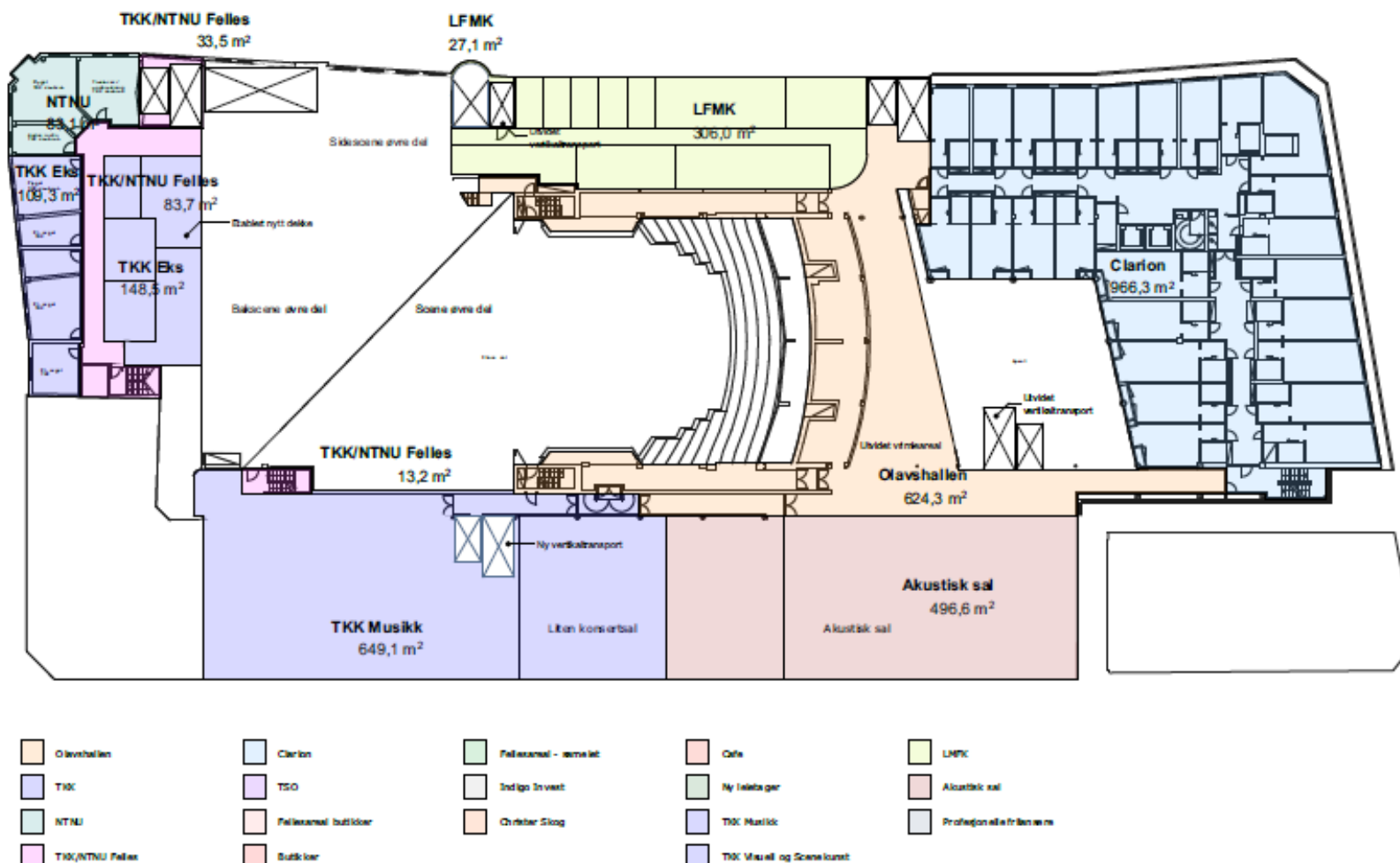
B2 (1) – Lamell langs Kjøpmannsgata og Krabugata – med LFMK

- Ny lamell over K 44 og K 46, samt over inngangspartiet i Krabugata.
- Akustisk sal over hovedinngang mot Kjøpm.gt
- Gir rom for TKK sitt musikkprogram i lamell
- Gir rom for LFMK i lamell
- Nytt vringleareal; spesielt plan 4 og 5
- Estimert investering 142 mill kr

B3 – All in

- Hotell frigjøres til kulturformål
- All TKK sin aktivitet samles i nybygg på "hotelltomta"
- Akustisk sal i 1. etasje – eksponert mot kulturborg
- NTNU samlokaliseres i dagens NTNU / TKK arealer
- LFMK og profesjonelle frilansere i smal lamell i 2 etasjer over Kjøpmannsgata 44 og 46
- Estimert investering 445 mill kr inkl kulturborg

Alternativ B 2 (1) med LFMK – plan 4



Olavskvartalet

Mulighetsstudie

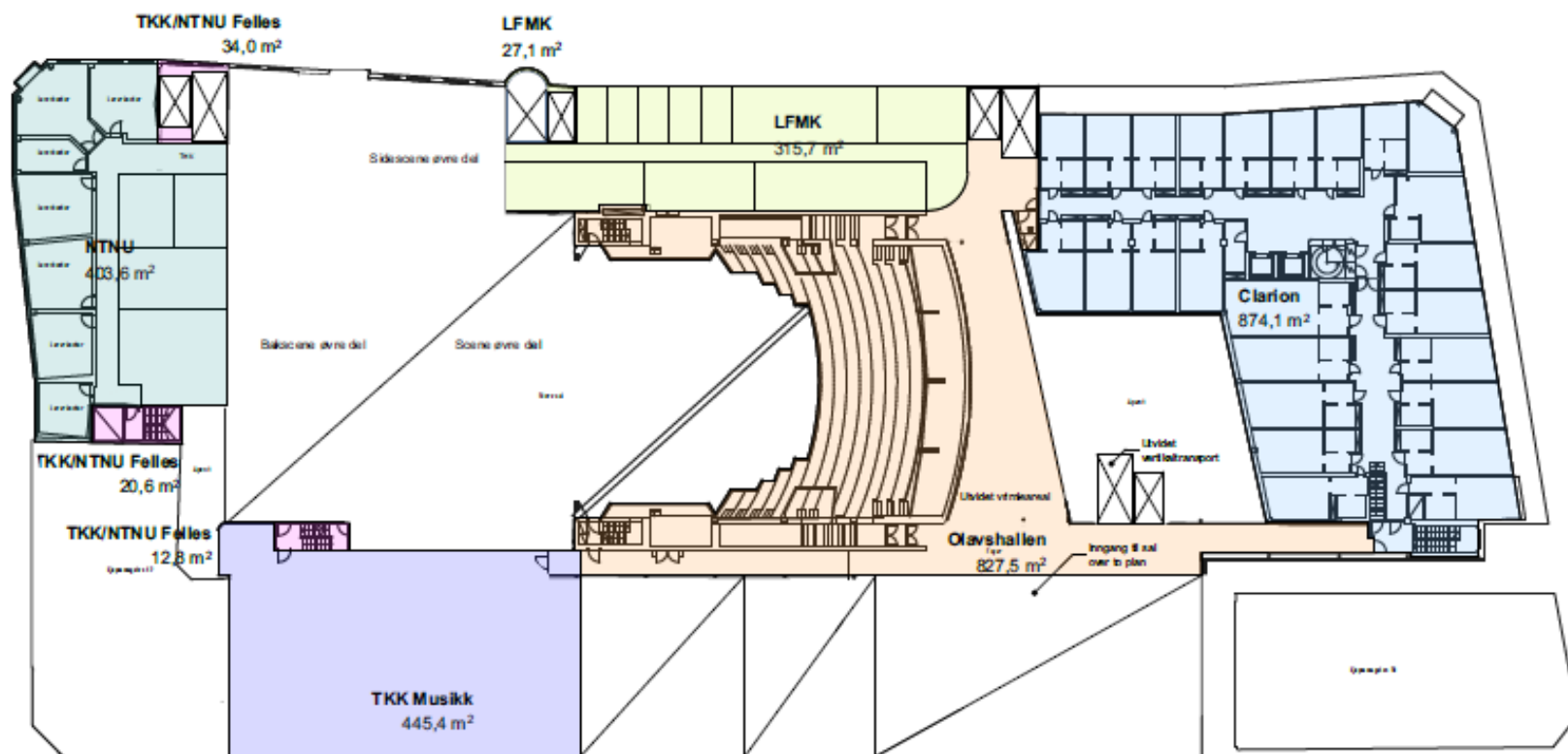
B2 plan 4

1:500

11.04.2014

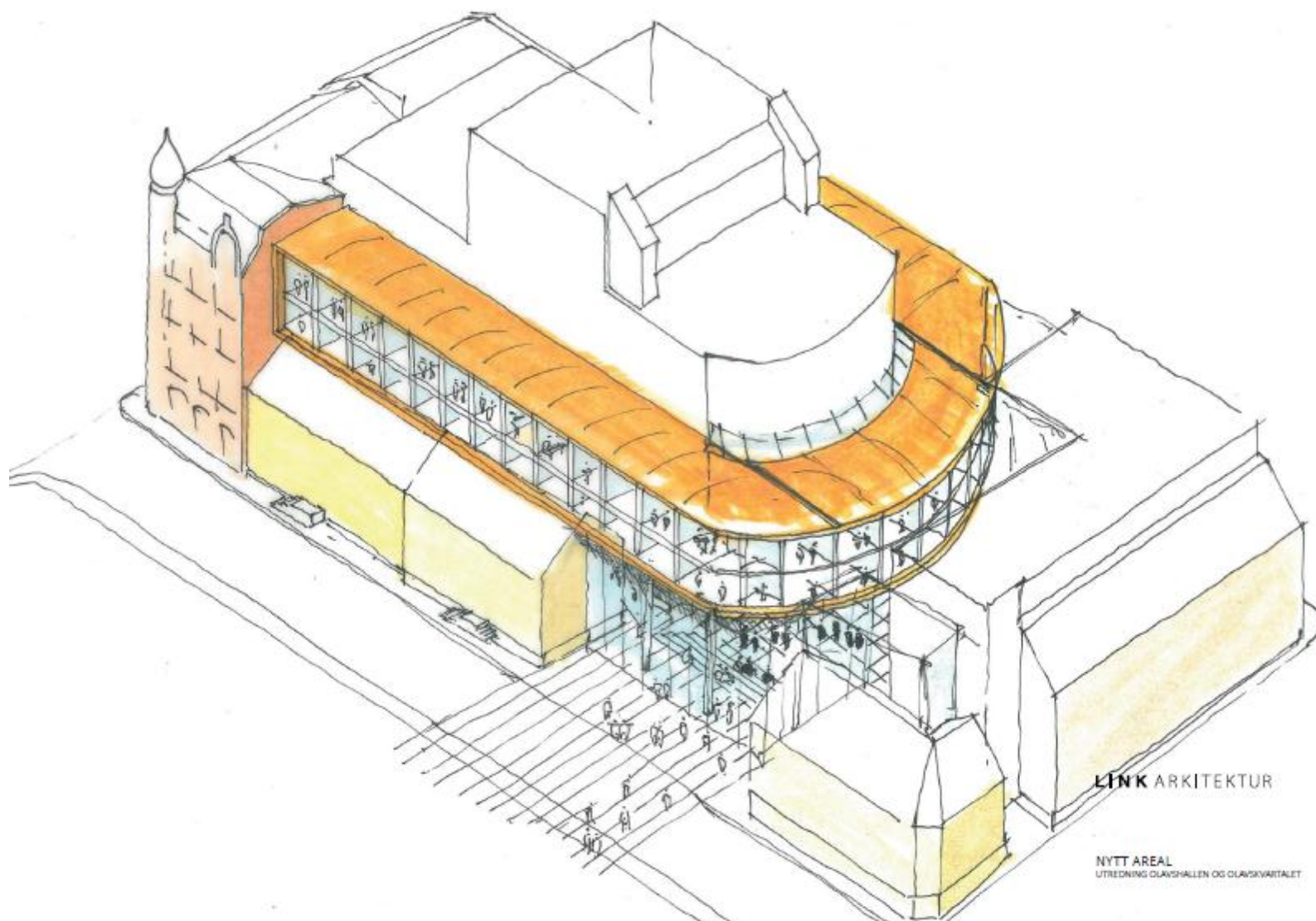
LINK ARKITEKTUR

Alternativ B 2 (1) med LFMK – plan 5



Olavshallen	Clarion	Fellesareal - senelet	Cafe	LFMK
TKK	TSO	Indigo Invest	Ny leiligheter	Akustisk sal
NTNUI	Fellesareal buttkor	Ordbok Slog	TKK Musikk	Profesjonelle friidrettsarena
TKK/NTNU Felles	Buttkor		TKK Musikk og Scenekunst	

B4 – All in



LINK ARKITEKTUR

NYTT AREAL
UTREDNING OLAVSHALLEN OG OLAVSKVARTALET

Akustisk sal



LINK ARKITEKTUR

Kapittel 6

Øvrige oppgaver

Øvrige oppgaver i hht mandat

Samarbeid TSO og Olavshallen AS

- To ulike oppgaver som skal ivaretas og som krever ulik kompetanse for å ivareta kjernevirksomheten
 - Drift og utleie av bygningsmasse / scene
 - Produksjon av kunstnerisk innhold
- Felles organisering og roller kan gå ut over en eller begge hovedoppgaver!
- Fusjon kan fjerne fokus fra kjernevirksomhet og gi flere negative en positive effekter.
- Kan oppnå noen effekter gjennom forsterket samarbeid; estimat tilsvarende 2-3 årsverk (8-10%).
- Samlokalisering av funksjoner kan være nødvendig for å realisere effekter av samarbeid.
- Godt samarbeid på ledernivå avgjørende.

Utvikling av en "kulturakse"

- Flere kulturvirksomheter etablert fra Vitensenteret til Olavskvartalet.
- Mulig "kulturbydel" - kan gi synergier mellom dagens aktører og skape grunnlag og attraktivitet for nye kulturaktører i det samme området.
- Kunstnerisk innhold er avgjørende – ikke geografi
- Etablering av miljø har egenverdi og skaper utviklingskraft; jf Fjordgata 1
- Primært attraktivt for nye (og lett flyttbare) kulturaktører; Litteraturhus?
- Et alternativ for TKK teater og visuelle kunstarter dersom ikke prioritet i Olavskvartalet? Tilsvarende for profesjonelle frilansmusikere?
- Bør også gjøres attraktivt for publikum; både på dag og kveld
- Samarbeid mht markedsarbeid, administrasjon mv
- Begrenset med tilgjengelige lokaler i "aksen" – nybygg Peter Egges plass og Dronningens gata 1 ?

Kapittel 7

Oppsummering

Oppsummering – investeringsbehov og finansiering

Investeringsbehov	Estimat mill. kr
Vedlikehold og teknisk kvalitetsheving – uavhengig av andre beslutninger	30
Scener for TSO for musikkteater / opera + followeffekter og noe oppgradering	50
Åpne kvartalet mot omverden og synliggjøre aktivitet gjennom et "kulturtorg"	20
"Minimumsløsning"	100
Tillegg: Realisering av politiske vedtak – spesielt kulturskolen / akustisk sal	70 – 100
Hovedelementer i finansieringen:	
TSO for egne utvidelser gjennom høyere leie	
LFMK for egne lokaler og ny akustisk sal. Konsekvens; ikke nok plass til TTK teater og visuelle kunstarter.	
Nye leietakere	
Trondheim kommune for TKK + risikoen for Olavshallen AS	
Hele kvartalet omgjøres til kulturformål	445

