

Utlåtande 2014: RI+VIII (Dnr 328-556/2014, 328-608/2014)

Internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden

Inriktningsbeslut

Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 16 juni 2014

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet Internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om ca 530 mnkr godkänns.
2. Som svar på kommunfullmäktiges återremiss hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Madeleine Sjöstedt
anför följande.

Ärendet

Fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB redovisar förslag till inriktning för den fortsatta planeringen av en etablering av en internationell gästspelsscen i Gasklocka 2, i Norra Djurgårdsstaden, för kommunfullmäktiges godkännande.

Ärendet minoritetsåterremitterades från kommunfullmäktige den 16 juni 2014. Som grund för minoritetsåterremissen angavs att det beslutsunderlag som redovisats var otillräckligt; bland annat avseende de ekonomiska kalkylerna och riskbedömningen.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att inriktningen, avseende planering och etablering av en internationell gästspelsscen i Gasklocka 2, är en viktig pusselbit i den unika möjlighet som staden nu besitter att utveckla en stadsmiljö där områdets kvaliteter kan tas tillvara och samtidigt nya funktioner tillfogas. Stadsledningskontoret framhåller vidare att inriktningsbeslutet har tagits fram i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av stora investeringsprojekt, dnr 109-14/2013.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden i samarbete med Stockholms Stadsteater AB och beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Våra synpunkter efter minoritetsåterremiss

Norra Djurgårdsstaden kommer, när det blir fullt utbyggt, vara ett område med en otrolig bredd. Från förstklassiga bostäder, till vacker natur samt ett varierat utbud av både kultur och handel. I den här utvecklingen är den internationella gästspelsscenen i Gasklocka 2 en viktig pusselbit. Det är dessutom nu som vi har chans att ta till vara på möjligheten att utveckla det gamla gasverksområdet på ett för hela området gynnsamt sätt. Gästspelsscenen är en viktig förutsättning för att locka högklassiga verksamhetsutövare till Norra Djurgårdsstaden.

Den planering som har legat till grund för föreliggande inriktningsbeslut har föregåtts av ett gediget utredningsarbete och tagits fram i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av stora investeringsprojekt. En ekonomisk redovisning i form av lönsamhetskalkyl, projektram och budgetkonsekvenser har lagts fram. Även driftskonsekvenser och affärsförutsättningar för projektet har redovisats. Man ska dock komma ihåg att det rör sig om ett inriktningsbeslut och att arbetet med att söka efter alternativ och lösningar som minimerar både investerings- och driftskostnader kommer att fortsätta. Det är dessutom av stor vikt att man i den fortsatta planeringsprocessen arbetar aktivt med att minimera det aviserade underskottet.

Vi är dock övertygande om att staden i allmänhet, och Norra Djurgårdsstaden i synnerhet, behöver det här projektet. Gästspelsscenen kommer att bidra till den

dynamiska miljö som Gasverksområdet kommer att utgöra, och det kommer att skapa ringar på vattnet i hela staden.

Våra synpunkter

Beslutet om att bygga om Gasklocka 2 blir det definitiva startskottet för kulturverksamheter av högsta klass i Norra Djurgårdsstaden. Ett vackert landmärke i Stockholm omvandlas till en spännande plattform för ett nytt upplevelseområde med scener, restauranger och rekreation. I och med beslutet skapas en plats i världsklass för nationella och internationella gästspel inom scenkonstens samtliga olika uttryck dans, musik, teater, opera, nycirkus eller sång. Den ska locka både med innehåll och med rumslig upplevelse.

Gasklockan ska bli en kulturmagnet för Stockholmsregionen samt en angelägenhet för hela svenska kulturlivet och bidra till en kulturell internationalisering. Genom utvecklingen av gasklockan ska stockholmarna och besökande publik kunna ta del av internationell konst och kultur av hög klass i ett unikt scenrum och med en bredd av arrangörer.

Att etablera en internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 är ett viktigt inslag i utvecklingen av Stockholms kulturliv. Områdets karaktär och dess historia gör projektet både spännande och nydanande.

Vi hyser stor förhoppning att gästspelsscenen kommer bli omtyckt av både kulturutövare som besökare. Satsningen på Gasklockan är inget annat än en kultursatsning i världsklass som skapar möjligheter för konstnärlig verksamhet som inte funnits tidigare i Stockholm.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Investeringskalkyl, sekretess enligt OSL 19 kap 2 §. Finns på KF/KS kansli, Stadshuset plan 4.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Karin Wanngård (S) och Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms viktigaste stadsutvecklingsområden. För att skapa attraktiva och intressanta stadsmiljöer för framtiden är det viktigt att skapa förutsättningar för en mångfald av verksamheter i samband med att det byggs bostäder. I en levande stad skapas när bostäder blandas med kontor, service, restauranger och kultur.

I Stockholms stad finns på flera håll byggnader eller miljöer som har ett stads- byggnadshistoriskt värde. Industriområdena i Slakthusområdet och Gasklockorna i Hjorthagen är exempel på sådana miljöer med unika kvaliteter som kan vara viktiga att utveckla för att bevara för i framtiden. Förslaget om att göra Gasklocka 2 till en internationell gästspelsscen är ett mycket intressant projekt och skulle kunna vara ett sätt att utveckla en viktig del av Stockholms historiska miljöer och samtidigt ge Norra Djurgårdsstaden och hela regionen en unik kulturscen.

Möjligheten att skapa ett kulturkluster med en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden har utretts sedan 2010. Alternativa placeringar och storlekar för gästspelsscenen har också undersökts. Det har konstaterats att kostnaderna för den utveckling som är tänkt i gasklocksområdet är stora, och en samlad ekonomisk bedömning har gjorts. Trots den samlade ekonomiska bedömningen och kostnadsberäkningar känner vi från Socialdemokraternas sida en viss oro över den ekonomiska osäkerheten som finns i projektet. Vi hade redan i ett tidigt skede velat se en fördjupad analys av investeringskostnaderna för projektet såväl som stadsteaterns drift av verksamheten.

Det är oerhört viktigt att staden noga följer den fortsatta inriktningen och har kontroll över frågor som rör investeringsramen, rimliga hyresnivåer så att olika uppsättningar och olika aktörer har råd att använda sig av anläggningen och vilka effekter investeringen kan ha på andra scener med liknande kapacitet och inriktning. Vi förutsätter att staden i det fortsatta arbetet söker efter alternativ och lösningar som minskar både investerings- och driftskostnader med målet att minimera det aviserade underskottet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet Internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om ca 530 mnkr godkänns.
2. Som svar på kommunfullmäktiges återremiss hänvisas till vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Madeleine Sjöstedt

Ulrika Gunnarsson

Ärendet

Ärendet minoritetsåterremitterades från kommunfullmäktige den 16 juni 2014 31 §. Som grund för minoritetsåterremissen angavs att det beslutsunderlag som redovisats var otillräckligt; bland annat avseende de ekonomiska kalkylerna och riskbedömningen.

Norra Djurgårdsstaden är landets största stadsutvecklings-område där det totalt planeras för 12 000 nya bostäder och 35 000 nya arbetsplatser, som kommer vara klara år 2030. Gasverksområdet med dess bebyggelse har identifierats som en central plats i Norra Djurgårdsstaden och utvecklingen här är strategiskt viktig för området som helhet. Exploateringsnämnden framhåller att övertagandet och utveckling av Gasverkets byggnader utgör en värdefull kärna för stadsutvecklingsområdet.

År 2010 gick Stockholms stad samman med näringslivet kring en vision för Norra Djurgårdsstaden, som angav att gasverkets kulturhistoriskt värdefulla industrimiljöer ska värnas och tillvaratas med lokaler för kultur, innovation, kretslopp, handel m.m.



Gasverksområdet ska, enligt detaljplaneprogrammet, bli ett område med offentlig och kommersiell service. I området planeras lokaler för skola, förskola, idrott, bibliotek, kultur och liknande verksamheter och ska bli både stadsdelscenter och ett attraktivt besöksmål.

Bebyggelsen inom gasverksområdet är av stort kulturhistoriskt värde med hög arkitektonisk standard. Bebyggelsen och planen för området ritades av den berömda arkitekten Ferdinand Boberg i slutet av 1800-talet. I januari 2013 stängdes den sista gasproduktionen och har ersatts med ny teknik på annan plats.



I områdets närhet pågår nu en omfattande nyproduktion av bostäder och det finns redan många boende, som har Gasverket som en del av sin närmiljö. Planerna för en internationell scen bedöms som betydelsefull för attraktiviteten i området.

Förslaget om att etablera scenverksamhet i en av gasklockorna presenterades redan 2009, då även idén om att flytta Kungliga Operans verksamhet till gasverket utvecklades i samband med planerna på operahusets renovering.

Sedan 2010 har möjligheterna att skapa ett kulturkluster, med en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna, utretts av staden. Då bildades föreningen ”Internationell scen i gasverket”, som har bistått staden

med expertis. Kulturnämnden har gett ekonomiskt bidrag till föreningen och bedömt koncept, affärsmodell samt deltagit i beredningen av ärendet.

Under 2011 gav fastighetsnämnden kontoret i uppdrag att tillsammans med exploateringsnämnden, planera för ett kulturkluster. I mars 2012 gjordes en samlad ekonomisk bedömning och därefter fortsatte utredningen med att söka olika alternativa storlekar och fysiska utformningar, eftersom fastighetsnämnden och kulturnämnden fann att projektet inte kunde genomföras utan stora underskott. Utifrån uppdrag i stadens budget för år 2013, återkom fastighetsnämnden under 2013 med förslag om att projektet ska begränsas till en gasklocka med en internationell gästspelsscen i världsklass. Efter en återremiss i ekonomiutskottet återkom nämnden med ett nytt tjänsteutlåtande, gemensamt med Stockholms Stadsteater AB, som fått i uppdrag att vara huvudman för verksamheten av staden. Ärendet behandlades i fastighetsnämnden 2014-02-04 samt 2014-02-13 i styrelsen för Stockholm Stadsteater AB. Ärendet anmäldes i koncernstyrelsen den 17 mars 2014. Fastighetsnämnden antog det reviderade utredningsbeslutet och beviljade ytterligare utredningsmedel om 25 mnkr fram till ett inriktningsbeslut. Stockholms Stadsteater AB:s styrelse gav VD i uppdrag att fördjupa utredningen.

De fördjupade utredningarna ska säkerställa att en god akustik kan åstadkommas samt ett reviderat lokal- och verksamhetsprogram för gästspelsscen, med syfte att utreda alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Under 2013 har ett markanvisningsavtal tecknats mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden, med syfte att en av gasklockorna vid genomförandebeslut ska överföras till fastighetsnämnden.

Den akustiska utredningen, genomförd under våren 2014, anger att de akustiska utmaningar, som scenverksamheten i Gasklocka 2 innebär, går att lösa. Fastighetsnämnden samt Stockholms Stadsteater AB föreslår därför att den internationella gästspelsscenen förläggs i Gasklocka 2.

Även flexibiliteten spelar en betydande roll. Bedömningen är att Gasklocka 2 erbjuder en större framtida flexibilitet för verksamhet och utrymmen än Gasklocka 1.

Fastighetsnämnden i samarbete och Stockholms Stadsteater AB redovisar förslag till inriktning för den fortsatta planeringen av etablering av internationell gästspelsscen i Gasklocka 2, Norra Djurgårdsstaden, för kommunfullmäktiges godkännande.

Mål och vision

Projektets målsättning är att ”en av gasklockorna blir en kulturscen som olika aktörer kan använda” enligt budget 2013 för Stockholm stad.

Visionen för gasklockan är att skapa en arena i världsklass för nationella och internationella gästspel inom scenkonstens samtliga olika uttryck dans, musik, teater, opera, nycirkus eller sång. Den ska locka både med innehåll och med rumslig upplevelse. Byggnadens karaktär ska vara en förutsättning för de produktioner som visas.

Gasklockan ska bli en kulturmagnet för Stockholmsregionen samt en angelägenhet för hela svenska kulturlivet och bidra till en kulturell internationalisering. Genom utvecklingen av gasklockan ska stockholmarna och besökande publik kunna ta del av internationell konst och kultur av hög klass i ett unikt scenrum och med en bredd av arrangörer. Gasklockan ska upplevas som en tillgänglig, flexibel och unik scen att arbeta med och vara en viktig motor för kulturlivet i gasverks-området.

Mål för utveckling av scenen in gasklockan är följande;

- akustiken ska vara i världsklass
- de kulturhistoriska värdena ska bevaras
- klockan ska bevaras för att uppnå maximal upplevelse
- alla sittplatser ska ha bra sikt
- inredningen och tekniken ska vara flexibel för att skapa förutsättningar för så många olika konstformer som möjligt
- rummet ska möjliggöra salongssittning i 360 grader och 240 grader, 2/3.

Projektorganisation

Projektet kommer att planeras av en projektgrupp bemannad med projektledare från Stockholms Stadsteater AB och fastighetskontoret. Samråd sker även med andra berörda förvaltningar och bolag inom Stockholms stad.

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

Förslag till inriktning avseende fortsatt arbete

Den fortsatta planeringen av projektet syftar till att fastställa lokalprogrammet, programhandling, m.m. Projektet ska också genomföra nödvändiga utredningar för att säkerställa byggnadens tekniska förutsättningar för att kunna fastställa kostnaderna för projektet.

Ett detaljplanearbete har startats för gasklockorna och den närmaste omgivningen. Det är av största vikt att det fortsatta arbetet med projektet tar hänsyn till den kommande utvecklingen av gasklockan, som beskrivs i detta ärende

Även fortsättningsvis ska projektet fokusera på att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Planen för det fortsatta arbetet med projektet är att återkomma med ett genomförandebeslut till fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB:s styrelse under våren 2015.

Stockholms Stadsteater AB planeras bli huvudman för verksamheten i gasklockan, men ett programråd bestående av representanter för Stockholms Stadsteater AB, föreningen ”Internationell scen i gasverket” samt andra kulturintressenter, både från det fria kulturlivet och från institutionsstrukturen, kommer att inrättas för utformning av klockan samt för repertoardiskussioner.

Förslag till utveckling av byggnaden för scenverksamhet

Byggnaden är verksamhetens förutsättning och begränsning, genom de arkitektoniska och kulturhistoriska värden som ska bevaras. Ambitionen med projektet är också att åstadkomma så små förändringar av gasklockans exteriör som möjligt.

Flexibla lösningar är dock en förutsättning och för att föreställningar ska kunna använda den. Gasklockans rum och möjligheten till flexibilitet bedöms bli bäst om scengolvet placeras på ett våningsplan ovanför den första fönsterraden.

Publika utrymmen såsom foajé, garderob, toaletter och pausservering samt utrymmen för medverkande och teknik ryms då i entréplan.

Publikplatserna rymmer cirka 1 500 personer sittande och en stående publik om cirka 2 000 personer.



Visionsbild

I gasklockan finns en ”metallbälg”, som gasen förvarats under. Under våren/sommaren 2014 kommer denna bälg att rivas.

Först efter rivningen kan projektet genomföra geotekniska undersökningar av berggrunden samt tekniska undersökningarna av själva byggnaden. För att rymma fastighetsteknik måste ytterligare en källarvåning skapas.

För publikentré, inlastning och brandutrymning kommer man behöva ta upp hål i fasaden, men de ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden. Inriktningen är att inlastning ska ske i markplan.

Projektet kommer att kräva ytterligare studier för att förbättra tillgängligheten för publiken till gasklockan. Tunnelbana finns vid Ropsten, men tillgänglighet för ordinarie busstrafik och chartrade bussar behöver lösas. Parkeringsmöjligheterna är mycket begränsade, så möjligheten att nå gasklockan via kollektivtrafik är helt avgörande för etablering av en scen.

Ekonomi

I det reviderade utredningsbeslutet beviljades fastighetsnämnden utredningsmedel om ytterligare 25 mnkr (totalt 26,5 mnkr inkl. 1,5 mnkr, som

beviljades i ett utredningsbeslut 2010). Kostnaderna avser projektledning, arkitektutredningar, antikvariska utvärderingar och tekniska utredningar fram till inriktningsbeslut.

För att därutöver kunna fortsätta projekteringen, upprätta bygglovshandlingar och upphandla entreprenörer fram till ett genomförandebeslut under sommaren/hösten, begär fastighetsnämnden ytterligare planeringsmedel om 7 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för Stockholms Stadsteater AB

Stockholms Stadsteater AB avser att driva gasklockan som scen för svenska och internationella gästspel, med målsättning att inom en fem till sjuårsperiod uppnå en självfinansierad verksamhet. 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 300 föreställningar/program på 200 speldagar planeras i Gasklocka 2.

Kungliga Operan kommer, enligt nuvarande planer, vara stängd för ombyggnad under gasklockans första verksamhetsperiod. Samtal har därför inletts om ett möjligt samarbete med gasklockan, som alternativ scen under Operans renovering.

Stockholms Stadsteater AB har upprättat en affärsplan som anger att verksamhets- och driftkostnader, inklusive hyreskostnad på 9 mnkr, uppskattas till cirka 100 mnkr/år. Egenfinansieringen bedöms till 50 mnkr/år det första året för att gradvis fram till år 5-7 uppnå egenfinansiering.

Egenfinansieringsgraden beror av intäkter från programförsäljning, uthyrning, uppgörelse med gästande kompanier, beläggningen av 1 500 platser, biljettpris, antalet föreställningar/program och antal speldagar.

Ekonomiska förutsättningar för utveckling av Gasklocka 2 till scen

Projektet hade som uppdrag inför inriktningsbeslutet att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader, både avseende investeringar i byggnaden och för verksamheten. Initialt har fastighetsnämnden pekat på en investeringskostnad om 560 mnkr. Nu har projektgruppen kommit fram till ett alternativ som bedöms kunna genomföras för cirka 530 mnkr, vilken beror av följande kostnadsposter.

Sanering och renovering	60 mnkr
Stomme med bjälklag och installationer byggs	236 mnkr
Byggnaden inreds och anpassas för scenisk verksamhet	234 mnkr
Summa	530 mnkr

Av den totala investeringen är mindre än hälften hänförlig till verksamheten. Saneringskostnaderna är en stor osäkerhetspost. Fastighetsnämndens kalkyl för projektet medför en självkostnad (självkostnadshyra) på cirka 34 mnkr/år, år 1 som sedan sjunker i takt med avskrivningarna. Fastighetsnämnden redovisar ett negativt investeringsresultat/nettonuvärde om 67 mnkr för projektet.

En marknadsmässig hyresnivå för en scenisk kulturverksamhet är 1 500 kr/kvm och år, vilket innebär en delfinansiering av projektet genom en hyra till fastighetsnämnden från Stockholms Stadsteater AB på cirka 9 mnkr/år.

De ekonomiska konsekvenserna för staden blir således ett underskott i fastighetsnämnden om ca 25 mnkr/år.

Stockholms Stadsteater AB bedömer, som blivande huvudman för verksamhet, ett behov om utökat verksamhetsstöd genom koncernbidrag om ca 50 mnkr år 1, vilket inom en sjuårs-period bedöms kunna minska till en 100 % självfinansiering av verksamheten i Gasklocka 2.

Sammantaget bedöms därmed underskottet för staden bli ca 75 mnkr år 1 för att sedan minska till ca 25 mnkr år 7.

Tidplan

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

Risker

De övergripande projektriskerna är främst förseningar genom att beslut om investering och detaljplan förskjuts, samt ökade kostnader för oförutsedda tekniska problem, akustik, sanering m.m. samt skyddsföreskrifter för till de kulturhistoriska värdena i fastigheten.

Fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater avser att återkomma till kommunfullmäktige med förslag till genomförandebeslut under 2015.

Uppföljning och rapportering

Projektet utgör ett stort projekt för staden och kommer att följas upp enligt stadens projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt, SSIP.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 april 2014 att

1. Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktningsbeslut gällande internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 och beslutar att ge fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag för genomförandebeslut till en bedömd planeringskostnad om 7 mnkr, under förutsättning att Stockholms Stadsteater AB fattar beslut enligt beslutsmening B.1 i tjänsteutlåtandet och kommunfullmäktige fattar beslut enligt beslutsmening A.2 nedan.
2. Fastighetsnämnden begär att kommunfullmäktige beslutar om inriktning för projektet i enlighet med fastighetskontorets förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kulturnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden.

Reservation anfördes av Ewa Larsson m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Martin Engman m.fl. (S), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Sebastian Wiklund (V), *bilaga 1*.

Fastighetskontoret och Stockholms Stadsteater AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 mars 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden är ett 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. 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. Ambitionen är att Gasverket ska bli både ett samtida stadsdelscenter och ett attraktivt besöksmål. Stadens planeringsinriktning för området anger att Gasverkets omvandling ska vara en förebild ur såväl hållbarhetsperspektiv som ur ett antikvariskt perspektiv.

Den befintliga bebyggelsen inom gasverksområdet, i synnerhet gasproduktionsanläggningarna, 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. 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 ersatts med ny teknik på annan plats.

I omedelbar närhet till gasverksområdet pågår nu en omfattande nyproduktion av bostäder och det finns redan många inflyttade som har Gasverket som en del av sin närmiljö. Ett skäl att flytta till de nya bostäderna har i marknadsföringen varit stadens uttalat höga ambitioner för Gasverket. Planerna för en internationell scen är kanske den största dragaren och en viktig förutsättning för att locka högklassiga verksamhetsutövare till platsen. Idag finns inga synliga åtgärder som visar att Gasverket kommer att bli den goda närmiljö till bostäderna som förväntas. Tvärtom är det en plats som bör undvikas på grund av den otrygga och förorenade miljön. Staden har ett gasverk att ta hand om och investeringar i marksanering, teknisk försörjning, god utemiljö och akuta underhållsåtgärder är nödvändiga oavsett vad området planläggs för. Dessa åtgärder krävs för att området ska kunna fyllas med verksamheter och bli en levande och trygg miljö intill bostadskvarteren.

Scen i gasklockan

Idén med en scen i en av gasklockorna presenterades 2009 i utredningen ”Musikverk Värtan”. Därefter utvecklades idén om att flytta Kungliga Operans verksamhet till gasverket då operahuset behövde renoveras och byggas om. 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. Kulturförvaltningens roll har varit att ge ekonomiskt bidrag till föreningen och bedöma föreningens koncept, affärsmodell och förankring samt att delta i stadens beredning av frågan.

Fastighetsnämnden gav 2011-03-15 fastighetskontoret i uppdrag att i ett gemensamt utredningsbeslut med exploateringskontoret planera för ett kulturkluster 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 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, i enlighet med kommunfullmäktiges budget för 2013, ska begränsas till en gasklocka innehållande en internationell gästspelsscen i världsklass.

Detta ärende återremitterades till ekonomiutskottet och fastighetskontoret återkom därför med ett nytt tjänsteutlåtande, gemensamt med Stockholms Stadsteater AB - som av staden fått i uppdrag att vara huvudman för verksamheten - för behandling i fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater ABs styrelse. Fastighetsnämnden antog det reviderade utredningsbeslutet den 2014-02-04 och beviljade ytterligare utredningsmedel om 25 mnkr fram till ett inriktningsbeslut och Stockholms Stadsteater AB:s styrelse gav VD i uppdrag att fördjupa utredningen.

De fördjupade utredningarna skulle säkerställa att en mycket god akustik var möjlig att åstadkomma i Gasklocka 2 och ta fram ett reviderat lokal- och verksamhetsprogram för gästspelsscen. Syftet med utredningen var också att projektet fram till inriktningsbeslut skulle utredas vidare för att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Ett markanvisningsavtal har under 2013 undertecknats mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret med avsikt att en av gasklockorna vid ett genomförandebeslut ska överföras till fastighetskontoret.

Mål och syfte

Målet med projektet är att med hjälp av modern akustik och teknik skapa en internationell gästspelsscen i världsklass i Gasklocka 2, i enlighet med kommunfullmäktiges budget för år 2013. I budget framgår också att ”arbetet med förverkligandet av en kulturscen i Norra Djurgårdsstaden ska ske i samverkan mellan fastighetsnämnden, kulturnämnden och exploateringsnämnden”. Vidare sägs att gasklockan ska ”bli en kulturscen som olika aktörer kan använda”.

Syftet med den fortsatta planeringen är att tillsammans med Stockholm Stadsteater AB fastställa lokalprogrammet och genomföra en programhandling och en systemhandlingsprojektering. Projektet ska också genomföra tekniska och andra utredningar för att säkerställa byggnadens kondition och därmed kunna fastställa kostnaderna för projektet.

I den kommande planeringen ska det säkerställas att en akustik av mycket hög kvalitet åstadkoms i Gasklocka 2. Syftet är även att projektet också fortsättningsvis ska fokusera på att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader.

Projektet har som effektmål att:

- Medborgarna kan ta del av enastående internationell konst och kultur i ett unikt scenrum.
- En bredd av arrangörer från Stockholms kulturliv ska uppleva att Gasklockan är en tillgänglig, flexibel och unik scen att arbeta med.

Projektet har som projektmål att:

- Akustiken ska vara i världsklass.
- De kulturhistoriska värdena ska bevaras
- Klockan ska hållas så rå som möjligt för att uppnå maximal upplevelse.
- Alla sittplatser ska ha bra sikt.
- Inredningen och de tekniska lösningarna bör vara så flexibla som möjligt för att skapa förutsättningar för att så många olika konstformer som möjligt.
- Rummet ska möjliggöra 360 graders och 2/3 salongssittning.

Målet är att under våren 2015 återkomma med ett genomförandebeslut till fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater ABs styrelse.

Åtgärder

Verksamheten

Huvudman

Stockholms Stadsteater AB kommer att bli huvudman för verksamheten i gasklockan.

Ett särskilt programråd bestående av representanter för Stockholms Stadsteater AB, föreningen *Internationell scen i gasverket* samt andra kulturintressenter, både från det fria kulturlivet och institutionsstrukturen, kommer att inrättas för 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 Bobergiska rummet ska erbjuda dans, musik, teater, opera, nycirkus eller sång,

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.

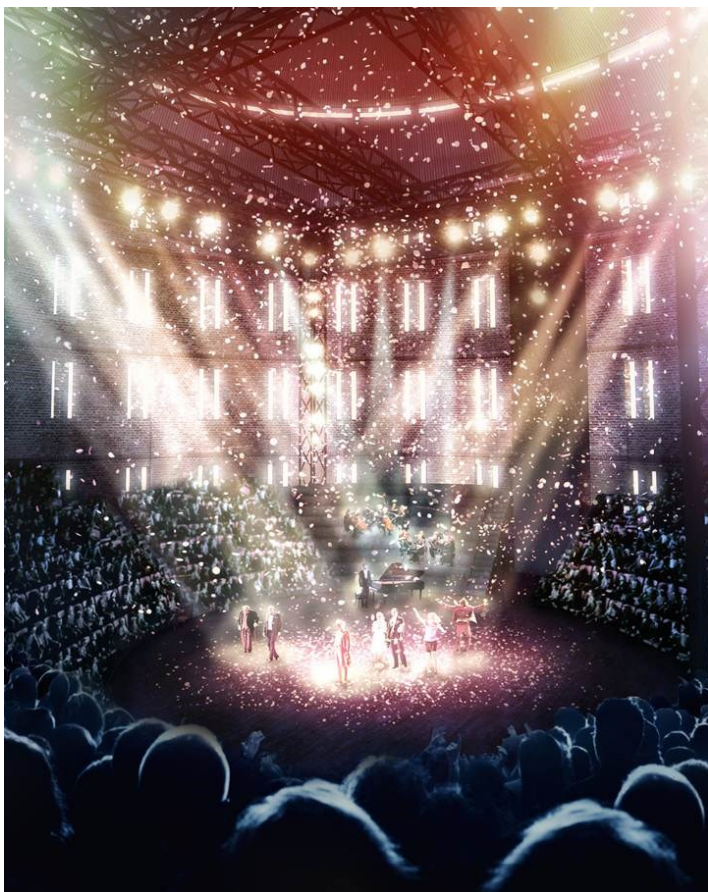
Visionen är att gasklockan inom en snar framtid är en självklar anhalt för världsomspunna, konstnärligt nyskapande produktioner, och att den ytterligare sätter Stockholm på den internationella kartan kulturellt, blir en magnet för Stockholmsregionen samt en angelägenhet för hela det svenska kulturlivet och bidrar till dess internationalisering. Verksamheten blir därmed också en viktig motor för kulturlivet i gasverket i övrigt.

Byggnadens karaktär är verksamhetens förutsättning – och begränsning. Det runda innerrummet och den höga takhöjden ska värnas. All form av scenkonst ska kunna presenteras. En god akustisk kvalitet, för samtliga genrer, är en förutsättning för verksamheten. Flexibla lösningar är en viktig förutsättning och ska kunna möjliggöra att föreställningarna kan nyttja hela rummet, till exempel där scenen placeras i mitten och publiken sitter runt om, längs väggarna (360-graderssalong), men också som traditionell teatersalong. Spektakulära vandringsutställningar eller enskilda filmvisningar ska också kunna ingå.

Det är projektgruppens mening att helhetsupplevelsen av det Bobergska rummet bäst värnas genom att scengolvet placeras en våning upp, ovanför den första fönsterraden och att ett nytt bjälklag skapas för ändamålet. Rummet där föreställningarna äger rum rymmer då endast scen och salong (publikplatser). Detta förslag skapar störst flexibilitet för de föreställningar och event som ska äga rum i gasklockan.

För publikplatserna byggs ett gradängssystemet som är flexibelt och som helt eller delvis kan skjutas ihop och rymmer cirka 1 500 personer. Salongen rymmer en stående publik om cirka 2 000 personer. Rummet får en innerväggshöjd på cirka 22 meter.

Publika utrymmen såsom foajé, garderob, toaletter och pausservering samt utrymmen för medverkande och teknik ryms i gasklockans entréplan. Entréplan innehåller byggnadens hela första fönsterrad och lokalerna får därmed eget dagsljus och drygt 8 meter i takhöjd.



Visionsbild

Gasklocka 2

Val av gasklocka

Projektgruppen som består av representanter för fastighetskontoret, kulturförvaltningen och Stockholms Stadsteater AB bedömer att Gasklocka 2 är den tegelgasklocka som är mest lämpad att inrymma den internationella gästspelsscenen, då de publika utrymmena bedöms som mer anpassade till verksamhetens bredd och intäktsmöjligheterna som högre. Även den framtida flexibiliteten spelar en betydande roll och bedömningen är att Gasklocka 2 erbjuder en större framtida flexibilitet vad gäller verksamhet och kringutrymmen än Gasklocka 1.

Den akustiska utredningen har under våren 2014 funnit att de akustiska utmaningar som valet av Gasklocka 2 innebär går att lösa. Fastighetskontoret, kulturförvaltningen och Stockholms Stadsteater AB föreslår därför att den Internationella gästspelsscenen förläggs i Gasklocka 2.

Akustik

Efterklangstiden kan sänkas med ljudabsorberande beklädnad i tak, under balkonger, i publikyta samt med variabel textil på nedre del av väggarna. Särskilt viktig är basabsorptionen i tak. Med så kallade electronic architecture (40 – 50 högtalare) simuleras reflexer från reflektorer. På så vis kan akustiken anpassas för såväl teater som opera och klassisk konsert. Beräkningar visar att med ett väldimensionerat högtalarsystem kan även hög tydlighet, som passar för musikal och rockmusik, åstadkommas.

Fram till genomförandebeslutet kommer projektgruppen att arbeta vidare med mycket noggranna akustiska utredningar och konsekvensanalyser. En referensgrupp med flera akustiker har bildats, vilken kommer att samarbeta och granska utvalda tekniska lösningar för att uppnå bästa resultat.

Teaterteknik

Ett förslag på ett scenhus som möjliggör total flexibilitet i hela rummets utbredning, med möjlighet att erhålla lyftpunkter för dekor, ljus, högtalare och akustikskärmar i hela gasklockan har tagits fram. Konstruktionen skapar utrymme för en bred verksamhet samtidigt som den ger den framtida flexibilitet som rummet behöver.

Kulturhistoriska värden

Byggnadens stora kulturhistoriska värden ska bevaras och den fortsatta projekteringen kommer att ske genom antikvarisk medverkan. Ambitionen med projektet är att åstadkomma så små förändringar exteriört som möjligt. Reversibilitet är ett ledord och en utgångspunkt i många av projektets vägval. Den antikvariska förundersökningen för hela gasverksområdet ligger till grund för ställningstaganden. Idag bedömer fastighetskontoret att följande åtgärder kommer att kunna väljas: befintlig entré lämnas opåverkad och kompletteras med nya entréer vid sidan om, nya muröppningar görs företrädesvis i byggnadens sockel och inte i tegelfasaden (ej möjligt att åstadkomma vid inlastning), gjutjärnsfönstren restaureras, taket restaureras och isoleras så varsamt som möjligt, befintligt tegel och fogar ses över och lagas. Invändigt rengörs väggarna. Befintliga installationer som hör till verksamheten bevaras. Nya installationer med el, luft, ljus och ljudteknik etc. samlas i en självbärande teaterteknisk rigg och integreras inte med byggnadens stomme.

Byggteknik

I gasklockan finns i dag den ”metallbälg” som gasen förvarats under och som beroende på mängd gas i klockan åkt upp och ned på gejderfästen som sitter vertikalt på klockans innerväggar. Under våren/sommaren 2014 kommer denna bälg att rivas av exploateringskontoret. Gejderfästena kommer att bevaras som en antikvarisk detalj. Projektet ser även över om någon del av bälgen kan sparas och återmonteras.



Då bälgen är borttagen kan projektet genomföra erforderliga geotekniska undersökningar av berggrunden samt de tekniska undersökningarna av själva byggnaden. För att rymma fastighetsteknik kommer en våning, genom sprängning, att tillskapas i gasklockans källare. Noggranna kontrollprogram kommer att upprättas.

För publikentré, inlastning och brandutrymning kommer håltagningar att krävas i byggnaden. Samtliga öppningar kommer att minimeras och utformas med största hänsyn till byggnadens höga kulturhistoriska värden.

Isolering av yttertak kommer att krävas, både på grund av energimässiga och akustiska skäl. Tilläggen till taket sker med stor försiktighet och avsikten är att samtliga tillägg ska vara reversibla.

Inlastning

Inom ramen för projektet har stort fokus lagts på hur inlastningen kan ske på bästa sätt till gasklocka 2 och olika alternativa lösningar har studerats som beaktar verksamhetens krav, allmänhetens och publikens rörelser i området, de kulturhistoriska värdena, trafikförhållanden, ekonomi och lastfordonens svängradier. Inriktningen är att inlastning ska ske i markplan, där lastfordonen har möjlighet att backa in mot klockan för att kunna lossas väderskyddat. Projektet kommer i den kommande planeringen ta fram den lösning som anpassas bäst till ovanstående faktorer. Val av plats för inlastning och utformningen av denna sker i samråd med stadsbyggnadskontoret, Stadsmuseet och exploateringskontoret.

Publikens logistik - tillgänglighet

Logistik för att publiken ska kunna ta sig till och från gasklockan före och efter en föreställning kräver ingående studier. Tunnelbanestationen Ropsten är belägen cirka 8 minuters promenad från gasklockan. Dessutom behöver frågan om tillgänglighet för ordinarie busstrafik och chartrade bussar utredas. Bedömningen är att publikens förväntningar på goda kommunikationer är höga och att dessa också påverkar både helhetsupplevelse och vilja till återbesök. Inom området är parkeringsmöjligheterna starkt begränsade varför kapaciteten för den kollektiva trafiken är avgörande.

Detaljplan

Ett detaljplanearbete har startats för gasklockorna och den närmaste omgivningen. Detaljplanen har en livslängd på 50-100 år, därför är det viktigt att i detaljplanen möjliggöra både för det projekt som beskrivs i detta tjänsteärende och för kommande utveckling.

Ett ledord för den internationella gästspelsscenen i Gasklocka 2 är flexibilitet – både i närtid, genom att möjliggöra för så många olika typer av scenkonst uttryck som möjligt, men också för framtiden, genom att redan i dag ta höjd och planera för eventuella kommande verksamhetsanpassningar. För Stockholm Stadsteater AB och den tilltänkta verksamheten från och med 2018 är det primära syftet att åstadkomma en scenkonstupplevelse där akustiken och rummet står i centrum i enlighet med det reviderade utredningsbeslut, daterat 2014-02-04.

Ekonomi

Planeringskostnad

I det reviderade utredningsbeslutet som fattades 2014-02-04 i fastighetsnämnden och 2014-02-13 i styrelsen för Stockholm Stadsteater AB beviljades fastighetskontoret utredningsmedel om ytterligare 25 mnkr (totalt 26,5 mnkr inkl den 1,5 mnkr som beviljades i utredningsbeslutet 2010), omfattande kostnaderna för projektledning internt och externt, arkitektutredningar, vidare antikvariska utvärderingar och övriga tekniska utredningar fram till inriktningsbeslut.

De redan beviljade utredningsmedlen beräknas täcka ovanstående kostnader fram till årsskiftet 2014/2015. För att täcka planeringskostnader fram till ett genomförandebeslut under sommaren/ hösten 2015 (i samband med lagakraftvunnen detaljplan) begär fastighetskontoret ytterligare planeringsmedel om 7 mnkr, för att fortsätta projekteringen, upprätta bygglovshandlingar och upphandling av entreprenörer.

Även i den kommande planeringen inför genomförandebeslut ska projektet söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader både avseende investeringar i byggnaden och för verksamheten.

Affärsplan

Stockholms Stadsteater AB avser i linje med angiven vision att driva gasklockan som scen för svenska och internationella gästspel. Målet är att inom en fem till sjuårsperiod uppnå en självfinansierad verksamhet. 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 300 föreställningar /program på 200 speldagar 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. Stockholms Stadsteater AB har upprättat en affärsplan. Verksamhets- och

driftkostnader, inklusive hyreskostnad på 9 mnkr, uppskattas till cirka 100 mnkr/år. Egenfinansieringen bedöms till 50 mnkr/år det första året för att gradvis fram till år 5 – 7 uppnå egenfinansiering. Stockholms Stadsteater AB har med 20 – 25 % i dag den högsta graden av egenfinansiering bland svenska kulturinstitutioner.

Följande parametrar styr egenfinansieringsgraden:

- intäkter från programförsäljning, uthyrning
- gällande uppgörelse med gästande kompanier
- beläggning (av 1 500 platser)
- biljettsnittpris 330 kr (från fri entré upp till 500 kronor)
- antalet föreställningar/program
- antal speldagar

Uppskattning biljettintäkter:

- för 300 föreställningar/program/år och en publik på 500 betalande per föreställning/program motsvarar biljettintäkterna cirka 49,5 mnkr eller ca 35 % beläggning vilken gradvis bör öka. Som information kan nämnas att snittbeläggning på Stockholms Stadsteaters scener har de sista 8 åren legat mellan 78 – 90 %.

Kontorets och Stockholms Stadsteater ABs synpunkter och förslag/bedömning

Projektet hade som uppdrag inför inriktningsbeslutet att söka alternativ som minimerar stadens långsiktiga kostnader, både avseende investeringar i byggnaden och för verksamheten. Initialt har fastighetskontoret pekat på en investeringskostnad om 560 mnkr. Nu har projektgruppen kommit fram till ett alternativ som bedöms kunna genomföras för cirka 530 mnkr.

Fastighetskontoret har tidigare beskrivit att projektet har en stor initial investeringskostnad. Gasklockorna måste oavsett framtida verksamhet tas om hand i form av sanering och konstruktionsmässiga åtgärder (erforderlig upprustning). För att åskådliggöra detta kan investeringskostnaden delas upp på följande sätt:

Gasklockan saneras och renoveras. Ett bjälklag byggs samt att avsättningar för el och vatten och avlopp görs. Öppning tas upp för inlastning och utrymning.	60 mnkr
En basbyggnad byggs, det vill säga en stomme med ett antal bjälklag och trappor, erforderliga installationer dras upp i byggnaden (el, ventilation, vatten och avlopp).	236 mnkr
Byggnaden inreds och anpassas för hyresgästen, bland annat scenteknik.	234 mnkr
Summa	530 mnkr

Fastighetskontoret vill med detta resonemang peka på den stora kostnad som åligger

detta projekts investeringskostnad men som inte är direkt hänförlig till verksamheten. Saneringskostnaderna är en stor osäkerhetspost. Vidare utredningar om föreningarna i gasklockan och under bälgen måste genomföras för att kunna säkerställa kostnaderna. Utredningar gällande byggnadens fysiska kondition behöver också genomföras för att kunna avgöra kostnader för att spränga ut en källarvåning inne i klockan.

Nuvärdesanalysen för projektet med en investering på 530 mnkr och en avskrivning på 33 år visar att projektet medför en självkostnadshyra på cirka 34 mnkr/år. I hyran ingår fastighetsdrift och yttre underhåll. I hyran ingår inte verksamhetens drift, inre underhåll och egen förbrukning (uppvärmning, el etc.). Denna hyresnivå avser ett första verksamhetsår. I takt med avskrivningarna kommer denna hyra sakta att sjunka, förutsatt att övriga parametrar är konstanta (det vill säga drift, underhåll, räntesatser etc.). Se bilaga 1.

En vanlig hyresnivå för en kulturverksamhet liknande denna är 1 500 kr/kvm och år. Denna hyresnivå betyder en hyra till fastighetsnämnden från Stockholms Stadsteater AB på cirka 9 mnkr/år.

Åtgärd	Kostnad
Investeringskostnad.	530 000 tkr
Självkostnadshyra/avskrivning.	34 000 tkr
Marknadshyra från Stockholms Stadsteater AB till fastighetsnämnden.	9 000 tkr
Underskott i fastighetsnämnd.	25 000 tkr
Driftskostnader för Stockholms Stadsteater AB inkl marknadshyra.	100 000 tkr
Intäkter för Stockholms Stadsteater AB (ökar år 1-7 till 100 000 tkr).	50 000 tkr
Verksamhetsstöd till Stockholms Stadsteater AB ¹ (minskar till 0 efter år 7).	50 000 tkr
Årlig kostnad² för staden (nr 4+7) (minskar efter år 7 till ca 25 000 tkr).	75 000 tkr

Investeringen ryms inte inom fastighetskontorets ordinarie ram. Projektet kräver en utökad ram. I fastighetskontorets förslag till långsiktig budgetplan finns investeringen för gasklockan med för åren 2015 och 2018.

Tidplan

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

¹ Kommer succesivt att sjunka i takt med Stadsteaterns ökade självfinansiering

² Kommer succesivt att sjunka i takt med Stadsteaterns ökade självfinansiering

- Detaljplanearbetet påbörjas hösten 2013
- Inriktningsbeslut i fastighetsnämnden april 2014
- Inriktningsbeslut i kommunfullmäktige juni 2014
- Lagakraftvunnen detaljplan tidigast sommaren 2015
- Genomförandebeslut sommaren/hösten 2015
- Färdigställd entreprenad under år 2018

Projektorganisation

Ärendet har beretts gemensamt av fastighetskontorets utvecklingsavdelning, kulturförvaltningens kulturstrategiska stab samt Stockholms Stadsteater AB.

Projektet kommer fortsatt att utformas av projektgruppen ovan med projektledaren för Stockholms Stadsteater AB, Eva Bergquist, och projektledare från fastighetskontoret, Marie Dowald.

För projektet har upprättats en styrgrupp med representanter från fastighetskontoret, Stockholms Stadsteater 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 i vissa delar också 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 verksamheter i övriga byggnader i gasverksområdet. Ambitionerna är att skapa ett område med kulturprofil som har starka samband med verksamheten i gasklockan. Diskussioner om tidigareläggning av sanering invändigt i gasklockan pågår för att gynna tidsplanen för den Internationella gästspelsscenens färdigställande.

Stadsbyggnadskontoret leder arbetet med att detaljplanlägga gasverksområdet. Under 2013 påbörjades den detaljplan som omfattar Gasklocka 2 och dess närmsta omgivning.

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 tidsplanen.
- 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 för till de kulturhistoriska värdena i fastigheten medför högre kostnader för projektet och att vissa åtgärder inte kan genomföras.

- Att de tekniska undersökningarna visar att projektet kräver större investeringar och att saneringens omfattning är större än väntat
- 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 genomförandebeslut under 2015.

Kommunikation

En kommunikationsplan för projektet är under framtagande.

Rapportering

Projektet följer stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt, SSIP.

Stockholms Stadsteater AB

Styrelsen för Stockholms Stadsteater AB beslutade vid sitt sammanträde den 24 april 2014 följande.

1. Styrelsen för Stockholms Stadsteater AB ger, under förutsättning av att fastighetsnämnden fattar beslut enligt A.1, VD i uppdrag att fortsätta planeringen, enligt föreslagen inriktning, gällande en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i miljöstadsdelen i Norra Djurgårdsstaden för att återkomma med ett genomförandebeslut under 2015.
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna inriktningen för planering och etablering av en internationell gästspelsscen i av Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden.

Reservation anfördes av Jimmy Mannung (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Heinz Spira (V), *bilaga 1*.

Fastighetskontoret och Stockholms Stadsteater AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 21 mars 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Se ovan.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 juli 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Gasverksområdet med dess befintliga bebyggelse har identifierats som en central plats i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och utvecklingen här är strategiskt viktig för stadsdelen i sin helhet. Staden har fattat en rad beslut som rör utvecklingen i gasverksområdet. Kommunfullmäktige har i april 2014 fattat ett genomförandebeslut för exploatering inom området omfattande cirka 600 mnkr och huvuddelen av de gamla byggnaderna är markanvisade enligt beslut i exploateringsnämnden. I maj 2014 fattade också kommunfullmäktige ett inriktningsbeslut avseende en ny skola i området. Stadsledningskontoret anser att inriktningen, avseende planering och etablering av en internationell gästspelsscen i Gasklocka 2, är en viktig pusselbit i den unika möjlighet som staden nu besitter att utveckla en stadsmiljö där områdets kvaliteter kan tas tillvara och samtidigt nya funktioner tillfogas. Scenen är en viktig förutsättning för att locka högklassiga verksamhetsutövare till stadsdelen ifråga.

Stadsledningskontoret anser att inriktningsbeslutet har tagits fram i enlighet med stadens anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av stora investeringsprojekt, dnr 109-14/2013. Projektets mål och syfte är tydligt formulerat. För projektet finns en planeringsorganisation upprättad inkluderat en styrgrupp med representanter från berörda förvaltningar och bolag. En bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer har gjorts och en tidplan har upprättats. En ekonomisk redovisning i form av lönsamhetskalkyl, projektram och budgetkonsekvenser har lagts fram. Även driftskonsekvenser och affärsförutsättningar för projektet har redogjorts.

Stadsledningskontoret anser att den planerade investeringen har utretts i tillräcklig omfattning och att de ekonomiska konsekvenserna är beräknade så långt som möjligt för att kommunfullmäktige ska kunna fatta ett inriktningsbeslut. Kontoret vill framhålla att ett inriktningsbeslut inte innebär att investeringen ska genomföras, utan endast att det ska utredas vidare. Inriktningsbeslutet innebär klartecken till att planera projektet vidare i planeringsfasen.

Förutom att den fortsatta planeringen av projektet syftar till att fastställa lokalprogrammet, programhandling m.m. ska projektet också genomföra nödvändiga utredningar för att säkerställa byggnadens tekniska förutsättningar och fastställa

kostnaderna för projektet. Det fortsatta planeringsarbetet ska innefatta sökandet efter alternativ och lösningar som minimerar både investerings- och driftskostnaderna för staden och projektet.

Stadsledningskontoret vill poängtera att kontorets tidigare synpunkter och förslag till beslut som lagts fram om den fortsatta planeringsprocessen väl svarar på minoritetens krav på fördjupade analyser enligt följande:

- det är oerhört viktigt att det aviserade underskottet i investeringsprojektet Gasklockan 2 och dess framtida drift minimeras
- det är av stor vikt att alla inblandade i planeringsprocessen arbetar med ovanstående inriktning
- det är viktigt att projektet under planprocessen hittar bra lösningar för de utmaningar som återstår, tillgänglighet för kollektivtrafik och inlastning m.m.
- projektets konsekvenser och effekter på övrig utveckling i området ska förtydligas under det fortsatta planeringsarbetet
- vikten ska understrykas av att projektet fortsatt drivs enligt stadens projektsyrningsmetodik för stora investeringsprojekt

Stadsledningskontorets sammanvägda bedömning är således, med hänvisning till det ovan anförda, att de frågor som ställs av kommunfullmäktiges minoritet kommer att ges en fullgod belysning i den fortsatta planeringsprocessen och beredning av ärendet. Stadsledningskontoret anser därför att ärendet i detta inriktningsskede är tillräckligt med ovan förtydliganden. Kontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att inriktningen för projektet Internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden till en total investeringsutgift om cirka 530 mnkr godkänns.

Beredning

Ärendet har initierats av fastighetsnämnden i samarbete med Stockholms Stadsteater AB och beretts av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret

Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 5 maj 2014 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

Inriktningen för projektet Internationell gästspelsscen i Gasklocka 2 i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden, till en total investeringsutgift om ca 530 mnkr, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del att

1. Inriktningen för planering och etablering av en internationell gästspelsscen i av Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden godkänns.
2. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Reservation anfördes av Karin Wanngård (S), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård (S), *bilaga 1*.

Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontorets tjänsteutlåtande
daterat den 10 april 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen och stadsledningskontoret delar bedömningen om att utvecklingen av Gasverksområdet, som en del av Norra Djurgårdsstaden, är oerhört viktig för att utveckla områdets attraktivitet och publika service. Visionen om ett kulturkluster i Gasverksområdet är en viktig pusselbit i att utveckla den unika stadsmiljö där dess kvaliteter kan tas tillvara, samtidigt som nya funktioner tillfogas. Kommunfullmäktige har i april 2014 fattat ett genomförandebeslut för området och huvuddelen av byggnaderna är markanvisade enligt beslut i Exploateringsnämnden. Under våren 2014 har också ett inriktningsbeslut avseende en ny skola i området godkänts av koncernstyrelsen, för beslut i kommunfullmäktige. Stadens bostadsbolag har redan hyresgäster som bor i området och de både bygger och planerar för flera nya bostäder i nära anslutning till området. Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att projektet med utveckling av Gasklocka 2 för en internationell scen och dess konsekvenser och effekter på övrig utveckling i området bör förtydligas under det fortsatta planeringsarbetet inför genomförandebeslut.

Koncernledningen och stadsledningskontoret välkomnar inriktningen i det fortsatta planeringsarbetet; att fortsätta söka alternativ och lösningar som minimerar både investerings- och driftskostnaderna för staden och projektet. För staden som helhet är det oerhört viktigt att det aviserade underskottet i investeringsprojektet Gasklockan 2 och dess framtida drift minimeras. I det sammanhanget vill koncernledningen och stadsledningskontoret poängtera vikten av att alla inblandade i planeringsprocessen arbetar med denna inriktning, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, kulturnämnden, trafiknämnden m.fl. Det är också viktigt att projektet under planprocessen hittar bra lösningar för de utmaningar som återstår, tillgänglighet för kollektivtrafik och inlastning m.m.

Stockholms Stadsteater AB har som uppdrag och ägardirektiv att försäkra sig om en ökande andel rörliga resurser till den konstnärliga, kulturella och publika verksamheten samt på sikt minska behovet av koncernbidrag. Att utveckla en ny scen

och driva verksamhet på en sådan innebär en ökad fast kostnadsmassa för bolaget, vilket initialt kommer att öka dess koncernbidragsberoende. Koncernledningen ser dock positivt på att bolaget bedömer att den nya scenen i Gasklockan kommer att vara självfinansierad år sju. För att detta ska vara möjligt krävs dock att all infrastruktur och kollektivtrafik för publikflöden och besökare utvecklas i takt med projektets tidplan. Utan fungerande logistik kring den nya scenen kommer affärsplanen, som innebär en hög beläggning och publiktillströmningen, samt en volym i verksamhet med 300 föreställningar och 200 speldagar, inte vara möjlig att förverkliga.

Projektet utgör en omfattande investering och är att definiera som ett stort projekt (>300 mnkr). Ärendet är därför av stor principiell betydelse för såväl Stadsteaterns verksamhet som fastighetsnämnden. Enligt kommunfullmäktiges investeringsanvisningar, uppmanar koncernledningen och stadsledningskontoret, Fastighetsnämnden och Stockholms Stadsteater AB att återrapportera till nämnd och koncernstyrelse i tertialrapporterna. Vid risk för avvikelse ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen. Vidare vill stadsledningskontoret understryka vikten av att projektet fortsatt drivs enligt stadens projektsyrningsmetodik för stora investeringsprojekt.

Reservationer m.m.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Ewa Larsson m.fl. (MP) enligt följande.

- Att godkänna förvaltningens förslag till beslut samt
- Att hållbarhet vägs in som ett mål
- Att samråd formaliseras
- Att stadsdelsnämnden ingår i samrådsprocessen

Miljöpartiet delar förvaltningens synpunkter i föreslaget inriktningsbeslut om att Gasklocka 2 har bäst förutsättning för att bli en internationell gästspelsscen. Vi har dock inte släppt iden från 2010 att göra området i sin helhet till ett kulturkluster.

Miljöpartiet omvandlar och bygger Stockholm hållbart i alla sina projekt och föreslår därför att ett av huvudmålen ska vara en hållbar gästspelsscen.

Vi ser fram emot att de akustiska lösningar som förvaltningen säger finns kommer på plats utifrån delmålet ”akustik i världsklass”. Vi vill dock, precis som förvaltningen noterar i

eventuella risker med projektet, flagga för att det kan komma att kosta, mycket.

Det blir ett delikat samverkansarbete att hålla ihop förvaltningen. Vi tror att det arbetet underlättas om det formaliseras och ser stadsdelsnämnden som en del i det formaliserade samrådet.

Särskilt uttalande gjordes av Martin Engman m.fl. (S) enligt följande.

Sedan 2010 har möjligheter att skapa ett kulturkluster med en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden utretts. Alternativa placeringar och storlekar för gästspelsscenen har också utretts. I dessa utredningar har det konstaterats att kostnaderna för den utveckling som är tänkt i gasklocksområdet är stora, och en samlad ekonomisk bedömning har gjorts. Trots den samlade ekonomiska bedömningen och kostnadsberäkningar känner vi från Socialdemokraternas sida en viss oro över den ekonomiska osäkerheten som finns i projektet. Det är viktigt att staden noga följer den fortsatta inriktningen och har kontroll över frågor som rör investeringsramen, rimliga hyresnivåer så att olika uppsättningar och olika aktörer har råd att använda sig av anläggningen och vilka effekter investeringen kan ha på andra scener med liknande kapacitet och inriktning.

Särskilt uttalande gjordes av Sebastian Wiklund (V) enligt följande.

När de ursprungliga planerna kring ett kulturkluster i Norra Djurgårdsstaden visade sig vara alltför optimistiska, så tillstyrkte Vänsterpartiet vid Fastighetsnämndens sammanträde 130305 förslaget att begränsa projektet till en fördjupad utredning för kulturverksamhet i en av gasklockorna, med en utredningskostnad på 1.5 mnkr. I det reviderade utredningsförslaget 140204 framgick dock att utredningskostnaderna istället beräknades uppgå till 26.5 mnkr, vilket vi belyste som anmärkningsvärt hög och vilket tydligt signalerade vilka tekniska risktaganden som projektet står inför vid ett genomförande.

Över lag har informationen från utredningen varit bristfällig och underlaget är fortfarande bristfälligt kring hur verksamheten ska kunna gå ihop. Nu föreslås denna kostnad öka med ytterligare 7mnkr, samtidigt som vi har fått presenterat för oss en väldigt optimistisk affärsplan för framtida driftskostnader och finansiering. Som vi tolkar det väljer staden alltså att årligen satsa 75 mnkr extra årligen på Stadsteatern för detta högriskprojekt.

Vi riskerar alltså att få ytterligare ett stort arenabygge som förutsätter stora kommersiella evenemang och stora satsningar från staden för att gå runt, och som dessutom kommer att konkurrera med redan befintliga scener, som Dansens hus.

Vi vill även lyfta de stora brister på kulturhus i vår ytterstad, till förmån för stora satsningar i stadens mer centrala delar.

Stockholms Stadsteater AB

Reservation anfördes av Jimmy Mannung (MP) enligt följande.

Styrelsen föreslås besluta att:

Att ge VD i uppdrag att fortsätta planeringen gällande en gästspelsscen i Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden med beaktande av nedanstående anförande, för att under 2015 återkomma med ett genomförandebeslut.

Att föreslå koncernstyrelsen och kommunfullmäktige att godkänna inriktningen för planeringen och etablering av en gästspelsscen i Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden.

Samt att därutöver anföras

Bobergs gasklockor är två kulturminnesmärkta byggnader av stort kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde. Det är av yttersta vikt att sanera och göra dessa byggnader tillgängliga för allmänheten. Norra Djurgårdsstaden är en ny stadsdel och vi anser att alla stadsdelar, nya som gamla skall ha tillgång till samlings- och kulturlokaler.

Stockholm behöver fler nationella och internationella gästspel på kulturområdet. Fler gästspel ökar medborgarnas förståelse för andra kulturers och regioners tankesätt och levnadsförhållanden, det inspirerar det lokala kulturlivet till fortsatt förnyelse och det ökar kontaktytorna mellan Stockholm och övriga världen. Fler gästspel kan även stärka demokratin och öka mångfalden i stadens kulturutbud. En vacker kulturlokal

med intressant innehåll kan öka Stockholms attraktivitet såväl som turiststad som bostadsort. Därför ser vi mycket positivt på förslaget att inrätta en gästspelsscen i en av gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden.

Vi ställer oss dock tveksamma till utredningens driftskostnadskalkyl. Besökssiffrorna beräknas uppgå till 150 000 besökare per år, vilket inte är realistiskt. Vi tror inte att utbudet av attraktiva internationella och nationella scenkonstproduktioner anpassade för gästspel är såpass stort att målet om 300 föreställningar med en snittbeläggning på 500 besökare på kväll kan uppnås, i synnerhet inte inom ramen av föreslagen produktionsbudget. Internationella och nationella gästspel är mycket kostsamma, då det förutom ersättning för sedvanliga produktionskostnader, krävs extra ersättning för resor, transporter, logi och traktamenten. Vi bedömer även att det publika intresset för gästspel inom scenkonst- och musikområdet är mer begränsat än vad utredningen anför.

Vi anser därför att målsättningen inte bör vara att uppnå egenfinansiering av gästspelsverksamheten. Ett kommunalt finansiellt stöd till scenen även på längre sikt är nödvändigt för att uppnå önskad omfattning av gästspelsverksamheten.

Vi anser att antalet beräknade föreställningar av internationella och nationella gästspel bör dras ner kraftigt till en mer realistisk nivå. Dock bör denna verksamhet fortfarande utgöra lokalens kärnverksamhet.

Övriga speldagar kan scenen fyllas av mindre kostsamma evenemang, såsom lokala gästspel, konferenser och andra publika evenemang i samarbete med befintliga kulturaktörer i Stockholm. Såväl Kulturskolan, Stockholms offentliga kulturinstitutioner, privata scenkonstarrangörer och ideella föreningar är lämpliga samarbetspartners för denna verksamhet. På outnyttjade tider kan scenen även fungera som lokal samlingslokal.

Användandet av lokalen för andra ändamål än internationell och nationell gästspelsverksamhet bör förknippas med en differentierad hyreskostnad. Stadens egna verksamheter och ideella föreningar skalla kunna använda lokalen till en låg kostnad, medan konferensarrangörer och andra privata aktörer föreslås betala en marknadsmässig hyra.

I den fortsatta utredningen bör man undersöka om det är möjligt att konstruera scenrummet så att salongen och scenen kan avdelas i mindre enheter vid behov. Lokalen blir mer ändamålsenlig om antalet publikplatser kan justeras efter efterfrågan.

Särskilt uttalande gjordes av Heinz Spira (V) enligt följande.

Vänsterpartiet anser att målsättningen att uppnå egenfinansiering efter 5-7 år är orealistisk. Ett kommunalt finansiellt stöd även på längre sikt kommer att vara nödvändigt för att uppnå önskad kvalitet och omfattning av verksamheten.

Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Karin Wanngård (S) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Återremittera förslaget och komplettera underlaget enligt nedanstående information
2. Därutöver anföras.

Norra Djurgårdsstaden är ett av Stockholms viktigaste stadsutvecklingsområden. För att skapa attraktiva och intressanta stadsmiljöer för framtiden är det viktigt att skapa förutsättningar för en mångfald av verksamheter i samband med att det byggs bostäder. I en levande stad skapas när bostäder blandas med kontor, service, restauranger och kultur. Detta är särskilt viktigt när staden planerar helt nya stadsdelar, så som Hammarby Sjöstad, Hornsberg och nu också Norra Djurgårdsstaden.

I Stockholms stad finns på flera håll byggnader eller miljöer som har ett stadsbyggnadshistoriskt värde. Industriområdena i Slakthusområdet och Gasklockorna i Hjorthagen är exempel på sådana miljöer med unika kvaliteter som kan vara viktiga att utveckla för att bevara för i framtiden.

Förslaget om att göra Gasklocka 2 till en internationell gästspelsscen är ett mycket intressant projekt och skulle kunna vara ett sätt att utveckla en viktig del av Stockholms historiska miljöer och samtidigt ge Norra Djurgårdsstaden och hela regionen en unik kulturscen. Kultur och arkitektur är viktiga för en stads utveckling och attraktivitet och det är därför viktigt för kommunen att satsa på det. Däremot är det viktigt att kostnaderna för projektet är under kontroll och de ansvariga beslutsfattarna ges tillräckliga underlag för att kunna fatta väl avvägda beslut. Det underlag som styrelsen nu ska ta ställning till är otillräckligt avseende de ekonomiska kalkylerna, riskbedömning och det saknas resonemang om alternativa användningsområden.

Socialdemokraterna och Vänsterpartiet föreslår därför att ärendet återremitteras och att underlaget kompletteras med följande delar:

- En fördjupad ekonomisk analys av investeringskostnaderna för projektet. Enligt underlaget finns en stor osäkerhet i projektet. Kalkylen ska kompletteras med en analys av bästa och sämsta scenarier.
- En fördjupad ekonomisk analys av Stadsteaterns drift av verksamheten inklusive en marknadsanalys samt hur den påverkar stadens övriga kulturella verksamheter. Detta bör också kompletteras med en samhällsekonomisk analys om vad scenen får för effekter för bland annat besöksnäring.
- Alternativa användningsområden och med grundläggande kalkyler.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Delvis bifalla förslaget
2. Därutöver anföras.

Vi är i grunden positiva till att Gasklocka 2 rustas upp och att det skapas förutsättningar för fler kulturverksamheter i staden. Många frågetecken kvarstår dock och i dagens läge är det för många osäkra faktorer som spelar in för att vi ska ta definitiv ställning till ett inriktningsbeslut som leder till ett genomförandebeslut.

De initiala planerna kring ett kulturkluster i Norra Djurgårdsstaden har visat sig ha varit alltför optimistiska. Innan planerna blir definitiva måste det presenteras en tydlig kalkyl kring hur denna verksamhet avses gå runt ekonomiskt, om den inte avses bli helt kommersiell. Utredningskostnaderna har redan skjutit i höjden, vilket tydligt signalerar de tekniska risktaganden som projektet står inför.

Det är ytterst osäkert vilka de kommande hyresgästerna kommer att vara, och vilka möjligheter de har att bekosta driften. I föreliggande förslag ska Kulturhuset/Stadsteatern vara huvudman för verksamheten. I ärendet framhålls att driften kommer att kräva ett koncernbidrag till detta bolag på minst 75 milj kr per år med den osäkra förhoppningen att detta ska kunna sjunka till 25 milj år 7. I förslaget till budget däremot anges att denna kostnad ska täckas inom det nuvarande koncernbidraget. Detta måste uppenbarligen klargöras. Nyttan av projektet måste också mycket noggrant vägas mot kostnaderna och mot andra angelägna investeringar i stadens kulturliv.

Det vore ytterst olyckligt om staden nu satsar stort på att bygga ytterligare en stor arena som förutsätter stora kommersiella evenemang. Vi vill inte se ytterligare ett arenabygge som riskerar att kosta betydligt mer i investeringar och drift för stockholmarna än vad som varit tänkt från början.

Det saknas idag kulturhus i många stadsdelar i ytterstaden som bör prioriteras i planeringen. Vi vill även tillägga att när en ny stadsdel planeras behöver vi erbjuda en bredd på kulturverksamheterna, så som bibliotek och kulturskola.

Vi anser att utredningen kring projektet bör färdigställas, inklusive realistiska ekonomiska kalkyler, innan definitivt beslut fattas i detta ärende.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård (S) enligt följande.

Eftersom Moderaterna, med stödpartier, avslag detta kommer vi Socialdemokrater i den fortsatta behandlingen kräva denna genomlysning och förutsätter att det blir en del av beslutsunderlaget i kommande hantering av detta ärende.