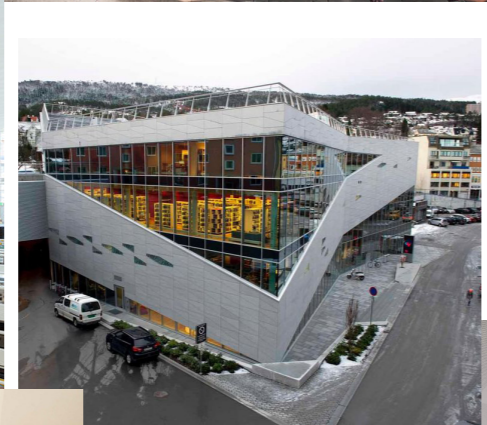
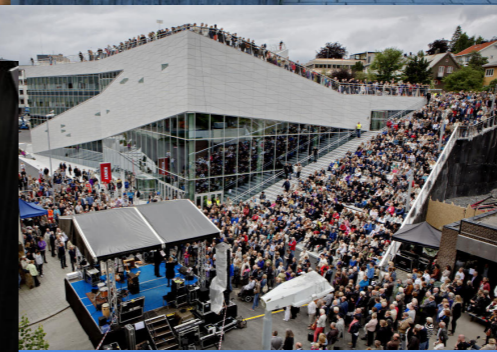
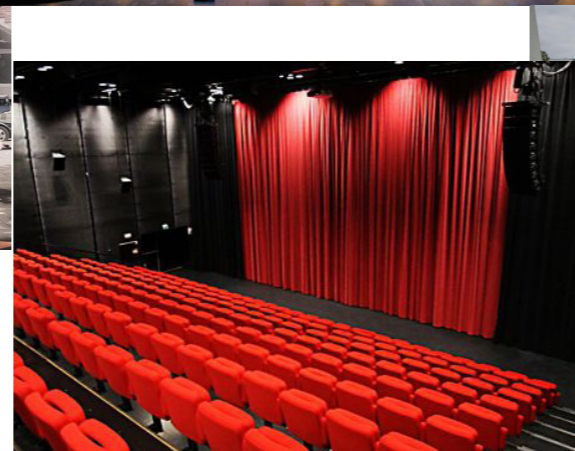
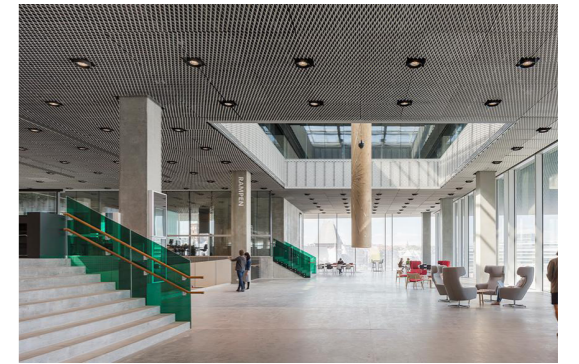


# MELHUS

## KULTURSAL

mulighetsstudie 2016



2016-05-25 | ØN



MELHUS  
KOMMUNE



# BAKGRUNN

**Pir II** har fått oppdrag med å bistå Melhus kommune med en utredning relatert til dagens kultursal. Utredningen omtales som **mulighetsstudie**.

Politisk bestilling fra Melhus kommunestyre har vært:

«Melhus kommunestyre ser behovet for en utvidelse av scenen i tilknytning til kinosalen, slik at den er egnet for flere typer arrangement. Det bør tas hensyn til behov for flere saler, innlastningsmuligheter, lagerplass, adkomst og andre fasiliteter. Kulturskolens behov vurderes. Biblioteket har i dag gode lokaler, og behøver ikke å komme i betraktning denne gang. Garderobe og toaletter i kjeller må gjøres tilgjengelig. Garderobe må ryddes og gjøres triveligere. Som delsak ber vi også om at utvidelse og rehabilitering av bare scenen får en egen kostnadsberegning».

Melhus kommunes prosjektleder har vært Line A. Solbakken fra virksomheten Kultur og fritid. Sammen med en arbeidsgruppe bestående av representanter fra Kulturskolen, Kultur & Fritid, komitéen for oppvekst og kultur har Pir II arkitekter avklart behov og "mandat" til mulighetsstudiet.

mulighetsstudiet er utarbeidet av:



**Pir II sivilarkitekter MNAL**  
Innherredsveien 7, 7014 TRONDHEIM

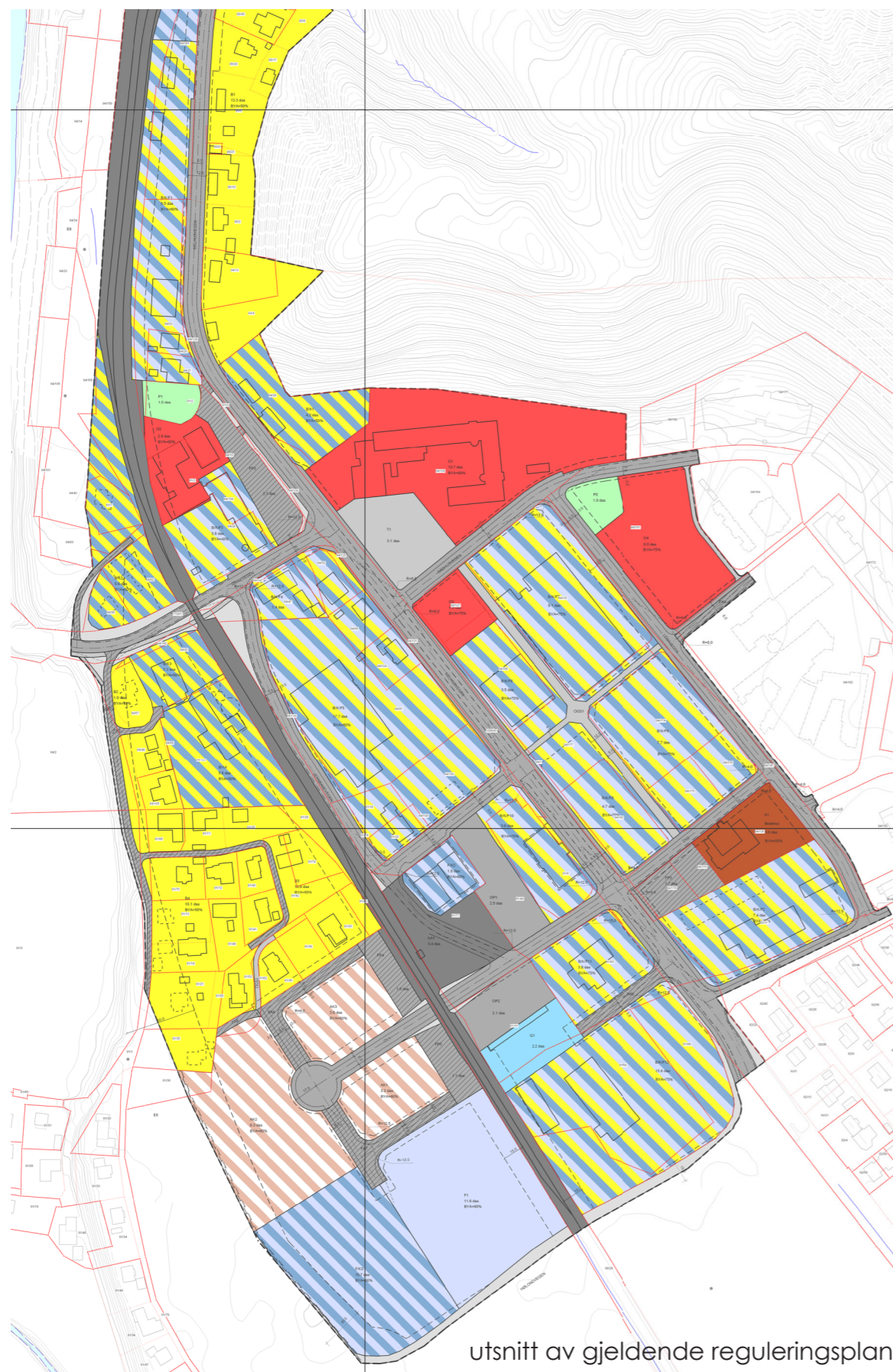
**Prosjektansvarlig, Ørjan Nyheim**  
orjan.nyheim@pir2.no | 988 52 714

# INNHold

bakgrunn og innhold	2 - 4
referanser, prosjekter	5 - 7
referanser, program	8 - 12
analyse	13 - 17

## ALTERNATIVSVURDERING

	<b>ALT 1</b>	ombygging av eksisterende bygningsmasse	18
	<b>ALT 2A</b>	beholde eksisterende kultursal + tilbygg av blackbox, kinosal, foajè	19 - 20
	<b>ALT 2B</b>	rive eksisterende sal + storsal 500, blackbox, kino, foajè	21 - 22
	<b>ALT 2C</b>	rive eksisterende sal + storsal 500, blackbox, kino, foajè	23 - 24
	<b>ALT 2D</b>	beholde eksisterende sal, bygge i terreng + storsal 500, blackbox, foajè	25 - 26
	<b>ALT 3</b>	nytt kulturhus på egen tomt	27
		kostnadsvurderinger	28-29
		konklusjon	30



utsnitt av gjeldende reguleringsplan

## AVGRENSING

### BESTILLING - EKSISTERENDE KULTURSAL

Melhus kommune har bestilt en utredning relatert til dagens kultursal. Mandatet til utredningen er i all hovedsak begrenset til utbedring av eksisterende situasjon. Dette er drøftet i mulighetsstudiet, men en har også valgt å vise handlingsrom og muligheter ut over dette.

### MULIGHETSSTUDIET I EN STØRRE SAMMENHENG

Arbeidet med avgrensede mulighetsstudier synliggjør ofte nye, og viktige, koblinger mellom ulike tematikker. I denne sammenheng oppstår det mange spørsmål. Disse knytter seg hovedsakelig til tre problemstillinger:

- **Melhus kultursal i relasjon til kommunens lokaler**
  - Hvordan tenker Melhus kommune videreutvikling av egne lokaler i fremtiden?
  - Hvor mange nye arbeidsplasser er det rom for i eksisterende bygg.
  - Hvor mange flere vil ha behov for arbeidsplass her ved en eventuell kommunesammenslåing?
- **Melhus kultursal i relasjon til hele kommunens kulturliv**
  - Hvordan relaterer Melhus kultursal seg til resten av kommunens kulturliv?
  - Hva finnes av mulige øvingslokaler og alternative kulturarenaer rundt omkring?
  - Dette bør kunne kartlegges og samles som en ressursoversikt?
  - Dette kan så brukes som et strategisk styringsverktøy for videre arbeid med kultur i kommunen?
- **Melhus kultursal som det viktigste momentet i utviklingen av sentrum**
  - Den offentlige kulturaktiviteten er kanskje den viktigste enkeltkomponenten i en sentrumsutvikling. Hvordan kan dette mulighetsstudiet inkorporeres i et viktig fremtidig arbeid med planleggingen av sentrum?

### BIBLIOTEKET

Den politiske bestillingen definerer at biblioteket ikke skal "komme i betraktning denne gang". Dette kan være en grei avgrensing, men samtidig er biblioteket blitt en veldig viktig demokratisk møteplass i samfunnet. Biblioteket er offentlighetens fellesrom hvor terskelen for bruk er veldig lav.

**Kommunens bibliotek må inkorporeres i videre arbeid med utvidelse av kulturtilbudet i Melhus kommune.**

# UTREDNING, KULTURSALEN

Melhus kommune, virksomheten Kultur og fritid har gjort en utredning om kultursalen i Melhus (desember 2014). Utredningens innhold blir ikke gjengitt i detalj her, men utredningen kartla og analyserte følgende:

- dagens bruk av kultursalen med omkringliggende infrastruktur
- nødvendige endringer for å kunne gjennomføre flere typer arrangement, samt heve standarden på omkringliggende infrastruktur

Utredningen har vært et viktig underlag for å kunne definere hvordan mulighetsstudiet bør struktureres. Videre følger en stikkordsmessig oppsummering av "mulighetsstudiets program".



# MULIGHETSSTUDIETS PROGRAM

- Det er behov for:
  - "storsal" med større kapasitet (400-500 personer? - bør være fleksibel)
  - "blackbox" (moderne flexi-rom)
  - "kinosal" (vil kunne fungere som møtelokaler for bl.a. kommunen)
  - "vrimleareal" (dette er viktige støttearealer, kan også brukes til utstillinger)
  - "varelevering" (viktig at dette løses tilfredsstillende)
- Noen vurderinger:
  - Fortetting av sentrum er viktigere enn parkeringsplasser
  - Nytt kulturhus skal komplettere eksisterende næringsliv (ikke konkurrere)
  - Sambruk av kultursal kan også være problematisk (privat/offentlig)
  - Brukergruppene er mangfoldige (profesjonelle, Riksteateret, semi-profesjonelle, studenter/elever, amatører)
  - Kulturskolen: har mye, men varierende aktivitet
- Eget kulturbygg: tomt er trolig for liten. Også uheldig å splitte funksjoner i to separate bygg (pga at noen funksjoner må ligge i eksisterende rådhus). Et nytt bygg kan også bli for «eksklusivt». Dette er vurdert videre i alt. 3.

Sammenbygging av nytt + gammelt vil kunne gi et kulturbygg med mye aktivitet, viktig sambruk og også ønskelig synergieffekt. Melhus kommune mangler «møteplassen».

Kulturtilbudet er et viktig ledd i sentrumsutvikling.

Alternativer i utredningen

Basert på overnevnte vil mulighetsstudiet drøfte tre ulike tilnærminger:

1. ombygging av eksisterende bygningsmasse (dagens kultursal beholdes)
2. ombygging + varianter av tilbygg
3. nytt kulturhus på egen tomt

Det er antatt at ulike varianter av alternativ 2 er det mest realistiske og fornuftige. Dette er derfor underdelt og har fått mest fokus i mulighetsstudiet.

Mulighetsstudiet er også supplert med noen referanseprosjekter, samt referanser og eksempler på relevante og typiske rom.

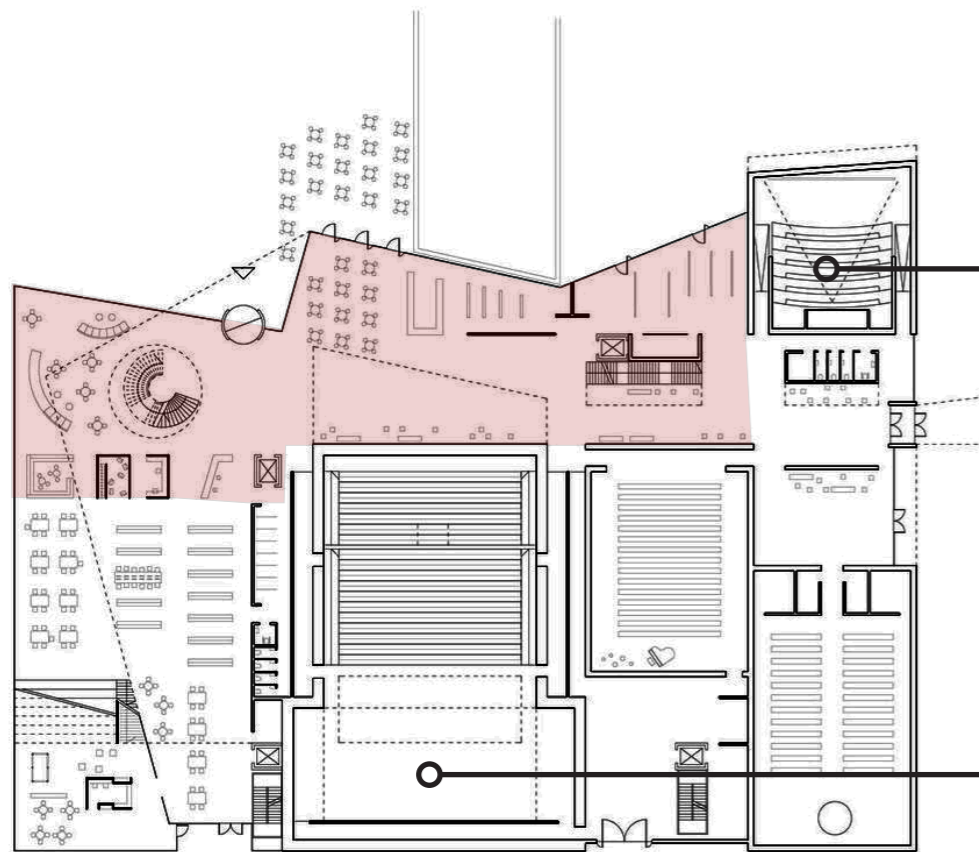
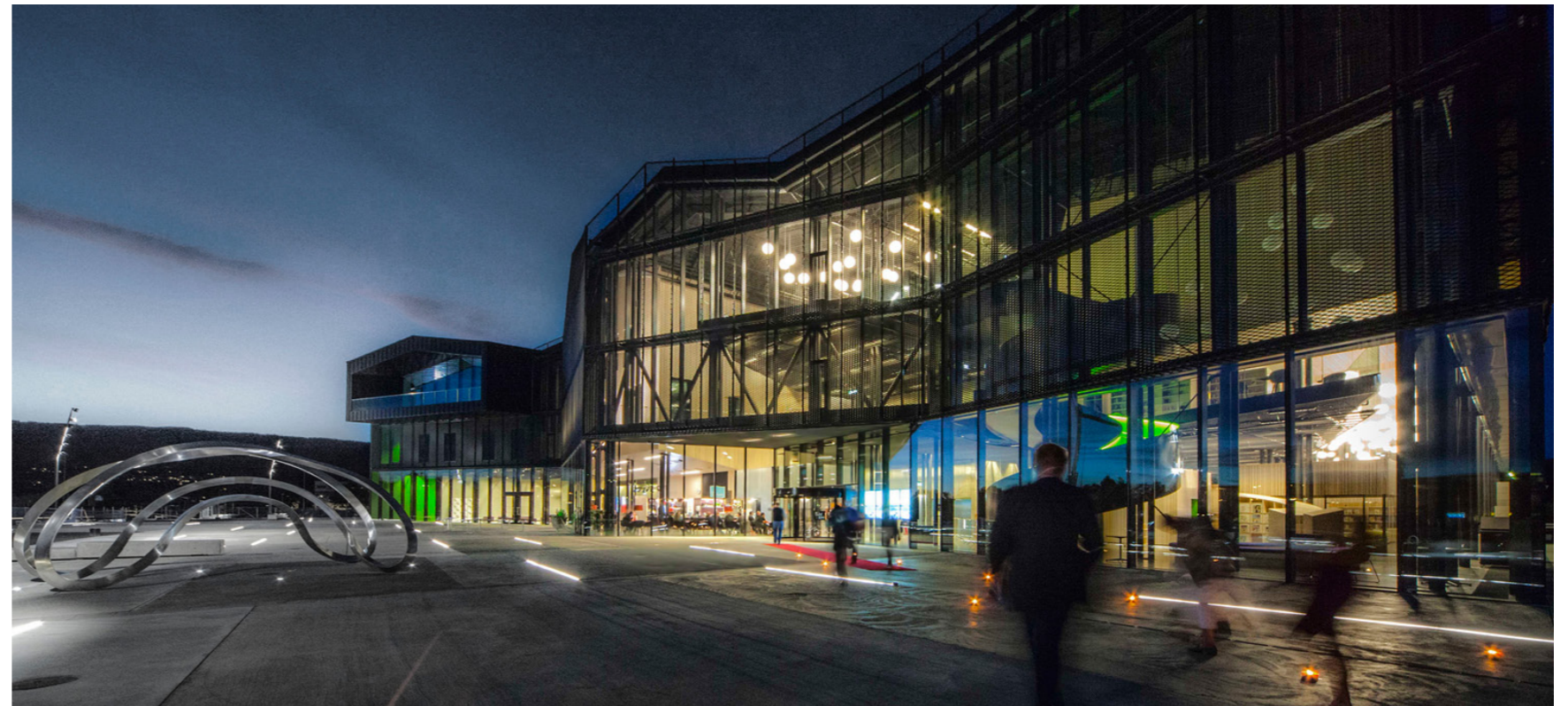
# REFERANSEPROSJEKT KIMEN KULTURHUS

**Bruttoareal:** 15.700 m<sup>2</sup> (inkl. p-anlegg 4.100 m<sup>2</sup>)  
**Totalpris:** ca. 717 mill.  
**Innbyggere Stjørdal:** 21. 600 stk.  
**Arkitekt:** Reiulf Ramstad Arkitekter / JST / Lusparken

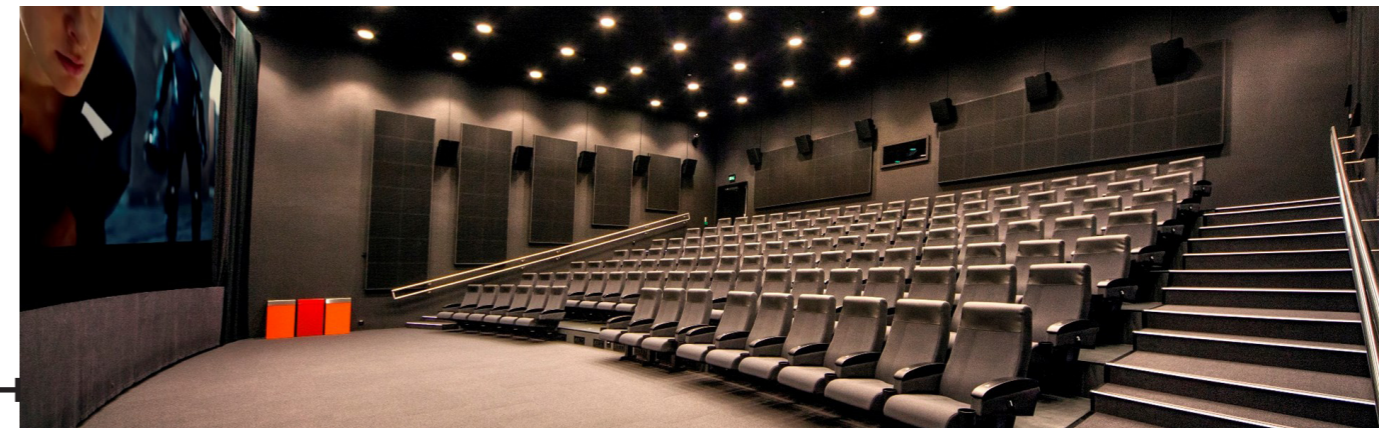
## Finansiering:

- Tilskudd fra stat/fylke: 30 mill
- Tilskudd fra næringsliv: 20 mill
- Salg av tomter og bygg: 100 mill
- Kirke i kulturhus: 52 mill
- Mva-refusjon: 127 mill

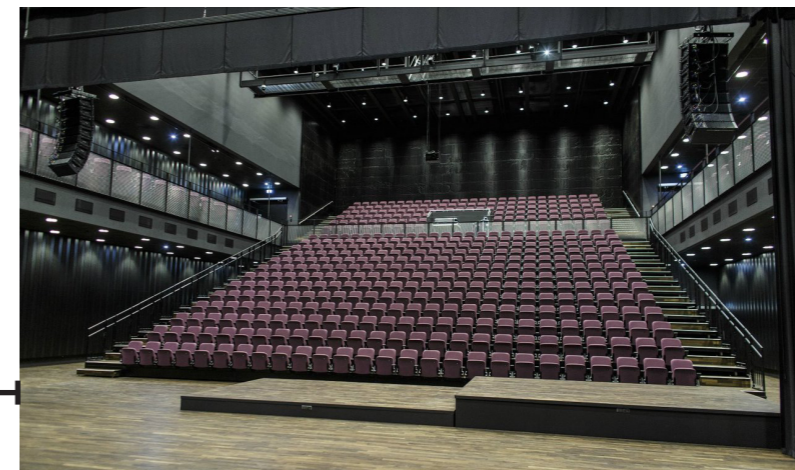
kilde: [www.stjordal.kommune.no](http://www.stjordal.kommune.no)



Foaje / åpent areal /



Kino, 113 seter + 1 rullestolplass, underordnet Trondheim Kino



Storsal, 530 seter / 1.000 ståplasser + 200 på balkong

# REFERANSEPROSJEKT HAMAR KULTURSAL

**Bruttoareal:** 15.036 m<sup>2</sup>  
**Totalpris:** ca. 700 mill.  
**Besøkende 2015:** ca. 640. 000  
**Innbyggere Hamar:** 30. 000  
**Arkitekt:** Tegnestuen Vandkunsten, København

I amfioppstilling har salen 486 sitteplasser. Ved å skyve inn det fleksible amfiet er kapasiteten 750 ståplasser og 163 sitteplasser i det faste amfiet

Klubbscenen har ca 150 ståplasser, ca 100 plasser i kinooppsett og ca 50 plasser i klasseromsoppsett.  
 Klubbscene Rolf Jacobsen er en blackbox på størrelsen 11 x 11 meter, med 3,5 meter i takhøyde. Scenen er 7 x 3 meter med en høyde på 60 cm.



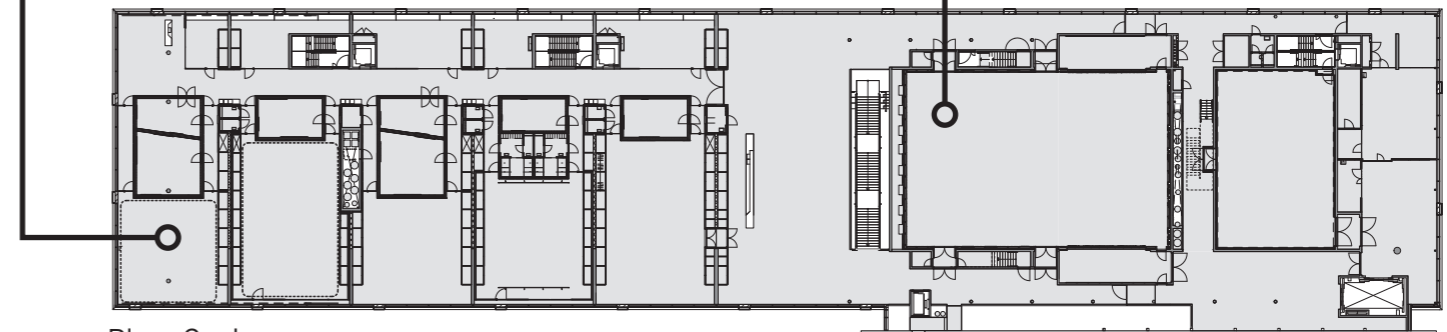
Kulturhuset med torget i forkant



Blackbox



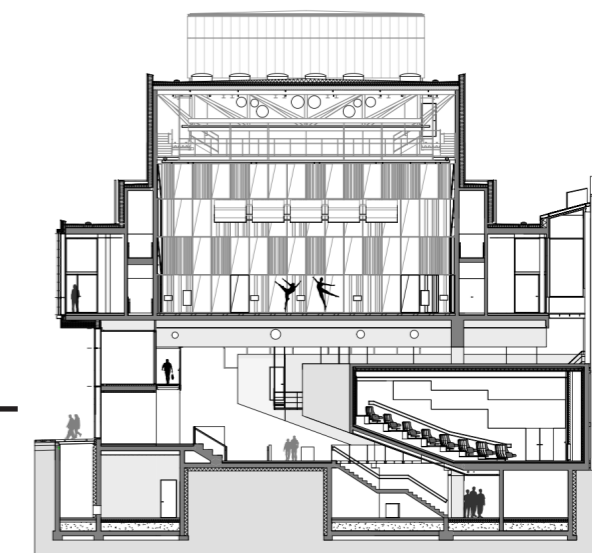
Storsal, 486 seter



Plan 2.etg

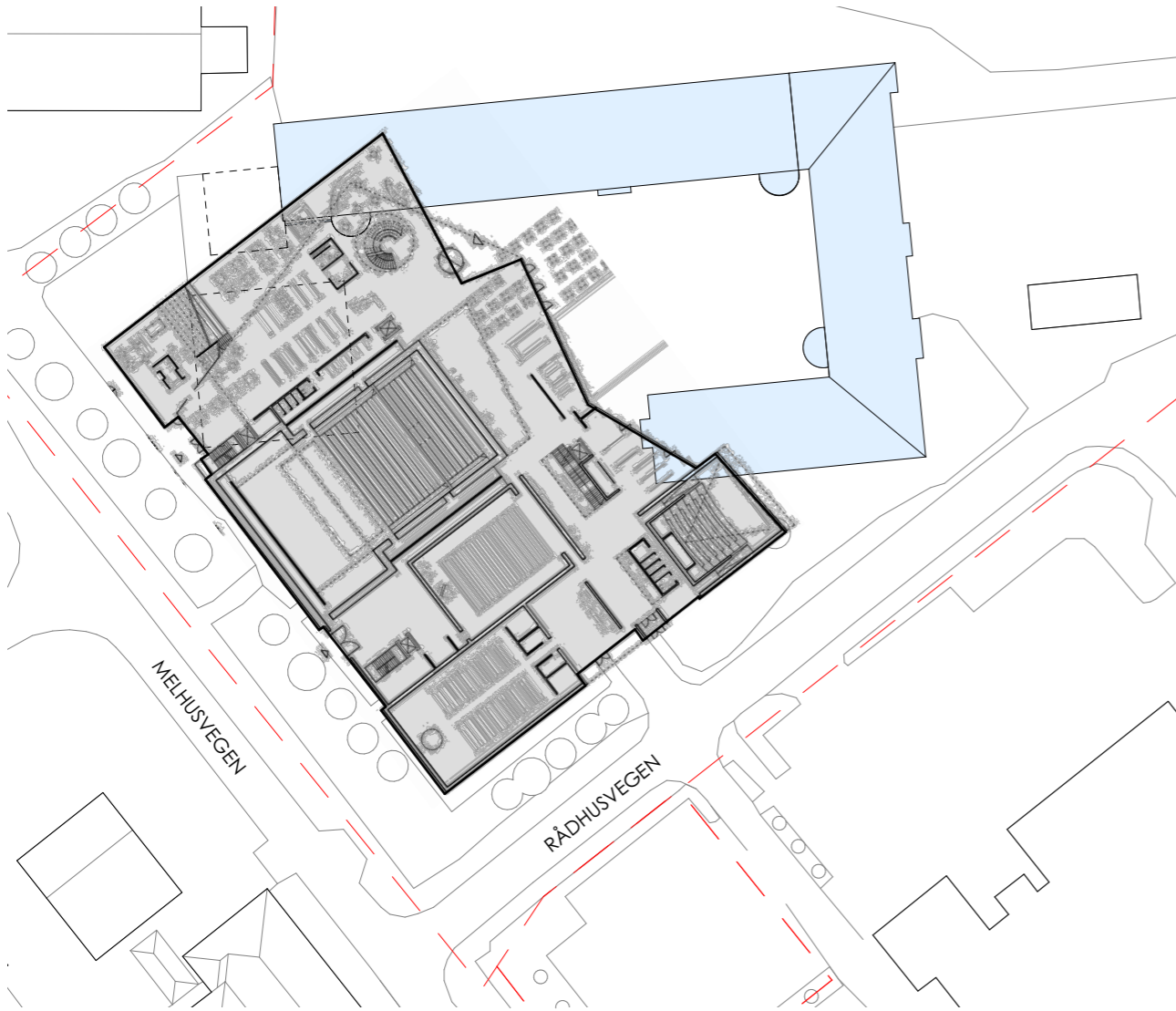


Kino

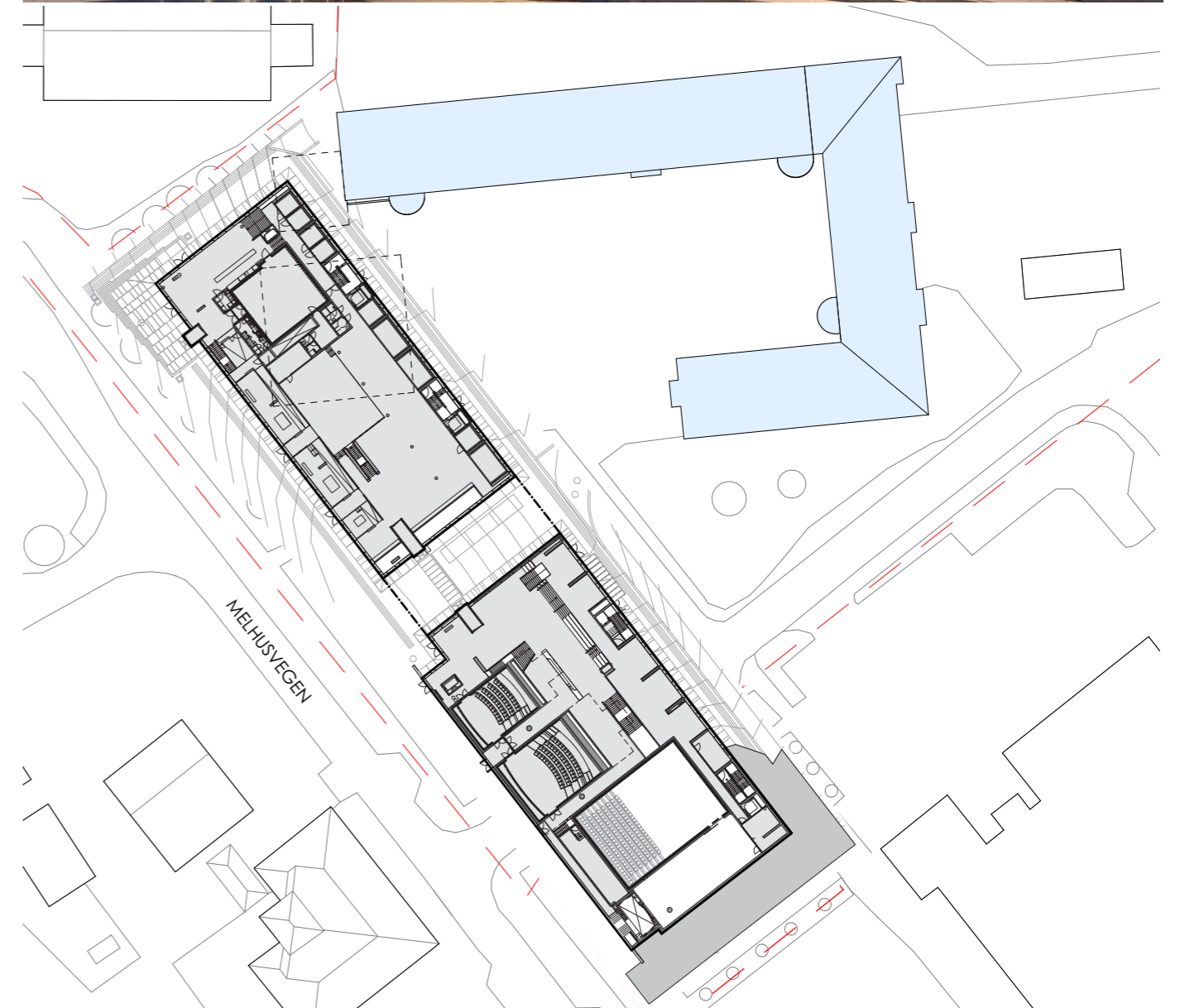


Tversnitt

## REFERANSEPROSJEKT - KIMEN, STJØRDAL

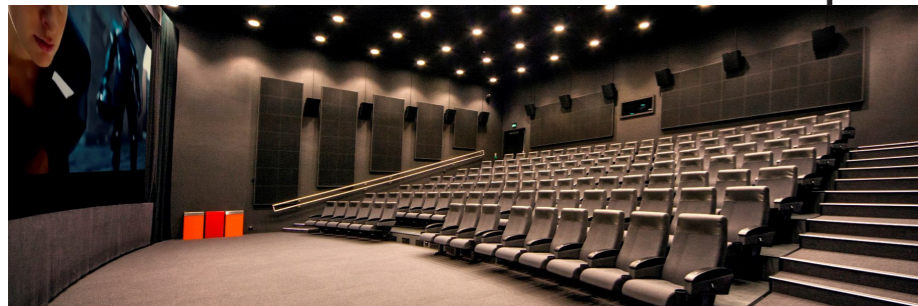


## REFERANSEPROSJEKT - HAMAR KULTURHUS

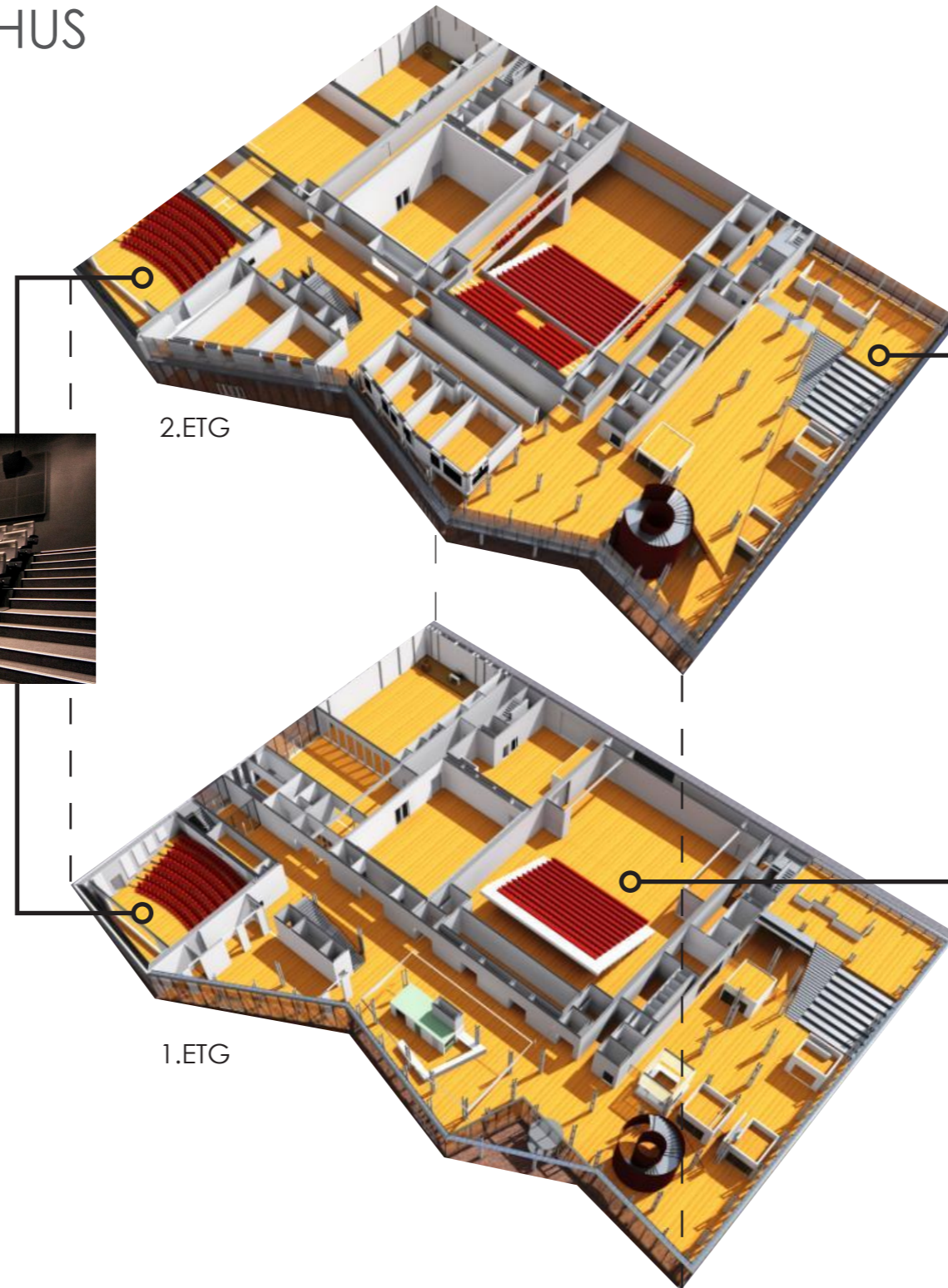


**Illustrasjonene viser reell størrelse på referanseprosjektene i forhold til Melhus Rådhus.**  
(som det fremgår av illustrasjonen: tomtearealet er for lite for begge referanseprosjektene)

# REFERANSEPROSJEKT KIMEN KULTURHUS



KINO (113 seter)



2.ETG

1.ETG



FOAJE



STORSAL (530 sitte / 1.000 stå + 200 balkong)



# REFERANSE, STORSAL

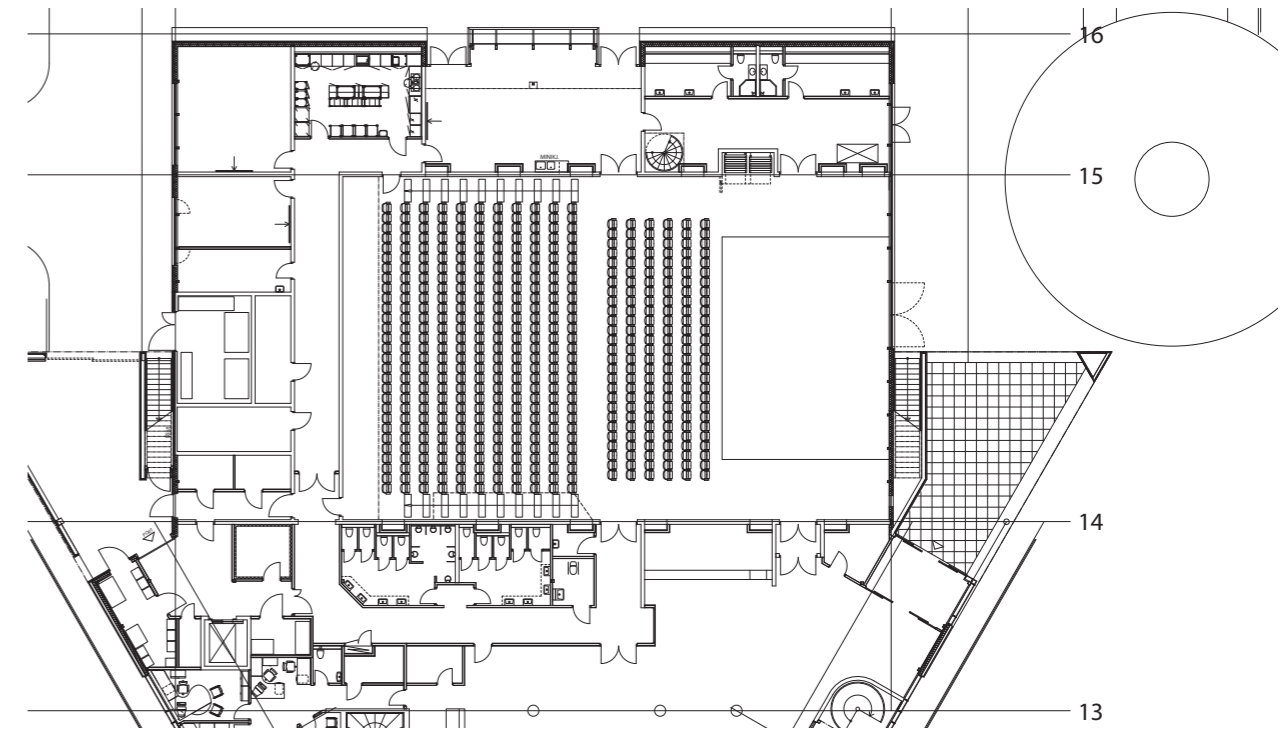
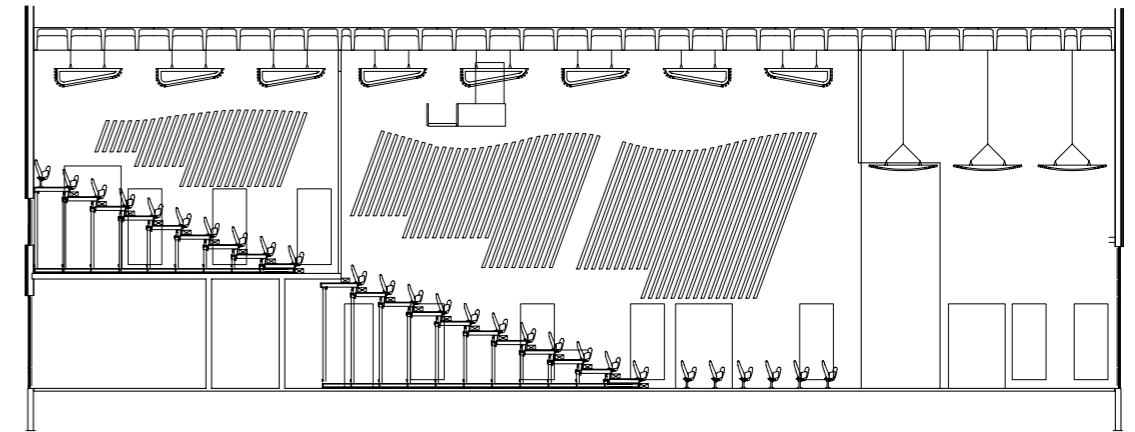
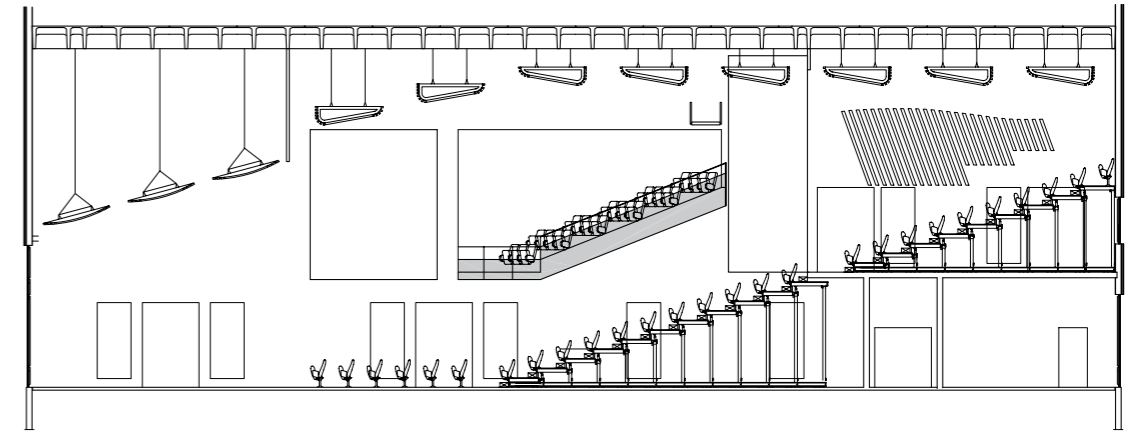
## BJØRNSONSALEN, MOLDE

Kulturhuset Bjørnsonhuset består av en stor sal, Bjørnsonsalen. Denne rommer 800 personer i amfi.

Den store salen kan deles opp i tre mindre saler ved hjelp av mobile lydskillevegger. Storsalen har en romslig scene, velutstyrt med teknisk utstyr av ulikt slag, noe som er med på å gjøre salen til en avansert flerbrukssal.

Prosjektet har et samlet bruttoareal på ca. 10.500 m<sup>2</sup> og hadde en total kostnad ved ferdigstillelse høsten 2002 på ca. 260 mill. kroner.

Kulturhuset utgjorde ca. 65 mill. av beløpet, og ble realisert gjennom et fellesløft mellom 22 næringslivsbedrifter og Molde kommune



# REFERANSE, **BLACKBOX** SPAREBANKSALEN, HALDEN

Black Box - Sparebanksalen i Halden er en black-box-sal som kan utformes etter behov. Scenen kan plasseres hvor som helst i rommet, f.eks. i standard teater-/kinooppsett, eller med scenen midt i rommet, med publikum rundt.

Salen kan brukes til veldig mye forskjellig, for eksempel konserter, teater, øvingslokale, dans, konferanser etc.

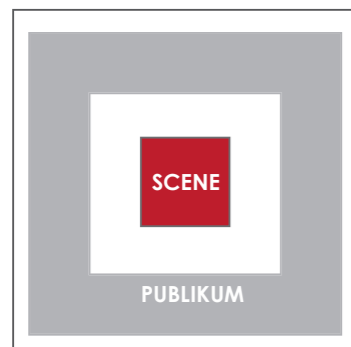
Størrelse:  
200 kvadratmeter  
Bredde 11 meter, lengde 18 meter, høyde 5,5 meter.

Kapasitet:  
Sittende: 150 mennesker  
Stående: Max. 250 mennesker



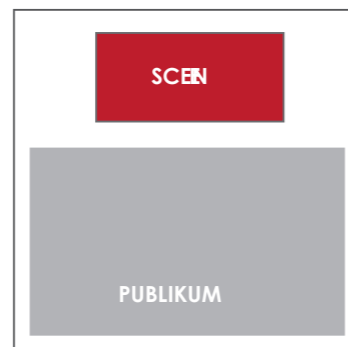
Eksempel Blackbox: fleksibelt publikumsareal som kan utformes etter behov

## BLACKBOX SCENEOPPSETT



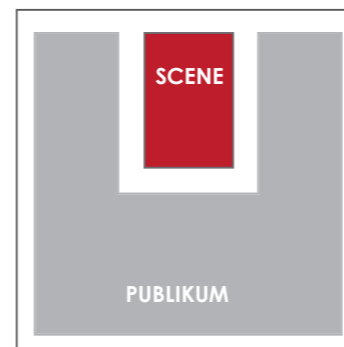
**ARENA**  
Artistene er synlige fra alle vinkler.

**BRUK**  
Utdanning



**STANDARD OPPSETT**  
Scene i bakkant, publikum ser rett på

**BRUK**  
Konserter, teater, forelesning, etc.



**ÅPEN SCENE**  
Scene i midten, publikum ser fra tre vinkler

**BRUK**  
Konserter, teater, forelesning, etc.



# REFERANSE, FOAJÉ

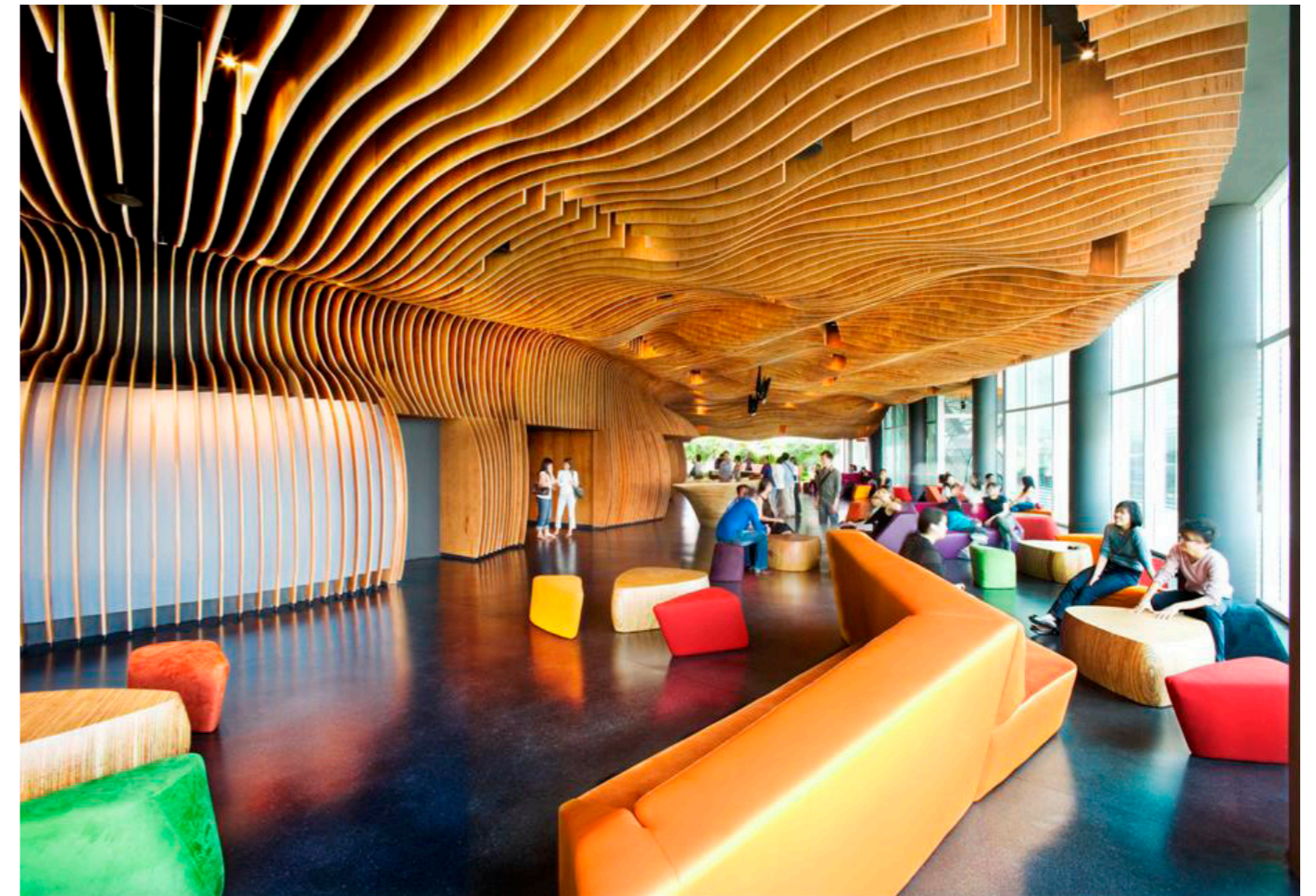
## MOLDE + SINGAPORE



**PLASSEN**, Molde

Stor åpen foajè som kan fungere som mingleareal, små konserter, konferanser, og andre kulturarrangement.

Stor takhøyde gir god akustikk og gjør det lett å synliggjøre aktivitet, noe som gir et mer fleksibelt romprogram.



**GENEXIS THEATRE**, Singapore

Avlangt rom med lav takhøyde som gir gode soner for sosial interaksjon, og gir mulighet for at flere ting kan skje samtidig, for eksempel utstillinger og konferanseaktiviteter med stands.

Utformingen av taket er et eksempel på hvordan arkitekturen kan skape ulike soner.

# REFERANSE, FLEKSIBILITET TELESKOPAMFI



KULTURSAL  
(PROSGRUNN)



BYDELSKULTURHUSET  
NYE SCALA  
(LANDÅS)

# SITUASJON - URBAN KONTEKST

## AVGRENSING AV MANDAT

Mulighetsstudiet har ikke definert mandat til å drøfte den urbane konteksten rundt kultursalen og Rådhuset forøvrig.

Det er likefullt riktig å peke på noen problemstillinger som bør belyses i videre arbeid for kommunen. Dette gjelder stikkord som: urbanitet, gatestrukturer, sosial kontekst osv.

## Hvordan kan "kultursentrum" passe inn i fremtidig sentrumsutvikling på Melhus?

Andre parallelle vurderinger bør gjøres for å kartlegge kommunens utbyggingspotensiale og verdier på egne tomter i sentrum.

## Hvordan kan f.eks. kommunen finansiere en utbygging av nytt kulturhus?



# SITUASJON - LOGISTIKK + ADKOMST

## EKSISTERENDE SITUASJON

Området rundt Rådhuset og kultursalen fremstår som romslig og relativt oversiktlig. Innkjøring og adkomst er lettforståelig for besøkende. Det er generelt god plass.

Uteområdet er ikke spesielt godt utnyttet, ettersom det er relativt dårlig merket og avgrenset. Dette er en utfordring, ettersom det medfører parkering og kjøring om hverandre.

Dette er spesielt utfordrende med varelevering til kultursalen.

Dagens system for varelevering er ikke tilfredsstillende. Dette gjelder både hensyn til effektivitet for rigging, men også for trafiksikkerheten til de som ferdes i området.

## NY SITUASJON

Optimalt sett vil en ikke legge opp til at vareleveranser med store kjøretøy må kreve rygging eller snuoperasjoner. Dette gjelder spesielt i områder der folk også beveger seg til fots.

Det er flere mulige innfallsvinkler til hvordan dette kan løses innenfor området rundt Rådhuset. Noen enkle skisser er vist på figuren til høyre.

Hvilken strategi som vil være mest fornuftig avhenger av utbyggingsstrategi. En har derfor ikke gått mer konkret inn på dette i mulighetsstudiet.



# SITUASJON - PARKERING

## EKSISTERENDE SITUASJON

Dagens Rådhus og kultursal har god parkeringsdekning og fremstår som oversiktlig.

Hvis en ser på kommunens eget område isolert sett har en tilgang på ca. 150 parkeringsplasser i dag.

Hvis en derimot ser på parkeringsdekningen innenfor et par min. gangavstand er konklusjonen veldig klar:

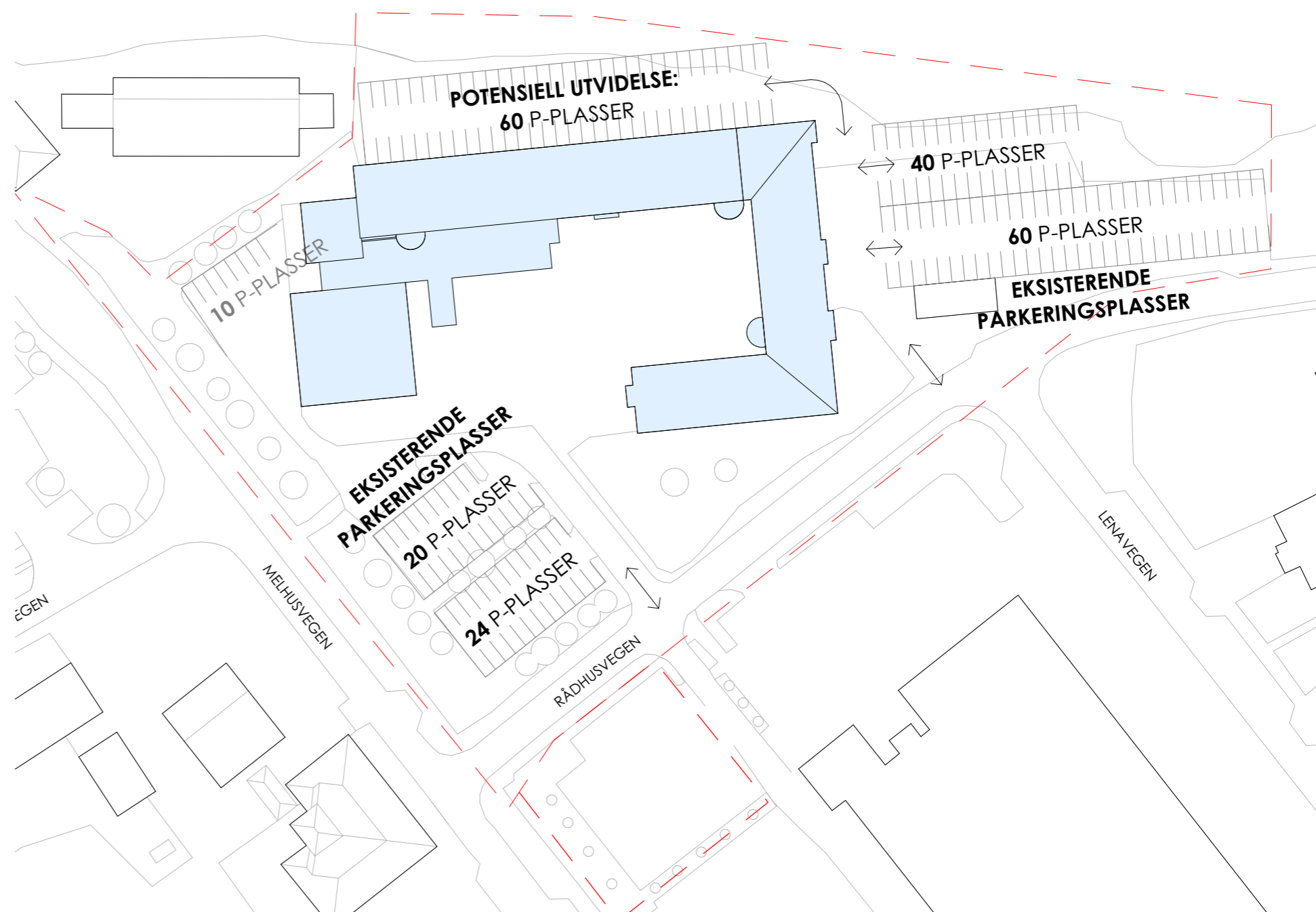
**Melhus sentrum har veldig god parkeringsdekning!**

## NY SITUASJON

Fremtidig utbygging av kulturhus i sentrum vil naturlig nok generere en diskusjon rundt parkeringsdekning og kapasitet. Avhengig av utbyggingsstrategi vil en selvsagt måtte foreta en analyse av den totale parkeringsdekningen i området rundt Rådhuset.

Det vil likevel være fornuftig å ikke legge for mye fokus på drøftinger rundt parkeringsdekning når en vurderer de ulike scenariene vist i denne mulighetsstudien.

Alle alternativene vil kunne løses med en generelt god parkeringsdekning.



# SITUASJON - ANALYSE AV EKSISTERENDE HUS



**Kulturskolen:**  
trange, kummerlige lokaler, i stor grad uten tilgang på dagslys



**Kultursalen:**  
for liten kapasitet, vanskelig å transformere grunnet konstruksjon



**Backstage:**  
liten plass, isolert fra resten av bygget, gir dårlig flyt



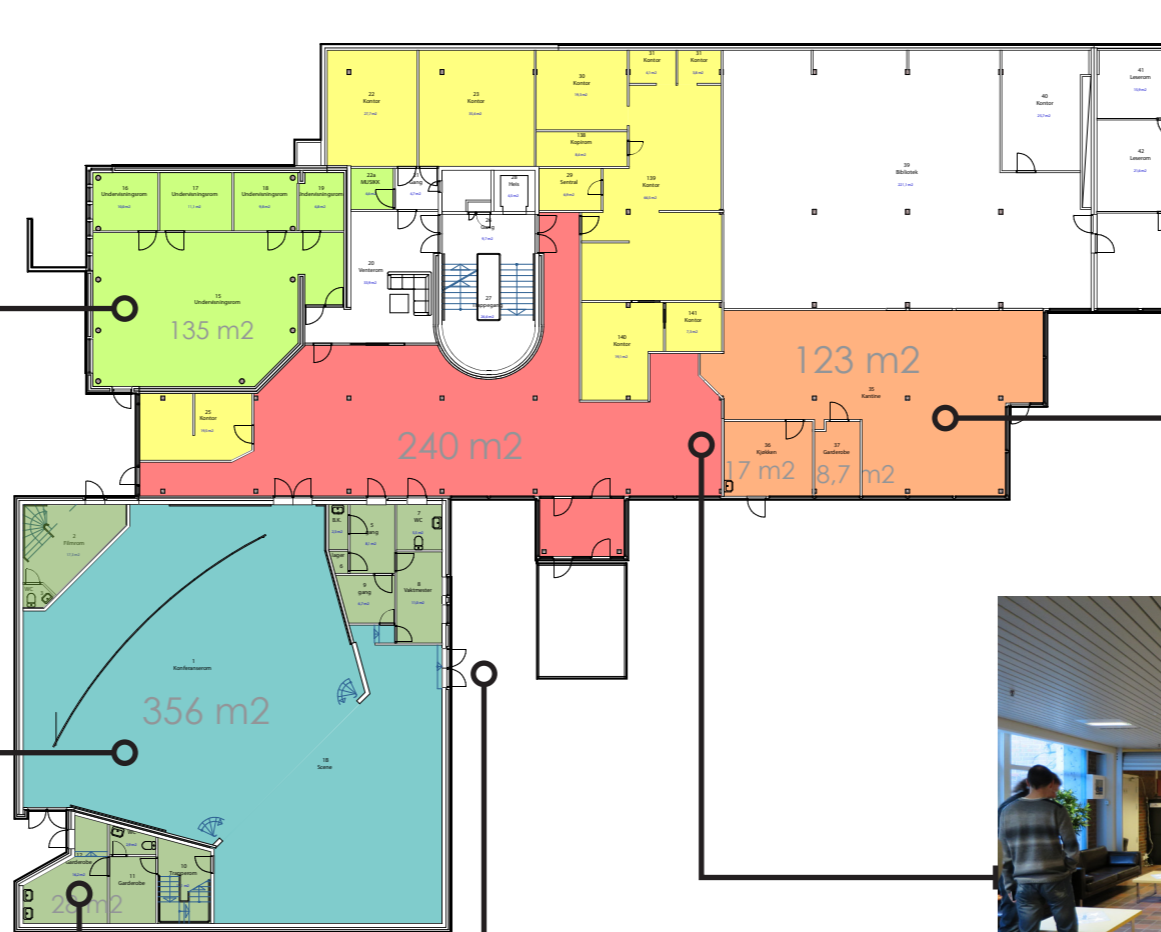
**Varelering:**  
vanskelig plassering, burde være trinnløs - bør også separeres mer fra inngang



**Foajè:**  
for liten, mangler tilstrekkelig garderobe og toalett for besøkende i 1. plan



**Cafeteria:**  
fungerer bra, men kunne vært bedre integrert med foajè



**Kjeller:**  
uorganisert, dårlig utnyttet potensiale



## DAGENS SITUASJON - BRUKERE

På tross av relativt kummerlige forhold er det veldig mange, og ulike, brukere av kultursalen. Noen er definert som superbrukere. Disse organiserer seg selv med booking osv.

Noen aktører:

KULTUR & FRITID    **ALLMENT KULTUR ARBEID** (SB)

KULTUR & FRITID    **KULTURSKOLEN** (SB)

KULTUR & FRITID    **KINO** (SB)

MELHUS KOMMUNE **KURS, FOREDRAG, KONFERANSER**

**KORPS**

**KOR**

**LAG & ORGANISASJONER**

**REVVY & TEATER**

**EKSTERNE PRODUKSJONER**



## DAGENS SITUASJON - FREKVENNS

**SALEN KAN IKKE BENYTTES SOM ØVINGSLOKALE Lenger**  
(fremføring prioriteres foran øving)

2013	187 arrangement	12.693 billetter
2014	205 arrangement	9.546 billetter
2015	<b>237 arrangement (!)</b>	<b>13.157 billetter (pr. okt. !)</b>

**I tillegg kommer flere arrangement uten billettsalg:**

- Ung Kultur Møtes (750 besøkende / år)
- Kurs for skoler og barnehager (300 - 2.800 besøkende / år)
- Kulturskolearrangement (800-10.000 besøkende / år)
- Interne foredrag i kommunen

Tross alt: **MELHUS KULTURSAL HAR VELDIG HØY BRUKSFREKVENNS !**

# ALTERNATIV 1

## OMBYGGING INNENFOR EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE

### KULTURSALEN

Dette 0-alternativet viser noe av det potensialet som finnes i eksisterende bygningsmasse. Dessverre er dagens kultursal langt på vei dysfunksjonell.

Kultursalens plasstøpte betongkonstruksjon gjør at den ikke er lett å bygge om. Eksisterende takform og høyder reduserer også mulighetene for å gjøre endringer på innvendige saloppsett.

Dagens scene har begrensning i bruk på grunn av rømning. Etablering av nye rømningsveier fra scenen vil kunne øke antall som kan opptre samtidig.

En fagmessig vurdering av kultursalen gir følgende konklusjon:

**Dagens kultursal må brukes som den er - eller rives!**

### FOAJE

Dagens inngangssituasjon og vrirleareal fungerer dårlig. Det er for lite plass ved større tilstelninger, og det oppstår ofte mye kø og trengsel. En kan gjøre noen bygningsmessige forbedringer som øker størrelse og opplevd kvalitet på vrirlearealet - men det er veldig begrenset potensiale. Kjøkken kan flyttes og cafeteria kan få henvendelse mot foajeen, men dette er relativt kostbare bygningsmessige grep.

### LOGISTIKK OG VARELEVERING

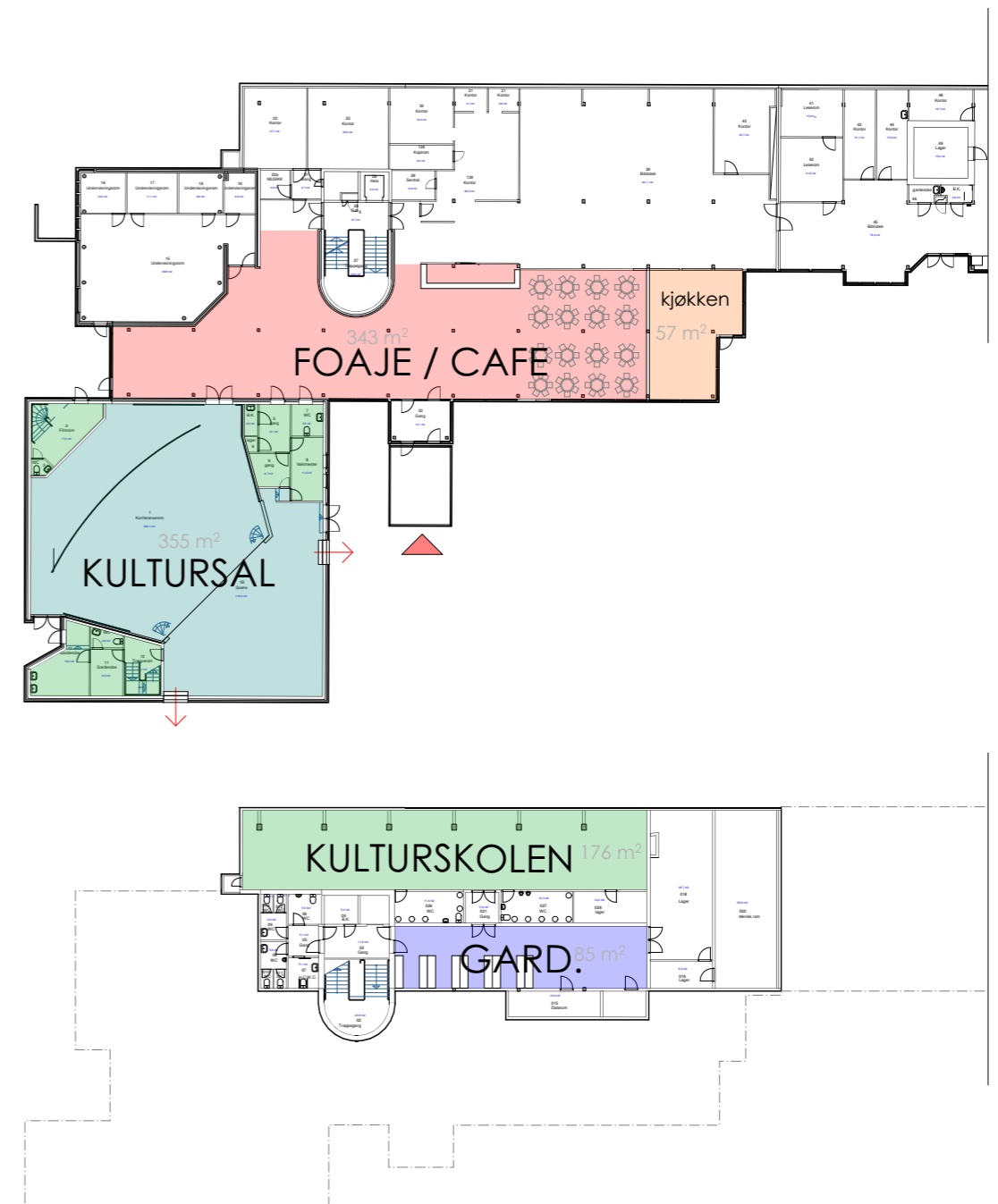
Logistikk og varelevering er ikke tilfredsstillende løst i dagens situasjon. Det er lang transport fra kjøretøy til sceneinngang. Selve sceneinngangen ligger ikke med trinnfri adkomst inn i huset, noe som medfører unødig løfting og lemping av utstyr. Dette gjør også at det går med unødig mye tid til rigging ifm. arrangementer. Kultursalen har ikke tilstrekkelig backstage-areal, noe som medfører at de som opptre ofte må gå gjennom publikumsområde for å komme til sceneareal.

### KULTURSKOLEN

Kulturskolen har investert ressurser i transformering av deler av Rådhuset til kulturskole. Det er fortsatt noe uforløst potensiale i dagens kjeller, men det må påpekes at dette er lite hensiktsmessige arealer.

### KJELLER

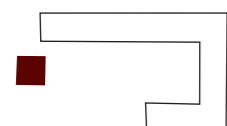
Kjeller kan bygges om noe, slik at toaletter og garderobe blir mer attraktivt og tilgjengelig for publikum. Det vil likefullt forbli en dårlig kobling mellom 1.etg og kjeller for publikum.



## OPPSUMMERING

- eksisterende bygningsmasse svarer ikke til **nåværende funksjonelle behov**.
- det er **veldig begrenset potensiale** innenfor eksisterende bygningsmasse.

---> **alternativ 1 bør derfor ikke vurderes som et reelt alternativ**



# ALTERNATIV 2A

## EKSISTERENDE KULTURSAL BEHOLDES + NYTT TILBYGG

Dette alternativet viser hvordan en kan prøve å beholde eksisterende kultursal og inkorporere denne i en utvidelse av anlegget forøvrig.

En åpenbar fordel med å beholde eksisterende kultursal er at kulturlivet har en arena også i en byggeperiode.

Hvis en legger til ny foajé, varemottak og andre støttearealer i dette bruksverdien av eksisterende sal. Riggetid vil reduseres og en vil kunne ha parallelle arrangementer.

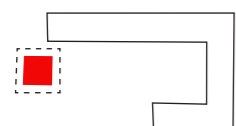
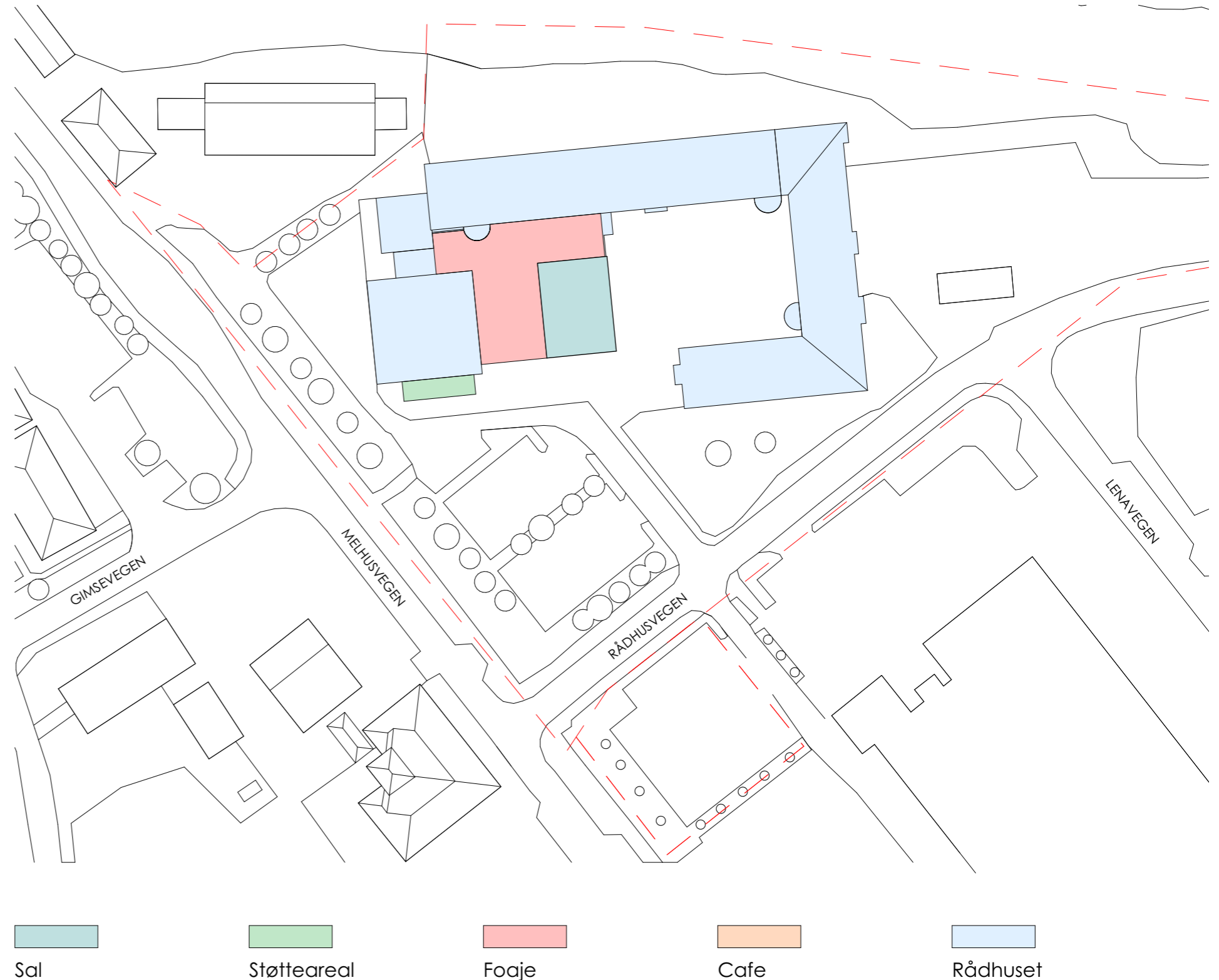
Hvis en i tillegg legger til en ny, fleksibel, blackbox vil dette i stor grad supplere dagens sal.

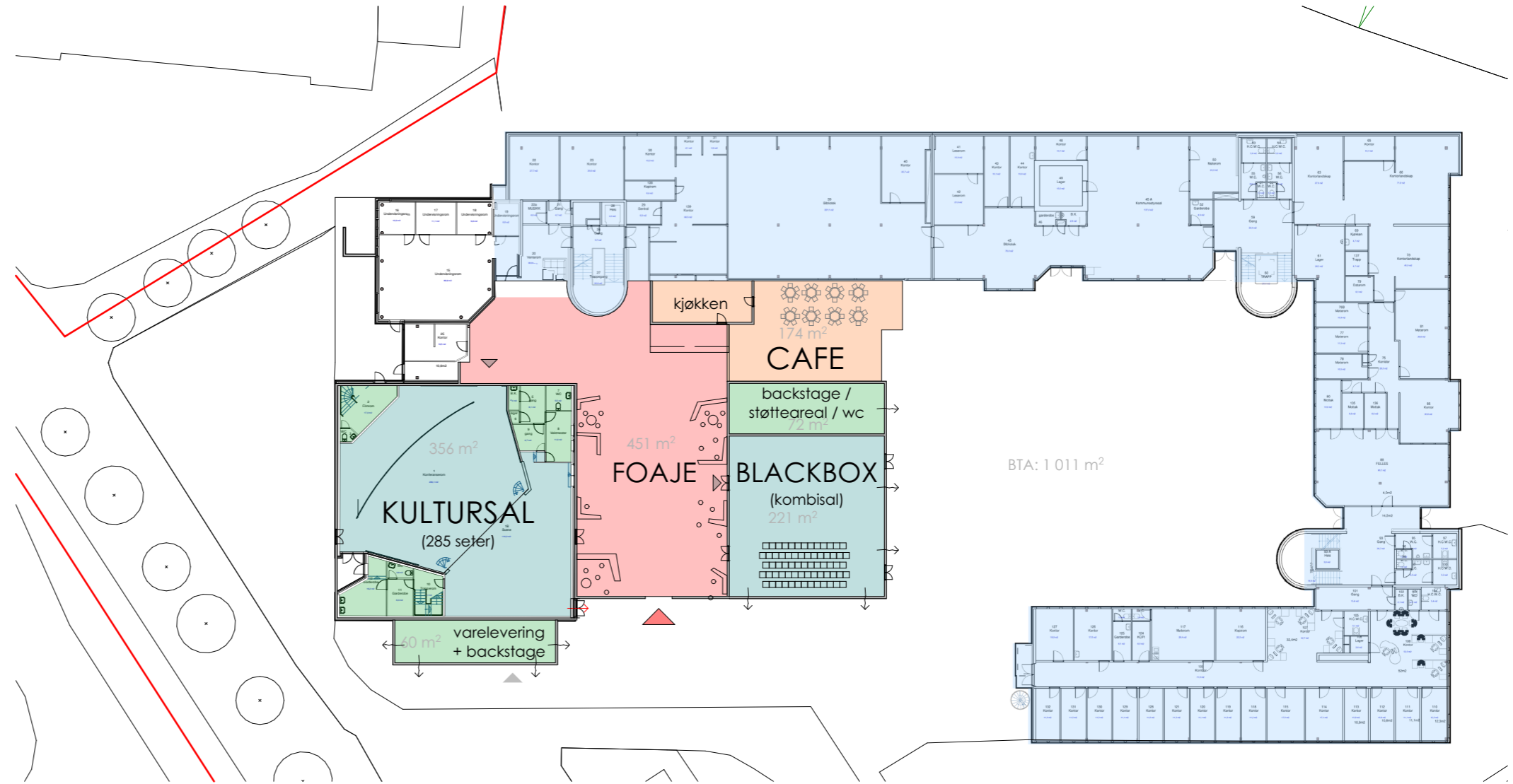
Ved å bygge om eksisterende kjøkken og kantine vil dette kunne integreres bedre i anlegget. Dette vil også heve den generelle kvaliteten på kommunens ansikt utad.

Alternativet har noen utfordringer knyttet til logistikk og varelevering.

**Dette må kunne anses for å være et absolutt minimumsalternativ.**

<b>BTA areal:</b>	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>
kultursal:	350 m <sup>2</sup> (285 seter)
blackbox:	220 m <sup>2</sup>
foaje:	450 m <sup>2</sup>
cafe:	170 m <sup>2</sup>



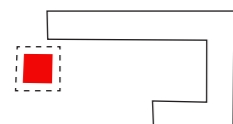


Plan 1:500

- sal
- støtteareal
- foaje
- cafe
- rådhus
- wc / garderobe



Oppriss 1:500



## ALTERNATIV 2B

### EKSISTERENDE KULTURSAL RIVES + NYTT TILBYGG

Ved å rive eksisterende kultursal åpner en for en mer optimal plassering av nye funksjoner.

Alternativet viser de største programpostene i et ideelt alternativ. Her er det gitt plass til en ny storsal med plass til ca. 500 personer.

I dette alternativet vil det kunne være mulig å bygge ut ny kino og blackbox før en river eksisterende kultursal. Dette vil redusere behovet for midlertidige lokaler for opptredener.

Vist planløsning forutsetter at deler av kulturskolens arealer rives og erstattes med nybygg. En åpenbar ulempe er at kulturskolen mister verdifullt areal. En fordel er at anlegget samlet sett blir kompakt og effektivt.

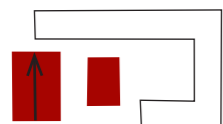
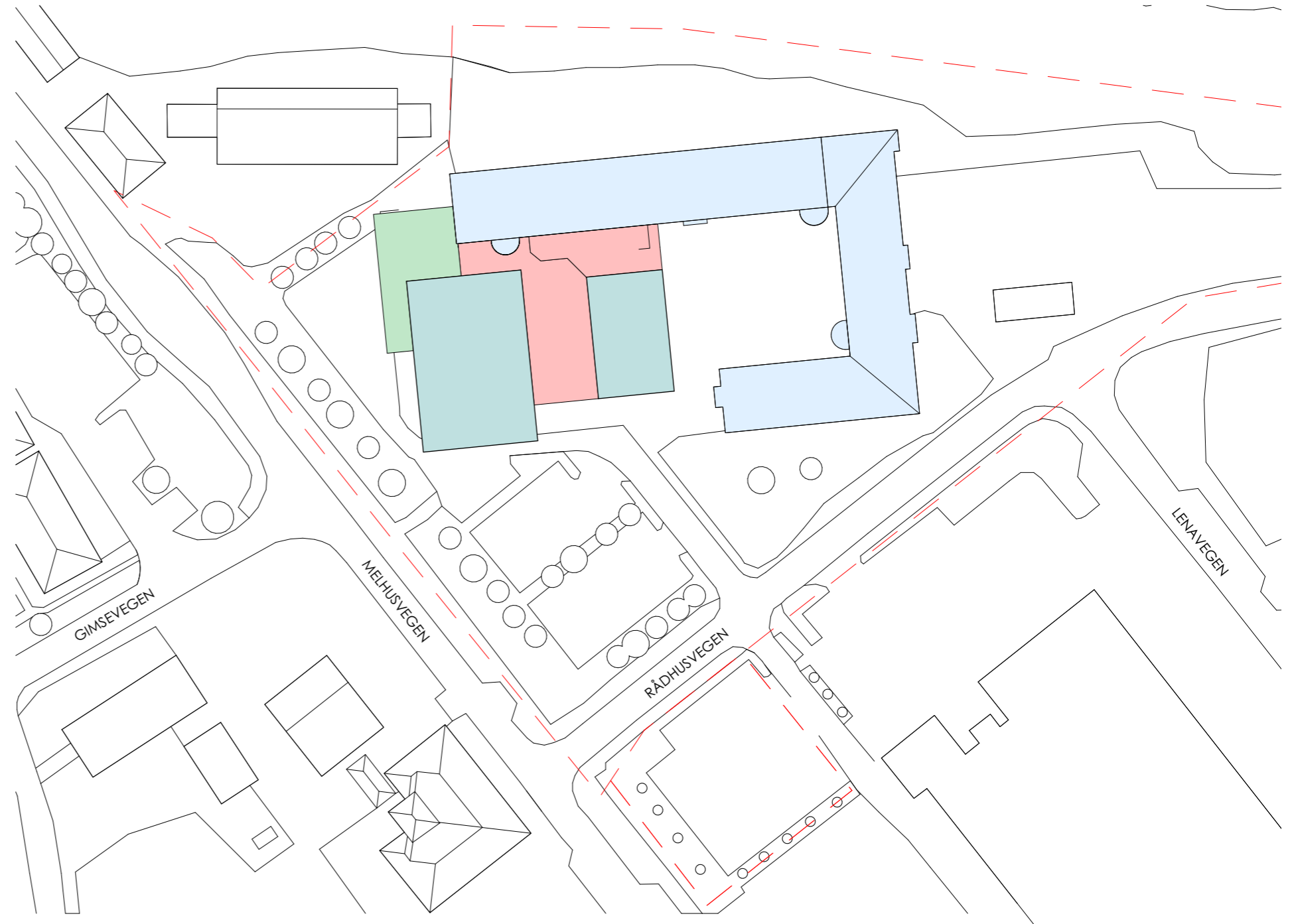
En variant av dette alternativet er å plassere ny storsal og kino/blackbox lenger sør på tomten, slik at også eksisterende arealer for kulturskolen beholdes uendret. Det vil medføre en trangere situasjon på hjørnet i sørøst, men burde være mulig å få til.

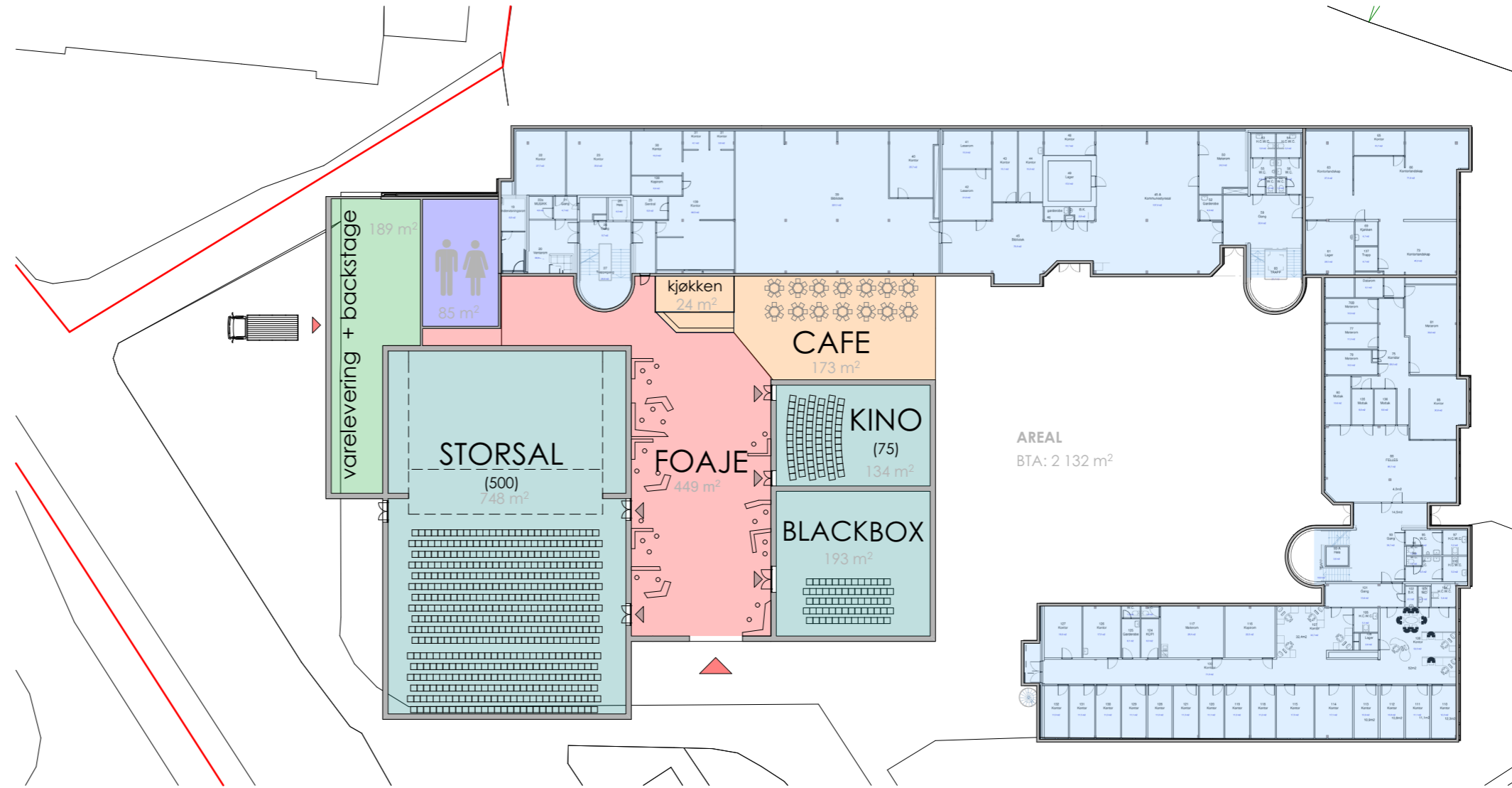
Alle de største programpostene avdekket i kommunens utredning er vist i dette alternativet. En kan se på dette alternativet som et mer fullverdig kulturhus.

Det er ikke vist noen arealer for øving i dette alternativet.

**BTA areal: 2.150 m<sup>2</sup>**

storsal: 750 m<sup>2</sup> (500 seter)  
kino: 140 m<sup>2</sup> (75 seter)  
blackbox: 200 m<sup>2</sup>  
foaje: 450 m<sup>2</sup>  
cafe: 200 m<sup>2</sup>





Plan 1:500

- sal
- støtteareal
- foaje
- cafe
- rådhus
- wc / garderobe



Oppriss 1:500



# ALTERNATIV 2C

## EKSISTERENDE KULTURSAL RIVES + TILBYGG

Alternativet forutsetter riving av eksisterende kultursal.

Nye bygningsvolumer kan plasseres langs Melhusvegen. På denne måten legger en bedre til rette for en fleksibel (og mulig trinnvis) utbygging.

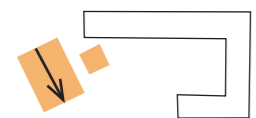
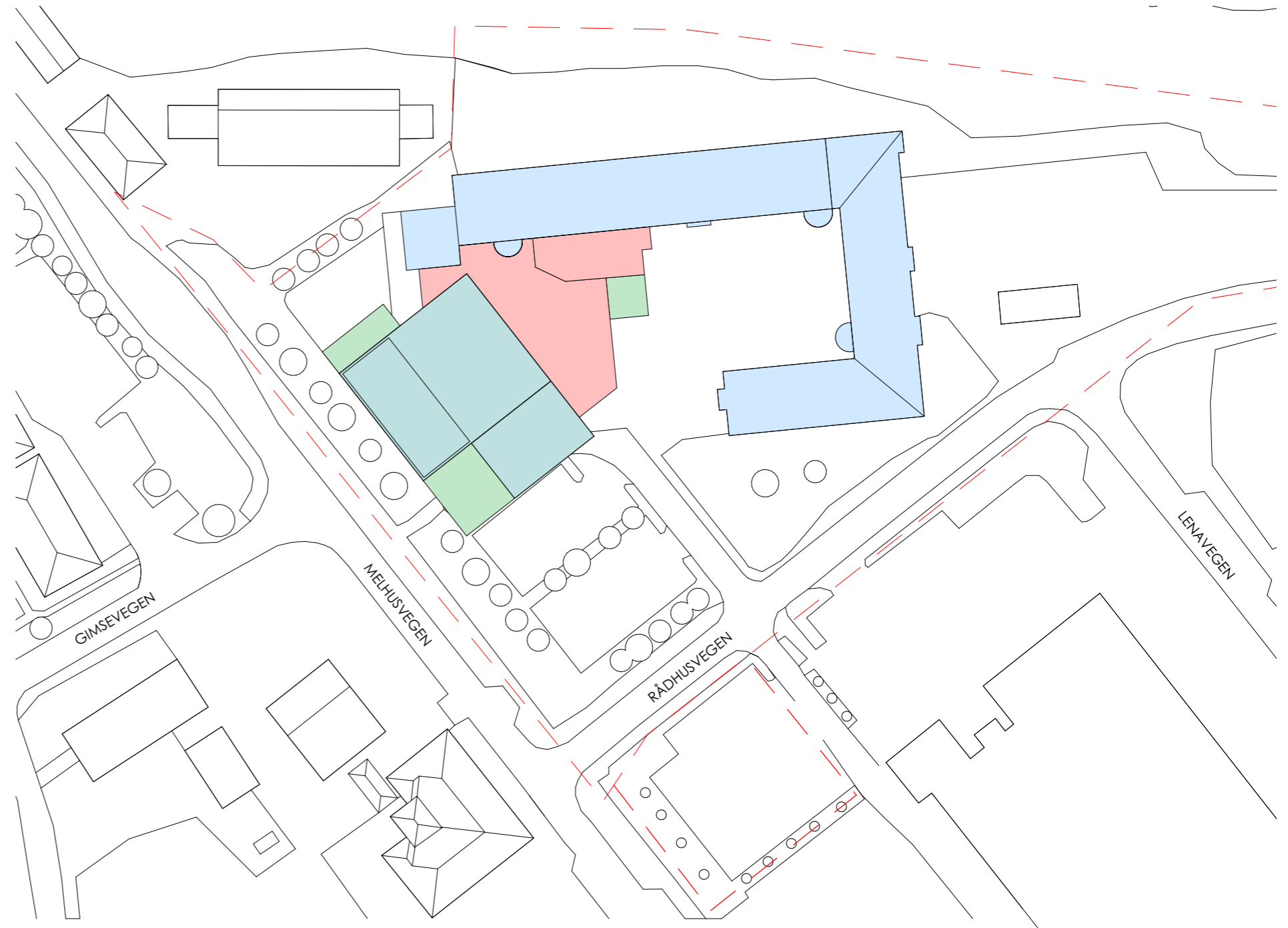
Tilbyggets retning og struktur kan følge den stramme kvartalsstrukturen i sentrum forøvrig.

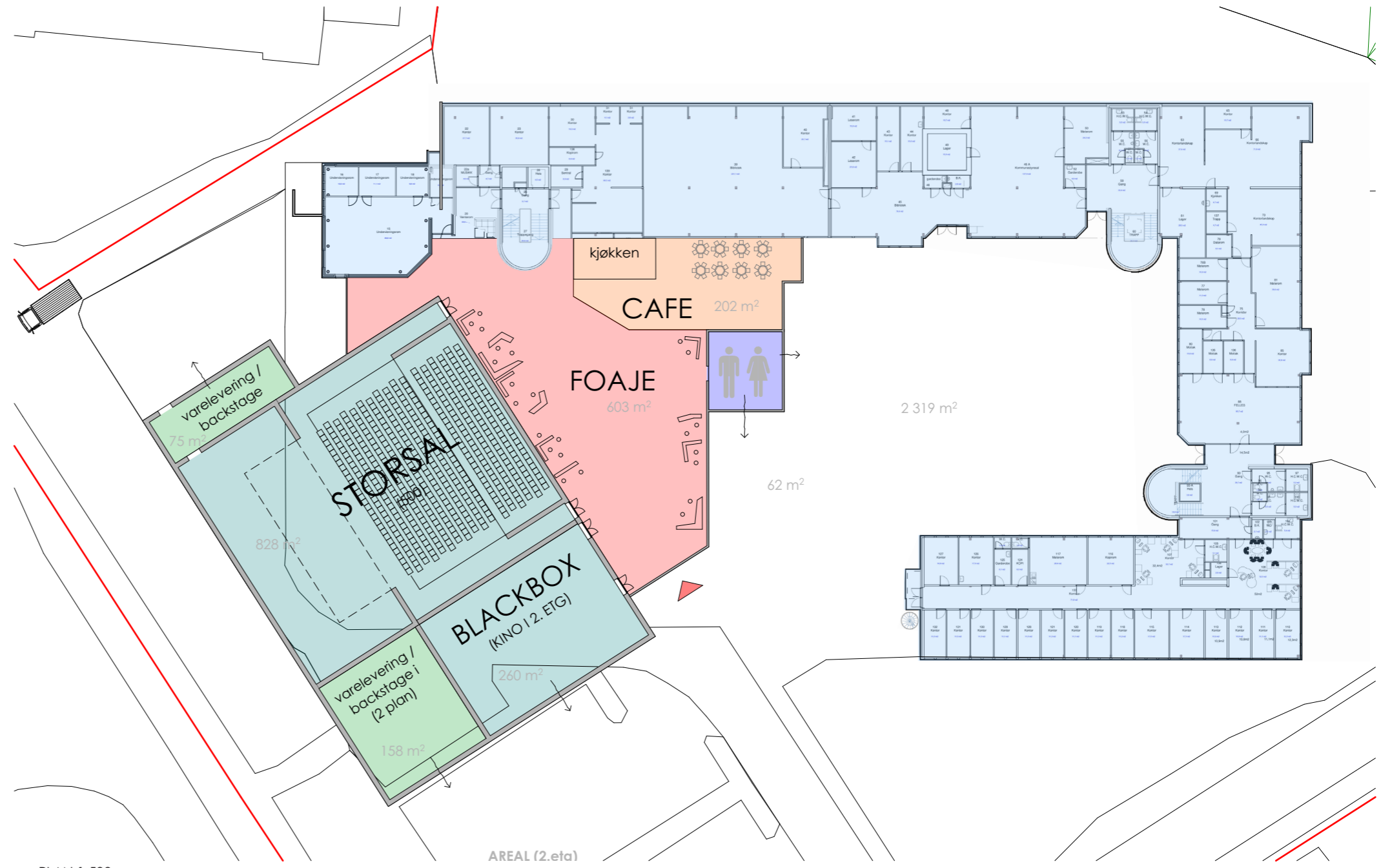
Eksisterende parkeringsplasser sør for rådhuset kan på sikt integreres som del av fremtidig utbygging.

Hvis en kan klare å få til tilstrekkelig adkomst på nordsiden kan et dedikert varemottak legges her.

Vist løsning har kino og blackbox plassert over hverandre i to etasjer. Selv om dette sannsynligvis ikke vil medføre en reduksjon i byggekostnad, sammenlignet med å bygge alt på ett plan, vil det redusere det bebygde arealet.

<b>BTA areal:</b>	<b>2.800 m<sup>2</sup></b>
storsal:	800 m <sup>2</sup> (500 seter)
kino:	250 m <sup>2</sup> (75 seter)
blackbox:	250 m <sup>2</sup>
foaje:	600 m <sup>2</sup>
cafe:	200 m <sup>2</sup>

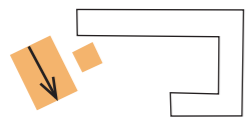




- sal
- støtteareal
- foaje
- cafe
- rådhus
- wc / garderobe



OPPRISS 1:500



ALT 2C riving + tilbygg





## ALTERNATIV 2D

### OMBYGGING + TILBYGG

Det kan være et alternativ å bygge deler av nytt kulturhus på nordsiden av rådhuset. Forslaget vil kreve en del terrengbearbeiding, men vil kreve bruk av mindre arealer mot sør.

Dette muliggjør fremtidig utnyttelse av disse attraktive arealene.

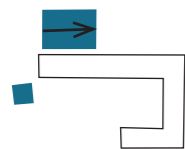
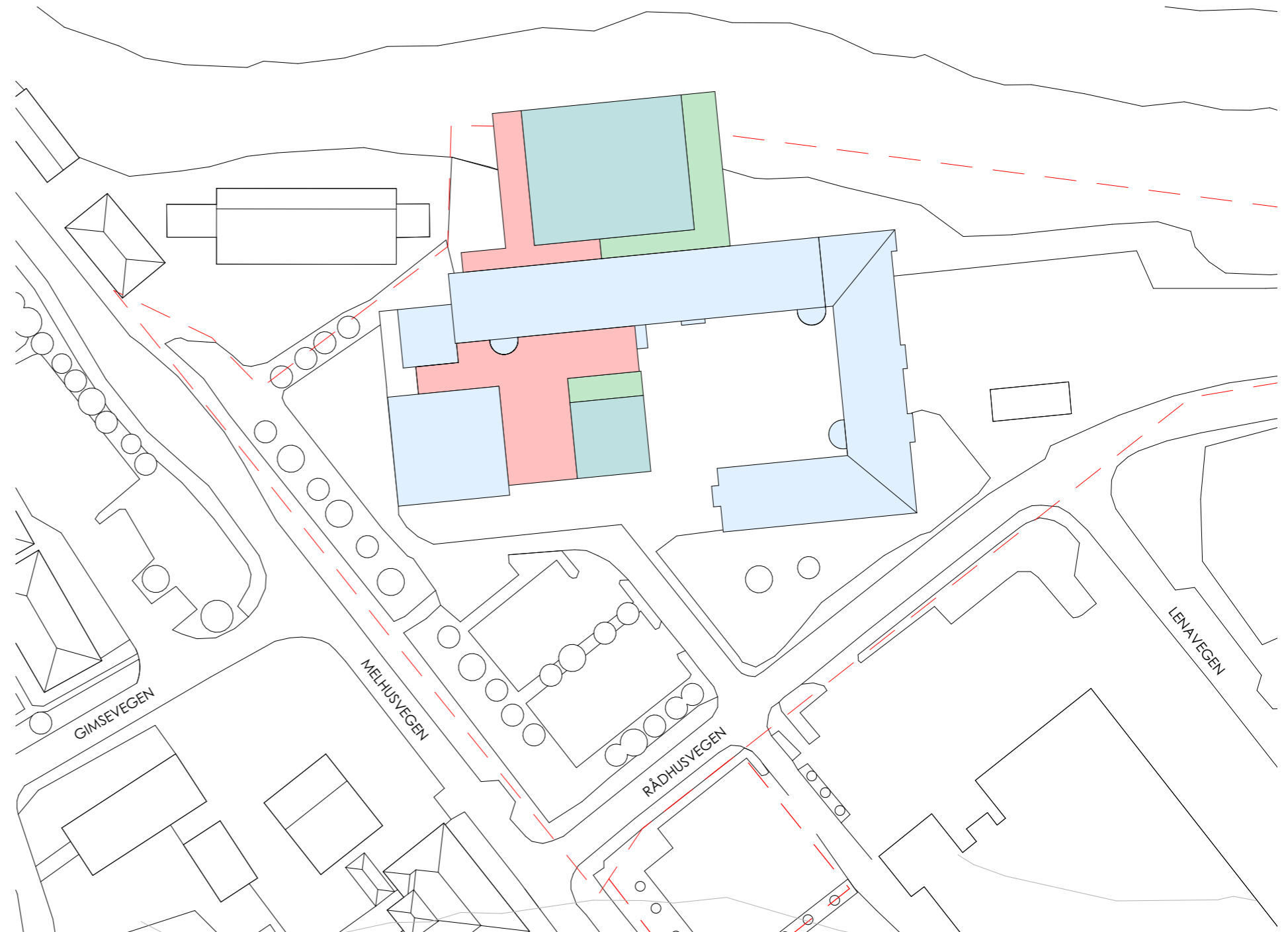
Dette alternativet gjør det mulig å beholde eksisterende kultursal - med de fordeler det innehar.

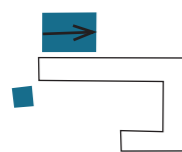
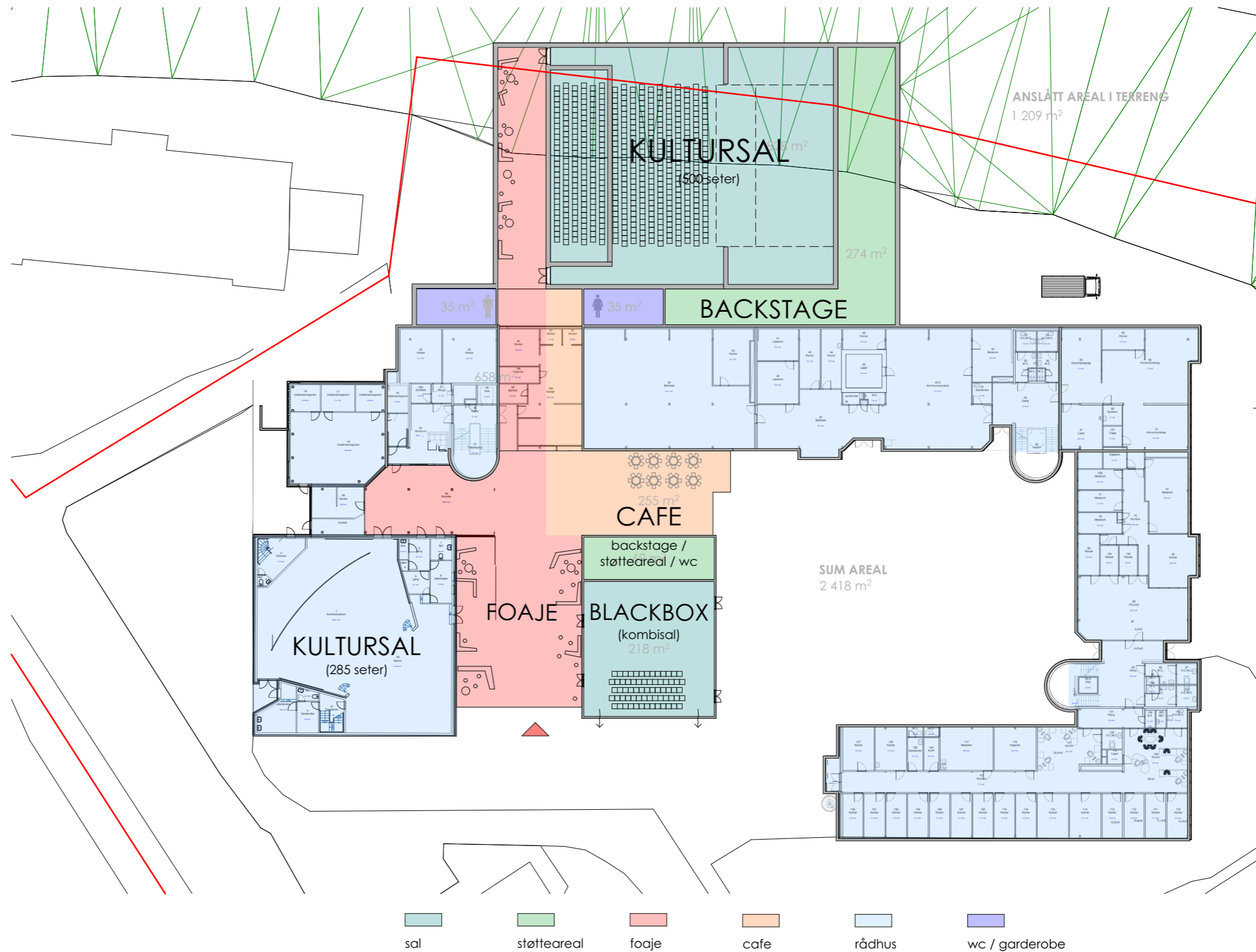
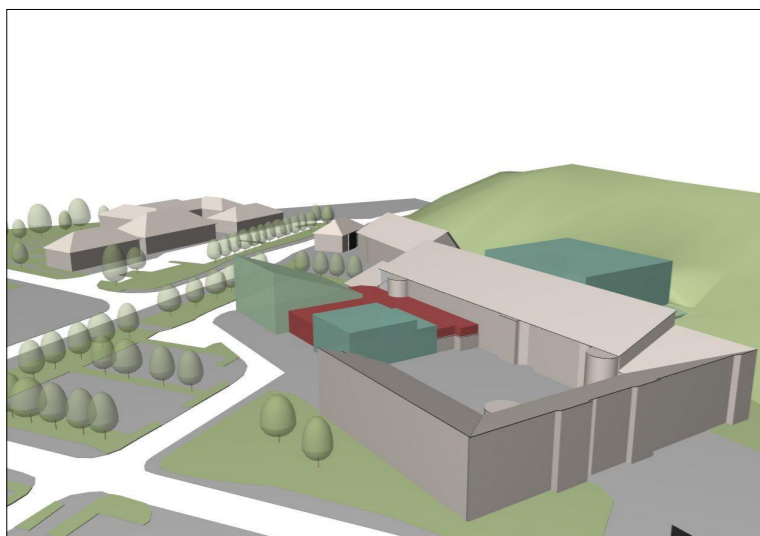
Alternativet åpner også for en arkitektonisk interessant kobling mellom nye og gamle konstruksjoner.

Profilering av "det nye kulturhuset" blir ikke så tydelig, og ny bygningsmasse underordner seg det gamle anlegget.

Logistisk sett krever denne løsningen rygging av store kjøretøy. Likefullt vil dette foregå på baksiden av Rådhuset, slik at en må kunne anse løsningsforslaget til å være tilstrekkelig trafiksikkert.

<b>BTA areal:</b>	<b>2.400 m<sup>2</sup></b>
storsal:	800 m <sup>2</sup> (500 seter)
blackbox:	220 m <sup>2</sup>
foaje:	650 m <sup>2</sup>
cafe:	200 m <sup>2</sup>





## ALTERNATIV 3

### NYTT KULTURHUS

Kommunen eier en egen, ferdig regulert, tomt.

Det vil være mulig å bygge et helt nytt kulturhus på denne tomten. Det vil da være fornuftig å legge opp til to publikumsplan over bakken samt kjeller med støttearealer.

Et slikt nytt kulturhus vil trolig medføre at listen legges litt høyere på både program og innhold. Dette reflekteres delvis i innkalkulerte arealer.

Denne tomten har store utfordringer knyttet til varelevering og logistikk. Hvis en skal tilby parkering på egen tomt, må dette løses med p-kjeller. Tomten er på ca. 1.300m<sup>2</sup>. Dette vil teoretisk gi plass til ca. 40 biler pr. parkeringsetasje (ca. 30m<sup>2</sup> BTA pr. plass).

### SAMBRUK

Dette alternativet vil trolig kreve størst investering ved byggetidspunktet. Samtidig vil et separat kulturhus kreve flere ansatte, ettersom en ikke kan ha tilsvarende sambruk med resepsjon/ansatte ved kommunen (slik en har i dag).

### BTA areal: 3.900m<sup>2</sup>

storsal: 750 m<sup>2</sup> (500 seter)

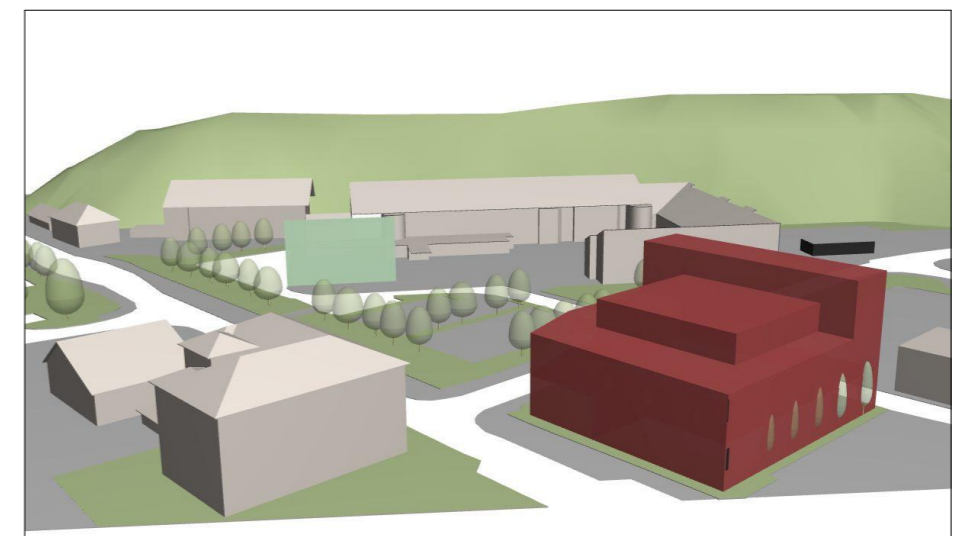
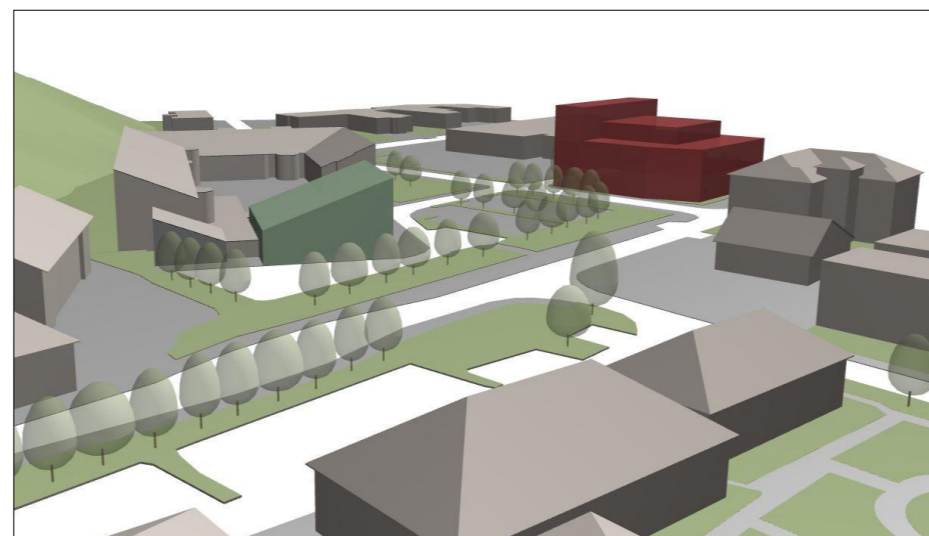
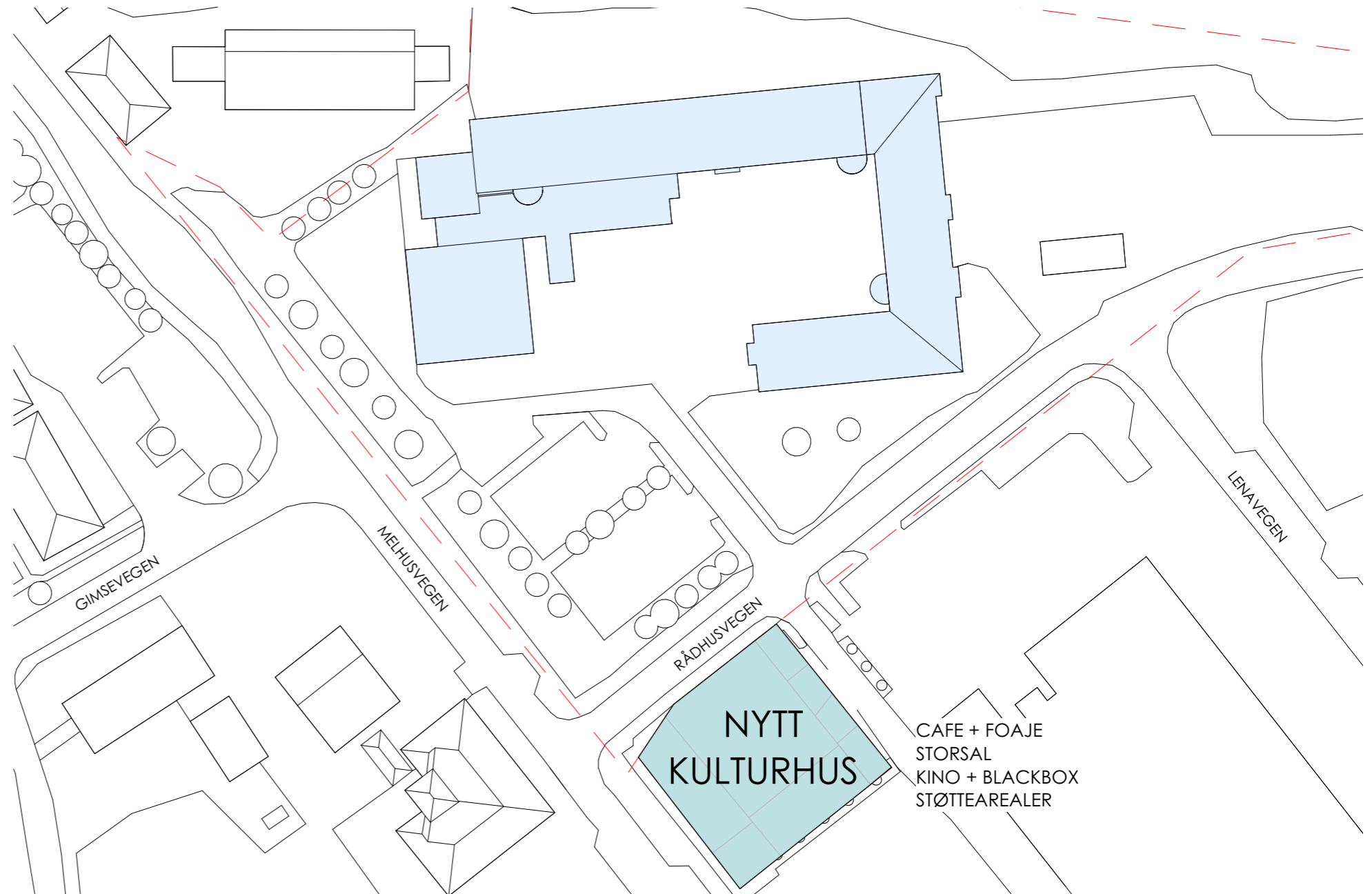
kino: 140 m<sup>2</sup> (75 seter)

blackbox: 200 m<sup>2</sup>

foaje: 450 m<sup>2</sup>

cafe: 200 m<sup>2</sup>

+ div. støttearealer (inkl. 1 plan kjeller under hele tomten)



# KOSTNADSVURDERINGER

## OVERORDNET

Det er alltid en viss usikkerhet knyttet til alle former for kostnadsvurderinger i forbindelse med byggeaktivitet. Dette gjelder spesielt situasjoner med eksisterende bygningsmasse og veldig tidlig fase kalkulering. **I dette tilfellet har en begge faktorer tilstede.**

Transformerings og oppgradering av eksisterende bygg er forbundet med stor usikkerhet og risiko for de utførende. Dette medfører ofte stor innkalkulert kostnadsmessig risiko. I denne sammenheng kan en si at risiko betyr kostnad.

Det er forsøkt å synliggjøre hva denne usikkerheten kan forventes å bety for de ulike budsjettallene. Det er også synliggjort noen variasjoner innenfor de ulike utbyggingsforslagene.

## REFERANSEPROSJEKT

Mulighetsstudiet baserer sine kalkyler på generelle erfaringstall fra byggebransjen.

Disse generelle estimatene er videre forsøkt balansert med reelle erfaringstall fra tilsvarende referanseprosjekt: **Bjørnsonhuset** (Molde), **Konserthuset** (Stavanger), **Kilden** (Kristiansand), **Kulturhuset** (Hamar) og **Kimen Kulturhus** (Stjørdal).

Erfaringstallene fra disse er korrigerert for pristigning, størrelse, program og kompleksitet. Det er i denne sammenheng fokusert på tall fra **Kulturhuset** (Hamar) og **Kimen Kulturhus** (Stjørdal). Dette skyldes at disse er de nyeste prosjektene, samtidig som de har relevant program og innhold.

## KOSTNADSVURDERING (M<sup>2</sup>-PRIS)

En må kunne anta at kvalitet og teknisk innhold kan forutsettes noe enklere for prosjektet på Melhus (sammenlignet med f.eks. Hamar og Stjørdal). Dette vil isolert sett tilsi en noe lavere kostnad.

Melhus blir trolig et betydelig mindre prosjekt bestående av relativt små enheter. Dette driver kostnadene opp.

Disse to forutsetningene vil trolig veie opp for hverandre. Det vil derfor være rimelig å anta at en gjennomsnittlig m<sup>2</sup>-pris pr. bruttoareal (BTA) for disse referanseprosjektene kan legges til grunn. (Merk at m<sup>2</sup> - faktor gjelder for hver etasje der det er flere etasjer).

Kort oppsummert har mulighetsstudiet derfor forutsatt følgende:  
Gjennomsnittlig kalkulasjonspris for hele BTA: **52.000,- / m<sup>2</sup> BTA\***

## PARKERING (PÅ TERRENG)

For å beregne kostnad for opparbeidelse av parkeringsplasser på terreng må en inkludere parkeringsareal, tilhørende kjøreareal, VA, belysning m.m.

Erfaringstall tilsier følgende brutto prosjektkostnad pr. parkeringsplass: **ca. 30.000,- / plass\***

## PARKERING (P-KJELLER)

For å beregne kostnad for opparbeidelse av parkeringsplasser i parkeringskjeller må en inkludere parkeringsareal, tilhørende kjøreareal, grunnarbeid, konstruksjon, belysning, ventilasjon m.m. Her er det benyttet reelle erfaringstall pr. m<sup>2</sup> fra bl.a. **Kimen** (Stjørdal): ca. 10.500,- / m<sup>2</sup> BTA\*

For prosjektering av parkeringskjellere beregner en gjerne 25-30 m<sup>2</sup> BTA pr. parkeringsplass - avhengig av effektiviteten til parkeringsanlegget. (Dette bruttoarealet inkluderer parkeringsareal og nødvendig manøvreringsareal).

Basert på dette kan en forutsette en brutto prosjektkostnad pr. parkeringsplass i p-kjeller på: **ca. 300.000,- / plass\***

## OPPGRADERING AV TEKNISKE ANLEGG

Generelt utgjør tekniske anlegg en betydelig andel av totale byggekostnader. Dette gjelder selvsagt også om en forutsetter rehabilitering av eksisterende bygg. Oppgradering av eksisterende tekniske anlegg er ikke medtatt i disse kostnadsestimatene, men det er rimelig å anta at disse vil ligge på 20.000 - 30.000,- / m<sup>2</sup> BTA for eksisterende bygg.

## GJENBRUK AV DAGENS KULTURSAL

Selv om dagens kultursal er i bruk i dag, kan en ikke kalkulere med en "0-kostnad" for videre bruk. For å kunne ha videre bruk må en normalt forutsette bygningsmessige oppgraderinger for tekniske installasjoner, fast inventar, innvendige overflater osv.

Hvis en velger å beholde dagens takkonstruksjon, men forutsetter full rehabilitering av resten av eksisterende sal, vil dette kunne medføre en kostnadsbesparelse på ca. 10.000,- / m<sup>2</sup> sammenlignet med nybygg.

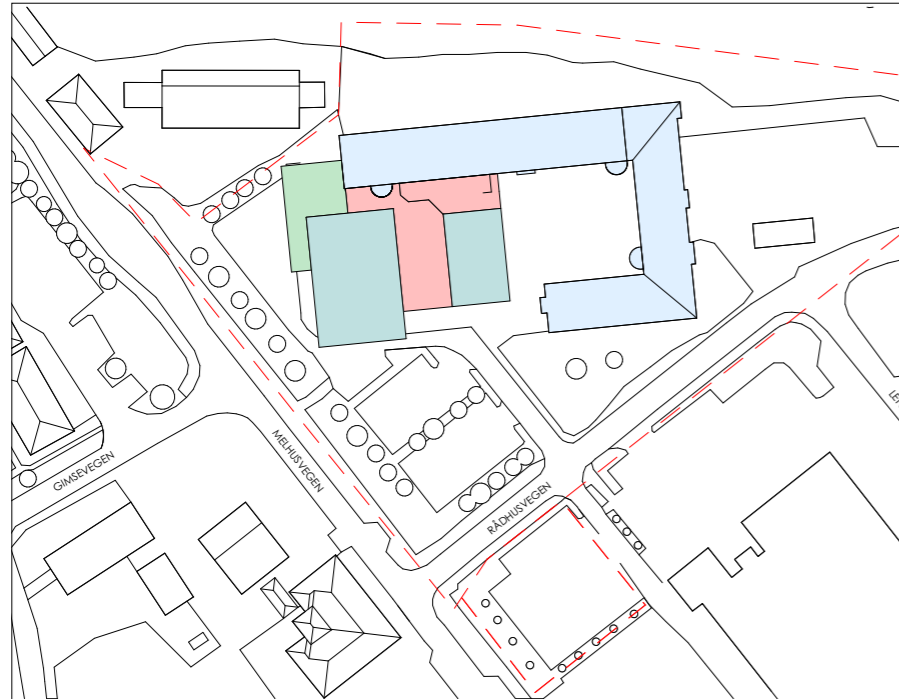
Hvis en derimot forutsetter å f.eks. heve eksisterende takkonstruksjon for å øke brukbarheten av dagens sal, er det rimelig å anta at det totalt sett vil koste like mye som å bygge nytt.

Konklusjon: dagens kultursal bør brukes som den er - eller rives.

\* inkluderer merverdiavgift og usikkerhet

# KOSTNADSVURDERINGER - NOEN ALTERNATIVER

## ALT 2B

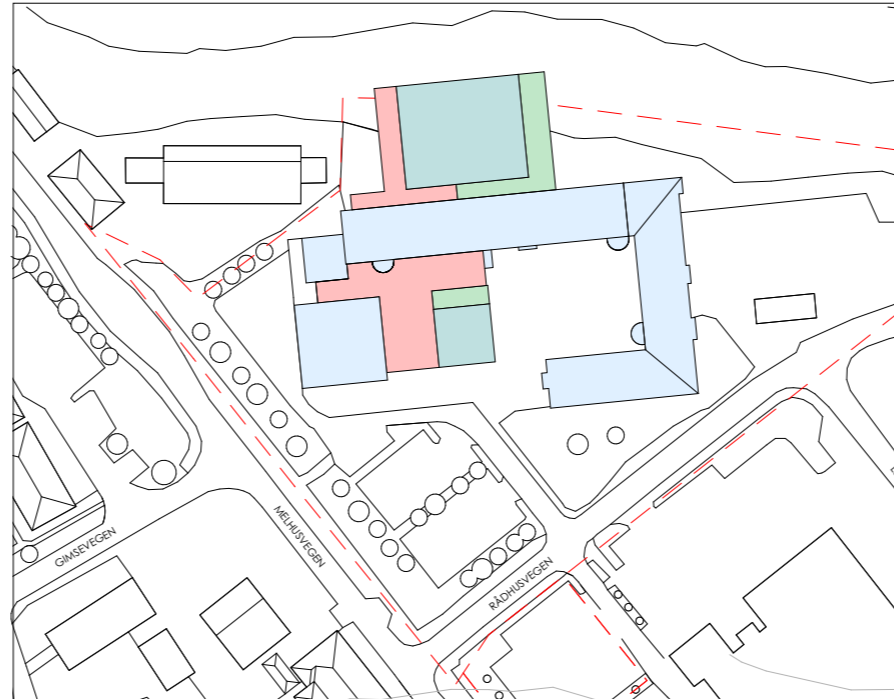


**Kostnadsestimat: 117 MNOK**

BTA: 2.250 m<sup>2</sup> (inkl. ca.100 m<sup>2</sup> tilleggsareal)  
BTA-faktor: 52.000,- \*

\* Løsningsforslag forutsetter riving av eksisterende kultursal. Denne kostnaden er vurdert inkludert i BTA-faktor for dette alternativet.

## ALT 2D

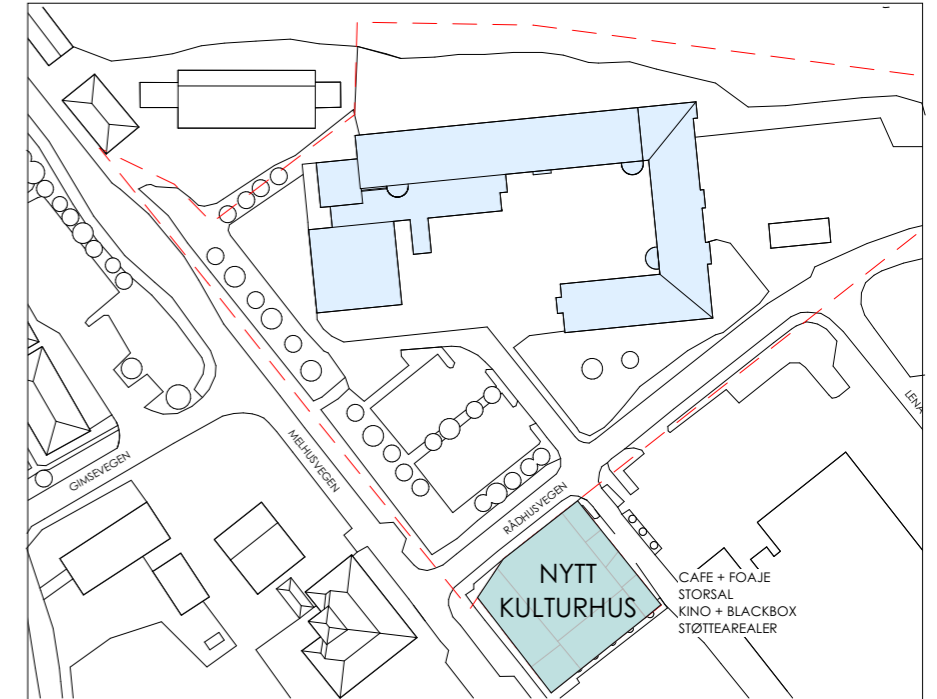


**Kostnadsestimat: 142 MNOK**

BTA: 2.400 m<sup>2</sup> (inkl. ca.100 m<sup>2</sup> tilleggsareal)  
BTA-faktor: 52.000,- \*

\* Løsningsforslag forutsetter plassering i terrengskråning med ukjente grunnforhold. Melhus har erfaringsmessig en viss risiko for kostbare grunnforhold. BTA-faktor er derfor justert med en merkostnad for fundamentering og grunnforhold på ca. 10.000,- / m<sup>2</sup> BTA for de arealene som ligger inne i skråningen.

## ALT 3



**Kostnadsestimat: 203 MNOK**

BTA: 3.900 m<sup>2</sup> (inkl. ca. 1.300 m<sup>2</sup> tilleggsareal i kjeller)  
BTA-faktor: 52.000,- \*

\* Løsningsforslag forutsetter en del støtteareal i kjeller. For å håndtere logistikk og tekniske arealer er det forutsatt kjeller i 1 etg. under hele bygget.

**Merknad:** Ingen av kostnadsestimatene inkluderer parkeringskjeller eller kostnader knyttet til utomhusanlegg.

# KONKLUSJON / OPPSUMMERING

---

## VIDERE ARBEID

Melhus kommune har i denne mulighetsstudien fått synliggjort noen muligheter og begrensninger rundt eksisterende kultursal.

Noen av de spørsmålene som ikke er drøftet i detalj i dette mulighetsstudiet, bør likefullt utredes av kommunen i nær fremtid. Dette knytter seg primært til de tre nevnte temaene:

- **Melhus kultursal i relasjon til kommunens lokaler**

Melhus kommune bør kartlegge arealbehov for egne arbeidsplasser, potensialet i eksisterende lokaler og mulige fremtidige utbygginger i forbindelse med eksisterende Rådhus.

- **Melhus kultursal i relasjon til hele kommunens kulturliv**

Melhus kommune bør kartlegge hva som finnes av mulige øvingslokaler og alternative kulturarenaer i kommunen i dag. Denne kartleggingen bør så brukes som et styringsverktøy i en konkret programmering av et romprogram for nytt kulturhus. Kommunen må skaffe seg oversikt for så å kunne foreta prioriteringer og valg.

Dette gjelder mer eller mindre uansett hvilket utbyggingalternativ kommunen ønsker å gå videre med.

- **Melhus kultursal som det viktigste momentet i utviklingen av sentrum**

Melhus kommune bør kartlegge hvordan et fremtidig kulturprosjekt kan bidra til en positiv utvikling av sentrum i Melhus. Dette kan med fordel gjøres som et overordnet mulighetsstudie for hele sentrumsområdet. Dette bør inneholde drøftinger rundt f.eks: urban bystruktur, offentlig tilbud, fordeling av ulikt program i kommunen, intercity-strategier, kulturlivet som offentlig møteplass, identitet for kommunen osv. osv.

Et slikt overordnet mulighetsstudie vil være et meget godt grunnlag for videre reguleringsarbeid for sentrum.

Det offentlige biblioteket må inngå i vurderingen av utviklingen av sentrum.

## STATUS - NOEN BETRAKTNINGER

Melhus kommune er heldig som har et så veletablert og aktivt kulturliv!

En må kunne si at denne positive trenden er mer på tross av, heller enn ved hjelp av, de bygningsmessige omgivelsene til dagens kultursal.

Alle viste alternativer i mulighetsstudiet vil gi en forbedring av dagens situasjon.

Potensialet i området rundt rådhuset er veldig stort.

Potensialet for at kulturaktiviteten kan bidra til en positiv sentrumsutvikling er veldig stor.

**Alt i alt har Melhus kommune nå et veldig godt utgangspunkt for videre arbeid !**