

Mötesbok: Utskottet för Samhälle och utveckling (2026-02-04)

Utskottet för Samhälle och utveckling

Datum: 2026-02-04

Plats: Stadshuset plan 2, Bohusrummet

Kommentar:

Dagordning

Kallelse

KallelseUtskottet för Samhälle och utveckling2026-02-04

3

Val av justerare

Tillkommande och utgående ärenden

Information

1/26 Information inför granskning detaljplan för förskola, del av Vena 1:3	6
2/26 Information om remiss - Förslag till ramverk för uppföljning av havsplaner	7
3/26 Information renhållningen	8
4/26 Statusuppdatering parkeringsköp.	9
5/26 Parkering Ytterby	10
6/26 Politisk dialog Kexstaden planprogram	11

Ärenden till kommunstyrelsen

7/26 Remissvar - Övervakningsprogram för havsmiljödirektivet 2027-2032	85
8/26 Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo)	98
9/26 Laddinfrastruktur för elfordon i Kungälv kommun	116
10/26 Förslag till beslut - Antagande av ändring av detaljplan för Marstrand 33:6	130
11/26 Klimatlöften Klimat 2030 åtagande 2026	155

Information från sektorchef

12/26 Information från sektorchef	158
13/26 Ekonomi och avvikelser	159



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Kallelse
2026-02-04

Kallelse

Instans Utskottet för Samhälle och utveckling

Plats Stadshuset plan 2, Bohusrummet

Tid Onsdagen den 4 februari kl 09:00-17:00

Ledamöter Jonas Andersson (S) Ordförande
 Greger Plannthin (SD) Vice ordförande
 Helena Lindgren Karlsson (S)
 Erik Martinsson (-)
 Charlotta Windeman (M)
 Ove Wiktorsson (C)
 Ilona Waern (KD)

Jonas Andersson (S) Carl Gustafsson
Ordförande Sekreterare

KallelseUtskottet för Samhälle och utveckling
2026-02-04**Dagordning**

Förslag till beslut

1 Upprop

2 Val av justerare Utses

3 Tillkommande och utgående ärenden Fastställs

Information4 2026-57 Information inför granskning detaljplan för
förskola, del av Vena 1:3

09:00-09:15

*Ulrica Reuterberg, Hans Nilsson de la Croix*5 2026-48 Information om remiss - Förslag till ramverk för
uppföljning av havsplaner Antecknas

09:15-09:25

Jesper Hassellöv

6 2026-71 Information renhållningen Antecknas

09:25-09:40

Dan Gorga

7 2026-76 Statusuppdatering parkeringsköp Antecknas

09:40-09:45

Marielle Månskär

8 2026-70 Parkering Ytterby Antecknas

*Anni Danielsson, Johan Hellborg, Marielle
Månskär, Kristina Hellström*

09:45-10.15

Paus 10:15-10:25

9 2026-69 Politisk dialog, Kexstaden planprogram Antecknas

10:25-11:05

Ärenden till kommunstyrelsen10 KS2025/2679-2 Remissvar - Övervakningsprogram för
havsmiljödirektivet 2027-2032 Beslut

11:05-11:15

Jesper Hassellöv

KallelseUtskottet för Samhälle och utveckling
2026-02-04

- | | | | |
|----|-----------------|---|-----------|
| 11 | KS2015/1732-166 | Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo)
11:15-12:00
<i>Marielle Månskär</i>

Lunch 12:00-13:00 | Beslut |
| 12 | KS2025/0437-1 | Laddinfrastruktur för elfordon i Kungälv kommun
13:00-13:30
<i>Marielle Månskär</i> | Beslut |
| 13 | KS2025/1435-21 | Förslag till beslut - Antagande av ändring av detaljplan för Marstrand 33:6
13:30-13:40
<i>Josefin Brodén</i> | Beslut |
| 14 | KS2026/0106-1 | Klimatlöften Klimat 2030 åtagande 2026
13:40-13:50
<i>Amalia Setterstig</i>

Information från sektorchef | Beslut |
| 15 | 2026-60 | Information från sektorchef
13:50-14:50
<i>Åsa Berglie</i> | Antecknas |
| 16 | 2026-59 | Ekonomi och avvikelser
14:50-15:05
<i>Christian Solander</i>
- Genomförda investeringspotter | Antecknas |

Denna behandling '1/26 Information inför granskning detaljplan för förskola, del av Vena 1:3' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '2/26 Information om remiss - Förslag till ramverk för uppföljning av havsplaner' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '3/26 Information renhållningen' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '4/26 Statusuppdatering parkeringsköp. ' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '5/26 Parkering Ytterby' har inget tjänsteutlåtande.

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2025-12-10

Sida

34 (49)

§ 377/2025

Godkännande av planprogram för Fabrikerna 4 och Koggen 1 m.fl. "Kexstaden" (Dnr KS2021/1421)

Sammanfattning

Ett planprogram har tagits fram för att utveckla Kexstaden till en ny stadsdel med bostäder, verksamheter och rekreationstråk vid Nordre älv.

Planprogrammet för Kexstaden syftar till att, inför framtagande av detaljplaner för området, ange

den övergripande inriktningen för omvandlingen av området från fabriksområde till en ny, stadsmässig och integrerad del av centrala Kungälv som stärker kopplingen mellan staden och älven.

Området föreslås få en med Kungälvs mått mätt en hög exploatering – dels för att finansiera byggande av högvattenskydd, behövlig infrastruktur och allmän plats, dels för att uppfylla kommunens mål om hållbar samhällsutveckling.

Förvaltningens bedömning är att planprogrammet kan godkännas. Flertalet av de synpunkterna som inkommit under samrådet kommer att behandlas under kommande detaljplanering så som hantering av geotekniska utmaningar, sanering av mark, trafikbelastning och utformning av allmänna platser, kvartersstruktur och byggnader samt gestaltning.

Förvaltningens förslag till beslut är att planprogrammet för Kexstaden i Kungälvs kommun godkänns.

Politisk dialog

Majoriteten anser att vi behöver prata ordentligt nu när alla har sett bilderna över kexstaden. Alla partier sitter inte i utskottet vilket gör det viktigt att lyssna in hur övriga partier ställer sig.

Frågan ställs därför att diskutera knäckfrågorna som finns i planen så att alla har en klar bild om vart vi står i projektet.

Punkter att beakta i det vidare arbetet:

- Infrastrukturen, ytterligare bebyggelse medför fler bilar vilket påverkar trafiksituationen.
- Kungälv äger planmonopolet, kommunen är till för invånarna som bor här och nu.
- Det är viktigt att anpassa byggnationen efter infrastruktur, geoteknik och så vidare.
- Det är viktigt att inte påverka den kulturmiljö och stadsmiljö som finns, med fästningen och västra gatan samt den moderna in mot centrum.
- Att beakta den höga exploateringsgraden
- Viktigt att det inte blir en öde fabrik mitt i Kungälv
- Det är viktigt att det inte blir för tät bebyggelse då området känns instäng, viktigt med utrymme för "siktstråken".
- Det är viktigt att beakta/kolla på alla alternativ för området exempelvis att använda området som ett skyltfönster för Kungälv.
- Vi måste titta på planen utifrån vad som är bäst för Kungälv.
- Att ha med att älven kan användas som transportled, vattenlederna borde ingå i arbetet.

KOMMUNSTYRELSEN

KUNGÄLVS
KOMMUN



Justeras sign

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

2025-12-10

Sida

35 (49)

- Det har även varit mycket trafik till kexfabriken som ligger där idag genom åren.
- Exploateringsgraden har tagits ner från 2800, det krävs en finansiering för området.
- Det är viktigt att arbeta med hamnområdet, som det är i planen är det för litet för en mötesplats. För att vi kvalitet i området bör det bli större.
- Det är viktigt att ta hänsyn till de olika myndigheterna och deras synpunkter.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse Förslag till beslut – Godkännande av planprogram för Fabrikerna 4 och Koggen

Bilaga Planprogram Kexstaden

Bilaga Programsamrådsredogörelse

Bilaga Anteckning Kristdemokraterna – Utskottet för samhälle och utveckling 2025-12-03

Protokollsutdrag – Godkännande av planprogram för Fabrikerna 4 och Koggen 1 m.fl.

”Kexstaden” – Utskottet för samhälle och utveckling

Beslut

1. Den politiska dialogen antecknas till protokollet och utskottet för samhälle och utveckling tar med sig dialogen i det vidare arbetet.

Expedieras till

För kännedom till

KOMMUNSTYRELSEN

**KUNGÄLV
KOMMUN**



Justeras sign

PLANPROGRAM KEXSTADEN

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

i Kungälv, Kungälvs kommun



Kungälv. Kexfabriken och Glasbruket.

Detta planprogram är framtaget av Kungälv's kommun i nära samarbete med fastighetsägarna Orkla, genom Scandinavian Development, och Aspelin Ramm.

Följande kompetenser från Kungälv's kommun har medverkat i planarbetet: Projektledare, planarkitekt, stadsarkitekt, trafikstrateg, trafikingenjör, mark- och exploateringsingenjör, trädgårdsingenjör, VA-ingenjör

INNEHÅLL

INLEDNING	4
MOTIV.....	4
VISION KEXSTADEN	7
PROGRAMMETS LEDORD: STADEN VID VATTNET.....	9
OMRÅDETS ÖVERGRIPANDE PLANERING.....	9
PROGRAMFÖRSLAG	9
TRE KARAKTÄRSOMRÅDEN.....	10
ÖVERGRIPANDE STRUKTUR.....	11
PROGRAMFÖRSLAG	11
STADSDELENS INNEHÅLL OCH FUNKTIONER.....	21
MOBILITET OCH GATUNÄT.....	25
UTFORMNING AV GATURUM OCH STRÅK.....	27
GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR.....	34
TEKNISKA LÖSNINGAR.....	37
STRATEGISKA MEDSKICK	38
KONSEKVENSER	39
STADSLIV OCH STADSBILD.....	39
GRÖNSTRUKTUR, NATURVÄRDEN OCH REKREATION.....	42
MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	44
TEKNISK INFRASTRUKTUR.....	45
GENOMFÖRANDE	46
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	46
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	46
EKONOMISKA FRÅGOR.....	47

TEKNISKA FRÅGOR.....	47
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	50
STYRANDEDOKUMENT.....	50
STADS- OCH LANDSKAPSBILD.....	56
KULTURMILJÖ.....	58
GRÖNSTRUKTUR, NATURVÄRDEN OCH REKREATION.....	61
TRAFIK OCH GATUNÄT.....	63
MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....	65
TEKNIK.....	68
SOCIALAFÖRUTSÄTTNINGAR.....	68
UTREDNINGAR.....	70
REFERENSER.....	71

INLEDNING

MOTIV

VAD ÄR ETT PLANPROGRAM?

Ett planprogram omfattar ofta ett större område och tas fram för att underlätta kommande detaljplanesked. Planprogrammet kan sedan utgöra underlag för en eller flera detaljplaner.

Inom arbetet med ett planprogram kan översiktliga utredningar och visioner tas fram. Viktiga frågor och planeringsförutsättningar utreds i ett större perspektiv.

Programmet ställs ut på samråd för att föra dialog med berörda, sakägare och remissinstanser med flera för att ge möjlighet till insyn och påverkan innan planen får ett alltför konkret innehåll. Kommunens ställningstaganden och beslutsunderlag utökas på så sätt med fler erfarenheter och synpunkter. Till skillnad från detaljplaner är planprogram inte juridiskt bindande. Det finns heller inga lagkrav på innehållet i ett planprogram utan det är upp till kommunen att välja en lämplig nivå på planeringen.

VARFÖR TAS DETTA PROGRAM FRAM?

Kungälv kommun är en av de 10 kommuner i landet som haft högst befolkningstillväxt senaste åren. Kommunen fortsätter att växa och en stor del av befolkningsökningen sker i centrala Kungälv. I kommunens budgetdirektiv (2024) framgår att Kungälv kommun har ambition att vara ett levande lokalsamhälle och att Kungälv ska vara en trivsamt och sammanhållen tätort. I kommunen ska det också finnas en god planering för attraktivt boende i olika former och behov genom hela livet.

Inom Kexfabriksområdet bedrivs idag inte längre någon produktion. Industrins avveckling ger kommunen möjligheten att utveckla centrala Kungälv. Kexstaden med sin storlek och sitt centrala läge i staden innebär en möjlighet för kommunen att bidra till uppfyllandet

av de kommunala bostadsmålen. En omvandling av fabriksområdet innebär även en möjlighet till att tillföra nya kvaliteter till staden, bland annat genom att skapa ett sammanhängande rekreativstråk som knyter samman Älvparken och Strandparken och omvandla en för allmänheten otillgänglig plats till en stadsdel som möter vattnet.

Under år 2020 inkom Orkla, ägarna till Göteborgs Kex, med en ansökan om planbesked för sina fastigheter Fabrikerna 4 och 11 (numera samlade under fastigheten Fabrikerna 4). I samband med detta inkom även Aspelin Ramm, fastighetsägare till Koggen 1 - 3 med en ansökan om planbesked för sina fastigheter. Syftet med exploatörernas ansökan om planbesked var att omvandla området till en ny stadsdel med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service. I november 2020 respektive januari 2021 beslutade Kommunstyrelsen att ge positivt planbesked för de båda ansökningarna och att detaljplanerna skulle föregås av ett planprogram.

Planprogrammet är en möjlighet för kommunen att göra strategiska vägval för områdets markanvändning och belysa avgörande planerings- och genomförandefrågor i ett tidigt skede. Att ta fram ett planprogram är också lämpligt när det finns ett stort allmänt intresse eftersom detta ger allmänheten större möjlighet att ta del av, och tycka till om planeringen.

PROGRAM- OCH PLANPROCESSEN

Planprogrammet ställs ut för samråd vilket är det första steget i programprocessen. Synpunkter som inkommer under samrådet sammanställs i en pro-

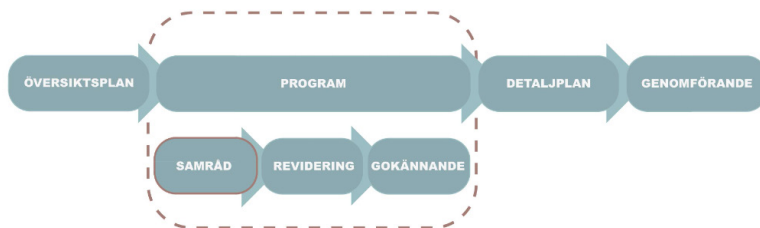
gramsamrådsredogörelse och arbetas in i planprogramsförslaget. Planprogrammet revideras innan det godkänns i kommunfullmäktige.

Efter att planprogrammet godkänts i kommunfullmäktige utgör det en grund för den fortsatta planeringen av området vilket sker genom detaljplanering. I detaljplanen utgör programmet ramverket och detaljerna så som åtgärder för geoteknik, sanering, antal våningar, fasadmateriell, åtgärder för trafik och andra frågor studeras närmare och regleras.

SYFTE

Planprogrammet syftar till att, med den för programområdet framtagna visionen som grund, tydliggöra den övergripande inriktningen för området Kexstaden i omvandlingen till en ny stadsdel. Området ska omvandlas från ett fabriksområde till en stadsmässig och väl integrerad del av centrala Kungälv. Den nya stadsdelen ska innehålla bostäder, verksamheter och service där andelen verksamheter och service ska vara väl anpassat efter såväl stadsdelen som centrala Kungälv som helhet. Inom stadsdelen ska en tät blandad bebyggelse eftersträvas som tar hänsyn till platsens historia, kulturmiljö och till kringliggande bebyggelse. En central del i områdets utveckling är också att stärka stadens kontakt med vattnet. Genom det nya Älvstråket som kopplar samman Älvparken med Strandparken skapas attraktiva mötes- och rekreativplatser vid älven.

Planprogrammet ska ta ett samlat grepp om områdets framtida utveckling och fungerar som ett strategiskt underlag för kommande detaljplanering. Planprogrammet ska formulera huvuddragen för



kommunens mål med området Kexstaden och redovisa principiella riktlinjer och ställningstaganden för den fortsatta planeringen.

I programarbetet utreds hur platsen används idag, vilka problem och möjligheter som finns och vad som behöver göras för att de nya idéerna ska bli verklighet.

BAKGRUND

OMRÅDET

Programområdet är beläget i centrala Kungälv och omfattar hela det tidigare fabriksområdet för Göteborgs Kex samt intilliggande fastigheter direkt väster om fabriksområdet (fastigheterna Koggen 1, 2 och 3). Området avgränsas ungefärligt av Strandgatan, Liljedalsgatan, Trädgårdsgatan, Nordre älv, Älvparken och Strandparken. Fabriksområdet och fastigheterna Koggen 1–3 är i dag privatägda medan kringliggande gatu- och parkområden ägs av kommunen.

Inom fabriksområdet har Göteborgs Kex tidigare bedrivit storskalig bageriverksamhet sedan 1800-talet och området har under lång tid haft stor betydelse för Kungälvs industriella utveckling. Den omfattande anläggningen har inrymt flera fabriksbyggnader samt stora ytor för godshantering och parkering. År 2018 beslutade ägarna till Göteborgs kex att flytta sin produktion utomlands och idag sker inte längre någon kexproduktion i området. Väster om fabriksområdet (Koggen 1 - 3) finns idag en byggnad som bland annat inhyser kontor, restaurang och gym samt en markparkering.

Programarbetet har ett helhetsperspektiv i planeringen vilket gör att vissa frågor berör områden utanför själva fabriksområdet. Avgränsningen av programområdet ska därför inte ses som en skarp avgränsning utifrån exempelvis fastighetsgränser. Då området utgör en viktig del i centrala Kungälv är kopplingarna till närliggande områden viktiga och programarbetet behöver i vissa frågor fånga upp ett större område än det som avgränsas av de aktuella fastigheterna.

Längre fram i planeringsprocessen, när programarbe-



INLEDNING

tet är färdigställt och arbete med detaljplanering kan påbörjas, så kommer områden för detaljplanering avgränsas.

VARFÖR KALLAS OMRÅDET KEXSTADEN?

Under arbetet med planprogrammets vision framkom vikten av en koppling till platsens historia. Ett sätt att låta platsens industrihistoria leva vidare i samband med utveckling av området är genom namn. Arbetsnamnet för området och planprogrammet utarbetades därför till Kexstaden.

HUR HAR VI KOMMIT HIT?

Inför programsamrådet har övergripande utredningsunderlag tagits fram för att ge en inledande bild över områdets förutsättningar. Underlaget har sedan legat till grund för det förslag som presenteras i programhandlingen. Under arbetets gång har kontinuerlig dialog skett mellan förvaltning och politik. I tidigt skede arbetades en vision fram för områdets utveckling fram vilken legat till grund för förslaget. En medborgardialog hölls även i tidigt skede för att hämta in allmänhetens tankar och idéer om framtidens

Kexstaden. Framtagandet av programhandlingen har skett i samarbete med fastighetsägare och exploaterer. Förslaget har studerats övergripande utifrån en teknisk och ekonomisk genomförbarhet.

Medborgardialog

Under våren 2022 hölls en medborgardialog med syfte att i ett tidigt skede få Kungälvns invånares uppfattning om hur de anser att utvecklingen av området bör se ut och vilka kvalitéer som hade uppskattas. Den syftade också till att tidigt i processen nå ut till Kungälvns invånare med information om att arbetet med planprogrammet för Kexstaden påbörjats. Dialogen bestod av en enkätundersökning, dialogmöte och workshops med gymnasieelever.

Sammanfattningsvis var de deltagande överlag positiva. En utveckling av Kexstaden sågs som en möjlighet att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel, samtidigt som det ansågs viktigt att bevara platsens historia.

Generellt såg de deltagande att en utveckling av Kexstaden kan ha stor potential att tillföra positiva kvaliteter till staden. Att tillgängliggöra älven i ett område som tidigare varit stängt för allmänheten och skapa ytor för rekreation och aktiviteter var en av de möjligheter som särskilt lyftes fram. Utvecklingen av Kexstaden sågs också som en möjlighet att göra Kungälv mer levande genom att locka turister och skapa nya mötesplatser. Det förespråkades en blandning av bostäder, restauranger, grönområden och aktivitetsplatser för att främja liv, rörelse och social interaktion. Det uttrycktes också hopp om att skapa en stadsdel med hållbarhet i fokus och att bevara kopplingar till Kexfabrikens historia.

Under medborgardialogen gavs också uttryck för de risker som invånarna såg med utvecklingen av den nya stadsdelen. Fabriksområdet representerar stadens industriella arv och har både en nostalgisk och kulturell betydelse för många kungälvssbor. Under medborgardialogen gavs uttryck för en oro att platsens och en del av Kungälvns identitet ska gå förlorad. Även bebyggelsens omfattning lyftes i medborgardialogen. Det ansågs viktigt att den nya bebyggelsen inte blockerar tillgången till älven och att bebyggel-

sens skala anpassas till kringliggande områden och att området inte överexploateras.

Programsamrådsredogörelse

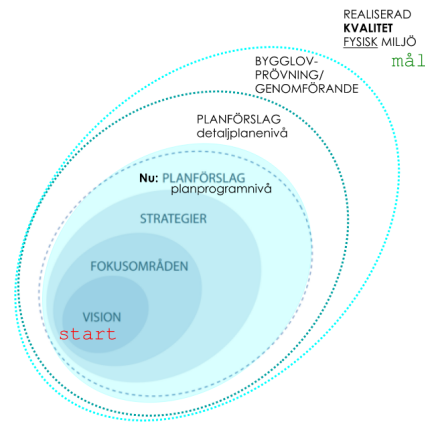
Planprogrammet var utställt på samråd mellan 17 juli 2025 till 14 september 2025 och två öppna hus för allmänheten hölls 25 juni 2025 samt 25 augusti 2025.

Under samrådet inkom cirka 100 synpunkter från myndigheter, regionala och kommunala organ, föreningar och privatpersoner. Synpunkterna ger ett mycket gott underlag för både revidering av planprogrammet och kommande detaljplaner.

De vanligaste synpunkterna som inkom från privatpersoner rörde geoteknik, markföroreningar, trafik, exploateringsgrad och våningsantal, kulturmiljö, gestaltning och översvämning.

Rörande geoteknik, markföroreningar, trafik och översvämning handlade synpunkter överlag om att planområdet inte har tillräckligt med utredningsunderlag och att det krävs mer och mer detaljerade utredningar. I nästa skede, detaljplanenskedet, kommer flera och mer detaljerade utredningar att tas fram rörande många aspekter så som geoteknik och markföroreningar.

Rörande exploateringsgrad och våningsantal, kulturmiljö, gestaltning berörde yttrandena framförallt att exploateringsgraden är hög och det våningsantal som föreslås i vissa delar av planområdet passar inte in i Kungälv eller i kulturmiljön i området. Även här kommer det i detaljplaneskedet tas fram mer detaljerade studier av föreslagen bebyggelse så att den anpassas till kulturmiljön i området och Kungälv som helhet. Det är viktigt att ny bebyggelse hittar rätt i avvägningen mellan hänsyn till det äldre Kungälv samtidigt som ett nytt bebyggelselager adderas för framtidens Kungälv.



VISION KEXSTADEN

ARBETSMODELL

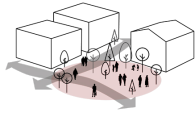
Arbetet med visionen inleddes under hösten 2021 med ett antal workshoppar som genomfördes med kommunens förvaltningar och exploatörer. Visionsarbetet är indelat i en övergripande vision, fokusområden samt strategier. Den övergripande visionen är det mål som utvecklingen av området navigerar mot och strävar efter att uppnå. Visionen konkretiseras i fyra olika fokusområden som fungerar vägledande i arbetet med att uppnå visionen. De är planprogrammets huvudprioriteringar och ska vara drivande för både riktningen och intentionerna i arbetet mot visionen. För respektive fokusområde finns ett antal strategier formulerade för att skapa de kvaliteter och karaktärer som är beskrivna i visionen och fokusområdena. Strategierna är arbetsredskap som legat till grund för framtagandet av planprogrammet och hjälper till att prioritera i den fortsatta planeringen och utvecklingen av planförslaget.

VISION – STADEN VID VATTNET

”Kexstaden är stadsdelen där staden möter vattnet. Här finns rum för aktivitet och vardagsliv för boende, besökare, arbetande och andra verkande. Med en utformning som knyter an till platsens historia skapas variationsrika stadsrum som lockar invånarna ner till vattnet. Den nya stadsdelen kompletterar de befintliga stadsdelarna i Kungälv med en helt ny miljö – staden vid vattnet.”



Flygfoto över Kexfabriken, cirka 1940

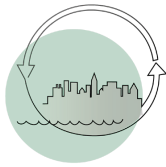


LEVANDE OCH KVALITATIVA STADSRUM MED AKTIVA ALLMÄNA STRÅK OCH PARKMILJÖER

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 Kungälv's olika stadsdelar.

Strategier

- Genom att samla mötesplatser och aktiviteter på utvalda platser och stråk skapas både ett bättre underlag för verksamheter och lugnare kvartersgator.
- Genom att skapa tydliga och gena stråk till viktiga knypunkter gynnas hållbar mobilitet.
- Genom gröna stråk och parker skapas trivsamma boendemiljöer och upplevelserika stadsrum.
- Genom att utforma flexibla allmänna ytor kan en plats användas för flera syften.



ARKITEKTUR MED EN ESTETISK OCH VARIATIONSRIK 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.

Strategier

- Genom att skapa en variation i bebyggelsens höjd uppstår en uttrycksfull siluett av Kungälv's stad.
- Genom att anpassa gestaltning och volymer bildas en mjuk övergång mellan den nya och den gamla staden.
- Genom en medveten strategi för hur stadsdelens byggnader, gator och platser varierar skapas en sammanhängande och balanserad gestaltning.
- Genom en hög ambitionsnivå avseende gestaltning och tekniska lösningar kan en hållbar stadsdel utvecklas.

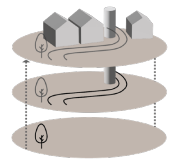


STADENS MÖTE MED VATTNET OCH STADSDELEN

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.

Strategier

- Genom att förbinda Älvparken och Strandparken skapas ett sammanhängande rekreationstråk längs med älven.
- Genom promenadstråkets urbana karaktär utvecklas nya upplevelsevärden och funktioner vid vattnet.
- Genom anpassning till högvatten skapas en stadsdel med bebyggelse som håller över tid.
- Genom att ge mötesplatser flera funktioner kan lösningar mot högvatten samtidigt utforma upplevelsevärden som bjuder ner allmänheten till vattnet.



STARK IDENTITET MED KOPPLING TILL PLATSENS HISTORIA

Industrin längs Nordre älv har varit en viktig förutsättning för Kungälv's 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.

Strategier

- Genom att vända stadens ansikte mot vattnet återfås den historiska relationen Kungälv haft till älven och skapar ny årsring med en ny typ boendemiljö i Kungälv
- Genom att stärka de fysiska och visuella sambanden till Västra gatan ges förutsättningar för att förstå platsens framväxt och tidigare sammanhang. De förstärkta kopplingarna blir en länk mellan gammalt och nytt.
- Genom att strukturer och element från områdets olika tidslager integreras tillsammans med de nya tilläggen skapas en spännande miljö med egen identitet.

PROGRAMFÖRSLAG

Programförslaget utreder en omvandling av fastigheterna Fabrikerna 4 och Koggen 1 - 3 från ett verksamhetsområde till en innehållsrik och karaktärsfull stadsdel med nya bostäder, arbetsplatser, förskolor, parker och torg. Programmet föreslår ett hamntorg, ett allmänt älvstråk och ett parkstråk. Dessutom ska ett nordsydligt promenadstråk skapas som bjuder in kungälvborna ner till älven.

I programförslaget ingår cirka 1 300 – 1 600 bostäder, två förskolor och ett mindre antal centrumverksamheter. 1300 – 1600 bostäder ger maximalt 160 000 bruttoarea (BTA), exklusive ytor för parkering, grönytor och infrastruktur.

Inom området föreslås en blandning av bostäder, arbetsplatser och allmänna platser. Grönområden ingår som en del i bebyggelsestrukturen i form av parker och gröna kopplingar i gaturummet. Centralt i området och längs med älvstråket föreslås en blandning av arbetsplatser, service och bostäder. I övriga delar ligger betoningen på bostäder kompletterat med service i form av förskolor.

PROGRAMMETS LEDORD: STADEN VID VATTNET

Programmets ledord för områdets omvandling är "Staden vid vattnet". Programförslaget ger ramar för en framtida omvandling bland annat genom beskrivning av den arkitektoniska idén och strukturplanen.

Målet är att bygga vidare på befintlig bebyggelsestruktur och infrastruktur, skapa arbetsplatser samt bevara och utveckla grönskan som finns. Det är också viktigt att bevara det kulturhistoriska arvet och utveckla området mot en stadsmiljö med karaktären blandstad.

Med omvandlingen till blandstad behöver även rekreativa allmänna platser, grönska, offentlig service

och förskola säkerställas. Utgångspunkten är att ta tillvara befintliga kvaliteter och tillföra nya. Befintliga kvaliteter såsom närheten till älven, kulturbyggnader som många kungälvbor kan knyta an till, centralt läge i Kungälv centralort, stora uppväxta träd och bra kollektivtrafik ger en bra grund för en blandad stadsmiljö som erbjuder de urbana kvaliteter som både boende och företag efterfrågar.

OMRÅDETS ÖVERGRIPANDE PLANERING

Den övergripande strukturen utgår från sju huvudprinciper: Älvstråket, siktlinjer, Promenadgatan, Hamntorget, öst-västlig koppling, bibehåll befintliga vägar och kulturhistoria. Utifrån dessa huvudprinciper skapas en struktur med fem delområden.

Programmet föreslår att de befintliga parkerna Älvparken och Strandparken knyts ihop genom ett grönt stråk längs med älven, Älvstråket. Älvstråket blir sammanlänkningen som länge saknats för att få staden ner mot vattnet.

I mitten av Älvstråket ligger Hamntorget, en sammanlänkade knutpunkt i området med ytor för verksamheter och mötesplatser.

Från Hamntorget kan man gå in i området via Promenadgatan, en gata med aktiva bottenvåningar som leder upp mot Strandgatan och Västra gatan.

Gatunätet bygger vidare på befintlig gatustruktur men med kompletterande gator och breddning av befintliga för att förbättra för gående och cyklister och skapa ett mer finmaskigt gatunät och kvartersstruktur.

Strandgatan och Västra strandgatan kopplas samman med en ny öst-västlig gata som kopplas till Liljedalsgatan och skapar en ny stomme att bygga upp kvar-

tersstruktur och nya lokalgator kring. Alla gator ska utformas för att skapa trivsamma och trygga gaturum för gångtrafikanter.

Den nya stadsbyggnadsstrukturen ska stärka kopplingen till angränsande områden och tydliggöra området utåt, samtidigt som den knyter an till områdets industriella kulturhistoria.

Den nya bebyggelsen kan i områdets centrala delar nå upp till 13 våningar, men ska i områdets ytterkanter anpassas till omgivande bebyggelses skala och utformning.

Den nya bebyggelsen ska också anpassas och samverka med kulturhistoriskt värdefulla miljöer utanför programområdet.

TRE KARAKTÄRSOMRÅDEN

Förslaget är indelat i tre karaktärsområden med en flytande avgränsningar. Varje område har en egen utformning som utgår från platsens förutsättningar och de övergripande stadsbyggnadsprinciperna för programområdet. Målet är att stärka kopplingarna till angränsande områden och ge området en tydlig identitet gentemot omgivningen.

I väster föreslås en mer uppbruten bebyggelse, en modern trädgårdsstad som knyter an till villaområdet och öppna upp området mot vattnet. Området ska vara lummtigt med förträdgårdar och gavelmotiv mot älven.

Längs Strandgatan föreslås bevarande av Gröna villan och en mer traditionell form av bebyggelse som knyter an till befintlig och kommande bebyggelse i Liljedalsområdet och riksintressebebyggelsen längs Västra gatan.

I mitten av området och längst älven föreslås ett bevarande av Bräckboden, 80-talskontoret, en tegelfasad och en arkitektur som knyter an till områdets industrihistoria samt ett öppen struktur som öppnar upp området mot älven.



Modern
trädgårdsstad



Industriär och älvnära



Längs Strandgatan



PROGRAMFÖRSLAG

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

Den övergripande strukturen är framtagen för att ge ett ramverk och förhållningssätt till hur Kexstaden ska utvecklas. Den bygger på sju huvudprinciper med utgångspunkt från planprogrammets vision. Huvudprinciperna omfattar:

- Älvstråket – ett rekreativstråk längs älven som binder samman Älvparken och Strandparken och skapar ett sammanhängande stråk ända från Kongahälla center till fästningen och utformas för att skydda området mot stigande vatten och översvämning
- Siktlinjer – tydliga siktlinjer från omgivande stadsdelar ned mot älven är viktiga för att stärka kopplingen och uppnå visionen med en stad som möter vattnet
- Promenadgatan - centrums promenadvänlighet fortsätter ned mot vattnet längs en gata med aktiva bottenvåningar som ger ett levande stadsrum
- Hamntorget – ett samlande torg vid älvkanten där områdets industrihistoria återupplivas genom ett synliggörande av den gamla industrihamnen
- Öst-västlig gata – en tvärkoppling genom området som avlastar Liljedalsgatan
- Strandgatan, Trädgårdsgatan, Liljedalsgatan och Västra Strandgatan – gatorna bibehålls i sina lägen men breddas för att möjliggöra högre trafiksäkerhet och framkomlighet. Trädgårdsgatans befintliga gröna ytor utvecklas till ett parkstråk
- Kulturhistoria – bevarande av "Gröna villan" och om möjligt även ett bevarande av "80-talskonto-

ret", "Bräckboden" och delar av tegelarkitekturen från 1950-talet samt närheten till Västra gatan

Huvudprinciperna innebär att området blir indelat i fem delområden som i sin tur kommer att delas in i mindre områden när området studeras närmare i detaljplansfasen. Promenadgatans och den öst-västliga gatans placeringar är inte fastlåsta. Beroende på vad mer detaljerade undersökningar och förutsättningar visar på i kommande detaljplaneskede kan dessas läge komma att justeras.

Den övergripande strukturplanen är bara en del av helheten för hur stadsdelen ska utvecklas. Till strukturturkartan hör temakartor som tydliggör ytterligare riktlinjer för stadsdelen, till exempel om mobilitet, grönsstruktur, bebyggelsens skala och bebyggelsens struktur inom respektive delområde.

BEBYGGELSE

BEBYGGELSESTRUKTUR

Strukturplanen utgör en övergripande indelning av stadsdelen i olika delområden, vilka i sin tur ska delas in i mindre kvarter i senare skede. Detta kan göras på olika sätt beroende på hur förutsättningarna för respektive område ser ut och vad som framkommer i vidare utredningsarbete.

Ambitionen är att skapa en mjuk övergång från den äldre, befintliga bebyggelsen till Kexstaden och stärka kontakten med vattnet genom siktlinjer och smitvägar genom kvarteren. Detta är särskilt viktigt längs Strandgatan där området möter riksintresseområdet som sträcker sig kring Västra gatan ned mot fästningen.

Variation i kvartersformer och stadsrum

En blandning av olika kvartersformer ger möjlighet till en attraktiv variation av stadsrum. Utformningen av varje individuellt kvarter varierar beroende på kvarterets läge i området. Vid utformning av kvarteren bör en balans eftersträvas mellan privat och offentligt rum, mellan avskildhet och öppenhet, samt mellan bevarandet av historiska värden och skapandet av en modern, levande stadsdel.

Sluten kvartersstruktur längs huvudstråk

Längs Strandgatan, Liljedalsgatan, den nya öst-västliga gatan och förmodligen även längs Trädgårdsgatan behöver bebyggelsen vara av sluten karaktär för att skydda mot trafikbuller. Bebyggelsen mot promenadgatan bör huvudsakligen också vara av sluten karaktär för att skapa en tydlig rumslighet och rörelseriktning eftersom det är ett utpekad stråk för centrumverksamheter.

En sluten kvartersstruktur ger privata innergårdar och avskärmning, men kan samtidigt begränsa möjligheterna till siktlinjer, ljusinsläpp till bostadsgården och ventilation i gaturummet och kan även ge en monoton upplevelse av gaturummen om inte husen och gatan utformas med omsorg.

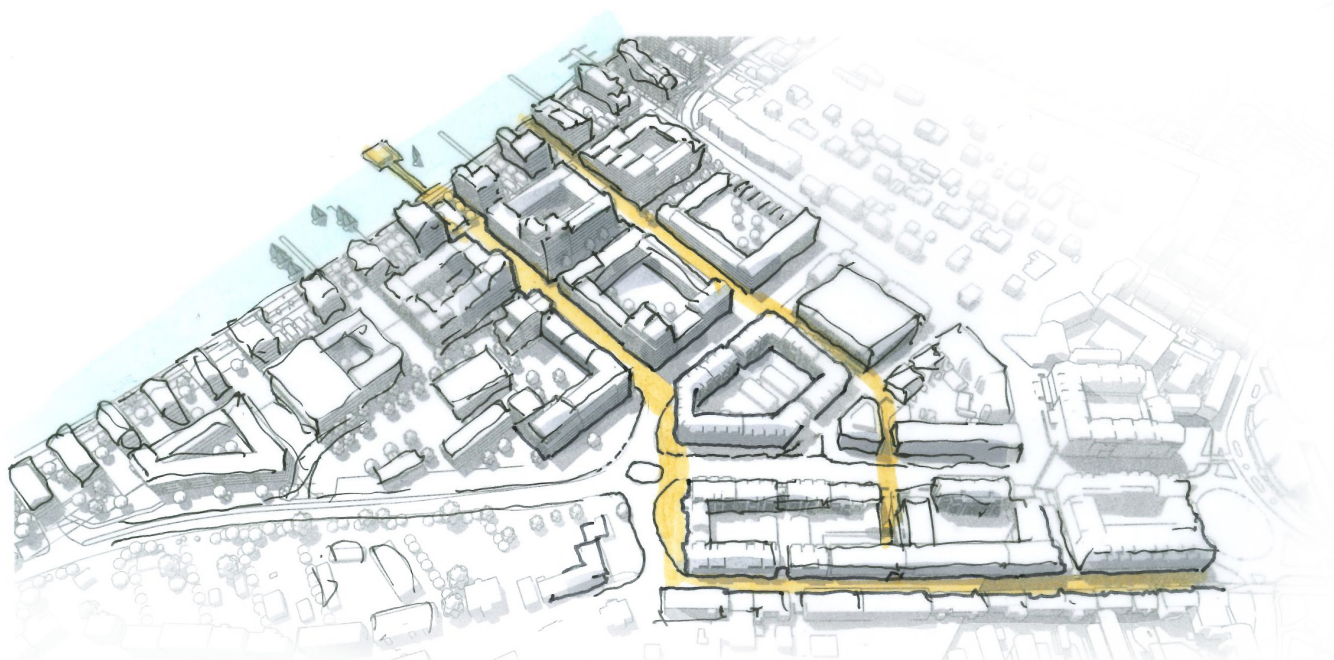
Öppen och genomsläpplig kvartersstruktur

Inom övriga områden finns bättre förutsättningar för genomsläppliga kvarter, som kan kombinera halvpri-vata gårdar med smitvägar som skapar siktlinjer och ger ökad tillgänglighet för gående och cyklister. En öppen kvartersstruktur har dock även negativa konsekvenser där en öppen gård inte ger samma känsla av ägandeskap för de boende i området vilket kan göra att gården nyttjas i mindre utsträckning än en helt sluten, privat gård.

Längs Västra Strandgatan krävs en öppen bebyggelsestruktur för att bibehålla de naturliga siktlinjerna längs villagatorna i Ängshemsplan.

PROGRAMFÖRSLAG





Volymskiss över Kexstaden framtagen av Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder

PROGRAM FÖR KEXSTADEN | PROGRAMHANDLING | 2025-11-17 13

Rutnätsindelning kan ge en tydlig stadsstruktur, medan en mer organisk indelning kan spegla äldre industriområden och underlätta bevarande av historiska byggnader. Genom att anpassa bebyggelsestrukturen efter platsens specifika förutsättningar kan Kexstaden utvecklas till en dynamisk och välfungerande stadsdel där staden möter vattnet.

Närmast älven är kvarter med mer öppen karaktär att föredra för att maximera utsikten, skapa ljusa bostäder och stärka kopplingen till vattnet genom att möjliggöra fler siktlinjer. En genomsläpplig flexibel kvartersstruktur möjliggör grönytor som öppnar sig mot vattnet och en variation i stadsrummet längs med Älvstråket.

Siktlinjer som styrande princip

Bevarande, och skapande av, siktlinjer i området har styrt hur strukturen i området ser ut. Siktlinjer är en viktig del i den övergripande visionen för Kexstaden för att stärka kopplingen till vattnet och bevara kopplingen mellan Västra gatan och älven. Planprogrammet pekar ut några centrala siktlinjer vilka är utvalda för att bevara och förstärka viktiga visuella samband med älven. Fler siktlinjer behöver utredas, framför allt i områden där bebyggelsen riskerar att skymma viktiga vyer, och även de i kartan utvalda siktlinjer behöver ses över under tiden som planprogrammet bearbetas.

För att ta hänsyn till kulturmiljön i närområdet är det viktigt att säkerställa att Västra gatan behåller en tydlig visuell och fysisk koppling till vattnet, vilket kan uppnås genom anpassningar av kvartersstrukturen och strategisk placering av byggnader och grönska.

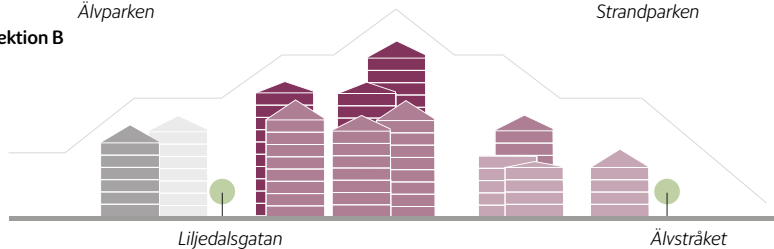
BEBYGGELSENS SKALA

Omvandlingen från industribebyggelse till en ny stadsdel med hög täthet skapar en ny siluett i Kungälv. Programmet anger en övergripande inriktning för den nya bebyggelsens skala i ungefärligt antal våningar och hur nya byggnaders höjd ska fördelas inom området. I detaljplaneskedet preciseras höjd och volym för enskilda byggrätter som kan öka eller minska beroende på platsspecifika förhållanden.

Sektion A



Sektion B



Med anledning av bland annat närliggande riksintresse för kulturmiljö är bebyggelsens höjdförhållande till kringliggande bebyggelse av särskild vikt inom delar av området. Ökat antal våningar i detaljplaneskede ska därför göras med stor försiktighet och inom vissa områden inte alls, vilket preciseras nedan.

Pyramidprincipen – varierande höjd och mjuka övergångar

För att övergången mellan befintliga stadsdelar och den nya ska bli för skarp behöver den nya bebyggelsens skala anpassas. Byggnadernas skala föreslås därför variera inom området enligt en "pyramidprincip" med en indelning i fyra områden med olika maximala våningstal.

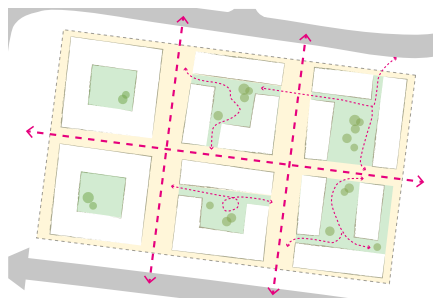
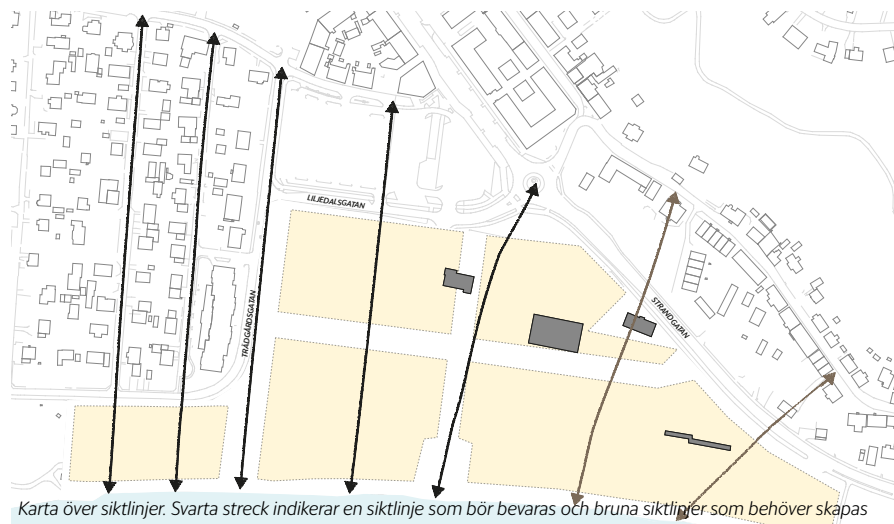
För att mjuka upp övergången från den låga småhusbebyggelsen öster och väster om Kexstaden föreslås den nya bebyggelsen vara lägre i programområdets ytterkanter. In mot mitten av området kan höjden ökas för att vara som högst kring områdets mittersta och norra delar. Närmast älven ska bebyggelsens skala hållas lägre. Pyramidprincipen skapar en sammanhållen variation i höjd inom stadsdelen vilket ger en uttrycksfull siluett samtidigt som övergången mellan befintligt och nytt mjukas upp.

Norra entrén och högre bebyggelse

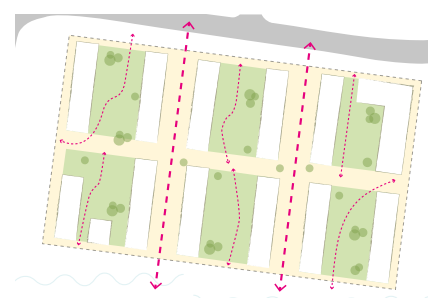
I stadsdelens norra delar ska bebyggelsen möta befintlig och planerad bebyggelse inom Liljedalsområdet, intill cirkulationsplatsen vid Strandgatan, som i folkmun kallas "Krukan".

Detta innebär en högre skala i programområdets norra ytterkant jämfört med ytterkanterna åt öster och väster. Bebyggelsens skala är här även ett sätt att markera områdets entré norrifrån och leda in boende och besökare längs promenadstråket och vidare ner mot hamntorget.

Högre bebyggelse är ett sätt att markera att det är här som områdets centrumverksamheter finns koncentrerade. Sett från norr föreslås byggnader variera mellan omkring 7–9 våningar för att kunna öka något längre in i stadsdelen. Enstaka byggnader högre än 10 våningar kan studeras i detaljplaneskede, men antal våningar ska ej överstiga 13.



Exempel på storkvarter med olika grad av genomsläpplighet lämplig i de övre bebyggelseområdena för att dels knyta av till en äldre bebyggelsestruktur dels skapa trivsamma innergårdar skyddade från buller



Exempel på öppen struktur som är lämplig att uppföra vid älven då det ger bra förutsättningar för siktlinjer som knyter an staden till vattnet i enlighet med visionen för Kexstaden.

PROGRAMFÖRSLAG

Höga byggnader kommer att utmärka sig i stads-siluetten och vara särskilt synliga i stadsbilden när man möter staden från öst/sydöst och väst/sydväst. Utformningen av höga byggnader ska ges särskild omsorg och tydliga krav på utformning behöver stäl-las i detaljplaneskedet, med grund i detta programs gestaltungsprinciper.

Strandgatan – östra entrén och kulturmiljöhänsyn

Kvarteren längs Strandgatan utgör stadens entré österifrån och angränsar till Strandparken och den äldre bebyggelsen längs Västra gatan som är av rik-sintresse för kulturmiljö, vilket gör att här måste extra hänsyn tas.

Inslag av lägre bebyggelse (2–3 våningar) ska efter-strävas och placering av dessa behöver särskilt utre-das i detaljplaneskede för att hitta vilka platser som är mest lämpade.

Här ska det upplevda våningsantalet inte överstiga 4 våningar. Med detta avses att en femte våning kan tillåtas förutsatt att denna våning byggs som en inredd vindsvåning under sadeltak ut mot Strand-parken och Strandgatan. Om detta ska gälla längs hela Strandgatan behöver studeras vidare i detaljpla-neskedet.

Trädgårdsgatan och Västra Strandgatan – västra entrén

Området längs Trädgårdsgatan och Västra Strandga-tan utgör områdets entré västerifrån. Ny bebyggelse ska här möta befintlig småhusbebyggelse och park-miljö.

Jämfört med området längs Strandgatan bedöms dock kringliggande miljö inte vara lika känslig här. Längs Trädgårdsgatan föreslås även ett parkstråk som i sig mjukar upp övergången mellan befintlig och ny bebyggelse.

Den nya bebyggelsen föreslås här variera i omkring 3–5 våningar närmast gaturummet för att öka i skala åt öster och söder (mot älven och mot stadsdelens mitt).

Älvstråket – stadens ansikte utåt

Bebyggelsen längs älvstranden kommer att bli stads-delens och stadens ansikte utåt när man möter sta-den från Nordre älvbron/E6 söderifrån och om man kommer i båt längs älven.

Det är framför allt sett från detta håll som pyramid-principen kommer framträda. Den nya bebyggelsen föreslås här variera i omkring 5–8 våningar.

Byggnader i den högre delen av spannet (7–8 vå-ningar) närmast Älvstråket behöver dock göras med stor försiktighet. Viss koncentration av högre bebyg-gelse kan studeras kring Hamntorget där promenad-gatan möter Älvstråket, men den generella principen bör vara att bebyggelsen hålls lägre närmast älven för att öka i skala åt norr.

Bebyggelsens skala är här även en viktig aspekt för upplevelsen när man går längs med Älvstråket. Skalan behöver därför anpassas i förhållande till Älv-stråkets bredd och utformning. Inslag av småskaliga låga byggnader ska eftersträvas då det kan bidra till variation och upplevelsevärden längs Älvstråket.

Skala i förhållande till gaturum

För den som rör sig i staden påverkas upplevelsen av stadsrummet bland annat av höjden på byggnader-nas fasad i relation till gaturummets bredd. Med gatu-rum avses här inte bara utrymmet för trafikfunktioner utan hela utrymmet mellan kringliggande byggnaders fasader. Relationen mellan fasadhöjd och bredd på gaturum påverkar även solljusinsläpp på gator och fasader vilket i sin tur exempelvis påverkar boende-miljö och möjligheten till växtlighet i gatumiljön. Höga byggnader längs smala gator ger mindre ljusinsläpp och kan göra att gaturummet upplevs för trångt och kompakt. Omvänt ger låg bebyggelse längs väldigt breda gator mycket ljusinsläpp men kan samtidigt göra att gaturummet upplevs glest och öde.

I planprogrammet har förhållandet mellan byggna-dernas höjd och gaturummets bredd studerats på en övergripande nivå, i detaljplaneskede behöver detta studeras i detalj. Enligt föreslagen pyramidprincip sammanfaller områdets högsta bebyggelse med pro-menadstråket ned mot Hamntorget. Att få till lämpliga

proportioner mellan fasadhöjd och gatubredd inne-bär här en utmaning som behöver få särskilt fokus i kommande planeringsskede. Den höga bebyggelsen riskerar att ge en promenadgata som upplevs trång och mörk. Exempel på åtgärder för att mildra denna effekt kan vara att variera byggnadernas höjd och gaturummets bredd, göra de översta våningarna mindre än de nedre våningarna, ha lokaler i bot-tenvåningarna med stora fönster, plantera varierad växtlighet för att skapa ett rum i mänsklig skala i det större gaturummet.

UTFORMNING

I likhet med bebyggelsens skala behöver även be-byggelsens utformning anpassas för att mjuka upp övergången mellan befintliga kringliggande områden och den nya stadsdelen. Kexstaden kommer att bli ett nytt ansikte utåt för Kungälv och vara något av det första boende och besökare möter när de kommer till staden.

Det är också en ny stadsdel som uppförs bland be-fintlig bebyggelse och blir därigenom en länk mellan områden som är byggda med varierande stilar och ideal. Den nya bebyggelsen behöver utformas med särskild hänsyn till att området ligger inom det som i Strukturplan Kungälvs innerstad 2024 definieras som "Gamla staden". Gestaltningen ska därför anpassas för att bilda en mjuk övergång mellan gammalt och nytt.

Industrins arv och platsens identitet

Samtidigt har platsen en egen identitet av lång indu-strihistoria som är starkt förknippad med Kungälv – detta ska tas tillvara och få leva kvar genom den nya bebyggelsen.

I Kexstaden ska områdets industriella historia leva vidare i ett nytt sammanhang. Fabriksområdet har länge varit en stark identitetsbärare i Kungälv och har spelat en mycket viktig roll i stadens sentida historia. Områdets industriella kulturarv ska därmed hanteras med stor hänsyn och respekt i framtida detaljplane-ring och byggnation. Fabriksområdets betydelse för staden ska fortsatt kunna läsas av boende och besö-kare i den nya stadsdelen. Olika årsringar och äldre strukturer bör införlivas i den nya stadsdelen så att platsens historia och ut-

veckling över tid kan förstås även i framtiden.

Gestaltning inom den Gamla staden

Kexstaden är en del av den Gamla staden och ska därför huvudsakligen präglas av traditionella byggnadsideal. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till kringliggande delområden och befintliga kulturmiljövärden inom och i anslutning till området. Detta är särskilt viktigt i områdets ytterkanter där övergången mellan gammalt och nytt blir som mest påtaglig.

Karaktärsområden och fortsatt planering

Programmet anger även en övergripande inriktning för indelning av stadsdelen i karaktärsområden. Karaktärsområdena har en glidande avgränsning och områdesindelningen ska inte tolkas exakt, utan fungera som stöd i kommande planeringsskeden när lämplig utformning utreds mer detaljerat. Varje område får en egen utformning som utgår från platsens förutsättningar men också de övergripande stadsbyggnadsprinciperna. Målet är att stärka kopplingarna till angränsande områden och göra stadsdelen mer tydlig mot sin omgivning.

Modern trädgårdsstad

Intilliggande befintlig bebyggelse i väster utgörs av småskalig villamiljö. För att den nya högre bebyggelsen inte ska upplevas allt för massiv i förhållande till villaområdet är det viktigt att anpassa byggnadsvolymer. För att lätta upp upplevelsen av större volymer ska tak huvudsakligen utformas som sadeltak, detta gäller särskilt längs områdets ytterkanter. Byggnadsvolymer kan även visuellt brytas upp i mindre volymer för att de ska upplevas mer småskaliga (exempelvis genom förskjutna volymer, takkupor och frontespiser, indraget översta våningsplan och vertikalt indelade fasader. Friliggande små byggnader i en våning (komplementbyggnader) och/eller inslag av lägre bostadsbyggnader kan gärna fällas in i bebyggelsestrukturen längs Trädgårdsgatan och Västra Strandgatan för att ta ned intrycket av storskalighet i gaturummet och ge det ett intimare uttryck. Byggnaderna bör hålla en traditionell karaktär med fasadmateriell och fasadkulörer som samspelar med intilliggande villaområde.

För att knyta an till parkstråket, Älvparken och Gamla gårdens gröna och lummiga karaktär bör särskilt fokus läggas på att skapa en grön och lummig karaktär även i den nya bebyggelsemiljön. Detta gör övergången mellan park och bebyggelse mindre framträdande och skapar en bra rumslighet mellan de två. Exempelvis kan detta göras genom en grön och väl tilltagen förgårdsmark ut mot gaturummet och en något luftigare bebyggelsestruktur som skapar siktlinjer eller smitvägar in till gröna bostadsgårdar där träd som får växa sig stora kan planteras. Detta är särskilt viktigt för den del av området som ligger längs med Västra Strandgatan där befintliga siktlinjer längs villaområdets långa nord-sydliga gator bör bevaras och förstärkas ned mot älven.

Gestaltungsprinciper Modern trädgårdsstad

- Formspråket ska ge uttryck av vår samtid samtidigt som det tydligt anknyter till karaktären i Gamla Gårdens/Ånghemsplans villaområde
- Bostadsentréer och uteplatser utformas så att de upplevs privata
- Tak ska huvudsakligen utformas som sadeltak och ett variationsrikt taklandskap ska eftersträvas.
- Gavelmotiv mot älven
- Fasadmateriell kan variera likt omgivande områden (tegel, trä, puts) och kulörer ska hållas ljusa
- Gröna släpp, gårdar, förträdgårdar uppmuntras för en lummig karaktär

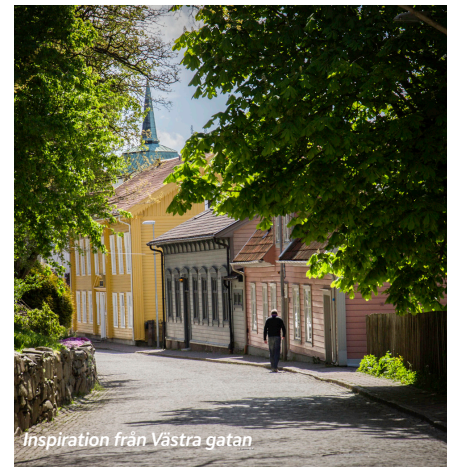
Längs Strandgatan

Eftersom programområdet här angränsar till ett riksintresseområde för kulturmiljö samtidigt som detta är entrén till Kungälv österifrån ska särskilt vikt läggas vid att den nya bebyggelsen ska samspela med den historiska bebyggelsen längs Västra gatan och den södra delen av Liljedal.

Befintlig bebyggelse utgörs av småskaliga trähus i souterräng ner mot Strandgatan, i en till tre våningar längs med Västra gatan. Mot Strandgatan kompletteras denna bebyggelse av stora gröna "bakgårdar" med envånings komplementbyggnader i trä och



Inspiration Längs strandgatan
Fjällbo Park, Göteborg



Inspiration från Västra gatan

några enstaka bostadshus i en till två våningar. Längs Strandgatan avgränsas tomterna med plank, staket och växtlighet.

Den södra delen av Liljedal är delvis bebyggd delvis planlagd med byggnader i fem – sex våningar med inredd vindsvåning. Här är strukturen slutna kvarter med verksamhetslokaler och entréer ut mot Strandgatan och Liljedalsgatan.

För att den nya bebyggelsen längs Strandgatan ska samspela med riksintresset för kulturmiljö är det viktigt att byggnaderna utformas med sadeltak och bryts upp i mindre volymer (exempelvis genom förskjutna fasadliv, takkupor och frontespiser, indraget översta våningsplan och vertikalt indelade fasader). Friliggande små byggnader i en våning (komplementbyggnader) och/eller inslag av lägre bostadsbyggnader kan gärna fällas in i bebyggelsestrukturen och kompletteras med plank, staket och växtlighet. Byggnaderna bör utformas med traditionella fasadmateriell och kulörer.

Mot södra Liljedal ska byggnader ha sadeltak. Byggnader kan här vara storskaligare men även större volymer kan visuellt brytas upp i mindre volymer (exempelvis genom takkupor och frontespiser, indraget översta våningsplan och vertikalt indelade fasader. Byggnaderna bör utformas med fasadmateriell och kulörer liknande byggnader i södra Liljedal.

Gestaltungsprinciper Längs Strandgatan

- Formspråket ska ge uttryck av vår samtid samtidigt som det tydligt anknyter till karaktären i södra Liljedal och Västra gatans äldre bebyggelse vad gäller fönstersättning, materialval, färgsättning, byggnadsdetaljer, portaler och indragna entréer mm.
- Takavslutningar där fasad möter tak ska vara bearbetade. Frontespiser och takkupor uppmuntras för att kunna hålla nere takfotshöjden.
- Vertikalt indelade fasader som ger en upplevelse av korta fasader minskar upplevelsen av storskalighet.

- Lugn och sammanhållen variation i höjd
- Trä som fasadmateriell förordas generellt för att förstärka det historiska arvet
- Omsorgsfullt omhändertagna detaljer skapar upplevelserikedom och variation och knyter an till den äldre bebyggelsens detaljrikedom
- Detaljer från Västra gatans äldre bebyggelse bör plockas in i gestaltningen av ny bebyggelse
- Tak ska huvudsakligen utformas som sadeltak och ett variationsrikt taklandskap ska eftersträvas
- Bostadsentréer mot gata för att möjliggöra ett levande stadsrum
- Färgsättning som följer Bohuslänsk tradition i stadsmiljöer i enlighet med Bohusläns museum

Industriarv och Älvnära

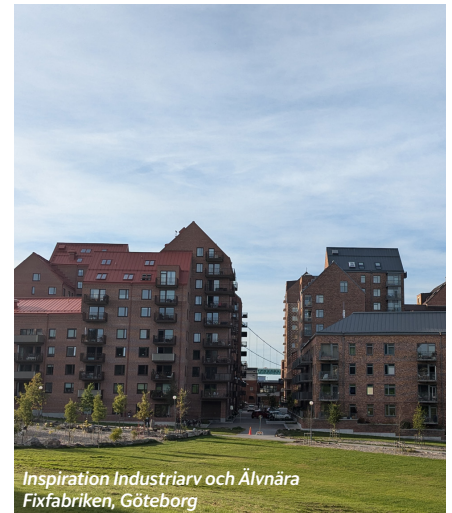
Bebyggelseutformningen bör här knyta an till områdets industrihistoria. Detta kan exempelvis göras genom att kulörer och materiell som finns, och har funnits historiskt, i fabriksområdet återspeglas i den nya bebyggelsen. Genom att strukturer och element från områdets olika tidslager integreras tillsammans med de nya tilläggen skapas en spännande miljö som inte går att hitta någon annanstans. De befintliga fasadmateriellen varierar i rött tegel, trä och korrugerad plåt i främst grön och röd kulör. Genom att återspegla befintliga materiell och kulörer i den nya bebyggelsen skapas platskontinuitet och bibehållen identitet. En röd karaktärsbyggnad utmed älven som knyter an till dagens befintliga röda fabriksbyggnad vore ett positivt inslag i stadsbilden då den röda byggnaden är ett utmärkande drag i stadens siluett sett från älven.

Takutformningen kan generellt tillåtas variera. Utgångspunkten är dock att bebyggelse som vetter ut mot och är synlig från Strandgatan och Strandparken ska ha sadeltak. Avvikande takutformning kan eventuellt tillåtas på enstaka byggnad i yttre område om byggnadens utformning i övrigt har en tydlig koppling till områdets fabriks-/industrihistoria, detta behöver dock studeras och motiveras i detaljplaneskede.

Ut mot älven bör det finnas tydliga inslag av ståtliga



Inspiration Industriarv
Pottholmen, Karlskrona



Inspiration Industriarv och Älvnära
Fixfabriken, Göteborg

gavlar med sadeltak. Detta för att skapa en uttrycksfull siluett men också för att synliggöra platsens historia som Kungälvns ansikte utåt mot Nordre älv. Fabriksområdet har varit bebyggt under en lång tidsperiod och kopplingen till älven har varit strategiskt viktig. Många av de tidigare fabriksbyggnaderna var placerade med gaveln tydligt vänd ut mot älven.

Den del av området som ligger längst österut kommer att bli ett mycket tydligt inslag i stadsbilden när man kommer in i staden österifrån. Högre bebyggelse och högre täthet kräver här särskilda anpassningar för mjuka upp övergången till intilliggande känsliga miljö och få den nya bebyggelsen att upplevas mer smaskalig. Längs Strandgatan och ut mot Strandparken bör byggnadsvolymer anpassas så att den nya högre bebyggelsen inte upplevas allt för massiv. Byggnadsvolymer bör visuellt brytas upp i mindre volymer, exempelvis genom förskjutna volymer, takkupor, frontespiser och indraget översta våningsplan. Möjligheten att fälla in lägre byggnader i bebyggelsestrukturen ut mot Strandgatan bör särskilt studeras i detaljplaneskede. Dessa tar ned intrycket av storskalighet i gaturummet och plockar även upp de karaktäristiska inslagen av låga byggnader och uthus i den äldre bebyggelsen längs Västra gatan.

Gestaltungsprinciper Industriarv

- Formspråk ska ge uttryck av vår samtid samtidigt som det tydligt anknyter till områdets industrihistoria - både äldre och nyare industrihistoria - vad det gäller volymer, fönstersättning, materialval, färgsättning, byggnadsdetaljer mm
- Bostadsentréer mot gata för att möjliggöra ett levande stadsrum
- Varierande byggnadsvolymer och takutformning
- Fasadmaterial: rött tegel, trä och plåt
- Fasadkulörer: främst gröna och röda kulörer, men även ljusa träfasader
- Utsmyckningar/detaljer tar inspiration från områdets industrihistoria
- Återanvändning och integrering av befintliga byggnadsdelar, detaljer och skyltar
- Inslag av sadeltak och gavelmotiv mot älven

Gestaltungsprinciper Älvnära

- Bostadsentréer med förgårdsmark mot Älvstråket för att möjliggöra ett levande stadsrum
- Hög arkitektonisk kvalitet och omsorgsfulla detaljer
- Inslag av sadeltak
- Gavelmotiv mot älven
- Ljusa kulörer

BEVARANDEVÄRDA BYGGNADER OCH DETALJER

Gröna villan

Gröna villan utgör ett unikt inslag inom fabriksområdet som en av de äldsta och mest välbevarade byggnaderna från den tidiga industriebyggelsen som finns kvar och har därmed ett mycket högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden utgör en viktig del av Kungälvns industriella arv och speglar fabriakens tidiga utveckling. Den ska om möjligt bevaras i sitt nuvarande läge men kan behöva flyttas till följd av utrymmesbehov för trafikfunktioner. En eventuell ny placering ska fortsatt ha en tydlig koppling till fabriksområdet och till Västra gatan. Byggnaden ska vara fristående med utrymme runtom och den kringliggande miljön ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.

80-talskontoret

80-tals kontoret har ett högt bevarandevärde genom sin framträdande placering inom fabriksområdet och med sin tidstypiska gestaltning. Den utgör även en symbol för en expansiv fas i kexfabrikens historia och ger framtida Kungälv en berättelse om verksamhetens utveckling i modern tid. 80-talskontoret ska om möjligt bevaras men bedöms tåla påbyggnad på höjden och/eller ny bebyggelse placerad tätt inpå. Byggnadens glasfasad i norr är det element som bedöms ha högst bevarandevärde.

Tegelbyggnaden

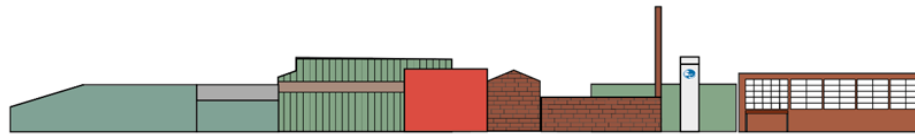
I den östra delen av fabriksområdet ligger tegelbyggnader som härstammar från 1950-talet som är förhållandevis välbevarade. De har både ett kultur- och industrihistoriskt värde för Kungälv och fabriksområdet som bidrar till platsens identitet och historia. Om det är möjligt kan delar av byggnaderna behållas och införlivas i ny bebyggelse. Alternativt ska ny bebyggelse på den platsen uppföras med rött tegel för att knyta an till platsens historia och identitet.

Bräckboden

Bräckboden har sedan 1980-talet varit ett populärt besöksmål för både turister och invånare i Kungälv. Besökare har kunnat köpa av det kexfabriken producerat och Bräckboden har genom det för många varit kontaktpunkten med fabriksverksamheten. Byggnaden har därför ett lokalhistoriskt och platsidentiskt värde. Det är därför positivt om byggnaden kan bevaras och någon form av verksamhet bedrivs där. Förutsättningarna att bevara byggnaden har inte studerats inom ramen för planprogrammet och behöver studeras vidare.

Skyltar

Göteborgs kex skyltar är identitetskapade för området och bör i möjligast mån bevaras och införlivas i den nya stadsdelen som en detalj som knyter av till områdets historia.



Sektion över befintlig bebyggelse som visar karaktärsdragen i området



STADSDELENS INNEHÅLL OCH FUNKTIONER

BOSTÄDER

I programmet prövas möjligheten att inrymma 1300 - 1600 bostäder i Kexstaden. Bedömningen av antal bostäder utgår dels från att enligt "Kungälv's strukturplan för innerstaden (2024)" ska nya bostäder byggas nära befintlig kollektivtrafik och utnyttja befintlig infrastruktur, dels från principen att förtäta i stället för att utvidga staden utåt. För att undvika att bygga nytt på jordbruksmark och naturmark bör redan ianspråktagna områden, som Kexfabriksområdet, ha en hög exploatering. Ett högt antal bostäder i centrala Kungälv påverkar även utbudet av handel och service på ett positivt sätt och gynnar visionen om ett levande stadskärna i och runt Kexstaden.

Att åtgärda områdets geoteknik, markföroreningar och översvämningsproblematik så att marken blir byggbar kommer att innebära höga kostnader. För att täcka dessa kostnader krävs en hög exploatering. 1300 - 1600 bostäder är endast en grov uppskattning som behöver studeras vidare utifrån påverkan på stadsbilden, påverkan på ljud- och luftmiljö i Kungälv's centrala delar, kapacitet i vägnät och annan infrastruktur samt behov av förskoleplatser och allmän plats. För att möjliggöra för ett högt antal bostäder behöver även metoder tas fram för att minska bil-innehavet bland nya boende i centrala Kungälv.

Vilken typ av bostäder som kommer att uppföras inom Kexstaden tar inte programförslaget ställning till. Kommunen eftersträvar dock blandande upplätselsetformer och blandade lägenhetsstorlekar för att skapa en hållbar stadsdel över tid som passar både småbarnsfamiljen som pensionärsparet. Det är viktigt för kommunen att bostäder för alla skeden i livet och för alla samhällsgrupper byggs. Kungälv växer och detta genererar ett ökat behov av kommunal service och anpassade bostäder som till exempel servicebostäder och bostäder med särskild service. Delar av detta ökade behov tillgodoses med fördel genom att visst antal bostäder inom området avsätts för kommunal service. Hur stort behovet är behöver utredas vidare.

CENTRUMVERKSAMHETER OCH SERVICE

I och med byggandet av Kongahälla center råder idag en begränsad efterfrågan på kommersiella lokaler i centrala Kungälv. Men för att skapa ett tydligt stråk med besökspunkter som leder boende och besökare ner till älven föreslås en mindre mängd små verksamhetslokaler för centrumändamål längs promenadstråket och vid Hamntorget. Dessa bör placeras på strategiska platser så att de verksamheter som etableras kan stödja en levande, dynamisk och mångfacetterad stadsmiljö. I kommande detaljplaneskede behöver behov av och underlag för verksamheter utredas ihop med exploatör, kommun och näringsliv. Lokaler för verksamheter kommer även att tillåtas längs med älven för att möjliggöra för restauranger, caféer och vattenanknutna verksamheter.

Promenadgatan

Genom Kexstaden föreslås en nord-sydlig gågata, kallad Promenadgatan, som går mellan Liljedalsgatan i norr och Hamntorget vid Älvstråket i söder. Promenadgatan ska vara en tydlig och välkomnande entré till stadsdelen från norr och vara ett publikt stråk dit verksamheter och aktiva bottenvåningar koncentreras.

Promenadgatan ska prioritera gående framför alla andra trafikslag och utformas så att gående har möjlighet att röra sig tryggt och säkert.

Då genomfartstrafik med motorfordonstrafik är förbjuden på gågator måste denna kunna omfördelas till intilliggande gator. För att säkerställa gångfart och trygghet bör också cykelflödet vara lågt. Mer frekventa cykelstråk bör alltså lokaliseras på intilliggande gator.

Behovet av angöringstrafik och leveranser måste vara lågt och/eller kunna tidregleras alternativt ledas via parallella gator. Generös bredd på gångtytor och en genomtänkt utformning behövs för att undvika problem med varuleveranser.

Utformningsprinciperna utgår från den grundläggande faktorn att markbeläggningen bör vara enhetlig utan kanter och zoner. På så vis uppmuntras gående till att använda hela ytan för passage och

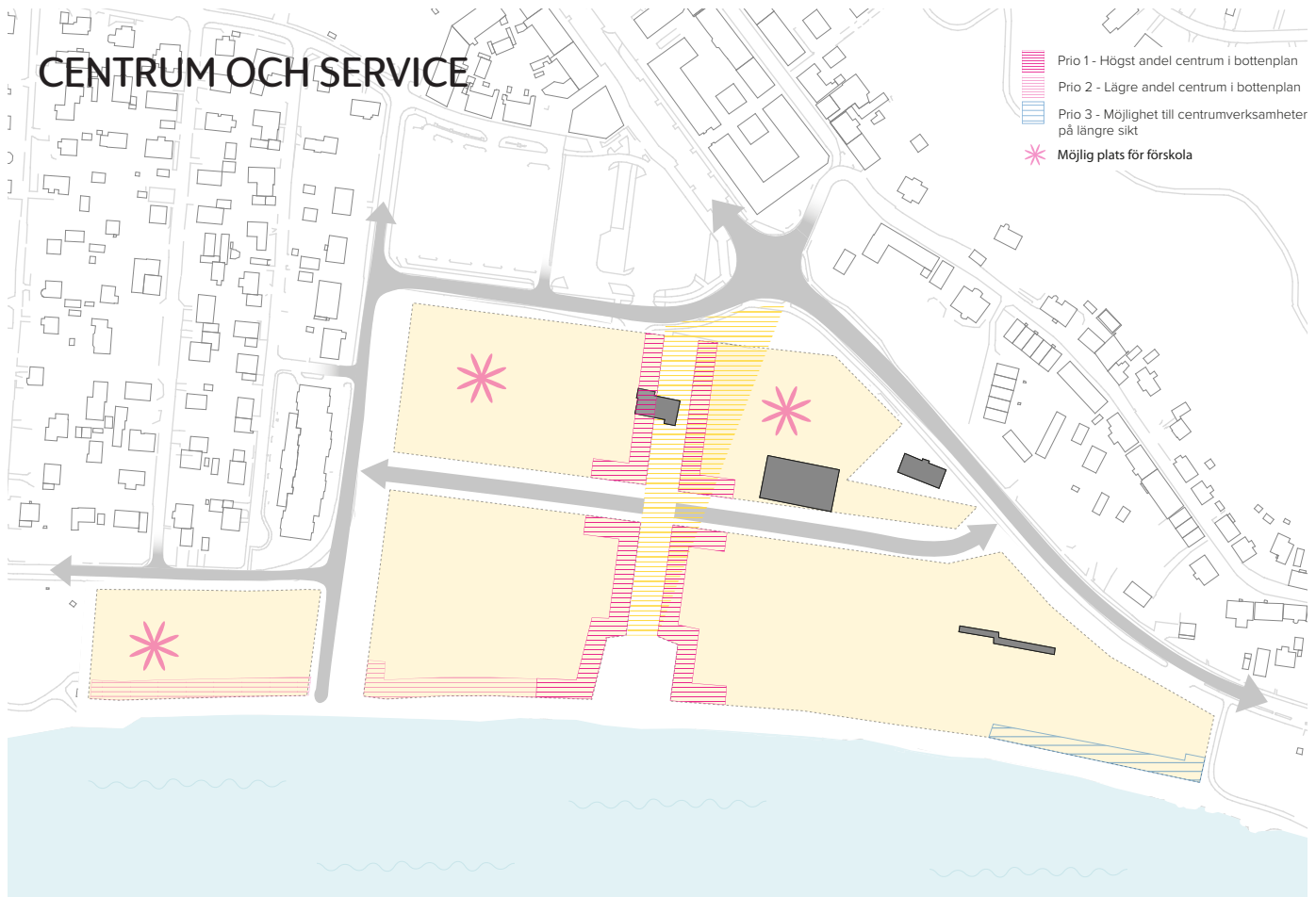


*Promenadgata med variation i gaturummet
Überseeallee, Hamburg*



*Exempel på gestaltning av Hamntorget
Edward Munchs plass, Oslo*

PROGRAMFÖRSLAG



PROGRAMFÖRSLAG

vistelse. Gågatan ska inte zoner, men möblering bör samordnas i möbleringszoner. Det måste också finnas tillräcklig bredd för driftfordon och fordon med tillstånd.

Promenadgatan entréer bör markeras med en början och ett slut för såväl gående som motorfordon. De ska vara tydligt markerade genom exempelvis byte av markmaterial, planteringar, konst, trafik hinder och vägmärken. Detsamma gäller där promenadstråket bryts av tvärgående gator. I korsningspunkter är det även bra att byggnader har avfasade hörn för att förlänga siktlinjer och därmed höja trafiksäkerheten.

Promenadgatan kan med fördel ha en varierande bredd för att skapa en omväxling i stadsrummet. Gatan sammanfaller dessutom med det område där bebyggelsens skala föreslås vara som högst vilket ställer högre krav på gaturummets bredd. Där gatan är bredare kan växtlighet trivas bättre och verksamheterna i bottenvåningen kan sprida sig ut i gaturummet.

Hamntorget

Där Promenadgatan och Älvstråket möts, föreslås en offentlig plats, Hamntorget. Hamntorget blir genom sin placering i stadsdelen en naturlig mötesplats. Syftet är att skapa en plats med utrymme för flera olika funktioner och aktiviteter, så som sittplatser för avkoppling, umgänge, lek, kulturupplevelser, restaurangbesök och möjlighet att möta vattnet.

Hamntorget är lokaliserat vid den plats där det historiskt funnits en hamnbassäng som användes för leveranser till och från de tidiga industrierna. Ett sätt att knyta an till och synliggöra platsens historia är att återskapa en hamnbassäng i Kexstaden vid Hamntorget eller synliggöra den med exempelvis markbegränsning och ett dekorativt vattenspel. Möjligheten till att återskapa en hamnbassäng behöver utredas vidare under efterföljande detaljplaneskede då det innebär tekniska, miljömässiga och ekonomiska konsekvenser.

Om inte förutsättningarna för att återskapa hamnbassäng finns är det viktigt att undersöka andra lösningar för att stärka kontakten med vattnet vid Hamntorget. Detta kan göras till exempel genom bryggor i älven eller genom trappor ner mot vattnet. Möjligheten till bad eller plats för småbåtar att lägga till i anslutning till Hamntorget kan med fördel studeras vidare i detaljplaneskedet.

Hamntorget storlek, innehåll och funktioner kommer att behöva studeras vidare i detaljplaneskedet. Ytbehovet påverkas bland annat av möjligheten att återskapa en hamnbassäng, vilka verksamheter som planeras där och funktionen av allmän mötesplats. Platsen är en central och viktig del av planprogrammet och det är av stor vikt att den ges det utrymme som behövs.

Förskola

Med en ny stadsdel ökar kravet på offentlig service. Inom området beräknas två nya förskolor med sex

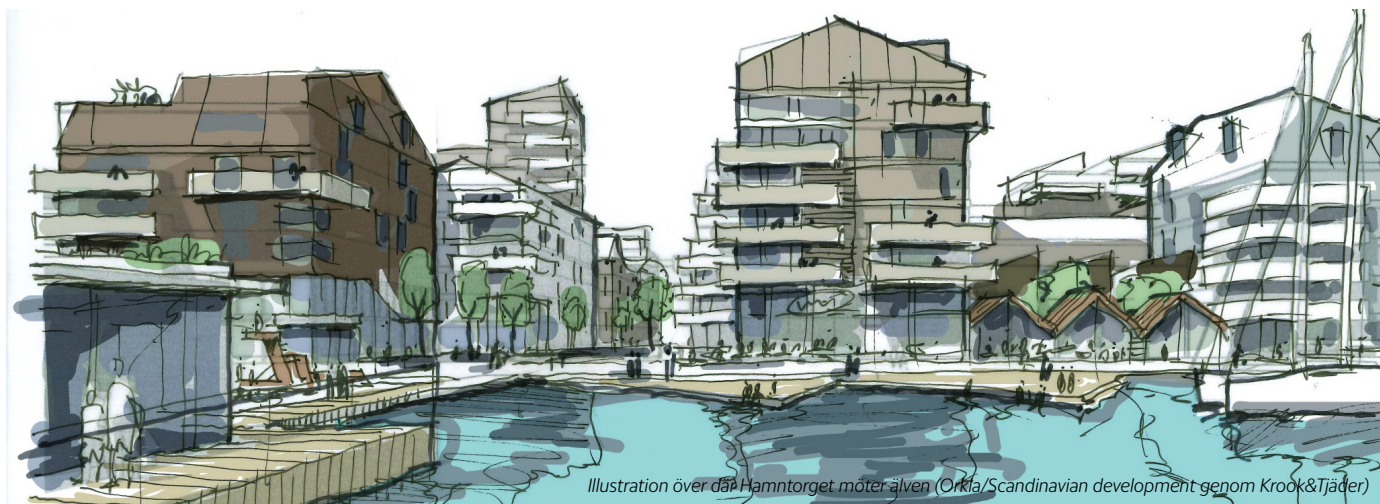


Illustration över där Hamntorget möter älven (Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder)

avdelningar vardera komma att krävas. Inom programområdet föreslås tre platser där dessa kan placeras. Dessa har valts utifrån förutsättningar kopplat till trafikbuller, trafiksituation samt möjlighet till friyta.

Enligt Boverkets rekommendationer bör den totala storleken på en friyta överstiga 3000 kvadratmeter för att barn ska ha bra förutsättningar för att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. På en förskolegård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel. Under programarbetet har en total friyteareal på ca 3200 kvadratmeter per förskola studerats vilket motsvarar cirka 30 kvadratmeter per barn. Huvudsakligen ska friytan säkerställas inom kvartersgårdar men kan med fördel placeras i närheten av någon av de närliggande parkerna så att dessa kan användas som komplement till förskolans egen utevistelse. Huruvida intilliggande parker kan räknas som kompletterande friyta behöver dock utredas närmare med avseende på bland annat trafikbuller, trafiksäkerhet, risker kopplade till närhet till älven med mera.

De val av alternativ och exakta placeringarna samt utformningarna av förskolorna kommer att behöva studeras närmare under detaljplaneskedet tillsammans med andra frågor så som kvartersutformning.

Koggen

Den totala ytan inom Koggen är cirka 8000 kvadratmeter, vilket inte är tillräckligt för att inrymma både bostäder och bostadskomplement samt en förskola med tillhörande friytor. För att möjliggöra en förskola inom Koggen krävs att cirka 3200 kvm tas i anspråk från Älvparken. För en förskola inom Koggen har två alternativ studerats.

Alternativ 1 innebär att förskolan placeras i den västra delen av Koggen, med gård och friyta i Älvparken. Området utgör en viktig entré till stadsdelen, och en inhägnad gård påverkar parkens tillgänglighet och kopplingen mellan Älvparken och Kexstaden. Parkdelen är även utsatt för buller från E6, och beräknade nivåer överstiger riktvärden för skolgårdar. För att möjliggöra detta alternativ krävs bullerdämpande åtgärder.

Alternativ 2 innebär att förskolegården placeras inom kvartersmark i Koggen. Detta ger bättre förutsättningar för bullerskydd jämfört med alternativ 1, men innebär att ytor som annars skulle användas för bostäder och bostadsgårdar försvinner. För att kompensera behöver motsvarande yta av Älvparken användas för bostäder. Alternativet påverkar i mindre grad kopplingen mellan stadsdelen och parken men kräver fortsatt utredning av bullerskydd mot Västra Strandgatan.

För båda alternativen krävs klimatsäkring av Älvparken för att förhindra översvämning.

Fabriksområdet

Fabriksområdet bedöms ha goda förutsättningar att inrymma förskolor med tillräcklig friyta. Genom placering av friyta inom kvartersgårdar kan buller från angränsande vägar dämpas och en trygg utemiljö skapas. För att minska genomfartstrafik föreslås placering av förskola i någon av de norra delområdena.

Förskolor inom fabriksområdet minskar dock mängden byggbar yta och yta för bostadsgårdar. Till följd av detta kan byggnadstäthet och byggnadshöjder behöva öka inom andra delar inom Fabrikerna.

VAD GÖRS I DETALJPLANEN? BEBYGGELSE

- Vidare studier och analyser av bebyggelsens utformning avseende våningsantal för att skapa goda boendemiljöer med goda sol- och dagsljusförhållanden

- Vidare analyser av hur ny bebyggelse påverkar och sedan anpassas i både våningsantal och gestaltning med hänsyn till riksintresse för kulturmiljövården

- Framtagande av ett gestaltningsprogram/kvalitetsprogram där programmets gestaltningsprinciper bearbetas och blir styrande för hur bebyggelsen och även allmänna platser ska se ut i avseende färg, form, tak, material med mera

- Vidare studier av behovet av blandade upplåtelseformer, förskolor, äldreboenden, skolor och liknande

- Analys av placering och mängd av centrumverksamheter inom området och hur dessa kopplas till Västra gatan

Ovanstående är en del av de analyser, utredningar mm som kommer utföras i detaljplaneskedet

MOBILITET OCH GATUNÄT

I samband med att Kexstaden byggs ut och Kungälv fortsätter att utvecklas ökar kraven på ett fortsatt välfungerande trafiksystem för alla trafikanter. För att uppnå det behövs fler goda kopplingar både på lång och kort sikt och ett kontinuerligt arbete med olika mobilitetslösningar. Gatunätet bygger vidare på befintlig gatustruktur men föreslår kompletterande gator för att hantera framtida behov för såväl gående och cyklister som motorburna trafikanter. Planprogrammet föreslår en övergripande inriktning för utveckling av gatustrukturen som ramar in delområdena och skapar en stomme att bygga upp bostadskvarter med ett finmaskigare nät av kvartersgator kring. Strukturen för det mer finmaskiga gatunätet med kvarterskopplingar inom respektive delområde behöver utredas vidare i detaljplaneskede.

GATUNÄT

För att undvika överbelastning av cirkulationsplatsen "Krukan" norr om programområdet behövs en ny öst-västlig gata genom Kexstaden som ansluter till Strandgatan. Den öst-västliga gatan är nödvändig för att hantera den ökade trafik som byggnationen av Kexstaden genererar. Ett nätverk med flera alternativa vägar i centrala Kungälv är också viktigt för att inte skapa ett sårbart system och exempelvis kunna leda om trafik vid oförutsedda händelser.

Trafiken bör fördelas så jämnt som möjligt mellan korsningen Strandgatan – Liljedalsgatan ("Krukan") och den nya korsningen mellan Kexstadens öst-västliga gata och Strandgatan. Detta skapar bäst förutsättningar för att undvika att respektive korsningspunkt överbelastas. Liljedalsgatan och den nya öst-västliga gatan genom Kexstaden behöver därför ha samma goda framkomlighet, klassas på samma vis (sekundärstråk) och ha ungefär samma standard. En jämn trafikfördelning mellan de två gatorna ger förutsättningar för ett robust system som kan hantera omledning av trafik. Det ger också bättre förutsättningar för att skapa goda boendemiljöer längs de berörda gatorna.

Det behövs även goda kopplingar västerut från

Kexstaden för att skapa ett robust trafiksystem som kan sila trafiken olika vägar. Dels mot Gamla Gärdesgatan, dels mot Västra Strandgatan. Det nordvästra delområdet kan behöva delas upp i två delområden med en nord-sydlig lokalgata emellan. Detta för att skapa fler vägar för att sila trafiken och minska trafikmängden på respektive gata. Mer finmaskig gatustruktur av mindre kvartersgator inom respektive delområde behöver studeras vidare i detaljplaneskede. En generell princip är dock att kvartersanslutningar och kvartersgator ska anslutas till lokalgatunätet främst via den nya öst-västliga gatan. Inga ytterligare anslutningspunkter direkt till Strandgatan ska ske utöver föreslagen ny gata.

KORSNINGSPUNKTER OCH ANSLUTANDE GATOR

Cirkulationsplatsen "Krukan"

Cirkulationsplatsen Krukan där Liljedalsgatan, Strandgatan och Glasbruksgränd möts kan ha kvar ungefär dagens utformning. Förutsatt att trafiken fördelas relativt jämnt mellan denna och den nya korsningspunkten mot Strandgatan förväntas cirkulationsplatsen klara ny belastning.

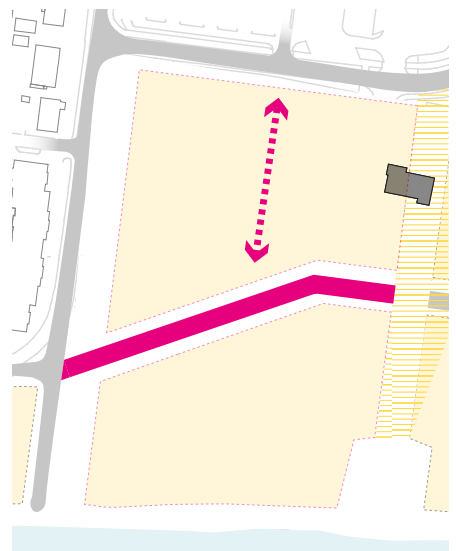
Anslutning Strandgatan från nya öst-västliga gatan

Utformningen av korsningen där den nya öst-västliga gatan genom Kexstaden ansluter till Strandgatan behöver utredas vidare i senare planeringsskede. En vanlig trevägskorsning kan vara en möjlig utformning om det anordnas vänstersvängfält och högersvängfält på den nya gatan. En sådan utformning kan dock innebära svårigheter att svänga vänster in till, och ut från, Kexstaden under högttrafik. För att skapa bättre förutsättningar för ett jämnare trafikflöde kan en cirkulationsplats vara ett möjligt alternativ. En cirkulationsplats tar dock mer markyta i anspråk. Utformning av korsningspunkt behöver utredas vidare i senare planeringsskede.

Öst-västliga gatans anslutning västerut

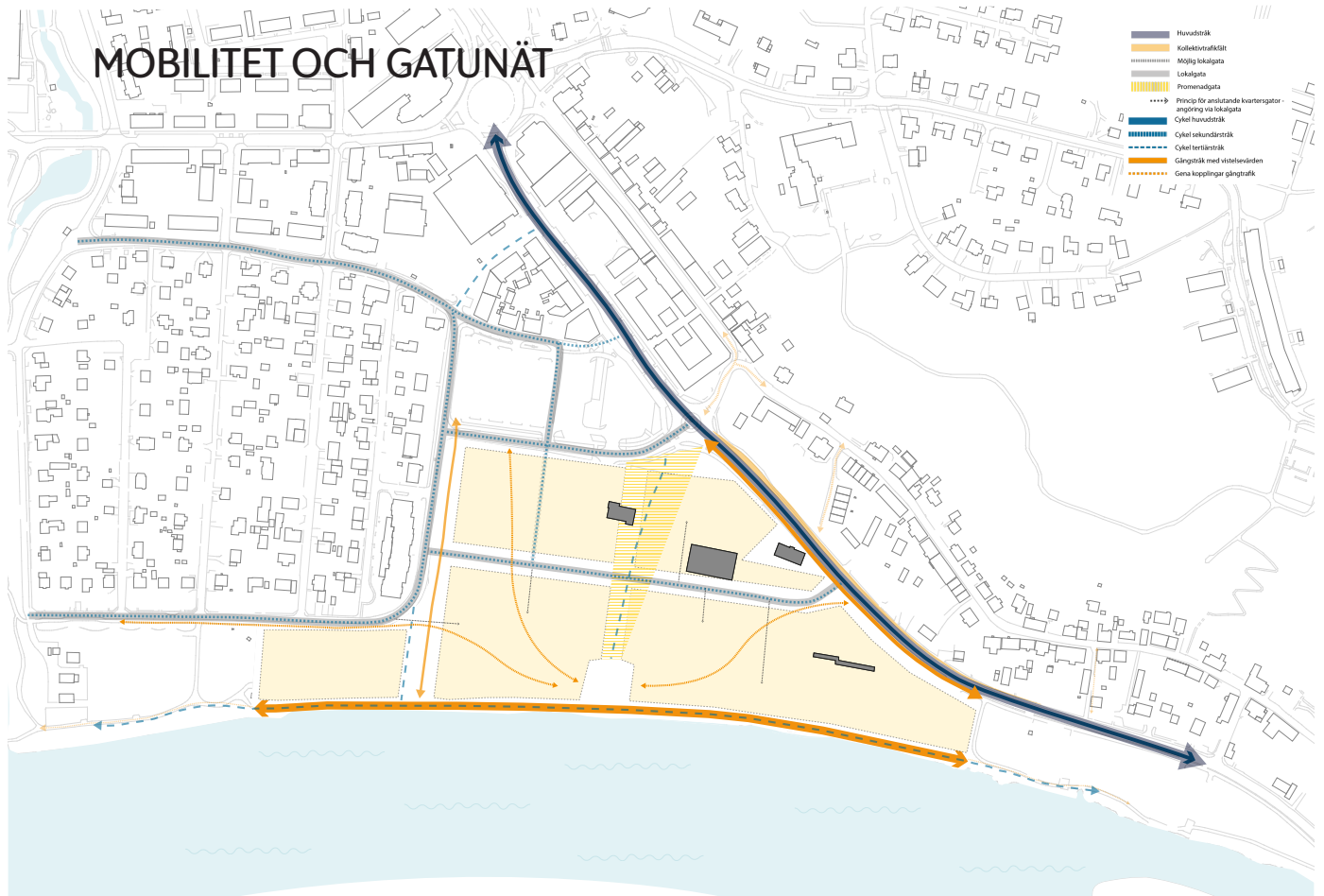
I väster ska den nya öst-västliga gatan ansluta till Trädgårdsgatan och Västra strandgatan. Den nya gatans läge är ungefärligt utpekad och ansluter i temakartan till Trädgårdsgatan med en trevägskorsning,

mellan Västra strandgatan och Båtmansgatan. En alternativ lösning är att snedda den öst-västliga gatan åt sydväst för att ansluta direkt till Västra strandgatan och Trädgårdsgatan i en fyrvägs-korsning. En sådan lösning kan ge en mer organiskt utformad stadsdel, jämfört med ett rätvinkligt nät med raka gator, och antalet korsningspunkter längs Trädgårdsgatan blir färre. Samtidigt en sådan lösning innebära utmaningar för utformningen av bostadskvarter. Hur den öst-västliga gatan ska dras genom området och ansluta till Trädgårdsgatan/Västra Strandgatan samt utformning av korsning behöver utredas vidare i senare planeringsskede.



Alternativ anslutning av den öst-västliga gatan genom området västerut

PROGRAMFÖRSLAG



PROGRAMFÖRSLAG

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

För att ge gång- och cykeltrafiken så goda förutsättningar som möjligt ska dessa trafikarter prioriteras i den nya stadsdelen. Inom stadsdelen planeras huvudsakligen sekundära stråk för cykeltrafik längs med den nya öst-västliga gatan genom stadsdelen, Liljedalsgatan och Trädgårdsgatan. Strandgatan är både ett regionalt stråk och ett huvudstråk för cykeltrafiken. I huvudstråken ska separat cykelbana finnas medan det i sekundärstråken kan accepteras att ha kombinerad gång- och cykelbana, i gator med låg andel biltrafik kan cykeltrafik i gatan tillåtas.

Alla gator ska utformas för att skapa trivsamma och trygga gaturum för gångtrafikanter. Inom planområdet föreslås fyra prioriterade stråk utformas med fokus på att möjliggöra vistelsevärden för gångtrafikanter - Älvstråket, den nya Promenadgatan, Trädgårdsgatan och Strandgatan. De prioriterade gångstråken knyter ihop och bygger vidare på befintliga viktiga stråk i centrala Kungälv och är de viktigaste gångstråken inom, samt till och från området. Utöver de prioriterade gångstråken är det viktigt att skapa fler möjligheter för gående, såväl boende som besökare, att på ett gent sätt kunna ta sig runt i stadsdelen och nå områdets målpunkter. Möjligheten att ta sig ned till älven och möjligheten att ta sig till Hamntorget är särskilt viktiga. Fler möjliga rörelsestråk kan bidra till att skapa mer liv och rörelse i stadsdelen. I detaljplaneskede behöver rörelsestråk mellan och genom bostadskvarter särskilt studeras.

KOLLEKTIVTRAFIK

När staden förtäts med fler boende kan det långsiktigt resultera i mer utvecklad kollektivtrafik och ökad turtäthet. För att skapa goda förutsättningar för programområdets invånare att nyttja kollektivtrafiken är det viktigt att utforma gena och tydliga kopplingar till angränsande busshållplats och resecentrum. Från den västligaste delen av planområdet är det cirka 600 meter till de befintliga busshållplatserna, Kexbageriet. Från planområdets mittpunkt är det cirka 1,4 kilometer till Kungälv resecentrum.

Till följd av Kungälv utveckling och därmed ökande trafikmängder på Strandgatan kommer de köer som

redan i dag uppstår att förekomma oftare och vara under längre tid. Det behövs därför kollektivtrafik-körfält i anslutning till den befintliga busshållplatsen, Kexbageriet, för att undvika att bussar fastnar i köbildningar vid Krukan. Busshållplatsen i södergående riktning bör även flyttas så att den hamnar strax före Krukan för att öka framkomligheten för kollektivtrafik, eftersom vanlig trafik har väjningsplikt för bussar som kör ut från hållplats.

I kommande detaljplaneskede behöver behovet av en längre sträcka med kollektivtrafikfält för kollektivtrafik på Strandgatan mot Fästningsholmen beaktas och utredas. Ett ytbehov av ett sådant behöver i så fall säkerställas i detaljplanerna även om behovet bedöms ligga ännu längre fram i tiden.

Det finns idag god tillgång till kollektivtrafik, men en busshållplats till kan komma att behöva anläggas vilket studeras vidare i detaljplaneskedet.

UTFORMNING AV GATURUM OCH STRÅK

ÄLVSTRÅKET

Längs med älven föreslås ett offentligt stråk som länkar samman hela Kungälv, från resecentrum via Bäckparken, Strandparken och Älvparken vidare bort mot Fästningsholmen. Älvstråket möjliggör för boende och besökare att möta älven och är en förutsättning för att Kexstaden ska uppnå visionen om "staden som möter vattnet".

Älvstråket ska utformas som ett sammanhängande rekreationsstråk med fokus på gångtrafik. Älvstråket är ett rörelsestråk men även en vistelseplats och rekreationsmiljö som ska vara tillgänglig för alla. Bred den på Älvstråket behöver anpassas för att möjliggöra detta. Längs Älvstråket bör karaktären på stråket variera, både för att bidra till upplevelsevärden och för att Älvstråket ska kunna erbjuda rekreationsmiljöer som passar alla.

Där Älvstråket möter Strandparken och Älvparken är det viktigt att övergången mellan park och stad inte

blir ett skarpt avbrott. Utformningen av Älvstråket bör här ha en högre ambitionsnivå för att skapa en parkliknande grön karaktär som knyter an till kringliggande parkområden och skapar känslan av att ett sammanhängande stråk. Formspråket bör vara mjukt och uppmuntra till lek och rörelse. Här är det särskilt lämpligt att skapa möjlighet att komma ner nära vattnet.

Även mötet mellan Trädgårdsgatan och Älvstråket är en viktig plats där ambitionsnivån bör vara något högre. Utformningen av Älvstråket bör här knyta an till Trädgårdsgatans parkstråk och ha en grön och lummig karaktär. Den sjösättningsramp som idag nås över den parkering som finns vid Västra Strandgatan flyttas förslagsvis till Trädgårdsplatsen och stärker ytterligare platsens kontakt med älven.

Vid hamntorget bör Älvstråket ha en mer urban och stadsmässig karaktär. Även här bör utformningen av stråket ha en hög ambitionsnivå. Stråkets bredd och funktioner bör anpassas för att kunna inrymma mer liv, rörelse och aktivitet – exempelvis uteserveringar, möjlighet att sitta i solen och en större plats för kultur genom ytor för framträdanden. Kexfabrikens område har i gångna tider haft flera hamnbassänger. Den senaste lades igen 1969. Om det är finansiellt och tekniskt möjligt vore det positivt ur ett kulturhistoriskt perspektiv om en hamnbassäng med trappor ned till vattnet kan återskapas vid Hamntorget.

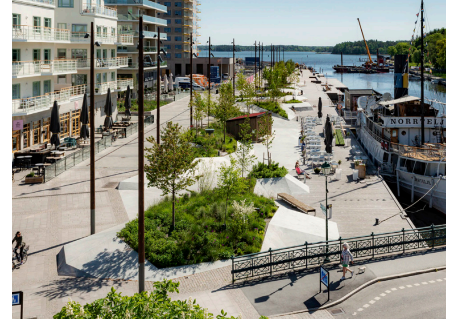
Mellanrummen mellan dessa utpekade platser ska inte bara vara transportsträckor utan även här bör stråket utformas med eftertanke och kvalitet, vistelsevärden kan dock skapas med något enklare medel. Mindre platsbildningar, grönska, möjlighet att sitta ned och möjlighet att komma ned till vattnet bör eftersträvas. Delar av sträckorna kan ha en mer naturlig karaktär med mindre hårdgjorda ytor och en naturlig kantzon mot vattnet medan andra delar kan ha en mer urban karaktär.



Exempel på gestaltning av Hamntorget
Edward Munchs plass, Oslo



Park, mötesplats och högvattenskydd tillsammans
Citadellsgatan, Malmö (Arkitekt: Edge)



Lekfull mötesplats och strandpromenad
Hamnpromenaden, Norrtälje (Arkitekt: Sydväst)



Riktlinjer Älvstråket

- Älvstråket är ett rörelsestråk men även en vistelseplats och rekreationsmiljö och ska vara tillgänglig för alla
- Utformningen av Älvstråket ska bidra till ett levande stadsrum och ha rumslig indelning som skapar trivsel och motverkar ödslighet
- Möjligheten att anlägga bryggor att gå och vistas på nära vattnet ska utredas
- Träd och annan växtlighet ska i så stor utsträckning som möjligt planteras längs med Älvstråket för att ge grönska och skugga i stadsmiljön, länka samman stadens grönstruktur och bidra till stadens ekologiska funktion
- Älvstråket ska utformas så att bebyggelsen säkras mot framtida havsnivåhöjningar samtidigt som kontakten med vattnet längs stråket bibehålls

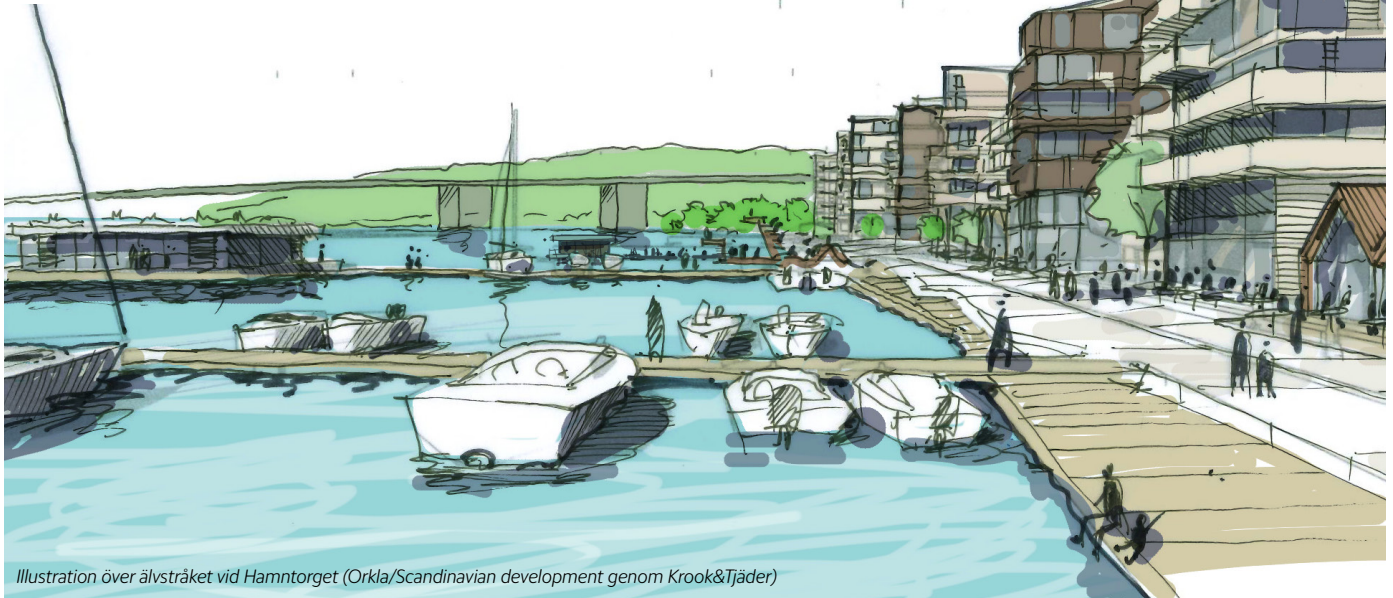


Illustration över älvstråket vid Hamntorget (Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder)

STRANDGATAN

Strandgatan är ett viktigt huvudstråk för Kungälv och den enda östliga kopplingen mellan tätorten och motorvägarna E6 och E45. Det innebär att Strandgatan inte bara påverkas av en utveckling av Kexstaden utan påverkas också av andra utvecklingar i Kungälv. I planprogrammet behöver därför Strandgatans nuvarande och framtida behov och funktioner tas i beaktning. Strandgatan en del av entrén till Kungälv vilket bör avspeglas i gatans utformning.

Strandgatans bredd kan komma att variera längs med stadsdelen beroende på vilka funktioner som behövs och vilka förutsättningar som behöver tas hänsyn till. Norr och söder om cirkulationsplats Krukan kommer Strandgatan att behöva breddas för att det ska kunna få plats med kollektivtrafikkörfält och gång- och cykelbanan behöver separeras. Vid Gröna villan kan gaturummet tillåtas smala av om det krävs för att kunna bevara villan på dess ursprungliga plats. Möjligheten till detta är dock beroende av hur den nya öst-västliga gatan ska anslutas till Strandgatan, antingen via trevägskorsning eller cirkulationsplats. Det är också beroende av behovet av kollektivtrafikkörfält.

För att motverka att Strandgatan upplevs som en bred genomfartsgata behöver den utformas som en stadsgata. Genom att plantera träd längs gatan kan gaturummet definieras tydligare och kan bidra till sänkta hastigheter. En sådan åtgärd kan minska effekten av den barriär som Strandgatan utgör idag och skapa en mjukare övergång till Älvparken.

Utformningen och ytbehoven för Strandgatan har inte studerats i detalj och kommer att behöva utredas vidare.

LILJEDALSGATAN OCH DEN NYA ÖST-VÄSTLIGA GATAN

Föreslagen byggnation i planprogramsområdet innebär att Liljedalsgatan behöver breddas för att kunna inrymma gång- och cykel även på den södra sidan. Då verksamhetslokaler i bottenvåningen är tvingande i detaljplanen norr om Liljedalsgatan vore det positivt med ett antal långsgående parkeringar för att möjlig-

göra korttidsparkering för småärenden.

För att koppla samman grönstrukturen i staden samt för att bidra till en positiv upplevelse av gaturummet som uppmuntrar till att ta sig fram till fots och per cykel behöver den allmänna platsen vara tillräckligt bred för att inrymma plantering, minst 3 meter. Grönytor längs gatan behövs även för ekosystemtjänster som bland annat skuggning, luftrening, fördröjning och rening av dagvatten.

Vid utformning av gaturummet ska hänsyn tas till att Liljedalsgatan och den nya öst-västliga gatan genom området bör ha samma dignitet och ha liknande trafikmängder för att inte någon av korsningspunkterna med Strandgatan ska bli överbelastade.

TRÄDGÅRDSGATAN OCH VÄSTRA STRANDGATAN

Föreslagen byggnation i planprogramsområdet innebär att Trädgårdsgatan behöver breddas för att kunna inrymma separata gång- och cykelstråk.

Idag finns uppvuxna träd och en större plantering vilka kommer bevaras och stärkas genom att ett sammanhängande grönt stråk skapas upp genom Liljedal mot Strandgatan.

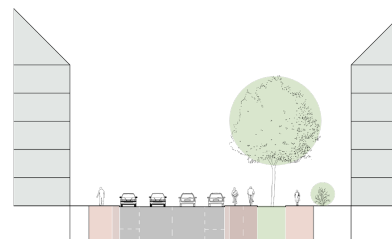
I planprogrammet för Liljedal föreslås ett vattenstråk längs med Trädgårdsgatan för att rena och leda dagvatten ner till älven. En väl genomtänkt dagvattenhantering är viktig för den fortsatta utvecklingen och förtätningen av Liljedal och Kexstaden då detta säkerställer att stadsdelarna även i fortsättningen blir välfungerande vid såväl stora som små nederbörds-mängder. Därför föreslås att vattenstråket fortsätter ner längs Trädgårdsgatan.

Var dagvattenlösning och gång- och cykelfunktion placeras behöver studeras i detaljplanearbetet utifrån bevarande av befintliga träd. I detaljplanearbetet behöver även fortsatta buller- och luftstudier göras för att klargöra om det behövs luftförbättrande och/eller bullersänkande åtgärder i gaturummet.

Även Västra Strandgatan behöver breddas för att skapa tillräckligt med plats för gående, cyklister och/eller en grönremsa med långsgående parkering.



Möjlig gatusektion av Strandgatan med Kexstaden till vänster i bild



Möjlig gatusektion av Liljedalsgatan och den nya öst-västliga gatan med långsgående parkering på gatan



Möjlig gatusektion av Trädgårdsgatan med ett brett parkliknande grön- blått stråk ned mot älven.



Illustration över Strandgatan sett från Strandparken (Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder)

FÖRGÅRDSMARK

Förgårdsmark kommer generellt att behövas mellan delområden och allmänna gator. Höjdskillnader mellan kvartersmark och allmänna gator behöver lösas inom kvartersmark. Ett sätt att hantera höjdskillnader är genom förgårdsmark mellan bebyggelse och gata. Förgårdsmark kan även behövas för dränering, stuprör och liknande som behöver ligga inom kvartersmark. Höjdskillnad från mark till färdigt golv kan också behöva plockas upp inom förgårdsmark. För att inrymma exempelvis cykelparkering kan förgårdsmarken behöva vara bredare på vissa ställen.

Ytor för fördröjning och rening av dagvatten behöver säkerställas längs samtliga gator för att klara gällande krav på rening. Detta gäller såväl gator inom allmän plats som kvartersgator. Fördröjning och rening av dagvatten från gata görs lämpligen genom gröna lösningar då detta, förutom rening och fördröjning, även kan bidra med ekologiska funktioner samt bidrar till upplevelsen av gaturummet.

KVARTERSGATOR

Delområdena är stora nog för att kunna ha kvartersgator inom sig. Kvartersgatorna kan ha olika utformning beroende på deras placering och funktion. Är de till för anslutning till bostäderna kan ett brett gångstråk vara tillräcklig men är gatan placerad så att en gen smitväg kan skapas är det viktigt att prioritera både gående och cyklister.

Bredden på gaturummet styrs även av höjderna på omgivande hus. Ju högre hus desto bredare gaturum behövs för att skapa en trevlig gatumiljö men även för att få in tillräcklig med dags- och solljus i de nedersta våningarna

PARKERING

Kexstaden kommer behöva lösa sitt parkeringsbehov inom planprogramsområdet. Det är flera stora bostadsprojekt på gång i Kungälv's stadskärna och det kommer inte att finnas tillräcklig parkeringskapacitet i Kexstadens närområde där parkeringsfriköp kan göras.

Planprogramsområdet ligger i zon A. Om 1600 bostäder byggs krävs att minst 1440 st parkeringsplatser anläggs, om inte kommunens reduktionspaket tillämpas. Utöver detta tillkommer krav på parkering för en till två förskolor och andra verksamheter som kommer att tillåtas inom programområdet.

Parkeringsplatserna kan lösas i strategiskt placerade parkeringshus och/eller under bostadsgårdar. Infart till parkeringshus och underjordisk parkering ska ske i områdets ytterkanter för att minimera biltrafik inom området.

Parkeringsnorm (2023)	
Zon A	
Bostäder	9 st p-platser/ 1000 kvm
Förskola	14 st p-platser/1000 kvm
Restaurang	20 st p-platser/1000 kvm
Handel och service	15–40 st p-platser/1000 kvm

En ny parkeringsnorm är under framtagande för att möta Kungälv's kommuns strategiska mål:

- Att öka andelen hållbara resor. Transporter och resande som är effektiva och bra för såväl ekonomi och samhällsutveckling som hälsa och miljö. Resande sker i första hand med hållbara färdssätt som gång, cykel och kollektivtrafik eller att resor inte behöver göras alls.
- Att ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik.
- Att samnyttjande av olika trafikslag ska öka.
- Att minska påverkan på miljö och klimat.

I det kommande arbetet med detaljplan/er för området måste i ett tidigt skede, parkering och angränsning studeras vidare. Ett lägre p-tal än gällande p-norm, och därmed ett lägre bilinnehav, eftersträvas för att kommunens klimatmål ska kunna uppfyllas.



Förgårdsmark mot kvartersgata med plats för plantering och cykelställ. Fjällbo park, Göteborg.



Kvartersgata indelad i zoner (gång, parkering/plantering och körbana). Fixfabriken, Göteborg



VAD GÖRS I DETALJPLANEN? MOBILITET

- Framtagande av ett mer finmaskigt gatunät, för både biltrafik och gång- och cykel
- Vidare studier av Strandgatans, Trädgårdsgatans, Västra Strandgatans, Gamla Gärdsgatans och Liljedalsgatans framtida utformning för att klara av en ökad trafikbelastning
- Vidare studier av vilka konsekvenser befintlig och kommande trafik och förändringar av denna får på bland annat omgivande fastigheter, trädplanteringar och liknande
- Framtagande av mobilitetsåtgärder som sedan regleras i ett avtal med exploatören för att hålla ett lågt parkeringstal
- Vidare studier av påverkan av trafik på omkringliggande områden och åtgärder som behövs utanför planområdet måste studeras vidare i detaljplaneskedet
- Buller- och luftstudier för att undersöka i detalj om det krävs åtgärder för att skapa en god boendemiljö

Ovanstående är en del av de analyser, utredningar mm som kommer utföras i detaljplaneskedet

GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR

Omvandlingen av Kexstaden skapar förutsättningar för att länka samman och förstärka stadens grönsstruktur. Längs älvsstranden föreslås en grön strandpromenad, Älvstråket, som kopplar ihop Strandparken och Älvparken.

Övergången mellan planprogramsområdet och de befintliga parkerna är särskilt viktig och ska utformas så att programområdet med sin strandpromenad upplevs som en del av parkområdena. Då bildas ett blå-grönt stråk som sträcker sig från Gamla torget i öster till Mycklaborgsgatan i väster, detta i enlighet med Strukturplanens princip att stärka de gröna och blå värdena och intentionerna i Kungälv Grönplan från 2006. Avslutningen av Trädgårdsgatan ner mot älven är en viktig plats i parkmiljön som behöver utformas med omtanke, kanske med trädgård som tema med inhemska trädgårdsväxter.

Grönstrukturen inom Kexstaden kommer förutom att erbjuda ekosystemtjänster och vara ett rekreativt inslag även behövas för att hantera de förhöjda temperaturer och stigande regnmängder som ett förändrande klimat för med sig.

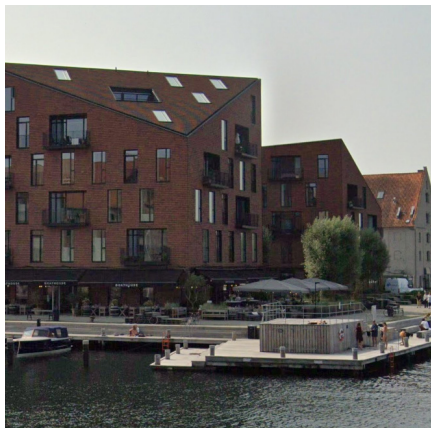
Enskilda kvarter bör ha en hög grönytefaktor och samtliga allmänna gator föreslås försees med trädplanteringar och planteringar för att höja grönytefaktorn även på gatorna. Träd bidrar även till att skugga byggnader och därmed minskar behovet av energikrävande kylning.

Trädgårdsgatans befintliga parkstråk med planteringar och träd föreslås förlängas längs hela programområdet och fortsätta norrut genom Liljedal och upp till Strandgatan via Gustav Hjärpes Torg. Lika som i planprogrammet för Liljedal (2017) föreslås ett vattenstråk förläggas här för att ta hand om dag- och skyfallsvatten och leda det till älven.

Utanför programområdet behövs även blågröna stråk över Strandgatan upp till Västra gatan för att skapa gena gångvägar och ta hand om skyfallsvatten.



Kombinerat högvattenskydd och mötesplatser på kajen. Gamlestaden, Göteborg

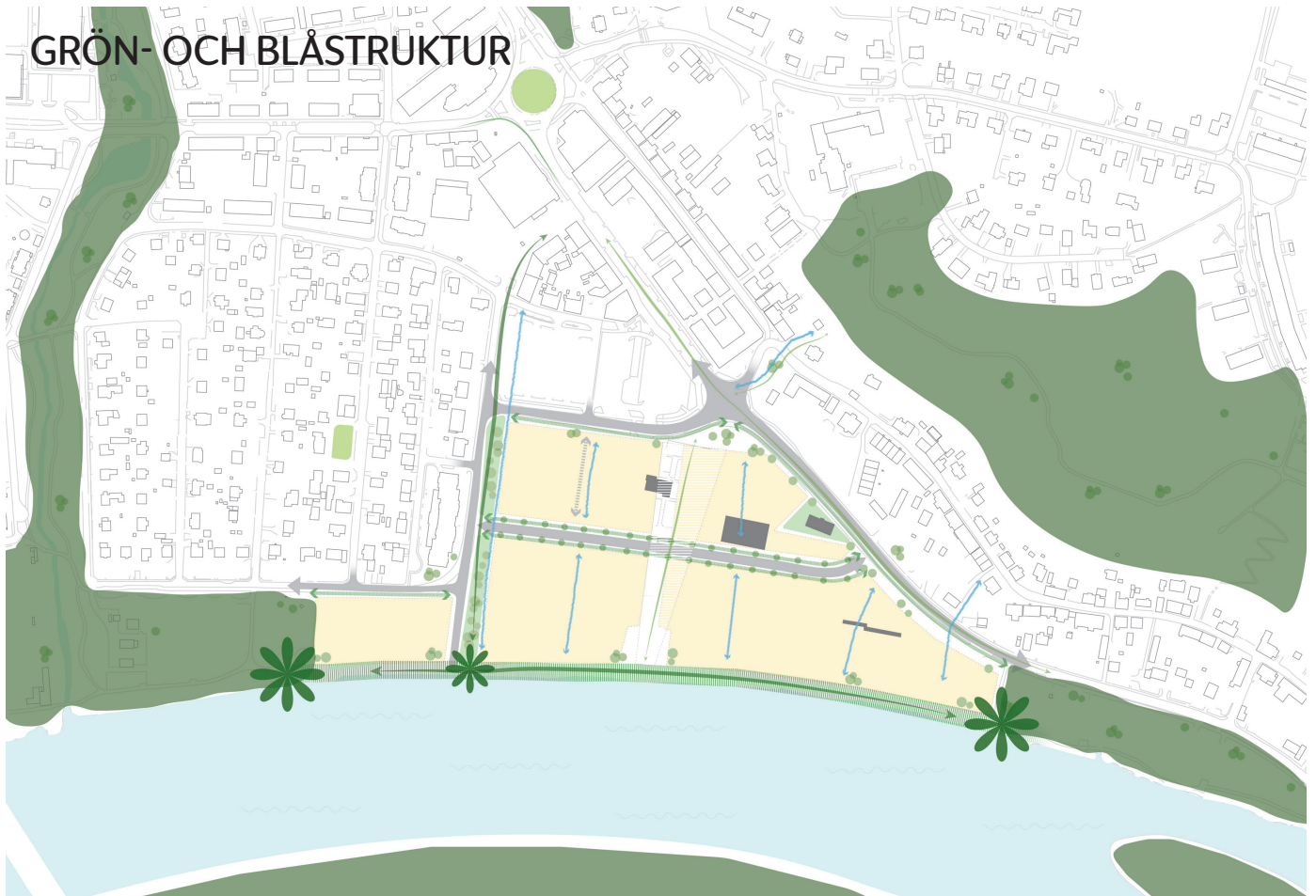


En högre kaj men med mötesplatser vid vattnet. Papirön, Köpenhamn



Trappande högvattenskydd ned mot vattnet Stora Brogatan vid Viskan, Borås

GRÖN- OCH BLÅSTRUKTUR



PROGRAMFÖRSLAG

3-30-300

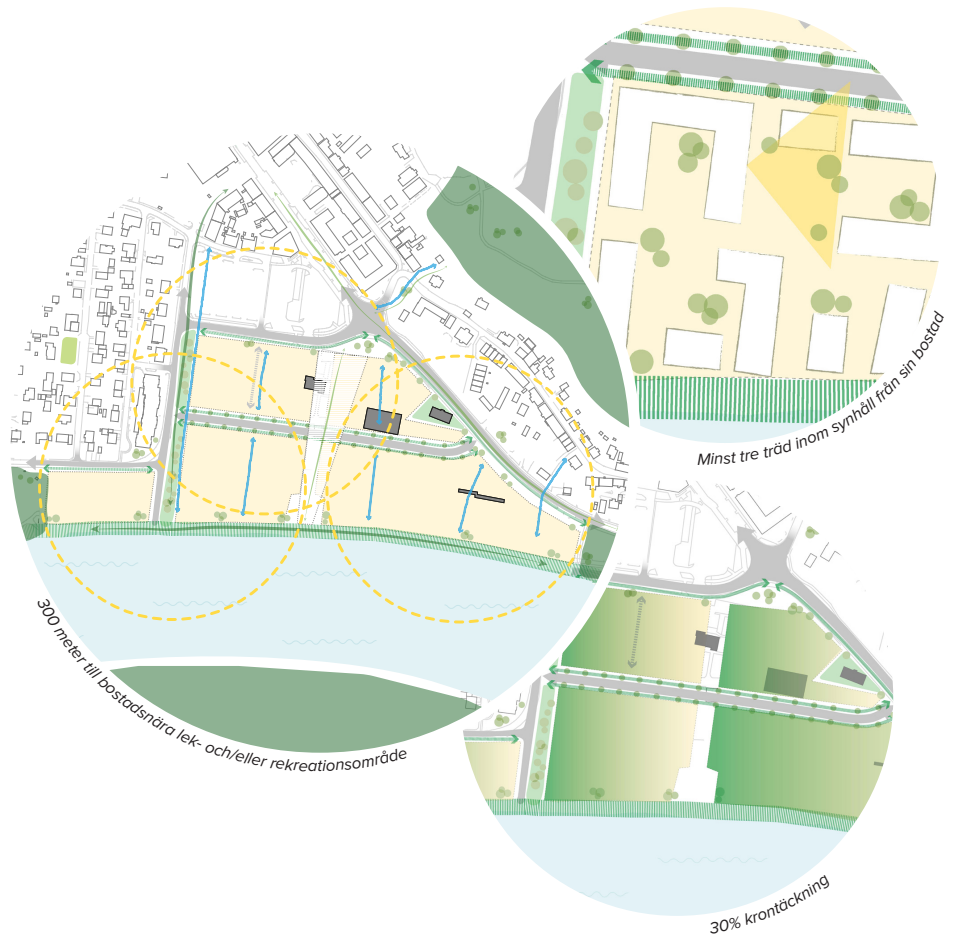
Planprogrammet ger goda förutsättningar för implementera principen "3-30-300" i enlighet med kommunens natur- och friluftsförordning (antagen av Kommunstyrelsen 2025-06-04). 3-30-300-regeln togs fram av Cecil Konijnendij, professor i Urban Forestry i British Columbia samt docent på Nature Based Solutions Institute i Barcelona. Reglen bygger på följande tre riktvärden för stadsgrönska;

- minst 3 bostadsnära träd
- minst 30 % krontäckning i stadsdelen/grannskapet
- maximalt 300 meter mellan bostad och grönområde

Forskning visar på att när människor har nära till grönska så får det effekter på välbefinnandet och just stora träd har i forskning visats sig vara en viktig del i detta. I Kexstaden ska träd planteras längs gator där det finns möjlighet och varje bostadsgård kommer innehålla någon typ av grönska och träd. Detta kommer regleras i kommande detaljplaner.

Minst 30% krontäckning är ett svårt mål att uppnå inom Kexstaden som idag har en krontäckningsgrad på cirka 8%. Dock finns goda förutsättningar att nå graden krontäckning jämfört med andra områden som präglas av hårda ytor och industri. Det går även att se över möjligheten att plantera mera träd i närliggande områden så som Älvparken för att öka krontäckningsgraden i området. Träden ska ges goda förutsättningar att kunna växa på ett hållbart sätt så att de kan bidra med ekosystemtjänster under en lång tid, både som unga och gamla träd.

Inom Kexstaden finns det möjlighet att inom 300 meter nå ett bostadsnära lek- och/eller rekreationsområde som är allmänt tillgängliga så som Älvparken, Trädgårdsplatsen, Älvstråket, Strandparken och Fontin. Inom varje kvarter kommer det också finnas bostadsnära grönområden i form av en gemensam gård.



PROGRAMFÖRSLAG

Genom att använda 3-30-300 tas steg mot att uppfylla miljömålen ett rikt växt- och djurliv, och god bebyggd miljö samt även friluftsmålen attraktiv tätortsnära natur och tillgång till natur för friluftsliv och Friluftsliv för god folkhälsa.

TEKNISKA LÖSNINGAR

DAGVATTEN

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska bidra till en hållbar utveckling där hänsyn tas till hälsa, miljö, ekonomi och samhällsfunktioner. Då dagvattenfrågor inte behandlas ingående i den gällande översiktsplanen ska kommunens dagvattenpolicy, detta planprogram och övriga styrande dokument för området utgöra underlag för det fortsatta planerings- och genomförandearbetet.

Enskilda dagvattenanläggningar ska enligt kommunens dagvattenplan placeras på kvartersmark, där fastighetsägaren ansvarar för drift, underhåll och för att dagvattnet renas och hanteras på ett sätt som är anpassat efter exploateringen. För allmän platsmark ansvarar kommunen för hantering, rening och bortledning av dagvatten. VA-huvudmannens anläggningar ska placeras på allmän platsmark. Det dagvatten som leds till det kommunala systemet ska uppfylla de kommunala kraven. Gång- och cykelvägar undantas från krav på dagvattenrening.

Fördröjning och rening

Behovet av fördröjningsåtgärder inom planområdet är mindre prioriterade om dagvatten kan ledas direkt till älven. Vid utsläpp till kommunalt ledningsnät ska kommunens krav och riktlinjer på rening och fördröjning följas, med hänsyn till kumulativa effekter från omringliggande områden.

Fördröjningsåtgärder inom planområdet är inte nödvändiga om dagvattnet leds direkt till älven. Om dagvatten leds direkt till älven finns behov av backventiler som hindrar vatten att vid ett högt vatten gå bakåt i avloppssystemet.

För att uppnå miljömål och avlasta kommunens

dricksvattenproduktion kan omhändertaget och magasinerat dagvatten från hustak användas till exempel för att spola i toaletter och för att vattna planteringar.

Dagvattnet från planområdet ska renas innan utsläpp till Nordre älv, enligt kommunens dagvattenplan. För bästa reningseffekt och korrekt beräkning av föroreningsgrad bör dagvattenströmmar delas upp och hanteras utifrån sin uppkomst och förväntade föroreningsgrad. Exempelvis bör vatten från hustak hanteras separat från det mer förorenade vattnet från gator och vägar.

Den befintliga bebyggelsen uppströms planområdet har ofta bristfällig dagvattenhantering, och en stor del av dagvattnet leds orenat och utan fördröjning till älven. Planområdet, som ligger närmast recipienten, erbjuder en möjlighet att fånga upp och rena detta dagvatten innan det når älven. Att åtgärda dagvattnet här kan vara en mer kostnadseffektiv lösning än att införa nya anläggningar i den befintliga bebyggelsen uppströms. Fördröjningslösningar kan trots marginell effekt bidra till sedimentation och viss rening samt möjliggöra tillfälliga avstängningar av flödet, vilket är viktigt för att förhindra att spill- och släckvatten når älven vid olyckor. Sådana lösningar bör därför beaktas i den systemlösning som tas fram för planområdet.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Skyfallsvatten

Områdets gator föreslås höjdsättas så att skyfallsvatten leds från området ut mot Trädgårdsgatan och Strandparken där det leds vidare ned mot älven. Trädgårdsgatan och området i Strandparken tar även hand om skyfallsvatten från stadsområden runt om planprogramsområdet.

Högvattenskydd

Ett högvattenskydd skyddar bebyggelsen när vattnet i älven stiger, något som kan ske till följd av skyfall eller förändrat klimat. Högvattenskydd kan utformas på olika sätt, bland annat genom att höja marken, bygga murar eller slänter eller andra tekniska lösningar.

För att skydda planprogramsområdet från redan idag

förekommande översvämningar och stigande vattennivåer föreslås att marken närmast Nordre älv höjs med minst en meter. Där planprogramsområdet möter Strandparken och Älvparken föreslås anpassningar som tar upp nivåskillnader och leder skyfallsvatten mot älven.

För att kunna skydda mot ytterligare stigande vattennivåer föreslås ett kompletterande skydd längs med vattnet/strandpromenaden. Skyddet bör vara en påbyggbar, estetisk och integrerad del av strandpromenadens utformning. Ett sådant skydd kan med fördel förlängas utanför planområdet för att skydda Älvparken och Strandparken/Strandgatan mot höga vattennivåer och översvämningar. Skyddet behöver även placeras och utformas så att skyfallsvatten kan passera obehindrat på sin väg mot älven.

Trappande nivåskillnader kan skydda mot vatten samtidigt som de kan tillföra upplevelsevärden genom att de kan nyttjas som sittplats eller bidra till rumslighet. Naturliga slänter/sluttande mark med gröna inslag kan nyttjas för rekreation när det inte råder högvatten och kan dessutom kan vara positiva för djur- och växtlivet i älvens kantzonen. Genom att ge mötesplatser fler funktioner kan lösningar mot högvatten samtidigt ge upplevelsevärden som bjuder ned allmänheten till älven.

Högvattenskyddet bör i möte med omgivande mark utformas på ett sätt som främjar kopplingen mellan angränsande parker och Älvstråket.

Verksamheter av samhällsviktig karaktär, såsom skolor, pumpstationer och äldreboenden, bör lokaliseras eller utformas för att minimera risken för översvämning från Nordre älv. Även om högvattenskydd planeras kan en robust lösning också vara att utnyttja nivåskillnader inom programområdet. Området ska höjdsättas eller utformas för att hantera regn med erforderlig återkomsttid och klimatfaktor, utan att byggnader riskerar översvämning eller att förhållandena försämrats för uppströms områden.

STRATEGISKA MEDSKICK

Planprogrammets syfte är att tydliggöra den övergripande inriktningen för området Kexstaden i omvandlingen till en ny stadsdel, med avstamp i den vision som tagits fram för området. För att planprogrammet inte ska bli allt för detaljerat lämnas en del frågor och problemställningar till senare skede detaljplaneskedet.

Stadsmiljö och gestaltning

- I planprogrammet finns strategiska siktlinjer utpekade som har styrt hur kvartersindelningen (5 delområden) i området har utformats. I detaljplanearbetet ska dessa siktlinjer beaktas, men nya siktlinjer kan även tas fram
- En princip över skalan i ny bebyggelse har tagits fram. I detaljplaneskedet är det viktigt att särskilt studera våningsantalen utifrån den specifika platsens förutsättningar och hänsynstaganden till omgivande bebyggelse och gaturum
- För varje delområde finns det gestaltningsprinciper som anger den generella riktningen på utformningen av bebyggelsen. Avvikelser från gestaltningsprinciperna behöver tydligt motiveras i detaljplaneskedet

Bostäder och social hållbarhet

- Kommunen eftersträvar blandade upplåtelseformer och blandade lägenhetsstorlekar och det kommer finnas behov av bostäder för kommunal service. Vilken typ av bostäder som uppförs inom Kexstaden tar programförslaget dock inte ställning till. Behovet och förutsättningarna för kommunens önskan behöver därför studeras närmare under detaljplaneskedet

Verksamheter och lokaler

- En av huvudprinciperna i Kexstaden är ett aktivt promenadstråk genom området ned till Hamntorget och älven. Det finns även önskemål om lokaler för verksamheter längs delar av Älvstråket. I kommande detaljplaneskede behöver behov av och underlag för verksamheter behöva utredas vidare

Offentlig service och förskolor

- Andel bostäder innebär att det kommer krävas minst en förskola i området. De val av alternativ och exakta placeringarna samt utformningarna av förskolorna kommer att behöva studeras närmare i detaljplaneskedet så att placeringen passar utifrån ytbehov, bullerkrav, angöringsvägar etc.

Trafik och mobilitet

- Planprogrammet föreslår en övergripande inriktning för utveckling av gatustrukturen med en tydlig indelning i delområden. I varje delområde kommer det behövas ett mer finmaskigt gatunät, för både biltrafik och gång- och cykel
- Strandgatans framtida utformning med ett eventuellt fält för kollektivtrafik kommer att behöver studeras mer noggrant utifrån vilka konsekvenser det får för bland annat omgivande fastigheter, trädplanteringar och liknande
- Angöring och parkering måste studeras närmare under detaljplaneskedet och särskilt fokus måste läggas på mobilitetsåtgärder så att behovet av parkeringsplatser är lågt
- Påverkan av trafik på omliggande områden och åtgärder som behövs utanför planområdet måste studeras vidare i detaljplaneskedet

- I detaljplanearbetet behöver även fortsatta buller- och luftstudier göras för att undersöka i detalj om det krävs åtgärder i gaturummet för att skapa en god boendemiljö

Grönområden, vattenkontakt och rekreation

- Möjligheten till att återskapa en hamnbassäng vid Hamntorget har inte studerats i detalj och behöver utredas vidare
- Längs Älvstråket är det önskvärt att kunna anordna bryggor dels som vistelseyta dels som angöringsplats för båtar. Om detta är möjligt och vad som krävs för att kunna anlägga bryggor i Norde älv har inte studerats vidare utan måste behandlas i detaljplan

Utredningsbehov

Följande utredningar bedöms i nuläget behöva tas fram i detaljplaneskedet. Behov av fler utredningar kan tillkomma under arbetet med detaljplanen.

- Kvalitetsprogram
- Trafik- och mobilitetsutredning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Vatten, spillvatten och dagvatten (VSD) utredning
- Skyfallsutredning
- Fördjupad geoteknisk utredning
- Markföroreningar
- Bullerutredning
- Luftmiljöanalys
- Väg- och trafikutredning
- Skyfallsutredning

KONSEKVENSER

STADSLIV OCH STADSBILD

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

En tillkommande exploatering, av Kexstadens place-ring och storlek (ca 10 hektar), kommer att påverka inte bara närliggande områden utan även karaktären och upplevelsen av Kungälv, framför allt i det viktiga mötet mellan staden och älven. Stadens silhuett mot vattnet kommer att förändras från en sluten fabriksmiljö med stora byggnadsvolymer, som nu avskiljer staden från älven, till en blandstadsmiljö med uppbrutna byggnadsvolymer som skapar siktlinjer från centrala Kungälv mot vattnet. Det finns goda möjligheter att exploateringen kan bidra till att öppna upp Kungälvs centrum mot vattnet och ge Kungälvsborna ett grönt, rekreativt, sammanhängande stråk längs älven.

Den nya stadsdelen präglas av en större skala och mer sammanhållna volymer än den befintliga småskaliga bebyggelsen som huvudsakligen angränsar till Kexstaden. Den nya bebyggelsen kommer vara påtaglig från E6 i norrgående riktning och från Fästningsbron in mot staden. Med byggnader på upp till 13 våningar kommer stadsdelen att bli ett synligt inslag från flera platser i staden. I dagsläget är den höga bebyggelsen i Kungälv huvudsakligen centrerad till Kongahälla. Med Kexstaden kommer stadens silhuett och karaktär att förändras med en ny centrering av, med Kungälvs mått mätt, hög bebyggelse.

VERKSAMHETER OCH SERVICE

Området planeras att innehålla centrumverksamheter och förskola. Det planerade tillskottet av bostäder och arbetsplatser ger en stor befolkningsökning i centrala Kungälv vilket kan bidra till att service, handel och andra verksamheter kan utvecklas och fortleva även längs Strandgatan och Västra gatan.

BOSTÄDER

Förslaget innebär ett stort tillskott av bostäder i centrala Kungälv. Det innebär en påverkan på den tekniska infrastrukturen och behovet av kommunal service, exempelvis förskoleplatser och skolplatser.

För att uppfylla de mål Kungälvs kommun har satt upp angående bostadsförsörjning är det önskvärt med blandade boendeformer för att skapa en stadsdel med en icke allt för homogen befolkning och främja social hållbarhet. Med exploateringsens föreslagna storlek finns goda förutsättningar för blandade former av boende sett både till lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer. Eftersom kommunen inte äger marken kan den dock inte styra upplåtelseformerna.

BARNPERSPEKTIV

Nya förskolor föreslås inom området då det är långt till befintliga kommunala förskolor och det inte finns tillräckligt med plats i dem.

Längs Älvstråket finns det möjlighet att anordna ytor för lek, men inga särskilda ytor är utpekade. Det finns allmänna lekplatser i närområdet, men detta är ett behov som kommer att behöva uppfyllas inom planområdet. Vid brist på yta kan en allmänt tillgänglig förskolegård samutnyttjas och fungera som närlekplats de tider som den inte används av förskolan.

Behovet av grundskola bedöms kunna hanteras utanför området. Områdets placering i Kungälvs centrum med närhet till god kollektivtrafik gör att barn kan ta sig till skolan och fritidsaktiviteter till stor del på egen hand. En översyn av barn och ungas väg till skolan behöver dock göras för att identifiera vilka åtgärder som behövs för att uppnå exempelvis tillräcklig trafiksäkerhet.

Fontinskolan med årskurserna F-6 ligger på 500 meters promenadavstånd via trappor och en höjdskillnad på ca 30 meter vilket innebär att skolan har dålig

tillgänglighet för barn med fysisk funktionsnedsättning.

TILLGÄNGLIGHET

En omvandling från industriområde till bostadsområde innebär att området öppnas upp igen och kontakt med älven möjliggörs. Hela området är plant och har goda förutsättningar att tillgodose en god fysisk tillgänglighet. Befintlig busshållplats, "Kexbageriet", i områdets nordöstra del föreslås vara kvar men eventuellt flyttas något.

TRYGGHET

Tryggheten kommer att öka i och med att området kommer att befolkas alla dagar i veckan och även på kvälls- och nattetid.

MÖTESPLATSER

Inom planområdet kan nya mötesplatser skapas längs planerade stråk, vid centrumverksamheterna och inom varje delområde. Planprogrammet styr inte vilken typ av centrumverksamheter som kan skapas utan den kan variera från caféer till allmänt tillgängliga platser så som närkultur.

KULTURMILJÖ

DEN KRINGLIGGANDE STADEN

Strandgatan byggdes 1957 vilket innebär att tomterna åt söder längs Västra gatan förlorade kontakten med älven - ett bebyggelsemönster som varit oförändrat sedan stadens tillkomst. Syftet då var att avlasta Västra gatan, som var en del av riksväg 2 där all genomfartstrafik gick.



Volymskiss över Kexstaden (Orkla/Scandinavian development genom Krook&Tjäder)

I och med den föreslagna omvandlingen av fabriksområdet skapas nu möjligheter att öppna upp stråk från Västra gatan ner mot älven och därmed till en del återupprätta kontakten med älven.

Riksintresse kulturmiljö

Planprogramsområdet tangerar i nordost Riksintresset Kungälv's gamla stad Bohus (O13).

För att inte påverka viktiga siktlinjer föreslås en lägre bebyggelse i planprogramsområdets utkanter och i synnerhet mot Strandgatan/Västra gatan. Längs älven föreslås ett bredare promenadstråk. Högre bebyggelse föreslås i norra delen av och mot mitten av planprogramsområdet.

FABRIKSOMRÅDETS HISTORIA OCH KULTURMILJÖ

En stor del av områdets historia kommer inte längre att vara avläsbar då det omvandlas från fabriksområde till tät blandstad och de flesta byggnaderna inom området föreslås rivas.

Gröna Villan (A) som bedöms ha ett mycket högt kulturhistoriskt värde i egenskap av den äldsta värdebäraren för kexfabriken föreslås bevaras i sitt nuvarande läge. Även kontorsbyggnaden, sk. 80-tals kontoret, (J) och Bräckboden (B) föreslås bevaras i sitt nuvarande läge. Skyltarna (C) och skorstenen kan tillsammans med tappkranarna tas om hand och användas som konstnärlig utsmyckning så att en egen identitet för området skapas.

Rivning av dessa byggnader eller borttagning av skyltar och tappkranar minskar möjligheten ytterligare att läsa av områdets kulturhistoria.

Sockersilon (E) finns inte längre kvar på området utan har rivits under planprogrammets framtagande.

Andra sätt att lyfta områdets fabriks historia är fasadutformning, markbeläggning och konstnärlig utsmyckning som inspirerats av områdets färgsättning och dess historia som glasbruk och kexfabrik, namngivning av gator och platser, skyltar och inskriptioner och ett återskapande av en av hamnbassängerna.



Siktlinje 5 från fabriken mot fästningen



Siktlinje 6 från fästningen mot fabriken



Karta som visar siktlinjer som påverkas av föreslagen exploatering

Övriga byggnader med kulturhistoriska värden, som verkstadsbyggnaden (G), tegelbyggnaderna (L) och panncentralen (K) föreslås rivas. Byggnadsmaterial från dessa byggnader kan med fördel återbrukas inom området för att ge nya byggnader "fabrikskaraktär" och bidra till ett klimatsmart materialanvändande.

GRÖNSTRUKTUR, NATURVÄRDEN OCH REKREATION

GRÖNSTRUKTUR

De båda parkerna Älvparken och Strandparken binds samman med ett grönstråk längs älven. För att översvämningsssäkra planprogramsområdet krävs ett högvattenskydd. Oberoende av vad man väljer för skydd kommer detta att påverka utformningen av respektive park där de ansluter till planprogramsområdet.

Befintliga träd inom planprogramsområdet ska bevaras i den mån det är möjligt för att bidra till upplevelsen av ett grönt stråk längs älven. Även träd längs med Strandgatan ska i möjligaste mån bevaras för att Strandgatan även i framtiden ska upplevas som ett grönt stråk. Nya träd ska även planteras inom planområdet. Parkområdet längs med Trädgårdsgatan förlängs så att det når ner till älven och bidrar på så sätt till att stadens grönytor ökar. Träd och annan växtlighet bidrar med många olika ekosystemtjänster så som bättre luftmiljö, skugga på varma dagar och dagvattenhantering.

Om Strandgatan breddas i hela sin sträckning för att få bättre framkomlighet för buss kommer Strandparken att minska i storlek och en del stora träd tas ned. Detta behöver i så fall kompenseras inom och utanför planprogramsområdet då åtgärden inte enbart beror på planprogrammets föreslagna bebyggelse utan även på annan tillkommande bebyggelse inom centrala Kungälv.

Delar av Älvparken kan komma att behöva tas i anspråk som utemiljö för en av de förskolor som behövs i området. Alternativt bebyggs en del av parken med förskola vilket innebär att antal grönytor minskar,

vilket måste kompenseras.

RIKSINTRESSE NATURVÅRD

Riksintresset för naturvård, Göta och Nordre älvs dalgångar (NRO14122), bedöms inte påverkas negativt av föreslaget grönstråk/promenadstråk längs med älven. Enligt naturvärdesinventeringen (24-11-21) är strandzonen kraftigt påverkad av fyllnad och täckt med sprängsten och den enda undervattensvegetationen som observerades i närhet till stranden var den invasiva arten smal vattenpest. Utöver strandzonen är större delen av planområdet som omfattas av riksintresset redan anspråktaget för verksamhet och hårdgjort. En utveckling av området genom att skapa ett grönstråk/promenadstråk bedöms inte innebära negativ påverkan på riksintresset och beroende på utformning kan det ses som positivt

Sett till påverkan på vattenkvaliteten och fiskfauna har inga utredningar utförts än. Dom frågorna behandlas i mer detalj i detaljplaneskedet där bland annat dagvattenutredning och eventuellt fördjupad inventering vattendrag kan användas som underlag till bedömning av påverkan på MKN vatten för Nordre älv.

NATURA 2000

I kommande detaljplanearbete kommer kommunen att i detalj utreda påverkan på de skyddade områdena, naturvärdesobjekten enligt naturvärdesinventeringen och naturvärdena i älven med tyngdpunkt på arbeten och anläggningar längs vattnet, rening av dagvatten och avrinning till älven.

Påverkan på Natura 2000-området/naturreservatet i Nordre älv kommer att bedömas och beskrivas ytterligare i respektive detaljplan och lämpliga skyddsåtgärder införs i plankartan. Om Natura 2000-tillstånd krävs eller inte kommer att klargöras i detaljplaneprocessen.

REKREATION OCH RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Genomförande av programförslaget ger en positiv påverkan på riksintresset för friluftsliv då ett promenadstråk innebär att fler kan vistas vid älven. Även

KONSEKVENSER

tilläggs möjligheter för mindre båtar vore positivt så att fler kan nyttja älven i sig som rekreationsyta.

De befintliga industribyggnaderna ligger idag som en mur mot älven där Kungälv's äldre bebyggelse sticker i viss mån upp bakom. Genomförande av planförslaget innebär att denna sikt påverkas genom att muren bryts upp med bebyggelse i varierande höjd som kommer att täcka för bakomliggande bebyggelse på vissa ställen men öppna upp nya siktlinjer mot denna bebyggelse på andra håll. Den obebyggda karaktären på den södra sidan av älven vid planplanområdet bibehålls.

TRAFIK OCH GATUNÄT

MOTORTRAFIK

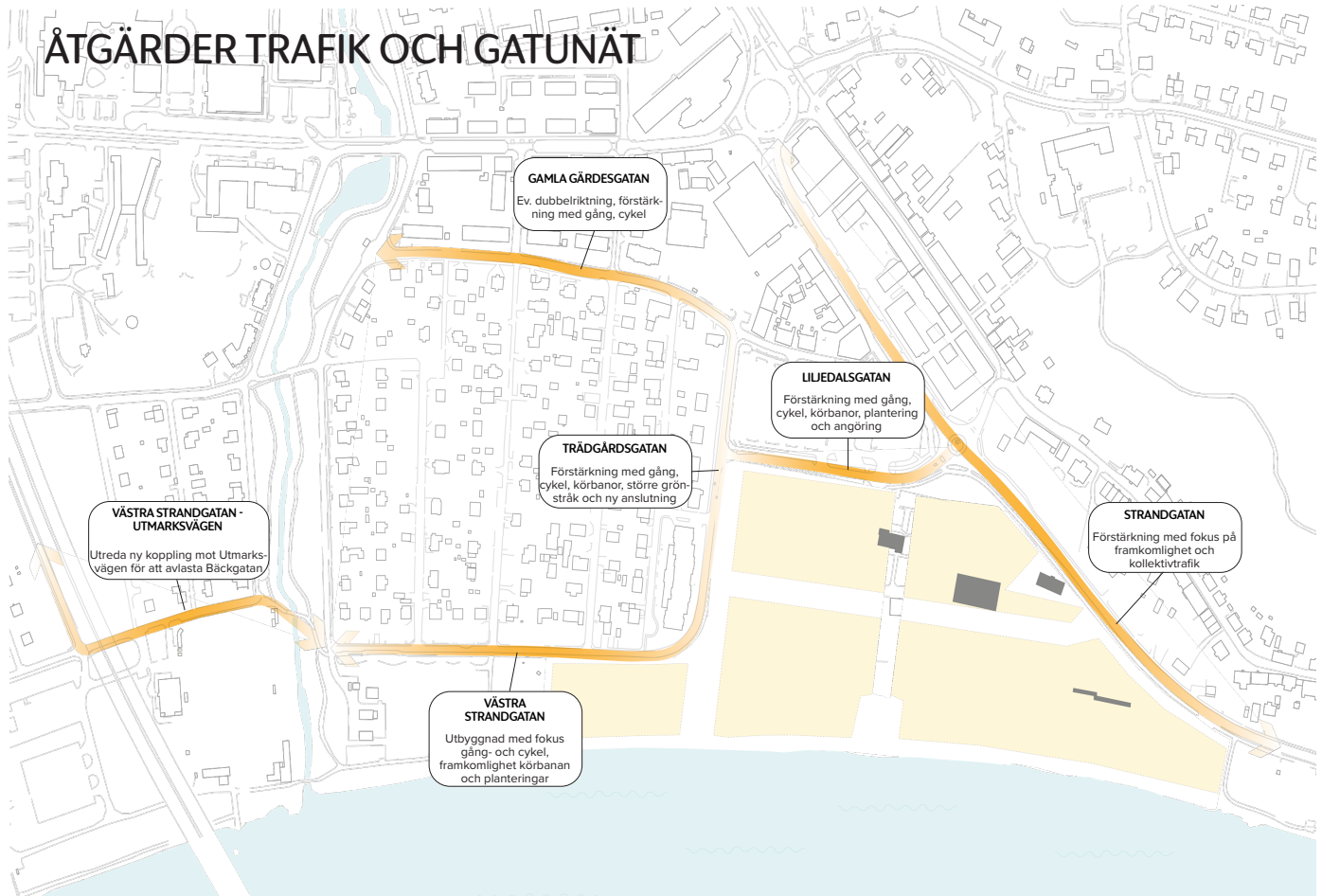
Mängden tung trafik minskar eftersom användningen ändras från matindustri till bostäder, förskola och centrumverksamheter. Det kommer att bli mer personbilstrafik på omgivande gator så som Strandgatan, Trädgårdsgatan, Liljedalsgatan och Västra Strandgatan. För att möjliggöra den föreslagna mängden bostäder utan att belasta Kungälv's befintliga gatunät för mycket och göra innerstaden mindre känslig för störningar på Strandgatan föreslås nya gator genom området. En större, bredare i öst-västlig riktning och ett par mindre i nord-sydlig riktning. I viket läge de nya gatorna ska ansluta till befintliga kommer att studeras närmare i efterföljande detaljplaneskede.

Den tillkommande trafiken bedöms inte påverka kapacitet och köbildning på E6:an.

ÅTGÄRDER UTANFÖR KEXSTADEN

I samband med att Kexstaden byggs ut kan det behövas åtgärder på andra platser i Kungälv. För att skapa ett alternativ åt väster från Kexstaden och övriga södra centrum skulle det kunna vara lämpligt med en ny tvärkoppling under E6 som binder samman Västra Strandgatan med Utmarksvägen. En sådan koppling tillsammans med en ny korsning mellan Utmarksvägen och Marstrandsvägen strax väster om Kungälvsmotet bildar en alternativ anslutningsväg till Kexstaden väster om E6. En annan förbättrad alternativ koppling för biltrafik åt väster kan man få om Gamla Gärdesga-

ÅTGÄRDER TRAFIK OCH GATUNÄT



KONSEKVENSER

tan dubbelriktas. I kommande detaljplaneskede är det viktigt att trafikutredningar tittar på hela centrala Kungälv och inte bara närområdet kring Kexstaden. Även övriga planerade exploateringar i Kungälv behöver ta hänsyn till i planering av trafiksystemet.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Ett genomförande av planprogrammet skulle innebära en större framkomlighet och genhet för gående då det blir möjligt att röra sig i öst-västlig riktning i direkt närhet av älven - men även rakt igenom planprogramsområdet och i nord-sydlig riktning.

MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

MILJÖBEDÖMNING

I utredningssamråd med Länsstyrelsen påtalades följande risker för miljöpåverkan:

- Stabilitet
- Sammanvägning av naturfrågor (riksintresse naturvård och riksintresse friluftsliv)
- Kulturmiljö
- Buller och vibrationer
- Luftföroreningar
- Markföroreningar

Under detaljplaneskedet kommer den strategiska miljöbedömningen fortgå vilket bland annat innebär utarbetande av en MKB och framtagande av fördjupade utredningar. Kommunens förslag är att genomföra detta först när detaljplaneskedet är uppstartat, när mer underlag är framtaget. Då är det lämpligt att genomföra avgränsningssamråd med Länsstyrelsen för att miljökonsekvensbeskrivningen inte ska bli onödigt omfattande utan begränsas till det som verkligen kan förmodas ge en betydande miljöpåverkan.

GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Leran i området är smått överkonsoliderad till normalkonsoliderad vilket innebär att området kommer få sättningar vid ny belastning. Området behöver högvattenssäkras vilket kan göras med en markhöjning. Höjningen innebär att området kommer att sätta sig och fasta konstruktioner riskerar att få differenssättningar. Alla nya byggnader rekommenderas att grundläggas med spetsburna pålar på grund av sättningsproblematiken i området samt lerans låga skjuvhållfasthet.

I det fortsatta arbetet med att ta fram detaljplaner kommer mer detaljerade geotekniska utredningar att tas fram. Om det längs hela området krävs åtgärder i vatten för att minska risken för ras, skred och erosion kommer vattendom att sökas.

MARKFÖRORENINGAR

I nuläget är det stora delar av planprogramsområdet som inte har kunnat undersökas vilket betyder att det råder stor osäkerhet angående föroreningssituationen i området. Först när befintliga byggnader är rivna kan genomförda undersökningar kompletteras. Riskbedömningar kommer att behöva utföras för att klarställa om och vilka skydds- eller saneringsåtgärder som behövs.

OMGIVNINGSBULLER

Med föreslagen gatustruktur beräknas antalet trafikrörelser på Trädgårdsgatan öka kraftigt. Hur kraftigt beror på hur många bostäder det planläggs för och om bullerdämpande åtgärder utförs. Trafikökningen påverkar bullersituationen för äldreboendet Båtgärdet som har enkelsidiga bostäder med balkonger mot Trädgårdsgatan. Även några fastigheter i kvarteret Trädgårdsgärdet berörs. Trafiken på Liljedalsgatan ökar marginellt men har redan idag höga bullernivåer. Norr om Liljedalsgatan är kvarteret Gärdet 1:2 och del av Gärdet 1:3 planlagt för bostäder och detaljplanen från 2019 har bullerföreskrifter. I och med planprogramsförslaget men även andra större bostadsprojekt i centrala Kungälv beräknas trafiken öka kraftigt på Strandgatan. Detta kommer att påverka ljudmiljön för fastigheterna längs Västra gatan

negativt. Hur stor denna påverkan blir behöver utredas i kommande detaljplaneskede.

De nya bostadskvarteren i planprogramsområdet kommer att vara bullerstörda från omgivande gator men även från E6:an. Inom planområdet finns möjlighet att uppfylla gällande bullerföreskrift, vilken hanteras i kommande detaljplanearbetet.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Området ligger låglänt direkt vid Nordre älv och risken för översvämning är stor och befintlig och kommande bebyggelse behöver skyddas med olika åtgärder. Högvattenskyddsåtgärder i form av markförhöjning till +2,5 och eventuellt byggande av barriärer kommer att påverka anslutningen till infrastruktur och parker runt omkring programområdet. En markhöjning i programområdet kan även innebära att omgivande parker och infrastruktur översvämmas i högra grad. Hur denna påverkan blir och kan åtgärdas behöver utredas vidare i detaljplaneskedet.

SKYFALL

Att befintlig industrimiljö med stora byggnadsvolymer och en förbindelsegång i östvästlig riktning ersätts av mindre byggnadsvolymer i en mer öppen struktur med nordsydliga stråk ger möjlighet att skapa bra skyfallsvägar genom området. Dessa måste dock höjdsättas så att bebyggelse och infrastruktur omkring planprogramsområdet inte översvämmas vid ett skyfall.

LUFTMILJÖ

MKN Luft

Trots tillkommande trafik i och med programområdets exploatering kommer inte normerna för NO2 att överstigas. Inte heller kommer de föreslagna gränsvärdena i EU-direktivet som kan träda i kraft 2030 kommer att överskridas om man utgår från att fordonsflottan kommer att bli allt mer elektrifierad.

När det gäller partiklar (PM10, från däck) klaras miljö kvalitetsmålet i dagsläget men med skärpta EU-krav och storleken på förslagen utbyggnad kan detta komma att överskridas varför det är angeläget att

KONSEKVENSER

verka för ett lågt bilinnehav bland dem som flyttar in de kommande bostäderna i programområdet men även i andra planerade bostäder i centrala Kungälv.

STRANDSKYDD

I och med ändring av detaljplan återinträder strandskyddet. Kommunen anser att strandskyddet ska hållas då platsen redan är ianspråktagen i enlighet med punkt 1 i miljöbalken 7 kapitlet 18 c § då det idag är ett inhägnat industriområde ända fram till älven. För att säkra allmänhetens möjligheter att i framtiden röra sig fritt längs älven planläggs marken närmast älven som allmän plats. Här kan strandskyddet kvarstå.

DAGVATTEN

Dagvattnet kommer att ledas direkt till Nordre älv. Dagvattnet behöver inte fördröjas, men ska renas. Dagvatten från kvartersmark ska renas på kvartersmark. Dagvattenledningarna behöver anpassas till älvens nuvarande och kommande vattenstånd. Även backventiler kommer att behövas för att undvika bakåtdämmande vatten från älven vid höga vattennivåer.

MKN vatten

Planerad bebyggelse kommer inte försämra möjligheterna att uppnå MKN vatten i och med att markanvändningen förändras från industriområde till bostadsområde med inslag av centrumverksamheter. Den ökade trafiken i området kan ge upphov till mer föroreningar i dagvatten, vilket då kräver reningen innan utsläpp till älven.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

VATTEN OCH AVLOPP

Med den exploatering som planeras för Kexstaden är kapaciteten i det befintliga spillvattennätet i anslutning till planområdet inte tillräcklig. Det kommer därför krävas att en ny pumpstation byggs inom eller i direkt anslutning till området alternativt att ledningsnätet i Kexstaden läggs med självfall till någon av pumpstationerna i antingen Strandparken eller Älvparken.

Förutsättningarna för en ny pumpstation inom området eller avledning från området med självfall till någon av de befintliga pumpstationerna i de angränsande parkerna kommer att behöva studeras ytterligare i planområdet. Spillvatten kommer i slutändan att ledas till Ryaverket.

GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt förtydligar planprogrammets syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid framtagande av kommande detaljplan/detaljplaner och efterföljande genomförande av dessa.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

MÅLUPPFYLLELSE

Planprogrammet ska redovisa förutsättningar och en inriktning för utbyggnad av Kexstaden som har grund i den vision som sammanfattas nedan:

“Kexstaden ska bli stadsdelen där staden möter vattnet. Här finns rum för aktivitet och vardagsliv för boende, besökare, arbetande och andra verkande. Med en utformning som knyter an till platsens historia skapas variationsrika stadsrum som lockar invånarna ner till vattnet. Den nya stadsdelen kompletterar de befintliga stadsdelarna i Kungälv med en helt ny miljö – staden vid vattnet.”

FYRA FOKUSOMRÅDEN

För att nå visionen har tre fokusområden pekats ut som särskilt viktiga för Kexstaden. De är: “Levande och kvalitativa stadsrum med aktiva, allmänna stråk och parkmiljöer”, “Arkitektur med en estetisk och variationsrik utformning”, “Stadens möte med vattnet och stadsdelen” och “Stark identitet med koppling till platsens historia”. Fokusområdena verkar alla mot den övergripande visionen, men med mer detaljfokus och skärpa. Fokusområdena har i arbetet varit viktiga inför ställningstagande i vissa specifika frågor.

FORTSATT MÅLAMBITION

Det är viktigt att visionsbilden förblir stark inom projektet och att den höga ambitionen bibehålls vid ett genomförande. Visionen blir direkt vägledande i principiella genomförandebeslut och måste finnas med

även när projektet slutförts och området förvaltas. Programmet ska förvaltas väl i den fortsatta processen så ger det en god grund att skapa en ny årsring i Kungälvs stadsutveckling.

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Kommunen har en samordnande roll i samband med områdets utbyggnad.

För de ytor som utpekas som allmän plats inom programområdet blir kommunen huvudman. Allmän plats avser bland annat gator, torg, park och älvstråket. Att kommunen tar på sig ansvaret för allmän plats säkerställer att området blir allmänt tillgängligt. Det innebär även att kommunen efter antagna detaljplan/detaljplaner kommer få en rättighet, men även skyldighet att lösa in den mark som läggs ut som allmän plats inom planområdet.

Som en generell ansvarsfördelning ansvarar kommunen för utbyggnad av allmän plats vid kommande genomförande. Vilken part som bygger ut allmän plats kommer att utredas i detaljplaneskedet. Den enskilde fastighetsägaren/exploatören ansvarar för att bekosta utbyggnaden inom kvartersmark.

EXPLOATERINGSAVTAL

Vid framtagande av kommande detaljplan/detaljplaner ska exploateringsavtal och/eller genomförandebrev upprättas mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna. I avtalet ska ansvars- och kostnadsfördelning för utbyggnad, fastighetsbildning, markfrågor med mera regleras. Exploateringsavtalet ska tecknas innan respektive detaljplan godkänns av kommunen.

Samverkan mellan kommunen och fastighetsägarna/exploatörerna är nödvändig för områdets utveckling.

TIDPLAN OCH ETAPPER

Efter att planprogrammet godkänts kan detaljplanarbetet starta. Fram till plansamråd kommer hela programområdet utvecklas som en detaljplan. Efter samråd kommer den eventuellt att delas upp i flera detaljplaner som går vidare till granskning i olika etapper med olika genomförandetid, med tanke på områdets storlek. Tidplanen för utbyggnad och genomförande kommer att påverkas av kommande detaljplan/detaljplaners färdigställande samt den planerings- och utbyggnadsordning som studeras närmare i detaljplanarbetet. Mot bakgrund av områdets storlek kommer genomförande ske successivt. Planläggning och framför allt genomförande av områdets utbyggnad kan förväntas ske under en längre tidsperiod. Älvstråket är tänkt att utföras tidigt i områdets genomförandefas. I övrigt påverkas utbyggnadsordningen av bland annat bullerproblematik, när och hur man bäst åtgärdar geoteknisk stabilitet och markföroreningar, upprättandet av översvämningsskydd, behov av parkering och förskola, hur fastighetsägare vill använda sina befintliga byggnader under utbyggnadstiden och hur byggtrafik och etableringsytor kan anordnas.

Arbetet med detaljplan/detaljplaner väntas tidigast kunna påbörjas under 2026.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

MARKÄGARE

Marken inom planområdet ägs av privata aktörer, endast ett minde markområden ägs av Kungälvs

kommun.

Det är i kommande detaljplaneskede som behovet av fastighetsrättsliga åtgärder utreds och fastställs. Fastighetsrättsliga åtgärder vidtas genom lantmäteri-förrättning i samband med framtida genomförande av då skapade detaljplaner. Vid en lantmäteriförrättning prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera.

FASTIGHETSBILDNING

Framtida detaljplan/detaljplaner kommer att innebära marköverlåtelse mellan kommunen och privata fastighetsägare. Kommunen kommer att lösa in mark planlagd som allmän plats. Slutliga fastighetsgränser avgörs och läggs fast genom efterföljande lantmäteriförrättning. I samband med nya detaljplaner och genomförandet inom området kommer kvartersmark delas i mindre fastigheter genom avstyckning och fastighetsreglering. Mark som planläggs som allmän plats kommer att överföras till lämplig kommunal fastighet.

RÄTTIGHETER

Idag finns en nyttjanderätt för erosionsskydd som påverkar programområdet. Inga inskrivna rättigheter som berör exploateringsfastigheterna har noterats.

För att tillgodose kommande behov för kommunen och framtida enskilda fastigheter samt teknisk infrastruktur kommer olika rättigheter att behöva tillskapas, omprövas eller tas bort, vilket sker vid en lantmäteriförrättning eller genom avtal.

Rättigheter som kan bli aktuella är bland annat servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar och kan avse:

- Kommunikationsytor (körytor, angöringsytor etc. på kvartersmark
- Parkeringsplatser på kvartersmark
- Gårdar, grönytor, lekplatser, etc. på kvartersmark
- Teknisk försörjning såsom ledningar och installationer för till exempel vatten, spill- och dagvatten, el, värme och sophantering

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Inom planprogramsområdet kommer höga investeringskostnader behövas under plangenomförandet. Kostnadsdrivande investeringar som krävs är till exempel åtgärdande av geotekniska förhållanden, avhjälpande av markföroreningar och klimatsäkring rörande den översvämningsproblematik som råder.

Det ska vara tydligt för alla berörda parter vad genomförandet av det föreslagna planprogrammet innebär och vilka fysiska åtgärder som kommer att krävas, både vad gäller planerande och genomförande så att en kostnadsuppskattning kan göras i förhållande till intäkterna. För att en detaljplan i nästa skede ska var motiverad bör det finnas en samhällsvinst. Ofta innebär det att värdeökningen som planen innebär överstiger kostnaderna för genomförandet. Samhällsvinster kan även vara förbättring ur miljösynpunkt, sociala förbättringar eller liknande.

I den planekonomiska bedömningen förväntas de stora kostnadsbärande intäkterna överstiga investeringskostnaderna för projektet. I respektive efterföljande detaljplaneskede kommer det att vara möjligt att göra mer detaljerade kostnads- och intäktsprognoser.

Markägaren/exploatören står för kostnaderna för framtagande av planprogram, detaljplaner och för utbyggnad av allmän platsmark samt åtgärder och byggnation på kvartersmark.

EXPLOATERINGSEKONOMI

Investeringar som behöver göras är åtgärder för att skydda området mot stigande vattennivåer i Nordre älv, att stärka den geotekniska stabiliteten, utbyggnad allmän plats i form av befintligt och nytt gatunät, anpassning, upprustning och nybyggnation av GC-vägar, nya torg, älvstråk och park, offentliga platser samt utbyggnad av VA (vatten, spill- och dagvatten). Exploatören ansvarar för den framtida byggnationen och iordningställandet inom kvartersmarken, där kostnader för fastighetsbildning, myndighetsavgifter, eventuella saneringskostnader, utredningar i planprogram och detaljplan, markbe-

KONSEKVENSER

redning och anslutningsavgifter ingår. Kommunens kostnader för iordningställande av allmän plats kommer att regleras genom uttagande av exploateringsbidrag i ett exploateringsavtal för respektive detaljplan och exploatör. Kommunen kan komma att söka statligt stöd för utbyggnaden av infrastruktur enligt exempelvis klimatklivet eller annan statlig medfinansiering.

Utbyggnation av VA (vatten, spill- och dagvatten), finansieras med anslutningsavgifter.

Exploatörerna kommer få intäkter i form av tillskapan-de av byggrätter.

UPPLÅTELSE OCH ÄGANDEFORMER

Programområdet har förutsättningar att erbjuda olika upplåtelse- och ägandeformer. I detaljplanearbetet kommer dialog med byggherrarna ske för att skapa en variation av boendeformer. Ett område med en blandning av upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar möjliggör för människor med olika livssituation, intressen och bakgrund att bo i området.

TEKNISKA FRÅGOR

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Åtgärder på vatten och spillvattennätet krävs för att uppnå tillräcklig kapacitet efter exploatering. Allmänna VA-anläggningar inom programområdet kommer byggas ut av kommunen.

En eller flera nya pumpstationer krävs vid utbyggnad av programområdet. Kommunen utreder olika alternativ till placering av pumpstation. Pumpstationen kan komma att placeras inom programområdet.

DAGVATTEN

Dagvattenhantering inom planområdet ska följa Kungälv kommuns vid var tid gällande dagvattenpolicy antagen av kommunfullmäktige. Även kommande dagvattenutredningar som tas fram under detaljplaneskedet ska ligga till grund för lämpligt val av teknisk lösning för dagvattenhanteringen inom planområdet. Utgångspunkten är att dagvatten från

kvartersmark renas innan det släpps ut i det kommunala dagvattennätet, för att sedan ledas till recipienten Nordre älv. Rening av dagvatten ska i första hand ske genom öppna dagvattenlösningar, till exempel översilningsyta, gröna tak, nedsänkta växtbäddar, permeabla beläggningar eller makadamdiken. Vid ledning till Nordre älv är det viktigt att planera höjdsättning av ledningsnätet med hänsyn till recipientens nuvarande och uppskattade vattenstånd. Med anledning av närheten till recipienten, finns i stort inget behov av fördröjning av dagvatten.

MARKMILJÖ

Det har under lång tid funnits olika verksamheter inom programområdet och markanvändningen klassas i dagsläget som mindre känslig (MKM) baserat på nuvarande verksamhet och gällande detaljplan. Det har påträffats förhöjda föroreningshalter inom delar av programområdet och då främst i fyllnadsmassor.

I planprogramsskedet har en översiktlig miljöteknisk markundersökning genomförts. Vidare utredning krävs, med bland annat undersökningar under befintliga byggnader under detaljplaneskedet, för att inhämta kunskap om den övergripande förorenings-situationen. Förutom att göra marken lämplig för bostadsändamål syftar undersökning och åtgärder i marken även till göra så att risken för spridning av föroreningar från området förhindras.

Programområdet betraktas som förorenat område vilket ställer krav på anmälan till tillsynsmyndigheten vid markarbeten. Markmiljöfrågan behöver hanteras i ett geografiskt helhetsperspektiv vid kommande utredningar och planering av åtgärder. Samverkan behöver även ske med geotekniska förutsättningar och åtgärder för att säkerställa lämpliga och rimliga lösningar.

ALLMÄN PLATS

Utgångspunkten är att kommunen bygger ut allmän plats och allmänna anläggningar som planeras inom programområdet.

GEOTEKNIK

Områdets olika geotekniska förutsättningar är en utmaning och val av geotekniska åtgärder kommer att studeras djupare i detaljplaneskedet. För att skapa de för området lämpligaste tekniska lösningarna kommer man i detaljplaneskedet studera alla dessa frågor, tex sättningsrisk, skred, erosion, högvatten och skyfall, i ett sammanhang med koppling till planerad gestaltning av området.

Vid höjning av marken, som föreslås inom programområdet, behöver angränsningsytor och entréer utformas tillgängligt. Området längs älven är utpekad för skredrisk och Göta älv eroderar strandkanten och älvbotten vilket medför att åtgärder för detta behöver vidtas för att undvika stabilitetsproblem.

STIGANDE VATTEN OCH SKYFALL

Utformningen och höjdsättningen av området kommer behöva studeras vidare i planprocessens fortsatta arbete för att både ta tillvara de värden som finns vid vattnet och samtidigt skydda området. En första bedömning är att marken i området generellt kommer behöva höjas för att skydda planområdet mot stigande vatten, samtidigt behöver tillgängligheten till samtliga byggnader säkerställas vid högt vattenstånd. Förslag finns att bygga högvattenskydd som samtidigt kan släppa ut skyfallsvatten från området. Plats och utrymme bör tillskapas i detaljplaneskede för att även möjliggöra tillbyggnad på högvattenskydd om framtida klimatanpassning kräver det. Vid kommande fördjupade arbete kring hur ett högvattenskydd ska utformas krävs att påverkan på och av intilliggande markområden tas i beaktning. Skyfallsvägar genom området behöver säkerställas genom höjdsättning av till exempel gator eller parkstråk för att minska risken för skada på byggnader.

PARKERING

Planprogrammet föreslår att parkering främst ordnas genom gemensamma parkeringsanläggningar i områdets ytterkanter. Parkeringsanläggningarna bör innehålla bil- och cykelpooler och annan mobilitetshöjande service. Parkering under jord i enskilda kvarter ska om möjligt undvikas. Målet är att skapa

KONSEKVENSER

en så bilfri utemiljö som möjligt i området. Parkering på mark är endast för besökare och funktionshindrade. Parkeringsbehovet för kommande exploatering ska tillgodoses inom aktuellt programområde. För att kunna göra avsteg från den vid tidpunkten för prövningen gällande parkeringsnormen för Kungälv kommun måste exploatören genomföra mobilitetshöjande åtgärder och marknadsföra sitt projekt som "bilfritt boende".

EL, FIBER OCH FJÄRRVÄRME

Planområdet ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälv Energi AB. Programområdet är anslutet till elnätet, men nya ledningar och transformatorstationer kommer att krävas vid en exploatering. Placering av transformatorstationer ses över i planarbete och integreras med fördel i framtida byggnader. Byggnader inom programområdet ska ges möjlighet att ansluta till fibernätet.

AVFALL

Hur avfall hanteras studeras vidare i kommande planering. För avfallshantering ska vid var tid gällande avfallsföreskrifter följas. Utrymme för sophantering förläggs med fördel ihop med gemensamma parkeringshus.

KULTURVÄRDEN

I kommande detaljplaneskede studeras det närmare vilka kulturvärden som är möjliga att bevara och lyftas fram samt på vilket sätt detta bör göras och säkerställas i kommande detaljplan.

NATURVÄRDEN

I kommande detaljplaneskede studeras det närmare vilka naturvärden som är möjliga att bevara och lyftas fram samt på vilket sätt detta bör göras och säkerställas i kommande detaljplan.

I kommande detaljplanearbete kommer kommunen att i detalj utreda påverkan på de skyddade områdena, naturvärdesobjekten enligt naturvärdesinventeringen och naturvärdena i älven med tyngdpunkt på arbeten och anläggningar längs vattnet, rening av

KONSEKVENSER

dagvatten och avrinning till älven.

Påverkan på Natura 2000-området/naturreservatet i Nordre älv kommer att bedömas och beskrivas ytterligare i respektive detaljplan och lämpliga skyddsåtgärder införs i plankartan. Om Natura 2000-tillstånd krävs eller inte kommer att klargöras i detaljplaneprocessen.

En häckfågelsinventering kommer att utföras detaljplaneskedet. Om inventering visar på ett behov av att tiden för störande arbeten behöver regleras införs en bestämmelse i detaljplanekartan att störande arbeten ej får utföras under perioden 1 april-31 juli eller den period som bedöms viktig för respektive fågelart.

En beskrivning av eventuella kumulativa effekter på älvens naturvärden som utvecklingen av programområdet och andra pågående verksamheter i närområdet kan medföra kommer att utredas och beskrivas i kommande detaljplanearbete.

Träd som under genomförandeskedet bevaras och ligger i anslutning till områden där markåtgärder genomförs kommer att behöva ett skyddsavstånd för att värna trädens rotsystem och överlevnad.

**VAD GÖRS I DETALJPLANEN?
GENOMFÖRANDE**

- Framtagande av exploateringsavtal som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för utbyggnad, fastighetsbildning, markfrågor med mera
- Vidare undersökning av fastighetsrättsliga åtgärder så som fastighetsindelning, behov av gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter med mera
- Genomförandefrågor kopplande till vatten och avlopp, dagvattenhantering, sanering av mark, översvämningshantering, geotekniska åtgärder både inom och behov utanför planområdet, avfallshantering och övrigt relaterat till genomförande av planförslaget
- Detaljerade studier av påverkan på riksintresse för kulturmiljö och riksintresse för naturvård och friluftsliv samt studier av påverkan av Natura 2000 och påverkan på fågel- och fisk samt vattenkvalité

Ovanstående är en del av de analyser, utredningar mm som kommer utföras i detaljplaneskedet

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Stadsutvecklingen i Kungälv utgår från ett antal styrdokument. I dessa dokument beskrivs strategier för hur Kungälv ska växa samtidigt som befintliga kvaliteter ska värnas och utvecklas.

Följande styrdokument ligger huvudsakligen till grund för planprogrammet:

- Programförklaring Kungälv 2030
- Översiktsplan 2010 (ny ÖP är under framtagande)
- Strukturplan Kungälv innerstad 2024
- Gällande detaljplaner
- Planprogram för Liljedal, 2017
- Agenda 2030
- Mobilitetspolicy, 2024
- Grönplan för Kungälv kommun, 2006 (ny är under framtagande)
- Vision 2040
- Dagvattenplan, 2017
- Parkeringsnorm
- Naturvårds- och friluftslivsplan 2005 (ny är under framtagande)
- Riktlinjer för markanvisning, exploateringsavtal och medfinansieringssättning

STYRANDE DOKUMENT

PROGRAMFÖRKLARING KUNGÄLV 2030

Den politiska majoriteten har summerat kommunens inriktning för de kommande åren i ett antal strategiska mål i "Programförklaring Kungälv 2030" (KS2022/2336). I arbetet med planprogram Kexstaden har förvaltningen särskilt beaktat och lagt fokus på nedanstående punkter från programförklaringen. Flera av dem behandlas inte detaljerat i detta tidiga skede, men hur målen ska förverkligas kommer att förtydligas i kommande detaljplan.

Kommunen, medborgarna och företagen minskar tillsammans klimatutsläpp och miljöpåverkan

- "Vårt mål är att minska Kungälv klimatavtryck, öka fokus på miljöfrågor och förbereda oss på konsekvenserna av de klimatförändringar som kommer att påverka kommun-invånarna."
- "Klimatsmart och hållbar konsumtion – vi vill underlätta för kommuninvånare att göra kloka val".
- "Kollektivtrafik – kommande generationer måste av klimatskäl och trängsel utgå från att kollektiva kommunikationer är det naturliga sättet att förflytta sig".
- "Vi ska främja utvecklingen av förnyelsebar och lokalt producerad energi och erbjuda såväl kommuninvånare som företag rådgivning kring miljöinvesteringar och energi-effektiviseringar. Kommunen ska varje år minska sin energianvändning".
- "Vi måste bli bättre på att bygga kompakt. För att hushålla med mark och möjliggöra byggande av fler bostäder, kommunal service, mer handel och industri samt att underlätta för kollektivtrafiken måste vi bygga mer på höjden".

Robust och uthållig kommun med minskad miljö- och klimatbelastning

- "Kungälv är en kust- och älvnära kommun med stora utmaningar vid stigande vattennivåer. Vi måste ha beredskap för den höjning av älvens vattennivå med tre meter som extremt väder om 80-100 år kan komma att innebära. I Kungälv finns flera områden med risk för skred och ras".

Hållbar samhällsutveckling genom ökad samordning mellan infrastruktur och byggnation i hela kommunen

- "Utvecklingen skall präglas av god arkitektur och balans mellan nytt och äldre och ett genomtänkt utbud av handel."
- "Det är viktigt att "utveckla och stärka Kungälv identitet".
- "Stärk Kungälv som en attraktiv kommun att leva och verka i."
- "I allt stadsutvecklingsarbete ska kommunala behov ha en framskjuten plats (LSS, äldreomsorg, skollokal m m)."
- "Arbetet måste hela tiden beakta möjligheten att ge kommunens servicefunktioner gentemot allmänheten bättre placering."
- "Stadsbilden skall lyftas genom kultur, konst, museum, offentlig service, mötesplatser och lek för barn. Det ska finnas gröna områden för vila och rekreation."
- "Vi vill höja kraven på stadsplaneringen genom att tillföra tydliga krav på utformning och gestaltning som tar tillvara stadens uttryckssätt, material, färgsättning och former."
- "Bostadspolitikerna får en bredare inriktning där vi betonar olika upplåtelseformer i alla områden

som utvecklas. Bostadsbyggandet måste också utgå från demografin med bostäder för äldres behov men också för ungas första boende.”

ÖVERSIKTSPLAN

I Översiktsplan 2010 ligger programområdet inom tätortsavgränsningen för Kungälv tätort. Programområdet ingår inom den del av centrala Kungälv som är utpekad som möjligt förtätnings/omvandlingsområde. En ny ÖP, som i planprogramsområdet föreslår blandad stadsbebyggelse med bostäder, service och arbetsplatser, håller på att tas fram. Den nya ÖP:n planeras att antas av kommunfullmäktige under 2026-2027.

Då planprogramsområdet ligger längs med Nordre älv ingår ytor närmast älven i riksintressen för friluftsliv och naturvård. Programområdet berörs även av riksintressen kulturmiljövård då det ligger i direkt anslutning till delar av Kungälvs äldsta bebyggelse längs Västra Gatan och Bohus fästning på Fästningsholmen.

Översiktsplanen beskriver att kommunen ska växa och utvecklas med bostäder och näringsliv samtidigt som natur- och kulturvärden bevaras, strandskyddet värnas och friluftsliv främjas. Utvecklingen i Kungälv ska vara hållbar och sträva mot ett samhälle i balans. Ny bebyggelsen bör utvecklas längs kollektivtrafikstråk. En koncentrerad bebyggelse med kollektivtrafik inom rimligt avstånd är en målsättning. Kommunen ska även sträva efter en blandad bebyggelse och bostäder med olika upplåtelseform. ÖP uttrycker också att ett särskilt fokus skall läggas på stadens entréer. Kexstaden ligger vid den södra infarten till Kungälv, väl synligt på avstånd från motorvägen och på nära håll när man kommer in i Kungälv via Fästningsholmen och Gamla torget.

Särskilt fokus ska läggas på den sociala dimensionen av hållbarhetsbegreppet genom att planera för en god boendemiljö, god tillgång till service – med varierat utbud på nära håll, möjlighet till en meningsfull fritid – med grönska, kaféer, bio, plats för spontanidrott, bra stråk och mötesplatser, bra resvägar – enkelt för alla att ta sig dit man ska och samhörighet

- att kunna känna stolthet över sin hemort och de kvaliteter den har.

ÖP:n lyfter även att kommunens samhällsplanering måste vara framsynt och anpassas till förändringen av klimatet genom att anpassa ny bebyggelse till stigande vattennivåer och översvämningar. Bebyggelsestrukturen ska även bidra till att kommunens klimatpåverkan minskar.

STRUKTURPLAN KUNGÄLVS INNER-STAD 2024

Strukturplanen antogs under 2024 och är därmed det nyaste styrdokumentet för innerstaden och ska utgöra stöd vid vägval, prioriteringar och beslut. Kungälvs innerstad skall vara en unik tillgång i Göteborgsregionen med ett självständigt och levande centrum som präglas av den lilla stadens miljö och den stora stadens möjligheter. I strukturplanen anges tre principer för de centrala delarna av Kungälvs

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

- Serviceort
- Övriga tätorter/grannbyar/fritidsbebyggelse
- Centrumområde
- Befintligt verksamhetsområde
- Närströvsområde
- Viktig badplats
- Viktig hamn

Förändrad markanvändning

- Tätortsavgränsning av serviceort
- Tätortsavgränsning i kustzon
- Nya bostäder 2020
- Nya bostäder 2050
- Möjlig förtätning eller omvandlingsområde
- Nytt verksamhetsområde
- Nya bostäder och/eller verksamheter
- Område av utvecklingsstrategisk betydelse
- Utvecklingsområde för båtplatser
- Områden för utbyggnad av vind och väg
- Reservområde för vindkraft
- Vägreservat
- Utredningsområde för järnväg



Utdrag ur Översiktsplan 2010

innerstad. Stärka gröna och blå stråk, förbättra våra stråk och tydliggöra olika kärnor. Dessa principer har varit vägledande i arbetet med planprogrammet tillsammans med visionen.

I Strukturplanen delas även centrala Kungälv geografiskt i "gamla" respektive "nya" staden.

Stadens historia och fysiska utveckling ska fortsatt synas. Skillnader i karaktär mellan olika delar av staden ska bestå och förstärkas. Det stärker identiteten per område och för staden som helhet. Kexstaden ligger inom det område som i Strukturplan Kungälvs Innerstad karaktäriseras som "gamla staden". Karaktären på ny bebyggelse ska anpassas hänsynsfullt till den bebyggelse som var först på plats i omgivningen. Det är även viktigt att ta hänsyn till det mer moderna kulturarvet.

Strukturplanen behandlar ett flertal aspekter av stadsutveckling i innerstadens närområde som är relevanta att beakta vid utvecklingen av Kexstaden:

- Goda boendemiljöer som alla människor vill bo i genom olika skeden av livet - inbjudande platser för vila, lek och rörelse.
- Innerstadens olika delar ska länkas samman genom säkra, gena och upplevelserika gång- och cykelstråk. Knyt ihop stadens platser och stråk för rekreation med omgivningens promenadstråk och vandringsleder.
- Kungälvs unika värden och identitet, bland annat Kexfabrikens industrihistoria och närheten till älven, ska tillvaratas och förstärkas.
- En stad med blandning av bostäder och verksamheter ska eftersträvas.
- Rusta för att hantera klimatförändringar, skyfall och oförutsedda extremhändelser.
- Fokusera på att kommunala behov och kommunens servicefunktioner ges en genomtänkt och långsiktigt hållbar placering, med en nyttjandegrad över fler av dygnets timmar. T ex förskole-

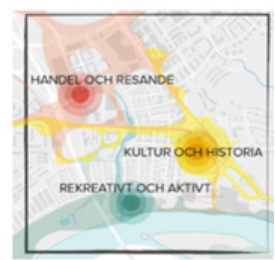
Stärka gröna och blå värden



Förbättra våra stråk



Tydliggöra olika kärnor



gårdar som kan användas som allmän lekplats när förskolan inte är igång.

- Minska bilberoendet genom att planera för ny-bebyggelse inom gångavstånd till god kollektivtrafik med hög turtäthet. Effektivisera parkeringar genom möjlighet tillsamnyttjande.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planprogramsområdet omfattas av flera detaljplaner. Kexfabriksområdet och del av Strandgatan omfattas av detaljplanen för "Göteborgs kex" från 1994 och är planlagt för livsmedelsindustri, kontor, handel, förskola, parkering och huvudgata. I nordvästra hörnet finns ett u-område. Fastigheten väster om fabriksområdet omfattas av en detaljplan från 1979 och är planlagd som småbåtshamn. Parktytor och gator inom programområdet är kommunala och omfattas av flertalet omgivande detaljplaner.

På Kungälv's kommuns hemsida hittar du alla gällande detaljplaner och detaljplaner under arbete

www.kungalv.se/Bygga--bo--miljo/samhallsplanering/

PLANPROGRAM LILJEDAL

Norr om programområdet finns ett planprogram för Liljedal. Liljedalsområdet är inte fullt utbyggt enligt planprogrammet men ska när allt är klart ska ca 500 nya bostäder ha byggts. Enligt Kommunens översiktsplan, ÖP 2010, ska Kungälv's centrum utvecklas till en blandstad med särskilt hög täthet. Utgångspunkten är att antalet invånare i stadskärnan ska fördubblas, från 3500 till 7000 personer, för att uppnå visionen om en levande stadskärna. Det innebär att det förutom Liljedalsområdet behöver byggas nästan 1500 bostäder i stadskärnan.

AGENDA 2030

I arbetet med Planprogram Kexstaden har förvaltningen beaktat de globala målen "Agenda 2030". De globala delmål som främst berör stadsutvecklingen och som även tas upp i Kungälv's Verksamhetsplan 2025 är:

3. God hälsa och välbefinnande
11. Hållbara städer och samhällen
12. Hållbar konsumtion och produktion
13. Bekämpa klimatförändringarna
15. Ekosystem och biologisk mångfald

Kommunen ska möjliggöra och underlätta för företag och invånare att skapa ett mindre klimatavtryck samt minska utsläpp av koldioxid. Stadsplanering och utveckling ska skydda våra hav och vatten, bevara vår landsbygd och skapa grönare stadsdelar och förebygga klimatförstöringen.

Hänsyn har tagits till dessa mål och i det fortsatta planarbetet kommer positiv och negativ påverkan på Agenda 2030:s delmål att utvärderas och tas hänsyn till i våra vägval.

MOBILITETSPOLICY 2024

I Kungälv's mobilitetspolicy finns mål och viljeriktning för hur trafik och resande inom kommunen ska utvecklas fram till mållåret 2030. Övergripande mål är att minska påverkan på miljö och klimat, öka andelen hållbara resor i kommunen, att ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik, att öka trygghet, säkerhet och tillgänglighet i trafikmiljöer och kollektivtrafik och öka samnyttjandet av trafikslag.

Det fortsatta arbetet med mobilitetspolicyens mål utgår bland annat från följande strategier:

- Skapa förutsättningar för att andelen kollektivtrafikresenärer ökar i hela kommunen men främst i centralorten.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR



Agenda 2030 och de 17 globala målen

- Skapa ökad tillgänglighet till och trygghet vid hållplatser i centralorten.
- Inriktning mot att ny bebyggelse ligger inom gångavstånd till kollektivtrafik.

För planprogram Kexstaden innebär målen att skapa förutsättningar för ett effektivare resande, med större andel gång-, cykel- och kollektivtrafikresor att följande ska eftersträvas:

- separering av gång- och cykeltrafik på vältrafikerade stråk
- gång- och cykelstråk utformas enhetligt, sammanhängande och gent
- gång- och cykelstråk utformas utifrån trygghet
- gång- och cykelpassager tillgänglig- och säkerhetsanpassas
- ytor för gång- och cykeltrafik prioriteras
- utökade och förbättrade möjligheter till cykelparkering i direkt anslutning till målpunkter

Att verka för att de bilresor som kommuninvånarna genomför i stället sker med andra färd sätt är viktigt för att motverka en sämre luft- och ljudmiljö.

Genom ett ökat resande med hållbara transportslag ges även möjligheter att bättre nyttja de markytor som upplåts för bilparkering – befintliga såväl som i behov framåt. Detta blir särskilt tydligt i de centrala delarna av Kungälv's tätort och bidrar till att åstadkomma en attraktiv vistelsemiljö.

Ett sätt att minska behovet att äga en egen bil är möjligheten att vara med i en bilpool. Genom att fler delar på samma bil sjunker dess utom efterfrågan på parkering. Förutom lagsspecifika egenskaper som närhet till attraktiv kollektivtrafik och service är ofta bilpool en av de mest effektiva åtgärderna för att minska bilinnehavet och därmed antalet bilresor.

En väg för att minska ytor som tas i anspråk för

bilparkering är att samnyttja parkering. Detta sker genom utformning av parkeringslösning och reglering som möjliggör att flera olika parkeringsbehov sker i samma plats eller anläggning – nattetid för boende och dagtid för besökare och näringsliv.

Parkeringsstrategier:

- Verka för att öka andelen samnyttjade parkeringsplatser
- Angöring och korttidsparkering bör prioriteras på parkering utmed gator
- Verka för ökad styrning till lediga parkeringsplatser och minskad söktrafik
- Verka för att utöka och förbättra möjligheterna till laddning av elektriska fordon
- Påverka efterfrågan av parkeringsplatser för bil genom olika styrmedel
- Skapa förutsättningar för attraktiv cykelparkering

GRÖNPLAN

Den gröna miljön har stor betydelse för människors vardagsliv, livskvalitet och hälsa. Förbättrad kondition, rörlighet, koncentration, inlärningsförmåga liksom minskad stress och ökad kreativitet är positiva effekter av vistelser i park och natur.

3-30-300 är en regel som har tagits fram för att veta hur mycket växter en stad behöver och bör eftersträvas vid all planering.

- 3 träd. Alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats.
- 30 procent. Varje stadsdelskvarter ska ha minst 30 procents krontäckningsgrad. Måttet krontäckningsgrad talar om hur stor del av en yta som skuggas av trädkronor.
- 300 meter. Alla invånare ska ha max 300 meter till ett grönområde.

Den gröna miljön är även en viktig bärare av tätortens och bygdens historia och identitet. Gröna miljöer

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

är attraktiva att bo i och de lockar också till sig företag som vill etablera sig i områden som kan erbjuda trevlig arbetsmiljö, vilket som tydliggör företagets miljömedvetenhet.

Tätortens parker och naturmarker samt öppna vattenytor har stor påverkan på tätortens klimat och miljösituation. Främst är det träd som står för den största klimatnyttan. De kan syresätta luften, filtrera luften från stoft och gasformiga föroreningar, ventilera tätorten, utjämna temperaturskillnader, öka luftfuktigheten och dämpa regn och dagvattenavrinning.

Kvarterspark

Kvartersparker är mindre grönområden i bebyggelsen och kompletterar stadsdelsparken. Kvartersparken kan vara såväl en vildväxande naturpark som en anlagd park och bör ha en area på 0,3 - 5 hektar. Dessa områden bör nås inom 300 meter från bostaden och ha en bullernivå under 55 dB(A). Kvartersparken är viktig rekreativ miljö nära bostaden. Här erbjuds enklare naturupplevelser med lek, bollspel, promenader och avkoppling. Här finns uppvuxna träd och buskar i en halvöppen miljö och gröna oaser med gräsytor.

Gröna stråk

Gröna stråk har både sociala, ekologiska och kulturhistoriska kvaliteter. De förmedlar rent fysiskt kontakten mellan stadens och ytterområdenas grönska genom att skapa samband mellan stadens parker och bilda ledlinjer vidare ut i landskapet. De lockar stadsborna till utflykter och underlättar samtidigt för stadens fauna att hitta livsmiljöer. Sammanhållen grönska underlättar för pollinerare och andra insekter att förflytta sig mellan olika områden. Vissa stråk har lång historisk kontinuitet och utgör därmed synliga minnen av tidiga kommunikationsmönster.

I grönenplanen påpekas att en förbindelse förbi kexfabriken är viktig för att skapa ett kontinuerligt promenad- och cykelstråk längs älven.

Bostadsgårdar och villaträdgårdar

Vistelseområde för vuxna och barn samt lekplats för de allra minsta barnen. Det är den viktigaste vardagsmiljön och står för vardagsgrönskan för de boende.

Klimatet och utformningen på bostadsgården spelar stor roll för hur gården kommer att användas. Den egna gården är en grön oas som visar på årstidens variationer och skapar identitet, trygghet och hemkänsla för de boende och fungerar dessutom som grön länk mellan olika områden i tätorten.

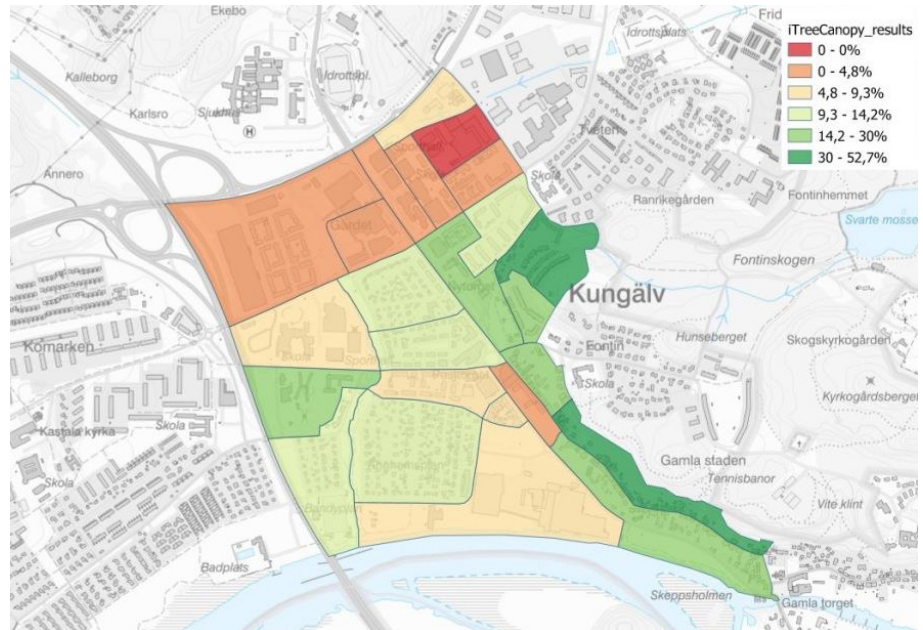
3 - 30 -300 i Kexstaden

I Kexstaden finns det större potential för att uppnå riktlinjerna inom 3-30-300-principen än i andra områden som är, eller tidigare varit, industriområden med en stor andel hårdbelagda ytor. Detta på grund av dess närhet till lättillgängliga grönområden i både väst och öst om detaljplanen. Både Strandparken och Älvparken i anslutning till Kexstaden är stadsparkar med hög kvalitet för stadsnära rekreation och andra sociotoper.

I området finns det idag relativt goda förutsättningar för fortsatt trädplantering i området som delvis präglas av gräsplättar och växtlighet, vilket kan jämföras med exempelvis Kongahälla och närliggande områden i öst som har en hög exploateringsgrad där marken domineras av bebyggelse och vägar. 3-principen är svår att uppnå i stora delar av dessa områden, 30-principen i stort sett omöjlig och 300-principen försvåras tack vare barriärer av bland annat bilvägar som gör närliggande grönområden svåråtkomliga. Detta är en utmaning även för Kexstaden som behöver balansera intresset mellan bostäder och verksamheter gentemot ökad stadsgrönska. För högst klimatnytta bör träd planteras i mer instängda ytor mellan framtida byggnader där luften behöver filtreras mer än på öppna ytor samt på de platser som har högst risk för översvämningar i framtiden.

Även närliggande bostadsområden som domineras av främst villor och radhus har svårt att uppnå en tillräcklig krontäckningsgrad, trots stora mängder grönytor. Här behöver privata bostadsägare uppmanas att hjälpa till med trädplantering om riktlinjerna ska uppnås. Om staden ska uppnå ett totalt snitt av krontäckningsgrad som närmar sig 30 procent behöver områden utan befintlig eller planerad bebyggelse prioriteras för trädplantering som kompensation.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR



Krontäckningsgrad i centrala Kungälv. Inom området för Kexstaden är krontäckningsgraden idag 8,2%



Det lila området representerar 300-meters buffertzonen (fågelvägen) från närmsta definierad park eller grönområde i kommunens nuvarande planer.



Uppvuxna träd inom området

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

PROGRAMOMRÅDET IDAG

Kexfabriken framträder idag tydligt i stadsbilden - både genom sin storlek och genom placeringen vid älven och längs Strandgatan. Bebyggelsen inom Kexfabrikens område utgörs av större sammanbyggda lager- och fabriksbyggnader samt några mindre fristående byggnader. Marken kring byggnaderna är till stor del asfalterade ytor för uppställning och parkering. Inom området finns även flera mindre gräsytor, planteringar och träd samt en större grön yta i områdets sydvästra del. Merparten av området är inhägnat och allmänheten har inte möjlighet att nå älvstranden längs fabriksområdet. Området väster om fabriksområdet (Koggen 1 - 3) utgörs av en verksamhetsbyggnad som bland annat inhyser kontor, restaurang och gym samt en markparkering.

KRINGLIGGANDE OMRÅDEN

Gamla gårdet och kringliggande grönytor

Området nordväst om programområdet är ett småskaligt villaområde med friliggande villor. Bebyggelsen har viss variation i ålder och utformning men utgörs huvudsakligen av en- till tvåplansvillor med ljusa träfasader och sadeltak eller brutet sadeltak. Området karaktäriseras av grönskande trädgårdar och smala raka nord-sydliga gator som skapar långa siktlinjer ned mot Nordre Älv. Närmast programområdet i väst ligger ett särskilt boende för äldre som med sina tre våningar och jämförelsevis stora fotavtryck bryter av något mot villaområdets övriga skala. Åt väster och söder vetter Gamla gårdet mot parkområdet och i öster, längs Trädgårdsgatan, kantas delar av gaturummet av planteringar och träd vilket förstärker områdets gröna karaktär.

Liljedal

Liljedal i norr karaktäriseras av tät blandstadsbebyggelse. Skalan varierar mellan omkring 3 – 6 våningar och är som högst i områdets södra del närmast cirkulationsplatsen "Krukan". Liljedalsområdet som helhet har en något brokig/varierad karaktär. Bebyggelsen i den norra delen längs Strandgatan och mot Västra Tullen har tillåtit spegla sin tid och bryter av mot



Panoramafoto från E6



Planområdet idag

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Västra gatans äldre bebyggelse. Den södra delen av Liljedal, närmast Västra gatan och "Krukan" har en högre bebyggelseskala men byggnaderna är tydligt anpassade efter Västra gatans känsliga bebyggelsemiljö. Längs Strandgatan har byggnaderna aktiva bottenvåningar med lokaler. Bebyggelsen är relativt sluten ut mot gaturummet med smala smitvägar/passager mellan utvalda kvarter.

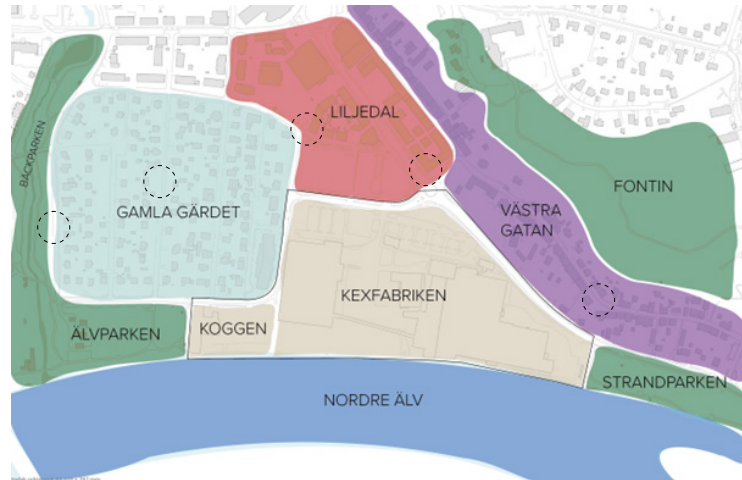
Direkt norr om planområdet är idag en stor markparkering. Den östra halvan av markparkeringen är detaljplanerat för bostäder men byggnation av bostadskvarteret har ännu inte påbörjats.

Västra gatan

Öster om programområdet ligger Västra gatan som har en starkt bevarad historisk karaktär med sammanhängande äldre trähusbebyggelse. Bebyggelsen är småskalig och varierar mellan en till tre våningar, med karaktäristiska långa smala trädgårdar som sträcker sig ned mot Strandgatan och upp mot Fontin. Byggnaderna är traditionellt utformade med sadeltak eller brutet sadeltak och ofta ansenliga takutsprång som skjuter ut i gatan. Träfasader med omsorgsfullt snickrade detaljer och ljusa fasadkulörer i gult, rosa, blått, grönt och brutet vitt skapar en lugn/enhetlig variation längs gatan.

Den delen av Västra gatan som ligger norr om Glasbruksgränd har en mer stadsmässig karaktär med sammanbyggda hus placerade i liv med gatan (utan förgårdsmark). De flesta byggnader har lokaler i bottenplanet och bostäder på våningarna ovanför. De sammanbyggda husen skapar en tät och relativt sluten bebyggelsestruktur som stundtals öppnas upp i smala gluggar, portiker och i smala gränder.

Söder om korsningen med Glasbruksgränd är det fler och bredare gluggar mellan husen med inslag av förgårdsmark vilket ger en något luftigare karaktär även om byggnaderna fortfarande huvudsakligen är placerade tätt mot varandra och mot gatan.



KULTURMILJÖ

DEN KRINGLIGGANDE STADEN

Bohus fästning uppfördes under 1300-tal och nedanför fästningen uppfördes Nya Kungälv under 1600-talet efter att svenskarna brände ner Kungahälla. 1658 tillföll staden Sverige efter freden i Roskilde. Danskar-na brände på nytt ner staden 1676 och Kungälv flyttades igen över till Nordre älvs norra strand. I slutet av 1600-talet lades grunden för Kungälvs nuvarande bebyggelsestruktur i en stadsplan med smala tomter längs Östra och Västra gatan.

Utvecklingen stod sedan i stort sett still fram till att Kungälv industrialiserades i slutet av 1800-talet och som medförde en ökande befolkningen liksom behovet av mark för nya bostäder och industrilokaler. Det sågs inte som möjligt att bygga ut den gamla delen av Kungälv då det var brist på utrymme mellan Fontinberget, Nordre Älv och Göta älv. Staden expanderade västerut och stadsplanen med sina långsmala tomter har i delar behållits intakt.

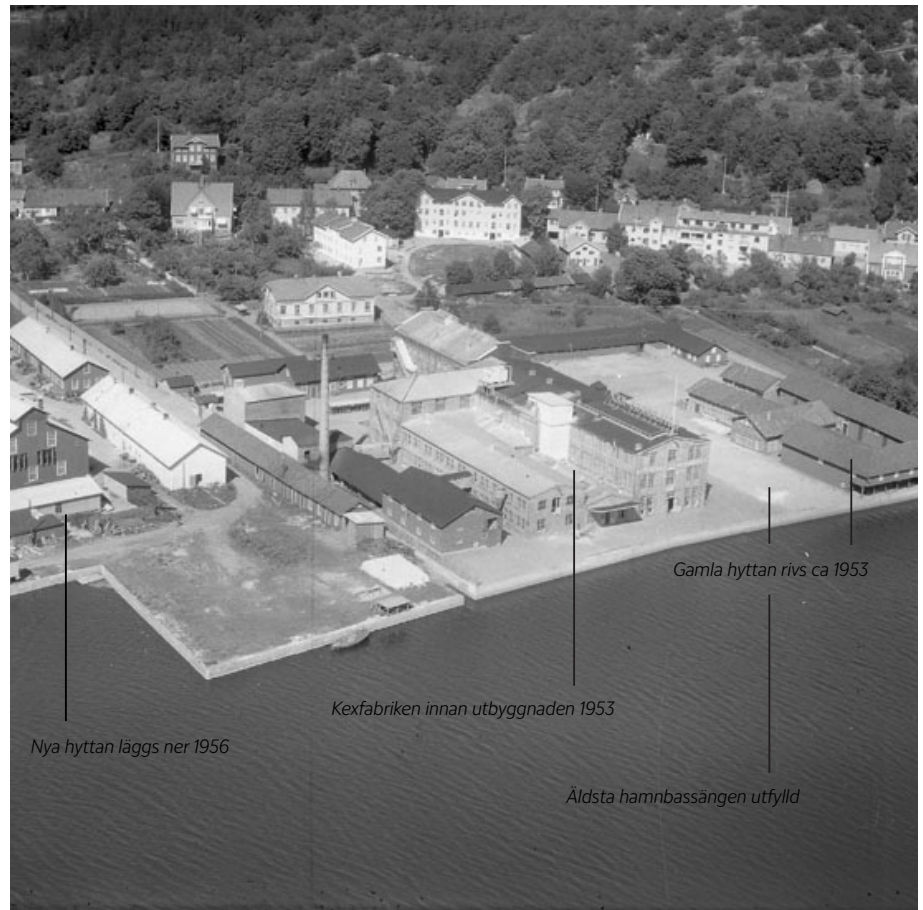
I tidigare delen av 1900-talet växte trädgårdsstaden fram i Komarken och Gärdet. Norr om västra tullen tillkom lamellhus vid Rådmansparken, radhus och flerbostads vid Nytorget och villabebyggelse i Fontin. Strandgatan anlades på 1950-talet för att förbättra trafiken. Den skar av tomterna vid Västra gatan ner mot Nordre Älv. Bebyggelsestrukturen i Kungälvs stad är enhetlig och homogen i de olika områdena. Stadens utbyggnad kan därför tydligt avläsas som årsringar.

RIKSINTRESSE KULTURMILJÖ

Fästningen, Fästningsholmen och långgatsplanen utgör riksintresse för kulturmiljö. Områden som är av riksintresse får inte påtagligt skadas.

Kungälvs gamla stad - Bohus

Motiveringen till riksintresset Kungälvs gamla stad – Bohus är att det är en småstadsmiljö invid det medeltida gränsfästet Bohus fästning, med stor betydelse som norsk-svensk gränspunkt i skärningen av viktiga kommunikationsleder. De speciella topografiska



Historisk bild från 1947 som visar kexfabriken före utbyggnaden på 1950-talet. Källa: Digitalt museum

förhållandena som format 1600-talets stadsplan och den förindustriella småskaliga trädadsbebyggelsen. (Fästningsmiljö).

Delarna i riksintresset är b.l.a. "Fästningsholmen med Bohus fästning, långgatsplanen utmed den gamla landsvägen, gatunätet, uppbyggt kring Östra och Västra Gatan och torget med kyrka, rådhus och representativa byggnader. Ytterligare innehåller riksintresset Den visuella kontakten med Nordre älv, Fontinberget och Fästningsholmen, tomtindelningen och bebyggelsemönstret med huvudsakligen sluten trähusbebyggelse utmed Västra Gatan, friliggande hus vid Östra Gatan, men också obebyggda trädgårdstomter."

Fabriksområdets historia och kulturmiljö

På tomten har det tidigare funnits ett glasbruk och kexbageri. Kungälf's Glasbruk påbörjade sin verksamhet på 1870-talet och Göteborgs kexbageri startade 1888 precis intill glasbruket. Kexfabriken och glasbruket utvidgades i omgångar under första delen av 1900-talet b.l.a. uppfördes den så kallade Gröna villan som kontor 1910 och strax efter en ny glashytta. Under 1930-talet började glasbruket succesivt minska sin verksamhet i området samtidigt som Kexfabriken behövde expandera. Glasbruket överlät en del av verksamhetens tomter till kexbageriet 1939 som därmed säkrade möjligheten att bygga ut åt öster.

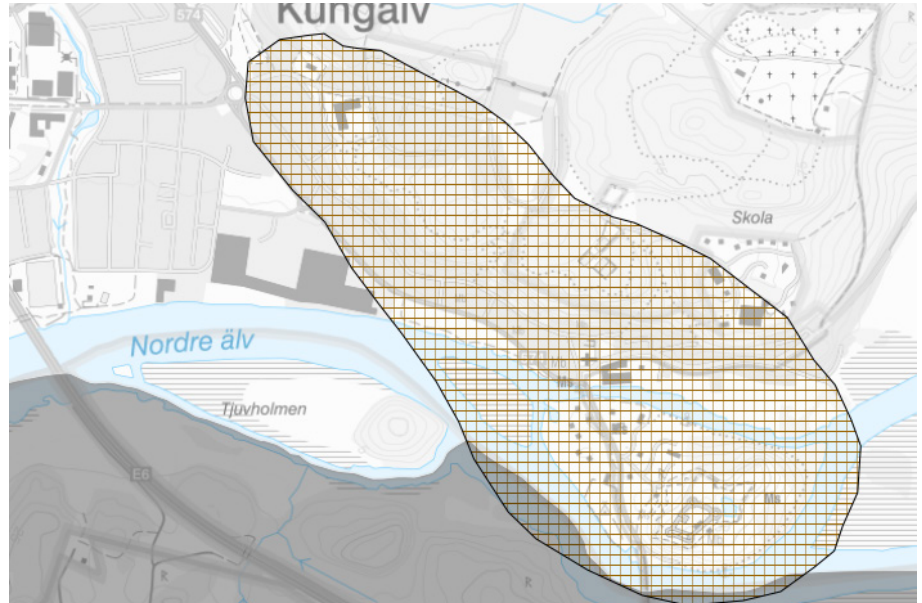
Kexbageriet behövde utveckla verksamheten då det rådde brist på lagerutrymme men det dröjde fram till 1953 då man väntade på Strandgatans dragning. Utbyggnaden genomfördes på den gamla glashyttans tomt och den tidigare hamnbassängen mellan kexbageriet och den gamla hyttan fylldes igen.

Glastillverkningen upphörde 1956. Efter det köpte Kexbageriet de återstående tomterna av glasbruket.

I slutet av 1970-talet tillkom ett flertal byggnader som moderniserade lokalerna, vilket förändrade områdets tidigare karaktär.

Kulturhistorisk värdering av fabriksmiljön

Idag finns flertalet värdefulla byggnader, ur ett kulturmiljöperspektiv, inom området. Byggnaderna har



Karta över utbredning av riksintresse för kulturmiljö



Bohus fästning



Västra gatan

genomgått flera utbyggnadsfaser, vilka tillsammans bildar ett antal historiska lager där samtliga ingår i den samlade bedömningen. Nedan följer en bedömning av de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna.

Gröna Villan (A)

Byggnaden bedöms ha ett **mycket högt kulturhistoriskt värde** i egenskap av den äldsta värdebäraren för kexfabriken som varit stadens viktigaste industri under lång tid. Det speglar kontinuiteten på platsen och vittnar om en samhörighet med bebyggelsen på Västra Gatan. Det gäller främst i ett lokalt perspektiv.

Bräckboden (B)

Byggnaden bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** genom sin tidstypiska gestaltning och som tydlig värdebärare av kexfabrikens "ansikte utåt" med kexförsäljning till allmänheten och har därmed även ett lokalhistoriskt värde.

Skyltarna (C)

Skyltarna bedöms ha ett **mycket högt kulturhistoriskt värde** i egenskap av tydliga värdebärare och symboler för kexfabrikens historia. De vittnar om verksamheten och vilken produktion som funnits på platsen och bidrar till kontinuitet. Det gäller i ett nationellt, regionalt och lokalt perspektiv.

Sockersilon (E)

Sockersilon bedömdes ha ett **högt kulturhistoriskt värde** i egenskap av en tydlig värdebärare och symbol för kexfabrikens tillverkningsprocess. Den vittnade tillsammans med tappkranarna om verksamheten och vilken produktion som funnits på platsen och bidrar till kontinuitet. Det gäller i ett nationellt, regionalt och lokalt perspektiv. Sockersilon är numera borttagen och även tappkranarna är under nedmontering.

Verkstadsbyggnaden (G)

Byggnaden bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** som värdebärare av den tidigaste utvecklingen när kexfabriken tog över det före detta glasbrukets lokaler och omvandlade dem för sin egen verksamhet.

Kontorsbyggnaden (J)

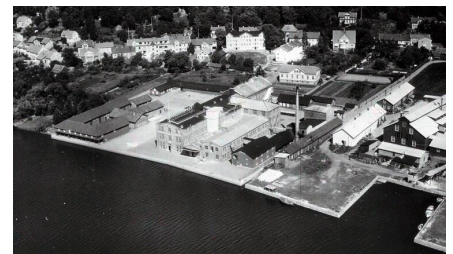
Byggnaden bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** genom sin tidstypiska gestaltning och dess del i en



Foto som visar de byggnader vars kulturhistoriska värde bedömts. Bild:SWECO



Foto från 1935 med fabriksområdet i förgrunden



Flygfoto över fabriksområdet med Västra gatan i bakgrunden

expansiv fas av kexfabrikens utveckling.

Panncentralen (K) och skorstenen (D)
Panncentralen och skorstenen bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** i egenskap av en tidstypisk bevarad enhet från en mycket expansiv fas i kexfabrikens utveckling.

Tegelbyggnaderna (L)

Byggnaderna bedöms ha ett **kulturhistoriskt värde** i egenskap av en tidstypisk bevarad helhet från kexfabrikens utveckling i en expansiv fas.

GRÖNSTRUKTUR, NATURVÄRDEN OCH REKREATION

GRÖNSTRUKTUR

Övergripande grönstruktur

På östra och västra sidan av programområdet möter området två parker, Älvparken och Strandparken.

Älvparken sträcker mot väster där den möter Bäckparken vid Skarpe Nord. Bäckparken sträcker sig i sin tur upp mot Kongahälla. Mot öster, förbi Skarpe Nord och E6, fortsätter grönstrukturen längs älven. Strandparken sträcker sig mot öster mellan Nordre Älv och Strandgatan. Längst Strandgatan ligger baksidan på tomterna vid Västra gatan. Det utgörs till stor del av gröna trädgårdar. Förbi Västra gatan, i nordost, ligger Kärleksstigen som leder upp till Fontins naturreservat.

Nordre Älv utgör en viktig länk till de närliggande naturområdena. I söder respektive öster ligger öarna Tjuvholmen och Fästningsparken som är obebyggda. Den södra älvkanten är även den oexploaterad. Stora delar av Nordre Älv hyser områden med stora naturvärden som är skyddsvärda.

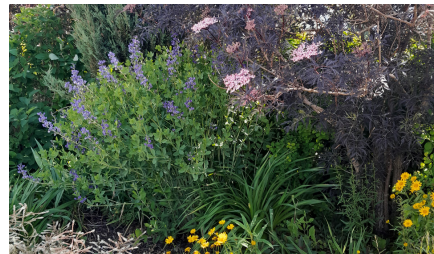
Lokal grönstruktur

Området består av ett fabriksområde med stora fabriksbyggnader, restaurang och asfalterade parkeringsytor. Området saknar dock inte gröna element. En större gräsyta med enstaka träd och buskage

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR



Befintlig grönstruktur i och utanför planområdet



Plantering vid Trädgårdsgatan



Älvparksvallens planteringar mot Västra Strandgatan

eftersträvas så långt som möjligt att behålla områdets gröna infrastruktur med ett varierande landskap med naturliga miljöer, trots den stora mänskliga påverkan. Områdets värden påverkas negativt av bland annat vägdragningar, förändringar av vattendragens sträckning eller bottenprofil, erosionsskydd, utsläpp av förorenande ämnen, hantering av förorenade områden från nedlagda eller pågående verksamheter med mera.

NATURRESERVAT

Syftet med att bilda naturreservat är oftast att skydda värdefull natur och sällsynta arter för att bevara biologisk mångfald, men det kan även vara att säkra människors tillgång till attraktiva områden för rekreation, friluftsliv, fågelskådning och andra naturupplevelser.

Göta och Nordre älvs dalgångar

Naturreservatet för Göta och Nordre älvs dalgångar ligger ca 60 meter söder om Kexstaden.

Området domineras av åker och ängsmark svagt slutande ner mot älvens stränder. Lövskog förekommer på vissa ställen. Ur botanisk synpunkt har reservatet en riklig och varierande flora. De sankt ängsmarker närmast älven är mycket gynnsamma för fågellivet. Området utgör häckningsplats för flera sällsynta arter såsom gräshoppsångare och kärrsångare. Utöver områdets vetenskapliga kvalitéer äger det planerade reservatet landskapliga skönhetsvärden av stora mått. Den på de flesta ställen lättillgängliga naturen gör området särskilt attraktivt för det rörliga friluftslivet.

Fontin

Naturreservatet för Fontin ligger ca 250 meter väster om Kexstaden.

Fontinområdet har en mycket omväxlande natur och innehåller flera olika naturtyper som barrskog, blandskog, alkärr, bokskog och annan ädellövskog samt betesmark. Fontin har stor vikt för det rörliga friluftslivet och innehåller stigar, vägar, skogsklädda höjder, mossmarker och gammal kulturmark med stengårdsgårdar och torp.

RIKSINTRESSE FRILUFTSLIV

Programområdet berörs i den södra delen mot älven av riksintresse för friluftsliv – delområde Göta och Nordre älv (FO 11:3). Huvudkriteriet för riksintresset menar att området har särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer och särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser. Stödskriterierna till riksintresset är bl.a. att området har en tilltalande landskapsbild, vatten med god tillgång på fisk, vattenanknutna friluftaktiviteter, en särprägel i storslagen natur, kommunikation till området och tållighet mot slitage.

För att bevara området bör landskapsvårdande insatser utföras i områden som växer igen och i kulturhistoriskt intressanta områden. Lägerplatser, sopmajor och andra anläggningar bör skötas löpande och underhållas så att anläggningarna är fräscha och attraktiva. Leder och andra gångstråk bör underhållas. För att inte påtagligt skada områdets värden bör tillgängligheten från land inte försämrats och vattendraget måste kunna utnyttjas i framtiden av fritidsbåtar. Förändringar i landskapet, som medför förfulande av landskapsbilden, bör undvikas. Det är viktigt att den visuella kontakten mellan vattendrag och landområde kan bestå. Hög vattenkvalitet är av betydelse för bl. a. fritidsfisket.

TRAFIK OCH GATUNÄT

ÖVERGRIPANDE TRAFIKSTRUKTUR

Kungälv's trafikstruktur domineras av E6:an som går igenom staden i sydöstlig sträckning över Nordre älvsbron. Norr om Kongahälla köpcentrum ligger Kungälvsmotet som är den mest centrala angränsningspunkten för Kungälv. Motet möter upp Marstrandsvägen som löper i öst/västlig riktning i den norra delen av tätorten. Mot öster går den via Ångegårde upp mot Diseröd och mot väster via Komarken mot Ytterby och vidare ut mot kusten.

Söder om Bohus fästning i Göteborgs kommun ligger Rödbo- och Jordfallsmotet som angör Kungälv söder-

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

ifrån via Bohusbron och Färjevägen upp till Strandgatan. Strandgatan sträcker sig längs älven för att sedan svänga upp mot norr upp genom tätorten via cirkulationsplatsen Västra Tullen, där den övergår till Uddevallavägen, upp till Marstrandsvägen.

BILTRAFIK

Programområdet gränsar i öster mot Strandgatan som tillsammans med Uddevallavägen utgör det enda genomfartsstråket genom centrala Kungälv. Strandgatan trafikeras i nuläget (2019) av ca 10 700 fordon per dag.

Kexfabriksområdet har idag en anslutning mot Strandgatan i öster och en anslutning mot Liljedalsgatan i norr. I anslutning till infarten mot Liljedalsgatan finns det en stor markparkering väster om infarten som var till för fabriken's personal och en stor parkering öster om infartsvägen, invid Bräckboden, som mestadels var till för besökare.

Kvarteret Koggen har idag en större infart från Västra Strandgatan till den stora markparkering som täcker en stor del av fastighetens yta och en mindre infart till byggnaden.

Norr om programområdet finns idag större markparkeringar inom stadsdelen Liljedal, som delvis är planlagda och kommer att bebyggas.

Trafikmängder Biltrafik

Kungälv Kommun har gjort trafikmätningar i den centrala delen av Kungälv.

Strandgatan har i dag 9900 trafikrörelser uppmätta vid programområdet upp mot cirkulationsplatsen Krukan. Vidare upp mot Västra Tullen är trafikrörelserna lite högre med 11 000 trafikrörelser och på Uddevallavägen sjunker trafikrörelserna till 10 200 rörelser.

Kommunen har gjort bedömningen att Strandgatan och Uddevallavägen har en kapacitet på 16 000 rörelser per dygn. Cirkulationsplatsen inom programområdet, "Krukan", har en kapacitet på 20 000 trafikrörelser.

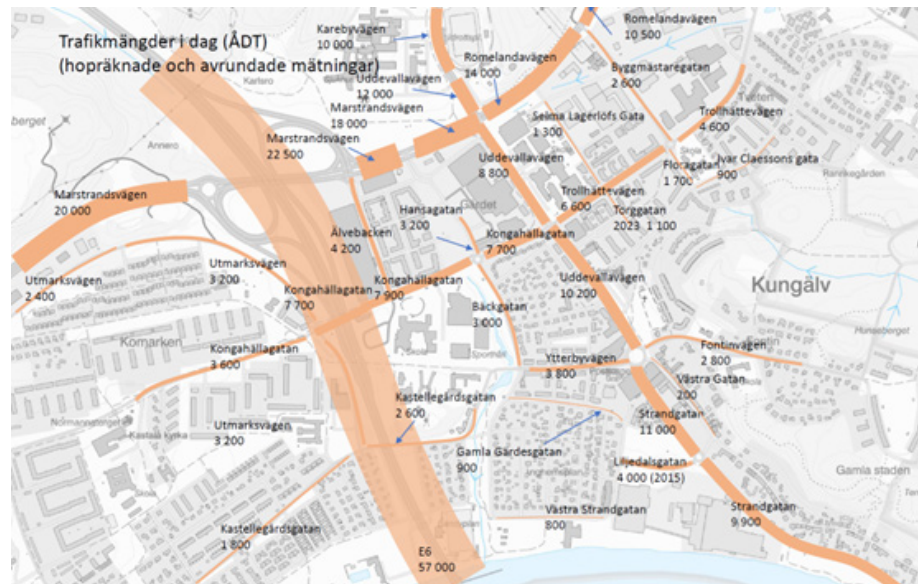
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

GÅNG OCH CYKELSTRUKTUR

Gång- och cykelväg finns utmed Strandgatans syd- västra sida, utmed Liljedalsgatans norra sida, utmed Trädgårdsgatans östra sida samt utmed Västra Strandgatans södra sida. I övrigt längs dessa gator finns endast smala trottoarer eller ingen trottoar. Mot öster går det gångstråk i form av ett rekreationsstråk i Strandparken som leder mot Fars Hatt. Mot väster finns det ett rekreationsstråk mot Skarpe Nord och vidare väster mot simbadet eller norr upp genom Älvparken.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste hållplatsen är Kexbageriet och ligger i anslutning till planområdet vid cirkulationsplatsen Krukan. Hållplatsen trafikeras av expressbuss X4 Mölnlycke-Kungälv's resecentrum med anslutning via centrala Göteborg och buss 401 mot Angereds Centrum via Bohus och Surte.



Uppmätta trafikmängder 2023/2024



Strandgatan vid början av Strandparken



Liljedalsgatan med Kexstaden till höger i bild

MARK, MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

MILJÖBEDÖMNING

Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen som bedömer att betydande miljöpåverkan, orsakat av programmets genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare.

GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Ramboll (2021-12-16) har tagit fram en översiktlig geoteknisk utredning. Området består överst av fyllnadsmassor på hårdgjorda ytor och mulldjord på grönytor. Fyllnadsmassorna har en mäktighet på ca 2 till 3 meter och består av sand, grus, lera, silt, växtdelar och tegel.

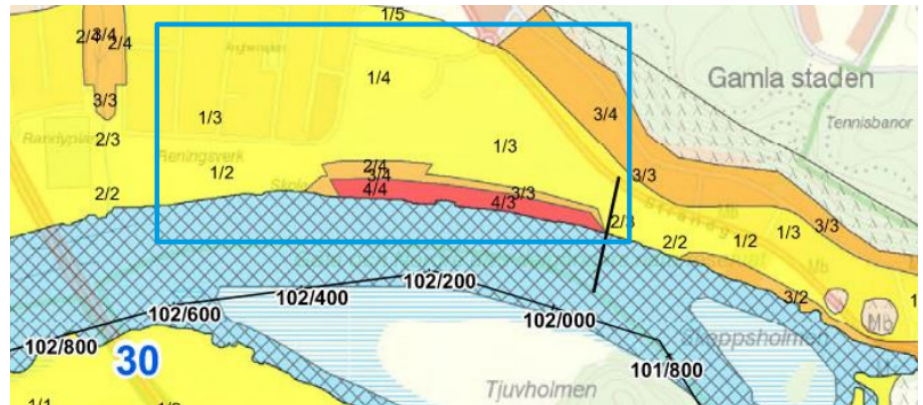
Under fyllnadsmassorna finns lager av lera med torrskorpekaraktär. Leran övergår från torrskorpekaraktär till siltig lera. Den siltiga leran har en varierande mäktighet på mellan 8 och 30 meter. Leran är mellansensitiv i det övre lagret ner till 7 meters djup. Under 7 meter blir leran högsensitiv, dock ej kvick. Leran underlagras sedan av en fast friktionsjord. Sönderingsstopp har skett på djup mellan 9 och 31 meter då den utförda metoden i utredningen inte kan drivas djupare.

Sättningar

Leran i området är smått överkonsoliderad till normalkonsoliderad vilket innebär att all ny tillskottslast i området skulle ge upphov till sättningar.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

En översiktlig kartering har gjorts i den geotekniska utredningen (Ramboll 2021-12-16). Stabiliteten i området är generellt ansträngd. Nordre Älv påverkar älvbotten och strandlinjen negativt med erosion. SGI gjorde en översiktlig utredning över Nordre Älv under 2009 till 2011 där flertalet områden med högre risk för skred markerades. Stabiliteten ansågs som låg vid 2011 och att konsekvensen för skred här skulle bli stor.



Område med stor ras/skredrisk är markerat med rött och aktuellt planområde markerat med blå rektangel (Ramboll, 2021)



Karta som visar utförd tryckbank/erosionsskydd (Ramboll, 2021)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Under 2014 utfördes en tryckbank/erosionsskydd längs med en del av sträckan. Tryckbanken dimensionerades för att uppfylla stabilitetskraven för befintlig byggnation på plats. Sträckan längs detta område tros ha bättre stabilitet än övriga områden.

För Koggen 2 och 3 har en stabilitetsutredning tagits fram som visar på att förutsättningarna är goda för befintliga förhållanden.

MARKFÖRORENINGAR

Två utredningar har tagits fram som beskriver föroreningar inom programområdet. För fastigheten Fabrikerna 4 har Ramböll (2021-12-08) tagit fram en miljöteknisk markundersökning och för Koggen 1,2 och 3 har Relement Väst AB (2021-09-02) tagit fram en utredning.

I en stor andel av provpunkterna har inslag av tegel påträffats i fyllnadsmassorna. Inom Fabrikerna 4 förekom det i hög grad att fyllnadsmassorna hade inslag av glas. Det förekom avfall, på olika djup och i varierande omfattning i fyllnadsmassorna - b.la. aska, slagg, plast, trä och betong. Det påträffades även vad som misstänks vara betongplattor från gamla husgrunder i två av provpunkterna.

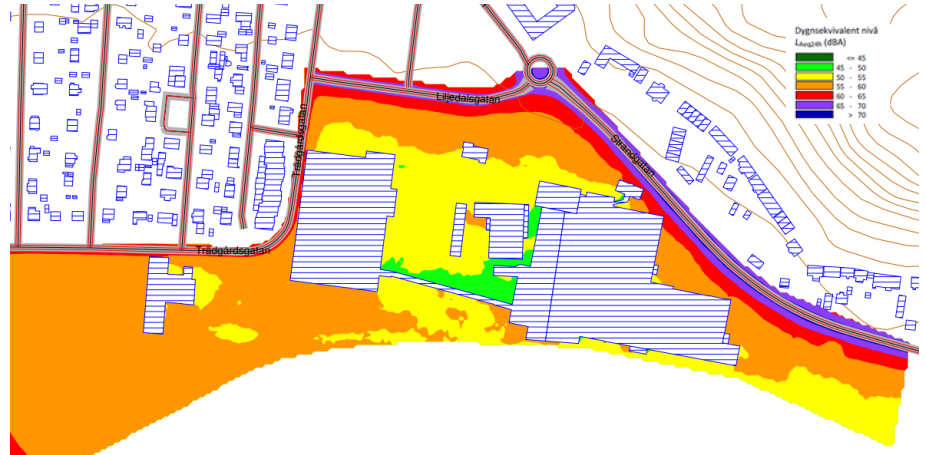
Jordproverna för fyllnadsmassor visade på ett stort spann avseende föroreningshalter. Uppmätta föroreningshalter låg mestadels antingen under riktvärden för KM (<KM) eller mellan riktvärden för KM och MKM (KM-MKM). Till största del bestod de förhöjda halterna av metaller och PAH. I enstaka fall fanns det förhöjda halter av alifater och aromater. I enstaka analyserade jordprover har det påträffats föroreningshalter överskridande riktvärden för MKM och i två fall har halter över koncentrationsgränsen påvisats för farligt avfall (FA).

Förhöjda halter av föroreningar har påträffats i fyllnadsmassorna, men bedöms inte påverkat underliggande naturliga jordlager. I ett antal fall har det uppmätts halter av arsenik och kobolt strax över riktvärden för KM i naturlig lera.

Prover tagna på markvatten har endast visat på något förhöjda halter av metaller. Inga halter överstigit

de laboratoriets rapporteringsgränser har påvisats av övriga analyserade ämnen i uttagna vattenprover. Det bedöms inte ske någon generell spridning av föroreningar via yttligt markvatten inom planområdet. Det kan dock lokalt förekomma förhöjda halter av föroreningar i markvatten kopplat till de fyllnadsmassor som förekommer på platsen.

Baserat på det resultat som har erhållits från utförda miljötekniska markundersökningar framgår det att fyllnadsmassor inom delar av undersökningsområdet innehåller förhöjda föroreningshalter. Det kan utgöra en risk för miljö och människors hälsa vid en eventuell framtida förändrad markanvändning från mindre känslig (MKM) till känslig (KM). I nuläget bedöms inte påträffade föroreningshalter utgöra någon större risk för miljö eller människors hälsa, vid fortsatt befintlig markanvändning (MKM). Det har inte varit möjligt att undersöka marken under befintliga byggnader inom Fabrikerna 4 och 11 och byggnaden på Koggen 1 så det går inte att göra någon bedömning i detta läge om riskerna vid känslig markanvändning (KM).



Karta över uppmätt buller (PE Teknik&Arkitektur, 2024)

OMGIVNINGSBULLER

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader.

För förskolor gäller Naturvårdsverkets vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar.

Idag uppgår trafikbullret vid Strandgatan och Liljedalsgatan till över 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Närmast Strandgatan uppgår bullernivåerna till över 70 dBA.

I större delen av det västra området och områdena närmast Strandgatan och Liljedalsgatan bullrar det mellan 55–60 dBA, och då precis under gränsen till riktvärdet. Den västra delen av programområdet påverkas av buller från E6. De inre delarna av området som avskärmas av bebyggelse och längs vattnet på den östra sidan ligger bullernivåerna på en lägre nivå >55 dBA.

RISK FÖR ÖVERSÄMNING

Översvämning kan ske av flera orsaker och kan påverka byggnader, trafik och utgöra en fara för människors hälsa. Det kan ske från skyfall och från högt vattenstånd i vattendrag eller kustområden. Planprogramsområdet ligger längs med Nordre älv där det redan idag kan vara höga vattennivåer som leder till översvämning. Klimatförändringar kan leda till att normalvattennivån i Nordre älv stiger och därmed stiger även risken för översvämningar.

Kexfabrikens byggnader är idag sammanbyggda, bland annat med en lång förbindelsegång i öst-västlig riktning vilket gör att instängda ytor bildas där det vid skyfall kan orsaka skador på befintliga byggnader.

Högt vattenstånd Nordre Älv

Kungälv kommun och SWECO har tagit fram prognostiserades säkerhetsmarginaler för högvatten i ett framtida scenario (2120) där klimatutsläppen fortsätter öka (SSP8,5). Detta har gjorts vid kusten, Nordre älv och Göta älv.

Högvattnet i havet påverkar vattenståndet i älven från mynningarna upp till kraftstationen i Lilla Edet. När vattenmassor pressas in från havet höjs nivån i Nordre älv jämfört med öppet hav. Händelser som dessa inträffar typiskt under stormar och djupa lågtryck vintertid. Flödet från kraftstationen i Lilla Edet, indirekt Vänern, har påverkan på vattenståndet men utgör ensamt ingen översvämningsrisk.

Skyfall

Under kraftiga skyfall överskrider ledningssystemets kapacitet tillsammans med markens infiltrationsförmåga vilket medför att avrinning på markytan sker. Denna ytaavrinning ansamlas i områdets lågpunkter och skapar översvämningar. Finns ingen möjlighet för dagvattnet att rinna ut ur lågpunkter på grund av barriärer som vägar eller bebyggelse, blir lågpunkten ett instängt område.

I dagsläget går flödesvägar genom området, (1, 2 och 3 i bild nedanför). Vid exploatering av området är det av högsta vikt att dessa flödesvägar höjs så att



Befintliga flödesvägar med lågpunkter.



Högsta högvatten i dagens klimat, +1,735 meter över markens nollplan

skyfallsvatten fortsatt leds ner mot även. Befintlig konstruktionen mellan befintliga byggnader fungerar som en barriär för flödesväg (nr 2) och skapar en lågpunkt där vatten ansamlas vid ett skyfall.

LUFTMILJÖ

Mätningarna av luftmiljön (NO2 och PM10) har utförts i centrala Kungälv längs Strandgatan.

MKN Luft

Nivåerna för NO2 är idag (lägre är gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna.

NO2	Mätning (2020–2022)	MKN
Årsmedelvärde	15 µg/m³	40
Dygnsmedelvärde	30–40 µg/m³	60
Timmedelvärde	45–55 µg/m³	90

Nivåerna för PM10 är idag lägre är gränsvärdena för miljökvalitetsnormerna.

PM10	Mätning (vinter 2020)	MKN
Årsmedelvärde	10–15 µg/m³	40
Dygnsmedelvärde	15–20 µg/m³	50

STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt inom området.

DAGVATTEN

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner från tak, vägar och andra hårda ytor. Istället för att tränga ner i marken leds dagvattnet ofta bort genom särskilda ledningar till närliggande sjöar, vattendrag eller reningsverk.

MKN vatten

Den ekologiska statusen i Nordre älv är klassad till "Måttlig" och MKN anger att god ekologisk status ska uppnås 2033. Bland påverkansorsaker finns förorenade områden och urban markanvändning som bland annat tillför fosfor som kan leda till över-

gödning. Från vägar med hög trafikintensitet kan dagvattnet föra med bland annat PAH. Den kemiska statusen är klassad till "Uppnår ej god". För PBDE och kvicksilverföroreningar finns ett undantag med mindre stränga krav, de har i huvudsak sitt ursprung i långväga luftburna utsläpp och tekniska förutsättningar att åtgärda dem saknas i dagsläget. Halterna får dock inte öka. För PFOS finns förslag om ny miljökvalitetsnorm (MKN) till senare mål-år 2027. Nordre älv är ett natura 2000 område enligt habitat- och fågeldirektivet. Bottenfaunan klassas som måttlig med en indikation på övergödningspåverkan men bedömningen är osäker. Att vattenförekomsten skulle ha övergödningsproblem stöds inte av kvalitetsfaktorn näringsämnen som visar god status. Det är möjligt att bottenfaunaresultatet beror på lokalens bottenstruktur snarare än på övergödning men det kan också bero på att vattenflödet är kraftigt påverkat jämfört med ett naturligt flöde. Fisk har klassats till måttlig status främst beroende på hydromorfologisk påverkan av Göta älv som är uppdämt på flera ställen och påverkar vandrande fisk. Åtgärder för en god ekologisk potential i Göta älv kommer att påverka status för fisk i framtiden då Nordre älv står i förbindelse med Göta älv. I VISS så uppvisar samtliga kvalitetsfaktorer för metaller god status.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Programområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- spill- och dagvatten. Området försörjs idag med tre servisanslutningar för dricks- och spillvatten. Serviserna är placerade i Strandgatan, Trädgårdsgatan och Västra Strandgatan. Spillvattnet leds västerut, till en pumpstation i västra delen av Älvparken. Befintligt dricks- och spillvattennät bedöms har inte tillräcklig kapacitet för att försörja programområdet vid en exploatering.

ELOCH VÄRME

Fjärrvärmeledningar finns idag längs Strandgatan och Trädgårdsgatan. Kexfabriken är idag ansluten till fjärrvärme. Koggen är inte ansluten till fjärrvärme.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Området är idag instängslat och utan målpunkter för barn- och unga. I närliggande Älvparken och Strandparken finns möjlighet till rekreation för barn och unga.

TILLGÄNGLIGHET

Idag är fabriksområdet instängslat och skärmar av kontakten med älven. I områdets västra del kan allmänheten komma ner till vattnet. Det finns en befintlig busshållplats, "Kexbageriet" i områdets nordöstra del.

TRYGGHET

Kexfabriken var tidigare en stor arbetsplats och ett signum för Kungälv. Idag är fabriksområdet öde, tomt på verksamhet och instängslat. I väster finns ett litet verksamhetsområde som till stor del består av en parkering men även en byggnad med blandade, icke störande verksamheter och föreningar och en restaurang. Här är liv och rörelse främst måndag till fredag under dagtid.

MÖTESPLATSER

Som en stor arbetsplats var Kexfabriken i sig en mötesplats för många. Längst västerut i planprogramsområdet finns idag en restaurang. I byggnaden finns även några mindre verksamheter och föreningslokaler.

STRÅK, MÅLPUNKTER OCH SERVICE

Ett stort utbud av service och de flesta målpunkterna i Kungälvs centrum nås med en promenad på ca 20 minuter eller ca 6 minuter på cykel. Idag är fabriksområdet instängslat och innebär att grönsåket längs älven bryts här. För att ta sig från Strandparken till Älvparken måste man gå en rejäl omväg runt fabriksområdet. En "strandpromenad" längs älven i hela programområdet behövs för att ändra på detta.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

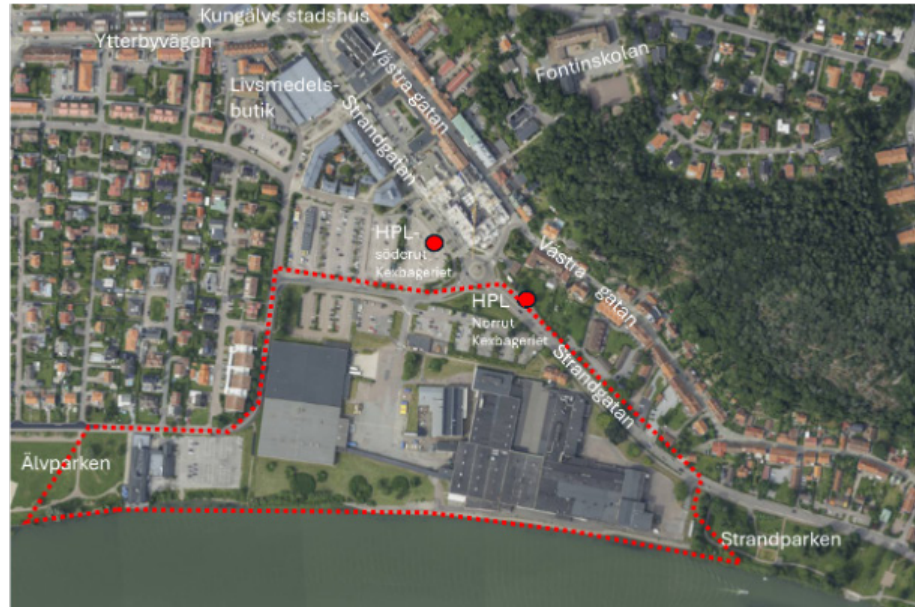
Strandgatan är starkt trafikerad och har få övergångsställen vilket gör att den upplevs som en barriär. Fler övergångsställen och gång- och cykelpassager upp till Västra gatan behövs för att knyta ihop den "gamla" staden med den nya stadsdelen som uppstår inom planprogramsområdet.

Målpunkter som nås inom 500 meter (ca 7 minuters promenad eller två minuter med cykel) från planprogramsområdets mitt:

- Strandgatan, Västra gatan och Ytterbyvägen med blandad handel och service
- Busshållplatsen Kexbageriet med bussarna X4 och 401
- Fontinskolan med årskurserna F-6
- Parkstråk längs älven med Älvparken och Strandparken
- Kungälv stadshus

Målpunkter som nås inom 1 500 meter (ca 20 minuters promenad eller ca 6 minuter med cykel):

- Resecentrum med god kollektivtrafik
- Kongahälla shoppingcenter med ett stort utbud av handel och service
- Kungälv sjukhus,
- Idrottsanläggningar som Kungälv idrottsplats, Oasen med badhus och ishall
- Kungälv gamla torg
- Bohus fästning
- Flertalet skolor bland annat Thorildskolan och Kungälv gymnasium
- Kulturutbud genom bland annat Mimers hus med bibliotek och konsertlokal,
- Rekreationsytor längs med älven med t ex utomhusbad, fotbollsplan,
- Hotell Fars hatt och småbåtshamn
- Arbetsplatser, bland annat industriområdet Änggårde och sjukhuset.



Karta över målpunkter inom 500 meter från planområdet



Kongahälla center



Mimers hus

UTREDNINGAR

Under arbetet med planprogrammet har ett antal utredningar tagits fram för att ge underlag till planeringen. Dessa utredningar har bland annat behandlat frågor som miljöpåverkan, trafik, dagvattenhantering och naturvärden.

Natur

PM Naturmiljö Fabrikerna 4 och 11 med naturvärdesinventering, 2021-12-16

Trafik och buller

PM Trafiksimulering Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2022-02-28

PM Trafik – trafikutredning Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2021-12-21

Vägtrafikbuller, Kexstaden 2024-05-20 PE Teknik och Arkitektur

VA och dagvatten

PM VA och skyfallsutredning Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2021-12-16

Geoteknik och markföroreningar

PM Geoteknik Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2021-12-16

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Fabrikerna 4 och 11, Ramböll, 2021-12-16

PM Markmiljö Fabrikerna 4 och 11, Ramböll 2021-12-08

Översiktlig miljöteknisk markundersökning och byggnadsinventering Koggen 1-3, Relement Miljö Väst AB, 2019-09-02

Luft

Luftutredning för Kungälv's stadskärna, COWI, 2024 juni

Kulturmiljö

Kulturmiljöanalys och antikvariskt planeringsunderlag Kexstaden, Sweco, 2022-12-06

REFERENSER

Foto sida 25: Arkitekt och fotograf: Edge

Foto sida 25: Landskapsarkitekt: Sydväst arkitektur och landskap. Fotograf: Werner Nystrand

Foto framsida, sida 1, 7, 46 och 47 : Digitalt museum

Foto sida 20 och 41: Sweco, "Kexstaden i Kungälv -kulturmiljöanalys och antikvariskt planeringsunderlag" 2022

Illustrationer sida 25: flaticon.com

Illustrationer sida 13, 23, 29, 31, 33 och 40: Krook&Tjäder

Övriga foton där inget annat anges: Google maps samt privata



**KUNGÄLVS
KOMMUN**



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Jesper Hassellöv

2026-01-12

Remissvar - Övervakningsprogram för havsmiljödirektivet 2027-2032 (Dnr KS2025/2679-2)

Sammanfattning

Syftet med havsmiljödirektivet är att uppnå och upprätthålla god miljöstatus i Europas hav samt att skydda och bevara den marina miljön och dess naturresurser. Dessa resurser utgör en grund för den havsrelaterade ekonomin och för en rad samhällsaktiviteter som är beroende av en välfungerande havsmiljö. Direktivet ska genomföras med hjälp av ekosystembaserad förvaltning som reglerar mänskliga aktiviteter i och kring havet.

Övervakningen av övergödning, farliga ämnen i livsmedel, förändringar av hydrografiska villkor samt kommersiellt nyttjade fiskar och skaldjur bedömer HaV vara tillräcklig för att ge underlag för bedömning av miljöstatus och framstegen mot att nå god miljöstatus. Däremot bedömer HaV att övervakningen av farliga ämnen, främmande arter, marint skräp, undervattensbuller, marina däggdjur, sjöfåglar, fisk, pelagiska livsmiljöer, bentiska livsmiljöer och marina näringsvävar behöver mer utveckling innan de kan anses vara tillräckliga. En del av utvecklingen pågår eller planeras, vilket presenteras i rapporten.

Förvaltningen anser att den föreslagna marina strategin är välarbetad och skickar med förslag på justeringar i bilaga 1.

Juridisk bedömning

Havs- och vattenmyndigheten ska enligt havsmiljöförordningen (2010:1341) etablera och genomföra övervakningsprogram för förvaltningsområdena Östersjön och Nordsjön. Övervakningen ska ge underlag för bedömning av status, utvecklingen mot att uppnå eller bibehålla god status, samt orsaker till en försämrad status och effekter av genomförda åtgärder.

Övervakningsprogrammet som presenteras i denna remiss ska gälla från 2027-2032 och ge underlag för nästa statusbedömning och uppdatering av miljökvalitetsnormer och definitioner av god miljöstatus, som ska göras 2030.

Förvaltningens bedömning

Havs- och vattenmyndighetens (HaV) rapport, Samråd – Marin strategi för Nordsjön och Östersjön 2027-2032 – Övervakningsprogram, återfinns på www.havochvatten.se/remisser. På samrådssidan finns också en länk till en webbsida där de 48 övervakningsprogrammen, som ligger till grund för rapporten, presenteras som generella faktasidor om övervakning i marin miljö. På faktasidorna beskrivs all den övervakning som ger underlag för havsmiljöförvaltningen. Till rapporteringen av övervakning för havsmiljödirektivet går de under benämningen Övervakningsprogram, men då sidorna är framtagna för att användas som kunskapsunderlag för fler syften än havsmiljöförvaltning är de presenterade som generella faktasidor indelade i nio temaområden. På sidorna beskrivs hur data kan användas även för exempelvis vattenförvaltning, havsplanering och miljömålsuppföljning. Innehållet på faktasidorna kommer inte att ändras under remissperioden, men kommer därefter uppdateras så snart något ändras i övervakningen.

Syftet med havsmiljödirektivet är att uppnå och upprätthålla god miljöstatus i Europas hav samt att skydda och bevara den marina miljön och dess naturresurser. Dessa resurser utgör en grund

för den havsrelaterade ekonomin och för en rad samhällsaktiviteter som är beroende av en välfungerande havsmiljö. Direktivet ska genomföras med hjälp av ekosystembaserad förvaltning som reglerar mänskliga aktiviteter i och kring havet.

Övervakningen av övergödning, farliga ämnen i livsmedel, förändringar av hydrografiska villkor samt kommersiellt nyttjade fiskar och skaldjur bedömer HaV vara tillräcklig för att ge underlag för bedömning av miljöstatus och framstegen mot att nå god miljöstatus. Däremot bedömer HaV att övervakningen av farliga ämnen, främmande arter, marint skräp, undervattensbuller, marina däggdjur, sjöfåglar, fisk, pelagiska livsmiljöer, bentiska livsmiljöer och marina näringsvävar behöver mer utveckling innan de kan anses vara tillräckliga. En del av utvecklingen pågår eller planeras, vilket presenteras i rapporten.

Förslaget kommer att träda i kraft den 15 juli 2026 och rapporteras till EU-kommissionen den 15 oktober 2026.

Havs- och vattenmyndigheten ser helst att svaret skickas med e-post till havochvatten@havochvatten.se med i ifyllt svarsformulär i Excel.

Förvaltningen anser att den föreslagna marina strategin är välarbetad och skickar med förslag på justeringar i bilaga 1.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Den marina strategin för Nordsjön och Östersjön 2027-2032 utgår från havsmiljödirektivet med syfte att förbättra den marina miljön. Dokumentet kan därför anses påverka det kommunala strategiska målet "Levande havsmiljö" positivt.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Den marina strategin för Nordsjön och Östersjön 2027-2032 utgår från havsmiljödirektivet med syfte att förbättra den marina miljön. Dokumentet kan därför primärt anses påverka mål 14, Hav och marina resurser positivt.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Den marina strategin för Nordsjön och Östersjön 2027-2032 kan anses gå i linje med kommunens naturvårds- och friluftslivsplans mål. Framför allt mål 1 (Rika natur- och friluftslivsupplevelser), 2 (Ökad biologisk mångfald, och 3 (Sammanhängande grönbå infrastruktur).

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Medborgare och brukar bedöms inte påverkas av dokumentet. Däremot kan effekterna av dokumentet vara positiva för båda medborgare och brukare.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Medarbetare bedöms inte påverkas av dokumentet.

Ekonomisk bedömning

Den marina strategin för Nordsjön och Östersjön 2027-2032 anses inte påverka Kungälv kommun ekonomi nämnvärt. Likt tidigare strategi är den enda åtgärden som direkt riktar sig åt kommuner att marint skräp tas med i de kommunala avfallsplanerna, vilket kan anses medföra en viss ekonomisk belastning för kommunerna.

En finansiell bedömning har inte gjorts av ekonom eller ekonomichef.

Förslag till beslut

Kungälv kommun antar tjänsteskrivelsen med bilaga 1 som svar på inkommen remiss.

Tomas Turnéus
Verksamhetschef

Åsa Berglie
Sektorchef

Expedieras till: havochvatten@havochvatten.se
Ange ärendets diarienummer: 2025-3660
Inkludera bilaga 1.

För kännedom till: Jesper.hasselov@kungalv.se

Synpunkter på rapporten Samråd om övervakningsprogram för havsmiljödirektivet 2020

<https://www.havochvatten.se/remisser>

Information

Havs- och vattenmyndigheten kommer inte att tillgängliggöra namn, telefon eller e-post, utan endast namn på den organisation som lämnat synpunkten. Kontaktuppgifterna behöver vi för att kunna kontakta er vid behov. Notera att inkomna synpunkter och handlingar till Havs- och vattenmyndigheten diarieförs och blir en allmän handling.

Namn*	
Organisation/ privatperson*	
Telefon	
e-post*	

*obligatoriskt

Gör så här

Havs- och vattenmyndigheten välkomnar synpunkter senast den **31 mars 2026**.

Under flik 2 kan ni lämna kommentarer på övervakningsprogrammen som finns publicerade som faktasidor på webben.

Under flik 3 kan ni kommentera på textrapporten.

Spara ner formuläret och skicka det till havochvatten@havochvatten.se.

I ämnesraden uppger du vårt diarienummer: **2025-3660**.

Havs- och vattenmyndighetens rapport med namnet: Samråd om övervakningsprogram för havsmiljödirektivet 2026, återfinns på www.havochvatten.se/remisser. På samrådssidan finns också remissunderlag i form av en länk till faktasidor som beskriver övervakningsprogrammen,

Övervakningsstrategi (lista)	Faktasida (Övervakningsprogram)	Avsnitt (lista)	Kategori synpunkt (lista)	Stycke, punktlista etc.	Synpunkt
---------------------------------	------------------------------------	-----------------	------------------------------	----------------------------	----------

Avsnitt (lista)	Sidnummer	Övervakningsstrategi (lista)	Kategori synpunkt (lista)	Stycke, figur, tabell etc.	Synpunkt
3. Strategier för övervakning i Nordsjön och Öster	26	Marina däggdjur (D1)	Övrigt	Tabell 1	D1C2 - Bör inte indikatorn för D1C2 starta med 1.2A?
3. Strategier för övervakning i Nordsjön och Öster	38	Fisk (D1)	Utveckling	Tabell 6	ÅPH 4 - Varför specificera att freda områden innanför trälgränsen? Bör inte fredningsområdet utgå från lämplighet relaterad till art och inte fiskegränser?
3. Strategier för övervakning i Nordsjön och Öster	38	Fisk (D1)	Utveckling	Tabell 6	ÅPH 7 - Kungälvskommun är positivt till åtgärden och ser gärna att områden pekas ut inom kommunen.
3. Strategier för övervakning i Nordsjön och Öster	38	Fisk (D1)	Utveckling	Tabell 6	ÅPH 24 - Åtgärden skulle möjligen även kunna kopplas till naturrestaureringsförordningens del om ökad konnektivitet i vattendrag.
3. Strategier för övervakning i Nordsjön och Öster	52	Främmande arter (D2)	Rapporten (språk och tydlig	Stycke 1	En art anses väl endast vara främmande om arten förflyttats efter år 1800, vilket inte nämns i texten.
3. Strategier för övervakning i Nordsjön och Öster	68	Farliga ämnen (D8)	Rapporten (språk och tydlig	Stycke 2	"Tungmetaller är grundämnen som inte kan brytas ned". Meningen ger syftningsfel och kan må bra av att justeras. En bättre formulering vore möjligen "Tungmetaller är grundämnen och kan inte brytas ned".
3. Strategier för övervakning i Nordsjön och Öster	77	Marint skräp (D10)	Utveckling	Tabell 23	ÅPH 21 - Vore det lämpligt med en liknande åtgärd för spöfiske?

RAPPORT			Övervakningsprogram (faktasidor)		
Kapitel i rapport (lista)	Strategi	Kategori synpunkt (lista)	Strategi	Avsnitt (lista)	Kategori synpunkt (lista)
----välj-----	----välj-----	----välj-----	----välj-----	----välj-----	----välj-----
1. Inledning	Marina däggdjur (D1)	Faktafel	Marina däggdjur (D1)	Definition och syfte	Faktafel
2. Framtagande av övervakning för ISjöfåglar (D1)		Brister	Sjöfåglar (D1)	Ansvarig myndighet	Brister
3. Strategier för övervakning i Nord: Fisk (D1)		Utveckling	Fisk (D1)	Typ av övervakning	Utveckling
			Kommersiellt nyttjade fiskar och skaldjur (D3)		
4. Slutsatser	Kommersiellt nyttjade fiskar och skaldjur (D3)	Rapporten (språk och tydlighet)	skaldjur (D3)	Startår	Språk och tydlighet
5. Övriga delar	Bentiska livsmiljöer (D6 och D1)	Övrigt	Bentiska livsmiljöer (D6 och D1)	Internationell samordning	Övrigt
	Pelagiska livsmiljöer (D1)		Pelagiska livsmiljöer (D1)	Dessa data samlas in	
	Främmande arter (D2)		Främmande arter (D2)	Rumslig och tidsmässig täckning	
	Marina näringsvävar (D4)		Marina näringsvävar (D4)	Metoder	
	Övergödning (D5)		Övergödning (D5)	Kvalitetssäkring	
	Hydrologiska förändringar (D7)		Hydrologiska förändringar (D7)	Här finns data	
	Farliga ämnen (D8)		Farliga ämnen (D8)	Utveckling	
	Farliga ämnen i livsmedel (D9)		Farliga ämnen i livsmedel (D9)	Vad styr vad som ska övervakas och hur används data?	
	Marint skräp (D10)		Marint skräp (D10)		
	Undervattensbuller (D11)		Undervattensbuller (D11)		
	Övriga delar		Övriga delar		

From: Agnes Ytreberg
Sent: Wed, 10 Dec 2025 15:06:58 +0000
To: info@agrifood.lu.se; info@BalticSea2020.org; info@balticwaters.org; ymwalther@gmail.com; info@bvvf.se; kommun@borgholm.se; registraturen@boverket.se; kommunstyrelsen@bromolla.se; burlovs.kommun@burlov.se; bastads.kommun@bastad.se; registrator@chalmers.se; secretariat@ccb.se; kommunen@danderyd.se; info@energiforetagen.se; registrator@energimyndigheten.se; kommun@falkenberg.se; info@fsgk.se; kansli@fiskbranschen.se; amanda.gustafsson@fyrbodals.se; info@fishsec.org; david.hakanson@gmail.com; registrator@foi.se; info@folkhalsomyndigheten.se; registrator@formas.se; info@friluftsframjandet.se; exp-hkv@mil.se; info.se@greenpeace.org; gavle.kommun@gavle.se; Monica.Dahlberg@goteborgsregionen.se; info@portgot.se; stadsledningskontoret@stadshuset.goteborg.se; registrator@gu.se; halmstad.kommun@halmstad.se; haningekommun@hanninge.se; ojvind.hatt@olofstrom.se; kommun@haparanda.se; info@havsmiljoinstitutet.se; helsingborg@helsingborg.se; info@hkpo.se; kommun@hudiksvall.se; info@hsr.se; kommun@harnosand.se; kommunen@hoganas.se; jordbruksverket@jordbruksverket.se; jrf@jagarnasriksforbund.se; kommun@kalix.se; kommun@kalmar.se; patrick.hernang@sodra.com; registratur@kammarkollegiet.se; info@karlshamn.se; karlskrona.kommun@karlskrona.se; Anne.Udd@regionhalland.se; kemi@kemi.se; kommun@kramfors.se; kommun@kristianstad.se; akademien@ksla.se; helene.sundstrom@kva.se; kommun@kungsbacka.se; Kungälv's Kommun; registrator@kustbevakningen.se; kommunen@kavlinge.se; kommun@laholm.se; kommun@landskrona.se; registrator@lrf.se; lidingo.stad@lidingo.se; registrator@liu.se; registrator@lnu.se; livsmedelsverket@slv.se; kommunstyrelsen@lomma.se; lulea.kommun@lulea.se; lu@lu.se; registrator@lysekil.se; registrator@mpa.se; blekinge@lansstyrelsen.se; dalarna@lansstyrelsen.se; gotland@lansstyrelsen.se; gavleborg@lansstyrelsen.se; halland@lansstyrelsen.se; jamtland@lansstyrelsen.se; jonkoping@lansstyrelsen.se; kalmar@lansstyrelsen.se; vattenmyndigheten.kalmar@lansstyrelsen.se; kronoberg@lansstyrelsen.se; norrbotten@lansstyrelsen.se; vattenmyndigheten.norrbotten@lansstyrelsen.se; skane@lansstyrelsen.se; stockholm@lansstyrelsen.se; sodermanland@lansstyrelsen.se; uppsala@lansstyrelsen.se; varmland@lansstyrelsen.se; vasterbotten@lansstyrelsen.se; vasternorrland@lansstyrelsen.se; vattenmyndigheten.vasternorrland@lansstyrelsen.se; vastmanland@lansstyrelsen.se; vattenmyndigheten.vastmanland@lansstyrelsen.se; vastragotaland@lansstyrelsen.se; vattenmyndigheten.vastragotaland@lansstyrelsen.se; orebro@lansstyrelsen.se; ostergotland@lansstyrelsen.se; kommunstyrelsen@malmo.se; madeleine.lundin@simrishamn.se; munkedal.kommun@munkedal.se; registrator@msb.se; kommun@monsteras.se; kommun@morbylanga.se; info@nacka.se; registrator@nrm.se; remisser@naturskyddsforeningen.se; registrator@naturvardsverket.se; kommun@nordanstig.se; kommun@nordmaling.se; kontaktcenter@helsingborg.se; kjell.stromback@gmail.com; norrkoping.kommun@norrkoping.se; kontaktcenter@norrtales.se; kommun@nykoping.se; kontaktcenter@nynashamn.se; orustkommun@orust.se; kommunen@oskarshamn.se; kommun@oxelosund.se; kommun@pitea.se; po@kustfiskarna.se; kansli@regionblekinge.se; regiongotland@gotland.se; info@regiongavleborg.se; regionen@regionhalland.se; region@regionkalmar.se; regionnorbotten@norbotten.se; region@skane.se; regionstockholm@sll.se; post@regionsormland.se; region.uppsala@regionuppsala.se; regionforbundet@regionvasterbotten.se; region.vasternorrland@rvn.se; region@regionostergotland.se; registrator@raa.se; kommun@robertsfors.se; stadshuset@ronneby.se; peter@sfpo.se; kommunledningskontoret@simrishamn.se; sjofartsverket@sjofartsverket.se; kundtjanst@skelleftea.se; skogsstyrelsen@skogsstyrelsen.se; kansli@skurup.se; info@skargardarna.se; ingela@skargardsredarna.se; smhi@smhi.se; kontaktcenter@sollentuna.se; kommunstyrelsen@solna.se; info@sotenas.se; Anton.Paulrud@pelagic.se; sportdykning@ssdf.se;

info@sportfiskarna.se; sgi@swedgeo.se; kommun@stenungsund.se; siwi@siwi.org;
 info@stockholmresilience.su.se; kommunstyrelsen@stockholm.se; registrator@su.se;
 prefekt@aces.su.se; registrator@ssm.se; kommun@stromstad.se; sundsvalls.kommun@sundsvall.se;
 ingela.backstrom@storsthlm.se; info@sweship.se; sppo@telia.com; info@svenskvindenergi.org;
 registrator@batunionen.com; bo.skold@jagareforbundet.se; info@sxx.se;
 remisser@naturskyddsforeningen.se; info@stf.se; svensktvatten@svensktvatten.se;
 tony.forsberg@vattenagarna.se; sgu@sgu.se; ports@transportgruppen.se; registrator@skr.se;
 chris_hans@hotmail.com; larssonsfiske@gmail.com; registrator@slu.se; info@birdlife.se;
 info@sportfiskarna.se; miriam.ljung@trelleborg.se; kommunstyrelsen@soderhamn.se;
 kommun@soderkoping.se; sodertalje.kommun@sodertalje.se; bengt.i.hallberg@gmail.com;
 info@solvesborg.se; ks.diarium@tanum.se; kommunstyrelsen@tierp.se; timra.kommun@timra.se;
 kommun@tjorn.se; info@torsas.se; kontakt@transportstyrelsen.se; trelleborgs.kommun@trelleborg.se;
 troso@troso.se; kommun@tyreso.se; kc@taby.se; kommunen@uddevalla.se; umea.kommun@umea.se;
 umea.universitet@umu.se; registrator@uu.se; kommun@valdemarsvik.se; ks@kommunen.varberg.se;
 ylva.barr@goteborgsregionen.se; robert.raden@medinsab.se; kansliet@vaxholm.se;
 vellinge.kommun@vellinge.se; tuija.hilding-rydevik@slu.se; registrator@vr.se; info@visita.se;
 info@wwf.se; varmdo.kommun@varmdo.se; vasterviks.kommun@vastervik.se; post@vgregion.se;
 info@wmu.se; kommunen@ystad.se; kommun@alvkarleby.se; info@engelholm.se;
 kommun@ockero.se; info@olands.vattenrad.se; info@oresunds-vvf.se; kommunen@ornskoldsvik.se;
 kommun@osteraker.se; kommunen@osthammar.se; peet.tull@telia.com

Cc: Mikael Krysell; Thomas Klein; Mia Dahlström; Karin Pettersson
Subject: Remiss om övervakning av havsmiljön 10 dec 2025-31 mars 2026
Attachments: Missiv remiss Övervakningsprogram 2027-2032_dnr 2025-3660.pdf
Categories: Ingrid

Varsam: Detta är ett meddelande från en extern avsändare. Öppna inte länkar eller bilagor om du är osäker på avsändaren eller innehållet.

Remiss om övervakningsprogram för havsmiljödirektivet 2027-2032

Havs- och vattenmyndigheten ska enligt havsmiljöförordningen (2010:1341) vart sjätte år uppdatera övervakningsprogram för Sveriges del av havsområdena Östersjön och Nordsjön. Övervakningen ska ge underlag för bedömning av status, utvecklingen mot att uppnå eller bibehålla god status, samt orsaker till en försämrad status och effekter av genomförda åtgärder. Underlaget ligger till grund för nästa tillståndsbedömning och uppdatering av miljökvalitetsnormer och definitioner av god miljöstatus, som ska göras 2030.

Havs- och vattenmyndighetens rapport: *Samråd – Marin strategi för Nordsjön och Östersjön 2027-2032 - Övervakningsprogram* återfinns på www.havochvatten.se/remisser och i den presenteras 14 övervakningsstrategier, brister och utvecklingsplaner. På samrådssidan finns även en länk till 48 tillhörande övervakningsprogram vilka presenteras i form av faktasidor på webben.

Direktlänk till samrådssidan: [Remiss om övervakningsprogram för havsmiljödirektivet 2027-2032 - Remisser - Havs- och vattenmyndigheten](http://www.havochvatten.se/remisser)

Välkomna att svara på remissen under perioden 10 december 2025 till och med 31 mars 2026.

Havs- och vattenmyndigheten vill få in synpunkter på såväl rapporten som de 48 övervakningsprogrammen. Remissvaren ska vara inkomna till Havs- och vattenmyndigheten senast den 31 mars per e-post till havochvatten@havochvatten.se. Ange diarienummer **2025-3660** i ärenderaden. Vi föredrar att svarsformuläret i Excel används, maila annars svaret i Word-format.

Se också det bifogade missivet.

Eventuella frågor under remisstiden kan ställas till Agnes Ytreberg (agnes.ytreberg@havochvatten.se).

Med vänlig hälsning
Agnes Ytreberg



Agnes Ytreberg

Utredare
Miljöövervakningsenheten
Havs- och vattenmyndigheten
Telefon/ phone: +46106986289

E-post/ email: agnes.ytreberg@havochvatten.se
Besök/ visitor address: Gullbergs Strandgata 15
Post/ mail: Box 11 930, SE-404 39 Göteborg
Webb: www.havochvatten.se



Havs- och vattenmyndigheten behandlar dina personuppgifter i enlighet med dataskyddsförordningen och myndighetens dataskyddspolicy, läs mer på www.havochvatten.se/sa-behandlar-hav-dina-personuppgifter

SwAM processes your personal data in accordance with the General Data Protection Regulation (GDPR) and our Data Protection Policy, see www.havochvatten.se/sa-behandlar-hav-dina-personuppgifter

Handläggare
Agnes Ytreberg
Miljöövervakningsenheten
agnes.ytreberg@havochvatten.se

Datum 2025-12-10

Dnr 2025-3660

Enligt sändlista

Remiss gällande övervakningsprogram för havsmiljödirektivet 2027-2032

Hantering

Havs- och vattenmyndigheten önskar ta del av era synpunkter på förslag till övervakningsprogram för havsmiljödirektivet.

Havs- och vattenmyndighetens rapport, *Samråd – Marin strategi för Nordsjön och Östersjön 2027-2032 – Övervakningsprogram*, återfinns på www.havochvatten.se/remisser. På samrådssidan finns också en länk till en webbsida där de 48 övervakningsprogrammen, som ligger till grund för rapporten, presenteras som generella faktasidor om övervakning i marin miljö. På faktasidorna beskrivs all den övervakning som ger underlag för havsmiljöförvaltningen. Till rapporteringen av övervakning för havsmiljödirektivet går de under benämningen *Övervakningsprogram*, men då sidorna är framtagna för att användas som kunskapsunderlag för fler syften än havsmiljöförvaltning är de presenterade som generella faktasidor indelade i nio temaområden. På sidorna beskrivs hur data kan användas även för exempelvis vattenförvaltning, havsplanering och miljömålsuppföljning. Innehållet på faktasidorna kommer inte att ändras under remissperioden, men kommer därefter uppdateras så snart något ändras i övervakningen.

Förslaget kommer att träda i kraft den 15 juli 2026 och rapporteras till EU-kommissionen den 15 oktober 2026.

Remissvar ska ha inkommit till Havs- och vattenmyndigheten senast den 2026-03-31

Havs- och vattenmyndigheten ser helst att svaret skickas med e-post till havochvatten@havochvatten.se i ifyllt svarsformulär i Excel. Alternativt kan synpunkterna skickas i Wordformat, med tydlig hänvisning till relevant övervakningsprogram eller avsnitt i rapporten. Ange diarienummer 2025-3660 i e-postmeddelandets ärendemening.

Havs- och vattenmyndigheten publicerar i vissa fall remissvar från myndigheter, företag och organisationer på sin webbsida. Remissvar från privatpersoner publiceras inte. Söker du remissvar som inte finns på webbplatsen, kontakta Havs- och vattenmyndighetens registratur.

Du hittar mer information om hur HaV behandlar dina personuppgifter i samband med remisshanteringen på [Havs- och vattenmyndighetens webbsida](http://Havs-och-vattenmyndighetens-webbsida).

Eventuella frågor om förslaget kan ställas till Agnes Ytreberg. Ange kontaktinformation i form av telefonnummer och e-postadress.

Denna remiss har beslutats av avdelningschefen Thomas Klein efter föredragning av utredaren Agnes Ytreberg. I den slutliga handläggningen av ärendet har även enhetschefen Mikael Krysell medverkat.



Thomas Klein



Agnes Ytreberg

Bakgrund och syfte

Havs- och vattenmyndigheten ska enligt havsmiljöförordningen (2010:1341) etablera och genomföra övervakningsprogram för förvaltningsområdena Östersjön och Nordsjön. Övervakningen ska ge underlag för bedömning av status, utvecklingen mot att uppnå eller bibehålla god status, samt orsaker till en försämrad status och effekter av genomförda åtgärder. Övervakningsprogrammet som presenteras i denna remiss ska gälla från 2027-2032 och ge underlag för nästa statusbedömning och uppdatering av miljökvalitetsnormer och definitioner av god miljöstatus, som ska göras 2030.

Att uppnå en hållbar förvaltning av Sveriges havsområden är en gemensam målsättning. Vi ser därför ett stort värde i att så många som möjligt bidrar med synpunkter på övervakningsstrategier och övervakningsprogram.

Bilagor:

Sändlista – se www.havochvatten.se/remisser



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteskrivelse

Handläggarens namn
Denis Nähring

2025-10-08

Marköverlåtelseavtal Kv 14 Kongahälla Baddaren Fastighets AB (Trivebo) (Dnr KS2015/1732-166)

Sammanfattning

Kommunen tecknade 2023-04-28 ett marköverlåtelseavtal med Trivebo AB avseende fastigheten Intendenten 5 (Kv 14 Kongahälla) för uppförande av ett höghus med bostäder och hotell. Avtalet överläts 2024 till Baddaren Fastighets AB, ett helägt dotterbolag inom samma koncern, efter beslut i kommunstyrelsen följt av tecknat överlåtelseavtal med Kommunen.

Baddaren har därefter aktivt arbetat med att förverkliga projektet men hann inte få ihop alla parametrar vilket lett till att bygglovsansökan inte inkommit inom avtalad tidpunkt (senast 2025-03-31). Detta har lett till att Kommunen på initiativ av Baddaren nu ersätter befintligt marköverlåtelseavtal med ett nytt för att behålla rådighet över projektets framfart.

Kommunen och Baddaren är överens om att ge Baddaren fortsatt möjlighet att förverkliga projektet genom att ingå ett nytt marköverlåtelseavtal som bl.a. innehåller ett nytt bygglovsvillkor med deadline för komplett ansökan senast 2026-12-31 och ger kommunen möjlighet att häva marköverlåtelsen senast 2027-06-30 vid utebliven bygglovsansökan.

I övrigt skiljer sig det nya marköverlåtelseavtalet inte nämnvärt från det tidigare marköverlåtelseavtalet.

Förvaltningen föreslår kommunfullmäktige att godkänna det nya marköverlåtelseavtalet.

Juridisk bedömning

Det tidigare avtalet med Baddaren Fastighets AB (Baddaren) föreslås på önskemål av Baddaren att ersättas av ett nytt avtal eftersom villkoret om bygglovsansökan senast 2025-03-31 inte uppfyllts.

Det nya marköverlåtelseavtalet som ska tecknas med samma bolag sker på uppdaterade, skäliga med i stort sett likvärdiga villkor.

Det nya avtalet ger kommunen rätt att häva överlåtelsen senast 2027-06-30 om bygglov ej inkommit senast 2026-12-31 i enlighet med de specifika villkoren som angetts i avtalet. Denna hävningsrätt skyddar kommunens intresse och är förenligt med likabehandlingsprincipen.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Detaljplanen för Kvarter 14 möjliggör en byggnation av bostäder och centrumverksamhet, såsom hotell eller andra näringsverksamheter inom stadsdelen Kongahälla i Kungälv Kommun.

Efter att Kommunen köpt tillbaka fastigheten Intendenten 5 från Cityfastigheters koncern såldes fastigheten vidare till Trivebo AB genom marköverlåtelseavtal år 2023. Avtalet överläts år 2024 till Baddaren Fastighets AB (ett bolag inom Trivebos koncern) efter beslut i kommunstyrelsen och i enlighet med tecknat överlåtelseavtal med kommunen.

Baddaren har aktivt arbetat med att förverkliga projektet vilket omfattar uppförande av en höghusbyggnad om minst 16 våningar innehållande bostäder och hotellverksamhet. Dessvärre hann inte Baddaren få ihop alla finansierings- och samarbetsparametrar till tidsfristen för bygglovsansökan enligt första marköverlåtelseavtalet den 2025-03-31. Detta har kommunicerats löpande till kommunens företrädare för projekt Kongahälla, vilket lett till att initiativ togs till denna nya process med att ersätta befintligt marköverlåtelseavtal med ett nytt avtal.

Köpeskillingen för fastigheten enligt nya marköverlåtelseavtalet är fortfarande minst 25 000 000 kronor. Baddaren förbinder sig att ansöka om bygglov för att bygga ett höghus om minst 16 våningar med bostäder och hotell. Köpeskillingen är baserad på dessa användningar och ska beräknas utifrån det totala antalet kvadratmeter BTA som det beviljade bygglovets för ovanstående byggnad medger. Tilläggsköpeskillingar för större/högre byggnad och/eller ombildning till bostadsrätter är även de reglerade i det nya marköverlåtelseavtalet på samma sätt som det första avtalet.

Bedömning

Godkännande av det nya avtalet säkerställer kommunens möjlighet och rådighet att driva utvecklingen inom detaljplanen vidare på kommunens villkor, samtidigt som det ger Baddaren nödvändig tid för att färdigställa sina förberedelser inför ett lyckat genomförande av projektet.

Förvaltningen bedömer att risken för ytterligare försening när bygglovsansökan ingetts av Baddaren och blir beviljad är minimerad genom tydliga och oförändrade vites- och hävningsklausuler även i det nya avtalet.

Även i övriga delar är det nya avtalet i allt väsentligt identiskt med det tidigare, vilket skapar kontinuitet och tydlighet i hanteringen.

Ett väsentligt tillägg i det nya marköverlåtelseavtalet jämfört med det gamla är att Kommunen nu har möjlighet att neka ytterligare en överlåtelse av marköverlåtelseavtalet till annat bolag. I dagsläget har nämligen Trivebo AB gått i borgen för Baddaren Fastighets AB gentemot kommunen för att säkerställa den ekonomiska genomförbarheten. Det är viktigt för kommunen att ha rätt att avgöra huruvida och på vilka villkor ytterligare en överlåtelse kan ske.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet är av strategisk betydelse för stadsutvecklingen i och med att det handlar om genomförande av gällande detaljplan och ska hanteras av kommunfullmäktige.

Projektet möjliggör förtätning i centrala Kungälv vilket är i linje med målen om hållbar stadsutveckling. Bebyggelse på redan planlagd mark minskar behovet av exploatering av grönområden.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Överensstämmer med detaljplanens intentioner och kommunens översiktsplan för centrala Kungälv.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Projektet bidrar till utbudet av både bostäder och hotellrum, vilket gynnar både boende och besöksnäring. Positivt för stadsliv, lokala företag och kommunal attraktionskraft.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Ingen påverkan på arbetsmiljö eller personalresurser. Ärendet handläggs inom ordinarie ramen.

Ekonomisk bedömning

Det nya avtalet medför ingen ändring i ekonomisk bedömning jämfört med tidigare beslutat och tecknat avtal. Köpeskillingen uppgår till minst 25 miljoner kronor plus tilläggsköpeskillning vid uppfyllande av vissa förutsättningar.

Kommunen får rätt att häva marköverlåtelsen om komplett och avtalsenlig bygglovsansökan inte inkommer i tid. Handpenning som Baddaren erlagt enligt tidigare marköverlåtelseavtal ska tillgodoräknas som handpenning för det nya marköverlåtelseavtalet och är således inte återbetalningsbar vid eventuell hävning enligt det nya avtalet.

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner nytt marköverlåtelseavtal med Baddaren Fastighets AB avseende Intendenten 5 i enlighet med det framlagda avtalet som ersätter befintligt marköverlåtelseavtalet från 2023-04-28.
2. Kommunstyrelsens ordförande och kommundirektören får i uppdrag att underteckna det nya marköverlåtelseavtalet.

Tomas Turnéus
Verksamhetschef Planering och projekt

Mirsad Radoncic
Tf Sektorchef Samhällsbyggnad

Expedieras till:
david@trivebo.se
samuel@trivebo.se

För kännedom till:

Marköverlåtelseavtal Intendenten 5

Dnr: KS2015/1732

Mellan **Baddaren Fastighets AB** org.nr 559257-5038, Solbräckegatan 2, 442 45 Kungälv, nedan kallad "Exploatören" och **Kungälv kommun** org.nr 212000-1371, 442 81 Kungälv, nedan kallad "Kommunen", gemensamt kallat "Parterna", träffas härmed följande

MARKÖVERLÅTELSEAVTAL

nedan kallat "Avtalet"

avseende marköverlåtelse och exploatering inom detaljplan "*Detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder, Kvarter 14 - Kongahälla*" avseende fastigheten Intendenten 5, Kungälv kommun, Västra Götalands län.

Till Avtalet hör bilagda handlingar:

- Bilaga 1:** Detaljplanen
Bilaga 2: Exploateringsfastigheten Intendenten 5
Bilaga 3: Definition av BTA

A. BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

1. Bakgrund och syfte

Kommunen har sedan länge haft önskemål om etablering av ett hotell i centrala Kungälv och har därför tagit fram en detaljplan för det s.k. kvarter 14 i form av ett höghus inom Kongahällaområdet.

Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av ett höghus med bostäder och centrumverksamhet (hotell) inom stadsdelen Kongahälla i Kungälv kommun.

Parterna har tidigare ingått ett marköverlåtelseavtal i syfte att förverkliga projektet. Parterna är överens om att tidigare avtal upphävs och ersätts med Avtalet.

Exploatören har uppgivit till Kommunen att Exploatören inom det kommande året har löst de återstående förutsättningarna för att inkomma med en bygglovsansökan och därefter genomföra projektet i sin helhet i enlighet med tidigare och numera detta avtal.

Avtalet reglerar marköverlåtelse till Exploatören samt villkoren för genomförandet av den planerade byggnationen inom det överlåtna markområdet.

2. Hantering av tidigare tecknat marköverlåtelseavtal

Kommunen och Exploatören tecknade 2023-04-28 ett marköverlåtelseavtal gällande kvarter 14. Exploatören har inte ansökt om bygglov senast 2025-03-31 varför det tidigare ingångna marköverlåtelseavtalet upphävs och ersätts med nytt avtal genom tecknandet av Avtalet.

Tidigare erlagd handpenning ska hanteras som ny handpenning enligt Avtalet, se punkt C2.

B. DETALJPLAN

1. Beskrivning

Detaljplanen, se **Bilaga 1**, ger möjlighet för centrumverksamhet och bostäder från ca våning 8 uppåt. Totalt medger Detaljplanens byggrätt ca 23 våningar.

2. Plan- och bygglovsavgift

Plankostnaderna ingår i köpeskillingen. När Exploatören har erlagt köpeskillingen enligt Avtalet ska Exploatören inte betala planavgift i samband med bygglov. Exploatören betalar däremot bygglovsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

C. MARKÖVERLÅTELSE

1. Marköverlåtelse

Kommunen överlåter härmed fastigheten Intendenten 5, som är markerat med rött på **Bilaga 2**, nedan kallat Exploateringsfastigheten, till Exploatören.

2. Köpeskillning

Exploatören förbinder sig enligt punkt F2 och punkt I4 att ansöka om bygglov för och bygga ett höghus om minst 16 våningar med bostäder och hotell. Köpeskillingen är baserad på dessa användningar och ska beräknas utifrån det totala antalet kvadratmeter BTA (se definition för BTA i **Bilaga 3**) som det beviljade bygglovets för ovanstående byggnad medger.

Köpeskillingen för Exploateringsfastigheten är 3000 kronor per kvadratmeter BTA enligt ovan. Köpeskillning ska dock aldrig vara lägre än 25 000 000 kr oavsett antalet kvadratmeter BTA i beviljat bygglov enligt ovan. Köpeskillingen är baserad på bostäder upplåtna med hyresrätt och tilläggsköpeskillning för annan upplåtelseform är reglerad i punkt C3 och C4.

Exploatören erlägger köpeskillingen till Kommunen på följande sätt:

- En dellikvid, nedan kallad Handpenning, om 1 000 000 kronor har tidigare erlagts av Exploatören.
- Resterande belopp, som slutlikvid, motsvarande minst 24 000 000 kr ska erläggas inom 30 dagar efter det att laga kraftvunnet bygglov inom Exploateringsfastigheten föreligger.

Köpeskillingen ska betalas in av Exploatören till av Kommunen anvisat konto. Om Exploatören inte ansökt om bygglov och betalat köpeskillingen i rätt tid äger Kommunen rätt att häva köpet, se punkt I4 nedan.

3. Tilläggsköpeskillning vid ändrat bygglov i framtiden

I det fall Exploatören efter att första bygglovets för höghuset om minst 16 våningar har beviljats på nytt ansöker om och får ett beviljat bygglov för en tillbyggnad eller annan utökning av byggnaden ska Exploatören betala en tilläggsköpeskillning om 3000 kr för varje kvadratmeter BTA som varje framtida bygglov medger, utöver redan betald köpeskillning enligt punkt C2 ovan.

Denna tilläggsköpeskillning ska erläggas senast 30 dagar efter att aktuellt bygglov har beviljats. Tilläggsköpeskillningen skall erläggas av Exploatören mot faktura genom insättning på av Kommunen anvisat konto.

Exploatören förbinder sig att ha med detta villkor i kontraktet vid försäljning av hela eller del av Exploateringsfastigheten, samt förbinda framtida köpare vid villkoret om tilläggsköpeskillning. Iakttagit Exploatören inte detta villkor vid vidareförsäljning är Exploatören fortsatt ansvarig gentemot Kommunen att erlagga tilläggsköpeskillning, om ny ägare ansöker om och får beviljat ett framtida bygglov.

Kommunen har rätt att skriva in detta villkor i fastighetsregistret.

4. Tilläggsköpeskillning vid ombildning till bostadsrätt

Parterna är överens om att Exploateringsfastigheten ska bebyggas med bostäder utöver hotell i enlighet med Detaljplanen.

Utöver tilläggsköpeskillning för ändrat bygglov enligt punkt C3 ska också tilläggsköpeskillning utgå för annan form av upplåtelse än bostäder upplåtna med hyresrätt.

I det fall bostads- eller hotellyta upplåts med bostadsrätt betalar Exploatören en tilläggsköpeskillning om 3000 kr för varje kvadratmeter BTA som är eller blir upplåten till en bostadsrättsförening. För undvikande av missförstånd ska denna tilläggsköpeskillning inte beräknas på den ytan som även efter konvertering utgörs av hotell och/eller restaurang. För bostäderna och hotell och/eller restaurang gemensamma hiss- och trappschakter ska därför enbart hälften av arealen läggas till grund för beräkning av denna tilläggsköpeskillning.

Tilläggsköpeskillningen ska erläggas av Exploatören senast 30 dagar efter det datum som bostadsrättsföreningen har bildats. Tilläggsköpeskillningen skall erläggas av Exploatören mot faktura genom insättning på av Kommunen anvisat konto.

Exploatören förbinder sig att ha med detta villkor i kontraktet vid försäljning av hela eller del av Exploateringsfastigheten, samt förbinda framtida köpare vid villkoret om tilläggsköpeskillning. Iakttagit Exploatören inte detta villkor vid vidareförsäljning är Exploatören fortsatt ansvarig gentemot Kommunen att erlagga tilläggsköpeskillning, om ny ägare omvandlar hyresrätter till bostadsrätter.

Kommunen har rätt att skriva in detta villkor i fastighetsregistret.

5. Köpebrev och Tillträde

När Exploatören betalat slutlikviden enligt punkt C2 för Exploateringsfastigheten skall Kommunen överlämna kvitterat köpebrev till Exploatören som bekräftelse på fullgjord betalning enligt punkt D1.

Dagen då köpeskillningen till fullo är erlagd och Kommunen överlämnat kvitterat köpebrev utgör "Tillträdesdagen".

Eventuell tilläggsköpeskillning enligt punkt C3 och C4 kan utgå även efter Tillträdesdagen.

6. Penninginteckningar

Kommunen garanterar att Exploateringsfastigheten på Tillträdesdagen inte besväras av några penninginteckningar förutom det obelånade pantbrevet på 185 000 000 kr som på Tillträdesdagen övergår obelånat till Exploatören.

7. Gatukostnadsersättning

Kommunen har utfört ett antal infrastrukturella åtgärder för att iordningsställa Exploateringsfastigheten. Gatukostnadsersättning för de utförda åtgärderna ingår i ovan nämnd köpeskillingen om minst 25 000 000 kr.

8. Servitut och nyttjanderätter

Kommunen garanterar att Exploateringsfastigheten på Tillträdesdagen inte belastas av några andra servitut eller nyttjanderätter.

9. Lagfartskostnader

Med köpet förenade lagfarts- och stämpelkostnader betalas i sin helhet av Exploatören.

10. Avräkning

Kommunen svarar för skatter, räntor och andra utgifter samt inkomster för Exploateringsfastigheten till den del de belöper på tiden före Tillträdesdagen. Exploatören svarar för sådana kostnader och inkomster från och med Tillträdesdagen. Parterna ska upprätta en likvidavräkning per Tillträdesdagen.

11. Grundförhållanden

Kommunen ikläder sig inte något ansvar för Exploateringsfastighetens grundförhållanden/markförhållanden, vilket innebär att Exploatören har att själv svara för nödvändiga grundundersökningar och för vidtagande av de grundförbättringsåtgärderna, t ex pålning eller annan förstärkningsåtgärd, som kan visa sig erforderlig för genomförande av planerad bebyggelse inom Exploateringsfastigheten.

Exploatören erinras om sitt ansvar som fastighetsägare och byggherre för eventuella skador orsakade av Exploatörens arbeten på Exploateringsfastigheten. Detta gäller exempelvis eventuell grundvattensänkning som kan medföra skador på omkringliggande fastigheter, orsakade av de arbeten som Exploatören utför.

Skulle Exploatören vid markarbete påträffa äldre ledningar som ej är i bruk får Exploatören stå kostnaden för hanteringen av dem.

Enligt utförda provtagningar och rapport (maj år 2022) genom konsultbolaget WSP inför tidigare byggstart av höghuset finns inga förhöjda halter som klassas som förorenad mark som behöver hanteras enligt MB kap 10 inom Exploateringsfastigheten. Om det mot förmodan skulle påträffas sådana förorenade massor åtar sig Kommunen kostnadsansvaret för dessa. Parterna ska i sådant fall träffas för att diskutera lämpligt tillvägagångssätt för hantering av de förorenade massorna. Naturligt förekommande förhöjda bakgrundshalter i befintliga lermassor klassas inte som föroreningar. De eventuella merkostnaderna för deponering av sådana lermassor bekostas av Exploatören.

Kommunens miljöenhet har dock i beslut 2022-05-23 informerat om att det kan finnas föroreningshalter i det s.k. djupa grundvattnet. Detta bör utredas vidare eftersom val av metod

och teknik för pålning av höghusbyggnaden kan komma att behöva anpassas för att förebygga spridning av det potentiellt förorenade djupa grundvattnet till ytligare grundvattenområden. Exploatören accepterar härmed ovanstående risk och tar fullt kostnadsansvar för eventuell ytterligare utredningsbehov samt eventuellt ökade kostnader med anledning av grundvattenhanteringen.

D. FASTIGHETSBILDNING

1. Fastighetsbildning

Exploateringsfastigheten är bildad och består av 3D-utrymmen. Kommunen förser Exploatören med aktuell förrättningsakt. Exploatören bekostar all övrig fastighetsbildning som denne önskar göra.

E. ALLMÄNNA OCH GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

1. Allmänna gator

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom Detaljplanen och intilliggande berörda detaljplaner och ansvarar därför för utbyggnaden av alla anläggningar på allmän platsmark som inte rör höghusbyggnaden.

F. HUSBYGGNATION OCH ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

1. Husbyggnation

Exploatören ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark på Exploateringsfastigheten och ska följa gestaltungsprinciperna enligt Detaljplanen.

2. Upplåtelseform och användning

Exploatören förbinder sig att inom Exploateringsfastigheten uppföra en höghusbyggnad om minst 16 våningar innehållande bostäder som upplåts med hyresrätt och lokaler med användning hotell om minst 5 våningsplan som ingår i minimikravet om 16 våningar.

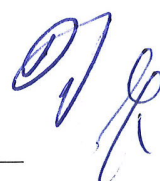
Avsteg från ovanstående resulterar i att Exploatören gör sig skyldig till att erlægga tilläggsköpeskilling enligt punkt C4 och/eller vite enligt punkt I5 och ger Kommunen en rätt att häva överlåtelsen enligt punkt I4.

3. Parkering

Exploatören ska lösa hela parkeringsbehovet för Exploateringsfastigheten i enlighet med Kommunens parkeringsnorm som gäller vid tillfället för höghusets bygglovsansökan.

Parkeringsbehovet för hela Exploateringsfastigheten ska lösas genom s.k. parkeringsköp genom tecknande av separat avtal om parkeringsköp med Kommunen, eller genom annat avtal med annan lämplig part som Kommunen kan acceptera, innan bygglovets beviljas.

Ersättningen för eventuellt parkeringsköp hos Kommunen ska följa den taxan för parkeringsköp som gäller vid tidpunkten för höghusets bygglovsansökan och erläggs av Exploatören senast 30 dagar efter att första slutbeskedet för höghuset har fattats.



Kommunen och Exploatören är dock överens om att en behovsutredning gällande parkeringsbehovet som tas fram av en opartisk extern sakkunnig kan få läggas till grund för antalet parkeringsfriköp. För det fall Kommunens byggnadsnämnd i sin prövning av bygglov för höghuset föreskriver ett högre antal än behovsutredningen kommer fram till ska parterna träffas för att hitta en gemensam lösning på mellanskillnaden.

4. Bygglogistik

Exploatören ska under byggnationstiden säkerställa en god stadsmiljö samt en fungerande infrastruktur. Arbetsområdet samt transporter till och från byggarbetsplatsen får inte avsevärt hindra framkomligheten för:

- Räddningstjänsten utryckningsmöjligheter.
- Övriga funktioner i stadsmiljön såsom befintlig handel och fungerande kollektivtrafik.
- Tredjeman gällande bil-, gång- och cykeltrafik. Omledning ska ske i Exploateringsfastighetens närhet och bestäms av godkänd TA-plan.

Pågår samtidigt flera entreprenader inom Kongahälla eller andra centrala delar av Kungälv skall alla exploatörer tillsammans med Kommunen samordna en gemensam och kostnadseffektiv bygglogistik. Kostnaden för detta samt Kommunens kostnad för administration, under den period exploatörens arbete pågår, fördelas mellan alla inblandade exploatörer.

Större och långvarigt bestående provisoriska vägar, trafikomläggningar, provisoriska parkeringsplatser och andra arrangemang såsom iordningsställande av etableringsytor, säkerhetsåtgärder och erforderliga återställningsarbeten som föranletts av Exploatörens byggnation och som erfordras för att befintliga verksamheter inom och utom Exploateringsfastigheten ska ombesörjas och bekostas av Exploatören så att det fungerar under byggnationen.

5. Obebyggd kvartersmark

Innan överlåtten mark bebyggs ska den hållas i vårdat och städat skick.

6. Miljö- samt tillgänglighetsanpassning av byggnation

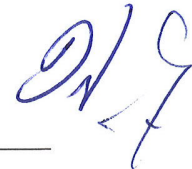
Kommunen uppmanar till miljöanpassad byggnation. Det gäller till exempel val av energieffektiva bostäder, hållbara materialval, insatser för biologisk mångfald, tillgängliggörande av naturområden samt underlättande för de boende att göra hållbara val i vardagen. Även byggprocessen bör vara resurs- och energieffektiv för att minska dess negativa miljöpåverkan.

7. Skyddsåtgärder

Gång- och cykelvägar finns i Exploateringsfastighetens närhet och kan komma i konflikt med byggtrafik. Stor försiktighet måste iaktas.

8. Försäkringar

Med anledning av ovan nämnda arbeten ska Exploatören tillse att de försäkringar tecknas som skäligen kan erfordras för att ge omkringliggande fastigheter betryggande skydd mot eventuella skador. Bevis om tecknade försäkringar ska på begäran inlämnas till Kommunen innan markarbetena påbörjas och vara tillgängliga för berörda fastighetsägare.



G. TEKNISK FÖRSÖRJNING

1. VA-anslutning

Kommunen bygger ut anläggningar för allmänt vatten och avlopp fram till Exploateringsfastigheten och upprättar förbindelsepunkter i samråd med Exploatören.

Exploatören betalar anläggningsavgift enligt vid debiteringstillfället gällande taxa.

2. Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas/infiltreras inom kvartersmarken innan avledning till kommunal dagvattenledning. Dagvattenanläggningar på Exploatörens kvartersmark byggs ut och bekostas av Exploatören. Anslutningspunkt för dagvatten kommer att förläggas i Exploateringsfastighetens närhet.

Dagvatten ska hanteras i enlighet med Kommunens vid varje tidpunkt gällande dagvattenplan med innehållande dagvattenpolicy och Detaljplanens bestämmelser.

3. Renhållningsordning

I kommunen finns en antagen renhållningsordning beslutad av kommunfullmäktige där avfallsföreskrifter ingår. Exploatören är skyldig att följa vid var tid gällande renhållningsordning.

4. El, fiber och fjärrvärme

Exploateringsfastigheten ska anslutas till befintligt elnät som ägs av Kungälv Energi AB. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören i enlighet med vid anslutningstillfället gällande taxa.

Höghuset ska anslutas till öppna fibernät som ägs av Kungälv Energi AB, eller eventuell annan fiberägare i området. Exploatören kontaktar själv Kungälv Energi AB, eller eventuell annan fiberägare i området, för att förvissa sig om att det finns, eller går att teckna avtal för den internetoperatör Exploatören eventuellt väljer att teckna föravtal med. Anslutningsavgifter betalas av Exploatören.

Uppvärmning kan komma att ske med fjärrvärme alternativt med enskilda lösningar. Exploatören ansvarar för att samråda kring villkoren för fjärrvärmeanslutning och i förekommande fall teckna avtal med Kungälv Energi AB.

Inom Exploateringsfastighetens närhet finns samtliga ovan nämnda ledningsslag framdragna.

H. GENOMFÖRANDE

1. Tidplan

Exploatören ska innan byggstart kunna redovisa en detaljerad tidplan för projektets genomförande fram till och med inflyttningssklara lägenheter.

2. Organisation för genomförande

För genomförandet av exploateringen finns det inom Kommunen en projektorganisation. Projektorganisationen består av en styrgrupp, projektledningsgrupp samt arbetsgrupper. Exploatören ska tillsätta de resurser som erfordras för att möta projektorganisationen.

3. Projektledare

Exploatören ska tillsätta en projektledare som ska närvara vid de möten som Kommunens projektledning för Kongahälla kallar till.

4. Exploatörens entreprenör

Exploatörens entreprenör ska delta vid de möten inom projekt Kongahälla som Kommunen kallar denne till.

5. Samordning

Exploatören ska medverka till att såväl projektering som arbeten för genomförande av Detaljplanen samordnas mellan berörda intressenter och Kommunen. Resultatet av samordningen ska dokumenteras och finnas tillgänglig under projektering och genomförande.

Granskningsrutiner av bygghandlingar för allmän plats ska upprättas av Kommunen i samråd med Exploatören.

6. Etableringsutrymme och upplag

Ifall Exploatören behöver etableringsutrymme utanför Exploateringsfastigheten ska detta stämmas av och beslutas via Kommunens projektledare.

För nyttjande av Kommunens mark utgår ersättning enligt vid var tid gällande taxa. I förekommande fall ska erforderliga tillstånd inhämtas från Kommunen samt från berörda exploatörer och fastighetsägare.

7. Framkomlighet

Det åligger Exploatören att undvika lerspill eller annan nedsmutsning till följd av transporter till och från byggnadsområdet i samband med byggnationen.

Skador eller nedsmutsning som uppkommer på befintliga gator och anläggningar och som vållats av Exploatören eller av Exploatören anlitad entreprenör ska återställas omgående genom Exploatörens försorg och på Exploatörens bekostnad.

Exploatören är ansvarig för sådan vinterväghållning som erfordras inom exploateringsområdet för att byggnation inom Exploatörens kvarter ska kunna fortgå. Exploatören ska inte rikta några ersättningsanspråk mot Kommunen för utebliven vinterväghållning.

8. Exploatörens besiktning och skador

Exploatören ska iakta aktsamhet så att skador undviks på befintliga gator, närliggande byggnader och anläggningar, inklusive häckar och träd. Skador som uppkommer utanför Exploateringsfastigheten ska återställas av Exploatören, till den del skadan uppkommit till följd av Exploatören eller dennes entreprenörs verksamhet.

Exploatören ska bekosta och svara för att erforderlig syn och besiktning av anläggningar och byggnader på angränsande mark före och efter genomförd byggnation. Syn och besiktning genomförs enligt gängse metoder. Kommunen, berörd ansvarig enhet, ska kallas och närvara vid besiktning av anläggningar och byggnader på allmän plats.



9. Grundvatten

Exploatören ska vidta åtgärder för att grundvattennivåer inte påverkas negativt i en omfattning som inte kan accepteras med anledning av Exploatörens åtgärder inom Exploateringsfastigheten.

I. ÖVRIGT

1. Överlåtelseförbud

Avtalet får inte helt eller delvis överlåtas på annan utan godkännande av kommunstyrelsen i Kungälv kommun eller den som med stöd av deras delegation har rätt att godkänna en sådan överlåtelse.

I det fall Avtalet överläts på annan ska förvärvaren skriftligen förbinda sig att överta samtliga villkor och åtaganden i enlighet med Avtalet.

Överlåtelse ska inte vägras eller försenas om den sker till helägt bolag inom Exploatörens koncern, förvärvaren åtar sig att överta samtliga villkor och åtaganden i enlighet med Avtalet och överlåtaren eller annat bolag inom Exploatörens koncern går i borgen för förvärvarens förpliktelser enligt Avtalet. Det är dock Kommunen som avgör om borgen kan godtas av överlåtaren eller annat bolag.

Exploatörerna ska skriftligen informera Kommunen om planerad överlåtelse i god tid.

Ett annat bolag (Trivebo AB) inom Exploatörens koncern har överlåtit tidigare marköverlåtelseavtal till Exploatören. I samband med den överlåtelsen tecknades ett separat överlåtelseavtal och en borgensförbindelse där Trivebo AB går i borgen för Exploatörens samtliga förpliktelser gentemot Kommunen enligt tidigare marköverlåtelseavtal. Denna borgensförbindelse slutar gälla i samband med att det tidigare marköverlåtelseavtalet upphör och ersätts av Avtalet (detta marköverlåtelseavtal). Exploatören ska, innan Kommunen fattar beslut om att godkänna och ingå Avtalet, ta fram och underteckna en ny borgensförbindelse där Trivebo AB går i borgen för Exploatörens samtliga förpliktelser gentemot Kommunen enligt Avtalet.

2. Tvist

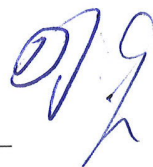
Tvist med anledning av Avtalet ska avgöras i allmän domstol.

3. Avtalets giltighet

Detta Avtal är till alla delar giltigt under förutsättning att det:

1. undertecknas av behörig firmatecknare hos Exploatören, och
2. godkänns av kommunfullmäktige genom beslut som vinner laga kraft, och
3. undertecknas av behörig företrädare hos Kommunen efter beslutet i punkt 2 ovan har vunnit laga kraft.

Om detta Avtal inte skulle bli giltigt efter Exploatörens undertecknande skall överläggningar upptas mellan Parterna beträffande projektets fortsatta handläggning. Enas Parterna inte om annat ska samarbetet enligt Avtalet brytas utan krav på ersättning från någondera av parterna för nedlagda kostnader, utfört arbete eller svikna förhoppningar.



4. Hävning

Om Exploatören inte ansökt om ett komplett och planenligt bygglov för en höghusbyggnad om minst 16 våningar innehållande en hotell del om minst 5 våningsplan inom Exploateringsfastigheten senast 2026-12-31 har Kommunen rätt att häva överlåtelsen av Exploateringsfastigheten senast 2027-06-30 varpå Avtalet är då till alla delar förfallet. En sådan ansökan om bygglov får inte återkallas.

Innan sådan hävning sker ska Kommunen och Exploatören föra en dialog om rådande marknadssituation, projektets genomförbarhet och eventuella avtalsmässiga förändringar i god anda.

Om Kommunen nyttar sin rätt att häva överlåtelsen av Exploateringsfastigheten på grund av att bygglov inte sökts inom föreskriven tid enligt ovan, är betald Handpenning enligt punkt C2 förfallen, och ska inte återbetalas till Exploatören.

Ingen av parterna har rätt till skadestånd med anledning av en hävning.

5. Vite

Kommunen äger rätt att kräva vite uppgående till 250 000 kronor per påbörjat kvartal, om utbyggnaden inte påbörjats i form av spontning och pålning inom arton (18) månader efter lagakraftvunnet bygglov för höghusbyggnaden om minst 16 våningar.

Kommunen äger rätt att kräva vite uppgående till 250 000 kronor per påbörjat kvartal, om utbyggnaden i sin helhet med inflyttningssklara bostäder/hotell inte är genomförd på Exploateringsfastigheten, inom fyra (4) år efter laga kraft vunnet bygglov för höghusbyggnaden om minst 16 våningar.

Kommunen äger rätt att kräva vite på 10 000 000 kronor om Exploatören, efter lagakraftvunnet bygglov för höghusbyggnaden om minst 16 våningar med hotell del om minst 5 våningsplan, frångår sitt åtagande om att bygga och upplåta utrymmen till hotell i höghusets nedre del omfattande minst 5 våningsplan.

Exploatören förbinder sig att ha med villkor om vite enligt Avtalet även i kontraktet vid försäljning av Exploateringsfastigheten som förbinder framtida köpare. I det fall Exploatören säljer vidare utan att köparen åtar sig vitesskyldighet gentemot Kommunen, är Exploatören ansvarig gentemot Kommunen att erlägga vitesbeloppen.

6. Rätt för Exploatören att frånträda avtalet

Exploatören skall ha rätt att frånträda Avtalet när som helst fram till 2026-12-31. Frånträde skall ske genom skriftligt meddelande från Exploatören till Kommunen och innebär att Avtalets samtliga delar blir ogiltiga, med undantag av att Kommunen behåller erlagd Handpenning.

underskrifter på nästföljande sida



Marköverlåtelseavtal Intendenten 5

Dnr: KS2015/1732

Avtalet har upprättats i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Kungälv 2026- -
För KUNGÄLVVS KOMMUN

Göteborg 2026- -
För BADDAREN FASTIGHETS AB

Kommunstyrelsens ordförande

David Jansson

Linda Nygren
Kommundirektör

Samuel Jansson.

Bevittnas:

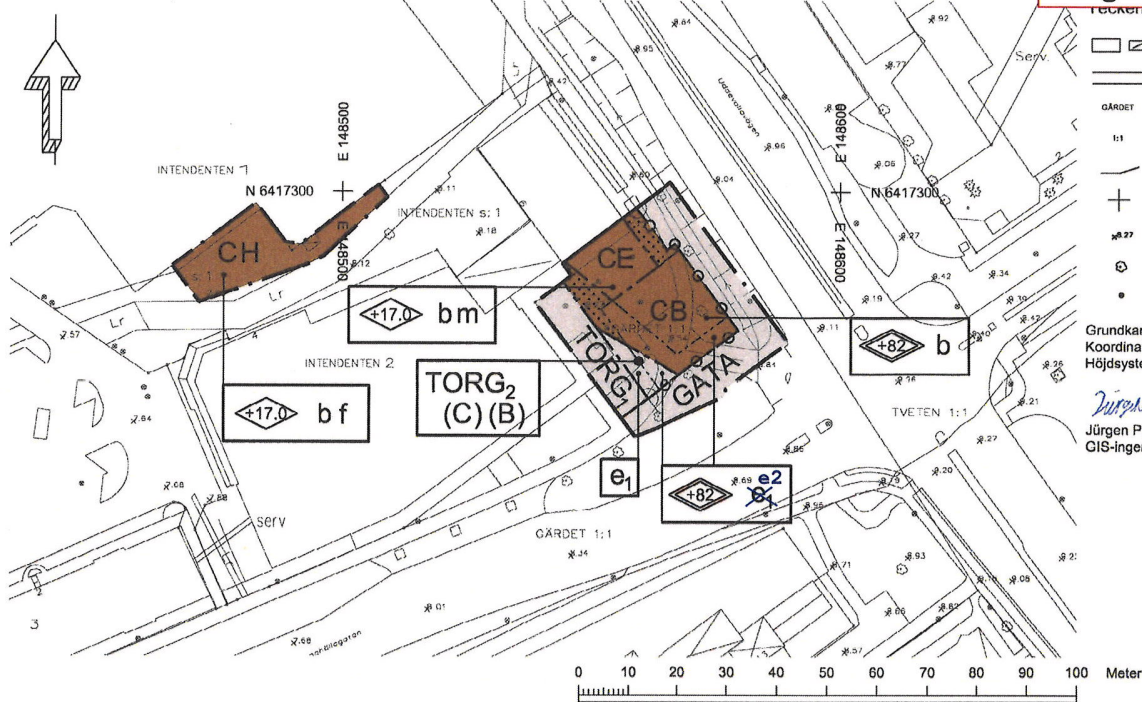
Bilaga 1 - Detaljplan

Rektemörklarmy grundkarta

- Byggnad, skärmtak
- Väg, gångväg
- Traktnamn/kvarternamn
- Registernummer
- Fastighetsgräns med gränspunkt
- Rutnätspunkt/koordinatkruss
- Markhöjd
- Lövträd
- Belysningsstolpe

Grundkarta upprättad 2019-11-08
Koordinatsystem Sweref 99 12 00
Höjdsystem RH00

Jürgen Persson
Jürgen Persson
GIS-ingenjör



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap 5 § 2

- TORG
- TORG från marknivå till +15 meter över angivet nollplan.
- Huvudgata

Kvartersmark, 4 kap 5 § 3

- Bostäder från +31 meter över angivet nollplan, uppåt. Dessutom under mark.
- Bostäder från +31 meter över angivet nollplan, uppåt. Dessutom under mark.
- Centrum
- Centrum från +15 meter över angivet nollplan, uppåt. Dessutom under mark.
- Tekniska anläggningar
- Detaljhandel

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Marken från marknivå till +15 meter över angivet nollplan inte förses med annat än bärande pelare. 4 kap 11 § 1
- Marken från marknivå till +15 meter över angivet nollplan inte förses med annat än bärande pelare. 4 kap 11 § 1

- Marken från marknivå till +15 meter över angivet nollplan inte förses med annat än bärande pelare. 4 kap 11 § 1
- Marken från marknivå till +15 meter över angivet nollplan inte förses med annat än bärande pelare. 4 kap 11 § 1

- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 11 § 1
- Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 11 § 1
- Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. 4 kap 11 § 1

Placering

- Marken får inte förses med byggnad ovan mark. 4 kap 16 § 1

Utformning

- Utöver angiven byggnadshöjd får teknikutrymmen ordnas, indragna minst 2 meter från fasad. 4 kap 16 § 1

Utförande

- Lägsta nivå för färdigt golv +8,8 meter över angivet nollplan. 4 kap 16 § 1

Stängsel och utfart

- Utfart får inte anordnas. 4 kap 9 §

Skydd mot störningar

- Utöver angiven byggnadshöjd får bullerskydd kring utopls ordnas, till en höjd av maximalt 2 meter. 4 kap 12 § 2

Bebyggelsen ska utformas så att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden inte överskrids.

Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om ljudnivån överstiger 70 dBA maximal ljudnivå medges dock att nivån får överskridas med högst 10 dBA maximal ljudnivå högst fem gånger per timme mellan kl 06.00 och 22.00.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. 4 kap 12 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. 4 kap 21 §



Planområdets läge i Kungälv

Detaljplanens syfte
Syftet är (förkortat) att på aktuell plats stärka användningarna centrum och detaljhandel, och där till att stärka befintligt gångstråk som är en del av ett längre stråk.

Planhandlingar
• Plankarta (juridiskt bindande)
• Planbeskrivning (inte juridiskt bindande)
Se planbeskrivning för urval av övriga handlingar under planarbetet.

Utredningar och riktlinjer
• Stadsbild, skuggning, gestaltungsprogram
• Miljöprogram
• Trafikbuller, trafikanalys, parkering
• Luftmiljö, halterberäkningar
• Geoteknik
• Markmiljöteknik
• Transport av farligt gods
• VA-, dagvatten-, skyfall

Rättelse av KF 2021-01-28

Antagen av KF 2019-12-05

Laga kraft 2020-05-26

ANTAGANDEHANDLING

PLANKARTA

Detaljplan för centrum, detaljhandel och bostäder

KVARTER 14 - KONGAHÄLLA

Del av Gärdet 1:1 och Intendenten 1, 2 & S:1

Kungälv kommun, Västra Götalands län

Frederic Norrå
tf enhetschef plan

Aktnr. 1815

Ärendnr. KS2010/1447

Upprättad 2019-11-11 av planarkitekt Åsa Johansson

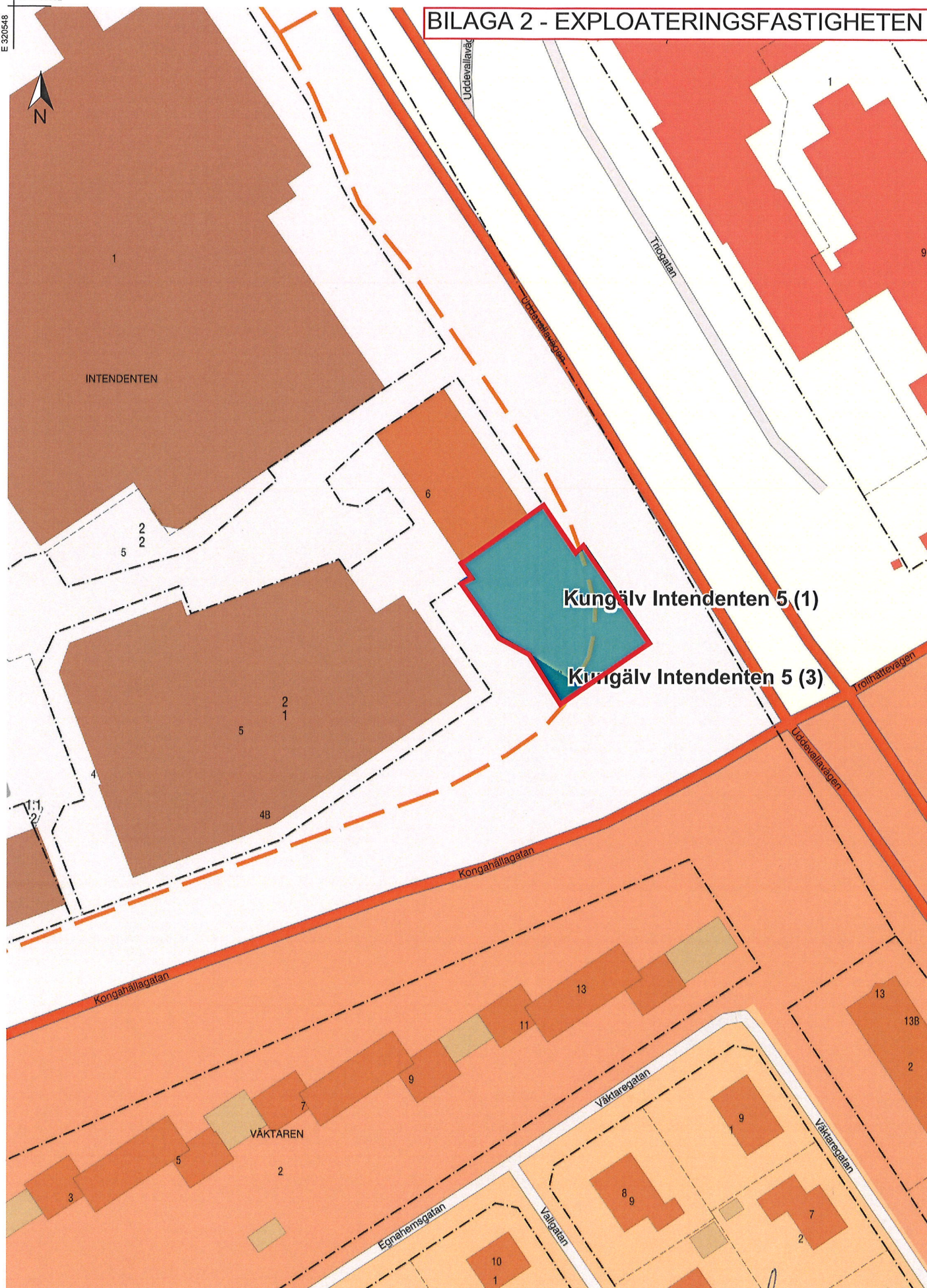
KUNGÄLVS
KOMMUN



N 6418832

E 320548

BILAGA 2 - EXPLOATERINGSFASTIGHETEN



0 20 40 60 m

Skala 1:900. SWEREF 99 TM. RH 2000.

N 6418595

LANTMÄTERIET

Bilaga 3 - Definition BTA

BTA ovan mark

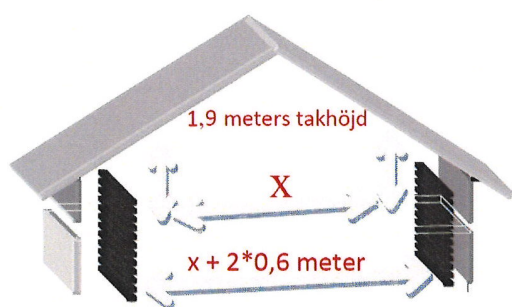
Våningsplan ovan mark

BTA ovan mark i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, tvättstuga, gemensamhetslokal o dyl) i fristående byggnader räknas inte som BTA ovan mark.

Balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som BTA ovan mark. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.

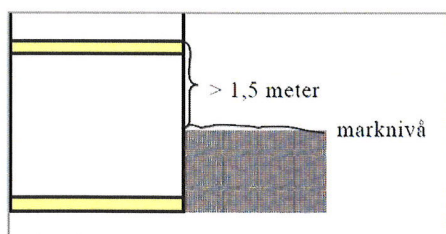


$$L_{\text{jus BTA}} = \text{huslängden} * (x + 2 * 0,6)^2$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

Suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare. Area inom suterrängvåning räknas som BTA ovan mark.



All area inom lägenheter räknas som BTA ovan mark liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Handwritten signature

Bilaga 4 – Definition av BTA

Som BTA ovan mark för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som BTA ovan mark (se fig nedan). Trapphus och hiss placerade i suterrängvåning räknas som BTA ovan mark.



1) Exempel på teknikutrymme som av skäl原因 inte kan förläggas mörkt

För *kommersiella eller övriga lokaler* räknas BTA ovan mark i suterrängvåning till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som BTA ovan mark. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäl原因. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

0/9.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Marielle Månskär

2025-12-17

Laddinfrastruktur för elfordon i Kungälv kommun (Dnr KS2025/0437-1)

Sammanfattning

Att gå mot en grönare omställning och minskad klimatpåverkan i kommunen kräver en plan.

Laddinfrastruktur krävs för en övergång till fossilfrihet. I dagsläget saknas både plan och framtagna processer för hur Kungälv kommun ska bygga ut sin laddinfrastruktur på ett systematiskt sätt.

För att skapa förutsättningar för en övergång till fossilfrihet har Samhällsbyggnadssektorn tillsammans med det kommunala bolaget Kungälv energi arbetat fram en övergripande plan för ansvarsfördelning, utveckling och utbyggnad av laddinfrastrukturen i kommunen.

Förvaltningen föreslår Kommunstyrelsen att anta planen Laddinfrastruktur för elfordon i Kungälv kommun.

Juridisk bedömning

Antalet lagar som är direkt kopplade till laddinfrastruktur i Sverige är inte ett enskilt nummer, eftersom regelverket består av flera lagar och förordningar som överlappar och kompletterar varandra. De viktigaste styrs av EU-direktiv som implementerats i svensk lag, främst genom Plan- och bygglagen (PBL) och relaterade föreskrifter från Boverket.

Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets föreskrifter: Detta är den mest centrala lagstiftningen. Sedan 2021 måste nya och renoverade byggnader med fler än tio parkeringsplatser förberedas med infrastruktur för elbilsaddning. Minst en laddpunkt måste installeras, och rördragning måste förberedas för minst 20% av parkeringsplatserna.

EU-förordningen AFIR (Alternative Fuels Infrastructure Regulation): Denna EU-förordning har nyligen införts och ställer krav på enhetliga betalningssystem och driftsäkerhet för offentliga laddstationer i hela EU.

Ny lag för kommersiella fastigheter (från 2025): Från och med den 1 januari 2025 måste kommersiella fastigheter med över 20 parkeringsplatser ha minst en installerad laddpunkt. Detta krav är retroaktivt och gäller alltså även befintliga byggnader.

Andra relevanta lagar:

Miljöbalken: Kan vara aktuell vid större installationer eller när miljöfrågor beaktas.

Ellagen: Reglerar bland annat elnät och distribution.

Parkeringslagstiftning: Reglerar användningen av laddplatser och möjligheten att utfärda böter om platserna missbrukas av fordon som inte laddar.

Samtliga lagkrav, bestämmelser och förordningar ligger som grund för kommunens arbete.

Förvaltningens bedömning

Bakgrund

Samhällsbyggnadssektorn tillsammans med det kommunala bolaget Kungälv energi har arbetat fram en övergripande plan för ansvarsfördelning, utveckling och utbyggnad av laddinfrastrukturen i kommunen.

Syftet med planen är huvudsakligen att underlätta en grönare omställning och en fortsatt elektrifiering av transportsektorn i Kungälv kommun.

Planen ska vara ett användbart verktyg för kommunkoncernens egen planering, men också ett underlag i dialog med andra aktörer som vill etablera laddstationer för elfordon inom kommunen, exempelvis fastighetsbolag och byggherrar.

Kommunen som organisation kommer, precis som resten av samhället, investera i nya laddbara fordon. Utifrån hur och var dessa fordon används behöver kommunen investera i egna laddare.

Planen för laddinfrastruktur ska därför visa hur kommunens egna laddare ska tillgängliggöras och bli en del av den publika laddinfrastrukturen med fokus på samnyttjande. Planen ger en översiktlig förståelse för möjligheten till utbyggnad av publik laddinfrastruktur i kommunen fram till år 2030.

Bedömning

Kungälv kommun vill bidra till ett hållbart samhälle genom att verka som förebild för andra aktörer och medborgare. Kommunen vill möta den framtida efterfrågan på laddinfrastruktur för elfordon såväl på land som hav. Kommunen har högt satta mål för uppdraget vilka kräver en ökad utbyggnadstakt.

Kommunen ska agera som en trygg plattform för samverkan mellan aktörer som har för avsikt att främja utbyggnad av laddinfrastruktur för elfordon.

Planen ska ge vägledning för såväl kommunkoncernen, näringslivets aktörer samt fastighetsägare vid satsningar på laddinfrastruktur.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Ärendet kopplas till

Kommunfullmäktiges strategiska mål – Att driva en ansvarsfull klimatpolitik mot en mer hållbar framtid

Kommunstyrelsens resultatmål – Kommunens användning av fossila bränslen skall minska, med målet att vara fossilfritt

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Mål nr. 7 – Hållbar energi för alla

Mål nr. 11 – Hållbara städer och Samhällen Delmål 11.6 – Minska städernas miljöpåverkan

Laddinfrastrukturplanen ska tydliggöra arbetet med att utveckla laddinfrastrukturen i kommunen och gå i linje med målen i Agenda 2030. och bidra till att fler medborgare ser enkelheten i att gå mot en grönare omställning.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Planen har kopplingar till kommunens översiktsplan, energiplan samt mobilitetspolicyn. Planering av utbyggnaden, både på land och vatten, sker i linje med rådande styrdokument.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Medborgarnyttan av en laddinfrastrukturplan är en ökad förståelse för kommunens roll och arbete med att utveckla laddinfrastrukturen samt hur den kan bidra till att fler medborgare ser enkelheten i att gå mot en grönare omställning.

Planen förväntas också att bidra till ett ökat nyttjande av laddinfrastrukturen vilket i sig leder till minskad miljöpåverkan och ett bättre klimat för alla.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Planen tar höjd för att underlätta medarbetares möjligheter att ladda sina elfordon vid sina arbetsplatser.

Ekonomisk bedömning

Planen påvisar ekonomiska riktlinjer för att utbyggnaden av laddinfrastrukturen kan samköras med övriga budgetprocesser inom förvaltningen. Tanken är att riktlinjerna ska möjliggöra en hållbar och effektiv finansiering av utbyggnaden av laddinfrastruktur..

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen antar planen Laddinfrastruktur för elfordon i Kungälv kommun

Åsa Berglie
Sektorchef Samhällsbyggnad

Tony Strandh
Verksamhetschef teknik

Martin Gistell
Enhetschef Trafik Gata Park

Expedieras till: Marielle Månskär

För kännedom till:



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Laddinfrastruktur för elfordon

Plan



Diarie-/dokumentnummer: KS2025/0437

Beslut: <Datum-...Instans §.../År>

Beredande politiskt organ: Utskottet för Samhällsbyggnad

Giltighetstid: 2030-12-31

Dokumentansvarig: Enhetschef Trafik gata park

Senast uppdaterad av: Marielle Månskär



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
2. Relation till andra styrdokument	3
3. Syfte	3
4. Mål och viljeinriktning	4
5. Avgränsning och omfattning	4
6. Allmänna begrepp inom laddinfrastruktur	5
7. Lagkrav och bestämmelser	6
8. Roller och ansvarsfördelning	7
9. Nuläge	8
10. Strategier och planeringsprinciper	8
11. Budget och finansiering	10
10. Underhåll och drift	11
11. Levandegöra	11
12. Uppföljning	11



**KUNGÄLV
KOMMUN**

1. Inledning

Kungälv politiska inriktning är att driva en ansvarsfull klimatpolitik mot en mer hållbar framtid. Det vill säga att kommunen bland annat ska möjliggöra och underlätta för företag och invånare att skapa ett mindre klimatavtryck samt minskade utsläpp av koldioxid. Den politiska inriktningen är i enhet med Agenda 2030 och de globala målen med tyngdpunkt på mål 7-Hållbar energi för alla, 13-Bekämpa klimatförändringarna, 9-Hållbar industri, innovationer och infrastruktur samt 11-Hållbara städer och samhällen

För att Kungälv ska kunna bli en attraktiv och hållbar stad behövs en plan med strategier som påvisar när, var och hur laddinfrastruktur ska spelas in i tidiga skeden. En grundläggande förutsättning för att möjliggöra detta är att prioritera och ta hänsyn till laddinfrastruktur för elfordon redan i planeringsprocessen för såväl översiktsplanering som detaljplanering och till sist i bygglov. Plan för laddinfrastruktur för elfordon är framtagen under ledning av Samhällsbyggnadssektorn med projektmedlemmar från berörda enheter inom sektorn samt kommunala bolag.

2. Relation till andra styrdokument

Planen har kopplingar till kommunens översiktsplan, energiplan samt mobilitetspolicyn. Planering av utbyggnaden, både på land och vatten, sker i linje med rådande styrdokument.

3. Syfte

Syftet med plan för laddinfrastruktur är huvudsakligen att underlätta för en fortsatt elektrifiering av transportsektorn i Kungälv kommun.

Planen ska vara ett användbart verktyg för kommunkoncernens egen planering, samt ett underlag vid dialog med externa aktörer, exempelvis fastighetsbolag och byggherrar, som vill etablera laddstationer för elfordon inom kommunen.

Kommunen som organisation kommer, precis som resten av samhället, investera i nya laddbara fordon. Utifrån hur och var dessa fordon används behöver kommunen investera i egna laddare.

Planen för laddinfrastruktur ska därför visa hur kommunens egna laddare ska tillgängliggöras och bli en del av den publika laddinfrastrukturen med fokus på samnyttjande. Planen ger en översiktlig förståelse för möjlighet till utbyggnad av publik laddinfrastruktur i kommunen fram till år 2030.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

4. Mål och viljeinriktning

Kungälv kommun vill bidra till ett hållbart samhälle genom att verka som förebild för andra aktörer och medborgare. Kommunen vill möta den framtida efterfrågan på laddinfrastruktur för elfordon såväl på land som hav. Kommunen har högt satta mål för uppdraget vilka kräver en ökad utbyggnadstakt.

Kommunstyrelsens resultatmål säger att *Kommunens användning av fossila bränslen skall minska, med målet att vara fossilfritt 2030.*

Målet är brett och kräver en tydlig inriktning för måluppfyllelse. Klart är att transportsektorn behöver genomgå snabba förändringar, vilket kommer att kräva stor handlingskraft från många samhällsaktörer samt en tydlig ansvarsfördelning, samordning internt och externt, strukturerat arbetssätt och avsatta medel.

Kommunen ska agera som en trygg plattform för samverkan mellan aktörer som har för avsikt att främja utbyggnad av laddinfrastruktur för elfordon.

Planen ska ge vägledning för såväl kommunkoncernen, näringslivets aktörer samt fastighetsägare vid satsningar på laddinfrastruktur.

5. Avgränsning och omfattning

Kungälv kommun arbetar kontinuerligt med att göra laddinfrastrukturen mer smart och effektiv. Fordonsflottan kan då ställas om till mer hållbara alternativ.

Plan för laddning av elfordon behandlar hela kommunen med fokus på huvud- och sekundärstråk, vilket inkluderar stadskärnan, serviceorter och landsbygd.

Teknikutvecklingen inom elfordonsindustrin går snabbt. Stora aktörer bygger laddinfrastruktur i snabb takt och lagstiftningen kan förväntas förändras på sikt.

Planen måste få leva i samklang med det verkliga utvecklingsbehovet och utbyggnadstakten måste också vara ekonomiskt hållbar.

Utifrån största samhällsnytta, fokuserar planen på strategisk placering och utformning av laddinfrastrukturen samt vad kommunen kan göra för att främja utbyggnaden av laddstationer både publikt och icke-publikt.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

6. Allmänna begrepp inom laddinfrastruktur

Laddstation/Laddplats:	En plats där ett eller flera laddbara fordon kan ladda samtidigt.
Laddare/Laddstolpe:	En laddare är den hårdvara som tillhandahåller el för laddning av elfordon. En laddare eller laddstolpe kan ha flera laddpunkter.
Laddpunkt:	Teknisk anordning som möjliggör laddning av ett fordon åt gången.
Normalladdare:	Till normalladdare räknas de laddare som levererar upp till 22 kW, enligt en definition i EU-direktivet om infrastruktur för el och alternativa drivmedel.
Semisnabbladdare:	Till semisnabbladdare räknas de laddare som levererar 11–22 kW. Semisnabb laddning är en typ av normalladdning som använder tre faser istället för en.
Snabbladdare:	Till snabbladdare räknas de laddare som levererar över 22 kW.
Elbil:	Benämning för en bil som endast använder elmotor för framdrift. Elbilens batteri laddas från elnätet.
Laddhybridbil:	En bil med två olika typer av motorer varav minst en är en elmotor avsedd för framdrivning. Motorerna kan arbeta parallellt eller ersätta varandra. Laddhybridbilens elmotor får ström från ett batteri som laddas externt. Eldriften kompletteras med bensin- eller dieselmotor.
Laddbara bilar:	Samlingsnamn för elbilar och ladd-hybridbilar.



7. Lagkrav och bestämmelser

Lagkrav och bestämmelser för laddinfrastruktur förnyas i snabb takt för att hantera utvecklingen. Aktuella lagkrav, bestämmelser och förordningar ligger som grund för kommunens arbete.

Lagstiftning

Sedan 2021 finns ett nytt krav i plan- och byggförordningen. Nybyggda flerbostadshus och stora lokalbyggnader ska förberedas med ledningsinfrastruktur till parkeringsplatserna

Från 2025 gäller även att alla befintliga lokalbyggnader med över 20 parkeringsplatser på tomten, och där energi används för att påverka inomhusklimatet, ska ha minst en laddningspunkt för elfordon.

Planbestämmelser

Inom detaljplanerat område behöver hänsyn tas till planbestämmelserna och granska vad som är allmän platsmark respektive kvartersmark.

Beroende på vad det är för typ av mark som behöver tas i anspråk för laddinfrastrukturen kan olika regelverk behöva tillämpas.

Bygglov

En laddstolpe är ingen byggnad och inte heller en bygglovspliktig anläggning enligt 6 kap. 1 § plan- och bygglagen.

Bygglov krävs således inte för laddstolpar.

Eventuellt kan en laddstation med tillhörande väderskydd kräva bygglov som byggnad. Observera dock att nyanläggning av parkeringsplatser utomhus är en bygglovspliktig åtgärd.



8. Roller och ansvarsfördelning

Kommunen och dess kommunala bolag är viktiga aktörer för att uppnå en hållbar energianvändning i samhället och för att nå upp till den kommunala och nationella viljeinriktningen om fossiloberoende fordonsflotta till 2030.

Kommunen och dess kommunala bolag har flera viktiga roller i utvecklingen av den lokala laddinfrastrukturen:

- Samordnare för strategisk utveckling
- Markägare på platser som kan vara intressanta för publik laddning
- Kravställare vid egen upphandling av transporter
- Myndighet vid tillsyn av laddinfrastruktur vid befintliga verksamheter och nyetableringar

Kommunen

Kommunen ansvarar för utbyggnad och etablering av laddinfrastruktur på offentliga byggnader såsom skolor, äldreboende, fritidsanläggning med mera samt på kommunalägda parkeringsanläggningar.

Kommunen ansvarar för att vägleda och samverka för att öka utbyggnaden av publik laddinfrastruktur i syfte att öka samhällsnyttan och göra det så attraktivt och enkelt som möjligt att använda el som drivmedel i hela kommunen.

Kommunkoncernen – kommunala bolag

Det kommunala elbolaget Kungälv Energi har en nyckelroll i omställningen. De sitter på kunskapen och kompetensen kring möjligheter i respektive nät vilka består av: el, värme och stadsnät.

Samverkan sker med det privata näringslivet inom Kungälv kommun och Kungälv Energi ansvarar då för försäljning av utrustning, installation och elförsörjning till privata kunder såsom bostadsföreningar, arbetsplatser, handelsplatser eller liknande.

Kommunala bostadsbolag och kommunen som markägare ansvarar för att främja laddinfrastruktur på kommunalägd mark och till sina hyresgäster vid bostäderna. De kommunala bolagen ansvarar således för att underlätta för invånare och privata aktörer som vill bidra till en grönare omställning av transportsektorn.

Privata aktörer

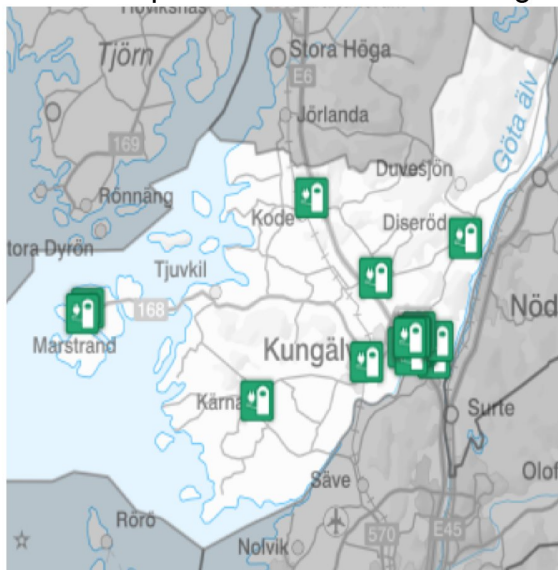
Ansvarar för utbyggnad enligt vad som framgår av PBL



**KUNGÄLV
KOMMUN**

9. Nuläge

Enligt statistiska centralbyrån var antalet registrerade elfordon inom kommunen totalt 4071st varav 4046st elbilar/lastbilar och 25st elbåtar. Laddinfrastrukturen för elbåtar växer fram längs Skagerraks kuster i Sverige. I pärlbandet av laddmöjligheter ser vi allt från supersnabbladdare till lösningar för laddning på normaleffekt och lågeffekt. I



Marstrand har kommunen under 2025 etablerat en publik snabbladdare för elbåt.

I nuläget finns det 252 st publika laddstationer för bil och båt som kommunen ansvarar för. Med detta antal ligger kommunen väl i framkant med utbyggnad i förhållande till efterfrågan.

I nuläget kan parkeringsplatser med laddfunktion regleras så att alla, oavsett vilken typ av bränsle man kör på, kan parkera på dessa platser. I takt med att efterfrågan ökar finns behov av att reglera om i syfte att främja elfordon.

På kommunens hemsida [laddning av elbilar - kungalv.se](https://www.kungalv.se/laddning-av-elbilar) finns information om privata aktörers etablerade laddstationer,

10. Strategier och planeringsprinciper

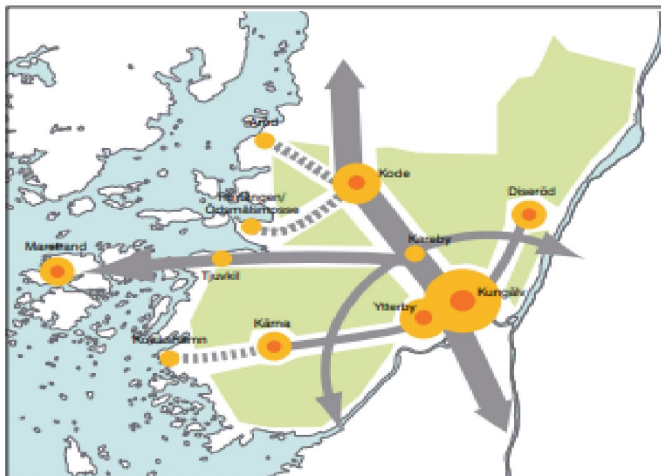
För att få till stånd en hållbar utbyggnad av publik laddinfrastruktur avser kommunen och dess bolag:

1. Samverka inom kommunkoncernen i syfte att hitta strategiskt lämpliga platser och identifiera mark som är lämplig att upplåta för laddstationer.
2. Göra översiktskartor över mark som kommunen råder över som kan upplåtas för laddinfrastruktur
3. Vid behov upplåta elnätsanslutning och parkeringsplats för laddpunkt till marknadsaktörer på egen fastighet.
4. Att i de fall där marknaden inte själva driver utvecklingen och egen fastighet saknas, upphandla laddpunkter antingen på anvisad mark som kommunen disponerar eller inom ett område där näringslivet får bistå med lämplig mark.
5. Anpassa laddinfrastrukturen utifrån kommunområdenas olika förutsättningar och marknadens behov för transportsystemets omställning.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Kungälv kommun har en kombinerad korridor och klusterstruktur i form av huvudstråk med tillhörande sekundärstråk. Behoven av och efterfrågan på laddning skiljer sig åt beroende på stråk.



Utblick strukturbild 2050

Följande planeringsprinciper ska tillämpas för utbyggnad av laddinfrastruktur i kommunen:

- Planera för en kombinerad struktur av publika normalladdare och snabbladdare på parkeringsanläggningar och välbesökta destinationer.
- Erbjuder semi-publik laddning vid kommunens fastigheter i syfte att öka nyttjandegraden och samhällsnyttan.
- Verkar för att den tunga fordonsflottans etableringslägen hamnar utmed kommunens huvudstråk.
- Kommunen värnar om likabehandlingsprincipen vid upplåtelser av kommunal mark för utbyggnad av laddinfrastruktur.
- Kommunen ska inte erbjuda gratis laddning då det strider mot ellagen



KUNGÄLV
KOMMUN

11. Budget och finansiering

För att säkerställa en hållbar och effektiv utbyggnad av laddinfrastrukturen för elfordon i Kungälv kommun, krävs att frågan arbetas in i kommunens budgetarbete. Kommunen och dess bolag behöver se över hur utbyggnaden ska finansieras i detalj då den kan ske genom en kombination av skattemedel, bidrag och samarbete med privata aktörer.

Finansieringskällor

- **Skattemedel:** En betydande del av finansieringen kommer behöva komma från kommunen och dess bolags budgetar. Medel behöver avsätts specifikt för investeringen, det vill säga etablering av laddstolpar, men även avsättas genom driftsmedel för det löpande drift och underhållsbehovet.
- **Bidrag:** Kommunen kan ansöka om statliga och EU-bidrag som är avsedda för utveckling av hållbar infrastruktur och klimatsmarta lösningar.
- **Privata investeringar:** Genom att samarbeta med privata aktörer, såsom fastighetsbolag och icke kommunala energibolag, kan kommunen dra nytta av externa investeringar. Dessa är främst aktuella vid strategiskt valda platser där de privata bolagen har affärsmöjligheter.

Integrering i Budgetprocessen

För att säkerställa att utbyggnaden av laddinfrastruktur samkörs med övriga budgetprocesser i kommunen, bör följande steg följas:

- **Planering och prioritering:** Planen för laddinfrastrukturen och dess utbyggnadstakt behöver integreras i kommunens övergripande budgetplanering.
- **Årlig budgetöversyn:** Budgeten för laddinfrastruktur bör ses över årligen för att säkerställa att den är i linje med aktuella behov och utvecklingar.
- **Samordning mellan enheter:** Kommunens olika enheter och bolag, såsom Kungälv Energi, bör samarbeta för att optimera resursanvändningen och kostnadseffektiviteten. Genom att samordna insatser och dela kunskap kan kommunen säkerställa en sammanhängande och effektiv utbyggnad av laddinfrastruktur.

Genom att följa dessa riktlinjer kan Kungälv kommun och dess bolag säkerställa en hållbar och effektiv finansiering av laddinfrastruktur, vilket bidrar till kommunens övergripande mål om en fossilfri fordonsflotta till 2030.



**KUNGÄLV
KOMMUN**

10. Underhåll och drift

Underhåll och drift behöver säkerställas genom en för kommunen och Kungälv energi gemensam upphandlad laddoperatör i syfte att skapa likvärdighet.

11. Levandegöra

Planen publiceras efter kommunstyrelsens antagande på kommunens hemsida.

12. Uppföljning

För att säkerställa att planens innehåll är aktuellt och att utbyggnadstakten fullföljs bör planen utvärderas årligen och revideras vart fjärde år. Om det under giltighetsperioden framgår att planen behöver uppdateras ska behovet initieras till berörd instans.

Regelbunden uppföljning och rapportering av budget och finansiering är avgörande för att hålla projektet på rätt spår. Detta behöver samordnas med kommunens övriga ekonomiska avstämningar.

**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (2)

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Josefin Brodén

2026-01-14

Förslag till beslut - Antagande av ändring av detaljplan för Marstrand 33:6 (Dnr KS2025/1435–21)

Sammanfattning

Planområdet omfattar fastigheten Marstrand 33:6 i centrala Marstrand, på Marstrandsön. Fastigheten ligger i Marstrands historiska stadskärna nära Grand hotell. I direkt anslutning till fastigheten ligger Paradisparken. På fastigheten finns idag tre byggnader, 10A, 10B och 10C, som alla är inrättade för bostadsändamål.

Syftet med detaljplanen är att upphäva fastighetsbestämmelse (tomtindelning) som gäller inom planområdet. På Marstrand finns ett antal äldre fastighetsindelningsbestämmelser, vilka har som syfte att fastlägga hur kvartersmark ska indelas i tomter. Dessa bestämmelser var tidigare obligatoriska för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanlagda kvarter. Sen plan- och bygglagen 2010:900 räknas dessa bestämmelser som planbestämmelser. Eftersom bestämmelser i många fall är äldre än idag gällande detaljplaner kan de vara ett hinder för den som behöver göra en ny fastighetsindelning.

Förslag till beslut är att anta ändring av detaljplan för Marstrand 33:6 enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) kap 5 §27.

Juridisk bedömning

Planförslaget har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap. PBL då det inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsen delar bedömningen att exploateringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av länsstyrelsen om den antas.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelsen fattade 2010-08-18 §258/2010 beslut om positivt planbesked och gav förvaltningen uppdraget att genom en detaljplan pröva exploateringen enligt planansökan KS2022/1478. Exploatören önskar att stycka fastigheten i tre separata fastigheter.

Ändringen av detaljplanen innebär ett upphävande av fastighetsindelingsbestämmelse (tomtindelning). Genom att upphäva denna bestämmelse kan fastigheten delas in i flera fastigheter vilket stämmer bättre överens med hur fastigheten nyttjas idag. Inga andra bestämmelser ändras i

detaljplanen vilket innebär att underliggande detaljplan, Marstrand 878, och dess bestämmelser fortsätter att gälla som tidigare.

Under samrådet inkom 8 skrivelser. Alla sakägare godkände förslag till samråd vilket innebär att planen kan handläggas med begränsat förfarande och går därmed direkt till antagande efter samråd i enlighet med PBL 5 kap 18§.

Planförslaget bedöms av förvaltningen kunna antas.

Bedömning utifrån kommunstyrelsens resultatmål

Planförslaget bidrar till kommunstyrelsens resultatmål "Kortare handläggningstider med bibehållen rättssäkerhet".

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Planförslaget bidrar inte till målen i Agenda 2030.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och kommunens övriga styrdokument.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Planändringen innebär att exploatören kan genomföra en förändring av fastigheten. Planförslaget är inte av intresse eller påverkar andra medborgare då markanvändningen inte förändras.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Efter beslutet kommer administrativa, juridiska och planarkitektresurser fortsatt krävas för administration av antagandebeslut, hantering av ett eventuellt överklagande samt distribution av en eventuellt lagakraftvunnen detaljplan. Detta påverkar arbetsbelastningen i den mån tjänstemän resurssätts för andra projekt innan detaljplanen är helt färdigadministrerad.

Ekonomisk bedömning

Planarbetet finansieras av exploatör och regleras genom upprättat plankostnadsavtal.

Förslag till beslut

1. Ändring av detaljplan för Marstrand 33:6 antas enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) kap 5 §27

Tomas Turnéus
Verksamhetschef Planering och projekt

Åsa Berglie
Sektorchef Samhällsbyggnad

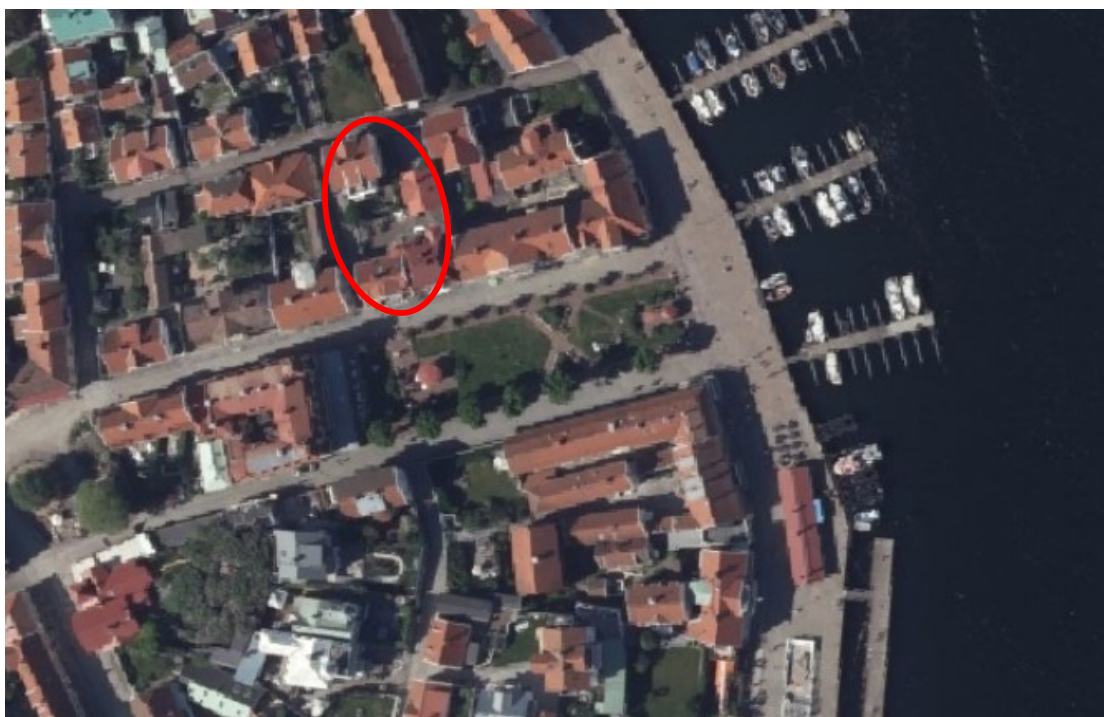
Expedieras till: Pernilla Attnäs Björk, Planering, mark och exploatering
Josefin Brodén, Planering, mark och exploatering

För kännedom till: Clas Nyberg <nyberg.clas@gmail.com>



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2025/1435
2026-01-09



Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för

Marstrand 33:6

i Marstrand, Kungälv kommun

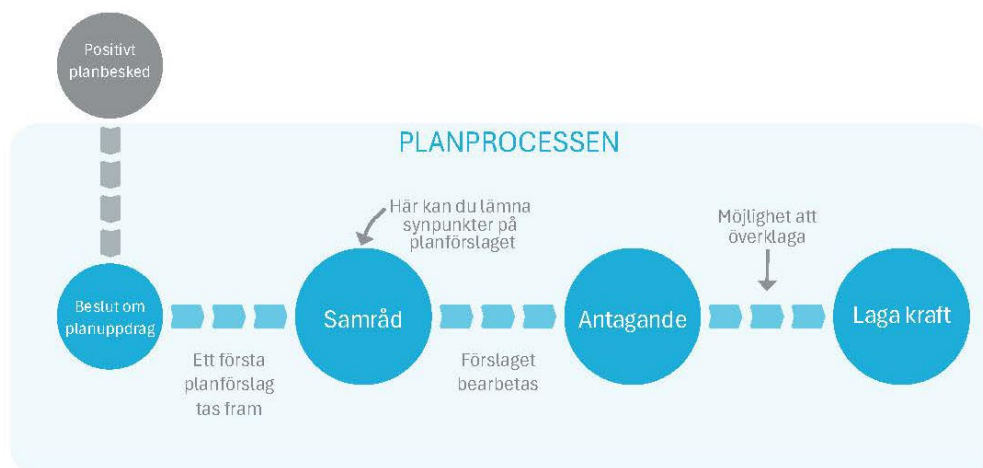
PLANPROCESSEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt dokument som styr hur marken får användas inom ett visst område inom kommunen. Detaljplanen reglerar vilka delar av ett område som får användas till vad, exempelvis bostäder, kontor, handel, park eller industri. Detaljplanen kan även reglera exempelvis var gator ska anläggas, hur höga byggnader får vara och var byggnaderna ska placeras. Genom en detaljplan kan kommunen se till att ett område används på det sätt som det är mest lämpat för. En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande och en planbeskrivning som beskriver plankartan. Planbeskrivningen (denna handling), som inte är juridiskt bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

DETALJPLANENS FÖRFARANDE

Enligt plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) ska framtagandet av en detaljplan följa en viss handläggningsordning. Vad som ingår i handläggningsordningen beror på om detaljplanen hanteras med ett standardförfarande, begränsat standard förfarande eller utökat förfarande. Standardförfarande kan tillämpas om förslaget är förenligt med översiktsplanen och om det inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om en detaljplan handläggs med standardförfarandet är det möjligt för samrådsgruppen att godkänna förslaget till detaljplan redan under samrådet (begränsat standard förfarande). Detta är möjligt till exempel där planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsgrupp. Planförslaget måste då vara så färdigt att det kan antas direkt efter samrådet. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



Planprocessen vid begränsat förfarande

1. UPPDRAG

Ett detaljplanearbete kan inledas på olika sätt. Det kan initieras från politiskt håll för att lösa ett behov av detaljplanerad mark. En ansökan om att upprätta eller ändra en detaljplan kan även skickas in av en exploatör eller fastighetsägare.

2. SAMRÅD

När kommunen har tagit fram ett förslag på detaljplan skickas det ut på samråd. Samrådet innebär att invånare får möjlighet att ta del av planförslaget och lämna in synpunkter.

Remissinstanser och sakägare, de personer som anses vara direkt berörda av planförslaget, får

Planbeskrivning – Antagandehandling
Kungälv kommun
Ärende KS2025/1435

under samrådet ett utskick med information om planarbetet. Förslaget läggs även ut på kommunens hemsida.

3.GRANSKNING

Efter samrådet bearbetas detaljplanen utifrån de synpunkter som kommit in. Planförslaget ställs sedan ut på granskning vilket är nästa tillfälle att lämna synpunkter. Invånare, berörda myndigheter, fastighetsägare och sakägare får återigen möjlighet att ta del av kommunens förslag. Även här får de som anses vara direkt berörda av planen ett utskick. Den som inte skriftligen framfört sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Granskningsskedet utgår vid begränsat standardförfarande.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter samrådstiden/granskningstiden kan mindre ändringar göras utifrån de synpunkter som inkommit. Detaljplanen skickas sedan för beslut om antagande. Beslutet att anta detaljplanen kan överklagas av sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda under samrådet eller granskningen. Om ingen överklagar detaljplanen inom tre veckor så får detaljplanen laga kraft.

INNEHÅLL

PLANPROCESSEN	2
VAD ÄR EN DETALJPLAN	2
DETALJPLANENS FÖRFARANDE	2
INNEHÅLL	4
INLEDNING	5
DETALJPLANENS SYFTE.....	5
GEOGRAFISKT LÄGE	5
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN.....	5
ÄRENDEINFORMATION	5
GENOMFÖRANDETID.....	6
PLANFÖRSLAG	6
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	6
KVARTERSMARK	6
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK	7
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	7
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	7
EKONOMISKA FRÅGOR.....	9
PLANERINGSUNDERLAG	9
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG.....	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	9
KOMMUNALA	9
RIKSINTRESSEN	11
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN OCH MILJÖKVALITETSNORMER	11
MILJÖ	11
KULTURMILJÖ OCH FYSISK MILJÖ	11
KONSEKVENSER.....	11
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	11
RIKSINTRESSEN	12
MILJÖ	12
MEDVERKANDE.....	12

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att upphäva fastighetsbestämmelse (tomtindelning) som gäller inom planområdet.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet omfattar fastigheten Marstrand 33:6 i centrala Marstrand, på Marstrandsön. Fastigheten ligger i Marstrands historiska stadskärna nära Grand hotell. I direkt anslutning till fastigheten ligger Paradisparken. På fastigheten finns idag tre byggnader, 10A, 10B och 10C, som alla är inrättade för bostadsändamål.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten är ca 560 m² och ägs idag av bostadsrättsföreningen Apotekaren nr 6.



Karta med planområdesgräns.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	fjärde kvartalet 2025
Antagande	första kvartalet 2026
Laga kraft	första kvartalet 2026

Genomförande av planen beräknas påbörjas första kvartalet 2026.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, vilka dessa är hittar du under avsnittet "Planeringsunderlag". Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med denna detaljplan påbörjades hösten 2025. Planarbetet handläggs med begränsat standard förfarande (förenklat förfarande) i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande. Planförslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Innan genomförandetiden gått ut får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Genomförandetiden är satt till 5 år eftersom åtgärden endast omfattar upphävande av fastighetsindeladebestämmelse (tomtindelning).

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

På Marstrand finns ett antal äldre fastighetsindelningsbestämmelser, vilka har som syfte att fastlägga hur kvartermark ska indelas i tomter. Dessa bestämmelser var tidigare obligatoriska för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanelagda kvarter. Sen plan- och bygglagen 2010:900 räknas dessa bestämmelser som planbestämmelser. Eftersom bestämmelser i många fall är äldre än idag gällande detaljplaner kan de vara ett hinder för den som behöver göra en ny fastighetsindelning.

Ändringen av detaljplanen innebär ett upphävande av fastighetsindeladebestämmelse (tomtindelning). Genom att upphäva denna bestämmelse kan fastigheten delas in i flera fastigheter vilket stämmer bättre överens med hur fastigheten nyttjas idag. Inga andra bestämmelser ändras i detaljplanen vilket innebär att underliggande detaljplan, Marstrand 878, och dess bestämmelser fortsätter att gälla som tidigare.

Bestämmelsen upphävs med stöd av PBL kap. 4 § 18, punkt 1 och 2.

KVARTERSMARK

Upphävande av fastighetsindeladebestämmelse innebär ingen förändring i områdets nyttjade och har ingen påverkan på befintlig eller kommande bebyggelse, parkering, dagvatten, skyfall eller liknande.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

(generell)	Fastighetsindelningsbestämmelser enligt tomtindelning 14-MAR-336 upphävs för fastigheten Marstrand 33:6
(generell)	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. att planen fått laga kraft

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behöver vidtas för att genomföra detaljplanen. Den ska redovisa vem som vidtar åtgärderna och när de ska vidtas. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår i stället av plankartan och dess planbestämmelser. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt och blir därigenom vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastighetsägare, kända rättighetshavare och delägare i eventuella samfälligheter framgår av fastighetsförteckningen. För att göra förändringar i fastighetsindelningen, ompröva gemensamhetsanläggningar, ändra rättigheter eller bilda ledningsrätt krävs en ansökan om lantmäteriförrättning. Vid förrättningen prövar lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet, överensstämmelse med detaljplanen med mera. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

Fastighetsbildnings-, ledningsrätts- och anläggningsåtgärder kan ske efter det att beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Förrättningskostnaderna debiteras enligt en av staten fastställd taxa. Ansökan ställs skriftligen till Lantmäteriet.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Fastighetsindelningsbestämmelse enligt 14-MAR-336 upphävs.

NY FASTIGHETSBILDNING

För att skapa tre nya fastigheter kan Marstrand 33:6 avstyckas, då avskiljs mark från ursprungsfastigheten och bildar nya fastigheter. Vid fastighetsbildning tillämpas Fastighetsbildningslagen (FBL). För att en fastighetsbildning ska godkännas krävs att den nya fastigheten är varaktigt lämplig för sitt ändamål, vilket innebär tillgång till väg, vatten och avlopp samt att den stämmer överens med detaljplaner och inte försvårar områdets framtida användning.

De nya fastigheterna som avses bildas omfattar befintliga bostäder inom Marstrand 33:6. Bostäderna har idag adress Rådhusgatan 10 A, 10 B och 10 C. Alla bostäder är självständiga enheter och endast gården och förrådsbyggnaderna mellan byggnaderna används gemensamt.

Planbeskrivning – Antagandehandling
Kungälv kommun
Ärende KS2025/1435

Kommunen har ingen information om hur länge byggnaderna använts som bostäder, men samtliga byggnader är inventerade som "bostad" i Bebyggelseinventering Marstrand 1970-71, en inventering som låg till grund för kommunens kulturmiljöprogram. Kommunen bedömer därmed att fastigheterna som avses bildas uppnår villkoret om varaktighet.

Byggnaden på Rådhusgatan 10C är placerad på mark som enligt nuvarande detaljplan är reglerad enligt följande: " *Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus och dylika mindre gårdsbyggnader. Där så prövas lämpligt får bostad för fritidsbostadsändamål inredas*". Enligt uppgifter från nuvarande ägare så har 10C använts som bostad sen det byggdes vilket även kan ses på ett stort antal bevarande originaldetaljer interiört. Vid förvärvet år 1960 användes 10C som bostad. Det finns ingen dokumentation om att användningen fritidsbostadsändamål har prövats för 10C, men eftersom byggnaden verkar ha använts som detta under lång tid har kommunen ingen annan uppfattning än att 10C är en fritidsbostad och strider därmed inte mot gällande detaljplan. Kommunen bedömer därmed att byggnaden inte strider mot gällande detaljplan i avseende av användning och därför inte innebär hinder mot fastighetsbildning.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Det finns ingen ledningsrätt genom planområdet.

Servitut

Det finns ett officiälservitut för avloppsledning inom planområdet till förmån för fastighet Marstrand 33:6.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Gården och förrådsbyggnaderna mellan byggnaderna 10A och B och 10C används idag gemensamt och avses fortsätta användas gemensamt efter ny fastighetsbildning. En gemensamhetsanläggning kan vara aktuellt att inrätta för denna mark.



EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Ändringen av detaljplanen innebär inga kommunala kostnader.

Ändringen av detaljplanen innebär en kostnad för berörd fastighetsägare i form av plankostnad och kostnad av lantmäteriets prövning av förrättning.

PLANAVGIFT

Plankostnadsavtal finns upprättat med kommunen i september 2025.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Marstrand 878, laga kraft 1981-02-23

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2025-09-05

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP2010

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för Ändring av detaljplan för Marstrand 33:6, 2025-10-10
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan, 2025-11-10

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

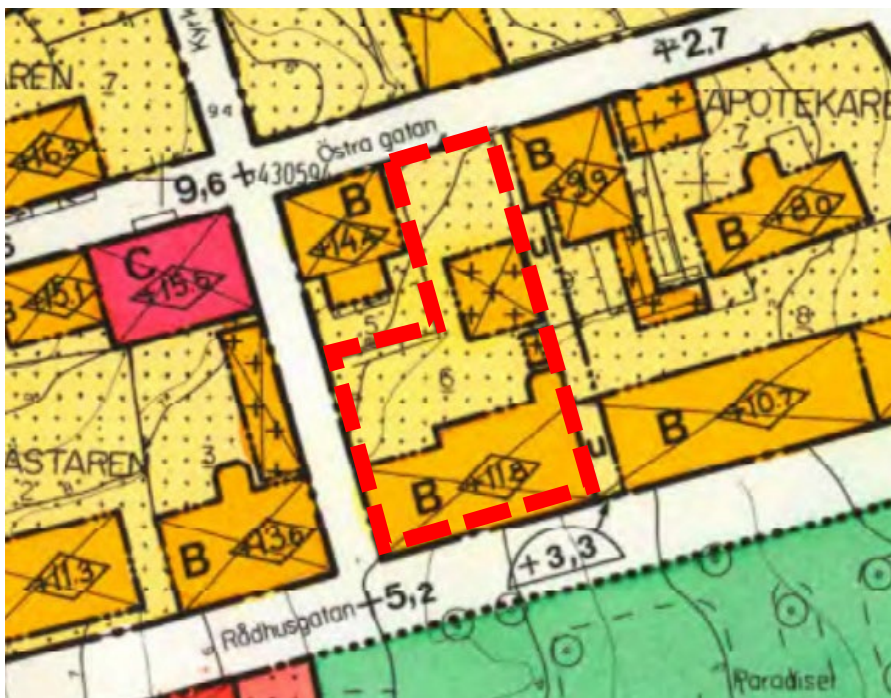
DETALJPLAN

Gällande detaljplan "Del av Marstrand" akt nr 878 (lantmäteriets akt nummer 14-MAR-914) vann laga kraft 1982-10-07. Planen omfattar stora delar den del bebyggda delen av Marstrandsön och delar av Koön. Syftet med detaljplanen lyder: *"Det nya förslaget till stadsplan för Marstrand syftar till att lyfta av den gällande planens hot mot bevarandet och ersätta den med en plan som mer följer den nuvarande bebyggelsens utseende"*.

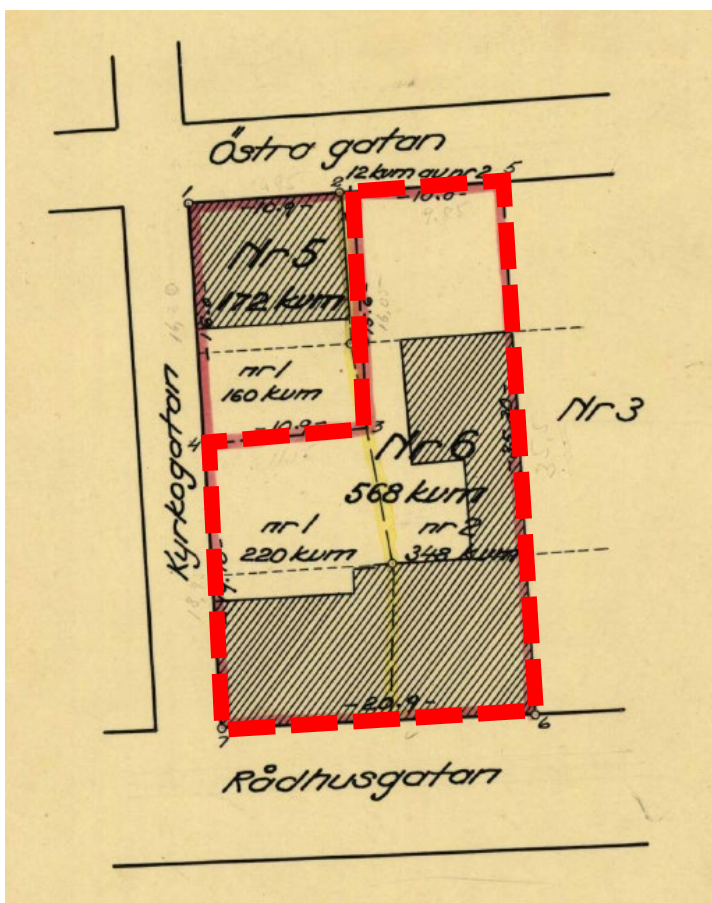
GÄLLANDE TOMTINDELNING

För fastigheten gäller tomtindelning 14-MAR-336, beslutsdatum 1942-01-03.

Planbeskrivning – Antagandehandling
Kungälv kommun
Ärende KS2025/1435



Utsnitt av gällande detaljplan nr 878 med ungefärlig planområdesgräns i rött



Utsnitt av gällande tomtindelnsplan 14-MAR-336 med ungefärlig planområdesgräns i rött

PLANBESKED

Beslut om positivt planbesked togs av Kommunstyrelsens 2023-12-13 § 416 (dnr 2022/1478).

ÖVERSIKTSPLAN

För planområdet gäller Översiktsplan 2010. Planområdet ligger inom tätortsavgränsningen för Marstrand och inom pågående markanvändning – serviceort.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (Marstrand) (3 kap 6§ MB), riksintresse för friluftsliv (Södra Bohusläns kust) (3 kap 6§ MB) och riksintresse för högexploaterad kust (4 kap MB).

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.

MILJÖBALKEN OCH MILJÖKVALITETSNORMER

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. Miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologisk särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Planförslaget bedöms inte heller påverka något sådant intresse beläget utanför planområdet. Inga miljökvalitetsnormer bedöms påverkas av planförslaget då det inte innebär någon förändring av markanvändningen.

MILJÖ

STRANDSKYDD

Strandskyddet är upphävt inom planområdet.

KULTURMILJÖ OCH FYSISK MILJÖ

Planområdet är bebyggt med en huskropp mot Paradisparken och en byggnad på innergården. Det finns inga uppgifter när byggnaderna uppfördes.

KONSEKVENSER

Upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser innebär ingen ändring av fastighetsbeteckningar, kvartersnamn eller fastighetsgränser. Upphävandet innebär ingen ändring av gällande detaljplan i övrigt. Bebyggelse regleras även fortsättningsvis genom gällande detaljplan.

Eventuell ny fastighetsbildning ska prövas enligt villkoren i fastighetsbildningslagen. Efter upphävandet, när beslut om ändring av detaljplan vunnit laga kraft, kan önskad fastighetsbildning ske.

FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Berörda fastigheter är Marstrand 33:6.

Ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning m.m. söks hos Lantmäteriet.

Planbeskrivning – Antagandehandling
Kungälv kommun
Ärende KS2025/1435

FASTIGHET/ RÄTTIGHET	FASTIGHETSRÄTTLIGA KONSEKVENSER OCH MARKÖVERFÖRINGAR	EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR FASTIGHETSÄGARE	
		KOSTNADER	INTÄKTER
Marstrand 33:6	Upphävning av fastighetsindelingsbestämmelse och ev. inrättande av gemensamhetsanläggning	Lantmäterikostnader (sökande)	

Tabell 1. Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

RIKSINTRESSEN

Upphävande av tomtindelingsbestämmelser bedöms inte påverka riksintressena.

MILJÖ

STRANDSKYDD

Strandskyddet återinträder ej vid ändring av detaljplan.

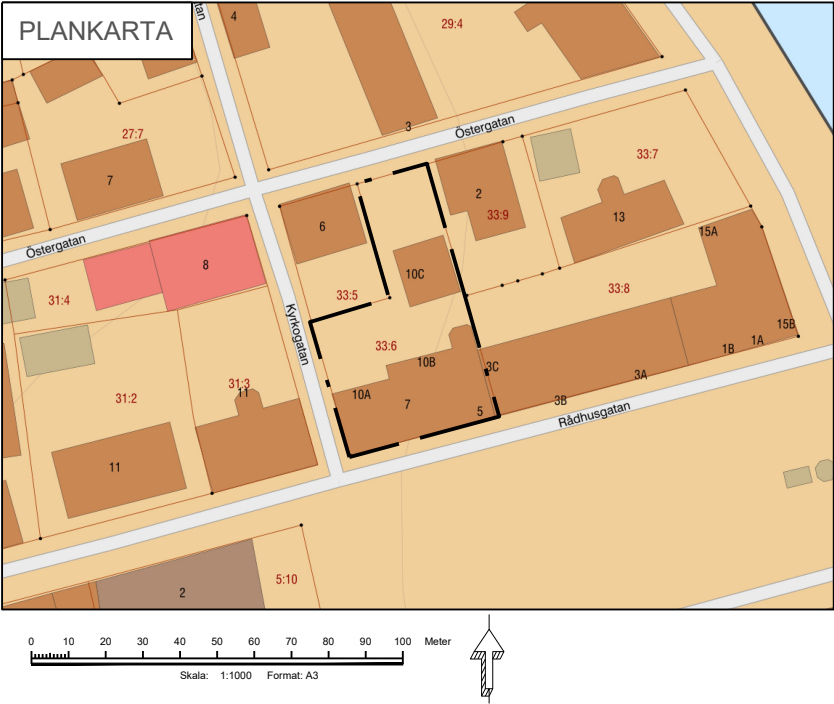
MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Samhällsbyggnad, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: planarkitekt och mark- och exploateringsingenjör.

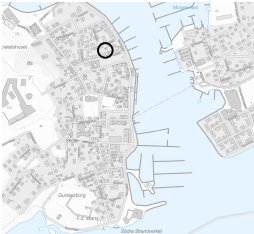
SAMHÄLLSBYGGNAD

Pernilla Attnäs Björk
Enhetschef planering, mark och exploatering

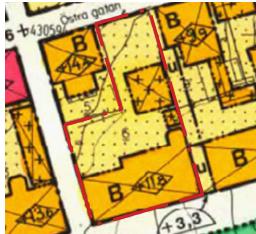
Josefin Brodén
Planarkitekt



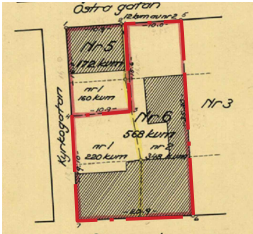
Lokaliseringskarta



Gällande detaljplan Marstrand 878 (utdrag)



Gällande tomtindelingsplan 14-MAR-336 (utdrag)



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

— — — — — Planområdesgräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastighetsindelingsbestämmelser enligt tomtindelning 14-MAR-336 upphävs för fastigheten Marstrand 33:6

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. att planen fått laga kraft

ANTAGANDE Ändring av detaljplan för Marstrand 33:6 i Marstrand, Kungälv kommun		 KUNGÄLV KOMMUN
		Kommunens akttnummer XXXX
		Ärendenummer KS2025/1435
Enhetschef Planering, mark och exploatering Pernilla Attnäs Björk Upprättad 2026-01-09 Delegation § XX	Planarkitekt Josefin Brodén Antagandedatum XXXX-XX-XX KS/KF § XX	Laga kraft 20XX-XX-XX



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2025/1435
2026-01-09

Samrådsredogörelse

Ändring av detaljplan för

MARSTRAND 33:6

I Marstrand, Kungälv kommun

Samrådsredogörelse
Kungälv kommun

INNEHÅLL

INLEDNING	3
SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE.....	3
SAMMANFATTNING	3
INKOMNA SYNPUNKTER	4
STATLIGA MYNDIGHETER.....	4
STATLIGA BOLAG.....	5
KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR.....	5
SAKÄGARE	6
FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET	6
BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE	8

Samrådsredogörelse
Kungälv kommun

INLEDNING

SAMRÅDETS GENOMFÖRANDE

Förslag till detaljplan för Ändring av detaljplan för Marstrand 33:6 har varit utställt på samråd under perioden 3 november 2025 till 24 november 2025. Samrådshandlingar har sänts till berörda kommunala och statliga myndigheter och organ samt till berörda sakägare. Förslaget har även varit tillgängligt för påseende under samrådstiden hos Kundcenter i Stadshuset samt på kommunens hemsida.

SAMMANFATTNING

Lantmäteriet yttrande sig om att det är svårt att göra en bedömning om kommande fastighetsbildning varav planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare information. Bygglovsenheten önskade att framför allt plankartan kompletteras med mer information. I övrigt godkände samtliga sakägare planförslaget vilket innebär att detaljplanen kan antas direkt efter samråd i enlighet med ett begränsat standardförfarande.

YTTRANDE FRÅN	UTAN ERINRAN	MED ERINRAN	SYNPUNKT SOM EJ TILLGODOSETTS
1. Länsstyrelsen	x		
2. Lantmäteriet		x	
3. Postnord	x		
4. Miljö- och Byggnadsnämnden		x	
5. Fastighetsägare 1	x		
6. Fastighetsägare 2	x		
7. Fastighetsägare 3	x		
8. Fastighetsägare 4	x		

INKOMNA SYNPUNKTER

Under samrådstiden har 8 skrivelser inkommit vilka redogörs och kommenteras nedan. Från statliga myndigheter och bolag, regionala organ samt kommunala nämnder, bolag och förvaltningar har 4 skrivelser inkommit. Från sakägare har 4 skrivelser inkommit. Länsstyrelsens yttrande redovisas i sin helhet i *Bilaga 1*.

STATLIGA MYNDIGHETER

1. LÄNSSTYRELSEN (2025-11-10)

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Förslag till planändringen strider inte mot någon av prövningsgrunderna.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförande av planen inte antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

KOMMENTAR

Kommunen noterar yttrandet

2. LANTMÄTERIET (2025-11-21)

Oklart genomförande

Det är viktigt att kunna utläsa vilken fastighetsbildning detaljplanen syftar till att möjliggöra. I planbeskrivningen nämns att fastigheten kommer kunna delas in i flera fastigheter. Lantmäteriet har svårt att lämna synpunkter om planens genomförande när de villkor som krävs för ny fastighetsbildning inte behandlas närmare. I gällande plan kan konstateras att byggnad med adress Kyrkogatan 10C endast har "Mark för uthus och dyl." som tillåten markanvändning. Lantmäteriet ställer sig frågande till om det är möjligt att bilda en egen fastighet för denna byggnad när denna bestämmelse ligger kvar i gällande plan.

Genomförandetid bör anges i anslutning till planbestämmelserna

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl: *"Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Eftersom det anges i planbeskrivningen att genomförandetiden är 5 år kan det uppstå osäkerhet om vad som gäller när genomförandetiden inte redovisas på plankartan som är den juridiskt bindande handlingen".* Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. "Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser." Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken

Samrådsredogörelse Kungälv kommun

ovanför texten om genomförandetiden ska vara "Genomförandetid" med samma rubriknivå som till exempel rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

KOMMENTAR

Planbeskrivningen har kompletterats med mer information om hur många fastigheter som avses bildas samt om de villkor som behöver vara uppfyllda för att fastighetsbildning ska gå att genomföra. Kortfattat är kommunens bedömning att fastighetsindelning går att genomföra utan att underliggande detaljplan ändras på grund av 1) De nya fastigheterna omfattar de befintliga bostäderna som finns inom Marstrand 33:6 idag. Alla bostäder är självständiga enheter. 2) Gällande detaljplan anger att " Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus och dylika mindre gårdsbyggnader. Där så prövas lämpligt får bostad för fritidsbostadsändamål inredas". Kommunen bedömer att 10C är en fritidsbostad, även om det inte finns dokumentation att prövning har genomförts. Detta på grund av att det finns ~~starka skäl till att tre~~ dokumentation som styrker att 10C har använts till bostad under lång tid och även gjorde det när gällande plan vann laga kraft. Att göra 10C till en egen fastighet strider där med inte mot fastighetsbildningslagen.

Gällande genomförandetid så läggs detta till på plankartan.

STATLIGA BOLAG

3. POSTNORD (2025-11-05)

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

KOMMENTAR

Kommunen noterar yttrandet.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH FÖRVALTNINGAR

4. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN (2025-11-25)

Planen ställs ut för samråd mellan 2025-11-03 och 2025-11-24 och miljö- och byggnadsnämnden har möjlighet att yttra sig över förslaget. Syftet med planen är att upphäva fastighetsbestämmelse (tomtindelning) som gäller inom planområdet.

Bygglovenheten och Miljöenheten har granskat plankartan med planbestämmelser samt tillhörande planbeskrivning och utredningar.

Miljöenheten

Miljöenheten har inga synpunkter på ändringen.

Samrådsredogörelse Kungälv kommun

Bygglovsenheten

Bygglovsenheten anser att det är otydligt att det på plankartan inte finns någon hänvisning till gällande detaljplan. Vidare anser Bygglovsenheten att det hade varit bra att visa på "tomtindelningsskarta" vilken del som nu upphävs.

I övrigt har vi inga synpunkter om ändringen.

Sammanfattning

Miljöenheten och Bygglovsenheten anser att detaljplanen kan medges med förutsättning att synpunkterna beaktas inför antagande.

KOMMENTAR

Miljöenheten

Noteras.

Bygglovsenheten

Planförslaget revideras i enlighet med yttrandet.

SAKÄGARE

5. FASTIGHETSÄGARE 1 (2025-11-10)

Godkänner planförslaget

KOMMENTAR

Kommunen noterar yttrandet.

6. FASTIGHETSÄGARE 2 (2025-11-06)

Godkänner planförslaget

KOMMENTAR

Kommunen noterar yttrandet.

7. FASTIGHETSÄGARE 3 (2025-11-05)

Godkänner planförslaget

KOMMENTAR

Kommunen noterar yttrandet.

8. FASTIGHETSÄGARE 4 (2025-11-07)

Godkänner planförslaget

KOMMENTAR

Kommunen noterar yttrandet.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Inför granskning av detaljplanen har planförslaget förändrats enligt nedan. Mindre redaktionella justeringar redovisas ej.

Plankarta

- Kompletterad med bestämmelse om genomförandetid

Samrådsredogörelse Kungälv kommun

Planbeskrivning

- Kompletterad med ytterligare information om fastighetsbildning

Pernilla Attnäs Björk

Enhetschef Planering, mark och exploatering

Samhällsbyggnad

Josefin Brodén

Planarkitekt

Samhällsbyggnad

Samrådsredogörelse
Kungälv kommun

BILAGA 1. LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande

1 (2)

Datum
2025-11-10

Diarienummer
44399-2025

Kungälv kommun
Ert ärendenummer: KS2025/1435
kommun@kungalv.se

Samrådsyttrande över förslag till ändring av detaljplan för Marstrand 33:6 i Marstrand, Kungälv kommun, Västra Götalands län

Handlingar daterade 2025-10-29 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och
bygglagen (PBL 2010:900)

Om ärendet

Planförslagets syfte är att, *"upphäva fastighetsbestämmelse
(tomtindelning) som gäller inom planområdet"*.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan-
och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11
kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av
ändring av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Förslag till planändringen strider inte mot någon av
prövningsgrunderna.

Undersökningssamråd

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförande
av planen inte antas medföra en risk för betydande miljöpåverkan.

Beslutande

Detta yttrande har handlagts och beslutats av planhandläggare Saeid
Erfan.

Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrande

2 (2)

2025-11-10

44399-2025

Kopia (utan bilaga) till:

Länsstyrelsen/

Chef för Plan- och byggfunktionen - Nina Kiani Janson



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Sid 1 (3)

Tjänsteutlåtande

Handläggarens namn
Amalia Setterstig

2026-01-19

Klimatlöften Klimat 2030 åtagande 2026 (Dnr KS2026/0106-1)

Sammanfattning

"Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om" är en satsning som drivs av Västra Götalandsregionen och Länsstyrelsen i Västra Götalands län, i samverkan med många andra aktörer. Inom ramen för Klimat 2030 har Kungälv kommun antagit ett flertal klimatlöften.

Klimatlöftena inom Klimat 2030 är ett sätt för Kungälv kommun att visa vilket arbete kommunen gör inom området hållbar utveckling. På så sätt underlättar de för kommunen när kommunen söker externa projektmedel, och antagandet av specifika klimatlöften kan också ställas som krav för att kommunen ska få externa projektmedel. Nu finns en möjlighet för kommunen att få finansiering för omkring fyra miljoner kronor från Västra Götalandsregionen och Västtrafik för åtgärder som rör hållbart resande. En förutsättning för detta är dock att kommunen antar ytterligare ett klimatlöfte, nummer 20, som kommunen i praktiken redan uppfyller.

Kungälv kommun antar klimatlöfte nummer 20, *Vi arbetar med hållbart resande för våra anställda*.

Juridisk bedömning

Kommunens åtaganden i Klimat 2030 är inte juridiskt bindande. Det är upp till varje enskild kommun att uppfylla de löften som antas. Verksamheten har gjort denna bedömning.

Förvaltningens bedömning

"Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om" är en satsning som drivs av Västra Götalandsregionen och Länsstyrelsen i Västra Götalands län, i samverkan med många andra aktörer. Inom ramen för Klimat 2030 har Kungälv kommun antagit ett flertal klimatlöften. Kungälv kommuns åtaganden för perioden 2024-2026 finns att läsa här: <https://klimat2030.se/undertecknare/kungalv-kommun/>

Klimatlöfte nummer 20, Vi arbetar med hållbart resande för våra anställda, innebär att kommunens egen organisation (minst 20% av kommunens förvaltningar och/eller bolag) är med i Cykelvänlig arbetsplats (cykelvanligast.se) och når minst 3 stjärnor under perioden. Alternativt att kommunen som arbetsgivare erbjuder årskort för kollektivtrafik med löneavdrag till anställda på kommunens förvaltningar och bolag. Kungälv kommun uppfyller i praktiken redan detta löfte genom att man erbjuder anställda subventionerade årskort hos Västtrafik, genom löneavdrag.

Att delta i Klimat 2030 ger kommunen tillgång till expertis och personella resurser i arbeten som går att koppla till klimatomställningen. De antagna klimatlöftena underlättar också ansökningar av medfinansiering av projekt som kommunen driver. Nu finns en möjlighet för kommunen att få finansiering för omkring fyra miljoner kronor från Västra Götalandsregionen och Västtrafik för åtgärder som rör hållbart resande i Ytterby under åren 2026-2028. Det handlar om ett pilotprojekt som kallas för "regionalt avtal" som liknar de stadsmiljöavtal som fanns tidigare som kommuner kunde teckna med Trafikverket för att stödja en utveckling mot mer hållbart resande i kommunen. Efter att möjligheten att teckna stadsmiljöavtal försvann år 2024 vill Västra Götalandsregionen arbeta vidare med ett liknande koncept tillsammans med kommunerna och har valt ut Kungälv som en av fyra kommuner att testa den nya avtalslösningen.

Att anta klimatlöfte nummer 20 är en förutsättning för att kommunen ska kunna få medfinansiering till det projekt rörande hållbart resande-åtgärder i Ytterby som beskrivs ovan. Beslutet innebär inte att avtalet med Västra Götalandsregionen om hållbart resande-åtgärder i Ytterby tecknas, utan endast att kommunen får möjlighet att teckna ett sådant avtal senare i vår, när arbetet med att förbereda avtalet har kommit längre. Beslutet innebär dock också bättre förutsättningar inför eventuella framtida ansökningar om externa projektmedel, då det visar kommunens hållbarhetsarbete på ett tydligare sätt genom att stärka kopplingen till det befintliga arbetet inom Klimat 2030-satsningen.

Beslutet har koppling till de åtaganden kommunen tidigare gjort i Klimat 2030, KS2021/1026 för år 2022 och KS2022/0889 för åren efter 2022, men påverkar inte besluten i dessa ärenden.

Fördelarna med att lägga till ett klimatlöfte är dels att kommunen får möjlighet att söka pengar från Västra Götalandsregionen för hållbart resande-åtgärder i Ytterby, till ett värde av omkring fyra miljoner kronor, men också att kommunen förtydligar sin ambition att delta i klimatomställningen, vilket även skulle kunna vara till nytta i eventuella andra ansökningar om projektmedel från externa aktörer. Subventionerade årskort i kollektivtrafiken är också en efterfrågad förmån bland arbetstagare, och att lyfta fram att kommunen erbjuder denna gynnar kommunens position som attraktiv arbetsgivare.

Eftersom kommunen redan arbetar med hållbart resande för sina anställda, genom att erbjuda subventionerade årskort hos Västtrafik, innebär inte klimatlöftet att något mer behöver göras än att uttrycka viljan att fortsätta med det arbetet.

Eventuella nackdelar med att anta klimatlöftet kan vara att det blir svårare om kommunen skulle vilja avsluta det befintliga arbetet med hållbart resande för sina anställda.

Ärendenivåer – bedömning utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål eller kommunstyrelsens resultatmål

Att anta klimatlöfte nummer 20 har störst bäring på målen:

- Ökad kollektiv jobbpendling
- Minskade utsläpp i luft och vattendrag och minskat klimatavtryck
- Kommunens användning av fossila bränslen ska minska, med målet att vara fossilfritt 2030
- Attraktivt att vara anställd i Kungälv kommun

Målen kan påverkas i positiv riktning om klimatlöfte nummer 20 antas genom att det då blir mer känt att kommunen subventionerar årskort hos Västtrafik för sina anställda, vilket kan göra att fler använder subventionen och reser med Västtrafik.

Dessa mål gynnas också om kommunen vid ett senare tillfälle använder det antagna klimatlöftet för att ansöka om medfinansiering för åtgärder som gynnar hållbart resande i kommunen.

Bedömning utifrån miljö, hållbarhet och mål i Agenda 2030

Klimat 2030 har en direkt koppling till Agenda 2030, Sveriges nationella miljömål och även det regionala åtgärdsprogrammet för dessa.

Att anta klimatlöfte nummer 20 gör att kommunen visar en fortsatt hög ambitionsnivå att arbeta för en hållbar omställning och ger också utökade möjligheter att göra detta genom att det öppnar upp för ytterligare extern finansiering till åtgärder som gynnar hållbart resande.

Bedömning utifrån politiska styrdokument

Klimatlöfte nummer 20 går i linje för sektorplanen för sektor Samhällsbyggnad 2026 och med kommunens mobilitetspolicy.

Bedömning utifrån ett medborgar- och brukarperspektiv

Att fortsätta anta löften och jobba för mindre klimatpåverkan har en inverkan på alla medborgare i vår kommun. Eftersom beslutet gäller att anta ytterligare ett klimatlöfte kan medborgarnyttan se olika ut för olika medborgare och i olika delar av kommunen. I första hand berörs de medborgare som påverkas av de projekt som kan komma att genomföras med medfinansiering från externa parter, vilket antagandet av klimatlöftet är en förutsättning för.

Bedömning utifrån ett medarbetarperspektiv

Förslaget att anta klimatlöfte 20 uppmärksammar den subvention av årskort i kollektivtrafiken som kommunen redan erbjuder sina anställda, vilket kan få fler anställda att nyttja subventionen. Förslaget underlättar också för anställda som arbetar med att söka externa projektmedel genom att samla det arbete kommunen redan gör inom konceptet Klimat 2030.

Ekonomisk bedömning

Att anta Klimatlöfte nummer 20 kostar ingenting. Antagandet är en förutsättning för att kommunen ska kunna få medfinansiering från Västra Götalandsregionen och Västtrafik på omkring fyra miljoner kronor för hållbart resande-åtgärder i Ytterby. Bedömningen har gjorts av verksamheten.

Förslag till beslut

Kungälv kommun antar klimatlöfte nummer 20 inom Klimat 2030, *Vi arbetar med hållbart resande för våra anställda.*

Martin Gistell
Enhetschef Trafik Gata Park

Tony Strandh
Verksamhetschef Teknik

Expedieras till:
Västra
Götalandsregionen,
Adrien Moysset

För kännedom till: Amalia Setterstig

Denna behandling '12/26 Information från sektorchef' har inget tjänsteutlåtande.

Denna behandling '13/26 Ekonomi och avvikelser' har inget tjänsteutlåtande.