



KUNGÄLV
KOMMUN

PLANPROGRAM KEXSTADEN

Fabrikerna 4 och Koggen 1, 2 & 3 m.fl.

i Kungälv, Kungälv kommun

VÄLKOMNA TILL
ÖPPET HUS!



KUNGÄLV
KOMMUN





KUNGÄLV
KOMMUN

FRÅGOR OCH DIALOG HÄR OCH I FOAJÉN

Vilka är här idag?

Från kommunen:

Amela Keserovic - projektledare

Hans Nilsson de la Croix – planarkitekt

Josefin Brodén – planarkitekt

Eva Sigurd – planarkitekt

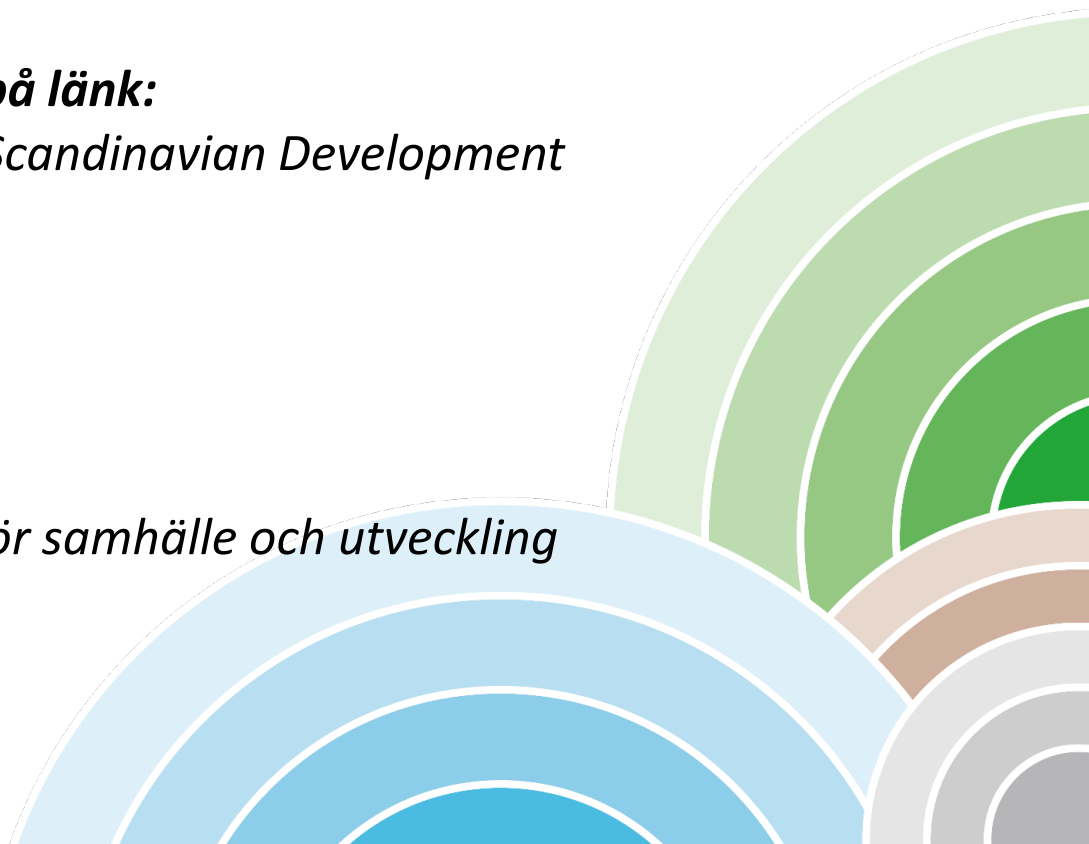
Denis Nähring - exploateringsingenjör

Markägare med på länk:

Hans Olav Bjørk, Scandinavian Development

Erik Bøhler, Orkla

Jonas Andersson, Socialdemokraterna, ordförande i Utskottet för samhälle och utveckling



RESECENTRUM

STADSHUSET

KEXSTADEN

KOGGEN

FARS HATT





Västra gatan 55

Västra gatan 49

Gröna villan

Historia

Kungelfs glasbruk etablerades på platsen på 1870-talet och 1888 startade Göteborgs kexfabrik alldeles intill.

När Strandgatan färdigställdes 1957 skars Västra gatans bebyggelse av från fabriksområdet.

Beslut om att flytta Kexfabrikens produktion till Riga togs 2018.

2021 påbörjades arbetet med planprogrammet.

2022 stängde fabriken.

Markägare

Kexfabriken: Orkla & Scandinavian Development

Koggen: Aspelin Ramm Fastigheter AB



KUNGÄLVS
KOMMUN

Planprogram Kexstaden – vilka är med i arbetet?

Kungälv kommun – ansvarig för planprogram och kommande detaljplan

Markägare: Orkla & Scandinavian Development, Aspelin Ramm Fastigheter AB

Markägarnas arkitekter: Krook & Tjäder, Radar arkitektur

Förutsättningar och utmaningar

Buller

Kulturmiljö

Markföroreningar

Trafikalstring

Översvämning

Skredrisk

Ekonomi



KUNGÄLV
KOMMUN

VISION

K
&T



Kexstaden är stadsdelen där staden möter vattnet. Här finns rum för aktivitet och vardagsliv för boende, besökare, arbetande och andra verksamma. Stadsdelens utformning skapar variationsrika stadsrum som knyter an till platsens historia. I Kexstaden lockas invånarna ner till älven och här skapas en helt ny miljö i Kungälv - staden vid vattnet.

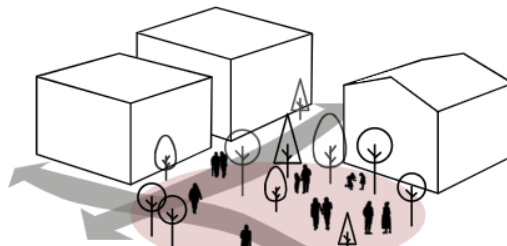


**KUNGÄLV
KOMMUN**

FOKUSOMRÅDEN

LEVANDE OCH KVALITATIVA STADSRUM MED AKTIVA ALLMÄNNA STRÅK OCH PARKMILJÖER

Kexstaden är en plats där många bor men även där verksamheter och mötesplatser skapar liv under dygnets alla tider. Stadsdelens mötesplatser är av olika karaktär och de aktiva stråken binder ihop centrala Kungälvs olika stadsdelar.



ARKITEKTUR MED EN ESTETISK OCH VARITIONSRIK UTFORMNING

Kexstadens siluett blir stadens nya ansikte utåt för de som passerar eller besöker Kungälv. Stadsdelens arkitektur och gestaltning är varierad samtidigt som det finns en sammanhängande röd tråd i dess utformning. Den hållbara, kvalitativa arkitekturen bidrar till att stadsdelen får en egen identitet och skapar attraktiva boenden.



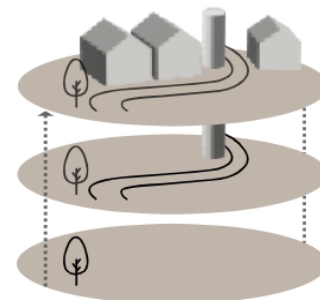
STADENS MÖTE MED VATTNET OCH STADSDELEN

Kexstaden är en integrerad del av staden och ger alla dess invånare möjlighet att känna närhet till vattnet. Mötet med älven sker i ett urbant stråk som utgör en viktig del av stadsdelens karaktär och identitet. Här erbjuds många olika möjligheter att röra sig längs med älven, men även att stanna till och komma ner till vattnet.



STARK IDENTITET MED KOPPLING TILL PLATSENS HISTORIA

Industrin längs Nordre älv har varit en viktig förutsättning för Kungälvs framväxt och utveckling. I Kexstaden utgör platsens industrihistoria en värdebärande grund som bidrar till platsens identitet. På så sätt kan stadens framtida invånare ta del av platsens historia men i ett nytt sammanhang.

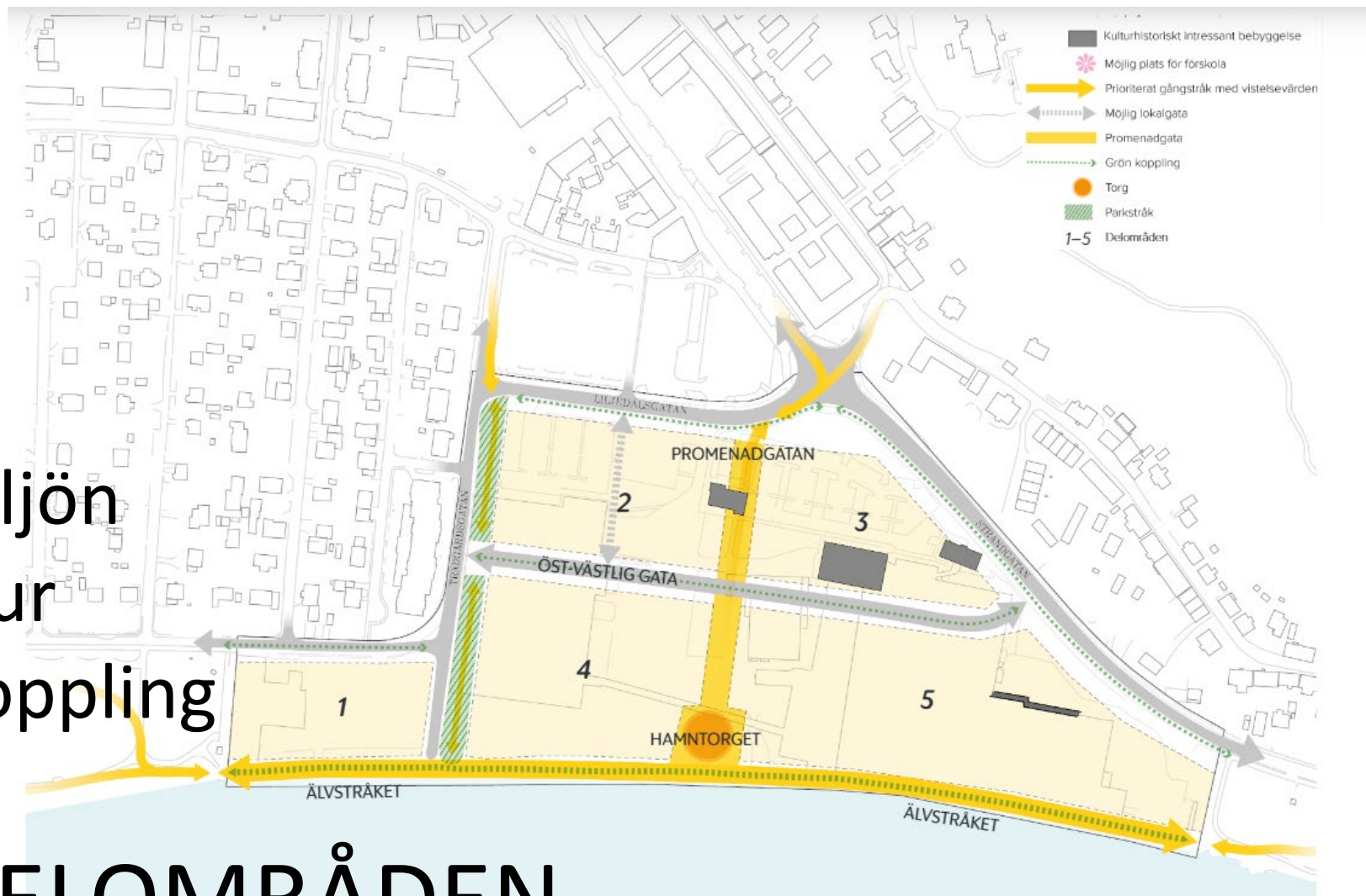




KUNGÄLV
KOMMUN

STRUKTURPLANENS HUVUDPRINCIPER

- Älvstråket
- Promenadgatan
- Hamntorget
- Hänsyn till kulturmiljön
- Befintlig gatustruktur
- Ny östvästlig gatukoppling



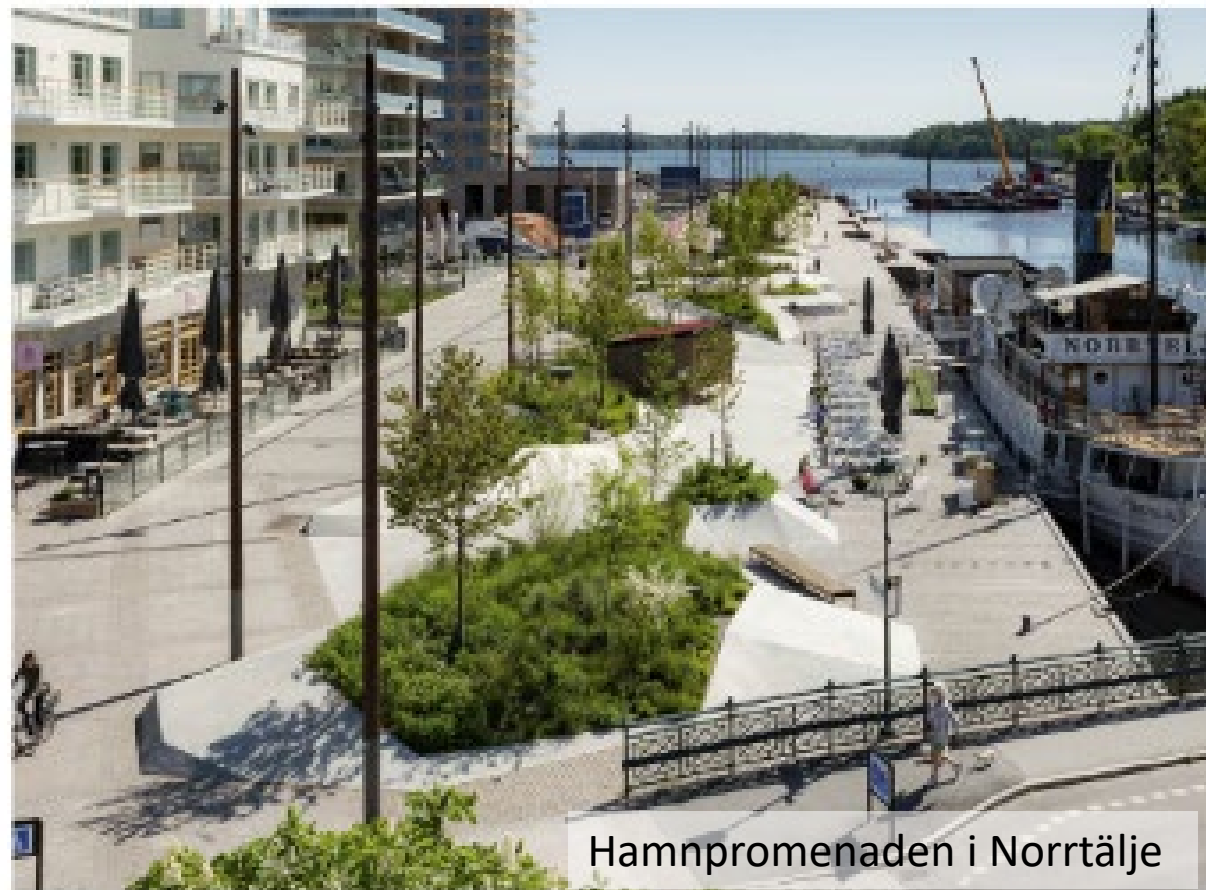
SKAPAR FEM DELOMRÅDEN



KUNGÄLV
KOMMUN

ÄLVSTRÅKET

Utformas för olika aktiviteter, i flera etager för att ge nära vattenkontakt och säkra området mot högt vatten





KUNGÄLV
KOMMUN

PROMENADGATAN OCH HAMNTORGET

Här placeras de flesta verksamhetslokalerna för att bidra till ett livfullt stråk





KUNGÄLVS
KOMMUN

KULTURMILJÖ

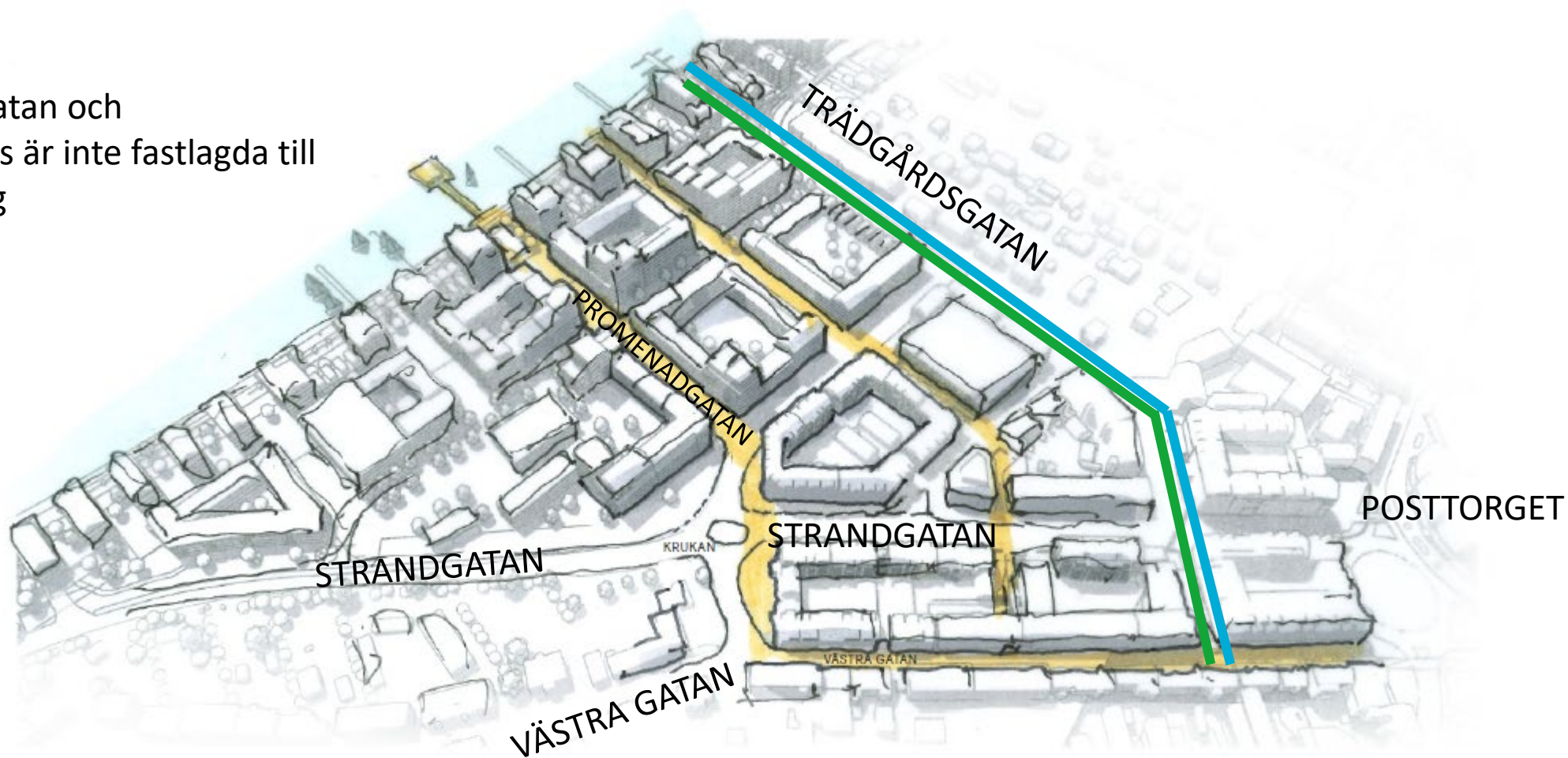




KUNGÄLV
KOMMUN

KOPPLINGAR TILL CENTRUM

Promenadgatan och
Hamntorgets är inte fastlagda till
sin placering





KUNGÄLVS
KOMMUN

GESTALTNINGSPRINCIPER

TRE KARAKTÄRSOMRÅDEN

Modern trädgårdsstad

I väster föreslås en mer uppbruten bebyggelse som knyter an till villaområdet och öppnar upp mot vattnet. Lummigt med förträdgårdar och gavelmotiv mot älven.



Modern
trädgårdsstad



Industriarv och älvnära



Längs Strandgatan

Industriarv och älvnära

En arkitektur som knyter an till områdets industrihistoria och öppnar upp mot älven. Om möjligt bevaras 80-talskontoret, bräckboden och en äldre tegelfasad.

Längs Strandgatan

Bevarande av Gröna villan och en bebyggelse som inspireras av och knyter an till riksintressebebyggelsen längs Västra gatan. Vid Liljedal knyter bebyggelsen an till befintlig och kommande bebyggelse vid Krukan.



Områdesgränserna är inte fastlagda utan kan flyta i varandra.



KUNGÄLV
KOMMUN

GESTALTNINGSPRINCIPER

BYGGNADSHÖJDER

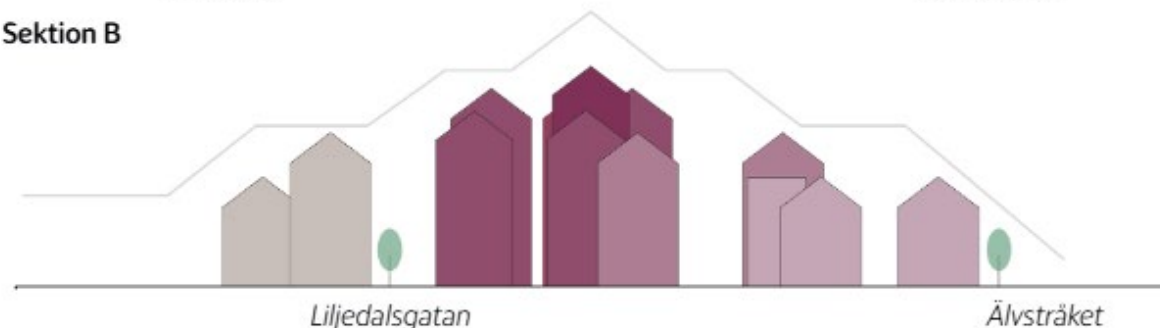
Zon 1

Hänsyn till befintlig låg bebyggelse. Hus i 2-4 våningar med inslag av hus i 4-5 våningar. Längs Strandgatan ska en eventuell femte våning vara en vindsvåning

Sektion A



Sektion B



Zon 2

Stadens ansikte mot älven. Hus i 3-8 våningar. Närmast älven hus i 3-6 våningar med inslag av lägre byggnader och med inslag av hus i 7-8 våningar vid Hamntorget



Zon 3

Bebyggelsen möter upp befintlig och planerad bebyggelse i Liljedal. Hus i upp till 9 våningar markerar områdets entré från norr.

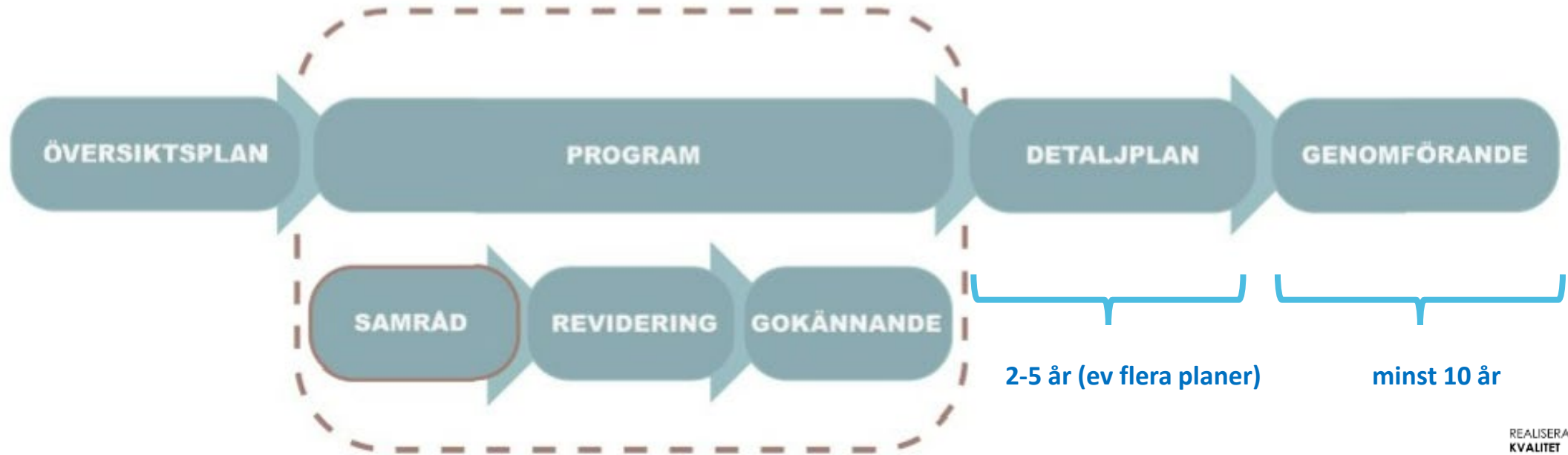
Zon 4

Här föreslås de högsta husen med upp till 13 våningar. Höga byggnader ska formges med extra omsorg då de är extra synliga i stadsbilden.

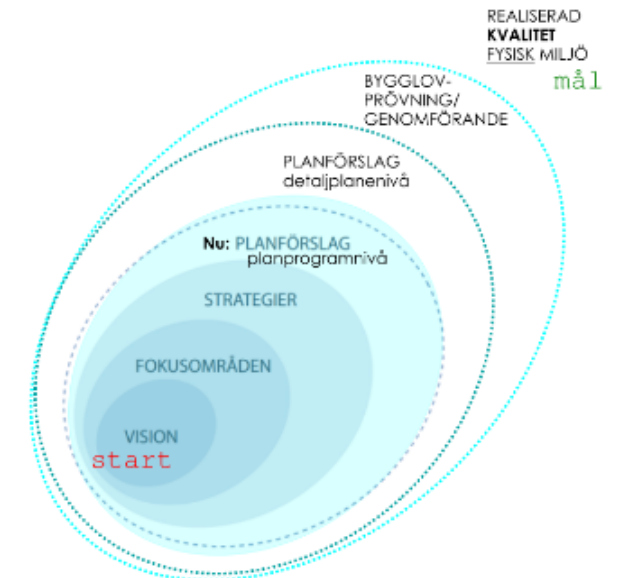


KUNGÄLV
KOMMUN

PLANPROCESSEN



HÄR ÄR VI NU!





KUNGÄLVS
KOMMUN



TYCK TILL !

OBS: Formella synpunkter på förslaget ska ha kommit in till Kungälv kommun senast söndagen den 14 september 2025 via e-post till kommun@kungalv.se . E-postmeddelande ska vara märkt med diarienummer KS2021/1421