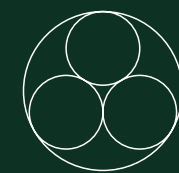


OLAVSHALLEN

Konseptskisse
03.09.2019



NATURAL STATE

Basert på "Mulighetsstudie for Olavskvartalet" ved COWI og Natural State.

OLAVSHALLEN — Kunsten å bergta.

Et mulig senter for bykultur & byliv



oh olavshallen

Bakgrunn for prosjektet.

Olavshallen AS utlyste juni 2019 konkurranse for anskaffelse av konsulenttjenester for kommersielle bruk av næringseiendom i Trondheim sentrum, Kjøpesenteret Olavskvartalet AS. COWI AS med underleverandør Natural State, vant anbudet.

Oppdraget består i å utarbeide mulighetsstudie for ny utnyttelse av lokalene i Olavshallen med to alternative konsepter: et konseptalternativ for etablering av en mathall, og et alternativ for kunst og kultur. Oppdragsgiver var åpen for andre forslag.

COWI og Natural State anbefalte i sitt anbud å utvide studiet med et nytt alternativ, konsept for multifunksjonell bruk av lokalene. Foreliggende mulighetsstudie inneholder en studie av tre alternative konsepter.

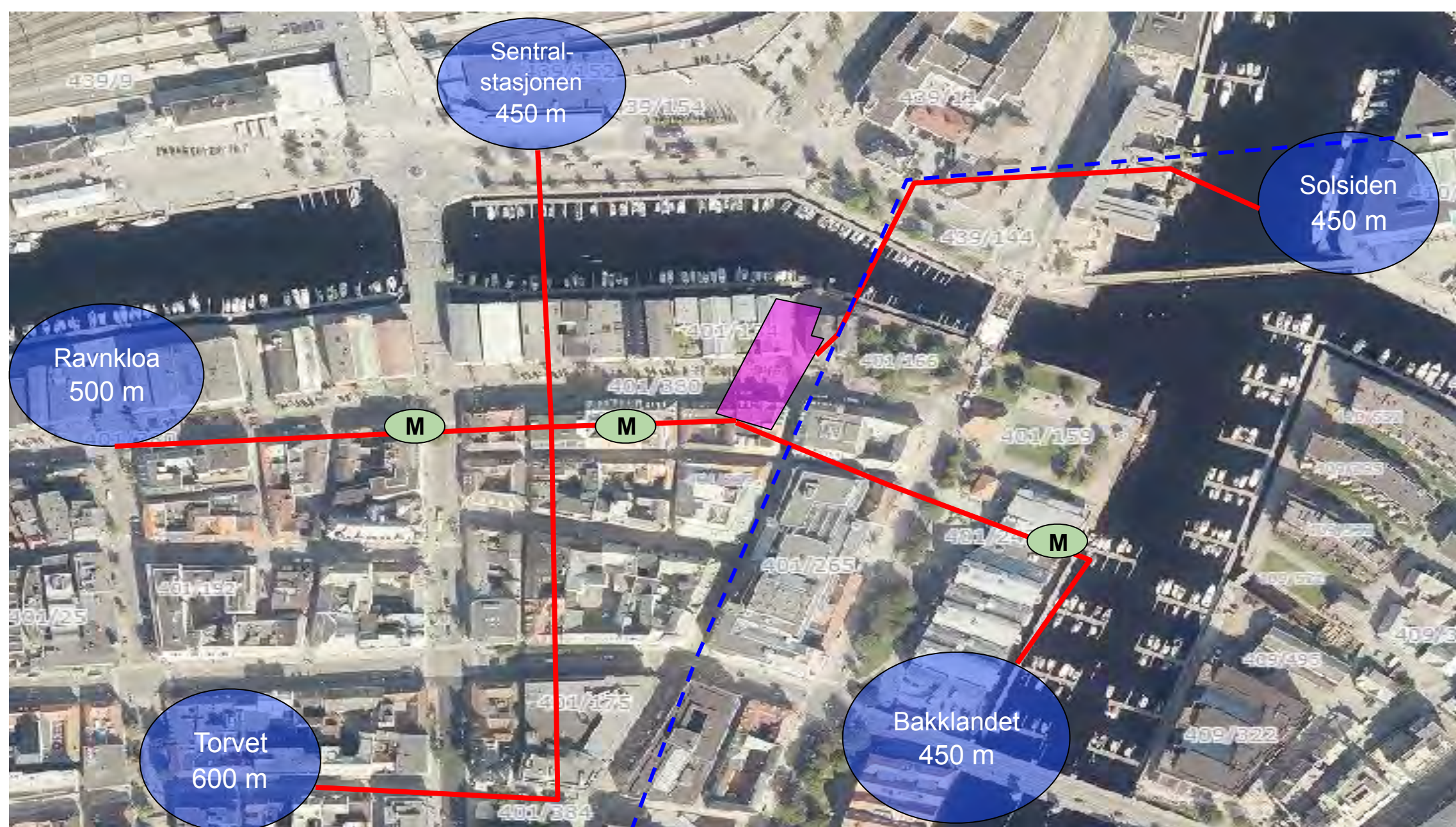
Leveransen består av to deler som gjensidig bygger på hverandre: Rapporten inneholder en enkel byanalyse, gjennomgår og vurderer de ulike alternativene og kan benyttes som beslutningsgrunnlag, mens konseptskissen skildrer de ulike konseptene og hvordan de kan gjennomføres. Begge dokumenter er felles produkt utviklet av de to selskapene.





Nøkkelinformasjon om Trondheim & Midtbyen.

- Trondheim er den tredje største kommunen i Norge i folketall og er i god utvikling med rundt 200 000 innbyggere og en forventning på 27 000 nye innbyggere innen 2040 (SSB).
- Trondheim ble kåret til Norges mest attraktive by i 2015.
- Det er Norges nest største studieby med ca 37 000 studenter.
- Trondheim sin bykjerne; Midtbyen har ca 4500 innbyggere (inklusive studenter er tallet over 6000) og det er 18 370 som har Midtbyen som arbeidssted.
- Midtbyen er et handelssentrum i Trondheim med rundt 350 butikker og 200 kafeer.
- 19% av de som handler i Trondheim foretrekker Midtbyen når de skal handle mens 45% foretrekker en kombinasjon av Midtbyen og andre handleområder.
- I løpet av en dag er det totalt 71.000 mennesker som reiser til Midtbyen. Av disse reiser 20 500 kollektivt, 9500 sykler, 10 500 går og rundt 28 500 kommer med bil.
- Trondheim sitt kollektivknutepunkt ligger i Midtbyen. 73% av de som handler i Midtbyen kommer seg dit med sykkel, kollektivtrafikk eller gange.
- Trondheim sin varehandel har en omsetning per innbygger på 99 546 kr per år.



Kart hentet fra "Mathall i Olavshallen 22.07.19"

Olavshallen sentralt i Trondheim & Midtbyen.

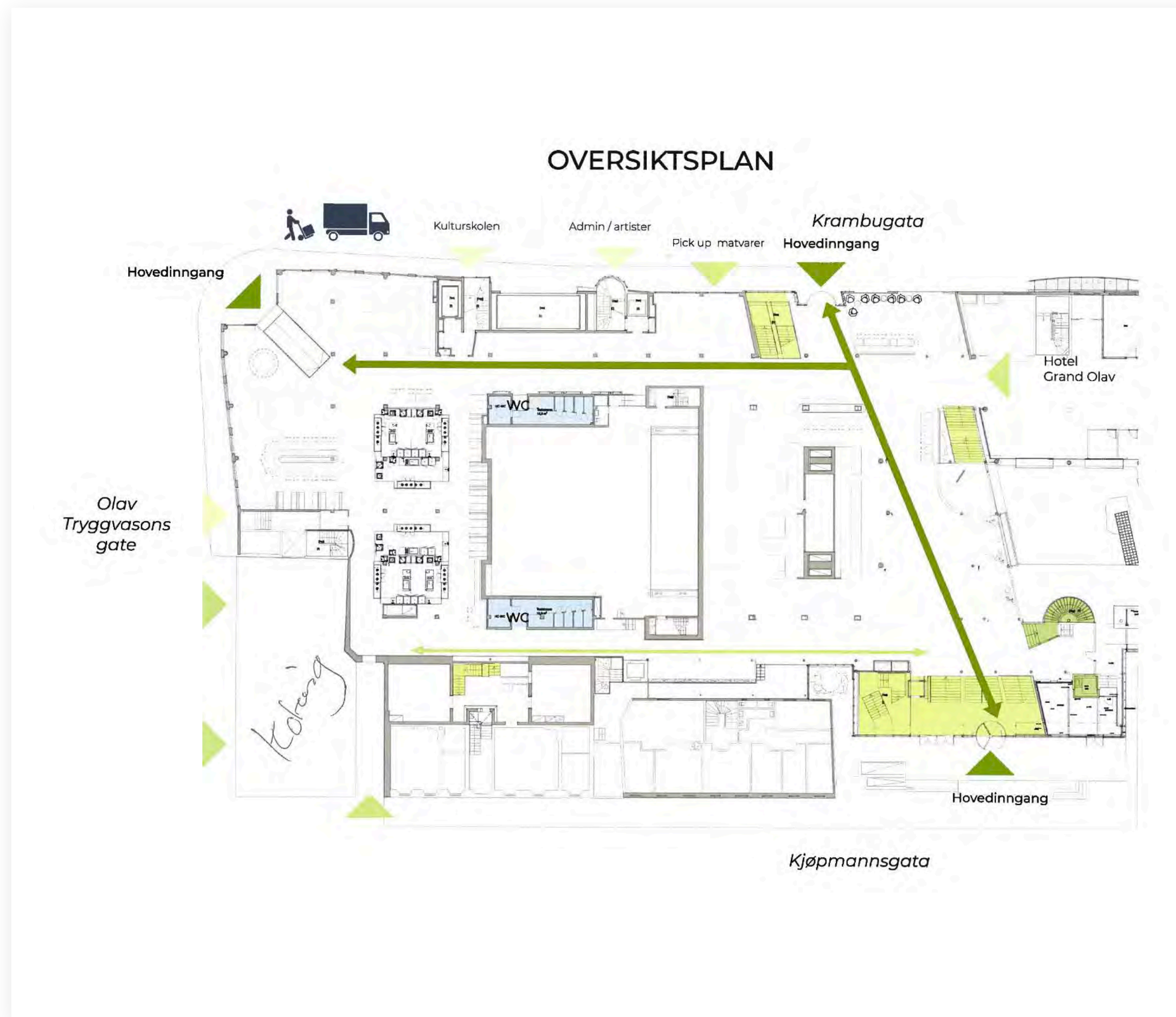
Olavshallen i dag.

Olavshallen ligger i kanten av Midtbyen- men midt i det «nye Trondheim» der Solsiden og Nyhavna utvider sentrum og gir mange innbyggere i lett gangavstand (inntil 500 meter til 1 km) fra Olavshallen.

Trondheim Symfoniorkester er i dag en av bærebjelkene for kulturvirksomheten i Olavshallen både ut fra et historisk og økonomisk perspektiv. NTNUs Institutt for Musikk leier ca. 2300 kvm. i Olavshallen i dag. Trondheim kommunale kulturskole tilbyr også et bredt spekter av undervisningstilbud innen musikk, dans, visuelle kunsthøgskole, teater og sirkus. Kulturskolen flyttet opprinnelig inn i Olavshallen for å skape rom for samhandling mellom de ulike kunstformene som skolen tilbyr, faglig kompetanseoverføring og samarbeid med NTNU Institutt for musikk, og for å oppnå samlokalisering mellom det profesjonelle og frivillige kulturlivet. I tillegg er det kjøpesenter/næringsarealer i 1.etasje av bygningen og hotellvirksomhet i deler av bygget.



Lokalet slik det fremstår i dag.



Dagens leietakere:

- NTNU musikk
- Trondheim Symfoniorkester
- Trondheim kommunale kulturskole
- Hotell Grand Olav
- Indigo Invest AS (parkeringskjelleren)

Olavshallen 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.





Det aktive konsert & kulturhuset.

— Tidligere aktivitet i Olavshallen

1. ETASJE

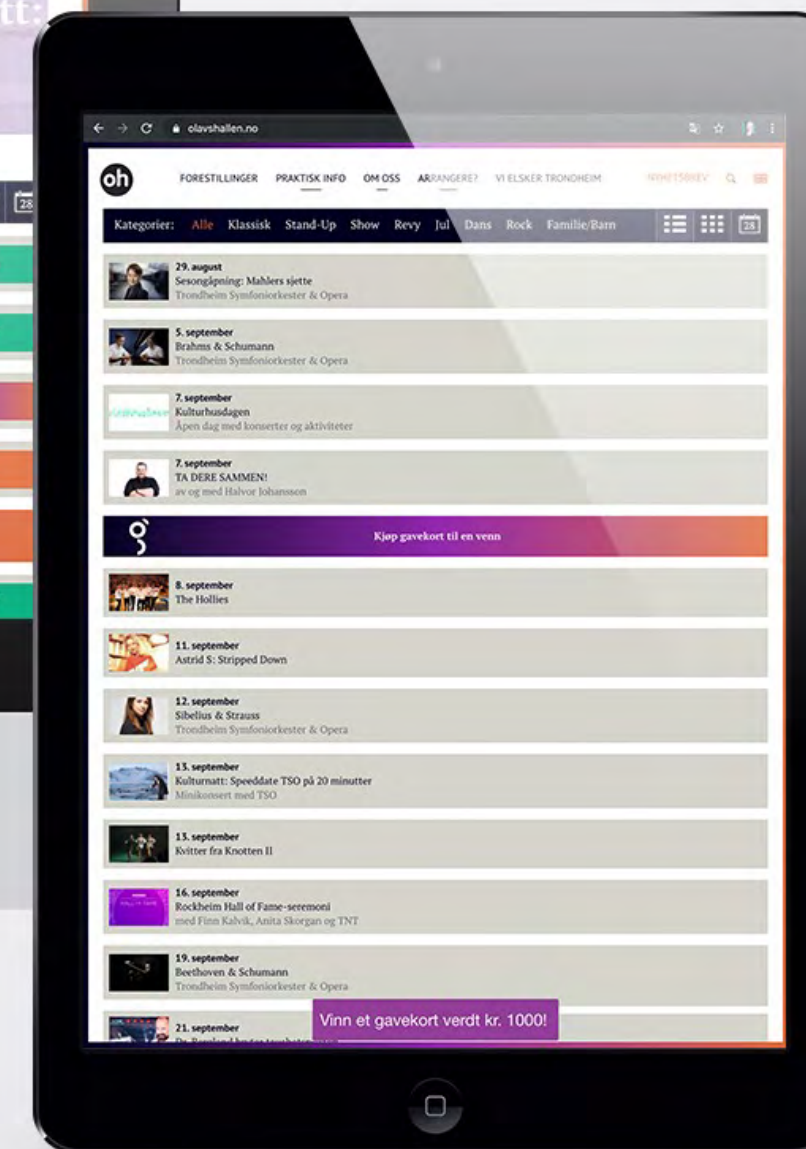
Jazzfest
Trondheim Calling
Trondheim Pride
Feministhus
Litterært kollektiv
Feminalen
Ugressfestivalen
Technoport
The Big Challenge
Sirkunst
TKK kulturuka
UKE 7 NTNU, institutt for musikk
Norgesmesterskap for janitsjarkorps
Trøndersk mesterskap i korps
NM for kor
Barnekunsthifestivalen
UKM
Multiplié dansefestival
Analog dag (Sosiologisk poliklinikk)
Barnas bylørdag
Kulturnatt
Den kulturelle spaserstokken (julekonserter)
Tråante Samisk jubileum

ØVRIGE SALER

Olavsfest
Kosmorama
Barokkfestival (via TSO)
Trondheim Kammermusikkfestival
Trondheim Dokumentarfilmfest (i Cinemateket)



OLAVSHALLEN PÅ NETT I DAG



OMRÅDEANALYSE

Antall bedrifter	1 325
Antall ansatte	44 114
Antall boliger	3 944
Antall innbyggere	4 553
Antall restauranter	117
Antall dagligvare	19
Antall hotell	13
Snitt alder menn	40,4
Snitt alder kvinner	43,8
Antall 20/29 år	1 904
Antall 30/39 år	754
Antall 60/69 år	423
Inntekt median	216 320
Inntekt snitt	302 996
Antall med lav kjøpekraft	2 115
Antall med høy kjøpekraft	1 106
Gjennomsnittlig utdannelse (år)	19



Proessen så langt — de ulike konseptforslagene:

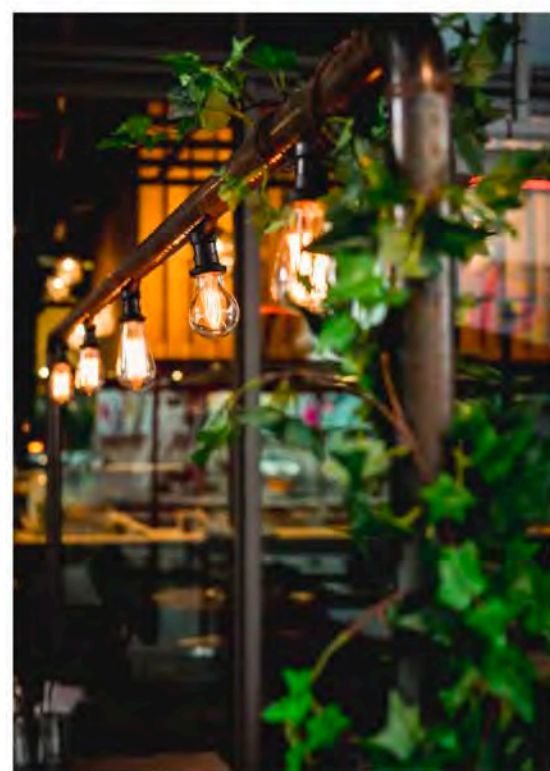
1

MATHALL

Olavs Mathall med utsalg av både råvarer og spiseklare matretter. Det er mye som skjer på matfronten i Trondheim, og det begynner å vokse frem et miljø som krever høy kvalitet på sine råvarer. I konseptet Olavs Mathall settes det lys på kvalitetsråvarer og opplatning i faget. Dette krever god kompetanse blant de ansatte som er en ressurskrevende investering, men anses å være den beste måten å bygge opp en økonomisk bærekraftig modell for konseptet.

Arealforfingen bør være til dels åpen, og hete mathallkonseptet bør befinne seg på gateplan med flere godt synlige innganger. Dette krever en facadeendring i de områder hvor mathallen er synlig fra forbi-passerende gater, samt lettere justeringer på planløsning for å åpne døler av lokalitet mer.

Med mathall konseptet anbefales det også å drive kulturproduksjon som allerede befinner seg i bygget videre. Kulturvisningshelten må derimot bli mer konsentrert og flyttes til 2. etasje.

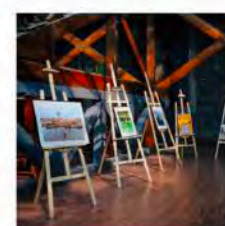
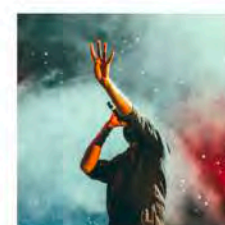
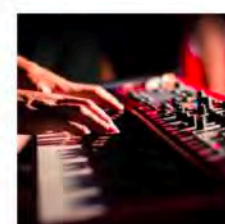


2

KULTURHUS

Olavkvartalet kulturhus som et konsept baserer seg på visjonen «Kunsten å bergja». Konseptet legger opp til en økonomisk modell som gir mulighet til å satse både på profesjonelle kunstnere og til å dyrke frem og foredle lokalt talent.

Som kulturhus må det foretas enkle justeringer i romfordeling som legger opp til senering, pop ups, små studier og scener som rommer ulike størrelser på follemengder. Øvingsrom som i dag brukes av skolen bør videreføres og det bør være anledning for flere kunstformer å ta i bruk disse lokalene ved behov.



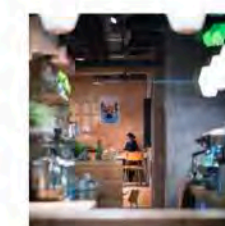
3

MULTIFUNKSJON

Konseptet Multifunksjon består av flere ulike aktører som kommer sammen i et fellesskap. Ved å samarbeide flere ulike tilbydere skaper man et tilbud som dekker flere behov samtidig. Konseptet bygger på synergieffekt mellom et sted å være, et sted å oppleve og et sted å utforske.

Som et multifunksjonskonsept bygger man i stor grad en destinasjon basert på markedsattraktivitet og lokale samfunnsdynamikker. Det finnes en stor grad for fleksibilitet i konseptet, men vil kreve en mer aktiv rolle i driftsfase for å kunne få aktivisert arealet.

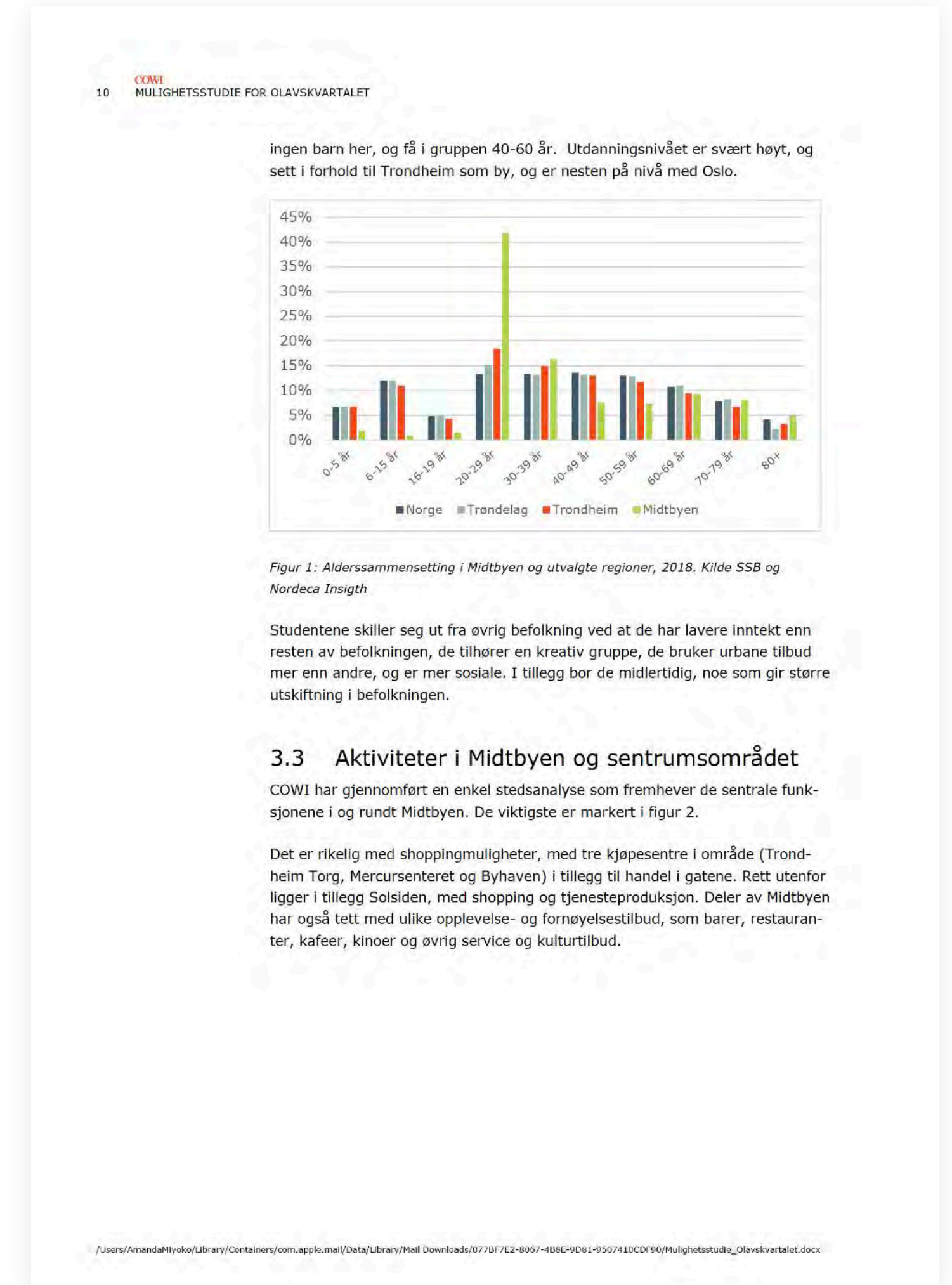
Bedriftene som tar del i dette konseptet, bør se på seg selv som samarbeidspartnere. Det bør være lagt opp til et system som gir bedriftene et delvis selvstyre og mulighet til å arrangere eventer i samarbeid med naboaktørene.



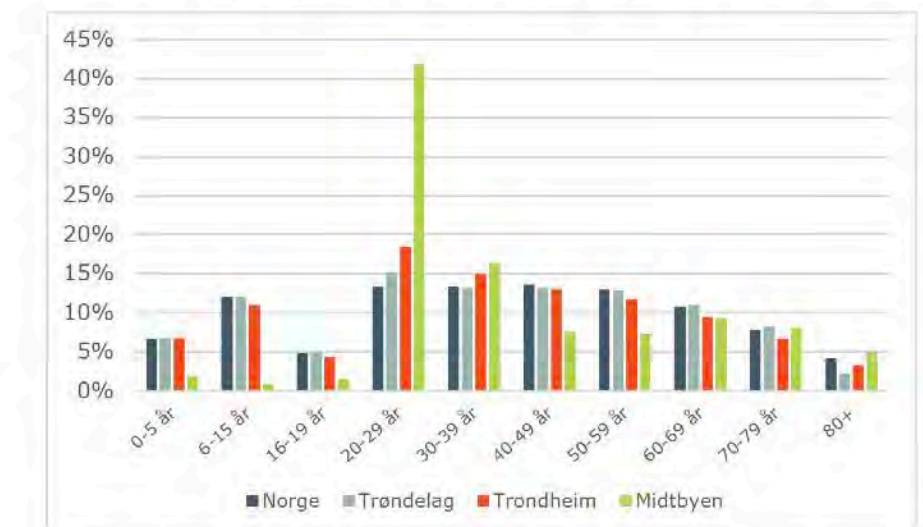
Vi ble enige om å gå videre med Multifunksjons konseptet.



Konseptskissen er utformet med utgangspunktet i den prosessen som COWI & Natural State har hatt med oppdragsgiver fra august frem til nå. Det er dokumentert og formulert i referansedokumentet "*Mulighetsstudie for Olavskvartalet*" på vegnet av COWI som rådgivende prosjektleder der Natural State har vært del leverandør.



ingen barn her, og få i gruppen 40-60 år. Utdanningsnivået er svært høyt, og sett i forhold til Trondheim som by, og er nesten på nivå med Oslo.



Figur 1: Alders sammensetning i Midtbyen og utvalgte regioner, 2018. Kilde SSB og Nordeca Insights

Studentene skiller seg ut fra øvrig befolkning ved at de har lavere inntekt enn resten av befolkningen, de tilhører en kreativ gruppe, de bruker urbane tilbud mer enn andre, og er mer sosiale. I tillegg bor de midlertidig, noe som gir større utskifting i befolkningen.

3.3 Aktiviteter i Midtbyen og sentrumsområdet

COWI har gjennomført en enkel stedsanalyse som fremhever de sentrale funksjonene i og rundt Midtbyen. De viktigste er markert i figur 2.

Det er rikelig med shoppingmuligheter, med tre kjøpesentre i område (Trondheim Torg, Mercursenteret og Byhaven) i tillegg til handel i gatene. Rett utenfor ligger i tillegg Solsiden, med shopping og tjenesteproduksjon. Deler av Midtbyen har også tett med ulike opplevelse- og fornøyelsestilbud, som barer, restauranter, kafeer, kinoer og øvrig service og kulturtilbud.

¹ "Hvem bor i Midtbyen og hva driver de med der?" Delrapport. COWI, 2019



KONKLUSJON



MULTIFUNKSJON

— For aktivering av hele Olavshallen & Trondheim sentrum.

Visjonen for Olavshallen er: "Kunsten å bergta". Ambisjonen er å etablere publikumsrettede virksomheter i første etasje for å aktivisere byrommene ut mot Midtbyen.

Utviklingen av Brattøra/Nyhavn gjør at Olavshallens beliggenhet blir mer sentral fremover. En slik ambisjon forutsetter at man har aktiviteter som omfavner de fleste av byens innbyggere til flere av døgnet tider. Multifunksjoner som kombinerer kultur, offentlig virksomheter, næringsliv o.l. vil gi Olavshallen en langt mer robust forretningsmodell.

En monofunksjon vil derimot rettes mot en eller få målgrupper, og stenge ute store deler av befolkningen. Bruk av arealene gjennom døgnet vil begrenses.

Videre viser en referansecase-gjennomgang at byliv er summen av byens aktiviteter. Innhold er derfor avgjørende for å skape liv. Byliv måles etter tid som tilbringes i byen. Stedsutvikling gjennom en nøye tilpasset stedsidentitet er suksesskriteriet for å lykkes.



Figur hentet fra "Mulighetsstudie for Olavskvartalet" ved COWI og Natural State.

Mer aktivitet. Mer attraktivitet via aktivitet. Byens vitale handels- & kultursentrum.

Trondheim kommune og byens næringsliv har en felles visjon om et levende og attraktivt bysentrum. Økt bruk av Midtbyen er viktig for at den fortsatt skal være byens vitale handels- og kultursentrum. Revitalisering av Olavshallen er en viktig del av utviklingen for å nå denne visjonen.

**Slik kan det bli:
Konseptforslag
for videre prosess.**



MULTIFUNKSJON

Olavshallen — en revitalisert
flerbruksarena & møteplass

Olavshallen ligger i kanten av Midtbyen- men midt i det «nye Trondheim» der Solsiden og Nyhavna utvider sentrum og gir langt flere innbyggere i lett gangavstand (inntil 500 meter til 1 km) fra Olavshallen. Olavshallen bør kunne være en viktig del av satsingen på Smartby Trondheim og et mer bærekraftig bysentrum. Etablering av en «ByLab» og informasjonssenter for sentrumsutviklingen i Olavshallen bør kunne være optimalt for de nærmeste årene.

Vi presenterer en konseptskisse som viser mulige uttak i et multikonsept som vil kunne aktivisere hele huset på en meget god og rasjonell måte, samtidig som det vil skape en helhet og gode synergieffekter med eksisterende funksjoner.

Multifunksjonskonseptet kan eksemplifisert deles opp i syv delkonsepter fordelt på seks etasjer, på denne måten aktiviserer man alle felles arealer.



OLAVSHALLEN

— en flerbruksarena & møteplass

Multifunksjonskonseptet sine syv delkonsepter:

TRONDHEIM MAT & DRIKKE/PORTEN

Utsalg av lokal mat & drikke, kafé & matbar

BYBAREN, BILETTBAREN & KIOSKEN

Cocktail,- juice & kaffebar + billetter & annet salg

BYBAKEREN

Bakeri, matproduksjon, pocket park & konditori

DEN HENGENDE HAGEN

Restaurant, kantine, byHage & co-working

OLAVSTORGET

Multifunksjonelt aktivitetsområde

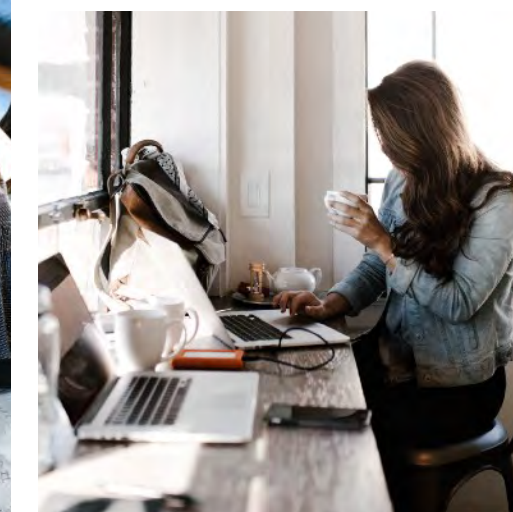
OLAVSGALLERIET

ByLab & utstillingsplass

OLAVSHALLEN

Kultur & opplevelser

Vi har jobbet med flere konsepter som blir en del av et helhetlig konseptuelt grep for aktivisering av Olavshallen, på en måte som kobler og aktiviserer både den horisontale flate og den vertikale struktur i bygget. Dette hensyntar og bygger oppunder de solide arkitektoniske verdiene som ligger der originalt, og vil i stor grad tilbakeføre Olavshallen til sin original plan for hvordan bygget skulle fungere som et aktivt og pulserende sted.



OM KONSEPTET

Konseptet med Olavshallen som multiarena skal fylle hele huset med aktivitet – også når det ikke arrangeres noe. Det blir da viktig å finne en miks av offentlig og privat virksomhet rettet mot et bredt publikum.

Olavshallen vil være en pådriver for å teste ulike konsepter og tiltak. Ved å koble kultur til bykultur for det kommende Trondheimske byliv vil dette bli en arena byutviklingskreftene kobler seg til. Etablering av ByLab og byutviklingsutstilling kan føre til større grad av transparens, læring og utvikling av spennende og gode tiltak.

Inngangene må aktiviseres slik at kvartalet ser åpent og innbydende ut. Lukkede fasader må åpnes opp og få store glassflater ut mot gateplan. Uteområdene må aktiviseres ved å etablere uteservering for å skape liv i bygatene rundt kvartalet.

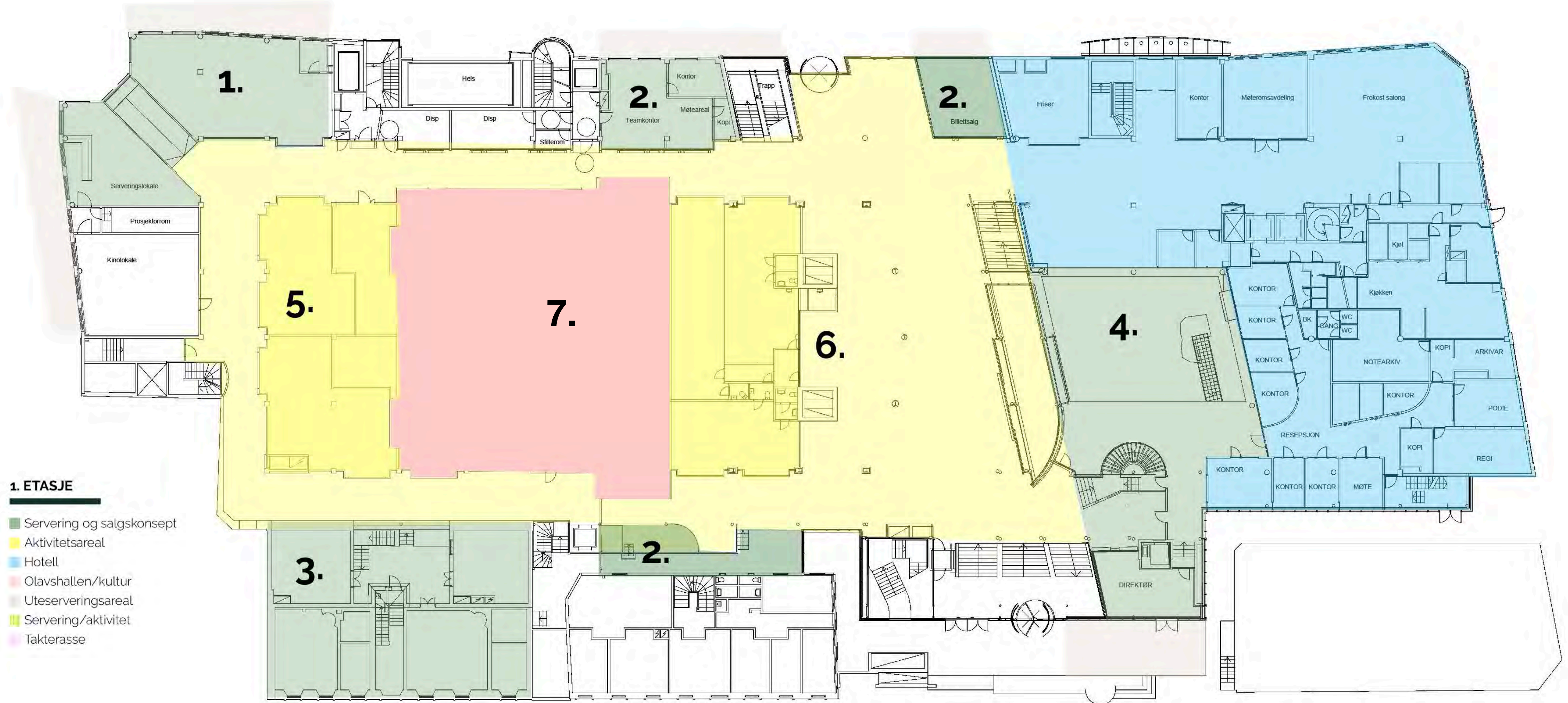
Konseptet Multifunksjon kombinerer servering, salg av mat og drikke, kultur, bykultur, kunnskap, kreative bedrifter, offentlig virksomheter, og øvrig næringsliv på en helheltlig måte og vil gi langsiktig robust forretningsmodell for aktiv bruk av Olavshallen i en overskuelig fremtid.

Konseptet utnytter lokalene og fellesarealene i større grad enn de andre alternativene. Og har mulighet for å aktivisere huset til flere av døgnetimer. Målet er å lage et møtested for alle aldre og livssituasjoner, som er attraktivt både i ukedager og helger, dagtid og kveldstid. Investeringsbehovet for det skisserte konseptet vil variere etter hvilken grad av endring Olavshallen AS ønsker å gjennomføre. Potensielle leietakere vil være variert og større i antall, og dermed øker også tilfanget av kandidater. Publikumpotensialet øker vesentlig siden konseptet vil omfavne langt flere målgrupper og til større deler av døgnet. Økonomien i konseptet vil basere seg på funksjonsvalget og de verdikjedene man velger å aktivisere, men kan bli forholdsvis stor pga de store mulighetene og tilgjengelige arealene. Dette vil dykkes videre i i en eventuell utvikling og realiseringsstrategi for konseptet. Men på generelt grunnlag er det dette alternativet som gir desidert størst økonomisk bærekraft.

Konseptet vil gi gode synergieffekter til eksisterende kulturaktiviteter og hotellvirksomheten i Olavshallen. Samt kulturskolen og NTNU.

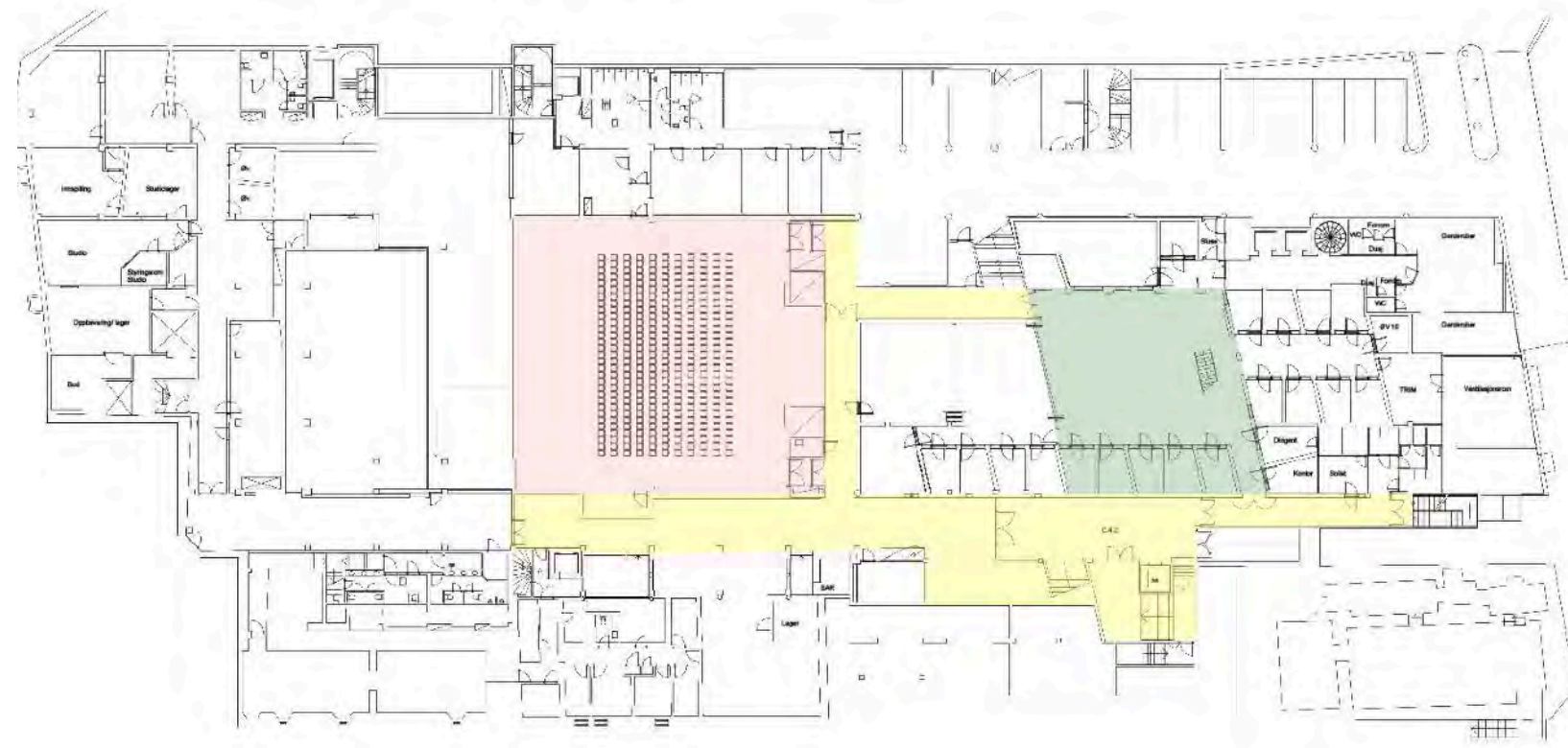


OLAVSHALLEN



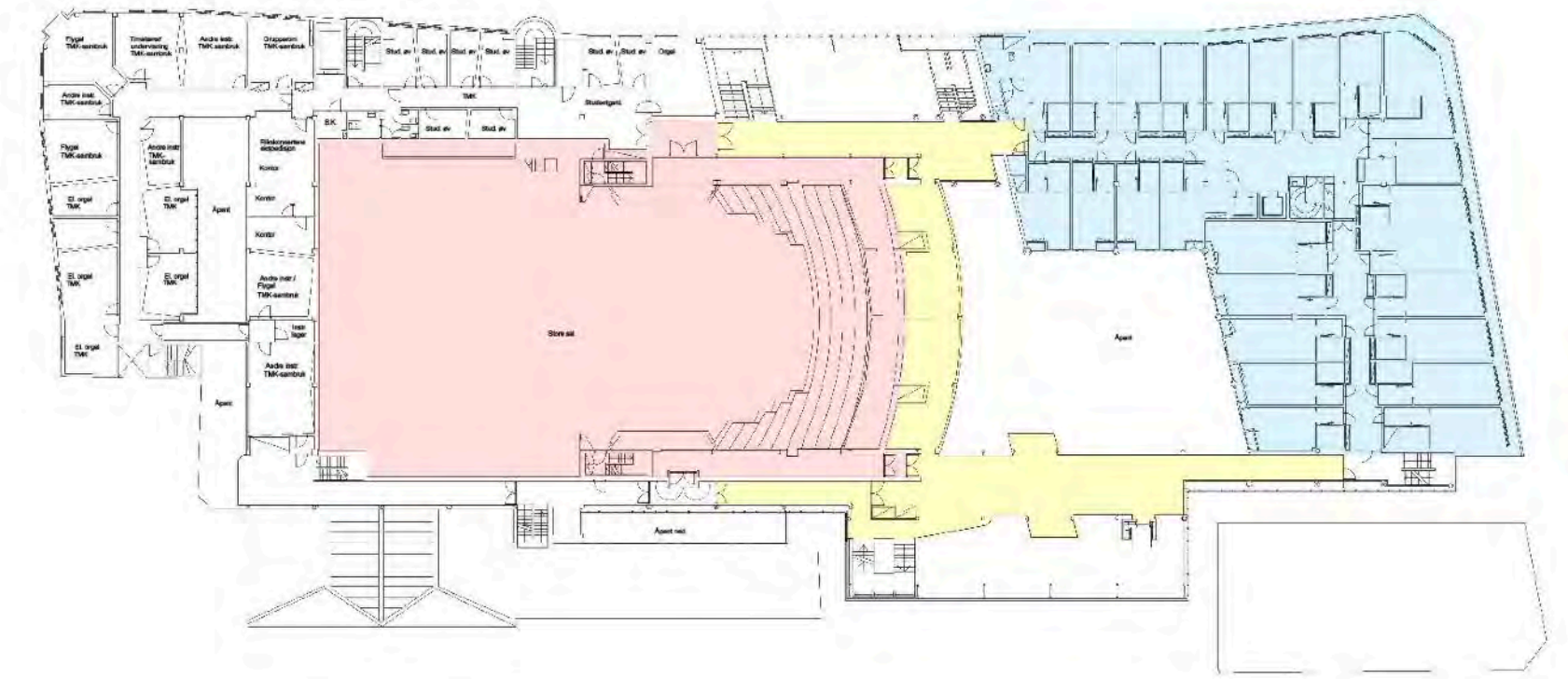
U. ETASJE

- Servering og salgskonsept
- Aktivitetsareal
- Hotell
- Olavshallen/kultur
- Uteserveringsareal
- Servering/aktivitet
- Takterasse



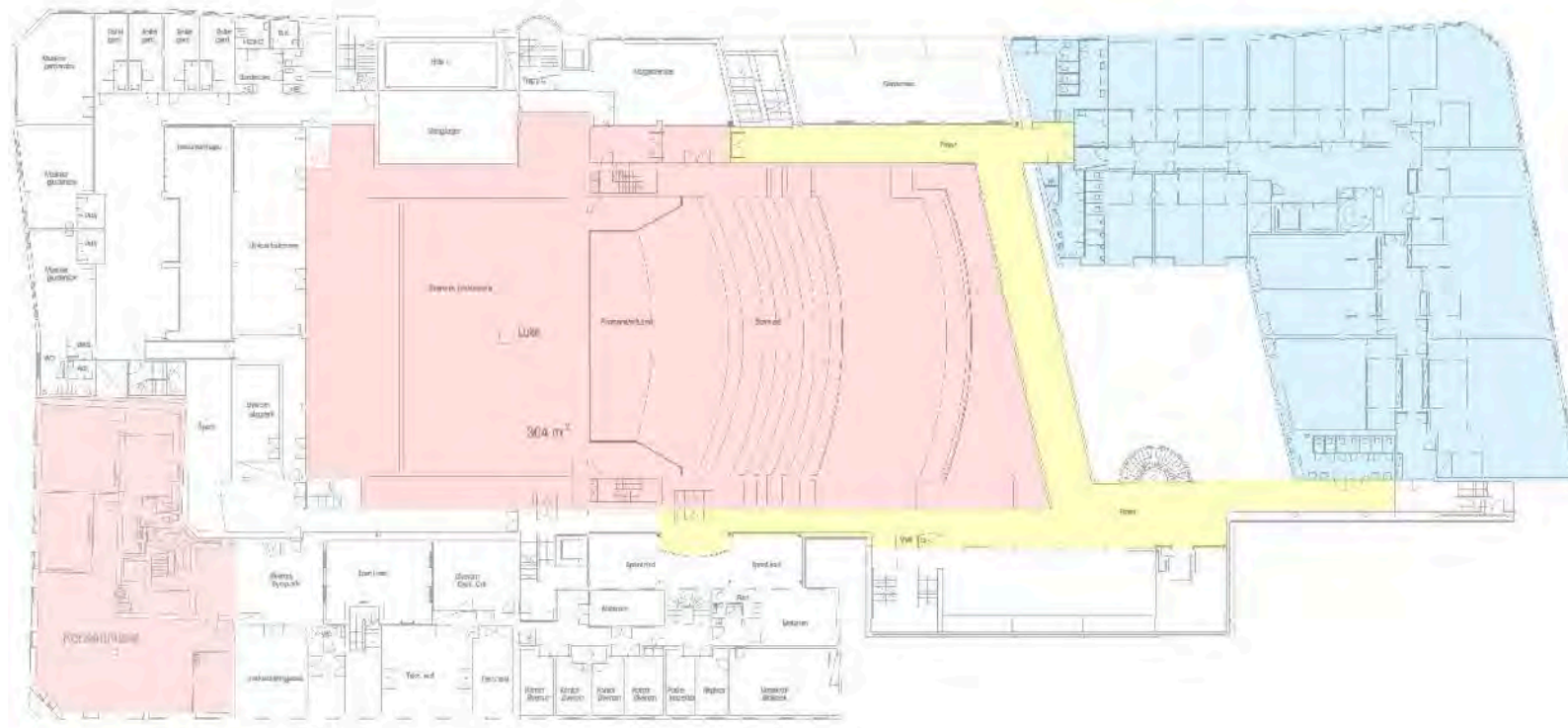
4. ETASJE

- Servering og salgskonsept
- Aktivitetsareal
- Hotell
- Olavshallen/kultur
- Uteserveringsareal
- Servering/aktivitet
- Takterasse



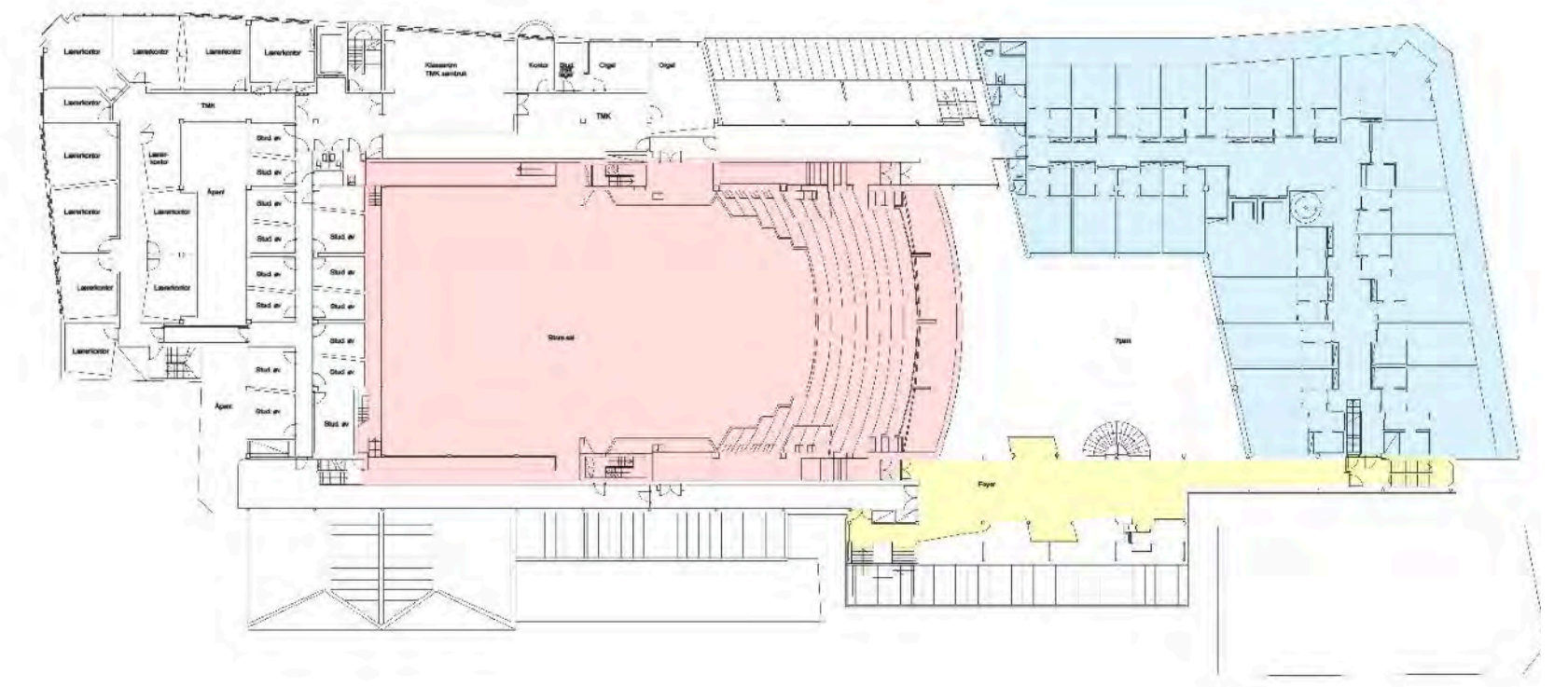
2. ETASJE

- Servering og salgskonsept
- Aktivitetsareal
- Hotell
- Olavshallen/kultur
- Uteserveringsareal
- Servering/aktivitet
- Takterasse



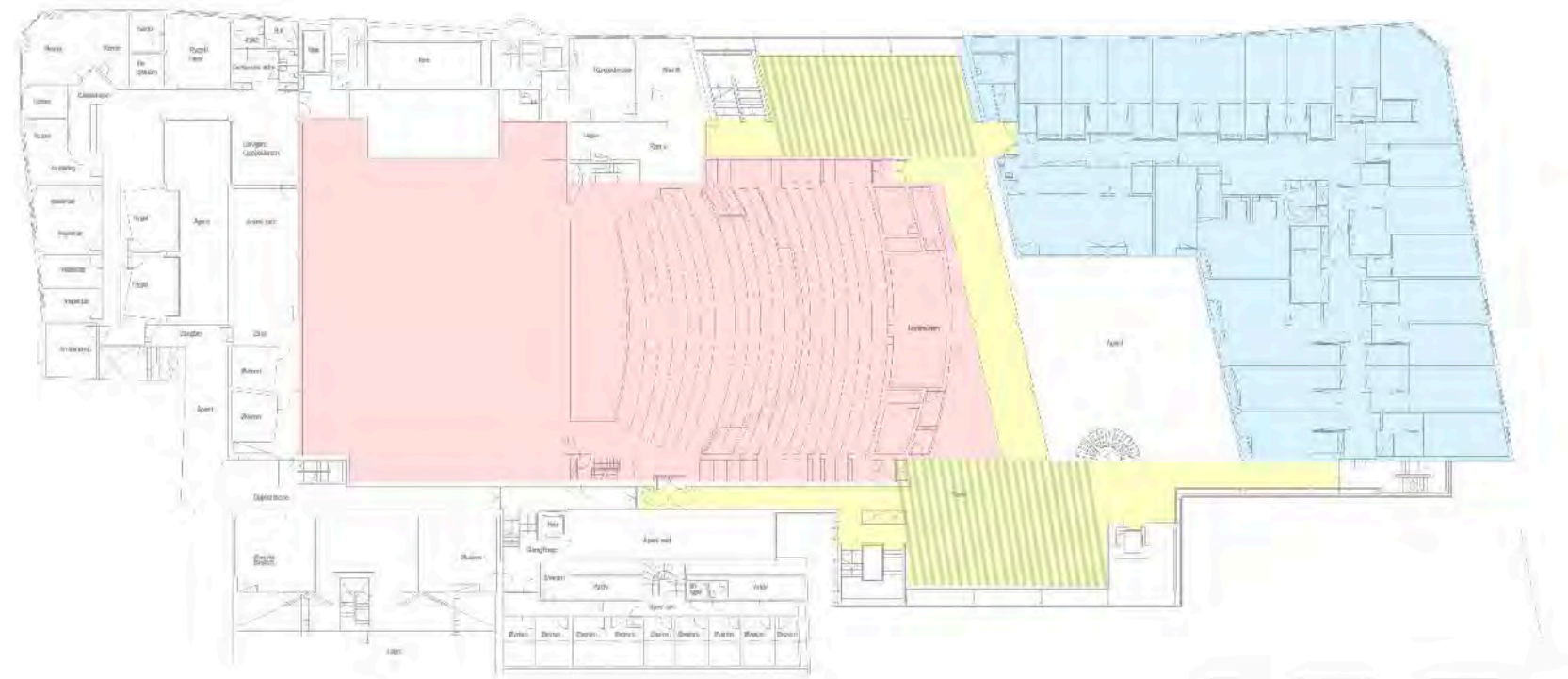
5. ETASJE

- Servering og salgskonsept
- Aktivitetsareal
- Hotell
- Olavshallen/kultur
- Uteserveringsareal
- Servering/aktivitet
- Takterasse



3. ETASJE

- Servering og salgskonsept
- Aktivitetsareal
- Hotell
- Olavshallen/kultur
- Uteserveringsareal
- Servering/aktivitet
- Takterasse



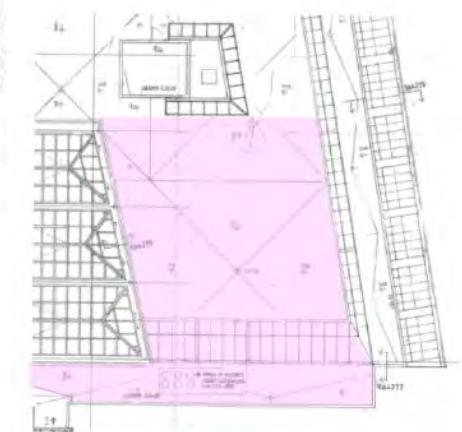
6. ETASJE

- Servering og salgskonsept
- Aktivitetsareal
- Hotell
- Olavshallen/kultur
- Uteserveringsareal
- Servering/aktivitet
- Takterasse



7. ETASJE

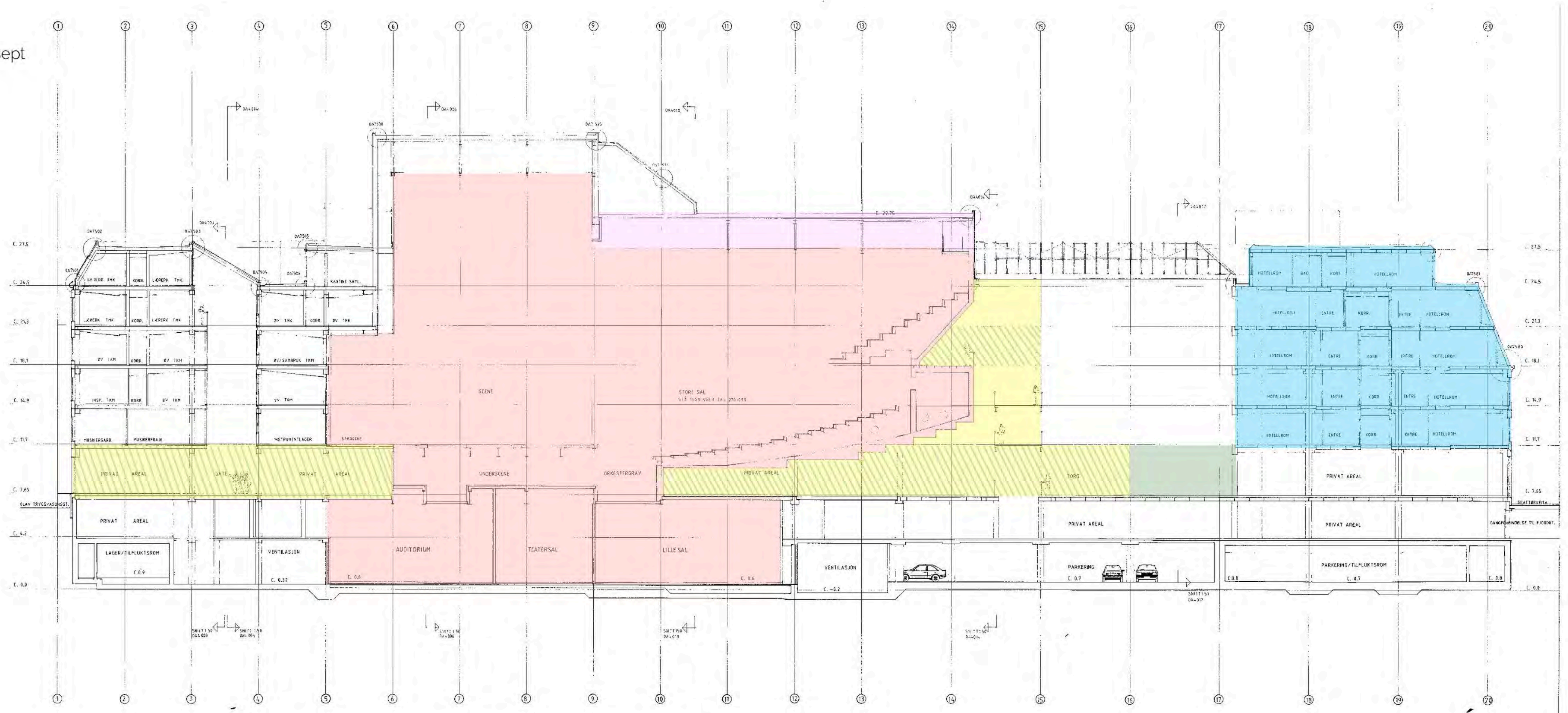
Mulighet for takterasse



OLAVSHALLEN

TVERRSNITT

- Servering og salgskonsept
- Aktivitetsareal
- Hotell
- Olavshallen/kultur
- Uteserveringsareal
- Servering/aktivitet
- Takterasse



TRONDHEIM MAT & DRIKKE /PORTEN

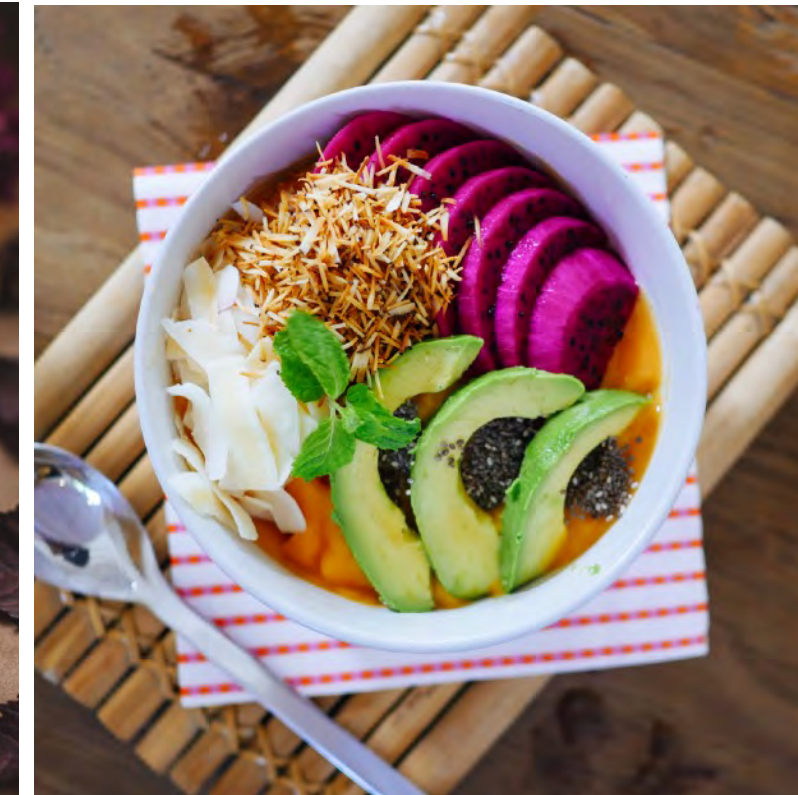
Velkommen inn Porten til Trondheims store innendørs hage. En kafé med god kaffe og næringsrike lunsjer, i trivelige og friske omgivelser. Utsalg av diverse juicer, kambucha, saft og smoothies som er produsert på huset eller levert fra lokale produsenter.

Dette er også et utsalgssted og butikk for lokale matvarer og en tilgjengelig formidler for lokal matkultur.

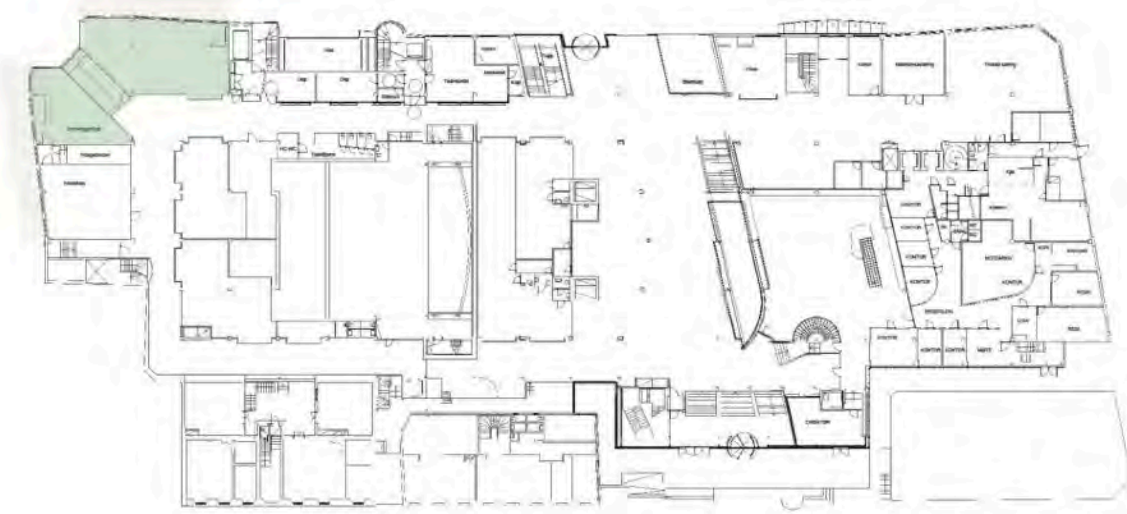
Porten vil være inngangen ut mot Midtbyen og det er derfor viktig at det ser åpent og innbydende ut. Det anbefales derfor å åpne opp eventuelt lukkede vegger, få inn store glassflater ut mot gateplan og sette opp innbydende uteservering rett foran. Det må se attraktivt ut på avstand og ose av god stemning og hyggelige omgivelser. En instagramvennelig profil vil være lurt for å trekke folk inn i bygget.

MULIGE AKTIVITETER

- Smoothies
- Juice
- Kaffebar
- Kaffeproduksjon
- Kambucha
- Bakevarer
- Utsalg av nisjeprodukter
- Iskrem
- RAW food
- Salater
- Lunsjservering
- Bibliotekhjørne
- Mikrobryggeri
- Ulike brettspill
- Frokost seminar
- Barista kurs
- RAW food kurs
- Talks
- Workshops
- Kaker



1. ETASJE





BYBAREN & BILETTBAREN

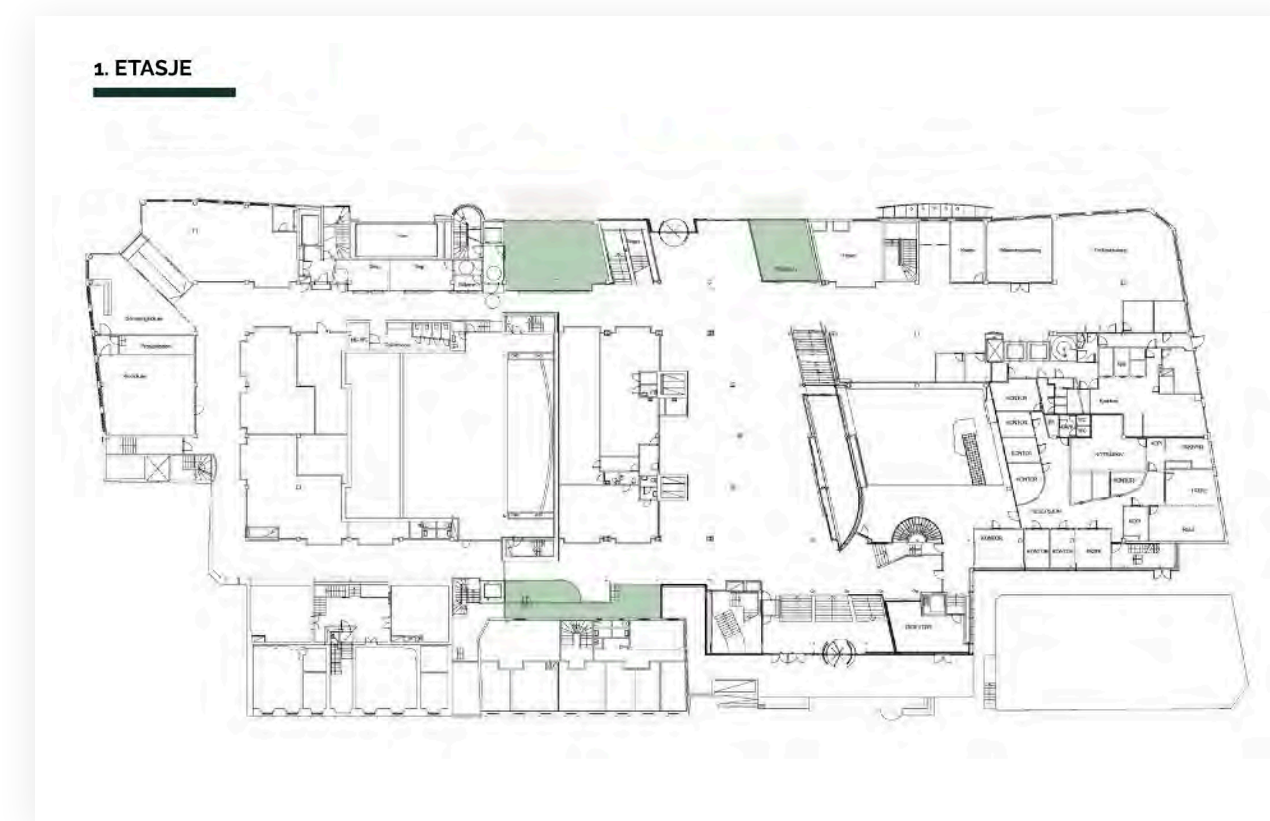
Baren er en kombinert cocktail,- juice,- og kaffebar. I et koselig, innbydende areal vil du få servert ulike drikker etter ønske, om det er kaffe, vin, kaldpresset juice, mikrobryggeri-øl eller cocktails. Om du er småsulten og ønsker noe snacks til drikken serveres utvalg av eksempelvis oliven, røstede nøtter og spekemat.

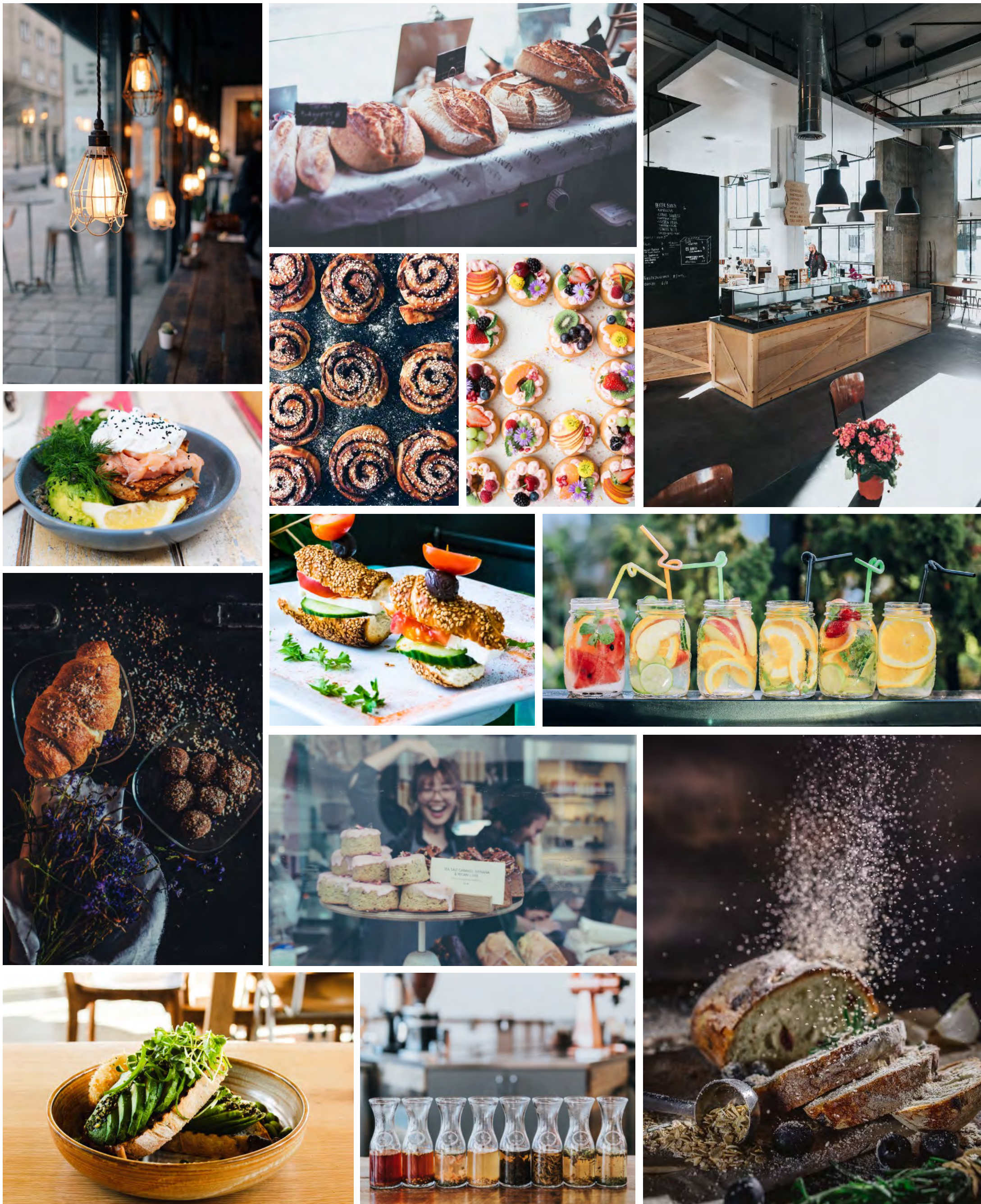
Baren vil være ut mot gateplan, så det er derfor viktig at det ser åpent og innbydende ut. Det anbefales derfor å åpne opp eventuelt lukkede vegger, få inn store glassflater ut mot gateplan og sette opp innbydende uteservering rett foran.

Bilettbaren vil i tillegg selge billetter og andre kioskvarer.

MULIGE AKTIVITETER

- Cocktailbar
- Kaffebar
- Utsalg av nisjeprodukter
- Snacks
- Mikrobryggeri
- Dart
- Shuffleboard
- Bar kurs
- Brygg ditt eget øl
- Intimkonsert
- Vinsmaking
- Ølsmaking
- Diktlesing
- Drink kurs





BYBAKEREN

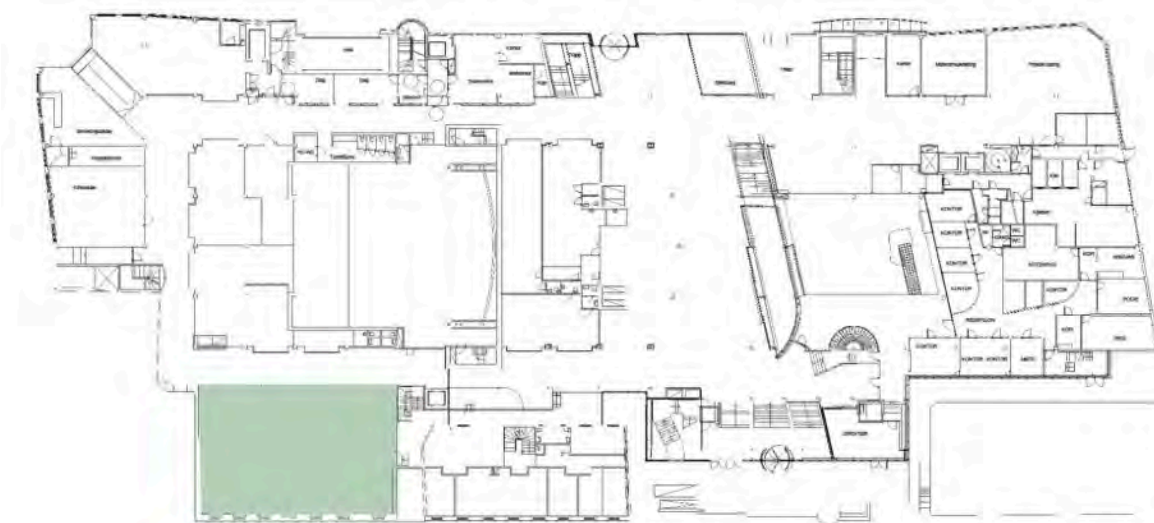
Hos Bakeren får du et spennende utvalg av nystekt bakst, brød, kaker og lignende. Det vil være mulighet for kjøp av deilige salater, påsmurte varer, juice, kaffe og smoothie.

Bakeren vil være ut mot gateplan, så det er derfor viktig at det ser åpent og innbydende ut. Det anbefales derfor å åpne opp eventuelt lukkede vegger og få inn store glassflater ut mot gateplan slik at folk blir fristet til å komme inn.

MULIGE AKTIVITETER

- Bakeri
- Konditori
- Kaffeproduksjon
- Kaffeutsalg
- Kaffebar
- Lunsjservering
- Juice
- Smoothies
- Salater
- Kaker
- Bakekurs
- Kaffebrenneri
- Kambucha
- Frokost seminar
- Catering
- Diverse kurs

1. ETASJE



DEN HENGENDE HAGEN

Velkommen til Trondheims hengende hage. En frodig og grønn lunge inni Olavshallen. Her får du servert god mat og drikke, samtidig som du kan nyte en god bok, ha et møte, studere eller bare slappe av og nyte utsikten.

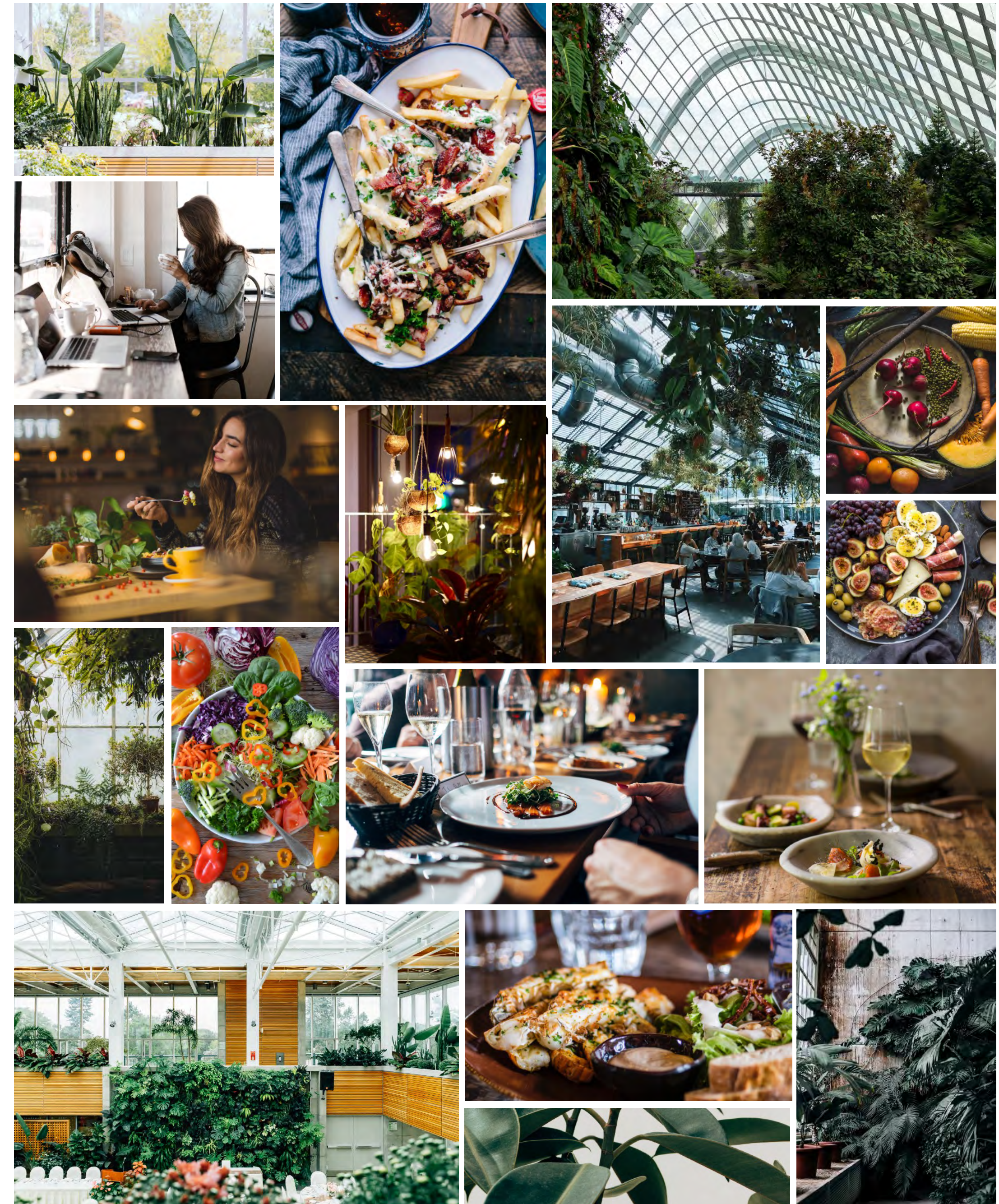
Den hengende hagen vil være en essensiell del av bygget og det konseptet som vil gå over nesten alle husets etasjer. I det åpne rommet fra gulv til tak vil det være en restaurant og kafé i bunnen som serverer mat hele dagen. Det vil være møtebord til utlån oppover i etasjene og områder med bøker og godstoler som du kan bruke fritt. Hagen har to barer i tredje etasje og du kan nyte maten og drikken hvor du vil. Hagen vil forhåpentligvis også ha en takterasse som kan brukes når været tillater det.

Det vil være viktig med mye hengende planter og grønn vekst langs veggene og over rekkverket. Rommet skal fremstå som en frodig hage med rustikke innslag av stål og treverk. Hele området til Byhagen vil bli brukt som mingleareal under diverse konserter og arrangementer i bygget.

Olavshallen har en av Trondheims beste utsiktspunkter og det er godt potensiale for å etablere en takterasse i liten eller stor skala. En teknisk vurdering av en slik etablering bør gjennomføres.

MULIGE AKTIVITETER

- Restaurant
- Bar
- Kafé
- Lunsjservering
- Kantine
- Bibliotekhjørne
- Co-working
- Leie av møtebord
- Tilgang på printer
- Godstoler
- Grønn lunge
- Talks
- Workshops
- Drikkeservering
- Mingle område



OLAVSTORGET

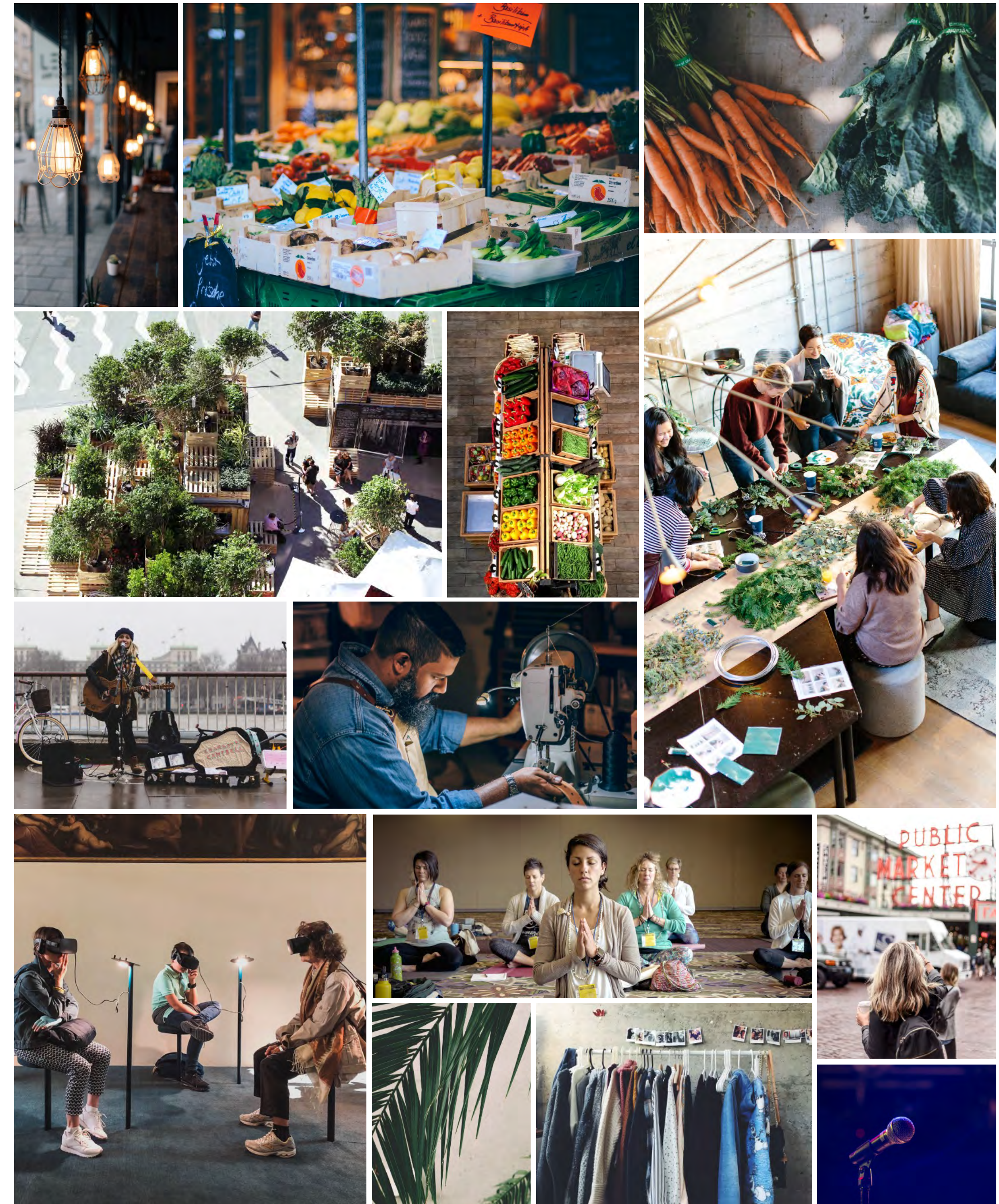
På Torget vil det inviteres til nye former for aktivitet. Sosialt, fysisk, kulturelt, og kommersielt. Fra morgen til kveld, vinter, vår, sommer og høst. Torget skal engasjere unge som gamle, og det skapes opplevelser som appellerer til folks skiftende ønsker og behov. Det er mangfoldet som gir Torget identitet, og vi knytter til oss de beste aktørene i Trondheim, og inviterer til samarbeid.

Torget vil være den mest multifunksjonelle delen av Olavshallen. Det vil være modulære løsninger som gjør at rommet kan brukes til det meste og ved å ta i bruk enkle materialer kan ting enkelt flyttes rundt på etter ønske og behov.

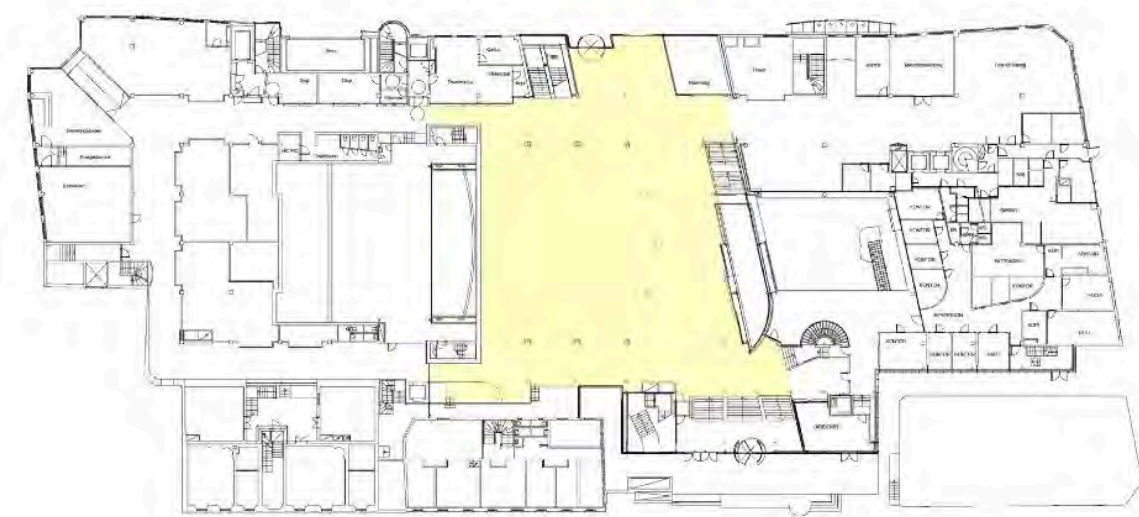
Det anbefales å åpne alle vegger slik at Torget blir åpent, transparent og imøtekommende samtidig som det gir bedre utnyttelse av arealet.

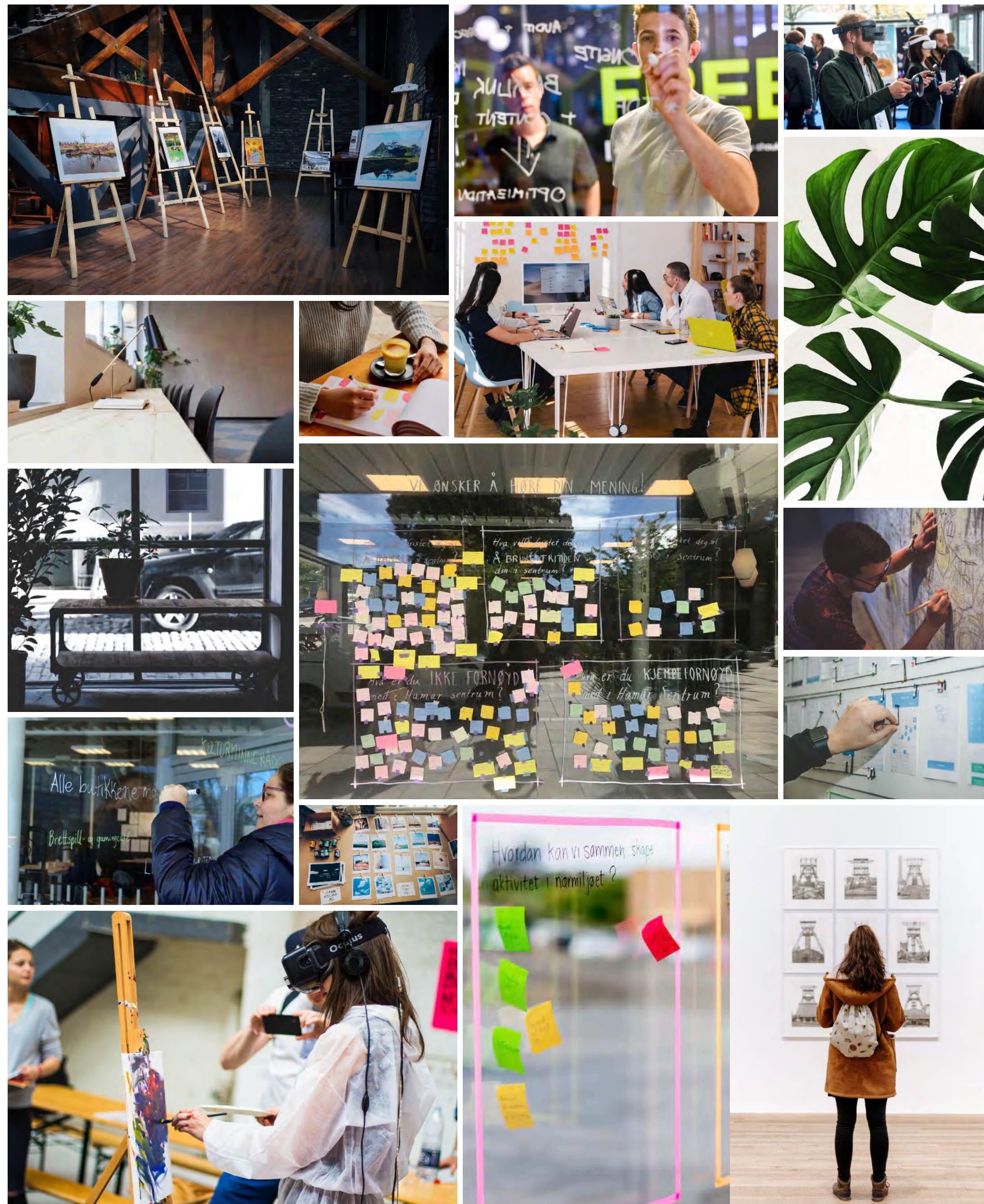
MULIGE AKTIVITETER

- Loppemarked
- Barnas dag
- Matmarked
- Sesong markeder
- Talks og foredrag
- Utsalg av lokalproduserte produkter
- Nisjebutikker
- Intimkonserter
- Bondens marked
- Makerspace og verksted
- Danse kurs
- Klesbyttedag
- Reperasjonsdager
- Yoga kurs
- Kurs av ulike slag
- Sykkelreparasjon
- Seminarer
- Sy-om dag
- Vintage-butikker
- Byttebutikk
- Lokale underholdningsaktører
- Ølbrygge kurs
- Matlagingskurs
- Konseptbutikker
- Streetfood/foodtrucks
- Julemarked
- Workshops
- Barnas dag
- Julekonsert
- Popup butikker
- Bingo
- Bordtennis
- Spillkveld
- Kurs av ulike slag
- Morning beat
- Frokost seminarer



1. ETASJE





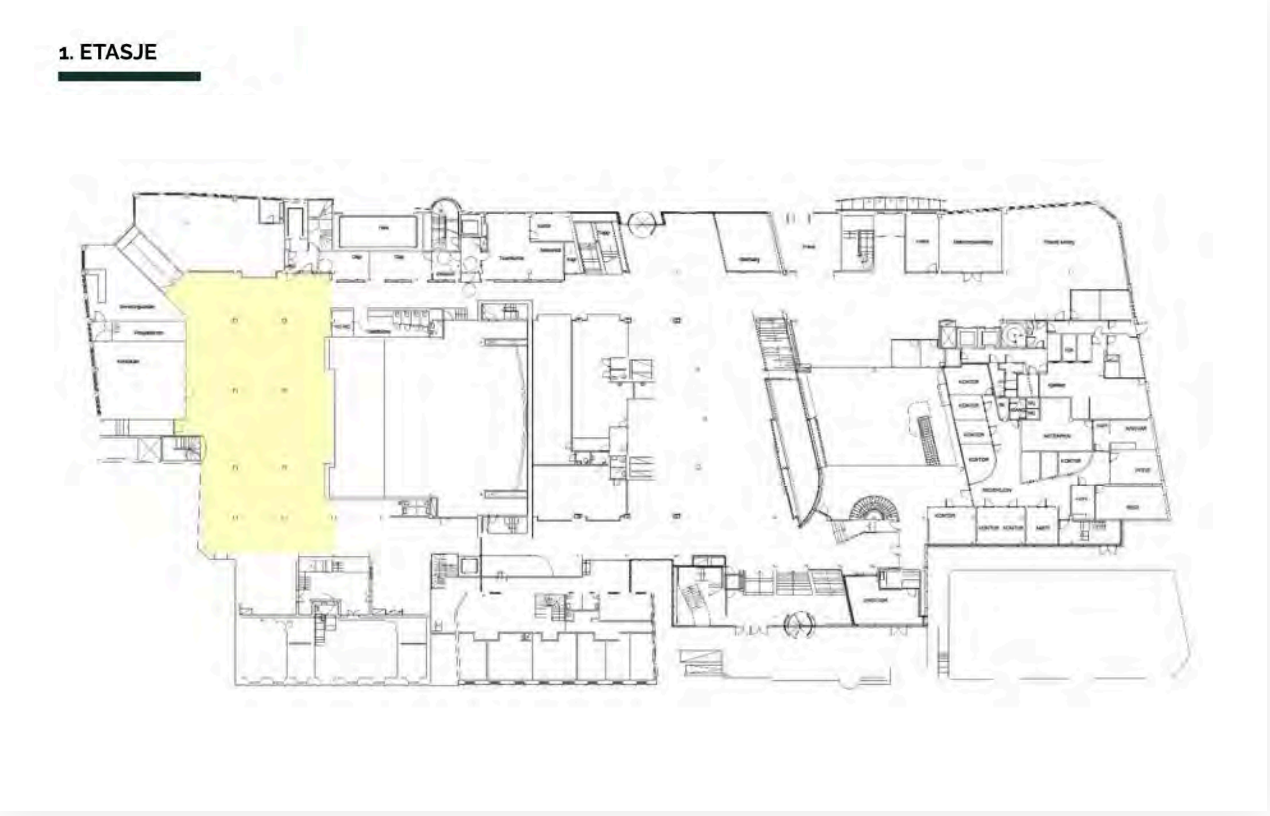
OLAVSGALLERIET

På Galleriet vil det være en kombinasjon av utstillinger og arbeidsplass. En ByLab for Trondheim som inviterer, inkluderer og involverer alle som vil til å arbeide med utviklingen av byen.

Det anbefales å åpne alle vegger slik at Galleriet blir åpent, transparent og imøtekommende samtidig som det gir bedre utnyttelse av arealet.

MULIGE AKTIVITETER

- ByLab
- Workshops
- Utstillinger
- Diverse arrangementer
- Talks og foredrag
- Folkemøter
- Seminareer
- Kunstutstilling
- Konkurranser
- Fleksible arbeidsstasjoner
- Co-working
- Høringer og innspills-møter
- VR og AR scene
- Fysiske modeller
- Medvirkningsprosesser



Hvordan?



En arena for å bergta.

AKTØRBILDE FOR INVOVERING & MEDVIRKNING TIL VIDERE PROSESS

Det vil være viktig med forståelse for at det er et komplekst aktørbilde. Å skape god by krever kontinuerlig prosess og godt samarbeid mellom alle parter. Dette for å få til god dialog om strategiske grep både på kort og lang sikt, slik at byen skal oppleves som attraktiv.





Ideer til mulige samarbeidspartnere.

Midtbyen Management

Hagen

Credo

Kulturenheten

Farc

Habitat

Cirka teater

Randi Bakken

Monica Studal Rokne

Gilles Berger

Moskus musikkbar

Kunstnerkollektivene

Street food marked

Visit Trondheim

Tecnoport/Playground

Alle festivaler i byen

Studentersamfunnet/campus

Sosiologisk poliklinikk v/ Prf Axel Tjora

Falaffel kompaniet

Dromedar

NTNU

SMART TRONDHEIM



**“Fail often so
you can succeed
sooner”**

— Tom Kelley, Author and General Manager, IDEO



TILNÆRMING & METODE

Olavshallen vil være en pådriver for å teste ulike konsepter og tiltak tidlig, med plass til å eksperimentere og skape aktiviteter som kan bli til identiteter for Trondheim sentrum. Om man klarer å koble kultur til bykultur og gjøre Olavshallen til en utviklingsarena for den kommende Trondheimske byliv, er dette også en viktig arene for byutviklingskreftene å koble seg til. Hvertfall i et midlertidig tidsperspektiv.

Om man klarer å etablere en ByLab og byutviklingsutstilling her vil dette føre til større grad av transparens, læring og utvikling av gode tiltak som faktisk treffer målgruppen og er godt forankret. Å teste tidlig, heller enn å jobbe med å utvikle løsninger over flere år, er på mange måter kostnadsbesparende og sikrer et resultat som treffer. Det anbefales å ta i bruk en praktisk og designmetodisk tilnærming til å løse utfordringer med brukerne i sentrum. Å designe løsninger for byens brukere krever et godt helhetlig blikk på alt som skjer, god formidling og dokumentasjon. Det vil være viktig å dokumentere alle ByLabens tiltak og snakke om dem i de ulike kanalene. På denne måten sørge for åpenhet, mulighet for tilbakemeldinger og videreutvikling av ByLaben og dens tiltak.

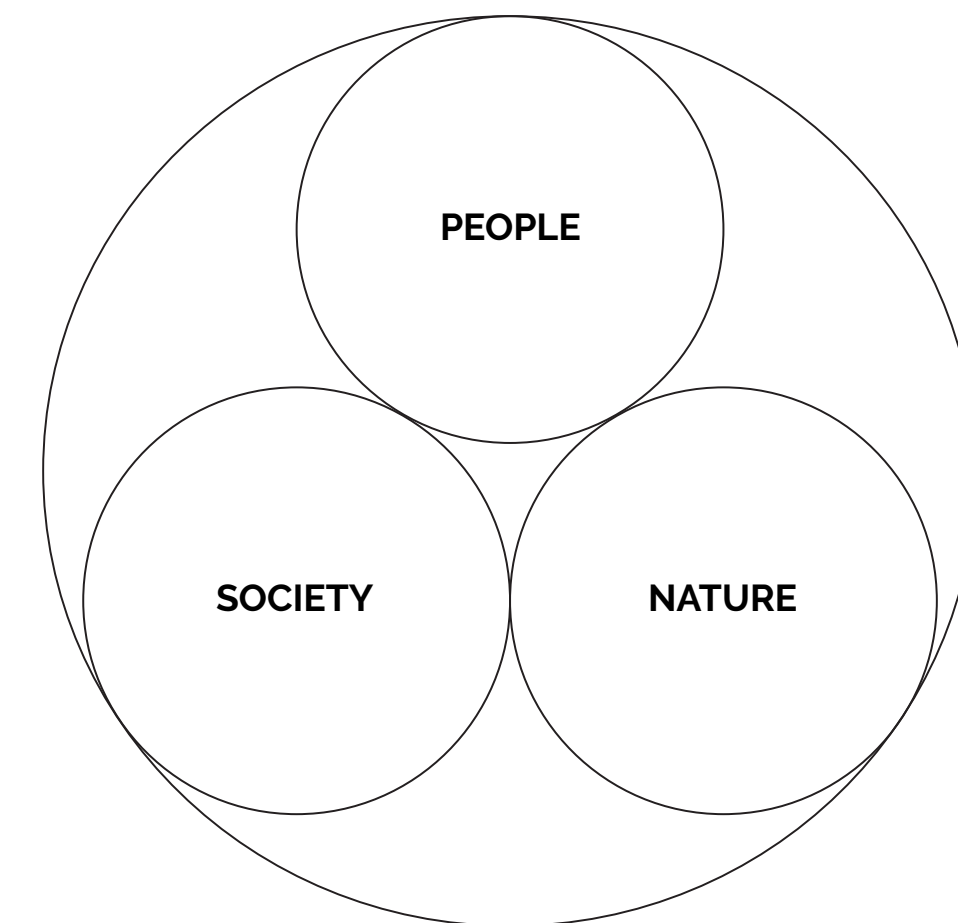


TILNÆRMING — HELHETLIG URBAN VERDISFÆRE

Tilnærmingen vi i Natural State jobber etter er helhetlige verdiutviklings strategier med base i et utvidet verdibilde. Der ser vi på den menneskelige verdi, samfunnsmessige verdi og miljøverdi som like viktige, og som en del av de kommersielle markedsverdiene i urbane utviklings løp. Dette utgjøre verdi eller markedsfærer der man kan jobbe aktivt med å samkoordinere alle verdikjeder for optimale verdi uttak til alle deler av den urbane og komplekse strukturen.

Vi har en ambisjon om at alle som jobber med prosjekter vi er engasjert i eller jobber med skal forstå og forholde seg til denne tilnærmingen til utvikling.

Dette er en tilnærming som er spesielt gunstig å jobbe med i privat offentlige samarbeids løp, eller i utviklingen av prosjekter som har tung samfunnsmessig del.



MARKETSPHERE /
AND MARKET SOCIETAL IDENTITY (brand)
DYNAMICS OF CITY LIFE / URBAN INNOVATION



METODE — PRAKTISK TILNÆRMING & KONKRETE UTTAK

Metodikken vi valgte å foreslå som realiserings løp var en praktisk prosessuell strategiutvikling. Dette handler om å sette i gang med en gang og utvikle strategien og de langsiktige løpene parallelt. Dette gjøres ved at vi tar tak i akutte elementer og gjennomfører praktiske og konkrete delprosjekter i utviklingsprosessen.

Dette er en spesielt god metodikk for byutviklingsprosjekter der nettopp praktisk og konkret akutt tilnærming er det som aktualiserer prosjektet for de berørte gruppene som man skal skape medvirkning og engasjert samhandling med for at prosjektet skal lykkes.

Vår jobb som utviklings-strateger og prosess fasilitatorer er da å sørge for at de riktige aktørene blir med i hele prosessen, at de er godt orientert i løpene som går og at de føler eierskap til produktet, uttakene og prosjektet til slutt. Vi baserer prosessen på prinsipper der åpenhet, transparens, imøtekommenhet og inkludering er nøkkelverdier. Dette for å få til genuint engasjement som siden resulterer i et genuint og positivt prosjekt.

Det er også viktig at denne åpne, transparente og strategiske involveringsprosessen som man kjører parallellt med utviklingen, også legger grunnlag for en høyaktiv medvirkningsprosess for sakene som skal medvirkes rundt når Olavshallen er ferdig realisert og i drift som bylivssenter for Trondheim.

Ved skape en ByLab i Olavshallen som realiseres i en samskapning og omfattende samhandling med de aktørene som skal berøres av byutvikling i Trondheim i dag, sikrer man større sannsynlighet for at arbeidet fremover med ByLaben og byutvikling i Trondheim gjennom ByLaben blir godt. Slik at man får den positive, vedvarende utviklings katalysatoren for Trondheims sentrumsbyliv.



ANBEFALING — VIDERE PROSESS

Første steg vil være å få utviklet en **utviklingsstrategi** for prosjektet der det må gjøres arkitektoniske vurderinger og infrastrukturelle kostnads-estimer. Samtidig som det gjøres videre markedsundersøkelser og utvidelse av aktør,- og interessebildet i forhold til ønsket realisert konsept og prosjekt.

Andre steg vil være å utvikle en **realiseringsstrategi**. Den vil ta for seg veien videre i forhold til alt fra planmyndigheter, politiske myndigheter, eierstrukturer, økonomi, forretningsformulering og de mer operasjonelle videre driftsstrukturene.

Når disse to prosessene er ferdige kan man legge til grunn at dette er et prosjekt man går videre med og vil da gå videre til en **realiseringsfase**. Denne fasen vil bestå av bygging, rekruttering, organisasjonsetablering og leietaker innhenting.

Til slutt vil man sitte igjen med et nøkkelklart lokale hvor man kan åpne og ønske velkommen til **nye Olavshallen — det bykulturelle senteret**.





NATURAL STATE

EINAR KLEPPE HOLTHE

Kreativ & strategisk leder

986 00 718

einar@naturalstate.no

Konseptskissen er basert på og en del av "Mulighetsstudie for Olavskvartalet" ved COWI og Natural State.