

Seminarplassen kultur- og næringspark

Rapport fra forprosjektet

*«Klæbu seminar og Seminarplassen
inn i framtida»*



Foto: Dronetjenesten, Trondheim eiendom

Trondheim, september 2020

Vilja Plan og Prosess as

Innhold

Sammendrag	5
1. Bakgrunn og historikk	7
Å bygge en nasjon	7
Etablering av seminaret i Trondhjems stift	7
Oppstart av undervisningen	7
Klæbu seminar – et pedagogisk sentrum	7
Etablering av Klæbu blindeskole	8
Etablering av Klæbu offentlige arbeids- og pleiehjem (senere Hallsetheimen)	9
Bruk av anlegget i nyere tid	9
Seminarplassen som kulturminne av regional og nasjonal betydning	9
2. Mandat og organisering	10
2.1 Mandat og føringer for arbeidet	10
Forankring	10
Mål for hovedprosjektet	10
Mål for forprosjektet	10
2.2 Organisering	10
Rollefordeling	10
Prosjektgruppe	10
Arbeidsgruppe	10
Referansegruppe	11
3. Gjennomføring av forprosjektet	12
3.1 Innbyggerinvolvering	12
3.2 Omtale av enkeltaktiviteter	12
Idédugnad 13. juni 2019	12
Interessentanalysen	13
bestebygda.no	13
Flygeblad	13
Medieoppslag	14
Befaring med studenter ved NTNU	14
Barnetråkk	14
Fagforeningene	15
Historisk rom	15
Seminar om grønn vekst	16
4. Nåsituasjon	17
4.1 Innledning	17

4.2 Planstatus	17
4.3 Hovedbygningen (Seminarplassen 1)	17
4.4 Gamle festsal (Seminarplassen 2)	18
4.5 Parken.....	18
4.6 Torget	19
4.7 Området rundt og lokalsamfunnet – status og utfordringer	19
4.8 Helheten i området	20
4.9 Status for reguleringsplaner i nærområdet.....	20
4.10 Andre ledige lokaler i sentrum og bruk av dem	21
4.11 Økonomi	21
Årlige driftskostnader	21
Investeringer.....	22
5. Analyser og vurderinger	23
5.1 SWOT-analyse.....	23
5.2 Analyse av mulige framtidsscenarioer	23
Hovedelementer og kriterier	23
Scenarier.....	24
Vurdering av scenariene.....	25
5.3 Økonomiske vurderinger	25
Driftskostnader	25
Vedlikeholdskostnader	26
Investeringskostnader	26
5.4 Vurdering av framtidig bruk av bygningene.....	27
5.5 Vurdering av framtidig bruk og utvikling av uteanlegga	27
Torget	27
Parken.....	28
6. Veien videre	29
6.1 Konklusjon og valg av scenario.....	29
6.2 Forutsetninger for å lykkes.....	30
Innledning.....	30
Investering i vedlikehold	30
Årlige driftsutgifter	30
Organisering	30
Utvikle et unikt seminar-konsept	30
Innbyggerinvolvering og deltakelse.....	31
Historisk rom	31

6.3 Andre føringer for et hovedprosjekt	31
Kulturminner som drivkraft i samfunnsutviklingen.....	31
Utvikling av arealer utenfor kjerneområdet	31
Organisering av driften.....	32
6.4 Forslag til innhold i et hovedprosjekt.....	32
Tiltak og oppgaver i hovedprosjektet:.....	32



Foto: Dronetjenesten, Trondheim eiendom

Sammendrag

Om innholdet i rapporten

Rapporten viser resultatet av forprosjektet som er gjennomført for å få fram kunnskap og vurderinger omkring Klæbu seminar og Seminarplassen og muligheter for en framtidsetta forvaltning og bruk.

Målet med prosjektet er å gi Trondheim kommune et nødvendig grunnlag for å ta faglige og økonomiske beslutninger slik at de kan ta vare på og videreutvikle Seminarplassen som en attraktiv arena for innbyggerne i Klæbu og resten av Trondheim.

Rapporten viser hva som er gjennomført av konkrete tiltak og aktiviteter. Videre presenteres de vurderinger som er gjort, med forslag til prioriterte tiltak for det videre utviklingsarbeidet.

Forprosjektet hadde som en forutsetning å involvere innbyggerne. Dette for å svare på utfordringen Trondheim kommune har som pilotkommune for FNs bærekraftsmål nr. 17 om å utvikle kommunen i samspill med innbyggerne. Forslag til videreføring har derfor også med tiltak som kan bidra til å videreføre medvirkingsarbeidet.

Tilrådinger for videre arbeid

1. Valg av profil for bruk av anlegget

- a) De historiske kvalitetene og den kulturhistoriske betydningen bygningene og anlegget har, må være bærende for videre utvikling av bygningene og anleggene rundt.
- b) Hovedbygningen, Seminarplassen 1, (1. etasje) utvikles til å videreføre tradisjonen med seminarvirksomhet og utstillingslokale med presentasjon av de historiske linjene.
Andre deler av bygningen utvikles til bruk for bedrifter/ kunstnerisk virksomhet/ håndverksvirksomhet og fellesrom for lag og organisasjoner.
- c) Gamle festsal, Seminarplassen 2, (1. etasje) utvikles ved å føre videre og profesjonalisere utleievirksomheten. Resten av bygningen kan utvikles til ulike formål, men dette bør skje over tid som en del av et lokalt utviklingsarbeid.
- d) Park og torg utvikles som en del av de historiske tradisjonene, og som aktive arealer til opplevelse og læring, samt festplass.

2. Økonomiske forutsetninger

- a) Kommunen må ta ansvar for å sikre finansiering til restaurering og opprusting av de to bygningene gjennom investeringsmidler på 24,6 mill. kr. (eks. mva.) for årene 2021-2023.
- b) Kommunen må sikre økonomiske ressurser til en drifts- og utviklingsorganisasjon i 3-5 år (50 % stilling).

3. Organisatoriske forutsetninger

- a) Det må etableres en profesjonell lokal utleievirksomhet som sikrer at bruken står i forhold til de kulturhistoriske verdiene, og bidrar til å være et aktivum for innbyggere, organisasjoner og næringsliv.
- b) Det må etableres en personalressurs med mandat til å drive et aktivt utviklingsarbeid av bygninger, anlegg og aktiviteter innenfor og utenfor området som er regulert for bevaring. Det bør etableres en organisering som sikrer systematisk involvering og deltakelse i lokalt utviklingsarbeid i bydelen.

Andre vurderinger

1. Arealer og områder utenfor kjerneområdet

- a) Utvikling av arealer som ligger utenfor det regulerte området for bevaring, vil i vesentlig grad kunne påvirke innholdet og utviklinga av Seminarplassen.
- b) Areal i denne delen av sentrum bør derfor ikke utvikles videre uten at det blir sett i sammenheng med en samlet ønsket utvikling i området.
- c) Seminarplassen må sees i en helhet slik at den bidrar positivt til hele sentrumsområdet.
- d) Aksa fra Kulturhuset til Seminarplassen og kirka bør videreutvikles som en tydelig kulturakse og som en viktig del av den nylig etablerte sentrumsrunden.



Hovedbygningen, Seminarplassen 1



Gamle festsal, Seminarplassen 2

1. Bakgrunn og historikk

Å bygge en nasjon

I 1814 fikk Norge sin grunnlov og skulle finne sin egen vei inn i ei framtid som selvstendig land. Den nye norske staten sto svakt økonomisk, og det var oppgaver i hopetall å ta fatt på. Det var derfor både framsynt og imponerende at Stortinget satte kunnskap og utdanning for befolkningen så høyt på dagsordenen. *Lov om almueskolen på landet* av 1827 la grunnlaget for en gradvis omlegging av skolen, fra omgangsskole til fastskole. I første omgang skulle det opprettes en fastskole ved hovedkirken i hvert prestegjeld. Loven la videre opp til at det i hvert bispedømme skulle opprettes et seminar for å utdanne lærere til de nye fastskolene, lærere som også skulle fungere som kirkesangere ved hovedkirken.

Etablering av seminaret i Trondhjems stift

I siste halvdel av 1830-årene skulle Trondhjems stift få opprettet sitt seminar. I loven står det bare at seminarene skulle etableres i «stiftsstæderne eller paa andre passende steder». Spørsmålet om hvor seminaret skulle plasseres og hvem som skulle være bestyrer, ble derfor heftig diskutert. Kravet til bestyreren var at han måtte være sogneprest og i tillegg være godt skikket til å undervise som førstelærer ved seminaret. Det var Stiftsstyret som hadde det avgjørende ordet. Der satt både biskopen og stiftsamtmannen, og de vurderte de forskjellige alternativene nøye. Biskop Bugge uttalte følgende om sogneprest Hans Jørgen Darre i Klæbu: «Jeg kjenner ingen av de yngre prester i Trondhjems Stift, som jeg både fra Hovudets og Hjertets side akter så høyt som Herr Darre». Og Darre beskrev befolkningen i Klæbu slik: «Neppe finnes nogen almue her i stiftet, der i det hele taget utmerker sig ved et mer utvortes skikkeligt levnet end Klæboe». Det ble også argumentert med at Klæbu var en ideell plassering, «fordi elevene her kunne skånes for de mange forstyrrende og skadelige innvirkninger som det larmende, pulserende livet i byen – eller byens nærhet, fører med seg».

Oppstart av undervisningen

7. januar 1839 begynte de første tolv elevene ved Klæbu seminar. Sogneprest Darre hadde gjort et grundig forarbeid til tross for kort forberedelsestid. Den kongelige resolusjonen som stadfestet at seminaret skulle opprettes i Klæbu, var datert 20. februar 1838.

I løpet av 1838 hadde Darre fått reist ny prestegårdslån til formålet. Her holdt seminaret til i fire år før de bygningene som skulle huse seminarvirksomheten, kunne tas i bruk. Riktignok hadde Darre allerede i 1840 fått reist Klæbus nye fastskole, Sletten skole, som også ble seminaristenes øvingskole. Men i 1843 sto altså et flott skoleanlegg klart til innflytting.

Klæbu seminar – et pedagogisk sentrum

Skulle landet få nok utdannede lærere, måtte imidlertid utdanningskapasiteten ved seminarene økes. Klæbu seminar ble i 1860-årene utbygd og utvidet for å kunne huse 80 elever til sammen. Denne kapasiteten besto fram til at seminaret ble flyttet til Levanger i 1892.

Klæbu seminar hadde særdeles gode lærerkrefter, og ble ansett som kanskje det viktigste og beste seminaret i landet. Skolehistoriker Høverstad har uttalt at Klæbu seminar utgjorde det pedagogiske sentrum i landet i flere tiår.

Rektor ved Trondheim katedralskole, Fredrik Moltke Bugge, var Darres viktigste støttespiller i arbeidet med å bygge et kvalitetsseminar. Han hadde fått statsstipend i årene 1836 og 1837 for å sette seg inn i skolevesenet i Frankrike og Tyskland. Han

Klæbu seminar og Seminarplassen inn i framtida

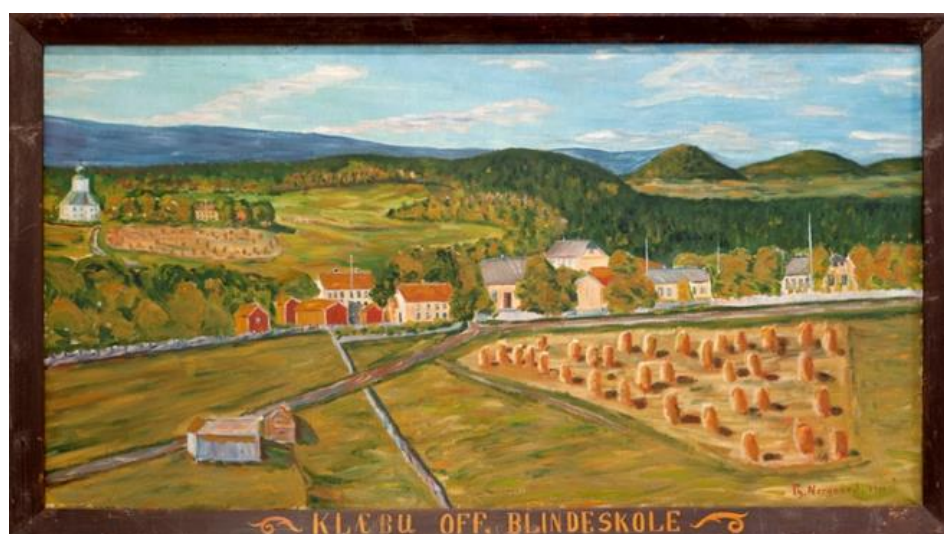


merket seg spesielt det den tyske skolemannen Wilhelm Harnisch hadde fått til ved seminaret i Weissenfels. Denne kunnskapen, sammen med brukte lærebøker fra seminaret i Weissenfels, brakte han med til Darre. Darre forsto straks hvor viktig denne kunnskapen var og tok bøkene i bruk i seminarets undervisning. Gjennom bøkene fikk seminaristene i Klæbu god kjennskap til datidens kjente europeiske pedagoger, som Comenius og Pestalozzi. Det fantes vel knapt et seminar som hadde en bedre støttespiller enn Bugge. Klæbu seminar var i sannhet et intellektuelt arnested.

Foto: Grethe Britt Fredriksen

Etablering av Klæbu blindeskole

Allerede i 1893 flyttet Den nordenfjeldske Blindeskole fra Gløshaugen til Klæbu og tok i bruk bygningene og et flott parkområde etter seminaret. Etter flyttingen ble skolen statlig, og fikk navnet Klæbu offentlige blindeskole. Selv om seminaret var flyttet, levde noe av ånden fra seminaret videre. På Sletten skole, som hadde vært seminarets øvingskole, og fortsatt var grendeskole, ble ideene fra seminaret stadig praktisert. Lærerne ved Sletten skole og blindeskolen hadde omgang med hverandre, og fikk på den måten del i hverandres utfordringer. Noe unikt på den tiden var det for eksempel at blindeskolen praktiserte omvendt integrering, det vil si at barna til lærerne ved skolen gikk sammen med de blinde elevene og ikke ved Sletten skole. Det sier også noe om ånden ved blindeskolen at forløperen til Norges Blindeforbund, *De blindes Selvhjælpsforening*, ble stiftet ved Klæbu blindeskole i 1900. Sang- og musikkundervisningen ved blindeskolen var også av høy kvalitet. Mange av elevene ved skolen ble organister, og en av elevene, Oskar Skaug, startet Trondhjems musikkskole i 1911. I 1912 flyttet blindeskolen til Trondheim og fikk navnet Dalen blindeskole.



Klæbu seminar og Seminarplassen inn i framtida

Etablering av Klæbu offentlige arbeids- og pleiehjem (senere Hallsetheimen)

Deretter gikk det fem år før bygninger og område ble tatt i bruk igjen, denne gangen av Klæbu offentlige arbeids- og pleiehjem, som hadde flere navn før institusjonen fra 1978 fikk navnet Hallsetheimen. Tanken var at institusjonen skulle drives etter modell av den danske «åndssvakeomsorgen», som la vekt på aktivitet og arbeidsopplæring. Men intensjonen ble ikke fulgt opp. Samfunnets holdninger til «åndssvake» endret seg. Institusjonen opplevde trange kår i mellomkrigstiden og de første årene etter 2. verdenskrig. I 1960- og 70-årene ble det imidlertid økt fokus på kvalitet innenfor omsorgen for psykisk utviklingshemmede. Institusjonen fikk økte økonomiske rammer og ble bygd ut, blant annet med en tidsmessig skole. I 1973 fikk Midt-Norge sin vernepleierskole og en hjelpevernepleierskole i tilknytning til Klæbu pleiehjem. Nok en gang var undervisning og kunnskapsformidling i fokus på området.

Bruk av anlegget i nyere tid

Fra 1991 ble institusjonsomsorgen for psykisk utviklingshemmede lagt ned. Bygninger og parkområde ble i årene etterpå gradvis tatt i bruk til andre formål, blant annet har mange kunstnere av både nasjonal og internasjonal betydning hatt sin virksomhet her. Klæbu pensjonistforening har også vært en viktig bidragsyter i forvaltningen av bygningene, og da særlig av Gamle festsal.

Sentralt på området ruver fortsatt Seminarplassen – torget, parken og bygningene – som fortsatt står der og vitner om en stolt fortid. Seminarplassen ble i 2000 kåret til Klæbu kommunes tusenårssted på grunn av den historiske og identitetsskapende betydningen den har og har hatt for Klæbu.

Seminarplassen som kulturminne av regional og nasjonal betydning

Seminarplassen er selvsagt et lokalt kulturminne. Men etableringen av seminaret i Klæbu hadde i høyeste grad også stor regional betydning, og det var de regionale myndighetene i Trondheim som valgte Klæbu som etableringssted. Det unike er imidlertid at Seminarplassen i Klæbu også er et nasjonalt kulturminne. Det er bare i Klæbu at så å si alle de sentrale bygningene fra seminarvirksomheten, fortsatt står. De står der fordi bygningene har blitt tatt i bruk til andre formål etter flyttingen av seminaret. Og de står der og vitner om en stor nasjonal satsing på kunnskap og kultur i det norske samfunnet. Dette forplikter.



Foto: Grethe Britt Fredriksen

2. Mandat og organisering

2.1 Mandat og føringer for arbeidet

Forankring

Trondheim kommune har etablert et forprosjekt knyttet til Seminarplassen i Klæbu. Forprosjektet har sin bakgrunn i et lokalt engasjement og i et politisk engasjement som bidro til at bystyret gjorde følgende vedtak 6. februar i 2020:

«Bygningsmassen etter Klæbu seminar er et unikt kulturminne som det eneste gjenværende helhetlige anlegget av seminarene som ble reist for å utdanne lærere i Norge. Deler av anlegget er i privat eie mens deler eies av kommunen. Bystyret ber kommunedirektøren legge fram en sak som viser hvordan kommunen skal forvalte sitt eierskap og anlegget være tilgjengelig for innbyggerne i kommunen. Bystyret ber kommunedirektøren vurdere om det skal settes i gang tiltak for å frede anlegget.»

Mål for hovedprosjektet

Sikre framtidig forvaltning og bruk av Seminarplassen i Klæbu med bygninger og anlegg.

Mål for forprosjektet

1. Sikre at det ikke blir gjennomført tiltak i prosjektfasen som bidrar til at en ønsket framtidig forvaltning blir vanskeliggjort.
2. Samle og konkretisere tilgjengelig informasjon som grunnlag for senere beslutningsprosesser.
3. Sikre medvirkning og bidra til å skape vilje til å delta i videre gjennomføring av tiltak på kort og lang sikt.
4. Konkretisere mulige scenarier (mulighetsstudier) for bruk og forvaltning av bygg og anlegg knyttet til Seminarplassen.
5. Utarbeide et forslag til hovedprosjekt med plan for en langsiktig forvaltning og bruk av Seminarplassen, og legge føringer for forvaltning av andre arealer og bygg i nærområdet som kan påvirke planene for Seminarplassen.

2.2 Organisering

Rollefordeling

Prosjekteier:	Trondheim kommune v/ kommunedirektør Morten Wolden
Prosjektansvarlig:	Ivar Skei, tidligere ordfører i daværende Klæbu kommune
Prosjektleder:	Svein Arne Skuggen Hoff, Vilja Plan og Prosess

Prosjektgruppe

For å sikre god kobling og forankring av prosjektet i Trondheim kommune, ble det etablert ei prosjektgruppe med to representanter fra kommunen: byantikvar Mette Bye og Kjersti Utne fra kommunedirektørens fagstab. I tillegg har prosjektansvarlig og prosjektleder vært med i prosjektgruppa. Prosjektgruppa har hatt ansvar for den løpende framdriften i prosjektet.

Arbeidsgruppe

Prosjektleder har hatt ei arbeidsgruppe rundt seg. Arbeidsgruppen har vært sparringpartner som gruppe eller som enkeltpersoner med ulik kompetanse. Arbeidsgruppen har bestått av:

Klæbu seminar og Seminarplassen inn i framtida

- Møyfrid Hallset, prosjektmedarbeider og prosessveileder
- Birger Sivertsen, forfatter
- Stephanie Øren, IT-faglig kompetanse
- Odd Gulbrandsen, kompetanse på innovasjon og næringsutvikling
- Grethe Mahlum, arkitektfaglig kompetanse

Referansegruppe

Prosjektet valgte å bruke deltakerne på idédugnad 13. juni 2019, som en referansegruppe. Referansegruppen skulle sikre løpende informasjon mellom prosjektet og lokale interesser, og gi tilbakemelding på arbeidet underveis. Referansegruppen har fått løpende informasjon om framdriften i forprosjektet. På grunn av koronapandemien er det ikke blitt gjennomført møter med referansegruppen.

3. Gjennomføring av forprosjektet

3.1 Innbyggerinvolvering

Trondheim kommune la innbyggerinvolvering til grunn for å utarbeide en strategi for å bygge sterke barnefellesskap, *Stein Saks Papir*. Strategien ble utviklet i et samarbeid med innbyggere, forskningsmiljøer, barn og familier, ansatte på tvers av fagmiljøer og kommunedirektørens fagstab.

I 2019 ble Trondheim kommune et FN-senter for bærekraft. Gjennom dette arbeidet, som gjennomføres i samarbeid med NTNU og andre kunnskapsmiljøer, ønsker kommunen å bli et levende laboratorium for å nå målene for bærekraft.

«Bærekraft handler om at folk har det bra, og vi lykkes når vi spiller på lag med innbyggerne»,
sier ordfører Rita Ottervik.
I KS' ledertoppmøte og Landstinget 2020

I forprosjektet har vi lagt opp til en åpen og gjennomsiktig prosess der alle som ville, skulle få mulighet for å komme til orde og gi sine innspill.

Gjennom interessentanalysen, bruk av media (aviser og digitale medier), løpesedler til alle husstander i Klæbu og invitasjon til samtaler i mindre grupper, nådde vi ca. 70 organisasjoner, bedrifter og enkeltpersoner.

I tillegg ble 4. klassetrinn (52 elever) ved Sørborgen skole involvert i barnetråkk på Seminarplassen.

Arbeidsformen har variert fra telefonkontakt, e-post, personlig kontakt, samtaler i mindre grupper, omvisning på Seminarplassen og digitale møter. Hver kontakt ga alltid nytt tilfang og nye tilganger.

Konkret hadde kommunikasjonsstrategien i seg disse elementene:

- Bruke resultatene fra idédugnaden 13.06.2019 og deltakerne der som referansegruppe
- Gjennomføre en interessentanalyse med mål om å gi og få kunnskap og drøfte mulige framtidige bruks- og driftssituasjoner
- Bruke *bestebygda.no*
- Delta i Kulturuka 2020 i samarbeid med Nærmiljørådet
- Intervju og presentasjon i Klæbuposten
- Flygeblad til innbyggerne i bydel Klæbu
- Involvere skolebarn for å få fram idéer, perspektiver og vinklinger fra barn og unge
- Involvere NTNU-studenter på arkitektlinjen
- Gjennomføre arbeidsseminar om grønn kunnskap
- Gjennomføre oppfølgingsamtaler med lokalt næringsliv

3.2 Omtale av enkeltaktiviteter

Idédugnad 13. juni 2019

Involvering av innbyggerne startet i 2019 da daværende Klæbu kommune inviterte til idédugnad om Seminarplassens framtid. 40 personer deltok i arbeidsgrupper som jobbet med forslag til løsninger.

Alle innspillene fra idédugnaden ble samlet under følgende overskrifter:

Klæbu seminar og Seminarplassen inn i framtida

- Seminarplassen kultur- og næringspark, utgangspunkt i 1000-årsstedet og helheten i området.
- Minnerom eller rom med minner, de fleste la vekt på historien.
- Hva skal vi bruke huset til? Hvordan skal vi bruke det? Hva må til for å realisere idéene?

Innspillene fra idédugnaden er tatt med som viktige innspill i dette forprosjektet.

Interessentanalysen

Arbeidet med interessentanalysen har ikke vært en ren kartleggingsjobb. Det har like mye vært en prosess med toveis kommunikasjon for å skape interesse for og åpne opp ulike mulighetsbilder for fremtiden. Vi har også formidlet kunnskap om de økonomiske og bygningsmessige realitetene.

For å komme i en god dialog med interessentene, valgte vi å gjennomføre mesteparten av interessentanalysen som fysiske møter og samtaler. Kommunestyresalen i Klæbu ble benyttet.

Samtalene ble gjennomført med to personer fra forprosjektet, mens interessentene deltok med én eller inntil 3–4 personer, alt etter hva organisasjonene fant mest hensiktsmessig.

Det ble utarbeidet en intervjuguide med ulike spørsmål og problemstillinger som grunnlag for samtalene. Dette ble gjort for å skape bevissthet om hvem vi skulle møte, valg av spørsmål og form på budskapet. Samtalene ga nyttig og nødvendig informasjon og idétilfang for arbeidet og vurderingene i forprosjektet. Informantene tipset også om nye personer med ny kompetanse som vi tok videre kontakt med. Vi gjennomførte også noen samtaler med flere organisasjoner eller bedrifter til stede samtidig. Dette førte ofte til at personer eller organisasjoner oppdaget hverandres kompetanse og tjenester som en annen organisasjon kunne gjøre seg nytte av.

For å få fram kunnskap om dagens situasjon og utviklingen fram til i dag, har interessentanalysen vært det viktigste verktøyet i forprosjektet. Rapporten har ikke en egen felles oppsummering av alle innspillene og samtalene, men innholdet i dem ligger til grunn for beskrivelsene av de kulturhistoriske verdiene, av fakta, bruk og drift av bygninger og anlegg. I tillegg ga samtalene et viktig grunnlag for de vurderinger og forventninger som ligger til den videre utviklingen av bygningene og området rundt.

bestebygda.no

Det ble tidlig etablert kontakt med Merethe Willassen i nettstedet bestebygda.no som fulgte forprosjektet gjennom hele fasen. Hun har presentert dette på ulike måter etter hvert som forprosjektet utviklet seg. Det er også laget egne reportasjer om Klæbu pensjonistforening, kunstnerne, idéer om tiltak i Håggåbekkdalen, og opplegg med barnetråkk for 4.-klassinger.

Flygeblad

Forprosjektet laget et flygeblad i A4-format med trykk på begge sider og bretta i tre som en folder. Flygebladet ble lagt i alle postkassene i Klæbu i april 2020. Klæbu damekor gjorde jobben med utdeling av 2500 eksemplar. Flygebladet ga informasjon om Seminarplassen og om forprosjektet. Innbyggerne ble også invitert til å komme med tilbakemeldinger og innspill til prosjektledelsen.

Medieoppslag

Det har vært flere oppslag om arbeidet i Klæbuposten. Medieoppslagene ga ofte insitament for folk til å søke kontakt, noe som i neste omgang viste seg å være en framtidig døråpner.

Befaring med studenter ved NTNU

Arkitektstudenter ved NTNU ble invitert til Seminarplassen for å få informasjon om plassen og prosjektarbeidet, og for å komme med sine tanker rundt videre utvikling. Dette ble vurdert som et viktig tiltak for å bygge nettverk med en viktig kunnskapsaktør. Professor Aksel Tjøra møtte med tre studenter, som også var en del av *Sosiologisk Poliklinikk* i Trondheim. Studentene hadde ulike nasjonalitet og ga sine ulike tilbakemeldinger der og da. Ved videre utvikling av området og bygningene vil det være aktuelt å samarbeide mer aktivt med NTNU gjennom ulike studentoppgaver og andre former for kunnskapsutvikling.

Barnetråkk

Barnetråkk handler om å involvere barn og unge til å komme med sine perspektiv og vinklinger på bruk av bygninger og anlegg. Vi gjennomførte en slik prosess med alle 4.-klassingene ved Sørborgen skole. De fikk presentert bygningene og uteområdet, og ble invitert til å si hva de kunne ønske seg på området. På bakgrunn av deres innspill har vi laget tre «ordskyer», en for hver av bygningene og en for uteområdene.



Ordsky Hovedbygningen

Montasje: Grethe Britt Fredriksen



Ordsky Gamle festsal

Montasje: Grete Britt Fredriksen



Ordsky park og torg.

Montasje: Grethe Britt Fredriksen

Fagforeningene

Forprosjektet tok kontakt med hovedtillitsvalgte for Fagforbundet, Utdanningsforbundet og Fellesorganisasjonen (FO), for å informere om arbeidet og få deres tanker og synspunkter rundt bruk av Seminarplassen som et sted for kunnskapsutvikling. Det er nå etablert en kontakt uten at det er inngått et formelt samarbeid. Dette må tas videre når det er nærmere avklart hvordan driften på Seminarplassen blir.

Historisk rom

Det ble etablert ei arbeidsgruppe som har arbeidet gjennom hele prosjektperioden med å få fram historisk materiale til et framtidig historisk rom. De har hatt fokus på:

- Å få fram de kulturhistoriske fakta som er tilgjengelige
- Kontakte personer som kan sitte på viktig informasjon og materiell
- Samle rekvisitter og ulike typer gjenstander som kan være med å belyse historien
- Forberede en utstilling som presenteres i Kulturuka 2020, og som også skal brukes av *Den kulturelle skolesekken*
- Vurdere hva som kan være tjenlig format og innhold i en framtidig permanent utstilling med presentasjoner i de aktuelle bygningene



Foto: Grete Britt Fredriksen

Seminar om grønn vekst

Forprosjektet gjennomførte et arbeidsseminar i Hovedbygningen med 17 deltakere og faglig medvirkning fra professor Dag Jørund Lønning fra *Høgskulen for grøn utvikling*.

Kunnskap om jord og økosystemet basert på naturens egne prinsipper viste seg å være et tema mange interesserer seg for og ønsker å styrke kunnskapen rundt.

Seminarplassen viste seg som en god arena for denne type arbeidsseminar. Det bidro også til nettverksbygging mellom folk og organisasjoner i Trondheim, blant annet Kompetansesenter for urban dyrking i Trondheim, Klemetsaune kolonihage og Reppe andelslandbruk.

Gjennom seminaret fikk vi også konkrete tilbakemeldinger om Seminarplassen og hva som skal til for å videreutvikle denne type seminar. Kobling mellom seminar og historisk utstilling i samme lokale ga en ekstra dimensjon til programmet og arrangementet for øvrig.



Foto: Asbjørn H. Barlaup

«Personlig utvikling og det å jobbe med menneskelige utfordringer, kommunikasjon og vekst i bevissthet er helt nødvendig. Er en ekte interessert i dyp økologi, naturvern eller samfunnsutvikling generelt, så er det ingen vei utenom seg selv, og erfare forbindelsene innover og utover. Det er fint at Seminarplassen gir takhøyde for dette. Det er nok av andre trangere rom.»
Seminar deltaker august 2020

4. Nåsituasjon

4.1 Innledning

Dette kapittelet gir et bilde av den situasjonen bygningene og anlegget er i, både teknisk og bruksmessig. Beskrivelsene er basert på informasjon fra brukere som kjenner bygningene og aktivitetene her. I tillegg har vi brukt informasjon fra registreringer og vurderinger som firmaet WSP har gjort i sine tilstandsrapporter.

4.2 Planstatus

Seminarplassen med de to bygningene som er i kommunalt eie, samt park og torg, inngår som en del av en større reguleringsplan der området er regulert for bevaring. Dette betyr at de to bygningene Hovedbygget (Seminarplassen 1) og Gamle festsal (Seminarplassen 2), ikke kan rives eller endres vesentlig utvendig. Innvendig står en friere til å gjøre bygningsmessige endringer.

4.3 Hovedbygningen (Seminarplassen 1)

Hovedbygningen består av to relativt like innredede etasjer, et loft og en kjeller.

De to hovedetasjene består hver av to store rom og noen mindre. 1. etasje blir benyttet til kunstutstillinger, og ett av de litt mindre rommene blir brukt som lager og verksted for en av kunstnerne. Ett rom er også innredet som et møterom som også brukes som kafé. Det er toalett og kjøkken i etasjen. Overflatene i rommene er stort sett bra vedlikeholdt og ivaretar behovet ut fra den bruken som er der i dag. I rommene som skal benyttes til seminarer er det et akutt behov for tiltak for å dempe etterklangstiden.

2. etasje er lite i bruk. I et av de mellomstore rommene har historielaget tilhold (møter, kontor m.m.).

Loftsetasjen består av flere små rom som i liten grad er i bruk. Noen av rommene er delvis i bruk og egner seg som grupperom for organisasjoner eller formål i forbindelse med andre samlinger i bygget.

Kjelleren blir i dag ikke brukt til stort annet enn tekniske rom for fjernvarmeanlegg m.m.

Kjelleren er tørr, men preget av fuktskader gjennom et par enkelthendelser. Med den dreneringen og isoleringen som nå er gjort på utsiden av grunnmuren, gir kjelleren muligheter for gode rom, for eksempel til lagring. Dagens begrensede bruk av kjelleren gjør at det ikke er et akutt behov for en snarlig og omfattende oppussing. Det viktige i første omgang er at rommene blir ryddet og at alt av ødelagte bygningsdeler blir fjernet og overflater rengjort. Videre oppussing kan vente til det blir avdekket et konkret behov.

Teknisk rapport viser at bygget har behov for til dels omfattende reparasjoner og vedlikehold. For en del av vedlikeholdet knyttet til tak, yttervegger o.l. er det avgjørende at vedlikeholdsarbeidet kommer raskt i gang. De som bruker bygningen, har sett at det har vært en akselerering i utviklingen av råte i kledning m.m. de siste to årene.



Foto: Grethe Britt Fredriksen

Når det gjelder innvendig vedlikehold er det ikke store akutte behov. For brukerne er det viktig at innendørs oppussing kan skje over tid og i tett dialog og samarbeid med dem slik at oppussingen støtter opp om målene for framtidig bruk av de ulike rommene.

4.4 Gamle festsal (Seminarplassen 2)

Bygningen ble oppført i 1867 til ulike støttefunksjoner for seminaret. Den er bygd om i flere omganger og består i dag delvis av tre etasjer, hvor bare hovedetasjen er i aktiv bruk.

I 2001 ble taket utbedret, ny kjøkkeninnredning kom på plass, og inngangspartiet ble flyttet og fikk ny garderobe. I 2019 ble det installert helt nytt kjøkken etter en større vannlekkasje.

Festlokalet blir brukt aktivt til tilstelninger og ulike arrangementer i helgene og til kulturaktiviteter i regi av lag og organisasjoner gjennom hele uken. Lokalet er på denne måten i daglig bruk, både på dag- og kveldstid. Festlokalet og tilhørende kjøkken er generelt sett i god stand og er et viktig hjerte i bruken av bygningen i dag. Ved en oppgradering og utbedring av bygningskroppen, blir det viktig å sikre at driften kan gå videre med minst mulig avbrekk. Med god planlegging, er det mulighet for å flytte aktivitet mellom bygningene i en oppussings- og utbedringsfase.

Underetasjen var også brukt en god del tidligere, men blir nå bare unntaksvis brukt i forbindelse med utleie av hovedetasjen. Det er et eget kjøkken i underetasjen som må oppgraderes om det skal kunne benyttes. Det samme gjelder toalettfasilitetene. Generelt er det behov for at hele underetasjen pusses opp om den skal bli attraktive lokaler til bruk for lag og organisasjoner eller andre. I og med at lokalene per i dag bare blir brukt i begrenset omfang, er det ikke noe akutt behov for oppussing. Lokalene har imidlertid potensial for mange aktiviteter som kan bidra til inntekter, om det blir utviklet og pusset opp i samarbeid og dialog med aktuelle brukere.

I andre etasje er det rom på begge sider av festsalen. Disse blir ikke benyttet i dag. I den ene enden av bygget er det innredet en leilighet, men denne tilfredsstillende ikke branntekniske krav til atkomst for å kunne benyttes som bolig. I den andre enden er det gjort enkle bygningsmessige tiltak i forbindelse med en lekkasje. Denne delen er delvis i bruk som lagerlokale. Før en gjør omfattende vedlikehold og endringer i disse delene av bygningen, bør framtidig bruk avklares og konkretiseres. Foto Grethe Britt Fredriksen



Pensjonistforeningen har en sterk tilknytning til Gamle festsal gjennom bruk, dugnad og investeringer. Helt fra 1990-årene har de brukt av egne midler og lagt ned dugnadsinnsats for å oppgradere og vedlikeholde bygningen, både utvendig og innvendig. Pensjonistforeningen er en viktig samarbeidspart også framover.

4.5 Parken

Parken er i dag stort sett en stor gressmatte med noen til dels svært gamle trær. Noen av disse er i dårlig forfatning og bør trolig snarest fjernes og eventuelt byttes ut. Parken er lite i aktiv bruk, men benyttes noe av folk i nærområdet som et friluftsområde. For de som bruker området, er det uklare grenser mellom parken og de private boligene som grenser til den. Det er i dag ikke noen konkrete vedlikeholds- eller driftsplaner for

parken. Både hagelaget, skogeierlaget og bondelaget i Klæbu sitter på verdifull kunnskap, og har gitt sterke signaler om at de vil kunne bidra i det videre arbeidet med kunnskap og konkret bistand, når det blir utarbeidet en forvaltnings- og utviklingsplan som et retningsgivende verktøy for arbeidet.



Foto: Møyfrid Hallset

4.6 Torget

Torget er under reetablering etter at det har vært store gravearbeider for drenering og utbedring av teknisk infrastruktur og en gangvei gjennom området. Torget har bare i liten grad blitt benyttet aktivt. Tidligere ble torget benyttet til ulike mindre arrangement som minimarked m.m. Bruken har vist at arealet har potensial til å bli benyttet mer aktivt til store og små utendørs arrangementer og tilstelninger. Torget er nå ferdigstilt og har løftet førsteinntrykket av anlegget. Gjennom konkret bruk sommeren 2020 har det vist seg at plassen egner seg godt til ulike markeder, markeringer og andre utendørs arrangementer. Anlegget slik det nå framstår stimulerer til mer aktiv bruk.



Foto: Turid Dragsten

4.7 Området rundt og lokalsamfunnet – status og utfordringer

I Klæbu er det mange store og små virksomheter som kan bidra til å utvikle Seminarplassen, samtidig som Seminarplassen også kan bidra til å styrke deres virksomhet. Dette gjelder alt fra overnatting for mindre grupper, levering av catering til seminarer og selskaper, lys og lyd og annen teknisk og praktisk støtte til gjennomføring av aktiviteter. Det er også interesse fra flere næringsdrivende for å bruke lokaler på Seminarplassen og bidra i utviklingen av en form for inkubatormiljø. Næringslivet i Trondheim sier også at det kan være interessant å ha egne seminarer i Klæbu, men Seminarplassen må da kunne tilby noe som er unikt og skiller seg fra det en kan få på hotell i byen.

Området i Håggåbekkdalen har tidligere blitt benyttet til blant annet dyrepark og til ulike kunstprosjekter. Det levende kunstmiljøet ved Seminarplassen har stort potensial til fortsatt å kunne være en smeltedigel og et arnested for ulike kunst- og kulturuttrykk. Dette kjennetegnet ved Seminarplassen blir det viktig å holde ved like og styrke, fordi det representerer en kreativitet lokalsamfunnet og næringslivet trenger. Flere prosjekter er allerede under utvikling.



Figur: Utklipp fra nettsida til kunstnerne

4.8 Helheten i området

Kommunen har de siste årene etablert en gangveg rundt sentrum i Klæbu. I tillegg er det laget en gangvei som går over Seminarplassen med undergang til Håggåbekkdalen og kobling til sentrumsrunden. Dette har gjort at flere innbyggere nå bruker et større område og ser muligheter for å utvikle ulike typer aktiviteter og installasjoner i tilknytning til gangveiene. Her ligger det et stort potensial med mange ildsjeler som vil bidra i et videre arbeid.

Det er også pekt på at det er et større grøntområde sør for Seminarplassen. Dette ble i sin tid regulert til boliger, men må gjennom ny regulering etter at sikringstiltak er gjennomført. Området vil kunne egne seg til alternativ bruk som for eksempel kolonihage eller andelsgartneri, som vi vet det er stor etterspørsel etter i Trondheim.

Selv om plassen ved torget nå er ferdig, og det er omtrent like mange parkeringsplasser som tidligere, er det altfor lite plass til parkering ved større arrangementer. Dette er et akutt behov som må prioriteres. Det finnes flere muligheter for at dette kan realiseres relativt raskt, for eksempel ved Skarpsnoveien.

4.9 Status for reguleringsplaner i nærområdet

Det er flere reguleringsplaner i området rundt Seminarplassen. Alle har boliger som formål.

Navn	Datert	Reguleringsformål	Annen informasjon
Hallsetvegen	2018	30 leiligheter	Avhengig av sikring
Skarpsnov. 1	2018	9 rekkehus	Avhengig av sikring
Hallset sør	2019	120 leiligheter	Må sikres, behov for ny regulering

Ingen av reguleringsplanene er i prosess. Realiseringen av dem bør sees i sammenheng med utviklingen av hele området. Analysene i forprosjektet viser at det er stor interesse for å utvikle områder som i dag er en del av disse reguleringsplanene, til andre formål enn boliger.

4.10 Andre ledige lokaler i sentrum og bruk av dem

Forprosjektet har ikke gjort en systematisk vurdering av hva som finnes av andre ledige lokaler i sentrumsområdet i Klæbu, men vi vet at det er andre lokaler som kan benyttes til ulike formål. Banken har et flott møterom som bare i begrenset grad er i bruk, og rådhuset har mange ledige lokaler etter kommunesammenslåingen. Forprosjektet benyttet lokaler i rådhuset i gjennomføring av interessentanalysen og kunne da konstatere at det er en god del ledige kontorer og andre fasiliteter i rådhusbygget. Ved en videre disponering av disse lokalene må kommunen se bruken og bydelen under ett.

4.11 Økonomi

Forprosjektet har tatt utgangspunkt i regnskapsrapporter og sett på de kommunale kostnadene ved Seminarplassen de siste årene. I oversikten nedenfor har vi tatt med hovedtallene for å få et bilde av størrelsen på kostnadene og på inntektene i dagens situasjon. Dette har gitt et godt grunnlag for å forstå situasjonen og gitt mulighet for en realistisk budsjettering videre.

Vurdering av driftskostnadene er knyttet til faktisk førte driftskostnader, og kunnskap om hendelser som kan ha påvirket dem.

Det er ikke regnskapsført investeringer de siste årene på noen av bygningene.

Årlige driftskostnader

	2017	2018	2019	Kommentarer
Seminarplassen 1				
Driftsutgifter	94 000	125 000	150 500	
Inntekter på utleie	19 000	124 000		Det er ikke regnskapsført leieinntekter i 2019
<i>Netto driftsutgifter</i>	<i>75 000</i>	<i>1 000</i>	<i>150 500</i>	
Seminarplassen 2				
Driftsutgifter	197 000	161 500	161 000	
Inntekter på utleie	84 000	93 000	68 500	Vannskade ga begrensa utleie
<i>Netto driftsutgifter</i>	<i>113 000</i>	<i>68 500</i>	<i>149 500</i>	
Samlet netto driftskostnader	188 000	69 500	300 000	

Kostnadene til drift av de to bygningene er i hovedsak knyttet til oppvarming, strøm, renhold og offentlige avgifter. Bygningene er koplet til et felles fjernvarmesystem for Hallsetområdet. Fjernvarmeanlegget er nylig restaurert både med hensyn til rør og tekniske installasjoner. Det nye anlegget gir mulighet for mer effektiv energiutnyttelse, men bygningene har gamle radiatorer som kanskje ikke fullt ut klarer å utnytte effekten av det nye anlegget.

Det er ført svært lite kostnader på vaktmestertjenester eller andre lønnsmessige kostnader.

Budsjettmessig er driften av Seminarplassen 1 og 2 en del av et samlet driftsbudsjett sammen med kulturhuset i Klæbu. For 2020 er budsjettet på 1,2 mill. kr.

I vurdering av utgiftene kommunen har til kulturformål, er det også viktig å ta hensyn til den bruken lag og organisasjoner har i bygningene. De leier lokalene gratis til egne øvinger og aktiviteter, men kommunen sparer penger på å tilrettelegge for slike

aktiviteter på Seminarplassen i stedet for at aktivitetene blir lagt til mer moderne og dyrere lokaler.

Investeringer

I 2018 ble det satt i gang et planarbeid for å utbedre den tekniske infrastrukturen på Seminarplassen. Arbeidene ble gjort i 2019 og 2020 og omfattet vann, avløp, overvann og fjernvarmenett, samt drenering rundt Hovedbygningen, Seminarplassen 1. Torget ble da i stor grad gravd opp, men er nå satt tilbake og i god stand. Kostnadene ved tiltakene i 2019 var på 1,1 mill. kr. De samlede kostnadene ved tiltak som er gjort i grunnen og ved opparbeiding av gangvei og torg, ligger på rundt 2 mill. kr.

I og med at kostnadene for disse tiltakene også rettet seg mot tiltak utenfor Seminarplassens område og bruk av felles entrepriser, prosjektering m.m., er det ikke mulig å spesifisere nøyaktig kostnadene til selve Seminarplassen. Arbeidet er også blitt gjennomført som en del av en sammenhengende gangvei rundt Klæbu sentrum, og som går rett over og gjennom uteanlegget til Seminarplassen. Fjernvarmeanlegget som bygningene er koblet til, er bygd som et fellesanlegg for flere eiendommer som skal dele på kostnadene.

Ut over det som har skjedd av investeringer i teknisk infrastruktur, er det ikke benyttet investeringsmidler til noen av bygningene, verken i 2018 eller 2019.

Som en del av forprosjektet har Trondheim kommune bestilt og fått rapporter fra WSP om den tekniske tilstanden til de to bygningene, Hovedbygningen (Seminarplassen 1) og Gamle festsal (Seminarplassen 2). Rapportene viser at det er behov for til dels omfattende vedlikeholdsarbeid på bygningskroppene, og at det er viktig å komme raskt i gang med vedlikeholdet for at forfallet ikke skal eskalere.

Samlet viser rapportene et investeringsbehov på 24,6 mill. kr. (eks. mva.). Etter gjennomgang av rapportene vurderer vi de tiltakene som er skissert som reelle, og har ingen andre vurderinger av den økonomiske rammen for vedlikeholdet som avviker stort fra det som er omtalt i rapportene.

Samtidig ser vi at det er grunnlag for å kunne fordele kostnadene over noe tid. Det vil både gjøre det lettere å holde oppe viktige deler av bruken og sikre brukernes behov, og kunne tilpasse vedlikeholdet til den faktiske framtidige bruken.

Vi mener også at det er mange og sterke grunner til å ikke gjennomføre alt vedlikeholdsarbeidet innendørs under ett, men sette av midlene slik at vedlikeholdet kan skje i tråd med framtidig bruk av lokalene. Mange deler av bygningene er uavklart med hensyn til hvem som kan bli brukere og type bruk.

Forprosjektet har vist at det er mange og sterke ønsker om bruk av lokaler, men det har ikke vært mulig å gå lenger i konkrete samtaler fordi vedtakene om opprusting og istandsetting ikke var gjort. Et vedtak om investeringsmidler vil gi det nødvendige grunnlaget for videre prosesser med aktuelle brukere for å sikre framtidig bruk av lokalene.

5. Analyser og vurderinger

5.1 SWOT-analyse

SWOT-analysen er en samlet vurdering ut fra samtaler med og vurderinger som er gjort av de ulike interessentene. Analysen skal være til hjelp for å se hva som er de viktige verdiene knyttet til anlegget. Den gir også kunnskap som kan materialisere seg i konkrete tiltak for å hindre at utviklingen går i feil retning. Analysen gjelder både Seminarplassen i seg selv og området rundt som kan påvirke Seminarplassen og utviklingen der.

Styrke	Svakhet
<ul style="list-style-type: none"> • Ei sterk nasjonal, regional og lokal historie med bygninger, torg og park • To bygninger er i offentlig eie • Gamle festsal er bygdas festlokale og konsertlokale med god akustikk og godt dansegulv • Identitetsskapende for klæbyggen • Nærhet til bruk av omgivelsene som Håggåbekkdalen og nærturveien Sentrumsrunden • Gangvei gjennom Seminarplassen til sentrum • Tett på sentrum, vil kunne forsterke sentrumsfunksjoner 	<ul style="list-style-type: none"> • Historia er lite kjent • Svak infrastruktur – for lite tilgang på overnattingsplasser • Uklar status på utviklingen av områdene rundt Seminarplassen • Svak oppfølging av utleievirksomheten • Uteanlegg er ikke oppgradert og holdt ved like • Mangel på teknisk infrastruktur som fiber i bygningene
Muligheter	Trusler
<ul style="list-style-type: none"> • Styrke bevisstheten om viktigheten av historien som identitetsskaper • Skape et unikt miljø for seminarvirksomhet • Skape et sted for nytenking og refleksjon • Seminarplassen som drivkraft i lokal samfunnsutvikling • Være en felles arena for lag og organisasjoner • Utvikle uteområdene til mer bruk og aktivitet • Utvikling av nærområdene kan styrke Seminarplassen 	<ul style="list-style-type: none"> • Bygningsmessig forfall • At historia blir glemt – historieløshet • At de kulturhistoriske verdiene blir borte i en kommersialisering av bygninger og anlegg • Likegyldighet til kulturminneverdier og lokalsamfunn • Manglende tilgjengelighet for allmenheten

5.2 Analyse av mulige framtidsscenarioer

Hovedelementer og kriterier

Interessentanalysen ga tydelige svar på hva som oppleves som viktige lokale behov og ønsker for en framtidig utvikling av Seminarplassen. Svarene har vi oppsummert i følgende hovedelementer:

Klæbu seminar og Seminarplassen inn i framtida

- Historien og betydningen av den må forsterkes. Få fram både den nasjonale, regionale og lokale delen av historien
- Identiteten for innbyggerne kan og bør forsterkes
- Bevaring av bygningene som historiske bygg, en premiss for annen bruk
- Park og grøntareal må utvikles som kunnskaps- og aktivitetsarenaer
- Torget som en møtearena og «festplass»
- Gamle festsal er et viktig og godt egnet festlokale, med god akustikk og godt dansegulv
- Bruke deler av bygningene til skapende aktivitet, for eksempel små håndverksbedrifter
- Et innovasjonssted eller inkubator for læring og utvikling av produkter
- Behov for et felles lokale for lag og organisasjoner (felles administrasjonslokale med fasiliteter)
- Bygningene må videreutvikle den aktive bruken som kulturlokale med kulturaktiviteter for kor, korps, dansegrupper m.m.
- Fortsatt bruk av lokalene til seminarvirksomhet, kunnskapsutvikling og kommunal møtevirksomhet

Scenarier

Gjennom analysene har vi utarbeidet fem ulike scenarier for Seminarplassen. Hovedelementene og kriteriene er benyttet for å vurdere de ulike scenariene opp mot hverandre. De fem scenariene vi ser for oss, er:

Scenario 1: Kommunalt eie, brukes av lag og organisasjoner

Begge bygningene blir disponert av lag og organisasjoner som kan drive virksomheten innenfor det behovet de til enhver tid har. De må forplikte seg til utleie av lokaler til arrangement, fester m.m.

Scenario 2: Kommunalt eie, brukes av lag og organisasjoner samt seminarvirksomhet

Gamle festsal og deler av hovedbygningen blir benyttet av lag og organisasjoner som i dag. Deler av hovedbygningen blir avsatt til seminarvirksomhet, utstilling av historien m.m.

Scenario 3: Kommunalt eie, brukes av lag og organisasjoner, samt seminarvirksomhet og utleie til bedrifter og kunstnere

Gamle festsal blir leid ut til kulturaktiviteter for lag og organisasjoner, og til festlokale for slutta lag som i dag. Deler av hovedbygningen blir avsatt til seminarvirksomhet og utstillinger og deler av bygningen til bedrifter, verksteder og kunstnere gjennom langsiktige avtaler. Driften skjer gjennom en profesjonell driftsorganisasjon.

Scenario 4: Kommunalt eie, brukes av lag og organisasjoner, samt bedrifter og kunstnere

Gamle festsal blir leid ut til kulturaktiviteter for lag og organisasjoner, og til festlokale for slutta lag som i dag. Hovedbygningen blir benyttet av bedrifter og kunstnere gjennom langsiktige avtaler.

Scenario 5: Privat eie

Salg av én eller begge bygningene som i dag er i offentlig eie. Salg kan skje til private eller til organisasjoner som kan drive virksomhet etter behov. I salget kan det ligge føringer om utleievirksomhet og annen bruk.

Vurdering av scenariene

De ulike scenariene er vurdert opp mot et sett av kriterier, og i hvilken grad de ulike kriteriene blir ivaretatt gjennom det enkelte scenario. I tabellen nedenfor har vi satt inn de ulike scenariene og vurdert hvert av dem på en skala fra 1 til 3. De ulike kriteriene er ikke vektet eller på annen måte rangert i forhold til hverandre.

Kriterium	Scenarier				
	1	2	3	4	5
Tar vare på den nasjonale, regionale og lokale historien	*	**	***	*	*
Seminarvirksomhet	-	***	***	-	-
Lokale til ulike kulturaktiviteter	***	**	**	**	*
Lokale til utleie til fest, arrangement og lignende	***	**	**	**	*
Torg, festplass	***	***	***	***	*
Park, hage	***	***	***	***	**
Felles adm. lokaler for lag og organisasjoner	***	***	***	***	-
Verksted, kunsthåndverk	-	-	**	***	***
Innovasjonssted, inkubator for læring og utvikling av produkt	-	-	**	***	***
SUM	16	18	23	20	12

Gjennom analysen kommer scenario 3 fram som det alternativet som i størst grad vil svare på de forventningene og mulighetene som ligger i bygningene og uteområdet. Prosjektgruppen har også konkludert med at dette scenariet er et realistisk scenario med mulighet for realisering gjennom en rekke konkrete enkelttiltak.

I denne sammenheng er det viktig å si at det er mange likhetstrekk ved flere av scenariene, og at det også kunne vært formulert flere avarter og koblinger mellom ulik bruk og aktiviteter enn det som er gjort her. Prosjektgruppen mener dette ikke var nødvendig for å få fram et tydelig bilde av hvordan Seminarplassen kan og bør utvikle seg over tid.

Når det gjelder scenario 5 om salg av én eller begge bygningene, viser tabellen at dette scenariet har muligheter som til en viss grad kan ivareta det som ligger i et framtidsrettet behov. Samtidig er det dette scenariet som også har de fleste og største usikkerhetsmomentene. Får kommunen inn en kjøper som vil bygge videre på de kulturhistoriske verdiene og bruke bygningene på en slik måte at de blir bevart, vil dette scenariet score høyere samlet sett enn det som ligger inne her. Med bakgrunn i de drøftingene som er gjort med næringslivet i Klæbu og Trondheim, ser vi likevel dette scenariet som urealistisk. Det vil være store kostnader med å sette bygningene i stand.

5.3 Økonomiske vurderinger

Driftskostnader

De driftsmessige utfordringene for kommunen, ved normal drift av bygningene, ser ut til å være relativt små. Systematisk og profesjonell utleie av Gamle festsal vil fullt ut kunne dekke de løpende driftsutgiftene. I dette ligger trolig ikke finansiering av alt løpende vedlikehold som en må påregne i bygninger av denne størrelsen. Samtidig vil det nok

være mulig å bygge opp noe driftskapital de første årene etter at de store rehabiliteringene og vedlikeholdsarbeidene er utført.

På kort sikt mener prosjektgruppa at de driftsmessige kostnadene på rundt kr. 300 000 må bli videreført i 2–3 år. Dette er midler som i dag ligger innenfor det samlede budsjettet for Kulturhuset i Klæbu. I løpet av denne perioden bør utleie kunne dekke de løpende daglige utgiftene.

Vår vurdering er at Gamle festsal med enkle grep vil kunne finansiere de løpende driftsutgiftene innenfor en kort tidshorisont. Dette vil forutsette at det blir etablert et system for aktiv formidling og utleie. For Hovedbygningen vil det være mer tidkrevende å få til en bruk som gir vesentlige leieinntekter til å dekke driftsutgiftene m.m. Som vi har omtalt andre steder i rapporten, vil bruken være helt avhengig av at det settes av ressurser til å drive et aktivt utviklingsarbeid de første årene.

Dette er nødvendig for å få til den utleien vi tror stedet har potensial til å ta ut, og til å drive et mer langsiktig utviklingsarbeid knyttet til begge bygningene og uteområdene, parken og torget. En slik personalressurs vil også være en helt sentral samarbeidspart for kommunen og andre interessenter i å utvikle områdene rundt Seminarplassen. En nærmere omtale av hva vi mener bør ligge i en slik organisasjon, finnes under kapittelet om veien videre. Kostnadene ved en slik organisasjon er vurdert til ca. 3–400 000 kr. (50 % stilling) årlig.

Vedlikeholdskostnader

Behovet for midler til løpende bygningsmessig vedlikehold har forprosjektet ikke vurdert. Dette fordi det i stor grad vil komme som et resultat av gjennomføringen av de mer grunnleggende bygningsmessige investeringene. Dersom de store rehabiliteringene ikke blir gjort veldig raskt, vil det være behov for akutte vedlikeholdsutgifter for at ikke forfallet i bygningene skal akselerere og på sikt øke investeringsbehovet. Vi mener også at det er viktig at en del av de vedlikeholdsbehovene som er avdekket gjennom rapportene til WSP, ikke bør skje umiddelbart. Midlene bør settes av for å gjennomføre dem trinnvis over noen få år, for å sikre at tiltakene blir gjennomført mest mulig kostnadseffektivt og i tråd med behovet til framtidige brukere. Vi mener at det er grunnlag for å avsette 3 til 5 mill. kr. av den estimerte kostnadsramma til vedlikeholdsarbeid som kan gjennomføres innenfor en tidsperiode på 2–4 år.

Investeringskostnader

Det samlede investeringsbehovet som framkommer av rapportene til WSP for de to bygningene, er på rundt 30 mill. kr. inkl. mva. Dette betyr at det samlede finansieringsbehovet til kommunen er på rundt 24,6 mill. kr. (ekskl. mva.).

Ut fra den tilstandsrapporten som er lagt fram, vil det være behov for å gjennomføre mesteparten av dette i løpet av relativt kort tid, dvs. 1–2 år. Dette er begrunnet i at forfallet har eskalert de siste årene, og at en utsettelse vil føre til økte kostnader og øke behovet for finansiering. Samtidig er det etter forprosjektets mening mulighet for å skyve noen kostnader fram i tid, fordi disse ikke er bygningsteknisk eller bruksmessig kritiske. Dette gjelder mellom annet mange av kostnadene knyttet til kjelleren i Hovedbygningen og til underetasjen i Gamle festsal. I tillegg gjelder det en del innendørs vedlikehold og overflatebehandling, som med fordel kan vente til nærmere bruk er avklart. For utvikling av bruken, vil det imidlertid være avgjørende at disse midlene blir satt av og kan tas ut når behovet er mer avklart og tiden for å gjennomføre tiltaket er riktig. Det kan være snakk om en forskyving i tid på 2–4 år.

5.4 Vurdering av framtidig bruk av bygningene

Hovedetasjen i Gamle festsal er det lokale som i dag er mest i bruk, og som det er viktig å opprettholde bruken av i et videre utviklingsarbeid. Gamle festsal er et svært sentralt fest- og arrangementslokale for innbyggerne i Klæbu og svært viktig for den identiteten som er knyttet til anlegget i dag. Sokkeletasjen vil også kunne utvikles som et attraktivt lokale både til utleie og kanskje mer permanent drift og bruk til for eksempel små verkstedbedrifter, til kafé eller annet. Det ligger mange konkrete og realistiske forslag i idébanken som det er viktig å gå videre med når det er tatt beslutning om å rehabilitere bygningen. Utviklingen av underetasjen og de andre rommene i bygningen, som i dag er i begrenset bruk, bør rustes opp når det er utarbeidet konkrete forslag til bruk og innhold. Lokalene vil også i framtida kunne ha en viktig rolle i å støtte opp under den øvrige aktiviteten ved Seminarplassen.

I Hovedbygningen er det 1. etasje og et rom i 2. etasje som er mest i bruk. Dette er rom der bruken kan og må videreutvikles. Utvikling av bruken bør skje i en sammenheng med resten av bygningen, slik at en kan få til ulike levende miljøer som støtter opp under hverandre. Av aktuell bruk framover ser vi følgende punkt som de viktigste:

- Utvikle et konsept for seminarer som tar hensyn til byggets historie og kulturelle verdier, og som samtidig er unike seminarkonsepter basert på styrker som ligger lokalt i Klæbu og som er knyttet opp til behov i samfunnet. Gjennom forprosjektet har vi testet ut slike seminarer og ser at det er store muligheter for å gjenskape Klæbu seminar som et begrep og en viktig arena for kunnskapsutvikling. I et slikt konsept er det også rom for å utnytte lokalene til å dekke kommunale behov og gi mulighet for alternative lokaler til interne møter, kurs m.m. for kommunens egne avdelinger og tjenesteområder.
- Utvikle presentasjonen av og kunnskapen om de kulturhistoriske sidene ved bygningene, og integrere dette som en levende utstilling og kunnskapsformidling til nye generasjoner besøkende og brukere. Dette kan gjøre bygget til en form for et levende museum, der formidling av historien og kunnskapsutvikling og annen bruk går hånd i hånd.
- Videreutvikle bruken av lokalene til kunstnerisk virksomhet og andre typer håndverksbedrifter. Denne tradisjonen er fremdeles levende, både som del av bygget i dag og i andre bygninger innenfor området som er regulert for bevaring. Behovet for slike lokaler er til stede og vil kunne bidra til å vitalisere også annen bruk av bygningene.
- Bruke lokalene til mindre næringsvirksomhet som produksjonsbedrifter og innovasjonsbedrifter. Dette er det stor interesse for lokalt, og det vil kunne realiseres for deler av bygningen ganske raskt dersom bedriftene får forutsigbare rammer knyttet til standard og utvikling av bygningene.
- Bruk av rom som felles administrasjonsrom for lag og organisasjoner. Dette er mulig å etablere relativt raskt fordi det er en videreutvikling av en bruk som til en viss grad er etablert. Dette vil da bli et felles rom der de ulike organisasjonene kan ha sine «skap og arkiver», og for øvrig bruke det til administrative oppgaver og mindre møter. Rommet må utstyres med skriver og noe annet teknisk utstyr, i tillegg til at bygget må få installert fiber.

5.5 Vurdering av framtidig bruk og utvikling av uteanlegga

Torget

Torget har en viktig funksjon som del av det inntrykket besøkende får av anlegget når de kommer dit. Den videre utformingen, møbleringen, beplantningen og bruken må derfor henge sammen med ønsket en har om å ta vare på og aktivt bruke Seminarplassen som samlingssted og aktivitetsarena.



Torget vil nå etter istandsetting kunne bli en særdeles viktig felles festplass i bydelen. Den kan brukes som en samlingsplass ved mønstring av mange mennesker, for eksempel på 17. mai, markedsdager og ulike typer stevner. Den videre utviklingen av torget bør skje i sammenheng med utviklingen av parken på motsatt side av Hovedbygningen for å sikre en helhetlig løsning og styrke de historiske linjene. Det er også viktig at møblering og beplantning av torget tar hensyn til at det skal brukes på ulike måter. Møblering bør derfor i stor grad bygge på flyttbare stoler, benker, bord m.m.

Foto: Møyfrid Hallset

Parken

Parken har potensial til å bli et trekkplaster for besøkende både til Seminarplassen og til Klæbu sentrum. Som del av rundløypa rundt sentrum, vil parken være et sted mange vil passere og kunne få et forhold til. Parken blir sett på som en mulighet for å ta i bruk planter, busker og trær som kan knyttes til historien, men som også kan benyttes til å styrke kunnskapen om jord, vekster og dyrking. Parken bør derfor endres og utvikles over tid sammen med innbyggere, naboer, hagelag, bondelag, skogeierlag og de som skal utvikle seminarparten i bygningene. Seminarplassen har på denne måten store muligheter til å bli en annerledes seminarplass, som et tilskudd til det hotellene i byen representerer. Det er viktig at dette potensialet får utvikle seg i tråd med bruken av bygningene.

Som en del av parken vil det være mulig å etablere både kunstinstallasjoner, aktivitetsinstallasjoner, sittegrupper m.m., men dette må finne sin plass og utforming lenger fram i prosessen. I materialet fra interessentanalysen er det en mengde forslag og idéer som kan trekkes fram når tida er moden for det.



Foto: Dronetjenesten, Trondheim eiendom

6. Veien videre

6.1 Konklusjon og valg av scenario

Prosjektgruppa har konkludert med at scenario 3 er det som på best måte kan bidra til å ta vare på de verdiene som ligger i Seminarplassen i dag, og i størst grad vil bidra til å utvikle plassen som en aktiv og sentral møteplass i Klæbu.

Scenario 3 er beskrevet slik:

Kommunalt eie, brukes av lag og organisasjoner, samt seminarvirksomhet og utleie til bedrifter og kunstnere
Gamle festsal blir leid ut til kulturaktiviteter for lag og organisasjoner, og til festlokale for slutta lag som i dag. Deler av hovedbygget blir avsatt til seminarvirksomhet og utstillinger og deler av bygget til bedrifter, verksteder og kunstnere gjennom langsiktige avtaler. Driften skjer gjennom en profesjonell driftsorganisasjon.

Scenario 3 står fram som det alternativet som i størst grad svarer på de forventningene innbyggere, organisasjoner og næringsliv i Klæbu har, og som samsvarer best med de mulighetene som ligger i bygningene og uteområdet.

Konkret gir valg av dette scenariet følgende føringer for utviklingsarbeidet:

- a) Bygninger og uteanlegg føres videre i kommunalt eie.
- b) Bygningene settes i teknisk stand i tråd med vurderingene og hovedpunktene i rapport fra WSP. Det sikrer en framtdsrettet bruk, og forpliktelsen som ligger i at bygningene ligger i et område som er regulert for bevaring blir ivaretatt.
- c) Utleievirksomheten i Gamle festsal, Seminarplassen 2, videreføres, men profesjonaliseres for å sikre kvalitet og for å ta vare på verdiene i bygningen.
- d) Hovedbygningen, Seminarplassen 1, blir kjernen i å formidle historia og videreføre anlegget som et seminarsted. 1. etasje utvikles til et seminarsted der det også er utstillingslokale med plass til å presentere historiske linjer, men også ulike spontanutstillinger og arrangementer forøvrig.
- e) Hovedbygget (2. og 3. etasje) utvikles til mer langsiktig bruk for håndverksvirksomhet og andre bedrifter, og med et felles administrasjonslokale for lokale lag og organisasjoner.
- f) Parken utvikles som en aktivitets- og læringsarena tett koplet til virksomheten i bygningene, og til allmenn bruk for innbyggere og besøkende.
- g) Torget utvikles som en festplass og en plass for markeder og andre samlinger med vegetasjon og møblering som tar vare på de historiske kvalitetene og åpner for en fleksibel bruk av området.
- h) Etablere en lokal profesjonell organisering for å utvikle seminarer og annen bruk av bygningene og uteområdene. Organiseringen skal sikre kvalitet, markedsføre stedet, utvikle spesifikke og særprega tilbud, og sikre avtaler med lokalt næringsliv, som for eksempel underleverandører til aktivitetene.

Forprosjektet mener det er realistisk for Trondheim kommune å arbeide målrettet med basis i dette scenariet og gjennomføre en rekke små og store tiltak som gjør at det kan skje en gradvis utvikling over tid i riktig retning.

6.2 Forutsetninger for å lykkes

Innledning

Forprosjektet er gjennomført slik at vi på best mulig måte kan gi kommunen et grunnlag for å ta beslutninger basert på bystyrevedtaket fra 06.01.20:

«Bygningsmassen etter Klæbu seminar er et unikt kulturminne som det eneste gjenværende helhetlige anlegget av seminarene som ble reist for å utdanne lærere i Norge. Deler av anlegget er i privat eie mens deler eies av kommunen. Bystyret ber kommunedirektøren legge fram en sak som viser hvordan kommunen skal forvalte sitt eierskap og anlegget være tilgjengelig for innbyggerne i kommunen. Bystyret ber kommunedirektøren vurdere om det skal settes i gang tiltak for å frede anlegget.»

Vi har valgt å formulere konkrete punkter som vi mener er de mest sentrale for å sikre en framtidsrettet utvikling og bruk av bygningene og anleggene, og gjøre dem tilgjengelig for innbyggerne i kommunen.

Investering i vedlikehold

Seminarplassen er avhengig av at det settes av finansiering til investering på til sammen 24,6 mill. kr. (eks. mva.) i løpet av årene 2021-2023.

Forprosjektet har avdekket behov for grunnleggende teknisk opprusting og vedlikehold av Hovedbygningen og Gamle festsal. For at ikke bygningsforfallet skal akselerere, og kostnadene øke, er det avgjørende at arbeidet blir prioritert allerede ved budsjettbehandlingen for 2021 og økonomiplanen for 2021-2024.

Årlige driftsutgifter

Kommunen må sette av årlige driftsmidler for å sikre kostnadene i en periode på 3-4 år, med ca. kr. 300 000/år.

Det er i dag ikke langsiktige leieavtaler eller et omfang på utleie til arrangementer o.l. som dekker de løpende driftsutgiftene. Med målrettet arbeid og tilrettelegging vil det etter få år være mulig å dekke disse driftsutgiftene.

Organisering

Kommunen må etablere en drifts- og utviklingsorganisasjon tilsvarende en 50 % stilling i 3-5 år som skal bidra til å sikre framtidige inntekter og en aktiv bruk av bygninger og anlegg.

Organiseringen skal sikre at utleie skjer på en forsvarlig måte, at det kan drives markedsføring og oppfølging for å styrke bruken og inntektene, og at arbeidet med å skape innholdet i bygningene blir videreført. Et slikt utviklingsarbeid krever kompetanse og kapasitet slik at det er ressurser til å koordinere og spille på lag med de andre kreftene i lokalsamfunnet og fagmiljøer i hele Trondheim.

Utvikle et unikt seminar-konsept

Det bør etableres en arbeidsgruppe som kan videreutvikle seminar-konseptet i et samarbeid med kommunens fagenhet oppvekst og utdanning. Arbeidet er avhengig av at det bygges videre på de erfaringer som er gjort i forprosjektet, og at det blir gitt økonomiske og praktiske rammer for dette.

I forprosjektfasen er det gjennomført to seminarer i 1. etasje i Hovedbygningen. Erfaringen viser at små dialogbaserte seminarer med vekt på læring og utvikling av kunnskap har et stort potensial. Her ligger det både en mulighet for å gjenreise begrepet Klæbu seminar, og til å skaffe seg en posisjon i den aktuelle situasjonen der vi oppfordres til å begrense hvor store grupper vi samler. Det er også et udekket behov for

Klæbu seminar og Seminarplassen inn i framtida

mer utviklingsorienterte seminarer som ikke baserer seg på forelesninger i store grupper, men på læring gjennom praksis og refleksjon.

Innbyggerinvolvering og deltakelse

Det må gis mandat til den etablerte utviklingsorganisasjonen ved Seminarplassen til å ta vare på og videreføre etablerte medvirkningsprosesser.

Medvirkningsprosessene som er etablert i forprosjektet, må føres videre som permanente måter å samhandle lokalt på for å sikre fortsatt involvering og deltakelse i utviklingsarbeidet. Arbeidet som er gjennomført i forprosjektet, viser at det er nødvendig å arbeide systematisk og tett med innbyggere, organisasjoner og bedrifter for å få til en ønska samfunnsutvikling i tråd med FNs mål om bærekraft. Målrettet og strukturert involvering av innbyggere, organisasjoner og næringsliv har vist seg å gi økt forankring og aksept i lokalsamfunnet for gjennomføring av tiltak og aktiviteter. Det gir også økt vilje og evne til selv å delta og bringe ressurser inn i utviklingsarbeidet.

Historisk rom

Det må etableres et delprosjekt for å videreføre og fullføre arbeidet med å dokumentere historia til Seminarplassen og utvikle utstillinger og annet for å presentere historia.

Valg av scenario 3 bygger på at historia knyttet til Seminarplassen blir en del av den daglige og levende bruken av bygningen. Det blir derfor avgjørende at det blir satt av ressurser til å fullføre arbeidet med å skape en permanent utstilling i lokalene. Arbeidet har kommet ganske langt, men er på langt nær ferdig. Arbeidet har involvert mange aktører, og det er derfor ønskelig at dette ikke nå stopper opp, men kan bli et eget prosjekt som fortsetter i forlengelsen av forprosjektet.

6.3 Andre føringer for et hovedprosjekt

Kulturminner som drivkraft i samfunnsutviklingen

Kulturminnemyndighetene har nå et sterkere fokus på å etablere et kulturmiljø der en ser kulturminnene i en større sammenheng. Kulturminnene skal bidra aktivt til å skape en god samfunnsutvikling i det lokalsamfunnet de er en del av.

Gjennom *Meld. St. 16 (2019-2020) Nye mål i kulturmiljøpolitikken – Engasjement, bærekraft og mangfold*, som ble vedtatt i statsråd 17.04.2020, ble nye nasjonale mål for kulturminneforvaltningen vedtatt. De nye målene skal bygge opp under hverandre og styrke arbeidet med istandsetting, vedlikehold og høy faglig standard på det antikvariske arbeidet, samtidig som de ser på samfunnsnyttene med å ta vare på kulturarven.

Regjeringen har vedtatt disse tre målene:

- Alle skal ha mulighet til å engasjere seg og ta ansvar for kulturmiljø
- Kulturmiljø skal bidra til bærekraftig utvikling gjennom helhetlig samfunnsplanlegging
- Et mangfold av kulturmiljø skal tas vare på som grunnlag for kunnskap, opplevelse og bruk

Forprosjektet ser på utviklingen av Seminarplassen i et slikt perspektiv, og ser det som helt avgjørende at disse perspektivene også blir med i det videre utviklingsarbeidet, både innenfor og utenfor området som er regulert for bevaring.

Utvikling av arealer utenfor kjerneområdet

Utvikling av arealer som ligger utenfor det regulerte området for bevaring, vil i vesentlig grad kunne påvirke innholdet og utviklingen av Seminarplassen. Det er derfor viktig at

kommunen tar et bredere samfunnsperspektiv på utviklingen og ikke forserer arbeidet med nærliggende reguleringsplaner eller utbyggingstiltak. Det er vurdert som viktig at det blir gitt tid og rom for å gjøre konkrete samfunnsmessige vurderinger av tiltakene sett i relasjon til bydelsutviklingen og de kulturminneverdiene Seminarplassen representerer. Utviklingen innenfor området kan bidra positivt til en utvikling av området rundt og være et helt avgjørende nærmiljøtiltak for folk som bor og lever i Klæbu. Også i et besøksperspektiv kan Seminarplassen og omgivelsene kunne bidra til å styrke Klæbu som en bydel med kvaliteter, som personer utenfra kommer for å oppleve.

Organisering av driften

I forprosjektet er det hentet inn kunnskap om hvordan andre kommuner har organisert sitt arbeid med å ta vare på viktige kulturhistoriske bygninger. Det som går igjen er at kommunen står som eier og gir et årlig driftstilskudd. Selve drifta blir organisert lokalt av en stiftelse eller en organisasjon, som da står for alt av bruk, utleie og vedlikehold innenfor de økonomiske rammene driftstilskuddet og utleie gir. Eksempel på en slik organisering er Heggedal hovedgård, Asker kommune.

Forprosjektet har ikke gått inn i en nærmere drøfting av hva som kan være en god og riktig driftsform for Seminarplassen kultur- og næringspark, men har tatt med dette som et moment for å minne om at dette er en diskusjon og avklaring som må skje, men som kan vente til en senere fase.

6.4 Forslag til innhold i et hovedprosjekt

For å følge opp arbeidet i forprosjektet og ta vare på det engasjementet som er skapt, gir prosjektgruppen råd om at det blir etablert et hovedprosjekt med en tidsramme på 3–5 år. Forprosjektet har i rapporten lagt det nødvendige grunnlaget for å videreføre arbeidet i et definert hovedprosjekt. I dette kapitlet skisserer vi de mest nødvendige tiltak og oppgaver vi mener må prioriteres og gjennomføres i et hovedprosjekt slik situasjonen er nå. Over tid vil det være behov for å endre prioriteringer og tiltak. Oppgavene som forprosjektet foreslår, må derfor sees som tiltak det er viktig å ha fokus på ved starten av hovedprosjektet.

Tiltak og oppgaver i hovedprosjektet:

- Utarbeide en detaljert plan for å rette opp de bygningstekniske svakhetene ved bygningene Seminarplassen 1 (Hovedbygningen) og Seminarplassen 2 (Gamle festsal), og planlegge nødvendig vedlikehold.
- Investere i å legge inn fiber i bygningene.
- Investere i lyddepnende tiltak i utstillings- og seminarrommene i 1. etasje i Hovedbygningen.
- Etablere et delprosjekt for å utarbeide en permanent utstilling av historien og følge opp intensjonene med et historisk rom.
- Gi rom for å utvikle et konsept for seminarvirksomhet. Tanker rundt dette har startet i lokalsamfunnet. Krefter herfra bør trekkes inn som pådrivere for å få dette til.
- Etablere flere parkeringsplasser i nærområdet til Seminarplassen.
- Utarbeide noen tydelige retningslinjer for utvikling av torget og parken. Det er viktig at selve utformingen og aktivitetene blir utviklet over tid i nær dialog med brukerne og de faglige interessegruppene i nærmiljøet. Dette gjelder også 2. etasje i Gamle festsal.
- Etablere et felles administrasjons-/møterom for lag og organisasjoner.
- Investere i nye møbler i Gamle festsal som kan stå mer i stil til lokalene når de blir brukt til ulike arrangement som bryllup, runde dager m.m.
- Investere i seminar møblement i Hovedbygningen til inntil 50 personer.

- Gjennomføre dialoger og prosesser med aktuelle bedrifter og andre for å få til avtaler og kontrakter for bruk og aktivitet i lokalene.
- Utarbeide en detaljert plan med økonomi for å ruste opp underetasjen i Gamle festsal slik at lokalene kan gi grunnlag for utleie til arrangementer, eventuelt også til en mindre virksomhet. Flere har vært inne på muligheten av å etablere en virksomhet som også kan ha i seg en liten kafé med uteplass på gressbakken utenfor mot vest.
- Tilsette en medarbeider og etablere mandat og retningslinjer for en utviklingsorganisasjon.



Foto: Grethe Britt Fredriksen

Svein Arne Skuggen Hoff, Vilja Plan og Prosess as, prosjektleder