

Handläggare Fastighetskontoret
Marie Dowald
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 270 74
marie.dowald@stockholm.se

Handläggare Stockholms Stadsteater AB
Eva Bergquist
Telefon: 073-973 04 92
eva.bergquist@stadsteatern.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2014-02-04
Stockholms Stadsteater AB:s
styrelse 2014-02-13

Internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden. Reviderat utredningsbeslut.

Förslag till beslut

A. Fastighetskontoret förslår att fastighetsnämnden beslutar
följande.

1. Fastighetsnämnden ger, under förutsättning av att Stockholms Stadsteater AB fattar beslut enligt B.1, fastighetskontoret i uppdrag att fördjupa utredningen gällande en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i miljöstadsdelen i Norra Djurgårdsstaden för att återkomma med ett inriktningsbeslut under 2014. Fastighetsnämnden godkänner ytterligare utredningskostnader om 25 mnkr fram till inriktningsbeslut.
2. Fastighetsnämnden godkänner det markanvisningsavtal som fastighetskontoret har tecknat med exploateringskontoret för en av gasklockorna.
3. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kulturnämnden, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

B. Styrelsen för Stockholms stadsteater AB beslutar följande.

1. Styrelsen för Stockholms Stadsteater AB ger, under förutsättning av att fastighetsnämnden fattar beslut enligt A.1, VD Benny Fredriksson i uppdrag att fördjupa utredningen gällande en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i miljöstadsdelen i Norra Djurgårdsstaden för att återkomma med ett inriktningsbeslut under 2014.
2. Anmäla beslutet i koncernstyrelsen.

Fastighetskontoret
Utvecklingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Benny Fredriksson
VD
Stockholms Stadsteater AB

Bilaga: Markanvisningsavtal

Sammanfattning

Sedan 2010 har möjligheterna att skapa ett kulturkluster med en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden utretts.

Fastighetsnämnden gav 2011-03-15 fastighetskontoret i uppdrag att i ett gemensamt utredningsbeslut med exploateringskontoret planera för ett kulturkluster. Exploateringsnämnden gav 2011-03-17 exploateringskontoret i samma ärende i uppdrag att teckna avtal med fastighetskontoret angående utredning av ett kulturkluster i Norra Djurgårdsstaden upp till 1,5 mnkr. Fastighetsnämnden godkände 2013-03-15 ett reviderat utredningsbeslut, att till en utökad budget med 5 mnkr till totalt 6,5 mnkr, utföra fördjupade utredningen gällande en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i miljöstadsdelen i Norra Djurgårdsstaden.

Detta ärende återremitterades i ekonomiutskottet och fastighetskontoret återkommer därför nu med ett nytt tjänsteutlåtande gemensamt med Stockholms Stadsteatern AB för behandling i fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater ABs styrelse.

I januari 2013 beslutades att projektet ska begränsas till en gasklocka innehållande en internationell gästspelsscen i världsklass. Sedan dess har alternativ placering och storlek för gästspelsscenen undersökts och projektgruppen har funnit att Gasklocka 2 troligtvis är det alternativ som är mest lämpligt att gå vidare med.

Kulturhuset Stadsteatern kommer att bli huvudman för verksamheten i gasklockan och fastighetskontoret behöver nu tillsammans med Kulturhuset Stadsteatern och i samverkan med kulturförvaltningen dels säkerställa att en mycket god akustik är möjlig att åstadkomma i Gasklocka 2 och dels ta fram ett reviderat lokal- och verksamhetsprogram för gästspelsscen. Syftet med utredningen är också att projektet fram till inriktningsbeslut ska utredas väl för att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Fastighetskontoret begär därför ytterligare utredningsmedel om 25 mnkr, utöver de 1,5 mnkr som tidigare beslutats, till totalt 26,5 mnkr fram till inriktningsbeslut

Fastighetskontoret har tecknat ett markanvisningsavtal med exploateringskontoret för en av gasklockorna som följer som bilaga.

Målet är att under 2014 återkomma till fastighetsnämnden med ett inriktningsbeslut, där ett nytt lokal- och verksamhetsprogram, med tillhörande affärsplan för utvald gasklocka, presenteras.

Visionen är att skapa en arena i världsklass för nationella och internationella gästspel inom scenkonstens samtliga olika uttryck. Det magnifika Bobergiska rummet ska vibrera av aktivitet och locka både med innehåll och rumslig upplevelse. Förhoppningen är att gasklockan ska sätta Stockholm på kartan kulturellt och bli en magnet för hela staden och en angelägenhet för hela det svenska kulturlivet, som bidrar till dess internationalisering.

Utlåtande

Bakgrund

Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden är det stadsutvecklingsområde som sträcker sig från Hjorthagen i norr till Loudden i söder. Det är landets största utvecklingsområde och totalt planeras här för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser. Den nya stadsdelen kan stå helt färdig omkring år 2030.

Norra Djurgårdsstaden är uppdelat i de övergripande delprojekten Frihamnen/Loudden, Värtahamnen och Hjorthagen. Under 2010 gick Stockholms stad samman med näringslivet kring en framtidsbild för Norra Djurgårdsstaden. Visionen fastslår att gasverkets kulturhistoriskt värdefulla industrimiljöer ska värnas och tillvaratas på ett positivt sätt med lokaler för kultur, sociala aktiviteter, innovation, kretslopp, handel och annan allmännyttig verksamhet.

Gasverksområdet

Gasverksområdet utgör en del av Hjorthagen och ska enligt program för detaljplan omvandlas till ett område med offentlig och kommersiell service. I området kring gasklockorna planeras lokaler för skola, förskola, idrott, bibliotek, kultur och liknande verksamheter.



Översikt, Norra Djurgårdsstaden



Översikt, Hjorthagen. 1) Gasklocka 3 byggs om till konsthall, 2) Gasklocka 4 rivs och byggs om till bostäder, 3) Gasverksområdet. Bild: Exploateringskontoret

Den befintliga bebyggelsen, och i synnerhet gasproduktionsanläggningarna, inom gasverksområdet är av stort kulturhistoriskt värde och hög arkitektonisk standard. En betydande del av området planerades och ritades av den svenske arkitekten Ferdinand Boberg i slutet av 1800-talet. Värtagasverket byggdes senare ut under flera omgångar under 1900-talets första hälft och sedan dess har stadsgas för värme, ljus och matlagning producerats på platsen. Området har därför varit stängt för allmänheten och AB Fortum Värme har arrenderat området för gashantering från staden. Staden har sedan 1970-talet funderat på hur området skulle kunna tas tillvara på ett bättre och mer tidsenligt sätt. I januari 2013 stängdes den sista gaskranen, varvid gasproduktionen ersätts med ny teknik på annan plats.

Scen i gasklockan

Idén med en scen i en av gasklockorna presenterades 2009 i utredningen "Musikverk Värtan". Därefter utvecklades idén om att flytta Operan till gasverket då operahuset behövde renoveras och byggas om. Tanken var då att anlägga en provisorisk scen för Operan i en av gasklockorna och flytta med befintlig teaterteknik från operahuset till gasklockan. Planerna på att flytta operaverksamheten skrinlades då tidsplanerna för nedstängning av pågående gasproduktion och Operans flytt inte överensstämde.

Sedan 2010 har möjligheterna att skapa ett kulturkluster med en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden utretts av staden.

Föreningen *Internationell scen i gasverket* bildades 2010 och har i utredningen bistått staden med expertis inom scenkonstens område. Föreningens styrelse har vidare i enlighet med utredningsbeslutet fungerat som företrädare för kulturklustret. Föreningens ambition har varit att ta fram underlag för en bred verksamhet med internationell lyskraft och plats för många olika arrangörer inom scenkonst, musik, event, utställningar och annan programverksamhet. Föreningen arbetade även parallellt fram en affärsplan innehållande förslag till driftorganisation samt beräkningar på intäkter vid olika scenarier för verksamhet i klustret. Kulturförvaltningens roll har varit att ge ekonomiskt bidrag till föreningen och bedöma föreningens koncept, affärsmodell och förankring samt att delta i stadens beredning av hela frågan.

Fastighetsnämnden gav 2011-03-15 fastighetskontoret i uppdrag att i ett gemensamt utredningsbeslut med exploateringskontoret planera för ett kulturkluster. Exploateringsnämnden gav 2011-03-17 exploateringskontoret i samma ärende i uppdrag att teckna avtal med fastighetskontoret angående utredning av ett kulturkluster i Norra Djurgårdsstaden upp till 1,5 mnkr. I mars 2012 kunde fastighetskontoret och kulturförvaltningen utifrån verksamhetsprogrammet tillsammans med kostnadsberäkningar och den utarbetade affärsplanen göra en samlad ekonomisk bedömning. Utifrån tilläggsdirektiv fortsatte fastighetskontoret och kulturförvaltningen utredningen med att ta fram olika alternativa storlekar och olika fysiska utformningar på projektet samt möjligheter till etappindelningar.

Fastighetskontoret och kulturförvaltningen fann dock att projektet, baserat på föreningen *Internationell scen i gasverkets* framtagna verksamhets- och lokalprogram samt affärsplan, inte kunde genomföras utan mycket stora bidrag alternativt mycket stora nedskrivningar från stadens sida. Fastighetsnämnden återkom därför till kontoret i januari 2013 med besked om att projektet ska begränsas till en gasklocka innehållande en internationell gästspelsscen i världsklass, i enlighet med kommunfullmäktiges budget för 2013.

Fastighetsnämnden godkände 2013-03-15 ett reviderat utredningsbeslut att till en utökad budget med 5 mnkr till totalt 6,5 mnkr utföra fördjupade utredningen gällande en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i miljöstadsdelen i Norra Djurgårdsstaden.

Detta ärende återremitterades i ekonomiutskottet och fastighetskontoret återkommer därför nu med ett nytt tjänsteutlåtande gemensamt med Stockholms Stadsteater AB för behandling i fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater ABs styrelse.

Ett markanvisningsavtal har under 2013 undertecknats mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret med avsikt att en av gasklockorna överförs till fastighetskontoret vid ett genomförandebeslut. Avtalet följer som bilaga.

Under 2013 har Stockholms Stadsteater AB deltagit i utredningen som representant för en kommande hyresgäst avseende lokalens utformning och funktionskrav för etablering av en scen i gasklockan.

Gasklocka 2

Tre alternativa placeringar för den internationella gästspelsscenen har utretts; Gasklocka 1, Gasklocka 1 tillsammans med hus 7 samt Gasklocka 2. Projektgruppen har kommit fram till att den konstnärliga visionen påverkas marginellt av de olika alternativen. Den akustiska utmaningen är något större i Gasklocka 2 än i Gasklocka 1 och kostnaderna för uppvärmning blir också högre i Gasklocka 2. De publika utrymmena bedöms dock som mer anpassade till verksamheten i Gasklocka 2. Slutligen spelar även den framtida flexibiliteten en viktig roll och bedömningen är att Gasklocka 2 erbjuder en större framtida flexibilitet vad gäller verksamhet och kringutrymmen än Gasklocka 1. Sammantaget har projektgruppen funnit att Gasklocka 2 är det alternativ som är mest lämpligt att gå vidare med.

Mål och syfte

Mot bakgrund av de utredningar som är gjorda föreslår fastighetskontoret att vidare utreda ett projekt med en internationell gästspelsscen i världsklass med modern akustik och teknik i Gasklocka 2 i enlighet med kommunfullmäktiges budget för år 2013, där det i målformuleringen för verksamhetsområdet står att ”arbetet med förverkligandet av en kulturscen i Norra Djurgårds-

staden ska ske i samverkan mellan fastighetsnämnden, kultur-
nämnden och exploateringsnämnden”. Vidare framgår av
budgeten att gasklockan ska ”bli en kulturscen som olika aktörer
kan använda”.

Syftet med den fortsatta utredningen är att tillsammans med
Kulturhuset Stadsteatern och i samverkan med
kulturförvaltningen ta fram ett reviderat lokal- och verksamhets-
program för en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna,
företrädevis Gasklocka 2. I utredningen ska det säkerställas att
en akustik av mycket hög kvalitet är möjlig att åstadkomma i
Gasklocka 2. Om detta inte är möjligt förbehåller sig
fastighetskontoret rätten att, efter kompletterande akustiska
utredningar, istället välja Gasklocka 1 som har något kortare
efterklangstid och därmed lite bättre förutsättningar att nå en
akustik av den kvalitet som önskas. Syftet är även att projektet
fram till inriktningsbeslut ska utredas väl för att söka alternativ
som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Målet är att under år 2014 återkomma till fastighetsnämnden med
ett inriktningsbeslut där ett nytt lokal- och verksamhetsprogram
med tillhörande affärsplan för utvald gasklocka presenteras.

Verksamheten

Huvudman

Kulturhuset Stadsteatern planeras bli huvudman för verksam-
heten i gasklockan.

Ett särskilt programråd bestående både av representanter för
Kulturhuset Stadsteatern, föreningen Internationell scen i
gasverket samt andra kulturintressenter från både det fria
kulturlivet och institutionsstrukturen kommer att inrättas för både
utformning av klockan samt repertoardiskussioner.

Vision

Visionen för gasklockan i Norra Djurgårdsstaden är att skapa en
arena i världsklass för nationella och internationella gästspel
inom scenkonstens samtliga olika uttryck. Det magnifika
Bobergsska rummet ska erbjuda dans, musik, teater, opera,
nycirkus eller sång, vibrera av aktivitet samt locka både med
innehåll och rumslig upplevelse. Byggnadens karaktär ska vara
en förutsättning för de produktioner som visas, ifrågasättandet av
traditionella genreindelningar snarare regel än undantag.

Upplevelsen bör vara att publiken och de utövande intar ett och samma fysiska rum.

Visionen är att gasklockan inom en snar framtid är en självklar anhalt för världsomspunna, konstnärligt nyskapande produktioner, och att den sätter Stockholm på kartan kulturellt, blir en magnet för Stockholmsregionen samt en angelägenhet för hela det svenska kulturlivet och bidrar till dess internationalisering.

Ekonomi

För att ta fram ett inriktningsbeslut bedöms kostnaderna för projektledning internt och externt, arkitektutredningar, vidare antikvariska utvärderingar och övriga tekniska utredningar till 26,5 mnkr fram till inriktningsbeslut. Att summan som efterfrågas är betydligt större än i det förra reviderade beslutet beror bland annat på att vissa tekniska utredningar visat sig mer komplexa än första antaget, att tiden från utredningsbeslut till inriktningsbeslut har ökat samt att fler utredningar har krävts för att bedöma alternativa lösningarna att inrymma verksamhetsprogrammet i en sådan speciell fysisk och kulturskyddad miljö. Syftet med de fortsatta utredningarna inför inriktningsbeslut är att projektet ska utredas för att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader både avseende investeringar i byggnaden och för verksamheten.

Affärsplan

Stockholms Stadsteater avser driva gasklockan som scen för svenska och internationella gästspel och endast undantagsvis producera egna föreställningar för scenen, i linje med angiven vision. Målet är att uppnå en egen finansieringsgrad om cirka 50 % eller mer. Parametrar som styr egenfinansieringsgraden är förutom biljettförsäljning även intäkter från programförsäljning samt eventuell uthyrning liksom samarbeten med aktörer både från den fria och den privata scenkonsten. Det är därför angeläget att understryka att den framtida flexibiliteten spelar en viktig roll för möjligheten av ett så maximalt utnyttjande av gasklockan som möjligt. Cirka 200 årliga föreställningar planeras i Gasklocka 2.

Kungliga Operan kommer enligt nuvarande planer vara stängd för ombyggnad under gasklockans första verksamhetsperiod. Samtal har inletts om ett framtida möjligt samarbete med Gasklockan som alternativ scen under renoveringsperioden.

Tidplan

Enligt en preliminär reviderad tidplan bedöms den internationella gästspelsscenen kunna vara färdigställd och tillgänglig för allmänheten tidigast våren 2018.

Fastighetskontoret har under år 2011 och år 2012 utrett förutsättningarna för ett kulturkluster i Hjorthagen. Avsikten var att fastighetskontoret skulle återkomma till nämnden under år 2012 med inriktningsbeslut gällande kulturklustret. Det har dock visat sig att projektet kräver ändrad omfattning och fördjupade utredningar, varför fastighetskontoret planerar att återkommer till nämnden med ett inriktningsbeslut under år 2014 gällande en (1) gasklocka.

- Markanvisningsavtal undertecknades juni 2013
- Reviderat utredningsbeslut feb 2014
- Detaljplanearbetet påbörjas våren 2014
- Inriktningsbeslut 2014
- Genomförandebeslut hösten/vintern 2014/2015
- Färdigställd entreprenad våren 2018

Projektorganisation

Ärendet har beretts gemensamt av fastighetskontorets utvecklingsavdelning (Daniel Öhman, chef, och Marie Dowald, projektledare), kulturförvaltningens kulturstrategiska stab (Patrik Liljegren, chef, och Anna Rygård, stadsutvecklingsstrateg) samt Stockholms Stadsteater AB (Benny Fredriksson, VD och Eva Bergquist, projektledare).

För projektet har upprättats en styrgrupp med representanter från fastighetskontoret, Stadsteatern Kulturhuset AB, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, kulturförvaltningen, Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Samråd

Med anledning av de stora kulturhistoriska värdena i gasverksområdet har fastighetskontoret under utredningsarbetet haft långtgående samråd med stadsbyggnadskontoret och stadsmuseet.

Exploateringskontoret bedriver ett pågående arbete gällande övriga delar av gasverksområdet. Exploateringskontoret leder arbetet med projektering av systemhandlingar för ledningar och media till gasverksområdet och planerar för tillkommande verk-

samheter i övriga byggnader i gasverksområdet. Ambitionerna är att skapa ett område med kulturprofil som har starka samband med verksamheten i gasklockan.

Stadsbyggnadskontoret leder samtidigt arbetet med att detaljplanlägga gasverksområdet. I dagsläget pågår ett planarbete för byggnaderna i direkt anslutning till gasklockorna. Under år 2014 kommer arbete med flera detaljplaner för resterande delar av gasverksområdet att påbörjas.

Samråd sker löpande med hyresgästen, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, kulturförvaltningen och Stockholms stadsmuseum. Löpande dialog ska även hållas med stadsdelsnämnderna.

Risker

De övergripande projektriskerna är:

- Att beslut om godkännande drar ut på tiden vilket påverkar tidplanen.
- Att detaljplanens tidplan inte går i takt med projektets tidplan.
- Att oväntade tekniska problem uppstår vid rivning och ombyggnation av denna äldre byggnad.
- Att skyddsföreskrifter kopplade till de kulturhistoriska värdena i fastigheten medför att projektet drabbas av högre kostnader än planerat och att vissa åtgärder inte kan genomföras.
- Att de tekniska undersökningarna visar att projektet kräver större investeringar.
- Att de akustiska förutsättningarna eller andra tekniska förutsättningar i Gasklockorna inte möjliggör inrättande av scenverksamhet med den kvalitet som krävs.

Plan för uppföljning

Fastighetskontoret avser att återkomma till fastighetsnämnden och kommunfullmäktige med förslag till inriktningsbeslut under 2014.

SLUT