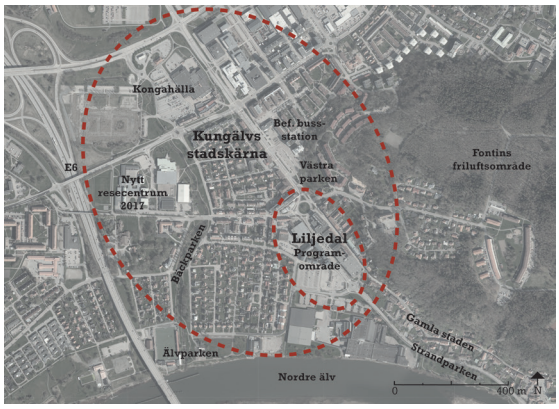
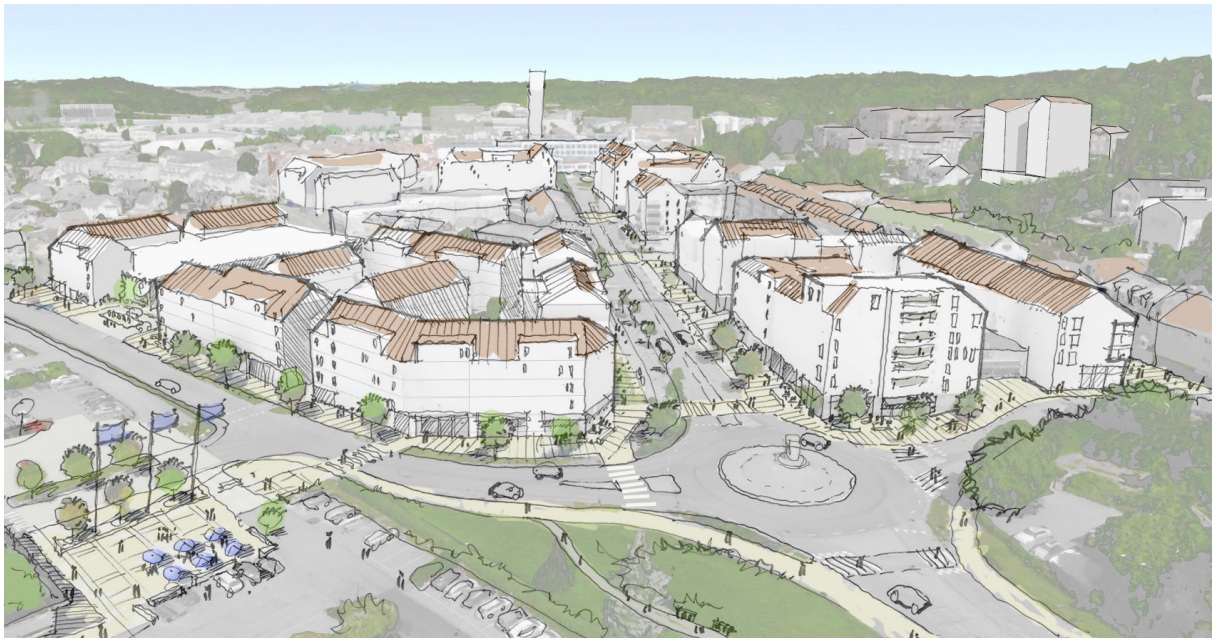






PLANPROGRAM

Kungälvs stadskärna,

delen Liljedal (Rhodin 19, Klocktornet 36 m fl)

Antagen av KF 2017-05-18

SAMHÄLLSBYGGNAD

KUNGÄLVS KOMMUN







PROGRAMSAMRÅD

Programförslaget och övriga handlingar finns på Kungälvs hemsida:

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

Programsamrådet hölls i februari 2016.

Denna reviderade upplaga av planprogrammet antogs i Kommunfullmäktige i 2017-05-18

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

MEDVERKANDE

En projektgrupp inom kommunen från Samhällsbyggnad, Samhällsutveckling och Program Stadskärnan har medverkat i planprogramarbetet. Förankring har skett i kommunplaneringens beredningsgrupp och styrgrupp samt kommunens gestaltningsgrupp.
Handläggare för programmet har varit planarkitekt Matilda Svenning och översiktsplanerare Monica Wincentson.
Programhandlingen är på uppdrag av Kungälvs kommun upprättad av Norconsult AB, Carolin Folkeson och Karin Edeskog.

Programhandlingens reviderade upplaga är gemensamt vidareutvecklad av:

- ***Programgrupp Stadskärnan:***
  Cecilia Örtendahl, Anneli Skoglund, Martin Hollertz och Anders Pettersson, (Krook &Tjäder)
- ***Planenheten:***
  Linda Andreasson, Karin Svensson och Emelié Karlsson
- ***Projektgrupp Sydöst:***
  Eva Engman (Explo) som projektledare

Fotografer: Kungälvs kommun, om inget annat anges.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Inledning 4

Sammanhängande stadskärna 6

Liljedal - nuläge 9

Möjlig utveckling av Liljedal 11

Konsekvenser 26

Fortsatt arbete 30

BILAGOR

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

REFERENSER

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

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Planprogram kan upprättas för ett större område, till exempel en stadsdel, som underlag för flera framtida detaljplaner inom området. Programmet innebär en möjlighet för kommunen att på ett tidigt stadium lyfta frågor om alternativa lösningar på planeringsuppgiften till diskussion och presentera utgångspunkter och mål. Denna reviderade upplaga av planprogrammet har arbetats om utifrån inkomna synpunkter från sakägare efter samrådet samt med syftet att ytteligare tydliggöra kommunens vision om en stärkt identitet av denna del av stadskärnan.

PLANPROGRAM ENLIGT PBL

Planprogrammet har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).
Enligt PBL ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program, om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet.
I arbetet med att ta fram ett program ska kommunen samråda med berörda myndigheter som t.ex. länsstyrelsen, kända sakägare och boende, kända berörda organisationer och andra enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget.

Information: www.boverket.se

INLEDNING

BAKGRUND

Enligt Kungälvs översiktplan, ÖP 2010, ska Kungälvs centrum utveckas 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 2014-06-25 att upprätta ett planprogram för området i stadskärnan som i detta planprogram kallas Liljedal. Programmet ska vara underlag till flera detaljplaner och ge en helhetsbild över möjlig och lämplig utbyggnad inom området Liljedal.
Utifrån kommunens vision om att ytterligare stärka identiteten av denna del av stadskärnan och utifrån inkomna yttranden från sakägare och övriga har planprogrammet vidareutvecklats till denna reviderade upplaga.

SYFTE

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

- Strategiska ställningstaganden för bebyggelsens utveckling
- Utveckla stadens innehåll och utbudets kvalitet
- Förädla stadsmiljön
- Stärka Kungälvs identitet och stadskärnans anseende
- Bidra till hållbar utveckling (ur Projektdirektiv Stadskärnan m.m.)

VISION FÖR STADSKÄRNAN

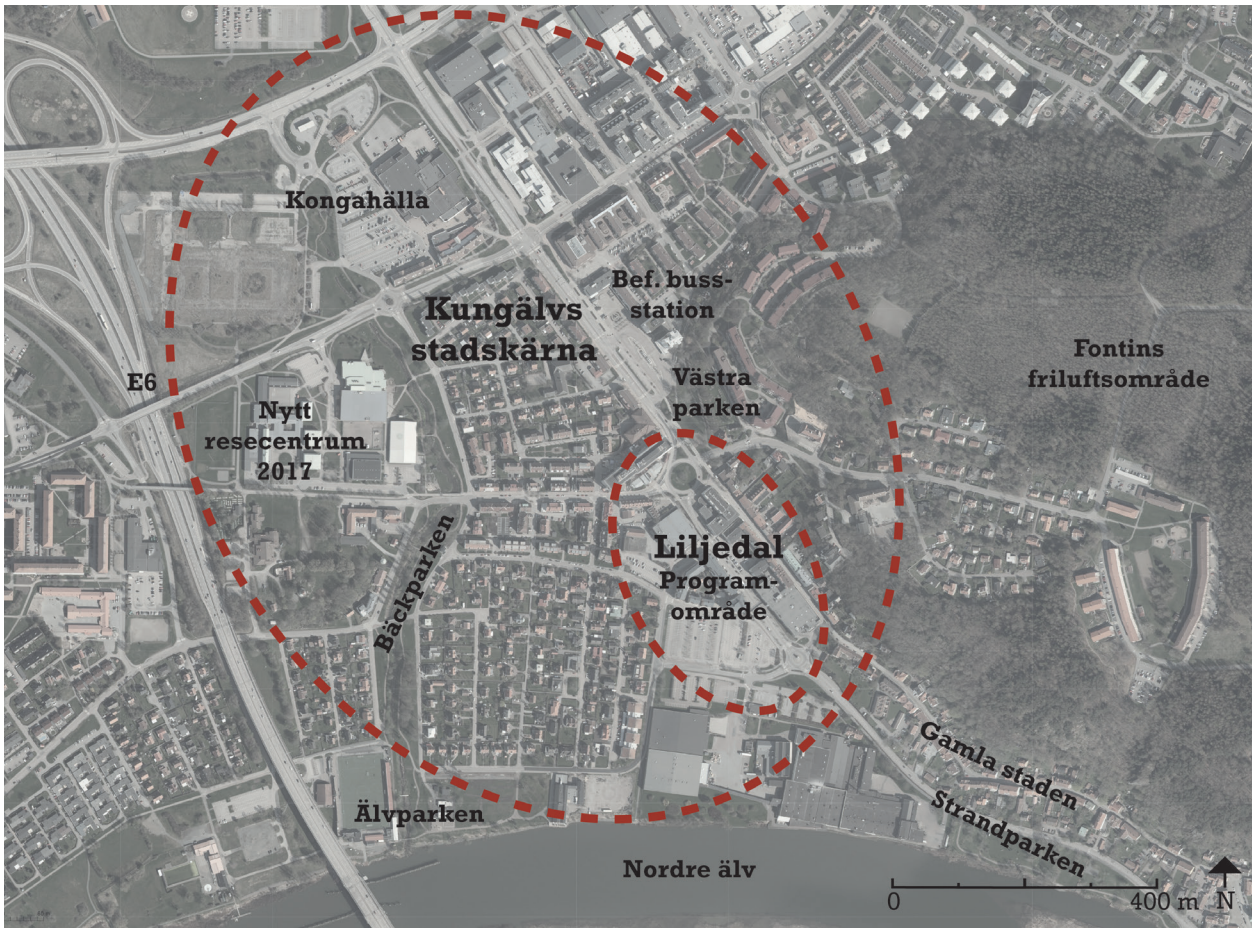
Kungälv ska vara en unik tillgång i Göteborgsregionen med en tät och levande stadskärna. Stadskärnans identitet präglas av historia och tradition men räds inte ett modernt uttryck. Trivsel, trygghet och tillgänglighet kring mötesplatser och stråk skapar en god livsmiljö.
Ur Idealbild Kungälvs stadskärna, KF 2003

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

Ur ÖP 2010

STADSKÄRNANS KARAKTÄR OCH STYRKOR

Kungälvs stadskärna har en tydlig småstadskaraktär med bevarad kulturhistoriskt intressant trähusbebyggelse och trädgårdsstad. Tydliga årsringar, handelsgator och områden med småskalig bebyggelse, tvärstråk och siktlinjer.
I stadskärnan finns ytor kvar att exploatera. Det ger staden en unik möjlighet att bygga samman staden och utveckla den till en hållbar, tät blandstad, med attraktiva boenden och god livsmiljö. De små torgen möjliggör för trivsamma mötesplatser och Västra tullens större stadsrum mitt i staden kan utvecklas till en naturlig mötesplats och knutpunkt. Närheten till Nordre älv och parker mitt i staden utgör en resurs för rekreation och mötesplatser.



UTVECKLINGSFRÅGOR/NULÄGE

I STADSKÄRNAN

Dagens centrum upplevs som utspritt med långa avstånd mellan olika centrumfunktioner och få bostäder. Hur kan man ”läka” gatorna och fylla tomrummen så att man skapar goda förutsättningar för ett fortsatt väl fungerande centrum? Olika delar av stadskärnan har olika identitet och karaktär. Hur kan man förstärka dessa karaktärer så att man får en variation mellan stadsdelarna och sammanhållen variation inom stadsdelen? Hur kan man visa respekt för Kungälvs kulturarv och ändå pröva nytt och tätt och samtidigt säkerställa att viktiga ytor, gator och stråk även fortsättningsvis blir kvalitativa och attraktiva inslag i stadsrummet?

- Hur kan man skapa ett centrum som hänger ihop?
- Hur kan man locka fler personer till stadskärnan?
- Vilka delar av stadskärnan kan förtätas och omvandlas?
- Hur kommer olika delar av stadskärnan att upplevas och användas när ny handel tillkommer i Kongahälla?
- Kan stadskärnans olika delar komplettera varandra med sina unika identiteter?
- Vad blir Liljedals framtida roll i staden?
- Vad blir den totala bilden av alla pågående och kommande förändringar i Liljedal?
- Hur kan man stödja hållbara resvanor

SAMMANHÄNGANDE STADSKÄRNA



EN STADSKÄRNA I FÖRÄNDRING

Kungälvs 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 vid Uddevallavägen 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 som kommer kunna erbjuda både stora och små handelskoncept under ett och samma tak och där man som besökare främst kommer att röra sig inomhus.

NYA STADEN

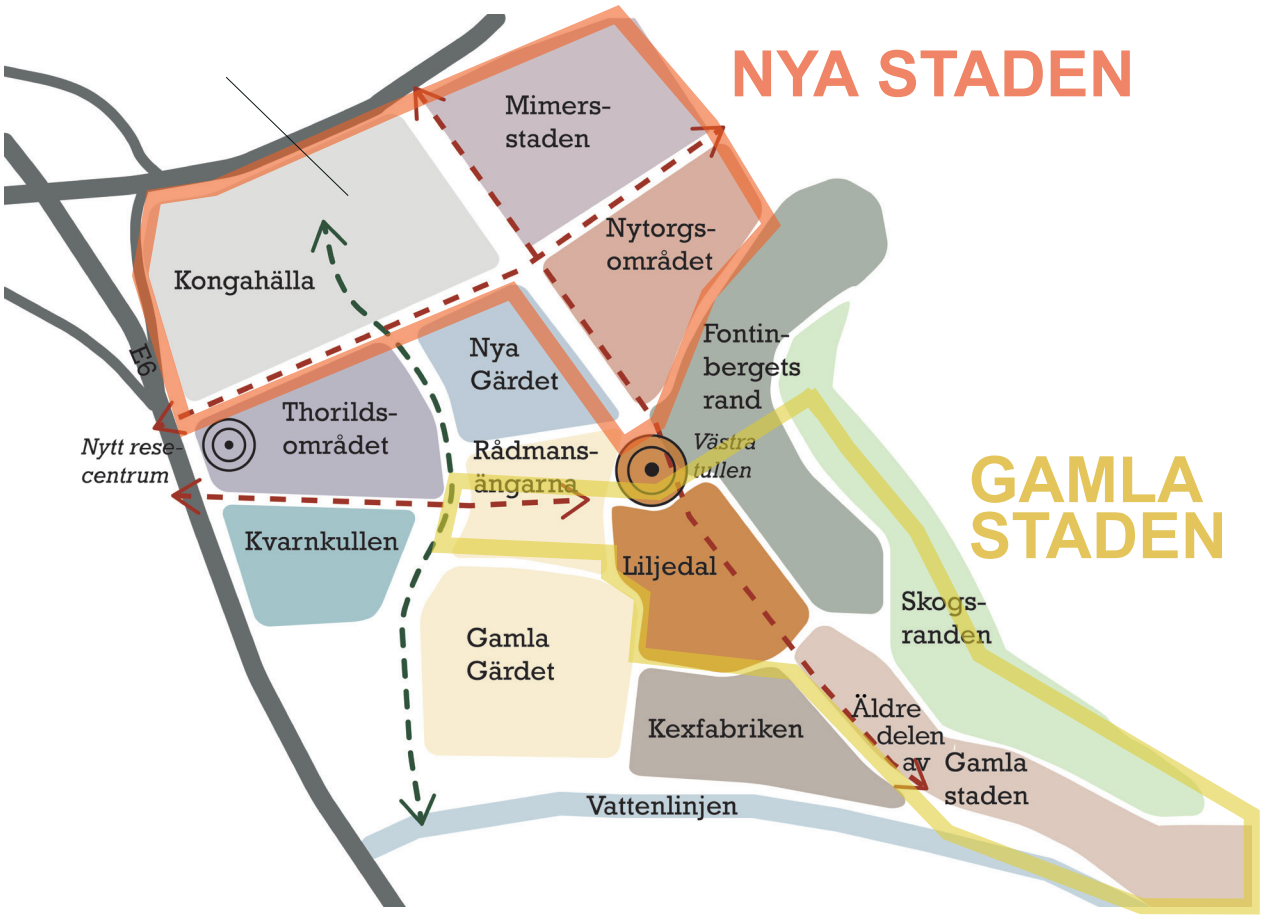
Den stora stadsutveckling som nu sker av Kongahällaområdet, Vita Fläcken, Mimersstaden, och Nytorgsstaden inklusive gamla busstorget, kommer att på några få år omdefiniera och ändra stadsbilden i stora delar av stadskärnan. Den Nya Staden växer fram med nya attraktiva stadsmiljöer, var och en med sin egen karaktär.

GAMLA STADEN - egen identitet

Parallellt med framväxten av Nya Staden, tar kommunen nu 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; ***Den Gamla Staden.*** En levande och unik stadsmiljö med en tydlig småstadskaraktär, rik på upplevelser och traditioner som gör detta till en attraktiv plats att bo och verka i. Stadskärnan i Kungälv kommer därmed kunna erbjuda ett attraktivt och tydligt komplement till Kongahälla. En annan sorts stadsupplevelse i ett område med egen tydlig identitet . ***Gamla Staden*** blir också en viktig pusselbit för att etablera stadskärnan som ett givet besöksmål för såväl kommuninvånare som för utflyktssökande från hela regionen.



Miljöbild från dagens Posttorg vid Västra Tullen



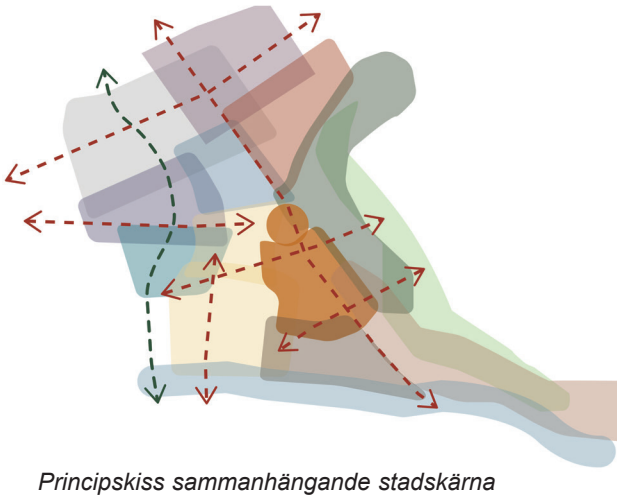
Kungälvs stadskärna består av flera delområden med olika karaktär och bebyggelsetyper. Bebyggelsen är tydligt indelad i årsringar, vilket gör att man kan se stadens utveckling och historia (Archidea, 2013). Stadsdelarna skiljs ofta åt av stora ytor för trafik, parkering eller biytor med oklar användning,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

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

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

Antalet invånare och utbudet av handel, verksamheter och service har stor betydelse för stadslivet. Målet är att fördubbla antalet invånare i stadskärnan till år 2025 med ca 2000 bostäder samt öka dagbefolkningen genom utveckling av kontor och andra verksamheter, vilket också ger förutsättningar för handel och verksamheter. Redovisning sker områdesvis på nästa sida.

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



Principskiss sammanhängande stadskärna

MÖJLIG NY BEBYGGELSE I STADSKÄRNAN

Kongahälla

- Omvandling med ca 1000 bostäder, samt handel och verksamheter om ca 50000 m^2

Mimersstaden

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

Thorildsområdet

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

Nytorgsområdet

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

Nya Gärdet

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

Fontinbergets rand

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

Kvarnkullen

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

Liljedal

- Komplettering med cirka 650 bostäder, handel och verksamheter om cirka 12 000 m^2
- Parkeringsanläggning
- Ombyggnad Västra tullen

Gamla Gärdet och Rådmansängarna

- Eventuellt mindre komplettering med bostäder.

Äldre delen av Gamla staden

- Bevara och utveckla kulturmiljövärden med småskalig handel och service

Kexfabriken

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

Vattenlinjen

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

LILJEDAL - NULÄGE

Dagens Liljedal består av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse längs Västra gatan, öppna parkeringsytor, handelsstråk och i viss mån verksamheter och bostäder. Bebyggelsen varierar i skala och ger ett något splittrat intryck, med bland annat låga handelsbyggnader intill ett nybyggt kvarter (Liljedalskvarteret) med bostäder och handel i bottenvåningen. Parkeringshuset Klocktornet och andra relativt storskaliga byggnader ligger intill den kulturhistoriskt värdefulla, småskaliga bebyggelsen.
De öppna parkeringsytorna ägs av kommunen.
I övrigt ägs fastigheterna inom området av flera olika fastighetsägare.
Strandgatan har de senaste åren byggts om till en stadsmässig gata med utrymme för alla trafikslag.
Västra Tullen utgörs av en stor cirkulationsplats med träd och buskage.
Vid biografen Trappan finns en passage upp mot Fontinberget.
Det saknas kvalitativa vistelseytor inom området, men flera platser har potential att utvecklas och fungera som mötesplatser framöver. Avsaknaden av bostäder i delar av området bidrar till att området kan kännas otryggt på kvällar och nätter.



Mötesplatser
1 Västra parken
2 Posttorget
3 Gustaf Hjerpes plats
4 Västra gatan

Parkeringsplats (utvecklingspotential)

Målpunkter

Barriär

Viktigt gång-, cykelstråk

Baksida/inaktiv fasad

Favoritplatser/ identitetsskapande plats

Plats med viss otrygghet

Utdrag ur Social konsekvensbeskrivning, Norconsult, 2015



Nyare bebyggelse längs Strandgatan



Äldre bebyggelse längs Västra gatan



Västra parken



Västra Tullen, passage mot Västra gatan



Handel vid Gustav Hjerpes plats



Passage från Liljedal mot Biograf Trappan och Fontinberget. Foto: Carolin Folkeson, Norconsult.



Klocktornets parkeringshus



Parkering, sydvästra delen av Liljedal

MÖJLIG UTVECKLING AV LILJEDAL



PRINCIPER FÖR UTVECKLING AV LILJEDAL

- Identiteten av den ***Den Gamla staden*** ska förstärkas genom att låta den nya bebyggelsen bilda en sammanhållen helhet med den befintliga.
- Västra tullen; där ***Nya Staden*** möter ***Gamla Staden*** förstärks som entréplats, som stadens mittpunkt och som mötesplats, med torg, stråk och en direkt anslutning till Västra parken.
- Uppbrutna kvarter med gröna gårdar och smitvägar.
- Handel och verksamheter längs Strandgatan, Västra gatan, Västra tullen och angränsande Ytterbyvägen
- Bredda staden genom nya och förstärkta stråk tvärs Strandgatan och Västra gatan
- Beakta riksintresset för kulturmiljö
- Utveckla och definiera platser och torg och värna viktiga sollägen för skapa förutsättningar för en attraktiv stadsupplevelse.

KULTURMILJÖ OCH KARAKTÄR

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



Stadsplan från 1696

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

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

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

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

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



Västra gatan. Foto: Carolin Folkeson, Norconsult.



Passager på Västra Gatan



Stråk över flera kvarter

Miljön närmast Västra Gatan är känslig för förändringar såsom förtätning med ny bebyggelse. Allra känsligast är de södra delarna av Västra gatan mellan Glasbruksgränd och Gamla Torget. Västra Gatans affärsstråk, från Glasbruksgränd till Västra Tullen, karaktäriseras av centrumbebyggelse med verksamheter i gatuplan och lägenheter ovanpå. Även om flera av de ursprungliga husen utefter denna del av gatan har rivits och ersatts på 1950, 60- och 70-talet, så har de nya husen fortsatt respekterat den ursprungliga skalan vilket har resulterat i en bibehållen karaktär och upplevelse av en gågata i den lilla staden. Karaktäristiskt för Västra Gatan är också de flertalet passager genom och mellan fastigheter som leder in till gårdar eller stråk. Denna karaktär har tydligt tagits vidare i det nya kvarteret utefter Strandgatan som ett exempel där ett större kvarter, brutits upp i mindre enheter och där en sympatisk offentlig smitväg leder genom kvarteret. Dessa utökade kopplingar och händelser i stadsväven möjliggör och uppmuntrar till att ”myllra” och upptäcka det oväntade och därmed berikas upplevelsen av besöket i stadsrummet. De ytterligade tillägg som nu görs i Liljedal ska verka för att denna ursprungliga karaktär av både kvartersstruktur och skala ytterligare förstärks.



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

IDENTITET GAMLA STADEN

I perspektivet av den stora stadsutveckling som sker i Nya Staden vill Kungälvs Kommun även ta vara på möjligheten att förvalta, förädla och bygga vidare på det historiska arv som utgörs av den äldre delen av stadskärnan och därmed stärka dess identitet med egen tydlig karaktär som särskiljer sig stadsrummet.

Den Gamla Staden, enklast definierad som området mellan Västra Tullen och Fästningsholmen är med sin historiska stadsmiljö unik i sitt slag. Området som utgörs av Liljedalsområdet samt Västra- och Östra Gatan inramas vackert av Älven, Fontinberget och Fästningen i fonden. Företrädesvis i Liljedalsområdet finns dock stora glapp i gatumiljöerna som skapar osammanhängande och otydliga samband och en oklar stadsbild. Genom att förtäta och bygga nytt kan dessa tomrum fyllas, gaturummen läkas och nya stråk och siktlinjer etableras till en tydlig och fungerande helhet.

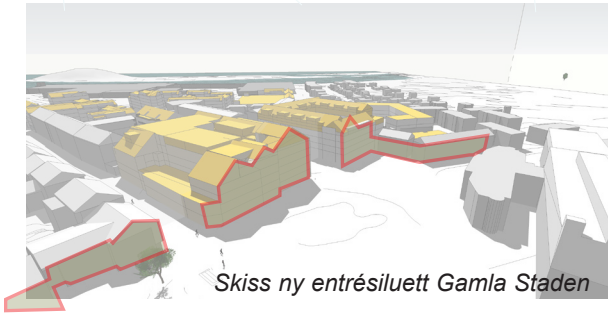
Att anlända till Gamla Staden

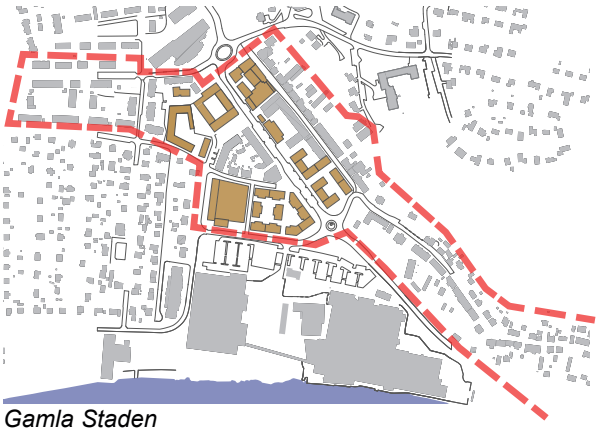
En stadsentré är en händelse i stadsrummet som markerar en övergång från en stadsdel till en annan; Det kan handla om en ändrad byggnadsskala, ett ändrat gatumönster eller ett ändrat uttryck i arkitekturen. Ju tydligare denna övergång är, desto starkare sätts identiteten för detta stadsrum i medvetandet hos allmänheten.

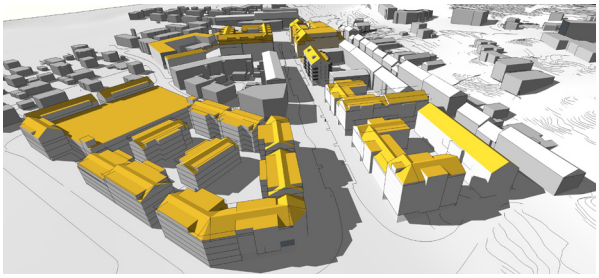
Den Gamla Staden har tre stora entréplatser: Gamla Torget, Krukan och Västra Tullen. Medan Gamla Torget är tydligt, vackert och välkomponerat behöver identiteten både för Krukan och Västra Tullen förtydligas och förstärkas.



Gamla stadens entréer


Skiss ny entrésiluett Gamla Staden


Gamla Staden


Förstärka och bygga vidare på det historiska arvet


Befintliga unika kvalitéer


1 Gamla Torget


2 Krukan


3 Västra Tullen



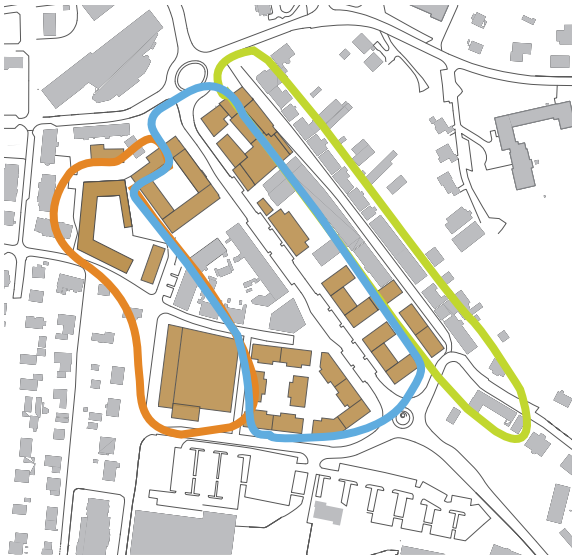
Idéskiss av Liljedalsområdet, som en del av ***Gamla Staden***

BESKRIVNING AV MÖJLIG BEBYGGELSE

Liljedal kan förtätas och omvandlas genom att man bebygger de öppna parkeringsytorna och river eller bygger på befintliga handelsbyggnader med ett antal våningar.
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 oproportioneliga. Byggnadsdelar som t.ex möter den äldre bebyggelsen mot Västra gatan och vid Posttorget utgår ifrån skalan på befintlig bebyggelse och hålls nere i höjd för att förstärka och framhäva dessa historiska byggnader samt säkra goda solvärden vid dessa plaster.
Bebyggelsen ska ligga med långsidan längs Västra gatan, som den gamla stadens historiska ”långgatsplan”. Området bedöms på så sätt bli ett modernt tillägg och en länk mellan den lägre gamla staden mot den nyare, tätare staden.
Vid Strandgatan kan byggnadshöjderna ökas något då detta gaturum bedöms kunna klara av en större skala och samtidigt stärka identiteten.
Cirkulationsplatsen vid Västra Tullen bör byggas om till en stadsmässig, mindre trafikplats. Därigenom ges utrymme för stadsliv, torg, gång- och cykeltrafik och Västra tullen kan utvecklas som stadens mittpunkt och mötesplats.
Under de flesta gårdar förutsätts parkeringsgarage. Därutöver behövs en större parkeringsanläggning som kan placeras på Gärdet 1:3 (västra).
Fasaden mot Trädgårdsgatan och Liljedalsgatan och om möjligt även mot Gamla Gärdesgatan, bör utgöras av enkelsidiga lägenheter eller kontor, eventuellt med handel i bottenvåningen, för att skapa en trevlig och trygg miljö längs gatan.
De fasader på Gärdet 1:3 som blir rena garagefasader ska ges ett attraktivt uttryck med omsorgsfull detaljering, stadslika fasader, gärna med många gröna inslag.
Gustav Hjärpes Torg bör, jämte Västra Tullen, förstärkas som den andra viktiga större platsen i Liljedal,
Bottenvåningarna ska upplåtas för handel på utpekade stråk och platser medan resterande våningar kan bli bostäder eller kontor längs Strandgatan, Västra gatan och Västra tullen.
För att möta upp den moderna staden uppförs byggnader vars utformning bidrar till att stärka den Gamla Stadens identitet.

BEBYGGELSE

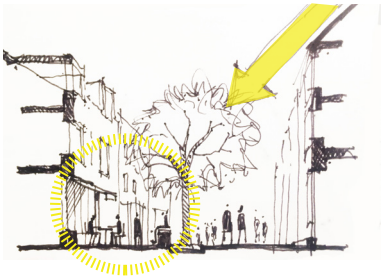
Tillkommande bebyggelse kan ge ungefär 500 nya bostäder och ytterligare ytor för kontor, handel och service, när bottenvåningarna omstruktureras för att möta visionen om områdets stadsmiljö. Bebyggelsen föreslås utformas som uppbruten kvartersstruktur, så som Liljedalskvarteret från 2005. För att nå en större befolkningstäthet föreslås en högre skala än tidigare, generellt 4-7 våningar. Längs Västra gatan är skalan lägre med 2-4 våningar. Högre exploatering är svårt att försörja med parkering inom antagen parkeringsnorm.

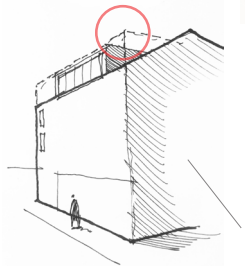


2-4 våningar.
3-5 våningar.
4-7 våningar.
Exempel ny bebyggelse

De nya byggnadernas utformning tar sin utgångspunkt i småstadens karaktär och dess historia och visar hänsyn till sin omgivning vilket gör att det befintliga gaturummet förstärks samtidigt som nya rumsbildningar skapas och stadsbilden bildar en helhet. En omsorgsfull hantering av husvolymernas utformning och utbredning är central för att detta ska uppnås. Väl avvägda byggnadshöjder samt välstuderade taklutningar och takfotshöjder bidrar till att både nya och gamla platsbildningar, gator och gränder blir solbelysta och därmed behagliga att vistas under dagens ljusa timmar.



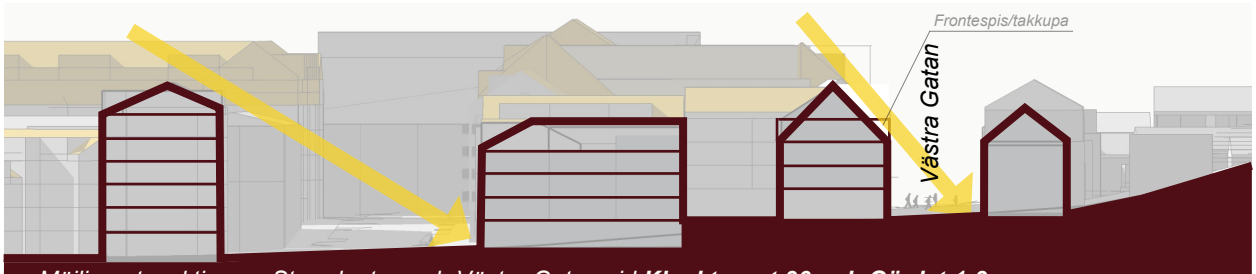




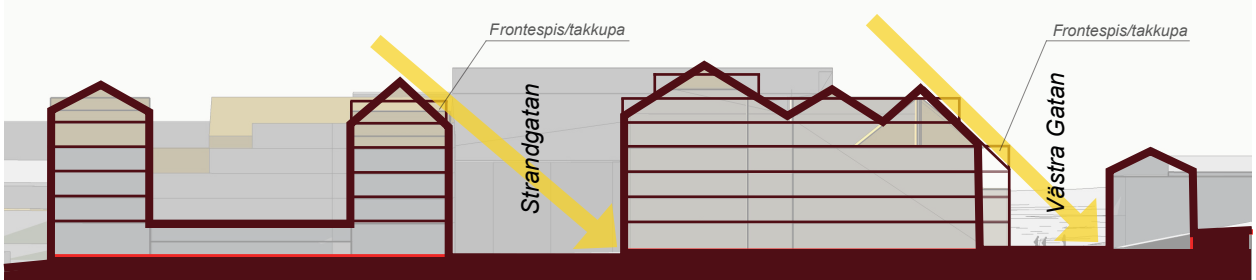
När takfotshöjden vid hushörnen hålls nere minskar den upplevda höjden av byggnaden. Med användandet frontespiser / takkupor blir översta våningen ändå väl utnyttjad.

Fyra våningar läses och upplevs som tre i gaturummet.

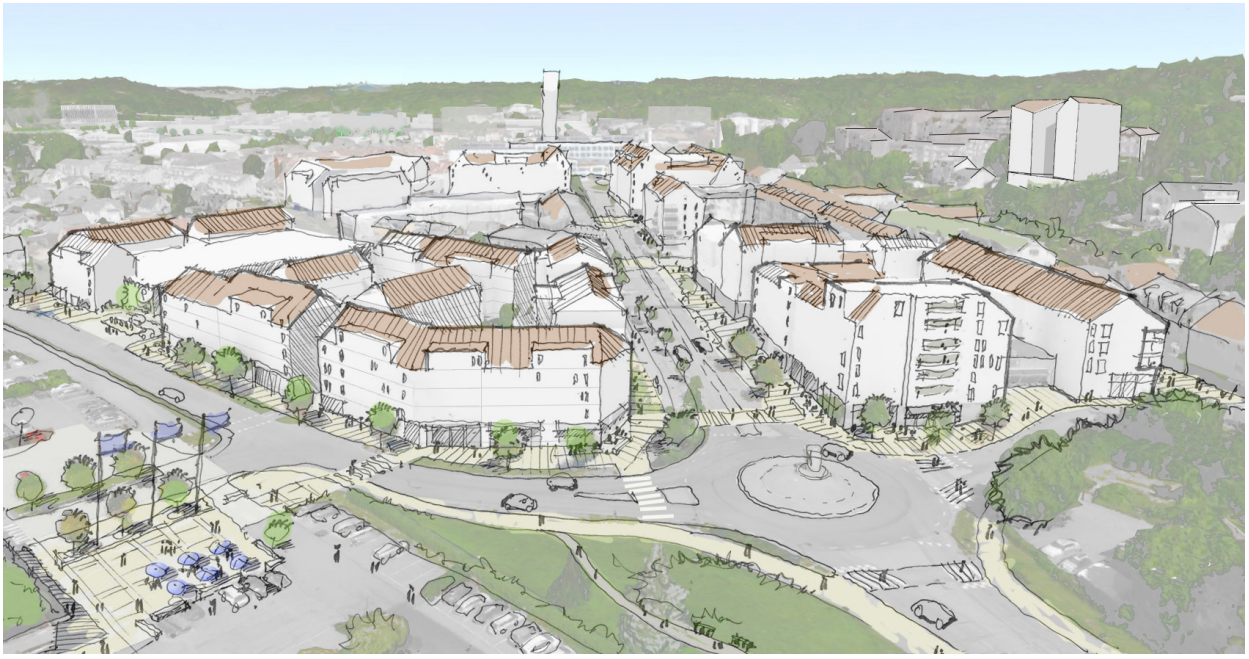
När dessa solbelysta stadsmiljöer samtidigt är lättillgängliga, trygga, omsorgsfullt utformade, behagligt belysta på kvällstid samt fyllda med ett innehåll i form av verksamheter i gatuplan med t.ex uteserveringar och sittplatser, skapas förutsättningar för att detta blir en attraktiv del av staden, till dit man givet söker sig, dröjer sig kvar – och gärna återvänder.



Möjlig gatusektion av Strandgatan och Västra Gatan vid ***Klocktornet 36 och Gärdet 1:3***



Möjlig gatusektion av Strandgatan och Västra Gatan uppe vid ***Västra Tullen***



Idéskiss av Liljedalsområdet, som en del av ***Gamla Staden***

Gestaltningsprinciper bebyggelse

Gestaltningsprinciper för tillkommande bebyggelse:

- 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. *Den Gamla Stadens* identitet och särart ska stärkas
- Formspråket ske ge uttryck av vår samtid, samtidigt som det anknyter till karaktären i området vad gäller skala, hushöjder, fönstersättning, materialval, färgsättning m.m.
- Takavslutningar där fasad möter tak ska vara välstuderade med medveten utformning. Frontespiser, takkupor eller indragna takvåningar uppmuntras för att kunna hålla nere hushörnens takfotshöjder på översta våningen.
- Variation längs gatan, detaljeringsgrad och rytm som ger kvaliteter för fotgängare i staden.
- Uppbrutna kvarter med gröna gårdar.
- Halvprivata ”smitvägar” genom gårdarna där det är möjligt.
- Vertikalitet som ger en upplevelse av korta fasader.
- Hög arkitektonisk kvalitet och medveten, i huvudsak ljus, färgsättning.
- Variation i höjd, i huvudsak 4-7 våningar.
- Trä som fasadmaterial förordas generellt i planområdet för att förstärka det historiska arvet i området.
- Bostadsentréer mot gata för aktivitet och variation.
- Beakta riksintresset längs Västra gatan vad gäller bebyggelsemönster, skala, material (trä och puts) och färgsättning (ljus).
- Västra gatans småskaliga bebyggelse med låga trähus på långsmala tomter längs långgatsplanens organiska form ska bibehållas eller återskapas.
- Aktiva bottenvåningar med lokaler som har entréer mot Strandgatan, Västra gatan och Västra tullen.
- Vid bullerutsatta gator ska byggnader utformas så att en ljuddämpad gård skapas. Minst hälften av bostadsrummen ska vändas mot gården.

GATOR OCH TORG

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

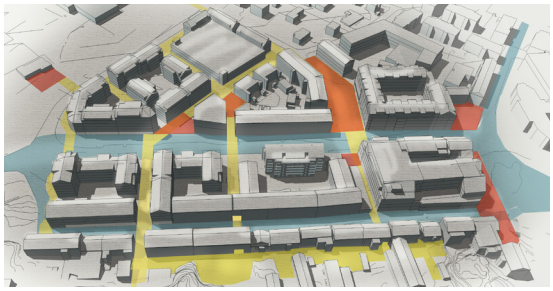
Strandgatan har de senaste åren byggts om till en stadsmässig gata. Behovet av framkomlighet för bilar och bussar har avvägts mot en god upplevelse av stadskärnan för fotgängare och cyklister. Det är viktigt med trygga passager för gång- och cykeltrafikanter.

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

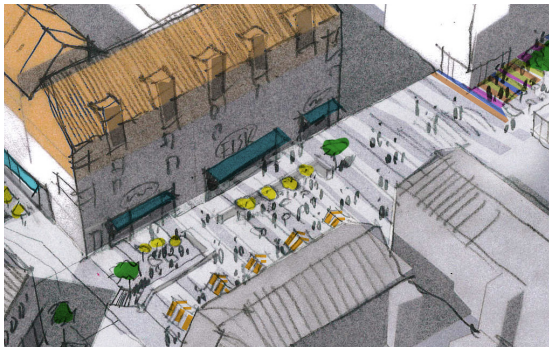
Kommunen arbetar vidare med att studera utformningen av gator och torg för säkerställa att respektive stadsrums unika karaktär ska tillvaratagas och framhävas. Sammantaget bildar de upplevelsen av helheten i Gamla Staden.

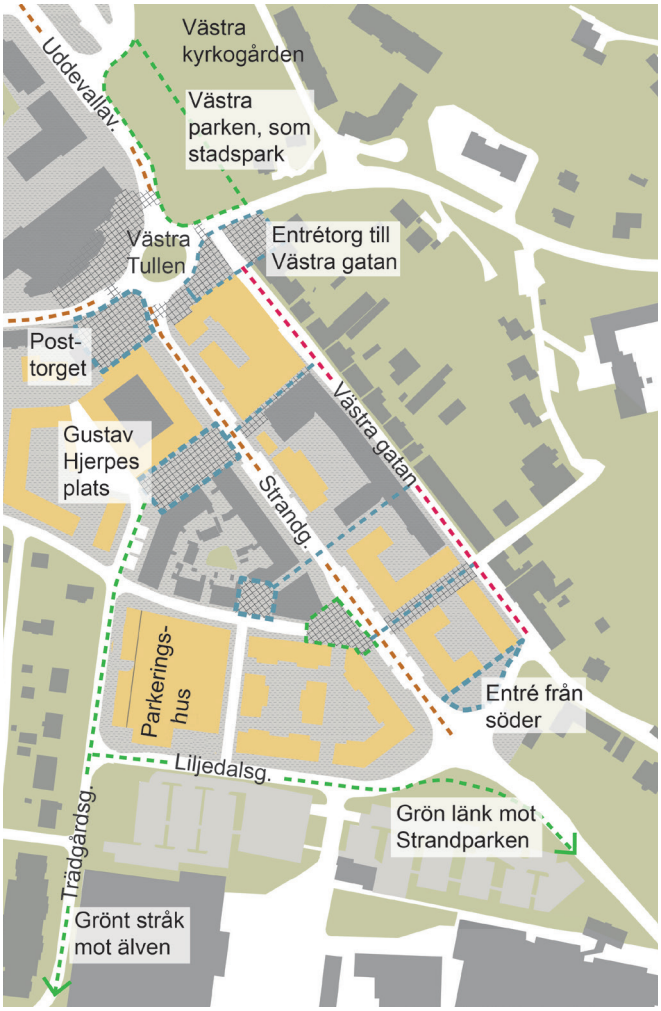


Västra Tullens entrétorg till Västra Gatan



Stråk och platsbildningar i Liljedal





Modern handelsgata, huvudcykelstråk

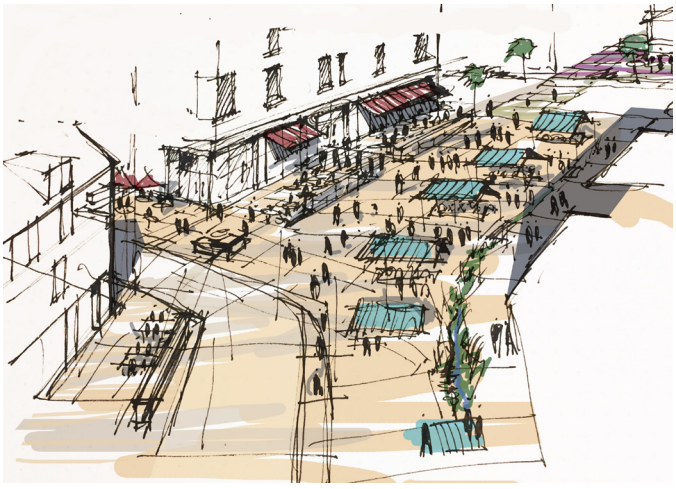
Handelsgata i kulturmiljö

Tvärstråk

Torg, platser

Grönt stråk

Park, grön plats



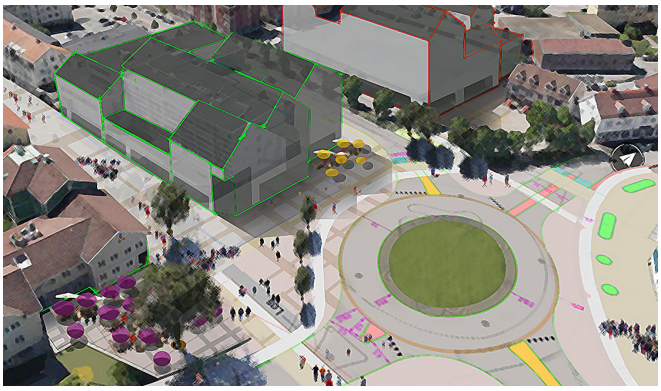
Stadsliv med uteserveringar och torghandel på Gustaf Hjerpes Torg

Västra Tullen som mittpunkt

Västra Tullen är utpekad som stadskärnans mittpunkt och mötesplats. Här sker mötet mellan *Nya-* och *Gamla Staden*. Där Västra Parken avslutas och där Uddevallavägen övergår i Strandgatan utgör Posttorget tillsammans med Västra Gatans-entrétorg den sammanhängande urbana yta som markerar början på *Gamla Staden.* Området bör dessutom ges höga ambitioner vad gäller gestaltning då detta är en viktigt offentlig plats i staden där byggnaderna i Liljedal blir en identitetsskapande siluett för den Gamla Staden. För att Västra Tullen ska kunna bli denna mittpunkt måste också handel och verksamheter ges goda förutsättningar att utvecklas. Viktiga solplatser ska därför också säkerställas med anpassade takfotshöjder. Cirkulationsplatsen minskas till förmån för nya mer stadsmässiga ytor runt själva trafiken som således kan bli attraktiva mötesplatser vid Stadshuset, Västra parken, Västra gatan, Posttorget och byggnaderna i norra Klocktornet.
Västra parken bör vidareutvecklas med blomsterprakt, lek, rekreation och evenemang för att stärka detta som en given behaglig grön promenad- och vistelseyta för stadens inånare och besökare. Västra Tullen och Västra Parken är varandras komplement och utgör tillsammans den enhet som kan stadfästa detta till stadskärnans givna mittpunkt och mötesplats.



Förslag på utformning av Västra tullen



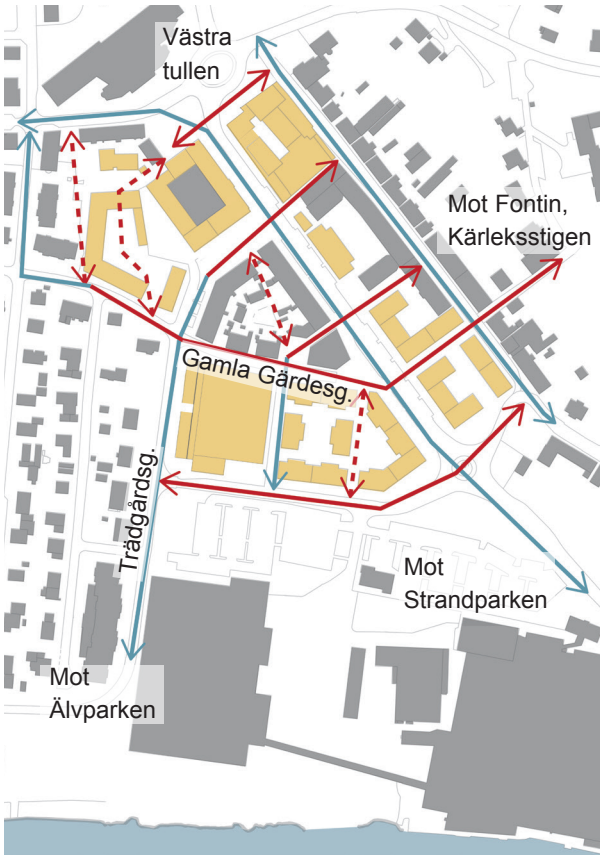
Attraktiva ytor skapas runt den nya, mindre cirkulationsplatsen



Idéskiss över Västra Tullen; stadskärnans mittpunkt och mötet mellan Nya- och Gamla Staden.

Rörelsemönster/stråk

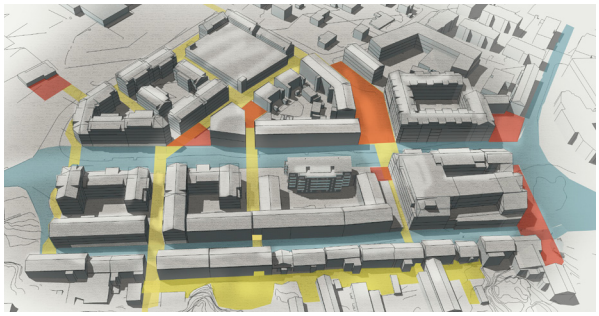
Flytten av resecentrum och förtätning av Liljedal med ny bebyggelse ger nya rörelsemönster i stadskärnan och breddar staden i öst-västlig riktning. Särskilt stor skillnad gör stråket från Gamla Gärdesgatan, tvärs genom nuvarande Klocktornet, uppför trappan mot Fontinberget och Kärleksstigen.
Stråket i Trädgårdsgatans förlängning kan förstärkas genom att området vid älven vidareutvecklas för besöksnäring, verksamheter samt Älvparken. Den kvartersstruktur som nu etableras i Liljedal erbjuder nya möjligheter att ”myllra” runt och upptäcka stadsdelens olika urbana rum och erbjudanden. Beroende på årstid, tid på dygnet och väderlek kommer upplevelsen av denna promenad att variera. Genom att t.ex använda tvärstråken, snedda över gårdarnas smitvägar eller smita genom bakgårdarnas passager kan man plötsligt finna det unika i en solig caféterrass, en bänk i läplats eller en tillfällig torghandel.



Nya / förstärkta stråk

Viktiga stråk

Halvprivata ”smitvägar”



Huvudstråk, tvärstråk och platsbildningar i Liljedal



Tvärpassage i Liljedal



Victorapassagen i Göteborg



Huspassage i Liljedal



Tvärpassage i Liljedal



Ett grönt vattenstråk utefter Trädgårdsgatan skapas för att skapa en starkare koppling till Nordre älv och samtidigt stärka områdets dagvattenhantering.

Gestaltningsprinciper gator och torg

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

HANDEL OCH VERKSAMHETER

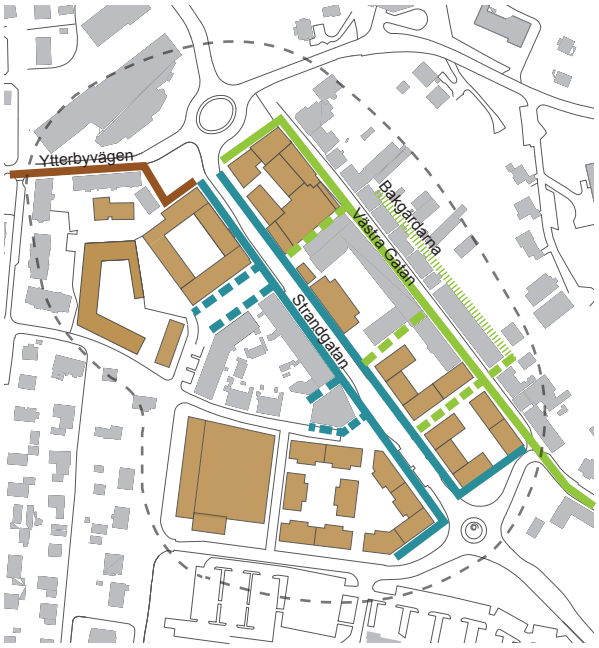
Kungälv håller på att utvecklas till en tät stad med flera olika handelsplatser och stråk. I och runt Liljedal karaktäriseras den Gamla Stadens handel och verksamheter av att de är belägna i en äldre stadskärna med en identitet som präglas av det historiska arvet och att man som besökare rör sig i unika utomhusmiljöer, som höjer totalupplevelsen av besöket till mer än bara shopping.
En växande dagbefolkning genom kontor och andra arbetsplatser samt ökad befolkningstäthet skapar förutsättningar för mångfald inom handeln och andra versamheter. Upplevelser och flanerande står i fokus.
Husens bottenvåningar inom planområdet är aktiva och bidrar till att ge staden liv och trygghet genom handel, service, verksamheter, restauranger och caféer. Särskilt längs Västra gatan, Strandgatan, Ytterbyvägen och vid Västra Tullen.
Liljedal ska bli en livskraftig centrumkärna, som bygger vidare på småstadens kvaliteter.
Verksamheter ska lokaliseras så att man skapar sammanhängande strukturer och intressanta stråk. Västra gatan bidrar till en känsla av autenticitet, mysighet och det pittoreska genom sin kulturhistoriska identitet.
Entréerna vid Västra tullen och rondellen ”Krukan” bör utformas så att de lockar besökare in till handelsstråken.
Gustaf Hjerpes Torg och Västra Tullens platsbildningar är utmärka ytor för temporära händelser så som torghandel, loppmarknad, foodtrucks och utställningar.







Handel både under tak och under bar himmel.
En upplevelse mer än bara shopping



Huvudsakliga handelsstråk att utveckla längs Västra Gatan, Strandgatan och Ytterbyvägen.

Anslutande stråk med stor potential för verksamheter och handel.

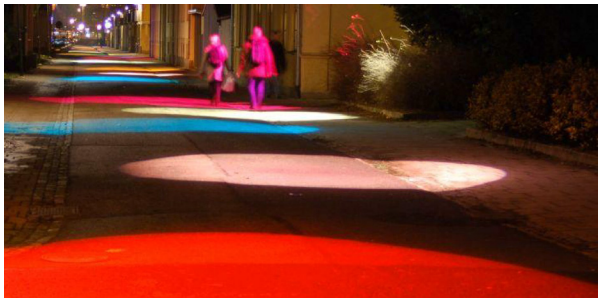
På bakgårdarna, parallellt med Västra Gatan, finns potential att skapa ett småskaligt kulturstråk.







Kvalitéer att värna och utveckla i dagens miljö



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

BOSTÄDER

En förtätning och omvandling av Liljedal innebär ett tillskott av många nya bostäder i ett centralt läge. Dessa bostäder kommer att sätta sin tydliga prägel på området.
Boendet i Liljedal är mycket 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 restauranter samt både lokal- och regional kollektivtrafik är viktiga aspekter på kvalitéer i boendet. Dessutom finns Oasen badhus och kulturhuset Mimers på kort promenadavstånd.

Förtätningen av Liljedal innebär att en tätare och mer samlad bebyggelse nu etableras utan egen större grönyta. Här är det viktigt att påpeka att Liljedal i själva verket är omgivet av grönområden med Älven och Älvparken, Västra Parken, Bäckparken, Strandparken och hela Fontinbergets friluftsområde (inklusive fritidsanläggningen Kotten) i sin direkta närhet.

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

Bostäderna bör få olika upplåtelseformer, storlekar och prisklasser så att så att alla erbjuds möjligheten att bosätta sig här.

Mötesplatser och socialt liv

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

Stråk för cykel och trygga gångvägar gör det enkelt, tryggt och smidigt att röra sig i stadens rum. En stadsmiljö som inbjuder till användning under dygnets alla timmar skapar en dynamik som i sin tur ger förutsättningar för ett gott boende,



Möjliga bostäder i Rhodin 19 och Klocktornet 1,34 och 37 mfl



Bostäder i Klocktornet 36



Bostäder i Gärdet 1:3 ,Östra



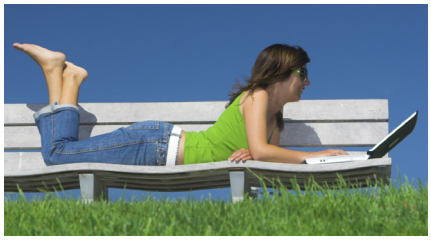
Bostäder i Gärdet 1:3, Östra

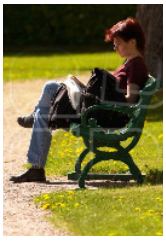


Enkelsidiga bostäder Gärdet 1:3, Västra

GRÖNSTRUKTUR

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

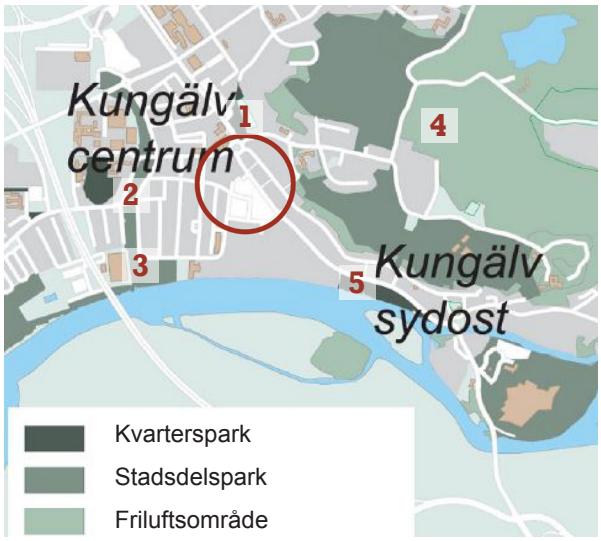




Stadsdelsparker (större grönområden) bör kunna nås inom 500-800 meter från bostaden, enligt kommunens Grönplan från 2006. Kvartersparker (mindre områden) bör kunna nås inom 300 meter från bostaden. Grönplanen beskriver också begreppet ”finpark” med blomsterprakt, folkliv och engagemang, centralt i staden.
För Liljedal fungerar Fontins friluftsområde både som stadsdelspark och friluftsområde, inom några hundra meter från området. Västra parken är närmaste kvarterspark och bör vidareutvecklas som park och rekreationsområde i stadskärnans mittpunkt. Älvparken och Strandparken längs älven, samt Bäckparken utgör rekreationsområden med vattenkontakt inom 500 meter från Liljedal.
Planteringar och träd på gator och torg kompletterar stadskärnans grönstruktur. Äldre, stora träd ger särskild karaktär åt en plats. Om möjligt bör stora träd därför bevaras. Träd och växter bör väljas utifrån att de tål stadsmiljö, gestaltningsaspekter och för att stärka den biologiska mångfalden.
Gröna Microparker kan skapas på väl valda platser som ett välkommet och oväntat tillskott i stadsbilden med möjlighet till dagvattenfördröjning. Förslag på en sådan plats för en micropark är nya rumsbildningen mellan befintliga Liljedalskvarteret och Gärdet 1:3 vid Strandgatan.



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



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

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



Grön fasad. Foto: Norconsult.

Principer grönstruktur

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

DAGVATTEN

En väl genomtänkt dagvattenhantering är viktig för den fortsatta utvecklingen och förtätningen av Liljedal då detta säkerställer att stadsdelen även i fortsättningen blir välfungerande vid såväl stora- som små nederbördsmängder. Det innebär att identifiera och definiera marklutningar, instängda områden, in- och utlopp, vilka områden som kan behöva extra skydd samt vilka områden som kan anpassas och nyttjas för rening och fördröjning av dagvatten genom att t.ex peka ut viktiga grönstråk i området. De krav som kommunens dagvattenpolicy ställer på rening och fördröjning kan lättare uppnås med en fungerande helhetslösning i området.
Ökad eller sparad grönska som bidrar till bättre dagvattenhantering/rening ska eftersträvas i Liljedal. Det innebär gröna inslag i såväl den offentliga stadsmiljön som på kvartersgårdarna och möjligtvis även på de enskilda byggnaderna. I kommunens dagvattenpolicy framgår att; ”fördröjning av dagvatten i första hand sker inom fastighet/kvartersmark vid nyexploatering och ombyggnad i befintliga områden”.





Vattenstråket vid Trädgårdsg.



Öppen dagvattenlösning i Oslo

Öppna dagvattenlösningar

I Liljedal är öppna vattenträdgårdar/regnbäddar (sk. raingardens) fördelaktiga ur flera aspekter; Primära skälet är dess fördröjande effekter som avlastar befintligt ledningssystem. Dessutom fungerar de som renare av det dagvatten som sedemera släpps ut i Nordre Älv. Öppna, vackert utformade, dagvattenlösningar blir dessutom ett grönt, rogivande inslag i stadsmiljön med en behaglig påverkan på helheten. För Liljedal kan dessa ytor läggas i stråk och platser som ligger på väg ner till Älven.
Förslag på sådana platser är rondellmitt i Västra Tullen, Micropark vid Strandgatan, Grönyta söder om Krukan samt stråket från Gustaf Hjerpes Torg och utefter Trädgårdsgatan och vidare ner till Nordre Älv. Ur ett barnperspektiv kan ett sådant vattenstråk öppna möjligheten att få följa vattnets väg från staden och ner till Nordre Älv. Ett lekfullt och pedagogiskt inslag i upplevelsen av Liljedal. Utöver dessa grönytor kan kan även gångytor, busshållplatser, parkeringar och lekplatser m.m. anpassas för att omhänderta och fördröja dagvatten.

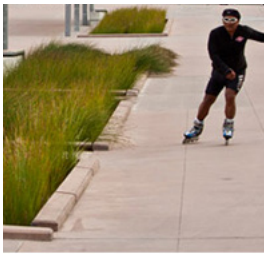




Raingardens i trafikplatser







Möjliga öppna dagvattenlösningar i Liljedal

TRAFIK OCH PARKERING

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

- Prioritera kollektivtrafiken och ge ett så bra kollektivtrafikerbjudande att detta framstår som ett bättre alternativ än den egna bilen
- Planera, placera och utforma parkeringarna så att man undviker så kallad söktrafik genom stadskärnan
- Utforma de större gatorna mer stadsmässigt så att fotgängare och cyklister prioriteras i gaturummet
- Uppmuntra till exempel samnyttjande av fordon och bilpool i nya kvarter

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

En parkeringsutredning har tagits fram för att redovisa alternativ för hur parkering kan lösas i Liljedal (Trivector, 2015). En större parkeringsanläggning föreslås i sydvästra planprogramsområdet, västra Gärdet, för att ta hand om befintligt och del av tillkommande parkeringsbehov inom området. Fler än tre våningar plus takparkering i denna anläggning bedöms inte lämpligt. Det är önskvärt att en eller flera sidor av parkeringshuset kringbyggs med enkelsidiga lägenheter eller lokaler/kontor för en mer levande stadsmiljö, t.ex. längs Trädgårdsgatan och Liljedalsgatan.
För att minska söktrafik ytterligare kan området förses med ett parkeringsinformationssystem som upplyser bilister om var de kan hitta parkeringar och dess tillgänglighet.



Enkelsidiga bostäder flankerar p-anläggning ut mot Trädgårdsgatan och Liljedalsgatan Ett av trapphusen till p-anläggningen kan med fördel förläggas vid kvarterets nordöstra hörn på Gamla Gärdesgatan som är centralt placerad punkt i Liljedal.

Principer trafik och parkering

- En målsättning bör vara att fordonstrafiken genom och i stadskärnan inte ska öka i förhållande till planprogrammets omfattning och innehåll. Parkering för bostäder ska i första hand ordnas i garage i minst ett plan på kvartersmark under respektive fastighet.
- I andra hand kan parkering anordnas i en eller flera parkeringsanläggningar, t.ex. på västra Gärdet.
- Parkeringsbehov som föreslås lösas utanför den egna fastigheten ska finansieras genom parkeringsfriköp i första hand och parkeringsavgifter i andra hand.
- Utrymme för varutransporter och annan lastning och lossning ska utformas med omsorg, så att det inte uppstår bakgator och otrygga platser längs viktiga stråk och vid mötesplatser.
- I samband med flytten av bussterminalen ska attraktiva hållplatser iordningsställas.
- Fler fotgängarvänliga stråk genom området ska skapas. Särskilt i öst-västlig riktning.
- Planering för programområdet ska utgå från den fastställda Parkeringsnormen för centrala Kungälv antagen 2016.
- Samutnyttjande av parkeringar ska vara utgångspunkten för samtliga fastighetsägare och intressenter inom programområdet. Med en hög grad av samutnyttjande kan antalet parkeringsplatser optimeras och hållas nere och en hög tillgänglighet av parkeringsplatser nära handelsstråken uppnås.

UR BARNENS PERSPEKTIV

Barn och ungas perspektiv ska särskilt beaktas när gator och torg nu byggs om i Liljedal. När vare sig större grönytor eller offentliga leplatser finns i själva planområdet är det viktigt att staden utvecklar dessa i närliggande områden som t.ex rekreation och lek vid Nordre Älv eller i parkerna. I Västra Parken finns stor potential för en större offentlig lekplats som kan locka både barn och barnfamiljer till denna del av staden. Viktigt blir även att utgå ifrån barnperspektivet vid bostadsgårdarnas utformning och använda dess potential för att anlägga gräsmattor och mindre lekytor.



Exempel på lekplats i stadsmiljö. Foto Anders Pettersson



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

KRETSLOPP I LILJEDAL

En miljöplats med kretsloppshantering inrättas i kvarteret Gärdet 1:3 Västra. Platsen ligger i fint söderläge utefter Liljedalsgatan. Genom att ge återvinningen en egen plats i solen påtalas därmed vikten av denna handling i en hållbart samhälle.
Denna zon för avlastning är indragen från gatan och fungerar samtidigt som vändplats för att minimera onödiga trafikrörelser längre in på Liljedalsgatan och Trädgårdsgatan.
Vid platsen återfinns även infart till kvarterets garage vars fasad ger miljöplatsen en fin inramning. Denna fasad kan med fördel utformas som en grön vägg.
Förslagsvis är kärlen nedsänkta i marken vilket innebär en ökad trivsel och trygghet på denna ljusa och exponerade plats. Risken för oönskad nedskräpning minskas då dessa fullt tillgängliga kärl inte bildar en ”vägg” mot gatan utan är fullt synliga från alla håll.
Platsen ska vara välbelyst under dygnets alla timmar för ökad trygghet, trivsel och orienterbarhet.





Miljöplats vid Liljedalsgatan

Generellt avfallshantering

En väl planerad avfallshantering i Liljedal gör det lättare att undvika utrymmes- och tidskrävande vändzoner eller att renhållningsfordonet inte ska behöva blockera trafiken när det stannar för tömning. För att detta ska uppnås gäller rundkörning (d.v.s. inga återvändsgator) samt välavvägda ytor/fickor för uppställningsplats/lastzon med godkända avstånd från bostadsentré till avfallsutrymme. Detta ska i sin tur ska vara placerat i omedelbar anslutning till renhållningsbilens tilltänkta uppställningsplats/lastzon. God planering krävs för att säkerställa väl fungerande lastzoner på Västra Gatan och Strandgatan.





Nedsänkta kärl på Miljöplats vid Liljedalsgatan

KONSEKVENSER

Bostadsförsörjning

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

Sammanhängande stadskärna

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

Kulturmiljö, identitet och karaktär

En förtätning och omvandling av Liljedal kan påverka riksintressenas värden. Om utformningen följer programmets gestaltningsprinciper blir den negativa påverkan begränsad.
Delar av riksintressets värden kan återskapas eller förstärkas i samband med ny bebyggelse, då delar av den befintliga bebyggelsen bryter mot värdena. Främst handlar det om att förstärka upplevelsen av smala tomtindelningar och öka fasadernas detaljeringsgrad och vertikalitet, samt ge entrépunkterna vid Västra Tullen och Krukan en öppnare och mer välkomnande gestaltning. Genom att fylla ut obefolkade platser och ersätta vissa hus med ny bebyggelse får stadskärnan ett nytt och samtida innehåll – ett ansiktslyft om man så vill.
Bebyggelsen och fasaderna ska förstärka områdets identitet samt ge förutsättningar för ett nytt innehåll och ett liv mellan husen. Folklivet och det utbud som det genererar kan bidra till att Västra gatan får ett uppsving som besöksmål.

Boendemiljö

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

Barn och unga

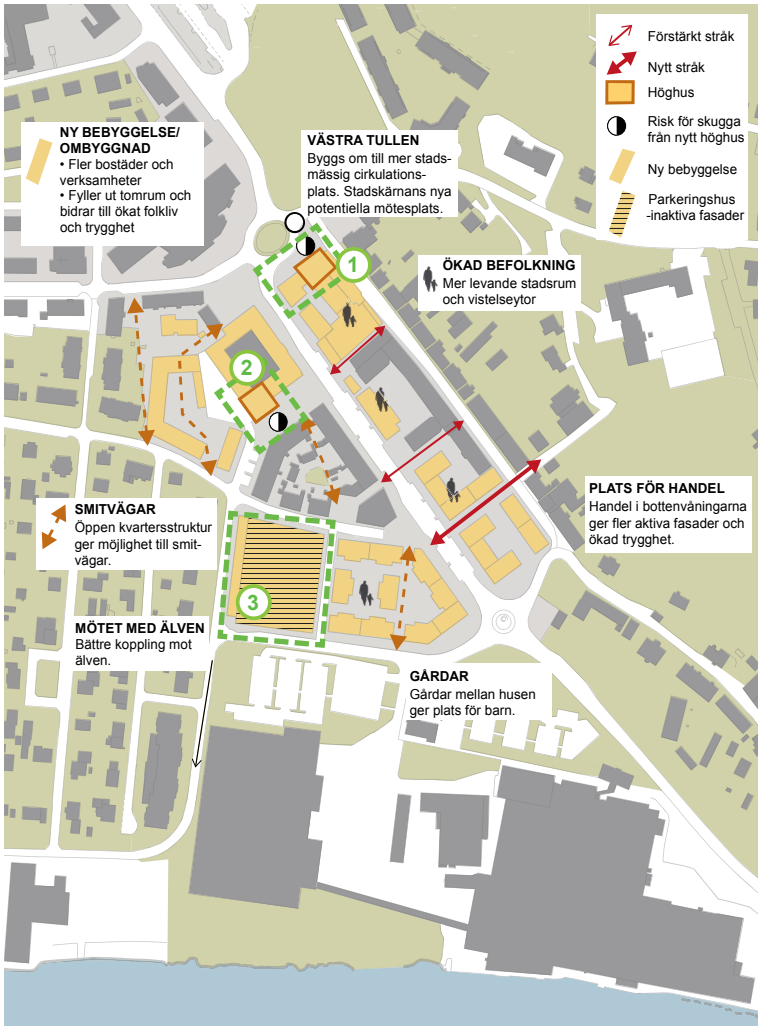
Med fler bostäder i området tillkommer fler barn och unga. Deras behov av lekutrymmen och ”hängplatser” tillgodoses till viss del på gårdarna och genom programmets gestaltningsprinciper för gator och torg. Kopplingar till närströvområden och älven är viktiga.
Växande invånarantal i centrala Kungälv ger ett behov av fler förskoleplatser. Inom Liljedal avsätts ingen yta för förskola, varför behovet av ny förskola behöver tillgodoses i annat område i centrala Kungälv, t.ex. vid Övre Fontinskolan.
De centralt belägna grundskolorna (f-6) har idag maximalt eller nära maximalt antal elever. Ökat invånarantal i centrum medför därför också ökat behov av en ny skolenhet i Kungälvs tätort.



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 gestaltningsprinciper 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.
Ny bebyggelse kan ge ny skugga på vissa platser, vilket är negativt för vistelsekvaliteten. Därför måste detta studeras noggrant.

Gamla Staden är platsen där man både bor och arbetar eller stämmer träff med vänner och njuter av natur, kultur, handel, restauranger och kaféer i unika miljöer. 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 en blomstrande handel. Tillsammans med platsbildningar och parker bildar detta den stadsväv som kommer att utgöra grunden för den unika upplevelsen av Gamla Staden som i slutändan gör att man väljer att vistas i denna del av staden. Identiteten och sinnebilden av Gamla Staden kan därmed förstärkas! Som Kungälvsbo ska man kunna känna stolthet inför denna gamla del av staden.



Utdrag ur Social konsekvensbeskrivning, Norconsult 2015

*Större genomförda ändringar i **reviderat planprogram 2017** med positiva konsekvenser för det sociala livet i staden.*

1 *Högt hus borttaget vilket kommer att skapa bättre förutsättningar för ett tryggt och attraktivt stadsliv runt Västra Tullen.*

2 *Högt hus borttaget vilket skapar förutsättningar för ett ljusare och tryggare torgmiljö under soliga timmar.*

3 *Sänkt och inflyttad garagagevolym, kransad med bostäder på längre fasadyta innebär en attraktivare och tryggare närmiljö.*

Trafik och parkering

Det finns en risk att trafiken till, från och genom Liljedal ökar när området förtätas med många bostäder och ytor för handel och service. För att minimera mängden fordon i stadskärnan och säkra en god tillgänglighet är det viktigt att prioritera gående och cyklister i gaturummet samt att göra det enkelt att resa kollektivt. Samtidigt måste man komma ihåg att Strandgatan 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 Liljedal kommer i ökad utsträckning än idag att behöva parkera i en gemensam parkeringsanläggning på visst avstånd från bostaden eller målpunkten. Det kan upplevas krångligt att parkera på någon av de högsta våningarna i anläggningen jämfört med att parkera på en öppen yta, som idag. Det kan också upplevas som långa gångavstånd jämfört med dagens situation.

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

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

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

Gemensamma parkeringsanläggningar för programområdet kan åstadkommas vid parkeringsanläggningen på Gärdet, i kvarteret Rhodin och vid eller under nuvarande busstorget. Sammantaget beräknas nettobehovet av parkeringsplatser vid en hög grad av samutnyttjande att uppgå till omkring 900 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 tillsammans med en trafikanalys innan fortsatt arbete med detaljplaner kan fortsätta.

Buller

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

Klimatanpassning

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

Kretsloppsstation

Kretsloppsstationen som idag står på den öppna parkeringen på Gärdet flyttas till Gärdet Västra vid det nya kvarteret med parkeringsanläggningen utefter Liljedalsgatan.

KONSEKVENSER , 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)

Det är mycket hårdgjorda ytor i Liljedal idag vilket innebär att det är mycket vatten som behöver avledas. En övergripande planering av dagvattenhanteringen är viktig för en hållbar helhet för området. Detta innebär att övergripande minska mängden dagvatten samt att använda kloka lösningar för avledandet där öppna dagvattenlösningar är ett bra sätt att både fördröja och rena vattnet som sedan släpps ut i Nordre Älv. Resonemang kring detta avhandlas övergripande i planprogram och hanteras vidare i detaljplanerna.

Naturvård

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

Det kan vara en positiv konsekvens om området får en bättre grönstruktur med gröna tak, fasader etc. samt om man kan ta hand om dagvattnet på ett bättre sätt än idag. Stora, friska träd ska sparas.

Byggande & Boende

(Giftfri miljö, säker strålmiljö, god bebyggd miljö)

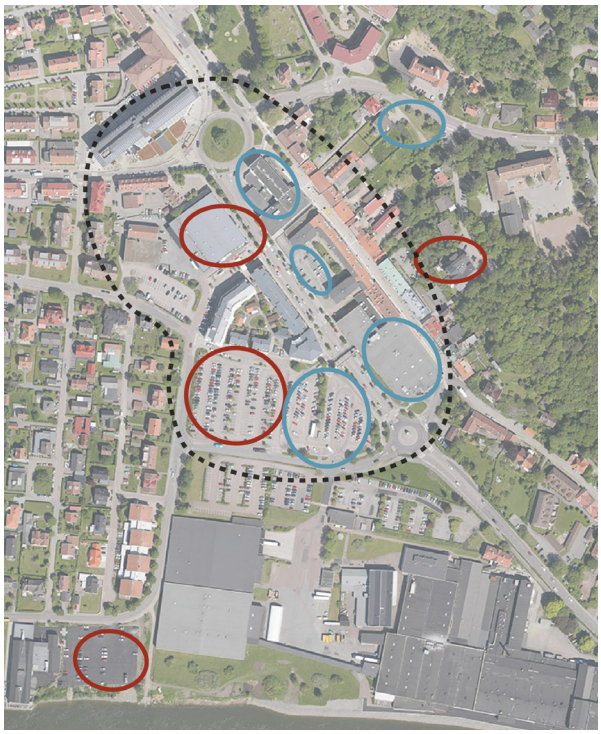
Genomförd bullerutredning inom detaljplanearbetet för Klocktornet 36 visar att det är möjligt att planera för bostäder även i övriga kvarter i Liljedal. En förutsättning är att minst hälften av bostadsrummen vänds mot går och att varje lägenhet får en uteplats på eller mot gård om området ligger vid någon av de större gatorna. Bullersituationen studeras närmare i efterföljande detaljplaner. Val av hållbara byggnadsmaterial är av stor vikt. Eftersträvansvärt med låg energiförbrukning. Fjärrvärme – kan vara en positiv konsekvens att koppla på fjärrvärmenätet. Möjligheten att ordna miljöhus i varje nytt kvarter bör ses över.

FORTSATT ARBETE

Flera detaljplanearbeten pågår för närvarande i och kring Liljedal. Ytterligare detaljplanearbeten kommer att påbörjas inom kort, med anledning av beviljade ansökningar om planbesked och anvisningar om mark.
I samband med pågående och kommande detaljplanearbeten behöver ett antal utredningar tas fram eller fördjupas, bland annat:

- Förutsättningar för vatten och avlopp
- Hantering av dagvatten
- Geotekniska förutsättningar
- Översvämningsrisker
- Buller
- Lokalisering av förskola och skola
- 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, men ibland även som separat projekt inom ramen för kommunens utvecklingsprojekt i centrum.



Pågående planer vid Liljedal

Programområde

Pågående detaljplanearbeten

Ej påbörjade detaljplaner

Processbild

