

# Gestaltungsprogram für Kongahälla Östra

2015-10-22

**Kungälv kommun**

## Innehåll

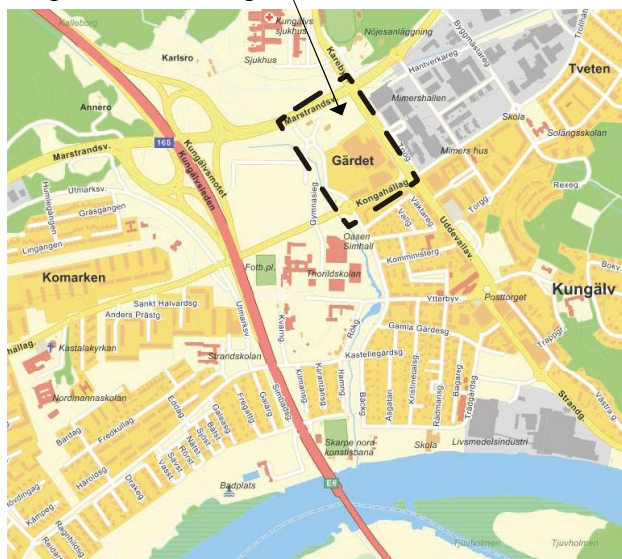
---

<b>Introduktion</b>	<b>3</b>
Bakgrund	3
Gestaltningens arbetet	4
<b>Gestaltningens principer</b>	<b>6</b>
Bebyggelsen	9
Offentliga rum	14

# Introduktion

## Bakgrund

### Kongahälla Östra, Kungälv



Kommunstyrelsen gav 2007 i uppdrag till förvaltningen att upprätta detaljplan för den s.k. Kongahällatomten i norra delen av Kungälvs centrum. Det resulterade i ett planförslag för hela området som ställdes ut 2009. I samband med detta upprättades ett Kvalitetsprogram samt ett Gestaltningssprogram (2009-07-06, rev 2009-10-05) för planområdet. Gestaltningssprogrammet utarbetades av en arbetsgrupp med företrädare för aktuella byggherrar genom deras arkitekter samt representanter från kommunen.

Inför antagandet delades detaljplanen upp i tre delar – Kongahälla västra, södra och östra, där delen västra Kongahälla vann laga kraft december 2013. Detaljplan för den östra och södra delen bedömdes kräva en bearbetning och förnyad planprocess. Ett gemensamt planförslag för dessa delar kallat Kongahälla Östra ställs nu ut på förnyat samråd.

Detta gestaltningssprogram för Kongahälla Östra har upprättats med utgångspunkt från det tidigare gemensamma programmet för hela Kongahälla. Texter och illustration är i huvudsak hämtade från detta program, men även från planbeskrivningen för Kongahälla Västra. Kompletteringar och bearbetningar har utförts med hänsyn till de förändringar som utförts inom planområdet.

### Medverkande

Gestaltningssprogram för Kongahälla Östra har upprättats av Gunnar Håkansson, Norconsult i samarbete med planhandläggare Matilda Svenning, Kungälvs kommun, från kommunens gestaltningssgrupp för Kongahälla, samt gestaltningssgrupp i samverkan med byggherrar. Gestaltningssprogram för Kongahälla (2009-10-05) har upprättats av Ole Reiter, Mediator AB.

### Målsättningar

Utgångspunkten för utformning och gestaltning av Kongahälla Västra och Östra är att området som helhet skall få en egen identitet genom en blandning av bebyggelse typer och skala. Med detta avses en "egen gestalt" som ska upplevas som "kungälvsk" utan att härma den äldre stadskärna. Bebyggelsen ska utformas som "en modern småstad" med en blandning av lokal gemenskap och stadsliv.

Kongahälla ska vara "en del av staden". Betoningen ligger på önskemålet att denna del av Kungälv ska

kännas som en integrerad del av staden. Det innebär att Kongahälla ska upplevas som en mötesplats för alla stadens invånare och besökare. Det innebär vidare att gränsszonerna mellan Kongahälla och staden i övrigt ska ägnas särskild omsorg.

Målsättningen är att Kongahälla ska bli en varierad stadsdel med avseende på såväl upplåtelseformer som verksamheter, aktiviteter och upplevelser för boende och besökare. En stadsdel präglad av "komplexitet". Komplexitet är ett begrepp som ska karaktärisera en bebyggelse som är mer komplicerad, sammansatt

och svåröverskådlig. Samtidigt skall bebyggelsen ändå kunna upplevas som en gestaltad helhet. Dessutom ska Kongahälla ge uttryck för en miljömedveten och en klimatmedveten livsstil.

Utvecklingen ska fokusera vårt behov av att använda det offentliga rummet som tillåtande mötesplatser och därigenom skapa mervärden som mångfald och känsla av gemenskap, trivsel, trygghet och tillgänglighet.

### Övergripande struktur

Planförslagen för Kongahälla Västra och Östra är ett led i utvecklingen av Kungälvs centrala delar. Genom att erbjuda nya bostäder i ett centralt läge kan bostadsutbudet i Kungälv breddas och därmed möjliggöra kvarboende, omflyttning och tillflyttning.

Den nya stadsstrukturen inom Kongahälla fogas till den befintliga bebyggelsen i Kungälvs centrum. Uddevallavägen blir det huvudstråk som genom en "esplanad" kopplar Kongahälla mot centrum. Området kommer innehålla kvarter med bostadsbebyggelse som kompletteras av småskaliga verksamheter, service och handel, en central park samt handel i områdets östra respektive västra delar.

### Offentliga rum

Kongahälla föreslås få flera centrala offentliga rum som parker, platser och gator och torg. Bäckparken är Kongahällas och Kungälvs centrala park och är en förlängning av den befintliga park som sträcker sig ned till älven. Söder om Kongahällagatan ligger befintliga idrottsfunktioner och aktiviteter som föreslås utvecklas och tillsammans bilda en aktivitetspark.

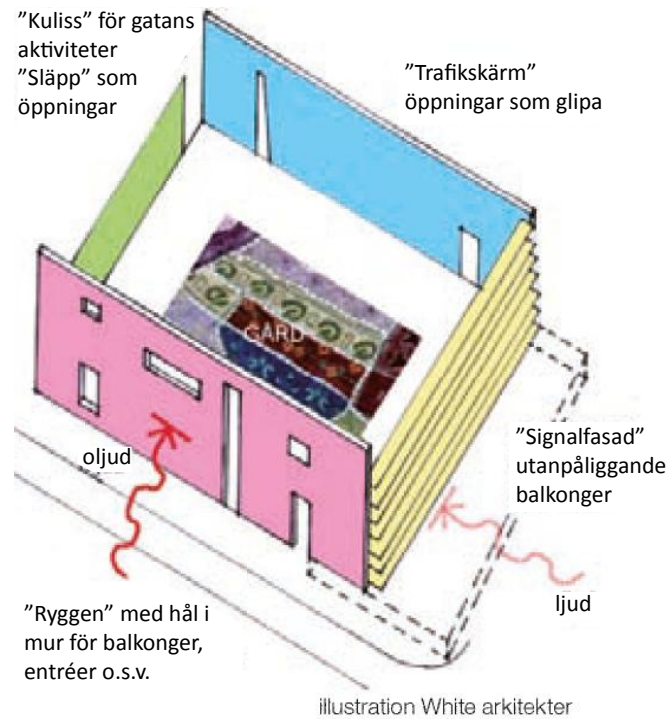
Flera mindre och större torg i Kongahälla kommer utgöra samlingsplatser för boende och besökande. Framför handelsetableringen i västra delen föreslås ett entrétorg där torget även fungerar som en körbar zon där bilar framförs på gående och cyklisters villkor.

Kongahällas inre gator utgörs av så kallade strövgator och parkeringsgator. Strövgatorna erbjuder goda möjligheter för fotgängare att röra sig i en trafikdämpad miljö där bilar framförs i låga hastigheter på gåendes och cyklisters villkor. Dessa gator erbjuder aktivitetsytor för boende och besökare i Kongahälla och knyter ihop Kongahälla i öst-västlig riktning. I nordsydlig riktning föreslås i den västra delen tre kvarterslånga parkeringsgator erbjuda allmän parkering, främst avsedd för boende och deras besökare. Kongahällagatan byggs om så att den blir en förlängning av esplanaden genom Kungälvs centrum.

Komarkebäcken, som är ett viktigt element i Bäckparken, kommer att kulverteras innan planerad bebyggelse uppförs. Dagvattensystemet ansluts till den nya kulverten. Bäckparken, från Nordre Älv till Marstrandsvägen, skall utvecklas till Kungälvs samlade stadsrum/-park och kommer utgöra ett väsentligt komplement till friytorna i Kongahälla. Bäckparkens nya förlängning i Kongahälla är en anlagd park som kontrasterar mot Bäckparkens mera naturliknande planteringar i sin befintliga del. Upplevelser, sociala möten, kommunala funktioner, kulturella företeelser och aktiviteter ska ges möjligheter i Kongahälla. Samtidigt innebär grönstråket en viktig boendekvalitet i stadsdelen genom att ge utblickar mot årstidernas växlingar och fungera som rekreativ vistelseplats.

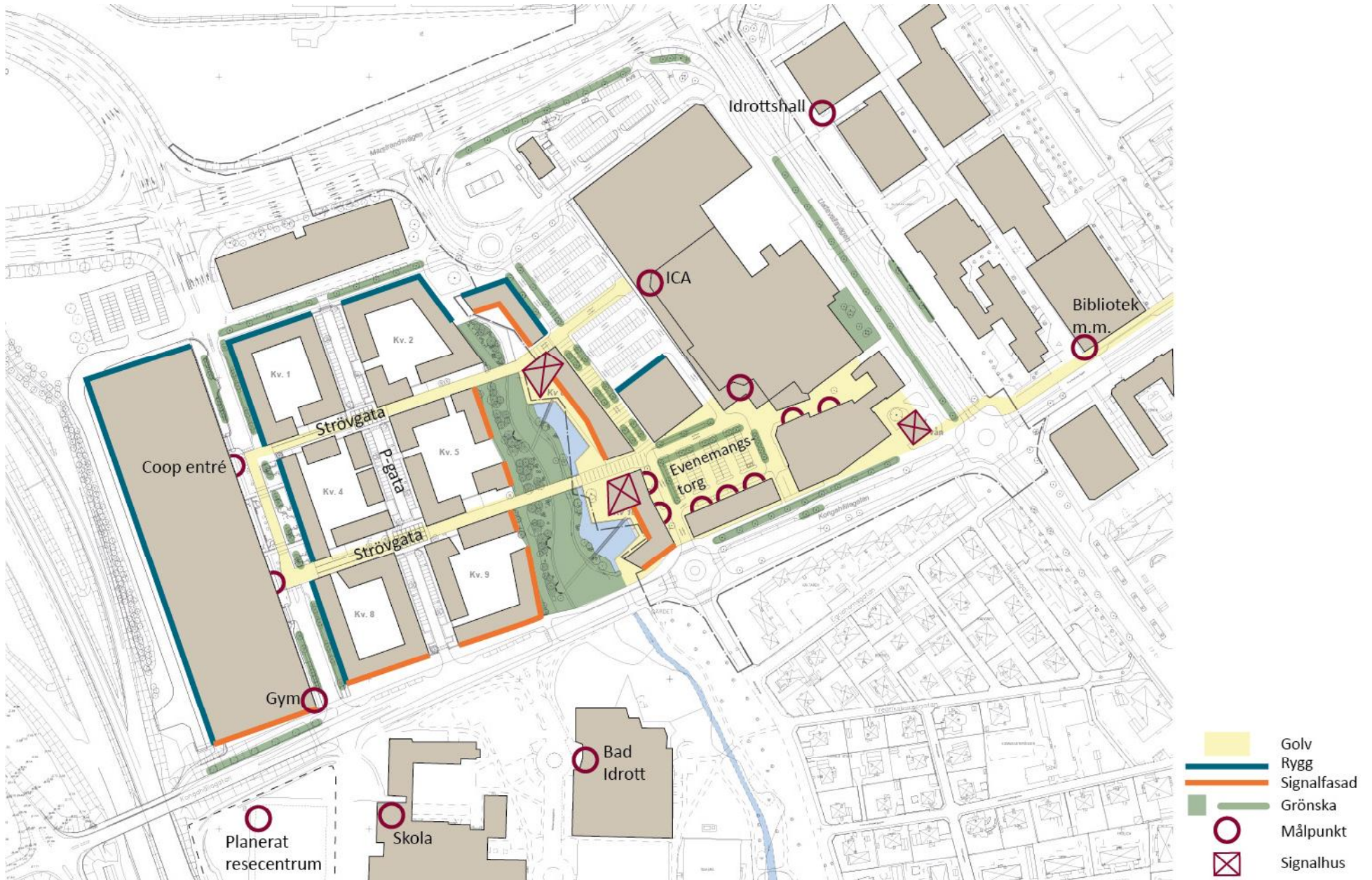
Vattenspeglar, öppna gräsytor och trädplanteringar skapar variation och miljöer som gynnar olika sorters biotoper. Utmed en vattenspegel i parken föreslås plats för uteserveringar med solläge. Nya gångstigar ska ansluta till befintliga gångvägar i Bäckparken i söder för att skapa en kontinuerlig promenadväg utmed bäcken.

# Gestaltningprinciper



Bebyggelsen i Kongahälla gestaltas efter principerna om att bebyggelsens lokalisering inom Kongahälla ska speglas i bebyggelsens utformning. Gestaltningprogrammet utgår från principerna om "rygg", "signalfasader", "signalhus" samt gatu- respektive gårdsfasader.

I programmet behandlas frågan om bl a hushöjder, balkonger, taklandskap och signalfasader. Samtliga principer ska följas upp med endera detaljplanebestämmelser och -beskrivning och/eller avtalstext i kommande marknadsavtal. Hur de olika principerna skall gestaltas förklaras kortfattat i det följande.



## Kongahälla Östra



Illustrationskarta för Kongahälla Östra



## Gestaltungsprinciper för bebyggelsen

### Hushöjder ska variera

Mot parken i områdets västra del föreslås tre kvarter med bebyggelse i fyra respektive fem våningar. Norr om Evenemangstorget föreslås ett kvarter i fyra till fem våningar.

Bebyggelsen skall kompletteras med "penthouse" i en till två våningar inom minst 1/3 av takytan. Dessa påbyggnader bör variera i höjd och takutformning i förhållande till varandra. Övergång mellan gatufasad och påbyggnad ska även vara tydlig genom indragen fasad för påbyggnaden.



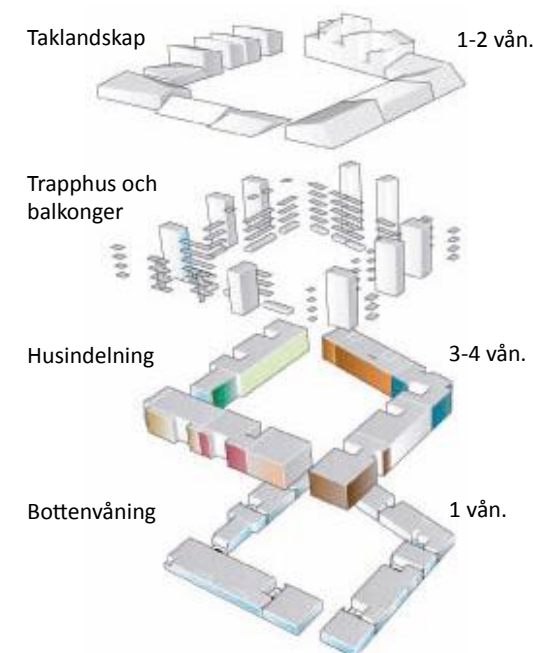
Principbild: Utformning av penthouse med varierande höjd.

Närmast Evenemangstorget får bebyggelsen vara i högst fyra våningar. Syftet är att skalan skall upplevas något mer intim.

I kvarter 6 och 10 ger detaljplanen möjlighet till att uppföra punkthus i 12 våningar. Höga hus i stadsdelen skall ses både som ett uttryck för önskemålet om en hög exploatering och för målsättningen att erbjuda ett mer varierat lägenhetsutbud och att skapa en stadsdel med en högre "komplexitet" än "vanliga stadsdelar". De annonserar också området på långt håll, s.k. "signalhus"

för Kongahälla. Höghusen behöver inte nödvändigtvis vara lika höga, men utformas med en gemensam nämnare avseende fasader och balkonger placerad mot parken. Spetsiga hörn annonserar husen mot parken.

Vid korsningen mellan Uddevallavägen och Kongahällagatan föreslås ytterligare ett punkthus i 16 våningar. För att ge möjlighet till att ytterligare variera stadslandskapet får punkthusen byggas på med penthouse i en till två våningar.



## Gestaltungsprinciper



Principbild: Utformning av signalfasad (Illustration kvarter 6, KUB)



Principbild: Utformning av signalfasad (Illustration kvarter 10, Metro)

### Signalfasader

Balkonger, fasader och taklandskap skall ge gestaltningsmässig komplexitet. Möjligheter till varierade balkonger med avseende på såväl storlek som läge på fasad bör tas tillvara. Detta gäller särskilt fasader mot parken dvs. Kongahällas "signalfasader".

Begreppet är valt för att poängtera att de fasader som kungälvbor och besökare främst ser och följaktligen förknippar med den nya delen av staden har stor symbolbetydelse. De ska signalera individualitet och flexibilitet lika väl som en livsstil som är miljömedveten, utåtriktad och social.

- Minst 1/3 av kvarterens fasader mot parken ska vara gröna (växtskärm/fasadväxter)
- Minst 1/3 av lamellhusens takyta ska bestå av påbyggnader.
- Fasadmaterial hos påbyggnader (penthouse) ska vara trä eller motsvarande lätta material som referens till Kungälvsk tradition och utformas tydligt avskilda från den övriga husfasaden.
- Krav på varierad balkongsättning på både lamellhus och punkthus

### Gatufasader

Gatufasaden ska följa småstadens skala. Dessa utgör väggar i gatan som offentligt rum. Gatans offentlighet är en viktig kvalitet i Kongahälla. Det är en förutsättning för att besökare ska känna sig välkomna i denna del av staden. Det är därför inte lämpligt med för stor del privata uteplatser (läs balkonger) i gaturummet eftersom de innebär att den privata sfären kommer att dominera över den offentliga. Balkonger skall i förekommande fall utföras helt eller delvis indragna från fasad. Vid utkrågning gäller maximalt 70-100 cm, vid fri höjd 3,5 m från gata till underkant balkong.

Gatufasadernas bottenvåningar är särskilt viktiga för upplevelsen av gatans offentlighet. Bottenvåningen ska vara tydligt markerad. De offentliga delarna i bottenvåningarna ska ha en avvikande fasadarkitektur genom bearbetad sockeldel och entréer. Bottenvåningen ska ha fönster och entréer mot gatan med en utformning som understryker gatan som offentligt rum. Lokaler för butiker m.m., samt bostadskomplement såsom "mobilitetsrum" och "miljörum" bör vara helt uppglasade mot gatan. Fasadlängd mot gatan ska följa småstadens skala och således får inte omfatta hela kvarterets längd, utan vara uppdelad i tydliga volymer med olika uttryck.

- Bottenvåning mot strövgata ska bidra till livet på gatan genom lokaler och bokaler.
- Husen ska ha en tydlig volymuppdelning.

### Rygg

För ryggfasader gäller samma principer som för gatufasader, men de har en mer "skyddande" funktion för området mot större anläggningar, vägar och parkeringar. Gestaltungsprincipen för balkonger, entréer och fönster utgår från principen "hål i mur".

- Husen skall vara uppdelade i tydliga volymer.
- Balkonger, entréer och fönster utformas utifrån principen "hål i mur".



Principbild: Utformning av gatufasad (Illustration White)



Principbild: Utformning av "rygg" (Illustration White)

## Gestaltungsprinciper

### Kvarter 7

Kvarter 7 är beläget centralt i området vid Evenemangstorget. Kännetecknande för kvarteret är att alla sidor vänder sig mot publika gator och platser. Läget innebär att en stor mängd människor kommer att röra sig utmed alla kvarterets sidor, antingen med bil eller till fots. Det är därför angeläget att alla sidor utmed kvarteret gestaltas på ett stadsmässigt sätt och att dessa upplevs som intressanta och berikande för stadsbilden. Mot Evenemangstorget skall butiker eller verksamhetslokaler uppföras i bottenvåningen. Övrig del av bottenvåningen får utnyttjas för parkering. Utformningen av garagedelens fasader kräver en särskild omsorg.

Norra delen av kvarteret får uppföras i fem våningar med "rygg" mot parkeringen. I den södra delen har våningsantalet minskats till fyra våningar för en lägre skala kring Evenemangstorget samt för att ge större möjlighet till solbelysning på gården och angränsande fasader. Mot strövgatan i väster skall finnas ett "släpp" mellan angränsande byggnadsvolymer för att ytterligare förbättra möjligheten till solbelysning på gården. Släppet bidrar även till att ge en variation i gatufasaden och delar upp fasaden i tydliga volymer.

### Kvarter 14

Vid korsningen Uddevallagatan och Kongahällagatan föreslås ett punkthus i 16 våningar. Byggnaden har en viktig funktion i stadsbilden och utgör ett landmärke, ett "signalhus" som markerar entrépunkten till området för fotgängare som kommer från Mimers hus i öster eller från Kungälv centrum i söder. Byggnaden placeras så att en siktlinje bevaras mot det innanföriggande torget. Fasader skall ges ett varierat uttryck på motsvarande sätt som övriga signalfasader. Särskild omsorg om byggnadens utformning krävs även med hänsyn till byggnadens bullerutsatta läge.



Volymstudie av kvarter 14 (Illustration Norconsult)

## Parkeringshus & ICA

Befintligt varuhus kompletteras med ett parkeringsgarage i tre våningar med en öppen parkering på det fjärde våningsplanet. Garage och varuhus ges en sammanhållen gestaltning i syfte att skapa en tilltalande och inbjudande stadsbild. Färgsättning bör vara ljus.

## Skyltar

Utformning och placering av skyltar bör ske på ett samordnat sätt och bidrar till att området upplevs som en helhet. Ett separat skyltprogram för hela Kongahälla bör tas fram som lägger fast principerna för områdets skyltning. Programmet bör omfatta både skyltmaster och skyltar placerade på fasader. Parkeringshusets norra fasad kan utgöra en lämplig plats för skyltning på ett sammanhållet sätt.

## Småbutiker

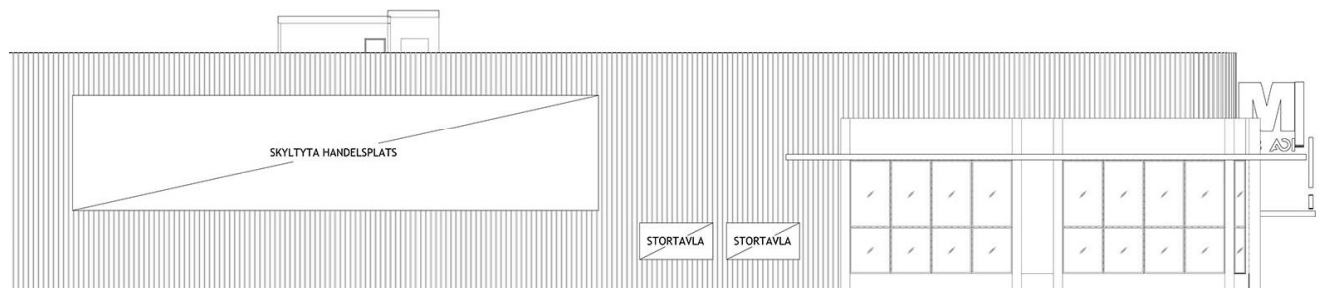
Torget vid Vita Fläcken kantas av mindre butiker i söder och öster. Tidigare har en entré till ICA varit väänd mot torget. Möjlighet lämnas att komplettera torget med fler butiker/restauranger i syfte att ytterligare vitalisera platsen. Entréer skall vända sig mot torget och fasader bör inte vara slutna utan skall vara utformade så att de inbjuder till både in- och utblickar.



Utformningsstudier White



Nya butiker/restauranger.



Skyltprincip - del av norrfasad.



Illustration av den nya större byggrätten i 2 våningar (Illustration Två plus arkitekter)

### Offentliga rum i Kongahälla

I Kongahälla finns flera centrala offentliga rum: parker, platser och gator. Bäckparken är en förlängning av parken som sträcker sig ned till älven. Söder om Kongahällavägen placeras idrottsfunktioner och aktiviteter som tillsammans blir en aktivitetspark. Evenemangstorget är en kombinerad parkeringsplats och torg som kan användas för kommersiella ändamål och olika evenemang. Två strövgator knyter ihop Kongahälla i öst-västlig riktning. Tillsammans med Evenemangstorget i öster och torget i väster, vid Coop:s handelsanläggning, utgör de stadsdelens "golv". Längs strövgatorna finns aktivitetsytor för boende och besökare i Kongahälla. Kongahällavägen byggs om så att den blir en förlängning av esplanaden genom Kungälv centrum.

### Strövgator

Två strövgator sträcker sig i öst-västlig riktning genom Kongahälla. Dessa binds samman inom östra delen av en tvärgående strövgata. Gatusektionen varierar i bredd mellan 8,5 m och 18 m. Det innebär att förutom den 4 meter breda gång-körytan skall delar av intilliggande ytor måste kunna tas i anspråk vid möten mellan bilar. Möblering och utrustning måste placeras så att framkomlighet i låg hastighet är möjlig.

Den tvärgående strövgatan i nord-sydlig riktning får enligt detaljplanen underbyggas med garage. Gatan förses med träd i upphöjda planteringar och avgränsas mot parkeringen i öster med en grön yta.



## Kajpromenaden

Planområdet gränsar i väster till Bäckparken och en mindre del av denna ingår i planområdet. Parken hämtar sin inspiration från bäck- och älvlandskapet omtolkat till samtida parkkonst. För att förstärka upplevelsen av parken är den uppdelad i olika zoner som besökaren rör sig genom eller längs med. Parken genomkorsas av träspänger som genvägar till kajpromenaden på andra sidan vattenytan.

Parken på vattenspegelns västra sida har ett mjukt formspråk och i gränsen mot trädplanteringen som utgör brynet finns skyddade sittplatser. På den östra sidan om vattenspegeln är formspråket stramare och marken hårdgjord med betongsten, i likhet med strövgatornas beläggning. Utmed det offentliga stråket närmast vattnet finns uteserveringar och entréer till bostäder. En 40 centimeter hög betongkant utgör gräns mot vattnet och erbjuder samtidigt spontana sittmöjligheter.

Det genomgående markmaterialet är betong som kan ha inslag av trä och granit på serveringsytor, sittplatser och växtbäddar.

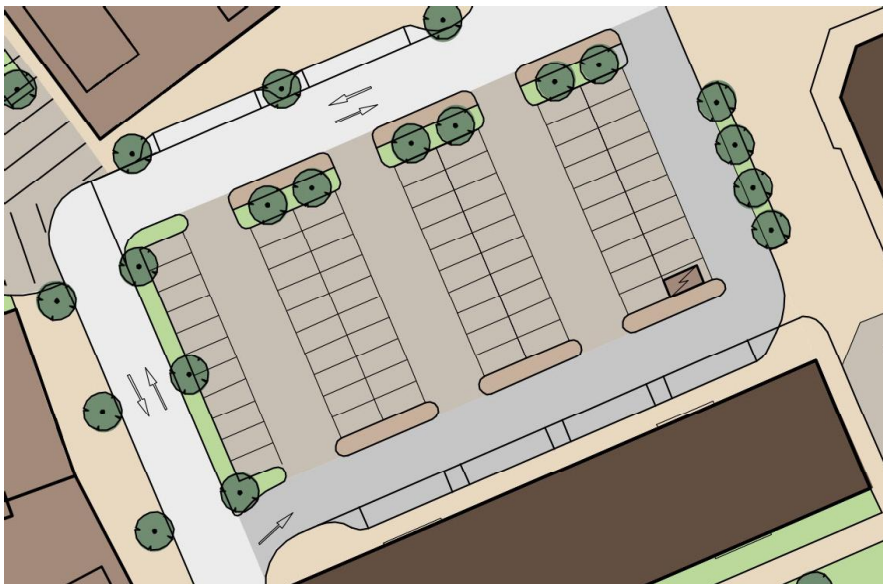


Principbild park



Tidig volymstudie (Illustration Kub arkitekter)

## Gestaltungsprinzipier



Evenemangstorget



Entrétorg sydost och Vita Fläcken

### Evenemangstorget

Evenemangstorget är en del av Kongahällas "golv". Det har en enkel utformning för att vara öppet för olika typer av användning som exempelvis torghandel, föreställningar eller som musikarena. Till vardags kan torget användas som parkeringsyta. Det är viktigt med en robust beläggning för en plats med en så pass mångsidig användning. Det kan till exempel vara betongsten, möjligen med ett varierande mönster, bl.a. för att antyda riktning till kajpromenaden och markera parkeringsplatser, uppställningsytor för torghandel m.m.

### Entrétorg sydost

Punkthuset vid entrétorget mot sydost utgör en väsentlig del av den offentliga miljön. Dess placering ska bidra till platsens liv och flöden av fotgängare och cyklisterna till och från Kongahälla. Punkthusets betydelse är främst som landmärke för Uddevallavägen och för Kongahällagatan. Huset bör ges en utformning som understryker denna betydelse samtidigt som den tillgodoser gällande bullerkrav. Av särskild betydelse är samspelet mellan platserna som bildas utmed byggnadens olika sidor och punkthusets bottenvåning och dess verksamheter, samt kopplingen till torget Vita Fläcken.





Principfigur: Förgårdsmarkens bredd varierar längs Kongahällagatan

### Kongahällagatan

För att skapa variation längs Kongahällagatan vidgas det offentliga rummet och husens förgårdsmark längs vissa sträckor, medan ytorna krymper längs andra partier. En "flytande yta" skapas, med genomtänkt markbeläggning, plantering och möblering. Detta ger variation och

förändring för gående som rör sig längs gatan, där de bredare ytorna kan skapa platser för vistelse och vila. I båda ändar avslutas gatupartiet med en fond; handelsbyggnaden i väster och punkthuset i öster. Kongahällas södra entrépunkter, tvärgator och parken bidrar också till variation längs gatan, liksom aktivitetsparken söder om Kongahällagatan.

## Gestaltningssprogram för Kongahälla – Revidering 2015-02-02

Gestaltningssprogram för Kongahälla är framtaget under detaljplanarbetet daterat 2009-07-06, rev 2009-10-05. Efter att Detaljplan Kongahälla Västra vann laga kraft och under tiden som juridiska processer med planförslaget pågått, har även omvärlden utvecklats och förändrats. I maj 2014 hade projektet en Workshop med fokus på aktualitetspröva de särskilda handlingarna Miljöprogram och Gestaltningssprogram för Kongahälla. Ett antal punkter framkom med behov av omprövning. Dessa redovisas nedan med ämne, var i Gestaltningssprogrammet det är beskrivet och förslag till vidhållande eller revidering.

Arbetet har skett i samverkan med byggherrar som fram till hösten 2014 har deltagit i Kongahällaprojektet.

Ämne	Sid	Ursprunglig text	Revidering 2014
"Illustrationen"	13	Ryggen – med hål i mur för balkonger, entréer osv	Ingen revidering
Balkonger	15	Signalfasader – möjligheter till varierande balkonger och avseende på såväl storlek som läge på fasad bör tas tillvara.	Ingen revidering
Balkonger	21	Krav på varierad balkongsättning på både lamellhus och höghus.	Ingen revidering
Balkonger	24	Gatufasader - Det är därför inte lämpligt med privata uteplatser (läs balkonger) i gaturummet eftersom de innebär att den privata sfären kommer att dominera över den offentliga. Balkonger skall i förekommande fall utföras indragna från fasad.	Strövgata och Parkeringsgata kan bidra till bättre bostadskvaliteter om de tar vara på lägen mot söder och väster för balkonger. Balkongerna har en funktion att fylla gaturummet med liv och en möjlighet att ta del av gatulivet. Balkonger i gatufasader får kraga ut i gaturummet max 100 cm. Balkonger får inte inkräkta på framkomligheten på strövgata och parkeringsgata, 3,5 meter fri höjd från gata till underkant balkong.
Balkonger	28	Gårdsfasader - Fasader mot gård ska därför domineras av balkonger	Ingen revidering
Gröna Fasader	15	Signalfasader kan vara: "gröna fasader" mot parken	Ingen revidering

Gröna Fasader	18	Minst 1/3 av kvarterets fasader mot parken ska vara gröna (Växtskärm/fasadväxter). Sedumtak bör användas för att minska dagvattenmängderna	Ingen revidering
Bäckparken	33	Trädtaget över grusytan har en skir karaktär och består av blandade arter. Parken på vattenspegelns västra sida har ett mjukt formspråk, och i gränsen mot trädplanteringen som utgör bryn finns skyddade sittplatser.	Ytskikt i parken vid Räddningsväg samt vid trädplantering avser kommunen förändra grusyta till att vara gräsarmering samt marktäckare – för att låta parken vara så grön som möjligt. I parken ska det finnas en stadslekpark där det finns gestaltningsönskemål, med lekelement som en integrerad del av parken
Torget vid Coop Fastigheter	14	Ryggfasad? Hushöjderna är fem (1+4) våningar mot Marstrandsvägen och gatan mellan bostäderna och KFFs anläggning, i fortsättningen kallad "ryggen"... .... Skälet till bebyggelse i denna skala är förutom skalan i omgivningen, tex väglandskapet utmed Marstrandsvägen, behovet av bullerskydd för den bakomliggande bebyggelsen	Ryggfasad vid torget (kv 4) kan ges ett mer varierat och öppnare intryck än omgivande ryggfasader på kv 1 och kv 8, för en varmare och personligare torgmiljö. Själva torget utformas med grönska och inbjudande möblering.
Ryggfasad kv 1 och kv 2	14	Se ovan	Ingen revidering
Taklandskapet	14	Påbyggnaderna (penthouse) ska variera i höjd och takutformning. Övergång mellan gatufasad och påbyggnad ska vara tydlig t e x genom indragen fasad för påbyggnaden. Fasadmaterial ska vara trä eller motsvarande lätta material som referens till Kungälv's tradition	Ingen revidering
Gatufasaders uttryck	24	Bottenvåningarna ska vara tydligt markerad och dess utformning ska vara avvikande från fasadarkitekturen i övrigt. Bottenvåningen ska ha fönster och entréer mot gatan med en utformning som understryker gatan som offentligt rum	De offentliga delarna såsom entréer, lokaler o dyl, i bottenvåningarna, ska ha en avvikande fasadarkitektur genom bearbetad sockeldel och entréer.