

2021-03-04

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KUN 2020/23

Kulturnämnden

Utveckling och ombyggnation av Dieselverkstaden – samt ingående av nytt hyresavtal

Förslag till beslut

Kulturnämnden godtar utökad hyra för Dieselverkstaden på 2,5 miljoner kronor per år, vilket innebär en årlig hyra om totalt 13,3 miljoner kronor.

Sammanfattning av ärendet

I juni 2017 fattade kulturnämnden ett inriktningsbeslut gällande utvecklingen av Dieselverkstadens lokaler för att möta behovet av utökade och anpassade lokaler. I beslutet gav kulturnämnden kultur- och fritidsdirektören i uppdrag att arbeta för ett mer effektivt lokalutnyttjande, samt samordnande lösningar i syfte att minska behovet av tillkommande ytor. Detta arbete har genomförts i samarbete mellan verksamheterna, enheten för fastighetsförvaltning och fastighetsägaren. Resultatet innebär bland annat att vissa allmänna ytor återlämnas till fastighetsägaren, vilket ger minskade driftkostnader om 350 000 kronor per år. På sikt kan även fler allmänna ytor komma att övergå till fastighetsägaren. Utvecklingen innebär vidare att bibliotekets publika ytor utökas med flera rum för exempelvis studier och läsning. Dessutom skapas nya personal- och kontorsytor för ökad effektivitet inom biblioteksverksamheten. I kulturhuset skapas en ny danssal, ny musikstudio, och Arenan flyttas till en ny större lokal för kreativt skapande och publik verksamhet. Lokalen anpassas för att kunna möta efterfrågan från personer med funktionsvariationer. Den öppna delen på plan 3, glasas in för att hindra störande ljud som stör verksamheterna på det nedre planet. Konstförrådet flyttas till en större lokal i angränsande byggnad, och får en bättre anpassning.

Enheten för fastighetsförvaltning tecknar ett nytt 10-årigt hyresavtal med Atrium Ljungberg gällande totalt 4 049 kvadratmeter för kulturhus och bibliotek. Utöver det tecknas ett femårigt avtal för Arenan som flyttas till ny lokal om 303 kvadratmeter, och ett avtal gällande konstförrådet om cirka 40 kvadratmeter. Sammantaget innebär det en ny hyra för kulturnämnden om totalt 13,3 miljoner kronor per år, vilket är en ökning med 2,5 miljoner kronor. Kulturnämndens budgetram behöver utökas med 2,5 miljoner kronor. Detta beslut fattas i kommunfullmäktige i kommande mål- och budgetärende.



Ärendet

Bakgrund

Kulturnämnden har avtal om drift gällande Dieselverkstadens kulturhus och bibliotek. Huset invigdes 2002 med en planerad kapacitet för 500 000 besökare per år. Atrium Ljungberg är fastighetsägare och Nacka kommun är hyresgäst gällande bibliotek och kulturhus. Dieselverkstaden har ett starkt varumärke och är en av regionens mest välbesökta kulturanläggningar. Huset har drygt 1,1 miljon besökare årligen, vilket resulterat i stort slitage och platsbrist för efterfrågad verksamhet från medborgare, kulturanordnare och övriga aktörer. I bland annat kundundersökningar och dialog med anordnare och övriga kulturaktörer, som bedriver verksamhet i huset, har behov av utvecklade lokaler lyfts fram.

I nämndens kapacitetsutredning, (KUN 2016/76), gällande framtida behov av ytor och lokaler för konst och kultur, definieras behov av utökade ytor i Dieselverkstaden. Utredningen lyfter fram viktiga förutsättningar och behov inom kulturnämndens verksamhetsområde och dessa behov ska utgöra underlag för kommande beslut och planering inom fastighets- och stadsbyggnadsprocessen.

Den 20 juni 2017 (KUN 2017/95 § 36) fattade kulturnämnden ett inriktningsbeslut gällande utvecklingen av Dieselverkstadens lokaler. Utöver kulturnämndens definierade behov av verksamhetsutveckling och effektivare lokalanvändning, lyftes även Dieselverkstadens behov att utvecklas utifrån att kollektivtrafik och närmiljö byggs om, vilket förväntas leda till ett ökat besöksstryck till följd av nya flöden genom huset och i dess närhet. Inriktningen innebär att huset ska behålla sin nuvarande inriktning, och att barn och ungdomar är prioriterade målgrupper. Utöver beslut om Dieselverkstadens inriktning gavs kultur- och fritidsdirektören i uppdrag att i den fortsatta processen arbeta för ett mer effektivt lokalutnyttjande samt smarta och samordnande lösningar i syfte att minska behovet av tillkommande ytor.

Befolkningsprognos

Nackas befolkning beräknas växa från dagens cirka 107 000 invånare till omkring 153 000 invånare år 2040. Största ökningen berör Sicklaön som ökar från 40 000 till 73 000 invånare, en ökning med 82 procent. På Sicklaön beräknas antalet barn och ungdomar 0 - 20 år att öka från 13 780 till 22 430, vilket innebär en ökning med 63 procent.

Utökade ytor och omdisponering för effektivare lokalnyttjande

I samarbete med verksamheterna, enheten för fastighetsförvaltning och Atrium Ljungberg, har ett planeringsarbete pågått under snart tre år. Flera olika förslag har tagits fram och beaktats ur olika perspektiv. Aktuellt förslag, (enligt ritning bilaga 1), innebär dels en effektivisering och verksamhetsanpassning av befintliga ytor, dels utökade ytor för att tillgodose behovet av ökad kapacitet, och möjliggöra omdisponeringar mellan verksamheterna i huset. Sammantaget har det resulterat i att husets potential tas



tillvara på ett bättre sätt och att tillgängligheten förbättras för alla målgrupper. Utvecklingen presenteras i korthet nedan.

Allmänna ytor

Allmänna ytor i anslutning till dagens huvudentré, som exempelvis toaletter återlämnas till fastighetsägaren vilket ger minskade driftkostnader för Valfärd Samhällsservice på cirka 350 tusen kronor per år. En passage kommer att skapas som öppnar upp mot den nya centrala knutpunkten för kommunikationer vid framtida Sickla stationshus. Delar av de allmänna ytor som passagen utgör, cirka 276 kvadratmeter, återlämnas på sikt till Atrium Ljungberg.

Kulturhus och bibliotek

Genom flytt av kulturhusets kontor och övriga personalytor till nuvarande Arenan, på plan 3, kan en ny danssal tillskapas. Arenan förläggs i en tomställd lokal, totalt 303 kvadratmeter i gatuplan. Det innebär att Arenan kan nyttjas för en mångfald aktiviteter inom såväl eget skapande som publik verksamhet. Genom den egna entrén kan verksamheten även spilla ut i gaturummet. Flytten innebär även ökad tillgänglighet för personer med funktionsvariationer, vilka är en prioriterad målgrupp som nyttjar Arenan i dag. Den öppna delen på plan 3, glasas in för att hindra störande ljud som inverkar negativt på biblioteket och övrig verksamhet på det nedre entréplanet.

Konstförrådet för lagring av verk som ingår i kommunens konstsamling för utlåning, flyttas till en ny lokal om cirka 40 kvadratmeter i en av Atrium Ljungbergs angränsande fastigheter. Det innebär att konstförrådet kan få en bättre anpassning för lagring och visning av konst inför utlåning. Bibliotekets publika ytor utökas med flera rum för bland annat studier och läsning. Dessutom utvecklas personal- och kontorsytor för ökad effektivitet inom biblioteksverksamheten. Plan 5 görs tillgängligt genom att ny hiss dras upp till det planet, vilket gör det möjligt att utveckla en ny musikstudio och rum för olika typer av möten.

Hyresavtal

I dagsläget hyr kommunen totalt 4 000 kvadratmeter i Dieselverkstaden. Det nya hyresavtalet är på 4 046 kvadratmeter och tecknas på 10 år. Den nya lokalen för Arenan (303 kvadratmeter) hyrs under 5 år preliminärt från 1 juli 2021, för att därefter eventuellt omdisponeras i samband med att Atrium Ljungberg flyttar ut sitt nuvarande projektkontor i angränsande lokal i fastigheten. För ett nytt konstförråd i angränsande fastighet tillkommer nytt separat hyresavtal på knappt 40 kvadratmeter. Inklusiva administrativa omkostnader för enheten för fastighetsförvaltning, beräknas den nya årshyran bli totalt 13,3 miljoner kronor per år vilket är en ökning med 2,5 miljoner kronor. Då hyran i det nya hyresavtalet är högre än uppskattad hyra i Mål och budget 2021- 2023 behöver kulturnämnden begära en utökad ram med 2,5 miljoner kronor vilket förutsätter beslut i kommunfullmäktige.



Nytt hyresavtal med Valfärd samhällsservice gällande kulturhuset

Enheten för fastighetsförvaltning tecknar nya interhyresavtal med Valfärd samhällsservice gällande de ytor som berör kulturhuset Dieselverkstaden, totalt cirka 3 700 kvadratmeter vilket även inkluderar allmänna ytor som delas med biblioteket. Kulturnämnden har ett kulturavtal med Valfärd samhällsservice gällande driften av kulturhuset Dieselverkstaden. I aktuellt kulturavtal ingår ersättning för hela hyran, vilket kommer att justeras utifrån ny hyreskostnad. Den nya hyran för kulturhuset uppgår till cirka 1,1 miljoner kronor per år vilket innebär en ökning med 1,8 miljoner kronor.

Nytt hyresavtal med kulturnämnden gällande biblioteket

Enheten för fastighetsförvaltning tecknar ett nytt internhyresavtal med kulturnämnden gällande de ytor som berör Dieselverkstadens bibliotek, totalt 730 kvadratmeter. I enlighet med de driftavtal som kulturnämnden tecknat med Dieselverkstadens bibliotek AB, finansierar kulturnämnden hela hyran. Den nya hyran uppgår till 2,2 miljoner kronor per år vilket är en ökning med 740 000 kronor.

Tidplan för genomförande

Med anledning av pandemin är verksamheterna starkt begränsade genom partiell stängning och övriga restriktioner. Ombyggnationerna kan därmed startas under våren 2021 för att koncentreras under sommaren. Arenan och konstförrådet beräknas vara klara för inflyttning i juni 2021. Syftet är att minimera driftsstopp och störningar i verksamheterna.

Ekonomiska konsekvenser

Ett nytt 10-årigt hyresavtal tecknas med Atrium Ljungberg gällande totalt 4 049 kvadratmeter för kulturhus och bibliotek kommer att tecknas. Utöver det tecknas ett femårigt avtal för Arenan som flyttas till ny lokal om 303 kvadratmeter, och ett avtal gällande konstförrådet om cirka 40 kvadratmeter. Sammantaget innebär det en ny hyra för nämnden om totalt 13,3 miljoner kronor per år, vilket är en ökning med 2,5 miljoner kronor. Kulturnämndens ram behöver utökas med 2,5 miljoner kronor. Detta beslut fattas av kommunfullmäktige i kommande mål- och budgetärende.

Konsekvenser för barn

Dieselverkstadens kultur- och biblioteksverksamheter besöks dagligen av ett stort antal barn och ungdomar, dels inom ramen för utbildnings- och förskoleverksamheten, dels på fritiden. Det är en uppskattad mötesplats som erbjuder ett brett utbud av aktiviteter och upplevelser inom hela konst- och kulturområdet. Genom aktuell ombyggnation och utveckling av Dieselverkstaden skapas förutsättningar för att fler barn och ungdomar ska få del av verksamheten i en attraktivare miljö med ökad tillgänglighet för alla och tar hänsyn till barn och ungdomars behov av kulturaktiviteter på fritiden, vilket överensstämmer med FN:s deklaration om barns rättigheter. Barn och ungdomar är en prioriterad målgrupp för kommunens kulturverksamhet. Förslag till utformning, samnyttjande och lokalisering utgår från jämställdhetsperspektiv och tillgänglighetsprinciper som har barn och ungdomar i fokus.



NACKA
KOMMUN

Handlingar i ärendet

Ritningar över planerad utveckling av Dieselverkstaden

Cortina Lange

Enhetschef

Kultur- och fritidsenheten

Susanne Broman Kjulsten

Samhällsplanerare

Kultur- och fritidsenheten