



**Förstudie**

# **Kulturkvarter Österskans**

**kulturhus, kulturskola, kongress och hotell**

**Dokumentnamn: Förstudie Kulturkvarter Österskans**

**Diarienummer: KS-2025/00263**

<b>Dokumenttyp</b>	<b>Framtagen av</b>	<b>Beslutad av</b>	<b>Gäller</b>
<input checked="" type="checkbox"/> Förstudie	<input checked="" type="checkbox"/> Samhällsutvecklingsavdelningen	<input type="checkbox"/> KS	<input checked="" type="checkbox"/> Förvaltningar <input checked="" type="checkbox"/> Bolag

**Medverkande resurser:**

Projektledare: Johan Rex, samhällsutvecklingsavdelningen

Deltagare från kommunens berörda förvaltningar och bolag:

Louise Järnek och Johanna Glán Vincenze, samhällsutvecklingsavdelningen

Kristina Alves Gernes och Marcus Lundberg, kulturförvaltningen

Sara Bauer, Christofer Lindegård och Ellen Strandh, teknik- och fastighetsförvaltningen

**Bilagor:**

Bilaga 1, Kulturmiljöutveckling Österskans, Attikan, 2025-05-06

Illustrationer, framsida och 3D modellering: Sara Bauer och Johanna Glán Vincenze

# SAMMANFATTNING

Syftet med förstudien har varit att pröva om det är möjligt att genomföra den vision som formulerats för Österskans: att samla kulturhus, kulturskola, kongress och hotell i ett gemensamt sammanhang, på platsen. Förstudiearbetet har fokuserat på att studera övergripande förutsättningar för att genomföra ett sådant innehåll utifrån tre huvudområden: *verksamhet*, *bygga* och *finansiera*. Arbetet har också identifierat lokalbehov inom befintliga verksamheter och analyserat hur dessa kan samordnas i en ny struktur.

Förstudien visar att visionen om Kulturkvarter Österskans är möjlig att genomföra. Platsen bedöms kunna rymma det föreslagna innehållet inom ramen för dess fysiska och rumsliga förutsättningar. I arbetet har hänsyn tagits till kulturmiljö, stadsbyggnadsprinciper och omgivande struktur. Det har lett fram till ett förslag där volymernas placering, höjd och skala anpassats till omgivningen, och där delar av platsen föreslås lämnas obebyggda för att säkerställa siktlinjer, öppenhet och tillgång till offentliga rum. Förslaget har utformats med målet att skapa en central mötesplats med tillgång till kultur, evenemang och service.

Samtidigt lyfter förstudien flera frågor som behöver hanteras i kommande skeden. Det gäller bland annat praktiska och juridiska frågor kopplade till ägande, drift, samverkan och genomförande tillsammans med det faktum att förslaget innebär en betydande investeringsvolym. Även detaljerna kring det tillfälliga bygglovets för verksamheterna på Kulturhuset Najaden behöver klargöras i kommande skeden. Det praktiska genomförandet av Kulturkvarter Österskans bedöms vara komplext, vilket ställer krav på fortsatt planering, fördjupade kalkyler och en succesiv utveckling av projektet, med avstamp i ett lokal- och funktionsprogram.

Förslaget innebär att flera publika, ideella och kommersiella funktioner samlas i ett centralt läge, vilket skapar möjligheter till synergieffekter mellan kultur, evenemang, möten och besöksnäring. Ett genomförande skulle kunna bidra till att stärka stadskärnans attraktivitet, identitet och tillgänglighet samtidigt som det breddar stadens utbud av lokaler för kulturutövande.

# Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING.....	3
1. INLEDNING.....	6
1.1 Läsanvisningar.....	6
1.2 Bakgrund.....	6
1.3 Mål.....	8
1.4 Förstudiens uppdrag.....	8
1.5 Vision för Österskans.....	10
1.6 Syfte.....	10
1.7 Avgränsning.....	11
2. VERKSAMHETER OCH SAMBAND.....	12
2.1 Nuläge och analys.....	13
2.2 Förslag.....	18
3. BYGGA.....	27
3.1 Nuläge och analys.....	27
3.4 Förslag.....	37
4. FINANSIERING.....	41
4.1 Nuläge.....	41
4.2 Analys av förslaget.....	41
5. GENOMFÖRANDE OCH VIDARE ARBETE.....	45
5.1 Genomförande.....	45
5.2 Fortsatt arbete.....	47
6. Kort översikt samhällsekonomiska effekter.....	48
6.1 Kultur som dragningskraft.....	48
6.2 Framtidens kulturarv.....	49
6.3 Demokratiska aspekter och förutsättningar för ungas skapande.....	50
6.4 Väl gestaltade livsmiljöer.....	50
6.5 Besöksnäring och destinationsutveckling.....	50
6.6 Konstnärlig infrastruktur.....	52
7. BEDÖMNING AV KONSEKVENSER.....	53
7.1 Miljömässiga konsekvenser.....	53

7.2 Sociala konsekvenser.....	53
7.3 Ekonomiska konsekvenser.....	54
8. ÖVRIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	55
8.1 Fördjupad översiktsplan för centrum FÖP centrum .....	55
8.2 Riksintresse innerstaden.....	56
8.3 Bygglov Kulturhuset Najaden.....	56
8.4 Underlag från påbörjat planarbete .....	56

# 1. INLEDNING

## 1.1 Läsanvisningar

Kapitel 1 introducerar läsaren till förstudien.

Kapitel 2–4 beskriver förstudiens tre delar. Under rubriken *Nuläge och analys* beskrivs och utreds respektive frågeställning. Under rubriken *Förslag* förs ett resonemang och besvaras respektive ämnesområdes frågor.

Kapitel 5–8 är övergripande för förstudiens alla delar.

## 1.2 Bakgrund

Österskans är en central plats i Halmstad som genom tiderna haft många funktioner, senast som bussterminal. Flera försök har gjorts för att aktivera platsen, i närtid både som ett folkets rum på Österskans och som plats för en hotellexploatering. Det senare röstades ned i en folkomröstning 2022 som innefattade ett detaljplaneförslag på hotell med restaurang och saluhall. Detaljplanearbetet avbröts.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott fattade den 20 maj 2024 beslut om att åter ta upp arbetet med Österskans. Uppdraget föreslogs genomföras i flera steg och inledas med ett arbete för att ta fram förslag på inriktning för området.

Kommunen är markägare. Ungefärlig geografisk avgränsning för uppdraget framgår av kartbilden nedan.



Karta som översiktligt visar aktuellt område

### **1.2.1 Riksintresse för kulturmiljövården**

Österskans ligger inom riksintresse för kulturmiljövården. Under arbete med detaljplan för hotell med restaurang och saluhall var påverkan på riksintresset en viktig fråga. Därför har detta arbete haft med kulturmiljösakkunnig kompetens som väglett arbetet. Påverkan på riksintresset och platsens kulturmiljövården har varit i fokus. Genomförda bedömningar och konsekvenser har arbetats in i förstudien och finns i sin helhet sammanfattade i bilaga 1, Kulturmiljöutveckling Österskans (2025).

### **1.2.2 Halmstads kommuns vision, Framtidsbild 2050 samt Halmstads platsvarumärke**

Halmstads kommuns vision är att skapa en hemstad som är trygg och kärleksfull, en kunskapsstad som främjar innovation och livslångt lärande samt en upplevelsestad som ger livslust genom gemenskap och livskvalitet. Dessa tre faktorer (hemstaden, kunskapsstaden och upplevelsestaden) kopplas till kommunvapnets tre hjärtan och bygger kommunens framtid.

Framtidsbild 2050 beskriver med fyra visionsberättelser hur Halmstads kommun ska möta den väntande befolkningstillväxten och andra framtida utmaningar såsom jämlikhetsutmaningen, klimatutmaningen och utmaningen i en infrastruktur för en ny tid. Visionsberättelserna rör den inkluderande kommunen, miljömässig och ekologisk hållbarhet, attraktivitet och hållbar tillväxt samt framtidens välfärd.

Staden Halmstad har ett gemensamt platsvarumärke för att stärka bilden av Halmstad och skapa en attraktiv plats. I korthet beskriver den att Halmstad är en plats där du kan få ut mer av livet. Beståndsdelarna kopplas till Halmstads strategiska geografiska läge, den unika atmosfären med både storstadsdrömmar och småstadskänslor samt den kustnära livsstilen. Genom att arbeta för att kommunen ska vara levande året om, bygga ambassadörskap och skapa en aura av innovation uppnås bilden av Halmstad som attraktiv plats att besöka, bo och verka på.

### **1.2.3 Uppdrag att ta fram en inriktning för platsen Österskans**

Under arbetet med att ta fram en inriktning för Österskans har platsen analyserats av tjänstepersoner ihop med en politisk referensgrupp. Flera olika typer av bebyggelse och verksamhet på platsen utreddes; park, bostäder, kontor, kommersiell verksamhet med mera. De utslöts på grund av att de inte ansågs ge platsen och staden efterfrågat folkliv och attraktivitet.

Tidigt i projektet blev det tydligt att en central kulturnod kunde vara ett alternativ och en väg framåt. Flera av stadens kulturinstitutioner finns här och skapar förutsättningar för kulturella möten, samverkan och evenemang som lockar en bred målgrupp av invånare och besökare. Strax innan uppdraget med analysarbetet påbörjades stod klart att Kulturhuset Najaden på grund av dess tillfälliga bygglov inte längre kan vara kvar på söder. Ny lokalisering behövdes således för kulturhus och kulturskola och de båda projekten antogs kunna kombineras.

Under arbetet framkom önskemål om service i form av hotell-, konvent- och kongressverksamhet ihop med kulturverksamheterna då det bäst ansågs bidra till servicegrad, trygghet och aktivitet dygnet runt.

Inriktningsarbetets resultat kan sammanfattas i följande: Utveckla Österskans med kulturverksamhet och tillhörande service för att skapa en central nod för kultur som stärker Halmstads identitet och utvecklar Österskans till en levande och trygg plats som är tillgänglig för alla. Genom att utveckla hela platsen med nya byggnader och funktioner, får torget och parkerna en självklar och viktig roll på platsen. De kan användas för utomhuskonserter och kulturella evenemang. Kulturarvet kan vårdas samtidigt som nya uttryck kan växa fram.

## 1.3 Mål

Utgångspunkter i arbetet med Österskans togs fram av samhällsutvecklingsavdelningen inför återstarten av arbetet och omfattar att:

- Platsen ska upplevas trygg.
- Byggnader och de offentliga ytorna ska bidra till att invånare och besökare vill vistas i staden och besöka platsen.
- Utformning av byggnader och allmän platsmark ska bidra till att den upplevda stoltheten över staden ökar hos alla.
- Projektet ska bidra till ett mer levande centrum.

## 1.4 Förstudiens uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 25 oktober 2024 att ge kommunledningsförvaltningen i uppdrag att ta fram en förstudie för att pröva kulturhus, kulturskola samt hotell och kongresscenter på Österskans 1 m.fl. Kommunstyrelsen beslutade att förstudien ska antas sommaren 2025.

### 1.4.1 Tre fokusområden

Förstudien har delats in i tre delar – *verksamhet och samband*, *bygga* och *finansiera* – i syfte att på ett strukturerat sätt pröva uppdraget.

#### Verksamheter och samband

Denna del av arbetet har fokuserat på att inventera vilka verksamheter som behöver ingå för att skapa en samlad anläggning med kulturhus, kulturskola, kongress och hotell.

Arbetet omfattade även en översyn av befintliga verksamheter i området och hur dessa skulle kunna utvecklas i samspel med nya, samt möjligheten att använda redan existerande lokaler inom kvarteret för nya syften.

Under arbetets gång har denna del utvecklats med att också beskriva sambanden mellan verksamheter och samband på platsen.

## Bygga

Här har förutsättningarna för byggnation på platsen undersökts, med särskilt beaktande av befintliga kultur- och naturvärden, historiska lager samt betydelsefull bebyggelse. Då detta varit förstudiens huvudfokus har arbetet skett i nära samverkan med kulturmiljösakkunnig expertis. Målet var att identifiera var och hur det går att bygga på Österskans som är förenligt med gällande lagstiftning och hänsyn till riksintresset, kulturmiljön och andra platsbundna värden och begränsningar.

## Finansiera

Den ekonomiska delen av förstudien har haft som syfte att identifiera vilka delar av förslaget som bör finansieras och ägas av kommunen respektive av en privat aktör. Arbetet har också innefattat en översiktlig uppskattning av investeringskostnader i syfte att ge en grundläggande bild av de ekonomiska förutsättningarna.

Förstudien omfattar inte precisa modeller för finansiering, genomförande eller drift. Dessa frågor och i synnerhet samarbetsformer med privata aktörer behöver hanteras och undersökas i kommande skeden.

Förstudien omfattar även en orientering kring vilka samhällsekonomiska effekter det innebär för en stad att investera i kultur och i väl gestaltade, framgångsrika stadsmiljöer.

### 1.4.2 Flytt av kulturhus med kulturskola

I samband med konstaterandet av flyttbehov av de kommunala verksamheterna i Kulturhuset Najaden formulerades ett uppdrag, ett så kallat projektdirektiv, till teknik- och fastighetsförvaltningen att utreda innehåll, utformning och lokalisering av ett nytt kulturhus med kulturskola. Projektets mål var att ta fram ett välförankrat och översiktligt lokalprogram för att verksamheterna ska kunna möta framtidens behov.

I detta skede togs två alternativ fram. De benämndes då som följande:

- ”1:1”, det vill säga en ersättning av befintliga volymer likt dagens verksamheter i Kulturhuset Najaden.
- ”2050”, ett större alternativ med hänsyn till att framtidssäkra verksamheterna i förhållande till elevprognoser, kulturliv och att Halmstad växer.

Syftet var att använda ovan underlag till en kommande lokaliseringsstudie där olika geografiska platser för verksamheten skulle utredas. I och med uppstarten av uppdraget att utveckla Österskans så pausades lokaliseringsstudien.

Underlaget har i stället använts till detta uppdrag där plats för ”scenario 2050” med framtidssäkrad verksamhet har utretts tillsammans med hotell och kongressverksamhet.

Förstudierapporten fokuserar således på ”scenario 2050” plus kongress och hotell. Detta alternativ kommer i rapporten benämnas som ”Kulturkvartersalternativet”. Det alternativet har en större byggnadsvolym vilket innebär att om Kulturkvartersalternativet inryms på platsen så inryms automatiskt även alternativ 1:1. Den ekonomiska uppställningen i denna förstudierapport kommer för tydlighets skull att innefatta schablonberäkningar till både alternativ 1:1 och Kulturkvartersalternativet.

## 1.5 Vision för Österskans

I arbetet med att ta fram inriktning för utveckling av Österskans arbetades en vision fram.

Genom att bygga kulturhus, kulturskola, hotell och kongress på Österskans som hänger ihop med befintliga verksamheter, kan området bli en levande, dynamisk plats där kultur och kreativitet frodas. Närheten till intilliggande kulturinstitutioner skapar förutsättningar för kulturella möten, samverkan och evenemang som lockar en bred målgrupp av invånare och besökare.

Genom att ta ett helhetsgrepp om miljön får parkerna och det gröna en självklar plats i kvarteret och kan användas för utomhuskonserter och andra kulturella evenemang. Helheten blir en levande del av staden – en kulturnod. En central kulturnod gynnar inte bara dagens invånare utan även framtida generationer. Här kan gammalt och nytt mötas. Kulturarvet kan vårdas samtidigt som nya uttryck kan växa fram.

Visionen kan sammanfattas:

- Skapa trygghet, länka samman östra och västra Halmstad för att öka stadens sociala hållbarhet.
- Bidra till att vända staden mot Nissan.
- Aktivera platsen och stärka centrum som mötesplats, ett viktigt politiskt mål i Framtidsbild 2050.

*”Genom att utveckla Österskans som central kulturnod, skapas en plats och ett landmärke som stärker Halmstads identitet men också Österskans identitet som mötesplats genom alla tider. Kulturen sätts i första rummet och används som dragningskraft för att utveckla en mötesplats för människor, näringsliv och stadsliv i centrum. Visionen är att Österskans ska vara trygg och attraktiv plats som sjuder av liv, en självklar plats för alla som bor i eller besöker Halmstad.”*

## 1.6 Syfte

Förstudiens syfte är att undersöka möjligheten att förverkliga inriktningen Kulturkvarter med kulturhus, kulturskola, hotell och kongress på Österskans.

## 1.7 Avgränsning

Arbetet har fokuserat på att identifiera övergripande förutsättningar, möjligheter och begränsningar inom tre områden – verksamhet och samband, bygga och finansiera. Nedan beskrivs kort de avgränsningar samt frågor som hamnat utanför förstudien.

Förstudien innefattar inte framtagande av ett detaljerat lokalprogram eller modell för det framtida kulturhusets innehåll. Specifika verksamheter, inriktningar och samverkansformer har endast behandlats på en övergripande nivå. Förstudien innehåller inte heller några formella beslut kring utformning och arkitektur.

Fördelning av investeringsansvar och ägandestrukturer mellan offentliga och privata aktörer har inte analyserats i detalj. Förstudien innefattar inte heller några avtal, förhandlingar eller affärsmodeller. Arbetet har haft fokus på att identifiera vilka frågor som behöver analyseras vidare för att möjliggöra en genomförbar helhetslösning.

En samhällsekonomisk analys, baserad på beräkningar, har inte genomförts inom ramen för förstudien. De samhällsekonomiska effekter som beskrivs i rapporten bygger på kvalitativa resonemang och bedömningar.

## 2. VERKSAMHETER OCH SAMBAND

Beståndsdelarna i Kulturkvarteret Österskans består av de befintliga verksamheter och utemiljöer kring Österskans, de kommunala verksamheterna på Kulturhuset Najaden samt tillkommande barnscen, kongress och hotell. Förstudien har samlat ett nuläge, potentiella samordningsvinster för befintliga och kommande verksamheter tillsammans med framtida behov.

I följande kapitel beskrivs hur verksamheter tillsammans kan skapa ett levande kulturkvarter.

I tidigare skeden har ett antal framgångsfaktorer identifierats hos referensobjekt i andra städer i Sverige och Europa som satsat på kulturhus och kulturkvarter. Gemensamt är att de:

- **Prioriterar kulturen**

I framgångsrika kulturkvarter har man satt kulturens behov i första rummet för att maximera kulturupplevelsen för besökarna. Sedan har man byggt upp infrastrukturen runt det, i stället för att låta kulturen klämma sig in i mellanrummen. Detta har ofta resulterat i nöjda besökare, artister och konstnärer samt efterfrågade verksamheter.

- **Optimerar flödena och logistiken**

Logistik och publikflöden är sömlösa och smidiga. Det som händer bakom scenen ska inte störa publikens upplevelse.

- **Gräver där man står**

Aktören tillvaratar platsens kvaliteter och bygger på lokala styrkor och utmaningar. En tydlig vision framåt som förankras i identiteten ger många fördelar.

- **Satsar på djärv och utmanande arkitektur**

Det tydligaste exemplet är Guggenheimmuseet i Bilbao, men även i våra grannländer är detta en strategi: operahuset i Oslo, Sorte diamant i Köpenhamn, Musikkens hus i Aalborg, Oodi i Helsingfors.

- **Utnyttjar vattnet som en tillgång**

De platser som har vatten i sin närhet har använt det till sin fördel och byggt både gestaltning och i vissa fall en del innehåll på det.

I Myndigheten för kulturanalys rapport Kulturhus i Sverige (maj 2025) konstateras att trycket på kulturhusens lokaler har ökat de senaste åren och många kulturhus i landet har en stor efterfrågan på ändamålsenliga lokaler.

Som referensobjekt har andra kulturhus, kongress- och konventhallar i Sverige och Danmark använts. Till exempel:

- Musikhuset, Aarhus
- Artipelag, Gustavsberg

- Filadelfia Convention Center, Stockholm
- Kongress- och kulturhus, Eskilstuna (pågående projekt)
- Dunkers kulturhus, Helsingborg
- Sara kulturhus, Skellefteå

## 2.1 Nuläge och analys

Här beskrivs de verksamheter som ska ingå i kulturkvarteret på Österskans:

- Befintliga verksamheter på Österskans
- Platsen Österskans
- Kulturhuset Najaden

Under respektive del beskrivs nuläget samt en analys av framtida behov och möjlig utveckling.

Verksamheterna på Kulturhuset Najaden och befintliga verksamheter på Österskans har kompletterats med nya verksamheter såsom kongresshall, barnscen och hotell.

### 2.1.1 Befintliga verksamheter på Österskans

#### Halmstads Teater

Halmstads Teater är en arkitektonisk pärla på Österskans, byggd 1954. Byggnaden ägs av Halmstads kommun och har en totalyta om 8 536 kvm. Idag bedrivs teaterns verksamhet av Destination Halmstad AB. I första hand fungerar teatern som en gästspelsscen och konferensanläggning med kulturprägel. I huset ligger även turistcenter. Just nu renoverar man foajé, garderob och toaletter för att möjliggöra för fler middagsgäster som ökar från 300 sittande till cirka 500 sittande för att kunna tillgodose en större efterfrågan för just sittande matgäster i samband med större möten och konferenser.

I huset finns följande lokaler för kultur, möten och konferenser.

Halmstads Teater	Kapacitet
<i>Stora scenen</i> , scenkonst, konferens	902 personer
<i>Figarosalen</i> , konferens och drama	263 personer
<i>Festsalen</i> , konferens och mindre föreställningar	200 personer
Foajén	500 sittande
<i>Esaias Thorén</i> , konferensrum	150 personer
<i>Erik Olson</i> , konferensrum	72 personer
<i>Axel Olson</i> , konferensrum	39 personer
<i>Sven X:et Erixson</i> , konferensrum	20 personer
<i>Lars Demian</i> , konferensrum	8 personer

Halmstad Teater har idag problem med sin inlastning. Vidare planering kopplat till ny logistik och lastbrygga är för närvarande pausat. Tillsammans med planerna för Österskans så kommer delar av teaterns framtida behov inrymmas i kulturhusets planer.

### Stadsbiblioteket

Den 8 060 kvm stora byggnaden ägs av Halmstads kommun, invigdes 2006 och har blivit en stark identitet för Halmstad. Verksamheten bedrivs av kulturförvaltningen. Förutom den service som förväntas av ett bibliotek så har även stadsbiblioteket flera scener som kan hyras av föreningar och andra aktörer. I stadsbiblioteket finns även ett café som har drivits av både interna och externa aktörer.

<b>Stadsbiblioteket</b>	<b>Kapacitet</b>
<i>Klarasalen</i> , konferens och barnföreställningar	200 personer
<i>Nissanscenen</i> , del av biblioteksytan, öppet rum	200 personer
<i>Elsarummet</i> , konferens	22 personer
Föreläsningsscen övre plan, öppet i biblioteket	50 personer
<i>Bubblan</i> , konferens	15 personer
Café	150 kvm
Konsthallen	150 kvm

Konsthallen har idag inte ändamålsenliga lokaler då de saknar lagerutrymme, pedagogisk verkstad samt att gestaltningen av rummet: välvda väggar, stora glasytor, undanskymd placering, gör både curerandet och förmedlandet svårarbetat och som bland annat får till resultat att de viktiga målgrupperna barn och unga inte kan tas emot i grupp samt att utställningarnas utformning påverkas av rummets begränsningar. Behov av ändamålsenlig konsthall är därför medräknad i volymstudien.

### Nolltrefem

Nolltrefem-huset ägs av Ljungbergiska stiftelsen och hyrs av Halmstads kommun som ett kulturhus för unga, 12–25 år. Totalytan är 2 855 kvm inklusive kontor och biytor vars drift och verksamhet sköts av kulturförvaltningen. Huset har i snart 16 år skapat förutsättningar för unga att utöva, arrangera eller ta del av kulturarrangemang och ungdomsproducerad verksamhet. Innan dess huserade här stadsbibliotekets verksamhet.

<b>Nolltrefem</b>	<b>Kapacitet</b>
<i>Ljungbergiska salen</i> , dans, drama, konferens	80 personer
<i>Bounce</i> , dans och drama	40 personer
Replokaler x 4	8 personer i varje
Inspelningsstudio	10 personer
Inspelningsstudio	2 personer
Konferensrum	20 personer
Konferensrum	15 personer
Reception/café/hängyta	80 personer

<i>Graffiti</i> , utställningsrum	40 personer
Projekt- och föreningsrum	10 personer
Stora scenen + balkong	160 + 80 personer eller 100 sittande
Skapandeverkstad	20 personer
<i>Medielabbet</i> , foto och video	15 personer
Grupprum	5 personer
Grupprum	15 personer

## 2.1.2 Platsen Österskans

Idag är Österskans en plats med tillfällig programmering och relativt svag funktion i staden. Platsen saknar tydliga gränser och definieras främst av parker och byggnader som ligger runt omkring så som Halmstad teater, Kapsylparken, stadsbiblioteket, Fredsgatan och Picassoparken samt kulturhuset för unga Nolltrefem. I detta kapitel beskrivs befintliga offentliga parker och stråk, nuläge och analys.

### Kapsylparken

Kapsylparken ligger mellan Halmstads stadsbibliotek och Österskans. Den kuperade marken i Kapsylparken är rester från befästningarna och utgör en del av uttrycket för riksintresset. Nissanstråket sträcker sig genom Kapsylparken som med sina stora träd bidrar med rekreativa och ekologiska värden. Det är även den enda platsen längs Nissan där man inom stadskärnan är i nivå med vattnet.

Idag ligger Kapsylparken isolerad från omkringliggande platser med svaga kopplingar till verksamheter på platsen. Den ligger dold intill biblioteket och bakom den gamla stationsbyggnaden på Österskans. Det finns stor potential att koppla Kapsylparken till det nya sammanhanget i Kulturkvarteret som med amfigradängen kan nyttjas för uppträdanden. Stadsbiblioteket kan med fördel utvecklas så att den dockar an och ramar in parken.

### Picassoparken

Mellan Österbro och Slottsbron ligger Picassoparken. Platsen var tidigare en del av stadens hamnanläggning. Picassoparken är en publik park med klassiska planteringar och skulpturer. Här finns även stora öppna gräsytor som nyttjas sporadiskt, främst i studentikosa sammanhang.

Trots sitt centrala läge är detta till stor del en park som passeras. Parken saknar programmering och utformning som aktiverar platsen och lockar till vistelse. Kopplingen mot Österskans är svag med informella stigar, höjdskillnad med buskage och en trafikerad gata som avskärmar.

### Teaterparken

Modernistisk, mindre park som anlades i samband med att Halmstads teater byggdes. Parken utgörs av en förträdgård med en högrest trädallé som sträcker sig längs Fredsgatan. Parken har funktion som mindre samlingsplats och entrépark till teatern.

Parkens placering gör att den ligger i ett otydligt gränsland mellan offentlig plats och park tillhörande teatern. Detta kan bidra till att parken nyttjas dåligt. Teaterparkens identitet som kulturpark kan tydliggöras och bidra till att stärka Österskans profil som kulturkvarter.

### **Stråket Österbro – Fredsgatan**

Där Österbro landar på östra sidan om Nissan finns en diagonal vägsträckning. Den första delen av Strandgatan går i linje med den landsväg som under Halmstads tid som befäst stad ledde in till stadens östra port. Sträckningen är en del av uttrycket för riksintresset. Fredsgatan möter Strandgatan och leder sedan vidare österut. Vägsträckan är idag frekvent trafikerad med både buss- bil, gång- och cykeltrafik. Det är det stråk på platsen som har störst flöde av gång- och cykeltrafikanter. Mätningar från 2022 visar en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på cirka 3 000 cyklister över Österbro. ÅDT för fotgängare är cirka 6 000 över Österbro.

Det rör sig många människor längs stråket vilket skapar god potential att aktivera platsen. Genom att anpassa gatan för gång- och cykeltrafikanter och skapa platser att stanna till på kan dessa flöden tas tillvara och bidra till en livfull plats.

### **Stråket Strandgatan – Stadsbiblioteket**

Många går och cyklar i nordsydlig riktning längs Strandgatan och längs Axel Olsons gata. Då cykelbana endast finns på delsträckor är det otydligt hur cyklister ska röra sig, speciellt över Österskans, vilket ofta skapar friktion mellan trafikslagen. Mätetal saknas och förbättringspotential finns.

### **Nissanstråket**

Nissanstråket sträcker sig genom hela centrala Halmstad på båda sidor vattnet och är en viktig del av platsen Österskans.

I dagsläget utgör Österskans ett avbrott i Nissanstråket både som hårdgjord yta som delar av två stora parker och som en otydlig del av gång- och cykelstråket. Nissanstråket kan här stärkas med en grönskande plats som länkar samman Picassoparken med Kapsylparken och ger plats för gång- och cykeltrafikanter att röra sig i ett sammanlänkat parkstråk i Halmstads allra mest centrala delar.

## **2.1.3 Kulturhuset Najaden**

Kulturhuset Najaden är ett kulturhus på Fiskaregatan 21 och ägs av Mediafastigheter i Halland AB (dotterbolag till ByggSjögren AB). Huset stod, efter renovering, klart för kulturskolan att flytta in i 2017 och för kulturförvaltningen att flytta in 2018. Av Kulturhuset Najadens 5 345 kvm används cirka 2 745 kvm av kulturskolan som undervisningslokaler. Resterande cirka 2 600 kvm är publika ytor för kulturverksamhet. Kulturförvaltningen i sin tur hyr ut 420 kvm till föreningen KKV (Konstnärernas Kollektivverkstad). Deras framtida hemvist kommer hanteras utanför denna förstudie.

Tillsammans innehåller kulturhuset följande lokaler:

<b>Kulturhuset Najaden</b>	<b>Kapacitet</b>
<i>Konserteralen</i>	404 personer
<i>Foajescenen</i> , blackbox	170 sittande eller 250 stående
Yttre foajé	150 personer
Studio 1, bokningsbar lokal för repetition och möten	30 personer
Studio 2, bokningsbar lokal för repetition och möten	30 personer
Studio 3, bokningsbar lokal för repetition och möten	30 personer
Kollektivverkstad	420 kvm
Danssalar x 3	25 personer
Dramasalar x 2	25 personer
Slagverksrum x 2	15 personer
Undervisningsrum x 21	3 – 20 personer
Bildsalar x 2	12 personer
Grafikrum	5 personer
Lera/brännrum	3 personer
Orkestersal x 2	50 personer

Byggnadens totala yta är 5 922 kvm då det även finns även en privat vårdklinik i huset som inte har med kommunens verksamheter att göra.

Huset samnyttjas under två förvaltningar, barn- och ungdomsförvaltningen (kulturskolan) och kulturförvaltningen (enhet upplevelser). Gemensamhetsytor med kök, vilorum, toaletter tillsammans med olika nyttjandegrad av husets alla lokaler men främst med inriktning på publika scenutrymmen. Ytorna är planerade efter den befintliga byggnadens förutsättningar. Kulturskolan var den verksamhet som först flyttade in i huset, så ytorna är till stor del disponerade efter kulturskolans dåvarande behov.

Konserteralen, husets huvudsakliga scen har med sina goda akustiska förutsättningar blivit en väl använd scen för kulturskolan, det lokala föreningslivet samt professionella arrangörer. Samarbetet mellan de två befintliga verksamheterna i huset har bidragit till fler publika uppträdanden med hög nivå. Även kombinationen med arrangörsföreningar och kulturskolan på samma plats har skapat goda synergier för bägge verksamheterna.

Sedan Kulturhuset Najaden började projekteras i mitten av 2010-talet har verksamheterna ökat sin bredd och hittat nya former: föreningar har bildats, lokalnyttjandet i Kulturhuset Najaden har ökat markant och elevantalet har ökat. Enligt elevprognos kommer kulturskolan ha över 3 000 elever år 2050, inkluderat de idag underrepresenterade grupperna. Antalet är att ställa i förhållande till dagens elevantal som är drygt 2 000 elever.

Utredningar och analyser har tidigare gjorts för att utröna möjligheten att expandera kvadratmetermässigt och optimera lokalerna på olika sätt. Bland annat möjlighet att flytta eller omdisponera kontorslokalerna, undervisningsytorna och serveringsytorna men med den befintliga byggnadens förutsättningar och begränsningar har ingen tillfredställande lösning hittats. Kulturhuset Najaden saknar till exempel ett fullstort tillagningskök, vilket har gjort det svårt att hitta en långsiktig

och hållbar restauratörlösning. Flera andra lokaler, såsom undervisningssalar och kultursalar har begränsningar som gör det utmanande att växa ytterligare.

Även det geografiska läget har satt sina avtryck. Trots att kulturhuset enbart ligger 1,2 kilometer från Stora torg upplevs läget för långt ifrån centrum. Kollektivtrafikens frekvens upplevs också hindrande.

## 2.2 Förslag

Analyserna visar att respektive befintlig verksamhet kan och har behov av att utvecklas samt att nya verksamheter behöver tillkomma för Kulturkvarter Österskans. Helheten i kulturhuset byggs genom att människor kan komma dit och få en upplevelse vare sig anledningen är en föreställning, ett spontant besök eller vårdnadshavare som väntar på kulturskolans barn och ungdomar. Nedanstående förslag möjliggör fler besök, fler spontana besök, längre besök och möten mellan olika verksamheter och publik.

I nedanstående avsnitt beskrivs interiöra verksamheter under rubriken ”Kulturhus” och de exteriöra under rubriken ”De värdebärande mellanrummen”. Hotell beskrivs som en av de interiöra verksamheterna under rubriken ”Kulturhus”. Avsnittet listar de funktioner som kan möjliggöra visionen på platsen Österskans för att framtidssäkra befintliga och tillkommande verksamheter i kulturhuset.

### 2.2.1 Kulturhuset

Intill beskrivningarna finns illustrationer som beskriver proportionerna på satsningen. För att kunna relatera till storleken på befintliga byggnader illustreras även dessa nedan. I skissarbetet har boxarna utgjort underlag för att samordna verksamheter till en byggbar yta.

Volymerna är hämtade från hur de beskrivs i kapitel 2. Detta för att visualisera en volym kopplad till en ändamålsenlig verksamhet. Volymerna är exempel – arbetsvolym – för att ha något att utgå ifrån. De kan komma att förändras i det fortsatta arbetet.

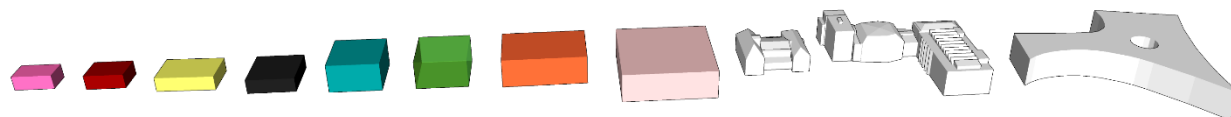
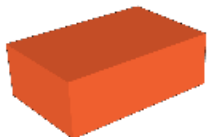


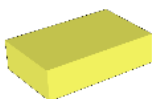
Illustration av alla verksamheter tillsammans i syfte storleksmässigt kunna jämföras med varandra och med befintliga byggnader



### **Konvent- och kongresshall**

Arbetsvolym 1 350 kvm, höjd 16 meter

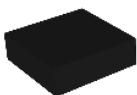
Kulturhusets största lokal och scen. En mångsidig lokal. Professionell gästspelsscen med kortare startsträcka vid evenemang jämfört med en arena. Här finns kapacitet att ta emot sittande publik upp till 1 400 personer, varav 300 i skjutbar gradäng, samt 300 på balkong. Lokalen kommer även fylla ett stort behov av stående publik med större kapacitet, vilket saknas i Halmstad idag. Storleken ger möjlighet att arrangera näringslivsgalor, större konferenser, konvent, kongresser, kommunens återkommande valevent för förstagångsväljare, chefsdagar, revy och möten.



### **Konserthall**

Arbetsvolym 600 kvm, höjd 8 meter

Akustiskt och visuellt anpassad för klassisk musik, akustisk musik och körer såsom Konsertsalen på Kulturhuset Najaden. Med scenkapacitet att ta emot en fullstor symfoniorkester med stor slagverkssektion. Publikkapacitet jämlik nuvarande konsertsal, cirka 400 sittande, fast gradäng.



### **Blackbox**

Arbetsvolym 625 kvm, höjd 8 meter

Blackbox med flexibel yta och flyttbar gradäng som ger en publikkapacitet på 200 sittande eller 400 stående. Används både för dansuppvisningar, konserter, teater, möten samt mindre konvent och kongresser. Är en vidareutveckling av Foajéscenen på Kulturhuset Najaden idag.

## Barnens scen

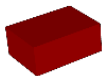
Arbetsvolym 240 kvm, höjd 8 meter



Anpassad för kulturverksamhet för de allra minsta, både till materialval, utformning och skala. Efterfrågan på en sådan scen är mycket stor och kommer användas både av regionen, biblioteken, kulturskolan, skapande skola samt av föreningslivet. Kapacitet 150 personer. Prognosen är att denna scen kommer vara en av de mest frekvent bokade i huset.

## Konsthall

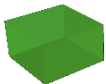
Arbetsvolym 400 kvm, höjd 8 meter



Konsthall anpassad för samtidskonst med tillhörande konstpedagogisk verkstad. 400 kvm utställningsyta. En verksamhet som idag finns på Stadsbiblioteket.

## Fojé och inre kopplingar och flöden

Arbetsvolym 3 000 kvm, höjd 4 meter och uppåt



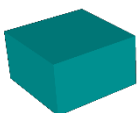
Flexibla ytor som kopplar till central punkt för alla olika flöden och mellan olika delar. En tydlig och lättorienterad yta som även ska kunna delas upp och funktionellt användas för olika teman.

Den publika foajén ska kunna husera cirka 1 700 personer samtidigt som den ska vara omställningsbar och delbar. Vidare behöver den estetiska grundgestaltningen vara hög och tillåtande för omvandling från "vardag till fest". Möjlighet till scen, uppspelsyta, utställningsrum, middagsdukning, pausmingel med flexibla barer ska finnas.

De ej publika ytorna innefattar bland annat loger, backstage, teknikrum samt utrymmen för kapprum, toaletter, städ, förråd, biljettstation, informationsdisk, barservering behöver inrymmas med bibehållen funktion och flexibilitet (cirka 1 000 kvm).

För överblickbarhet, tillgänglighet och trygghet behöver ytorna kunna planeras utan gömda utrymmen.

Gränsdragning ska vara osynlig för besökaren men tydlig för verksamheterna: Med biljett/access kommer du hela vägen, utan biljett och access kommer du "lagom" långt. Besökaren ska känna att den rör sig fritt och den som arbetar i huset rör sig fritt, välordnade flöden utan konflikter.



## **Kulturskola:**

### **Dramasalar**

Två dramasalar på 130 kvm/st. tillsammans med förråd och loger. Verkstad för scen, kostym, rekvisita. I första hand för dramaundervisning men under veckoslut och lov även möjliga att använda för andra teatergrupper och verksamheter.

### **Danssalar**

Fyra danssalar på 130 kvm/st. med anpassade och sviktande golv, spegelväggar och god takhöjd. Omklädning i nära anslutning. För dansundervisning i första hand.

### **Kulturskolans undervisningsrum**

Undervisningsrum av olika slag för alla de ämnen som kulturskolan undervisar i. Cirka 35 lektionsrum, mellan 18–35 kvm. Dessa måste vara akustikbehandlade, överhörningssäkrade, ändamålsenligt utrustade, logistiskt välplacerade med egen elevingång. Med fördel inredda så de även kan användas på tider då det inte sker någon undervisning.

### **Bild- och formsalar**

Tre rum på 60 kvm/st. Ligger i direkt anslutning till keramikrum och grafikrum på 25 kvm/st. Även de med separata ingångar. Närheten till konsthallen främjar samarbete. Stora förvaringsytor som är ändamålsenliga för verksamheten.

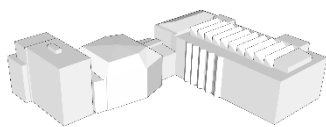
### **Ensemblerum**

Fem rum på 130–160 kvm för ensemblespel och orkesterverksamhet. Stora, akustikbehandlade och med god takhöjd, rum för både undervisning och uppspel. Separat utrymme för större instrumentförvaring.

### **Administration**

Ett antal kontor tillsammans med kök, vilorum, personalrum och personaltoaletter som har en tydlig gränsdragning gentemot de publika delarna. Separat entré för kulturskolans elever och vårdnadshavare för att skapa trygghet och enkelt hantera parallella verksamheter.

## 2.2.2 Befintliga verksamheter på Österskans

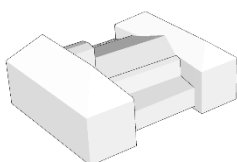


### Halmstads Teater

Positiva effekter med ett kulturhus tillsammans med Halmstads Teater har identifierats. Det finns fördelar med gemensamma ytor så som miljöstation, logistiknav, teknikutrymme, teknik och även personella resurser som kommer kunna komplettera varandra för att stärka platsen och verksamheterna. Att erbjuda ett större utbud av bokningsbara lokaler för evenemang, möten och konferenser tillsammans med ett stort utbud av grupprum, mindre salar och sammantaget ett stort antal toaletter gör att platsen blir mer attraktiv ur ett arrangör- och bokningsperspektiv.

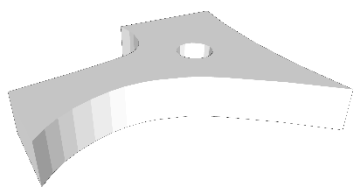
Att vidare kunna ta sig till varandras verksamheter under tak i kombination med goda akustiska förutsättningar där man tar hänsyn till överhörning och ljudläckage som kan bidra till att de olika verksamheterna samtidigt kan pågå parallellt och på så vis göra platsen mer flexibel för både större arrangörer samtidigt som kulturkvarteret fortsätter vara attraktivt för mer intima föreställningar i det mindre formatet.

I och med ett utbud av fler kulturlokaler kan en mer ändamålsenlig disposition för arrangörer och kulturlivet erbjudas när scentid frigörs på de specialiserade scenerna. Ett exempel är scenkonsten som har saknat en naturlig hemvist.



### Nolltrefem

En etablering av ett kulturkvarter på Österskans skapar flera nya möjligheter för målgruppen och verksamheten i Nolltrefemhuset. Liksom beskrivet gällande Halmstads Teater finns här samordningsvinster gällande teknik, scentid, personella resurser etc. Etableringen innebär tillgång till fler typer av lokaler för ungdomsproducerad kultur samt för de demokratiuppdrag som verksamheten har, såsom de cykliska valevent där man samlar alla kommunens förstagångsväljare och som hittills haft svårt att hitta lokaler med kapacitet på över 1 000 ungdomar, med flera. Även Nolltrefem och kulturskolan har beröringspunkter både i målgrupp och till viss del i verksamheten. En nära placering förenklar och möjliggör större samutnyttjande av lokaler och samarbeten, utbyte av målgrupper som kan tillgängliggöra sig verksamheten med mera. Det kommer utredas närmare i kommande skeden.



### Biblioteket

Konsthallen, som idag finns på Stadsbiblioteket, följer med till kulturhuset på Österskans, vilket möjliggör verksamhetsutveckling för den lokalytan för biblioteksverksamheten. Stadsbibliotekets barn- och ungdomsverksamhet är i stort behov av utökade verksamhetsytor och verksamheten kring digital bildning kommer framöver behöva utvecklas. En eventuell flytt av konsthallen kommer oavsett vilken verksamhet som bedrivs i lokalen att medföra kostnader för renovering och verksamhetsanpassning av rummet.

Även gällande Stadsbiblioteket innebär etableringen av ett kulturkvarter på Österskans möjligheter att utveckla samordningen kring teknik, personella resurser, bokningar etcetera.

## 2.2.3 De värdebärande mellanrummen

Mellanrummen, ytor som binder ihop och bjuder in bidrar i allra högsta grad till det livliga och att människor ska stanna till och uppehålla sig här. Mellanrummen är en förutsättning för visionen och för att projektet ska lyckas. På platsen planeras för en serie kulturpräglade parker och torg, sammanlänkade med gator och stråk.



### Nya Österskans torg

I samband med ett nytt kulturhus på Österskans skapas en ny samlingsplats och entrétorg – ett grönt och inbjudande stadsrum som samlar upp besökare och leder dem vidare mot kulturhusets huvudentré. Torget blir även en plats längs Nissanstråket och integreras med Österbro och stadens centrum samt intilliggande parker vilket gör det till en viktig orienteringspunkt och ett nytt centralt, offentligt rum längs Nissans östra kajkant. Platsen förses med grönska och vistelseytor i ett trivsamt mikroklimat, samtidigt som det angränsar till det gröna sambandet längs Nissan. Torget utformas med tydlig koppling till foajén.



### Kapsylparken

Den befintliga Kapsylparken utvecklas till en livfull och vattennära plats. Utvecklingen bör ta fasta på läget intill biblioteket och koppla an till verksamheterna med fokus på barn. I parken kan barnen utforska historiska spår och leka i det gröna. Stadens historiska lager genom utblickar mot slottet och bastionen tydliggörs tillsammans med vallgraven och den gamla stadsmuren. Den kuperade terrängen med amfigradäng kan nyttjas som en utomhusscen. Kapsylparken utvecklas även med en entréyta från norr som kopplar ihop biblioteket med den nya byggnationen.



### Picassoparken

I Picassoparken kombineras det prydliga med det folkliga. Här finns plats både för flanörer och för det publika stadslivet, med bryggor och flytbryggor som förstärker kopplingen till vattnet. Längs Fredsgatan, som ramar in området, växer ett stadsliv fram med service och verksamheter som spiller över till parken och bidrar till puls och aktivitet. Tillsammans blir detta ett ansikte utåt för Österskans och hela kulturkvarteret.



### Teaterparken

Teaterparken utvecklas till en plats där verksamheter kan flytta ut för mindre evenemang. Parken får en samlande roll som binder samman teatern, kulturhuset och nolltrefem, och blir en viktig markör i stadsrummet som entrépunkt för kulturkvarteret österifrån.



### Stråket Österbro – Fredsgatan

Stråket Österbro – Fredsgatan (Kungsfreden) utvecklas till en levande och trygg stadsgata där människor rör sig året om, dygnet runt. Verksamheter som mat och service får en naturlig plats här tillsammans med platser för möjlighet att stanna upp och ta in utsikten över Picassoparken och ut mot Nissan och slottet.



### Stråket Strandgatan – Stadsbiblioteket

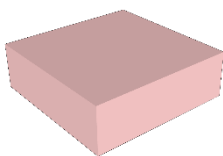
Stråket utvecklas med en gen cykelbana och tydliga gångstråk i nord-sydlig riktning. Viktigt stråk som behöver vara sammanhållet även genom platsen Österskans. Ny byggnation behöver ge goda förutsättningar för detta.



### Nissanstråket

Den del av Nissanstråket som går via kulturkvarteret Österskans ska integreras i det kulturella sammanhanget där närvaron av kulturhuset och stadsbiblioteket är kännbar. För de som ansluter till stråket från Österbro blir detta en entrépunkt till kulturkvarteret och en plats som länkar samman Österskans med staden samt Picassoparken med Kapsylparken. Se även plats "Österskans torg".

## 2.2.4 Hotell



### Hotell

Etableringen av ett hotell på Österskans bedöms som en viktig komponent i helhetsgreppet kring en framtida utveckling av platsen. Hotellverksamheten kan tillföra både service och funktioner som kompletterar och stärker övriga planerade verksamheter, samtidigt som den bidrar till att skapa stadsliv och närvaro över dygnets alla timmar.

Ett hotell möjliggör övernattning för såväl besökare till kongressverksamhet som deltagare och publik vid kulturarrangemang och evenemang i det planerade kulturhuset. Tillgång till logi i direkt anslutning till verksamheterna ökar platsens attraktivitet för arrangörer och gäster och gör det möjligt att ta emot besökare från andra delar av landet och internationellt.

Vidare skapas synergier mellan hotellens restauratörer och övriga publika verksamheter på platsen. En levande restaurangmiljö kan bidra till att aktivera området även under tider då kulturverksamheten har låg aktivitet och erbjuder en naturlig mötesplats före och efter föreställningar, kongresser eller andra evenemang.

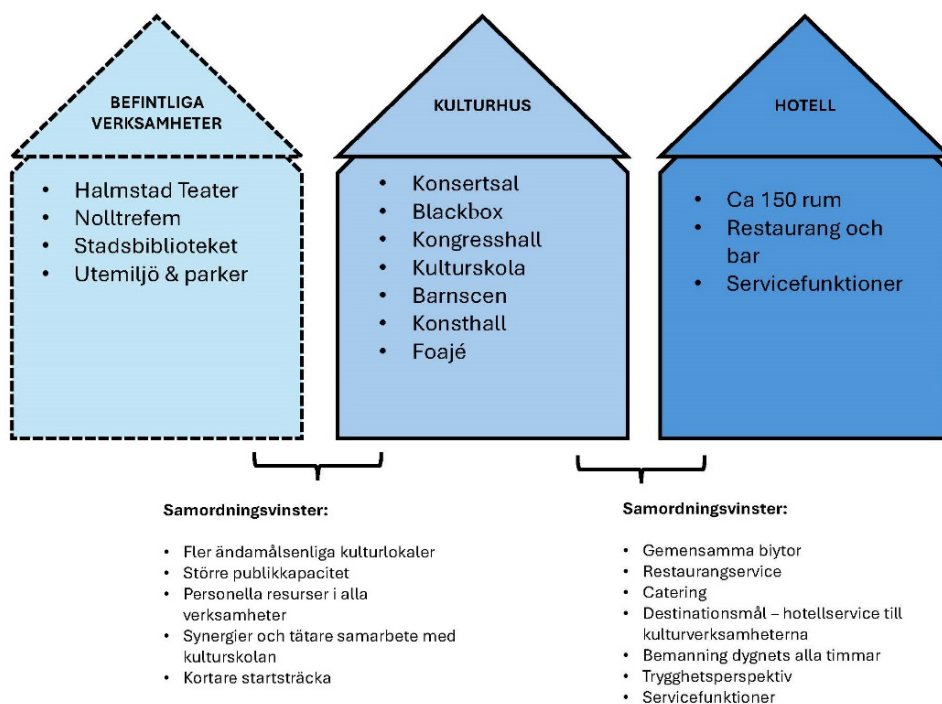
Hotellverksamheten kan därmed bli en viktig del i helheten, särskilt om den samspelar med andra kommersiella funktioner. Det finns därför ett värde i att tidigt i processen pröva olika former av samverkan och affärsmodeller mellan kommun, kulturverksamheter och privata aktörer inom hotell- och restaurangnäringen.

Hotellets behov av bruttoarea (BTA) har i denna förstudie bedömts till cirka 10 000 kvadratmeter. Uppskattningen baseras på tidigare planarbete med hotell och ett antaget behov på cirka 150 hotellrum, med tillhörande gemensamhetsytor såsom reception, lobby, restaurang, kök, teknikutrymmen och övrig service. Bedömningen utgår från tidigare underlag och förslag som inkom i samband med markanvisningstävlingen för platsen, där hotellens omfattning och funktionella innehåll vägts mot platsens förutsättningar och projektets övergripande målsättningar.

Det är dock viktigt att betona att ytan, på samma sätt som övriga verksamheter, inte utgör en exakt uppskattning. I det fortsatta planeringsarbetet bör det finnas beredskap för att hotellverksamheten kan komma att behöva ytterligare BTA, beroende på val av koncept, driftform och marknadsförutsättningar.

## 2.2.5 Samordningsvinster

Schematiskt kan potentialen för samordningsvinster beskrivas skissartat enligt nedan.



## 3. BYGGA

### 3.1 Nuläge och analys

Platsens relation till sin omgivning, tillsammans med analyser, ligger till grund för att kunna svara på var och i vilken omfattning Österskans tål att bebyggas utan att äventyra befintliga värden. I detta kapitel har vi gjort en sammanställning av platsens förutsättningar och möjlig utveckling utifrån förslaget. Med hjälp av en serie med bilder och text förklaras de ställningstaganden som lett fram till ett möjligt byggbart utrymme.

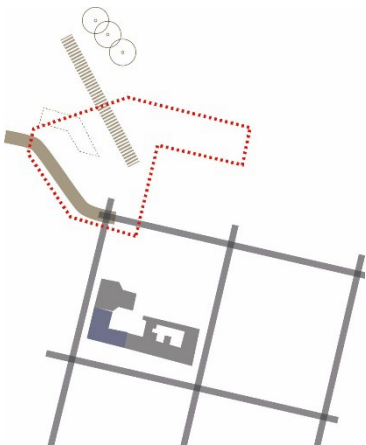
Österskans ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård. Byggnadsvolymer behöver bland annat samspela med östra förstadens rutnätsplan, stadens sammanhållna siluett och jämnhöga bebyggelse för att inte skada riksintressets uttryck. Arbetet har gjorts i tätt samarbete med kulturmiljösakkunnig. Den delen av arbetet finns sammanställd i sin helhet i bilaga 1, Kulturmiljöutveckling Österskans (2025).

#### 3.1.1 Förutsättningar



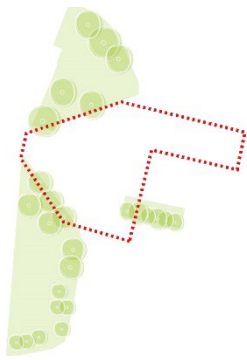
##### Platsen Österskans

Österskans ligger centralt i staden, placerat i förlängningen av Österbro och intill Nissans östra strandkant. Bredvid Österskans ligger de två parkerna Picassoparken och Kapsylparken som tillsammans med stadsbiblioteket och teatern hjälper till att definiera platsen. Den gamla stationsbyggnaden ligger som ett block mellan Kapsylparken och Österskans och skapar en fram- och baksida samt skymmer siktlinjer.



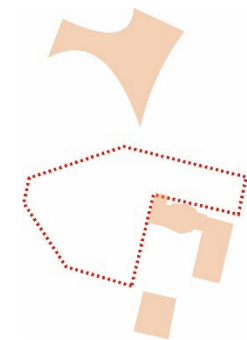
##### Historiska lager och kulturmiljöer

Österskans är en viktig plats ur ett historiskt perspektiv. Möjlig byggvolym behöver ta hänsyn till bland annat vallgravens historiska läge, Strandgatans diagonala sträckning, det sena 1800-talets rutnätsplan och byggnadshöjder som förhåller sig till stadens siluett. Hur hänsyn tagits redovisas ingående i den kulturmiljöutvecklingsrapport som tagits fram och varit en central del av förstudiearbetet. Se bilaga 1, Kulturmiljöutveckling Österskans (2025).



### Parker och träd

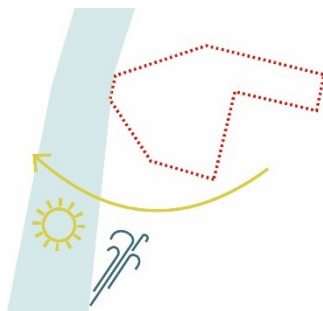
Picassoparken, Kapsylparken och Teaterparken utgör viktig grönstruktur på platsen. Grönstrukturerna är sociala andrum som stöttar platsen och verksamheterna. En mer utförlig beskrivning av de offentliga platserna återfinns i kapitel Verksamheter. Ny bebyggelse behöver ta hänsyn till parkernas värden, knyta an och rama in för att låta parkerna skapa kittet mellan verksamheterna.



### Kulturkvarter

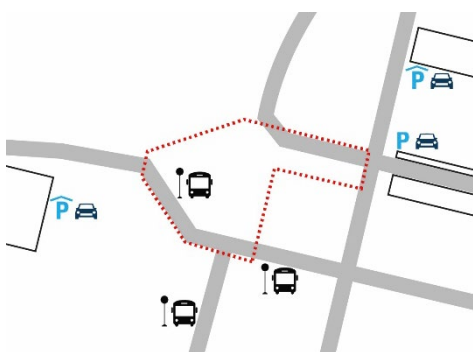
Befintliga kulturbyggnader ger förutsättningar för den nya byggnationens sammanhang och möjligheten för synergier. Ny bebyggelse behöver utveckla samband med befintliga verksamheter och samtidigt tillåta flöden genom platsen för att möjligheten att orientera sig ska vara god.

Ett kulturkvarter med gemensamt nyttjande av entréer, logistik kan aktivera de värdebärande mellanrummen.



### Mikroklimat

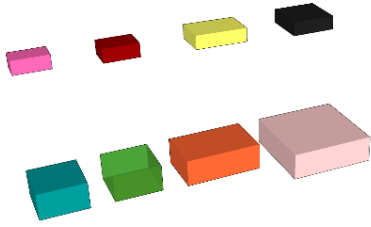
För att utveckla härliga, trivsamma platser och inbjudande entréer till verksamheter måste tillkommande bebyggelse ta hänsyn till platsens solläge, utblickar mot Nissan och den förhärskande vindriktningen.



### Trafik och angöring

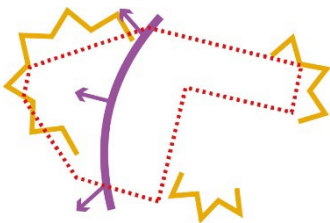
Platsen är helt kollektivtrafikhärlig med möjlig bussangöring för stombuss på Strandgatan och stadsbuss på Fredsgatan. Befintlig gatustruktur gör platsen tillgänglig och möjlig att angöra från flera olika håll. I dessa lägen kan plats för hämta och lämna samt plats för cykelparkering och handikapparkering byggas nära entréer. Kommunala parkeringshus med möjlighet till p-köp finns nära; garaget under Stora torg och garaget på Gamletull. Parkering finns längs gatan samt på markyta bakom teatern. Rätt förutsättningar för trafik och angöring blir en fråga att bevaka genom hela projektet.

### 3.1.2 Utveckling



#### Verksamheter

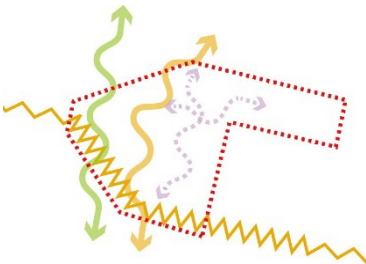
Visionen beskriver att antal funktioner som tar yta och volym i anspråk, totalt cirka 21 000 kvm BTA fördelade mellan önskade funktioner. Yta och höjd för kulturhusets scener är styrda medan BTA för kulturskola, hotell och foajé kan fördelas mer fritt. I skissarbetet har boxarna utgjort underlag för att samordna verksamheter till en byggbar yta. Boxarna finns illustrerade i inledningen till respektive beskrivning i kapitel 2.



#### Framsidor, synlighet och utblickar

Det centrala läget och visionen om att skapa en mötesplats gör att ny byggnation behöver ha framsidor och välkomna besökare från alla håll.

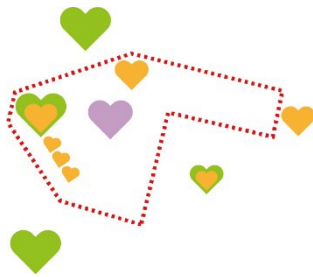
Byggnationen behöver synas och vara en volym att orientera sig kring i staden. Vidare behöver besökaren här kunna blicka ut över Nissan och ha utsikt mot andra delar av Halmstad.



#### Aktiverade rörelsestråk

Byggnationen behöver ta hänsyn till hur gående och cyklister rör sig. Fredsgatan är utpekad stråk för stadsliv samt länk mellan gamla stadskärnan och stationen. Allt eftersom Stationsstaden byggs ut kommer sträckan stärkas som gång- och cykelstråk.

Att kunna röra sig sömlöst längsmed Nissan är en förutsättning liksom att gent kunna röra sig mellan Österbro och stadsbiblioteket, omvägen för gående får inte bli för lång. Att kunna gena interiört i byggnaden, under delar av dygnet är en förutsättning (schematiskt redovisat med lila-streckad linje).

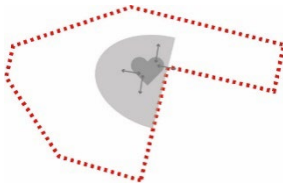


### Mötesplatser – värdebärande mellanrum

Byggnationen behöver tillåta större, öppna ytor i utpekade lägen som kopplar till både utvändiga och invändig verksamhet och skapar förutsättning för att Österskans ska bli en trygg och välbesökt plats.

Samlande mötesplatser med olika funktion och skala behövs på platser runt om den nya byggnationen.

Dessa platser behöver koppla till befintliga platser som parker och stråk. Till viss del behöver även befintliga platser utvecklas för att möta ett nytt sammanhang i kulturkvarteret Österskans. Det behöver även finnas en inre samlingsplats och entré till verksamheterna, en foajé (schematiskt redovisat med lila hjärta).



### Logistik

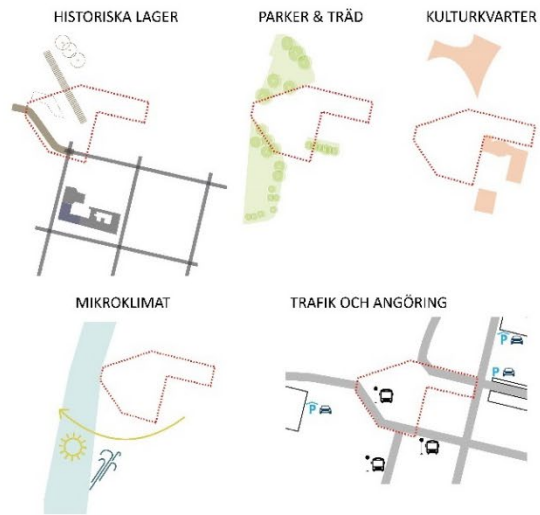
Verksamheterna som planeras på Österskans är beroende av invändiga kopplingar som ger en smidig logistik. Ny byggnation behöver ta hänsyn till kopplingarna inom den nya byggnaden samt mellan den nya byggnaden och befintlig teater. Det finns ett behov av att bygga intill teatern och skapa ett så kallat "tekniskt hjärta".

Bilden nedan sammanfattar analysen med sina olika lager som ligger till grund för var det är möjligt att bygga, en analys som har lett fram till en byggbar yta.

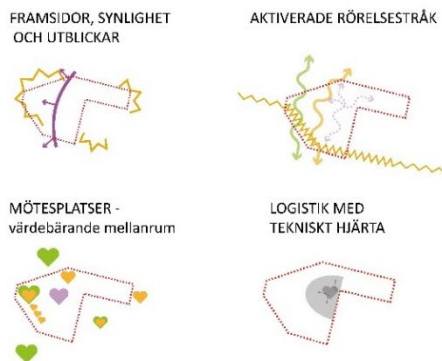
### PLATSEN ÖSTERSKANS



### FÖRUTSÄTTNINGAR



### UTVECKLING



### BYGGBAR YTA



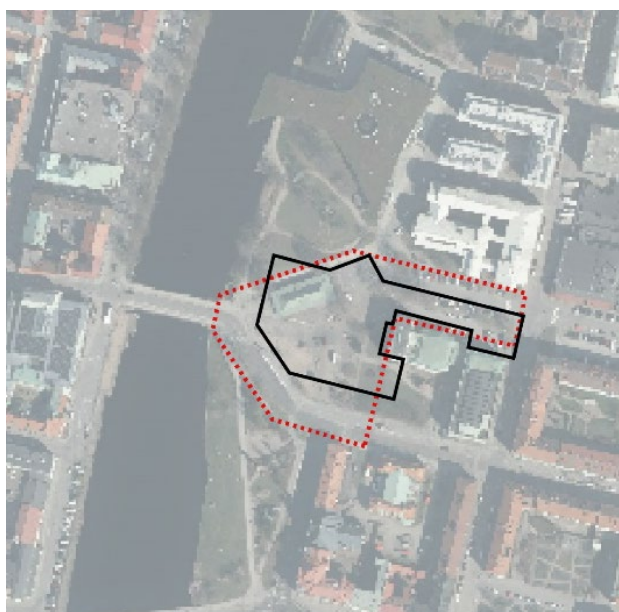
### 3.1.3 Byggbart utrymme

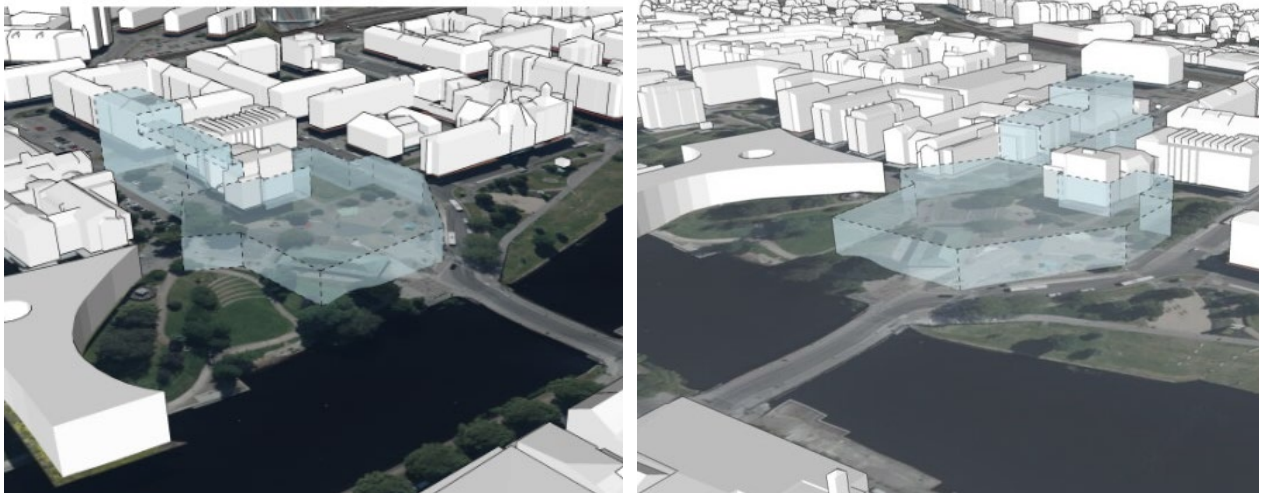
Byggbart utrymme visar var det är möjligt att bygga med hänsyn till genomförda analyser. Hela det byggbara utrymmet är inte lämpligt att ta i anspråk för nya byggnader, se rubrik *Fortsatt bearbetning av byggbart utrymme*.

#### Berättelseburen planering

Arbetet med att ta fram förslag på ett byggbart utrymme har följts av en konsulterande kulturmiljöspecialist. Bedömningen av förslaget påverkan har sin utgångspunkt i modellen Berättelseburen planering. Riksintresset för kulturmiljö byggs upp av olika berättelser, som tar sig uttryck genom olika spår i staden. Med hjälp av värderosor illustrerar rapporten hur tydligt spår från de olika berättelserna kan utläsas samt hur såväl spåren som berättelserna påverkas av det föreslagna byggbara utrymmet. Rapporten ger även rekommendationer för framtida utveckling av platsen, till exempel att materialval och gestaltning med hög verksgrad och kvalitet är väsentligt för att tillkommande volymer inte ska upplevas som dominerande i stadsbilden samt att den idag öppna platsen inte bör byggas igen helt, i stället bör generösa allmänna ytor lämnas obebyggda. Rapporten går att läsa i sin helhet i bilaga 1, Kulturmiljöutveckling Österskans (2025).

Bilderna nedan redovisar inom vilken markyta Österskans tål att bebyggas och inom vilket utrymme i stadssiluetten det är möjligt att bygga.





Byggbart utrymme, från nordväst till vänster samt från sydväst till höger

Byggbart utrymme möjliggör byggnation som kan bidra till ökad läsbarhet av historiska spår så som vallgravens och den gamla stadsmurens riktning i Kapsylparken. Möjlig byggnad kan även placeras intill den diagonala vägsträckningen längs Picassoparken som är en del av riksintresse för den befästa renässansstaden, och på så sätt hjälpa till att definiera gaturummet i denna historiska riktning.

Den lägre höjden i byggbart utrymme motsvarar höjden på stadsbiblioteket och möjliggör en inramning av landskapsrummet i Kapsylparken. Vidare tillåter den lägre höjden stadsbiblioteket att fortsatt ha en framträdande roll vid Nissan. Den lägre höjden innebär också att Immanuelskyrkan blir avläsbar från Axel Olssons gata, vilket är viktigt för orienterbarheten på platsen.

De högre höjderna hålls mot Kungsgatan där de inte förtar Österskans öppna rymd och stadssiluetten. Höjd och bredd har bearbetats för att inte uppfattas som dominerande i stadsbilden men i fortsatt arbete är gestaltning och materialitet viktigt för att byggnationen ska samspela med omgivningen.

Nedan beskrivs några exempel på hur byggbart utrymme har arbetats fram.



Vy från Brogatan påverkas främst i relation till teaterns fasad. Då teatern inte är en utpekad del av riksintresset innebär det inte en negativ påverkan. Dock kan teaterns fasad anses ha ett miljöskapande värde och ursprunglig byggnad bör fortsättningsvis vara urskiljbar. Ny byggnad som placeras inom byggbart utrymme anses inte höjdmässigt vara dominerande från denna vy. Nedtrappning av den högre delen bidrar också till ett mindre dominant inslag i stadsbilden.



Även från Slottsbron har Halmstad teater idag en framträdande roll i stadsbilden och dess ursprungliga volym bör även från denna vy vara urskiljbar. Byggnader som håller sig inom byggbart utrymme bedöms inte som dominerande i förhållande till Immanuelskyrkan och Riksbankshuset, gestaltning och material blir viktiga aspekter att bearbeta.



Från Axel Olssons gata kan en möjlig byggnad uppfattas som barriär då Strandgatans sträckning inte längre är avläsbar från denna vypunkt. Därför är det av vikt att hålla nere höjden på eventuell byggnad så att Immanuelkyrkans torn fortsatt är avläsbar vilket bidrar till att behålla en koppling till Strandgatan.

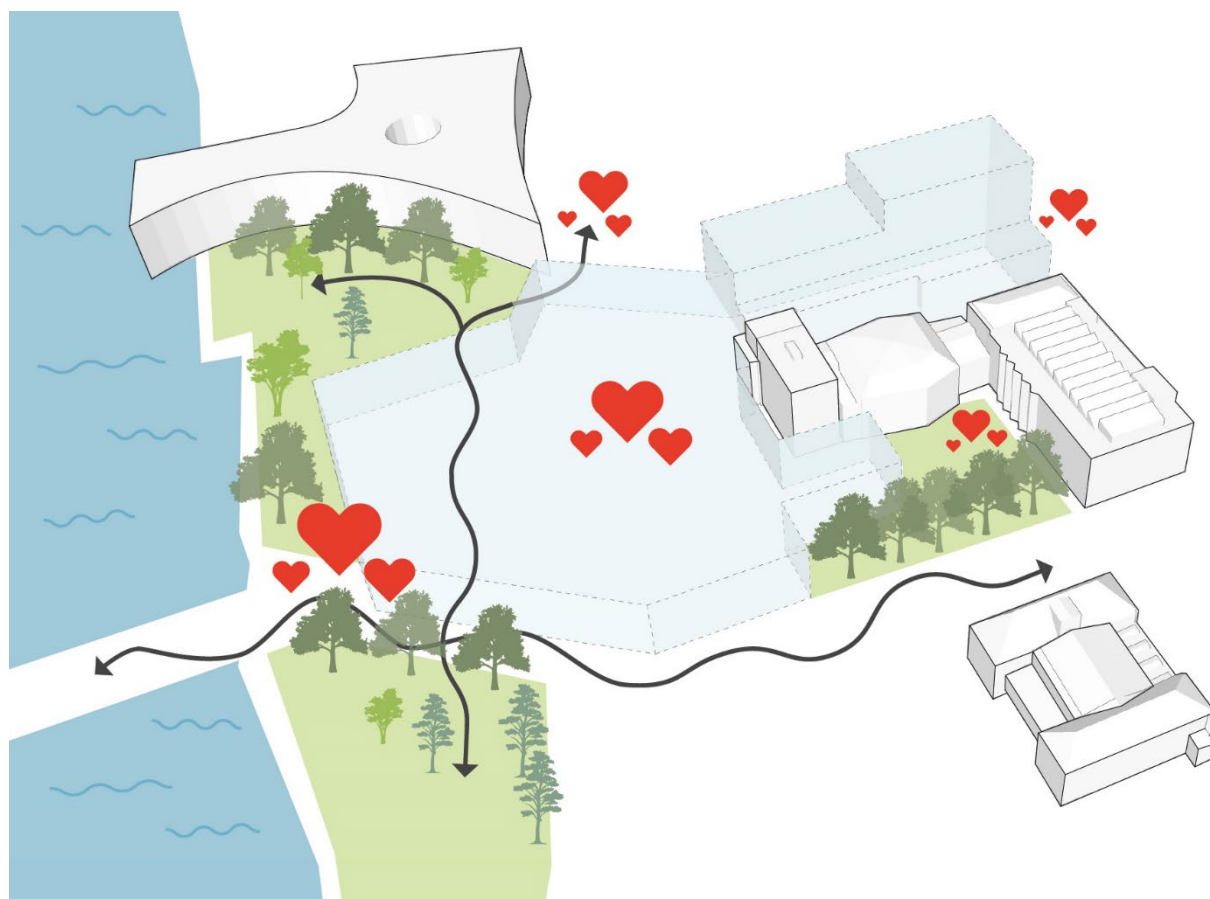
## Fortsatt bearbetning av byggbart utrymme

Det byggbara utrymmet visar inom vilket område det i fortsatt arbete är möjligt att placera och gå upp i höjd med byggnader. I den fortsatta processen kommer det utkristalliseras var större och mindre byggnadsvolymer inom det byggbara utrymmet kan placeras.

Det byggbara utrymmet kommer att brytas upp i mindre volymer för att göra plats för utvändiga stråk och platser som bidrar till goda möjligheter att vistas på och röra sig över Österskans.

Detaljeringsgrad på takvinklar och fasaduttryck på de volymer som gestaltas behöver bidra till att göra Kulturkvarteret levande och inbjudande.

Bild nedan är en visionsbild över Kulturkvarter Österskans där byggnader samsas med nya platser och stråk som tillsammans bidrar till visionen om en levande, dynamisk plats där kultur och kreativitet kan frodas. Befintliga kulturinstitutioner på platsen skapar förutsättningar för kulturella möten, samverkan och evenemang som lockar en bred målgrupp av invånare och besökare.



## Ställningstaganden i analysarbetet och medskick till fortsatt arbete

I arbetet med kulturmiljöutveckling har kulturmiljöskunnig gjort några viktiga ställningstaganden:

- Den idag öppna platsen på Österskans bör inte byggas igen helt. Platsen har historiskt sett varit bebyggd med olika typer av volymer, men förknippas idag med en öppen plats. För att värna de samtida berättelserna, som inte är en del av riksintressets uttryck, bör en generös del av platsen lämnas obebyggd.

- För att visa hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt PBL bör stadsteaterns ursprungliga volym kunna vara urskiljbar.
- Med en medveten gestaltning av volymer närmast Nissan kan uttrycket för den befästa gränsstaden förtydligas och läsbarheten ökas. Det finns därför potential att nya volymer i viss mån kan ha en positiv effekt på riksintresset.
- Materialval och gestaltning med hög verksgrad och kvalitet är väsentligt för att tillkommande volymer inte ska upplevas som dominerande i stadsbilden.

I arbetet med kulturmiljövärden hölls en gemensam workshop tillsammans med politiker och tjänstemän. I denna identifierades några ställningstaganden. De är viktiga och relevanta aspekter att väga in i det fortsatta arbetet med att utveckla och gestalta Österskans:

- Platsen behöver inte en solitär, däremot en modig hantering av volym och fotavtryck.
- Utblickar, överblickar och siktlinjer är viktiga för orienterbarhet.
- Det gröna kan hjälpa till att ta ner skalan och kan som en integrerad del av gestaltningen bli den nya framtiden, till exempel som green tech.
- Det gröna har möjlighet att binda samman parkstråk, väggar, tak.
- Platsen blir en ny nod med ökad tyngdpunkt på kultur med bland annat kulturskola och kulturhus.
- Närheten och kontakten med vatten behöver inte vara lika omedelbar som det moderna biblioteket, men det är fortfarande viktigt att de nya volymerna kopplar till vattenrummet.
- Skapa en "mitt-i-punkt" för någonting som är utanför.

Vidare är nedan aspekter som kommit upp under arbetet med projektet och som ska utvecklas i det fortsatta arbetet:

- Skapa goda samband och bra samverkan mellan inne och ute.
- Gemensamma ytor ska ha god ordning och orientering så att goda flöden underlättas. Huset ska vara lika funktionellt och trivsamt oavsett om det är 200 eller 2 000 personer i huset. Köbildningar eller känsla av trängsel ska minimeras i planeringen.
- Platsen behöver fortsatt bära sin historia och genom sin nya gestaltning väva samman de olika delarna till en fungerande helhet. Det är viktigt att gestaltningen skapar ett tydligt händelsecentrum som bidrar till hela centrala stadens kontext, både genom det sociala sammanhanget och värdeökning genom estetik och god arkitektur.
- Trafik, logistik, angöringsbehov mm påverkar utrymmet som är byggbart och upplevelsen av platsen, till exempel trygghet, trafiksäkerhet och mötet med byggnaderna. Frågan behöver lösas innovativt och integrerat i projektet.

## 3.4 Förslag

Resultatet är att visionen om kulturhus, kulturskola samt hotell och kongresscenter på Österskans är möjlig, volymerna får plats men det är inte helt självklart hur.

Visionen uttrycker önskemål om samordning och samnyttjande av verksamheter för att få till synergier. Platsen kräver just det som visionen och målbilden uttrycker, nämligen samordning och samnyttjande med ett uttryck som ska välkomna alla invånare och besökare till platsen. Den fortsatta processen kommer att innehålla utmaningar avseende detta med nya sätt att använda, äga och förvalta byggytor och platser för att nå målbilden:

- Platsen ska upplevas trygg. (Befolkad dygnet runt, året runt.)
- Byggnader och de offentliga ytorna ska bidra till att invånare och besökare vill vistas i staden och besöka platsen. (Verksamheter, mellanrum och stråk ska bjuda in.)
- Utformning av byggnader och allmän platsmark ska bidra till att den upplevda stoltheten över staden ökar hos alla. (Attraktiv utformning med det lilla extra.)
- Projektet ska bidra till ett mer levande centrum. (Flera verksamheter för olika målgrupper på samma plats.)

### Utmaningar

Det är stora och komplexa volymer att få in på platsen. Förstudiearbetsgruppen har sett att det går men identifierat svårigheter. Den stora kongresshallsvolymen bör förläggas till del av platsen nära Kungsgatan. Om den inte placeras där behöver den troligen placeras mitt på den öppna ytan på Österskans. En sådan placering påverkar rörelsemönster och kan begränsa möjligheten att skapa ett sammanhängande offentligt rum med goda siktlinjer och tillgänglighet. Vidare tas då en stor central plats upp av en funktion som bara används periodvis under delar av året. Ytterligare en svårighet är att byggnadens höjd påverkar riksintresset och behöver grävas ner under mark.

Möjligheten att lösa trafiken kommer att vara en utmaning. Prioriterade frågor i det fortsatta arbetet är lösningar för ett omfattande angöringsbehov och utredning av parkeringsbehovet som samtidigt tillgodoser trygga, trafiksäkra miljöer. Utvecklingsförslaget innebär stort behov av logistik. Det logistiska behovet behöver lösas både utanför och innanför byggnaderna. Dessutom hänger de båda delarna ihop och är beroende av varandra. Ett kulturhus med flera funktioner, så som konserthall, konsthall och blackbox kräver en logistisk lösning som möjliggör för leverans hela vägen fram till scenen. Leveransbehovet till planerade verksamheter är omfattande och kräver mycket utrymme. När utformningar av dessa platser studeras närmare behöver hänsyn tas till gående och cyklisters säkerhet och upplevda trygghet. Det handlar dels om trafiksäkra faktorer, även för att logistiska utrymmen, som lätt blir likt baksidor, inte ska upplevas otrygga att röra sig genom och därmed bilda en barriär.

En viktig fråga i det fortsatta arbetet är hur hotellbyggnaden ska placeras och organiseras i relation till övriga funktioner på platsen. Om hotellet byggs som en fristående volym kan genomförandet förenklas. En sådan lösning innebär att hotellet kan byggas och ägas av en privat aktör, utan att ingå i gemensamma byggnadsdelar eller fastighetsbildningar med kommunala funktioner. Det ger en tydligare ansvarsfördelning i bygg- och förvaltningskedje och minskar behovet av samordning.

Om hotellet i stället placeras ovanpå kongresshallen uppstår mer komplexa genomförandefrågor. Det kan kräva 3D-fastighetsbildning samt avtal kring investering, ägande och samnyttjande av ytor. Ansvarsfrågor i både bygg- och driftskede behöver då hanteras gemensamt mellan kommunen och externa aktörer, vilket kan öka projektets komplexitet.

### 3.4.1 Processredovisning

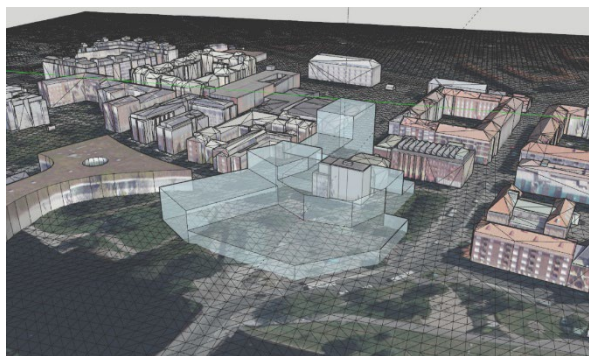
Processen för att kunna svara på om visionen får plats har inneburit undersökande i en 3D-modell utifrån två frågeställningar:

- **Byggbart utrymme på platsen** – var och hur är det möjligt att bygga på Österskans?
- **Behov av utrymme utifrån verksamheter och samband** – hur stor plats tar verksamheterna samt hur behöver de vara sammankopplade?

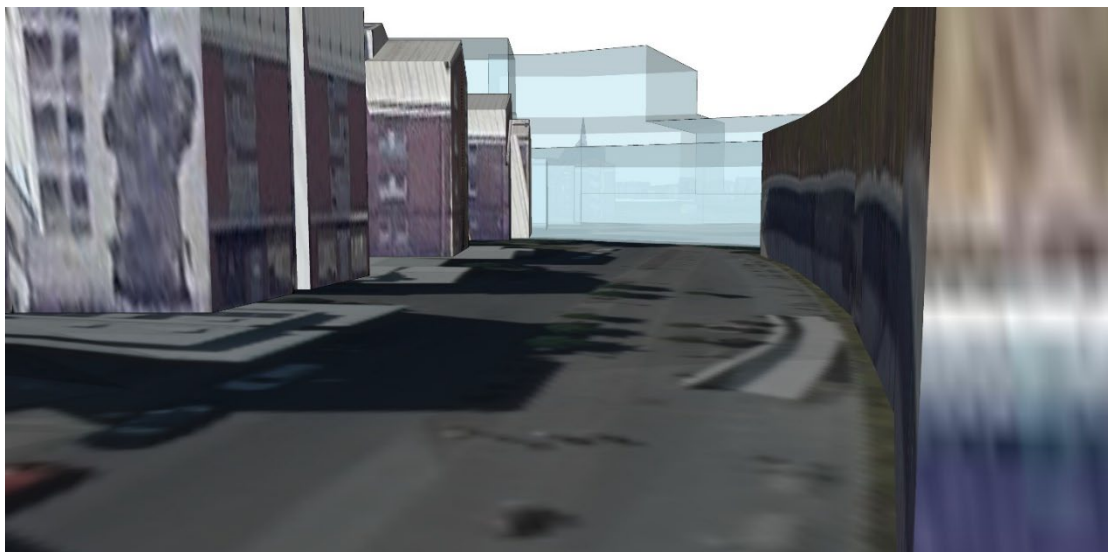
#### Byggbart utrymme på platsen

I arbetet har hänsyn tagits till platsens förutsättningar såsom orienterbarhet, flöden, trafik och grönstruktur tillsammans med kulturmiljö för att svara på var platsen tål att bebyggas. Möjligheten att utveckla platsen utan att riksintresset utsätts för risk för påtaglig skada har undersökts med hjälp av siktlinjer och vyer i samverkan med kulturmiljöskunnig. Volymerna har studerats på långt och nära håll, från känsliga och mindre känsliga punkter vilket har resulterat i ett byggbart utrymme. Begräsningarna för det byggbara utrymmet har modifierats under arbetets gång.

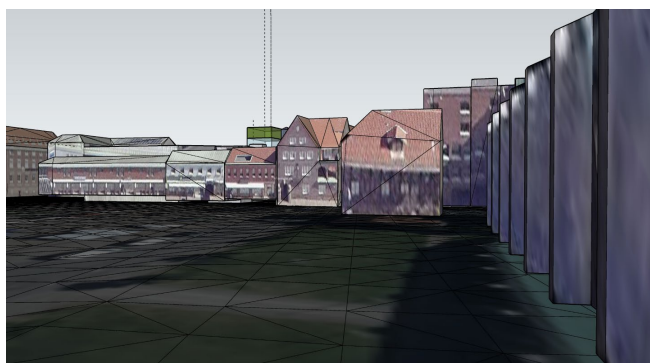
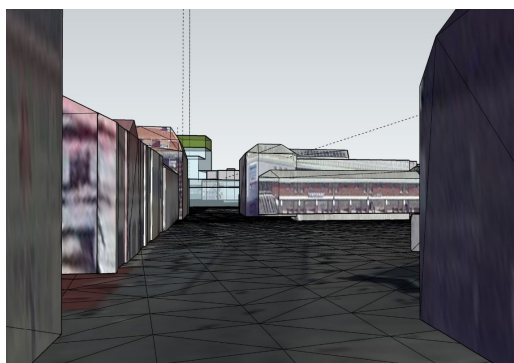
Nedan bilder visar på hur arbetet sett ut med exempel på hur höjder och lokalisering av byggbart utrymme flyttats runt för att anpassas till vyer på nära samt på långt håll.



Illustrationerna ovan visar på tidig utbredning av byggbart utrymme som inte anses samspela med riksintresset uttryckt i de historiska spår som finns i Kapsylparken eftersom läsbarheten av den gamla vallgraven går förlorad. Högre volymer intill biblioteket blir ett alltför dominerande inslag och teatern är inte urskiljbar.



Tidig utbredning av byggbart utrymme skymmer vyn mot Immanuelskyrkan sett från biblioteket. Vyn är viktig för orienterbarheten på Österskans samt för att kyrkan är ett uttryck för del av riksintresset. Här saknas helt koppling till Strandgatan från Axel Olssons gata.



Illustrationer ovan visar på hur byggbart utrymme i tidigt skede hade en högre volym (illustrerat i grönt) som möter upp befintliga byggnader och får ett dominerande intryck i vyer från Brogatan respektive Stora torg i hörnet Kyrkogatan-Köpmansgatan.

### Behov av utrymme utifrån verksamheter och samband

För att kunna undersöka om verksamhetens tillkommande volymer kan rymmas inom det byggbara utrymmet har vi behövt placera dem och undersöka hur de kan få plats tillsammans. Vårt uppdrag har inte varit att redovisa var verksamheterna ska ligga utan placeringen har endast använts i undersökande syfte. Arbetet har utförts tillsammans med verksamhetsakkunnig för att få en förståelse för vilka verksamheter som ungefärligt behöver hänga ihop och vilka som har störst logistikbehov.

Nedan redovisas bilder från skissprocessen där verksamhetens volymer är placerade utifrån vilket samband de kan tänkas behöva ha med övriga verksamheter samt hur de förhåller sig till det byggbara utrymmet. Vissa av verksamhetsvolymerna kräver en bestämd form medan vissa är möjliga att justera i utformning. Kulturskolan och hotellet är exempel på volymer som är mer formbara. Bilderna nedan

är en del av processredovisningen och ska därmed inte läsas som förslag på placering av verksamheterna. Placering av de olika verksamheterna behöver studeras vidare i kommande skede.

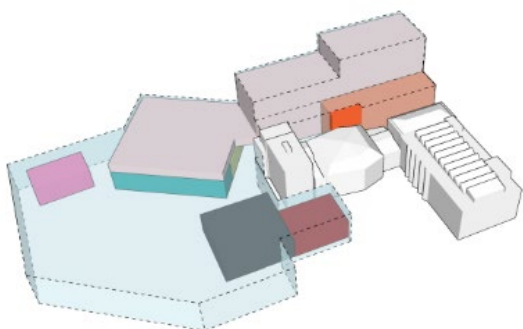


Illustration visar verksamheternas volymer inom det byggbara utrymmet. Denna placering innebär att byggvolym för hotell är utdragen ovanpå andra verksamheter. Konserthall ligger inom volymen för kulturskola.

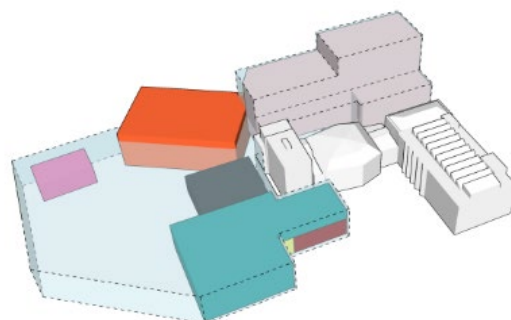


Illustration visar verksamhetens volymer i relation till det byggbara utrymmet. Denna placering innebär att hotellet är placerat separat från kulturhuset. Bilden visar också utmaningen att få plats med Österskansalen framför teatern. Höjden utmanar och flödena över platsen begränsas. Konserthall ligger inom volymen för kulturskola.

## 4. FINANSIERING

### 4.1 Nuläge

#### Kulturhuset Najaden

Hyran för de två förvaltningarna som idag hyr Kulturhuset Najaden uppgår år 2025 tillsammans till 10 892 561 kronor, totala ytan är 5345 kvm.

En viktig framgång på Kulturhuset Najaden är den kulturpolitiska subvention som föreningar drar nytta av. Under 2024 hyrde externa aktörer de publika lokalerna som genererade intäkter på strax över en miljon kronor.

Hyresavtalet med fastighetsägaren löper ut 2032 för kulturskolan och 2033 för kulturförvaltningen.

### 4.2 Analys av förslaget

Förslaget bedöms vara genomförbart. Både ett kulturhus med kulturskola i skala motsvarande alternativ 1:1 och Kulturkvartersalternativet är möjliga att förverkliga. Kulturkvartersalternativet medför dock flera utmaningar, framför allt eftersom det bygger på en kombination av kommunal och privat investering, ägande och nyttjande. I dagsläget rymmer Kulturhuset Najaden verksamheter fördelade mellan två kommunala förvaltningar, vilket har krävt nya samordningsformer. I det nya förslaget kommer flera kommunala förvaltningar, bolag och externa aktörer att samsas i huset, vilket kräver både tydliga avtal och samverkansorganisering.

Inom ramen för förstudien har övergripande bedömningar gjorts kring hur ansvar för investering och ägande kan fördelas, samt schablonmässiga uppskattningar av projektets kostnader. Någon detaljerad analys av hur kulturhus och kongress ska ägas, förvaltas och drivas har inte genomförts i förstudien.

#### 4.2.1 Ägande och ansvar

Förslaget i denna förstudie omfattar flera olika verksamheter med skilda förutsättningar vad gäller finansiering, ägande och drift. Några delar bedöms bäst lämpade att ägas och förvaltas av kommunen, medan andra lämpar sig för privat investering. För vissa funktioner kan olika lösningar vara möjliga beroende på hur projektet organiseras i nästa steg.

Förstudien har inte omfattat en djupgående analys av ägandeformer, samarbetsmodeller eller lösningar för förvaltning, drift och nyttjande. Båge alternativ kommer innebära ökade driftskostnader. Dessa frågor behöver studeras vidare i kommande skeden, i dialog med externa aktörer och med utgångspunkt i Halmstads kommuns riktlinjer för lokalförsörjning.

Förstudierna för Skellefteå och Eskilstunas kulturhus visar att varje stad har hittat sin egen lösning för ägarskap, finansiering och drift. Det finns inte någon generell modell att följa, utan förutsättningarna

varierar beroende på lokala behov, organisation och platsens förutsättningar. I Myndigheten för kulturanalys rapport Kulturhus i Sverige (maj 2025) konstateras att ägandet av kulturhusbyggnaden varierar stort runtom i Sverige, att de i många fall ägs av kommunen på olika sätt (antingen i förvaltning eller kommunalt bolag), men i vissa fall hyrs lokalerna av en stiftelse eller ett privat företag, ofta som en del av ett långvarigt samarbete.

I enlighet med Halmstads kommuns riktlinjer bör byggnader som inrymmer kommunal verksamhet ägas och förvaltas av kommunen. Detta gäller exempelvis lokaler för kulturskola och kulturhus, som bedöms vara en kommunal investering. Det omfattar majoriteten av de föreslagna byggnader och funktioner som redovisas i kapitel 2 *Verksamheter och samband*.

Förslaget innehåller även utrymme för hotellverksamhet. Förutom hotellrum bedöms hotellet omfatta restaurangdel och ett större kök som kan användas vid olika evenemang. Denna del av projektet ska byggas och ägas av en privat aktör. Marken är kommunal och behöver därför markanvisas till en exploatör. Hotellet finansieras externt och markanvisningen förväntas generera en i sammanhanget mindre intäkt till projektet.

En kongress- och konventlokal ingår också i förslaget. Denna funktion skulle kunna byggas och ägas av antingen kommunen eller en privat aktör, eller gemensamt. Oavsett lösning är det troligt att kommunen och hotelloperatör eller annan aktör kommer att behöva samverka kring hyra, förvaltning och nyttjande. Exakt hur ett sådant samarbete kan utformas behöver utredas vidare. Det finns exempel från andra kommuner att dra lärdom av, men den slutliga modellen behöver anpassas efter Halmstads förutsättningar.

Exempel på ägandeskap:

<b>Rum/funktioner</b>	<b>BTA</b>	<b>Ägandeskap</b>
Kongresshall	1 350	Kommunalt och/eller privat. Exempel finns på ägandeskap och drift av privat aktör. Likaså exempel på kommunal drift i förvaltningsform eller i kommunalt bolag. Exempel finns även på delat ägandeskap kommun och privat aktör.
Konserthall	600	Kommunalt
Blackbox	625	Kommunalt
Kulturskolan – undervisning	3 000	Kommunalt
Föreningslivet/övriga bokningsbara lokaler	500	Kommunalt
Servering/restaurang/bar	300	Byggs delvis kommunalt och delvis privat beroende på hotell och utformning – drivs däremot privat
Loger/backstage	1 000	Kommunalt/Privat
Kontorsplatser	600	Kommunalt
Entré & foajé	3 000	Kommunalt/privat – vid hotell kommer denna gränsdragning vara osynlig för besökare men tydlig för verksamheterna.
Konsthall	400	Kommunalt
Barnscen	240	Kommunalt
Hotell	10 000	Privat

#### 4.2.2 Uppskattning av kostnader

I arbetet med förstudien har en översiktlig uppskattning av förslagets investeringskostnad gjorts. Det är viktigt att påpeka att presenterade uppskattning är osäkra och baserade på erfarenheter och schabloner snarare än faktiska beräkningar. Noggrannare kostnadsbedömningar kräver ett fortsatt arbete med framför allt lokalprogram.

## Exploateringskalkylen

Exploateringskalkylen omfattar de kostnader och intäkter som är förknippade med att iordningsställa marken för bebyggelse och allmän plats. Kalkylen inkluderar kostnader för åtgärder som krävs för att möjliggöra exploatering, såsom framtagande av detaljplan med tillhörande utredningar, eventuell marksanering eller arkeologiska undersökningar, ledningsomläggningar samt fastighetsjuridiska åtgärder.

De totala exploateringskostnaderna har i detta skede bedömts uppgå till cirka 60 miljoner kronor. Den största enskilda kostnadsposten avser utbyggnad av allmän plats, däribland gator, torg och parkytor, vilken har uppskattats till cirka 50 miljoner kronor.

På intäktssidan har en bedömd markförsäljning av hotellfastigheten inkluderats, med ett uppskattat värde om cirka 35 miljoner kronor. Detta innebär att kalkylen, i sin nuvarande form, visar ett negativt nettoresultat och att intäkterna inte fullt ut täcker de bedömda exploateringskostnaderna.

Det är viktigt att understryka att kalkylen är översiktlig och bygger på antaganden som behöver fördjupas i kommande skeden, i takt med att planering, utformning och markanvändning konkretiseras.

## Investeringskalkylen

Investeringskalkylen bygger på omvärldsbevakning av liknande byggnader samt att kalkylen är verifierad av projektavdelningen. Kvadratmeterpriset är avsevärt högre än andra lokalprojekt men förklaras av att byggnaden är installationstät och har höga och kostsamma akustikkra. Byggnaden kommer förmodligen ha ett arkitektoniskt uttryck som sticker ut vilket också bidrar till den högre kostnaden.

Siffrorna som redovisas nedan är schablonmässigt framtagna och inte resultat av en regelrätt ekonomisk kalkyl. Syftet är att ge en uppfattning av storleksordningen på den totala projektkostnaden.

Alternativ	Investering	Projektering	Inventarier	Exploatering	Total investeringskostnad	Hyra	Yta (kvm)
1:1	320	15	25	60	420	17	6 325
2050	600	30	50	25	705	29	11 615

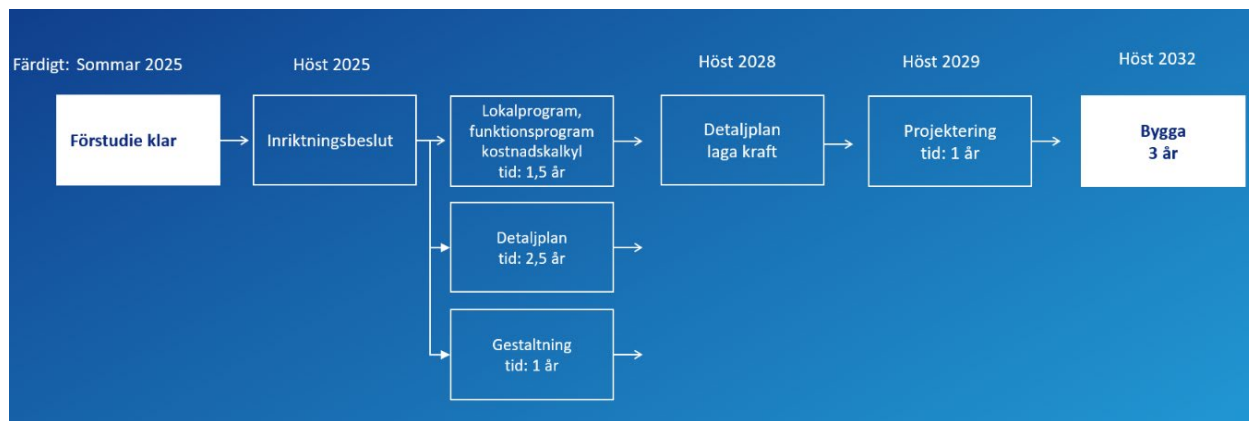
Alla kostnader är redovisade i miljoner kronor

## 5. GENOMFÖRANDE OCH VIDARE ARBETE

### 5.1 Genomförande

Inriktning kulturkvarter Österskans med kulturhus, kulturskola, hotell och kongress kan genomföras, men kräver ett långsiktigt arbete i flera steg. Vissa delar kan påbörjas parallellt, men arbetet behöver följa en struktur där innehåll och verksamhet leder processen. Nedan beskrivs de steg som bedöms som nödvändiga för att ta projektet vidare.

Tidsåtgång och uppskattad färdigställandetid ska ses som grova uppskattningar och förutsätter att projektet löper på utan större störningar.



#### Inriktningsbeslut

Det krävs ett politiskt beslut om att gå vidare med visionen för Österskans. Beslutet bör vara att ge ett uppdrag att ta fram ett lokalprogram och ett funktionsprogram, inleda detaljplanearbete samt fortsätta utreda finansiering, genomförande och samarbetsformer.

#### Lokalprogram och funktionsprogram

Arbete med lokalprogram behöver vara det moment som först leder projektet vidare efter förstudien. Ett lokalprogram beskriver vilka verksamheter som ska inrymmas i kvarteret, vilka behov de har och hur lokalerna kan organiseras och hur väl de knyter an och griper tag i sin omgivning. Det innehåller krav på ytor, funktioner och samband mellan olika delar. Funktionsprogrammet kompletterar med beskrivningar av tekniska, logistiska och andra funktionella behov. Programarbetet skapar en gemensam grund för alla inblandade och behövs för att kunna ta nästa steg i både gestaltning och planläggning. Erfarenheter från bland annat Najaden och exempel från andra kommuner bör tas tillvara.

## Arkitektur, gestaltning och kulturmiljö

Projektet har tidigt formulerat en målbild med inriktning att ambitionsnivå avseende arkitekturen är hög i projektet. Det speglar väl den inriktning Halmstad har, att utveckla samhällsbyggandet genom estetisk omsorg i arkitekturen. Platsen är viktig genom det centrala läget i staden och ger en unik möjligheten att utveckla centrum. Detta kräver stor gestaltungsomsorg med målet att lägga till identitetsstärkande arkitektur. Med grund och stöd i alla de fem värden som finns i arkitekturpolicyn kan projektet utvecklas vidare.

Slutresultatet kommer behöva ha sin grund i det arbete som är gjort tillsammans med kulturmiljösakkunnig i förstudiearbetet. Detta utgör underlag för det fortsatta arbetet för att behålla, beakta och berika den historiska platsen.

Gestaltningen är ett vidarearbete av lokal- och funktionsprogrammet. Gestaltningen ska vara en naturlig fortsättning på de ställningstagande som görs i lokalprogrammet och ambitionen hög från helhet till delar och detaljer. Gestaltningen ska inte bara öka läsbarheten av flöden inne och ute utan även ge en tydlig orienterbarhet som kopplar väl till omgivningens flöden. Byggnaden ska samspela väl med stadsbilden som helhet och med platsens karaktär.

Framöver behöver beslut fattas om hur gestaltningen ska tas fram för att nå bästa resultat och verkshöjd. Detta är en kärnfråga i det fortsatta arbetet, genom till exempel arkitekttävling eller kvalificerad upphandling.

## Detaljplan

Detaljplanen kan startas samtidigt som lokalprogrammet börjar tas fram. Det kommer dock inte i ett tidigt skede finnas så mycket att ta ställning till i planarbetet mer än att initiera eventuella kompletterande utredningar. Platsen Österskans är redan som en konsekvens av tidigare projekt relativt väl utredd. Förhoppningsvis består framtida utredningsbehov av kompletteringar till redan genomförda utredningar eller utredningar som konsekvens av att byggnation byter läge i ett bearbetat lokalprogram/gestaltungsförslag.

## Projektering

Projekteringen bedöms som ett omfattande och komplext moment. Det beror främst på att byggnaden ska rymma verksamheter med särskilda krav, exempelvis avancerad teknik, akustik, flexibilitet och publik funktionalitet. Sådana lokaler kräver mer omfattande och specialiserad projektering än standardbyggnader.

Det är inte troligt att projekteringen kan inledas innan detaljplanen har vunnit laga kraft. Att påbörja projektering innan planen är antagen och klar innebär en ekonomisk risk, eftersom det då ännu inte är säkert att projektet kan genomföras.

## Byggtid

Själva byggnationen har i detta skede bedömts ta cirka tre år. Det är dock inte självklart att hela projektet kan byggas samtidigt. Omkringliggande ytor är begränsade, vilket påverkar möjligheterna för etablering och logistik. Därför kan det bli nödvändigt att genomföra byggnationen i etapper. Ett sådant upplägg skulle innebära att byggtiden förlängs och att olika delar tas i bruk vid olika tidpunkter. Ställningstaganden om etappindelning bör göras i samband med fortsatt planering och projektering.

## 5.2 Fortsatt arbete

### Ägande- och samarbetsstrukturer

Fortsatt kunskapsinhämtning och analys av hur olika delar av förslaget ska ägas och vilka parter som tar investering för vissa specifika delar av förslaget. Vidare arbete krävs även för att hitta lämpliga strukturer för förvaltning, hyra och nyttjande av de lokaler som ska hyras ut.

### Investeringsanalys

Förstudien har inte omfattat någon investeringsanalys ur ett samlat kommunalt perspektiv. I det fortsatta arbetet behöver en sådan analys genomföras för att väga projektets kostnader mot dess förväntade värden och effekter. Detta hanteras lämpligast inom ramen för det årliga arbetet med lokalförsörjningsplanen och budget.

### Etappindelning och tillfälligt bygglov

Projektets omfattning och platsens begränsade ytor innebär att en etappindelning av utbyggnaden sannolikt kommer att behövas. Det gäller särskilt i relation till samordningen mellan olika verksamheter, genomförandet av nytt torg samt tillgängliga ytor för bygglogistik och etablering. Det praktiska genomförandet bedöms som komplext och behöver studeras vidare i kommande skeden, inklusive hur olika etapper kan planeras och samordnas över tid.

Det tillfälliga bygglovet för Kulturhuset Najaden löper ut år 2030. Vad detta innebär för verksamheterna, både i ett genomförandeskede och vid eventuell fördröjning, behöver analyseras ytterligare. Frågan behöver också vägas in i tidsplaneringen för fortsatt planering och genomförande av Österskans.

## Samhällsekonomisk analys

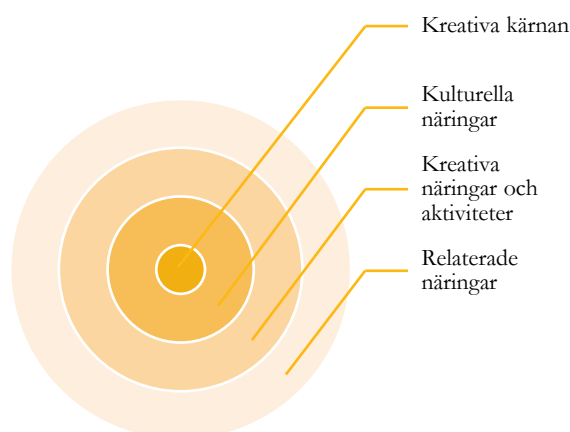
Om efterfrågan och behov finns föreslår projektgruppen att en samhällsekonomisk analys genomförs i senare skede, i samband med att en noggrannare kostnadskalkyl tagit fram.

## 6. Kort översikt samhällsekonomiska effekter

Ett projekt av den här komplexitetsgraden har många samhällsekonomiska- och sociala effekter, varav ett fåtal lyfts nedan. I fortsatt arbete kan fler perspektiv lyftas och beräknas.

### 6.1 Kultur som dragningskraft

I dagens samhälle ser vi en tydlig trend där människor i allt högre utsträckning väljer att flytta till platser som erbjuder en livsstil som matchar deras värderingar och intressen, så kallad livsstilmigration. Kultur är en viktig beståndsdel i detta. Det finns en stark koppling mellan kultur och tillväxt, och kulturen fungerar som en indikator om platsens tolerans och öppenhet. Detta bekräftas bland annat i en rapport som Fastighetsägarna och SOM-institutet gav ut som konstaterar att städer med kultur har en positiv befolkningsutveckling (Charlotta Mellander och Rudolf Antoni, 2006). KTH konstaterar också att kultur spelar en nyckelroll i konkurrensen mellan städer, samt i att attrahera välutbildade (Göran Cars, 2006). Många konstnärer och kulturarbetare är högutbildade och om en kommun utvecklar förutsättningarna för konstnärligt skapande innebär det möjligheter för konstnärer och kulturarbetare, de som kallas ”kreativa kärnan”, att bo och verka på platsen, och med sig har de kompetenser inom bland annat problemlösning, materialkunskap, entreprenörskap, innovation, som är eftersökta inom många branscher. Om aktörerna i den kreativa kärnan har goda förutsättningar, skapas konst och kultur som sedan omgivande branscher använder i sina affärsmodeller, de sprids utåt som ringar på vattnet.



Figur föreställande de kulturella och kreativa branschernas kärnvärden (KKB)

Branschnätverket Kreativ sektor utkom med nya siffror gällande de kulturella och kreativa branscherna i Sverige i mars 2025. De konstaterar att ”de kulturella och kreativa branscherna skapar stora värden för den svenska ekonomin och bidrar betydande till landets tillväxt, export och sysselsättning. Svensk kultur och kreativitet gör avtryck i hela världen, inte bara ekonomiskt utan också genom att beröra, underhålla och försköna världen. De bidrar med känsla och stil, sätter bilden av Sverige och formar framtiden.” Dessa näringar sysselsätter 250 000 personer och genererade 2023 en sammanlagd omsättning på över 650 miljarder kronor. Bara musikexporten i Sverige uppgår till 5,4 miljarder kronor, en bransch med potential för Halmstad med den musikhistoria vi har här. Den väntar på att utvecklas.

Halmstad strävar efter att bli en hemstad, kunskapsstad och upplevelsestad – en plats där du kan få ut mer av livet. Ett kulturkvarter på Österskans skulle starkt bidra till den identitet Halmstad eftersträvar och bidra till att Halmstad närmar sig positionen som den innovativa, kustnära residensstaden. Lockar Halmstad fler människor med högre utbildningsnivå att bosätta sig här bidrar det också till auran av innovation, och kan stimulera näringslivet i alla branscher.

En stad med starka kulturinstitutioner utstrålar självkänsla, något som kan färga av sig både på hur boenden, besökare och näringsidkare uppfattar staden. Kulturellt kapital är en viktig faktor som påverkar både välbefinnande och näringslivet. Allmänbildning och kulturell bevandring är en av de mest statusgivande faktorerna i Sverige. Handelshögskolan i Stockholm har en professur i ”art and innovation” och har gjort om flera av sina klassrum till hela konstinstallationer av några av vår tids största konstnärer. Detta för att uppfylla sin mission: *“We want to graduate decision makers who exhibit a Fact and science-based mindset, Reflection and self-awareness, Empathy and cultural literacy and Entrepreneurship and responsibility.”* Kulturellt kapital är också viktigt för näringslivet. Ett kulturkvarter med väl ansedda kulturinstitutioner kan bli en plats både för förkovring, och en plats att ta sina kunder, leverantörer, styrelse och andra viktiga samarbetsparter på alltifrån företagsluncher, konferenser, föreställningar, släktmiddagar och uppspel med barnbarnen. Ett hus för hela livet.

## 6.2 Framtidens kulturarv

Ett kulturkvarter på Österskans knyter an till Halmstads långa tradition av att vara kulturstad. Det blir ett sätt att ta vara på kulturarvet och samtidigt ge det förutsättningar att följa med in i framtiden. I kulturmiljöutveckling Österskans (Attikan 2025) som bilagts denna förstudie står på sida 11 ”Likt många andra svenska städer på 1950-talet försökte Halmstad kommun att locka arbetskraft. Ett led i att skapa en attraktiv stad blev byggandet av Folkets hus, Halmstads Teater och det stadsbibliotek som stod färdigt 1953. Tillsammans kom institutionerna att bilda ett kulturkluster vars ursprungliga syfte var att göra staden till en lockande ort att bo, arbeta och verka i. Klustret kompletterades 2006 med det nya stadsbiblioteket.” Utvecklingen mot ett kulturkvarter i Halmstad ligger i linje med den utveckling som går att se i många andra städer i Sverige och Europa, där man har identifierat att satsningar i kultur både är en investering i platsens kulturarv och ett sätt att ta staden in i en ny tid.

## 6.3 Demokratiska aspekter och förutsättningar för ungas skapande

För barn och unga erbjuder kulturkvarteret på Österskans viktiga delar för både lärande, nöje och utveckling. Fler scener i Halmstad innebär fler möjligheter för unga att uppträda, utvecklas och ta nästa steg i sitt skapande. Det innebär också fler möjligheter att ta del av kultur som tidigare inte visats i hemstaden, och fler möjligheter att arrangera och hitta ett sammanhang. Att fler barn och unga får geografisk, ekonomisk och konststartsmässig möjlighet att utöva kultur bidrar till barn och ungas hälsa, självutveckling och måluppfyllelse. Det finns också effekter i form av sammanhang, bildning och demokrati samt färdigheter och hantverkskunnande, kopplade till barn och ungas skapande. Vill man bygga ett samhälle med kreativa och uppfinningsrika människor är det viktigt att barn får möjlighet att utveckla sitt eget skapande och hitta sin egen röst.

I en studie av Kulturens hus i Luleå (2010) kunde man ur ett samhällsekonomiskt perspektiv se att kulturhuset skapat ekonomiska värden såsom arbetstillfällen, nya kulturella aktiviteter och utveckling av besöksnäringen samt konferensverksamheterna i närområdet. Det fungerade också som en demokratisk arena för möten mellan människor.

## 6.4 Väl gestaltade livsmiljöer

Väl gestaltade miljöer bidrar till såväl ökad livskvalitet som ökat ansvarstagande och ökad värdering. Att de kulturella och konstnärliga perspektiven kommer in tidigt i processer och att detta görs tvärsektoriellt är en framgångsfaktor (många har skrivit om detta, se bland annat Joakim Sternö, 2014 samt prop. 2017/18:110 ”Politik för gestaltad livsmiljö”). I Halmstad, som har en tradition av att vara en konst- och kulturstad, är det viktigt att både byggnadens arkitektoniska kvaliteter, den konstnärliga gestaltningen interiört och exteriört, samt den offentliga konsten runtom, håller en genomgående hög kvalitet.

Välplanerade offentliga rum främjar både social interaktion, fysisk aktivitet och allmän trivsel. Jan Gehl, dansk arkitekt och en av de mer inflytelserika forskarna i hur stadsplanering och arkitektur kan skapa levande och attraktiva offentliga rum, har identifierat tre typer av utomhusaktiviteter: nödvändiga, valfria och sociala. Han menar att kvaliteten på det offentliga rummet påverkar hur ofta och hur länge människor deltar i dessa aktiviteter. Genom att skapa attraktiva och funktionella platser kan städer uppmuntra fler människor att vistas utomhus, vilket i sin tur gör staden mer levande och trygg (Jan Gehl, 1987).

## 6.5 Besöksnäring och destinationsutveckling

Analysverktyget platspyramiden (2024) har tagits fram av Spacescape, Centrum för AMP och

Fastighetsägarna för att ge ett ramverk till ovanstående resonemang. Det är ett sätt att beskriva vilka faktorer som är avgörande för framgångsrika platser.



Platspyramiden, Spacescape 2024

En levande plats, fylld med aktivitet och människor, bidrar till en ökad känsla av trygghet. Flera aktörer inom besöksnäringen uttrycker tydligt att Halmstad stad är i behov av fler reseanledningar. En destinationsutveckling av den här typen, med utveckling av ett tydligt kulturkvarter med spännande arkitektur, bred verksamhet och målgrupp, skulle kunna göra Halmstad till ett s.k. ”bucketlist”-besöksmål. Detta skulle kunna ge effekter både på övernattnings, ökad konsumtion i lokala butiker, restauranger, en levande stadskärna och en mer levande stad året runt. Det finns beräkningsmodeller för dessa effekter, se bland annat WSP:s rapport för Eskilstuna kulturhus 2017, baserad på Raps-modellen som är ett regionalt analys- och prognosystem. Branschorganisationen Visita konstaterade att hotellbeläggningen ökade med 22 procent jämfört med föregående år under de dagar Kents sex spelningar i Stockholm gick av stapeln i mars 2025.

Kombinationen kulturkvarter, restauranger och hotell finns på många ställen. I Sverige bland annat i Sara kulturhus och i Malmö live. Ett hotell bidrar till rörligheten på en plats fler timmar per dygn och kan därmed bidra till en livligare stadsmiljö. En möjlig effekt är också förlängd besökstid, vilket kan få positiva effekter på det lokala näringslivet.

Cityindex, som ges ut av Fastighetsägarna och HUI Research, visar att kultur i stadskärnor i högre grad bidrar till ökad omsättning än annan typ av verksamhet. När en ny typ av kulturverksamhet etablerar sig i stadskärnan ökar omsättningen i genomsnitt med 4,3 procent, jämfört med om en ny typ av kontorsverksamhet etablerar sig i stadskärnan, då ökar omsättningen med enbart 3,5 procent i genomsnitt. Även utbildningsverksamheter i stadskärnan genererar högre omsättning och besöksflöden från både barn och vuxna. En bredd av branscher ger fler besöksanledningar, vilket driver flöden och omsättning.

## 6.6 Konstnärlig infrastruktur

En sammansättning av verksamheter såsom föreslaget i kulturkvarteret på Österskans skulle också innebära stora förbättringar för konstarna i Halmstad. Konststartseffekterna skulle bli påtagliga, bland annat inom samtidskonst, populärmusik och scenkonst. I takt med att staden växer kan Halmstad, liksom Sveriges övriga större städer, specialisera och profilera sig inom olika konstområden tack vare sin större skala. Detta leder till starkare infrastruktur för kultur och i sin tur till växande publik.

Ett kulturkvarter på Österskans skulle också ge möjlighet att uppleva fler former av professionell kultur på hemmaplan. Genom att komplettera scenutbudet i stan skulle Halmstad kunna ta emot fler större evenemang som våra invånare i dagsläget behöver resa till andra städer för att ta del av. Ett kulturkvarter skulle kunna locka fler etablerade musiker och kulturutövare, det skulle också öka upplevelsen för publiken både före, under och efter föreställningarna, och det skulle innebära en möjlighet att ta emot större – och fler publik samtidigt, vilket också skulle bidra till känslan av folkvimmel och en levande plats.

## 7. BEDÖMNING AV KONSEKVENSER

Nedan följer en övergripande bedömning av konsekvenserna av förstudiens förslag. I kommande planering kommer konsekvensbedömningen att fördjupas.

Etableringen av ett kulturhus med tillhörande servicefunktioner på Österskans kommer ge både miljömässiga-, sociala- och ekonomiska konsekvenser både lokalt och på kommunnivå. I denna tidiga förstudie finns inte möjligheter att räkna på hur stora konsekvenserna blir för Halmstads del, utan beskrivs i generella termer.

### 7.1 Miljömässiga konsekvenser

Projektets påverkan på kulturmiljön har varit i fokus för uppdraget och har utretts tillsammans med kulturmiljösakkunnig. Viktiga grundförutsättningar för att inte skada riksintresse har identifierats men fortsatt hänsyn i kommande skede behövs för att säkerställa att värdet inte påverkas. Påverkan på riksintresse för kulturmiljövärden har på de flesta platser bedömts som oförändrad. På några platser är en liten negativ påverkan identifierad, men ingen påtaglig skada.

Förslaget planeras på i huvudsak redan ianspråktagen mark. Projektet är anpassningsbart och kan ta hänsyn till befintliga värden. Med god inpassning och hänsyn kan projektet innebära positiv påverkan på platsens gröna och blå värden med stärkt grönstruktur och en plats som tar vara på närheten till Nissan och dess värden. I kommande gestaltning finns också möjlighet att påverka riksintresse för kulturmiljö positivt.

### 7.2 Sociala konsekvenser

Ur ett socialt perspektiv innebär förslaget en koncentration av publika funktioner i ett centralt läge, med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till andra samhällsfunktioner. Projektet antas ge positiva sociala konsekvenser med ökad aktivitet och närvaro i stadskärnan samt nya möjligheter till möten, kulturutövning och evenemang.

Därutöver kan etableringen bidra till en stärkt stadskärna. Österskans är ett centralt beläget område i Halmstad, med närhet till både resecentrum, stadens handelsstråk och befintliga kulturinstitutioner. En utveckling av platsen där publika verksamheter och vistelsekvaliteter kan bidra till ökad attraktivitet och tillströmning av besökare, kan i förlängningen stärka både det lokala näringslivet och stadens roll som regionalt besöksmål och residensstad.

## 7.3 Ekonomiska konsekvenser

En samlad etablering av kulturhus, kulturskola, kongress, hotell och evenemangsverksamhet på Österskans bedöms kunna ge positiva ekonomiska effekter genom ett breddat och mer effektivt nyttjande av lokaler och funktioner. Genom att utforma anläggningen med flexibilitet och mångsidighet som utgångspunkt skapas förutsättningar för att lokalerna kan användas av flera aktörer, vid olika tider och för olika ändamål. Det ökar möjligheterna att lokalerna upplevs som attraktiva och funktionella för olika typer av verksamheter och evenemang, samtidigt som risken för outnyttjad kapacitet minskar. Viktigt är dock att ändamålsenligheten inte nedprioriteras, då kan effekten bli den motsatta.

Driftskostnaderna för en ny anläggning bedöms bli högre än dagens nivåer, både personellt och verksamhetsmässigt. Detta för att flera verksamheter får utökade och nya lokaler samt att ambitionsnivån för innehåll och publika funktioner höjs vilket kräver större personalstyrka. Samtidigt innebär en samlad etablering möjligheter till samordning av teknik, bemanning, service och underhåll, vilket kan bidra till att kostnadsökningen hanteras mer effektivt över tid. Genom att flera funktioner samlas på en plats skapas förutsättningar för ökad samverkan, gemensam användning av resurser samt ett mer levande och användbart innehåll.

Analys av driftskostnader och möjliga driftmodeller behöver genomföras i kommande planeringsskeden, där olika samverkansformer mellan offentliga och privata aktörer prövas. Syftet bör vara att säkerställa en långsiktigt hållbar och robust driftslösning för såväl kulturverksamhet, evenemang som övriga funktioner i anläggningen.

## 8. ÖVRIGA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Att bygga ett kulturkvarter på en central plats är en komplex uppgift. I förstudiens kapitel 2–4 som beskriver förstudiens tre huvudfrågor redogör vi för de förutsättningar som bedömts vara viktigast utifrån uppdraget. I detta kapitel har vi samlat några andra viktiga planeringsförutsättningar.

### 8.1 Fördjupad översiktsplan för centrum FÖP centrum

Följande beskrivs i fördjupad översiktsplan för centrum gällande platsen Österskans.

**ÖSTERSKANS:** Mötesplats, eventuellt med tillkommande bebyggelse.

#### Riktlinjer för utveckling

- Utvecklas som nod för stadsliv och som kulturpräglad park- och torgmiljö vid Nissan. Ny bebyggelse med funktioner som bidrar till liv och trygghet på platsen kan vara aktuell.
- Knyt samman och utveckla grönskan tillsammans med de omgivande parkerna Picassoparken, Kapsylparken och Teaterparken. Utnyttja och utveckla närheten till Nissan.
- Platsen ska vända sig både mot Nissan, parkerna samt mot befintlig och eventuell tillkommande bebyggelse.
- Tydliggör platsen som den historiska stadskärnans entré från öster. Synliggör de historiska spåren av exempelvis vallgraven och lämning efter österport. Utnyttja denna nivåskillnad i gestaltningen.
- Värna siktlinjer och god orienterbarhet. Koppla och utveckla platsen med stadens stråk.
- Eventuell tillkommande bebyggelse ska bidra med liv och rörelse och därmed trygghet till platsen
- Österskans är en unik plats i staden och eventuell tillkommande bebyggelse ska bidra med värden och gärna vara synligt på håll. Den ska samverka på ett arkitektoniskt och spännande sätt med befintlig bebyggelse och omkringliggande allmän plats.
- Höjden på eventuell tillkommande bebyggelse behöver prövas mot riksintresse kulturmiljö och övriga kulturvärden i omgivningen. Åtta våningar är ett riktmärke.
- Eventuell tillkommande bebyggelse behöver ha ett måttligt fotavtryck för att ta hänsyn till historiska lämningar och ge plats för grönska, siktlinjer och allmän plats.
- Ge förutsättningar för de omgivande kulturinstitutionerna att flytta ut och nyttja platsen.
- Skapa plats som möjliggör för mindre evenemang.
- Tillskapa en central lekplats på platsen eller i dess närhet.

### Förutsättningar för utveckling

Österskans ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Österskans var en del av stadens befästning, med vallar och vallgrav i trekantig form. Den kuperade marken i Kapsylparken är rester av befästningarna. Diagonal vägsträckning går i linje med landsvägen som ledde in till stadens östra port.

Östra förstadens rutnätsplan, sammanhållna siluett och jämnhöga bebyggelse är en del av riksintressets uttryck. Vid nytillskott och förändringar av byggnader och stadsrum ska det fördjupade kunskapsunderlaget för riksintresset användas som underlag.

### BROSTRÅKET

Skapa förutsättningar för aktiviteter längs stråket så att delsträckor upplevs korta och innehållsrika och mer utrymme ges till gående och cyklister

Resecentrum kopplas tydligt och självförklarande mot stadskärnan via Österskans och Fredsgatan. Österskans blir en orienterande punkt längs stråket och dess utformning knyter ihop Fredsgatan med stadskärnan.

## 8.2 Riksintresse innerstaden

Österskans ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården. Inför färdigställandet av Fördjupad översiktsplan för centrum togs ett fördjupat kunskapsunderlag för riksintresset fram. Detta har utgjort underlag i det arbete med kulturmiljövården som gjorts i denna förstudie.

## 8.3 Bygglov Kulturhuset Najaden

Kulturhuset Najadens tillfälliga bygglov beviljades 2015 och sträcker sig över 10 år. Ett tillfälligt bygglov kan förlängas med 5 år, vilket resulterar i ett lokalbehov för verksamheterna efter år 2030. Parallellt med förstudien hanteras det tillfälliga bygglovet inom ramen för Halmstads kommuns ordinarie lokalbehovsprocesser.

Dialog förs mellan Halmstads kommun och fastighetsägaren kopplade till förlängning av det tillfälliga bygglovet.

## 8.4 Underlag från påbörjat planarbete

I påbörjat men inte slutfört planarbete 2019–2023 finns arbete och ett flertal utredningar framtagna som hanterar utmaningar. Dessa har utgjort övergripande kunskapsunderlag i arbetet med förstudien. I kommande process behöver dessa kompletteras.

- Arkeologisk förundersökning 2019 (Kulturmiljö Halland)
- Geoteknisk utredning (Markera 2019-05-24)
- Geoteknisk utredning inför nybyggnad av hotell (Sweco Sverige AB 2021-10-12)
- Undersökning av förorening inom f.d. bensinstation (WSP 2014-01-20)
- Rapport - Förekomst av klorerade alifater och BTEX (Breccia 2021-10-05)
- Trafikutredning (Sweco 2020-04-20)
- Trafikbullerutredning (Brekke & Strand Akustik AB 2020-04-30)
- Trädinventering (ACRE Skogstjänst AB 2021-11-01)
- Solstudie (White arkitekter 2022-05-30)
- Vindstudie (Starkstad Project Partners AB 2020-03-18)