

# **KULTURHUS** **i forbindelse med** **Levanger fjordhotell** **FORANALYSE**



## Forord

Jeg kan her legge fram en foranalyse for gjennomførbarheten for et kulturhus i samarbeid med Levanger fjordhotell. Det har vært en krevende utredning idet selve grunnlaget for arbeidet fortsatt vil kreve ytterligere utredning og flere svar før det kan ligge til rette for noen investeringsbeslutning.


I denne utredningen har det ikke inngått som oppgave å vurdere investeringsbudsjett eller driftsøkonomi. Jeg har således heller ikke hatt tilgang til de kostnadsvurderinger mv som jeg har forstått foreligger hos hotellprosjektet.

Denne utredningen er knyttet til prosjektet til Levanger fjordhotell. Utredningen går derfor ikke inn i realitetene i prosjektideer fra bl.a. Kulturhusets venner, men konstaterer at denne gruppen fortsatt har en avtale med Grande eiendom som også kan realiseres i andre prosjekt enn det som var aktuelt i vår.

Arbeidet med denne rapporten var lagt opp slik at gjennomførbarheten skulle kunne vurderes bl.a. på grunnlag av mulighetene for rekruttering av egenkapital fra de private interessentene i havneområdet. Dette er bakgrunnen for at denne rapporten ikke har foreligget tidligere.

Jeg vil takke Levanger kommune både for oppdraget og samarbeidet. Jeg håper at rapporten kan bli til nytte i det videre arbeidet.

Steinkjer/Levanger den 10. desember 2006

 **Cand. oecon. Stein Storsul**  
Gamle kongeveg 19 A,  
7725 Steinkjer

## Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>Innledning, oppdrag .....</b>	<b>5</b>
1.1	Initiativ Fjordhotellet .....	5
1.2	Formannskapetets vedtak den 2. mai 2006 .....	5
1.3	Initiativ Kulturhusets venner .....	5
1.4	Foranalyse – oppdrag .....	5
<b>2</b>	<b>Prosjekthistorie, bakgrunn .....</b>	<b>7</b>
2.1	Kulturhus i Levanger – lang story – liten framgang .....	7
2.2	Prosjekt fjordhotell som grunnlag .....	7
2.3	Andre initiativ.....	7
<b>3</b>	<b>Foreløpige idéskisser fra hotellprosjektet .....</b>	<b>9</b>
3.1	Synergi gjennom samlokalisering.....	9
3.2	Initiativgruppen .....	9
3.3	Hotellkonseptet – hovedprinsipper .....	9
3.4	Prosjektet .....	10
3.4.1	Hovedgrep.....	10
3.4.2	Planløsninger og bruksformål.....	12
<b>4</b>	<b>Misjon, mål, analysegrunnlag .....</b>	<b>13</b>
4.1	Visjonene for Levanger – kulturhusets rolle .....	13
4.2	Kulturhus og hotell – løsninger for synergi .....	13
4.3	Arbeidsmål for kulturhuset.....	13
4.4	Metode .....	14
4.5	Quality of Place .....	14
<b>5</b>	<b>Behovsvurdering, skisser til romprogram og –funksjoner.....</b>	<b>16</b>
5.1	Bakgrunnen fra hotellprosjektet.....	16
5.2	Fylkeskommunens rombehov .....	16
5.3	Kommunens behov for lokaler til institusjoner mv .....	17
5.4	Interne behov i det frie kulturlivet – organisasjoner, lag .....	18
5.4.1	Lokalt foreningsliv .....	18
5.4.2	Idrettslig aktivitet .....	18
5.4.3	Andre nye og hel/halvkommersielle kulturytringer og aktiviteter.....	18
5.5	Kulturformål med mangelfull anleggsdekning.....	19
5.5.1	Konsert- og teatersal.....	19
5.5.2	Utstillings- og arrangementsfasiliteter .....	19
5.5.3	Oppsummering.....	20
5.6	Effekter av ny behovsdekning .....	20
5.6.1	Styrking av skapende og utøvende kunst og kulturytringer ellers .....	20
5.6.2	Stimulert tilbud innenfor de uformelle kulturarenaene .....	20
5.7	Funksjon i byen og regionen .....	21
5.8	Eksempler fra andre kulturhus.....	22
5.8.1	Bodø kulturhus .....	22
5.8.2	Oseberg, Tønsberg .....	23
5.8.3	Storstuggu på Røros .....	25
5.8.4	Harstad kulturhus .....	27
5.8.5	Dunkers kulturhus, Helsingborg .....	29
5.9	Skisse til romprogram.....	31
5.9.1	Stort kulturhus – regional rolle.....	31

5.9.2	Middels stort kulturhus – lokal rolle .....	32
5.10	Funksjoner for anvendelse mv .....	33
5.10.1	Scenen i storsal.....	33
5.10.2	Skuespillerfasiliteter .....	33
5.10.3	Amfiet i storsal.....	34
5.10.4	Liten sal.....	34
5.10.5	Kulturoase .....	34
5.10.6	Tekniske krav .....	35
<b>6</b>	<b>Organisasjon og eierskap mv .....</b>	<b>36</b>
6.1	Premisser for valg av eiendomsform .....	36
6.2	Relasjonen kulturhuset – hotellet .....	36
6.3	Kulturhusselskapet .....	37
6.3.1	Aksjonærer, eiersits .....	37
6.3.2	Styre og ledelse .....	37
6.4	Virksomhet, drift .....	37
6.4.1	Basisavtale hotellet – kulturhuset.....	37
6.4.2	Disponering av kulturhusets kapasitet.....	38
6.4.3	Andre organisasjonsspørsmål.....	38
<b>7</b>	<b>Finansieringsmuligheter .....</b>	<b>39</b>
7.1	Egenkapital fra investorer i havneområder.....	39
7.2	Statlige ordninger .....	40
7.2.1	Tidligere tilskuddsordning til kulturbygg m.v.....	40
7.2.2	Nye ordninger under Kulturdepartementet .....	40
7.2.3	Norsk kulturråd.....	42
7.2.4	Nærmere om regionale møteplasser og formidlingsarenaer .....	42
7.2.5	Innovasjon Norge.....	44
7.3	Fylkeskommunen .....	44
7.3.1	Prioritering overfor statlige ordninger .....	44
7.3.2	Investeringsstøtte.....	44
7.3.3	Regionale utviklingsmidler.....	44
7.3.4	Fylkeskommunens venteliste .....	45
7.4	Kommunen.....	45
7.5	Sponsorer.....	45
7.6	Oppsummering om finansieringsmuligheter .....	45
7.6.1	Lokale investorer .....	45
7.6.2	Staten.....	46
7.6.3	Fylkeskommunen .....	46
<b>8</b>	<b>Gjennomførbarhet .....</b>	<b>47</b>
8.1	Avhengigheten av hotellet .....	47
8.2	Avhengigheten av finansiering .....	47
8.3	Konklusjon.....	47

## 1 Innledning, oppdrag

### 1.1 Initiativ Fjordhotellet

Platongruppen har i noen tid arbeidet en plan om å bygge et hotell i havneområdet i Levanger. Initiativtakerne til fjordhotellet har sett at Levanger mangler et sentralt kulturhus i byen, og at det synes å foreligge viktige synergier knyttet til å bygge et konferansehotell og kulturhus under ett. På bakgrunn av lokal kjennskap til Levangers behov og erfaringer fra tilsvarende løsninger i andre byer i Norge, har man så skissert et konsept for et kulturhus.

Platongruppen tok kontakt med forfatteren av denne rapporten på senhøsten 2005 med sikte på bistand til å utrede hvordan et kulturhus kunne realiseres i tilknytning til et fjordhotell. Dette initiativet ble så koordinert med Levanger kommune, og ledet fram til et samarbeid om et oppdrag der Levanger Næringssselskap AS er prosjektansvarlig oppdragsgiver.

### 1.2 Formannskapetets vedtak den 2. mai 2006

Det har foreligget to private initiativ om kulturhus i Levanger. Det ene er lagt fram av Platongruppen/Levanger Fjordhotell Eiendom og det andre av Kulturhusets venner, idet begge var avhengige av kommunens engasjement. Følgende vedtak i Levanger formannskap har gitt nødvendig innretning av arbeidet i dette spørsmålet:

*"Formannskapet ser positivt på engasjementet – og arbeidet med planer for hotell/kulturhus på havneområdet (Levanger Fjordhotell), og planene for kulturhus i Kirkegata 73 i regi av "Kulturhusets venner".  
Imidlertid vil Levanger kommune fortsette engasjementet mot realisering av hotell og kulturhus på havna. I tida fram til grunnlaget for investeringsbeslutning av dette prosjektet foreligger, vil ikke Levanger kommune støtte konkurrerende prosjekter."*

### 1.3 Initiativ Kulturhusets venner

I Levanger har aktører i det lokale kulturlivet – Kulturhusets venner – lenge erkjent behovet for et kulturhus i Levanger sentrum, og har nedlagt et betydelig arbeid med å finne løsninger på dette. Man har arbeidet med ulike løsningskonsepter som ikke har kunnet komme til realisering. Kulturhusets venner kunne presentere et forprosjekt for Kirkegt. 73 (Trøndermat) i mars 2006 på grunnlag av en prosjektutvikling som hadde foregått over noen tid. Dette forprosjektet skulle realiseres på grunnlag av et økonomisk samarbeid med Grande Eiendom AS som eier Kirkegt. 73.

Fra kommunens side har man ikke tidligere forberedt eller bearbeidet planer for et kulturhus i byen.

### 1.4 Foranalyse – oppdrag

På grunnlag av formannskapetets vedtak var det nødvendig med en nærmere utredning av innholdet i og mulighetene for realisering av et kulturhus i tilknytning til et planlagt fjordhotell. Dette ble til en todelt utredning for Levanger kommune.

Prosjekt- og teknologiledelse AS (PTL) v/Arne Utsetø Hoff ble engasjert for å gjennomføre en analyse hos interessentene i havneområdet, idet "Målet med interessentanalysen har vært å analysere interesse og grunnlag for å gå videre med planene om et kulturhus / hotell og hvilken rolle de ulike interessentene kan spille i et mulig utbyggingsprosjekt". Rapport fra PTL/Arne U. Hoff om dette oppdraget er datert 13. november 2006.

Undertegnede Cand. oecon. Stein Storsul ble engasjert for en foranalyse av innholdet i et kulturhus, idet oppdraget ble bekreftet i avtale datert 5. juli 2005. I denne oppdragsavtalen er oppgaven formulert slik:

*Gjennomføring av foranalyse for kulturhusdelen i Levanger fjordhotell. Arbeidsbeskrivelse framgår av notat av 24. april 2006 som inngår i denne avtalen som vedlegg.*

Arbeidsbeskrivelsen i prosjektplanen datert 24. april 2006, omfattet følgende hovedoppgaver i prosjektet:

1. Avklare realismen i aktuelle interessenter i kulturdelen
  - a. Nord-Trøndelag fylkeskommune
  - b. Levanger kommune
2. Funksjonskrav og romprogram
3. Samarbeidsmodell kulturhus – hotell
4. Finansieringsmuligheter
5. Organisasjonsmessige konsekvenser

Det var i prosjektplanen lagt til grunn at arbeidet skulle koordineres med PTL sitt arbeid, idet dette skulle avklare mulighetene for bidrag til finansiering av nødvendig egenkapital til realisering av kulturhuset. Dette er bakgrunnen for at den herværende rapporten først kunne legges fram etter at PTL hadde gjennomført sitt arbeid.

## 2 Prosjekthistorie, bakgrunn

### 2.1 Kulturhus i Levanger – lang story – liten framgang

Spørsmålet om kulturhus i sentrum er et gammelt spørsmål i Levanger. Mange interessegrupper har tatt ulike initiativ gjennom de siste 20 – 30 årene. Kommunens økonomi har imidlertid vært svak, og andre oppgaver har vært prioritert.

Det kulturhusprosjektet i sentrum som har vært bearbeidet og fulgt opp av Levanger kommune er Festiviteten. Dette er det gamle samlingslokalet i byen, og har gitt rom for både kino og revyer gjennom årene. Dette anlegget er forholdsvis nylig oppusset. Festiviteten er et lite kulturhus med fast amfi med 214 plasser og sparsomme fasiliteter for scene. Anlegget er godt fungerende for forestillinger i små formater, og fungerer godt innenfor sine forutsetninger. En stor del av anleggets kapasitet er disponert til kino.

På denne bakgrunn har det ikke vært gjennomført noen behovsanalyse mv i kommunens regi for et noe større anlagt kulturhus i Levanger sentrum. Den foranalysen som legges fram her er derfor faktisk den første gjennomgående utredningen av kulturhusbehovet i Levanger sentrum som er utført i regi av kommunen.

### 2.2 Prosjekt fjordhotell som grunnlag

Det er fjordhotellprosjektet som har vært utløsende for kommunens engasjement i kulturhusspørsmålet nå. Dette henger sammen med at dette prosjektet innebærer to typer synergi som anses å forsterke muligheten for gjennomførbarhet:

1. Kulturhuset kan realiseres i en synergi med hotellet. I dette ligger mulighetene for rasjonelle investeringer og rimeligere drift.
2. Kulturhuset kan realiseres i forbindelse med en samlet utbygging av hele havneområdet gjennom å gjøre området mer attraktivt og dermed stimulere den utviklingen som er påbegynt.

Det er derfor samarbeidsprosjektet med hotell i havneområdet som er grunnlaget for denne foranalysen.

### 2.3 Andre initiativ

Gjennom de siste årene har også en privat initiativgruppe med utspring i Levanger mannsanglag arbeidet for å få i stand en løsning på behovet for kulturhus i Levanger sentrum. Denne grupperingen har etter hvert blitt til interesseforeningen Kulturhusets venner.

Kulturhusets venner la i mars 2006 fram en plan for å bygge om industrianlegget etter Trøndermat til kulturhus. Da formannskapet vedtok å sette i gang utredning av kulturhus i mai 2006 valgte man å legge konseptet på havna til grunn og ikke det prosjektet som var fremmet av Kulturhusets venner.

Når Kulturhusets venner sitt prosjekt likevel nå nevnes i denne sammenhengen, er

det fordi dette prosjektet er lagt fram av en gruppering i kulturlivet selv. På den måten framstår prosjektet som det lokale kulturlivets egen vurdering av behovet for nye kulturhusfunksjoner i byen, og utgjør derfor er en interessant referanse for den behovsanalysen som vi skal gjøre i denne foranalysen.

Slik Trøndermatprosjektet forelå, synes det å omfatte et gulvareal på knapt 1500 m<sup>2</sup>. Romprogrammet er så langt vi kan lese tegningene følgende:

<b>Trøndermat</b>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Storsal	430	
Liten sal	100	
lager ved scene mv	185	
Grupperom	75	
Verksted scene	40	
Skuespillergard	60	890
Kunstnerkro	115	
Kjøkken	45	
garderober	65	
Vestibyle	290	
Kontor/adm	25	
Personalgard etc	35	575
<b>Sum areal (Ca)</b>	<b>1465</b>	

Det såkalte Trøndermatprosjektet er lagt opp for en lavbudsjettets drift i samsvar med god dugnadstradisjon. Driftsopplegget var planlagt innenfor en utgiftsramme på 3,3 mill kroner inkl rentekostnader og ekskl avskrivninger. Driftsorganisasjonen var basert på dugnadsledelse og med "eldrebedrift" i stab.

Det må vel i denne forbindelsen bemerkes at dugnadsbaserte driftsorganisasjoner oftest er effektive i en initial begeistringsfase, og krevende å opprettholde over år. Bak det hele ville kommunen også i dette tilfellet utfordres til å stille garanti for lån og drift. På den annen side har Kulturhusets venner en styrke i samarbeidet med Grande Eiendom, et samarbeid som ikke er avgrenset til Trøndermatprosjektet.

I arbeidet med dette prosjektet har vi lagt til grunn at målene for det kulturhuset som Levanger har behov for, vil kreve en profesjonell driftsorganisasjon i proaktiv rolle for å utløse ny og skapende kulturaktivitet. Slike mål, strategier og skisser til arbeidsformer er utførlig omtalt i de respektive kapitler nedenfor.

### 3 Foreløpige idéskisser fra hotellprosjektet

#### 3.1 Synergi gjennom samlokalisering

Platongruppens hotellprosjekt har ut fra egne forutsetninger skissert visse kulturhuslokaler. Det er klart at Platongruppen har hatt god kjennskap til de behovsvurderingene som har gjort seg gjeldende i kulturlivet i Levanger. I tillegg har Platongruppen hatt kontakt med de fylkeskommunale institusjonene Nord-Trøndelag Teater og Musikk i Nord-Trøndelag. På grunnlag av de behovsvurderingene som etter dette kunne oppsummeres av Platongruppen har man så lagt et romprogram for det forslaget til kombinert hotell og kulturhus som foreligger nå.

Prosjektplanene slik de dermed er presentert, skal således være forberedt for en maksimal vinn-vinn-løsning:

1. Kulturhusets arrangement vil kunne støtte seg på overnattings- og kafé/restaurantkapasitet i hotellet.
2. Hotellets arrangement vil kunne støtte seg på kurs- og konferansefasiliteter i kulturhuset.
3. Hotellets kjøkken kan betjene både hotellets restaurant m.v. og servering i konferansefasilitetene i kulturhuset.
4. Man vil kunne samarbeide om felles fasiliteter for å betjene publikum ved store arrangement, jfr garderober, toaletter, arrangementstekniske funksjoner m.v.

#### 3.2 Initiativgruppen

Der er Platon Prosjektutvikling AS (987891009) som har utviklet prosjektet Levanger fjordhotell. Nøkkelmann og pådriver er Levangermannen Bjørn Lyng. Levanger Fjordhotell Eiendom AS (888624422) eier prosjektet, idet dette selskapet har flere lokale eiere. Det er en rekke selskaper som har hatt ulike engasjement i utviklingen av prosjektet. Uten å gå nærmere inn på de interne relasjonene mellom disse selskapene, omtales de i sum som Platongruppen. Platongruppen er imidlertid ikke et eget selskap, der er derfor vi anser det hensiktsmessig å vise til de viktigste selskapene som faktisk og reelt er engasjert i hotellprosjektet.

#### 3.3 Hotellkonseptet – hovedprinsipper

Det hotellkonseptet som fortsatt og stadig er under utvikling, handler om følgende:

- 154 rom og suiter, idet antallet rom og suiter skal kunne variere innenfor konseptet.
- Restaurant.
- Spa-/velværekonsept.
- Møte- og konferansefasiliteter, formentlig i samarbeid med kulturhuset. Mulighet for utendørsscene mot havnebassenget.
- Inkubatorlokaler for etablerende bedrifter innenfor kulturbasert næring.

Inkubatoren vil fungere i samspill med funksjoner og virksomheter i kulturhuset.

Platongruppen er i forhandlingsprosess med flere hotellinvestorer og hotellkjeder med sikte på samarbeid både om eierskapet og driftsoppgaven. Platongruppen har en samlet finansieringsløsning under forberedelse, og anser å ha kontroll på nødvendig egenkapital m.v.

### 3.4 Prosjektet

#### 3.4.1 Hovedgrep

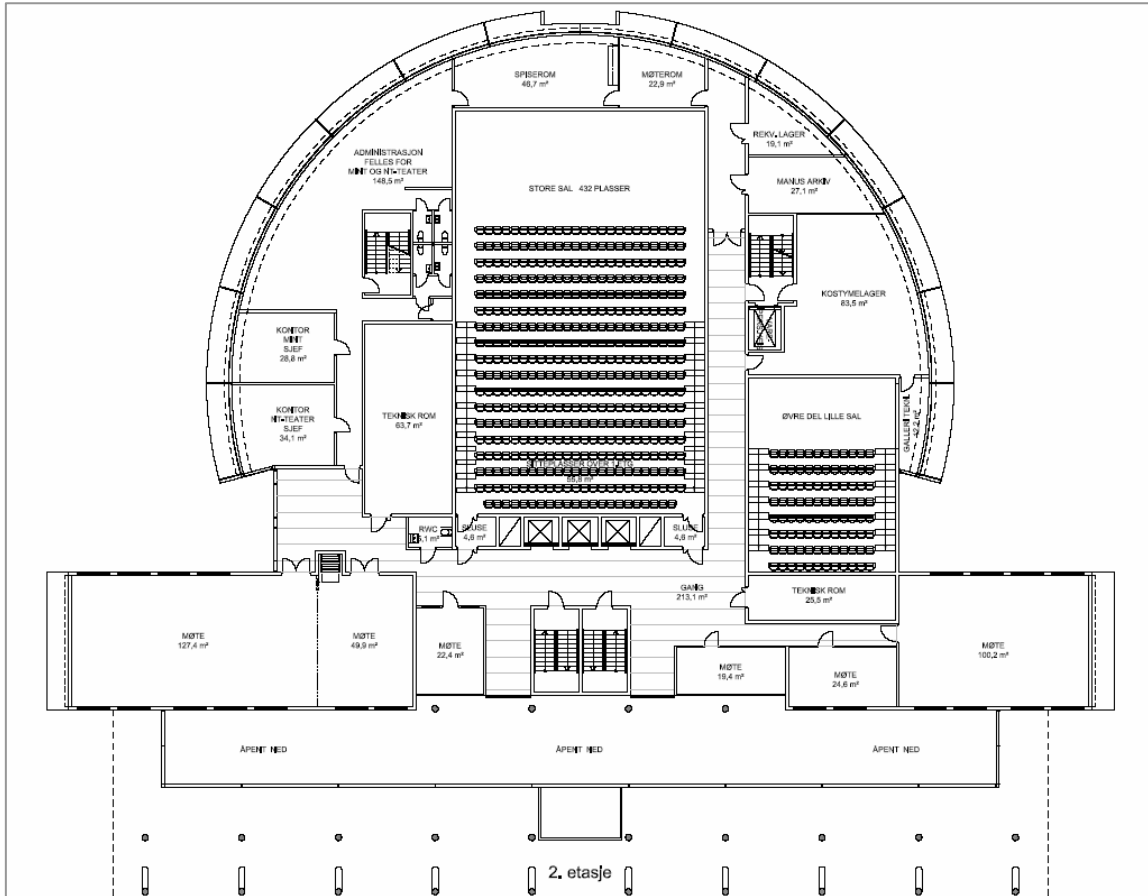
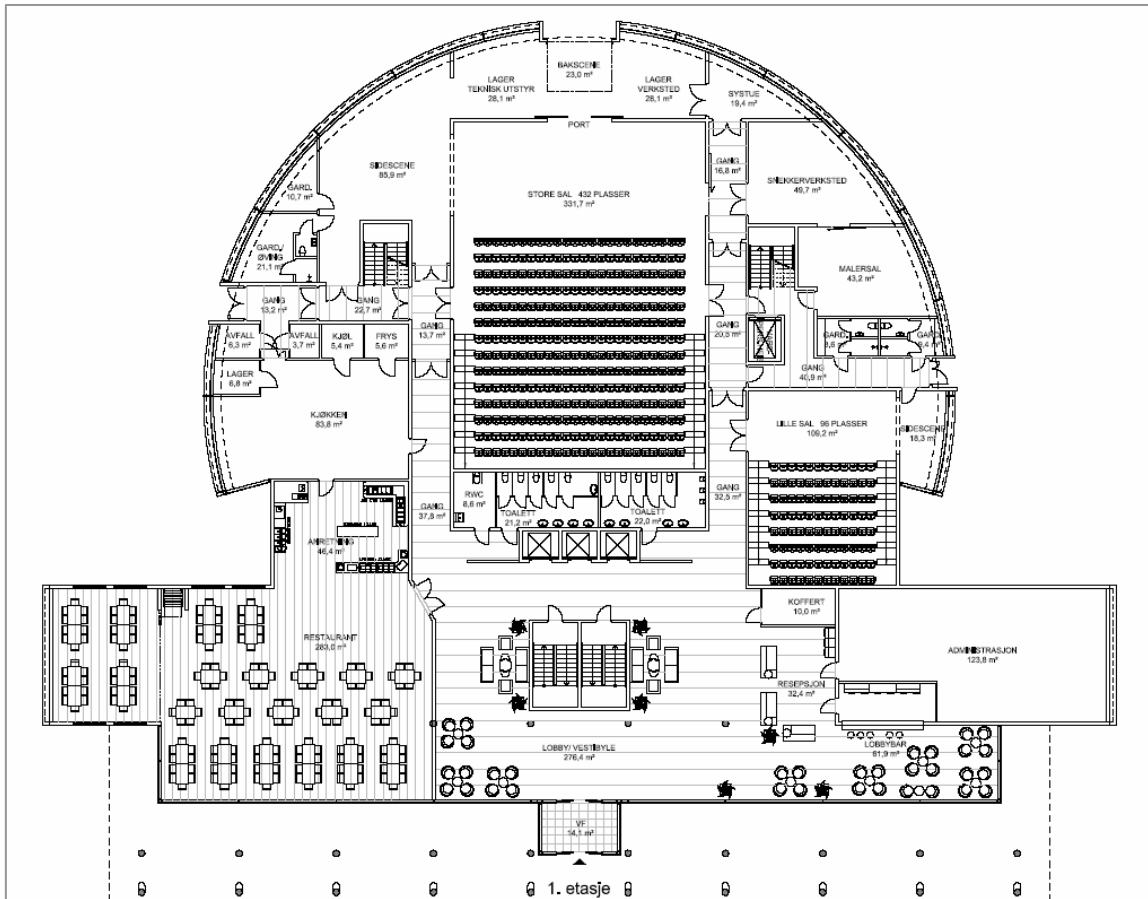
Hovedgrepet i prosjektet kan kort oppsummeres slik:

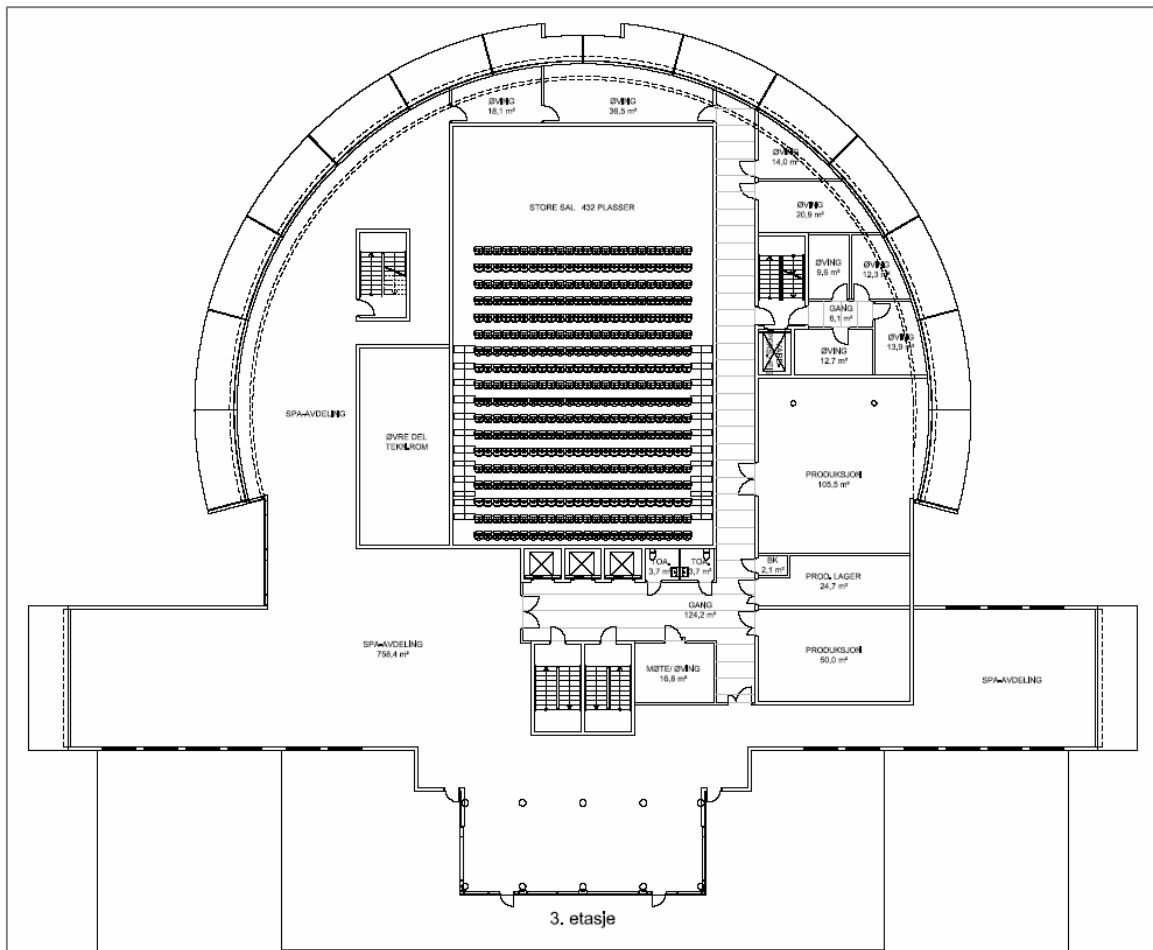
1. Lokalisering inn mot havneområdet og med hovedinngang fra sjøsiden
2. En treetasjes bygning som inneholder
  - a. Serveringsfasiliteter med tilhørende kjøkken mv
  - b. Konferansefasiliteter i kombinasjon med kulturhus
  - c. Kulturfasiliteter i kombinasjon med konferanse
  - d. Bedriftsinkubator i kombinasjon med kulturhus
  - e. Spa i kombinasjon med hotellet
3. En høgbygning med hotellrom- og suiter

Det er dette som danner et grunnlag for fysisk utforming og tilpasning til kulturhusprosjektet.



For illustrasjonens del har vi på følgende sider tatt inn plantegninger som viser hvordan kulturhusfunksjonene er tenkt løst over tre etasjer bygning. Det er klart at dette er foreløpige planutkast, og må derfor ikke leses som endelige kulturhusplaner fra Platongruppen og Kosbergs Arkitektkontor.





### 3.4.2 Planløsninger og bruksformål

Hovedløsningen i dette konseptet er – sett fra kulturhusets side:

1. En sentralt plassert storsal med scene 432 sitteplasser. Denne salen og scenen går gjennom alle tre etasjer av denne lavblokken. Bakscenefasiliteter er plassert omkring scenen og innenfor rammen av planets halvsirkel. Det er disse funksjonene som er sentrale for kommunens engasjement i saken.
2. Næringslokaler for utleie, her skissert som tilpasset behovene for:
  - Lokaler for Nord-Trøndelag teater i halvsirkelens østre del i 1. og 2. etasje. I teaterets lokaler inngår en prøvesal på 109 m<sup>2</sup> og som går gjennom 1. og 2. etasje.
  - Lokaler for Musikk i Nord-Trøndelag i halvsirkelens vestre del i 2. etasje og i 3. etasje.
3. Inkubatorlokaler som mht rombehov tilpasser seg eventuelle reduserte rombehov hos fylkeskommunens institusjoner.

Hvis vi ser bort fra de påtenkte funksjonene for fylkeskommunens institusjoner, framstår selve kulturhusfunksjonene her i hovedsak sammenfallende med de behov som ligger i initiativet fra Kulturhusets venner.

## 4 Misjon, mål, analysegrunnlag

Dette kapitlet har til formål å bidra til viktige premisser for den videre behandlingen i Levanger av spørsmålet om å realisere et kulturhus i byen. I vårt fylke er det i Levanger vi finner sporene av en urban samfunnsform tilbake til middelaldere. Mens andre byer har bygget ut kulturelle arenaer og møteplasser som en del av byens struktur, har ikke dette skjedd i samme grad i Levanger. I Levanger ligger således arenaen åpen for en ny utvikling av et samfunn som kan framstå som det mest moderne i vårt nye århundre.

### 4.1 Visjonene for Levanger – kulturhusets rolle

Vi lanserer følgende tre teser som grunnlag for et kulturhus i Levanger:

1. Levanger skal utvikle et kultursamfunn som kombinerer forankringen i byens intimitet og de lokale tradisjoner med rom for kulturelt mangfold og innovasjoner i vekst og utvikling.
2. Kulturhuset skal gi økt kapasitet og større mangfold og forsterket kvalitet for økt kulturbruk.
3. Kulturhuset skal ha lav terskel for folkelig bruk, og samhandle med det nærmiljøet det skal ligge i og de kultursamfunnene som det skal virke for.

### 4.2 Kulturhus og hotell – løsninger for synergi

Prosjektplanene for kulturhuset slik de er presentert, har lagt til grunn en kombinasjon med hotellet som legger best mulig til rette for gevinst for begge parter - synergi:

1. Kulturhusets arrangement vil kunne støtte seg på overnattings- og kafé/restaurantkapasitet i hotellet.
2. Hotellets arrangement vil kunne støtte seg på kurs- og konferansefasiliteter i kulturhuset.
3. Hotellets kjøkken kan betjene både hotellets restaurant m.v. og servering i konferansefasilitetene i kulturhuset.
4. Man vil kunne samarbeide om felles fasiliteter for å betjene publikum ved store arrangement, jfr vringleareal. garderober, toaletter, arrangementstekniske funksjoner m.v.

### 4.3 Arbeidsmål for kulturhuset

I Innherredsregionen finnes det et antall kulturhus og tilsvarende lokaler der teater, musikk og annen kreativ og scenisk kunst kan framføres. Dersom man i Levanger skal oppnå medvirkning til finansieringen fra for eksempel fylkeskommunen og staten, er det en fordel dersom konseptet for et kulturhus i Levanger definerer en tydelig rolle for Levanger innenfor rammen av de eksisterende saler og hus.

De kulturhus og –saler som finnes i regionen må er små eller av middels størrelse, jfr følgende oversikt:

Kulturhus mv	Stor sal	Liten sal	Merknad
Dampsaga, Steinkjer	500	250	Ca 400 brukbare plasser ved scenisk framføring
Inderøy kulturhus, Inderøy	430		Teleskopamfi/flatt gulv
Stiklestad, Verdal		150	Flatt gulv/oppbygde tribuner
Aulaen Verdal vgs, Verdal	475		Redusert scenekapasitet
Tindved Teater, Verdal		250	Teleskopamfi/flatt gulv
Hint, Røstad			

Disse salene er godt dimensjonert for mindre og mellomstore produksjoner av musikk, teater etc.

Det som er begrensningen, er at disse salene ikke har kapasitet til å fungere som effektive arenaer for de store prosjekter og produksjoner. De store tiltakene har gjerne et potensial for å trekke et stort publikum, men er ofte dyre å produsere. Kombinasjonen av publikumsappell og produksjonskostnad gjør økonomien i slike tiltak avhengig av å kunne selge billetter i en sal med 6-800 sitteplasser. Slike kultursaler finnes faktisk ikke Nord-Trøndelag. Den eneste muligheten er provisoriske arrangement i idrettshaller, noe som ofte som brukes ved popkonserter. Dette er en konserttype som ikke har så store krav til akustikk og sittekomfort, og kan derfor ha akseptable vilkår i en idrettshall. Andre kunstarter vil ha vanskeligere vilkår, og vi finner dem derfor også sjelden i arrangement i slike fasiliteter.

#### 4.4 Metode

Som et grunnlag for å utrede behovene for et kulturhus m.v. har vi kombinert ulike data, konkret kunnskap om Levanger og erfaring med de respektive kulturområdene i tilsvarende sammenhenger i landet ellers. Metoden blir så å gjøre sammenlikninger med tettsteder, byer og kommuner som kan anses å gi relevante indikasjoner for forståelse av situasjonen i Levanger. Vi skal også ta utgangspunkt i de utfordringer som Levanger har m.h.t. å være et attraktivt sted for mangfold, nyskaping og økonomisk vekst, viktige vilkår for innovasjon og økonomisk vekst. Målet blir dermed å legge til rette for et kulturliv som i størst mulig grad har et mangfold og kvalitet som minst tilsvarer det som man ellers finner i middelstore byer i Norge. De helt smale kulturarenaene må for øvrig stort sett forventes å finnes i Trondheim.

Vi vet at bruk av kulturopplevelse og deltakelse i kulturutfoldelse henger nøye sammen med tilgjengelighet og tilbudt kvalitet. Der hvor et kulturtilbud har vært tilgjengelig over tid, øker bruken betydelig. Der hvor tilgjengeligheten kobles med svak kvalitet, blir bruken mindre. Det er derfor et komplekst bilde vi står overfor, vi kan vise til eksempler på denne effekten i regionen.

#### 4.5 Quality of Place

Nyere forskning og undersøkelser ellers i regioner og byer i vårt eget og i andre land viser at sentrale nøkkelbegreper for regionens/byens evne til nyskaping og vekst er<sup>1</sup>:

1. **Toleranse.** Det er viktig at kommunen, politisk ledelse, institusjoner etc,

<sup>1</sup> Jfr bl.a. Richard Florida: The Rise of the Creative Class and how it's transforming work, leisure, community and everyday life. Basic Books, 2003

bedrifter og andre synlig og offisielt markerer at mangfold (diversitet) er et økonomisk og kulturelt utviklingsmål som er godt for majoriteten så vel som for minoritetene. Det skal være en offisiell politikk å bygge et kultursamfunn med bred aksept for forskjellighet, og som hilser nye, kreative miljøer energisk velkommen.

2. **Talent.** Alle kategorier kreative mennesker skal oppfatte at Levanger er det riktige stedet for å realisere egen karriere, nye løsninger, innovasjoner, ny vekst og lønnsom næring. Dette handler om å bygge allsidige og uformelle arenaer i et lokalsamfunn som skal framtre som moderne, å satse på etableringer i kreative yrker i sin alminnelighet og bredde, å bygge et kultursamfunn med sterkt preg av kunst, kreativitet, energi, livsutfoldelse, glede og mangfold.
3. **Teknologi.** Det er kombinasjonen av gode vilkår for næringsøkonomisk utvikling gjennom arealer, logistikk og praktisk tilrettelegging og attraktive lokalsamfunn for de krevende grupper av talenter som de ulike bransjer og bedrifter har behov for, som skaper forutsetning for konkurranseevne og utvikling. Dersom de fysiske forhold er til stede, og byen preges av toleranse og åpenhet overfor talenter, tar industrien selv ansvar for at nødvendig teknologi gjøres tilgjengelig.

Vi har kanskje visse tradisjoner for at denne typen mål og strategier ikke oppleves som *politisk korrekte*. Med prosess og bred involvering som metode, ligger forholdene likevel til rette for å etablere et strategisk samarbeid som involverer kommunene, Innherred Vekst, utdanningsinstitusjonene, næringslivet m.v. for en moderne utviklingsprosess i Levanger. Utviklingen av et bredt kulturtilbud med de nye fasiliteter som kulturhuset vil representere er viktige ledd i en slik satsing, og skaper utgangspunktet for å forsterke de kulturelle arenaene sentrum og å utvikle et tett samspill med de formelle og uformelle arenaer for øvrig.

## 5 Behovsvurdering, skisser til romprogram og -funksjoner

### 5.1 Bakgrunnen fra hotellprosjektet

I prosjektet er det lagt inn tre basisfunksjoner for kulturhus, jfr også kapittel 3 foran:

1. Storsal med scene mv – dvs de sentrale kulturhusfunksjonene innenfor kommunens engasjement.
2. Næringsareal med utleieareal for fylkeskommunen med fasiliteter for:
  - a. Nord-Trøndelag Teater
  - b. Musikk i Nord-Trøndelag
3. Næringshage/inkubator med vekt på kulturbaserte og kreative næringer

### 5.2 Fylkeskommunens rombehov

Bakgrunnen i saken er altså at initiativtakerne for hotellprosjektet gjennom hele utredningsfasen har hatt dialog med lederne for fylkeskommunens institusjoner innenfor scenisk kunst, nemlig Nord-Trøndelag Teater (NTT) og Musikkjenesten i Nord-Trøndelag (MINT). På grunnlag av romprogram og funksjonskrav som har vært framlagt av disse lederne, har hotellprosjektet vist i forprosjektet hvordan fylkeskommunens institusjoner kan tilbyr skreddersydde lokaler i sammenheng med kommunens kulturhusfunksjoner og hotellets servicetilbud. Hele denne prosessen har imidlertid skjedd på et uforpliktende grunnlag.

Nå er utfordringen å koordinere et mer forpliktende program for kulturhuset som grunnlag for finansiering, prosjektering og realisering av byggeprosjektet innenfor en overskuelig framdriftsplan. Det var derfor behov for større klarhet i fylkeskommunens faktiske ambisjoner om et engasjement i kulturhusprosjektet i Levanger. På denne bakgrunn var det behov for å klarlegge hvordan spørsmålet om eventuelt å lokalisere NTT og MINT til kulturhotellet i Levanger sto hos fylkeskommunen, hvilke muligheter for en formell avklaring som foreligger der, hva fylkeskommunen i tilfelle behøver fra hotellprosjekteringen og fra Levanger kommune som grunnlag for en sin egen beslutningsprosess, og hvilket tidsperspektiv man eventuelt kunne se for seg i en slik sammenheng. Det var presisert at denne undersøkelsen var av rent orienterende art.

Vi har gjennomgått alle de spørsmålene som dette innebærer med fylkesråd Trude Nøst og fylkeskultursjef Ragnhild Kvalø i et eget møte den 4. september 2006. I dette møtet gjennomgikk vi forberedte spørsmål. Svarene på disse spørsmålene er deretter forelagt de to representantene for fylkeskommunen, idet de har bekreftet at det følgende kan oppsummeres som en konstatering av status:

1. Er flytting av NTT og/eller MINT en aktuell sak?
  - Spørsmålet om relokalisering av NTT eller MINT eller begge institusjonene er ikke noen sak i fylkeskommunen nå. Følgende begivenheter kan endre denne situasjonen:
    - a. Vegvesenet avklarer bevilgninger til omlegging av riksvegene på Stiklestad slik at dette muliggjør realisering av utviklingsplanen ved Stiklestad Nasjonale Kultursenter (SNK).
    - b. SNK får bevilgninger på statsbudsjettet til realisering av sine utviklingsplaner, idet NTT ikke nødvendigvis inngår i disse.

- c. Nord-Trøndelag Teater får oppgradert status på statsbudsjettet, dvs får bevilgninger som et regionteater og dermed mulighet for en utbygging av virksomheten.
  - d. Fylkeskommunen benytter slike muligheter til utvikling ved NTT til å utrede hvorvidt de sceniske kunstaktivitetene skal samles ved at NTT og MINT samlokaliseres.
  - e. I dette bildet vil det høre med å vurdere hvordan disse institusjonene eventuelt skal få en utvidet rolle innenfor en aktuell sammenslåing av Trøndelagsfylkene til en samlet region, og hvilken betydning det eventuelt skulle ha for virksomhet og lokalisering.
- Fylkeskommunen er aktiv pådriver for å få i stand slike muligheter for utvikling som ligger i det foranstående. Det er imidlertid ingen signaler nå som indikerer at slike begivenheter er påregnelige i løpet av de aller nærmeste årene.
2. Hvilken saksprosess er aktuell i fylkeskommunen når slike åpninger likevel måtte foreligge? Er Levanger et foretrukket alternativ i utgangspunktet?
    - Når grunnlaget for en utviklingsplanlegging måtte være oppnådd, er det klart at alle spørsmål må utredes fra grunnen av i fylkeskommunen.
    - Dette gjelder både lokaliseringen av NTT og spørsmålet om samlokalisering med MINT.
  3. Aktuell framdrift – kommer saken opp i denne valgperioden?
    - Det er ikke realistisk at spørsmålet om å utrede flytting av NTT og/eller MINT blir en problemstilling i denne valgperioden, dvs i 2006 eller 2007.
    - Dette er spørsmål som eventuelt kan bli kulturpolitiske tema i valgkampen, dvs med sikte på realisering i neste fylkestingsperiode. Partiene har ikke lagt fram noen valgprogram så langt, så dette vet vi ikke noe om i dag.
  4. Foreligger det grunnlag for å diskutere noen form for intensjonsavtale eller prosjekteringssamarbeid nå for eksempel i løpet av vinteren?
    - Nei, det gjør ikke det.

Når det gjelder konklusjonen på denne undersøkelsen, legger vi til grunn at hotellprosjektet og kommunens kulturhus skal komme over i realistisk finansiering, prosjektering og anbud i løpet av vinteren eller første halvår 2007. På denne bakgrunn blir vår konklusjon todelt:

1. Planprosessen for kulturhotellet bør videreføres uten NTT og MINT som en del av romprogrammet.
2. Prosjektet bør planlegges slik at det på en enkel måte kan bygges til lokaler for NTT og MINT når situasjonen evt. måtte ligge til rette for det.

### 5.3 Kommunens behov for lokaler til institusjoner mv

Levanger har behov for en fysisk utvikling som gjør de vitale funksjonene i byen tydeligere hver for seg og i forhold til hverandre. Dette er et tema i den pågående utviklingsplanlegging særlig i havneområdet. Det er nødvendig at kulturens sentrale institusjoner og funksjoner kommer tydelig til uttrykk. Slik kan disse institusjonene underbygge sin rolle i Levanger sin utvikling. På denne bakgrunn – og i forbindelse

med kulturhotellprosjektet slik det framstår i forbindelse med utviklingsplanene i havneområdet – er det naturlig å peke på at:

1. Kulturhuset skal sammen med hotellet framstå som et ikonbygg i Levanger sentrum.
2. Kulturhuset skal være et selvstendig ikon for mangfold og kvalitet og sammenhengen mellom fortid, nåtid og framtid.

I samråd med kulturtjenesten i kommunen, jfr også andre utredninger som er gjort, kan dette behovet oppsummeres med at alle normale driftsoppgaver på kommunens side er godt løst i eksisterende lokaler. Dette handler om:

1. Bibliotek
2. Ungdomsfunksjoner og utekontakt
3. Kino
4. Kulturskole

#### **5.4 Interne behov i det frie kulturlivet – organisasjoner, lag**

##### 5.4.1 Lokalt foreningsliv

Dette handler om:

1. Rom for medlemsmøter
2. Kontor og lager for organisasjonenes administrative funksjoner
3. Lager for utstyr, for eksempel instrumenter, dekorasjoner og annet utstyr som foreningen bruker i sin virksomhet
4. Øvingsrom for frivillig kulturvirksomhet, dvs innenfor musikk, sang, teater, etc

Dette er bruksformål som foreningene alltid har løst på kreative vis i ulike lokaliteter i lokalmiljøet. Her fungerer skoler, grøndehus, kjellere, garasjer etc, der hovedpoenget er meget svak eller fraværende betalingsevne. Bruksformål som dette vil man finne bare unntaksvis i nye kulturbygg som skal være basert på husleieinntekter.

Det er urealistisk å anta at det frivillige kulturliv i sin alminnelighet representerer et bruksbehov som vil kunne henvises til nytt kulturbygg.

##### 5.4.2 Idrettslig aktivitet

Ingen problemstilling i relasjon til kulturhussaken i Levanger, jfr anleggene på Moan og planene for Trønderhallen.

##### 5.4.3 Andre nye og hel/halvkommersielle kulturytringer og aktiviteter

Vi er her inne i et område som ofte oppleves som hverdagsarenaene for ungdom og voksne, det handler om sosialt fellesskap omkring heller uformelle aktiviteter. Vi kan tenke på:

1. Jazz- og popmusikk etc i uformelle sammenhenger
2. Karaoke og stand-up komediateater

3. Bowling, spillehaller
4. Klatrevegger, action og fysisk utfoldelse (ref Trønderhallen)

Levanger har et visst tilbud i kommersielle lokaliteter på dette området. Dette er en fluktuerende bransje, og representerer en underskog i det daglige kulturbildet. Slike aktiviteter finner i dag sted i lokaliteter med ulike husleienivåer – fra rimelige vilkår i nedskrevne lokaler, til moderne og hippe tilbud i høyere prisklasser.

Det er ikke lett å se for seg at dette skulle være et område som er enkelt å innordne i et kulturhus med de husleiebehov som ligger der.

## 5.5 Kulturformål med mangelfull anleggsdekning

Ut fra den oversikten som kan utvikles innenfor rammen av det begrensede arbeidet som ligger bak dette dokumentet, skal vi peke på noen kulturhusbehov i Levanger som peker seg ut som mangelfullt løst i dag.

### 5.5.1 Konsert- og teatersal

En sal av denne kategori i Levanger bør antakelig ha

1. 600 – 800 sitteplasser i amfi sett ut fra en regionalt perspektiv, eller 350 – 500 sitteplasser sett ut fra et lokalt perspektiv. Antallet sitteplasser (billetter) er bl.a. en viktig faktor for driftsøkonomien både for huset og de som skal bruke salen.
2. Scene tilsvarende minst de mål som gjaldt for B-scener, og med sidsener, bakrom garderobes etc som tilfredsstillende vår tids bruk av dekorasjoner, raske sceneskift og effekter.
3. Sceneteknisk anlegg med lyd- og lysanlegg etter dagens teknologi, fleksibilitet og anvendbarhet.
4. Regulerbar akustikk som skaper tilfredsstillende vilkår både for ulike musikkgenrer, store og små ensembler, musikkteater, teater og tale lyd for konferanser.

Vi vil i forbindelse med forslag til rom- og funksjonsprogram nedenfor kommer tilbake til de tekniske kravene til de funksjonene som er nevnt foran. Levanger har ikke noen slik sal i dag.

### 5.5.2 Utstillings- og arrangementsfasiliteter

Vi skal her peke på to behov som nok kan ha behov for bedre arbeidsvilkår:

1. Utstillingsfasiliteter for kunst og kunsthåndverk av alle slag. Selv om Levanger kunstforening har fått lokaler i "gulbygget" ved Levanger skole, ligger det fortsatt uløste behov for utstillingsrom som er store, åpne og nøytrale, og der lysforholdene kan designes for hver enkelt bruk. Slike lokaler er mangelfulle i størstedelen av Norge, noe som har gjort at Norsk Kulturråd har satt fokus på dette gjennom en stor programsatsing: Rom for kunst.
2. Utstillings- og arrangementsfasiliteter for enhver større og kanskje røffere kulturaktivitet.

Lokaliteter som dette er selvsagt hensiktsmessige i en fellesløsning med hotell, idet enkelte arrangement vil kunne integreres i foyer og myldrerom og samordnes med restaurant/servering. Samordning med lokaliteter på HINT Røstad er selvsagte i slike sammenhenger, jfr både kurs- og konferanserom og plass for store messer etc i den planlagte Trønderhallen.

### 5.5.3 Oppsummering

Behovet for de formelle arenaer og rom for kunst er funksjoner som adresserer seg mot et nytt kulturhus. Disse arrangementene representerer også betalingsevne fordi de henvender seg til et stort publikum og genererer driftsinntekter.

På den annen side tenker organisasjonene meget økonomisk, idet slike arrangement skal gi dem overskudd til øvrig drift. Kulturhusets utleietilbud vil derfor i realiteten være konkurranseutsatt, idet andre og formentlig billige lokaler i skoler, kantiner, kafeer, restauranter etc er reelle konkurrenter.

## 5.6 Effekter av ny behovsdekning

### 5.6.1 Styrking av skapende og utøvende kunst og kulturytringer ellers

Det er realistisk å rekne med at løsning av de kulturhusbehovene som er nevnt foran vil tilføre Levanger nye kvaliteter som kultursamfunn. En konsert- og teatersal bekreftes omtrent alltid av den aktiviteten som et slikt anlegg utløser i kulturlivet. Dette handler om:

1. Profesjonelle aktører og amatører i Levanger vil få en innendørs arena som gjør det mulig for dem å skape store og nyskapende kulturprosjekt hele året. Levanger har slike miljøer, det har Raud Vinter vist oss alle.
2. Levanger vil få et sterkere profesjonelt kulturtilbud. Turnerende teater og konserter fra norske og utenlandske institusjoner, samt ulike typer hel- eller halvkommerisielle grupper.
3. Kulturlivet i Levanger – alene eller i samarbeid med eksterne krefter – vil med hensiktsmessige lokaler kunne skape "special events" med hel- og halvkommerisielle arrangement innenfor alle typer kulturytring, herunder jazz, rock og pop.
4. Utstillinger av billedkunst, kunsthåndverk, håndverk og andre kulturytringer

### 5.6.2 Stimulert tilbud innenfor de uformelle kulturarenaene

Erfaringen er at utvikling på ett kulturområde stimulerer andre. De uformelle kulturarenaene stimuleres av de formelle, den ene kulturaktivitet trekker den andre i fart. Vi snakker her om:

1. Uformelle arenaer, dvs tiltakene formateres for å kunne integreres i ulike sammenhenger i lokalsamfunnet, i.e. på kommersielle arenaer i gater, kjøpesentra, restauranter etc
2. Formelle arenaer, dvs formater som har tilsvarende krav til lokaliteter som profesjonelle arrangement.

Levanger har erfaring med samspillet mellom formelle og uformelle kulturarenaer bl.a. i forbindelse med Marsimartnan. Det er denne typen erfaring som kanskje kunne aktiveres også i andre deler av året og sesongen.

## 5.7 Funksjon i byen og regionen

Vi har foran registrert at i Innherredsregionen er alle storsalene i tilgjengelige kulturhus små eller middels store. Det er ingen som har bygget kulturhus her i den størrelsesorden som man finner i for eksempel Molde, Harstad eller Røros. Dette begrenser mulighetene for større sceniske produksjoner, idet kostnadene både for slike prosjekter totalt og pr framføring ofte er så store at det bør være mulig å selge et større antall billetter for å få driftøkonomien på et forsvarlig nivå.

I vårt fylke vil slike produksjoner som regel ikke komme, eller arrangeres utendørs. Vi kjenner selvsagt tilfeller der man arrangerer slike produksjoner i idrettshaller og i spesielle tilfeller i kirker. Dette kan aldri bli annet enn provisorier, idet man her vil mangle scenefasiliteter som jo er helt avgjørende for en effektiv produksjon.

Realiseringen av en større regional storsal åpner også for andre arrangement. Vi kan tenke på landsmøter, store kongresser etc som kan samle flere hundre deltakere. Disse vil normalt ha behov for plenumssamlinger. I dag er det egentlig bare Trondheim som tilbyr slike muligheter, jfr også planene om Rica Hall i Stjørdal. I Levanger vil store messer kunne arrangeres med plenum i kulturhusets storsal og utstillinger mv i Trønderhallen på Røstad. Workshops og parallelle seminarer vil kunne arrangeres dels i hotellet og dels på HINT Røstad.

Fordi Levanger ikke har bygget sitt kulturhus tidligere, ligger det derfor en åpen mulighet for Levanger til å få det første kulturhuset i Nord-Trøndelag i fylket som er dimensjonert for store sceniske produksjoner og for store konferanser og messer.

Vi vil komme tilbake til dette temaet nedenfor, både under behandlingen av romprogram og av mulighetene for finansiering nedenfor.

## 5.8 Eksempler fra andre kulturhus

Vi vil nevne noen kulturhus der de fleste er løst i en eller annen relasjon til et samarbeid med hotell. Formålet med å nevne disse eksemplene er å illustrere den variasjonsbredden som løsningene kan ha – andres erfaring er alltid den viktigste veiledning i tillegg til klar analyse av egne behov. På denne måten kan disse eksemplene stå som inspirasjon til en videre utviklingsprosess i Levanger som kanskje kan innhente noen flere ideer utenfra?

### 5.8.1 Bodø kulturhus

Dette kulturhuset er bygget i samarbeid med SAS-hotellet i Bodø. Anlegget ble åpnet i 1991, og har i over 15 år vist at hotell og kulturhus kan fungere godt i en symbiose.

I storsalen er det 574 plasser med 469 plasser i amfi og 105 plasser i parkett. Stolene på parkett står i fire rader på flatt gulv. Orkestergraven kan settes i plan med scenen, og da benyttes kun plassene i amfi.

Til scenen i storsalen er det innlasting til kjørerampe (ca 40 cm høy) med atkomst direkte til scenen via et lagringsrom. Minste dørmål er 202 cm høyde og 192 cm bredde. Det er lett atkomst for f.eks. trailer, og gode parkeringsforhold.



Sceneåpningens bredde maks. 13.6 m Sceneåpningens høyde er maks 8 meter. Takhøyde til snorloft er 9,5 meter. Effektiv dybde og bredde er 12,5 meter. Scenegulvet er ca 70 cm fra parkett (publikumstolenes laveste plassering)

Orkestergraven har en flate på 4x10 meter, er sortmalt og kan justeres i fem forskjellige nivå: I flukt med scenen, mellom parkett og scenegulvet, i flukt med parkett, 1,3 m under scenenivå og 2 m under scenenivå (for orkester).

Lillesalen har et teleskopamfi med 152 plasser, 200 plasser for stående publikum. Scenen har fast grid i taket, samt en heisbar trosse på 6x1 m.

Huset har egen kulturhussjef og teknisk stab.

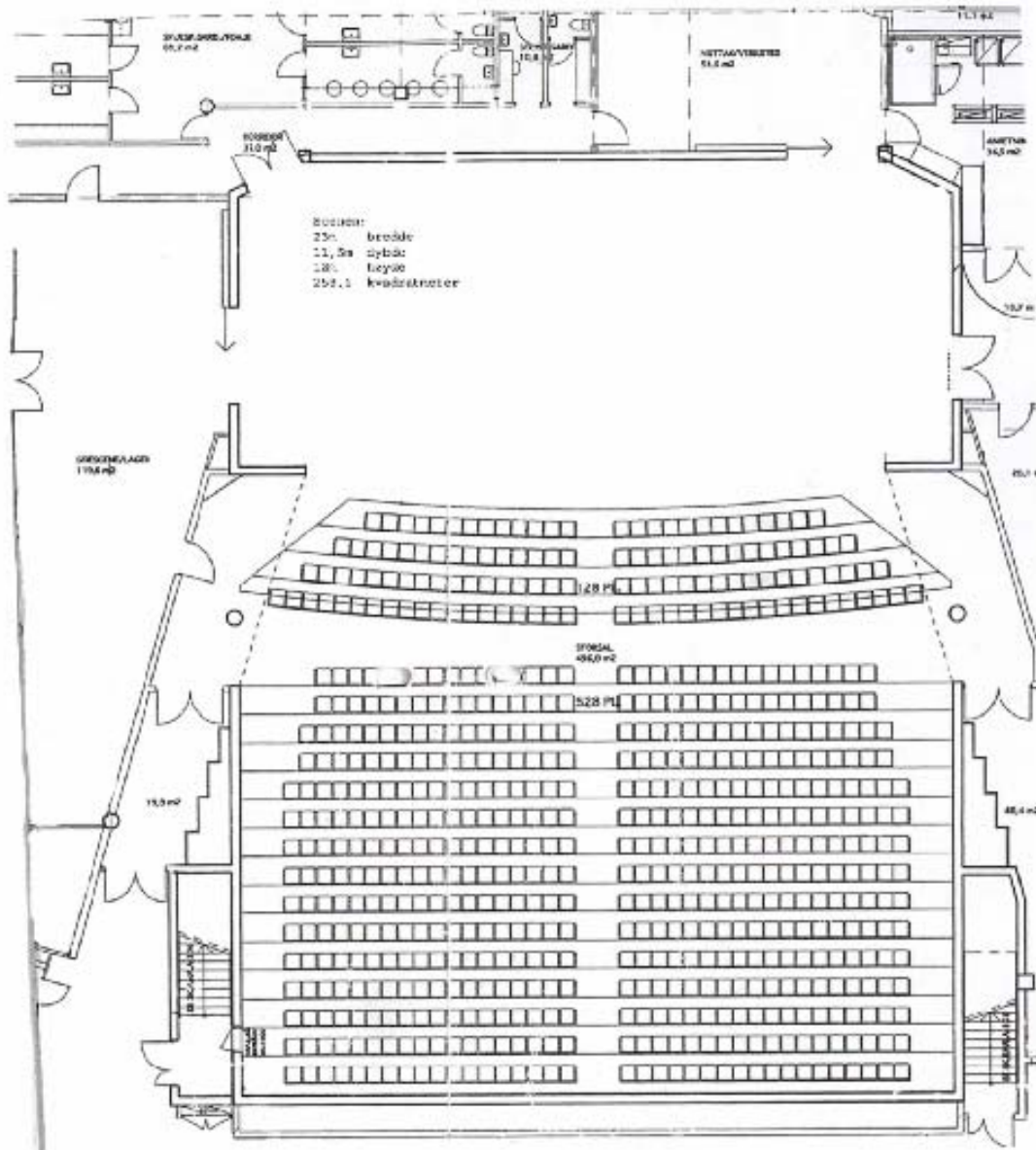
## 5.8.2 Oseberg, Tønsberg

Oseberg kulturhus er realisert i et samarbeid mellom kommunen og Lindahlplan Invest AS v/Arthur Buchardt. Hotellet drives som Quality Hotel Tønsberg.



Storsalen har 960 sitteplasser, 128 i orkester, 528 i amfi og 312 på ballkong.

Scenen er 23 m bred, 10-11 m dyp og 12 m høy. Sceneåpningen er 19 m bred og 9.5 m høy



I Tønsberg er samarbeidet mellom hotell og kulturhus bygget på at:

- Hotellselskapet som bygger, eier og driver av hele anlegget
- Kommunen disponerer 33 % av sambruksarealenes kapasitet etter nærmere definert bruksavtale
- Kommunens bruksrett skal benyttes til lokale og regionale arrangement i regi av ideelle organisasjoner/institusjoner eller kommunen selv. Kommersielle aktører skal leie av hotellet på vanlige forretningsmessige vilkår.

Kulturhuset har eget styre, men ikke egen driftsorganisasjon.

### 5.8.3 Storstuggu på Røros

Storstuggu på Røros sto ferdig i 2000 og har 3 hovedfunksjoner

- Kultursenter for Røros kommune.
- Regionalt kulturhus for Nord-Østerdal, Røros, Holtålen, Brekken og Tydal.
- Kurs- og konferansesenter for Quality Hotel & Resort Røros.

Huset er innholdsrikt:

	Kino	Klasse-rom	U-bord	Styre-rom	Amfi-oppsett	Tak-høyde	Kvm.
Falkbergetsalen:	550	400	90	-	314	6,0-7,2	464
Christianus Sextus:	200	120	50	40	-	2,8-3,5	160
Christianus:	100	50	30	24	-	2,8-3,5	80
Sextus:	100	50	30	24	-	2,8-3,5	80
Kinosalen:	124	-	-	-	-	2,4-5,0	162
Gropa:	100	-	-	-	-	4,3-5,9	153

Røros Kultur- og Konferansesenter AS (RKK AS) er eier av bygget Storstuggu.

Aksjonærer er Røros kommune (51 %) og Hotel Røros as (49 %).

RKK AS fungerer som et eiendomsselskap og leier ut bygget til to hovedleietagere;

Røros kommune som forestår all drift av kulturaktiviteter og kino.

Quality Resort Røros som forestår all drift av kurs- og konferanser.

RKK AS har en avtale med Røros Teknikk AS som utfører drift og vedlikehold av bygg, tekniske anlegg og teknisk utstyr.



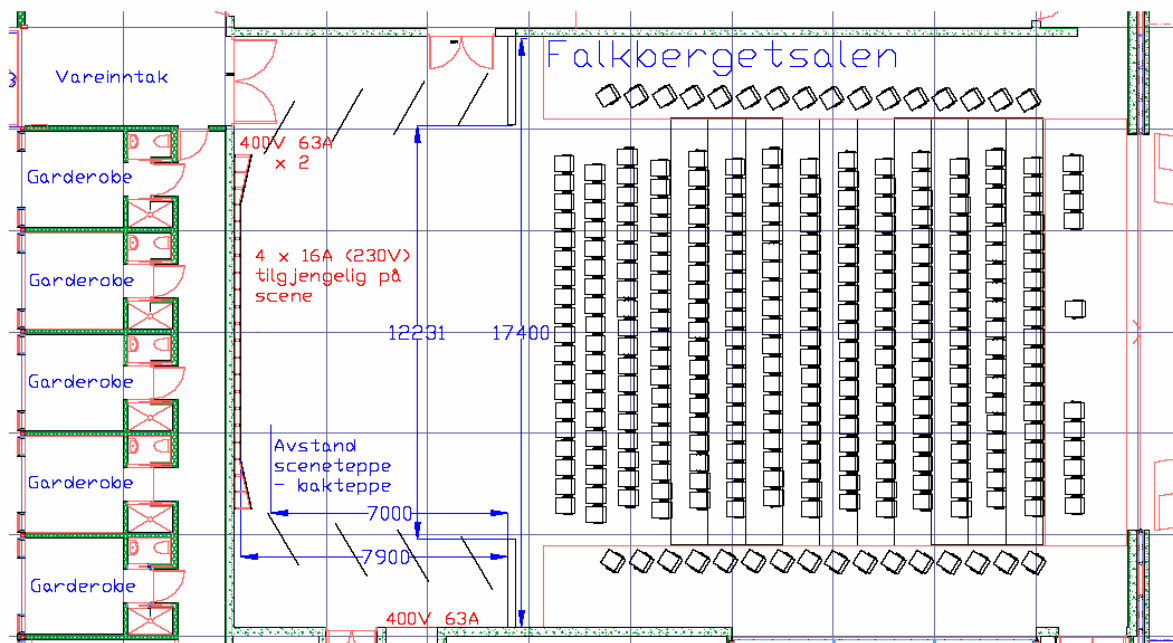
Falkbergetsalen er Storstuggus hovedarena for større konferanser og kulturarrangement. Salen har ei scene med grunnflate på 144 m<sup>2</sup> på samme plan som resten av salen. Sceneområdet kan bygges opp med scenemoduler, og har en godt utstyrt rigg med teknisk utstyr.

Falkbergetsalen har direkte innkjøringsmulighet fra varetransportgården. Dette letter inntransport for besøkende teater- og musikkensembler og gjør det mulig å kjøre containere rett in på scenen og til de scene tekniske lagrene. Det betyr også at store lastebiler kan kjøre rett inn til messeutstilling i den store salen. Salen kan åpnes mot både Gropa og Peisstuggu med automatiserte glassvegger, som gir lokalet stor fleksibilitet ved større arrangement.

Fakta for Falkbergetsalen:

- 465 m<sup>2</sup>
- Sitteplasser: 314 med amfi
- Sitteplasser: 550 uten amfi
- Svært stor fleksibilitet med flyttbare, mobile amfi og 2 store heis/skyvevegger mot foyer.

Lokalet har stort flerbrukspotensiale for messer, dansefester, konserter, kulturarrangement og tradisjonelle konferanser.



## 5.8.4 Harstad kulturhus

Harstad Kulturhus var ett av de tidlige konseptene for sambruk av bygningsmassen til kulturhus og hotell. Hotell Arcticus åpnet samtidig med kulturhuset i 1992.



Saler	Plasser	Takhøyde	m2
Speilsalen	64	4	111
Lysgården	Til utstilling	12	232
Lillesalen	153	5,5	156
Storsalen Amfi	1000	18	-
Storsalen Scene	200	18	308
Møtesuiter/grupperom			
307	16	2,4	39
407	16	2,4	39
507	8	2,4	39
400	20	2,4	100

Scene har en dybde på 12 m (15m inkl. forscene). Avstand forteppe til bakteppe: 10 m. Avstand scenekant til bakvegg: 12 m. Spillebredde maks. 18m. Bredde prosc. 12 m – 18 m. Høyde prosc. 6 m – 10 m

Sitteplasser:

Med forscene i parkettposisjon 1000

Med forscene i scene- eller orkestergravposisjon 734



## 5.8.5 Dunkers kulturhus, Helsingborg



Dette kulturhuset i Helsingborg i Sverige åpnet i 2002 – arkitektens motto: ”staden vid vattnet”. Dette er et meget stort anlegg på over 16.000 m2 brutto over 4 etasjerplan.

Dunkers Kulturhus är en ny mötesplats för kultur i Öresundsregionen. Här finns bland annat konsthall, stadshistoriska utställningar, temautställningar, konsertsal och teatersal, butik, en öppen kulturverksamhet i RumEtt samt stor verksamhet för barn och unga. I kulturhuset finns även Dunker Bar & Matsalar och Musikskolan i Helsingborg.



Dunkers (oppkalt etter giveren) kulturhuset er ikke bygget sammen med et hotell, men markedsføres likevel i en symbiose.

På Elite Hotel Mollberg befinner du dig du mitt i det kontinentala Helsingborg och i rätt hörn av Skåne för att ta del av alla de aktiviteter och naturupplevelser som finns på nära håll. Varför inte "tura" till Danmark och shoppa i Helsingörs butiker.

Inom gångavstånd från hotellet finns badstränder, joggingspår, teatrar, museér däribland Dunkers Kulturhus - Nordens största kulturhus - cafeér och affärer.

I utkanten av staden finns det kungliga slottet Sofiero med sin vackra rhododendronpark. I regionen finns ett flertal golfbanor och fritidsområden.

Ta del av något av våra många weekendpaketer!

Kulturweekend - kombinera Dunkers Kulturhus och Louisiana, Danmark 2006-02-18

Bo 2 nätter på Elite Hotel Mollberg eller Elite Hotel Marina Plaza och opplever det bästa av kultur i norra Öresundsregionen.

Dunkers Kulturhus i Helsingborg erbjuder stads- och konstmuseum, temautställningar, konsertsal, teater m m. Det prisbelönte kulturhuset beläget vid Öresunds kant lockar mängder av besökare.

Program på Dunkers Kulturhus:

Odens öga - mellan människor och makter i det förkristna Norden, 1/4-28/1 (2007)

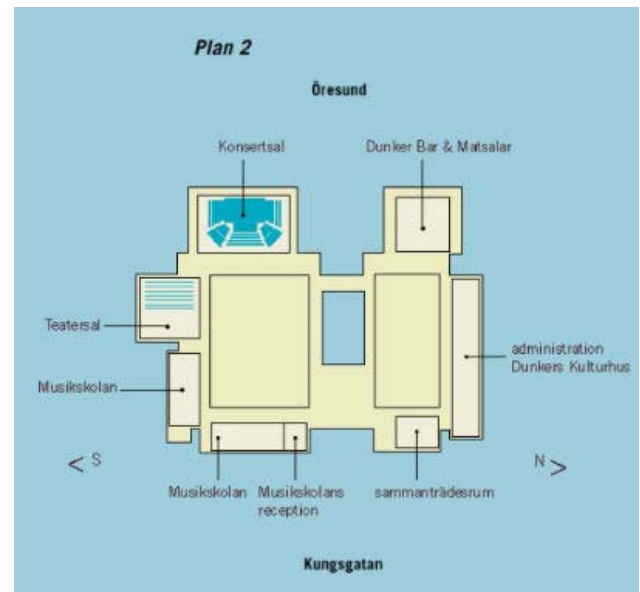
Slöjor, 9/11-14/1

På Louisiana i Humlebaek, Danmark, möts ni av flera intressanta utställningar och kända konstverk samt en fantastisk skulpturpark.

Program på Louisiana:

Stjernesked - 100 år filmbilleder, 13/10-25/2

I priset ingår två övernattningsnätter i dubbelrum inkl. stor frukostbuffé, entrébiljett till Dunkers Kulturhus, färje- och tågbiljett t/r samt entrébiljett till Louisiana.



Temat för byggnaden var enligt Kim Utzon "Staden vid vattnet" och skall ses som en grupp av olika hus som rymmer olika funktioner sammanbundna till en enhet. Mot Sundstorget och staden vänder huset en mer sparsam och stadsmässig fasad, medan "husen" ut mot hamnen är mer skulpturella i sitt uttryck och domineras av vita betongpelare och intrikata takformer.

## 5.9 Skisse til romprogram

Under henvisning til funksjonsvurderingene foran skal vi i det følgende skissere to alternative romprogram:

### 5.9.1 Stort kulturhus – regional rolle

FUNKSJON	kap-faktor	Pr enh	Areal	Delsum	Brto areal
<b>Konsert- og teatersal</b>				<b>1 537</b>	<b>2 152</b>
Sal	700	1,25	875		
Scene	18	14	252		
Bakscene/sidescener etc	2/3	252	168		
Verksteder mv	10	5	50		
Orkestergrav	18	4	72		
Garderobe M	10	3	30		
Garderobe K	10	3	30		
Greenrom mv	20	3	60		
<b>Liten sal</b>				<b>215</b>	<b>301</b>
Sal	100	1,25	125		
Scene	9	6	54		
Bakscene/ sidescene etc	6	4	36		
<b>Kulturoase</b>				<b>370</b>	<b>518</b>
Vrimlerom, møtested, oase	75	2	150		
Kontorer for huset og brukerne	3	20	60		
Lagerrom, utstyr mv	5	10	50		
Møterom/øvingsrom, store	50	1	50		
Møterom/øvingsrom, små	20	3	60		
<b>Sum romprogram</b>			<b>2 122</b>	<b>2 122</b>	<b>2 971</b>
Bruttofaktor (teknisk etc)	0,4			849	
<b>Sum brutto areal</b>				<b>2 971</b>	
<b>Brutto areal avrundet</b>				<b>3 000</b>	

Dette alternativet karakteriseres altså av følgende hovedmomenter:

#### 1. Storsal

- a. 700 plasser
- b. Stor scene
- c. Orkestergrav
- d. Godt med rom for bakscene, verksteder mv
- e. God dekning av garderober, greenrom etc

#### 2. Liten sal

- a. 100 plasser
- b. Liten scene mv
- c. Felles garderober etc med storsal

#### 3. Kulturoase

- a. Vrimleareal og uformelt møtested, kan formentlig kombineres med hotellet
- b. Kontorer for huset og for leietaker/arrangør
- c. Noe lager og mindre møterom

## 5.9.2 Middels stort kulturhus – lokal rolle

FUNKSJON	kap-faktor	Pr enh	Areal	Delsum	Brto areal
<b>Konsert- og teatersal</b>				<b>882</b>	<b>1 234</b>
Sal	350	1,25	438		
Scene	16	12	192		
Bakscene/sidescener etc	2/3	192	128		
Verksteder mv	0	-	-		
Orkestergrav	16	4	64		
Garderobe M	5	3	15		
Garderobe K	5	3	15		
Greenrom mv	10	3	30		
<b>Liten sal</b>				<b>63</b>	<b>88</b>
Sal	50	1,25	63		
Scene	0	0	-		
Bakscene/ sidescene etc	0	0	-		
<b>Kulturoase</b>				<b>50</b>	<b>70</b>
Vrimlerom, møtested, oase			-		
Kontorer for huset og brukerne	1	20	20		
Lagerrom, utstyr mv	3	10	30		
Møterom/øvingsrom, store	0		-		
Møterom/øvingsrom, små	0		-		
<b>Sum romprogram</b>			<b>994</b>	<b>994</b>	<b>1 392</b>
Bruttofaktor (teknisk etc)	0,4			398	
<b>Sum brutto areal</b>				<b>1 392</b>	
<b>Brutto areal avrundet</b>				<b>1 400</b>	

Vi ser altså at vi har mer enn halvert samlet romprogram. Dette handler om:

## 4. Storsal

- a. 350 plasser
- b. Redusert scene
- c. Redusert orkestergrav
- d. Redusert rom for bakscene, verksteder mv
- e. Mindre garderober, greenrom etc

## 5. Liten sal

- a. 50 plasser
- b. Ingen scene mv
- c. Felles garderober etc med storsal

## 6. Kulturoase

- a. Ikke noe vrimleareal og uformelt møtested, overlatt i sin helhet til hotellets fasiliteter
- b. Ett kontor for husets administrasjon
- c. Et lite lager, ingen møterom

Etter vår oppfatning illustrerer disse romprogrammene ulike premisser for prioritering – det er selvsagt klart at i tillegg kommer mellomløsninger mellom disse. Uansett anser vi at det som her er skissert er en hensiktsmessig illustrasjon av alternative løsninger. Det er knyttet ulike premisser mht gjennomførbarhet til disse alternativene.

## 5.10 Funksjoner for anvendelse mv

Vi skal kort diskutere funksjonskrav og løsningsmuligheter for de mest sentrale fasilitetene som bruken av et kulturanlegg som dette vil være avhengig av.

### 5.10.1 Scenen i storsal

Som premisser for videre planlegging vil vi legge inn dette:

1. Størrelsen. Scenen må ha tilstrekkelig størrelse for store oppsetninger. Scenen bør bruke hele salens bredde. På scenen må det være plass for dans, musikkspill med kor som syngende og spillende aktører.
2. Scenevekslinger og fleksibilitet. Utformingen av scenen bør legge til rette for å kunne bygge opp scenografier med stor variasjonsbredde, og med en design som gir mulighet for både kjappe og omfattende sceneskift. Det bør ligge til rette for mange innganger mellom baksceneområdene og scenen, fra alle sider og helst også nedenfra. Det bør vurderes løsninger med dreiescene og/eller med løftbare partier av scenen (hydrauliske oppløft av scenegulvet). Dreiescene er forholdsvis enkelt å bygge, hydrauliske løfteplater krever mer pga sikkerhetskrav mv.
3. Scenerigg. Her er det selvsagt muligheter for svært ulike løsninger, vi skal peke på helt vesentlige elementer:
  - a. Fast og bevegelig lys. Heisbare trosser i tilstrekkelig antall over scenen og bakover i nesten hele salen. Tindved er en god illustrasjon på både heisbarhet og bevegelighet salens lengderetning. Må tåle tilstrekkelig vekt, dvs > 600 kg pr trosse. I tillegg kommer faste lysposisjoner.
  - b. Fast og bevegelig lydsystem. Viktig med oppheng som tåler vekt – en høyttaler-rack kan fort veie et tonn.
  - c. Tilstrekkelig med strøm ut til alle lys- og lydposisjonerposisjoner.
  - d. Forberedte mikrofon- og kameraposisjoner for lyd- og filmopptak. Kabling til kontrollrom og helst til studio.
  - e. Opplegg for styring av lyd og lys fra kontrollrom eller strategisk plassert mikseplass.
4. Orkestergrav. Dette er helt vesentlig for de aller fleste produksjoner som inkluderer levende musikk. Orkestergraven bør være overbyggbar eller konverterbar, dvs at det gulvarealet som den representerer kan øke scene- eller salskapasiteten når den ikke er i bruk for orkester.
5. Bakscene. Baksceneområdet er avgjørende viktig for god funksjonalitet. Herfra skal scenen betjenes med regi, sceneskift, scenografi og utstyr ved sceneskift, etc, etc. Her må man kunne produsere – i hvert fall vedlikeholde dekorasjoner, kostymer, teknisk utstyr til forestillingen mv, mv. Vi har lagt inn et samlet areal til bakscene (ekskl skuespiller fasiliteter) tilsvarende 2/3 av scenearealet.
6. Lasteinngang til scenen. Store deler av virksomheten på scenen vil være basert på ensembler som kommer til Levanger eller ensembler som holder prøver og produserer dekorasjoner mv utenfor kulturhuset. Dette krever effektiv inn- og utlasting av utstyr direkte fra gateplan og inn via rampe og stor nok lasteport til scenen.

### 5.10.2 Skuespillerfasiliteter

Som premisser for videre planlegging vil vi legge inn dette:

1. Skuespillergarderober for begge kjønn. Garderobene må ha dusj. Det er viktig at anlegget etableres uten hinder for funksjonshemmede skuespillere og musikere mv, jfr generelt krav om universell utforming.
2. Greenrom, dvs oppholdsrom for skuespillere og musikere. Dette bør ha minikjøkken og være rimelig bekvemt møblert.

### 5.10.3 Amfiet i storsal

Som premisser for videre planlegging vil vi legge inn dette:

1. Format. Salem bør ha tilstrekkelig bredde, for mange store salen blir lange og smale med for stor avstand fra bakre rader til scenen. Dette innebærer at amfiet ikke må ha for mange rader, og heller større bredde. Det bør være færrest mulig rader på gulvplan, egentlig bør dette begrenses til stolrader som ofte kan settes inn når orkestergraven er lukket.
2. Teleskopamfi. Det leveres nå så gode teleskopamfier at den fleksibiliteten dette gir er meget ønskelig å realisere. Tilleggskostnaden i forhold til seter i fast amfi er ikke avskrekkende. I posisjon med flatt gulv kan man doble antallet billetter med stående publikum (popkonserter). I tillegg åpner flatt gulv for store banketter, utstillinger, messer etc.
3. Tilfredsstillende sittekomfort i amfiet. Dette innebærer sete med armlene og helst 60 cm brutto bredde pr sete (Tindved 53 cm, ikke armlene). Dybden kan variere noe avhengig av setetype og volumet av stoppen i seterygg. Normalt bør man søke å oppnå 95 – 100 cm dybde (Tindved 85 cm).
4. God atkomst til seteradene og setene, dvs inngang og oppgang som ikke skaper for lange avstander inn til sitteplass.
5. Tilfredsstillende posisjoner for funksjonshemmede, jfr gjennomgående krav om universell utforming.

### 5.10.4 Liten sal

Som premisser for videre planlegging vil vi legge inn dette:

1. Vi har lagt inn 100 sitteplasser i "stort kulturhus" og 50 sitteplasser i "middels stort kulturhus".
2. Salen skal ha fullgod akustikk for sceniske og andre arrangement med formater som passer for salen.
3. Salen bør ha dobbel etasjehøyde for godt klima og akseptabel anvendelse av en liten scene. I alternativet "middels stort kulturhus" har vi droppet scenearealet, dette kan også forsvare å redusere takhøyden.
4. I alternativet "stort kulturhus" bør også denne salen ha teleskopamfi.

### 5.10.5 Kulturoase

Som premisser for videre planlegging vil vi legge inn dette:

1. Kulturhuset bør være et møtested for kulturlivet i Levanger og i regionen, og særlig er det sosiale aspektet viktig i forbindelse med arrangement. Vi har derfor lagt inn en kulturoase – et vringleareal som må kunne fungere noe skjermet fra det

sosiale livet ellers i hotellet.

2. I tilknytning til oasen har vi lagt inn ett møterom på 50 m<sup>2</sup> og tre møterom på 20 m<sup>2</sup> hver.
3. I tilknytning til oasen ligger også kulturhusets administrasjon, jfr også plassering av billettluke, informasjon mv.

#### 5.10.6 Tekniske krav

Som premisser for videre planlegging vil vi legge inn dette:

1. Akustikk. Denne salen bør settes opp med en normal akustisk konfigurasjon for orkester og musikkteater. Ønskelig at slike produksjoner skal kunne fungere i akustisk format, dvs uten forsterkeranlegg (jfr Bastille-operaen med 2.700 sitteplasser). Salen må ha regulerbart akustikk slik at den fungerer godt også med mindre lydvolumer slik som tale, teater, soloinstrument etc, og med større lydvolumer som rockekonsert etc.
2. Lydskjerming. Alle lokaler der teater, musikk etc skal framføres må ha betryggende lydskjerming overfor støy fra omgivelsene i og utenfor huset. Dette gjelder storsalen med scene og tilhørende lokaler, og lille sal. En lydskjerming på 85 Db i gjennomsnitt er antakelig akseptabelt, i tillegg til at man bør ta spesielle hensyn til lavfrekvent lyd og vibrasjoner som lett forplanter seg i byggets konstruksjoner.
3. Ventilasjon og klimastyring. Dette må i begge saler ha kapasitet for stående publikum, dvs minst to ganger setekapasiteten. Ventilasjonssystemet må dimensjoneres og plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med scenerigg, siktlinjier for scenelys og effektlys. Opplegget av ventilasjonen må plassere innblåsing og avsug slik at man unngår trekk og annet ubehag. Ventilasjonsanlegget bør ikke generere støy over 15 dB, og det må ikke transportere lyd fra tilstøtende rom eller andre deler av bygget. En sal som dette har meget stor varmeproduksjon, kjøling av innblåsingsluften er derfor nødvendig faktisk til de fleste tider på året.
4. Universell utforming. Dette er i dag en målestokk for god tilrettelegging for funksjonshemmede. Det er viktig både å huske at dette må gjelde både for publikum og aktører på og bak scenen, og for alle kategorier funksjonshemming som for eksempel bevegelseshemmede, blinde og svaksynte, døve og hørselshemmede, etc

## 6 Organisasjon og eierskap mv

### 6.1 Premisser for valg av eiendomsform

Organisasjonsform er et verktøy for mest mulig hensiktsmessig forvaltning og bruk. I vår tilfelle er situasjonen at Levanger kulturhus skal tjene mange formål og eiere, idet anlegget skal gi rom for både:

- offentlige gratis kultur tjenester
- offentlige forretningsmessige kulturtjenester
- private tjenester
- arrangement og events både med og uten økonomisk formål (f.eks. kulturmøter og konferanser)

For alle virksomhetene er det ønskelig at kostnadene knyttet til selve anlegget kommer til uttrykk som en driftsutgift for den enkelte virksomhet. Amortisering av kapital og FDV-kostnad knyttet til anleggets drift kan derfor belastes alle virksomhetene på en likeartet måte.

Dette legger til rette for at en hensiktsmessig måte å løse organiseringen på er et eiendomsselskap som skal drive anlegget og leie det ut på forretningsmessig grunnlag. Dette vil gi et entydig grunnlag for likeartet forvaltning av eiendommen, og en utleie til de respektive virksomhetene som ivaretar de hensyn som skal tas til de respektive virksomhetenes egenart.

### 6.2 Relasjonen kulturhuset – hotellet

Levanger kulturhus skal i h.h.t. det konseptet som presenteres her bygges i en symbiose med et hotell, dvs det skal legges til rette for at funksjonene i h.h.vis hotellet og kulturhuset skal utfylle hverandre i en funksjonell helhet og for maksimal utnyttelse. Vi har hatt tilgang til informasjon fra flere tilsvarende løsninger andre steder i landet, bl.a. Tønsberg, Røros og Harstad, samt at vi har intervjuet nøkkelpersoner knyttet til disse og andre anlegg. På bakgrunn av ulike erfaringer, vil vi sette søkelyset på elementer i en løsning som kan bygge på følgende:

1. Det realiseres to separate byggeprosjekter med tekniske løsninger som gir udiskutabel kontroll med utgifter til klimastyring og annen FDV.
2. Gjennom koordinert planprosess skal partene sørge for at de to prosjektene får funksjoner som utfyller hverandre og ikke overlapper
3. De bygningstekniske løsningene skal ta nødvendige hensyn til lydskjerming og akustikk slik at samtidig flerbruk ikke skaper gjensidige forstyrrelser.
4. Partene kjøper tjenester av hverandre, ikke sambruke felles ressurser for skjønnsmessig utgiftsdeling.
5. Hotellet har overnatting, kjøkken og restaurant.
6. Kulturhuset har kultur- og konferansefasiliteter med forutsetninger for banketter og annen servering.
7. Hotellet drar ansvar for alle serveringstjenester (inkl skjenking) også i kulturhuset, dette krever riktig plassering av kjøkken i det interne logistikken.

Det er behov for å innhente ytterligere erfaring fra andre anlegg og nøkkelpersoner

for å sikre at de konkrete løsningene blir best mulig.

### 6.3 Kulturhusselskapet

#### 6.3.1 Aksjonærer, eiersits

Bruken av huset er knyttet til i hovedsak to aktører:

- Kommunen – på vegne av egne virksomheter og allmenne kulturformål
- Hotellselskapet – på vegne av egen forretningsdrift

I tillegg til disse, er det aktuelt å invitere finansielle investorer inn som interessenter i eiendomsselskapet, jfr PTL sin utredning.

Man kan tenke seg å skille mellom investorenes rolle som eier og som finansiell investor. Vi legger uansett til grunn at kommunen skal ha eiermessig majoritet i kulturhuset. Dette er naturlig i forhold til husets kulturpolitiske funksjon og antakelig nødvendig i forhold til de offentlige ordningene for finansiering.

#### 6.3.2 Styre og ledelse

Vi anser at kulturhuset skal ha en betryggende organisasjon for å realisere de mål og visjoner som denne foranalysen bygger på, og som ligger til grunn for detaljene i romprogrammet. Dette innebærer:

- Styret:
  - Må ha sterk forankring i de virksomhetene som profilerer huset.
  - Må ha god erfaring i den aktuelle typen eiendomsforvaltning.
  - Må ha en styreleder som har erfaring fra den aktuelle typen sambruk.
- Staben:
  - Må ha en samlende og sterk kulturhussjef.
  - Må ha tilstrekkelig teknisk stab til god utnyttelse av sceneanlegg m.v.
  - Må ha evner til å skape et hus som kombinerer smal kultur med kulturaktivitet med bred appell til hele befolkningen, idet dette gir grunnlag for aktiv bruk og lav terskel.

Det er viktig at kulturhuset har egen driftsledelse. Uten en proaktiv kulturhusledelse som vil effekten mht ny kulturaktivitet mv som resultat av denne nye arenaen kunne stå langt svakere.

### 6.4 Virksomhet, drift

Virksomheten i kulturhuset dreier seg om to hovedelementer, nemlig (i) egen virksomhet og (ii) utleie til hotellet.

#### 6.4.1 Basisavtale hotellet – kulturhuset

Det er helt vesentlig at synergien med hotellet blir til konkret nytte også for kulturhuset. Hotellselskapet må derfor forvente å engasjere seg økonomisk i

kulturhuset, idet vi kan se tre hovedområder for et slikt engasjement:

1. Interessentkapital, jfr PTL sin utredning
2. Eierkapital, jfr aktuell rolle som minoritetsaksjonær eller et engasjement som finansiell investor som reflekterer den verdien som synergien med kulturhuset vil ha for hotellet.
3. Betaling for leie av kulturhusets fasiliteter, idet en avtale bør knytte hotellets leietid og tilhørende leiebetaling til et minimum antall dager og timer pr år.

Vi har i denne sammenheng ikke hatt grunnlag i prosjektets tall for å konkretisere disse resonnementene.

#### 6.4.2 Disponering av kulturhusets kapasitet

Det som oftest er en vanskelighet i et samdrevet hotell og kulturhus handler om allokering av romressurser og fasiliteter og prioritering av bruks- og leietid etc. Det er viktig at man allerede i et utgangspunkt etablerer arbeidsmodeller som på en rasjonell måte tar hensyn til at disse virksomhetene har helt ulike arbeidsmåter, tidshorisonter for planlegging etc. Partene i denne sammenheng er hotellselskapet (driveren) på den ene siden og kulturhusselskapet på den andre. Ut fra andres erfaring, er det vår anbefaling at man arbeider med konkretiserte samarbeidsregimer etter ideer som dette:

1. Hotellselskapet og kulturhusselskapet (partene) definerer samlet tidskapasitet pr døgn, uke, måned og sesong for storsal, lille sal, oase etc.
2. Partene fastsetter i fellesskap en plan for fordeling av bruksrettighetene.
3. Detaljert plan (pr dag og time) for partenes bruk av de respektive lokalene skal fastlegges halvårsvis og minst et halvt år før det angjeldende halvårets begynnelse.
4. En grovere plan (pr prosjekt og uke) kan fastlegges med en frist på minst ett år, antakelig bør denne fristen være lenger.
5. Partene kan selv bli enige om å forlenge de angitte planfristene, men ikke å forkorte dem.
6. Partene kan bytte timer og dager seg imellom, slike bytter skal bekjentgjøres for alle tredjepartsbrukere som måtte bli berørt.

#### 6.4.3 Andre organisasjonsspørsmål

Det er klart at det er flere spørsmål som kan aktualiseres i prosessen med den videre planlegging av driften i og av kulturhuset. Dette kan handle om bl.a.:

1. Organiseringen av samarbeidet mellom kulturhuset og hotellet, herunder
2. Forholdet til eksisterende styringsstrukturer for aktuelle kulturinstitusjoner
3. Etc

Disse spørsmålene går vi ikke inn på her, men vi vil gjerne markere at de ikke skal ignoreres i den videre utviklingen av dette prosjektet.

## 7 Finansieringsmuligheter

### 7.1 Egenkapital fra investorer i havneområder

Prosjekt og teknologiledelse AS (PTL) har utredet muligheten for å finne ordninger der utbyggere og interessenter i havneområdet skal delta i finansieringen av utviklingen av infrastruktur i området, herunder kulturhus. PTL sin analyse og konklusjoner foreligger i rapport datert 13. november 2006.

PTL viser til at Plan- og bygningsloven har fått hjemmel til å pålegge utbyggere medfinansiering i infrastruktur, jfr kapittel XI-A. Basis for dette er at kommunen har gjort vedtak om arealplan mv for området med hjemmel i PBL, og at denne planen inneholder bestemmelser om nødvendig infrastruktur. På dette grunnlaget kan kommunen og grunneier inngå en utbyggingsavtale om gjennomføring av denne arealplanen, idet PBL gir hjemmel for å pålegge utbyggerne en medvirkning til finansieringen av infrastruktur mv. Utbyggingsavtalene skal sikre finansiering basert på en hensiktsmessig og rettferdig fordeling av kostnadene, og kan også bestemme i hvilken rekkefølge tiltak og finansiering skal realiseres. Kommunen kan forskottere viktige hovedanlegg innenfor planen for infrastruktur mv.

Resultatet av PTL sitt omfattende arbeid er kanskje oppsummert i dette sitatet:

*Det er betydelig interesse for hva som kan skje i Levangers havneområde. Samtlige vi har snakket med er positive til utvikling av området, men mange hevder at det er behov for en bredere sammensetting av investorer og større innslag av langsiktig, tålmodig kapital for at planene kan realiseres. Noen uttrykker at de har fått for liten informasjon om hva som skjer, og uttrykker skepsis til kommunens rolle i arbeidet. Det hevdes at det som har skjedd hittil har vært en for lukket prosess og at kommunen ikke har vært kritisk nok. Mange etterlyser en samlet plan for området, uavhengig av enkeltinteresser, der kommunen tar styring. Dersom en slik plan foreligger, kan flere tenke seg å delta for å gjennomføre en utbygging. Mange mener at indre havneområde må utvikles først.*

.....

*Våre undersøkelser tyder på at det finnes konkrete interessenter som kan tenke seg å delta sammen med kommunen i en utbygging av havneområdet. Flere mener at dette bør skje ved at man i fellesskap etablerer utbyggingselskap med både private og kommunen som eiere.*

PTL har skissert strategier for å kunne være med på å utvikle verdier på grunnlag av bygninger og tomtegrunn i havneområdet, idet størrelsen på de aktuelle verdiene er avhengig av selve strategivalgene. Ut fra de vurderinger som foreligger, er det opplyst at realiserbare verdier for egenkapitalbidrag til et kulturhus kan ligge i en størrelsesorden mellom kr 15 og 50 mill. Det som er helt klart er at dette er så vidt betydelig egenkapitalbidrag at det på avgjørende måte gjør realisering av et kulturhusprosjekt gjennomførbart. Dette gjelder uansett om prosjektet skulle komme til å handle om alternativet "Stort kulturhus" eller alternativet "Middels stort kulturhus".

PTL sin rapport indikerer at det ikke kan oppstå noen direkte forbindelse mellom infrastrukturbidrag fra utbyggerne og kulturhusprosjektet. Engasjementet må skje via

et utbyggingselskap under betryggende kommunal styring, og i partnerskap med investorer med evne og vilje som står i forhold til oppgaven.

## 7.2 Statlige ordninger

### 7.2.1 Tidligere tilskuddsordning til kulturbygg m.v.

Staten har i en lang årrekke hatt en regelbundet og forutsigbar finansieringsordning for lokale kulturhus, regionale kulturbygg og nasjonale kulturbygg. Kort oppsummert har dette virket slik:

1. Nasjonale kulturbygg. Disse prosjektene behandles direkte i statsbudsjettet. Størrelsen på tilskuddene vurderes helt konkret i hvert enkelt tilfelle, og har variert mellom 10 og 90 %. Det er bare helt spesielle prosjekter av nasjonal karakter som oppnår slik støtte. Vurderingen er kultur- og kanskje også regionalpolitisk, og kan fungere noe uforutsigbart. Posten for nasjonale kulturbygg har i de senere år bare behandlet tilskudd til tusenårssteder i fylkene og det nasjonale tusenårsstedet på Eidsvoll.
2. Regionale kulturbygg. Disse prosjektene ble behandlet via faste rutiner med søknad til vertskommunen, fylkesvis prioritering av fylkeskommunen og saksbehandling og vedtak i Kulturdepartementet. Saksbehandlingen foregikk i to omganger. Først ble prosjektet lagt fram for behandling i forhold til kultur- og/eller anleggsplan og for teknisk godkjenning. Så kunne prosjektet søke om tilskudd, få tilsagn og stille i prioritert kø for utbetaling etter hvert som postens størrelse på statsbudsjettet ga rom for det. Statlig tilskuddsramme var fastsatt til maks kr 5 mill, og dette beløpet ble bevilget til de prosjektene som passerte nåløyet.
3. Lokale kulturbygg. Disse prosjektene ble også behandlet via faste rutiner og fordelt etter bestemte regler og innenfor fylkesvise rammer. Hvert prosjekt kunne oppnå inntil kr 1 mill.

### 7.2.2 Nye ordninger under Kulturdepartementet

I samsvar med forslag som ble lagt fram i kulturmeldingen (stortingsmelding nr. 48 (2002-2003) Kulturpolitikk fram mot 2014) er tilskuddsordningene til kulturbygg lagt om. Noe av bakgrunnen for dette ligger også i det forhold at hele overskuddet til Norsk Tipping nå anvendes til kulturformål.

I overgangsfasen har det selvsagt vært noe usikkerhet knyttet til hvordan de nye reglene ville virke. Vi vil derfor her gå igjennom disse reglene, og vise til visse eksempler på prosjekter som nå har fått tilskudd etter det nye regimet.

#### 7.2.2.1 Nasjonale kulturbygg

Retningslinjene bestemmer at:

Tilskuddene til nasjonale kulturbygg skal bidra til bygninger og lokaler for institusjoner og tiltak som har en nasjonal oppgave, en landsomfattende funksjon eller en viktig landsdelsfunksjon.

.....

Hovedregelen er at den statlige finansieringsandelen ikke skal overstige 60 pst. av det offentlige tilskuddet.

Søknader om tilskudd skal redegjøre for eieransvar og driftsfinansiering. Nye institusjoner skal i tillegg redegjøre for styring og organisering. Gjennomførings- og fullfinansieringsansvaret skal være dokumentert. Organiseringen av byggherrefunksjonen vurderes i hvert enkelt tilfelle.

I praksis er dette de samme reglene som har vært gjeldende tidligere. Det er antakelig realistisk å rekne med at praksis vil vise at kravene til at prosjektene må ha en *"nasjonal oppgave, en landsomfattende funksjon eller en viktig landsdelsfunksjon"* vil bli skjerpet under denne posten. Bakgrunnen for dette er at den rigide ordningen for regionale kulturbygg er erstattet av den romsligere ordningen for *"Regionale møteplasser og formidlingsarenaer"*, jfr neste avsnitt 7.2.2.2.

#### 7.2.2.2 Regionale møteplasser og formidlingsarenaer for kunst

Dette er en ny og vesentlig utvidet tilskuddsordning hvis vi sammenlikner med den ordningen som tidligere gjaldt for regionale kulturbygg. Bakgrunnen for omleggingen er kommentert i kulturmeldingen slik:

I departementet ligg det føre ei rad søknader om tilskot frå budsjettposten til nasjonale kulturbygg (kap. 320 post 73). Brorparten av desse har ein karakter og eit omfang som gjer det naturleg å kategorisera dei som regionale prosjekt,

.....

.....

Dette dreier seg om å leggja til rette kulturelle møteplassar for både unge og eldre og for aktivitetar på tvers av generasjonar og grupper.

Geografisk vil prosjekta over tid fordela seg på heile landet, men i kvart einskilt budsjettår vil tilskota måtta konsentrerast om eit avgrensa tal prosjekt. Følgjeleg vil det vera naudsynt med ei samla prioritering på nasjonalt nivå.

Døme på prosjekt som det alt ligg føre søknader om midlar til, og som vil kunna falla inn under ei slik tilskotsordning, er

.....

Departementet vil tilrå at desse og mange andre liknande regionale prosjekt i åra frametter vert delfinansierte med midlar frå den delen av spelemiddeloverskotet som skal nyttast til kulturbygg. For å kunna dekkja ein rimeleg del av dei melde behova bør 60 % av dette øyremerkte spelemiddeloverskotet setjast av til slike tiltak. Frå 2005 vil dette utgjera overslagsvis 80 mill. kroner.

Tilskota bør avgrensast til maksimalt 60 pst. av dei samla prosjektkostnadene.

I Kulturdepartementets retningslinjer for tilskuddsordningen er dette presisert, og omtales på denne måten (pkt 1.1):

Tilskuddene skal bidra til etablering av lokaler med regionale funksjoner for produksjon, utøvelse og formidling av kunst og kultur. Midlene kan benyttes til nybygg, ombygging og modernisering, men ikke til ordinært vedlikehold eller drift.

Byggeprosjektene skal dekke behovet for forsvarlig areal, økt funksjonalitet, og/eller økt sikkerhet. Bygningene skal ha høy arkitektonisk kvalitet. Lokalene

skal være tilgjengelig for alle.

Det kan søkes om tilskudd til prosjekter med status som allment lokalt/regionalt kulturbygg etter vedtatt fylkeskommunal plan.

.....  
Tilskuddene vil variere med størrelsen og typen av prosjekter. Den maksimale tilskuddsandelen til den delen av prosjektet som er i samsvar med pkt. 1.1. i disse retningslinjene er 60 %. Det er imidlertid begrensede midler tilgjengelig, og ordningen skal bidra til delfinansiering av et stort antall prosjekter. Dette setter grenser for størrelsen på tilskudd til det enkelte prosjekt.

Kulturvernprosjekter for museum som inngår i det nasjonale museumsnettverket vil bli prioritert foran andre kulturvernprosjekter.

### 7.2.2.3 Kulturhus – desentralisert ordning

Den tidligere ordningen for tilskudd til lokale kulturhus er erstattet av en desentralisert ordning der myndighet til å fordele tilskuddene er delegert til fylkeskommunene. På bakgrunn av prognose for spillemiddeloverskuddet for 2005 er ca 48 mill således fordelt til fylkeskommunene. Dette er tilskudd som oftest ligger i størrelsesorden med kr 1 mill pr prosjekt.

### 7.2.3 Norsk kulturråd

Norsk kulturråds oppgave på prosjektområdet er primært å medvirke til nyskapende og grensesprengende prosjekter som faller utenfor andre ordninger. I denne sammenheng har ikke kulturrådet begrensninger i forhold til hvordan de kan engasjere seg.

I den situasjonen vi hadde med rigide finansieringsordninger for kulturbygg, var det et stort press på Norsk kulturråd fra utbyggingsbehov innenfor en rekke spesielle områder i kultursektoren. Dette handler ofte om museer, gallerier og andre prosjekter innenfor dokumentasjon og formidling. På den måten kom kulturrådet i en situasjon der de var det eneste statsorganet med visse finansielle muskler som kunne være med på konkrete prosjektvurderinger på kulturfaglig grunnlag. Dette medførte at kulturrådet kom til å medvirke til realisering av en rekke prosjekter på et faglig grunnlag, men der de nyskapende kvalitetene ikke alltid var de mest framtrepende.

De nye ordningene hos Kulturdepartementet vil innebære at Norsk kulturråd blir avlastet en rekke kulturbyggoppdrag, og at de i sterkere grad vil prioritere nyskapende prosjekt igjen. Dette ser vi allerede i 2005 der kulturrådet i hovedsak har bevilget mindre tilskudd (kr 200.000 – 1 mill) for å tilpasse eksisterende kulturhus til "rom for kunst" – et viktig prosjekt i kulturrådets regi gjennom flere år.

### 7.2.4 Nærmere om regionale møteplasser og formidlingsarenaer

#### 7.2.4.1 Tilskuddsrammer

Det er den nye tilskuddsordningen til regionale møteplasser og formidlingsarenaer som synes å være virkelig nyskapende. Tilskudd etter denne ordningen behandles av departementet og beslutningene om å bevilge tilskudd gjøres helt konkret av kulturministeren.

Som nevnt foran har ikke denne ordningen tydelige satser. I utgangspunktet skulle tilskuddet utgjøre inntil 60 % av godkjente kostnader, dette taket er nå i ferd med å bli satt ned til 1/3 eller 33 %.

#### 7.2.4.2 Krav til søknad

Retningslinjene spesifiserer krav til søknad slik:

Søknader om tilskudd til byggeprosjekter skal sendes til Kultur- og kirkedepartementet<sup>2</sup>. Søknadene skal inneholde:

- Redegjørelse for hvordan tiltaket ivaretar formålet under pkt. 1.1 i disse retningslinjene; det kulturfaglige grunnlaget for byggeprosjektet; samarbeidet med andre institusjoner som ivaretar formålet; og eventuelle aktiviteter ut over hovedformålet. For kulturvernprosjekter skal det framgå om- og på hvilken måte prosjektet blir en del av et museum som inngår i det nasjonale museumsnettverket. For prosjekter med status som lokalt/regionalt kulturbygg skal vedtatt fylkekommunal plan vedlegges.
- Beskrivelse av prosjektet med rom- og funksjonsprogram og mulighetsanalyse/skisser eller plantegninger. Planene og beskrivelsen skal vise at lokalene blir funksjonelle i forhold til det kulturfaglige grunnlaget og den aktivitet som er planlagt. Planene må vise at bygningen vil få en god estetisk utforming i samsvar med dens funksjon og med respekt for bygde og naturgitte omgivelser. Det skal framgå av planene at lokalene er tilgjengelig for funksjonshemmede brukere.
- Investeringsbudsjett som også inneholder avsetninger til uforutsette kostnader og reserver. Det skal framgå av budsjettet at 1 % av prosjektkostnadene er avsatt til kunstnerisk utsmykking.
- Finansieringsplan for dette investeringsbudsjettet med angivelse av status i finansieringen. Eventuelle tilsagn om finansiering skal dokumenteres.
- Plan for organiseringen av gjennomføringen, herunder byggherreansvaret. Det skal framgå hvem som vil ta ansvaret for å dekke eventuelle budsjettoverskridelser eller bearbeide prosjektet slik at det kan gjennomføres innenfor tilgjengelig finansiering. Det skal også framgå hvordan byggherren ivaretar ansvaret for at kjøp og kontraheringer skjer i samsvar med lov og forskrift om offentlige anskaffelser.
- Framdriftsplan og likviditetsplan.
- Søknadsbeløp fordelt på utbetalingsår i samsvar med likviditetsplanen.
- Redegjørelse for eierskap og driftsansvar.
- Utgifts- og inntektsbudsjett for drift og vedlikehold av bygningen.
- Dersom det søkes om midler med sikte på tilsagn om tilskudd i søknadsåret, må søknad med ovenstående innhold være mottatt i Kultur- og kirkedepartementet innen 1. februar. Slike søknader tar departementet sikte på å besvare fortløpende og innen 1. oktober.

Vi ser altså at den nye tilskuddsordningen:

<sup>2</sup> St.meld. nr 12 (2006-2007) "Regionale fortrinn – regional framtid" gir grunn til å forvente at også denne tilskuddsordningen kommer til å bli forvaltet via fylkeskommunen.

1. Varierer tilskuddene fra kr 3 mill som det laveste beløpsområdet til kr 45 mill som det høyeste. Denne beløpsvariasjonen illustrerer et helt nytt økonomisk handlingsrom for departementets finansiering.
2. Prioriterer prosjekt som realiserer nyskapende kulturvirksomhet, og gjerne koblinger mellom flere typer kulturytringer og kulturpolitiske mål.
3. Prioriterer prosjekt som styrker kvalitet og faglig forankring i regionale og nasjonale nettverk og partnerskap.
4. De tekniske kravene til selve søknaden om tilskudd er i hovedsak som tidligere, dvs at søknadsformålet skal være godt dokumentert.

Dette er viktige signaler til de som nå arbeider med utvikling av nye kulturprosjekt, også til Levanger kulturhus.

### 7.2.5 Innovasjon Norge

Et Levanger kulturhus faller utenfor arbeidsområdet til Innovasjon Norge.

For virksomheter og formål som ikke har eller kan få evne til å betjene investert kapital eller må ha driftstilskudd fra offentlige ordninger for å finansiere driften faller utenfor Innovasjon Norges arbeidsområde. Prosjektets eventuelle evne til å skape ringvirkninger og bidra til lønnsomhet for andre bedrifter endrer ikke dette.

## 7.3 Fylkeskommunen

### 7.3.1 Prioritering overfor statlige ordninger

Selv om søknad etter ordningen for regionale møteplasser og formidlingsarenaer skal gå direkte til Kulturdepartementet, forutsettes det for de fleste formål at prosjektet skal ha en dokumentert prioritet i fylkeskommunens planverk på området.

I praksis vil fylkeskommunal prioritet også innebære forventning om medvirkning til finansieringen fra fylkeskommunens side. I dette ligger det enkle poeng at det vanligvis ikke kan forventes at staten bevilger store tilskudd til et prosjekt der det eventuelt ikke er et fylkeskommunalt politisk engasjement for realisering.

### 7.3.2 Investeringsstøtte

Fylkeskommunene har vanligvis ikke faste regler for tilskudd av denne karakter. Sakene får derfor konkret behandling på det grunnlaget som foreligger. Det er alltid klokt å sørge for at fylkeskommunen får saken med tilsvarende utredningsgrunnlag som gjelder for Kulturdepartementet.

### 7.3.3 Regionale utviklingsmidler

Fylkeskommunen forvalter regionale utviklingsmidler, dvs finansiering av prosjekter som skal realisere vekst og utvikling i fylket og byer og lokalsamfunn her. Disse midlene kommer fra ulike ordninger under Kommunal- og regionaldepartementet, dels fra fylkeskommunens driftsbudsjett, og dels fra disponering av fylkeskommunens eierutbytte fra Nord-Trøndelag elektrisitetsverk.

Det synes klart at realisering av de ambisjonene som ligger i Levanger fjordhotell og kulturhus har en så vidt omfattende regional utviklingspotensial at prosjektet burde være aktuelt for denne typen engasjement fra fylkeskommunens side.

#### 7.3.4 Fylkeskommunens venteliste

Man skal være oppmerksom på at fylkeskommunen har en liten kø av prosjekt som har ventet både på fylkeskommunens prioritering og annen finansiering i mange år. Det foreligger derfor en kø av prosjekter som bl.a. inneholder Saemien Sijte, Bergkunstmuseum og fylkesarkiv. Antakelig prosjekter som nå uansett vil komme til realisering foran ethvert annet.

### 7.4 Kommunen

Kommunen er normalt det tilretteleggende nivå for kulturpolitiske saker som skal videre til fylkeskommunen m.v. for prioritering og behandling. I forvaltningen vil de aller fleste sakene starte i kommunen.

På akkurat samme måte som for fylkeskommunens forhold til staten, vil et kommunalt ønske om fylkeskommunal prioritet og statlig finansiering også innebære forventning om medvirkning til finansieringen fra kommunens side. I dette ligger det enkle poeng at det vanligvis ikke kan forventes at fylkeskommunen og staten bevilger store tilskudd til et prosjekt der det ikke er et lokalt politisk engasjement.

Kommunene har vanligvis heller ikke faste regler for tilskudd til investering i nye kulturbygg. Sakene får derfor også i kommunen konkret behandling på det grunnlaget som foreligger. Ofte er det kommunen som må sørge for at prosjektet har den nødvendige utredning, jfr Kulturdepartementets krav til søknadens dokumentasjonsunderlag.

### 7.5 Sponsorer

Det er ofte mulig å oppnå sponsorer til utbygging av viktige kulturtiltak som et kulturhus. Dette spørsmålet er ikke konkret utredet i forbindelse med denne rapporten.

På den ene siden ser vi imidlertid at lokale utbyggere med konkret interesse i kulturhuset er utredet og åpen for deltakelse, jfr PTL sin rapport. Disse kan derfor allerede tas inn i en foreløpig finansieringsplan for et kulturhusprosjekt.

På den annen side er det andre næringsaktører i regionen og på nasjonalt nivå – dette avhengig av hva slags kulturhus vi kommer til å ta sikte på – som vil kunne se mulighet for egen profilering som sponsor for Levanger kulturhus.

### 7.6 Oppsummering om finansieringsmuligheter

#### 7.6.1 Lokale investorer

Det framgår av PTL sin utredning at lokale utbyggere i havneområdet er – under gitte omstendigheter – åpne for å yte egenkapitalbidrag til realiseringen av kulturhus i

havneområdet.

### 7.6.2 Staten

Den finansieringsordningen som kan inneholde muligheten for tilskudd av vital betydning er ordningen for "Regionale møteplasser og formidlingsarenaer for kunst". Denne ordningen utfordrer imidlertid prosjektets regionale og nyskapende betydning. Selv om dette er et område for skjønn, er det realistisk å legge til grunn at dette er en tilskuddsordning dersom man skal realisere alternativet "stort kulturhus". Som vi har pekt på foran er det dette alternativet som vil tilføre regionen et kulturhus som skaper kvalitativt nye muligheter for skapende og utøvende kunst. Realisering av et kulturhus i samme størrelsesorden som de regionen allerede har tilsvarende av i Steinkjer, Inderøy og Verdal vil ikke representere noe annet nytt enn at også Levanger får ett.

### 7.6.3 Fylkeskommunen

I utgangspunktet er det slik at fylkeskommunens praksis og engasjement på dette området taler for at både "stort" og "lite" kulturhusalternativ burde ligge til rette for et økonomisk engasjement. Det er likevel rimelig grunn til å anta at det også for fylkeskommunen som for staten, vil være slik at det er et "stort kulturhus" som tilfører regionen noe kvalitativt nytt når det gjelder kulturhus. Dette ville derfor i prinsippet kunne gjøre det lettere for fylkeskommunen å disponere regionale utviklingsmidler til et kulturhusprosjekt i Levanger.

## 8 Gjennomførbarhet

### 8.1 Avhengigheten av hotellet

Vi har i denne sammenheng utelukkende vurdert gjennomførbarheten av det prosjektet som er presentert av Platongruppen for fjordhotell og kulturhus. Vi har pekt på synergi og utfordringer knyttet til samlokalisering og samdrift mellom kulturhus og hotell.

På denne bakgrunn har vi ikke vurdert situasjonen for eksempel et kulturhus i havneområdet og som realiseres uavhengig av et hotellprosjekt. Dette er selvsagt også mulig, men som sagt ikke vurdert.

### 8.2 Avhengigheten av finansiering

Vi kan oppsummere dette:

1. Finansieringsbidrag fra utbyggere i havneområdet er mulig, også i betydelig omfang, jfr PTL sin utredning om dette.
2. Finansieringsbidrag/eiermedvirkning fra hotellselskapet bør være aktuelt, dette er en forhandlingssak.
3. Finansieringsbidrag fra staten er mulig, men primært er dette antakelig knyttet til alternativet "stort kulturhus".
4. Finansieringsbidrag fra fylkeskommunen er mulig, og antakelig også i noen grad påvirket av de sterkere regionale effekter at alternativet "stort kulturhus".

Finansieringsoppgaven synes dermed gjennomførbar. De respektive ordningene har imidlertid sine ulike strukturer, og man må være forberedt på en betydelig arbeid med utredning, dokumentasjon og søkeprosess.

### 8.3 Konklusjon

Slik denne prosessen har klargjort bildet etter hvert, framstår hovedkonklusjonene i dette slik:

1. Levanger har ut fra byens ambisjoner om vekst og utvikling et påtrengende behov for kulturhus.
2. Fordi Levanger ikke har bygget et "middels kulturhus" tidligere, ligger det til rette for at Levanger kan bli et møtested for kunstopplevelse, kulturformidling og prosjektutvikling i "stort kulturhus" og med et perspektiv som dermed omfatter hele Inntrøndelag.
3. Den regionale funksjonen som et kulturhus i Levanger kan ha, henger nært sammen med den synergien som ligger i samlokaliseringen med hotellet.
4. Prosjektet synes så vidt realistisk forankret hos aktuelle partnere og i aktuelle finansieringssystemer at det ligger gode muligheter i å påstarte en realiseringsprosess.
5. Realiseringsprosessen er avhengig av aktivt engasjement, ledelse og pådrift fra kommunens side.