

Handläggare

Ivar Suneson
Planarkitekt

Tjänsteskrivelse - Förstudie Gustav III:s torg, beslut om fortsatt arbete

Sammanfattning av ärendet

Ett detaljplaneförslag för Gustav III:s torg antogs av kommunfullmäktige den 21 juni 2021 och upphävdes av Mark- och miljödomstolen den 30 juni 2022. Skälet till upphävandet var att domstolen bedömde att ett genomförande kunde medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö. För att klarlägga vilka förutsättningar som gäller inför en fortsatt process för omvandling av torget arbetar Samhällsbyggnad, plan och bygg och Kommunledningsförvaltningen, mark och exploatering med en förstudie, med särskilt fokus på kulturmiljöfrågorna. Förstudiearbetet syftar till att brett men översiktligt belysa torgets utvecklingsmöjligheter, begränsningar och vidare utredningsbehov. Efter färdigställande ska förstudien kunna utgöra underlag för ansökan om planbesked och för ett nytt detaljplanearbete för torget.

Arbetet med förstudien pekar på att det finns olika möjliga inriktningar för utvecklingen av torget. En inriktning är att möjliggöra för bebyggelse som kan innehålla hotell-, konsert- och kongressanläggning på en del av den nuvarande torgytan, samt att i tillägg till det bevara och iordningställa en större del öppen torgyta. I förstudiearbetet har det även bedömts möjligt att inrymma en bytespunkt för stads- och regionbusstrafiken samt en vänthall i anslutning till torget. En sådan utvecklingsinriktning gällande bebyggelse, öppna ytor och kollektivtrafikfunktioner har pekats ut som önskvärd av förstudieprojektets politiska ledningsgrupp. Samhällsbyggnad bedömer att en sådan utveckling skulle vara positiv för platsen men att det fortsatt finns ett betydande utredningsbehov. Vissa frågor bör hanteras och utredas vidare i förstudiearbetet medan andra kan behandlas i samband med en eventuell ny detaljplaneprocess.

Inom ramen för ett fortsatt förstudiearbete föreslår Samhällsbyggnad att ett fördjupat arbete med att formulera mål och vision för torgets utveckling genomförs. Förstudiearbetet har huvudsakligen varit inriktat på vad som är möjligt på platsen med hänsyn till dess kulturmiljövärden, och ett fördjupat mål- och visionsarbete bedöms behövas för att tydligare formulera vad kommunen vill uppnå med utvecklingen.

Eftersom utvecklingen av torget är av stort allmänt intresse föreslår Samhällsbyggnad att förstudiearbetets resultat hittills och dess föreslagna utvecklingsinriktning presenteras för allmänheten. Allmänheten bör även få möjlighet att lämna synpunkter om den föreslagna utvecklingsinriktningen. Resultatet av en sådan dialog bör sammanställas och bli en del av förstudien.

Handläggare

Ivar Suneson
Planarkitekt

Kommunen behöver vid ett fortsatt arbete med frågan om konserthall utreda lämplig huvudman för genomförandet samt framtida regi, ekonomiska förutsättningar för investering samt redovisa budgetförutsättningar för drift- och verksamhetskostnader.

Förvaltningens förslag till beslut

1. Kommundirektören får i uppdrag att färdigställa förstudien för Gustav III:s torg.
2. Kommundirektören får i uppdrag att inom ramen för färdigställandet av förstudien för Gustav III:s torg genomföra ett fördjupat arbete om mål och vision för torgets utveckling.
3. Kommundirektören får i uppdrag att utifrån förstudiearbetet och dess föreslagna utvecklingsinriktning genomföra en dialog om utvecklingen av Gustav III:s torg med allmänheten och andra berörda aktörer.
4. Kostnader kopplade till förstudien belastar exploateringsprojekt 991633.

Underlag för beslut

- Samhällsbyggnads tjänsteskrivelse 2025-01-17
- PM Sammandrag av pågående förstudiearbete Gustav III:s torg 2025-01-15
- Kulturmiljöanalys Gustav III:s torg 2024-06-18

Beslutet skickas till

- Anders Wennerberg, Kommundirektör
- Samhällsbyggnad, plan och bygg
- Kommunledningsförvaltningen, mark och exploatering
- Kultur- och fritidsförvaltningen
- Teknisk förvaltning

Handläggare

Ivar Suneson
Planarkitekt

Bakgrund

Tidigare detaljplanearbete

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 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. Det huvudsakliga skälet till att beslutet upphävdes var bedömd negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljö, Z27 Östersunds stad.

Tidigare arbete med Östersundslänken

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 förstudien för Gustav III:s torg utreda möjligheten att inrymma både stads- och regionbusstrafik på torget.

Tidigare arbete med konserthall

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.

Former för förstudiearbetet

Samhällsbyggnad fick efter upphävandet av det tidigare detaljplaneförslaget för Gustav III:s torg 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 för kulturmiljö. I uppdraget ingår att undersöka möjligheten att inrymma en bytespunkt för stads- och regionbusstrafik på torget. Under förstudiearbetet har även frågan om möjligheterna att inrymma en hotell-, konsert- och kongressanläggning på torget lyfts och undersökts.

Handläggare

Ivar Suneson
Planarkitekt

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

Förstudien har involverat extern arkitekt-, trafikplanerar- och kulturmiljökompetens. Utifrån framtagna skisser och analyser från dessa konsulter arbetar Samhällsbyggnad med att sammanställa en förstudierapport. I arbetet har även tjänstepersoner från Mark och exploatering, Teknisk förvaltning och Länstrafiken deltagit. Förstudiearbetet har delredovisats för en tjänstemannastyrgrupp med representanter från Samhällsbyggnad, Teknisk förvaltning och Mark och exploatering, samt för en politisk styrgrupp bestående av kommunalråden. Förutsättningarna för konserthall har stämts av med tjänstepersoner på Kultur- och fritidsförvaltningen.

Resultat av förstudiearbetet hittills

Förstudiearbetet har hittills innefattat en analys av torgets kulturmiljövärden och översiktliga studier av dess utvecklingsmöjligheter. Konsekvenser avseende kulturmiljö-, kollektivtrafik-, stadskvalitets- och genomförandefrågor har analyserats och beskrivits för att få en bred genomlysning av platsens potential och begränsningar.

Förstudiearbetet pekar på en potential för vad torget skulle kunna innehålla och vad det skulle kunna bidra med till stadskärnan, kommunen och regionen i stort. En möjlig utveckling är att delvis bebygga torget, och i tillägg till det bevara en större öppen torgyta samt att nyttja en del av torget som bytespunkt för stads- och regionbusstrafiken. Den byggnadsvolym som bedöms kunna uppföras med bibehållen hänsyn till kulturmiljövärdena är av en sådan storlek att en hotell-, konsert- och kongressanläggning skulle kunna inrymmas. Det bedöms också som möjligt att inrymma en vänthall med tillhörande kringfunktioner för kollektivtrafiken i anslutning till torget. Förstudiens politiska ledningsgrupp har pekat ut en sådan utveckling som önskvärd. Samhällsbyggnad bedömer att en sådan utveckling av torget skulle skapa en mer levande, trygg och attraktiv stadsmiljö samtidigt som torget skulle få ett brett användningsområde för olika typer av stadsliv, samt en tydlig offentlig karaktär.

Förstudiearbetet pekar även på en rad faktorer som utgör utmaningar på platsen och i hög grad styr vilken utveckling som är möjlig. Kulturmiljöfrågorna är en sådan begränsande faktor, men även trafik- och infrastrukturfrågor samt den ekonomiska genomförbarheten sätter ramar för utvecklingen.

Under arbetet med förstudien har en genomgång av allmänhetens synpunkter från den tidigare planprocessen gjorts. 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

Handläggare

Ivar Suneson
Planarkitekt

många synpunkter motsatte sig. Synpunkterna som handlar om processen pekar på ett tydligt önskemål om insyn och delaktighet i frågan om torgets utveckling.

Fortsatt arbete och utredningsbehov

Förstudien har hittills fokuserat på kulturmiljöfrågor och frågor om möjligt innehåll i en ny bebyggelse på torget och ger tydligast svar om dessa. I övriga frågor ger förstudien indikationer och pekar på vidare utredningsbehov.

Förstudiearbetet har huvudsakligen varit inriktat på vad som är möjligt på platsen, och ett fördjupat mål- och visionsarbete bedöms behövas för att formulera vad som är kommunens vilja med utvecklingen. Mål- och visionsformuleringar bör i första hand ge svar på hur kommunen vill att platsen ska kunna användas och vilken dess övergripande karaktär ska vara. Den bör behandla både utemiljöer och tillkommande bebyggelse. Syftet med mål- och visionsformuleringar är att lägga fast en inriktning som sedan styr det vidare arbetet.

Frågan om torgets utveckling angår och berör många, och det finns ett stort intresse av insyn och delaktighet från allmänhetens sida. Samhällsbyggnad bedömer därför att det är motiverat med en dialog om torgets utveckling. Eftersom det är påbörjat ett förstudiearbete och eftersom torgets utveckling omgärdas av en rad starkt styrande faktorer bedömer Samhällsbyggnad att en dialog inte kan ha formen av diskussion kring ett blankt blad. Samhällsbyggnad bedömer att ett lämpligt format för en dialog är att förstudiearbetet hittills och dess utvecklingsinriktning presenteras och att allmänheten ges möjlighet att lämna synpunkter på det. En sådan dialog tjänar både syftet att ge allmänheten insyn i frågan och bidrar med ytterligare underlag för ett fortsatt arbete med torgets utformning.

I kollektivtrafikfrågorna bedömer Samhällsbyggnad att en lokalisering av bytespunkt för stads- och regionbusstrafik till torget är möjlig. En sådan bytespunkt skulle bli mer sammanhållen och effektiv än tidigare skissade förslag inom Östersundslänksprojektet. Det återstår dock frågor om hur kollektivtrafiken ska kunna integreras i stadsmiljön på ett sätt som både tillgodoser trafikeringsbehov och som skapar en inbjudande och attraktiv miljö för resenärer. Samhällsbyggnad bedömer att en vidare utredning av detta kan göras i samband med ett eventuellt nytt detaljplanearbete.

En omvandling av torget innebär utmaningar sett till genomförandefrågor och ekonomiska frågor. En omvandling av torget skulle innebära stora kommunala investeringskostnader för bland annat anläggande av allmän plats. Etablering av en konserthall kräver dessutom att frågan om finansiering, ägandeform och drift av en sådan verksamhet utreds vidare. Kommunen behöver vid ett fortsatt arbete utreda lämplig huvudman för genomförandet samt framtida regi, ekonomiska förutsättningar för investering samt redovisa budgetförutsättningar för drift- och verksamhetskostnader.

En omvandling som innefattar en större ny bebyggelse på torget behöver sannolikt ske i samverkan mellan kommunen och en privat byggaktör. Samhällsbyggnad och Mark och exploatering bedömer att en tidig dialog med fastighetsutvecklare och

Datum
2025-01-17

Diarienummer
KS-00050-2025
P2023-32

Handläggare

Ivar Suneson
Planarkitekt

byggaktörer samt en markanvisningsprocess med flera olika aktörer är en lämplig väg framåt.

Ett fördjupat arbete med mål och vision samt en dialog om torgets utveckling är aktiviteter som bör göras inom ramen för det fortsatta förstudiearbetet och redovisas som en del av den slutliga förstudien. I samband med fortsatt arbete kring mål och vision behöver det finnas ett tydligare underlag om den ekonomiska genomförbarheten kring en konsertanläggning. Förstudien kan efter färdigställande fungera som underlag för ansökan om planbesked, samt som underlag för en ny detaljplaneprocess.

Risk- och hållbarhetsanalys

Samhällsbyggnad och Mark och exploatering bedömer att beslut om fortsatt arbete med förstudien för Gustav III:s torg i sig inte medför några risker eller vinster sett till hållbarhet. En utveckling av Gustav III:s torg i enlighet med förstudiearbetet utvecklingsinriktning bedöms dock ha potential att skapa betydande mervärden sett till ekologisk och social hållbarhet. Detta behöver utredas närmare och redovisas mer i detalj i samband med eventuella kommande beslut om exempelvis planbesked och kommande detaljplan.

En utveckling av torget skulle exempelvis kunna stärka centrum som en funktionstät, trygg och attraktiv stadsmiljö med hög tillgänglighet till kollektivtrafik vilket är positivt sett till social hållbarhet. En utveckling av torget innebär byggnation och omvandling på redan ianspråktagen mark, och en möjlighet att gynna hållbara transportmedel som gång-, cykel och kollektivtrafik vilket är positivt sett till den ekologiska hållbarheten.

Utvecklingen av torget medför också betydande ekonomiska frågor, och en fördjupad och grundlig utredning av den ekonomiska genomförbarheten och hållbarheten är en förutsättning vid fortsatt arbete.

Underskrifter

Anders Wennerberg
Kommundirektör

Kjell Svanberg
Förvaltningschef Samhällsbyggnad