



**KUNGÄLV
KOMMUN**

Planprogram Kexstaden

Ärende: KS2021/1421

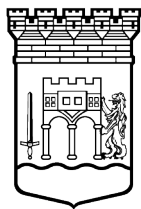
2023-01-09



MEDBORGARDIALOG

PLANPROGRAM KEXSTADEN

**K
&T**



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Förord

Under våren 2022 har Kungälv kommun tagit hjälp av invånarna i Kungälv för att ta reda på hur de ser på utvecklingen av den nya stadsdelen Kexstaden.

Kungälv kommun vill tacka alla som deltagit genom att svara på enkäten och de som deltog på informations- och dialogmötet i stadshuset den 24 mars och gymnasieklasserna på Mimers hus. I den här redogörelsen har svaren sammanställts och vi har särskilt belyst de synpunkter som förekommer ofta. Synpunkterna har givit oss en inblick i hur deltagarna ser på utvecklingen av stadsdelen och vilka förväntningar som finns.

Syftet med medborgardialogen är att i tidigt skede komma i kontakt med Kungälv invånare för att få en uppfattning om hur de anser att utvecklingen av området bör se ut och vilka kvalitéer som hade uppskattats. Vilka potentialer och risker deltagarna ser med utvecklingen från industri till en del av stadskärnan redovisas också. Alla svaren från enkät och mötestillfällen ligger som del av det underlag som programhanlingen ska komma att bygga på.

Utöver insamlande av synpunkter har dialogen också syftat till att tidigt i processen kunna få ut information om att arbetet med planprogrammet för Kexstaden påbörjats och vad ett planprogram är.





Innehåll

- 1** **INLEDNING**
- 2** **SAMMANSTÄLLNING ENKÄT**
- 3** **SAMMANFATTNING**
- 4** **DET FORTSATTA ARBETET**

1. Inledning

PLANPROGRAM KEXSTADEN	7
SYFTET MED MEDBORGARDIALOGEN	7
VAR GICK DET ATT DELTA I MEDBORGARDIALOGEN?	7
HUR HAR MEDBORGARDIALOGEN SAMMANSTÄLLTS?	7
DELTAGANDE	8
DIALOGMÖTE 24 MARS	8
GYMNASIET MIMERS HUS	8
ENKÄTFRÅGOR	8
ALLMÄN INSTÄLLNING TILL OMRÅDETS UTVECKLING	9

LÄSANVISNING

De enkätsvar som samlats in är i vissa fall svåra att tyda. Vissa är mer beskrivande medan andra är mer känslobaserade. Detta har gjort det svårt att gruppera svaren och ge en rättvis bild av hur många av de svarande som tycker samma sak. Därför har vissa svar grupperats in i procentandelar och andra beskrivits mer i text.



PLANPROGRAM KEXSTADEN

I juni 2020 inkom Orkla med en ansökan om planbesked för sina fastigheter Fabrikerna 4 och 10. Kort därefter i september 2020, inkom Aspelin Ramm, fastighetsägare till Koggen 1, 2 och 3 med en ansökan om planbesked. I november 2020 respektive januari 2021 beslutade Kommunstyrelsen om positivt planbesked för båda ansökningarna och att arbetet med detaljplan skulle förgås av ett planprogram.

Ett planprogram omfattar ofta ett större område och tas fram för att underlätta detaljplanearbetet. Planprogrammet kan sedan utgöra underlag för en eller flera detaljplaner inom planprogrammets område. Inom arbetet med planprogrammet har en vision och översiktliga utredningar tagits fram. Planprogrammet kommer resultera i en övergripande struktur för bebyggelse, gatunät, grönområden med mera.

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

– staden vid vattnet.

SYFTET MED MEDBORGARDIALOGEN

Syftet med dialogen var att tidigt informera om vad kommunen och exploatörerna jobbar med, samt presentera den tidiga visionen för utvecklingen av Kexstaden.

Genom svar från en enkät på kommunens hemsida och deltagare på dialogmöte har kommunen och exploatörerna fått inspel från medborgare kring vilka förväntningar som finns inför utvecklingen av stadsdelen.

VAR GICK DET ATT DELTA I MEDBORGARDIALOGEN?

Mellan den 10 mars till 1 april fanns det möjlighet att lämna svar i en enkät på hemsidan.

Den 24 mars hölls ett informations- och dialogmöte där kommunens politiker och tjänstepersoner informerade om utvecklingen av området och representanter från fastighetsbolagen visade sina idéer och ambitioner.

Kommunens tjänstepersoner har också hållit i dialogmöte för två gymnasieklasser på Mimers hus, som läser teknik med inriktning samhällsbyggnad och miljö.

HUR HAR MEDBORGARDIALOGEN SAMMANSTÄLLTS?

Svar från enkät och material från dialogmöten för allmänheten och gymnasieklasserna har sammanställts genom beskrivande text, citat, ordmoln och diagram. I den här redogörelsen har svaren sammanställts och vi har särskilt belyst de synpunkter som förekommer ofta.

DELTAGANDE

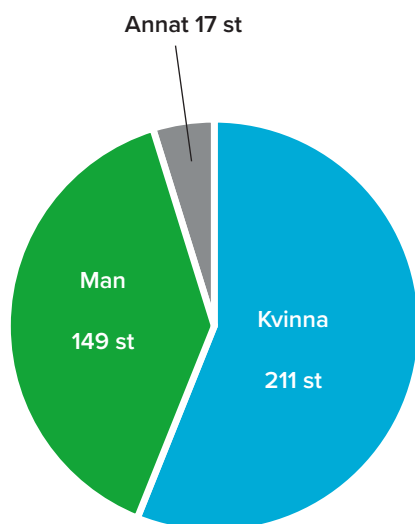
ENKÄTEN

Totalt svarade 377 personer på enkäten.

DIALOGMÖTE 24 MARS 2022

24 mars hölls ett informations- och dialogmöte i stadshuset. På mötet deltog ca 60 personer från allmänheten, varav drygt hälften deltog på dialogdelen.

Mötet inleddes med en information angående vision för programområdet och en introduktion av fastighetsägarna inom Kesstaden. Därefter fanns möjlighet att sitta ner i grupper och diskutera och ställa frågor med tjänstepersoner från kommunen och fastighetsägarna.



KÖN

Diagram som redovisar enkätsvar

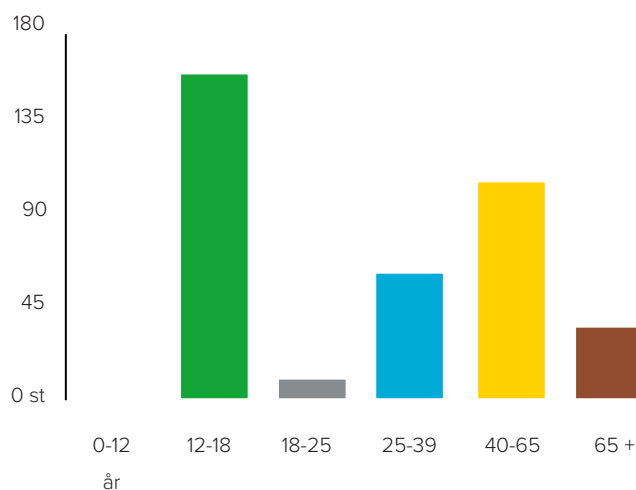
GYMNASIET MIMERS HUS

Dialog på mimers hus genomfördes med två klasser på teknikprogrammet, inriktning samhällsbyggnad och miljö. Klasserna var en tvåa respektive trea och totalt deltog ca 35 elever.

ENKÄTFRÅGOR

Enkäten bestod av fem frågor:

- Hur skulle du vilja använda den nya stadsdelen?
- Vad är positivt med utvecklingen av stadsdelen? Varför?
- Vad är negativt med utvecklingen av stadsdelen? Varför?
- Hur tror du att stadsdelen ser ut om 15 år?
- Något övrigt du vill tillägga?



ÅLDER

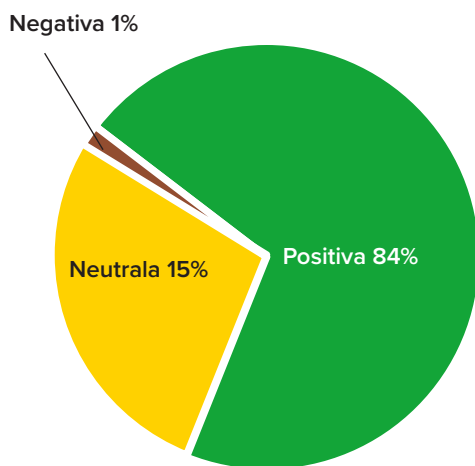
Diagram som redovisar enkätsvar

ALLMÄN INSTÄLLNING TILL OMRÅDETS UTVECKLING

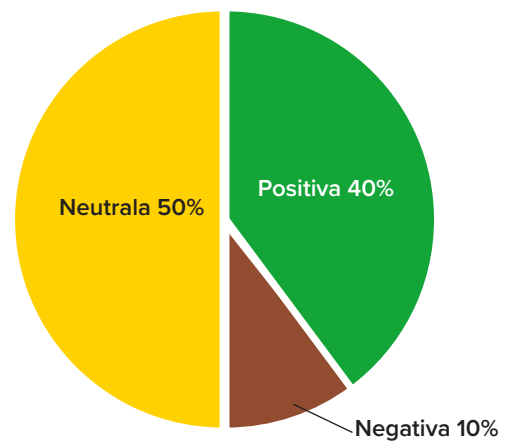
Av de vuxna är endast 1 procent helt negativt inställda till utvecklingen, 15 procent är neutralt inställda och övriga 84 procent är positivt inställda, varav 40 procent svarat att det inte finns några negativa aspekter med utveckling av Kexstaden.

Bland de barn som svarat på enkäten är andelen negativt inställda större. 10 procent är negativt inställda, 50 procent är neutralt inställda och 40 procent positivt inställda.

I den generellt positiva inställningen till utveckling av Kexstaden finns det såklart olika syn på och önskemål om vad området borde innehålla..



VUXNAS INSTÄLLNING TILL UTVECKLING AV KEXSTADEN
Diagram som redovisar enkätsvar



BARNES INSTÄLLNING TILL UTVECKLING AV KEXSTADEN
Diagram som redovisar enkätsvar

2. Sammanställning enkät

KEXSTADEN OM 15 ÅR	11
BEBYGGELSE	11
HUR VILL DU VILJA ANVÄNDA DEN NYA STADSDELEN?	13-14
POSITIVA ASPEKTER MED UTVECKLINGEN AV KEXSTADEN	15
NEGATIVA ASPEKTER MED UTVECKLINGEN AV KEXSTADEN	17

KEXSTADEN OM 15 ÅR

Generellt finns det höga förväntningar på hur stadsdelen kommer se ut om 15 år och vilken utformning och innehåll som kommer att finnas. Flera svarande beskriver stadsdelen som Kungälv's nya ansikte utåt, en vacker och hemtrevlig plats som sätter Kungälv på kartan och kan locka turister. Stadsdelen kommer också vara ett ställe där stadens egna invånare möts och umgås i olika sammanhang. Det finns möjlighet att ta del av olika aktiviteter och evenemang året runt. Många tror att stadsdelen kommer skapa förutsättningar för liv, rörelse och social interaktion, inte minst i närheten av vattnet i form av diverse anläggningar, till exempel strandpromenad, småbåtshamn och möjlighet till bad. Den nya stadsdelen innefattar både attraktiva boenden och kontor, samt diverse verksamheter såsom en levande kulturscen. Flera hoppas att området kommer att ha byggts med avstamp ur ett hållbarhetsperspektiv och att det kommer att vara möjligt att leva hållbart i flera avseenden.

Kexstaden blir en del av Kungälv's centrum och binder ihop stadens olika delar på ett smart sätt. Området kommer knyta an till dess historia och till sin historiska omgivning ur flertalet aspekter. Kexfabriken har länge varit en del av Kungälv's identitet och det finns förhoppningar om att det kommer att leva kvar på något sätt i framtiden.

BEBYGGELSE

Enligt svarade är stadsdelens bebyggelsen i framtiden utmärkande för sin smakfulla arkitektur och utgör en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer.

De nya bostäderna är miljövänliga och det finns fokus på hållbarhet i området. Arkitekturen i stadsdelen möter upp och binder samman de äldre stadsdelarna vid Västra gatan och de mer moderna stadsdelarna som till exempel Kongahälla.




ÄLVNÄRA



KEXFABRIKEN



VATTEN



I medborgardialogen har de deltagande fått nämna ett ord som de vill förknippa området med i framtiden. Orden ovan är de som nämnts flest gånger.

HUR SKULLE DU VILJA ANVÄNDA DEN NYA STADSDELEN?

Längs med älven hoppas 46 procent av alla vuxna att det ska bli ett allmänt stråk så att det går att röra sig utmed vattnet ända från Fästningsholmen bort till Iskällan. Längs med stråket vill 17 procent av alla svarande att det ska finnas plats att lägga till med båt. 41 procent av de medverkande vill att det ska finnas en mix av restauranger och caféer i stadsdelen och 27 procent nämner park och grönska. 21 procent av de vuxna vill ha en lekplats i området där flera specifikt nämner någon typ av temalekplats. Gång- och cykelvägar genom stadsdelen kopplar samman staden med den nya stadsdelen och vattnet.

Åldersgruppen 12–18 år vill gärna se något nytt och roligt som kompletterar Kungälv. 20 procent vill att det ges utrymme för utomhusaktiviteter så som utegym, skatepark, sporthall, volleybollplan eller basketplan. De vill se en historisk anknytning genom kexbutik, kexmuseum eller liknande. 25 procent nämner någon form av bad, både inne och ute.

I **Åldersgruppen 18–25** år vill många att marken närmst vattnet blir tillgänglig för stadens invånare, en mötesplats där man ses för att umgås, äta på restaurang och bada med möjlighet att röra sig längs med vattnet.

Åldersgruppen 25–39 år vill att närheten till vattnet ska utnyttjas. Uteserveringar invid älven kan bli platser där människor kan träffas och skapa en gemenskap i Kungälv. Kexstaden kan bli den plats som saknas idag där man sitter ute med en glass eller äter på restaurang. Flera vill skapa något som drar turism, till exempel en möjlighet till liveframträdande. Många nämner att de vill se en varierad stadsdel. Det ska finnas plats för både lekplatser som kan bli mötesplatser för familjer men även attraktiva kontorsplatser som kan locka fler företag till Kungälv.

Åldersgruppen 40–65 år vill se ett levande område för alla besökare och invånare. Många i åldersgruppen tycker att det är viktigt med den historiska kopplingen och ser gärna hållbarhet som ett tema genom stadsdelen.

Åldersgruppen 65+ vill se en småskalig bebyggelse med förankring till det gamla Kungälv. De svarande vill låta kultur och historia ta plats och skapa möjligheter till rekreation, park och vattenanknytning.



STRANDPROMENAD



AKTIVITETER/
RESTAURANGER



GRÖNSKA

ÄLVSTRANDEN

- Gång- och cykelstråk längs med älven
- Ett vackert kajstråk
- Trädäck utmed vattnet
- Båthamn
- Bryggor
- Utomhusbad
- Kallbad och bastu

ALLMÄNA PLATSER

- Parkområden med sittplatser och picknickmöjligheter
- Promenadslinga längs älven
- Ett torg invid älven
- Utomhusgym
- Utomhusscen för livemusik och framträdanden
- Lekplats, kanske på temat kexfabrik

HISTORISK ANKNYTNING

- Museum på temat kexfabrik och glasbruk
- Kexbutik
- Café med anknytning till kex
- Gatunamn kopplade till kexfabriken

VERKSAMHETER

- Småskalig handel och nischade butiker
- Affärsverksamheter i bottenplan
- Restauranger och caféer
- Saluhall
- Uthyrning av kanot och trampbåtar
- Streetmarket
- Turistkontor

TYP AV BEBYGGELSE

- Bostadsrätter och hyresrätter
- Förskola
- Seniorlägenheter

POSITIVA ASPEKTER MED UTVECKLINGEN AV KEXSTADEN

Åldersgruppen 12–18 år ser fram emot nya restauranger, affärer och parker. De tycker att det är kul och spännande att det händer något nytt. Kexstaden skulle kunna fungera som en ny mötesplats i staden med roliga aktiviteter för ungdomar. 76 procent nämner någon typ av aktivitet som exempelvis bio, badplats och äventyrsbad.

Åldersgruppen 18–25 år ser flera potentialen att skapa en fin plats i Kungälv som får det bästa läget. Stadsdelen blir tillgänglig för alla och med tillskott av bostäder blir det mer liv och rörelse. Utvecklingen för invånarna närmre älven och lockar turister.

Åldersgruppen 25–39 år hoppas många svarande att Kexstaden kan vara en möjlighet att göra Kungälv vackrare och mer attraktiv. Utvecklingen möjliggör för hela staden att komma närmre vattnet och knyter ihop olika delar av staden. Utvecklingen kan också bidra till mer liv och rörelse i Kungälv. Några svarande nämner det positiva med utveckling av Kungälv som kan bidra till mer skatteintäkter och ökad turism.

Åldersgruppen 40–65 år ser chansen att bygga något som bidrar till att skapa en attraktiv stad, både för invånare och turister. Man ser möjlighet för fler bostäder centralt och vattennära. Den nya stadsdelen kan bidra med att sätta Kungälv på kartan. Genom utvecklingen kan Kungälvs invånare äntligen nyttja älven. Det vackra läget vid älven ger möjligheten att skapa något speciellt för alla att ta del och bli en plats att mötas. Utvecklingen binder samman Kungälvs stadsdelar och ger centrumkärnan en chans att leva vidare.

Åldersgruppen 65+ tycker generellt sett att det är positivt att det kan skapas ett nytt centrum i Kungälv. Positivt är också att det tillskapas en möjlighet att binda ihop staden och skapa fler allmänna ytor för Kungälvs invånare där människor kan mötas och umgås.



TILLGÅNGÅNG TILL
ÄLVEN



ATTRAKTIV STAD



BINDA IHOP STADEN




MÖTESPLATS



ROLIGT



STRANDPROMENAD



I medborgardialogen har de deltagande fått nämna ett ord som de vill förknippa området med i framtiden. Orden ovan är de som nämnts flest gånger.

NEGATIVA ASPEKTER MED UTVECKLINGEN AV KEXSTADEN

I samtliga åldersgrupper bland de som svarat på enkäten finns personer som tycker att det är tråkigt att kexfabriken ska försvinna och att de kommer sakna doften av kex. Ca 12 procent av samtliga som svarat på enkäten uttrycker en oro att det kommer byggas för tätt, högt och dyrt.

Åldersgruppen 12–18 år är den åldersgrupp där flest uttrycker att de kommer sakna kexfabriken. 51 procent vill inte att kexfabriken ska försvinna. Många ser fabriken som en del av Kungälv's identitet och tycker att det är tråkigt att inte längre kunna köpa kex i bräckboden. Flera uttrycker även oro att det kommer vara stökigt och bullra mycket under byggtiden.

Åldersgruppen 18–25 år oroar sig för att den nya stadsdelen inte kommer utnyttja platsens potential. Några är rädda att det kommer byggas för mycket i betong och att stadsdelen ska bli grå och trång.

Åldersgruppen 25–39 år ser risken med att det blir alltför hög exploatering i stadsdelen och vill inte ha för höga hus i området. Några är oroliga över att tillkomsten till älven ska vara dålig och att man inte ska utnyttja det vattennära läget. Flera ser gärna en blandad användning med kontor, öppna ytor och caféer, och inte bara bostäder. I denna åldersgrupp är det även många som inte ser några negativa aspekter med att utveckla området.

Åldersgruppen 40–65 år ser en risk i att bostäderna ska vara för dyra och endast rikta sig mot vissa samhällsgrupper. Problematiken med vattennivåhöjningar lyfts även ett flertal gånger. Några uttrycker en oro att det kan bli för höga hus som inte passar in i omgivningarna.

Delar av åldersgruppen 65+ ser negativt på utvecklingen om byggnaderna blir för höga och området inte blir sammanlänkat med omgivningen rent arkitektoniskt. Översvämningsrisken och ökad biltrafik lyfts också som potentiellt negativa aspekter av områdets utveckling.



FABRIKEN
FÖRSVINNER



FÖR HÖGA/TÄTA HUS



BARA BOSTÄDER

3. Sammanfattning

HUR SKULLE DU VILJA ANVÄNDA DEN NYA STADSDELEN?

Längs med älven hoppas de svarande att det blir ett allmänt stråk så att det går att röra sig utmed vattnet ända från Fästningsholmen bort till Iskällan. Längs med kajstråket finns en mix av restauranger, caféer och butiker. Flera ser gärna något typ av torg i stadsdelen. Det finns också gröna parker där man kan träna, vila, leka och umgås. Gång- och cykelvägar genom stadsdelen kopplar samman staden med den nya stadsdelen och vattnet.



POSITIVA ASPEKTER MED UTVECKLINGEN AV KEXSTADEN

I enkäten tas flera positiva aspekter med utvecklingen av Kexstaden upp, där de vanligaste var den ökade tillgången till älven, att staden kommer bli mer attraktiv och att Kexstaden kan bidra till att binda ihop Kungälv. De olika åldersgrupperna är relativt eniga angående de positiva aspekterna.



NEGATIVA ASPEKTER MED UTVECKLINGEN AV KEXSTADEN

Det går även att urskilja de medverkandes farhågor med utvecklingen. Här skiljer sig resultaten mer mellan åldersgrupperna. I åldersgruppen 12-18 år är det till exempel en stor andel som är ledsna över att kexfabriken försvinner, medan majoriteten i de övriga åldersgrupperna istället ser det som något som kan vara positivt för Kungälv. I samtliga åldersgrupper finns några personer som är oroliga över att Kexstaden ska exploateras för tätt och högt. Negativt om det bara blir bostäder inom området.



SAMMANFATTNING

Majoriteten av de som svarat på enkäten är positivt inställda till en utveckling av Kexstaden och hela 40 procent av de vuxna kan inte se några negativa aspekter med utvecklingen. Vad de medverkande vill se för innehåll i den nya stadsdelen varierar, men vissa teman går att urskilja. De ord som nämndes flest gånger i enkäten var "strandpromenad", "café/restaurang" och "park". Detta är ord som nämns genom alla åldersgrupper. De medverkande vill se en grön stadsdel med plats för nya aktiviteter och en strandpromenad som är tillgänglig för alla kungälvabor. Några personer uttrycker oroliga över att Kexstaden ska exploateras för tätt och högt.



RESTAURANGER/
CAFÉER

61%*

PARK

32%*

STRAND-
PROMENAD

46%*

*Procentandel av de vuxna som nämt orden i svarsenkäten.

4. Det fortsatta arbetet

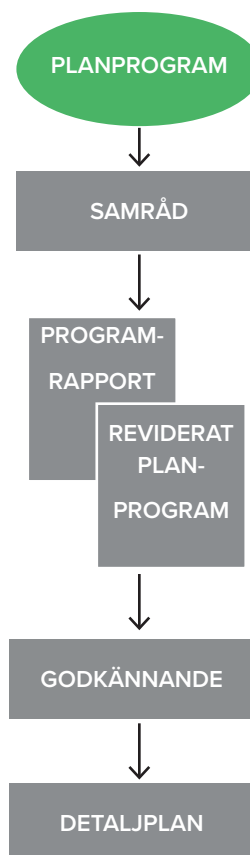
Resultatet av det dialogarbete som gjordes under våren kommer att utgöra underlag i den fortsatta planprocessen och framtagandet av planprogram för Kexstaden. Inkomna synpunkter stämmer väl överens med den vision som i samband med medborgardialogen presenterades på kommunens hemsida och vid dialogmötet.

Visionen är kärnan och utgångspunkt för kommande planering som utifrån denna, tillsammans med planeringsförutsättningarna på platsen och Kungälv i stort, ska forma framtida Kexstaden.

Planprogrammet kommer preliminärt ställas ut för samråd under första kvartalet, 2023.

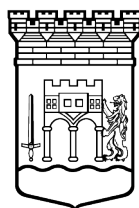
Efter godkänt planprogram följer arbetet med framtagande av detaljplan/er för området.

PROCESSBILD





**K
&T**



**KUNGÄLVS
KOMMUN**