

Trondheim kommune

*Utredning –
Olavshallen og
Olavskvartalet*

Trondheim

24 april 2014



Innhold

1. Sammendrag	6
Bakgrunn og mandat for utredningen.....	6
Dagens bruk og situasjonen i Olavskvartalet.....	6
Realisering av endringsbehov fra dagens kulturaktører i Olavskvartalet	7
Muligheter for nye aktører i Olavskvartalet med utgangspunkt i politiske vedtak	7
Investeringsbehov	8
Samarbeid TSO og Olavshallen AS.....	8
Utvikling av en kulturakse	8
2. Innledning	10
2.1 Bakgrunn for utredningen	10
2.2 Mandat.....	10
2.3 Metodikk og tilnærming	11
3. Dagens bruk av arealene i Olavskvartalet.....	12
3.1 Oversikt over seksjoner i Olavskvartalet.....	12
3.2 Bruk av arealer til kulturformål.....	13
3.2.1 Kort beskrivelse av eier og leietakernes bruk.....	13
3.2.1.1 Virksomhet i regi av Olavshallen AS.....	13
3.2.1.2 TSO – Trondheim Symfoniorkester	13
3.2.1.3 NTNU Institutt for Musikk	13
3.2.1.4 TKK - Trondheim kommunale kulturskole	14
3.2.2 Arealoversikter	15
3.2.3 Olavshallen AS – økonomisk situasjon.....	15
3.2.4 Teknisk standard og vedlikeholdsbehov.....	17
3.3 Kjøpesenter / næringsarealer	19
3.4 Hotellvirksomheten	19
3.5 Parkeringskjeller	19
4. Endringsbehov fra dagens aktører i Olavskvartalet	20
4.1 Endringsbehov fra dagens kulturaktører.....	20
4.1.1 Olavshallen AS	20
4.1.2 TSO	20
4.1.3 NTNU Institutt for musikk.....	21
4.1.4 TKK.....	22

4.2	Endringsbehov for næringsvirksomheten	23
4.2.1	Kjøpesenter / næringsvirksomhet	23
4.2.2	Hotellvirksomheten	23
4.3	Muligheter for realisering	24
4.3.1.	Forutsetninger og rammer – Romprogram A	24
4.3.2.	Alternative romprogrammer med kostnadsestimat	24
	A1 - Kjøpesenter består og Kjøpmannsgata 44 og 46 består	24
	A2 - Kjøpesenter består, delvis riving i Kjøpmannsgata 44, mens 46 består	25
	A3 - Kjøpesenterarealet frigis, Kjøpmannsgata 44 og 46 består	25
	A4 - Kjøpesenterarealet frigis, delvis riving i Kjøpmannsgata 44, mens 46 består	25
4.3.3.	Beregning og finansiering av kostnader	26
4.3.4.	Rangering av ulike alternativer	26
4.3.5.	Nytt kulturtorg	28
5.	Realisering av politiske vedtak – nye aktører	30
5.1	Kort om vedtakene	30
5.2	Aktørenes behov	30
5.2.1	Etablering av øve og produksjonsfellesskap for profesjonelle frilansmusikere	30
5.2.2	Muligheter for å tilby lokaler for øvinger og fremføringer for andre aktører innen det profesjonelle og frivillige kulturliv	31
5.2.3	LFMK – Luftforsvarets Musikkorps	33
5.2.4	Bedre synliggjøring og tilrettelegging for kulturskolens aktiviteter	34
5.2.5	Mulighet for realisering av alle politiske vedtak	36
5.3	Muligheter for å skape nye arealer	37
5.4	Alternative arealdisponeringer	38
	B1 – Lamell langs Kjøpmannsgata	38
	B2 (1) – Lamell langs både Kjøpmannsgata og Krabugata – med prioritering av LFMK	38
	B2 (2) – Lamell langs både Kjøpmannsgata og Krabugata – med prioritering av TKK.	39
	B3 – «All in»	39
5.5	Beregning og finansiering av kostnader	39
6.	Samarbeid TSO og Olavshallen AS	40
6.1	Dagens situasjon	40
6.2	Potensial for samarbeid	41
6.3	Organisatoriske konsekvenser	41
7.	Samspill og synergier på "kulturaksen"	43
7.1	Hva er "kulturaksen"	43

7.2 Workshop med interessenter	43
7.3 Resultatet av workshop – hvordan utvikle en "kulturakse"	43
Dagens samarbeid og synergier av samlokalisering.....	43
Interessen for en kulturakse	44
Utvidelse av kulturskolens virksomhet	45
Muligheter for kulturarealer i aksen	45
Potensialet for fremtidige synergier	45
Olavshallens rolle i kulturaksen	45

8. Oversikt over vedlegg.....	47
-------------------------------	----

Denne rapporten er utarbeidet av PwC for Trondheim kommune i samsvar med inngått oppdragsavtale mellom PwC og Trondheim kommune. Arbeidet er utført i mars og april 2014 og utførende konsulenter i PwC har vært Rolf Tørring, Per Hansen og Birgit Kløve.

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

Trondheim, 24. april 2014

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.

1. Sammendrag

Bakgrunn og mandat for utredningen

Olavskvartalet ble utviklet til sin nåværende form i 1989. Det sentrale elementet i Olavskvartalet er Olavshallen (Store sal). Denne ble bygget som følge av at Trondheim kommune manglet et konserthus, og i særlig grad hadde Trondheim symfoniorkester (TSO) et behov for konsertlokale. Selskapet Olavshallen AS ble stiftet med Trondheim kommune som 100% eier med formål å fremme midt-norsk musikk- og kulturliv, ved å eie, forvalte og leie ut sine eiendommer og lokaler til kulturelle formål, samt private og offentlige arrangement. Som en del av Sameiet Olavskvartalet ble det også etablert hotell og kjøpesenter (næringsarealer) i første etasje med private eiere.

Med unntak av en ombygging i første etasje i 2006 har det ikke blitt gjort større endringer i Olavskvartalet på 25 år. Olavshallen AS opplever utfordringer knyttet til driften både av økonomisk karakter og i form av et betydelig vedlikeholdsbehov. I tillegg er det mye ledige lokaler i næringsdelen og behov for å revitalisere denne. På denne bakgrunn vedtok styret i Olavshallen AS å be eier (Trondheim kommune) om å "iverksette et utredningsarbeid der man ser på alle sider av driften og den framtidige utviklingen av selskapet, og hvordan man best kan oppfylle Olavshallens visjon og målsettinger".

Dette er fulgt opp av Trondheim kommune som bestiller av denne utredningen hvor kommunen har bedt om

- En synliggjøring av hvordan de enkelte kulturelterte 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.

PwC, med underleverandør Link Arkitektur, har ført samtaler med representanter for involverte interessenter og gjennomgått konkrete planer som disse måtte ha. De løsningsforslag som våre analyser av grunnlagsmaterialet har resultert i, vil måtte bearbeides videre før det kan fattes endelige beslutninger for den videre utviklingen av Olavskvartalet. Vi har ikke tatt hensyn til bestemmelser om bygningsvern som måtte foreligge i kvartalet.

Det har heller ikke vært vårt mandat å vurdere om endringer i Olavskvartalet vil gi Trondheim et kulturhus som er "byen verdig", eller om det isteden bør skapes en helt ny hovedarena i likhet med hva flere større norske byer har utviklet de senere år.

Dagens bruk og situasjonen i Olavskvartalet

Kulturarealene i Olavskvartalet brukes i dag av NTNU Institutt for musikk (NTNU), TKK (musikkområdet), og TSO hvor sistnevnte benytter Store sal både til konserter og daglige øvinger. Olavshallen AS har ansvaret for drift av kulturarealene, herunder utleie av Store sal og Lille sal. Oversikter viser at det er et potensial for ytterligere utleie. Nivå på leiepriser ekskluderer i dag grupper av kulturaktører som leietakere i salene.

Etter 25 års bruk er det behov for større vedlikehold og investeringer i nytt teknisk utstyr knyttet både til salene og bygningsmassen mer generelt. Basert på mottatte opplysninger har vi estimert dette til ca. 33 mill. kr, hvorav 24 mill. kr antas å falle på Olavshallen AS. Dette er knyttet til vedlikehold og investeringer som vil komme de nærmeste årene uavhengig av om lokalene skal tilpasses behov uttrykt fra eksisterende og/eller nye brukere. Både NTNU og TKK er tydelige på at arealene som leies ikke er av tilfredsstillende kvalitet for deres bruk. I tillegg er det klart behov for å forbedre publikumsfasilitetene i tilknytning til arrangementer, både serverings-,

garderobe- og toalettkapasitet. Etter ombyggingen i 2006, som fjernet jazzkjelleren og publikums- og serveringsfasiliteter, leier TSO lokaler for administrasjon mv av ANS Hartmann Hotell som er eier av hotelldelen.

Kjøpesenteret i første etasje er for en stor del ikke utleid og tomme lokaler her bidrar til å trekke ned attraktiviteten for kvartalet. Eierne av kjøpesenteret ser det som svært vanskelig å få inn nye leietakere så lenge det ikke foreligger en avklaring av hvilke endringer som vil komme i Olavskvartalet samlet sett de neste 5-10 årene.

Realisering av endringsbehov fra dagens kulturaktører i Olavskvartalet

TSO har i sitt mandat å utvikle en profesjonell opera- og musikkteatervirksomhet i Midt-Norge. Slike produksjoner krever sidescener (som Store sal ikke har i dag) og større bakscener. Gitt Olavskvartalets totale bredde er dette krevende å realisere innenfor eksisterende gateløp. Vi har skissert løsninger hvor det etableres sidescene mot Krambugata og en større bakscene, alternativt en mindre sidescene mot øst ved at bakfløyene i Kjøpmannsgata 44 rives. Disse sceneutvidelsene vil gå over flere etasjer og vil redusere tilgjengelig areal som i dag benyttes av NTNU og TKK. Dette kan løses ved å ta i bruk areal i Kjøpmannsgata 46 og få tilgang til arealer i Kjøpmannsgata 42 (hjørnegården). Dersom man ønsker å gjøre kulturaktiviteten i TKK og/eller NTNU mer synlig kan man søke å få frigjort deler av arealene som benyttes til kjøpesenter i 1. etasje som delvis løsning for disse leietakerne.

Vi har i samsvar med bestillingen definert TKKs musikkområde som en av dagens aktører, mens TKKs tilbud innen teater og visuelle kunstarter er ansett som "nye aktører". TKK har imidlertid påpekt betydelige behov for nye arealer og kvalitetsheving også innenfor musikkområdet. Dette er så omfattende at disse behovene også sees i sammenheng med de behov nye aktører i kvartalet vil ha. Det samme gjelder behov for prøvesal for TSO, som er ønsket av Olavshallen AS for å øke tilgjengeligheten for andre aktører i Store sal.

Etter ønske fra oppdragsgiver har vi forsøkt å rangere alternativer for endring. Alternativ A1 og A3 innebærer at TSO får ny sidescene mot vest ved at sceneheisen flyttes, og en større bakscene ved det bygges tak over "glassgårdens" 1. etasje. Alternativene A3 og A4 gir bedre synlighet for kulturaktørene, og noe utvidede arealer, ved at deler av kjøpesenteret overtas til kulturformål, men dette medfører også en høyere kostnad. Videre medfører A2 og A4 at det foretas riving av bakfløyene i Kjøpmannsgata 44 for å etablere sidescene for TSO også mot øst. Det er samlet sett små forskjeller mellom alternativene A1 til A4, valget er avhengig av hvilke faktorer som prioriteres, og alle kan med mindre justeringer danne grunnlag for våre forslag under romprogram B. De kan alle også kombineres med forslag til et nytt kulturtorg som kan åpne opp kvartalet, gjøre tilgjengeligheten til Lille sal og Kammersal bedre, og være en ny arena for å synliggjøre kulturaktiviteten. Alle alternativer medfører at TKK og NTNU delvis omplasseres til nye arealer som følge av at sceneutvidelsene krever arealer over flere etasjer.

Dagens aktører har pekt på at Olavskvartalet i liten grad fremstår som et sted hvor det utøves kulturaktivitet og at kvartalet fremstår som "lukket", også etter at man kommer inn i kvartalet. Vi viser en løsning som åpner opp mot Kjøpmannsgata og etablerer et "kulturtorg" som kan bli et møtested og samtidig fungere som formidlingsarena. Dette vil også gi nye og mer attraktive fellesarealer. Etter vår vurdering er arealer for restauranter / kafeer nødvendig i et slikt bygg. Det innebærer at det fortsatt må finnes plass til denne delen i næringsarealene.

Eierne av kjøpesenteret har fremlagt konkrete planer hvor de ønsker å utvide og samle serveringssteder i midten av kvartalet, og flytte butikkene i retning Olav Tryggvasons gate. Dette er etter vår vurdering et valg som i utgangspunktet er godt tilpasset våre alternative forslag til arealdisponeringer, forutsatt at det fortsatt skal være slik virksomhet i kvartalet. Eierne av hotellet har ikke konkrete planer om endringer.

Muligheter for nye aktører i Olavskvartalet med utgangspunkt i politiske vedtak

Det foreligger politiske vedtak hvor det i kvartalet er ønsket å (1) belyse mulighetene for å etablere et øve- og produksjonsfelleskap for profesjonelle frilansmusikere, (2) kunne tilby lokaler for øving og fremføringer for andre aktører innen det profesjonelle og frivillige kulturliv, og (3) bedre synliggjøring av TKK og etablering av kulturskolens tilbud innenfor teater og visuelle kunstarter.

For at disse behovene skal kunne imøtekommes må det gjøres tilgjengelig og/eller skapes nye arealer i Olavskvartalet. Skal man finne plass til alle behov kan det være nødvendig å omgjøre hotellet til kulturformål. Dette vil innebære så betydelige endringer i bygningsmassen at det kan aktualisere en diskusjon om en ny lokalisering av kulturbygg som et alternativ.

De profesjonelle frilansmusikerne har et behov på ca 600 kvm som det kan være mulig å finne løsninger for. Dette vil kreve nye arealer hvor denne gruppen må vurderes opp mot andre aktører. Etter vår vurdering vil det først være riktig å prioritere de profesjonelle frilansmusikerne inn i Olavskvartalet ved en full utbygging av

potensielt areal. Et alternativ kan være å bidra til etablering av arealer for denne i gruppen i andre deler av "kulturaksen", alternativt i tilknytning til SKN eller Rosendal, i likhet med miljøet innenfor dans.

Det frivillige og profesjonelle kulturlivet er så mangeartet at det ikke kan vurderes under ett. Etter vår vurdering har fritidskulturlivet verken ønske eller økonomi til å benytte Olavskvartalet som øvingsarena, og kun unntaksvis til fremføring. Vi har likevel et "semi-profesjonelt" miljø både innen korps, kor og symfonisk musikk som allerede delvis er tilknyttet Olavskvartalet gjennom roller for TTK og NTNU. Disse vil i noen grad ha ønske om øvingslokaler og en sal for fremføring med en viss publikumskapasitet. Et flertall av disse kulturaktørene ønsker en akustisk sal som Trondheim i dag mangler. En slik sal vil også kunne fungere som reserve/prøvesal for TSO. Omgjøring av Lille sal til akustisk sal vurderes ikke som hensiktsmessig da det vil være bygningsmessig vanskelig både av hensyn til takhøyde, publikumskapasitet og muligheter for bakscene, samt at den fungerer godt i dag for de grupper som har behov for denne type arena, gitt akseptabelt leienivå.

Kostnadene ved å etablere en ny akustisk sal vil være betydelige. Et viktig bidrag til realisering kan være å få inn en ny betalingsdyktig aktør. Luftforsvarets Musikkorps kan være en slik aktør. LFMK er på utkikk etter nye lokaler med slike kvaliteter. Ettersom en akustisk sal kan løse utfordringer for flere av aktørene har vi prioritert å finne plass til en slik sal. Ved tilpasning til LFMK vil de økonomiske forutsetningene også bli vesentlig styrket. Tilgjengeligheten som prøvesal for TSO blir riktignok noe begrenset, men dette må kunne løses gjennom god planlegging da LFMK har betydelig reisevirksomhet.

Istedenfor å prioritere LFMK kan man velge å tilby disse arealene til TTK. Man vil i så fall finne plass for det vesentligste av behovet til TTK, også knyttet til teater og visuelle kunstarter. I et slikt scenario kan man fortsatt velge å beholde en akustisk sal. Dersom denne byttes ut med ordinære arealer vil det utvilsomt være plass for hele TTK, og i tillegg muligheter for å få inn de profesjonelle frilansmusikerne. Uten LFMK vil kostnadene og den økonomiske risikoen i betydelig grad falle på Olavshallen AS / Trondheim kommune.

For å få plass både til LFMK, en ny akustisk sal og all TTK sin virksomhet må hotelldelen i utgangspunktet tas i bruk til kulturformål. Dette vil medføre en betydelig økning i kostnadene i forhold til de andre løsningene. Innenfor rammene av vårt oppdrag har det ikke vært mulig å gjennomføre alle detaljerte avklaringer. For å avdekke mer eksakt kost/nytte av å overta hotelldelen bør det derfor gjøres en detaljert gjennomgang av aktørenes muligheter for sambruk, rom for rom, samtidig som spesielt kulturskolen utfordres sterkere på hva de kan "klare seg uten".

Alle våre forslag opprettholder Lille sal. Denne vil fortsatt kunne fungere som arena for fremvisning for de som ikke har behov for en akustisk sal, både for det frivillige og profesjonelle kulturlivet. Den kan også benyttes og dekke deler av behovet for TTK knyttet til scenekunst. For de fleste potensielle brukere vil økt bruk av Lille sal være betinget av leiepriser som er lavere enn dagens nivå.

Investeringsbehov

Etter våre estimater, og de forutsetninger som ligger til grunn for disse, vil en "minimumsløsning" gi et investeringsbehov for kulturarealene på ca. 100 mill. kr. Dette vil da omfatte påvist behov for vedlikehold og teknisk oppgradering, scener som gjør det mulig for TSO å produsere musikkteater og opera og tilhørende følgeeffekter ved at andre leietakere må skaffes erstatningsarealer, samt åpning av kvartalet mot Kjøpmannsgata ved å etablere et "kulturtorget". Realisering av de politiske vedtakene vil medføre et ytterligere investeringsbehov på 70 -100 mill kr. Dersom hele Olavskvartalet, inklusive hotelldelen, skal omgjøres til kulturformål er den samlede kostnaden estimert til nærmer 450 mill kr. Vi understreker at dette er usikre estimater. Det anbefales å gjøre en mer detaljert gjennomgang av de alternativer som oppfattes mest aktuelle for å synliggjøre økonomisk risiko i prosjektet før endelige løsninger velges. Vi har ikke vurdert mulighetene for statlige bidrag til finansieringen.

Samarbeid TSO og Olavshallen AS

Vår samlede vurdering tilsier at de to organisasjonene opprettholdes som egne juridiske enheter og ansettelsesforholdene fortsetter som før. De bør imidlertid utrede samlokalisering for å legge forholdene bedre til rette for å ta ut effekter i samordning av prosesser og oppgaver. Et godt samarbeid på ledernivå er avgjørende for å realisere de effektiviseringsgevinster som kan foreligge. Etter vår overordnede vurdering vil et samarbeid på sikt kunne redusere behovet for ressurser tilsvarende 2 – 3 årsverk samlet i de to organisasjonene. For å konkretisere dette må det gjøres en detaljert gjennomgang av dagens oppgaver og prosesser.

Utvikling av en kulturakse

Det er etter hvert samlet en del kulturarenaer og -virksomhet i området fra Vitensenteret, Folkebiblioteket og Frimurerlogen i sør og ned til Olavskvartalet og Fjordgata 1, langs det gamle "Kaupmannastrete".

Trondheim kommune ønsker belyst mulighetene for å utvikle en "kulturbydel" i dette området. Tanken bak dette er å etablere samarbeid som kan gi ytterligere utvikling og synergier mellom dagens aktører og skape grunnlag og attraktivitet for nye kulturaktører i det samme området.

Denne rapporten peker på en del forhold som kan bidra til å utvikle en slik kulturakse. Det viktigste er at det finnes nok interessenter til å kunne skape et innhold som er attraktivt for aktørene og publikum på dag- og kveldstid.

2. Innledning

2.1 Bakgrunn for utredningen

Olavshallen AS er et heleid kommunalt selskap, etablert høsten 1988 i forkant av den offisielle åpningen av kulturhuset Olavshallen 21.september 1989. Olavshallen ble bygget som følge av at Trondheim kommune manglet et konserthus, og det ble vedtatt at Trondheim symfoniorkester (TSO) skulle være hovedleietaker og andre kulturaktører skulle tiltrekkes konserthuset. Olavshallen AS har som formål å fremme midt-norsk musikk- og kulturliv, ved å eie, forvalte og leie ut sine eiendommer og lokaler til kulturelle formål, samt til private og offentlige arrangement.

Olavshallen AS' eierskapsmelding av 29.nov 2011 fra Trondheim Kommune peker på en rekke store utfordringer for Olavshallen AS og beskriver selskapets hovedutfordring til å drive Olavshallen slik at selskapet oppnår et resultat som går i balanse. Kulturhuset har de siste årene opplevd økte driftskostnader og vedlikeholdsbehov, redusert leieinntekt fra TSO og bortfall av flere store og viktige leietakere, samt økt konkurranse om mellomstore arrangement fra andre aktører som mottar tilskudd fra det offentlige.

Som en konkretisering og oppfølging av eierskapsmeldingen, vedtok styret i Olavshallen AS i april 2012 å be eier (Trondheim kommune) om å "iverksette et utredningsarbeid der man ser på alle sider av driften og den framtidige utviklingen av selskapet, og hvordan man best kan oppfylle Olavshallens visjon og målsettinger".

Formannskapet behandlet i møte 25. juni 2013 foreløpig sak om utredningsarbeidet (sak 131/13), og vedtok:

1. *Formannskapet vedtar at Trondheim kommune, som eier av Olavshallen AS, gjennomfører en utredning om videre utvikling og styrking av Olavshallen og Olavskvartalet som kulturarena.*
2. *Utredningen skal belyse hvordan Olavshallen kan bli en arena som legger til rette for Trondheim kommunale kulturskoles aktiviteter innen teater og visuelle kunstarter, samt hvordan og i hvilken grad grupperinger og enkeltaktører innen det profesjonelle og det frivillige kulturlivet i Trondheim kan gis muligheter for øving og framføring i Olavshallen.*
3. *Utredningen skal belyse mulighetene for dette både innenfor dagens organisering og i en eventuell endring i organisasjonsstruktur og/eller samarbeidsformer mellom Olavshallen AS og Trondheim symfoniorkester.*
4. *Følgende FLERTALLSMERKNAD fra partiene Ap, SV, SP, KrF, H, V, FrP følger saken: Utredningen vil beskrive mulige organisatoriske endringer for Olavshallen AS. Videre vil Olavshallen som arena for Trondheim kommunale musikkskole og som øve- og produksjonsfelleskap for profesjonelle frilansmusikere i Trondheim bli utredet. Når resultatet av denne utredningen foreligger må det så foretas en vurdering av hvilke behov som er tilstede for større vedlikehold og/eller ombygninger.*

2.2 Mandat

Formannskapets vedtak danner utgangspunkt for utredningen som omfatter følgende 4 deler:

- **Dagens kulturaktører; deres bruk av lokaler og behov**, herunder
 - Synliggjøring av dagens romfordeling for kulturaktørene i Olavskvartalet (inkl vurdering av teknisk standard og vedlikeholdsbehov)
 - Synliggjøring av dagens sambruk av lokaler, også for fellesarealer i Olavskvartalet
 - Dagens drifts-/leiekostnader for aktørene, både for "egne" arealer og fellesarealer
 - Framtidig ønsket rom-/arealtilgang for kulturaktørene

- Framtidig mulig sambruk av arealer for kulturaktørene, og mulig sambruk/samspill mellom kultur- og næringsaktørene i kvartalet.
- Kostnadskalkyle for investering og drift ved realisering av behov

De hovedløsningsalternativer som fremkommer skal rangeres basert på funksjonalitet, drifts- og formålmessige gevinster, både for den enkelte aktør og for Olavskvartalet som kulturarena.

Det romprogram som fremkommer her er benevnt "Romprogram A".

- **Realisering av politiske vedtak** – benevnt "Romprogram B". Dette romprogrammet forholder seg til ulike politiske vedtak som relateres til saken (se kapittel 2.1), og hvordan disse kan innfris.
 - 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

Utredningen skal vise hvordan disse tre vedtakene kan ivaretas på best mulig måte, helt eller delvis. Dette skal også inneholde økonomiske konsekvenser for investering og drift.

- Hvilke organisatoriske endringer og/eller samarbeidsformer vil være tjenlig for at **Olavshallen AS og Stiftelsen Trondheim symfoniorkester** skal kunne ha en mest mulig effektiv og hensiktsmessig drift?
- Man kan se for seg en **kulturakse i området Olavskvartalet – Kongens gate** som favner Folkebiblioteket, Nova kino, en eventuell kunsthall og miljøene innen musikkproduksjon og -kompetanse i Fjordgata 1. Hvordan kan lokaliseringen utnyttes gjennom samspill og synergier, slik at området utgjør en tydelig "kulturbydel" i Trondheim?

De 4 punktene skal også ses i sammenheng med eventuelle utviklingsplaner i regi av de øvrige eierne i Olavskvartalet.

2.3 Metodikk og tilnærming

Utredningen er gjennomført ved en kombinasjon av dokumentgjennomgang og semistrukturerte intervju og arbeidsmøter for å kartlegge, evaluere og analysere ulike sider av driften, den framtidige utviklingen og hvordan man best kan oppfylle Olavshallens visjon og målsettinger. Dokumentgjennomgangen har omfattet de saksdokumenter som er fremlagt oss som relevante og tilgjengelige. Vi tar forbehold om at det kan være andre dokumenter som vi ikke har hatt innsyn i og som inneholder relevant informasjon vedrørende utredningen.

Ved informasjonsinnhenting gjennom intervju og arbeidsmøter var det ønskelig å involvere et bredt spekter av interessenter, og vi har derfor gjennomført intervjuer med representanter for:

- Øvrige eiere
- Dagens kulturaktører i Olavshallens lokaler
- Mulige framtidige kulturaktører
- Interessenter innenfor kulturaksen

Totalt ble det gjennomført 11 intervjuer og arbeidsmøter med til sammen mer enn 30 deltakere fra de ulike interessentgruppene. Funnene fra intervjuene og dokumentgjennomgangen er sammen med resultatet av våre analyser og vurderinger sammenfattet i denne rapporten.

3. Dagens bruk av arealene i Olavskvartalet

3.1 Oversikt over seksjoner i Olavskvartalet

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

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

- Olavshallen AS (eid 100% av Trondheim kommune) Seksjon 1 og 2
- ANS Hartmann Hotell (Wenaas gruppen AS) Seksjon 3 og 4
- Kjøpesenteret Olavskvartalet AS Seksjon 5
- Indigo Invest AS Seksjon 6 (parkeringskjeller)

Seksjon 1 er i hovedsak Store og Lille sal inklusive scener, Kammersal, artistrom og gallerier. Seksjon 2 er for utleie og de største brukerne i dag er NTNU Institutt for Musikk (leietaker) og Trondheim kommunale Kulturskole (TKK) (bruker). Det er noe ledig areal for utleie etter at TSO flyttet ut av Olavshallen AS sine lokaler i Kjøpmannsgata 46. TSO har sitt faste tilholdssted i Olavshallen og benytter Store sal til prøver og konserter.

Seksjon 3 består av hotellet og det tidligere restaurantområdet som nå leies ut til TSO. Seksjon 4 er underetasjen som tidligere var en del av hotelldriften, men som i dag for det meste er utleid til TSO.

Seksjon 5 består av butikker og kafe samt ledige arealer for utleie og er i sin helhet beliggende i 1 etasje. Seksjon 6 er parkeringskjelleren.

Bruken av arealene følger ikke alltid seksjonene, men bruker / leietaker forholder seg til den som eier det største arealet og leie avtales mellom seksjonseierne. TSO bruker for eksempel noe kontor og øvingsareal som tilhører seksjon 1, og her er ANS Hartmann Hotell leietaker hos Olavshallen AS for dette arealet.

De 4 seksjonseierne er organisert i Sameiet Olavskvartalet. Sameiet har 2 ansatte som forestår det løpende vedlikehold av fellesarealer. Videre dekker sameiet renhold, offentlige avgifter, varme, ventilasjon etc. Innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealene inngår også i sameiets kostnader. Kostnadene i sameiet fordeles på deltakerne i henhold til eierbrøken. Kostnadene var i 2010 på over 5 mill. kr og har i 2012 og 2013 også ligget på ca. 4 mill. kr. Olavshallen AS dekker ca. 42 % av sameiets kostnader.

Olavshallen AS er den formelle eier av seksjon 1 og 2 som ble overtatt fra Trondheim kommune for kr 1. Byggekostnadene ble finansiert av Trondheim kommune for seksjon 1 og 2, delvis med låneopptak. Da kommunen overførte seksjonene 1 og 2 beholdt den selv det eksterne lånet. Renter og avdrag er blitt dekket av Trondheim kommune i årenes løp. Til dekning av disse finanskostnadene har kommunen vært formell utleier, selv om den ikke er eier, og mottatt leieinntektene fra NTNU, samtidig som kommunen også har beholdt leieinntektene fra Musikkskolen (nåværende TKK). Ettersom det har vært et vesentlig fall i rentenivået over eierperioden antas kommunens mulighet til dekning av finanskostnadene å ha blitt vesentlig forbedret.

Vedlegg 1 viser de enkelte seksjonseiere og fellesareal for hver av de 8 plan som Olavshallen består av.

3.2 Bruk av arealer til kulturformål

3.2.1 Kort beskrivelse av eier og leietakernes bruk

3.2.1.1 Virksomhet i regi av Olavshallen AS

Olavshallen AS har som formål å eie, forvalte og leie ut konsertsaler 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. Foruten de faste leietakere, som er omtalt i det etterfølgende, gjelder dette utleie til konserter og andre arrangement og forestillinger; i hovedsak i Store sal og Lille sal.

3.2.1.2 TSO – Trondheim Symfoniorkester

TSO har som visjon å utvikle en tydelig og særegen profil og å være en moderne orkesterinstitusjon. TSO skal produsere og presentere orkestermusikk og musikkteater innenfor et bredt spekter. Orkesteret tar mål av seg til å være et kraftsenter i Midt-norsk kulturliv, og ut fra sin egenart til å være ledende i nasjonal og internasjonal sammenheng.

Formålet er å fremføre symfonisk musikk, kammermusikk, musikk for barn og unge m.v. på et høyt kunstnerisk nivå, og derved bidra til å fremme og utvikle den allmenne interesse for musikk både nasjonalt og internasjonalt. TSO skal produsere og presentere musikkteater på høyt nivå og skal utvikle musikkteatergenren til en aktuell og attraktiv kunstform for et bredt publikum. TSO er en av landets største kulturinstitusjoner med en 100-årig historie og spiller årlig opp mot 100 konserter.

Bakgrunnen for byggingen av Olavshallen var TSO sitt behov for en konsertsal med kvaliteter på flere områder ut over det som Frimurerlogen som daværende lokale kunne tilby. TSO mottar statlig støtte og er derfor en bærebjelke for kulturvirksomheten i Olavskvartalet både ut fra et historisk og økonomisk perspektiv. Representanter for TSO påpeker at kulturarealene etter 25 års bruk har behov for vedlikehold og oppgraderinger som går langt ut over det som følger av det løpende vedlikeholdet/reparasjoner som utføres i dag.

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 ANS Hartmann Hotell ettersom de nye arealene tilhører "hotellseksjonen".

3.2.1.3 NTNU Institutt for Musikk

Trøndelag musikkonservatorium flyttet i 1989 inn i det nybygde Olavskvartalet. Instituttets areal er utvidet siden innflyttingen og 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 ble bygget mange gode musikkrom er ikke det grunnleggende ventilasjonsanlegget tilpasset aktiviteten. Dette hevdes å være til konstant plage, særlig for studentene som har små øverom uten muligheter for frisk luft. I tillegg har forfallet i bygningsmassen ført til at flere vinduer ikke lenger kan åpnes.

Utvidelsene av NTNUs musikkvirksomhet har medført behov for å benytte tilgrensende bygninger til Olavskvartalet. Den utøvende musikkutdanningen som holder til i og rundt Olavskvartalet har fått utvidet sin studieportefølje med masterstudium på 30 studieplasser. Det har også tilkommet et program for kunststipendiater. Lokalene til jazzavdelingen er underdimensjonert og opprettelsen av masterstudiet har forverret situasjonen.

I 2002 fikk instituttet nye arealer til kirkemusikkstudiet og til biblioteket i Kjøpmannsgata 42. Her ble det etablert en orgelsal. Det ble imidlertid ikke tatt hensyn til orglenes behov for god og stabil luftfuktighet når disse lokalene ble tilpasset. Dermed har lokalene tidvis vært avstengt som følge av at orglene ikke har kunnet benyttes. Forholdet er nå delvis utbedret så langt dette kan gjøres i disse lokalene. Kjøpmannsgata 42 er ikke tilgjengelig for rullestolbrukere. Da Musikkteknologi fikk lokaler i 2008, ble disse etablert i et eksisterende bygg i Fjordgata 1, nabo til Olavskvartalet.

I følge instituttets representanter mangler ett eller flere av kriteriene for musikkrom (se kapittel 4.1.3) i de fleste av instituttets lokaler.

3.2.1.4 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.

TKK besitter i dag vel 1000 kvm i Olavskvartalet til eget bruk, og ytterligere ca. 800 kvm i fellesareal med NTNU Institutt for musikk. Inneværende leiekontrakt forplikter kulturskolen å betale 1 mill. kr til Olavshallen AS i året i form av driftskostnader for deres lokaler. I tillegg kommer kostnader ved leie av Lille sal og Store sal (som benyttes svært sjelden).

Kulturskolen har i dag over 4000 elever og 150 lærere fordelt på 72 årsverk. Tilrettelegging for tverrfaglighet blant elvene på tvers av kunstarter var grunnleggende idé da skolen endret navn til Trondheim kommunale kulturskole i 2009. Kulturskolens viktigste grunnfilosofi som institusjon er denne tverrfagligheten mellom kunststartene, som de i dag ikke har lokaler til å utøve. Skolen har som prioritert aktivitet å fremvise elevenes engasjement i form av forestillinger, utstillinger og konserter. Til tross for at bystyret vedtok i 2009 at kulturskolens aktiviteter innen teater og andre visuelle kunstarter skulle prioriteres i bruken av Lille sal, har skolen i dag lite tid i salen som følge av høye leiekostnader som skolens budsjett ikke kan forsvare.

TKK har som mål å oppnå 6500 elevplasser fordelt på de ulike fagområdene, innen 2015. Deres grunntanke om åpent opptak av elever og videreutvikling av talent, medfører at skolen har behov for tilpassede lokaler sentralt (Olavskvartalet) og i bydelene.

3.2.2 Arealoversikter

De sentrale arealene i kulturdelen av Olavskvartalet er Store sal og Lille sal, hvor sistnevnte i praksis ligger i arealene under Store sal. Viktige kulturaktører i huset, som NTNU og TKK, har sine lokaler oppover i etasjene, en diskre inngang direkte fra Krabugata, og fremvisningslokaler i underetasjen. Dette betyr at sentrale kulturaktører i Olavskvartalet er lite synlige, og ikke har tilgang til arealer som kan være en åpen uformell arena mellom utøver og publikum. TSOs administrative lokaler er en del av "hotellseksjonen" og leies av denne.

Arealene er nærmere synliggjort i Vedlegg 2 – Bruk av arealer i dag.

3.2.3 Olavshallen AS – økonomisk situasjon

Driftsinntektene i Olavshallen AS har for 2012 og 2013 vært på vel 22 mill. kr, og budsjetterte inntekter for 2014 er på 21,8 mill. kr. Driftsinntektene genereres i hovedsak fra utleie av Store sal og Lille sal, samt lokaler for øving og kontorbruk. TSO leier Store sal fast alle hverdager på dagtid og en dag i uka på kveldstid, normalt torsdager. Det er inngått egen leieavtale med TSO. Deres bruk av Store sal ut over det som er regulert i avtalen går som utleie av Store sal i regnskapene til Olavshallen AS.

Driftsinntektene oppnådd i 2013 samt budsjett for 2014 fordeler seg slik:

Driftsinntekter (tusen)	Regnskap 2013	Budsjett 2014
Utleie til TSO (Storesal, artistrom etc)	7 108	7 280
Utleie av kontor- og øvingslokaler	2 225	1 960
Sum faste inntekter utleie	9 333	9 240
Utleie av Storesal	4 074	3 875
Utleie av Lillesal	884	950
Sum utleie av saler	4 958	4 825
Sum utleie av areal	14 291	14 065
Andre driftsinntekter	8 072	7 685
Sum driftsinntekter	22 363	21 750

Avtalen med TSO går ut 31.12.2014 og er nå under reforhandling. TSO har for 2013 betalt i alt 9 mill. kr i leie. Hovedårsaken til leie ut over kontrakt er operaoppsetning som legger beslag på flere spilledager samt at salen er båndlagt grunnet scenearrangement. Ved andre innspillinger vil også salen bli båndlagt i flere dager grunnet teknisk utstyr som står fast i hele innspillingsperioden.

I inntektsposten utleie av kontor- og øvingslokaler inngår utleie til ANS Hartmann Hotell, NRK og andre. NRK har for øvrig sagt opp leieavtalen fra 1.10.2014. Denne posten inneholder også utfakturerte vaktmestertjenester og et administrasjonsbidrag vedr. NTNU og TKK.

NTNU inngikk i 1987 en leieavtale for 20 år med rett til fornyelse, og leieavtalen har etter dette rullert hvert femte år, hvor siste rullering går ut i 2016. Avtalepartner er Trondheim kommune som framleier av arealene tilhørende Olavshallen AS. TKK betaler heller ikke leie for sine arealer til Olavshallen AS da de også har en leieavtale med kommunen.

Olavshallen AS står for innkreving av leie fra NTNU på vegne av kommunen og blir godtgjort med et bidrag på 15 % av driftskostnadene som gjelder det utleide areal. Olavshallen AS mottar et tilsvarende bidrag fra TKK.

Andre driftsinntekter omfatter utleie av teknisk utstyr og personell samt inntekter fra garderobe, barservering og billettavgifter. Disse inntektspostene relaterer seg i stor grad til bruken av salene og påvirkes av utleiegraden.

Bruken av Store sal de siste 4 år fordeler seg slik:

Bruk av Store sal på kveldstid (# dager)	2010	2011	2012	2013
TSO – publikumsforestilling	40	45	38	41
Andre arrangører	108	97	119	93
<i>Sum antall kvelder for publikum</i>	<i>148</i>	<i>142</i>	<i>157</i>	<i>134</i>
TSO – båndlegging av sal på kveldstid	11	14	32	16
<i>Sum bruk på kveldstid</i>	<i>159</i>	<i>156</i>	<i>189</i>	<i>150</i>
<i>Inntekter utleie av Storesal inkl. dagtid (tusen)</i>	3 450	3 484	3 901	4 074

Bruken av Lille sal over perioden 2010 til 2013 fordeler seg slik:

Bruk av Lille sal på kveldstid (# dager)	2010	2011	2012	2013
Alle arrangører	119	107	150	111
<i>Inntekter utleie av Lille sal inkl. dagtid (tusen)</i>	968	872	1 170	883

Når det gjelder driftskostnadene har disse økt fra et nivå på ca. 20 mill. kr i 2010 / 2011 til over 22 mill. kr de to siste årene. I 2014 er driftskostnadene budsjettert til 24,4 mill. kr.

Lønn og personalkostnadene er for 2013 den største posten på om lag 13 mill. kr. Det er i alt 16 årsverk i Olavshallen AS. Andre driftskostnader er for 2013 på 8,1 mill. kr som var en økning i forhold til 2012 på 0,7 mill. kr. Budsjetterte andre driftskostnader for 2014 er på 9,4 mill. kr som gir en økning på 1,3 mill. kr. Den største enkeltposten er drift og vedlikehold som viser en budsjettert økning på 0,7 mill. kr til 4 mill. kr. Året 2014 er et jubileumsår og i den forbindelse er det lagt inn kostnader til jubileumsmarkering.

Olavshallen AS har gått med regnskapsmessig overskudd i alle år og har bygd opp en egenkapital på 17,2 mill. kr ved utgangen av 2013. I tillegg har selskapet et vedlikeholdsfond på 7,7 mill. kr.

Det har i alle år vært en positiv kontantstrøm fra driften, og for de fire siste årene har den vært på gjennomsnittlig 2 mill. kr før investeringer. Det er ved årsskiftet et bankinnskudd på 23,6 mill. kr. Selskapet mottar en betydelig del av sine billettinntekter på forskudd og korrigerer for dette, samt for øvrige omløpsposter og kortsiktig gjeld, gir det en disponibel likviditet på ca. 16 mill. kr.

Det er å merke seg at Olavshallen AS har ikke-balanseførte pensjonsforpliktelser på 7,7 mill. kr som amortiseres over 15 år. En slik forpliktelse vil også på sikt materialisere seg i større premiebetaling.

Budsjettet for 2014 viser et underskudd på 2 mill. kr som antas å medføre at bankbeholdningen vil bli redusert med ca. 0,8 mill. kr. Den disponible likviditet for investeringer blir da på 15 mill. kr når en forutsetter at økte pensjonskostnader dekkes av den ordinære driften i årene framover.

Sameiet Olavskvartalet står for drift av fellesarealene. Felleskostnadene er redusert i de senere årene. I 2010 var Olavshallen AS sin andel av kostnadene på 1,8 mill. kr og i 2013 på 1,4 mill. kr, mens de i budsjettet for 2014 er på 1,6 mill. kr. Sameiet har ved utgangen av 2013 en egenkapital på 1 mill. kr, og denne har vært konstant i flere år. Selv om man vet at det vil påløpe betydelige vedlikeholdskostnader knyttet til fellesarealene i nær framtid, er det ikke lagt opp til noen ytterligere oppbygging av egenkapitalen i Sameiet.

3.2.4 Teknisk standard og vedlikeholdsbehov

Etter 25 års virksomhet merkes behovet for et større vedlikehold og investeringer i nytt teknisk utstyr for å kunne tilby konkurransedyktige lokaler i et marked der konkurransen har økt og andre byer fremstår med nye moderne kulturhus.

TSO er verken fornøyd med fasilitene tilknyttet Store sal eller nåværende kontor- og øvingsarealer. Sistnevnte areal er knyttet til seksjonen kontrollert av ANS Hartmann Hotell. NTNU har også uttrykt ønske om en viss oppgradering av sine lokaler, men er mer fokusert på å realisere sitt KAM prosjekt i Høyskolebakken (jf kapittel 4.1.3). Det er for øvrig driftsavdelingen ved NTNU som har ansvaret for de lokalene som NTNU bruker, og rette adressat for mangelfullt innvendig vedlikehold av disse lokalene er således ikke Olavshallen AS. TKK er heller ikke fornøyd med sine lokaler. Her er det kommunen som har ansvaret for eventuelle oppgraderinger av det leide areal.

For NTNU og TKK er det ventilasjon og vinduer som er de største utfordringene med hensyn til mangelfullt vedlikehold og behov for oppgradering.

Dersom en legger til grunn at vedlikeholdsetterslep og oppgradering er det som skal til for at Olavshallen skal fungere tilfredsstillende for sine brukere, og ser bort fra endringer for å skape nye arealer for dagens og nye aktører, er kostnadene anslått til 24 mill. kr for Olavshallen AS. Beløpet framkommer slik:

Store sal	Beløp (tusen)
Scenetekstiler og sceneheis	500
Høytalere i salen, utskiftning av membran og elektronikk	3 000
Utskiftning av gulv på side – og bakscene samt utskiftning av belysning	2 000
Skifte ut de motoriserte og manuelle løfteinnretningene	2 250
Skifte alle stolene i salen	5 000
Utskiftning av lyskastere til LED, nye følgespotter	3 000
Utskiftning av videoprojektor, til større oppsetninger må dette leies i dag	1 000
Sum nødvendige investeringer i Storesal	16 750

Lille sal	Beløp (tusen)
Digital lydbehandling	300
Sum nødvendige investeringer i Lille sal	300

Driftsteknisk	Beløp (tusen)
Nytt telefonanlegg	500
Adgangskontroll og sikring av adkomst	1 000
Ventilasjon til kontorer og øvingsrom, automatisk styring av temperatur og fukt (*)	2 000
Sum driftsteknisk	3 500

(*) Andel på Olavshallen AS, TKK bærer selv sine kostnader til ventilasjon

Bygning	Beløp (tusen)
Hele glassgården bør skiftes innen 10 år, estimert kostnad, 3.600 kvm. a kr. 3.000	
Herav andel Olavshallen AS, ca. 42 %	4 500
Utskifting av 95 vinduer totalt 1.850 mill. kr, andel som faller på Olavshallen AS (*)	1 250
Sum vedlikehold av bygningsmassen	5 750

(*) Andel på Olavshallen AS, TKK bærer selv sine kostnader til ventilasjon

Totale investeringskostnader	Beløp (tusen)
Store sal	16 750
Lille sal	300
Driftstekniske utbedringer	3 500
Bygningsmessige utbedringer	5 750
Sum investeringskostnad for Olavshallen AS	24 300
Investeringer som må dekkes av Trondheim kommune (TKK)	2 600
Sum investeringskostnader for Olavshallen AS og TKK	26 900
Investeringer som dekkes av de øvrige seksjonseierne i Olavskvartalet	6 300
Sum investeringer for de kommende år uten en gjennomgripende forandring	33 100

Som nevnt i kapittel 3.2.3 har Olavshallen AS ca. 15 mill. kr i likviditet som kan gå til dekning av investeringsbehovet. Det gir en manglende finansiering på ca. 9 mill. kr.

Vedlikehold og investeringer i de 2 salene bør kunne finansieres delvis av TSO som leietaker, og muligheten er til stede for forhandling ettersom dagens leiekontrakt går ut i år. Oppgradering av ventilasjonsanlegget er en klar forbedring for NTNU og vil kunne gi grunnlag for økte leieinntekter når denne avtalen skal opp til reforhandling om få år. Dette forutsetter at økningen tilkommer Olavshallen AS og ikke Trondheim kommune som formell utleier.

En beslutning i Olavshallen AS om driftstekniske investeringer krever delvis tilslutning fra kommunen (TKK). Bygningmessig vedlikehold er betinget av enighet med kommunen for nye vinduer, og med de øvrige seksjonseierne mht "glassgården".

TSO har uttrykt at de ikke er fornøyd med ventilasjon i sine kontor- og øvingslokaler. En utbedring av disse arealene er ikke medtatt her da det er et forhold mellom TSO og ANS Hartmann Hotell.

3.3 Kjøpesenter / næringsarealer

Etablering av "kjøpesenter/næringsarealer" gjennom egne seksjoner i Olavskvartalet var et nødvendig grep for å få finansiert den samlede utbyggingen i 1989. Kjøpesenterdelen er lokalisert i kvartalets 1. etasje.

Kjøpesenteret forvaltes på vegne av eier av Fazenda Asset Management AS. Næringsarealene har et fåtall leietagere som har oppnådd et tilstrekkelig økonomisk grunnlag for å opprettholde drift i lokalene over lengre tid. Et betydelig antall av leietakerne er derfor skiftet ut, og i dag står mye av arealet tomt. Dette har en negativ påvirkning på øvrig virksomhet i kvartalet og Olavskvartalets samlede attraktivitet. Dette vil heller ikke være en bærekraftig løsning for dagens eier på sikt. Behovet for å finne bedre løsninger / avklaringer for kjøpesenteret er derfor påkrevd og vil være av vesentlig betydning for utviklingen av kvartalet som helhet.

3.4 Hotellvirksomheten

De seksjoner/arealer som opprinnelig var knyttet til hotellvirksomheten eies av Wenaas-gruppen gjennom ANS Hartmann Hotell og leies ut til Choice-kjeden som står for driften. Det er 106 hotellrom hvorav 30 er vendt innover mot atrium. Hotellrommene ble pusset opp for noen år siden og eier mener de fremstår med akseptabel kvalitet.

TSO leier kontor- og øvingslokaler i denne seksjonen etter at restaurantarealet ble ombygd og tilrettelagt for TSO i 2006. Dette er en leieavtale på 20 år. ANS Hartmann Hotell leier i tillegg ut et mindre areal til næringsformål (frisør).

Eier mener at hotелldriften har noen, dog ikke kvantifiserte, synergier som følge av samlokaliseringen med kjøpesenterdelen og Olavshallen, hvor arrangementer i sistnevnte gir grunnlag for en del overnattingsdøgn for hotellet.

3.5 Parkeringskjeller

Parkeringsarealene er seksjonert ut og eies av Indigo Invest AS. Denne delen av arealene i Olavskvartalet inngår ikke i denne gjennomgangen.

4. *Endringsbehov fra dagens aktører i Olavskvartalet*

4.1 *Endringsbehov fra dagens kulturaktører*

4.1.1 *Olavshallen AS*

Som utleier ser Olavshallen AS 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.

Når det gjelder det pågående utredningsarbeidet mener Styret i Olavskvartalet AS at det er behov for å ta i bruk hele kvartalet til kulturformål og har besluttet at "Olavshallen AS overtar både hotell og butikkarealer. Det utvikles en ny prøvesal, primært for TSO." Vi har fått opplyst at styret i denne forbindelse ikke har vurdert de økonomiske konsekvensene.

Forslaget om etablering av prøvesal for TSO er begrunnet i et behov for å frigjøre Store sal for annen programmering i den tiden som TSO benytter denne som prøvesal; mandag til fredag fra 09-15. Dette skal også redusere behovet for daglig opp- og nedrigging for produksjoner som settes opp over flere dager.

Etter hva vi har fått opplyst er det sjeldne tilfeller hvor TSO sin bruk av Store sal til øving har ført til at andre produksjoner ikke har kommet til, og med tilhørende bortfall av potensielle inntekter for Olavshallen AS. Merkostnaden er primært knyttet til rigging. I henhold til avtalen kan TSO henvises til Lille sal for øving inntil 18 dager i året. Dersom alternativet er å etablere en prøvesal bør det vurderes om et noe økt antall dager i Lille sal kan avtales. Ved etablering av en prøvesal må det selvsagt tas i betraktning at en slik prøvesal kan utnyttes av andre på kveldstid, men det betinger sannsynligvis noe publikumskapasitet. Ettersom etablering av en prøvesal for TSO innebærer store bygningsmessige endringer og betydelige investeringer, er dette behovet behandlet videre i tilknytning til Romprogram B. Dette er også naturlig som følge av at en prøvesal bør ses i sammenheng med behovet for en ny akustisk sal, fremsatt av nye aktører i Olavskvartalet.

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 (jf kapittel 3.2.4)
- Forbedrede publikumsfasiliteter; herunder servering, garderobe og toaletter

4.1.2 *TSO*

TSO får dekket dagens behov for felles øvingslokale gjennom daglig tilgang til Store sal. Det er i tillegg innredet individuelle øvingsrom i de lokalene som leies av ANS Hartmann Hotell. Dette er i knappest laget og TSO ser behov for ytterligere rom. TSO mangler også øvingsrom for grupper og ser behov for et antall større rom.

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. Mangel på sidescener medfører at turnerende produksjoner ikke kan settes opp, eller krever vesentlige endringer. Slike produksjoner krever også egnede lokaler for øving i perioder før fremvisning. For tiden settes Carmen opp og i den forbindelse benyttes øvingslokaler både i Verkstedhallen og i Posthuset.

Produksjonene skal normalt fremføres over flere dager og scenearrangement mv kan derfor legge beslag på Store sal i perioder på opptil 2 uker. Omfattende rigging må til om andre aktører skal inn i samme periode. 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
- 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

4.1.3 NTNU Institutt for musikk

Ved NTNU Institutt for musikk har den utøvende utdanningen og musikkteknologi tilhold i Olavskvartalet og i lokaler i tilgrensende bygninger. Den vitenskapelige virksomheten er lokalisert på Dragvoll, det samme gjelder dansestudiene. Instituttet har et behov for å samle sin virksomhet. Gitt plassituasjonen ved Dragvoll er det ikke sannsynlig at det vil finnes plass for en samlokalisering der, noe som heller ikke er et ønske for den delen som i dag har tilhold i Olavskvartalet.

Instituttet ønsker primært en samlokalisering av kunst-, arkitektur- og musikkmiljøene ved NTNU. En realisering av dette vil være nært knyttet til Campus-utviklingen for NTNU. Det er utredet et alternativ i Høgskolebakken (KAM-prosjektet) for samling av disse miljøene. I henhold til NTNU "Rapport og planer 2012-2013" er dette prosjektet prioritert som nummer 7. Når man ser de til dels omfattende prosjektene som står foran på listen, og som heller ikke så langt er på Kunnskapsdepartementets prioriterte liste, er det etter vår vurdering sannsynlig at en realisering av KAM-prosjektet i hvert fall vil ligge 5-10 år fram i tid.

Rom til musikkutøvelse, det være seg undervisning, kunstnerisk arbeid eller som studentarbeidsplass må være lydisolert slik at utøverne ikke forstyrrer hverandre og de må være akustisk regulert slik at lytteforholdene i rommet blir best mulig. En musiker i arbeid har et mye høyere fysisk aktivitetsnivå enn en vanlig stillesittende beboer av et kontor, det betyr at ventilasjonsanlegget må være tilpasset fysisk aktivitet. Ettersom den som jobber med musikkutøvelse jobber konsentrert med lydproduksjon er det også viktig at rommet i seg selv produserer minst mulig støy. Et musikkrom må videre være klimatisk tilpasset slik at instrumenter og sangstemmer trives i miljøet og ikke blir skadet. Dette betyr fukting av lufta og en stabil temperatur. Brå overganger i form av drastiske natt/helgesenkninger av temperatur og fuktighet er ikke bra for instrumentene, levetiden reduseres og vedlikeholdsutgiftene øker. Musikkrommet må kort sagt være akustisk tilrettelagt, lydisolert, og ventilasjonsmessig tilpasset aktiviteten og utstyrsparken. Dette for å oppnå optimale arbeidsforhold men også for å ivareta kravene til god HMS. Disse forutsetningene ligger til grunn for begrepet "musikkrom".

Instituttet har en konkret spesifisering av behov i forbindelse med KAM-prosjektet. Dette vil være for omfattende både arealmessig og teknisk til å kunne realiseres gjennom forbedringer i tilknytning til Olavskvartalet.

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 i følge NTNU rekrutteringen til studiene.

Det må vurderes hvilke av de forhold som er nevnt mht vedlikehold / utbedring av eksisterende lokaler, eventuelt interne omrokkeringer, som er mulig for å bedre situasjonen for NTNU i et perspektiv på 5-10 år.

Driftsavdelingen ved NTNU har ansvaret for indre vedlikehold av lokalene og derfor rette adressat for en del av de utfordringer NTNU har omtalt.

4.1.4 *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 omtalt nedenfor. Dette er svært omfattende og til dels plasskrevende behov. Foreløpig beregning tilsier et økt areal, bare til musikkområdet, på 800 – 1000 kvm. Dette vil, i kombinasjon med TSO sitt behov for sidescene/bakscene innebære så store endringer at også utvidelsen for musikkformål i sin helhet for TKK må ses i sammenheng med innpass for nye aktører, og er derfor behandlet sammen med Romprogram B.

Behovene knyttet til musikk er imidlertid skilt ut fra det ytterligere behov for arealer som er knyttet til å realisere Olavskvartalet som arena for teater og visuell kunst i regi av TKK omtalt i kapittel 5.2.4. Endringsbehovene for visuell kunst omfattes ikke av etterfølgende oppstilling.

Oppsummering av behov for TKK (musikk):

- Bandrom for talenttilbud, 4 på 30 kvm og 1 på 50 kvm med kapasitet for preproduksjoner. Sambruk med NTNU mulig. Det har vært stor vekst og etterspørsel på dette området. Disponerer i dag 1 rom på 22 kvm.
- Større rom for melodisk slagverk. Dagens 2 rom er på 20 og 28 kvm, mens ønskelig er 30 kvm.
- 1 musikkteknologirom på 30 kvm med 10 arbeidsplasser. Her er sambruk med NTNU mulig.
- Ytterligere 1 undervisningsrom til akustisk musikk. Har i dag 13 rom, samt 6 i sambruk med NTNU. Bør være på 15 / 30 kvm.
- Ytterligere 3 store grupperom på 40 kvm til kammerorkester, blåseensemble/storband – korps, vokalensemble og kor. Har 1 rom i dag. 2 kan gjerne være i sambruk med NTNU.
- 1 grupperom på 40 kvm med mulighet for storgruppeundervisning på klaver
- 2 elektrisk/synth rom på 30 kvm
- 1 harperom på 20 kvm
- 2 auditorium for teorifag hvorav 1 i sambruk med NTNU.
- 2 akustiske og 2 elektriske øvingsrom på 25 kvm tilgjengelige for elever
- 2 rom på 40 kvm for musikk i livets begynnelse, musikkterapi, begynneropplæring
- 2 lydstudio inneholdende 2 kontrollrom og 2 opptaksrom med min 3,5 m takhøyde. Samlet areal ca 100 kvm.
- Lager for utleieinstrumenter (75 kvm) med klimakontroll (pr i dag 40 kvm)
- Lager for instrumenter og utstyr for elever og lærere i tilknytning til garderobe (30 kvm)
- Visningslokaler

- 2 konsertsaler for akustisk musikk – 1 som dagens Kammersal og 1 som Lille sal. Kan benytte dagens saler. Det må settes av kapasitet og timeplanen organiseres.
- 1 stor konsertsal for rytmisk musikk. Behov for ny sal på størrelse som Lille Sal, dvs. 400 kvm.
- 1 liten konsertsal for rytmisk musikk. Behov for ny sal på størrelse som Kammersal, 200 kvm, dobbel høyde.
- 1 orgelsal for undervisning og konserter (sambruk NTNU). Kan benytte dagens orgelsal. Det må settes av kapasitet og timeplanen organiseres.

I tillegg fremkom mer generelle behov som

- Økt tilgjengelighet/ mer publikumsvennlig adgang til Lille sal og Kammersal
- Bedre synliggjøring av kulturskolens aktiviteter
- Tilgang på tilrettelagt og synlig mottaksområde / resepsjon

4.2 Endringsbehov for næringsvirksomheten

4.2.1 Kjøpesenter / næringsvirksomhet

Dagens eier/forvalter mener det er helt nødvendig å revitalisere kjøpesenterdelen og har utarbeidet konkrete planer for dette.

Planene innebærer i hovedsak en konsentrering av butikker i søndre del av arealene, og en utvidelse av restaurant/kafearealer i den sentrale delen av kvartalet. Det siste forventes å gi økt synergi med kulturaktivitetene og et vesentlig forbedret totaltilbud til de besøkende i Olavskvartalet. Eier av hoteldelen har uttrykt seg positivt til løsningene i følge forvalter. Det vises til foreløpige illustrasjoner i Vedlegg 5 – Planer for kjøpesenter.

Forvalter opplyser at de er klare til å gå i gang med endringene og vil gjerne ferdigstille disse innen oktober 2014. Det vurderes imidlertid ikke som forsvarlig å gjennomføre endringene og inngå leiekontrakter før det foreligger en nærmere avklaring av planene for kulturdelen av kvartalet. Nye leietakere må ha en viss forutberegnelighet for hvilken tidshorisont som investeringer må nedbetales over. Forvalter opplyser at manglende avklaringer over lang tid vil kunne stoppe hele prosjektet og medføre en ytterligere forvitring av denne delen av Olavskvartalet. Dette vil også ha uheldige følger for andre aktører i kvartalet.

Etter vår vurdering er det neppe sannsynlig at det vil foreligge noen foreløpige avklaringer på kulturdelen før ved utgangen av 2014, mens endelige valg vil være avhengig av ytterligere utredninger og neppe kunne konkretiseres før ved utgangen av 2015, avhengig av omfang av endringene.

Eier/forvalters planer vil etter vår vurdering gå godt sammen med små eller moderate endringer i kulturdelen som i liten grad berører 1. etasje, og vil kunne gi positive synergier. Dersom kulturaktørens behov skal imøtekommes hva gjelder omfattende endringer, med blant annet nye større saler, vil dette påvirke kjøpesenterdelen i så omfattende grad at det sannsynligvis vil kreve forhandling om overtagelse / permanent leie av arealene. Et større kulturbygg vil normalt ha restaurantfasiliteter slik at denne delen er det uansett behov for å utvikle i en eller annen form.

Representanter for kjøpesenterdelen opplyser å ha en dialog med Olavshallen AS hvor partene har ulikt syn på profilering av kvartalet, herunder inngangspartier, spesielt ut mot Olav Tryggvasons gate.

4.2.2 Hotellvirksomheten

Dagens eier er profesjonell aktør innen utvikling av eiendom med særlig fokus på hotelleiendommer. Eieren vurderer det ikke som mulig å opprettholde et økonomisk bærekraftig hotell dersom antall rom reduseres.

Leieavtalen for drift av hotellet utløper innen kort tid og partene er i forhandlinger om ny avtale med antatt leieperiode på 10 år.

Eieren oppgir å ikke ha alternative eller spesifikke planer for utvikling/endring av eiendommen, og er åpen for å vurdere de forslag som måtte komme opp. Slik vi oppfatter det vil eieren på relevante tidspunkt alltid vurdere hva som er kommersielt riktig på kort og lang sikt og dette vil ligge til grunn for beslutningene.

Eier av hotelleiendommen har således ingen planer for arealene som vil påvirke alternative løsninger for kulturvirksomheten ved at tilgjengelige arealer for kulturformål i dag vil bli redusert. Mulighetene for å omdisponere areal fra hotellvirksomheten til kulturformål vil neppe kunne skje i betydelig omfang uten at hotellvirksomheten avvikles. Dette begrunnes med at eier mener at antall hotellrom allerede er på et minimum.

Etter vår vurdering vil en avvikling av hotellvirksomheten for omdisponering til kulturformål i hovedsak bli et økonomisk spørsmål mellom aktørene. Det forhold at det i løpet av kort tid inngås en ny langsiktig leieavtale for drift av hotellet vil sannsynligvis gjøre slike forhandlinger mer krevende.

4.3 Muligheter for realisering

4.3.1. Forutsetninger og rammer – Romprogram A

For å kunne håndtere dagens aktørers 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 (helt eller delvis) rive Kjøpmannsgata 44 og 46. I arbeidet med å se på løsninger for å oppfylle eksisterende aktørers behov har vi valgt å se på begge disse mulighetene.

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 leietaker vil miste areal og nytt areal må finnes. Det vil videre bety at leietakere helt eller delvis må relokaliseres.

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

4.3.2. Alternative romprogrammer med kostnadsestimat

Vi har nedenfor beskrevet 4 alternativer.

De to første alternativene, A1 og A2, tar utgangspunkt i at det fortsatt skal være kjøpesenter i 1. etasje. I alternativene A3 og A4 har vi vurdert hvilke muligheter en delvis frigivelse (butikkdelen) av arealet som i dag benyttes til kjøpesenteret vil gi. Hovedelementene i løsningsalternativene er omtalt nedenfor, mens tegninger og arealoversikter fremgår av Vedlegg 3 Romprogram A - eksisterende aktørers behov.

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 består i utgangspunktet som i dag i alle de 4 alternativene. Denne vil bidra til å dekke behovet for TKK som visningsarena både for musikk og scenekunst forutsatt et akseptabelt prisnivå for leie.

A1 - Kjøpesenter består og Kjøpmannsgata 44 og 46 består

For å få til sidescene i Store sal for TSO er man avhengig av areal (volum) ut mot Krabugata. Dette kan løses ved å flytte sceneheis mot sør. For kjøpesenteret betyr dette rokkering av noe areal.

Etablering av utvidet bakscene foreslås løst ved at det legges et dekke over glassgården mot Kjøpmannsgata 42.

Det areal som TKK og NTNU mister er løst ved omdisponering hhv til Kjøpmannsgata 46 og 42 plan 2.

Sidescene Vest og bakscene	Nytt areal	Ombygd areal	Sum kostnader
380 kvm	410 kvm	1 110 kvm	50 mill. kr

A2 - Kjøpesenter består, delvis riving i Kjøpmannsgata 44, mens 46 består

For å etablere to sidescener, som er ønskelig for TSO, er det behov for areal (og volum) både mot Krabugata og mot Kjøpmannsgata. Ved å rive bakfløyene i Kjøpmannsgata 44, men beholde hovedbygget gir dette rom for sidescene også mot øst. Sceneheis flyttes fortsatt mot sør for å skape sidescene mot vest. For kjøpesenteret betyr dette rokkering av areal. Dette vil medføre kun ubetydelig endring av eksisterende bakscene.

TKK, TSO og NTNU mister areal som løses ved omdisponering hhv til Kjøpmannsgata 46 og 42 plan 2. Løsningen skaper mindre nytt areal enn A1 og det kan derfor være at det må skaffes ca 200 kvm ved å "bytte ut" eksisterende leietager i K 46.

Sidescene Vest og Øst	Nytt areal	Ombygd areal	Sum kostnader
475 kvm	140 kvm	1182 kvm	46 mill. kr

A3 - Kjøpesenterarealet frigis, Kjøpmannsgata 44 og 46 består

En sidescene etableres mot Krabugata. 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 dekker og rom over glassgård. 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. etg. Det etableres noe areal for NTNU i Kjøpmannsgata 42. 2.etg. 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.

Sidescene Vest og bakscene	Nytt areal	Ombygd areal	Sum kostnader
380 kvm	1571 kvm	515 kvm	83 mill. kr

A4 - Kjøpesenterarealet frigis, delvis riving i Kjøpmannsgata 44, mens 46 består

For å etablere to sidescener, som er ønskelig for TSO, er det behov for areal (og volum) både mot Krabugata og mot Kjøpmannsgata. Ved å rive bakfløyene i Kjøpmannsgata 44, men beholde hovedbygget gir dette rom for sidescene også mot øst. Sceneheis flyttes fortsatt mot sør for å skape sidescene mot vest. Dette vil medføre kun ubetydelig endring av eksisterende bakscene.

Omfordeling av areal for NTNU og TKK oppover i etasjene slik at TKK disponerer 3. og 4. etasje og NTNU 5. og 6. etasje. Ca. 600 kvm av kjøpesenterarealet tilrettelegges til bruk av NTNU (event. TKK). Dette gir mulighet for eksponering ut mot fellesarealer, og adkomst skjer fra fellesarealene. NTNU tar også i bruk 2. etasje av Kjøpmannsgata 46.

Sidescene Vest og Øst	Nytt areal	Ombygd areal	Sum kostnader
475 kvm	944 kvm.	581 kvm	62 mill. kr

4.3.3. *Beregning og finansiering av kostnader*

Som vist i de fire alternativene under kapittel 4.3.2 varierer estimerte kostnader fra 46 mill. kr til 83 mill. kr. Vi vil understreke at dette må ses på som foreløpige estimat.

Det kan foreligge særlige forhold som det ikke er tatt hensyn til i tilstrekkelig grad. Vi er kjent med at Trondheim Eiendom i 2007 estimerte behov for HMS-relaterte utbedringer for 18-20 mill. kr i Kjøpmannsgata 46. Det reelle omfanget vil sannsynligvis være påvirket av hvilke aktiviteter som legges dit, men vil ikke være tatt hensyn til fullt ut i våre estimater.

Kostnadene er beregnet ved at det er estimert en pris pr kvm (inkl. mva) for utvidelse av scene, ombygging av areal (inkl. riving / oppgradering), og for etablering av nytt areal. Disse satsene er multiplisert med de relevante antall kvm.

Der hvor man har sett behov for å benytte arealer som i dag eies av andre (eller har eksterne leietakere) har vi lagt til grunn en neddiskontert verdi basert på 20 års leie. Ettersom denne rapporten utarbeides for en av partene i mulige fremtidige prisforhandlinger har vi valgt å ikke antyde forventninger gjennom å synliggjøre detaljer i beregningene.

Kostnadene til teknisk oppgradering og vedlikehold, jf kapittel 3.2.4, vil komme i tillegg til summene presentert foran. Med en ombygging av scenen vil kostnadene som er lagt inn for oppgradering av scenegulv og heis utgå, men en må likevel regne med kostnader på totalt ca. 24 mill. kr. Kostnadene i alternativ A1 til A 4 inkluderer leie av et plan i Kjøpmannsgata 42 og leie av kjøpesenter. Det er selvsagt stor usikkerhet knyttet til anslaget. Det er kun gjennom dialog med eiere at denne kostnaden vil kunne fastslås med rimelig sikkerhet.

Merverdiavgift er fullt ut inkludert i kostnadene. Her vil det bli en reduksjon knyttet til investeringer til kulturformål, men ikke for undervisning.

Alternativ A1 og A2 vil i utgangspunktet ikke medføre utvidet gulvareal i forhold til hva de enkelte leietakere bruker i dag. Å flytte leietakere rundt i kvartalet vil heller ikke gi noen økte leieinntekter så fremt ikke NTNU og TTK er villig til å betale for kvalitativt bedre areal etter ombygging. Alternativ A3 vil gi økt areal for TTK til skolens musikkaktivitet, mens det ikke er rom for skolens andre aktiviteter tilknyttet teater og visuell kunstarter.

TSO med ny sidsene og utvidet bakscene vil kunne få økte bevilgninger som igjen vil kunne gi muligheter for å betale en høyere leie for lokalene etter tilretteleggingen. En økning bør dekke mye av investeringen i scener, men ikke dekke følgekostnadene av endringer i romfordelingen. Samlet sett vil mer enn 50% av kostnadene måtte finansieres av Trondheim kommune, enten direkte, eller gjennom TTK / Olavshallen AS.

4.3.4. *Rangering av ulike alternativer*

Det behov som har vært førende ved utarbeidelsen av alternativene under Romprogram A har vært TSO sitt behov for sidsener / bakscene for produksjoner innenfor musikkteater og opera. Følgeeffektene av dette har i hovedsak vært å finne erstatningsarealer for de arealer som går tapt over flere etasjer som følge av disse sceneutvidelsene. Å ta utgangspunkt i TSO sitt behov følger etter vår vurdering naturlig av at Store sal og Olavshallen som kulturarena primært ble bygget for TSO og at det derfor også fremover bør tilrettelegges for endringer i TSO sine overordnede prioriteringer. Hertil kommer også en forventning om at TSO tilføres statlige bevilgninger for å dekke de tilhørende kostnader.

De andre større behovene som er fremmet av dagens aktører er egen prøvesal for TSO og en omfattende utvidelse av romprogrammet for TTK (Musikkområdet). Disse behovene innebærer hver for seg og sammen så betydelige bygningsmessige endringer at vi har valgt å se disse i sammenheng med Romprogram B – andre aktørers behov.

Oppdragsgiver ønsker en rangering av alternativene for realisering av Romprogram A – eksisterende aktørers behov, etter gitte kriterier. Den type analyse som er utført og de vurderinger vi her gjør må i stor grad bygge på skjønn og de ulike vurderingselementene vil kunne vektlegges ulikt av forskjellige interessenter. Vi har valgt å

etablere en skala fra 1-5 for rangering, hvor 5 gir høyest score, og 3 angir nøytral effekt. Vi understreker at forpliktende beslutninger krever ytterligere analyser og et grundigere underlag enn hva rammene for dette prosjektet har gitt rom for.

Rangeringen skal gjøres slik at konsekvensene belyses både for den enkelte kulturaktør og Olavskvartalet som kulturarena. Følgende elementer med tilhørende definisjon er i samsvar med oppdragsgivers bestilling benyttet i rangeringen:

- Formålmessig gevinst; i hvor stor utstrekning alternativet bidrar til å forsterke realiseringen av kulturaktørens formål med sin virksomhet
- Funksjonalitet og driftsmessige gevinster; i hvor stor utstrekning alternativet bidrar til mer hensiktsmessige og praktisk løsninger for å utøve virksomheten i det daglige
- Investeringer og driftskostnader; hvordan virksomhetens økonomi påvirkes av endringene; for Olavshallen AS primært en investeringskostnad, for leietagerne leiepris

Nedenfor følger en oversikt hvor vi har rangert alternativene A1 til A4 etter de ønskede kriterier.

Olavskvartalet som kulturarena / Olavshallen AS

Kriterium/Alternativ	A1	A2	A3	A4
Formålmessig gevinst	4	4	5	5
Funksjonalitet og driftsmessig gevinst	4	4	5	5
Investeringer og driftskostnader	2	2	1	1

Vi har valgt å klassifisere "kulturhuset" og selskapet under ett da de vil ha sammenfallende interesser gitt Olavshallen AS sitt formål. Alt. A1 og A2 vil medføre en forbedring av kulturarealene (for TSO). Dette vil ytterligere styrkes om arealene til kjøpesenter kan tas i bruk (alt. A3 og A4). Sistnevnte vil medføre en høyere kostnad uten at denne nødvendigvis kan veltes over på leietagerne fullt ut.

TSO

Kriterium/Alternativ	A1	A2	A3	A4
Formålmessig gevinst	4	5	4	5
Funksjonalitet og driftsmessig gevinst	4	4	4	4
Investeringer og driftskostnader	2	2	2	2

TSO vil få bedre tilpassede løsninger under alle alternativer. A2 og A4 gir sidescener på begge sider og tilnærmet uendret bakscene, mens A2 og A4 gi en større bakscene, men sidecene kun mot vest. Økte arealer, og båndlegging av arealer over flere etasjer må forventes å medføre høyere leiekostnader for TSO. Vi har ikke tatt stilling til om TSO vil prioritere 2 sidescener, eller om en sidescene og større bakscene kan være like attraktivt.

TKK

Kriterium/Alternativ	A1	A2	A3	A4
Formålmessig gevinst	3	3	4	3
Funksjonalitet og driftsmessig gevinst	3	3	4	3
Investeringer og driftskostnader	3	3	2	3

TKK vil i hovedsak måtte skaffes nye arealer for å opprettholde dagens nivå under alle alternativer som følge av sceneutvidelser over flere etasjer. I A3 vil TKK få mer synlig plass i 1. etasje som vurderes som positivt. Dette vil sannsynligvis medføre økte leiekostnader pr kvm. I alternativene A1, A2 og A4 vil TKK primært flytte rundt i kvartalet for deler av virksomheten noe som neppe er positivt, men som kan kompenseres av oppgraderte lokaliteter. Så lenge vi har valgt å se TKK sitt utvidede behov på ca. 1200 kvm på musikkområdet i sammenheng med Romprogram B, vil ikke endringene under A ha vesentlig betydning for TKK.

NTNU Institutt for musikk

Kriterium/Alternativ	A1	A2	A3	A4
Formålmessig gevinst	3	3	3	4
Funksjonalitet og driftsmessig gevinst	3	3	3	4
Investeringer og driftskostnader	3	3	2	2

NTNU vil i hovedsak måtte skaffes nye arealer under alle alternativer som følge av sceneutvidelser over flere etasjer. I A4 (og delvis A3) vil NTNU få mer synlig plass i 1. etasje som vurderes som positivt. Dette vil sannsynligvis medføre økte leiekostnader pr kvm. I alternativene A1 og A2 vil NTNU primært flytte rundt i kvartalet for deler av virksomheten noe som neppe er positivt, men som kan kompenseres av oppgraderte lokaliteter.

Samlet vurdering

En matematisk vurdering av skjønsmessig score for de ulike alternativene viser små forskjeller. Valg må derfor gjøres basert på hva man ønsker å prioritere høyest.

Formålmessig vil det for Olavshallen AS og kulturlivet være å foretrekke om kjøpesenterets arealer helt eller delvis kan omgjøres til kulturformål, og A3 og A4 kan derfor være å ønske. Etter vår vurdering bør det uansett opprettholdes / utvides bespisningstilbud i Olavskvartalet. Med det foreliggende forslaget fra forvalter av kjøpesenteret til endringer i disponering av arealene, og aksept for å bygge over "glassgårdens" første etasje, vil butikkarealene utgjøre et begrenset område og få en tilhørighet ut mot "handlegata" Olav Tryggvasons gate. A1 og A2, hvor kjøpesenteret "i ny drakt" beholdes kan derfor også bidra til å styrke formålet. Opprettholdelse av kjøpesenter vil redusere kostnadene for kulturaktørene. Den negative effekten for kulturaktørene er mindre synliggjøring av kulturaktiviteter i 1. etasje. Dette kan til en viss grad kompenseres gjennom andre tiltak, eksempelvis det foreslåtte kulturtorget (jf kapittel 4.3.5), noe som krever medvirkning fra alle deltakerne i sameiet.

A3 vil gi noe økning i arealene for TKK. For både TKK og NTNU blir det i hovedsak en omflytting til ledige arealer og eventuelt Kjøpmannsgata 42, som følge av at scene over flere etasjer reduserer tilgjengelig areal.

Alt. A2 og A4 forutsetter delvis riving av Kjøpmannsgata 44. Dette antas ikke uproblematisk gitt vernebestemmelser. Dersom sidescene kun mot vest og en større bakscene er akseptabel løsning for TSO vil derfor alternativene A1 og A3 kunne være enklere å få gjennomført.

Det er vanskelig å gi en konkret anbefaling når alternativene fremstår relativt like. I romprogram B har vi lagt alternativ A1 til grunn, og bygd videre på dette. Det er imidlertid små forskjeller mellom alternativene A1 til A4 og alle kan med mindre justeringer danne grunnlag for våre forslag under romprogram B. Alle kan kombineres med et nytt torg som kan åpne opp kvartalet, gjøre tilgangen til Lille sal bedre, tilrettelegge for økte publikums- og serveringsfasiliteter, og være en ny arena for å synliggjøre kulturaktiviteten.

4.3.5. 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 område mellom de to inngangene fra Krabugata og Kjøpmannsgata som oppleves som lite funksjonelle og samlende for kvartalet som kulturarena.

Videre pekes det på at Lille sal og Kammermusikksalen 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 Krabugata 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 kulturtorg er estimert til 20 mill. kr. En visualisering av et nytt torg fremgår av Vedlegg 6 Nytt kulturtorg.

5. Realisering av politiske vedtak – nye aktører

5.1 Kort om vedtakene

De vedtakene som ligger til grunn for de etterfølgende vurderinger fremgår av kapittel 2.1 og omfatter i hht mandatet for denne utredningen

- 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 kapittel 5.2 er de ulike aktørenes behov beskrevet, slik disse er fremkommet i intervjuer og av fremlagte planer. Dette krever arealer ut over det som er tilgjengelig i Olavskvartalet i dag. Mulighetene for å skape nytt areal er omtalt i kapittel 5.3. I kapittel 5.4 har vi vurdert mulighetene for å realisere behovene gitt nytt samlet areal.

5.2 Aktørenes behov

5.2.1 Etablering av øve og produksjonsfelleskap for profesjonelle frilansmusikere

De profesjonelle frilansmusikerne utgjør et betydelig miljø og omfatter en større gruppe musikere uten fast engasjement i det institusjonaliserte musikklivet. Disse opererer innenfor sjangre som jazz, klassisk/kammermusikk, opera/musikal, folkemusikk, rock/pop og musikkteknologi. Musikerne er ofte høyt utdannet; eksempelvis ved NTNU Institutt for musikk. Disse musikerne utgjør en stor ressurs for byens kulturliv gjennom engasjement på festivaler som Kamfest og Jazzfest, ved Trøndelag Teater, ved ulike spel i regionen og på klubber og musikksener. De har også en tilknytning gjennom engasjementer med ensembler som Trondheimsolistene, Trondheim Jazzorkester, Trondheim Voices, Trondheim Sinfonietta med flere.

I tillegg benyttes gruppen som lærekrefter og instruktører for NTNU og TKK, og er således allerede delvis til stede i Olavskvartalet.

Frilansmusikerne trenger lokaler til egenprøving, komponering, ensembleøving, preproduksjon av forestillinger, innspillinger og ulike prosjekter, samt administrativt arbeid. Disse musikerne har behov for egnede øvingslokaler med lydisolering og rimelig krav til arbeidsmiljø. Dagens tilbud er leie av fire rom tilknyttet Svartlamon Kultur- og Næringsstiftelse (SKN). Dette fungerer godt, men kapasiteten er for liten. Tilbudet for øvrig er typiske "bandrom", men disse er rettet mot ungdoms- og fritidssegmentet og ikke godt egnet for profesjonelle frilansmusikere. Gruppen får også i noen grad tilgang til øvingsrom gjennom sine engasjement i orkester / som lærekrefter, men dette oppfattes å bli for usikre og tilfeldige løsninger og som heller ikke omfatter hele miljøet.

I Oslo er det etablert "øvingshotell" i regi av kommunen, hvor man kan leie rom. I følge representanter for gruppen er ikke dette et godt egnet alternativ for de som har behov for et mer permanent øvingslokale, og kostnadene blir også for høye.

Flere i gruppen er organisert gjennom interesseorganisasjonen Musikernes Fellesorganisasjon (MFO) Trøndelag, som har skissert behovet nærmere. Av dette fremgår at gruppen ønsker en samling av miljøet da dette menes å være svært positivt for videre utvikling gjennom kompetanseoverføring, samtidig som et bedre tilbud vil bidra til at flere av de mange som utdannes innen musikk i Trondheim velger å bli. MFO peker på at musikerne må sees på som en ressurs som ikke bare skaper sin egen arbeidsplass, men som også genererer aktivitet innenfor andre områder som lyd, lys, transport og hotell- og restaurantnæringen.

MFO ser i utgangspunktet for seg at en samling av miljøet kan gjøres i tilknytning til SKN hvor det allerede er fire øvingsrom og annen kulturell aktivitet; blant annet rom for preproduksjon i Verkstedhallen. MFO er imidlertid åpen for en lokalisering i tilknytning til andre arenaer, som Olavskvartalet, gitt akseptable økonomiske rammer. I tillegg til øvingsrom trenger man også i varierende grad oppbevaringsrom for instrumenter. Døgnkontinuerlig tilgang er ønskelig, spesielt til oppbevaringsrom.

Frilansmusikerne utgjør en gruppe som i gjennomsnitt har svak betalingsevne og en undersøkelse blant gruppen gjort av MFO viser at den enkelte ikke ser muligheter for å kunne betale mer enn 1.000 – 1.500 kr pr kvm pr år for øvingslokaler. Man ser muligheter for at 2-3 musikere kan dele på leie av samme lokale. Uansett vil det bli vanskelig å få betalingsevnen til å gå sammen med det leienivået som må til for å dekke kostnadene i Olavskvartalet.

Oppsummert behov fra 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

5.2.2 Muligheter for å tilby lokaler for øvinger og fremføringer for andre aktører innen det profesjonelle og frivillige kulturliv

Det er en sammensatt gruppe med ulike behov og forutsetninger som omfattes av dette vedtaket. Vi har innhentet opplysninger fra

- Korps og kor; gjennom representanter for korps- og korforbund
- Fritidskulturlivet; gjennom Trondheim kulturnettverk (TKN)
- Dans; gjennom Senter for dansekunst i Sør-Trøndelag – DansiT
- Kammermusikk mv; gjennom Trondheim Sinfonietta
- Luftforsvarets Musikkorps (LFMK)

De to første grupperingene omfatter i hovedsak det frivillige kulturlivet, mens de to neste er representanter for de mer profesjonelle, og LFMK en ren profesjonell aktør. Her er det imidlertid glidende overganger mellom de første.

Korps- og korbevegelsene omfatter et stort antall korps og kor med ulik grad av profesjonalitet og følgelig ulik grad av behov for lokaler både kvalitativt og kvantitativt. Grupperingene inngår også i hovedsak i gruppen TKN omtalt nedenfor. En betydelig andel får dekket sitt behov for øvingslokaler i skoler, samfunnshus mv. Gruppen som helhet vil heller ikke i praksis ha betalingsevne /-ønske om å benytte øvingslokaler i Olavshallen på permanent basis.

For å tilfredsstillende de "semi-profesjonelle" aktørene innen korps og kor er det behov for et akustisk lokale for fremføring, og i noen grad for øving. Det reelle behovet antas her også i hovedsak å ligge på fremføring. I følge representanter for kor og korps er det ingen lokaler med riktig størrelse i Trondheim som er godt tilrettelagt for

deres fremføring. Med riktig størrelse er anslått en sal med inntil 300 publikummere. Behovet for akustisk tilrettelegging kan være ulikt for kor og korps og dette må søkes tatt hensyn til. Disse gruppene vil primært være leietakere på kveldstid et fåtall dager i året for øving og noen kvelder for konserter.

Trondheim kulturnettverk (TKN) er en medlemsbasert selvstendig og uavhengig nettverksorganisasjon for fritidskulturlivet i Trondheim. TKN arrangerer et av kommunens eldste kulturarrangementer: Musikkfest Trondheim og ønsker å videreutvikle den årlige musikkfesten til å bli et arrangement som i enda større grad viser bredden og mangfoldet i byens fritidskulturliv. TKN har en samarbeidsavtale med Trondheim kommune som innebærer at TKN er kommunens talerør ut mot lag og foreninger innen fritidskulturlivet. Organisasjonen er også en høringsinstans for vesentlige saker i kommunenes kulturpolitikk og innen kultur generelt.

De aller fleste innen det frivillige kulturlivet har verken evne eller vilje til å betale vesentlige beløp for lokaler til å utøve sin virksomhet. Unntaksvis kan dette være tilfellet i forbindelse med forestillinger, men disse legges også som oftest til relativt billige lokaler i samfunnshus eller i tilknytning til skoler.

Skal det opprettes et øvingstilbud til det frivillige kulturlivet i Olavskvartalet må det i utgangspunktet være et "gratistilbud". Det er vanskelig å se for seg at det vil være andre enn kommunen som må bidra økonomisk. Uansett løsninger vil Olavskvartalet måtte ha relativt høye leiekostnader for å kunne finansiere investeringene i øvingslokaler, samtidig som kapasiteten vil være begrenset. Hvor vidt kommunen prioriterer å finansiere et slikt formål vil være en politisk beslutning. Etter vår vurdering taler det økonomiske for at det ikke bør legges til rette for øvingslokaler for det frivillige kulturlivet i Olavskvartalet. Denne delen av kulturlivet har også i hovedsak nær tilknytning til den enkelte bydel.

Når det gjelder lokaler for fremføring/forestillinger vil det også for det friville kulturlivet være et ønske og reelt behov for lokaler som legger til rette for bedre kunstnerisk kvalitet. Både kor og korps er i blant leietagere i Lille sal og vil i enkeltstående tilfeller være potensielle leietakere i en akustisk sal, spesielt vil dette gjelde de med høyest kunstneriske ambisjoner og som også kan påregne å oppnå et visst publikum. Disse grupperingene vil kunne være betalende leietakere. Dette vil imidlertid være kompletterende brukere slik at en akustisk sal må bygges opp rundt andre mer betalingsdyktige og permanente behov (jf kapittel 5.2.3). Skal denne gruppen øke bruken av Lille sal må prisnivået sannsynligvis reduseres en god del.

Det er et betydelig miljø for dans i Trondheim hvor DansiT – Senter for dansekunst i Sør-Trøndelag - er en sentral aktør og virksomheten støttes av Trondheim Kommune, Sør-Trøndelag Fylkeskommune/Kreative Trøndelag og Norsk Kulturråd. Andre samarbeidspartnere er Kulturenheten i Trondheim kommune, Den Kulturelle Skolesekken, Teaterhuset Avant Garden, NTNU, Norsk kulturskoleråd Sør-Trøndelag, Dansens Hus, Danseinformasjonen m.fl

DansiT arbeider for økt aktivitet og synlighet av dansekunst i regionen og etablerer kontakt mellom regionale, nasjonale og internasjonale utøvere og organisasjoner/institusjoner. DansiT tilbyr blant annet residensvirksomhet, administrativ og kunstnerisk bistand til utøvere i produksjon, co-produksjoner, kurs/workshops og PRODA (profesjonell dansetrening). I tillegg arrangerer DansiT også mer publikumsrettede aktiviteter som studiovisninger, Åpen Scene for Dans, Dansens Dag og Multiplié Dansefestival.

DansiT har egne produksjonslokaler og kontor på Svartlamon tilknyttet SKN, og benytter seg ofte av Verkstedhallen Scene som visningsarena. Det er mulig å leie DansiTs produksjonssal på kveldstid.

Verkstedhallen er begrensende for hvilke produksjoner som DansiT kan hente inn eller sette opp selv. Det går både på takhøyde i lokalet, scene og behov for å bygge publikumsramme ved forestillinger. Lokalet er heller ikke lagt til rette for fysisk aktivitet. I enkeltstående tilfeller leies Lille sal av Olavshallen AS, men denne er heller ikke optimal mht scene og gulv, og oppfattes som kostbar å leie.

DansiT er tydelig på at deres primære ønske er finne en løsning sammen med Teaterhuset Avant Garden i Rosendal-prosjektet. Olavshallen antas å bli en for dyr løsning til at dansemiljøet kan ha permanent tilhold der.

Trondheim har et anerkjent miljø for kammermusikk, også gjerne i et litt større format. Mange av aktørene har tilknytning til TSO. Eksempler er Trondheimssolistene og Trondheim Sinfonietta. I noen grad får aktørene

dekket sitt behov for øving gjennom andre engasjementer i tilknytning til NTNU eller TSO, men dette er ikke tilfredsstillende løsninger på permanent basis. Aktørene har behov for øvingslokaler både enkeltvis og for mindre grupper med tilhørende krav til lydisolering og lagerrom i tilknytning. Et slikt behov kan i noen grad dekkes gjennom sambruk med TSO og TKK.

Når det gjelder fremføringer lider også disse aktørene under mangel på en egnet akustisk sal med publikumskapasitet på om lag 300. Store sal i Olavskvartalet blir normalt for stor og dyr å leie, og Lill sal er ikke egnet akustisk i følge miljøet. Kammermusikkmiljøet vil kunne være leietaker på kveldstid i en akustisk sal tilrettelagt for denne type musikk.

Oppsummert behov for lokaler for øve og fremføringer.

- Akustisk sal med kapasitet for 300 publikummere for fremføring. Tilstrekkelig bakscene. Merk at behovene kan være annerledes for korps enn for kor/kammermusikk. Primært for en begrenset del av målgruppen ("semi-profesjonelle"), men den med høyest kunstnerisk kvalitet og ambisjoner.
- Mindre scene for fremføringer for det øvrige frivillige kulturliv; kan sannsynligvis dekkes noe av nåværende Lille sal, men kostnadene blir ofte for høye.
- Dansesal for pre-produksjon og fremføringer med gulv, takhøyde og ventilasjon tilrettelagt. Dansemiljøet synes å preferere tilhold i Rosendal, eventuelt videre utvikling innenfor SKN.
- Lydisolerte øvingsrom for enkeltpersoner og grupper /mindre ensemble. Antall ikke spesifisert. Sambruk med TSO og eventuelt andre aktører er en mulighet.

5.2.3 LFMK – Luftforsvarets Musikkorps

Luftforsvarets Musikkorps (LMFK) er en del av Forsvarets Musikk og har tilhold i Trondheim. Korpset har en nasjonal profil i konsert- og event-sammenheng. Korpset behersker de fleste musikalske sjangere og holder konserter både for Forsvaret – særlig i samarbeid med Luftforsvaret – og for det sivile publikummet. Korpset består av profesjonelle musikere, har flere plateutgivelser bak seg og har også blitt nominert til Spellemannspris.

LMFK har et korps på 28 musikere og en administrasjon på 6 medarbeidere. Våren 2010 flyttet korpsets da 33 ansatte inn i nye lokaler ved den nye Byscenen i Trondheim hvor de har en leiekontrakt fram til 2020. LMFK har behov for en akustisk sal. LMFK er imidlertid ikke fornøyd med akustikken og ser heller ikke for seg hvordan dette kan forbedres i tilstrekkelig grad.

LMFK ser seg derfor om etter nye lokaler, senest ved kontraktsperiodens utløp. Formelt sett er Forsvarsbygg leietaker. LMFK opplyser at det i øyeblikket ikke oppfattes å være noen usikkerhet med hensyn til videreføring av deres virksomhet i Forsvaret. Dagens leiekostnader er i området 4,5 – 5 mill. kr. LMFK tar mål av seg til å være en langsiktig leietaker om forholdene er lagt til rette. For Olavshallen AS vil LMFK være en leietaker som vil bidra til å styrke økonomien, i det minste ved at man kan betale fullt ut for egen bruk på et nivå som kan tilsvare kostnadene. På et naturlig tidspunkt kan det, avhengig av de samlede løsninger, være aktuelt for Olavshallen AS å invitere Forsvarsbygg inn i et utviklingsprosjekt, også i forhold til finansiering.

LMFK har behov for akustisk sal tilrettelagt for høyt lydnivå (betydelig antall blåsere / slagverk bl.a.). Kravene som stilles går dårlig sammen med å benytte en flerbrukssal. Som følge av utstyret som benyttes er det behov for bakscene av en viss størrelse samt betydelige lokaler for lagring. LMFK gir uttrykk for at det ikke finnes slik sal tilgjengelig i Trondheim i dag, og at interessen er stor.

Korpset har daglige øvinger og vil legge beslag på et øvingslokale fra kl 09.00 – 15.00 fra mandag til fredag. Deling av øvingslokaler (sal) med TSO vil derfor normalt ikke være mulig. I tillegg arrangeres ca 10 kveldskonserter. Ønsket kapasitet er 350- 500 publikumsplasser. Korpset har en del reisevirksomhet slik at øvingslokalene vil kunne være tilgjengelig for andre i perioder. Planleggingshorisonten er normalt 6-12 måneder.

I tillegg til sal er det behov for øvingsrom for hver enkelt / mindre grupper på dagtid. LFMK er åpen for at man her kan dele både øvingslokaler og akustisk sal med andre leietakere, eksempelvis kulturskolen.

Ettersom LFMK er en del av Forsvaret stilles det særlige krav til sikkerhetssoner og datasikkerhet, herunder behov for eget serverrom. Det stilles for øvrig ikke spesielle krav til arbeidsplassene for administrativt ansatte ut over adgangskontroll og det som er vanlig.

LFMK mener at en sal designet for deres behov i tillegg vil være anvendelig for andre korps og også kor. Som klart betalingsdyktig leietaker med "egne midler" stiller LFMK i en egen gruppe 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.

Oppsummert behov LFMK:

- (Akustisk) sal for øving mandag – fredag kl. 09-15.
- Akustisk konsertsal med bakscene for 500 publikummere (min. 350) – ca. 10 kveldskonserter årlig (kan være samme som øvingssal)
- Eget serverrom og for øvrig krav til sikkerhetssoner etter spesifikasjoner fra Forsvaret
- 6 kontor på 12 kvm
- 2 kontor på 20 kvm
- 1 rom på 40 kvm
- 1 lydrom på 10 kvm
- 2 slagverksrom a 40 kvm, hvorav 1 må være tilknyttet scene.
- 1 lager for instrumenter på 80 kvm
- 1 garderobe herrer 20 skap/dusj/toalett
- 1 garderobe kvinner 20 skap/dusj/toalett
- 1 notearkiv
- 1 uniformslager på 40 kvm
- Ca 20 øverom
- 3 ensemblerom med plass til 10 musikere
- 1 møterom med plass til 35 personer
- Kantinemuligheter

5.2.4 Bedre synliggjøring og tilrettelegging for kulturskolens aktiviteter

De behov som TKK har knyttet til musikk er omtalt under behov fra eksisterende kulturaktører i kapittel 4.1.4, ettersom denne delen av TKKs virksomhet allerede er i Olavskvartalet.

Bystyrets vedtak fra 2009 adresserer at kulturskolens fagområder innen teater og visuelle kunstarter skal prioriteres i den videre utviklingen av skolen, og at arealene i sentrum skal legge til rette for slike kunstarter. Videre innebærer vedtaket at disse kunstartene skal ha egnede lokaliteter, de skal prioriteres i bruken av Lille sal, og det skal søkes å opprette en permanent scene for scenekunsten. Disse vedtakene er ikke realisert i tilknytning til Olavskvartalet.

I tillegg til de kunstarter som fremgår av bystyrets vedtak påpeker kulturskolen behov knyttet til annen scenekunst enn teater, i hovedsak sirkus og dans. Det er skissert et behov på ca 300 kvm til sirkus, i hovedsak med en takhøyde på 7 meter som gjør det krevende å plassere inn. I forhold til det behovet som TKK har skissert for å oppfylle det politiske vedtaket utgjør ikke sirkus et avgjørende tillegg.

Kulturskolens tilbud skal være delt i den forstand at det også skal være lokalisert i de enkelte bydeler. Tilbudet i Olavskvartalet skal primært rettes mot områder med et fåtall elever og/eller spesielle krav til utstyr som gjør det lite egnet for etablering flere andre steder. Videre skal TKK i Olavshallen ha et tilbud til spesielt talentfulle elever, samtidig som man skal ivareta bredden for skolene i sentrum og være et tilbud til førskolebarn.

TKK har ca 150 lærere (primært deltid) og om lag 15 administrativt ansatte. De ansatte mangler tilfredsstillende personalgarderober, og det er generelt behov for høyere standard på personalrom.

TKK uttrykker videre et klart behov for et mottaksområde for elevene som er mer synlig og tilgjengelig. I dag er mottaksområdet plassert i 3. etasje, uten egnet eller synlig innkomst fra Olavskvartalet. Grunnet plassmangel sammenfaller dagens mottaksområde med kulturskolens ekspedisjon, bibliotek og tilsynsvakt. Barn som kommer direkte fra skolen til kulturskolen og foreldre som skysser sine barn til og fra øvelser trenger et sted å oppholde seg hhv før og under øvelsen/undervisningen. Et slikt mottaksområde bør være et område som også disponerer stoler og bord som tilrettelegger for at elever kan gjøre lekser mens de venter på undervisningen, og som også er foreldre- og publikumsvennlig.

Ettersom kulturskolen arrangerer fremvisninger hver lørdag i forbindelse med lørdagsskolen, har kulturskolen behov for en arena for dette formålet. Kammersalen benyttes i dag til formålet. Kulturskolen mener at tilgjengeligheten og publikumsfasilitetene i tilknytning til salen bør forbedres.

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 og vist nedenfor.

Oversikten omfatter også behov for endrede administrative lokaler, som også må ses i sammenheng med endringsbehovet for musikktilbudet i kapittel 4.1.4.

Oppsummert behov TKK (ut over det man har i dag):

Administrasjon:

- 4 arbeidsplasser (helst kontorer på 10 kvm) for administrasjonen i tillegg til dagens 10 stk.
- Har 2 arbeidsplasser knyttet til den kulturelle skolesekken.
- 15 arbeidsplasser for lærere med plass for fellesarbeid / lærersamarbeid. Har i dag 3 rom deler av dag som for øvrig benyttes til undervisning.
- 3 møterom, hvor av ett større (plass til hele personalet; 150), som kan deles med andre. Har ingen i dag.
- 1 kopirom på ca 10 kvm
- Ekspedisjon; har i dag 4 arbeidsplasser på 44 kvm
- Rom for tilsynsvakt
- Mottaksområde for besøkende; har i dag et lite gangareal på 27 kvm
- Bibliotek for noter, bøker, manus på 18 kvm. Har i dag kun noen reoler.
- Personalrom med kjøkken/kantine for lærere og administrasjon. Har i dag 28 kvm, samt et tekjøkken uten ventilasjon på 7 kvm.
- Personalgarderober med dusj. Har i dag ingen.

Scenekunst / visuell kunst mv (det er i dag ingen lokaler for dette i Olavskvartalet):

- 2 sirkussaler med 7 meters høyde og tilstrekkelige festeordninger mht sikkerhet, 250 kvm, lager 30-40 kvm (behov fra TKK; ikke en del av bystyrets vedtak).
- 1 teatersaler – mini blackbox til teaterundervisning takhøyde 3-4 m; 100 kvm, lager 30-40 kvm.
- 1 kombinert teater- / dansesal; lysere rom med lufting, takhøyde 4 m; 150 kvm, lager 20-30 kvm.
- Lærer og elevgarderober; sambruk alle saler; kapasitet 40 personer.
- Til forestillinger; 200 kvm, takhøyde 5 m, teknisk rom.
- Visuell kunst; keramikkverksted (50 kvm) med ovn og tilhørende utstyr,
- 1 rom for film/foto/digitalt arbeid,
- kostymeverksted, grovverksted, avtrekk for lakkering mv.
- 2 undervisningsrom for tegning, maling, grafikk, skulptur; ca. 100 kvm
- Lager for undervisningsmateriell, elevlager og materiell; 75 kvm.
- Galleri for fremvisning av visuell kunst, gjerne i kombinasjon med andre arealer og i lokaler med publikumstilgjengelighet.

5.2.5 Mulighet for realisering av alle politiske vedtak

En realisering av de politiske vedtakene krever betydelige arealer i Olavskvartalet. Det innebærer at noen av de eksisterende leietakere eller eiere må redusere sine arealer, eller at det må skapes nye arealer innenfor kvartalet.

De profesjonelle frilansmusikerne har synliggjort et omfattende behov; anslått til 600 m². Gruppens behov innebærer begrensede sambruksmuligheter med andre aktører. Frilansmusikerne har for en del faglig tilknytning til TSO og benyttes også av TKK. Ut over gruppens egne behov for bedre og felles fasiliteter er det derfor mulige synergier ved en samlokalisering i Olavskvartalet. For å finne arealer for frilansmusikerne må det skapes nye arealer ved påbygg. Frilansmusikerne vil sannsynligvis måtte få subsidiert leie eller annen økonomisk støtte om tilhold i Olavskvartalet skal være økonomisk mulig.

Når det gjelder øvingslokaler for det øvrige frivillige kulturlivet stiller vi spørsmål om det vil være økonomisk grunnlag for å etablere dette i Olavskvartalet. Her vil det i utgangspunktet være vanskelig å se at andre enn Trondheim kommune må ta hele kostnaden. Det er også usikkert hvor stor interessen vil være fra målgruppen som i betydelig grad har tilknytning til bydelene. Når det gjelder sal for fremføring vil det frivillige kulturlivet kunne være leietaker. Lille sal er her en akseptabel løsning for flere aktører.

Trondheim har i dag mange kulturarenaer egnet for fremføring av forsterket lyd. De "semi-profesjonelle" aktørene innen korps og kor har uttrykt behov for et akustisk lokale for fremføring som Trondheim mangler i dag. Etablering av en slik akustisk sal kun for denne målgruppen vil ikke være økonomisk bærekraftig, men gruppen kan være viktig for å øke utnyttelsen av en slik akustisk sal. En ombygging av Lille sal til akustisk sal er vanskelig da aktørene spesifiserer både takhøyde, behov for bakscene og helning på amfi som vanskelig lar seg realisere bygningsmessig. I tillegg mister da de grupper som ikke kan benytte en akustisk sal til sine fremføringer en viktig arena om Lille sal bygges om. Vi anbefaler derfor ikke en slik ombygging av Lille sal.

Den aktøren som kan bidra til å avlaste kommunens investeringer i en ny akustisk sal vil være LFMK. LFMK vil kunne være en stor og betalingsdyktig aktør. En øvingssal og fremføringssal tilpasset LFMK vil også kunne bidra til å løse de "semi-profesjonelle" aktørers behov for en akustisk sal med publikumskapasitet til fremvisninger. Her kan det dog være utfordringer med hensyn til at de akustiske kravene kan være forskjellig for kor og korps. Skal det være interessant for LFMK å flytte til Olavskvartalet må det legges til rette slik at de får oppfylt sin samlede behovsliste.

Av de mest ressurskrevende endringsbehovene fra dagens aktører (Romprogram A) er en egen *prøvesal for TSO*. Bak Olavshallen AS sitt ønske om dette ligger et behov for i større grad å frigjøre Store sal. En mulig løsning kan være at TSO kan benytte en ny akustisk sal, primært etablert for LFMK, når denne er tilgjengelig. LFMK har et omfattende reiseprogram slik at dette kan være mulig med god planlegging. Etter vår oppfatning er det reelle behovet for å frigjøre Store sal så begrenset at en tilgang for TSO til en ny akustisk sal kan løse dette behovet.

Den andre meget omfattende endringen fra dagens aktører er TSO sitt behov for sidescener og utvidet bakscene. Mulige løsninger for dette er omtalt i kapittel 4. En følgeeffekt er at utvidelsene vil måtte gjøres over flere etasjer slik at det må skaffes nytt areal for TKK og NTNU. I tillegg til slikt "erstatningsareal" har TKK meldt inn omfattende behov både innenfor musikkområde (som allerede er til stede i Olavskvartalet), scene- og visuell kunst og for administrative formål, samlet ca. 2400 kvm nye arealer om vi ser bort fra sirkus/dans. Kun en svært liten del av dette kan dekkes uten at nye arealer tilføres kulturdelen.

I kapittel 5.3 har vi beskrevet muligheter for å skape nye arealer i Olavskvartalet. Den maksimale utbyggingen som foreslås, uten at hotelldelen overtas, vil skape rom for TKK sitt romprogram for Musikk. I tillegg vil det bli plass for LFMK sitt arealbehov, inklusive en ny akustisk sal. Dersom man alternativt velger å holde LFMK utenfor og heller anvende disse arealene til TKK teater og visuelle kunstarter vil en betydelig del av dette arealbehovet dekkes, selv om den akustiske salen beholdes. Ved i tillegg å ta ut den akustiske salen, som krever to plan, kan det skapes ytterligere arealer på samlet 1000 kvm over to plan. Dette vil kunne gi plass både til hele TKK sitt behov og de profesjonelle frilansmusikerne. Da er imidlertid den akustiske salen borte.

Vi har også lagt inn økning i vranglearealer, hovedsakelig i nytt plan 4 og 5 på ca. 400 kvm. Dette er generelt ønskelig, og helt nødvendig sammen med en ny akustisk sal.

Dersom både LFMK og TKK sine behov, med basis i det politiske vedtaket fra 2009, skal løses innenfor Olavskvartalet vil man i utgangspunktet også måtte gjøre hotellet tilgjengelig for kulturformål. Samlet vil endringene da være så store at man nærmest står overfor en tomt med "råbygg", og et så kostnadskrevende utviklingsprosjekt at det kan være grunnlag for å vurdere alternative lokaliseringer for et nytt "kulturhus".

Det er en del sambruk av arealer i dag, spesielt mellom NTNU og kulturskolen. I de behovene som kulturaktørene har oppgitt er det også påvist noen muligheter for sambruk. Selv om dette har vært vanskelig å få konkretisert på det nåværende tidspunkt har vi forutsatt noe økt sambruk av arealer i våre alternativer. Aktørene har sin hovedaktivitet delvis på ulike tidspunkt på døgnet. I den videre bearbeidingen bør aktørene derfor utfordres konkret "rom for rom" på muligheter og vilkår for sambruk av arealer. Samtidig bør kulturskolen utfordres til en prioritering innenfor det omfattende arealbehovet som er lagt fram. En slik detaljert gjennomgang vil konkretisere hva man maksimalt kan få inn av kulturaktivitet i Olavskvartalet om hotellet består. Dette vil i sin tur synliggjøre kost/nytte av at hele Olavskvartalet tas i bruk til kulturformål.

For NTNU er målsettingen på sikt å flytte ut, men dette kan ligge mer enn 10 år frem i tid. En mulighet er å si opp leieavtalen med NTNU ved neste forfall (2016). Dette vil gi utvidede muligheter for arealer til andre aktører. Samtidig vil det medføre en betydelig reduksjon av de "eksterne faste inntektene" for kvartalet.

Skal alle politiske vedtak realiseres, og LFMK tas inn, vil det sannsynligvis kreve at hele Olavskvartalet omgjøres til kulturformål. Dersom man holder LFMK utenfor vil TKK behov, også innen teater og visuell kunst kunne inkluderes gjennom påbygg, samtidig som at kan hotellet kan bestå. Mer detaljerte gjennomganger må til for å avdekke eksakt kost/nytte-effekt av overtagelse av hotelldelen.

5.3 Muligheter for å skape nye arealer

Som omtalt i forrige kapittel må det skapes nytt areal. Det finnes det flere muligheter for i Olavskvartalet.

Slik et tidligere utspill fra TSO viste kan en oppnå dette ved å rive Kjøpmannsgata 44 og 46. I denne mulighetsstudien har vi sett på om det finnes muligheter for nytt areal uten å rive disse byggene.

En mulighet er å bygge en lamell som strekker seg langs Kjøpmannsgata over Kjøpmannsgata 44 og 46, enten ved å krage ut til møne av disse, eller ved å krage ut til fasadelivet. Dette kan gjøres over to plan, plan 4 og 5. Vi har visualisert den første muligheten av disse – se vedlegg 7 Nye arealer – lamell over K 44 og K46.

Tilsvarende kan gjøres mot Krabugata, hvor det kan etableres nytt areal over og til siden for dagens inngang. Disse to lamellene kan forbindes med en bygningsform inntil bakvegg av Store sal.

Dersom LFMK skal inn i Olavskvartalet må det etableres en ny akustisk sal som må romme minst 350 publikummere (LFMK har ønsket 350-500) og ha bakscene. En slik sal er også et ønske fra andre grupper. Vi har sett på to alternative plasseringer av en ny akustisk sal; (1) over dagens hovedinngang mot Kjøpmannsgata, eller (2) i det som i dag er den seksjonen som leies ut til hotell mot Krabugata.

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.

For etterfølgende alternativ B1, B2 (1) med LFMK, B2 (2) med TKK teater og visuelle kunstarter / uten LFMK (og eventuelt uten akustisk sal) har vi lagt til grunn alternativ A1 fra romprogram A. I siste alternativ, B3, har vi i tillegg lagt til grunn at det etableres et nytt torg, som omtalt i kapittel 4.3.2, direkte inn fra eksisterende hovedinngang fra Kjøpmannsgata på plan med dagens kantine for TSO. Torget kan også knyttes til de andre alternativene.

Det vises også til Vedlegg 4 – Realisering av politiske vedtak, hvor B1, B2 og B3 er vist.

5.4 Alternative arealdisponeringer

B1 – Lamell langs Kjøpmannsgata

Ny lamell i 2 etasjer bygges over Kjøpmannsgata 44 og 46, og akustisk sal legges over dagens hovedinngang fra Kjøpmannsgata.

Løsningen gir rom for at LFMK får plass i Olavskvartalet.

Øvingsareal i 4 og 5 etasje vil gi eksponering av disse aktivitetene, noe inn mot torget og noe ut mot Kjøpmannsgata.

Som illustrasjon av prinsippene her følger Vedlegg 8 – Illustrasjon lamell langs Kjøpmannsgata.

Sidescene vest, ny bakscene og akustisk sal	Nytt areal	Ombygd areal	Totale kostnader
887 kvm	2 269	1 450	122 mill. kroner

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

Dette alternativet vil være som B1 med tillegg av en lamell også over inngangspartiet fra Krabugata.

Alternativet vil gir rom for akustisk sal, TKK Musikk i lamell mot Kjøpmannsgata, og i tillegg LFMK øvrige lokaler i lamell mot Krabugata.

Vi forutsetter sambruk av en del arealer for TKK og LFMK, hovedsakelig øvingsrom, møterom og ensemblerom.

En akustisk sal kan utformes slik at den blir en naturlig del av den øvrige bygningskroppen, eller den kan gis en sprekere utforming; se Vedlegg 9 – Akustisk sal – alternativ løsning.

Ny side scene Vest, ny bakscene og akustisk sal	Nytt areal	Ombygd areal	Totale kostnader
887 kvm	2 773	1 510	142 mill. kroner

B2 (2) – Lamell langs både Kjøpmannsgata og Krambugata – med prioritering av TKK.

Denne vil være som alternativ B2 (1) med den endring at TKK overtar LFMK sine arealer på 620 kvm til teater og visuelle kunstarter.

I tillegg kan man velge å omgjøre akustisk sal til andre formål. Det skapes da ca. 1000 kvm som kan benyttes til å dekke hele TKK sitt fremsatte behov, samt tilby arealer for profesjonelle frilansmusikere.

De totale kostnadene dersom akustisk sal omgjøres til "kontorer" på to plan estimeres til ca. 152 mill kr. Man får da til gjengjeld et økt areal på ca 500 kvm som følge av at salen gikk over 2 plan.

B3 – «All in»

Dette alternativet muliggjør plass for alle aktører.

Hotell delens areal frigjøres til kulturformål gjennom riving. TKK sitt areal flyttes i sin helhet fra eksisterende lokalisering i bygg mot Olav Tryggvassons gate til nybygg på hotelltomta. TKK sitt eksisterende areal samt TKK musikk og TKK visuell- og scenekunst samlokaliseres i nybygget.

NTNU sine arealer samlokaliseres i bygg som TKK flytter ut av over 4 plan, samt kjeller.

Akustisk sal samt TKK sine saler for sirkus med krav til takhøyde lokaliseres på plan 1 i tidligere hotell del, eksponert ut mot nyetablert kulturtorg.

LFMK og lokaler for profesjonelle frilansere lokaliseres i en smal lamell i 2 etasjer over Kjøpmannsgata 44 og 46.

Ny side scene Vest, ny baksene og akustisk sal	Nytt areal	Ombygd areal	Totale kostnader
733	1 524	6 577	445 mill. kroner *)

*) inkluderer kulturtorg med 20 mill kr kun i dette alternativet

5.5 Beregning og finansiering av kostnader

De kostnader som fremgår av forrige kapittel er i utgangspunktet beregnet på samme måte som omtalt i kapittel 4.3.3.

Ettersom alternativ A1 er lagt til grunn som basis i alle B – alternativer inkluderer disse en kostnad på 50 mill kr fra A1. Kostnader til generelt vedlikeholdsetterslep og teknisk oppgrader kommer også her i tillegg.

Kostnader til nytt kulturtorg, estimert til 20 mill kr, kommer i tillegg på alle alternativ med unntak av B3 hvor dette er tatt med. I B3 er det også inkludert estimerte kostnader ved å overta eiendomsretten til hele hotell delen da leie neppe er aktuelt under dette scenarioet.

Ved å prioritere TKK (og de profesjonelle frilansmusikerne) vil kostnadene (med fradrag av leieinntekter) ved en full utbygging falle på Trondheim kommune / Olavshallen AS. Dersom LFMK prioriteres vil disse gjennom leie kunne dekke en vesentlig del av denne kostnaden. Vi har for øvrig ikke vurdert mulighetene for statlig medfinansiering.

Både det frivillige og profesjonelle kulturlivet, herunder frilansmusikerne, frykter at tilrettelegging av (øvings)lokaler i Olavskvartalet vil innebære leiepriser som er vesentlig høyere enn hva disse kan se seg råd til. De ønsker derfor at lokaler må etableres til kostnader som gir et leienivå i samsvar med deres betalingsevne. Det er vår vurdering at dette er vanskelig å se for seg i Olavskvartalet om lokalene skal gis en kvalitet som "kjer byens kulturelle storstue". Skal disse gruppene inn vil det kreve betydelig kommunal økonomisk medvirkning for å redusere leienivået.

6. Samarbeid TSO og Olavshallen AS

6.1 Dagens situasjon

Olavshallen AS er et aksjeselskap som eier 2 seksjoner i Olavskvartalet. Seksjon 1 inneholder Store sal og Lille sal med tilhørende bakscene, artistrom etc. Seksjon 2 inneholder kontor- og øvingsrom, og brukes primært av NTNU Institutt for musikk og TKK. Olavshallen AS står for utleie og drift av salene og markedsfører arrangement i Olavshallen, samt lokalitetene ovenfor potensielle artister for opptreden. Det er totalt 20 ansatte (17 årsverk) i organisasjonen.

Den primære bruker av Store sal er TSO. Det er en egen avtale mellom partene som regulerer bruken av salene, billettsalg og markedsføring.

Ifølge vedtektenes § 3 skal Olavshallen AS gjennom utleie av konsertsalene fremme musikk - og kulturlivet. Visjonen til selskapet nedfelt i strategidokument for 2012-2014 er:

Olavshallen skal være Trondheims flerkulturelle midtpunkt – Byens fremste arena for kulturell bredde og kunstnerisk utvikling. TSO er en stiftelse som har som formål å produsere symfonisk musikk på et høyt kunstnerisk nivå. Det aller vesentligste av aktiviteten foregår i Olavskvartalet hvor både kontor - og øvingslokaler, samt konsertsal er lokalisert.

Det er 16 årsverk i administrasjonen og orkesteret består av ca. 90 ansatte musikere., ca. 10 årsverk. Administrasjonens oppgaver er innenfor ledelse, produksjon, HR, markedskommunikasjon og økonomi.

Tabellen nedenfor viser årsverk fordelt på ulike oppgaver (estimerer)

	TSO	Olavshallen	Totalt
Direktør 1)	1	0,5	1,5
Produksjon	6	4	10
Drift 3)	2	3	5
Billettering 2)	0,6	2,9	3,5
Kommunikasjon 2)	2,2	1	3,2
Husøkonom		1	1
Servicepersonale	1,6	3,1	4,7
Økonomi 1)	1,8	0,5	2,3
HR	1		1
Totalt	16,2	16	32,2

- 1) Økonomisjefen i Olavshallen AS er i tillegg konstituert som adm. dir., og dette er bakgrunn for oppdeling i halve stillinger.
- 2) En av de tre i "kommunikasjon" i TSO har ansvaret for billetter og vi har derfor flyttet deler av stillingen til billettering.
- 3) Inspisientene hos TSO er de som tilrettelegger på scenen. Disse er gruppert som drift i oversikten.

I TSO sin administrasjon benyttes en vesentlig del av ressursene på "produksjon" som innebærer å støtte direkte opp under kjernevirksomheten. Olavshallens ressurser på produksjon er knyttet til lys og lyd. "Drift" i Olavshallen AS består også av bygningsmessig drift. Servicepersonale er knyttet til renholdstjenester.

TSO sitt eget salg av billetter er abonnementsordningen og fakturering til firma og lag som har egne opplegg på en eller flere konserter. TSO sitt ordinære billettsalg til publikum skjer via Billettservice eller fra billettluken til

Olavshallen. For dette betaler TSO en billettavgift til Olavshallen AS på ca. 0,5 mill. kr i året. Dette kommer i tillegg til fast og variabel leie som utgjør ca. 9 mill. kr i året.

Ut over samarbeid mht billettering er det også noe samarbeid innen markedsføring.

6.2 Potensial for samarbeid

Drift av Store sal er av partene framholdt som en utfordring da TSO sin bruk av salen på dagtid alle hverdager kan medføre visse utfordringer for utleie av salen på kveldstid. Dette stiller krav til planlegging, kommunikasjon mellom partene og en viss fleksibilitet. Ifølge Olavshallen AS vil disse utfordringer best kunne løses gjennom å bygge en egen prøvesal for TSO.

Olavshallen AS skal ikke drive egenproduksjon, men gjennom egen stab og andre organisasjoner skaffe arrangement til salene for å gi byen og regionens publikum et bredt kulturtilbud. Som det fremgår av kapittel 3.2 er det mange kvelder hvor det ikke er aktivitet og en høyere utnyttelse av salene burde være en målsetting. Dette krever en utstrakt markedsføring av salene ovenfor potensielle artister, og her konkurrerer Olavshallen AS også med andre lokale kulturarenaer. Utleiegrad tilsier at markedsarbeidet bør intensiveres for å oppnå målsettingen om at Olavshallen skal være byens og regionens midtpunkt.

TSO markedsfører egne arrangementer, i stor grad ved bruk av egne ressurser, men også via nettsider og utsendelser fra Olavshallen. Etter vår vurdering bør det være noe å hente på samordning av praktiske prosesser i markedsarbeidet, og dette bør gjøres selv om effekten kan være begrenset. En effekt kan være at Olavshallen / TSO fremstår mer tydelig overfor publikum. Medieavtaler og samarbeid om kommunikasjon på nett kan også være områder for samarbeid.

Som nevnt i kapittel 6.1 er hoveddelen av ressursene i TSO knyttet til "produksjon", mens tilsvarende i Olavshallen AS er tilknyttet "drift" og lyd/lys ved arrangementer ("produksjon"). Disse har i begrenset grad overlappende oppgaver.

Salg av billetter til TSO sine konserter skjer enten via nettet, i billettskranken eller direkte mot kunder. Her er det noe overlapp mellom de to enhetene og en samordning vil være ressursbesparende.

Begge organisasjoner har små økonomifunksjoner og kjøper delvis ressurser i markedet. Potensialet for bedre ressursutnyttelse gjennom samarbeid synes lavt. Det samme gjelder det personaladministrative området. Her kunne eventuelt Olavshallen AS kjøpe ressurser av TSO som pga mange ansatte har behov for egne ressurser på personalområdet.

Organisasjonene har ikke innkjøpsavtaler som kan benyttes gjensidig. Her kan det være et potensial som kan vurderes selv om det neppe er betydelige gevinster å hente gitt det samlede omfanget i begge organisasjoner. Begge har egne medarbeidere innenfor renhold.

Etter vår vurdering er det noe, men ikke stort, potensial for effektivisering, kvalitetsforbedring og kostnadsreduksjoner gjennom et bedre og mer omfattende samarbeid mellom TSO og Olavshallen. En mer effektiv utnyttelse av ressursene vil likevel kunne medføre at midler fristilles til kulturformål som for eksempel kan gi redusert leiepris for salene for prioriterte kulturaktører eller økte inntekter ved en bedre markedsføring av TSO og Olavshallen AS.

6.3 Organisatoriske konsekvenser

Et spørsmål er om det er nødvendig med en organisatorisk sammenslåing av TSO og Olavshallen AS for å utløse effekter av samarbeid og/eller om en slik sammenslutning i seg selv kan utløse nye effekter. Det kan også være at en organisatorisk sammenslåing kan medføre negative effekter.

En samordning av de to organisasjonene kan skje ved at Olavshallen AS' organisasjon, eksklusiv eiendomsdriften, overføres til TSO. Da vil man legge til rette for visse synergier på områder som markedsføring / billettering, drift av scene samt noe på administrasjon / økonomi. Olavshallen AS må beholdes som juridisk enhet for å opprettholde hjemmelen til seksjonene, samt å ivareta leietakerne i seksjon 2.

En organisatorisk samordning kan i en overgangsperiode medføre organisatorisk støy som igjen kan gå ut over det kunstneriske. Videre vil det kunne bli en utfordring for TSO å møte den betydelige forpliktelsen det vil være å drive et stort konserthus, noe som kan gå ut over primærvirksomheten for TSO.

TSO er forpliktet til å bruke sine tilskudd fra stat og kommune til sitt formål. Drift av et konserthus kan innebære underskudd på driften og negativ kontantstrøm. En sammenslutning vil kunne forringe TSO sine muligheter til å oppfylle sine forpliktelser på det kunstneriske området og i verste fall vil statstilskuddet kunne gå til dekning av formål som ikke ligger til grunn for tilskuddet.

En organisatorisk sammenslutning som nevnt ovenfor er ofte den løsningen som frigjør mest synergieffekter. Det kan imidlertid også tenkes en samordning gjennom et tettere samarbeid eller at man setter bort deler av oppgavene til hverandre. En slik løsning kan gi mindre synergier, men man unngår å integrere økonomien og tilhørende negative utslag som beskrevet ovenfor. Kjøp og salg av tjenester mellom organisasjonene vil også kunne reise merverdiavgiftsmessige utfordringer og derav økte kostnader, da utleie av personell er en avgiftspliktig virksomhet og ingen av virksomhetene har fradrag for merverdiavgift i dag.

En samlokalisering av de to organisasjonene bør være en forutsetning dersom en ønsker en bedre utnyttelse av ressursene innen marked, billettering og scenedrift. Felles ledelse kan være en mulighet for å få til en god samordning av de to organisasjonene, men gevinsten kan fort gå tapt ved at man isteden for to ledere ender opp med en felles leder samt en leder for hvert av virksomhetsområdene.

Vår samlede vurdering tilsier at de to organisasjonene opprettholdes som egne juridiske enheter og ansettelsesforholdene fortsetter som før. De bør imidlertid utrede samlokalisering for å legge forholdene bedre til rette for å ta ut effekter i samordning av prosesser og oppgaver. Et godt samarbeid på ledernivå er avgjørende for å realisere de effektiviseringsgevinster som antas å foreligge. Et samarbeid vil på sikt kunne redusere behovet for ressurser tilsvarende 2 – 3 årsverk samlet i de organisasjonene. For å oppnå dette må det gjøres en detaljert gjennomgang av dagens oppgaver og prosesser for å vise både "as is" og "to be", og beskrives hvordan effektene skal realiseres.

7. *Samspill og synergier på "kulturaksen"*

7.1 *Hva er "kulturaksen"*

Det er etter hvert samlet en del kulturarenaer og -virksomhet i området fra Vitensenteret, Folkebiblioteket og Frimurerlogen i sør og ned til Olavskvartalet og Fjordgata 1, langs det gamle "Kaupmannastrete".

Trondheim kommune ønsker belyst mulighetene for å utvikle en "kulturbydel" i dette området. Tanken bak dette er å etablere samarbeid som kan gi ytterligere utvikling og synergier mellom dagens aktører og skape grunnlag og attraktivitet for nye kulturaktører i det samme området.

7.2 *Workshop med interessenter*

Som et første initiativ til å se på mulighetene ble en del interessenter valgt ut i samråd med Trondheim kommune og invitert til en workshop 3. april 2014. Temaene som ble drøftet fremgår av kapittel 7.3.

Følgende var representert:

- Olavshallen AS
- Trondheim Kommunale Kulturskole
- Koteng Eiendom
- Kulturenheten i Trondheim Kommune
- Næringsforeningen i Trondheimsregionen, Fagråd for kultur og kreative næringer
- 4Sound Music
- Trondheim Song Expo
- Trondheim Kino
- Trondheim Kommune

7.3 *Resultatet av workshop – hvordan utvikle en "kulturakse"*

Krambugata (Kaupmannastrete) er en av de eldste bevarte gateløp i Trondheim. Dens utforming fra Olavskvartalet til Folkebiblioteket følger det historiske gateløp tilbake til middelalderen, og har vært omtalt som kulturaksen i byen. Flere aktører har tilkommet aksene over årene, men gateløpet fremstår ikke som en helhetlig og attraktiv kulturakse for kulturaktørene og publikum.

Målet med workshopen var å få frem interessen, muligheter og synspunkter. Det ble understreket at en "kulturakse" ikke kan vedtas politisk, men utvikles over tid basert på et kulturelt innhold og tilrettelegging. Kulturaktører med like og ulike kulturuttrykk må se egenverdi for utviklingen av egen virksomhet ved å finne sammen geografisk. I det etterfølgende formidler vi synspunkter som fremkom under møtet og gir, basert på dette, også noen egne vurderinger.

Dagens samarbeid og synergier av samlokalisering

Salene i Gamle Rådhus tilknyttet Folkebiblioteket benyttes allerede i dag til litterære opplevelser, søndagskonserter i regi av TSO, produksjonsfremvisning i regi av TKK, og til ulike arrangementer for blant annet Kosmorama, Barokkfestivalen, og Trondheim litteraturfest. Kulturtorget i samme bygg benyttes til fremvisninger av produksjoner fra ulike kulturinstitusjoner, som utstilling tilknyttet oppsetningen av Carmen i regi av TSO. Vi ser derved allerede et samarbeid og en viss synergi av samlokalisering gjennom felles profilering

og bruk av hverandres lokaler til fremvisninger. Dette gir aktørene en bredere kontaktflate ut mot publikum og øker oppmerksomheten rundt de ulike kulturelle opplevelsene i byen.

TKK flyttet opprinnelig inn i Olavskvartalet for å skape rom for samhandling. I løpet av de 25 årene hvor TSO, TKK Musikk og NTNU Institutt for Musikk har vært samlokalisert har TKK realisert betydelige synergier, blant annet i form av tilgang til faglig kompetanse, bruk av instrumenter og fasiliteter til de andre aktørene på kveldstid og i helger, økt synlighet blant publikum og økt attraktivitet blant brukerne. Disse aktørenes fellesnevner innenfor det musikalske kulturuttrykket innebærer at aktørene i TSO og NTNU ofte kombinerer sitt profesjonelle yrkesliv med undervisning og annet engasjement i fritidskulturlivet på kveldstid, som gir et sterkt samarbeid på tvers av institusjonene. I tillegg blir kulturskolens elever sterkt motivert av å jobbe tett opp mot de profesjonelle aktørene, og attraktiviteten til skolen øker ved at kommunen prioriterer denne inn i *Trondheims profesjonelle storstue for musikalske opplevelser*. Deres nasjonale og internasjonale anerkjennelse er bl.a. et resultat av TKKs samarbeidsmodeller med kulturlivet.

I Fjordgata 1 har aktørene klart å skape en ren musikalsk arena hvor musikkforretning er lagt til første etasje, og hvor mer enn 10 ulike kultur- og næringsaktører innen musikk- og festivalproduksjon, instrumentverksted og instrumentproduksjon er samlet i etasjene over. Formålet med driften av Fjordgata 1 var å samle flest mulig kulturaktører og ideologer innen det profesjonelle kulturliv som ønsker å være med å bidra til byens kulturutforming. Deres felles fagfelt innen musikk medfører et sterkt samarbeid mellom aktørene og realisering av betydelige synergier. I tillegg opplever aktørene i Fjordgata 1 synergier i form av å ligge nær TKK ettersom flere er engasjert i deres arbeid.

Interessen for en kulturakse

Olavshallen AS er en kommersiell aktør og aktiviteten er i større grad styrt mot hva publikum ønsker enn hva kulturaktører i nærmiljøet kan tilby. Relativt store saler med høye kostnader og tilhørende høye leiepriser, og små muligheter for subsidier til de lokale kulturaktørene medfører at Olavshallen AS i dag ikke ser betydelig merverdi for egen del av en samlokalisering av kulturaktører i en akse.

TKK ser verdien av en akse dersom det byr på økt tilgjengelighet til areanaer for produksjon og visninger. Tilgang til kulturarenaer i byen er viktig for skolens muligheter. Dagens arenaer, som Frimurerlosjen og salene i Olavshallen er for dyre å leie for TKK. En fremtidig kulturakse bør legge til rette for at arenaer ikke bare tilpasses visninger fra aktører med høy betalingsevne, men også legger til rette for øvinger, fremvisning og utstillinger for andre aktører innen det profesjonelle og frivillige kulturliv. Først da blir det etter TKKs vurdering skapt liv i en slik kulturakse, også på kveldstid og i helgene.

Trondheim, med NTNU i spissen tilbyr omfattende musikkutdanning, men har mindre fokus på jobbmarkedet til musikerne de utdanner. Byen trenger å skape attraktivitet blant frilansmusikere slik at de har mulighet til å forbli i byen og samtidig utøve sitt yrke. Ettersom frilansmusikere ofte opererer på egenhånd og har begrenset betalingsevne stiller de ofte svakt ved leie av lokaler. Det bør legges til rette for samlokalisering av profesjonelle frilansmusikere i aksen, slik at aktørene kan tilknyttes byens øvrige musikkmiljø, og realisere synergier gjennom tettere samarbeid. Et areal hvor man samler frilansere vil bidra til kompetanseoverføring og muligheten til å kunne leve av yrket. En slik samlokalisering i aksen er naturlig ettersom flere aktører innen det profesjonelle frilansmiljøet også er bidragsytere i andre sammenhenger, eksempelvis som lærekrefter ved NTNU og TKK, eller i TSO.

Det er også interesse for et Teknologisenter som bør være en selvfølge i teknologihovedstaden Trondheim. Et slikt opplevelsessenter, i samarbeid med universitetet, kan ha en naturlig plass i en kulturakse. Andre aktører som det også er naturlig å se i en slik sammenheng er eksempelvis et Litteraturhus.

Kultur er et bredt fagfelt. I den grad vi i dag kan snakke om en kulturakse inneholder denne svært ulike kulturaktører, og med kulturuttrykk som er lite beslektet. Kulturaktørene har fremmet at det er vanskelig å utnytte effekter av samlokalisering i et slikt bredt spenn av kultur. For at aktørene skal oppnå synergier må det legges opp til tett samlokalisering blant aktørene med felles fagfelt, og dernest legges til rette for samarbeid på tvers av områder med ulike kulturuttrykk.

Utvidelse av kulturskolens virksomhet

TKK har som mål å ha et tilbud til mer enn 6000 elever innen få år og har allerede 1000 på venteliste. Bystyrets vedtak fra 2009 legger til rette for at skolen skal samlokaliseres i Olavskvartalet, hvor teater og visuelle kunstarter skulle prioriteres i bruk av Lille sal. Formålet med vedtaket var å tilby TKK tilpassede lokaler, og legge bedre til rette for tverrfaglighet som et viktig element for kulturskolen som institusjon.

Kulturskolens tilbud har blitt både bredere og mer omfattende, til også å inkludere scenekunst (Teater og Sirkus), visuelle kunstfag (Tegning, maling, grafikk, foto, Skulpturer i 3D), foruten Musikk. I tillegg har skolen ytret ønske om å tilby arealer for skapende skriving. Skolens aktiviteter inkluderer over 300 fremvisninger i løpet av året, og TKK ønsker flere fremvisninger dersom lokaler blir tilrettelagt for dette.

Kulturskolens mangfold av aktiviteter utløser et stort behov for arealer, som det kan være vanskelig å tilby i Olavskvartalet. Fremvisning av scenekunst kan legges i Lille sal, mens det kan også være aktuelt å legge øvingslokaler for scenekunst og lokaler for visuelle kunstarter andre steder i kulturaksen. Dersom TKK får tildelt egnede øvings- og produksjonslokaler i aksen, og med synlige fremvisningslokaler på bakkeplan, vil dette være med på å skape liv i gateløpet både på dagtid og på kveldstid og øke attraktiviteten som arena for kulturlivet.

Muligheter for kulturarealer i aksen

Det er svært lite ubebygde areal tilgjengelig i området. Tomten på Peter Egges plass ved biblioteket er ubebygd. Ettersom tomten ikke ble valgt for etablering av kunsthall kan den benyttes til andre formål. Dagens eier ser det som attraktivt å få inn kultur i deler av bygget ved en realisering av et byggeprosjekt.

Et annet bygg som kan tilpasses kulturformål er bygget hvor kulturenheten i Trondheim kommune har tilhold i dag, Dronningens gate 1b. Det er planer for at kommunens nåværende virksomhet flytter ut av bygget i løpet av 2014. Dette er et bygg med historisk verdi for byen ettersom byens første pikeskole ble lagt hit.

For å kunne etablere en kulturakse med et bredt spekter av kulturuttrykk, og samtidig legge til rette for synergier blant aktørene, kan man se for seg en kulturakse som er konsentrert om musikk i nord til litteratur i sør. Olavskvartalet kan styrke sitt musikkorienterte særpreget (ved å legge til rette for byens større aktører som TSO, LFMK, NTNU Musikk og TKK "Musikk") og sammen med Fjordgata 1 skape en større og tydeligere arena for byens musikkliv. Videre kan gateløpet fra Olavshallen mot sør tilrettelegge arealer for de profesjonelle frilansmusikerne og øvingslokaler til andre aktører innen det profesjonelle og frivillige kulturliv, før aksen går over til Bibliotek/litteraturhus, arena og utstillingslokaler for TKK, Vitensenteret, Kunsthall og Teknologisenter i sør; hvor også arealene i Krambugata fra Dronningens gate til Schjoldagerveita blir gitt nytt liv.

TKK scenekunst kan være like tjent med å få arealer som legges synlig på bakkeplan i "kulturaksen" som at de tilpasses inn i arealene til Olavskvartalet og dermed står i fare for å bli "gjemt bort/forsvinne". Moderne skolebygg har utviklet seg mot mer synlighet av skolens aktiviteter, og det er et slikt fokus nye lokaler til TKK også kan vurdere.

Målet for en slik akse bør være å skape aktivitet både på dag- og kveldstid og aksens er derfor avhengig av både det profesjonelle og frivillige kulturliv. Det bør etterstrebes at en slik gate blir så publikumsvennlig og interessant at man prioriterer å gå langs dette gateløpet i kontrast til i dag hvor man ofte tar "første sving" til Kjøpmannsgata eller Søndre gate.

Potensialet for fremtidige synergier

Utvikling av en kulturakse kan realisere betydelige publikumsrettede synergier, da et bredt kulturuttrykk tiltrekker seg et bredere publikum. Samarbeid mellom aktørene om markedsføring, og kompetanseoverføring er eksempel på potensielle synergier. Samtidig fører ulike aktører i aksen til et jevnere aktivitetsnivå, og større synlighet mot brukerne og byens befolkning generelt.

Olavshallens rolle i kulturaksen

Olavshallen er 25 år gammel og konsertsalen og hele Olavskvartalet trenger opprustning. Olavshallen AS er en stor aktør i kulturaksen og må fremstå som en kulturell spydspiss. Da må kvartalet utbedres og fremstå tiltrekkende for aktører og publikum. Det vil gi smitteeffekt på resten av kulturaksen. En oppgradering av

arealene samt utvikling av et minglested/serveringssted i Olavskvartalet ville skapt en arena hvor de ulike kulturaktørene kunne samles. Kjøpesenteret legger også en begrensning på kulturpreget slik det fremstår i dag. En sterkere synliggjøring av kultur i næringsarealene i første etasje, hvor eksempelvis mer kulturnære og/eller musikkrelaterte butikker kunne fått innpass ville tydeliggjort et kulturkvartal og samtidig skapt rom for synergier.

For at musikkområdet innenfor kulturskolen skal opprettholde sine kvaliteter er det viktig at de ulike musikkaktørene forblir i Olavskvartalet og at musikk preger bygget ytterligere. Ved å legge til rette for et attraktivt lokale, gjennom vedlikehold, oppgradering og etablering av bedre fasiliteter for (nye) aktører- og publikum, kan det utvikles et enda sterkere musikalsk kraftsentrum i Olavskvartalet tilpasset byens behov både på dag- og kveldstid.

Kultur er et regnestykke som ikke går opp økonomisk på "egenhånd", men effekten et tilrettelagt kulturliv har på byens befolkning kan aldri uttrykkes i tall. Dokkhuset har samlet musikkarrangørene, nå trenger byen et sted å samle musikerne. Olavskvartalet kan være et slikt sted.

8. *Oversikt over vedlegg*

Vedlegg 1 - Seksjonerings i Olavskvartalet

Vedlegg 2 – Bruk av arealer i dag – eksisterende leietakere

Vedlegg 3 – Romprogram A - eksisterende aktørers behov

Vedlegg 4 – Romprogram B - realisering av politiske vedtak

Vedlegg 5 – Planer for kjøpesenter / næringsdel

Vedlegg 6 – Nytt kulturtorg

Vedlegg 7 - Nye arealer – lamell over K 44 og K 46

Vedlegg 8 - Illustrasjon lamell langs Kjøpmannsgata

Vedlegg 9 – Akustisk sal – alternativ løsning

