



PLANPROGRAM

Kungälv stadskärna,
delen Liljedal (Rhodin 19, Klocktornet 36 m fl)

Samrådshandling 2016-01-28

KS 2015/643

PROGRAMSAMRÅD

Programförslaget och övriga handlingar finns på Kungälvs hemsida:

www.kungalv.se > Bygga, bo och miljö > Aktuella detaljplaner

Under samrådstiden finns programförslaget och övriga handlingar även i Stadshusets entré, Ytterbyvägen 2, Kungälv.

Programsamrådet planeras till februari-mars 2016.

Synpunkter skickas till kommun@kungalv.se eller till Kungälvs kommun, Samhällsbyggnad, Stadshuset, 442 81 Kungälv.

Upplysningar lämnas i första hand av Kundcenter, telefon 0303-23 80 00.

MEDVERKANDE

En projektgrupp inom kommunen från Samhällsbyggnad, Samhällsutveckling och Program Stads kärnan har medverkat i planprogramarbetet. Förankring har skett i kommunplaneringens beredningsgrupp och styrgrupp samt kommunens gestaltningsgrupp.

Handläggare för programmet har varit planarkitekt Matilda Svenning och översiktsplanerare Monica Wincentson.

Programhandlingen är på uppdrag av Kungälvs kommun upprättad av Norconsult AB, Carolin Folkeson och Karin Edeskog.

Fotografer: Kungälvs kommun, om inget annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning	4
Sammanhängande stadskärna	6
Liljedal - nuläge	8
Möjlig utveckling av Liljedal	10
Konsekvenser	20
Fortsatt arbete	23

BILAGOR

- Kulturmiljöutredning, riksintresset Kungälv gamla stad, Archidea, 2013
- Social konsekvensbeskrivning, Norconsult, 2015
- Handelsanalys Kungälv, Tyréns, 2014
- Lokaliseringsutredning parkering, Trivector, 2016
- Luftmiljöutredning Kungälv centrum, SMHI, 2015

REFERENSER

- Kungälv's översiktsplan, ÖP 2010, antagen av kommunfullmäktige januari 2012
- Idealbild Kungälv's stadskärna, planeringsunderlag till ÖP 2010
- Kungälv tar form Stadens bebyggelsemönster, Håkan Hökerberg 2003

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Planprogram kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programmet innebär en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om alternativa lösningar på planeringsuppgiften till diskussion och presentera utgångspunkter och mål.

PLANPROGRAM ENLIGT PBL

Planprogrammet har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Enligt PBL ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet.

I arbetet med att ta fram ett program ska kommunen samråda med berörda myndigheter som t.ex. länsstyrelsen, kända sakägare och boende, kända berörda organisationer och andra enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Information: www.boverket.se

INLEDNING

BAKGRUND

Enligt Kungälv's översiktplan, ÖP 2010, ska Kungälv's centrum utvecklas till en blandstad med särskilt hög täthet. Utgångspunkten för planprogrammet har varit ett fördubblat invånarantal i stadskärnan, från 3500 till 7000 personer, för att uppnå visionen. Det innebär ca 2 000 nya bostäder.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2014-06-25 att upprätta ett planprogram för området i stadskärnan som i detta planprogram kallas Liljedal. Programmet ska vara underlag till flera detaljplaner och ge en helhetsbild över möjlig och lämplig utbyggnad inom området Liljedal.

SYFTE

Programmet syftar till att formulera principer för en attraktiv och vacker stad med förutsättningar för ett gott liv. Programmet ska visa möjlig utveckling av området Liljedal och hur pågående och kommande förändringar av stadskärnan kan bilda en god bebyggd miljö. Programmet ska också ge en överblick över möjlig utveckling av hela Kungälv's stadskärna.

- Strategiska ställningstaganden för bebyggelsens utveckling
- Utveckla stadens innehåll och utbudets kvalitet
- Förädla stadsmiljön
- Stärka Kungälv's identitet och stadskärnans anseende
- Bidra till hållbar utveckling

VISION FÖR STADSKÄRNAN

Kungälv ska vara en unik tillgång i Göteborgsregionen med en tät och levande stadskärna. Stadskärnans identitet präglas av historia och tradition men räds inte ett modernt uttryck. Trivsel, trygghet och tillgänglighet kring mötesplatser och stråk skapar en god livsmiljö.

Ur Idealbild Kungälv's stadskärna, KF 2003

- God bebyggd miljö, med en särskilt hög täthet
- Kongahällatomten och stadskärnan ska komplettera varandra
- Handelsstråk Västra gatan, Ytterbyvägen – Uddevallavägen – Kongahälla ska utvecklas
- Bebyggelse-, trafik- och grönstruktur lika viktiga
- Den gamla trästadens karaktärsdrag ska tas tillvara

Ur ÖP 2010

STADSKÄRNANS KARAKTÄR OCH STYRKOR

Kungälv's stadskärna har en tydlig småstadskarakteristik med bevarad kulturhistoriskt intressant trähusbebyggelse och trädgårdsstad. Tydliga årsringar, handelsgator och områden med småskalig bebyggelse, tvärstråk och siktlinjer.

I stadskärnan finns ytor kvar att exploatera. Det ger staden en unik möjlighet att bygga samman staden och utveckla den till en hållbar, tät

blandstad, med attraktiva boenden och god livsmiljö. De små torgen möjliggör för trivsamma mötesplatser och Västra tullens större stadsrum mitt i staden kan utvecklas till en naturlig mötesplats och knutpunkt. Närheten till Nordre älv och parker mitt i staden utgör en resurs för rekreation och mötesplatser.



UTVECKLINGSFRÅGOR/NULÄGE

Dagens centrum upplevs som utspritt med långa avstånd mellan olika centrumfunktioner och få bostäder. Hur kan man "läka" gatorna och fylla tomrummen så att man skapar goda förutsättningar för ett fortsatt väl fungerande centrum?

Olika delar av stadskärnan har olika identitet och karaktär. Hur kan man förstärka dessa karaktärer så att man får en variation mellan stadsdelarna och sammanhållen variation inom stadsdelen? Hur kan man visa respekt för Kungälvskultur och ändå pröva nytt och tätt – och ibland högt?

- Hur kan man skapa ett centrum som hänger ihop?
- Hur kan man locka fler personer till stadskärnan?
- Vilka delar av stadskärnan kan förtätas och omvandlas?
- Var kan bebyggelsen vara högre och mer stadslik?
- Vad blir den totala bilden av alla pågående och kommande förändringar i Liljedal? Vad blir Liljedals framtida roll i staden?
- Hur kommer olika delar av stadskärnan att upplevas och användas när ny handel tillkommer i Kongahälla?
- Hur kan man stödja hållbara resvanor?

SAMMANHÄNGANDE STADSKÄRNA



Kungälvs stads kärna består av flera delområden med olika karaktär och bebyggelse typer. Bebyggelsen är tydligt indelad i årsringar, vilket gör att man kan se stadens utveckling och historia (Archidea, 2013). Stadsdelarna skiljs ofta åt av stora ytor för trafik, parkering eller biytor med oklar användning, vilket skapar en känsla av tomrum.

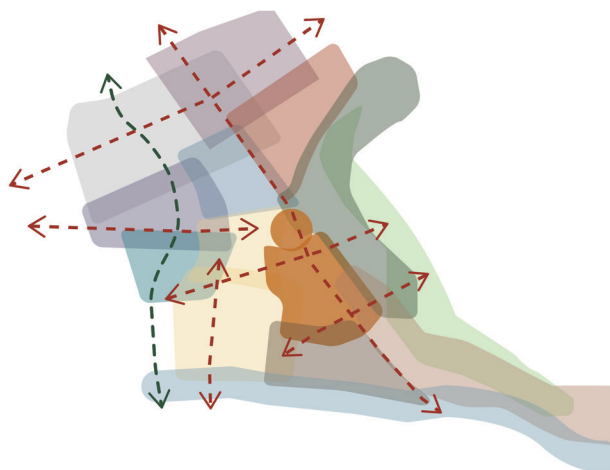
Staden skulle bli attraktivare och vackrare om stadsdelarna bands ihop och kom närmare varandra. Upplevelsen längs stråken bör vara omväxlande och ge många intryck om man ska uppnå en god livsmiljö med trivsel, trygghet och tillgänglighet kring mötesplatser och stråk.

Att förtäta Kungälvs stads kärna med fler bostäder, handel och verksamheter, är ett viktigt verktyg för att binda samman stadsdelarna. Dessutom behöver gator, tvärstråk, torg och parker utvecklas med hög kvalitet och stadsmässighet.

Antalet invånare och utbudet av handel, verksamheter och service har stor betydelse för stadslivet. Målet är att fördubbla antalet invånare i stads kärnan med ca 2000 bostäder, vilket också

ger förutsättningar för handel och verksamheter. Redovisning sker områdesvis på nästa sida.

Fördubblat invånarantal i stads kärnan medför också ökat behov av kommunal service, så som förskola, skola m.m.



Principskiss sammanhängande stads kärna

MÖJLIG NY BEBYGGELSE I STADSKÄRNAN

Kongahälla

- Omvandling med 900 bostäder, samt handel och verksamheter om 30 000 m²

Mimersstaden

- Komplettering med 450 bostäder och eventuellt viss yta handel och verksamheter

Thorildsområdet

- Nytt resecentrum intill motorvägs-hållplats, idrottshallar och skola och bostäder
- Eventuellt komplettering med bostäder, till exempel på parkeringsytor

Nytorgsområdet

- Befintlig bussterminal flyttar
- Komplettering med 150-200 bostäder, handel och verksamheter
- Parkeringsanläggning
- Uddevallavägen mer stadsmässig

Nya Gärdet

- Komplettering med 30-40 bostäder m.m. längs Uddevallavägen

Fontinbergets rand

- Komplettering med cirka 50-100 bostäder
- Koppling mellan Västra gatan och Övre Fontinskolan viktig

Kvarnkullen

- Pågående byggnation av 50 bostäder
- Eventuellt fler parkeringsplatser mot E6?

Liljedal

- Komplettering med cirka 500 bostäder, handel och verksamheter
- Parkeringsanläggning
- Ombyggnad Västra tullen

Gamla Gärdet och Rådmansängarna

- Eventuellt mindre komplettering med bostäder.

Gamla staden

- Bevara och utveckla kulturmiljövärden med småskalig handel och service

Kexfabriken

- Om delar av Kexfabriken flyttar eller förändras kan staden öppnas mer mot älven
- Kan Bräckboden integreras mer i staden?

Vattenlinjen

- Önskvärt med sammanhängande gångstråk längs älven
- Utveckling med verksamheter, aktivitetspark och eventuellt båtplatser

LILJEDAL - NULÄGE

Dagens Liljedal består av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse längs Västra gatan, öppna parkeringsytor, handelsstråk och i viss mån verksamheter och bostäder. Bebyggelsen varierar i skala och ger ett något splittrat intryck, med bland annat låga handelsbyggnader intill ett nybyggt kvarter (Liljedalskvarteret) med bostäder och handel i bottenvåningen. Parkeringshuset Klocktornet och andra relativt storskaliga byggnader ligger intill den kulturhistoriskt värdefulla, småskaliga bebyggelsen.

De öppna parkeringsytorna ägs av kommunen. I övrigt ägs fastigheterna inom området av flera olika fastighetsägare.

Strandgatan har de senaste åren byggts om till en stadsmässig gata med utrymme för alla trafikslag. Västra Tullen utgörs av en stor cirkulationsplats med träd och buskage.

Vid biografen Trappan finns en passage upp mot Fontinberget.

Det saknas kvalitativa vistelseytor inom området, men flera platser har potential att utvecklas och fungera som mötesplatser framöver. Avsaknaden av bostäder i delar av området bidrar till att området kan kännas otryggt på kvällar och nätter.



Utdrag ur Social konsekvensbeskrivning, Norconsult, 2015



Nyare bebyggelse längs Strandgatan



Äldre bebyggelse längs Västra gatan



Västra parken



Västra Tullen, passage mot Västra gatan



Handel vid Gustaf Hjerpes torg



Passage från Västra gatan mot Biograf Trappan och Fontinberget. Foto: Carolin Folkesson, Norconsult.

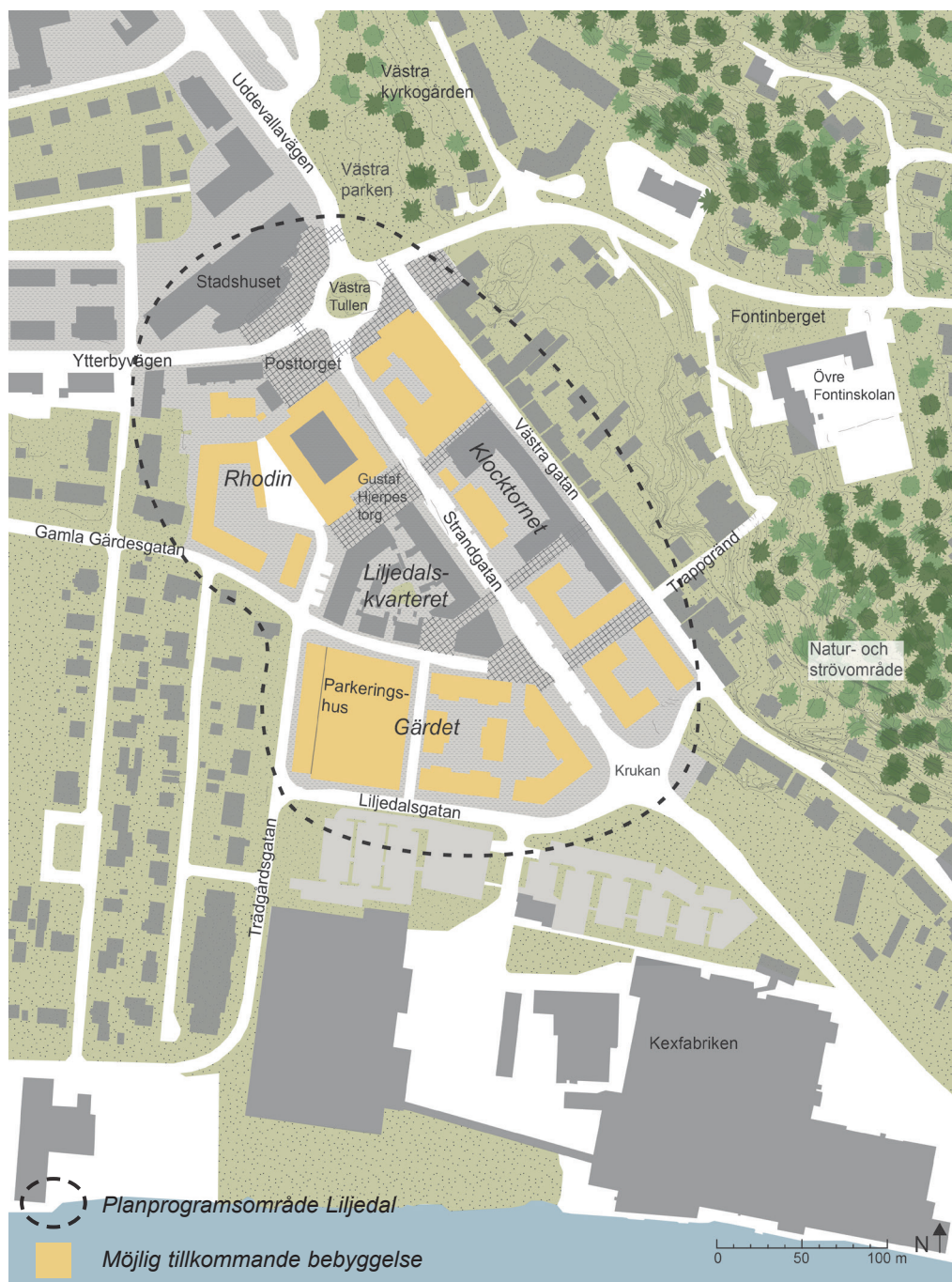


Klocktornets parkeringshus



Parkering, sydvästra delen av Liljedal

MÖJLIG UTVECKLING AV LILJEDAL



PRINCIPER FÖR UTVECKLING AV LILJEDAL

- Mötet med den gamla staden, uppbrutna kvarter med gröna gårdar
- Markera Västra tullen som stadens mittpunkt och mötesplats, med torg, stråk och Västra parken som stadspark
- Handel och verksamheter längs Strandgatan, Västra gatan, Västra tullen och Ytterbyvägen
- Bredda staden genom nya och förstärkta stråk tvärs Strandgatan och Västra gatan
- Pröva möjligheten att bygga högre hus i den norra delen av området
- Beakta riksintresset för kulturmiljö
- Utveckla och definiera platser och torg



Exempel på möjlig utveckling av Liljedal, sett från nordost.

BESKRIVNING AV MÖJLIG BEBYGGELSE

Liljedal kan förtätas och omvandlas genom att man bebygger de öppna parkeringsytorna och river eller bygger på befintliga handelsbyggnader med ett antal våningar.

Bottenvåningarna ska upplåtas för handel medan resterande våningar kan bli bostäder eller kontor längs Strandgatan, Västra gatan och Västra tullen.

I norra delen av programområdet, närmast den moderna staden och närmast Västra tullen, kan högre hus prövas (uppemot 12 våningar). En högre byggnad vid Västra tullen (på Klocktornet 1) skulle utgöra fond mot Uddevallavägen och markera Västra tullen som plats. Genom att den syns på långt håll skulle Västra tullen kännas närmare andra delar av staden. En hög byggnad kan dock skugga Västra tullen. Hushöjden bör vara lägre mot Västra gatan, för att möta den äldre bebyggelsen.

Vid flera höga huskroppar i samma närområde bör samspelet dem emellan studeras.

Befintlig handelsbyggnad på fastigheten Rhodin 19 kan byggas på med ett antal våningar. En högre byggnadsdel skulle kunna rymmas till exempel i den södra delen av kvarteret, som målpunkt mellan älven och staden. En högre byggnadsdel i den norra delen skulle kunna konkurrera med en högre byggnad på grannfastigheten. En hög byggnad skuggar torg eller bostadsgård.

Under de flesta gårdar förutsätts parkeringsgarage. Därutöver behövs en större parkeringsanläggning som kan placeras på Gärdet 1:3. Fasaden mot Trädgårdsgatan och om möjligt även mot andra gator, bör utgöras av enkelsidiga lägenheter eller lokaler, för att skapa en trevlig och trygg miljö längs gatan.

Cirkulationsplatsen bör byggas om till en stadsmässig, något mindre trafikplats. Därigenom ges utrymme för stadsliv, torg, gång- och cykeltrafik och Västra tullen kan utvecklas som stadens mittpunkt och mötesplats.

KULTURMILJÖ, IDENTITET OCH KARAKTÄR

Kungälv är idag en av Nordens mest välbevarade trästäder och bebyggelsen och tomtindelningen längs Västra gatan utgör riksintresse för kulturmiljövården. Stadens bebyggelse är indelad i tydliga årsringar. Kungälvs utveckling och historia kan därför enkelt följas i byggnadernas arkitekturstil (Archidea, 2013).

Översiktsplanen, ÖP 2010, anger att det är viktigt att inte bryta den historiska kontinuiteten i en stads utveckling. Den gamla trästadens karaktärsdrag ska tas tillvara och riksintresset ska beaktas.

Västra gatan är hjärtat i Kungälvs identitet och att utveckla de kulturhistoriska värdena bidrar till en unik och attraktiv stadsdel.

Gamla uthus är placerade utmed tomtgränserna och gatans lätta krökningar erbjuder successivt nya synfält. Tvärgränder och portar ger utblick mot Strandgatan och älven. Träd, häckar och diken visar de gamla tomtgränserna.



Västra gatan. Foto: Carolin Folkesson, Norconsult.



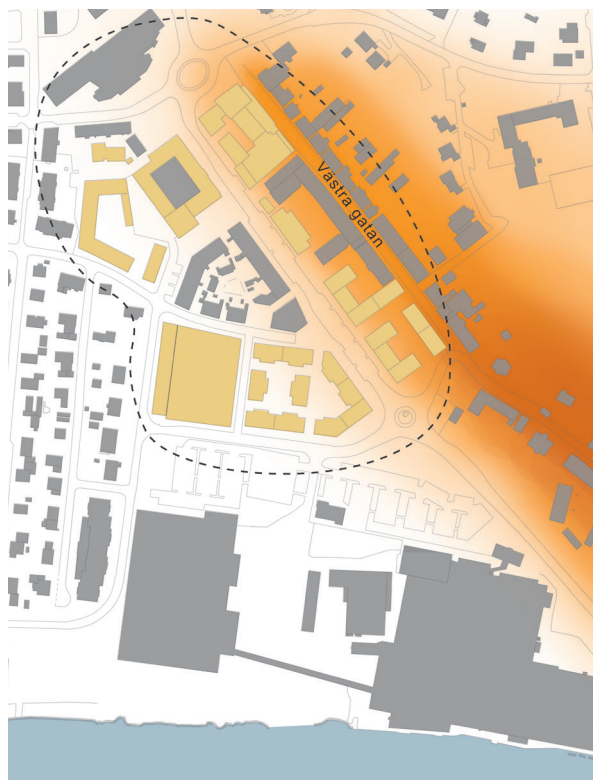
Kexfabriken vid Nordre älv. Foto: Carolin Folkesson, Norconsult.

Kexfabriken framträder tydligt i stadsbilden - både genom sin storlek och genom placeringen vid älven. Västra gatans västra sida rymmer tät centrumbebyggelse.

(Kungälv tar form, Stadens bebyggelsemönster, Håkan Hökerberg, 2003)

Miljön närmast Västra gatan är känslig för förändringar såsom förtätning med ny bebyggelse. Allra känsligast är de södra delarna av Västra gatan. Den norra delen närmast Västra Tullen är något tåligare. Delar av den befintliga bebyggelsen bryter idag mot riksintressets värden, varför förändringar istället kan vara en möjlighet att förstärka värdena som t.ex. bebyggelsemönster.

I den norra och västra delen av Liljedal präglas området mer av modernare tillskott. Här kan man därför pröva nytt och tätt - och kanske även högt. Hushöjderna bör dock vara lägre mot Västra gatan, för att möta den äldre bebyggelsen.



Tålighetsanalys i förhållande till riksintresse för kulturmiljö "Kungälvs gamla stad". Bilden visar vilka delar av programområdet runt Västra gatan som är känslig för förändringar. Ju mörkare färg, desto känsligare.

HANDEL OCH VERKSAMHETER

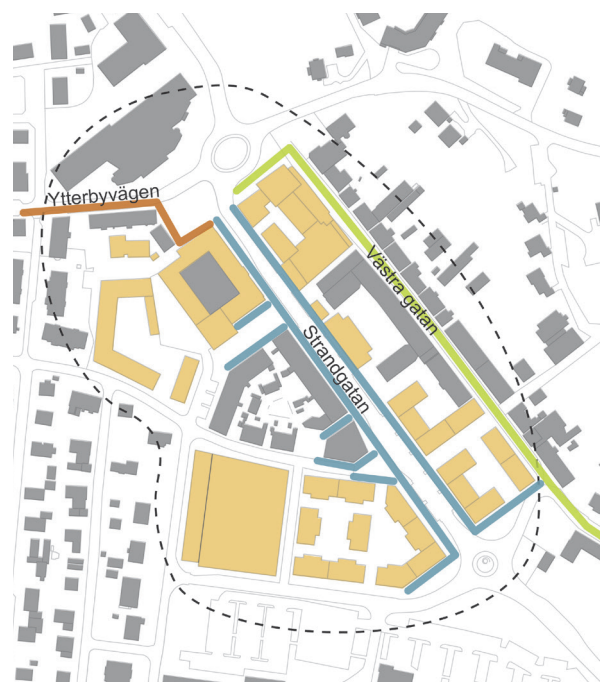
Kungälv håller på att utvecklas till en tät stad med flera olika handelsplatser och stråk. I och runt Liljedal ska husens bottenvåningar bidra till att ge staden liv genom handel, service, verksamheter, restauranger och caféer. Särskilt längs Västra gatan, Strandgatan, Ytterbyvägen och vid Västra tullen.

En växande befolkning och ökad befolkningstäthet skapar förutsättningar för mångfald inom handeln. Upplevelser och flanerande står i fokus.

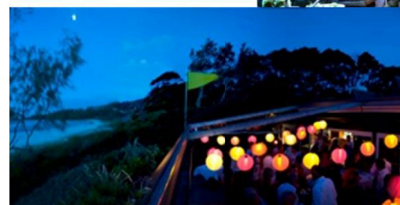
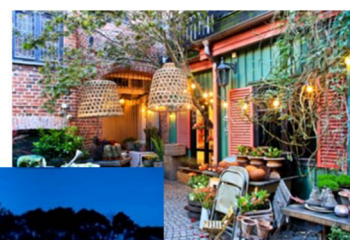
Liljedal ska bli en livskraftig centrumkärna, som bygger vidare på småstadens kvaliteter. Verksamheter ska lokaliseras så att man skapar sammanhängande strukturer och intressanta stråk. Västra gatan bidrar till en känsla av autenticitet, mysighet och det pittoreska genom sin kulturhistoriska identitet.

Entréerna vid Västra tullen och rondellen "Krukan" bör utformas så att de lockar besökare in till handelsstråken.

Området har förutsättningar att ge upplevelser utöver shopping. Attraktiva utemiljöer i form av väl utformade mötesplatser och stråk är avgörande för att besökaren ska bli intresserad av att uppehålla sig och vistas i området. Besökaren ska kunna uppleva Liljedals atmosfär och känsla, med småskaligheten och det lilla i det större. Innergårdarna längs Västra Gatan möter ett modernare uttryck i Västra Tullen och Strandgatan.



Handelsstråk längs Västra gatan, Strandgatan och Ytterbyvägen



Förslag på utformning av norra Klocktornet längs Västra gatan (Tengbom, 2014)



Utvecklingsmöjligheter av handelsegator för destination och besöksnäring, (ur Handelsanalys Kungälv, Tyréns 2014)

BEBYGGELSE

Tillkommande bebyggelse kan ge ungefär 500 nya bostäder och 12 000 m² BTA för handel och service, om bottenvåningarna upplåts för handel och service medan resterande våningsplan upplåts för bostäder. Högre exploatering är svårt att försörja med parkering inom rimliga gångavstånd.

Bostäderna bör få olika upplåtelseformer, storlekar och prisklasser för att öka chansen för olika grupper att bosätta sig här.

Bebyggelsen föreslås utformas som uppbruten kvartersstruktur, så som Liljedalskvarteret från 2005. För att nå en större befolkningstäthet föreslås en högre skala än tidigare, generellt 4-7 våningar. Längs Västra gatan är skalan lägre med 2-4 våningar. Bebyggelsen ska ligga med längsidan längs gatan, som den gamla stadens historiska "långgatsplan". Området bedöms på så sätt bli ett modernt tillägg och en länk mellan den lägre gamla staden mot den nyare, tätare staden.

Höga hus

Flera beviljade planansökningar de senare åren föreslår höga punkthus i stadskärnan. Västra tullens större stadsrum har en högre tålighet för att pröva möjligheten för det.

Höga hus kan vara motiverat för att åstadkomma fler bostäder och mer liv och rörelse på gator och torg. Dessutom får man större underlag för handel och verksamheter. Höga hus kan dessutom

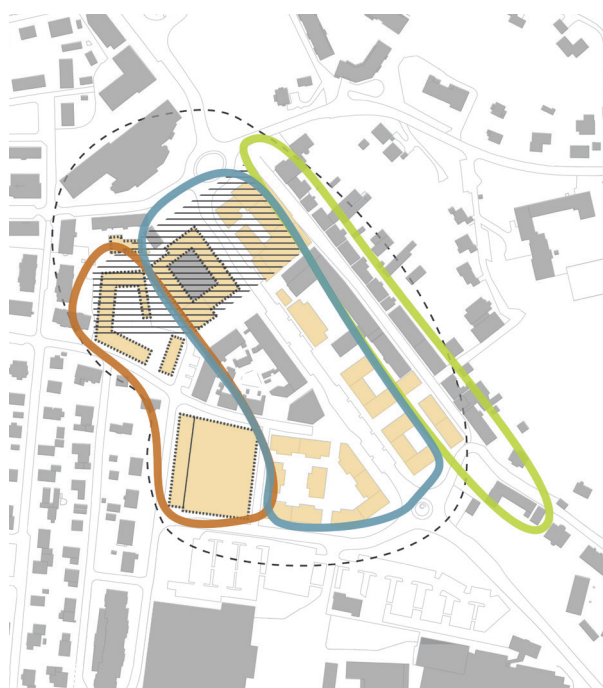
markera och stärka en plats, genom att de blir landmärken som syns på långt håll. De kan bidra till att staden blir lättare att orientera sig i och fungera som mötesplats där man stämmer träff. Att de syns från långt håll medför också att olika delar av staden kan kännas närmare varandra.

Om det höga huset blir en målpunkt - både visuellt och innehållsmässigt - kan det stärka ett stråk. Det kan vara intresseväckande att skymta fler hus bortom något annat. Man ser att staden fortsätter.

Det kan vara svårt att anpassa höga hus till en lägre skala i omgivningen. En hög detaljeringsgrad och intressant innehåll i bottenvåningen kan dock ge en mänsklig skala även om huset är högt.

Höga hus ger ett större behov av parkering än vad som ryms inom den egna fastigheten. En byggnad om ungefär 4-5 våningar klarar sin egen parkering i källarplanet, med en modern parkeringsnorm. Högre byggnader behöver lösa delar av sin parkering på annat sätt och belastar därmed andra delar av staden.

Höga hus skuggar en större yta, vilket kan påverka trivseln i gaturummet. Det kan också uppstå andra effekter i lokalklimatet vid husets fot, som till exempel vindtunnlar.



Gestaltungsprinziper bebyggelse

Gestaltungsprinziper för tillkommande bebyggelse:

- Variation i höjd, i huvudsak 4-7 våningar. Högre byggnader kan prövas i den norra delen av området. Om flera höga huskroppar prövas i samma närområde, ska samspelen dem emellan studeras.
- Variation längs gatan, detaljeringsgrad och rytm som ger kvaliteter för fotgängare i staden.
- Vertikalitet som ger en upplevelse av korta fasader.
- Aktiva bottenvåningar med lokaler som har entréer mot Strandgatan, Västra gatan och Västra tullen.
- Bostadsentréer mot gata för aktivitet och variation.
- Uppbrutna kvarter med gröna gårdar.
- Halvprivata "smitvägar" genom gårdarna där det är möjligt.
- Hög arkitektonisk kvalitet och medveten, i huvudsak ljus, färgsättning.
- Takavslutning där fasad möter tak.
- Beakta riksintresset längs Västra gatan vad gäller bebyggelsemönster, skala, material (trä och puts) och färgsättning (ljus).
- Vid bullerutsatta gator ska byggnader utformas så att en ljuddämpad gård skapas. Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot gården.
- Västra gatans småskaliga bebyggelse med låga trähus på långsmala tomter längs långgatsplanens organiska form ska bibehållas eller återskapas.
- Formspråket ska ge uttryck av vår samtid, samtidigt som det anknyter till karaktären i området vad gäller skala, hushöjder, fönstersättning, materialval, färgsättning m.m.
- Ny bebyggelse ska bidra till att sammanbinda stadskärnans olika delområden. Proportioner och skala ska noga studeras för att tillvarata miljö- och upplevelsevärden, behålla och tillskapa siktlinjer och utblickar mellan husen, samt skapa trivsamma mötesplatser.



Referensbild, bebyggelsegestaltning



Variation och vertikalitet i stadsrummet. Foto: Norconsult.

GATOR OCH TORG

Allmänna platser som gator och torg ska fungera som mötesplats för så många olika grupper som möjligt. Barn och ungas perspektiv ska särskilt beaktas när gator och torg byggs om, liksom tillgänglighet för alla människor.

Strandgatan har de senaste åren byggts om till en stadsmässig gata. Behovet av framkomlighet för bilar och bussar har avvägrats mot en god upplevelse av stadskärnan för fotgängare och cyklister. Det är viktigt med trygga passager för gång- och cykeltrafikanter.

För att stadskärnan ska bli attraktiv krävs hög ambitionsnivå vad gäller utformning, materialval och skötsel.



Posttorget. Foto: Carolin Folkesson, Norconsult.



- Handel/verksamheter, huvudcykelstråk
- Handel/verksamheter i kulturmiljö
- Tvärstråk
- Torg, platser
- Grönt stråk
- Park, grön plats

Västra Tullen som mittpunkt

För att Västra Tullen ska bli stadskärnans mittpunkt och mötesplats måste handeln ges goda förutsättningar att utvecklas. Området bör dessutom ges höga ambitioner vad gäller gestaltning.

Cirkulationsplatsen bör utformas på ett stadsmässigt sätt så att platserna runt själva trafikplatsen blir attraktiva mötesplatser vid Stadshuset, Västra parken, Västra gatan, Posttorget och byggnaderna i norra Klocktornet.

Västra parken bör vidareutvecklas som stadspark med blomsterprakt, folkliv och evenemang.



Förslag på utformning av Västra tullen

Rörelsemönster/stråk

Flytten av resecentrum och förtätning av Liljedal med ny bebyggelse ger nya rörelsemönster i stadskärnan och breddar staden i öst-västlig riktning. Särskilt stor skillnad gör stråket från Gamla Gärdesgatan, tvärs genom nuvarande Klocktornet, uppför trappan mot Fontinberget och Kärleksstigen.

Stråket i Trädgårdsgatans förlängning kan förstärkas genom att området vid älven vidareutvecklas för besöksnäring, verksamheter samt Älvparken.



Stråket längs Trädgårdsgatan kan förstärkas för att skapa en starkare koppling till Nordre älv.



- Nya / förstärkta stråk
- Huvudstråk
- - - Halvprivata "smitvägar"

Gestaltungsprinciper gator och torg

- Hög ambitionsnivå för utformning och materialval
- Definiera gator, platser och stråk: utformning och användning
- Utforma platser att stämma träff, njuta av solen och hitta lä, med lekvänliga möbler
- Kollektivtrafik, fotgängare och cyklister ska prioriteras
- God tillgänglighet ska eftersträvas
- Västra gatan ska vara gågata



Exempel på lekvänliga möbler. Foto: Carolin Folkesson, Norconsult.

GRÖNSTRUKTUR

Grönska i staden har både sociala, ekologiska och kulturhistoriska kvaliteter. Den kan syresätta luften, minska luftföroreningar, ge möjligheter för stadens fauna och dämpa regn och vattenavrinning. Gröna miljöer har stor betydelse för människors vardagsliv, livskvalitet och hälsa.

Stadsdelsparker (större grönområden) bör kunna nås inom 500-800 meter från bostaden, enligt kommunens Grönplan från 2006. Kvartersparker (mindre områden) bör kunna nås inom 300 meter från bostaden. Grönplanen beskriver också begreppet "finpark" med blomsterprakt, folkliv och engagemang, centralt i staden.

För Liljedal fungerar Fontins friluftsområde både som stadsdelspark och friluftsområde, inom några hundra meter från området. Västra parken är närmaste kvarterspark och bör vidareutvecklas som stadspark i stadskärnans mittpunkt. Älvparken och Strandparken längs älven, samt Bäckparken utgör rekreationsområden med vattenkontakt inom 500 meter från Liljedal.

Planteringar och träd på gator och torg kompletterar stadskärnans grönstruktur. Äldre, stora träd ger särskild karaktär åt en plats. Om möjligt bör stora träd därför bevaras, till exempel i cirkulationsplatsen vid Västra tullen. Träd och växter bör väljas utifrån att de tål stadsmiljö, gestaltungsaspekter och för att stärka den biologiska mångfalden.

För att öka mängden grönska i Liljedal och samtidigt bidra till bättre dagvattenhantering, bör gröna inslag i bebyggelsen eftersträvas. Förutom gröna gårdar kan det handla om gröna tak och fasader samt så kallade regnbäddar med växtlighet för regnavvattning.



Kärleksstigen upp mot Fontinberget. Foto: Karin Edeskog, Norconsult.



Utdrag ur Grönplan för Kungälvs kommun.
Programområdet markerat med en röd ring.

- | | |
|-----------------|--------------------------|
| 1 Västra parken | 4 Fontins friluftsområde |
| 2 Bäckparken | 5 Strandparken |
| 3 Älvparken | |



Grön fasad. Foto: Norconsult.

Principer grönstruktur

- Bevara och utveckla parker och grönområden för positiva upplevelser och biologisk mångfald
- Bevara om möjligt stora, äldre träd
- Utveckla gröna bostadsgårdar
- Bebyggelsen bör eftersträva gröna inslag som till exempel gröna tak, fasader och så kallade regnbäddar

TRAFIK OCH PARKERING

Fler bostäder, handel och service i Liljedal medför ökade trafikmängder i centrum. Det är viktigt att boende, verksamma och besökande i stadskärnan i högre grad än idag kan gå till fots eller använda cykel eller kollektivtrafik för vardagens resor. Låga trafikmängder i stadskärnan är en förutsättning för att kunna skapa en attraktiv stadsmiljö, men även för att minska energianvändning och utsläpp till en hållbar nivå, förbättra luftkvaliteten i gaturummen, minska buller m.m. För att dämpa ökningen eller minska trafikmängderna kan man:

- Prioritera kollektivtrafiken och utforma bra anslutningsvägar för gång och cykel
- Placera parkering så att man undviker så kallad söktrafik genom stadskärnan
- Utforma de större gatorna mer stadsmässigt så att fotgängare och cyklister prioriteras i gaturummet
- Uppmuntra till exempel samnyttjande av fordon och bilpool i nya kvarter

Om bostadshus uppförs i ungefär 4-5 våningar, kan kvarteret lösa sitt eget parkeringsbehov i ett källarplan under huset. Eftersom målet är fördubblat invånarantal i stadskärnan föreslår planprogrammet högre exploatering än så. Det innebär att delar av parkeringsbehovet behöver tas om hand på annan plats, exempelvis en parkeringsanläggning. Den nya bebyggelsen planeras dessutom till stor del på ytor som är parkering idag, varför även dessa platser behöver anordnas på annan plats.

En parkeringsutredning har tagits fram för att reovisa alternativ för hur parkering kan lösas i Liljedal (*Trivector, 2016*). En större parkeringsanläggning föreslås i sydvästra planprogramsområdet, västra Gärdet, för att ta hand om befintligt och del av tillkommande parkeringsbehov inom området. Fler än fyra våningar i denna anläggning bedöms inte lämpligt. Det är önskvärt att en eller flera sidor av parkeringshuset kringbyggs med enkelsidiga lägenheter eller lokaler/kontor för en mer levande stadsmiljö, t.ex. längs Trädgårdsgatan.

Det förslag som presenteras bygger på parametrar som, om de förändras, ger andra förutsättningar. Exempelvis ger en högre parkeringsnorm eller högre exploatering fler parkeringsplatser att lösa inom området. Därmed skulle den möjliga mängden byggrätt för bostäder inom kvarte-

ret minska. Ett annat exempel är att en lägre exploateringsgrad i den norra delen av programområdet minskar belastningen på parkeringsanläggningen. Det i sin tur skulle medföra att västra Gärdet skulle kunna få en högre andel bostäder.



Parkeringshus i trä, AIX arkitekter. Foto: Carl-Henrik Barnekow, Skellefteå kommun

Principer trafik och parkering

- Fordonstrafiken genom och i stadskärnan ska inte öka i någon större utsträckning.
- Parkering för bostäder ska i första hand ordnas i garage i minst ett plan på kvartersmark under respektive fastighet.
- I andra hand kan parkering anordnas i en eller flera parkeringsanläggningar, t.ex. på västra Gärdet.
- Parkeringsbehov som föreslås lösas utanför den egna fastigheten ska vägas mot det totala framtida parkeringsbehovet och möjliga exploateringsgrader inom området.
- Utrymme för varutransporter och annan lastning och lossning ska utformas med omsorg, så att det inte uppstår bakgator och otrygga platser längs viktiga stråk och vid mötesplatser.
- I samband med flytten av bussterminalen ska attraktiva hållplatser iordningsställas.
- Fler fotgängarvänliga stråk genom området ska skapas. Särskilt i öst-västlig riktning.

KONSEKVENSER

Bostadsförsörjning

En förtätning och omvandling av Liljedal ger många bostäder i ett centralt läge, med närhet till handel, service, kollektivtrafik och grönområden. Det bidrar till Göteborgsregionens bostadsförsörjning på ett hållbart sätt.

Sammanhängande stadskärna

En förtätning och omvandling av Liljedal ger stora konsekvenser för upplevelsen av stadskärnan. Den nya bebyggelsen knyter samman olika delar av centrala Kungälv och gör att de kommer närmare varandra. Man fyller ut tomrummen och skapar en sammanhängande, breddad stadskärna. Med fler människor som bor och rör sig i området skapas ett större kundunderlag för handel, service, restauranger och kvällsöppna aktiviteter. Det är en förutsättning för att Liljedal ska kunna fortsätta fungera som ett viktigt besöksmål och handelsområde som komplement till Kongahällas utbud. En blandning av bostäder och verksamheter skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö under stor del av dygnets timmar.

Kulturmiljö, identitet och karaktär

En förtätning och omvandling av Liljedal kan påverka riksintressenas värden. Om utformningen följer programmets gestaltungsprinciper blir den negativa påverkan begränsad. Särskilt viktigt att beakta är att eventuella högre byggnader endast tillkommer i den norra eller västra delen av Liljedal och att hushöjderna trappas av mot Västra gatan, så att man möter den äldre bebyggelsen.

Delar av riksintressets värden kan återskapas eller förstärkas i samband med ny bebyggelse, då delar av den befintliga bebyggelsen bryter mot värdena. Främst handlar det om att förstärka upplevelsen av smala tomtindelningar och öka fasadernas detaljeringsgrad och vertikalitet, samt ge entrépunkterna vid Västra Tullen och Krukan en öppnare och mer välkomnande gestaltning.

Genom att fylla ut obefolkade platser, bygga högre och ersätta vissa hus med ny bebyggelse får stadskärnan ett nytt och samtida innehåll – ett ansiktslyft om man så vill.

Bebyggelsen och fasaderna väntas inte i sig påverka identiteten nämnvärt, men de ger förutsättningar för ett nytt innehåll och ett liv mellan husen som kan bidra positivt till områdets identitet. Folklivet och det utbud som det genererar kan bidra till att Västra gatan får ett uppsving som besöksmål.

Boendemiljö

Kvartersstrukturen skapar gårdar mellan husen med utrymme för mer privata rum, som komplement till de allmänna mötesplatserna på gator och torg. För de bostäder som placeras vid de större gatorna, utgör gårdarna ljuddämpade platser att vistas på. Sammantaget finns det förutsättningar att skapa goda boendemiljöer med höga kvaliteter.

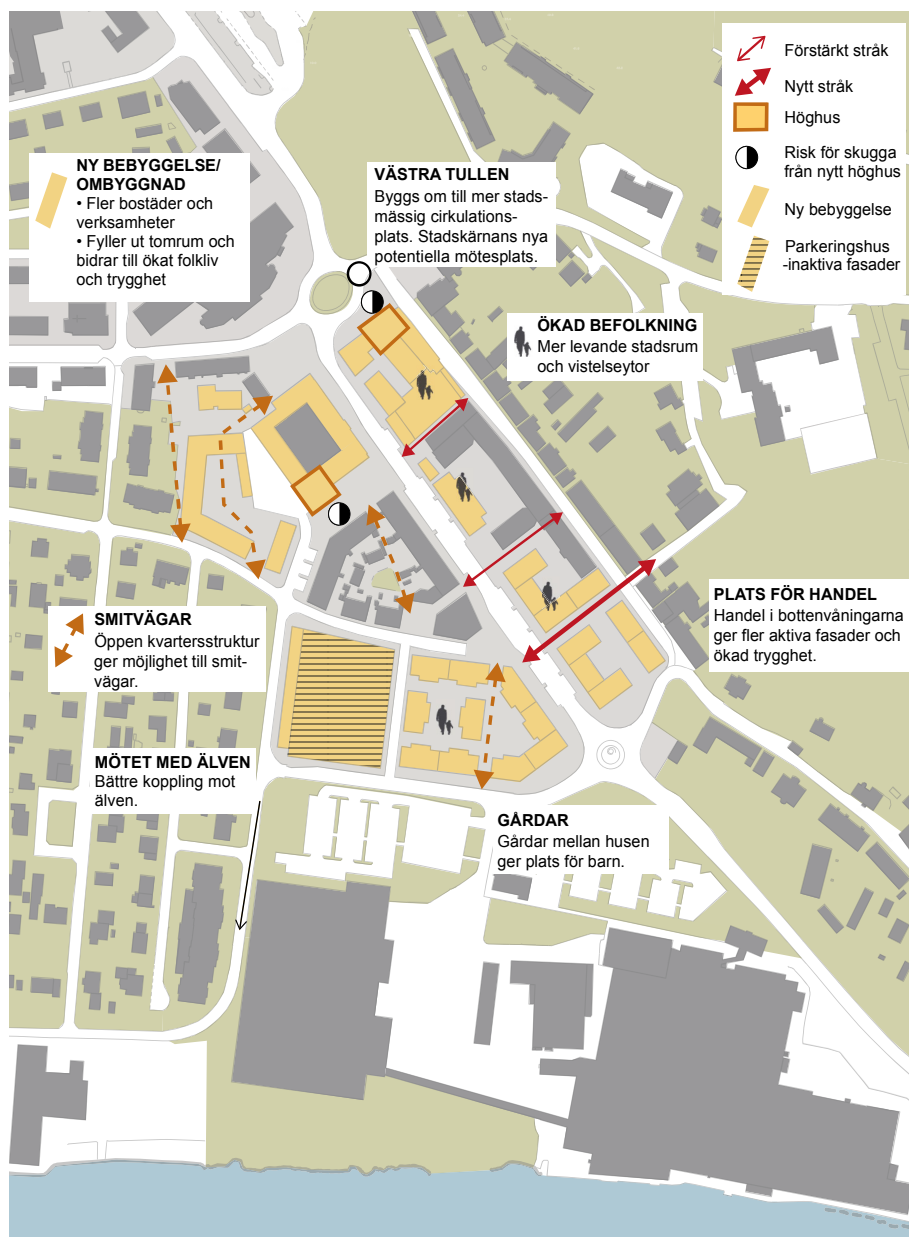
Det finns en risk att de nya bostäderna blir dyra och därför utesluter grupper med lägre inkomster. Nya områden tenderar att bli relativt homogena. Genom att blanda upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och prisklasser ökar man chansen för olika grupper att bosätta sig här.

Mötesplatser och socialt liv

Fler boende och verksamma i området ökar chansen för att gator och torg ska användas som mötesplatser och kännas livfulla. För att människor ska välja att vistas här krävs en medveten gestaltning.

Programmets gestaltungsprinciper ger förutsättningar för en attraktiv stadsmiljö med omväxlande gaturum, som är rika på intryck. Särskilt viktigt är att bottenvåningarna upplåts för handel eller annan service. Aktiva fasader bidrar till levande och trygga stadsmiljöer.

Högre bebyggelse ger mer skugga på vissa platser, vilket är negativt för vistelsekvaliteten.



Utdrag ur Social konsekvensbeskrivning, Norconsult 2015

Barn och unga

Med fler bostäder i området tillkommer fler barn och unga. Deras behov av lekutrymmen och "hängplatser" tillgodoses till viss del på gårdarna och genom programmets gestaltungsprinciper för gator och torg. Kopplingar till närströvmråden och älven är viktiga.

Växande invånarantal i centrala Kungälv ger ett behov av fler förskoleplatser. Inom Liljedal avsätts ingen yta för förskola, varför behovet av ny förskola behöver tillgodoses i annat område i centrala Kungälv, t.ex. vid Övre Fontinskolan.

De centralt belägna grundskolorna (f-6) har idag maximalt eller nära maximalt antal elever. Ökat invånarantal i centrum medför därför också ökat behov av en ny skolenhet i Kungälvns tätort.

Trafik och parkering

Det finns en risk att trafiken till, från och genom Liljedal ökar när området förtätas med många bostäder och ytor för handel och service. För att minimera mängden fordon i stadskärnan och säkra en god tillgänglighet är det viktigt att prioritera gående och cyklister i gaturummet samt att göra det enkelt att resa kollektivt.

Det finns en risk att luftmiljön försämras i området, då gaturummen sluts i högre grad än idag. I kombination med risk för ökad trafik kan halten av hälsofarliga partiklar öka.

Boende, verksamma och besökande i Liljedal kommer i ökad utsträckning än idag att behöva parkera i en gemensam parkeringsanläggning på visst avstånd från bostaden eller målpunkten. Det kan upplevas krångligt att parkera på någon av de högsta våningarna i anläggningen jämfört med att parkera på en öppen yta, som idag. Det kan också upplevas som långa gångavstånd jämfört med dagens situation.

Att befintligt parkeringshus vid Klocktornet rivs och ersätts av en mer uppbruten struktur ökar tryggheten, då kvarteret har låg överblickbarhet och kan upplevas som otryggt idag. En annan potentiellt otrygg plats som kan förändras till det positiva är lastutrymmet bakom mataffären i kvarteret Rhodin, där tillkommande bebyggelse kan avgränsa lastutrymmet och bidra till att man känner sig sedd.

Det finns en risk att den nya parkeringsanläggningen på Gärdet skapar nya otrygga platser och baksidor på grund av långa inaktiva fasader. Parkeringsanläggningar kan ibland också upplevas otrygga för den som ska parkera. Anläggningen bör därför utformas med omsorg för att minska dessa risker. Den bör ges aktiva fasader genom att omgärdas med enkelsidiga bostäder eller kontor.

Ombyggnaden av cirkulationsplatsen vid Västra Tullen förbättrar förutsättningarna för vistelse och sociala möten på kringliggande ytor. Västra Tullen kan därmed bli stadskärnans mittpunkt och mötesplats.

Buller

Genomförd bullerutredning inom detaljplanearbetet för Klocktornet 36 visar att det är möjligt att planera för bostäder även i övriga kvarter i Liljedal. En förutsättning är att minst hälften av bostadsrummen vänds mot gård och att varje lägenhet får en uteplats på eller mot gård om området ligger vid någon av de större gatorna. Bullersituationen bör studeras närmare i efterföljande detaljplaner.

Klimatanpassning

Planprogramsområdet i sin helhet överstiger översiktsplanens rekommenderade lägsta nivå för ny bebyggelse om +4,2 m. Dock kan källare behöva översvämningssäkras och VA- och dagvattensystem anpassas till ett förändrat klimat.

Kretsloppsstation

Kretsloppsstationen som idag står på den öppna parkeringen på Gärdet behöver flyttas. Ett eller ett par lägen kan behöva utredas i stadsdelen eller i angränsande område, till exempel som en del av den nya parkeringsanläggningen på Gärdet.

FORTSATT ARBETE

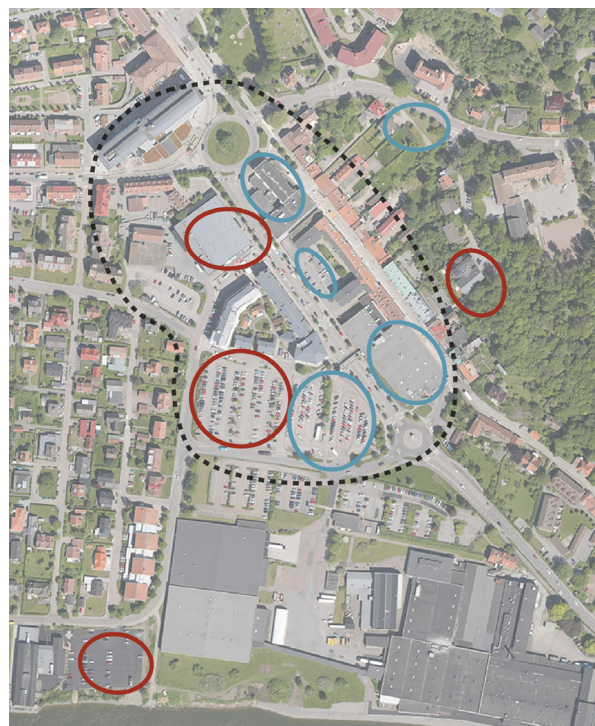
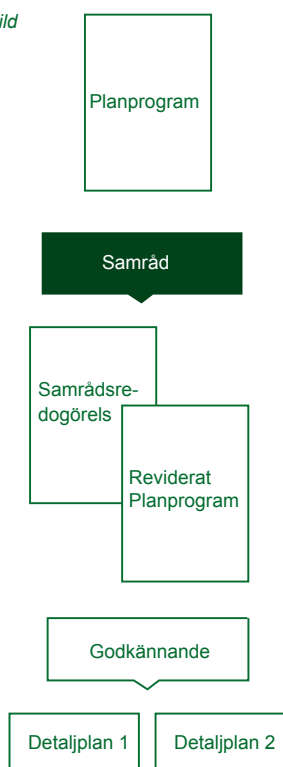
Flera detaljplanearbeten pågår för närvarande i och kring Liljedal. Ytterligare detaljplanearbeten kommer att påbörjas inom kort, med anledning av beviljade ansökningar om planbesked och anvisningar om mark.

I samband med pågående och kommande detaljplanearbeten behöver ett antal utredningar tas fram eller fördjupas, bland annat:

- Förutsättningar för vatten och avlopp
- Hantering av dagvatten
- Geotekniska förutsättningar
- Översvämningsrisker
- Buller
- Lokalisering av förskola och skola
- Lokalisering av kretsloppsstation

Flera allmänna platser, såsom gator, torg och parker, avses att rustas upp utifrån programmets intentioner om sammanhållen, attraktiv bebyggelse. I vissa fall byggs de allmänna platserna om i samband med utbyggnad av angränsande kvartersmark, men ibland även som separat projekt inom ramen för kommunens utvecklingsprojekt i centrum.

Processbild



Pågående planer vid Liljedal

- Programområde
- Pågående detaljplanearbeten
- Beviljade planbesked

SAMHÄLLSBYGGNAD



**KUNGÄLVS
KOMMUN**