



Utveckling av

Hedvigsholmen

planprogram 2010

INNEHÅLL

Inledning/bakgrund	3
Hedvigshomen idag	4
Analys	6
Förslag	7
Vidare utredningar	9

Detta planprogram är utfört av Radar arkitektur & planering AB på uppdrag av Kungälv kommun, Samhällsbyggnad. Arbetet har utförts av Eva Aronsson, planeringsarkitekt MSA, med stöd av Oskar Göttestam, planeringsarkitekt FPR/MSA. Där inte annats anges är rapportens kartor och bilder producerade av Radar arkitektur & planering AB.

Planprogrammet har varit på samråd under tiden 2 april - 7 maj 2010. Inkomna synpunkter har sammanställts i en programrapport. Reviderat planprogram har antagits av Kommunfullmäktige 2010-12-02.

Syftet med planprogrammet är att utreda möjligheterna till fortsatt utveckling av Hedvigsholmen. Planprogrammet ska pröva möjligheterna att bygga vidare på Hedvigsholmen med syftet att stimulera Marstrandsområdets vidare utveckling och fortlevnad. (Marstrandsområdet omfattas av postnummerområdet 440 30 och benämns hädanefter som Marstrand.

PLANDATA

Hedvigsholmen ligger centralt på Koön. Området för programmet omfattar cirka 2,6 hektar och avgränsas i norr av Södra Strandgatan, i väst av Redutsgatan & Hotelltorget och i syd och öst av havet.

BAKGRUND

Bensinmacken på fastigheten Marstrand 74:4 är nedlagd och fastighetsägaren har inkommit med en önskan om planändring för nybyggnation av flerbostadshus på den egna fastigheten samt på kommunens mark. Marstrand 74:4 utgör en viktig pusselbit, dels lokalt på Hedvigsholmen men även för Marstrand i ett större perspektiv. Kungälv kommun har därför beslutat ta ett större grepp genom att behandla frågan i ett planprogram för hela den obebyggda delen av Hedvigsholmen

Fastighetsägaren till Marstrand 74:13 önskar bygga om markplanet, som idag fungerar som verksamhetslokal, till bostäder. Detta är en åtgärd som kräver planändring.

Frågan om parkeringsplatser är central för programområdet i allmänhet och för Marstrand i synnerhet. Det finns ett stort behov av parkeringsplatserna på sommaren men inte på vintern. Hur ska detta lösas på ett ändamålsenligt sätt utan att få tomma och ödsliga parkeringytor på vinterhalvåret?

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Idealbild Marstrand

Idealbilden sammanfattar de övergripande frågorna som bedöms viktiga i den fortsatta planeringen av Marstrand. Idealbilden antogs av kommunfullmäktige i april 2008 och verkar som en delöversiktsplan.

Idealbilden pekar bl. a. på ett behov av att stärka centrum på Koön som en mittpunkt för Marstrandsområdet samt att fler bostäder är en viktig förutsättning för ett hållbart och levande samhälle året runt. Idealbilden säger att Hedvigsholmen i större omfattning ska användas för boende i kombination med parkering och hamnverksamhet.

Gällande detaljplan

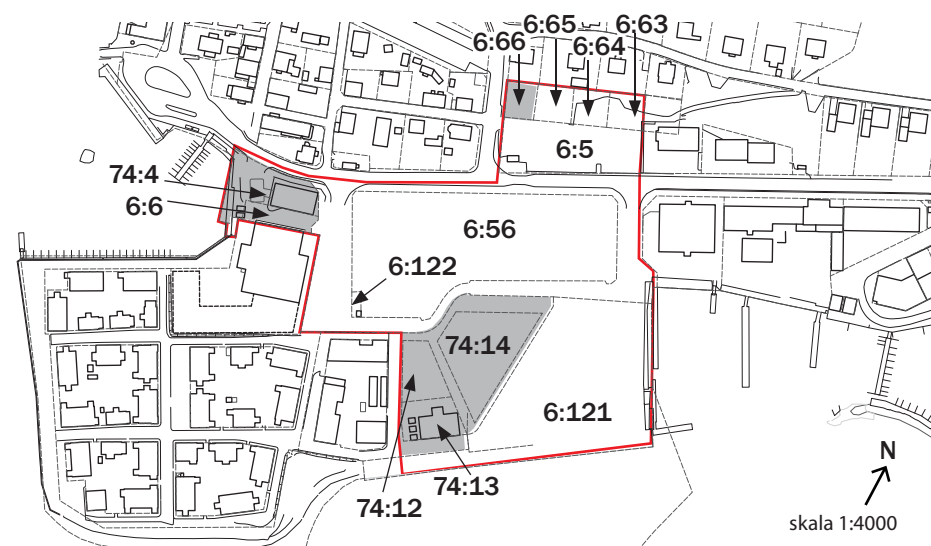
För området gäller detaljplan 901 "Detaljplan för Hedvigsholmen", vilken vann laga kraft 1998-11-27. Genomförandetiden löpte ut 2008-11-27.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Marstrand 6:7, 6:56, 6:62-6:65, 6:121 och 6:122 ägs av Kungälv kommun. Marstrand 6:6, 6:66, 74:4, 74:12, 74:13 samt 74:14 är i privat ägo.



Parkeringen på fastigheten Marstrand 6:56 med Blå Huset och bostadskvarteren på västra Hedvigsholmen i fonden.



Kartan visar planprogramområdet inom streckad linje. Ofärgade ytor inom röd markering är i kommunal ägo, grå privat.

Idag består stora delar av Hedvigsholmen av öppna hårdjorda ytor. Bilar och uppställning för båtar dominerar stadsbilden från Södra Strandgatan med västra Hedvigsholmens bebyggelse som fondmotiv.

Fastigheten Marstrand 6:56 är planlagd som parkering. Planen medger två parkeringshus i två plan vardera, en byggrätt som i dagsläget inte har utnyttjats.

Marstrand 6:121, Hamnplan, är planlagd som en offentlig, flexibel yta som ska kunna användas till parkering och evenemangsp plats. Dess funktion hänger samman med Marstrands enda djuphamn som är belägen längs den södra kajen.

Några byggrätter står fortfarande obebyggda: Marstrand 74:12 samt 74:14, vilka medger bebyggelse för verksamheter.

RIKSINTRESSET KULTURMILJÖ

Planprogramområdet ligger i en kulturhistorisk miljö av riksintresse. Så som Idealbilden uttrycker är det av största vikt att vara hänsynsfull mot den befintliga miljön, men även att vara tillåtande mot den tillkommande där helheten i området är det viktiga.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

De fem sydvästra kvarteren i anslutning till programområdet är bebyggda med bostadshus uppförda med träpanel i 2-3,5 våningar med sadeltak, innehållandes sammanlagt 130 lägenheter. Husen livar mot gata med entréer inne på gårdarna. Stadsplanemönstret bygger på en enkel kvartersstruktur med gator och gränder som ansluter till den lokala skalan som

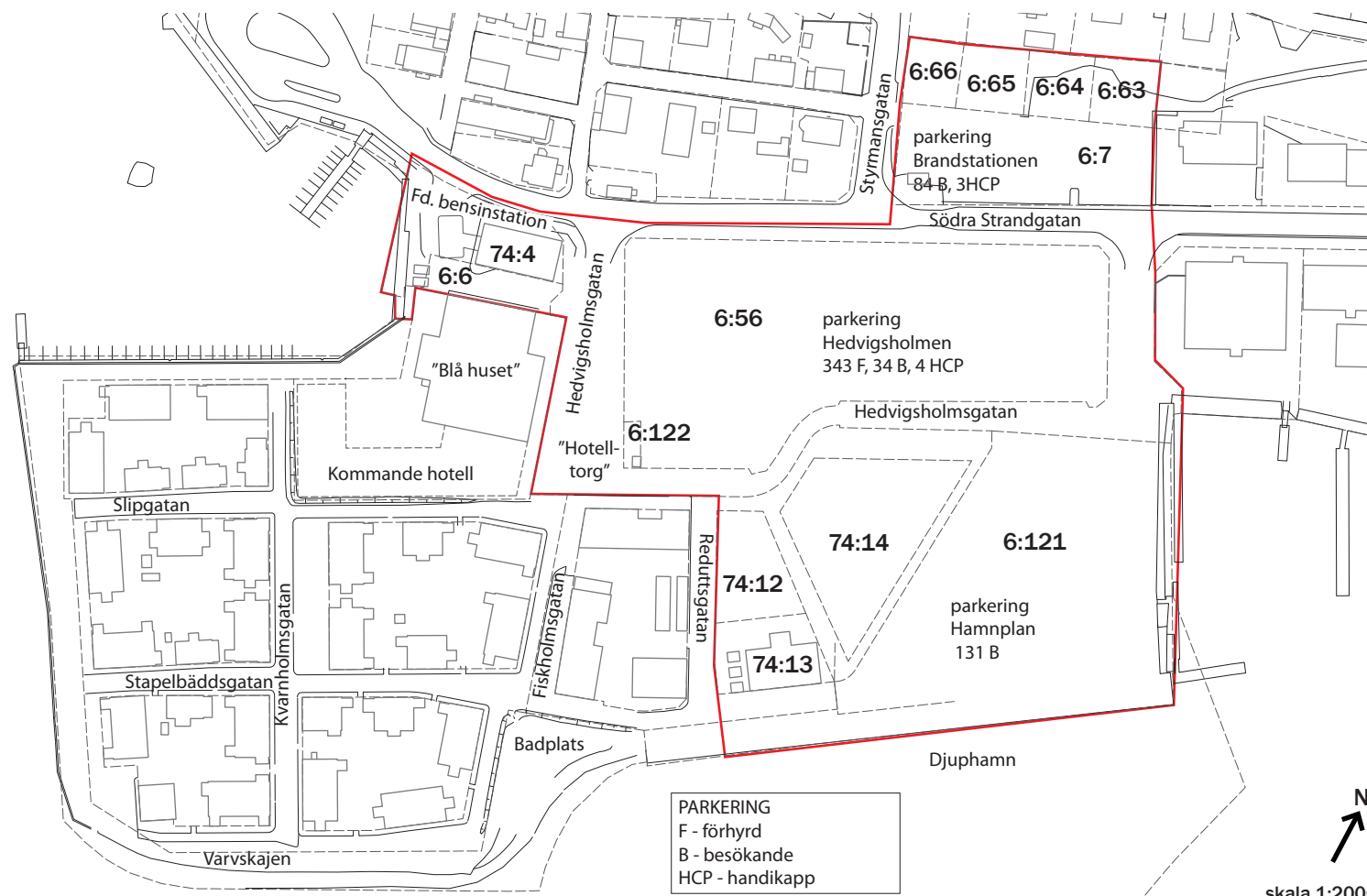
råder i Marstrand. Det mindre kvarteret mellan Fiskholmsgatan och Reduttsgatan är bebyggt med bostäder i tre våningar. Kvarteret innehåller 22 lägenheter. Den gällande detaljplanens intentioner var att dessa hus skulle ha ett blandat innehålla med verksamheter i bottenvåningarna och bostäder ovanpå. Byggnaden på Marstrand 74:13 innehåller en verksamhetslokal i bottenvåningen med bostäder i två plan ovan.

En hotellbyggnad är på gång att uppföras i anslutning till det s.k. Blå huset.

TRAFIK

Biltrafik och biluppställning är ej tillåten på gatorna runt de befintliga kvarteren i väst, undantaget räddningsfordon och tunga transporter till bostäderna. Gatorna ägs gemensamt av omkringliggande bostadsrättsföreningar genom en samfällig-

het. Hedvigsholmsgatan är kommunal. Parkering för de boende sker på Marstrand 6:56. Parkeringsplatsen på Hedvigsholmen innehåller ca 400 platser varav ca 350 är förhyrda, främst till boende på Hedvigsholmen och Marstrandsön. Parkeringen på Marstrand 6:7, "Brandstationen", innehåller ca 90 parkeringsplatser som alla är avsatta till besökanden. Hamnplanens parkering, "Varvet" innehåller ca 130 besöksparkerings-



Totalt finns det cirka 600 platser inom programområdet. Utöver dessa används ibland Marstrand 74:12 och 74:14 för parkering, främst vid evenemang.

SJÖTAPP

Efter bensinstationens nedläggning vintern 2008 finns det i dagsläget ingen möjlighet att tanka båtar på varken Marstrandsön eller Koön, besökare är hänvisade till Klåverön. Kommunen har sökt lov för en sjötapp i Hamnplans östra hörn vilket beviljades. Dock är beslutet överklagat.

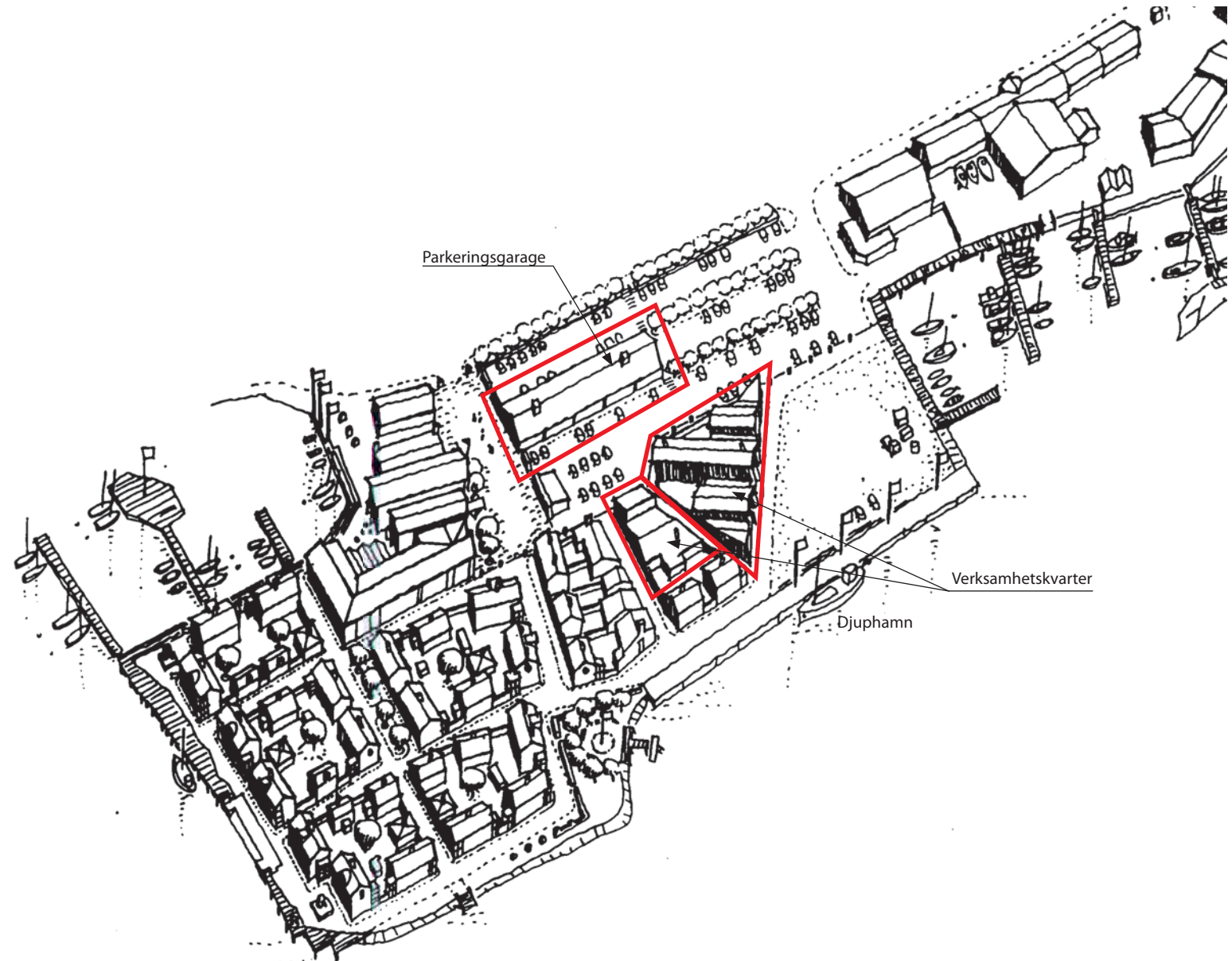


Illustration till gällande detalplan, akt 901.
Arkitekt Brunnberg & Forshed daterad 960509. Västra delen överrensstämmer i princip med dagens Hedvigsholmen. Röd markering påvisar de delar i planen som ej har förverkligats till dags datum: verksamhetskvarteren samt parkeringsgarage på Marstrand 6:56.

Hedvigsholmens parkeringsyta är bland det första som möter en nyanländ till Marstrand. Idag ger den ett skräpigt intryck, speciellt under vinterhalvåret när den till stora delar gapar tom. Hamnplanen används vintertid för uppställning av båtar. Övrig tid har den inte fått den flexibla, publika användning som syftet i gällande detaljplan ger uttryck för.

Bebyggelsen i de västra kvarteren är mycket välplanerad och på plats upplever man en omsorg i såväl byggnader som markplanering, något som man saknar på och närmast Marstrand 6:56. I planbeskrivningen för gällande detaljplan kan det också läsas mellan raderna att gestaltningstyngdpunkten låg på bostadskvarteren medan ytorna längs Södra Strandgatan har behandlats något mer styvmoderligt.

Efterfrågan på byggbar mark är stor i Marstrand. Planprogramområdet har ett mycket centralt och attraktivt läge med bl.a. vattenkontakt. Idealbilden säger att Hedvigsholmen i större omfattning ska användas för boende i kombination med parkering och hamnverksamhet. Slutsatsen är att de stora parkeringytorna på Hedvigsholmen borde nyttjas för bättre lämpade ändamål. Dock bör det finnas kvar möjlighet att parkera även i fortsättningen.

STRUKTUR

Kvartersstruktur som återfinns på den västra delen av Hedvigsholmen kan kompletteras med 2-3 nya kvarter inom planområdet. Måtten på de nya kvarteren och dess bebyggelse föreslås få samma skala som dess omgivning.

OFFENTLIGA YTOR

Hamnplanen som en öppen offentlig plats är fortsatt önskvärt. Framför hotellet medger befintlig detaljplan ett samlande trafiktorg/hotelltorg. Tillsammans med Hamnplan, gator och kajer utgör de Hedvigsholmens offentliga ytor. Det är viktigt att kajerna är allmänt tillgängliga även i fortsättningen.

KOMMERSIELLA YTOR

Idealbilden pekar på ett behov av stärka centrum på Koön som en mittpunkt för Marstrandsområdet. Idag finns det verksamhetslokaler i bottenvåningen på Marstrand 74:13. Lokalerna har tidigare inhyst ett segelmakeri men har varit svåruthyrda. Byggrätter för verksamhetslokaler på två fastigheter står fortfarande obebyggda. Detta påvisar den sårbarhet som finns i området för att bedriva verksamheter. Lokaler för verksamheter/service bör därför lokaliseras i de lägen där de kan annonsera sig bättre mot omgivningen. Mot Södra Strandgatan och mitt emot kommande hotellbyggnad torde vara de mest gynnsamma lägena. En viktig aspekt är också att lokalerna får en ändamålsenlig yta, anpassad till verksamhetens behov.

Fastigheten där den f.d. bensinstationen är belägen har också ett gynnsamt läge och borde kunna inrymma någon form av publik verksamhet i bottenvåningen, eventuellt kompletterat med bostäder ovanpå. Dock är det som tidigare nämnt angeläget att kajen förblir allmänt tillgänglig och att en framtida bebyggelse inte förhindrar detta.

PARKERING

Vid exploatering av Marstrand 6:56 och omgivande fastigheter försvinner en av Koöns största sammanhängande parkeringsytor. Det är därför viktigt att all tillkommande bebyggelse löser sina egna parkeringsbehov inom tomtmark samt att ett överskott av parkeringsplatser inom fastigheten tillskapas. Föreslagsvis sker detta genom parkering helt eller delvis under mark. De nya gator som föreslås bör innehålla markparkering.

Gällande detaljplan medger byggrätt för två parkeringshus på Marstrand 6:56. Som resonerat tidigare i detta kapitel bör aktuellt område användas för andra ändamål än enbart parkering främst för att få en effektivare markanvändning.

Ett alternativ till parkeringshus i ett lika centralt läge som Marstrand 6:56 kan vara att bebygga parkeringsplatsen "Brandstationen". Här är de topografiska förhållandena gynnsammare då det finns en höjd som ett eventuellt parkeringshus kan ta stöd i. Det bör också studeras om någon av de större parkeringsytorna vid infarten till Koön kan lämpa sig för detta ändamål.

DJUPHAMN

Idealbilden påtalar att Marstrand är en seglarstad och som sådan har den stora möjligheter att utvecklas vidare. Att skapa utrymme för båtlivet både på land och i vattnet ses som en viktig fråga för att bibehålla och utveckla Marstrands attraktivitet som seglarstad. Marstrands enda djuphamn

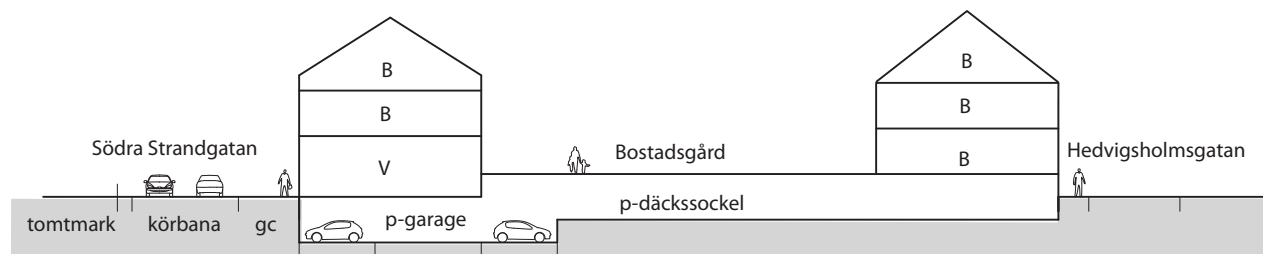
är belägen längs Hedvigsholmens södra kaj. Djuphamnen är en av få platser där större båtar och skepp kan lägga till i Marstrand. I anslutning till djuphamnen bör därför plats beredas i form av en hamnplan, likt dagens gällande detaljplan.

SJÖTAPP

Med Marstrand som ett sjösportcenter, en turistort samt boende med en stark koppling till havet är behovet av en plats för sjötapp stor. En möjlighet är att förlägga sjötappen på en ponton enligt projektet FSTS (Från Stegling Till Segling)s förslag. Intill bör även annan service kunna placeras som hör till en hållbar båtutrustningsservice som tex. möjlighet till sugtömningsstation. Även om vissa tekniska och miljömässiga synpunkter finns på placeringen så bör möjligheten till en sjötappsetablering finnas kvar tills dess ett alternativt läge finns.

Struktur

Redovisningen av strukturen är av en mycket schematisk karaktär och kommer att studeras vidare i ett Gestaltungsprogram. Kvarterens och gaturummens form bör ges en utformning med varierade gaturbredder och mindre platsbildningar likt gatorna på västra Hedvigsholmen.



sektion A-A skala 1:500

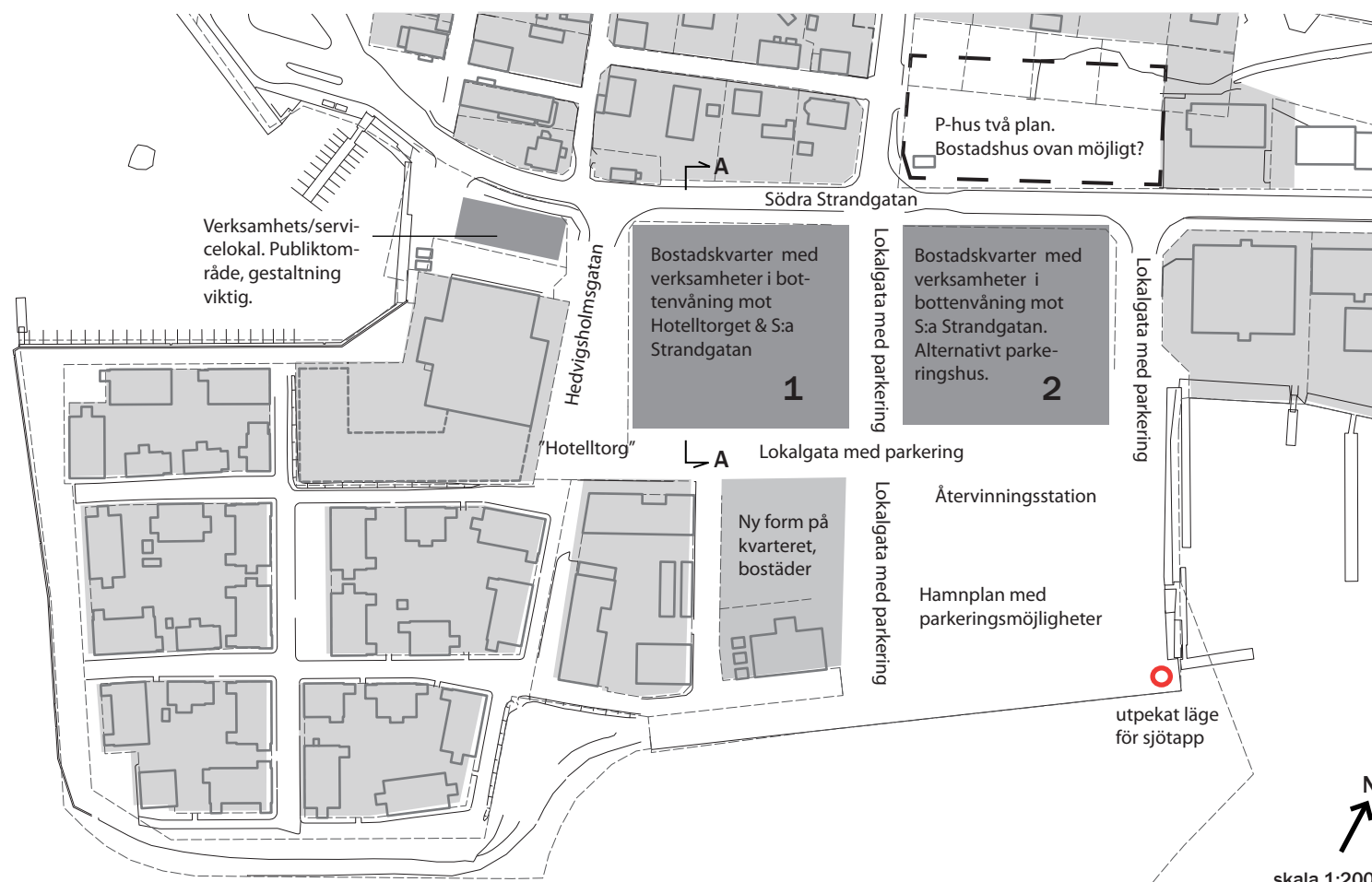
Strymansgatan föreslås förlängas söderut ned mot kajen. Fastigheten Marstrand 5:56 delas därmed in i två kvarter vars storlek överensstämmer med de västliga kvarteren på Hedvigsholmen. Hedvigsholmsgatan rätas ut något i väst-östlig riktning. Den planerade torgytan framför det blivande hotellet förblir oförändrat.

Strymansgatans förlängning ger kvarteret som innehåller fastigheterna Marstrand 6:14 & 6:15 en ny form som får flexibla förutsättningar för nybyggnation. Dess nya storlek/form korresponderar till grannkvarterets storlek.

Hamnplanen får delvis en ny utbredning men bibehåller sin nuvarande totala yta. Återvinningsstation föreslås mellan Hedvigsholmsgatan och Hamnplan, exakt placering får studeras närmare.

Gestaltning

Som tidigare nämnt är det av största vikt att vara hänsynsfull mot den befintliga miljön, men även att vara tillåtande mot den tillkommande där helheten i området är det viktiga. Gestaltungsprogrammet är nästa steg i planarbetet parallellt med en djupare parkeringsutredning för att ge volymer och omfattning av möjlig exploatering. Gatumiljöerna ska ges en lika omsorgsfull gestalt-



skala 1:2000

ning som bebyggelsen.

Bebyggelse

Kvarterens bebyggelse föreslås organisera sig efter gatan med husliv i kvartersgräns, vilket skapar skyddade innergårdar med gemensamma ytor med bänkar, planteringar och lekplats. Innegårdarna ska samtidigt vara öppna och inbjudanden mot allmänheten.

Innehåll

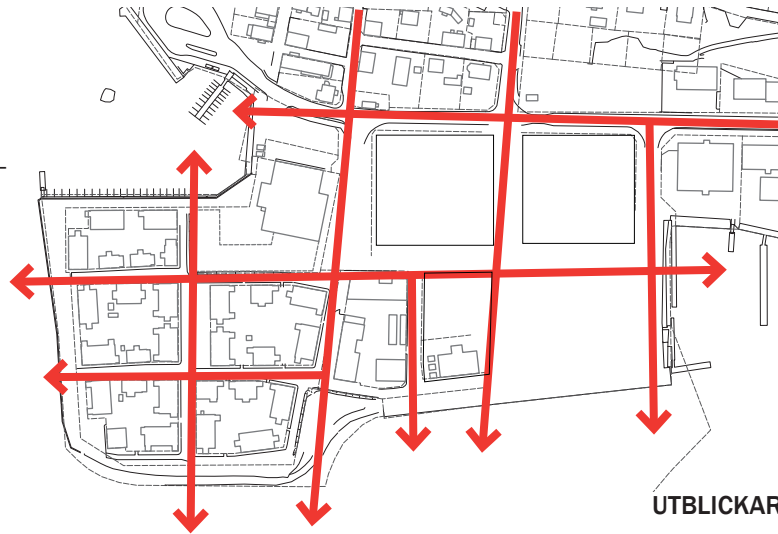
Verksamhets/service lokaler föreslås i bottenvåningarna längs Södra Strandgatan, på f.d. bensinstationstomten samt mot hotelltorget. I övrigt ska bostäder inom området bestå av 30% hyresrätter. Hänsyn ska tas till framtida behov av offentlig service t.ex. äldreboende. Byggnaderna och utemiljön ska ha en tilläglighetsnivå i enlighet med "Bygg i kapp".

Trafik & parkering

Gatorna som omger tillkommande kvarter ska vara körbara och innehålla markparkering, i form av längs-med-parkering. Garage under de två större kvarter föreslås. Ett sätt att lösa det är att gräva ned garaget en halv våning vilket ger bebyggelsen ovan en sockel. Eftersom verksamhetslokaler bör ha markkontakt kan garage under dessa vara helt nedgrävda. (se sektion på sidan 7). Det bör också prövas om gatorna längs befintliga kvarter på västra Hedvigsholmen kan inhysa parkering för de boende bland sina egna kvarter.

Hållbarhetsperspektiv

Byggnationen ska visa på ett hållbarhetsperspektiv med resurssnåla energilösningar. Bostäderna ska uppföras så



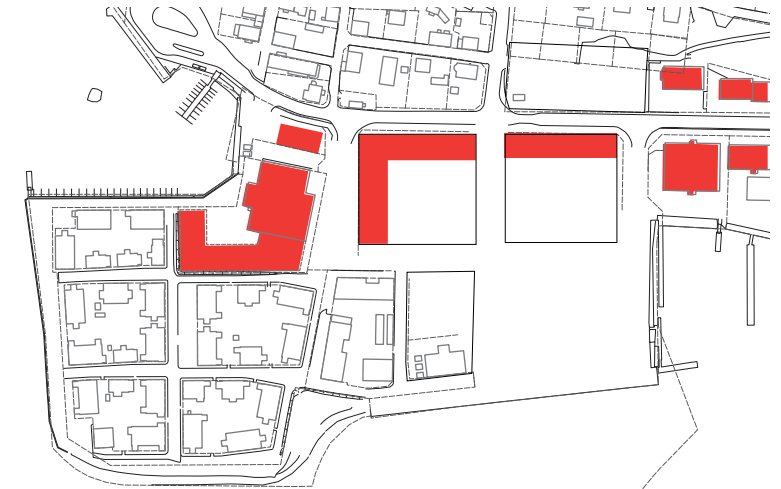
UTBLICKAR



KVARTER



OFFENTLIGA YTOR



VERKSAMHETER

att deras specifika energianvändning är 50% (gator ej redovisade) lägre än dagens byggnorm. Byggnaderna ska i möjligaste mån uppföras i enlighet med FEBYs (Forum för energieffektiva byggnader) kravspev för passivhus 2009.

Förslagsdelen utgörs av en strukturskiss som anger en schematiskt inriktning för markanvändning och bebyggelsens organisation. Det fortsatta planarbetet måste inledningsvis utreda parkeringsfrågan parallellt med gestaltningen för att få fram omfattningen av exploaterbar yta. Därefter finns ett antal ytterligare faktorer som måste utredas vidare.

Gestaltning

Ett gestaltningsprogram ska tas fram som ger tydliga riktlinjer för bebyggelsens gestaltning och placering för att anpassas till befintlig miljö.

Parkering

Planprogrammet behandlar inte hur kommunen ser på parkeringsfrågan på sikt, om och hur parkeringsplatser kan flyttas/tas bort och om parkeringshus kan vara aktuellt. Vid en exploatering enligt programets förslag är det svårt att undvika bortfall av

p-platser. Samhällsbyggnad har tagit fram en parkeringsutredning för Marstrand, som visar dagens situation samt framtida scenarier.

Parkeringutredningen (Gatubolaget 2010-03-26) visar att en exploatering likt förslaget kräver en ny plats för drygt 300 p-platser. Ett parkeringdäck vid brandstation täcker inte det behovet.

En dialog krävs kring betydelsen av att behålla det antalet parkeringsområden som finns idag samt det framtida behovet för hela Marstrandsområdet kopplat till Parkeringspolicyn och boendeparkering. Hur viktiga är de platser som riskerar att försvinna vid en nyexploatering av östra Hedvigsholmen? Måste de ersättas någon annanstans och iså fall var? De befintliga parkeringsytorna bör ses över och organiseras om för att effektivisera markanvändningen med fler platser på samma yta om möjligt. En mer djupdykande parkeringsutredning krävs

som visar på tekniska och ekonomiska lösningar.

Risikfaktorer

Räddningsverket anger specifika avstånd till olika delar av anläggningar på bensinstationer medan Boverket anger ett generellt skyddsavstånd på 100 m mellan bensinstation och kringliggande bostadsbebyggelse. Planeras bebyggelse närmare än 100 m skall en riskutredning genomföras för att bedöma situationen och föreslå eventuella nödvändiga tekniska skyddsåtgärder. Generellt bedöms det ofta vara möjligt att bygga så nära som 50 m ifall lämpliga skyddsåtgärder utreds och genomförs. Att bygga närmare än 50 m bedöms vara mindre lämpligt. Enligt illustrationen nedan ligger det föreslagna bostadskvarteret norr om Hamnplanen ca 75 meter från sjötappens föreslagna läge, vilket innebär att sjötappens placering inte bör komma i konflikt med den planerade bebyggelsen. Dock kan användningen av Hamnplan och kajen påverkas. Riskanalys krävs i det fortsatta planarbetet.

Geoteknik

Områden för befintlig Hamnplan och parkering behöver utredas geotekniskt innan marken kan bebyggas eller belastas. I området som helhet behöver även slanter mot hamn samt marknivåer inför klimatförändringar utredas samt ev. markföroreningar.

Fastighetsreglering

En bit av Hedvigsholmens västra kaj tillhör privata fastighetsägare; Marstrand 74:4 och 6:6. I övrigt ägs Hedvigsholmens kajer av kommunen. För att säkerhetsställa tillgängligheten för allmänheten ska även nämnda

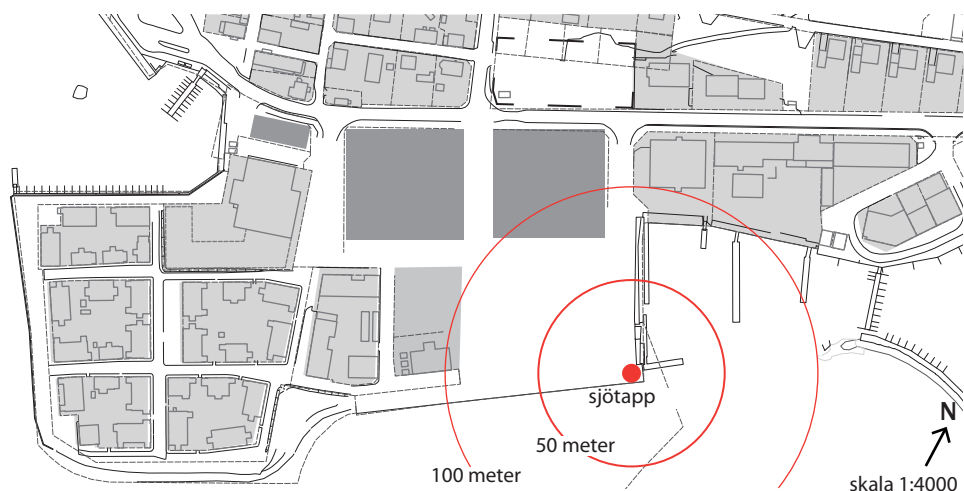
del av kajen genom fastighetsreglering tillföras allmän platsmark.

Återvinningsstation

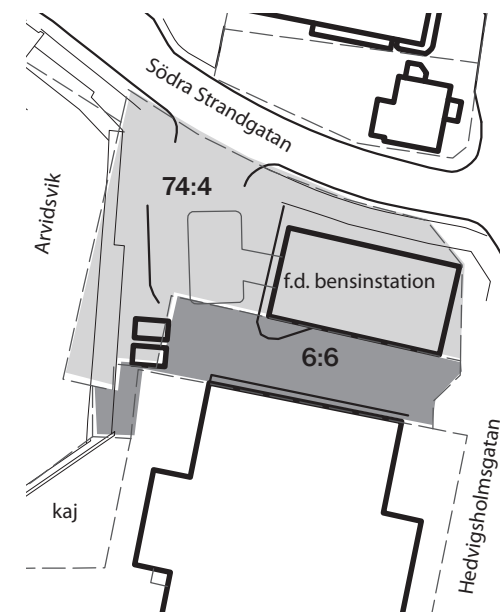
Möjligheter till uppförande av en återvinningsstation inom planområdet bör undersökas. En placering norr om hamnplan kan vara ett sätt att hantera ett skyddsavstånd till en eventuell sjötapp. Återvinningsstationen bör få en utformning som smälter väl in i området.

Ytterligare utredningar

Ytterligare nu kända faktorer som behöver utredas är buller, dagvattenhantering samt eventuellt marinarkologi.



Avstånd från placeringen av en eventuell sjötapp på Hedvigsholmen sydöstra kaj jämfört med föreslagna bebyggelse.



Markägoförhållandena vid västra kajen mot Arvidsvik. Mörk grå yta visar Marstrand 6:6, ljusgrå Marstrand 74:4. Båda fastigheterna sträcker sig fram till kajkanten.