
Trondheim kommune Utredning alternativ B4 for Olavskvartalet

Delrapport 9. mars 2016





Denne rapporten er utarbeidet av PwC for Trondheim kommune i samsvar med inngått oppdragsavtale mellom PwC og Trondheim kommune. Arbeidet er utført i mars 2016 og utførende konsulenter i PwC har vært Rolf Tørring og Per Hansen.

Som underleverandør er benyttet Link Arkitektur AS hvor Gunnar Næss har vært prosjektleder.

Trondheim, 9. mars 2016

Rolf Tørring

Oppdragsansvarlig partner

Vurderingene og konklusjonene i denne rapporten bygger på faktainformasjon som har fremkommet i dokumenter som er stilt til vår disposisjon, og i intervjuer med representanter for interessentgruppene valgt ut i samråd med oppdragsgiver. PwC har ikke foretatt noen selvstendig verifisering av informasjonen som har fremkommet, og vi innestår ikke for at den er fullstendig, korrekt og presis. PwC har ikke utført noen form for revisjon eller avtalte kontrollhandlinger av virksomheten. Trondheim kommune har rett til å benytte informasjonen i denne rapporten i sin virksomhet, i samsvar med forretningsvilkårene som fremgår av avtalen. PwC påtar seg ikke noe ansvar for tap som er eller vil bli lidt av Trondheim kommune eller andre som følge av at vår rapport eller utkast til rapport er distribuert, gjengitt eller på annen måte benyttet av virksomheten eller andre. PwC beholder opphavsrett og alle andre immaterielle rettigheter til rapporten samt ideer, konsepter, modeller, informasjon og know-how som er utviklet i forbindelse med vårt arbeid. Enhver handling som gjennomføres på bakgrunn av vår rapport foretas på eget ansvar.

Innhold

1. Sammendrag	3
2. Innledning	5
3. Dagens bruk av arealene i Olavskvartalet	6
3.1. Virksomhet i regi av Olavshallen AS	6
3.2. TSO – Trondheim symfoniorkester.....	6
3.3. NTNU – Institutt for musikk	6
3.4. TKK – Trondheim kommunale kulturskole.....	6
3.5. Øvrige virksomheter i Olavskvartalet	7
4. Endringsbehov for dagens aktører innen kultur og undervisning	8
4.1. Olavshallen AS	8
4.2. TSO	8
4.3. NTNU Institutt for musikk	8
4.4. TKK.....	9
5. Nye aktører og nytt areal.....	10
5.1. Nye aktører	10
5.2. Nytt areal for kulturformål.....	10
6. B4 - Store sal snues	12
6.1. Innspill fra Olavshallen AS om nytt alternativ, B4	12
6.2. Beskrivelse av alternativ B4	12
6.3. Kostnader for realisering av alternativ B4	13
7. Alternativer utredet tidligere	14
7.1. A3 – Muligheter for realisering av behov for dagens aktører	14
7.2. B3 – Eksisterende og nye aktørers behov – «All in»	14
7.3. B3 – Nytt kulturtorg	15
Vedlegg	16
1. Olavshallen AS, beskrivelse av alternativ løsning.	
2. Olavshallen AS, planskisse for alternativ løsning	
3. B4 – Romprogram og tegninger for alle plan	

1. Sammendrag

Trondheim kommune ønsker at Alternativ B4 skal utredes til samme nivå som de alternativer som er omtalt i vår utredning av 24.04.2014. Det innebærer at det for Alternativ B4 skal vises romfordeling mellom de ulike aktører, kvadratmeter pr. aktør og totalt, og estimater for kostnader for realisering.

I alternativ B4 har alle dagens aktører og nye aktører innen kultur og undervisning fått plass. Det vil i tillegg være noe areal ledig for utleie til andre, primært utleie av Kjøpmannsgata 44 og 46. Alternativ B4 gir en ny Store sal med samme publikumskapasitet som dagens Store sal, og med plass til en bakscene og en sidescene. Videre gir dette alternativet en akustisk sal med en publikumskapasitet på 500. For TKK gir dette alternativ plass for 2 sirkusscener samt 2 scener for dans og teater.

I vår utredning av 24.04.2014 presenterte vi flere alternativer. Trondheim kommune ønsker at det også skal gjennomføres en usikkerhetsanalyse knyttet til to av disse, A3 og B3, samt det nye alternativ B4. Det vil etter avtale utarbeides en særskilt rapport for denne usikkerhetsanalysen.

Når det gjelder hvilke behov som vil bli dekket og variasjoner mellom alternativene A3, B3 og B4 i areal og estimerte kostnader er hovedtrekkene som følgende

- Alternativ A3 innebærer tilpasninger for dagens aktører i kvartalet, TKK vil dog ikke få dekket sitt behov fullt ut.
- Alternativ B3 innebærer en vesentlig riving / ombygging, hvor også hotellet overtas og rives, det etableres ny akustisk sal, og nye aktører får plass i kvartalet
- Alternativ B4 medfører i tillegg til B3 at Store sal rives for å snues 180 grader, kjøpesenterarealet omgjøres til kulturformål i hovedsak, og har som konsekvens at det aller meste av bygningsmassen må rives

Vi har nedenfor sammenstilt de arealmessige og økonomiske konsekvensene av disse 3 alternativene.

Det må påregnes at de oppgitte mål for arealer vil måtte justeres noe i en videre bearbeiding, men bør være presise nok til å gjøre sammenlignende vurderinger og som grunnlag for å estimere kostnader.

Arealfordeling i de ulike alternativer

Aktører

	Areal I dag	Areal A3	Areal B3	Areal B4
Olavshallen	10 019	9 847	12 071	12 882
TSO	1 665	1 665	1 266	1 382
NTNU	2 579	2 659	2 624	2 593
TKK	1 108	1 113	3 657	3 793
TKK / NTNU felles	938	808	745	738
LFMK / prof. frilansere *			1 153	1 149
Sum kultur og undervisning	16 309	16 092	21 516	22 537
Næring - Butikker, kafe etc.	2 660	1 861	1 979	385
Næring - Parkeringskjeller	2 342	2 342	2 273	2 314
Næring - Hotell	5 390	5 390	-	-
Olavshallen AS - lokaler utleie eksterne	424	207	207	1 465
Sum Næringsarealer	10 816	9 800	4 459	4 164
Fellesarealer / sameie / kantine	2 387	2 594	2 215	1 108
Sum leietakerarealer	29 512	28 486	28 190	27 810
* LFMK mulig leietaker gitt at Austisk sal blir realisert				
Andel kultur og undervisning	60 %	62 %	83 %	84 %

Reduksjon i samlet areal skyldes i hovedsak at nye scener, og noen øvingsrom, som følge av krav til takhøyde må etableres over flere etasjer med den konsekvens at gulvareal forsvinner.

Ingen av løsningene vil kunne tilfredsstillende TSO sine ønsker om bak- og sidescener. Dette skyldes bredden i Olavskvartalet som betinger at tregårdene i Kjøpmannsgaten må rives for å oppnå nødvendig plass for slike scener, og dette er ikke vurdert som et reelt alternativ. TKK har behov for mer undervisning og øvingsrom som

dekkes i B-alternativene og disse alternativene gir sal for sirkus samt cener for dans og teater. Nye aktører stiller krav til akustisk sal og dette er innarbeidet i B3 og B4. En ny Store sal bør selvsagt gi bedre fasiliteter både for publikum, ansatte og artister, mens publikumskapasiteten vil bli om lag som i dag.

De ulike alternativer gir følgende endringer for scener

Scene løsninger	I dag	A3	B3	B4
Bakscene, gulvareal		250	250	262
Side scene, gulvareal		130	130	182
Akustisk sal, gulvareal			506	501
Scene for sirkus - antall			2	2
Scene for teater og dans - antall			2	2

Kostnadene for å realisere alternativene er betydelige, og spesielt B-alternativene som forutsetter at hotelleiendommen erverves for deretter og rives for å bygge nytt. B4 alternativet er langt mer omfattende kostnadsmessig enn B3 da det i tillegg forutsetter at Store sal rives og bygges opp på nytt «speilvendt».

Kostnadene i B4 er beregnet på samme vis som for A3 og B3, og det er ikke lagt inn prisstigning slik at kostnadene for B4 er på 2014 nivå.

Totale kostnader for de tre valgte alternativer	A3	B3	B4
Kostnader til å erverve seksjoner, frigjøre arealer etc.	21 947	170 961	184 612
Kostnader til bygging av nytt og til ombygging	60 630	276 860	681 109
Sum kostnader	82 577	447 821	865 721

I vår rapport av 24.04.2014, kapittel 3.2.3, er det belyst et oppgraderingsbehov uavhengig av hvilke alternativer som for øvrig velges. Olavshallen AS har estimert kostnadene for nødvendig oppgradering til 36,15 mill. kr., hvorav 33,1 mill. kr. er forutsatt dekket av Trondheim kommune. I alternativ A3 vil en stor del av disse kostnadene påløpe, mens det for B4 vil påløpe langt mindre, da kostnadene ligger inne i kalkylen for nye arealer.

B4 alternativet vil innebære en byggeperiode på minst to år og dagens brukere må finne alternative lokaler for sin aktivitet. Dette vil kunne skape betydelige utfordringer for dagens leietakere, og kan også medføre at man etablerer løsninger som medfører at man ikke nødvendigvis vil reetablere virksomhet i Olavskvartalet.

- Fra TSO sin hjemmeside vil vi sitere:

«Trondheim Symfoniorkester (TSO) leverer mektige musikkopplevelser. TSO er et kraftsenter i midt-norsk kulturliv. Orkesteret har en målsetting om å formidle et bredt spekter av musikk på høyt kunstnerisk nivå. Slik bidrar vi til å fremme og utvikle den allmenne interessen for musikk både nasjonalt og internasjonalt.»

Det kan reises spørsmål om et profesjonelt orkester som TSO ser seg tjent med å ha midlertidige lokaliteter for øving og konserter i en så lang periode.. Dette vil kunne påvirke rekruttering av kunstnerisk personell og sette orkesteret tilbake i forhold til dagens standard og ambisjoner.

- NTNU Institutt for musikk må finne seg provisoriske lokaler i samme to-års periode og det vil også her være krav til standard og utforming av lokalene. Det kan være risiko for at NTNU ikke vil flytte tilbake til Olavskvartalet gitt at de provisoriske lokalene er tilfredsstillende og at det etableres en plan for realisering av KAM-prosjektet.
- TKK må også finne seg tilfredsstillende provisoriske lokaler i samme periode.

Vi har ikke inkludert i alternativ B4 de ekstra kostnadene som de tre nevnte aktørene vil få ved å flytte ut av Olavskvartalet i en periode.

2. Innledning

På oppdrag fra Trondheim kommune utredet PwC (rapport av 24.04.2014) hvordan Olavshallen AS og Olavskvartalet kunne videreutvikles og styrkes som kulturarena. I utredningen så vi blant annet på dagens bruk av kvartalet, endringsbehov for dagens aktører innen kultur og undervisning, samt muligheten for realisering av politisk vedtak som skulle gi plass til nye aktører.

I vår utredning skisserte vi flere alternativer, A-alternativene omhandlet romprogram for å tilfredsstille dagens aktører, mens B- alternativene omfattet både dagens aktører og nye aktører hvor hele (eller større deler av) kvartalet benyttes til kultur og undervisning.

Olavshallen AS har i ettertid utarbeidet et eget alternativ som også krever at hele kvartalet benyttes til kultur og undervisning. Dette alternativet er gitt betegnelsen, Alternativ B4.

Trondheim kommune ønsker at Alternativ B4 skal utredes til samme nivå som de alternativer som er omtalt i vår utredning av 24.04.2014. Det innebærer at det for Alternativ B4 skal vises romfordeling mellom de ulike aktører, kvadratmeter pr. aktør og totalt, estimater for kostnader for realisering.

PwCs utredning av Alternativ B4 er utført i samarbeid med vår underleverandør, Link Arkitektur AS, som også ble benyttet i utredningen fra 2014.

Trondheim kommune ønsker videre utført en usikkerhetsanalyse av alternativene A3 og B3 i vår tidligere utredning, samt av B4. Usikkerhetsanalysen vil etter avtale med Trondheim kommune formidles gjennom en egen rapport og blir ikke nærmere omtalt i denne utredning.

For å sette alternativene i sammenheng, og lette tilgjengeligheten for leseren, har vi i det etterfølgende gjengitt noen av hovedpunktene fra utredningen av 2014 i sammendratt form:

- Dagens bruk av arealene i Olavskvartalet (kapittel 3)
- Endringsbehov for dagens aktører innen kultur og undervisning (kapittel 4)
- Nye aktører og nytt areal (kapittel 5)

I kapittel 6 beskrives Alternativ B4 etter utredning til samme nivå som A3 og B3.

For fullstendighets skyld er alternativene A3 og B3 gjengitt i kapittel 7.

Vi er kjent med at enkelte hendelser kan ha påvirket aktørenes vurderinger og behov siden vår utredning i 2014. Dette kan eksempelvis være som følge av at hotellseksjonen har fått ny eier og at Olavshallen AS har gitt inn et bud på å kjøpe kjøpesenterseksjonen. Det er videre oppstått noe usikkerhet om fremtiden for LMFK, og campusplanene for «nye» NTNU er kommet videre. I samråd med oppdragsgiver har vi sett bort fra disse elementene i utredningen, slik at B4 er utredet på samme behovsgrunnlag som A3 og B3. Usikkerheten forutsettes isteden å bli fanget opp i den separate usikkerhetsanalysen som skal utføres.

3. Dagens bruk av arealene i Olavskvartalet

Olavskvartalet er avgrenset av Kjøpmannsgata, Olav Tryggvasons gate, Krampungata og Brattørveita. Kvartalet omfatter også eiendommene Kjøpmannsgata 42 og 50 som har andre eiere og ikke er en del av de arealer som defineres som Olavskvartalet i denne rapporten.

Olavskvartalet er delt opp i 6 seksjoner med 4 ulike eiere, men bruken av arealene følger ikke alltid seksjonene. De fire seksjonseierne er organisert i sameiet Olavskvartalet som står for renhold, varme, ventilasjon og utvendig vedlikehold av fellesarealene.

3.1. Virksomhet i regi av Olavshallen AS

Olavshallen AS har som formål å eie, forvalte og leie ut konsertsaler (Store og Lille sal) og andre lokaler som Olavshallen AS eier, primært til kulturelle formål. Lokalene må fremstå som attraktive for potensielle leietakere. Olavshallen AS har ansvaret for totaløkonomien i kulturarealene og må hensynta dette i sin programmering og utleie av arealene.

Olavshallen AS benytter arealer til egen administrasjon. Ut over dette fremstår Olavshallen AS kun som eier og tilrettelegger for leietakere og de faste leietakerne er omtalt i pkt. 3.2 – 3.4.

3.2. TSO – Trondheim symfoniorkester

TSO benytter Store sal til torsdagskonserter noe som også innebærer at TSO legger beslag på Store sal for øving de samme torsdager. I tillegg har TSO i henhold til leieavtalen tilgang til å benytte Store sal som øvingslokale mandag-fredag, i utgangspunktet mellom kl. 09.00 – 15.00.

TSO har ca. 90 ansatte musikere med behov for lokaler på sin arbeidsplass både til øving, administrasjon mv. Det er tilknyttet en administrasjon til TSO som består av ca. 16 årsverk.

I 2006 ble det foretatt en større ombygging i Olavskvartalet for å ivareta TSO sitt behov for ytterligere plass. Dette ga TSO flere nye øvingsrom, kantineløsning og nye lokaler for administrasjonen. Samtidig forsvant det betydelige arealer i første etasje, i hovedsak publikums- og serveringsfasiliteter, ved at deler av gulvet ble fjernet. Endringen førte også til at administrative lokaler for TSO ikke lenger ble leid hos Olavshallen AS, men av eieren av "hotellseksjonen".

3.3. NTNU – Institutt for musikk

NTNU Institutt for musikk leier ca. 2300 kvm i Olavskvartalet i dag. Lokalene er fordelt over flere etasjer. NTNU har en leiekontrakt, formelt med Trondheim kommune, som fornyes for 5 år av gangen.

Lokalene var opprinnelig ikke planlagt til musikkbruk. Selv om det i ettertid er bygget mange gode musikkrom er ikke det grunnleggende ventilasjonsanlegget tilpasset aktiviteten. Dette hevdes å være til konstant plage, særlig for studentene som har små øvingsrom uten muligheter for frisk luft. Utvidelsene av NTNUs musikkvirksomhet har medført behov for å benytte tilgrensende bygninger til Olavskvartalet.

3.4. TKK – Trondheim kommunale kulturskole

TKK tilbyr et bredt spekter av undervisningstilbud innen musikk, dans, visuelle kunsthøgskole, teater og sirkus. I lokalene i Olavskvartalet utøves undervisning for førskolebarn og for elever med spesielle behov, undervisning i spesielle instrumenter, samt talenttilbud. Det er i hovedsak musikkundervisning som tilbys i Olavskvartalet i dag.

Kulturskolen flyttet opprinnelig inn i Olavskvartalet for å skape rom for samhandling mellom de ulike kunststartene som skolen tilbyr, faglig kompetanseoverføring og samarbeid med NTNU Institutt for musikk, og for å oppnå samlokalisering mellom det profesjonelle og frivillige kulturliv. Ettersom NTNU Institutt for musikk har studietilbud innen musikkvitenskap, musikkteknologi, og utøvende musikk, har samlokaliseringen medført at kulturskolen kan benytte seg av instituttets fasiliteter utenom instituttets egne tider, da oftest på

kveldstid i ukedagene og under lørdagsskolen. Det er derfor et betydelig offisielt – og noe uoffisielt – sambruk av lokaler.

3.5. Øvrige virksomheter i Olavskvartalet

I tillegg til kultur og undervisning er det også en næringsaktivitet som består av kjøpesenter i første etasje, drift av hotell med 106 rom samt av en parkeringskjeller. Denne virksomheten skjer i regi av de tre andre seksjonseierne.

4. Endringsbehov for dagens aktører innen kultur og undervisning

4.1. Olavshallen AS

Olavshallen AS som utleier ser behov for at hele Olavskvartalet fremstår på en mest mulig attraktiv måte. Dette mener man ikke er tilfellet i dag, spesielt med henvisning til kjøpesenteret. Slik Olavskvartalet fremstår i dag mener man også at identiteten som kulturarena ikke er tydelig nok og at det må treffes tiltak for bedre å synliggjøre denne.

Oppsummering av Olavshallen AS sitt behov:

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

4.2. TSO

TSO får dekket dagens behov for felles øvingslokale gjennom daglig tilgang til Store sal.

TSO sin hovedutfordring er knyttet til at orkesteret i 2009 startet arbeidet med å utvikle en profesjonell opera/musikkteatervirksomhet i Midt-Norge. Dette stiller helt andre krav til bakscene og sidescener enn hva Store sal kan tilby i dag. TSO planlegger i utgangspunktet to årlige produksjoner hvilket vil legge beslag på Store sal i to perioder på fjorten dager.

En bakscene og sidescener bør ideelt ha tilsvarende størrelse som hovedscenen, hver for seg. Dette vil være umulig å realisere i tilknytning til dagens scene i Store sal, og også generelt i Olavskvartalet gitt kvartalets bredde. Det kan imidlertid være mulig å finne akseptable løsninger basert på i hovedsak bakscene og 1 sidescene med noe mindre størrelse.

Oppsummering av TSO sitt behov:

- Utvidelse av bakscene og etablering av sidescener som gjør profesjonell opera/ musikkteatervirksomhet mulig
- Korsal og dansesal for øving

4.3. NTNU Institutt for musikk

NTNU Institutt for musikk har den utøvende utdanningen for musikk og musikkteknologi i Olavskvartalet og i lokaler i tilgrensende bygninger.

Knyttet til dagens lokaler gir instituttets representanter uttrykk for følgende behov:

- Lokalene tilfredsstillende i liten grad de faglige krav til teknisk standard (som "musikkrom").
- Det er tungvint, upraktisk og lite rasjonelt å drive et institutt med leieforhold hos 6 forskjellige huseiere.
- Instituttet har lokaler som er utilgjengelige for rullestolbrukere og interne transportveier går delvis utendørs, over fortauskanter og brolegging. Forholdene for å få utstyr ut og inn er delvis veldig vanskelige og et av husene er uten heis.
- Dagens standard på lokalene er en negativ faktor for instituttets omdømme. Dårlige klimatekniske forhold i lokalene skaper problemer for instrumentvedlikeholdet og slitne instrument skaper ytterligere negativt omdømme. Omdømme påvirker ifølge NTNU rekrutteringen til studiene.

4.4. TKK

TKK sin bruk av lokalene i dag er i hovedsak knyttet til kulturskolens administrasjon og musikkvirksomheten. De behov som TKK gir uttrykk for på dette området er svært omfattende og til dels plasskrevende behov. Foreløpig beregning tilsier et økt areal, bare til musikkområdet, på 800 – 1000 kvm.

I tillegg fremkom mer generelle behov som

- Økt tilgjengelighet/ mer publikumsvennlig adkomst til Lille sal og Kammersal
- Bedre synliggjøring av kulturskolens aktiviteter
- Tilgang på tilrettelagt og synlig mottaksområde / resepsjon
- En rekke spesialtilpassede rom for undervisning, øving og fremføring

5. Nye aktører og nytt areal

5.1. Nye aktører

I kapittel 4 så vi på dagens aktørers behov for areal og løsninger i Olavskvartalet, men det er mange andre aktører som en også kunne ha lokalisert i Olavskvartalet. I vår utredning av 24.04.2014 er politiske vedtak om nye aktører søkt innarbeidet, dette omfatter

- Romprogram som viser etablering av et øve- og produksjonsfelleskap for profesjonelle frilansmusikere i Olavshallen
- Romprogram som gir andre grupperinger og enkeltaktører innen Trondheims profesjonelle og frivillige kulturliv muligheter for øvinger og framføringer i Olavshallen
- Romprogram der det legges til rette for Trondheim kommunale kulturskoles aktiviteter innen teater og visuelle kunstarter i Olavshallen, og en bedre synliggjøring av kulturskolen i kvartalet

I kartleggingen av **nye aktørers** behov fremkom følgende:

- **Profesjonelle frilansmusikeres** behov er kartlagt og kan oppsummeres slik.
 - 15-20 lydisolerte rom i varierende størrelse mellom 8-25 kvm
 - Fellesareal i tilknytning til rommene
 - Lagerplass for instrumenter
 - Prosjektrom på 50 kvm
- **Andre aktører innen det profesjonelle kulturliv** lider også under mangel på akustisk sal med publikumskapasitet på om lag 300 personer. I tillegg kommer dansesal og øvingsrom.
- **LFMK – luftforsvarets musikkorps** består av 28 musikere og 6 medarbeidere og de har behov både for øvingslokaler og akustisk konsertsal, publikumskapasitet på 350 – 500 personer.

LFMK mener at en sal designet for deres behov i tillegg vil være anvendelig for andre korps samt kor. Som klart betalingsdyktig leietaker med "egne midler" stiller LFMK i en særstilling når Olavshallen AS / Trondheim kommune skal gjøre sine vurderinger. En tilrettelegging for LFMK bør være selvfinansierende samtidig som det kan bidra til en mer robust økonomi også samlet sett. Det kan imidlertid være krevende å finne plass innenfor Olavskvartalet uten omfattende endringer.

- **TKK** sitt behov innenfor musikk er beskrevet ovenfor, men behovet ble ikke dekket i alternativ A 3 slik at det er naturlig å se dette behovet i sammenheng med behovet som de andre aktørene har (B-alternativene). TKK er ikke bare en musikk-skole, men favner brett over hele kulturspekteret. TKK har behov for scenekunst, ikke bare teater men også sirkus og dans. Det er skissert et behov på 300 kvm. til sirkus, i hovedsak med en takhøyde på 7 meter som gjør det krevende å plassere inn.

For å etablere teater og visuelle kunstarter i Olavskvartalet er det behov for lager, ulike øvingsrom, klasserom/auditorium, spesialrom, verksted og atelier for visuelle kunstarter og visningslokaler. Et grovt anslag på nye arealer til teater / visuell kunst er 1 200 kvm, delvis med en takhøyde som i tillegg binder arealer over 2 etasjer. Det behov som er skissert av TKK, er omfattende.

5.2. Nytt areal for kulturformål

Skal nye aktører inn, samtidig som TKK skal få dekket et vesentlig utvidet behov må det skapes nye arealer i kvartalet, og tas i bruk lokaler som i dag dekker andre formål.

Trehusbebyggelsen i Kjøpmannsgata, nr. 44, 46 og 50 skal bestå. Kjøpmannsgata 44 og 46 eies av Olavshallen AS og benyttes i dag delvis av Olavshallen og øvrig areal er utleid. Fiolinmaker Christer Skog leier i underetasjen og er en leietaker som hører hjemme i et kulturbygg for musikk. Den andre leietakeren er Humanetisk Forbund og de lokalene kan om nødvendig frigis for bruk til kultur og undervisning.

Kjøpmannsgata 42 er ikke en del av Olavskvartalet slik det er definert i våre utredninger, men andre etasje i bygget ville vært en naturlig del av Olavskvartalet både fordi 3. til 5. etasje benyttes av NTNU Institutt for musikk, samt at leie av andre etasje ville lettet bruken av Kjøpmannsgata 44 og 46 både logistikkmessig og for helheten. I alternativ A3 er dette arealet tatt i bruk, i alternativene B3 og B4 er det ikke lagt inn bruk av dette arealet, da det ikke er nødvendig ut fra arealbehovet. Bruk av andre etasje i Kjøpmannsgata 42 vil kreve forhandlinger med gårdeier.

Kjøpesenteret i første etasje er en egen seksjon og eies ikke av Olavshallen AS, men Olavshallen AS har gitt bud på seksjonen. Dersom et kjøp gjennomføres vil Olavshallen AS ha full kontroll over første etasje. Kjøpesenteret framstår i dag som lite vellykket og dersom det ikke blir noe av kjøp av seksjon vil vi anta at Olavshallen vil kunne leie de arealer som er nødvendig for å få nytt areal til kultur og undervisningsformål. Kjøpesenterarealet er forutsatt disponert helt eller delvis i de tre alternativene som er omtalt i denne utredning.

Clarion Collection Hotel Grand Olav har tilhold i Olavskvartalet og drives i dag av Nordic Choice Hotels. Hotellbygget er en egen seksjon og ble i 2015 solgt til en ny eiendomsinvestor. Hotellet legger beslag på et betydelig areal i Olavskvartalet og dersom dette kan frigis ville det løse det meste av utfordringene mht areal. Bygget som sådan vil ikke la seg konvertere til kultur og undervisningsformål slik at det her er tale om å rive bygget for så å bygge nytt. For Olavshallen AS vil dette bli en betydelig investering da seksjonen må kjøpes og ettersom man i tillegg må kjøpe ut Nordic Choice Hotels fra driftsavtalen. Kjøp av seksjonen er lagt inn som forutsetninger i alternativ B3 og B4.

Olavskvartalet inneholder en parkeringskjeller over to plan i underetasjen. Dette arealet kan frigis helt eller delvis til andre formål og delvis frigivelse er en forutsetning i alternativ B4. Parkeringsarealet ligger i en egen seksjon og disponering av parkeringsarealet krever enten frikjøp av parkeringsplasser eller kjøp av seksjonen.

Det er mulig å bygge ut Olavskvartalet ut over hva som er nevnt ovenfor. Vi har skissert en lamell som strekker seg langs Kjøpmannsgata over Kjøpmannsgata 44 og 46, enten ved å krage ut til møne av disse eller krage ut til fasadelivet. Dette kan gjøres over 2 etasjer, etasje 4 og 5. Det kan også bygges en lamell mot Krabugata. I alternativ B3 er det forutsatt en smal lamell mot Kjøpmannsgata over to etasjer og i B4 er det forutsatt at det skjer en påbygging på etasje 5 til 7 mot Krabugata.

Glassgården mot syd kan delvis bygges igjen, noe som vil være nødvendig dersom det skal bygges bak og side scene i tilknytting til dagens Store sal. Det er i alternativ A3 og B3 forutsatt at glassgården i og 3 etasje bygges igjen.

6. B4 - Store sal snues

6.1. Innspill fra Olavshallen AS om nytt alternativ, B4

Olavshallen AS har utarbeidet et utkast til alternativ løsning for Olavskvartalet med formål å bedre ivareta behovet for optimal bak – og sidescene, bedre lydskille mellom dagens saler, bedre energistyring, brannsikring og akustikk, samt en ny akustisk sal.

Oppsummeringen i utkastet er:

Dette er en skisse som beskriver noen av grunntankene bak en løsning som forsøker å tilfredsstille hovedelementene i det som er meldt av framtidig behov hos kulturaktørene i Olavskvartalet i dag. Det gjenstår et arbeid med å tegne ut et mer konkret utkast og kontrollere i hvilken grad arealene er tilstrekkelige i størrelse og oppfyller de intensjoner som er beskrevet. Det må også vurderes hvordan en slik utvidelse vil passe inn med hensyn til omgivelsene.

Trondheim kommune ønsker å få utredet dette alternativet til samme nivå som øvrige alternativer og PwC i samarbeid med Link Arkitektur har bearbeidet alternativ B4 slik at de ulike alternativene er sammenlignbare. Til grunn for vår utredning ligger:

- Beskrivelse av utkast til løsning, datert 08.09.2014
- Planskisse utarbeidet av pka Arkitekter, datert 27.10.2014
- Informasjon fra ledelsen i Olavshallen AS gitt i møte 02.03.2016. Møtet hadde til hensikt å få en bedre forståelse av de tanker som Olavshallen AS har gjort seg rundt «B4», og innhente kommentarer til vårt førsteutkast til romfordeling basert planskisse fra pka Arkitekter.

6.2. Beskrivelse av alternativ B4

Hovedtrekkene i alternativ B4 er

- Store sal rives og snues 180 grader
- Hotelldelens areal frigjøres til kultur og undervisningsformål gjennom at Olavshallen AS erverver denne seksjonen og deretter river hotellbygget.
- Kjøpesenteret legges ned i dagens form og arealet tas helt eller delvis i bruk til kultur og undervisningsformål.
- Parkeringskjeller på første underetasje (U1) tas i bruk til underscene for Store sal og de 12 parkeringsplassene gjenvinnes delvis i andre underetasje (U2).
- Nåværende glasstak må fjernes og legges på nytt etter at ombygging er gjennomført.

Det bygges en ny «Store sal» vendt mot nord (speilvendt fra dagens plassering). Salens publikumskapasitet blir om lag som i dag, men vil kunne utnyttes bedre da ca. 50 plasser i dag ikke kan selges på grunn av begrensede siktelinjer. Det etableres en stor bakscene og 1 sidescene. Adkomst til scenene for inn- og utlasting vil kunne skje fra Krabugata og fra Brattørveita med innkjøring fra Kjøpmannsgata. Sistnevnte adkomst vil forutsette at Brattørveita blir stengt for kjørende og muligens også for gående. Det er begrenset plass i Brattørveita og det er usikkert om en slik adkomst vil la seg realisere uten det nye bygget som oppføres etter at hotellet er revet får et redusert gulvareal. Dette er det ikke tatt høyde for i utredningen.

Scenen i Store sal vil bli i første etasje, noe som vil gjøre publikumsadkomsten bedre og gi en bedre løsning mht garderobe etc. Vi har lagt inn et cafeareal på ca 280 m² i første etasje. Orkestergrav og underscene vil legges beslag på betydelig areal i U1, noe som går ut over parkeringsmuligheter og inntjeningen for eier av parkeringsseksjoen.

Ny akustisk sal med bakscene etableres i det som i dag er scenetårnet til Store sal, adkomst til salen vil for publikum bli på 5 og 6 etasje. Publikumskapasiteten vil bli på ca. 500 og garderobes, bar og toaletter vil bli etablert i tilknytning til salen i 5 etasje. Adkomst vil bli via trapper og heiser.

TSO vil få samlet all sin ordinære aktivitet i tilknytning til Store sal helt nord i bygget. Dersom de må ta i bruk ny akustisk sal i 5 etasje, eksempelvis som øvingslokale, må instrumenter og rekvisitter transporteres til 5 etasje, noe som krever en egen heis nord i bygget.

Olavshallens administrasjon vil bli lokalisert i tilknytning til Store sal nord i bygget.

TKK sin aktivitet vil bli fordelt på flere etasjer, i hovedsak etasje 2, 3 og 4. TKK sine saler for sirkus med krav til takhøyde lokaliseres på underplan 1 og 2 under Krambugata. Visuell scene samt teater og dansesal vil bli lokalisert i første etasje, noe som vil gi et løft for å få Olavskvartalet til å framstå som et kulturkvartal. I og med at en større del av TKK sin aktivitet blir samlet, vil TKK framstå mer som en enhet og med en bedre logistikk for elever og foresatte.

NTNU sin virksomhet er lokalisert for det meste i 6 etasje og noe i 5 etasje.

LMFK og profesjonelle frilansere har som i alternativ B3 blitt lokalisert på henholdsvis 4 og 5 etasje.

Alle aktører har fått plass i selve Olavshallen og det innebærer at Kjøpmannsgata 44 og 46 er til disposisjon til andre formål. Vi vil anta at det er mer hensiktsmessig å leie ut de to gårdene enn å ha ekstern leietaker på et plan høyt opp i selve Olavshallen.

Når det gjelder lokalisering av TKK og NTNU har vi lagt til grunn at de bør samles i hver sine etasjer, TKK i de nedre etasjene og NTNU på de øverste etasjene.

Foreslått løsning for B4 medfører at TSO får en reduksjon i samlet areal på 282 kvm sammenlignet med dagens areal på 1.665 kvm; til disposisjon til øvingsrom, kontorer, garderober og kantine. I Alt. B4 er all aktivitet til TSO lagt i nybygg hvor hotellet sto og det er lagt til grunn en mer effektiv utnyttelse av arealet enn hva tilfellet er i dag, eller som ville følge av en ombygging. Sammen med en viss sambruk med TKK sine arealer oppnås en besparelse på om lag 10% for TSO sammenlignet med i dag, tilsvarende 160 kvm. Kantinen utgjør det resterende areal som TSO «mister», her har vi isteden foreslått en felles kantine på 102 kvm på plan 6.

Som alternativer til denne løsningen for TSO er det selvsagt mulig å ta av arealet til TKK som er økt med 2.687 kvm. En annen mulighet for å øke det disponible arealet til TSO er å benytte deler av Kjøpmannsgata 44/46 enten til TSO eller TKK og dermed å få økt arealet til TSO.

6.3. Kostnader for realisering av alternativ B4

Kostnadene består av følgende hovedkomponenter

- Etablere eierskap / kontroll over alle nødvendige arealer, samt riving og klargjøring for bygging

For å få realisert alternativ B4 vil det kreve at Olavshallen AS kjøper seksjonene tilhørende hotellet. Videre må kjøpesenterseksjonen kjøpes, alternativt må arealet leies. Parkeringsarealet vil bli redusert som følge av utbyggingen og vil utløse en kompensasjon til seksjonseieren for tapte parkeringsplasser og for avbrudd i virksomheten i en toårs periode, alternativt må seksjonen kjøpes. Realisering av B4 vil kreve at det vesentligste av arealene rives for å klargjøre området. Kostnader knyttet til etablering av eierskap, riving og klargjøring for utbygging er beregnet til 184,6 mill. kr.

- Utbygging

Når Olavshallen AS har fått kontroll over arealet, og riving er gjennomført, kan utbygging som skissert i plantegningene påbegynnes. Det er forutsatt en utbygging på minst to år og det vil i denne perioden ikke være mulig for dagens aktører å ha tilhold i Olavskvartalet. Merkostnadene for dagens aktører knyttet til flytting og provisorier er ikke medtatt i denne kostnadsberegning.

Etter utbygging vil det være ledige arealer for utleie og verdien av utleie vil gå til fradrag i kostnaden. En mulighet vil være å selge Kjøpmannsgata 44 og 46 noe vi ikke har lagt inn som forutsetning.

Alternativ B4 innebærer at det vesentligste av arealet må rives for så å bygges opp på nytt. Kostnadene til bygging i dette alternativet er beregnet til 681,1 mill. kr. I forhold til alternativ B3 er det kostnadene til ny Store sal som utgjør den aller største forskjellen.

Areal i behold	Ombygd areal	Nytt areal	Sum areal	Kostnader
4 791	5 958	17 061	27 810	865 721

«Nytt areal» inkluderer både nye arealflater og areal (revet og) overtatt av Olavshallen AS for kulturformål.

7. Alternativer utredet tidligere

7.1. A3 – Muligheter for realisering av behov for dagens aktører

For å kunne håndtere **dagens** kulturaktørers endringsbehov er det to viktige forutsetninger som må vurderes; omgjøre kjøpesenterdelen helt eller delvis til kulturformål og/eller delvis rive Kjøpmannsgata 44 og 46.

Det er angitt som et viktig grep fra flere hold at frigjøring av kjøpesenteret til kulturformål vil gi nye muligheter til eksponering av kulturlivet. Dernest er det gjennom andre utspill om endringer i Olavskvartalet stilt spørsmål hvorvidt det vil være en akseptabel løsning å rive Kjøpmannsgata 44 og 46. Sistnevnte alternativ om rivning av Kjøpmannsgata 44 og 46 vurderes som ikke aktuelt, og man står da igjen med å få frigjort kjøpesenteret, helt eller delvis.

Basert på behovskartleggingen er TSO sitt behov for side- og bakscene en sentral funksjon som må løses. Høyde på funksjonelle side- og bakscener ut fra Olavshallens scenemål er minimum 10 meter. Det betyr at alle løsninger for å få på plass dette gjør at eksisterende gulvareal tas i bruk i flere etasjer og disse arealene må "gjenskapes" andre steder i kvartalet. Andre leietakere vil miste areal og nytt areal må finnes. Det vil videre bety at leietakere helt eller delvis må relokaliseres. En sidescene etableres mot Krambugata. Sceneheis må da flyttes mot sør for å skape sidescene mot vest. Bakscene etableres.

TKKs fremsatte behov for økte arealer til musikkområdet, og forslaget om prøvesal for TSO, er så omfattende at vi har flyttet disse over til "Romprogram B" da de krever vesentlige bygningsmessige endringer og/eller nye arealer, og må sees i sammenheng med innplassering av nye aktører.

Lille sal og Kammersal består som i dag og disse vil bidra til å dekke behovet for TKK som visningsarena både for musikk og scenekunst forutsatt et akseptabelt prisnivå for leie av Lille sal, Kammersal er allerede i bruk som visningssal.

For å finne nytt areal har vi i etterfølgende forslag blant annet tatt i bruk areal i Kjøpmannsgaten 42 selv om dette bygget ikke inngår i sameiet Olavskvartalet. Mulighetene er ikke drøftet med huseier.

Alternativ A3 innebærer videre at kjøpesenterarealet delvis frigis til kultur og undervisningsformål. Kjøpmannsgata 44 og 46 består.

En sidescene etableres mot Krambugata. Sceneheis må da flyttes mot sør for å skape sidescene mot vest. Bakscene etableres.

TKK og NTNU mister areal som delvis gjenskapes ved å etablere nytt dekke og rom over dagens glassgård mot syd. TKK og NTNU relokaliseres også ved at ca. 900 kvm av kjøpesenterarealet tas i bruk. Dette gir mulighet for eksponering av disse kulturaktørene sin virksomhet, og adkomst kan skje fra fellesareal.

Det vil være behov for areal utover 1. etasje. Det etableres noe areal for NTNU i Kjøpmannsgata 42 i 2. etasje i tillegg til at Kjøpmannsgata 46 tas i bruk. Løsningen gir netto noe økte arealer, herunder for TKK sin musikkaktivitet, og bedre muligheter for å benytte arealet under amfi til Store sal.

Areal i behold	Ombygd areal	Nytt areal	Sum areal	Kostnader
25 920	2 156	410	28 486	82 577

«Nytt areal» inkluderer både nye arealflater og areal (revet og) overtatt av Olavshallen AS for kulturformål.

7.2. B3 – Eksisterende og nye aktørers behov – «All in»

Dette alternativet muliggjør plass for alle aktører og betinger at

- Hotell delens areal frigjøres til kultur og undervisningsformål gjennom at Olavshallen AS erverver denne seksjonen og deretter river hotellbygget og setter opp et nytt bygg med samme antall etasjer som nåværende bygg.
- Det bygges en smal lamell mot Kjøpmannsgata over nr. 44 og 46 i 4 og 5 etasje.

- Glassgården mot syd bygges igjen i 2 og 3 etasje.
- Noe av kjøpesenteret tas i bruk til kultur og undervisningsformål.

I tilknytning til store sal er det behov for bak- og sidescene og i alternativ A3 er det gjort rede for hvordan det kan løses ved at glassgården syd i Olavskvartalet bygges delvis igjen. Den løsningen som der er beskrevet vil være tilsvarende i alternativ B3.

Ny akustisk sal for 500 publikummere, med bakscene, etableres i første etasje mot Krambugata, hvor hotellet lå. Det vil være direkte adkomst fra gateplan til bakscene for inn – og utlating. Vi har lagt til grunn at det etableres et nytt torg direkte inn fra eksisterende hovedinngang fra Kjøpmannsgata på plan med dagens kantine for TSO. Det nye torget vil dekke behovet for vrimleareal for publikummere til akustisk sal.

TKK sitt areal flyttes i sin helhet fra eksisterende lokalisering i bygg mot Olav Tryggvassons gate til nybygg på hotelltomta. TTK sitt eksisterende areal samt TTK musikk og TTK visuell- og scenekunst samlokaliseres i nybygget. TTK sine saler for sirkus med krav til takhøyde lokaliseres i første etasje i tidligere hotell del, eksponert ut mot det nyetablert kulturtorget. TTK sitt areal vil bli å fordele på i alt 6 etasjer.

NTNU sine arealer samlokaliseres i bygg som TTK flytter ut av fordelt på 4 etasjer samt kjeller.

LFMK og lokaler for profesjonelle frilansere lokaliseres i lamellen over Kjøpmannsgata 44 og 46.

Ved etablering av areal til nye aktører, må vrimle-/pauseareal til Store sal minimum opprettholdes. Noe av dette har vi vurdert som mulig i et sambruk med nye aktørers areal.

Aktiviteten i Store og Lille sal vil kunne opprettholdes i store deler av ombygningsperioden.

Areal i behold	Ombygd areal	Nytt areal	Sum areal	Kostnader
18 216	3 044	6 930	28 190	447 821

«Nytt areal» inkluderer både nye arealflater og areal (revet og) overtatt av Olavshallen AS for kulturformål.

7.3. B3 – Nytt kulturtorget

Flere av dagens aktører har pekt på mangler i fellesarealene og inngangspartiene. Olavskvartalet oppleves ikke som en kulturarena verken utvendig eller innvendig. Her er det spesielt området mellom de to inngangene fra Krambugata og Kjøpmannsgata som oppleves som lite funksjonelt og samlende for kvartalet som kulturarena.

Videre pekes det på at Lille sal og Kammermusikk salen oppleves som visuelt lite tilgjengelig; langt borte og langt nede. Slik kjøpesenteret har fremstått oppleves dette av kulturaktørene som lite positivt for kvartalets attraktivitet og lite forenelig med at Olavskvartalet skal fremstå som et kulturhus.

Et mulig tiltak er å ta utgangspunkt i inngangsnivået for hovedinngangen fra Kjøpmannsgata og knytte den til det etablerte atriet der TSO i dag har sin kantine. Høydeforskjellen er liten. Ved å åpne opp dekket over første etasje får en et stort åpent torg. Noen øvingslokaler, kantine og multirommet til TSO må da gis annen plassering.

Dette grepet gir et stort åpent torg som også kan fungere som en kulturarena. Fra dette planet og til plan 1 ved inngangen fra Krambugata kan det legges et amfi som blir en fin tilskuerplass og etablerer en ny og uformell formidlingsarena. Ved å åpne opp for et stort torg vil det etableres en plass for uformelle treff, eksponering av kulturaktiviteter, serveringsarealer, og små intimsener som kan fungere som improvisert konsertarena.

Et slikt grep gjør også at Lille sal kan eksponeres direkte mot et fellesareal og bli lett synlig for besøkende og andre. Dette forbedrer også adkomsten til kammersalen som vil oppleves mer tilgjengelig. Ved en slik løsning vil det være naturlig å etablere publikumsgarderober tilgjengelig fra dette området. Torget kan også bidra til å oppfylle politiske vedtak knyttet til bedre synliggjøring av TTK sin virksomhet.

Kostnadene isolert for å etablere et slikt kulturtorget er estimert til 20 mill. kr. En visualisering av et nytt torg fremgår av Vedlegg 6 til rapport av 24.04.2014, benevnt Nytt kulturtorget.

Vedlegg

- 1. Olavshallen AS, beskrivelse av alternativ løsning.***
- 2. Olavshallen AS, planskisse for alternativ løsning***
- 3. B4 – Romprogram og tegninger for alle plan***