

## UPPLÄGG FÖR VAL AV PLACERING AV NYTT PRODUKTIONSCENTER OPERAN OCH DRAMATEN

### 1.LÄGE I KOMMUNEN



- 1.1 **Placeringen (läge)** I Nacka stad enligt ovan, centralt vid Stadsparken, Nacka Stadshus och Nacka Forum omgivet av boende, lärmiljöer och Tunnelbana med uppgång i kvarteret.

## 1.2 Transporter till och från: (kollektiv och scenario transporter, tider för utbyggnad av kollektiva färdmedel, restider till och från D/O)

- Kollektivtrafik från Operan/Dramaten till Nacka Forum med buss 55 och 471 tar 19 minuter i restid.
- Transport till scener med bil från Nacka forum (enkel resa): 8,8 km med en restid på 19 minuter.
- Utbyggnad av kollektivtrafik: Tunnelbana till Nacka färdig år 2025, restid 14 minuter.

Differenser avseende sträcka och tid i jämförelse med övriga aktuella kommuner, beräknat på 10 körningar/vecka, tur och retur, 48 veckor/år framgår av tabellen nedan (Källa: SL´s reseplanerare)

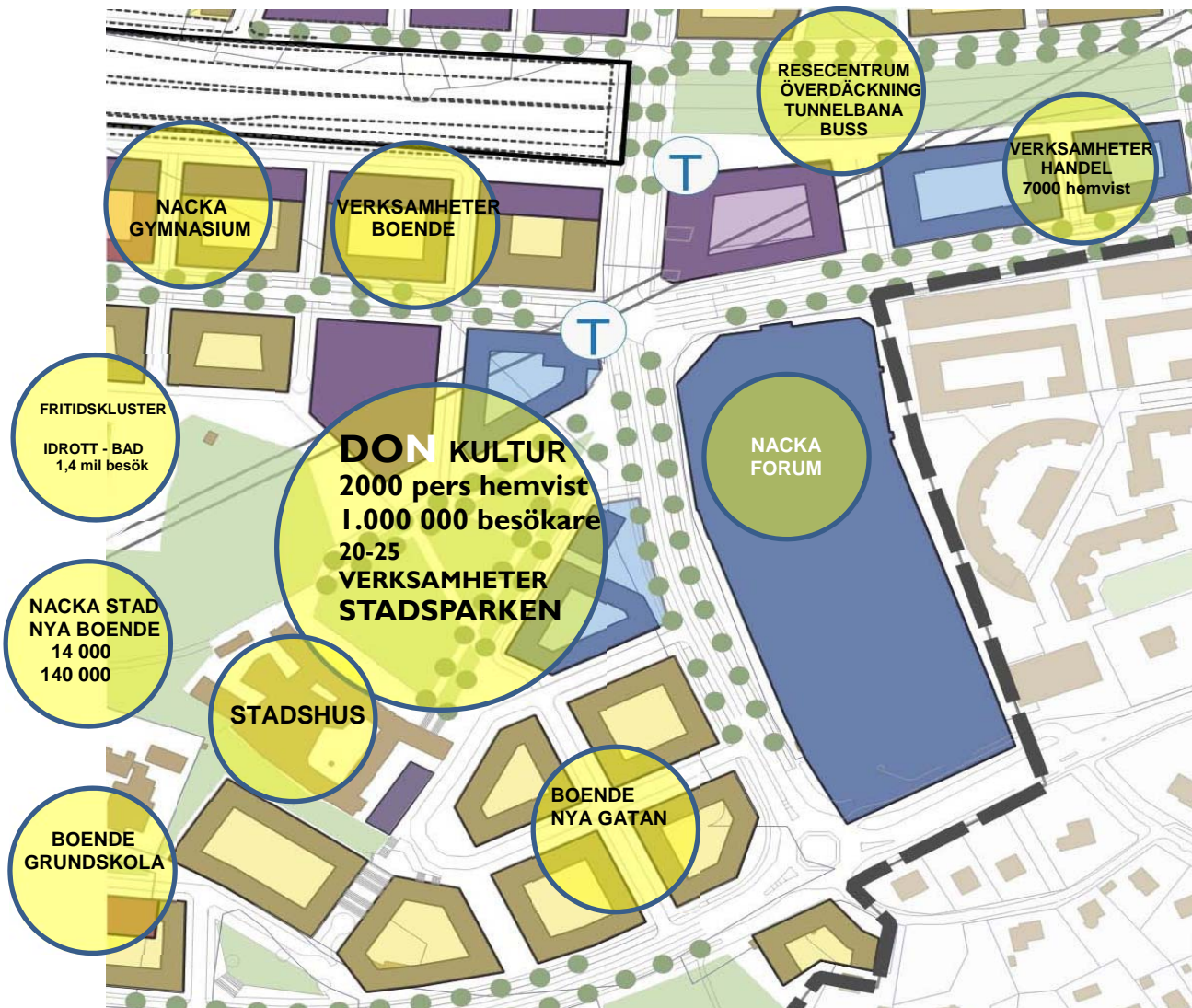
	1 år	30 år	1 år	30 år
Sundbyberg: 11,8 km, 26 min, 6 km, 10 körn, 48 v:	288 mil	8 640 mil	112 h	3360 h
Flemingsberg: 22.9 km, 38 min, 14 km, 10 körn, 48 v:	672 mil	20 160 mil	304 h	9120 h
Järfälla: 20,1 km, 39 min, 11,3 km, 10 körn, 48 v:	542 mil	16 272 mil	320 h	9600 h

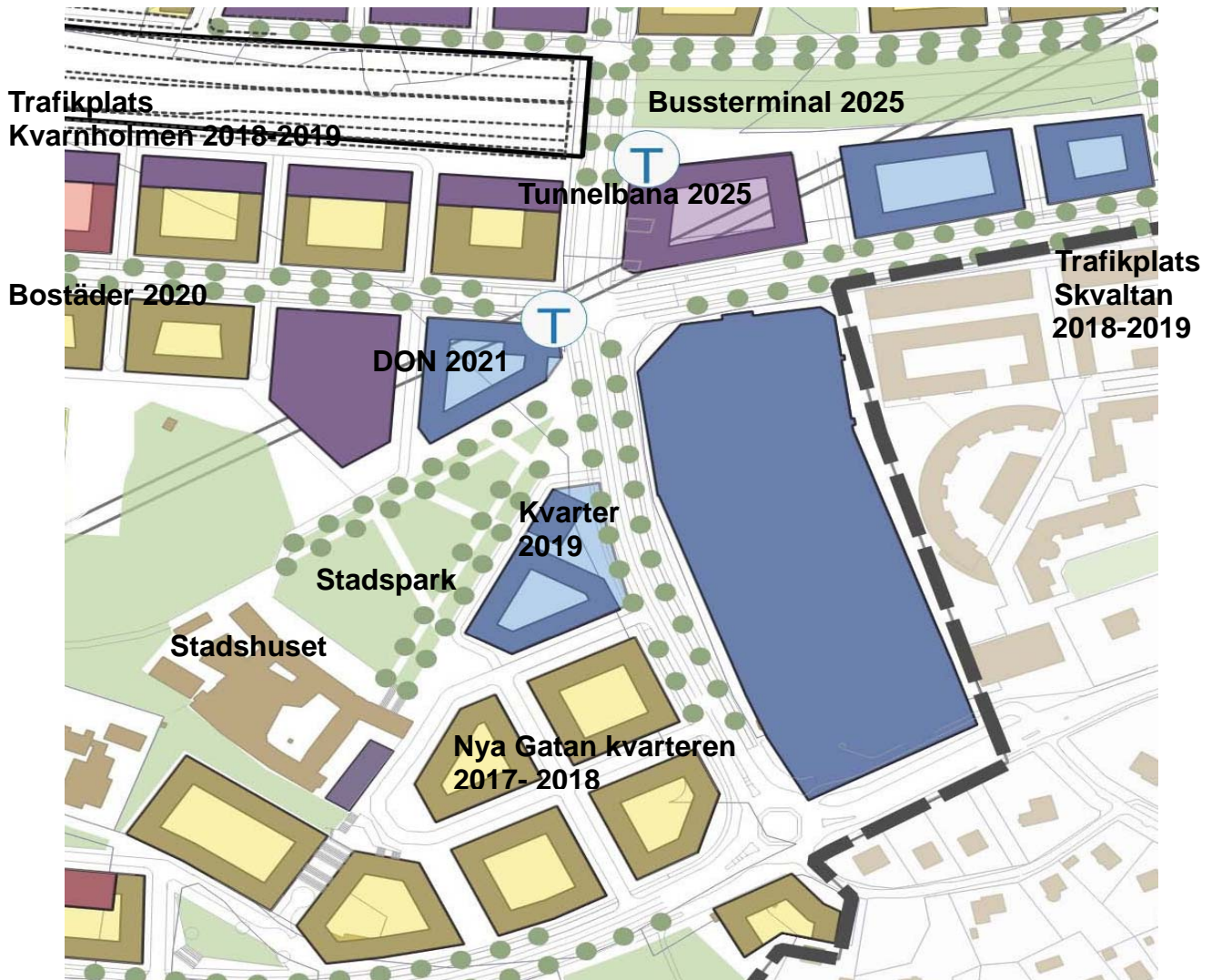
## 1.3 Omkringliggande struktur (verksamheter, aktiviteter, befolkning, tider för utbyggnad och färdigställande)

- **DON Kulturkvarteret:** 2000 personer i hemvist/arbetsplats, cirka 1 miljon besökare varje år. Innefattar 20-25 andra verksamheter för samverkan i ett kluster
- **Nacka stad:** 14.000 nya boende i centrala Nacka inom några år. Nacka kommun ska de kommande åren öka från 100.000 till ungefär 140.000 invånare
- **Nacka Forum:** Nya bostäder med butiker i bottenvåningen, 150 butiker, 20 caféer och restauranger, service, mat, bank, läkare, frisörer, systembolag och 1900 p-platser. Ungefär 6,4 miljoner besökare per år
- **Resecentrum:** Överdäckning av motorväg 222, bussterminal med länk till Tunnelbana
- **Stadspark:** I området ska det även anläggas en park med gröna ytor för rekreation och attraktivitet
- **Fritidskluster:** Idrottsanläggningar och simhall, grovt estimerat till 1,4 miljoner besökare/år

# NACKA

2016-12-28





## 2. EKONOMI

### 2.1 Hur garantera hyra 30 mkr per år, inklusive drift och underhåll

#### Samhällsbyggande Fastighetsägare

Dramaten, Operan och Nacka kommun krav- och funktionsställer samt hyr lokaler av Fastighetsägare. Markanvisning ges till Fastighetsaktör som uppfyller våra högt ställda kriterier för samhällsbyggnad att kunna utveckla, bygga och vara en aktiv långsiktig förvaltare.

#### Markanvisning

Förslaget innebär att marken/fastigheten upplåts med tomträtt med en reducerad avgäld alternativt överlåtelse av mark.

#### Hyra – Estimat – Erfarenhetskalkyl

Hyran är beräknad med hjälp av erfarenheter från egna liknande projekt samt från REPAB, utifrån Operans och Dramatens preliminära program. Emellertid saknas det i nuläget en gränsdragningslista samt teknisk beskrivning, detta görs under projekteringsstadiet under 2017.

Storlek ca 16.000 -19.000, storlek shared space 400-600 kvm. Kontraktslängd 30 år. Estimerad Årskostnad 27-29 mkr, inklusive drift.

## 2.2 Hur garanterar våra krav på funktion inom budget

Nacka har gedigen erfarenhet och kompetens av att utveckla och driva komplexa projekt över tid och i samverkan med andra aktörer. Se våra referenser Dieselverkstaden och KunskapsGallerian under punkt 7.

## 2.3 Erbjudandet avseende de mest ändamålsenliga lokalerna inom givna ekonomiska ramar

I samverkan med ett flertal aktörer skapas gynnsamma förutsättningar för att optimera lokalnyttjande och ekonomi. Kvarteret ger ett sammanhang med relevanta och vederhäftiga mervärden för verksamheter och medarbetare (Se Bilaga 1, bild 8, Volymskiss sammanhang).

1.	Dramaten Operan	17.000 kvm	- 19.000 kvm Preliminärt program hög källare inre lastgata. Optimalt footprint, Optimerad volym
2.	Nacka Kultur och Lärande	4.000 kvm	- Bibliotek, folk/skola/universitet/ Scen-Black Box, Konsthall, Lärande miljöer Högre studier YH
3.	Shared Space	1.500 kvm	- Inre "gatan" - Inre "torget" evenemang, möte, utställningar som omgärdas av mångfalden verksamheterna -attraktion & folkliv
4.	Hotell, Konferens, Long Stay	15.000 kvm	- 300- 400 rum mötes och konferensanläggning
5.	Kreativa och Nya Näringar	2.000 kvm	- Fler mindre företag och näringar som lever i symbios bidrar till ekosystemet och mångfalden
6.	Restauranger Service	2.000 kvm	- Utåt mot gator och torg och inåt mot shared space
7.	<b>SUMMA</b>	<b>ca 40.000 kvm</b>	

**BARA FRAMSIDOR - NÄRA & NYSKAPANDE - FOLKLIV FÖR ALLA - FÖRVÄNTA DET OVÄNTADE - HÅL I VÄGGEN - GATULIV**

## 3. TID

### 3.1 Hur garanteras en inflyttning till 2021-05

- Genom att organisera sig rätt med rätt kompetens
- Noggrant leverera enligt gemensamma tidplaner
- Förmåga att driva komplexa och parallella processer
- Avtala rätt med rätt fastighetsaktör

## 4. PROCESSEN

### 4.1 Hur säkra att avtal oss emellan är juridiskt hållbara avseende ekonomi och funktion

- LOI / ramavtal tecknas mellan Operan, Dramaten och Nacka Kommun
- Förprojektering genomförs
- Förutsättningar, krav och kriterier ställs av Operan, Dramaten och Nacka kommun
- Mark och exploateringsavtal tecknas
- Hyresavtal och serviceavtal tecknas med fastighetsaktör

## 4.2 Hur ser processen i kommunen ut vilka beslut behöver fattas av vem och hur säkert är det att tidsplan håller även för politiska beslut?

Av Helena Meijers (Stadsjurist) PM (Bilaga 2) framgår att:

Kommunfullmäktige ska enligt kommunallagen fatta beslut i alla ärenden som är av "principiell beskaffenhet eller annars av större vikt". Detta anges i 3 kap 9 § kommunallagen. Lagrummet anger vilka typer av ärendet detta främst avger. Ordet "främst" anger att begreppen "principiell beskaffenhet" och "större vikt" ska tolkas självständigt vid sidan av uppräknigen.

Samarbetet mellan Operan/Dramaten och kommunen ska beslutas av kommunfullmäktige. Det formella kravet i kommunallagen är att kommunstyrelsen ska lägga ett förslag till beslut till kommunfullmäktige. Den eller de nämnder som ärendet berör ska delta i beredningen. Det finns således ett beredningskrav. Den övergripande karaktär som ett sådant här samarbetsavtal innebär, ligger i Nacka inom kommunstyrelsens beredningsansvar.

Beslutsgången kommer sannolikt att se ut så att kommunstyrelsen beslutar ingå samarbetsavtalet och att kommunfullmäktige beslutar om samarbetet genom att godkänna avtalet. Det innebär att avtalet ingås efter kommunstyrelsens behandling av ärendet. Avtalet innehåller en klausul om att avtalets giltighet förutsätter kommunfullmäktiges beslut och att det beslutet fattas senast vid en i avtalet angiven tidpunkt. Detta förfaringssätt är en trygghet för kommunens motpart i avtalet.

Vilken kommun som Operan/Dramaten än väljer att gå vidare med, kommer att behöva besluta om samarbetet i kommunfullmäktige. Beroende på den valda kommunens upplägg, kommer fler beslut att behöva fattas av kommunfullmäktige och det högst troligt även om kommunen avser att uppföra byggnaden själv eller genom ägt aktiebolag. De investeringar det egna byggansvaret innebär måste beslutas eller godkännas av kommunfullmäktige.

För en smidig process med Nacka kommun kan jag tänka mig att kommunfullmäktige i samband med beslutet om samarbetet också tar ställning till ramarna för viktiga frågor för genomförandet, såsom markfrågorna. Tidiga principiella ställningstaganden i kommunfullmäktige säkerställer genomförandet. Genom förfaringssättet med en markanvisning och upphandling av de funktioner som byggs för Operan/Dramaten och kommunen omfattar alternativet Nacka kommun färre principiella beslutspunkter senare under samarbetet och genomförandet.

### 4.3.1 Hur ser processen ut för framtagandet av anläggningen.

1. Gemensam projektgrupp bildas mellan Operan, Dramaten och Nacka kommun
2. Gemensam styrgrupp bildas - Operan, Dramaten och Nacka kommun
3. Tre projektledare tillsätts för respektive Nacka, Operan och Dramaten
4. Nacka bistår med processledning och projektets hemvist - "idégaraget"
5. Projektgruppen arbetar tillsammans varje vecka
6. Styrgruppen träffas förslagsvis varje månad inför "milestones" i handlingsplan, beslut kring övergripande ekonomi och strategi
7. Efter upphandling av hyreskontrakt enligt LOU görs val av fastighetsaktör fastighetsutvecklare/samhällsbyggare som tar över ledarskapet i projektgruppen

Tid för punkt 1-7 cirka 3-6 månader.

---

## 4.4 Hur ser det gemensamma arbetet ut när anläggningen är klar

- 1 Gemensam programorganisation
- 2 Gemensam programalmanacka
- 3 Gemensamt bokningssystem
- 4 Parterna Nacka kommun, Operan, Dramaten, Hotellet, fastighetsägaren finansierar och organiserar gemensamt
- 5 Fastighetsägaren förvaltar och sköter de gemensamma funktionerna
- 6 Serviceavtal avseende "shared spaces" upprättas mellan parterna

## 4.5 Beskriv LOU-processen i olika föreslagna alternativ och vilka garantier kan ges respektive vilken roll är kommunen villig att ta?

### Markanvisning

- Fastighetsaktör som kan utveckla, bygga och aktivt förvalta anlitas genom funktionsupphandling
- Åtagande att bygga övriga angivna funktioner
- Vikten av att hålla tider
- Ansvaret läggs hos den som har bäst kompetens att hantera riskerna
- Nacka kommun har ett tydligt markprogram, som förenklar processen

### Kommunfullmäktige beslutar

- Tomträtt eller överlåtelse av mark för samhällsbyggnad

### Kommunstyrelsen beslutar

- Förfrågningsunderlag
- Tilldelningsbeslut

## 5. SAMARBETE OCH SYNERGIER

### 5.1 Vad kan man se för gemensamma samarbetsmöjligheter och hur understöds dessa.

#### LÄRANDE & KOMPETENS

Rytmus gymnasium  
Designgymnasiet  
Mediegymnasiet  
YBC – Young Business Creatives  
YH/LIA  
Lärlingsprogram

#### BARN & UNGDOM

Unga på Operan  
Unga Dramaten  
Skapande Skola  
Dieselverkstaden  
Nacka aula  
Nacka musikskolor

#### NÄRINGS LIV

FoU  
Atlas Copco  
Visual Act  
Stora Enzo  
KTH  
Interactive Institute

#### FUNKTIONER SHARED SPACES

Samarbeten kring programverksamhet 2017-2021  
Barn & ungdomsscen  
Maker Space  
Specialrum – Ateljéer – Studios  
Black Box

#### NACKA KULTUR – EGNA FUNKTIONER

Bibliotek  
Konsthall  
Universitetsgalleria

#### GRANNAR I KVARTERET

Kreativa & nya näringar  
Hotell  
Konferens & möte  
Restaurang & café  
Stadspark

## 5.2 Vilka möjligheter finns det till samverkan i det omkringliggande samhället?

### Lärande

- Lärlingsprogram tillsammans med Operan och Dramaten.
- Praktikprogram och spetsprojekt tillsammans med olika gymnasier, t ex Mediegymnasiet, Designgymnasiet och Rytmus
- Relevanta YH-program, LIA aktiveras
- I Nackas lokalprogram ingår lärandemiljöer, vilket möjliggör kombination av teori och praktik
- Högre studier med internationellt fokus - Humaniora - Pedagogik - Estetik och Resilience

### Bibliotek

Biblioteket ska givetvis ha normala biblioteksfunktioner, men ska även vara en öppen och demokratisk mötesplats, som kan rymma viktiga funktioner för integration, inkludering och kreativa näringar. Skolbiblioteksfunktioner kan även möta kommande universitetsbiblioteks nivå och plats för forskning med mera.

Inom funktionerna bibliotek, shared spaces och konsthall kan vi gemensamt arrangera utställningar och attrahera nya grupper. Program sätter vi tillsammans.

### Hotel

- Hotell cirka 300 rum och mötesanläggning
- "Long Stay – Arts in residence"
- Att mötas, besöka och gästarbete i kvarteret levandegör stadsdelen dygnet runt
- Facilitera större möten, konferenser, seminarium och fester
- En av kvarterets kärnaktörer som bidrar till ekonomin i shared spaces
- Planeringen är förankrad i genomförd hotellutredning

### Scen

- Täcker behov hos Unga på Operan, Unga Dramaten, Nacka kultur, hotell och för regionen – Shared Space
- Multifunktionell med publikkapacitet för 400-1200 personer
- Nacka aula kan också nyttjas
- Liksom Diesilverkstadens scener



## 5.3 Om det finns gemensamma ytor i anläggningen, vem ansvar för dessa

- Parterna Nacka kommun, Operan, Dramaten, hotellet, fastighetsägaren finansierar och organiserar
- Fastighetsägaren förvaltar och sköter de gemensamma funktionerna
- Serviceavtal avseende shared spaces upprättas mellan parterna

## 6 KRAV OCH VISIONER

### 6.1 Vad ställer kommunen för krav på D/O för etablering

Ur Nacka Kommuns perspektiv har detta delats upp i tre delar

#### Projektet

- Effektiv organisation och dimension med rätt kompetens
- Gemensam vision och målbild
- "Samma sida bordet"
- Operan Dramaten som för 350 år sedan – en enhet?
- Öppen attityd och lyhördhet
- Nyckelord i projektet är tillit, integritet och respekt

#### Stadsbyggnadsperspektiv

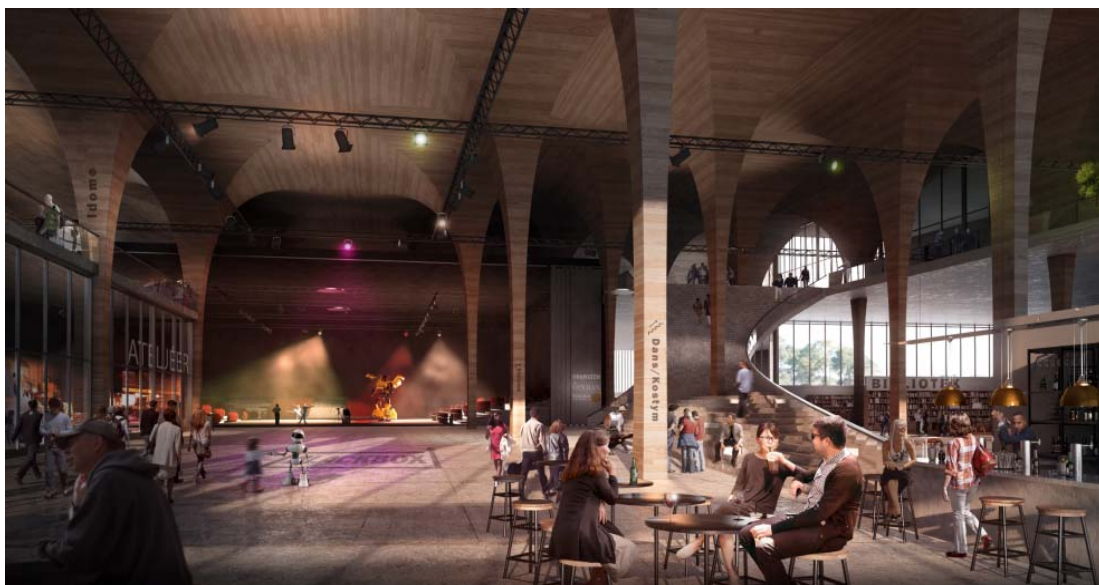
- Bara framsidor i kvarteret
- Optimera och minimera "footprint" och program
- Flerplanslösning
- Shared Space

#### Programverksamhet

- Publika visningar i Operans och Dramatens ateljéer
- Utställningar i bibliotek, konsthall och Shared Spaces
- Unga på Operan, barn- och ungdomsscen
- Lunch- och sommarkonserter
- Öppna repetitioner
- Uppsökande verksamhet på skolor, äldreboenden och arbetsplatser
- Samarbeten kring utbildningar och praktikplatser
- 100 nya arbetstillfällen, som berikar platsen
- Aktivt bidrar till den flödande, levande och attraktiva staden
- Samarbete mellan mångfald av aktörer
- Möjliggöra innovation och positiva synergier

### 6.2 Vad finns det för visioner kring den framtida etableringen.

Se bild nedan samt Bilaga 1 Vision i text sidan 28.



## Perspektiv från Operan och Dramaten

Sveriges nationalscener för talteater, opera och balett lämnar Gäddviken våren 2021 – är en unik möjlighet för Operan och Dramaten samt för den kommun som blir vår värd.

Vi vill skapa nya mötesplatser genom vår verksamhet och kommunens engagemang.

60-100 anställda på Dramaten och Operan kommer att ha sin dagliga verksamhet i det nya centret.

En mängd konstnärlig och teknisk personal kommer att genomströmma repetitionslokaler, verkstäder, m.m.

Framför oss ser vi en långsiktig närvaro med verksamhet för bl.a. barn och unga, visningar, öppna repetitioner, utställningar, konserter med mera.

Vi ser möjliga samarbeten med tvärvetenskaplig prägel och mångkulturella perspektiv.

Vi vill bygga ett hus där vi bjuder in till den skapandeprocess som vanligen är dold: ge en insikt i en produktions tillblivelse i verkstäder, ateljéer och repsalar.

### Visningar och öppna repetitioner

Precis som på Dramaten och i Operahuset idag kan vi erbjuda visningar av nya lokaler, men framförallt visning av hantverk, kostymförråd, scenografi m.m.

Vi kan erbjuda visningar av våra unika arkiv och samlingar. Det finns öppna magasin

(scenografimodeller, kostymer, arkiv) där vi kan erbjuda specialvisningar. Vårt arkiv går tillbaka till

Gustav III:s dagar, liksom vår historiska kostymsamling som innehåller material från 1700-talet fram till nutid. Scenografimodeller, dekor- och kostymskisser m.m. finns också från olika tidsperioder.

Vid enstaka tillfällen kan vi erbjuda öppna repetitioner där besökare får möjlighet att följa det kreativa arbetet i en produktion.

### Utbildning, forskning och utställningar

Vi kan ta emot lärlingar till våra olika hantverksyrken för att skapa större intresse för flera yrkeskategorier som annars är relativt okända. En del av Operans och Dramatens uppdrag är att bevara yrkestraditionerna och yrkesskickligheten vilket är viktigt för vår överlevnad. Vi kan dessutom ta emot praktikanter från skolor till de avdelningar som finns på plats.

Vi kan med våra unika bibliotek, arkiv och samlingar – med material från 1700-talet fram till våra dagar – bidra till forskning och utbildning. Våra arkiv är öppna för allmänheten.

Idag kommer forskare från universitet och högskolor, men även yrkesutbildningar inom konst, teater och musikhistorisk forskning för att ta del av vårt unika material. Vi får även besök av yrkesutövande konstnärer såsom regissörer, scenografer och kostymdesigners.

Genom seminarier och föreläsningar som är kopplade till vår verksamhet och repertoar kan vi berätta om opera, balett och talteater.

Vi kan ordna utställningar med scenografi, modeller, rekvisita, kostym, foto, affischer m.m.

Vid etablering av scen kan Operan och Dramaten bistå med den kunskap och kompetens vi besitter.

### Konserter & föreställningar

Idag spelas flera föreställningar och konserter av mindre format under året där våra skådespelare, solister och musiker medverkar. Dessa program kan lätt flyttas till andra platser. Lunchkonserter, kvällskonserter, klassrumsteater, poesiprogram och sommarkonserter är några exempel.

### Barn och ungdomsverksamhet

Den pedagogiska verksamhet som Unga på Operan idag driver kommer delvis att läggas på den nya platsen.

En av repetitionslokalerna ska även fungera som en "blackbox" där sceniska produktioner och pedagogisk verksamhet kan bedrivas t.ex. devising\* och workshops.

## Möjligheter/att diskutera vidare

Förutom det vi beskriver ovan så finns möjligheter att tillsammans med kommunen utveckla verksamhet inom olika områden. Detta är dock utanför våra resurser idag och kräver finansiering och samarbete.

- Om värdkommunen bygger och driver en scen kan både Operan och Dramaten vara en del av utbudet på den scenen.
- Vi skulle kunna erbjuda uppsökande verksamhet på arbetsplatser, i skolor, bibliotek och inom vården eller på andra platser som är intressanta eller specifika för kommunen.
- Tillsammans med kommunen utveckla former för hantverksutbildningar speciellt kopplade till våra olika delar i tillverkningsprocessen. Vi kan tillsammans skapa en utbildning som profilerar kommunen.
- Utveckla en form där kommunens näringsliv, skolor och forskning tillsammans med våra konstnärer, hantverkare och tekniker skapar innovativ verkstad ihop med kopplat till teknik, material, konstruktion m.m.

## Verksamhet under operahusets renovering

Operahuset vid Gustav Adolfs torg kommer med stor sannolikhet att stängas för en omfattande renovering. Under renoveringen som kan ta mellan tre och fyra år behöver Operans verksamhet hitta tillfälliga lokaler både avseende scenisk verksamhet men även för all annan verksamhet som idag inhyses i huset.

\* Devising: Små, föreställningar som tillsammans med elever växer fram.

## 7. ÖVRIGT

### 7.1 Hur säkrar vi ekonomi och funktion om ingen fastighetsägare är upphandlad eller med i diskussionerna.

Nackas projektpreferenser är komplexa "sammanhangsprojekt" med utveckling, byggnation, förädling och programverksamhet över tid.



**Dieselverkstaden 2003**



**M7 Kunskaps Gallerian 2009**

**Bilaga 1:** Nacka kommuns Powerpointpresentation

**Bilaga 2:** Stadsjurist Helena Meijers PM rörande Kommunalrättsliga aspekter och markanvisning