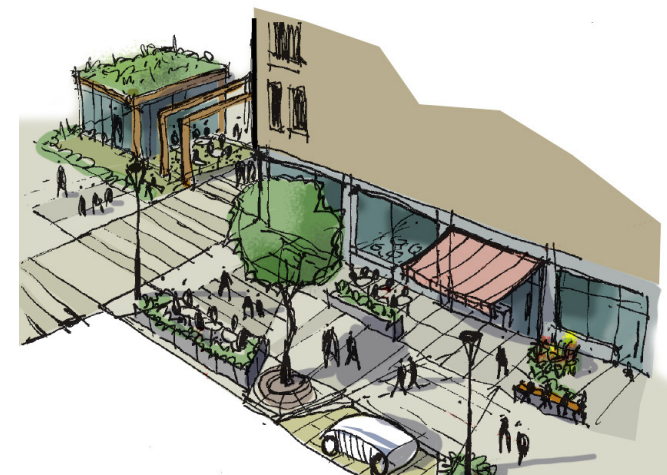


SAMRÅDSHANDLING  
2018-09-06



## Planprogram för **Nytorg- staden**

- Stadsutveckling och förtätning inom  
Kungälv's stadskärna



## MEDVERKANDE

En projektgrupp inom kommunen från Samhälle & utveckling och Program Kungälv's stadskärna har medverkat i planprogramsarbetet. Förankring har skett i kommunplaneringens beredningsgrupp och styrgrupp. Uppdragsledare för programmet har varit planarkitekt Martin Hallberg.

Programhandlingen är gemensamt utvecklad av:

- Programgrupp Stadskärnan:

Cecilia Örtendahl, Andreas Rutgersson, Martin Hallberg och Anders Pettersson, (Krook & Tjäder)

Arbetsgruppen innefattar kompetenser inom planering, trafik, miljö, renhållning, skola, park och underhåll.

- Planenheten:

Linda Andreasson

Fotografer: Kungälv's kommun, om inget annat anges.

## KONTAKTPERSONER

Uppdragsansvarig: Martin Hallberg  
[martin.forsmanhallberg@kungalv.se](mailto:martin.forsmanhallberg@kungalv.se)

Beställare: Cecilia Örtendahl  
[cecila.ortendahl@kungalv.se](mailto:cecila.ortendahl@kungalv.se)

# INNEHÅLL

5 INLEDNING  
10 FÖRUTSÄTTNINGAR  
16 PLANFÖRSLAG  
37 KOMMANDE ARBETE

## BILAGOR

- Social konsekvensbeskrivning, Norconsult, 2018-06-08
- Analys av lokalefterfrågan i Kungälv, NAI Svefa, 2018-03-09
- Luftmiljöutredning Kungälv centrum, SMHI, 2015-06-30
- Trafikanalys Kongahälla, 2018-04-18
- Miljöteknisk markundersökning, Orbicon 2018-04-27
- Konsekvensanalys dagvatten, Sweco 2018-06-15
- Kulturmiljöanalys 2018-05-28
- Sammanställning miljöfaktorer 2018-05-06

## 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
- Värdeskapande stadsplanering, Spacescape 2016

# FÖRORD

**Detta planprogram är ett första steg i utvecklingen av Nytorgstaden som sammanbindande länk i stadskärnan. Målet är att Nytorgstaden ska bli en attraktiv stadsdel med tydlig identitet.**

Kungälv och regionen är inne i en mycket expansiv fas med stora satsningar på bostadsbyggande och infrastruktur. Det innebär en stor efterfrågan på attraktiva, konkurrenskraftiga och hållbara stadsmiljöer i regionen. Genom att erbjuda en stadsdel med ett blandat innehåll och stora inslag av grönska ska denna bidra med en ny dimension i Kungälvs stadskärna.

Kommunens vision för Kungälv är att skapa en mångfald av möjligheter för byggandet av en hållbar, attraktiv och framgångsrik stad. Frågor som rör social bärighet och systemtänk skapar förutsättningar för att Nytorgstaden ska vara en attraktiv och hållbar stadsdel – socialt, ekonomiskt och ekologiskt.

# Kapitel 1

## **INLEDNING**

# 1.1 SYFTE OCH MÅL



Programområdet är lokaliserat mitt emellan gamla och nya stadskärnan i närhet till resecentrum

## BAKGRUND

Enligt Kungälvns översiktsplan, ÖP 2010, ska Kungälv 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. Kommunstyrelsen beslutade 2016-04-27 att upprätta ett planprogram för området i stadskärnan som nu kallas Nytorgstaden. Programmet ska vara underlag till flera detaljplaner och ge en helhetsbild över möjlig och lämplig utbyggnad inom området Nytorgstaden.

### Varför omvandling i Nytorgstaden?

Området runt Nytorget är centralt beläget och har under många år förknippats med resande, i och med den centrala bytespunkt busstorget har utgjort. Under 2018 flyttades dock denna funktion till det nya resecentrumet i anslutning till Komarken, Kongahälla och E6. Detta innebär att ytan som omfattar busstorget frigörs för annan användning. Platsen är belägen mitt i centrum och kan bli startskott för en möjlig omvandling i planprogramms området.

Nytorgstaden ingår liksom Kongahälla och Liljedal i den zon som enligt översiktsplanen för Kungälv ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter. En mer sammanhållen bebyggelse med korta avstånd ska eftersträvas. Utvecklingen av Nytorgstaden är ett led i denna ambition. I detta arbete är grönstrukturen en lika viktig del som bebyggelse- och trafikstrukturen.

# EN SAMMANLÄNKAD STAD

Planprogrammet syftar till att utreda förutsättningarna för omvandlingen av området här benämnt som Nytorgstaden till ett innerstadsområde av blandad karaktär. En stadsdel som strävar efter att binda samman den gamla staden i Liljedal med den nya i Kongahälla.

I uppdraget ingår också att parallellt med framtagandet av planprogrammet verifiera att det är genomförbart ur ekonomisk synvinkel. För att kunna förverkliga visionen, med beskrivna värden och kvaliteter och utifrån de förutsättningar, möjligheter och begränsningar som området erbjuder.

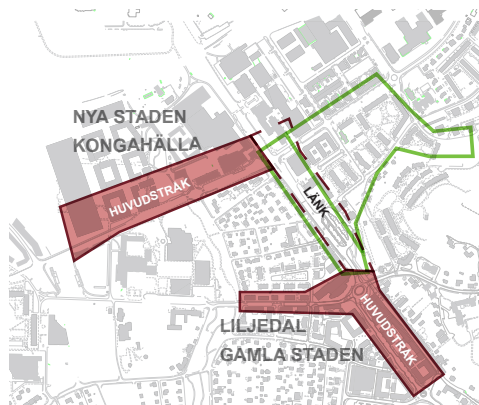
Planprogrammet tas fram som ett underlag till kommande detaljplaner för området.

## VISION

Kungälv ska vara en unik tillgång i Göteborgsregionen med en tät och levande stadskärna. Trivsel, trygghet och tillgänglighet kring mötesplatser och stråk skapar en god livsmiljö.

Nytorgstaden ska vara en central stadsdel med närhet till både vardagsservice, stadsliv och natur- och rekreationsområden.

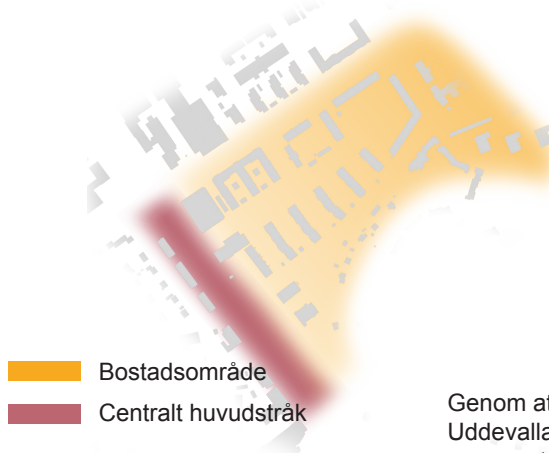
Området ska vara rikt på variation och kontraster i den byggda miljön och i mötet mellan Västra parken och bebyggelse. Här finns miljöer som lockar både barn och vuxna till lek och rörelse. Bebyggelsens centrala läge och närhet till övriga delar av stadskärnan ska tas tillvara och skapa förutsättningar för en god boendemiljö.



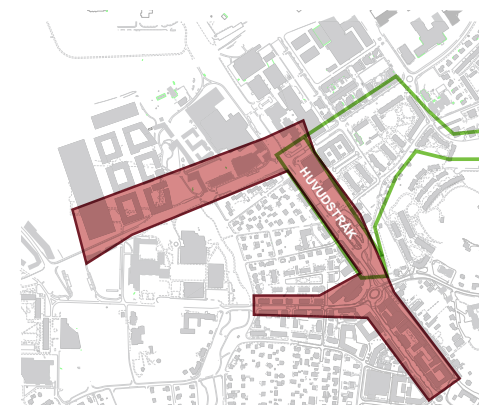
Planprogrammet ska ge förutsättningar för en sammanhängande stadskärna.



Längs Huvudstråket finns ett antal målpunkter och stråk.



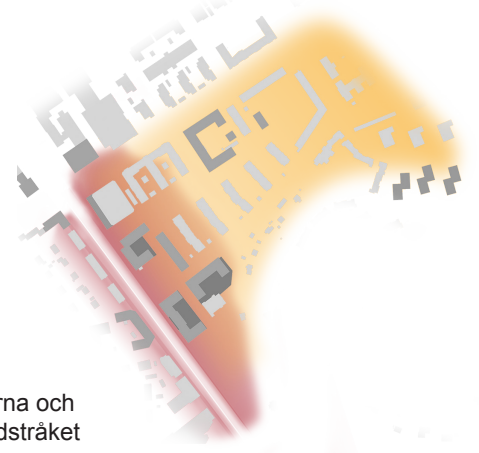
- Bostadsområde
- Centralt huvudstråk



I vilken Nytorgstaden utgör sista "pusselbiten".



En del av dessa behandlas i planprogrammet.



Genom att utveckla målpunkterna och Uddevallavägen breddas huvudstråket genom stadskärnan.

# 1.2 PROGRAMARBETET OCH PROCESSEN



Programområdets läge i centrala Kungälv

## PROGRAMSAMRÅD

Samråd hålls kring planprogrammet för att inhämta information och synpunkter. Under samrådstiden finns möjlighet för allmänhet, myndigheter och andra förvaltningar att komma med synpunkter.

## UPPDRAG PLANPROGRAM

Kommunstyrelsen gav 2016 planenheten i uppdrag att göra ett planprogram för området runt Nytorget och bostadsområdena öster om detta och utreda möjligheten till en plan för blandad stadsbebyggelse om ca 350 bostäder med inslag av icke störande verksamheter. Arbetet inleddes med en medborgardialog med start under Bodagarna i november 2017.

## VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

(enligt plan- och bygglagen)

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. Detta planprogram har arbetats fram för att tydliggöra kommunens vision om en stärkt identitet av denna del av stadskärnan.

(Info: [www.boverket.se](http://www.boverket.se))

## FORTSATT ARBETE

Efter samrådstidens slut sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse och planprogrammet revideras. Samrådsredogörelsen och planprogrammet ska godkännas av kommunstyrelsen. Planprogrammet kommer därefter att ligga till grund för kommande detaljplanarbeten i området.

### Översiktsplan



### Planprogram

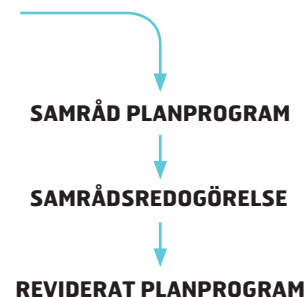


### Detaljplan



### Bygglöv

Planprocessen



## ÖVERSIKTSPLAN 2010

Delområde Kungälv: Centralorten ska stå för huvuddelen av kommunens tillskott av bostäder och verksamheter. En mer sammanhållen bebyggelse med korta avstånd ska eftersträvas.

Kungälv bör därför i första hand växa genom kompletterande bebyggelse i de centrala delarna.

Hela området från Västra gatan till Kongahälla pekas i översiktsplanen ut som centrumområde.



## PLANDATA

Nytorgstaden sträcker sig från Västra Parken i söder till cirkulationen vid byggmästaregatan/Floragatan i norr. I väst avgränsas programområdet av husen längs Uddevallavägens västra sida och i öst av Fontinberget. Planområdet blir i framtiden ett av Kungälv's största utvecklingsområden.

Programområdet omfattar fastigheterna Tveten 1:1, Fontin 1:1, Centrum 1 & 2, Frölich 15, 16, 19, 20, Kommunisterängen 4, Trumpetaren 2, 3, 4, Köpmannen 2-5, Blåsippan 1-8, Reparatören 5 & 6.

## GÄLLANDE DETALJPLANER

Gällande detaljplan för huvuddelen av programområdet är upprättad för flerbostadshus. Längs Uddevallavägen skiljer sig användningen från de mer renodlade bostadsområdena och innefattar även centrumverksamhet, kontor och handel. En detaljplan för bussterminal gäller för gamla busstorget (DP1765) vilket hindrar nybyggnation av andra typer av användningar såsom bostäder och verksamheter.

## PLANOMRÅDET IDAG

Areal: 11 ha

Kvartersmark: 6,5 ha

Antal boende 2018: ca 850 personer

## GÄLLANDE DETALJPLANER

DP1726, laga kraft 1989-11-23. Bostäder, Handel, Kontor, Begravning, Parkering, Bussterminal. Planen har genomförts.

DP1768, laga kraft 1990-02-27. Bostäder, Kontor, Handel, Småindustri, Parkering. Planen har genomförts.

DP1747, antagen 1985-09-30. Bostäder, Garage, Samlingslokaler. Planen har genomförts

DP1741, laga kraft 1982-11-11. Bostäder, Samlings- och föreningslokaler, Garage. Planen har genomförts

DP654, laga kraft 1947-07-31. Bostäder. Planen har genomförts.

DP1760, laga kraft 1989-05-25. Bostäder, Kontor, Allmänt ändamål. Planen har genomförts.

DP551+577a, laga kraft 1944-07-22. Bostäder. Planen har genomförts.

DP1757, antagen 1979-06-18. Allmänt ändamål. Planen har genomförts.



Gällande detaljplaner

# Kapitel 2

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

## 2.1 EN STADSKÄRNA I FÖRÄNDRING

Kungälv's stadskärna står inför stora förändringar och går nu in i en ny expansiv fas. Vid Kungälvsmotet, mellan E6:an och Uddevallavägen, uppförs nu Kongahälla innehållande köpcenter, handelsplats och bostäder. Dessutom flyttas navet för kollektivtrafiken från Busstorget i Nytorgstaden ut till nya Resecentrum vid E6:an.

Detta får konsekvenser i stadsbilden, då fokus för handel i stadskärnan sannolikt kommer att förskjutas från stadens äldre centrala delar till det nya Kongahälla Köpcenter. Detta kommer erbjuda både stora och små handelskoncept under ett och samma tak och där man som besökare främst kommer att röra sig inomhus.

I den gamla staden, parallellt med framväxten av Nya Staden, tog kommunen i och med planprogram för Liljedal vara på möjligheten att förvalta, förädla och bygga vidare på det historiska arv som idag återfinns i områdena runt Liljedal samt Västra- och Östra Gatan

Programarbetet för Nytorgstaden är en fortsättning på arbetet med att skapa ett sammanhängande stadslandskap i Kungälv.



Principskiss sammanhängande stadskärna

### Möjlig ny bebyggelse i stadskärnan

#### Kongahälla

- Omvandling med ca 1000 bostäder, samt handel och verksamheter om ca 50000 m<sup>2</sup>

#### Thorildsområdet

- Nytt resecentrum intill motorvägs-hållplats, idrottshallar och skola och bostäder.

#### Nya Gärdet

- Komplettering med ca 30-40 bostäder mm. längs Uddevallavägen

#### Gamla Gärdet och Rådman-ängarna

- Eventuellt mindre komplettering med bostäder.

#### Vattenlinjen

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

#### Mimersstaden

- Komplettering med ca 500 bostäder och eventuellt viss yta handel och verksamheter

#### Nytorgsområdet

- Befintlig bussterminal flyttar
- Komplettering med ca 300-400 bostäder genom förtätning och utveckling av handel och verksamheter
- Parkeringsanläggning
- Uddevallavägen mer stadsmässig

#### Fontinbergets rand

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

#### Liljedal

- Komplettering med cirka 650 bostäder, handel och verksamheter om cirka 12 000 m<sup>2</sup>
- Parkeringsanläggning
- Ombyggnad Västra tullen

#### Äldre delen av Gamla staden

- Bevara och utveckla kulturmiljövärden med småskalig handel och service

## 2.2 OMRÅDET IDAG KARAKTÄR

Den Nya Staden växer fram med nya attraktiva stadsmiljöer, var och en med sin egen karaktär. Nytorgstaden är i anslutning till Västra tullen länken mellan det gamla och det nya.

Den stora stadsutveckling som nu byggs och planeras för i Kongahällaområdet, Vita Fläcken, Mimersstaden, och Nytorgstaden inklusive gamla busstorget, kommer att inom den närmaste framtiden omdefiniera och ändra stadsbilden i stora delar av stadskärnan. Den Nya Staden växer fram med nya stadsmiljöer, var och en med sin egen karaktär. Nytorgstaden är i anslutning till Västra tullen länken mellan det gamla och det nya.

Området präglas idag av två olika miljöer. Området bakom Nytorget kännetecknas av bostäder. Bostadsområdet som omgärdas av Ivar Claessons gata, Torggatan, Trollhättevägen och Floragatan är en hus-i-park-miljö med mycket grönska och ett stort sammanhängande, bilfritt, område. Bostadshusen närmast bakom Nytorget, uppförda i början av 50-talet, har kvar sina ursprungliga fasader som i huvudsak är i gult och rött tegel.



Gårdsmiljöer och fasadmateriäl i bostadsområdet bakom Nytorget.

Området utmed Uddevallavägen är av mer stadsmässig karaktär med en högre grad av funktionsblandade bebyggelse, i en större skala. Som innehåller urbana verksamheter såsom handel, caféer och restauranger, kulturverksamheter och kommersiella tjänster som frisör eller skomakare. Här hittar man också Nytorgstadens två offentliga platser i form av Nytorget och Västra parken. Mimers hus får även det räknas som en viktig målpunkt inom ramen för programmet.

Framför kulturhuset dominerar biltrafiken, även om en torgyta har skapats utanför Mimers Hus för att bättre koppla ihop denna del av staden med centrum söderut.

Fordonstrafikens dominans i området är en betydande orsak till att de förutsättningar som finns för ett myllrande stadsliv inte kan tas tillvara fullt ut.



Sektion Uddevallavägen



Nytorget

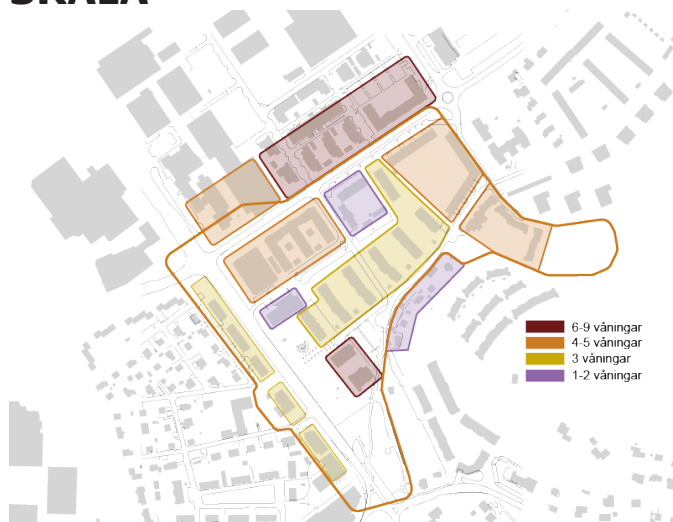
Nytorgstaden präglas alltså både av sin till viss del inåtvända bebyggelse från 50–60-talet men också av publika ytor för invånarna att ta i anspråk och nyttja. Till detta läggs dess starka historiska koppling till resan. Ursprungligen i och med Uddevallavägens roll som riksväg. Och senare i samband med att busstorget byggdes ut. Detta innebär att Uddevallavägen är betydande i karaktäriseringen av området, både som trafikstråk men även som barriär.



För busstorget karaktäristiska punkthus



## SKALA



Våningshöjder inom och runt programområdet

Bebyggelsen har en liknande skala och varierar mellan tre och fyra våningar i bostadsdelarna. Längs Uddevallavägen varierar skalan i större utsträckning och domineras av de två punkthusen lokaliserade i anslutning till busstorget. Kvartersstrukturen i Nytorgstaden är i dag ganska stor-skalig, gaturummen lika så.



Bebyggelsekaraktärer

## TRAFIK OCH GATUNÄT

Genom programområdet sträcker sig Uddevallavägen som den självklara huvudgatan. Längs programområdets norra avgränsning går Trollhättevägen, även den en huvudgata i området. Dessa två gator korsas av Torggatan och Ivar Claessons gata och bildar ett grovmaskigt rutnät. Det finns dock gott om smitvägar genom bebyggelsen för gång- och cykeltrafikanter. Stadskärnan är den del av Kungälv som har den största trafikbelastningen, främst vid problem på E6 då många trafikanter då söker sig genom Kungälv istället.

### Uddevallavägen

Uddevallavägen utgör ett viktigt stråk men också en barriär i och med sin stora skala och flertalet körfält. De idag viktiga öst-västliga stråken för gång- och cykeltrafikanter påverkas negativt. Det blir viktigt att i framtiden försöka överbygga denna barriär för att tillgängliggöra och öka tillgängligheten i staden. Barriäreffekten har en



Gatustruktur

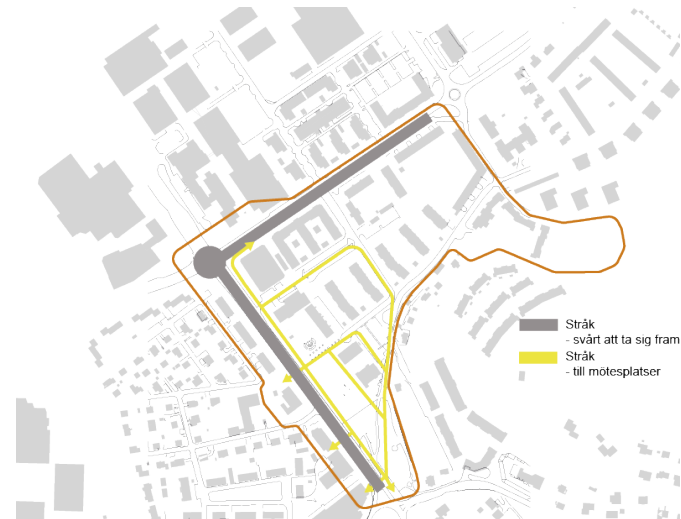
stark koppling till gatans bredd, trafikens hastighet och det stora antal fordon som belastar gatan. Trafikförhållandena längs gatan blir avgörande för utvecklingen i Nytorgstaden.

## STRÅK

I den sociala konsekvensanalys som utförts intervjuades människor på plats inom programområdet om hur de rör sig och upplever området. På kartan visas de stråk som uppgavs vara mest använda av de intervjuade samt var det upplevdes som svårt att ta sig fram, långa avstånd eller otryggt.

Uddevallavägen uppgavs upplevas som ett stråk som karaktäriserades av stor skala, långa avstånd och få övergångar.

Ur kartan kan också utläsas att de flesta rörelser sker i huvudsak i området i anslutning till Uddevallavägen. Att röra sig till fot eller med cykel i öst-västlig riktning sker, enligt undersökningen, inte i lika stor utsträckning.



Rörelsestråk

## FASTIGHETSÄGARSTRUKTUR

Programområdet omfattar ca 11 hektar, av dessa utgörs ca 6,5 hektar av kvartersmark. Denna är indelad i 29 fastigheter.

Kommunens markinnehav är begränsat till 4 fastigheter som omfattar ca 14 % av kvartersarealen inom området. Av de kommunala fastigheterna är Tveten 1:1 den största och omfattar hela ytan framför punkthusen, Västra parken och Nytorget.

Bland fastighetsägarna finns fastighetsbolag som HSB, Sigillet och Kungälvsbostäder. Totalt finns 7 fastighetsägare representerade i området. Kommunens fastighetsägande är begränsat, det relativt få fastighetsägare som finns inom området möjliggör dock en bra bas för samlad dialog. Detta utgör en viktig planeringsförutsättning i det fortsatta arbetet med utvecklingen av området.

## KOLLEKTIVTRAFIK

### Regional kollektivtrafik

Idag stannar Grön express utmed Uddevallavägen och möjliggör därmed att regional kollektivtrafik finns tillgänglig för boende i närmiljön. Övrig regional kollektivtrafik avgår från resecentrum i anslutning till E6, Komarken och Kongahälla. Regional tågtrafik kan nås via Ytterby- och Bohus station.

### Lokal kollektivtrafik

Huvudgatorna Uddevallavägen och Trollhättevägen trafikerar idag av lokalbussar. Längs Uddevallavägen stannar och ett stort antal linjer. Likaså Trollhättevägen har god försörjning av kollektivtrafiklinjer. Linjerna har kontakt med kollektivtrafikknutpunkten Resecentrum vid E6.

## 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.

Inom programområdet ligger Västra parken, en av få parker i centrala Kungälv, som är en viktig kvalitet. Bäckparken och fontin ligger i närområdet men har en mer rekreativ karaktär än Västra parkens mer stadsmässiga utformning.

Västra parken och dess läge måste utvecklas för att tillgodosätta behovet av grönska för området och omkringliggande stadsdelar. I dagsläget pågår projekteringsarbete inför byggandet av en större lekplats i parken.



Fastighetsgränser



Kollektivtrafik



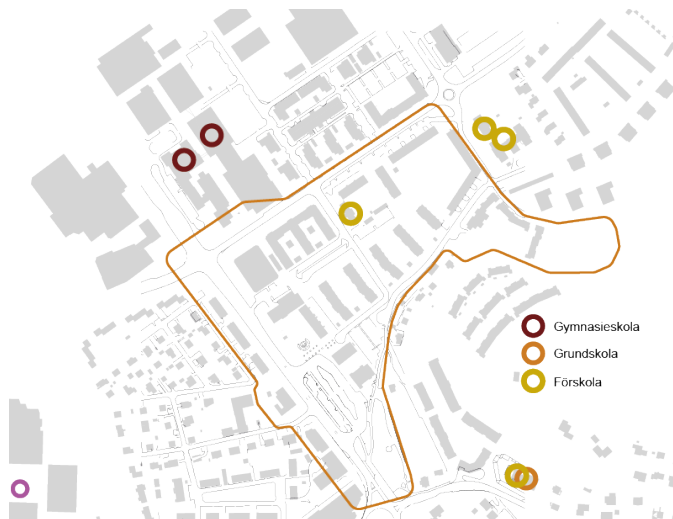
Parker & friluftsområden

## SKOLA

Programområdet tangeras i norr av Mimers hus gymnasium och Trekungagymnasiet. På andra sidan Trollhättavägen strax söder om gymnasieskolorna finns lokaler för vuxenutbildning.

Inom programområdet finns ingen akut brist på förskoleplatser. Idag har kommunen i Kungälv stad inget underskott av förskoleplatser. I anslutning till området i nordost ligger förskolorna Ängblomman och Solängens naturförskola. Inom området finns också förskolan Floraparken, där bedrivs dock ingen förskoleverksamhet för tillfället.

Skulle behovet att anlägga ytterligare förskolor i närområdet uppkomma, förordas att dessa utformas för att integreras i den nya bebyggelsen. Det blir alltså svårt att lösa eventuellt behov i fristående byggnader. Med en sådan lösning bli behovet av andra ytor i området såsom parker viktigt att tillgodose behovet av friytor till förskolorna.

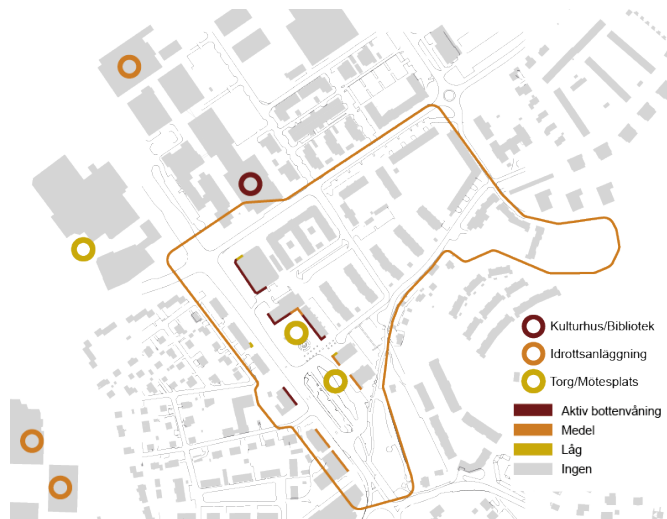


Skolor och förskolor

## OFFENTLIGT LIV

De offentliga rummen tillhör alla och är viktiga platser där stadens invånare och besökare kan mötas och tillsammans forma stadslivet. De kan beskrivas som demokratis rum, där också oväntade möten sker. Stadens offentliga rum är till för både det vardagliga livet och speciella tillfällen, det är därför extra viktigt att alla känner sig inkluderade och välkomna.

Nytorgstaden kan idag ses som ett något folktomt område men innehåller, i vissa av delarna, ett rikt och varierat folkliv. Stadsdelen innehåller redan idag ett varierat utbud verksamheter allt från små restauranger till fastighetsmäklare och apotek. Det är främst under dagtid som invånarna i Kungälv rör sig inom området, i första hand i anslutning till Uddevallavägen, tidigare busstorget och Nytorget. Utbildningsverksamheterna såsom Mimers hus, Komvux och Svenska För Invandrare drar även de besökande till området



Aktiva bottenvåningar innehållande verksamheter

## VERKSAMHETER OCH HANDEL

Kungälv håller på att utvecklas till en tät stad med flera olika handelsplatser och stråk.

En växande dagbefolkning genom kontor och andra arbetsplatser i och i anslutning till Nytorgstaden samt ökad befolkningstäthet, skapar förutsättningar för mångfald inom handeln och andra verksamheter. Upplevelser och flanerande står i fokus.

Husens bottenvåningar inom planområdet har ett visst mått av verksamheter i bottenvåningarna längs Uddevallavägen, särskilt på Nytorget.

Nytorget karaktäriseras dock av det ofta upplevs tomt. För att öka underlaget för handeln krävs inte bara en ny utformning utan och ett tillskott av bostäder och arbetsplatser inom programområdet.



Låg andel verksamheter i bottenplan.

# Kapitel 3

## **PLANFÖRSLAG**



## 3.1 MÖJLIG UTVECKLING AV NYTORGSTADEN



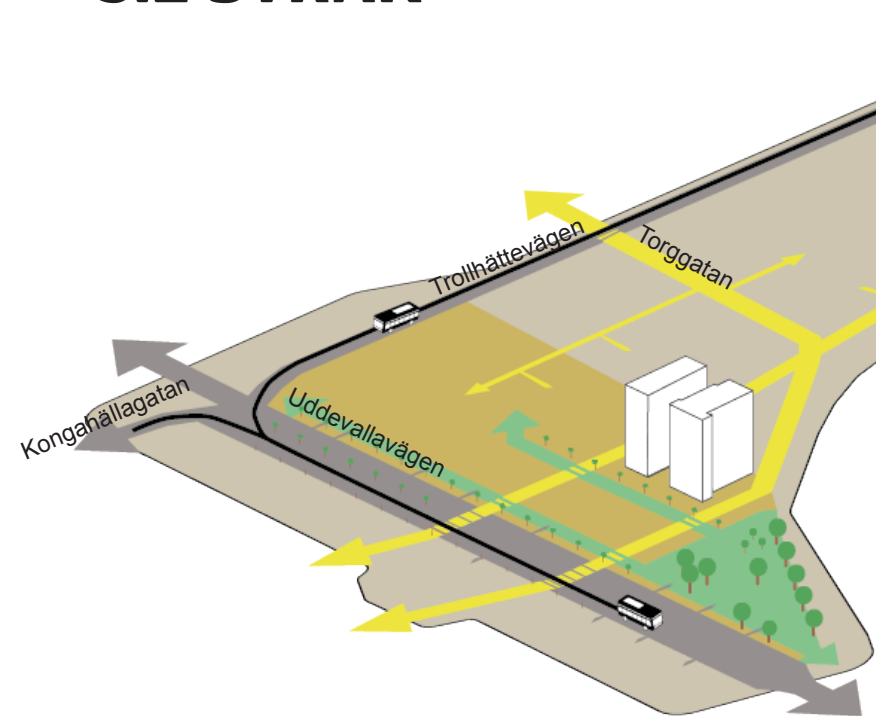
### VÄRDEN NYTORGSTADEN

Nytorgstadens struktur ska komma att bygga på tre byggstenar. Huvudstråk och mötesplatser bildar ramar för bebyggelsen som fyller stadsdelen med ett blandat och stadsmässigt innehåll. I programförslaget läggs den övergripande strukturen fast, medan kvarteren mellan stråk och mötesplatser kan vara flexibla över tid.

De tre byggstenarna i Nytorgstaden utgörs av stråken, mötesplatserna och bebyggelsen som samverkar och skapar tydligare strukturer och högre stadsmässighet. Att de stråk, mötesplatser och funktioner som anges i programförslaget ska finnas i Nytorgstaden är fastlagt, men för många av byggstenarna är läget flexibelt.

Planprogrammet blir vägledande för det fortsatta arbetet i detaljplaneprocessen. De olika byggstenarna och funktioner och kvaliteter beskrivs i kommande avsnitt av planprogrammet.

## 3.2 STRÅK



### STRÅKPLANERING

Viktigt för områdets utveckling är att Huvudstråket genom stadskärnan görs tillgängligt och attraktivt. Ett stråk kan definieras på två olika sätt; som ett linjärt offentligt rum, eller en sekvens av rum i stadsmiljö som människor rör sig genom. Man kan både uppehålla sig i det och röra sig genom det. För att detta ska fungera tillfredsställande krävs att stråket är väl integrerat i gatustrukturen. Det måste finnas ett urval av olika funktioner längs stråket för att uppnå stadsmässiga miljöer samt vara enkelt att ansluta och avvika från det på olika punkter.

Kan detta uppnås visar forskning att man är villig att gå ca 1000 meter i omväxlande och intressant omgivning. Uddevallavägens del i huvudstråket spelar en avgörande roll för kommersiellt, kulturellt och socialt liv i området och i förlängningen hela stadskärnan. Därför är det viktigt att tidigt gestalta gaturummen och satsa på trygghet, belysning och planteringar. Vid ny utformning av Uddevallavägen och lokalgator finns möjlighet att skapa gröna stråk och samband också. De tvärgående stråk som till viss del utgörs av Torggatan och Ivar Claessons gata har även en viktig roll som cykel- och gångstråk och måste också fungera.

#### KRYSET

Två huvudstråk som möts vid Mimers hus och kopplar ihop Centrala Kungälv med övriga staden. Uddevallavägen är gång- och cykelprioriterat. I båda stråken går även bil- och kollektivtrafik.

#### TVÄRSTRÅK

Tvärstårket är ett väst-östligt stråk som öppnar upp Nytorgstaden österut mot Skällebräcke och västerut mot Kongahälla/resecentrum/Komarcken. För att stödja detta tydliggörs stråket med ny bebyggelse utefter detta.

#### GRÖNSTRUKTUR

För att människor ska välja att promenera och uppehålla sig i Nytorgstaden behöver stadsrummen innehålla rikligt med grönska och platser att ta i anspråk. De gröna rörelsestråken fungerar sammanbindande mellan målpunkter i stadskärnan.

#### KOLLEKTIVTRAFIKSTRÅK

Kollektivtrafik försörjer alla huvudgator med trafik till och från resecentrum och vidare ut i kommunen/regionen. Hållplatser placeras i anslutning till parken eller Nytorget.

#### PÅ GÅENDES VILLKOR

När nya bebyggelse uppförs på busstorget skapas en ny gata mellan parken och Nytorget. Mellan denna och Uddevallavägen finns möjlighet att skapa ett område i det närmast fritt från biltrafik.

## EN SAMMANLÄNKAD STAD

Områdets placering mellan den äldre bebyggelsen och Kongahälla har en stor potential. För att allmänna platser som gator och torg ska fungera som mötesplats för så många olika grupper som möjligt behöver trygga och intressanta stråk skapas. Tillgänglighet ska särskilt beaktas när gator och torg byggs om.

Både den ena nya och befintliga bebyggelsestrukturen i Nytorgstaden förstärker befintliga stråk och skapar till viss del nya rörelsemönster. För att bredda staden i öst-västlig riktning är det viktigt att utveckla nämnda stråk genom att tillföra grönska, verksamheter och en tilltalande utformning.

Den struktur som föreslås i området kring Nytorget erbjuder nya möjligheter att vistas på platserna mellan husen. Planprogrammet visar på en miljö längs med Uddevallavägen som mer lockar till att stanna upp på promenaden genom stadskärnan. Stråket prioriterar gångtrafikanter och cyklister. Till följd av detta skapas också förutsättningar för en stadsmiljö full av liv.

### Gatunät

Uddevallavägen har en stor skala med god framkomlighet för både bilar, kollektivtrafik, fotgängare och cyklister. Dess storlek kan dock kännas främmande i en central stadsmiljö. Framkomligheten ska inte bara vara god längs med gatan det är även viktigt med trygga passager.

Att utöka antalet filer för fordonstrafiken rimmar inte med den attraktiva stadsmiljön i övrigt och skapar större barriäreffekter i staden. Det ska vara möjligt för alla att kunna röra sig i området. I och med detta föreslås åtgär-

der som underlättar för gående och cyklister att utföras längs huvudgataorna.

### Uddevallavägen

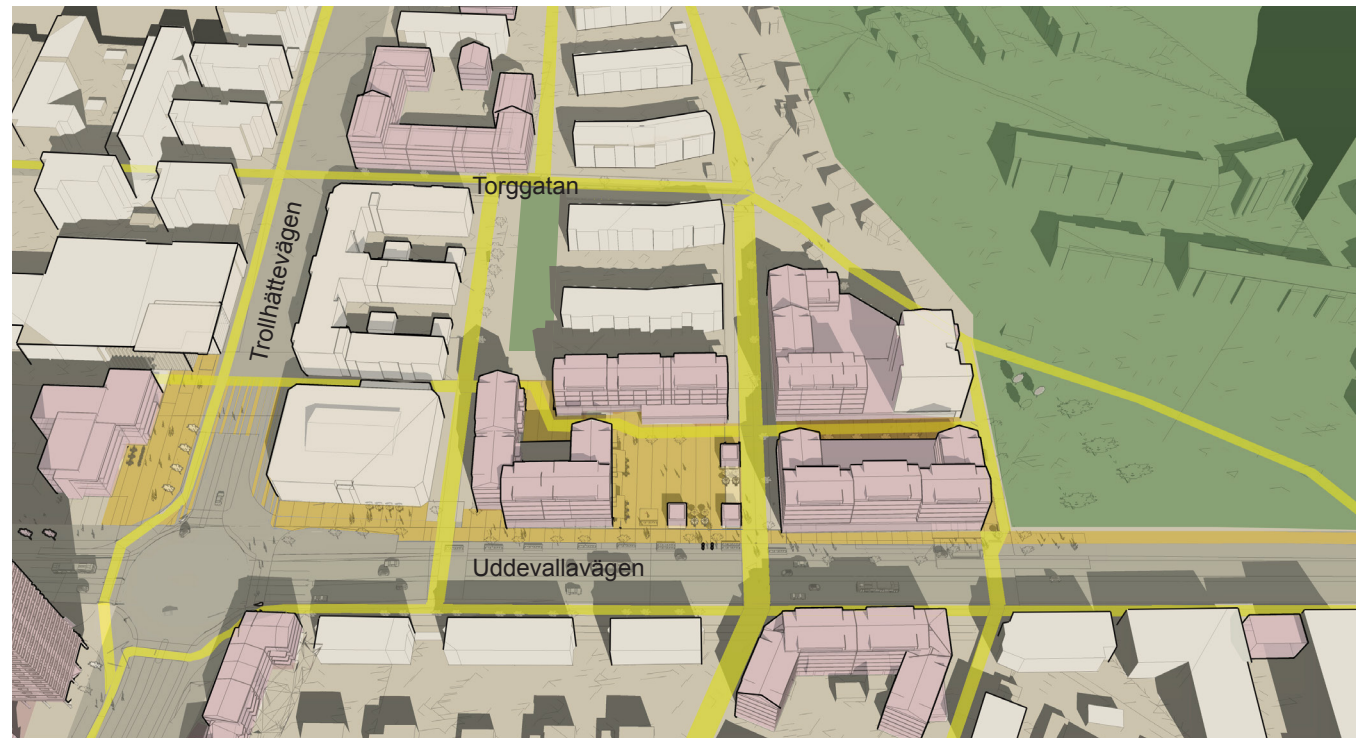
Uddevallavägen blir även i framtiden ett viktigt stråk i centrala staden som sträcker sig i nord-sydlig riktning och knyter samman Nytorgstaden med Liljedal och Kongahälla. Den långa sammanhängande gatan ger möjligheter till stråk- och karaktärsskapande värden för området. Såsom planteringar, träd, bänkar att sitta på och kulturella inslag.

Gatan utgör också barriär i och med sin stora skala och flertalet körfält. Barriäreffekten har en stark koppling till gatans bredd, trafikens hastighet och antalet fordon som använder gatan. Gatans bredd kan förändras genom

att minska körbanan till fördel för gång- och cykelbanor. Den relativt breda gatan kan även minskas i storlek då del av utrymmet kan användas för korttidsparkering och trädplantering. Trafikens hastighet kan påverkas genom att de gångpassager och cykelstråk som korsar Uddevallavägen hastighetsäkras genom upphöjningar och sträckan sänks under 50 km/h i likhet med Strandgatan idag.

### Torggatan & Ivar Claessons gata

Lokalator inom bostadsområdet föreslås behålla den karaktär som de har idag. Möjligheterna att gå och cykla på ett säkert och lätt sätt bör dock stärkas. Framförallt för att underlätta för det stora antal skolungdomar som rör sig genom området idag. Tillfartsväg till området och varutransporter ska ske på dessa lokalator för att minska belastningen på Uddevallavägen.



Förstärkta / nya rörelsemönster/stråk

## 3.3 MÖTESPLATSER

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. Som någon i medborgardialogen uttryckte det: "Nytorgstaden, invånarnas vardagsrum"

Behovet av framkomlighet för bilar ska avvägas mot en god upplevelse av stadskärnan för fotgängare och cyklister utifrån hållbarhetsmålen

Den nya struktur som föreslås erbjuder nya möjligheter att vistas utomhus. Längs Uddevallavägen kommer det finnas en variation som lockar till att stanna upp på vägen på promenaden genom stadskärnan.

För att stadskärnan ska bli attraktiv krävs hög ambitionsnivå vad gäller utformning, materialval och skötsel. Kommunen ska i det fortsatta arbetet arbeta vidare med att studera utformningen av gator och torg för säkerställa att offentliga platser tillvaratas och framhävs. Sammantaget bildar de upplevelsen av helheten i Nytorgstaden.

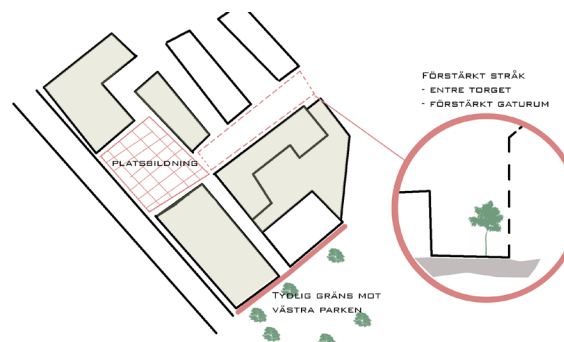
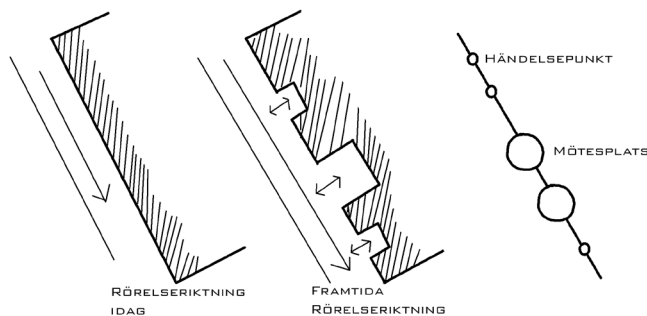


Idéskiss över Nytorget med omgivning.

### "Nytorgstaden, invånarnas vardagsrum"

## NYTORGET

Nytorget ligger i stadskärnans mitt och utgör en viktig offentlig plats för invånare och besökare att ta i anspråk. Målsättningen är att det offentliga rummet som utgörs av Nytorget ska stärkas och återbefolkas för att åter bli en samlingsplats. Detta genom vad många människor lockas av i innerstadsmiljöer. Ett ökat invånarantal i stadskärnan ger underlag för många typer av aktiviteter och oväntade händelser. Torget kan flyttas något söderut, mot Västra parken, för att ge plats för ny kvartersbildning i norr.



Skiss - platsbildning och förstärkta stråk

Rörlesemönster i huvudstråket längs Uddevallavägen.



Idéskiss över: möjligt gångstråk längs Uddevallavägen



## UDDEVALLAVÄGEN

Uddevallavägen föreslås få en helt annan karaktär i framtiden. Gatans sektion, avstånden mellan husen, föreslås att vara ca 30 meter. På solsidan av gatan kan ytor för flanerande, vila, grönska, uteserveringar och sidoparkering att möjliggöras. I anslutning till bebyggelsen och platserna Nytorget och Västra parken. Den långa sammanhängande gatan ger möjligheter till stråk- och karaktärsskapande värden för området. Längs stråket finns möjlighet att slå sig ned på någon av uteserveringarna dag som kväll eller sätta sig ned på någon av bänkarna och betrakta folklivet.



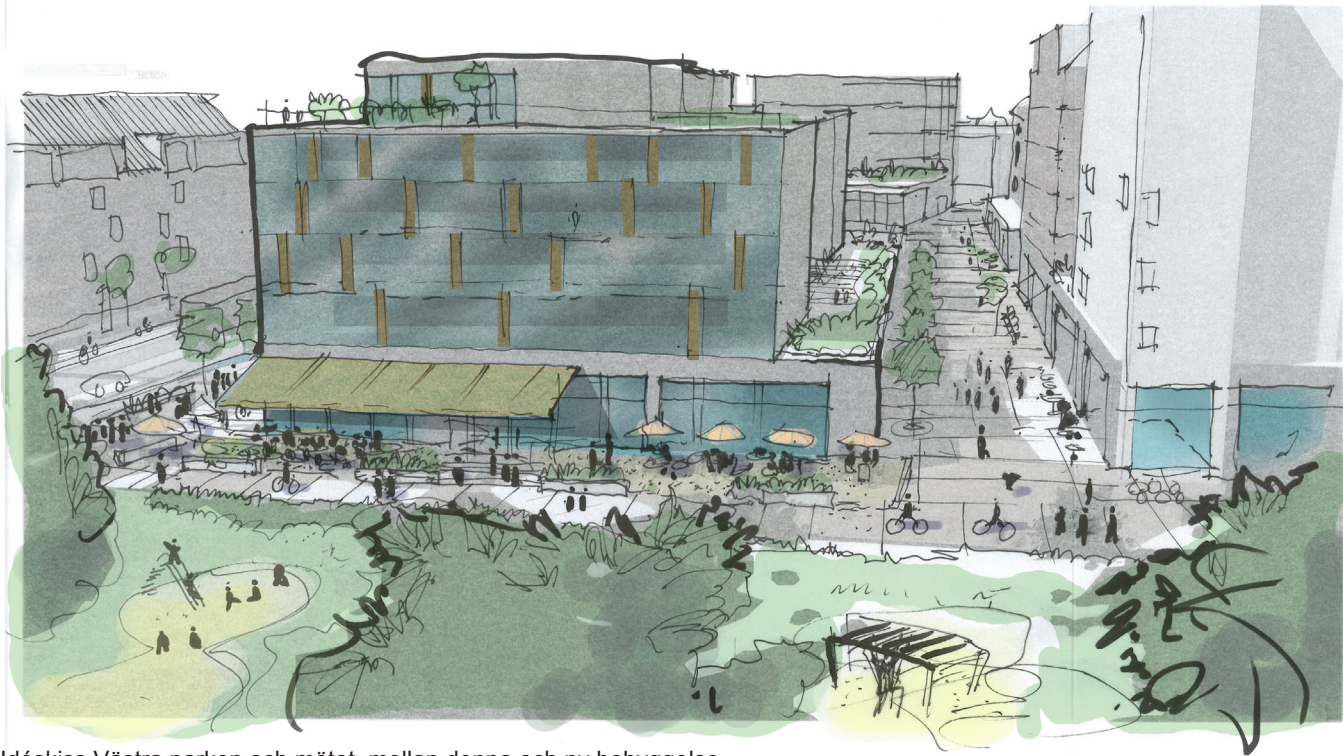
Idéskiss över platsen utanför Mimers hus.



Nutida utformning

## MIMERS HUS

Platsen utanför Mimers hus i anslutning till trafikplatsen och Vita fläcken har idag i och med kulturhuset/gymnasiet en viktig roll i staden och drar till sig ett stort antal människor. I framtiden blir denna plats än viktigare. I samband med att Kongahälla växer fram och kommande byggnation i Nytorgstaden blir denna plats en entré för norra stadskärnan. Platsen kommer alltså behöva fylla flera funktioner som värdig plats för kulturhuset, entrépunkt samt rama in huvudstråket när detta viker av i korsningen. Idéskissen visar inte så mycket på möjlig utformning som den visar behovet av en ny utformning.



Idéskiss Västra parken och mötet mellan denna och ny bebyggelse.



Idéskiss över Västra Tullen.

## VÄSTRA PARKEN

Västra parken utvidgas i och med byggandet av den nya lekplatsen under 2018. I samband med exploatering av gamla busstorget föreslås parken möta tillkommande bebyggelse i höjd med befintligt ”höghus” som står i anslutning till gamla busstorget på fastigheten Centrum 2. Detta för att skapa en tydlig avgränsning av parkrummet samtidigt som ett söderläge skapas längs fasaderna. Den ökade parkytan kommer även bidra till ett bättre lokalklimat och möjlighet för en större målgrupp att nyttja den.

Parken och anslutande bebyggelse blir, likt platsen vid Mimers hus, en stadsentré som markerar en övergång från en stadsdel till en annan; Det kan handla om en ändrad byggnadsskala, ett ändrat gatumönster eller ett ändrat uttryck i arkitekturen. Ju tydligare denna övergång är, desto starkare sätts identiteten för detta stadsrum.

## VÄSTRA TULLEN

Västra Tullen är utpekad som stadskärnans mittpunkt och mötesplats. Här sker mötet mellan *Nya-* och *Gamla Staden*. Västra tullen är en viktig plats att utveckla och ingår, tillsammans med Västra parken och stadshuset entrén till Nytorgstaden och bildar en sammanhängande yta som markerar början på *stadsdelen*.

## OFFENTLIGT LIV

De offentliga rummen tillhör alla och är en viktig arena för stadens invånare och besökare att mötas och tillsammans forma stadslivet. De kan beskrivas som demokratins rum, där också oväntade möten sker. Därför är det extra viktigt att alla känner sig inkluderade och välkomna.

Nytorgstaden kan idag ses som ett ganska öde område men innehåller, i vissa av delarna, ett varierat folkliv. Stadsdelen innehåller redan idag ett varierat utbud verksamheter, allt från små restauranger till fastighetsmäklare och apotek. Det är främst under dagtid som invånarna i Kungälv rör sig inom området, då främst i anslutning till Uddevallavägen, gamla busstorget och Västra parken. Utbildningsverksamheterna såsom Mimers hus, Komvux och Svenska För Invandrare drar även de besökande till området

En stor park att vistas i tillsammans med fina ytor för verksamheter och aktiviteter ska locka människor att befolka stadsrummen i framtiden. Allmänna platser som gator och torg ska fungera som mötesplats för så många olika grupper som möjligt. En innerstadsmiljö med många olika aktiviteter, där man kan bli överraskad lockar. Detta är även målsättningen för ett besök i Nytorgstaden. Framtidens offentliga liv utgår från det som redan finns i stadsdelen i viss mån, med tillägg av en bredd av funktioner och platser som skapar en intressant och levande stadsmiljö.

De verksamheter som finns idag och som etablerar sig i området i framtiden kommer ha en viktig roll i att skapa olika målpunkter. För invånarna i Kungälv är det viktigt att skapa ett rikt offentligt liv i området

## HANDEL & VERKSAMHETER

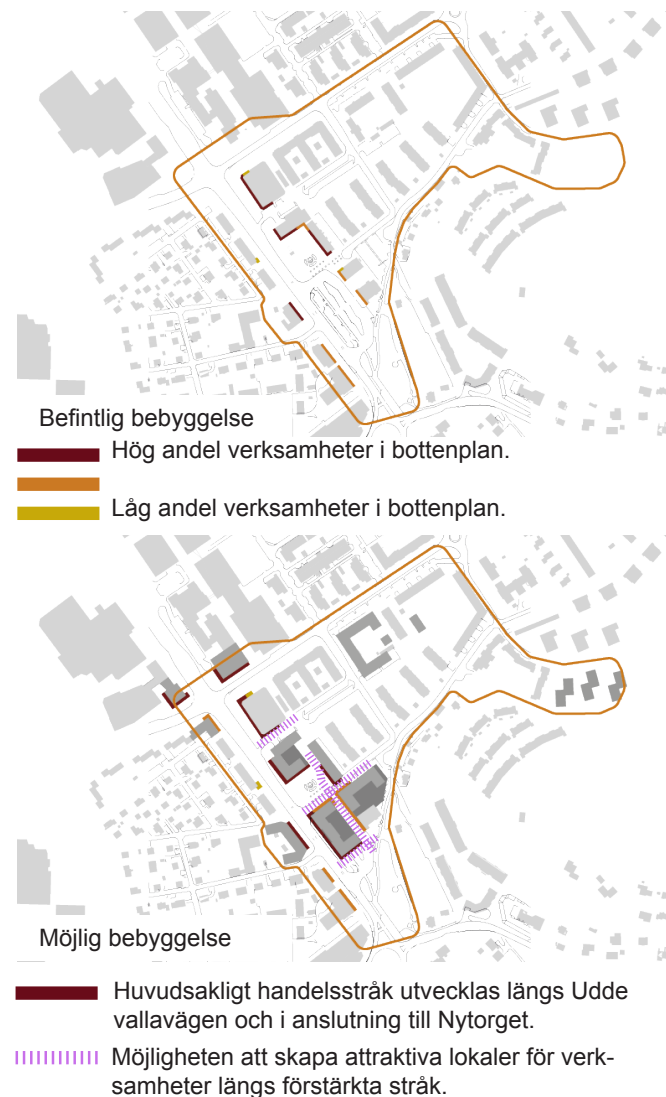
Kungälv håller på att utvecklas till en tät stad med flera olika handelsplatser och stråk. En växande dagbefolkning genom kontor och andra arbetsplatser samt ökad befolkningstäthet skapar förutsättningar för mångfald inom handeln och andra verksamheter. Upplevelser och flanerande står i fokus.

I Nytorgstaden sker blandningen på områdes- och kvartersnivå med en variation i den byggda miljön. Husens bottenvåningar längs Uddevallavägen, Nytorget och Västra parken ska vara aktiva och bidra till att ge staden liv och trygghet genom handel, service, verksamheter, restauranger och caféer.

Stråket längs Uddevallavägen och dess målpunkter ska bli länken i en livskraftig centrumkärna. Verksamheter ska lokaliseras så att man skapar sammanhängande strukturer och intressanta stråk. Parallellt med Uddevallavägen från Västra parken skapas ytterligare gaturum för flanerande människor att röra sig i.

Nytorget och Västra Parkens platsbildningar utvecklas till offentliga platser för temporära händelser, torghandel, foodtrucks, utställningar, evenemang etc.

Boendet i Nytorgstaden ska bli mer än själva bostaden. Med allt vad Kungälvs stadskärna har att erbjuda blir detta ett boende med många kvalitéer; Närhet till handel, service, butiker, nöjen, kaféer och restauranger samt både lokal- och regional kollektivtrafik är viktiga aspekter på kvalitéer i boendet. Dessutom finns Oasen badhus och kulturhuset på kort promenadavstånd.



## OFFENTLIGT LIV & VERKSAMHETER

- Utforma platser att stämma träff, njuta av solen och hitta lä, med lekvänliga möbler.
- Kollektivtrafik, fotgängare och cyklister ska prioriteras.
- God tillgänglighet ska eftersträvas.

## 3.4 BEBYGGELSE

### BESKRIVNING AV MÖJLIG BEBYGGELSE

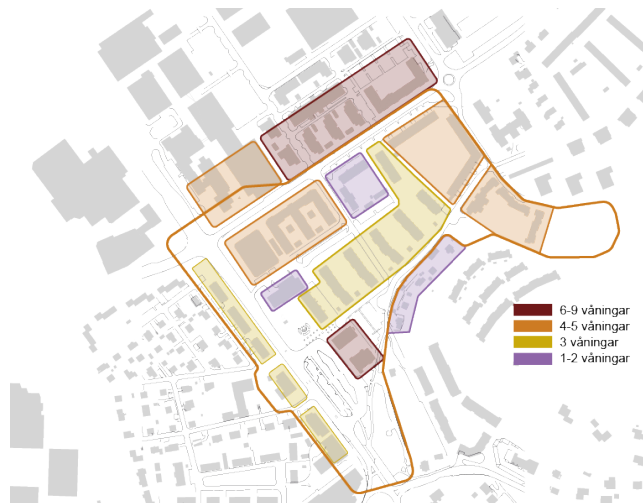
Nytorgstaden kan förtätas och omvandlas genom att man bebygger gamla busstorget, de öppna parkeringsytorna och river eller bygger på befintliga handelsbyggnader med ett antal våningar. Byggnader som uppförs i området ska ha som utgångspunkt att stärka stadsdelens identitet. Hur ny bebyggelse möter och knyter an mot intilliggande bebyggelse måste därför studeras för att inte övergångar mellan två byggnadsskalor ska bli oproportionerliga.

I anslutning till Västra parken har idag de två punkthusen en större skala än övrig bebyggelse i området. Tillsammans med de stora öppna ytor som parken utgör och Fontinberget i bakgrunden bedöms denna del av området lämplig för högre byggnadshöjder.

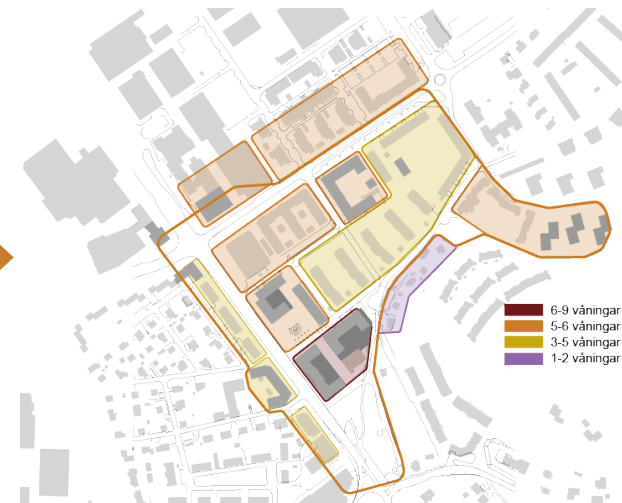
Den högre bebyggelsen vid gamla busstorg minskar i höjd i riktning mot Nytorget. Dock bedöms dessa kunna hållas högre än inom bostadszonen längs Uddevallavägen då detta gaturum bedöms kunna klara av en större skala och samtidigt stärka identiteten

För att förstärka och framhäva de befintliga strukturer som finns i bostadszonen som byggdes under 60-talet med sina luftiga gårdar och linjära struktur bör kompletterande bebyggelse uppföras på ett sätt som förstärker denna struktur. Ny bebyggelse bör därför ligga i samma längdriktning som befintlig.

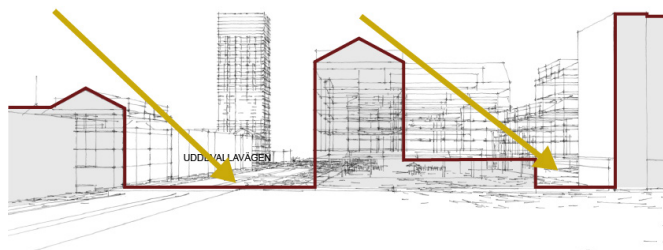
Jämte Västra parken ska Nytorget förstärkas som den andra viktiga mötesplatsen inom programområdet. Varför



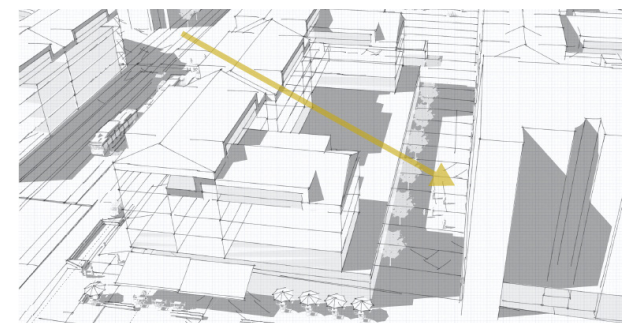
Våningsantal idag



Möjliga våningsantal efter genomförande



Ny bebyggelse ska placeras så att goda ljusförhållanden kan uppnås för denna och befintlig bebyggelse



bebyggelsen kring detta ska inrymma verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Resterande våningar rymmer antingen bostäder eller lokaler för kontor eller annan användning som ryms inom användning för centrumverksamhet.

För att uppnå variationsrikedom är det viktigt att området blir intressant för människor med olika livsstil att bo här. En blandning av bostäder av olika karaktär och stor-

lek, samt olika upplåtelseformer, gör området attraktivt för både unga och gamla, ensamhushåll och barnfamiljer. Det är också viktigt att skapa lokaler i olika storlekar och för olika typer av verksamheter.





## BEBYGGELSE

Tillkommande bebyggelse kan ge ca 400 nya bostäder och ytterligare ytor för kontor, handel och service. Bebyggelsen längs Uddevallavägen (huvudstråket i stadskärnan) bör utformas för att stärka och tydliggöra de stråk för gång och cykel som går genom området och korsar Uddevallavägen.

För att nå en större befolkningstäthet föreslås en högre skala än befintlig bebyggelse mellan 4-9 våningar. I bostadsområdet är skalan lägre med 4-6 våningar.

### Bottenvåningar

Husens bottenvåningar ska vara omsorgsfullt utformade samt bidra till områdets liv genom att tillhandahålla verksamhetslokaler i anslutning till huvudstråket.

I Nytorgstaden ska alla hus längs huvudstråket ha kontakt med gatan, det betyder att entréer i nya hus läggs mot både gatan och gården.

## GESTALTNINGSPRINCIPER

- 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.
- Formspråket ska ge uttryck av vår samtid, samtidigt som det anknyter till karaktären i området vad gäller materialval och färgsättning.
- Variation längs gatan, detaljeringsgrad och rytm som ger kvaliteter för fotgängare i staden.
- Tegel eller puts som fasadmateriäl förordas generellt i planområdet för att gå i samma linje som befintlig bebyggelse inom området.
- Bostadsentréer ska anordnas mot gård och mot gata för aktivitet och variation.
- Aktiva bottenvåningar med lokaler som har entréer mot utpekade stråk.
- Vid bullerutsatta gator ska byggnader utformas så att en ljuddämpad gård skapas.

## 3.5 TRAFIK OCH PARKERING

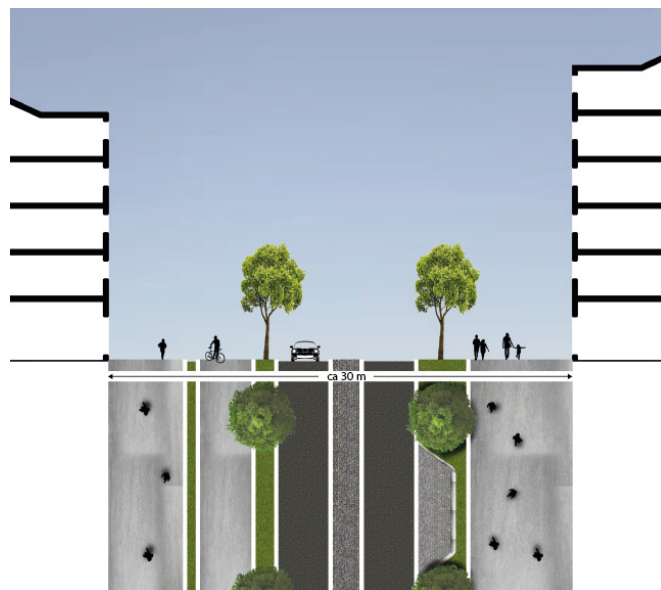
Fler bostäder, handel och service i Nytorgstaden medför ökade trafikmängder i centrum. Det är viktigt att boende, verksamma och besökande i stadskärnan i högre grad än idag kan gå till fots eller använda cykel eller kollektivtrafik för vardagens resor. En högre andel av gående och cyklande i stadskärnan är en förutsättning för att kunna skapa en attraktivare stadsmiljö, men även för att minska energianvändning och utsläpp till en hållbar nivå, förbättra luftkvaliteten i gaturummen, minska buller mm.

Nytorgstaden är ur ett trafikperspektiv planerat efter att möta målen ifrån publik hälsa och trafiksäkerhet. Satsningen på hållbara transporter ökar den sociala jämlikheten där bilpool och cykelpool bör finnas tillgängligt.

### HUVUDGATUNÄT

Huvudgatunätet i området består av Uddevallavägen, Trollhättevägen och i viss mån Kongahällagatan. Huvudnätet ska överbryggas och minska barriäreffek-

terna. Nytorgstaden är designat efter människors behov för att möta målen ifrån publik hälsa och trafiksäkerhet. Satsningen på hållbara transporter ökar den sociala jämlikheten där bilpool och cykelpool bör finnas tillgängligt. Uddevallavägen framhäver även breda gångbanor med



Möjlig sektion för Uddevallavägen

möjlighet att sitta på bänkar med långsgående trädplantering. Längs med gatan kan även korttidsparkeringar för snabba besök i området byggas. Huvudnätet innehåller även avskilda cykelbanor samt god tillgång till cykelparkering. För att höja livkvaliteten bör Uddevallavägen utrustas med publik konst och andra kulturella inslag.

### LOKALGATUNÄT

I området föreslås att förutsättningar för att fotgängar- och cykeltrafik ska kunna röra sig på sina villkor, främst runt Nytorget och gamla busstorget ska förbättras. Här får bilen en underordnad roll. Torggatan och Ivar Claessons gata kommer i framtiden att mata en gemensam parkeringsanläggning i området, dessa gator bör förses med utbyggd infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Där möjlighet finns bör även trädplantering genomföras längs gatan.

Endast fotgängare och cyklister har möjlighet att nå lokalgatorna direkt från Uddevallavägen, likt dagsläget. Bilister hänvisas till ovan nämnda gator.



Möjlig utformning av Uddevallavägen.

## CYKEL OCH PROMENADVÄGAR

I Kungälv stadskärna ska finnas goda gång- och cykelmöjligheter. Transportsätten har stor positiv påverkan på vår miljö och hälsa. Att bo i promenad- och cykelvänliga områden bidrar också till ökad fysisk aktivitet bland invånarna.

Cykelförbindelserna är en viktig del i kommunikationsnätet. Det blir viktigt att i framtiden separera gång- och cykelvägar från biltrafiken. Längs Uddevallavägen i huvudstråket för cykel genom stadskärnan finns möjlighet att separera gång- och cykeltrafik från varandra för ökad säkerhet och kortare pendlingstider med cykel.

Detta ger cykeln som fordon möjlighet att konkurrera med andra färdmedel. Särskilt viktigt blir att utveckla cykelstråk i Nord-sydlig riktning längs Uddevallavägen. Ivar Claessons gata kan i och med dess bredd i dagsläget också ställas om till att rymma en mer tilltagen gång- och cykelbana.

## KOLLEKTIVTRAFIK

Utöver cykeln som alternativ till bilen är det även viktigt med tillgång till en väl fungerande kollektivtrafik. I samband med att resecentrum invigdes flyttades också reglerhållplatsen från busstorget. De regionala förbindelserna i form av grön express finns dock kvar och stannar utmed Uddevallavägen i anslutning till stadshuset de närmaste åren.

Just nu ser kommunen, tillsammans med Västtrafik över framtida kollektivtrafiklösningar för Kungälv. Utvecklingen kommer att gå mot att Kungälv och Ytterby får utökad

stadstrafik. Uddevallavägen blir en viktig del i detta system, tillsammans Kongahällagatan. Uddevallavägens utformning för att möjliggöra en attraktiv och tillgänglig kollektivtrafik är en förutsättning för detta. Linjenätet kommer i framtiden alltså att ändras jämfört med idag och tillföras fler busslinjer.

Regionala resor kommer i framtiden att utgå från Resecentrum vid E6 som blir en bra bytespunkt samt med tåg på Bohusbanan från Ytterby station. Framtida kollektivtrafiksystem ska frekvent ansluta med matarbusar till dessa stationer. Detta kan komma att innebära fler byten men en bättre tätortstrafik.

## PARKERINGSPRINCIPER

Inom planområdet kan olika typer av parkeringslösningar komma att bli aktuella. All ny exploatering kan komma att få lösa parkering inom den egna fastigheten, detta bör ske i underjordiska parkeringsgarage.

Det kan dock krävas att delar av parkeringsbehovet behöver tas om hand på annan plats, exempelvis en parkeringsanläggning. Den nya bebyggelsen planeras dessutom till viss del på ytor som är parkering idag, därför behöver även dessa platser anordnas på annan plats.

En större parkeringsanläggning skulle kunna anläggas under gamla busstorget och Nytorget i västra planprogramområdet, för att ta hand om befintligt och en del av tillkommande parkeringsbehov inom området.

Blir en samlad parkeringslösning aktuell bör det för att minska söktrafik förse området med ett parkeringsinformationssystem som upplyser bilister om var de kan hitta parkeringar och dess tillgänglighet. En sådan parkerings-

anläggning skulle i framtiden kunna angöras via Torggatan för att även i fortsättningen minimera antalet in- och utfarter till och från Uddevallavägen.

En större parkeringsanläggning i området bidrar också till att fördela parkeringsplatser jämnt i hela stadskärnan.

## PRINCIPER FÖR TRAFIK OCH PARKERING

Infrastrukturen ska vara effektiv och skapa tillgänglighet utan att den själv tar upp yta och bidrar till utglesning.

- Fler fotgängarvänliga stråk genom området bör skapas. Särskilt i öst-västlig riktning.
- Attraktiva hållplatslägen längs Uddevallavägen ska säkerställas.
- Parkering för bostäder bör i första hand ordnas i en samlad parkeringsanläggning.
- Minskad markparkering i stadskärnan till fördel för parkeringsgarage
- Utgångspunkten är för samtliga fastighetsägare inom programområdet är samutnyttjande av parkeringar. Med en hög grad av samutnyttjande kan antalet parkeringsplatser optimeras och hållas nere och en hög tillgänglighet av parkeringsplatser nära handelsstråken uppnås.
- Parkeringsbehov som föreslås lösas utanför den egna fastigheten ska finansieras genom parkeringsfriköp i första hand och parkeringsavgifter i andra hand.
- Utrymme för varutransporter och annan lastning och lossning ska utformas för att det inte uppstår otrygga platser längs viktiga stråk och vid mötesplatser.

## 3.6 GRÖNSTRUKTUR

Med utgångspunkt från Västra parken kan i framtiden grönska utgöra ett strukturerande och orienterande element i huvudstråket genom stadskärnan. Den skulle även göra staden vackrare och mer trivsamt för invånarna att bo i och röra sig igenom.

Omgivande stadsdelar i centrala Kungälv saknar i stor utsträckning flera kategorier av grönområden. En exploatering av området bör utföras så att nya grönytor och ny del av Västra parken skapas.



Utdrag ur Kungälv kommuns grönplan.

Möjligheten att skapa kvalitativa grönstråk längs Uddevallavägen och inom bostadsområdena blir en viktig del i att binda samman stadskärnan. Grönska tillsammans med det kommersiella stråket ger tillsammans människor anledning att besöka och vistas i området.

### Stråk

För att människor ska använda sig av grönytor krävs att dessa är och känns tillgängliga. Det innebär att det inte bör vara mer än 5-10 minuters promenad till grönytan om denna ska nyttjas för vardagligt bruk. Genom att ha gröna inslag i gatumiljöerna minskar det upplevda avståndet till dessa ytor. Insatser för att öka grönska i gatumiljön bidrar alltså till ökad tillgänglighet och därmed också ökat användande. Torget och parken kommer i framtiden då att ligga utmed gröna rörelsestråk som fungerar sammanbindande mellan målpunkter.

### Social funktion

Den gröna miljön har stor betydelse i Nytorgstaden för människors vardagsliv, livskvalitet och hälsa. Västra parken och andra grönytor ska utformas för att understödja möten, idrott, promenader, naturupplevelser, solbad avkoppling, kulturevenemang, lek etc.

För barn utgör grönytor mycket viktiga miljöer för lek, träning och inläring. Det påverkar deras rörelseutveckling positivt

I Nytorgstaden finns olika offentliga rum, dessa utformas på olika vis, från hårdgjort till lummig grönska, från torgyta till avkopplande parkmiljö. På så sätt understödjs tillgängligheten och breddas i den mån att så många som möjligt ska kunna hitta "sitt" urbana rum.

### Kulturell funktion

Planteringar och träd på gator och torg kompletterar Nytorgstadens grönstruktur. Äldre, stora träd ger särskild karaktär åt en plats. Om möjligt bör stora träd därför bevaras.

Västra parken med dess stora träd ger karaktär och identitet åt Stadsdelen och Kungälv stad, och bidrar till en god bebyggd miljö. Gröna miljöer är attraktiva att bo i och de lockar också till sig företag som vill etablera sig i området som kan erbjuda trevlig arbetsmiljö.

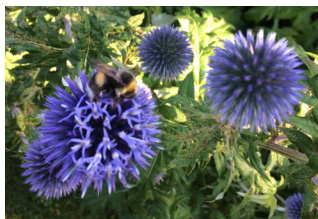


## Ekologisk funktion

Träd och växter bör väljas utifrån att de tål stadsmiljö, gestaltungsaspekter och för att stärka den biologiska mångfalden.

Grönytorna i Nytorgstaden ska ha en stor artrikedom och variation av livsmiljöer för växter och djur. Att skapa och bevara en biologisk mångfald i staden är både för människors möjlighet att uppleva natur i vardagen samt bidra till ett väl fungerande ekosystem.

En väl utbyggd grönstruktur bidrar till gott närlimat, god luft kvalitet samt en spännande och varierande miljö för människorna i staden.



## Fördröjning och rening av dagvatten

För att belastningen på befintliga dagvattensystem och på mottagande recipient inte skall överbelastas efter exploateringen, skall enligt Kungälv's kommuns dagvattenpolicy dagvattnet fördröjas i lämpliga fördröjningsanläggningar innan anslutning sker till det kommunala systemet. Platsspecifika förutsättningar, miljömässiga faktorer och kostnadseffektivitet skall vägas in i valet av anläggningar. Enligt ett ställningstagande i den kommunala dagvattenpolicyen skall fördröjningskrav i första hand ställas inom fastighet/kvartersmark vid nyexploatering och ombyggnad. Dagvatten från vägytor och från andra hårdgjorda ytor där stora mängder föroreningar genereras skall också renas innan det släpps till det kommunala nätet.

I det framtagna planprogramsförslaget ligger större delen av den tillkommande bebyggelsen på redan hårdgjorda ytor som sannolikt inte har någon dagvattenfördröjning eller rening i dagsläget. Det finns därmed goda förutsättningar att avlasta dagvattensystemet och recipienten via åtgärder vid exploateringen. I området bedöms det finnas goda möjligheter att göra dagvattnet till en tillgång i stadsbilden i form av öppna dagvattenanläggningar, till exempel stensatta nedsänkta ytor på torg eller på innergårdar. I gaturummet kan grunda, makadamunderbyggda, svackdiken förläggas mellan väg/GC-vägbanor för att både avleda, rena och fördröja dagvattnet.

## Principer grönstruktur

- Bevara och utveckla Västra parken och grönområden för positiva upplevelser och biologisk mångfald.
- Bevara stora, äldre träd.
- Bebyggelsen bör eftersträva gröna inslag som till exempel gröna tak, fasader och så kallade regnbäddar.
- Ökad eller sparad grönska som bidrar till bättre dagvattenhantering/rening ska eftersträvas i Nytorgstaden.
- Utveckla gröna bostadsgårdar.

# PLANFÖRSLAG SAMMANFATTNING



Nytorgstaden har genom sitt centrala läge, storlek och karaktär stora utvecklingsmöjligheter. Programmet ligger till grund för etappvis detaljplanläggning av området.

Nytorgstaden är ett av fler omvandlingsområden i Kungälv. Genom omvandling och komplettering av befintligt byggnadsbestånd tas fler fördelar tillvara, inte minst i termer av god bebyggd miljö och hållbart samhällsbyggande. Det övergripande målet för området är att stadsdelen med Uddevallavägen som betydande element blir länken mellan Liljedal och Kongahälla. Nytorgstaden ska bli en urban del av centrala Kungälv med en blandning av bostä-

der och verksamheter.

Nytorgstaden har inom sig ett antal olika typer av bebyggelse men karaktäriseras av 50–60-talsbebyggelse som uppförts efter grannskapsenhetens principer, vilket ger stadsdelen dess identitet som i framtiden kan utvecklas.

Uddevallavägen, områdets huvudstråk, utvecklas till att på ett bättre sätt rymma alla trafikslag. I områdets södra del ligger busstorget som sedan våren 2018 inte längre utgör busshållplats. Området ska i framtiden tas i anspråk för bostäder och verksamheter. Det finns även möjlighet att utöka och utveckla Västra parken till en mötesplats

för Kungälv och regionen. Busstorget har därmed stor potential och utgör motor för hela områdets utveckling. Kvarterstrukturen i bostadsområdena öster om Uddevallavägen kvarstår i stor utsträckning. Dock kommer en förtätning att ske i dessa delar och bidra till fler bostäder och ett mer definierat och tryggare gaturum.

I den urbana delen längs Uddevallavägen satsas det på att utveckla det offentliga livet med verksamheter i bottenvåningarna gatorna ska även ge gott om plats för fotgängare och cyklister. Bebyggelsen anknuter både till befintliga punkthus i anslutning till det tidigare busstorget och lamellhusen i anslutning till Nytorget. Bebyggelsen blir ca 4-8 våningar i material och utformning som passar med områdets och nya stadens karaktär.

Områdets storlek får konsekvenser för genomförandet. Detta måste tillåtas ta tid. Parallellt med planprogrammet har ett antal genomförandeåtgärder analyserats, detta för att säkerställa genomförande av beskrivna värden och kvalitéer. Framtagandet av detta program är ett steg mot en konkret planering för utvecklingen av Nytorgstaden. I detta arbete blir samspel och dialog med fastighetsägare, verksamhetsutövare, föreningar och medborgare med engagemang och synpunkter mycket viktigt.

# KONSEKVENSER

## Bostadsförsörjning

En förtätning och omvandling av Nytorgstaden ger ett betydande ökat antal lägenheter i ett centralt läge, med närhet till handel, service, kollektivtrafik och grönområden. Det bidrar till Göteborgsregionens bostadsförsörjning på ett hållbart sätt.

## Sammanhängande stadskärna

Fortsatt arbete inom Nytorgstaden 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 inom bostadsområdena och det som skapats genom flytten av busstorget. Det 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. Samtidigt som befolkningsantalet i stadsdelen ökar under dagtid. Det är en förutsättning för att Nytorgstaden ska fylla funktionen som sammanbindande länk i stadskärnan och bli ett större besöksmål i framtiden än vad stadsdelen utgör i dagsläget. En blandning av bostäder och verksamheter skapar förutsättningar för en levande stadsmiljö under stor del av dygnets timmar.

## Kulturmiljö, identitet och karaktär

Enskilda byggnader med högt bevarandevärde saknas inom området. Det äldre punkthuset vid Nytorget har förvisso ett symbolvärde som en markör för det växande Kungälv, men är relativt kraftigt förvanskat. De fem pa-

rallella lamellhusen i tegel visar bitvis genuin 1950-talskaraktär och är i programmet inte belyst som intressant för ny exploatering. Sammanfattningsvis bör områdets kulturhistoriska värden ses som en positiv tillgång som genom genomtänkt planering kan framhävas och utvecklas utan att för den skull förvanskas.

## 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 för de boende. Sammantaget finns det förutsättningar att skapa goda boendemiljöer med höga kvaliteter. Genom att blanda upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och prisklasser erbjuds alla att bosätta sig här.

## Barn och unga

Med fler bostäder i området tillkommer fler barn och unga. Deras behov av lekutrymme och "hängplatser" tillgodoses till viss del på gårdarna men framförallt av den stora parken som Västra parken utgör med lekplats och ytor för annan typ av rekreation. Kopplingar till närströvsområden är viktiga. Växande invånarantal i centrala Kungälv ger ett behov av fler förskoleplatser. Inom Nytorgstaden avsätts ingen yta för förskola, då behovet planeras tillgodoses i området kring Tveten i samband med att nya förskolor uppförs.

## 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. Nytorgstaden är platsen där man både bor och arbetar eller stämmer träff med vänner och njuter av parken, handel, restauranger och kaféer i anslutning till stadskärnans huvudstråk och dess mötesplatser, främst runt Nytorget och Västra parken men även på någon av platserna utmed det utökade gångstråket. Här tillåts olika sorters tempo att leva sida vid sida. Platser för vila, paus och samtal. Platser för rörelse rekreation och lek. Stråk för cykel och trygga gångvägar gör det enkelt, tryggt och smidigt att röra sig i stadens rum. Med både bostäder och arbetsplatser i området befolkas stadsmiljön under dygnets alla timmar vilket skapar en dynamik som i sin tur ger förutsättningar för ett gott och tryggt boende samt möjliggör för nytt företagande och handel. Tillsammans med platsbildningar och parker bildar detta till stadsväven som kommer att utgöra grunden för huvudstråket med den unika upplevelsen av Gamla Staden till shopping och storskalighet i Kongahälla. Som Kungälvbo ska man kunna lämna bilen hemma och känna stolthet inför sin stadskärna och det händelserika stråket igenom den.

## Trafik och parkering

Det finns en risk att trafiken till, från och genom Nytorgstaden 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. Samtidigt måste man komma ihåg att Uddevallavägen idag är ett viktigt bilstråk i nord-sydlig riktning.

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 Nytorgstaden kommer 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. En samlad P-anläggning väntas dock anläggas på befintlig parkeringsplats på fastigheterna Centrum 1 & 2, punkthusen i anslutning till gamla busstorget.

Det finns en risk att den nya parkeringsanläggningen på Centrum 1 & 2 skapar ett otryggt stråk längs sidan som vetter mot Västra parken 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. En åtgärd skulle kunna vara att bostäder byggs runt delar och ovanpå parkeringsanläggningen för att stråket mot västra

parken ska bli mer överskådligt och tryggt.

Ombyggnaden av trafikplatsen vid Mimerns hus/Vita fläcken ska utformas med tillgänglighet för gång och cykeltrafik, förutsättningar för vistelse och sociala möten på kringliggande ytor. Detta för att stödja kulturhuset och dess verksamhet men även underlätta för invånarna att röra sig längs/till och från huvudstråket.

Gemensamma parkeringsanläggningar för programområdet kan åstadkommas vid parkeringsanläggningen på fastigheterna Centrum 1 & 2 och under gamla busstorget. Sammantaget beräknas nettobehovet av parkeringsplatser vid en hög grad av samutnyttjande att uppgå till omkring 300 parkeringsplatser. Utgångspunkten bör vara att inte koncentrera all trafik till en enda målpunkt/parkeringsanläggning utan att åstadkomma en högre tillgänglighet genom att ha som målsättning att skapa fler anläggningar i eller i anslutning till planområdet. Detta gagnar handeln i området och man undviker att skapa en enda stor parkeringsanläggning som dels kan vara svår att hantera estetiskt i stadsrummet och dels vara svår att hantera ur ett trygghetsperspektiv. En fördjupad parkeringsutredning för programområdet bör genomföras innan fortsatt arbete med detaljplaner kan fortsätta

## Buller

I samband med detaljplanering av området närmast Uddevallavägen och Trollhättevägen måste bullerutredning utföras. Sannolikt kommer det ställas krav på att uppförande av bostäder måste ske med minst hälften av bostadsrummen vända mot gård och att varje lägenhet får en uteplats på eller mot gård om området ligger vid någon av de större gatorna.

# MILJÖPÅVERKAN

Planprogrammet och dess PM rörande miljöfrågor utgör de underlag som utreder bedömningen av miljöpåverkan för att kunna ta ställning till om en särskild miljöbedömning krävs. Med avseende på nuvarande förutsättningar och markanvändning utgör i dagsläget den förorenade marken under busstorget och befintlig parkering bakom fastigheterna Centrum 1 & 2 en befintlig negativ miljöpåverkan i området. Åtgärder för att sanera gamla busstorget för att uppfylla känslig markanvändning ska dock utföras under 2018/2019. Sannolikt kommer frågan rörande markföroreningar inte bidra till en betydande miljöpåverkan.

Kartläggning av kvävedioxidhalter för utsatta punkter i Kungälv visar att vid förtätning med ny bebyggelse inom Nytorgstaden finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormen. Detta behöver i detaljplanearbetet utredas närmare i undersökningen.

Eventuell miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som kan komma att tas fram ska i första hand belysa den betydande miljöpåverkan som uppstår men kan även omfatta faktorer där det finns risk för betydande miljöpåverkan. En preliminär bedömning är att eventuell MKB kan avgränsas till att behandla mark- och luftföroreningar samt buller

Det är även viktigt att lyfta fram den positiva miljöpåverkan som genomförandet av planprogrammet kommer att innebära för området, till exempel genom Västra parkens utbyggnad och tillkommande grönstruktur i gaturummen och att förtätningens möjligheter tas tillvara. Ett sådant avsnitt borde för det aktuella området bli minst lika stort som det om negativ miljöpåverkan.



Kommunen gör den preliminära bedömningen att en framtida etablering av bostäder i området troligtvis inte innebär betydande miljöpåverkan, så som avses i 6 kap 11 § miljöbalken, och att en miljöutredning därmed inte kommer att vara nödvändig i samband med kommande detaljplanarbeten.

## Sveriges nationella miljömål

### Klimat & Luft

(Begränsad klimatpåverkan, frisk luft, bara naturlig försurning, skyddande ozonskikt)

Att förtäta städerna med bostäder möjliggör till att leva ett klimatsmart vardagsliv där man kan cykla eller åka buss. Man skapar på så sätt förutsättningar för att bo och leva resurssnålt. Det är dock risk för en sämre luftmiljö.

### Vatten

(Ingen övergödning, levande sjöar och vattendrag, grundvatten av god kvalitet, hav i balans samt levande kust och skärgård, myllrande våtmarker)

Andelen hårdgjorda ytor inom Nytorgstaden är lägre än i omgivande stadsdelar i centrala Kungälv. Mellan 50-talsbebyggelsen finns större öppna grönytor och Västra parken bidrar med genomsläppliga gröna ytor. En övergripande planering av dagvattenhanteringen är dock viktig för en hållbar helhet i området.

Detta innebär att övergripande minska mängden dagvatten samt att använda kloka lösningar för avledande där öppna dagvattenlösningar är ett bra sätt att både fördröja och rena vattnet som sedan släpps ut i Nordre Älv. Resonemang kring detta avhandlas i till programmet hörande dagvattenutredning.

### Naturvård

(Levande skogar, ett rikt odlingslandskap, ett rikt växt- och djurliv)

Västra parken och den grönstruktur som är möjlig att utveckla inom planområdet kan bidra till en ökad artrikedom samt att skapa och bevara biologisk mångfald i staden. En väl utbyggd grönstruktur bidrar också till gott närklimat och god luftkvalité.

### Byggnad & Boende

(Giftfri miljö, säker strålmiljö, god bebyggd miljö)

I kommande arbete inom programområdet blir buller en fråga som kommer att få mycket utrymme i planeringen längs Uddevallavägen, Trollhättevägen och Torggatan. Bullersituationen studeras närmare i efterföljande detaljplaner. Val av hållbara byggnadsmaterial är av stor vikt. Eftersträvansvärt med låg energiförbrukning. Möjligheten att ordna miljöhus i varje nytt kvarter bör ses över.

## Etapputbyggnad

Gamla busstorget kommer under tiden då detaljplaner tas fram att användas för parkeringsändamål för att kompensera för de parkeringar som tas i anspråk i Liljedal under byggtid i detta område. I samband med att parkeringshus i Liljedal färdigställs kan sedan exploatering av denna yta påbörjas. Det bör därmed vara realistiskt att områdets utbyggnad börjar i detta kvarter.

För att på längre sikt kunna möjliggöra en utbyggnad av hela programområdet utefter programmets riktlinjer.

# GENOMFÖRANDE

Det är viktigt att de målsättningar och kvalitéer som beskrivs i programmet finns med i all detaljplanering och genomförande i området.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Efter färdigställandet av planprogrammet ska det ligga till grund för etappvis detaljplanläggning inom området. Initiativ till planläggning kan antingen tas av fastighetsägare eller kommunen. Mot bakgrund av områdets storlek kan antas att det kommer att delas in i flera detaljplaner och etapper som tas fram och genomförs successivt. Planläggning och framförallt genomförande av områdets utbyggnad kan därför förväntas ske under en lång tidsperiod, minst 10-15 år.

Genomförandetider: Varje ny detaljplan inom området kommer att ges en genomförandetid som avpassas efter förutsättningarna för genomförandet.

Ansvarsfördelning: Som generell ansvarsfördelning kommer att gälla att kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats enligt kommande detaljplaner (gator, torg, parker) medan den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

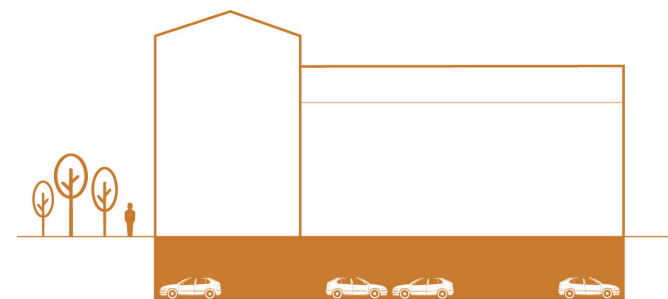
I samband med genomförandet av nya detaljplaner inom området skall mark som lagts ut som allmän plats (gator, torg, parker) genom fastighetsreglering föras över till kommunens gatumarksfastigheter.

Genom fastighetsbildning kan också exploateringsfastigheter bildas genom avstyckning av kommunal mark.

Parkering inom området förutsätts i huvudsak lösas antingen i P-hus eller i parkeringsanläggning under byggnad. I det senare fallet kan det av rationalitetsskäl bli nödvändigt att anlägga en samlad parkeringsanläggning under flera fastigheter. För sådana parkeringsanläggningar kan det bli aktuellt att bilda särskilda 3D-fastigheter inom området.

Genom anläggningsförrättning bildas gemensamhetsanläggningar som behövs för att tillgodose fler fastighetsägares behov. Det kan avse:

- Kommunikationsytor (körytor, angöringsytor etc) på kvartersmark
- Parkeringsplatser på kvartersmark
- Gårdar, grönytor, lekplatser, etc på kvartersmark
- Teknisk försörjning såsom ledningar och installationer för t ex VA, el, värme och sopsug.



3D-fastighet för underjordiskt garage

## Genomförandefrågor

Kommunen har genom plan- och mark och exploateringsenheten en samordnande roll i samband med områdets utbyggnad. Vid framtagande av detaljplan för respektive utbyggnadsetapp skall exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna. I avtalet skall ansvarsfördelningen för utbyggnaden, markfrågor, fastighetsbildning, kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats mm regleras. Exploateringsavtalet skall träffas innan respektive detaljplan godkänns av kommunen.

Samverkan mellan fastighetsägarna är nödvändig för områdets utveckling.

## Tekniska frågor

### Geoteknik

Före utbyggnad skall respektive fastighetsägare/exploatör genomföra erforderliga geotekniska utredningar och undersökningar.

### Föroreningar

Där markföroreningar påträffas ska fördjupade markundersökningar genomföras. Det blir sannolikt aktuellt att genomföra efterbehandlingsåtgärder på flera av fastigheterna i anslutning till gamla busstorget och Västra parken.

Ansvaret för undersöknings- och efterbehandlingsåtgärder regleras i Miljöbalken och åvilar generellt verksamhetsutövare och/eller fastighetsägare/exploatör.

I vissa fall kan förutsättningarna vara sådana att föroreningar från en fastighet kan spridas med t ex grundvattnet till intilliggande fastighet. I sådana fall är det viktigt att fastigheterna efterbehandlas i ”rätt ordning” så att återkontaminering undviks.

Tillsynsmyndighet i markföroreningsfrågor är Miljöenheten i Kungälv kommun. Skyldighet finns att redovisa miljötekniska markundersökningar för tillsynsmyndigheten, som sedan fattar erforderliga beslut enligt Miljöbalken om behov av ytterligare undersökningar, efterbehandlingsåtgärder mm.

### Rivning, schaktning och fyllning

Rivning av byggnader inom detaljplanelagt område kräver rivningslov, som söks hos Bygglovsenheten.

Schaktning och fyllning inom detaljplanelagt område, som avsevärt ändrar markens höjdläge, kräver marklov som söks hos Bygglovsenheten. Ev nya höjder bör anges i detaljplan.

### Teknisk försörjning

Nya nätstationer eller borttagande av sådan inom området ska samrådas med Kungälv energi.

Området är idag anslutet till fjärrvärme vilket det finns goda möjligheter med uppvärmning med detta alternativ. Förutsättningar för energibesparande åtgärder behöver studeras i samband med planeringen för områdets utbyggnad.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid. Brandvattenförsörjning inom området i samråd med VA-enheten. Tillträde för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avstånd mellan gata och husens entréer får inte överstiga 50 meter. Om flerbostadshus kommer att projekteras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten kommer tillgänglighet för räddningstjänstens höjdfordon att krävas i direkt anslutning till byggnaderna.

## Ekonomiska frågor

### Exploateringskostnader

I samband med områdets utbyggnad kommer kostnader för iordningställande av allmän plats att uppkomma för:

- Befintligt gatunät (anpassning och upprustning)
- Nya torg och platser
- Nya parker och grönytor

Kommunens kostnader för iordningställande av allmän plats kommer att tas ut av fastighetsägarna/exploatörerna inom området antingen i samband med upprättande av exploateringsavtal eller genom upprättande av särskild gatukostnadsutredning för området.

Fastighetsägaren/exploatören svarar för samtliga kost-

nader förenade med iordningställande av kvartersmark inom området för ny användning. Det gäller t ex:

- Fastighetsbildningskostnader
- Myndighetsavgifter
- Kostnad för erforderliga utredningar för att möjliggöra ny användning
- Kostnader för undersökning och efterbehandling av förorenad mark \*)
- Rivningskostnader
- Gatukostnader (se ovan)
- Anslutningsavgifter för t ex VA och el

\*) Särskilda regler gäller enligt Miljöbalken där även tidigare verksamhetsutövare kan ha ett ansvar.

### Exploateringsintäkter

#### Etapputbyggnad

Förnyelsearbetet för gamla busstorget kommer att ske i en tidig fas av områdets omvandling i och med att verksamheten där avvecklas under 2018. En framgångsfaktor är emellertid att utvecklingsprocesser inleds parallellt inom andra delar av området i ett tidigt skede. Detta gäller t ex området kring Nytorget och stråket utmed Uddevallavägen som är tänkt som en ryggrad för hela områdets utveckling.

#### Aktörer

För områdets utveckling är det viktigt att många olika aktörer deltar på olika sätt, var för sig och i samverkan med varandra. Kommunen, fastighetsägare, verksamhetsutövare, föreningar och andra kan alla ha en roll i att verka för områdets förnyelse och ökade attraktivitet. Det kan gälla olika typer av aktiviteter och evenemang för att skapa intresse för området eller om samverkan för att genomföra omvandling av olika delar av området.

# Kapitel 4

## **KOMMANDE ARBETE**

# KOMMANDE ARBETE

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
- Buller
- Lokalisering av förskola och skola
- Kompletterande parkeringsutredning

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.

## Projekt Nytorgstaden

I det redan etablerade projektarbete för stadsbyggnadsprojektet Nytorgstaden drivs ett samarbete mellan framförallt planenheten och mark & exploateringsenheten. I projektets styrgrupp och projektgrupp har även ett flertal andra enheter deltagit. Under 2021 kommer projektet att övergå i en mer intensiv fas, vilket motiverar en översyn och förstärkning av kommunens projektorganisation.

## Dialogarbete

Under hösten 2017 fanns möjligheter för invånarna i Kungälv att lämna synpunkter och information om området på Bodagarna och på kommunens hemsida. Den information och de önsknings som lämnades under denna period har varit del i underlaget som arbetet utgått ifrån i framställandet av planprogrammet. Under pågående samråd finns utrymme att lämna synpunkter och diskutera programmets innehåll. Efter samrådet kommer planprogrammet revideras innan det godkänns av kommunstyrelsen. För att ligga som underlag för de detaljplaner och andra utvecklingsarbeten som kommer att tas fram inom programområdet området Nytorgstaden.

## Detaljplanering

Detaljplan inom och i anslutning till i programmet refererat huvudstråk bör ge möjlighet för bred användning, samtidigt som vikten ska ligga på att verksamheten blir av publik karaktär. Planen ska ge möjlighet till parkeringsgarage under mark, eventuellt i form av 3D-fastighetsbildning eller gemensamhetsanläggning. Det ska stå i planen att det ska finnas entréer från både gata och gård. Lägenheter mot hårt trafikerade gator och verksamheter bör vara genomgående för att skapa en tyst sida i bostaden. Fasadlängder och fastighetsstorlek regleras/utformas i detaljplan i enlighet med riktlinjerna i detta planprogram. Eventuella skydds- eller varsamhetsbestämmelser för bevarandevärda byggnader och miljöer ska inkluderas i detaljplanearbetet.

## PROCESSBILD

