



Kontaktperson fastighetskontoret:
Marie Dowald
Utvecklingsavdelningen
08-508 270 74
marie.dowald@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2013-03-05

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

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger 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 2013. Fastighetsnämnden godkänner ytterligare utredningskostnader om 5 mnkr fram till inriktningsbeslut.
2. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att teckna ett markanvisningsavtal för en av gasklockorna.
3. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till kulturnämnden, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden och till kommunstyrelsens ekonomiutskott.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder
Avdelningschef

Sammanfattning

Ett utredningsbeslut fattades 2011-03-15 i fastighetsnämnden och 2011-03-17 i exploateringsnämnden där exploateringskontoret uppdrog åt fastighetskontoret att, i samråd med kulturförvaltningen, planera för ett kulturkluster i Norra Djurgårdsstaden. Utredningen benämndes *Kulturklustret kring gasklockorna i miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden* och dess budget var 1,5 mnkr.

Fastighetskontoret fann att projektet, utifrån gällande verksamhets- och lokalprogram samt den affärsplan som arbetats fram av föreningen *Internationell scen i Gasverket*, inte kunde genomföras utan mycket stora bidrag alternativt mycket stora nedskrivningar från stadens sida. Med bakgrund i de utredningar som är gjorda föreslår fastighetskontoret att vidare utreda

ett projekt med en (1) gasklocka innehållande en internationell gästspelsscen i världsklass med modern akustik och teknik.

Fastighetskontoret begär därför ytterligare utredningsmedel om 5 mnkr för att ta fram ett reviderat lokal- och verksamhetsprogram för en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna. Fastighetskontoret begär även att få i uppdrag att teckna ett markanvisningsavtal mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret där en av gasklockorna överförs till fastighetskontoret.

Målet är att under hösten år 2013 återkomma till fastighetsnämnden med ett inriktningsbeslut, där ett nytt lokal- och verksamhetsprogram med tillhörande affärsplan för utvald gasklocka presenteras.

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 10 000 nya bostäder och 30 000 nya arbetsplatser. Den nya stadsdelen kan stå helt färdig omkring 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 70-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 startade redan år 2009 med 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.

2011-03-15 fattades ett utredningsbeslut i fastighetsnämnden samt 2011-03-17 i exploateringsnämnden där exploateringskontoret uppdrog åt fastighetskontoret att planera för ett kulturkluster i Norra Djurgårdsstaden. Utredningens budget var 1,5 mnkr.

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. Kulturförvaltningens roll har varit att bedöma föreningens koncept, affärsmodell och förankring samt att delta i stadens beredning av hela frågan.

Fastighetskontoret har inom ramen för utredningen, i samråd med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och kulturförvaltningen utfört följande arbeten:

- Tagit fram konceptbeskrivning för kulturklustret.
- Utrett vilka byggnader inom området som är bäst lämpade till kulturklustret.
- Identifierat verksamheter som är lämpliga som del av kulturklustret.
- Utrett och uppskattat investeringskostnader och intäktsmöjligheter.
- Identifierat och kalkylerat olika investeringsalternativ
- Tagit fram tid- och aktivitetsplan samt fastställt projektorganisation.
- Upphandlat arkitekt (bland annat för ombyggnation av gasklocka 2).

Under utredningstiden upphandlades extern projektledare och arkitekt och i den inledande fasen utreddes förutsättningslöst vilka byggnader inom gasverksområdet som kunde nyttjas för ett kulturkluster. Föreningen har parallellt även arbetat fram en affärsplan som innehåller förslag till driftsorganisation samt beräkningar på intäkter vid olika scenarier för verksamhet i klustret.



Översikt, Gasverksområdet



Fotomontage, framtida scen i gasklockan

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.

Ett flertal olika investeringsalternativ har identifierats, där bland annat slutsatsen drogs att projektet enligt föreningens fulla vision inte kan genomföras utan mycket stora bidrag alternativt mycket stora nedskrivningar från stadens sida.

Mål och syfte

Med bakgrund i de utredningar som är gjorda föreslår fastighetskontoret att vidare utreda ett projekt med en (1) gasklocka innehållande en internationell gästspelsscen i världsklass med modern akustik och teknik i enlighet med kommunfullmäktiges budget för år 2013, där det i målformuleringen för verksamhetsområdet står att ”arbetet med förverkligandet av en kulturscen i Norra Djurgårdsstaden ska ske i samverkan mellan fastighetsnämnden, kulturnämnden och exploateringsnämnden”. Vidare framgår av budgeten att gasklockan ska ”bli en kulturscen som olika aktörer kan använda”. Fastighetskontoret kommer i det fortsatta arbetet att föra en tät dialog med exploateringskontoret och kulturförvaltningen angående kulturklustrets framtida lokalbehov i närområdet. Fastighetskontoret kommer även att se över den fortsatta organisationen för driften.

Syftet med den fortsatta utredningen är att tillsammans med hyresgästen och kulturförvaltningen ta fram ett reviderat lokal- och verksamhetsprogram för en internationell gästspelsscen i en av gasklockorna. I utredningen ska den gasklocka utses som bäst passar för scenverksamhet och som är bäst lämpad utifrån ekonomiska, tekniska, antikvariska, tillgänglighetsmässiga och logistiska förutsättningar.

Syftet är även att teckna ett markanvisningsavtal mellan exploateringskontoret och fastighetskontoret där en av gasklockorna överförs till fastighetskontoret. Vid ett tecknande av markanvisningsavtal kommer ett investeringsprojekt startas på fastighetskontoret. Vid ett tecknande av markanvisningsavtal kan ett detaljplanearbete påbörjas på stadsbyggnadskontoret.

Målet är att under hösten år 2013 återkomma till fastighetsnämnden med ett inriktningsbeslut där ett nytt lokal- och verksamhetsprogram med tillhörande affärsplan för utvald gasklocka presenteras.

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 hösten år 2013 gällande en (1) gasklocka.

- Reviderat utredningsbeslut mars 2013
- Markanvisningsavtal tecknas april 2013
- Detaljplanearbetet påbörjas sommaren 2013
- Inriktningsbeslut hösten 2013
- Genomförandebeslut hösten 2014
- Färdigställd entreprenad våren 2018



Ekonomi

Ett avtal tecknades mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret 2011-04-12, gällande att utredningskostnader för projektet skulle debiteras exploateringskontoret för fastighetskontorets arbete åt utomstående. Inför den fördjupade utredningen avser exploateringskontoret och fastighetskontoret teckna ett markanvisningsavtal i april år 2013 för en av gasklockorna. Projektet kommer därefter att drivas som ett investeringsprojekt hos fastighetsnämnden.

I markanvisningsavtalet kommer det bokförda värdet att bestämmas. Fastigheten kommer överföras till fastighetskontoret vid färdigställd detaljplan.

För att ta fram ett inriktningsbeslut bedöms kostnaderna för projektledning internt och externt, arkitektutredningar, vidare antikvariska utvärderingar och övriga tekniska utredningar till 5 mnkr.

Utredningsbeslut 2011-03-15 1,5 mnkr

Reviderat utredningsbeslut 2013-03-05 5 mnkr

Prognos total utredningskostnad fram till inriktningsbeslut 6,5 mnkr

Projektorganisation

Övergripande projektledaransvar rörande gasklockan innehas av fastighetskontoret enligt detta utlåtande. Projektledare är Marie Dowald från fastighetskontorets utvecklingsavdelning. Kulturförvaltningen ingår i projektgruppen utifrån ett verksamhetsperspektiv. Den tid kulturförvaltningen lägger ner i projektet samt kostnader för externa konsulter och utredningar belastar projektets budget.

För projektet har upprättats en styrgrupp med representanter från fastighetskontoret, kulturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och stadsledningskontoret.

Samråd

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

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 att skapa ett område med kulturprofil har starka samband med verksamheten i gasklockan.

Stadsbyggnadskontoret leder samtidigt arbetet med att detaljplanelägga gasverksområdet. I dagsläget pågår ett planarbete för byggnaderna i direkt anslutning till gasklockorna. Under år 2013 kommer arbete med flera detaljplaner för resterande delar av gasverksområdet att påbörjas.



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

Risker

De höga kraven på att bevara de antikvariska värdena kan medföra merkostnader för projektet.

SLUT