

PM Sammandrag av pågående förstudiearbete Gustav III:s torg

Dokumenttyp:	PM
Projekt:	Sammandrag av pågående förstudiearbete Gustav III:s torg
Diarienummer:	P2023-32, KS-00050-2025
Skapad:	2025-01-15
Senast reviderad:	2025-01-15
Antal sidor:	12

Innehåll

1. Förstudiearbetets bakgrund, syfte och avgränsningar	3
1.1. Bakgrund	3
1.2. Syfte	3
1.3. Avgränsningar	4
2. Kulturmiljöanalys	4
3. Kollektivtrafikfrågor	5
4. Volym- och strukturskisser	7
4.1. Grova spår för torgets utveckling	7
4.2. Fördjupning innehåll	10
5. Genomgång av äldre samrådssynpunkter	11
6. Slutsatser från förstudiearbetet hittills och vidare utredningsbehov.....	11

1. Förstudiearbetets bakgrund, syfte och avgränsningar

1.1. Bakgrund

Ett detaljplaneförslag upprättades för Centrum 2 m.fl, Gustav III:s torg och antogs av kommunfullmäktige den 21 juni 2021. Detaljplanens övergripande syfte var att genom omvandling av Gustav III:s torg, inklusive omgivande gator och del av kvarteret Magistern 5, ge förutsättningar för att utveckla och stärka en attraktiv, levande och trygg stadsmiljö i centrala Östersund. Detaljplaneförslaget syftade till att göra platsen till en större tillgång för stadskärnan och att utnyttja det centrala läget med närhet till målpunkter och ett högt flöde av människor på ett bättre sätt.

Planen överklagades och antagandebeslutet upphävdes av Mark- och miljödomstolen den 30 juni 2022. Det huvudsakliga skälet till att beslutet upphävdes var påverkan på riksintresset för kulturmiljö, *Z27 Östersunds stad*.

För att avgöra om en ny planprocess ska inledas fick Samhällsbyggnad under hösten 2023 i uppdrag att ta fram en förstudie om förutsättningarna för att utveckla och bebygga torget och samtidigt ha kvar de värden som beskrivs i riksintresset.

Östersunds kommun planerar för en omläggning av kollektivtrafiken genom staden genom projektet Östersundslänken. Östersundslänken innebär utveckling av ett högkvalitativt kollektivtrafikstråk igenom Östersunds centrum i nord-sydlig riktning, från Jamtli i norr till järnvägsstationen i söder. En del i projektet var nya hållplatser för stadsbusstrafiken på Kyrkgatan söder om Gustav III:s torg. Kommunen fick avslag på ansökan om biotopskydd för att avverka björkar på den aktuella gatusträckan, vilket innebar att hållplatserna inte kunde anläggas. Samhällsbyggnad tog på grund av det fram olika handlingsalternativ och beslut togs om att inom ramen för förstudiearbetet för Gustav III:s torg utreda möjligheten att inrymma både stads- och regionbusstrafik på torget.

Kommunfullmäktige godkände den 17 december 2024 § 338 Slutrapport för politisk beredningsgrupp – Kulturhus och beslutade att kommunstyrelsen får i uppdrag att i samarbete med berörda nämnder utreda möjliga alternativ till konserthall. I slutrapporten anges att kommunen idag saknar en adekvat konserthall och att befintliga kommunala eller privata lokaler inte kan möta detta behov. I rapporten anges att lokalisering och finansiering av en konserthall behöver utredas vidare, men att en sådan anläggning skulle kunna ingå inom ramen för kommande planer för Gustav III:s torg. Under förstudiearbetet har frågan om möjligheterna att inrymma en hotell- konsert- och kongressanläggning på torget lyfts och undersökts.

1.2. Syfte

Syftet med förstudiearbetet är att brett men översiktligt belysa vilka förutsättningar som gäller inför en vidare process för omvandling av torget, med särskilt fokus på

kulturmiljöfrågorna. Förstudien ska kunna fungera som ett beslutsunderlag i frågan om en ny planprocess ska startas och om vilken inriktning en sådan process ska ha.

Förstudien har också som syfte att fungera som underlag för beslut om inriktning för den vidare processen kring Östersundslänkens hållplatslägen på Kyrkgatan, genom att utreda möjligheten att på torget inrymma en kollektivtrafiklösning för stads- och regiontrafiken som kan fungera som bytespunkt.

1.3. Avgränsningar

Gustav III:s torg är en central plats i staden, den är av stor vikt för hur centrum fungerar och upplevs, och det finns många motstående intressen kring platsen. För att få en bred genomlysning av platsens potential och begränsningar har det under förstudiearbetet tagits fram skisser på möjliga spår för en utveckling.

Förstudiearbetet har också innefattat konsekvensbedömningar av såväl kulturmiljövärden, kollektivtrafikfrågor, genomförandefrågor samt i frågor om stadskvaliteter, alltså gällande platsens attraktivitet, trygghet och dess förutsättningar för stadsliv.

Förstudiearbetet utgår från en analys av torgets kulturmiljövärden och visar på tre olika skisser som bedöms genomförbara med hänsyn till riksintresse för kulturmiljö. Förstudiearbetet innehåller även en fördjupning gällande möjligt innehåll i en tillkommande bebyggelse, där förutsättningarna för att inrymma en hotell- konsert- och kongressanläggning samt vänthall för kollektivtrafiken med hänsyn till kulturmiljön utretts. Skisserna är i tidigt skede och det förstudiearbete som hittills är utfört är därför inte att betrakta som en uttömmande utredning av platsens förutsättningar och möjligheter. Rekommendationer för vidare arbete listas under avsnitt 7.

Förstudiearbetet beskriver en möjlig kollektivtrafiklösning för stads- och regionbusstrafik inom torgytan som kan fungera som en mer sammanhållen bytespunkt än vad som tidigare skissats inom Östersundslänksprojektet. Samtidigt avviker lösningen inte från Östersundslänkens övergripande koncept med genomgående busstrafik i nord-sydlig riktning. Det har inom ramen för förstudiearbetet inte utretts principiellt andra sätt att ordna kollektivtrafiken.

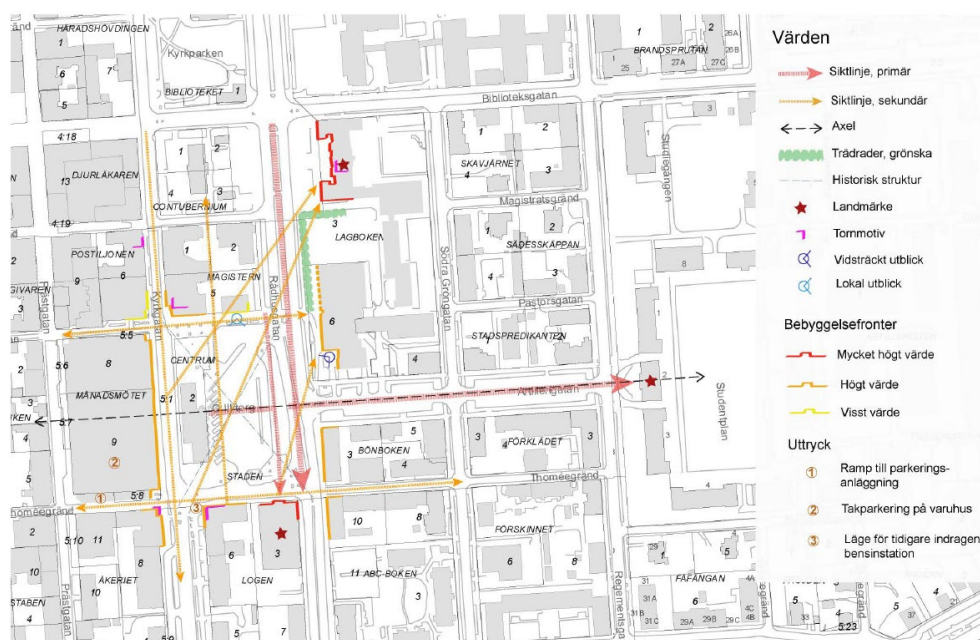
2. Kulturmiljöanalys

Den kulturmiljöanalys som tagits fram fokuserar på de delar av kulturmiljön som innefattas av riksintresset men har också med en bredare beskrivning av torgets historik och andra kulturmiljövärden som är kopplade till platsen. Analysen har utförts av byggnadsantikvarisk och kulturgeografisk kompetens och baserar sig på befintligt planerings- och kunskapsunderlag, fältbesiktning, arkivmaterial och litteratur samt studier av historiskt kartmaterial.

Den historiska analysen pekar ut den långa kontinuiteten i kommunikations- och mobilitetsfunktioner på torget. Torgets funktion som en tydligt offentlig plats lyfts i

analysen fram som en viktig del i dess kulturhistoriska värden. Analysen menar att bebyggelsen kring torget kan förstås som en modern citybildning i staden, med varu-, kontors- och affärshus samt offentlig bebyggelse från decennierna efter andra världskriget. Gamla Teatern lyfts fram som en byggnad med en särställning sett till kulturmiljövärden, och den enda äldre bebyggelse som finns kvar kring torget. I analysen noteras att frågan om torgets utformning och ett visst missnöje kring det funnits med länge. Debatten och arbetet har sedan 1980-talet präglats av frågan om hur en god och stadsmässig utformning kan uppnås.

De värdebärande karaktärsdrag som bedöms bygga upp kulturmiljövärdena har definierats i text och redovisats på en analyskarta, vilket fungerat som ett underlag i framtagandet av utvecklingsförslag för torget. Värdena är till stor del kopplade till läsbarheten av det ursprungliga torgrummet och de anslutande esplanaderna, i den form de fick i 1864 och 1881 års stadsplaner. Värdena har också att göra med hur framträdande historiskt viktiga byggnader är i stadsmiljön och hur utblickar mot omgivande landskap och hur stadens silhuett påverkas.



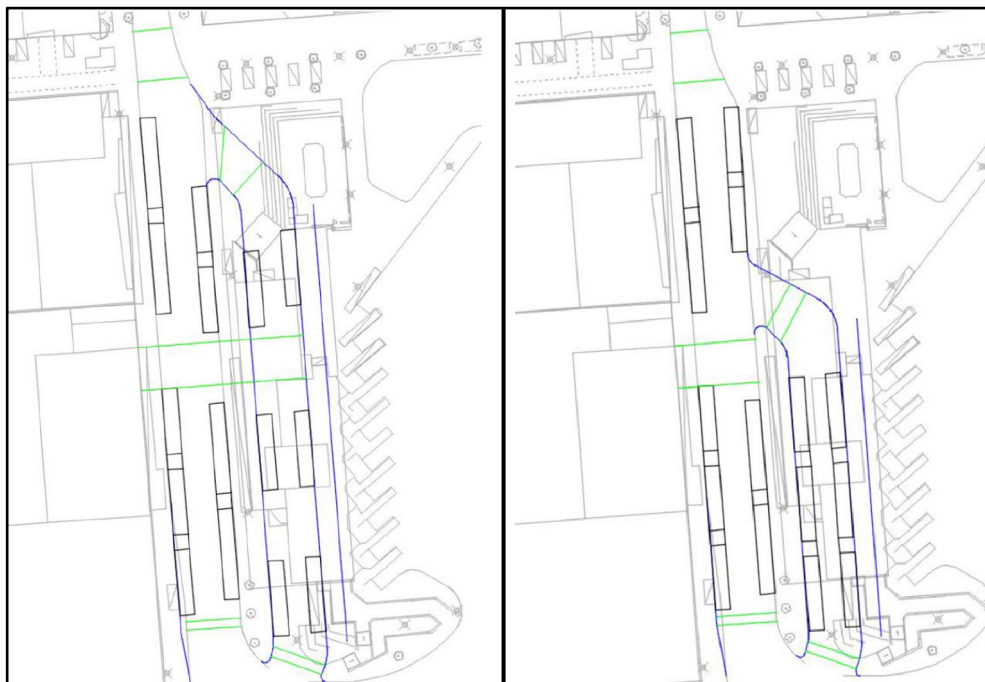
Figur 1. Analyskarta som redovisar kulturmiljövärden kring Gustav III:s torg. (Tyréns)

3. Kollektivtrafikfrågor

Som underlag för förstudiens arbete med kollektivtrafikfrågor har kommunen i samverkan med Länstrafiken sammanställt vilka funktionskrav som skulle gälla för en centrumhållplats för både stads- och regionbusstrafik. Plats för 16 bussar, varav 6 regionbussar bedöms som önskvärt, och 12 platser bedöms som absolut minimum.

I äldre skisser för torget har en kollektivtrafiklösning med mittplattform längsmed Kyrkgatan prövats. Denna principlösning har bedömts som gynnsam för den mängd bussar som ska inrymmas i nuläget, och en rad olika varianter av den prövats även inom ramen för förstudien. En principlösning med 15 bussar, varav 6

regionbussar på torgsidan av mittplattformen bedöms som tillräckligt kapacitetsstark och trafikeringsmässigt rimlig. Stadsbussar föreslås angöra väster om mittplattformen, på Kyrkgatan, och regionbussar föreslås angöra öster om mittplattformen. En variant på den lösningen men med kortare mittplattform och mer ytor som kan disponeras för andra ändamål i torgets nordvästra hörn har också skissats, men bedöms som sämre ur trafikerings-, gångflödesperspektiv, trafiksäkerhets- och resenärsperspektiv. Dessa principlösningar för busstrafiken visas i figur 2 nedan.

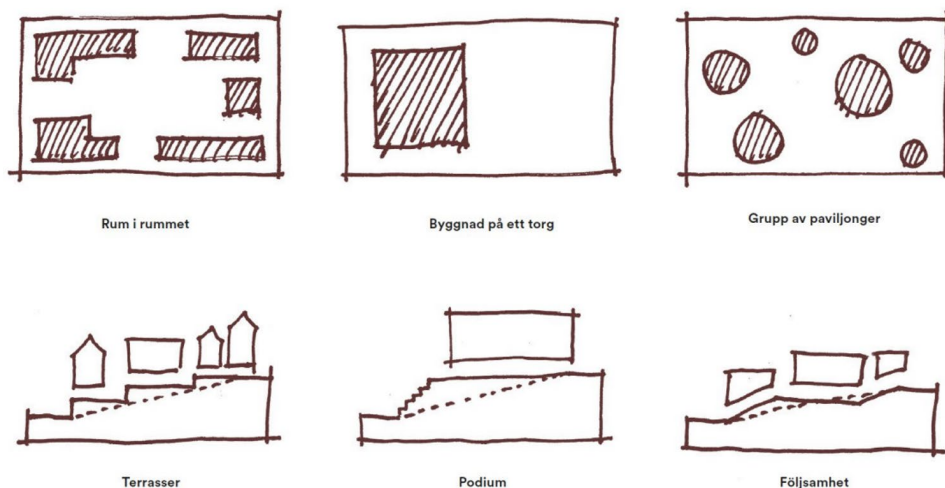


Figur 2. Skissad principlösning för kollektivtrafiken. Befintlig utformning visas med svaga grå linjer, dagens terminalbyggnads fasad mot Kyrkgatan ligger ungefär mitt på skissad mittplattform. (Sigma civil)

4. Volym- och strukturskisser

4.1. Grova spår för torgets utveckling

Utifrån den framtagna kulturmiljöanalysen och kollektivtrafikskissen har tre olika grova skisser för torget tagits fram. I skisserna prövas olika sätt att forma torget och tillkommande bebyggelse och olika sätt att hantera den lutande terrängen.

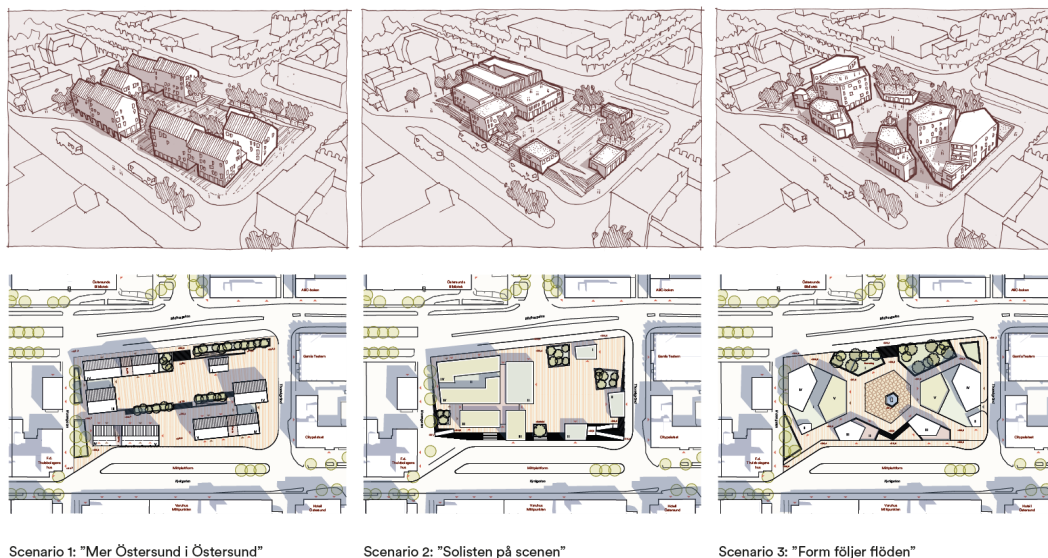


Figur 3. Principer för hur torget skulle kunna bebyggas och hur den lutande marken skulle kunna hanteras. (Fojab arkitekter)

Skiss 1 "Mer Östersund i Östersund" bygger på att ett nytt mindre torgrum med ny bebyggelse kring skapas. Den lutande terrängen terrasseras, och ramper skapar tillgänglig åtkomst till torget.

Skiss 2 "Solisten på scen" bygger på att en byggnad placeras på norra delen av torget. Södra delen av torget bibehålls som en öppen plats inramad av mindre paviljonger och omgivande bebyggelse. Torgytan ges en svag lutning mot väster med utgångspunkt i Rådhusgatans marknivå, höjdskillnaden mot Kyrkgatan tas upp genom trappor och terrasseringar av samma typ som dagens "apberg".

Skiss 3 "Form följer flöden" utgår från identifierade siktlinjer och möjliga diagonala stråk över torget och skapar ny bebyggelse mellan dessa. Två kompakta kvarter med publika bottenvåningar skapas i var ände av torget, och två mindre paviljongbyggnader skapas längs Kyrkgatan. Mellan dessa skapas ett nytt mindre torg. Torgytan ges en svag lutning mot väster och ligger något nedsänkt i förhållande till Rådhusgatan och något upphöjt i förhållande till Kyrkgatan.



Figur 4. Grova skisser för torget – från vänster Skiss 1 "Mer Östersund i Östersund", Skiss 2 "Solisten på scen", Skiss 3 "Form följer flöden". (Fojab arkitekter)

Konsekvensbedömning kulturmiljöfrågor

Sett till kulturmiljövärdena bedöms ingen av skisserna medföra påtaglig skada på riksintresset, med reservation för att påverkan på stadssilhuetten inte utretts inom ramen för förstudien.

Torget grad av offentlighet bedöms ha en koppling till de kulturhistoriska värdena, eftersom platsen har en lång kontinuitet som en tydligt offentlig plats. En lokalisering av en kollektivtrafikknutpunkt till torget bedöms som positiv ur kulturmiljösynpunkt med tanke på torgets historiska nyckelroll som för kommunikationer.

Skiss 2 bedöms sammantaget innebära minst negativa konsekvenser för kulturmiljön samtidigt som det bedöms ha en större potential än de övriga att berika kulturmiljön genom att stärka torgets roll som en offentlig plats i staden.

Skiss 1 bedöms minst hänsynsfullt till de karaktärsdrag som bygger upp riksintresset, samtidigt som den torgyta som skapas bedöms få lägst grad av offentlighet. Skiss 3 intar ett mellanläge genom att det är det mest främmande eller nyskapande förslaget.

Konsekvensbedömning kollektivtrafikfrågor

Sett till kollektivtrafikfrågor bedöms den skissade lösningen som trafikerings- och trafiksäkerhetsmässigt rimlig. En sammanhållen bytespunkt, utan gångavstånd mellan de centrala stads- och regionbusslägen, förbättrar överblicken över kollektivtrafiken för resenärer och minskar bytestider. Tillgängligheten förbättras avsevärt, och förbättras ytterligare om en vänthall kan placeras på torget i anslutning till trafiklösningen. Gustav III:s torg har en lång kontinuitet som en plats för resande, och en fortsatt placering av kollektivtrafikens huvudnod till torget bedöms ge synergieffekter genom att den hamnar nära andra viktiga samhällsfunktioner samt befintlig handel. Skissen väcker dock frågor om hur

kollektivtrafiken ska kunna integreras i stadsmiljön på ett bra sätt. Den skissade kollektivtrafiklösningens totala bredd är 37 meter, vilket motsvarar några av stadens bredaste gator. Bredden är ett minimimått för kör- och väntytor, där utrymmena på gatans sidor motsvarar dagens trottoarer längs Kyrkgatan vid busstorget, vilka kan upplevas som trånga. Behov av ytterligare bredd för gående eller andra funktioner behöver studeras vidare för att säkerställa att tillräckligt utrymme kring kollektivtrafiken avsätts.

Konsekvensbedömning stadskvalitetsfrågor

Alla tre skisser bedöms kunna skapa stadskvaliteter i enlighet med de mål om en levande, attraktiv och trygg stadsmiljö som formulerats i det tidigare planarbetet, men på olika sätt.

Torget har genom sin öppenhet, sitt centrala läge, de omgivande funktionerna och en eventuellt kommande omdaning en för staden unik potential. Platsen kan bli ett tydligt offentligt torg som kan fungera som en centrumpunkt och mötesplats med ett brett användningsområde, med kollektivtrafik och resande som en viktig del. Skisserna tillvaratar denna potential i olika utsträckning där skiss 2 och 3 skapar mer tydligt öppna och offentliga platser. Lokalisering av bytespunkt för kollektivtrafiken till torget skulle prägla stadslivet på platsen och höja dess offentlig karaktär.

Konsekvensbedömning genomförandefrågor

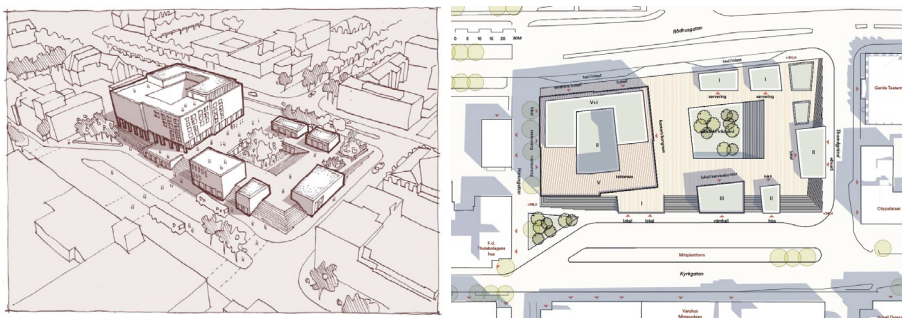
De skissade volymerna bedöms generellt som för små för att kunna utgöra ett ekonomiskt bärkraftigt projekt för en byggaktör. Skisserna bedöms dock visa på intressanta koncept som initialt bedöms kunna vara genomförbara efter viss modifiering. Parkering är generellt sett kostnadsdrivande och en ekonomisk belastning i ett sådant här läge som kräver parkering under mark.

Den byggda volym som möjliggörs påverkar även kommunens helhetsaffär, eftersom mindre volymer genererar mindre intäkter vid markförsäljning. En utveckling av Gustav III:s torg är förknippad med stora kostnader för att göra marken byggbar genom exempelvis sanering, flytt av ledningar och eventuellt flytt av skyddsrum. Iordningställande av en attraktiv och inbjudande torgmiljö och kollektivtrafiklösning på allmän plats kommer också innebära stora kostnader. Förslagen kräver också åtgärder i torgets omgivning, exempelvis i form av nya passager över Rådhusgatan. Alla tre skisser bedöms innebära betydande investeringar och ekonomiskt risktagande för kommunen.

En väl genomförd utveckling av torget bedöms å andra sidan kunna generera stora nyttor för kommunen genom att kollektivtrafiken gynnas och att platsens trygghet och attraktivitet höjs. Platsen är flitigt använd av det vardagliga stadslivet och en utveckling bedöms kunna komma många medborgare till del. Effekter för resenärsflöden har inte kvantifierats inom ramen för förstudiearbetet.

4.2. Fördjupning innehåll

Med anledning av den politiska beredningsgruppen för kulturhus arbete har förstudiearbetet fördjupats avseende möjligheten att inrymma en konserthall i en ny bebyggelse på Gustav III:s torg. En förutsättning för denna fördjupning har varit att konserthallen kombineras med kommersiellt gångbara ytor för hotell och kongressändamål. Möjligheten att placera en vänthall för kollektivtrafiken i anslutning till torget har också studerats översiktligt.



Figur 4. Översiktsbild och situationsplan över fördjupad skiss. (Fojab arkitekter)

Fördjupningen hade som utgångspunkt att skisserna 2 och 3 är föredragna att utveckla vidare. Skiss 3 bedöms inte som rimlig att inrymma hotell- konsert- och kongressanläggning, så fördjupningen utgår från skiss 2.

Utifrån skissen bedöms det som möjligt att inrymma en konserthall för cirka 1000 sittande, ett hotell med 150-200 rum, konferensytor samt vänthall inom torget utan att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljö. Det kräver dock att bebyggelsen blir högre och mer kompakt än i det skissade spår 2, och utmanar därmed riksintresset ännu mer.

Gällande stadskvaliteter bedöms skissen ha samma för- och nackdelar som den tidigare skiss 2 med en stor torgyta med hög grad av offentlighet, brett användningsområde, goda solförhållanden och möjlighet för nya rörelsemönster. En nackdel eller risk är att öppenheten gör platsen utsatt för störningar och vind samt att den tidvis kan upplevas som ödslig. Ett hotell- konsert- och kongressinnehåll i bebyggelsen i kombination med bytespunkt för kollektivtrafiken samt befintliga funktions i omgivningen bedöms ytterligare bidra till att göra platsen mångfunktionell och tydligt offentlig.

Den skissade byggnadsvolymen bedöms som kommersiellt gångbar. En eventuell etablering av en konserthall innebär dock ytterligare genomförande- och ekonomiska frågor. Förstudiearbetet har inte kalkylerat ägande-, produktions- eller driftskostnader för en konserthall. En genomförd omvärldsspaning pekar dock på att större nya kulturanläggningar i jämförbara städer som regel krävt att kommunen antingen är med och bekostar anläggningen eller hyr in sig i lokalerna. Ett genomförande skulle sannolikt behöva ske i samverkan mellan kommunen och en privat byggaktör. Byggaktörsdialog samt en markanvisningsprocess skulle behöva genomföras i samband med en detaljplaneläggning. En markanvisningsprocess som innefattar flera olika aktörer bedöms som lämplig.

5. Genomgång av äldre samrådssynpunkter

Under arbetet med förstudien har frågan om allmänhetens inblandning och delaktighet i frågan om torgets utveckling lyfts, och inom ramen för förstudiearbetet har en genomgång av synpunkter från den tidigare planprocessen gjorts. Synpunkterna är lämnade i ett annat sammanhang och genomgången kan inte sägas motsvara möjligheten att få ta del av och yttra sig över nya planer för torgets utveckling.

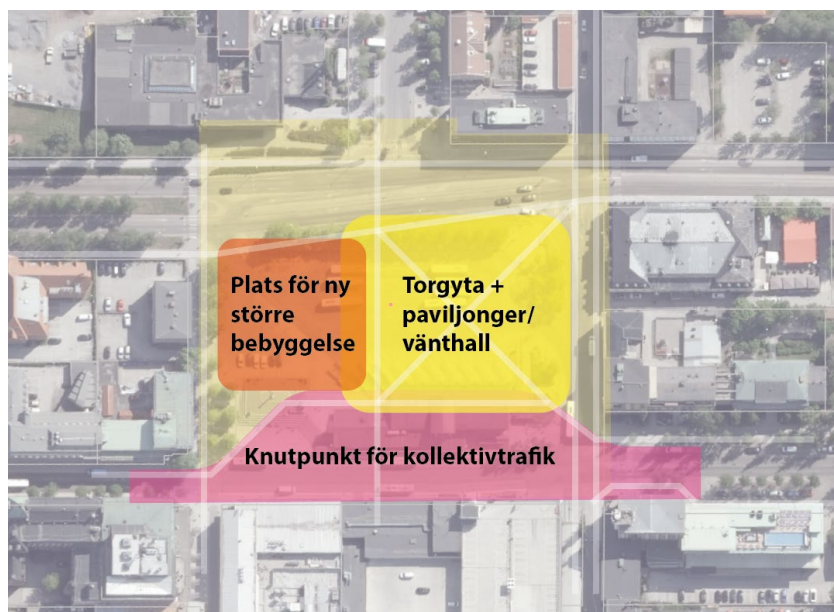
Kulturmiljöfrågor, föreslagen ny bebyggelse, torgytornas storlek och innehåll samt processen kring den upphävda detaljplanen är fyra huvudsakliga teman i de synpunkter som lämnades. Samhällsbyggnad bedömer att den utvecklingsinriktning som pekats ut i förstudiearbetet i flera delar tillgodoser de äldre synpunkterna genom att mer öppen torgyta bevaras och att kollektivtrafiken ges plats på torget. Andra synpunkter tillgodoses inte, förstudiearbetet har exempelvis förutsatt att torget tillförs en ny bebyggelse, vilket många synpunkter motsatte sig. Synpunkterna som handlar om processen pekar på ett tydligt önskemål om insyn och delaktighet i frågan om torgets utveckling.

6. Slutsatser från förstudiearbetet hittills och vidare utredningsbehov

Förstudiearbetet pekar på att det finns möjligheter att utveckla en kollektivtrafikknutpunkt och attraktiva offentliga rum samt tillföra en ny bebyggelse på delar av Gustav III:s torg med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Utvecklingsmöjligheterna är förknippade med utmaningar gällande genomförandefrågor, kollektivtrafikfrågor samt vissa motstående intressen och vägval i torgutformningen i stort.

En utveckling i enlighet med skiss 2 "Solisten på scen" med en hotell- konsert- och kongressanläggning som innehåll har pekats ut som önskvärd under förstudiearbetet. De fördelar Samhällsbyggnad ser med en sådan utvecklingsinriktning är att det skulle skapa en mer levande, trygg och attraktiv stadsmiljö samtidigt som torget skulle få ett brett användningsområde för olika typer av stadsliv, samt en tydligt offentlig karaktär.

Samhällsbyggnad ser också att det finns ett betydande kvarstående utredningsbehov. De skisser som är framtagna är att betrakta som grova spår och pekar ut möjliga vägar framåt. Skisserna skulle behöva bearbetas för att uppnå en väl sammanvägd helhet med höga stadskvaliteter, välfungerande kollektivtrafiklösning och tydligt hänsynstagande gentemot kulturmiljön. Trots att skisserna kan tyckas detaljerat redovisade är de att betrakta som volym- och principskisser där en viss detaljering gjorts för att underlätta inlevelse och förståelse av skala. Nedanstående diagram är en förenklad sammanfattning av förstudiens aktuella utvecklingsinriktning.



Figur 5. Förenklad illustration över skissad utvecklingsinriktning.

Vidare bearbetning och utredning bedöms till stor del kunna ske inom ramen för ett nytt detaljplanearbete. Samhällsbyggnad ser dock att ett fördjupat arbete kring mål och vision för torgets utveckling samt en dialog om torgets utveckling som involverar allmänheten bör genomföras som en del av förstudiearbetet. De genomförande- och driftsfrågor som en eventuell etablering av en konserthall innebär kräver en särskilt bred samverkan inom kommunen vid en fortsatt utredning.