



**KUNGÄLVS
KOMMUN**

Antagandehandling
Ärende: KS2023/1862
2026-10-14



Planbeskrivning

Detaljplan för förskola

del av Vena 1:3

I Ytterby, Kungälv kommun

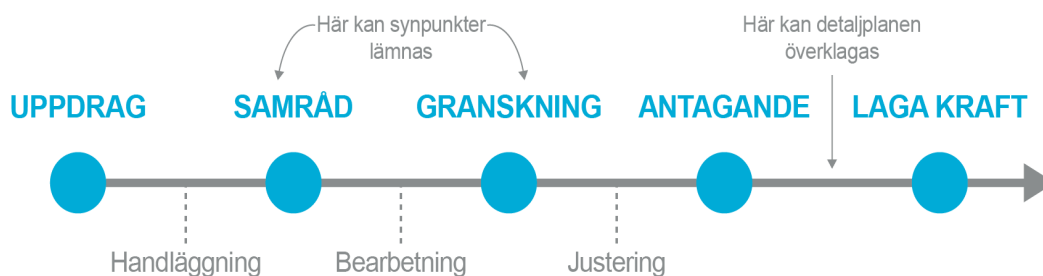
PLANPROCESSEN

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 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. När något av dessa kriterier inte uppfylls ska ett utökat förfarande tillämpas. Oavsett förfarande genomgår en detaljplaneprocess några bestämda skeden vilka förklaras nedan.



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 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.

4.ANTAGANDE OCH LAGA KRAFT

Efter 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	6
DETALJPLANENS SYFTE.....	6
GEOGRAFISKT LÄGE.....	6
AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	6
ÄRENDEINFORMATION.....	6
GENOMFÖRANDETID	7
PLANFÖRSLAG.....	8
SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET	8
ALLMÄN PLATS	8
KVARTERSMARK.....	12
MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER	21
ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN	21
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS	21
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK	21
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	23
TEKNISKA FRÅGOR	25
EKONOMISKA FRÅGOR	26
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	27
PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING	28
PLANERINGSUNDERLAG.....	29
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	29
UTREDNINGAR	29

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	30
KOMMUNALA.....	30
RIKSINTRESSEN	33
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	33
MILJÖKVALITETSNORMER	33
NATUR.....	35
MILJÖ	37
HÄLSA OCH SÄKERHET	38
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	39
HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	40
KULTURMILJÖ	40
FYSISK MILJÖ	41
SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	41
SERVICE	42
TRAFIK	42
TEKNIK	43
KONSEKVENSER	44
RIKSINTRESSEN	44
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	44
MILJÖKVALITETSNORMER	44
NATUR.....	45
MILJÖ	45
HÄLSA OCH SÄKERHET	46
KULTURMILJÖ	46
FYSISK MILJÖ	47
SOCIALA KONSEKVENSER.....	47
TRAFIK	48
MEDVERKANDE	49

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en ny förskola i två våningar, i de södra delarna av Ytterby.

GEOGRAFISKT LÄGE

Planområdet är beläget strax söder om Övre Tega cirka 2 kilometer sydväst om Ytterby centrum och cirka 7 kilometer från centrala Kungälv. Utmed norra delen av planområdet går Torsbyvägen där ett av Ytterbys huvudstråk för gång och cykel sträcker sig. Cirka 2 km i nordöstlig riktning ligger Ytterby station. Närområdet domineras av villabebyggelse och angränsande till planområdet i östlig riktning finns ett jordbruksområde med naturbetesmark. Strax söder om planområdet breder sig ett större sammanhängande grönområde ut.



Figur 1 - planområdet i förhållande till omgivningen.

AREAL OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Det aktuella planområdet omfattar cirka 2 hektar och marken ägs av Kungälv kommun.

ÄRENDEINFORMATION

TIDPLAN

Följande preliminära tidplan gäller för detaljplanen:

Samråd	andra kvartalet 2025
Granskning	andra kvartalet 2026
Antagande	fjärde kvartalet 2026
Laga kraft	fjärde kvartalet 2026

Genomförande av planen beräknas påbörjas fjärde kvartalet 2026.

PLANHANDLINGAR

I planarbetet har ett antal olika underlag och utredningar tagits fram, dessa hittar du under avsnittet "Planeringsunderlag". Planhandlingarna består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Till planen hör även:

- Fastighetsförteckning
- Grundkarta (ingår i plankartan)

PLANFÖRFARANDE

Arbetet med detaljplanen påbörjades våren 2024. Planarbetet handläggs med utökat förfarande i enlighet med 5 kap. Plan- och bygglagen (PBL) (2010:900) eftersom planförslaget inte är förenligt med översiktsplanens markanvändning för den aktuella platsen. 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. Inom 5 år bedöms förskolan kunna projekteras och uppföras.

PLANFÖRSLAG

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Detaljplanen möjliggör en förskola i två våningar med möjlighet att rymma 10 avdelningar, vilket motsvarar förskoleplatser för 180 barn. Förskoleområdet har anpassats för att möta behovet av friyta, samt för att skapa trafiklösningar som skiljer hämtning och lämning från leveranser och renhållning, samt anslutningar till befintligt gång- och cykelnät.

För att inte leda in trafik till och från förskolan i befintligt bostadsområde, via Vitmossegatan och Grönmossegatan, planeras förskolans in- och utfart via Torsbyvägen. Den enda förbindelsen mellan förskoleområdet och den befintliga bostadsbebyggelsen sker via en gång- och cykelväg.

Till följd av den nya infartens placering kommer den befintliga busshållplatsen, Tegskiftegatan, med östgående trafik att behöva flyttas cirka 60 meter västerut. Den nya förskolan och nya busshållplatsen planeras att anslutas till befintligt gång- och cykelnät. För att öka säkerheten för oskyddade trafikanter vid det befintliga övergångsstället med cykelpassage över Torsbyvägen föreslås hastighetsdämpande åtgärder genom att det förhöjs.

Den nya förskolan planeras på ett befintligt naturområde som ligger mellan Torsbyvägen och småhusbebyggelse. Förskoleområdet behöver ta cirka 1,4 hektar av naturen för att kunna tillgodose de ytbehov som finns. I detaljplanen bevaras en del av det befintliga naturområdet.



Figur 2 - Illustrationsplan över det nya förskoleområdet. (Radar Arkitektur)

ALLMÄN PLATS

HUVUDMANNASKAP

All allmän plats inom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

GRÖNSTRUKTUR

I planförslaget bevaras naturområden mot befintlig bebyggelse i väster och söder om den nya förskolan samt i öster mot den befintliga jordbruksmarken. Inom naturområdet öster om förskoleområdet finns flera värdeelement identifierade i en genomförd naturvärdesinventering (Calluna, 2025-06-24), två stenmurar som avgränsar skogsområdet mot betesmarken och ett småvatten som även det ligger i gränsen mellan skogsområdet och betesmarken. Dessa kommer att bevaras och fortsatt ligga inom naturområdet i detaljplanen. I planområdets nordöstra hörn finns fuktiga fläckar där det finns en mindre sumpskog och småvatten. Viss påverkan på detta område kommer att ske då två vallar kommer anläggas i anslutning till sumpskogen för att skapa en utjämningsvolym i samband med skyfall, se mer under DAGVATTEN & SKYFALL.

TRAFIK



Figur 3 – Illustration över föreslagna trafikåtgärder på Torsbyvägen.

Biltrafik

Infarten till den nya förskolan ska anläggas mot Torsbyvägen för att inte behöva leda in trafik för hämtning och lämning samt leveranser via Vitmossegatan och Grönmossegatan. Den nya infartsvägen kommer att placeras ungefär vid den befintliga busshållplatsen, Tegskiftegatan. Det är viktigt att säkerställa att god sikt uppnås inom området vid korsningspunkter.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelkoppling planeras mellan den nya infarten till förskolan och den nya busshållplatsen, vilka ansluter till befintlig gång- och cykelväg.

Det befintliga övergångsstället med cykelpassage över Torsbyvägen behålls på sin nuvarande placering. För att öka säkerheten för oskyddade trafikanter bör hastighetsdämpande åtgärder genomföras. Som förslag har den genomförda trafikutredningen (Norconsult, 2024-10-22) att övergångsstället med cykelpassage ska förhöjas. Detta bör ske med flackare nerfartsrampar för att anpassa för busslinjetrafiken som trafikerar Torsbyvägen. Det innebär att Torsbyvägen behöver breddas en kortare sträcka vid övergångsstället och att befintliga refuger förlängs. Övergångsstället med cykelpassage bör också breddas från 4 meter till 5 meter i enlighet med *Vägars och gators utformning* (Trafikverket, 2022).

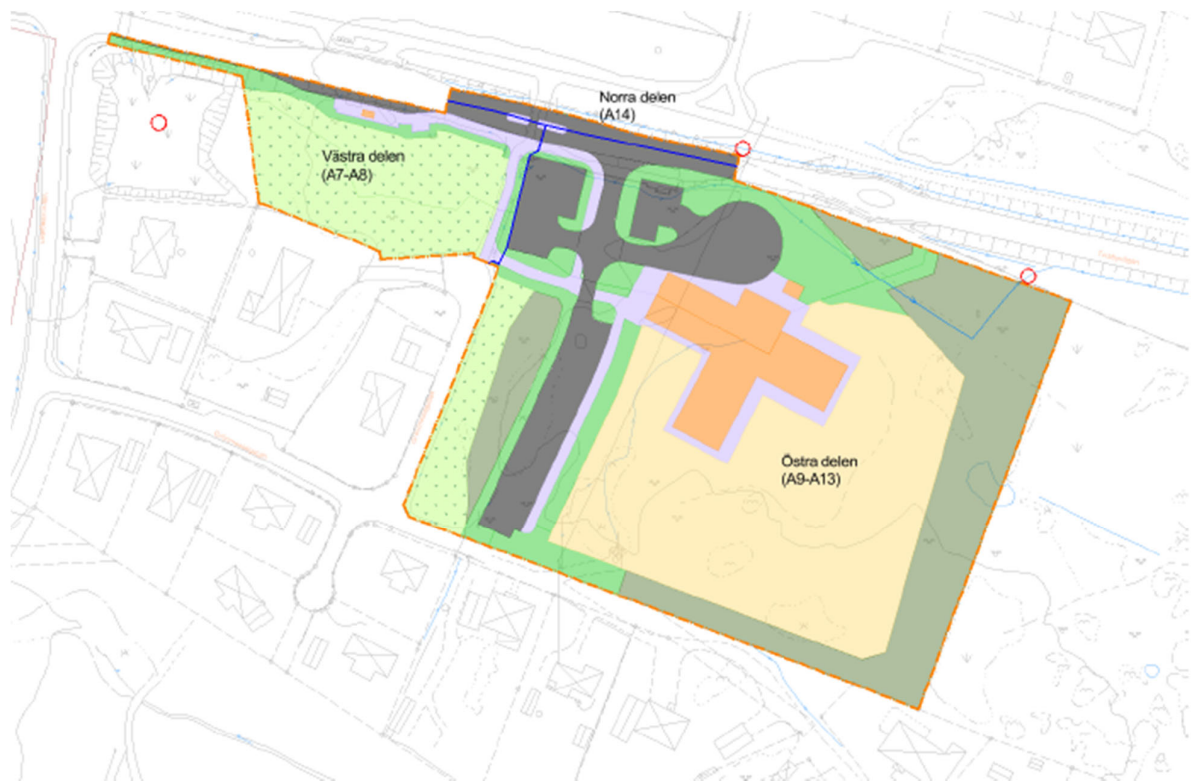
Kollektivtrafik

Inom planområdet finns det en busshållplats, Tegskiftegatan, för östergående trafik som kommer att behöva flyttas till följd av den nya in- och utfarten till förskolan. Busshållplatsen

föreslås flyttas cirka 60 meter västerut för att hamna mittemot busshållplatsen för västgående trafik, men får som minst placeras 15 meter från befintligt övergångsställe med cykelpassage. I anslutning till den nya busshållplatsen flyttas även cykelparkeringen från den gamla busshållplatsen.

DAGVATTEN & SKYFALL

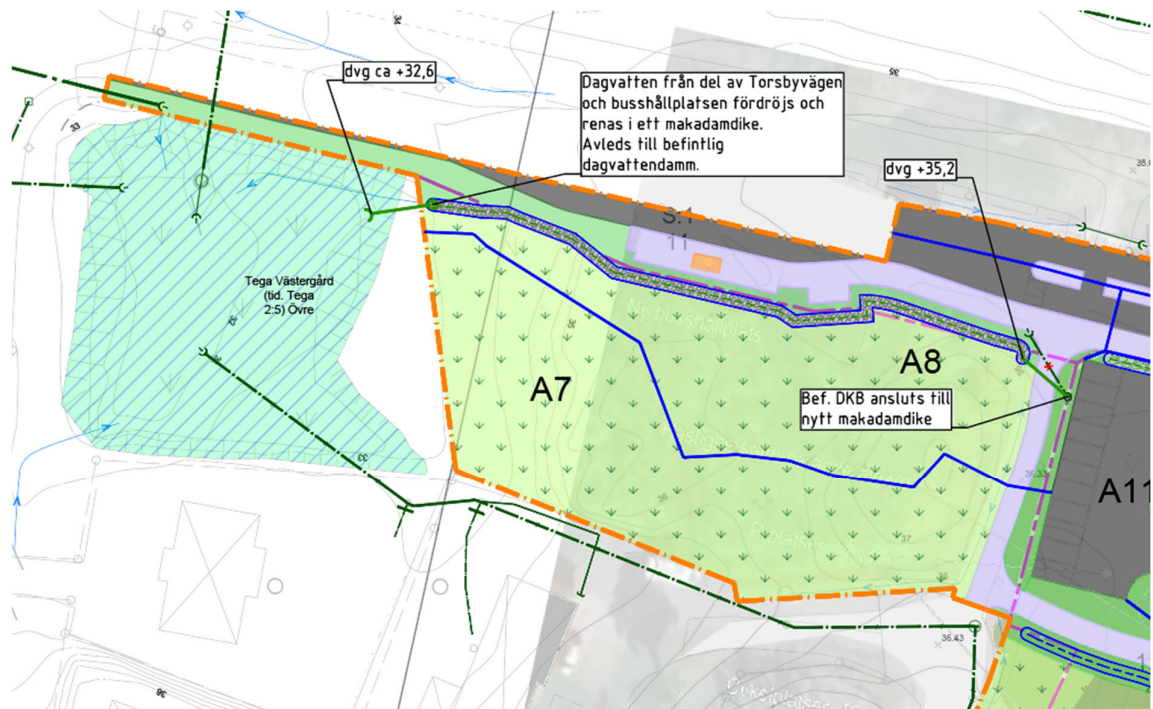
Detaljplanens utformning innebär inte några större förändringar avseende mängd hårdgjord yta som tillkommer inom allmän plats. De huvudsakliga förändringarna är att en ny yta för busshållplats tillkommer med gång- och cykelanslutning samt en breddning av Torsbyvägen i anslutning till befintligt övergångsställe med cykelpassage. Vissa åtgärder behöva göras inom naturmarken för att skydda förskoleområdet från skyfall och för att säkerställa att flödesmängderna som lämnar planområdet inte ökar efter exploatering. Figur 4. nedan visar planområdet indelat i tre områden, Västra, Norra och Östra delen utifrån hur dagvattnet rinner efter exploatering.



Figur 4. Framtida utformning efter exploatering indelat i delområden för dagvatten, släpppunkter markerade med röda cirklar.

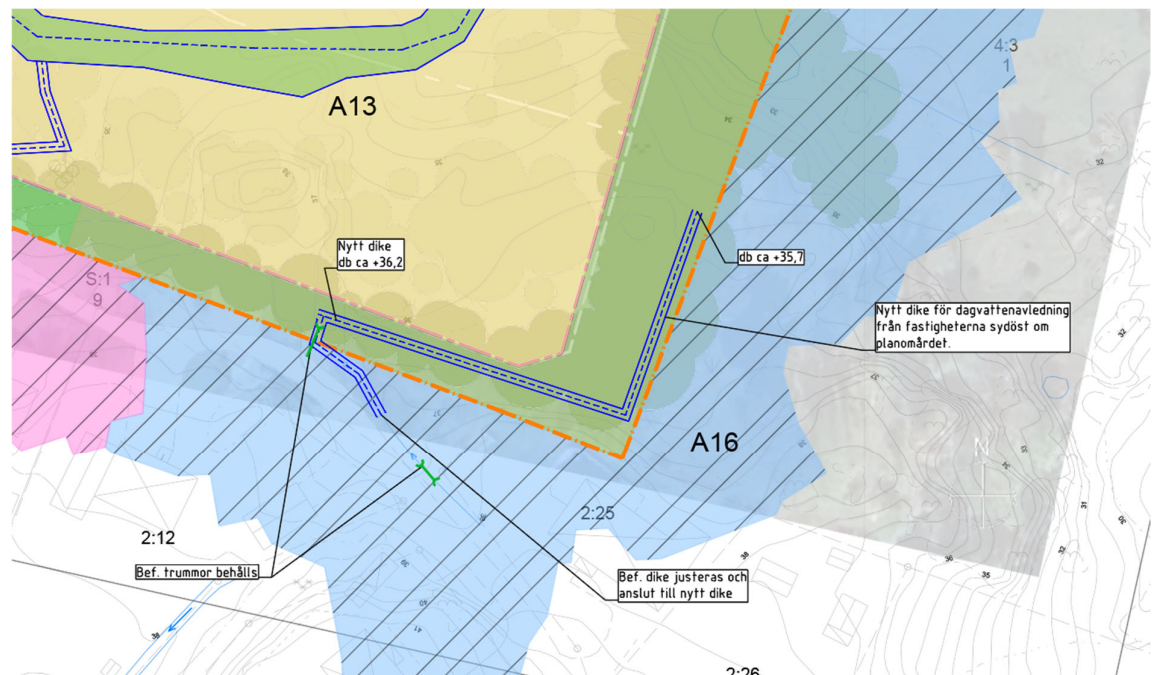
För den Norra delen blir förändringen av mängden dagvatten som ökar till följd av att Torsbyvägen breddas i anslutning till befintligt övergångsställe försumbar. Dagvattnet från den Norra delen kommer därför efter exploatering att fortsatt hanteras av befintligt vägdike utan ytterligare åtgärder. Delar av Torsbyvägen som tillhör den Östra delen och det dagvattnet som generas där kommer att omhändertas av de diken som anläggs inom förskoleområdet.

I den Västra delen tillkommer hårdgjord yta till följd av att busshållplatsen omlokaliseras och därmed gång- och cykelkoppling till den. För att omhänderta och rena dagvatten från Torsbyvägen och busshållplatsen anläggs ett makadamdike längs med vägen till en befintligt dagvattendamm som ligger strax väster om planområdet, se figur 5 nedan. För att hantera dagvattnet från vägytorna behöver diket ha en utjämningsvolym om 14 kubikmeter.



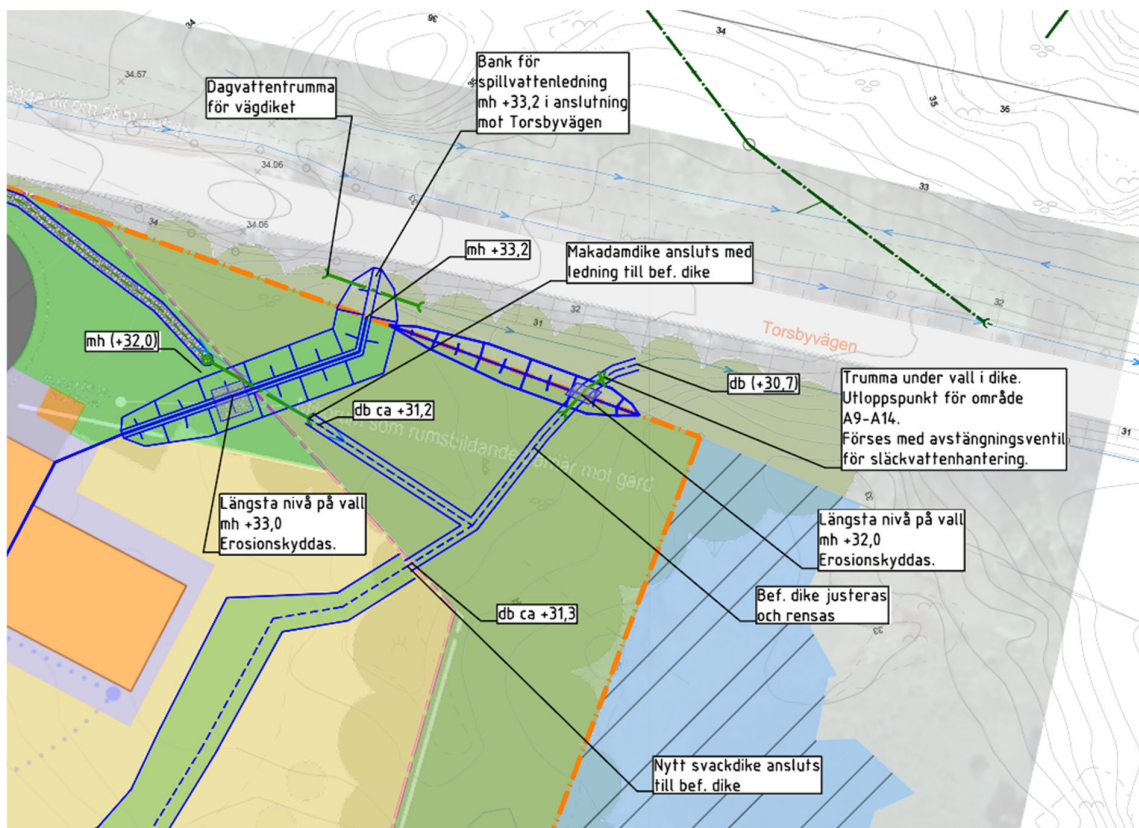
Figur 5. Föreslaget dike längs med Torsbyvägen.

I det sydöstra hörnet av planområdet kommer ett dike att behöva anläggas i angränsning till förskoleområdet. Diket blir en förlängning av ett befintligt dike och ska utformas så att det avleder dagvatten och skyfall som genereras uppströms ifrån att rinna in i förskoleområdet, se figur 6. Flödena kommer i stället via naturmarken att rinna ner till en utjämningsvolym, se figur 7.



Figur 6. Föreslaget dike för att omleda vatten förbi förskoleområdet, dikets placering bör ligga i anslutning till förskoleområdet.

Inom planområdets nordöstra del behöver en utjämningsvolym skapas för att säkerställa att flödesvolymerna från planområdet inte ökar efter exploatering, även vid skyfall. Sammanlagt behöver 313 kubikmeter vatten kunna utjämnas för de flöden som uppstår inom den Östra delen av planområdet. Utöver det tillkommer flöden uppströms från planområdet som rinner genom den Östra delen genom naturmarken efter det att ett nytt dike anlagts enligt figur 6. För att utjämna dessa flöden krävs sammanlagt en volym om 394 kubikmeter. Volymen föreslås skapas i det nordöstra hörnet där det naturligt finns en lågpunkt genom att uppföra två vallar. Den norra vallen ska uppföras med ett strypt utlopp med tillåtet utflöde som ett nutida 100-årsregn. Se figur 7 nedan för föreslagna vallar och anslutningar från diken inom förskoleområdet.



Figur 7. Föreslagen placering för utjämningsvolym för att hantera skyfall.

KVARTERSMARK

BEBYGGELSE

Detaljplanen möjliggör för en ny förskola för 180 barn fördelat på 10 avdelningar. Den nya förskolan planeras byggas i två våningar med en nockhöjd upp till 16 meter. Detaljplanen medger en byggrätt för den nya förskolan på 1700 kvadratmeter byggnadsarea. Detaljplanen föreslår inte någon exakt placering av den nya förskolan utan lämnar ett område med byggrätt inom vilken den får placeras. Resterande delar av förskoleområdet regleras med korsmark för att tillåta komplementbyggnader samt andra anläggningar.

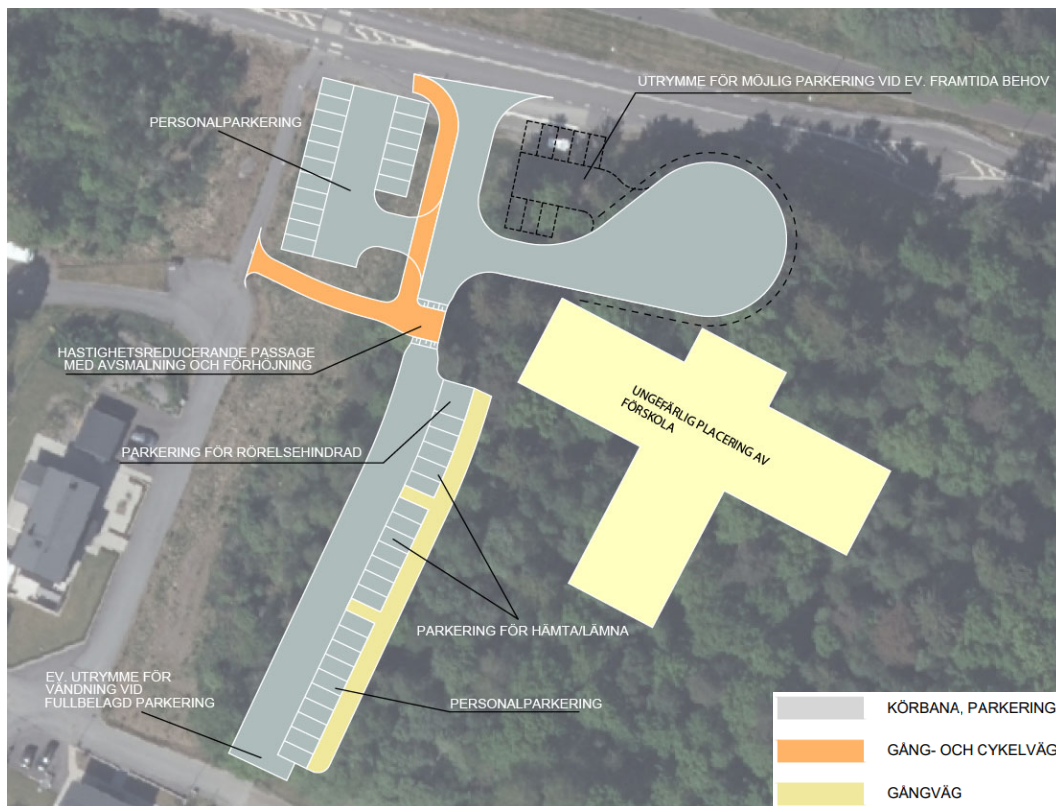
Enligt Boverkets rekommendationer bör det finnas 40 kvadratmeter friyta per barn för förskolor, för 180 barn blir det totala behovet 7200 kvadratmeter. För en förskola med 180 barn bedöms friytan hamna på mellan 35–40 kvm per barn, beroende på hur förskoleområdet utformas. Närliggande förskoleområdet finns det dessutom skogsområden att besöka och göra utflykter till, detta ses som ett komplement till förskolans friyta.

Utformningen av förskolan ska anpassas till omgivningen, exempelvis med träfasad som flertalet av de omgivande bostäderna har. Bilden nedan visar Nordtags förskola i Ytterby som referens för hur den nya förskolan kan komma att se ut. Nordtags förskola har också plats för 180 barn.



Figur 8 - Nordtags förskola.

TRAFIKYTOR



Figur 9 – Illustration över föreslagna trafiklösningar inom förskoleområdet.

Trafik

Trafiken inom förskoleområdet ska utformas så att parkeringsplatser för hämtning och lämning skiljs från leveranser till och från förskolan, för personalparkering finns inte samma krav. I utformningsförslaget (Norconsult, 2025-03-26) har en vändplats placerats öster om infartsvägen för att skilja leveranser och renhållningsfordon från anslutande gång- och cykelvägar samt parkering för hämtning och lämning. Vändplatsen är utformad med en radie på 12 meter och är dimensionerad för att en normalstor lastbil ska kunna vända utan backning.

För gående och cyklister finns en anslutande koppling till förskolan från väster som korsar bilvägen till parkeringsplatsen i nord-sydlig riktning. Passagen bör utformas med förhöjning och bilvägen avsmalnas för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Bilparkering

Behovet av parkering för förskolan ska lösas inom fastigheten. Parkering för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från en tillgänglig och användbar entré. Parkering för hämtning och lämning ska utformas så att det är möjligt att ta sig mellan parkeringen och förskolan utan att behöva korsa biltrafik.

I en trafikutredning (Norconsult, 2025-03-26) har förslag på hur parkeringsplatserna kan utformas tagits fram, se figur 9. Parkeringsplatserna i den norra delen av parkeringsytan som går i nord-sydlig riktning ska användas för hämtning och lämning, resterande parkeringsplatser inom planområdet kan användas för personalparkering.

Efter att trafikutredningen genomfördes antog kommunen en ny parkeringsnorm i slutet av 2025. Enligt den nya normen krävs 51 parkeringsplatser om förskolan byggs ut för 180 barn. Inom planområdet finns tillräckligt med utrymme för att tillgodose detta parkeringsbehov, detta illustreras på figur 2.

Cykelparkering

Enligt den parkeringsnorm som gällde vid tidpunkten för planarbetets påbörjande krävdes 57 cykelparkeringsplatser för förskolan. Under 2025 antog kommunen en ny parkeringsnorm, enligt vilken kravet nu uppgår till minst tre cykelparkeringsplatser.

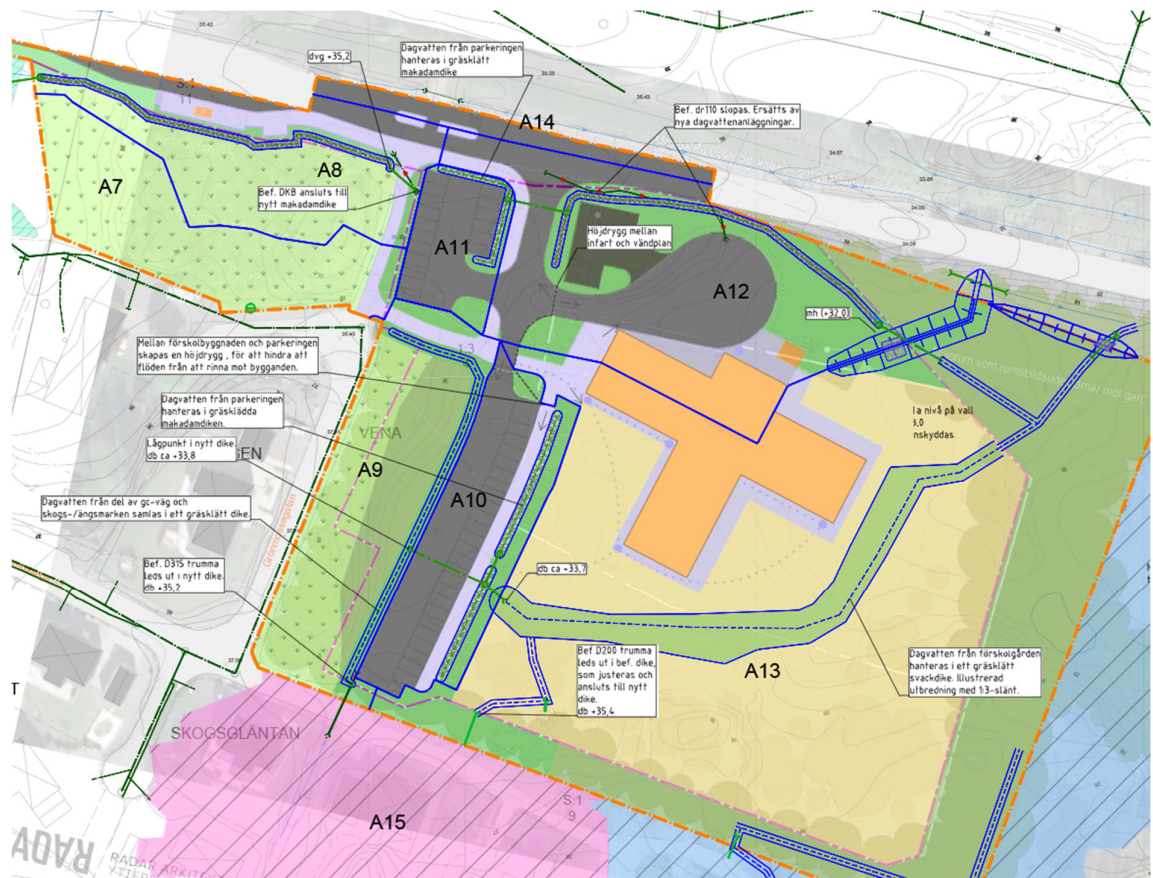
För att uppnå målen i kommunens mobilitetspolicy avseende hållbart resande bedöms dock ett behov om minst 25–30 cykelparkeringsplatser vara rimligt. Det är även viktigt att särskilt utrymme avsätts för lådcyklar och cykelkärror, så att dessa kan parkeras på ett funktionellt och ändamålsenligt sätt. Cykelparkeringarna ska placeras i nära anslutning till förskolans entréer.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

En dagvattenutredning (ALP 2025-12-19) har tagits fram med föreslagna lösningar för att hantera dagvatten och skyfall. Inom förskoleområdet kommer flera diken att behöva anläggas för att både utjämna och rena dagvattnet. Behovet av rening är störst i anslutning till hårdgjorda ytor vilka inom planområdet främst består av trafikytor, varför makadamdiken ska anläggas i anslutning till dem.

Enligt dagvattenutrednings indelning av delområden, se figur 10 nedan, och föreslagna åtgärder är det inom områdena A10, A11 och A12 som makadamdiken krävs. Inom A10 föreslås ett gräsklätt makadamdike i anslutning till parkeringsplatsen, mellan parkeringen och förskolegården, med en utjämningsvolym om 23 kubikmeter. Inom A11 föreslås ett gräsklätt makadamdike med en utjämningsvolym om 11 kubikmeter. Inom A12 föreslås ett gräsklätt makadamdike för att omhänderta och rena dagvatten från både trafikytor inom förskoleområdet och en del av Torsbyvägen med en utjämningsvolym om 49 kubikmeter.

Utöver dessa kommer två gräsbeklädda diken att behöva anläggas. Ett inom A9 med en utjämningsvolym om 3,1 kubikmeter och ett inom A13 som omhändertar dagvatten från förskolegården med en utjämningsvolym om 83 kubikmeter som leder vattnet till planområdets nordöstra hörn där det vid skyfall och behov kan utjämnas innan det lämnar planområdet.



Figur 10. Föreslagna dagvattenanläggningar inom förskoleområdet som ingår i den Östra delen.

För att hindra yt- eller dagvatten att rinna in mot byggnaden måste marken ges en lutning ut från byggnaden. Närmast byggnaden, cirka tre meter, ska marken ha en lutning av minst 1:20, lutningen längre ut från byggnaden kan vara flackare, 1:50 – 1:100.

GEOTEKNIK

En utredning gällande geoteknik har utförts av Awer, 2025-10-31, rev 2026-05-22, som redovisar förutsättningar och stabilitetsberäkningar. Stabilitetsanalyser för blivande förhållanden har utförts i två sektioner inom och i anslutning till planområdet. De valda sektionerna är de sektioner som bedöms erhålla de mest ogynnsamma förhållandena för blivande förhållanden.



Figur 11. Valda beräkningssektioner markerade i gult, benämnda Sektion A och B.

Stabilitetsförhållandena för blivande förhållanden i Sektion A bedöms som tillfredsställande enligt IEG Rapport 4:2010. Inga stabilitetshöjande åtgärder erfordras.

Stabilitetsförhållandena för blivande förhållanden i Sektion B bedöms ej som tillfredsställande enligt IEG Rapport 4:2010. Stabilitetshöjande åtgärder erfordras. Den mest ekonomisk gynnsamma åtgärden bedöms vara urskiftning av lera, där stabilitetsförhållandena bedöms som tillfredsställande om leran under kvartersmarken skiftas ur och ersätts med fyllnadsmaterial. Leran under kvartersmarken bedöms ha begränsad mäktighet om ca 1 – 3 m.

En planbestämmelse om villkor för startbesked har införts på plankartan som innebär att geotekniska åtgärder som säkerställer markens bärighet och stabilitet ska redovisas vid exploatering.

BULLER

En trafikbullerutredning (PE Teknik & Arkitektur, 2025-11-21) har tagits fram för att beräkna bullernivåer för den planerade förskolan med 2025 och 2050 års trafikmängder för att säkerställa att platsen är lämplig utifrån Naturvårdverkets rekommendationer.

Utredningen visar att den planerade förskolan och förskolegården klarar av att leva upp till rekommendationerna, majoriteten av skolgården ligger under 50 dygnsekvivalent nivå dBA, både i dagsläget och 2050.

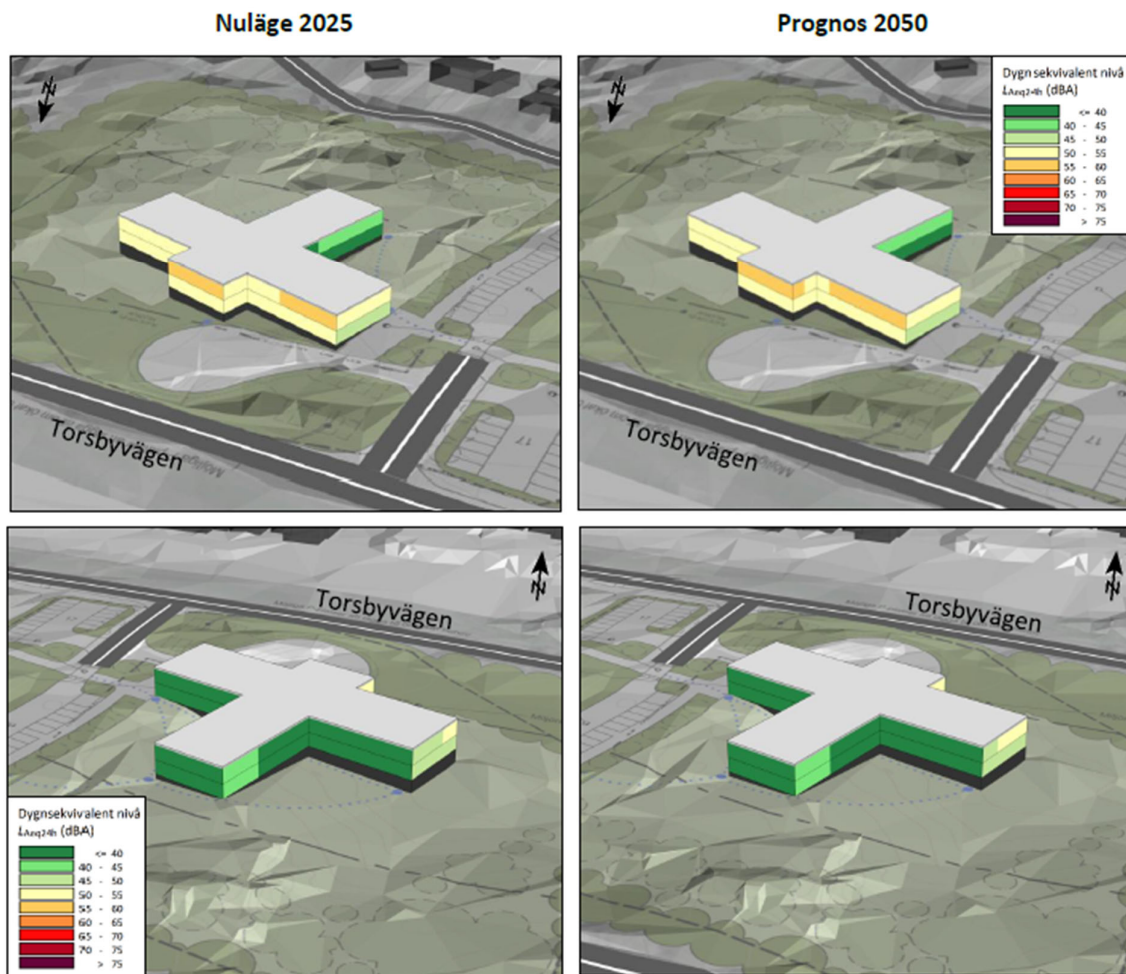


Figur 12. Buller från vägtrafik – nuläge (år 2025).

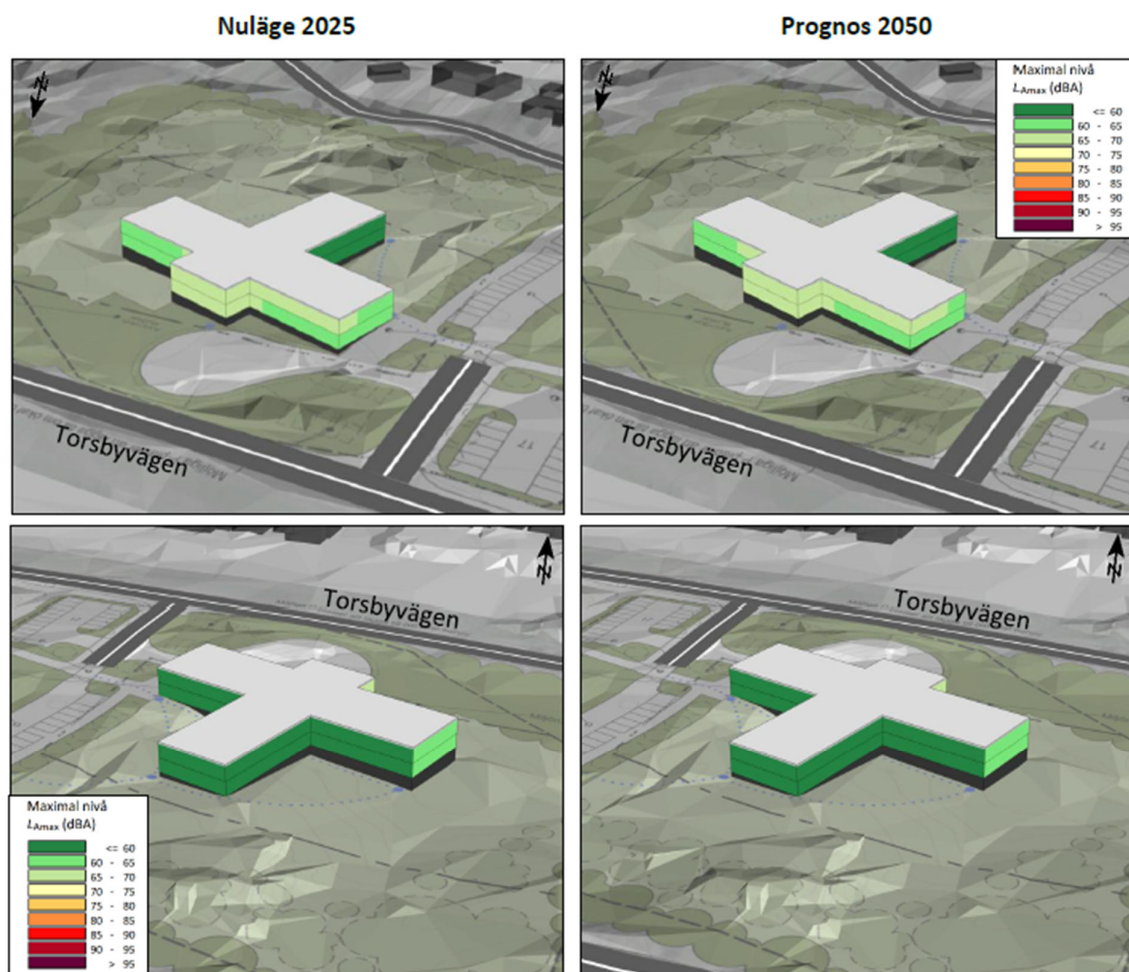


Figur 13. Buller från vägtrafik – prognos år 2050.

För bullernivåer vid fasader finns inga specifika riktvärden när det gäller skolbyggnader. För att undersöka grundförutsättningarna för fortsatt arbete med utformning av den nya förskolan har bullernivåerna vid byggnadens fasader beräknats. Utifrån de beräknade fasadnivåerna bedöms förutsättningarna vara goda för att klara av att uppnå ljudkrav inomhus.



Figur 14. Ekvivalent ljudnivå vid fasad för nuläge 2025 och prognos år 2050.



Figur 15. Maximal ljudnivå vid fasad för nuläge 2025 och prognos år 2050.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDNING AV MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

ALLMÄN PLATS

GATA	Huvudgata Användningen reglerar huvudsakligen Torsbyvägen. Huvudsyftet med regleringen är att användningen ska överensstämma med hur marken används i dag. Området för GATA har också utökats på vissa ställen för att möjliggöra för ny busshållplats, nya gång- och cykelvägar längs med Torsbyvägen samt ett utökat område vid befintligt övergångsställe med cykelpassage för att möjliggöra säkerhetshöjande åtgärder.
NATUR	Natur Användningen reglerar de delar av det befintliga naturområdet som ska bevaras som allmän plats. Inom användningsområdet kommer bland annat diken för dagvatten att behöva anläggas.

KVARTERSMARK

E	Pumpstation Användningen reglerar området för en befintlig pumpstation.
S	Förskola Användningen reglerar området för den nya förskolan med tillhörande trafiklösningar och friyta.

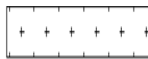
EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

gc-väg	Gång- och cykelväg Regleringen används för ett område med befintlig gång- och cykelväg.
---------------	---

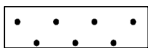
EGENSKAPSBESTÄMMELSER KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE



Marken får endast förses med komplementbyggnader och andra anläggningar.

Syftet med regleringen är att tillåta att mindre komplementbyggnader får uppföras, exempel på detta är förråd, transformator och skärmtak som är till för förskolan och parkeringens behov. Även andra anläggningar så som murar och plank som tillhör användningen får uppföras.



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med regleringen är säkerställa att ingen byggnad får placeras inom utpekad u-område.

HÖJD PÅ BYGGNADSVÄRK

- h₁** **Högsta nockhöjd är 51 meter över angivet nollplan**
Syftet med regleringen är att begränsa förskolans höjd. Regleringen styr byggnadens höjd mot nollplanet och möjliggör att en byggnad med en nockhöjd på 16 m kan byggas.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

- u** **Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**
Syftet med regleringen är att säkerställa tillgänglighet och underhåll för befintliga underjordiska ledningar.

STÄNGSEL, UTFART OCH ANNAN UTGÅNG

- þ o o d** **Utfartsförbud**
Syftet med regleringen är att säkerställa att in- och utfarten till den nya förskolan inte hamnar för nära befintligt övergångsställe med cykelpassage på Torsbyvägen.

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁** **Största byggnadsarea är 1700 m²**
Användningen reglerar största byggnadsarea för den nya förskolan samt förråd, skärmtak etc. som är till för förskolans behov. Genom att begränsa byggnadsarean säkerställs behovet av friyta för förskolan.

VILLKOR FÖR STARTBESKED

- a₁** **Startbesked får inte ges för bygglov eller marklov förrän geotekniska åtgärder som säkerställer markens bärighet och stabilitet har redovisats.**
Syftet med regleringen är att säkerställa markens bärighet och stabilitet vid exploatering. Den geotekniska utredningen tillhörande planen redovisar utskiftning av lera som en möjlig åtgärd, men andra tekniska lösningar kan användas om de uppfyller regleringens syfte.

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.

MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

SKYLDIGHET OCH RÄTT TILL INLÖSEN

Kommunen har rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark för vilken kommunen är huvudman, enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglagen. Om kommunen använder sig av sin rätt enligt PBL 6 kap. 13 § ska ersättning bestämmas enligt 4 kap. Expropriationslagen (1972:719).

Vid en lagakraftvunnen detaljplan är kommunen enligt 14 kap 14 § plan- och bygglagen, skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som ska användas för allmän plats med kommunen som huvudman eller mark som planlagt för annat än enskilt byggande.

Mark som är utlagd som allmän platsmark inom planområdet är till största del på kommunal fastighet. Ett mindre skifte för del av en befintlig samfällighet för väg, Tega S:1 kommer att bli föremål för inlösen. Detta för att möjliggöra ombyggnation av väg och ny busshållplats som ligger inom allmän plats, huvudgata.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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

I denna detaljplan har inte några specifika fastighetsindelningsbestämmelser tagits in.

FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Detaljplanen möjliggör för fastighetsbildning och ny byggrätt för förskola. En ny fastighet bör bildas för skolbyggnaden som omfattar hela detaljplanens kvartersmark.

RÄTTIGHETER

Ledningsrätt

Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter med ändamål vatten och avlopp 1482-2222.1 och 1482-86/95.1. Inom områdena för dessa ledningsrätter finns befintlig avloppspumpstation, vattenledning och tryckspillvattenledning.

Befintlig avloppspumpstation kommer att förbli på samma plats och förläggs inom E-område, pumpstation, på plankartan.

De befintliga ledningarna för vatten-, och tryckspillvatten inom ledningsrätt (1482-86/95.1) som ligger inom planområdets kvartersmark fram till befintlig avloppspumpstation avses flyttas. Ledningsrätten avses att omprövas i nytt läge. Den nya sträckan för vatten- och tryckspillvatten avses att förläggas från avloppspumpstationen i planområdets E-område, västerut genom kvartersmark och naturmark för att kopplas på befintliga ledningar utanför planområdet i Grönmossegatan.

Ledningsrätt med ändamål vatten och avlopp (1482-2222.1) avses ligga kvar och hamnar delvis inom planområdets natur-, och kvartersmark.

Befintliga och nya ledningar som hamnar inom kvartersmark säkras med ett u-område på plankartan.

Nya ledningar kommer förläggas inom kommunens egna fastighet Vena 1:3.

Servitut

Inga servitut finns inom planområdet.

Marksamfällighet

Inom planområdet finns ett mindre skifte för del av en befintlig samfällighet för väg, Tega S:1. Samfälligheten hamnar i konflikt med planen längs med Torsbyvägen och ligger inom den del där ny busshållplats planeras. Skiftet är inte sammanhängande med resterande delar av Tega S:1 och bedöms ha förlorat sitt syfte som väg. Skiftet är utlagd som allmän platsmark "Huvudgata" och ska därför regleras in i lämplig kommunal fastighet. Regleringen sker genom en lantmäteriförrättning. Regleringen baseras antingen på frivillig överenskommelse eller en ensidig ansökan från kommunen i enlighet med 6 kap. 13§ plan- och bygglagen. Kommunen ansöker om samt bekostar en sådan fastighetsreglering.

Markavvattningsföretag

Sydväst om planområdet finns ett befintligt markavvattningsföretag, Synneröds DF 1948. Nordväst om planområdet finns ytterligare ett befintligt markavvattningsföretag, Kastellegården, Tega Östergård mfl. TF 1939.

Enligt den framtagna dagvattenutredningen (ALP Markteknik, 2025-12-19) så fördröjs dagvatten och renas innan det släpps i blötområdet i planområdets östra delar. Här sker ytterligare fördröjning och rening av dagvattnet. Inget markavvattningsföretag ligger nedströms norra och östra delarna av planområdet. Exploatering i de delar av planområdet där dagvatten leds västerut är begränsad till en ny busshållplats. Dagvatten leds efter rening och utjämning till en befintlig dagvattendamm. Efter rening och fördröjning i dagvattendammen bedöms ingen påverkan på nedströms liggande markavvattningsföretag ske. Någon omprövning av markavvattningsföretaget är därför inte aktuell.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA ÅTGÄRDER

El-, bredband- och teleförsörjning

Kungälv Energi ansvarar för utbyggnad av elnätet och en ny transformatorstation kommer att placeras inom planområdet, exakt placering kommer fastställas i projekteringsskedet, men kommer att ske inom korsmark i anslutning till parkeringsplatsen.

Kungälv Energi har fiberledningar i området som förskolan kan ansluta sig till. Om det finns möjlighet att samförlägga kablage, el och fiber i samma sträckning som VA är det fördelaktigt.

Anslutning av el- och fiberförsörjning ska ske i samråd med nätägaren. Byggherren ansvarar för att avtala med respektive nätägare kring villkoren för anslutning.

Vid behov beställer kommunen gatubelysning av Kungälv Energi.

Värme

Det finns inte fjärrvärme utbyggt i området. Uppvärmning kan ske med enskild lösning för uppvärmningsteknik.

Marksanering

Baserat på den genomförda översiktliga miljötekniska markundersökningen bedöms inga riskreducerande åtgärder krävas inför den nya planerade detaljplanen, detta då de representativa halterna av analyserade ämnen på området bedöms underskrida de generella riktvärdena för KM.

Bedömningen avser såväl planerad verksamhet på området som de närliggande skyddsobjekten.

Föroreningshalter behöver beaktas i samband med schakt och masshantering på området, både för massor som ska återanvändas internt och externt. Detta för att det förekommer halter av ämnen överstigande de generella riktvärdena för KM i några punkter och nivåer för mindre än ringa risk i flera punkter.

Med anledning av att det planeras utföras markarbeten inom den västra delen av detaljplanen ska en utökad provtagning utföras av yttjord i detta område. Detta för att få underlag till masshanteringen av de massor som kommer att schaktas. Provtagningen ska föregås av en avstämning med miljöenheten, för att säkerställa provtagningens omfattning.

Avfall

För avfallshanteringen ska vid var tid gällande avfallsföreskrifter och avfallsplan följas.

Vatten och spillvatten

Delar av den befintliga bebyggelsen i anslutning till aktuellt planområde ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. I och med detaljplanen kommer verksamhetsområdet att utökas och omfatta den nya bebyggelsen. De kommunala ledningarna har god kapacitet för att ta hand om spillvatten från tillkommande verksamhet och kan försörja området med dricksvatten. På grund av att trycket i vattenledningsnätet i området är relativt lågt, kan en tryckstegring komma att krävas för att uppfylla vattentryckskravet i förskolan. Detta bör utredas vidare genom mätningar i ledningsnätet vid projekteringen av förskolan.

Till den befintliga avloppspumpstationen i söder avleds spillvatten från 8 stycken villor. Pumpstationen har idag en nödräddledning från samlingsbrunn före pumpstationen. Ledningen mynnar i dike som har avrinning genom detaljplaneområdet. Efter exploatering är det inte lämpligt att låta bräddat spillvatten avledas till dike som leder genom förskoleområdet. Den befintliga bräddledningen ansluts därför till nytt bräddmagasin, så att inget bräddat spillvatten avleds till diket.

Brandvatten

En brandpost föreslås anläggas i anslutning till förskolan.

Släckvatten

I första hand täcks kupolsilar och rännstensbrunnar över vid brand för att hantera släckvattnet innan det når dagvattenanläggningarna. Detta för att dagvattenanläggningarna inte ska kontamineras.

I andra hand kan det hanteras via en avstängningsventil på utgående dagvattenledningar i den östra delen av området. Detta för att förhindra att släckvatten avleds vidare ut från området.

När släckvatten utjämningsmagasinen behöver dessa saneras.

I områden med lera och silt bedöms dagvattenanläggningar inte behöva anläggas täta eftersom dessa skikt har låg genomsläpplighet. I övrigt bedöms anläggningarna behöva anläggas med tätskikt på grund av släckvattenhantering.

Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet ska omhändertas enligt kommunens dagvattenplan och den framtagna dagvattenutredningen (ALP Markteknik, 2025-12-19), alternativt likvärdig teknisk lösning. Under rubriken PLANFÖRSLAG finns angivna utjämningsvolymmer för respektive anläggning för att hantera ett framtida 10-årsregn (klimatfaktor 1,25) med tillåtet utflöde på 15 liter i sekunden per hektar.

Kommunen ansvarar för att anlägga och sköta driften av diken inom allmän plats. Drift av diken inom kvartersmark sköts av aktuell fastighetsägare.

Grundvattennivåerna är inte kända i området och bör därför undersökas vidare inför detaljprojektering. Dagvattenanläggningar som förläggs under förhärskande grundvattennivå ska utföras täta för att inte dränera ur och sänka grundvattennivån samt hålla tillräcklig volymkapacitet.

När arbeten inom området ska ske, där vanlig groda har identifierats, rekommenderas att det inte görs under perioden mars till juni, detta för att undvika artskyddet inte ska aktiveras.

Geoteknik

Geotekniska åtgärder kan behövas i delar av byggrätten. Villkor för startbesked har därför införts i plankartan.

Tillfälliga schakter vid grundläggning och ledningsgravar bör följa råden i "Schakta säkert" för säkra släntlutningar i befintliga jordar. Vid avvikelser från rekommendationer i "Schakta säkert" ska geotekniker konsulteras.

UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Kungälv kommun ansvarar för iordningställande samt framtida drift och underhåll av allmän platsmark.

UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar fram till förbindelsepunkter.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Kungälv Kommun äger marken inom planområdet och står därför för samtliga kostnader för framtagandet av detaljplanen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kostnader för kommunen

- Utbyggnad och flytt av befintliga VA-ledningar inom planområdet
- Anslutningsavgift för upprättande av förbindelsepunkt för VA samt anläggande och underhåll av fördröjningsmagasin för dagvatten på kvartersmark
- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder med utbyggnad av gång- och cykelväg längs Torsbyvägen samt ny gång- och cykelpassage över Torsbyvägen
- Flytt av befintlig busshållplats för buss i östlig riktning samt rivning av den befintliga busshållplatsen
- Ny in- och utfart från Torsbyvägen
- Anslutningsavgifter för el-, tele- och bredbandsnät
- Lantmäteriförrättning
- Inlösen av del av Vena S:1
- Utbyggnad av den egna kvartersmarken i form av byggnad, gård, parkering och övrig angöring

Intäkter för kommunen

- Genom detaljplanen tillskapas värde genom en ny byggrätt för att täcka behovet av ny förskola på kommunal mark.

PLANAVGIFT

Ingen planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

INLÖSEN

Frågan om inlösen hanteras i en lantmäteriförrättning antingen genom frivillig överenskommelse eller genom rätt till inlösen enligt 6 kap. 13 § plan- och bygglag.

DRIFT ALLMÄN PLATS

På grund av detaljplanläggningen kommer kommunen, som huvudman för allmän plats, få en ökad återkommande kostnad för drift och underhåll för den nya gång- och cykelvägen på del av Torsbyvägen. Detsamma gäller för del av in- och utfart som hamnar inom allmän plats för huvudgata. Kommunen kommer också behöva sköta allmän plats, natur inom planområdet.

DRIFT VATTEN OCH AVLOPP

Det bedöms inte bli någon driftkostnadsökning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSAVTAL

Något exploateringsavtal är inte aktuellt för genomförande av detaljplanen då kommunen äger marken och inte har för avsikt att genomföra en försäljning av densamma.

TIDPLAN

Först när detaljplanen är antagen och vunnit laga kraft, kan nödvändiga fastighetsregleringar göras genom lantmäteriförrättning. Kommunen kommer att ansöka om fastighetsreglering i god tid.

När detaljplanen vunnit laga kraft samt att bygglov och startbesked har erhållits kan kommunen påbörja byggnation av förskola.

Kommunen planerar att genomföra byggnation i enlighet med detaljplanen så snart planen vunnit laga kraft.

TILLGÄNGLIGHET UNDER PRODUKTIONSTIDEN

Torsbyvägen kommer alltid att vara farbar för allmänheten men framkomligheten kommer att vara begränsad under vissa delar av både ombyggnation av väg, busshållplats och övergångsställe med cykelpassage. Bygglogistik planeras ske i första hand från Torsbyvägen för att undvika belastning på Vitmossegatan och Grönmossegatan.

SERVITUTS- OCH LEDNINGSRÄTTSAVTAL

Ledningsrättsavtal kommer att behöva tecknas för befintliga rättigheter om dessa påverkas och ska skrivas om, upphöra och/eller omprövas.

Bildande av erforderliga ledningsrätter och/eller servitut sker genom lantmäteriförrättning i samband med avstyckning.

PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Vid detaljplanens genomförande kommer avstyckning av fastigheter att aktualisera fastighetsbildningslagen.

Om det visar sig vid detaljprojekteringen av förskolan att det innebär åtgärder som tex bortledning av grundvatten (sprängning, djup grundläggning eller ev. pålning) är det en vattenverksamhet som regleras i 11 kap Miljöbalken. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med Länsstyrelsens vattenvårdsavdelning.

Inom planområdet har en ny övrig kulturhistorisk lämning registrerats. Denna omfattas inte av det direkta skyddet i kulturmiljölagen. Lämningen är belägen inom område NATUR och bedöms i nuläget inte påverkas av exploateringen. Om exempelvis dagvattenlösning planeras inom detta område, behöver en ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämning göras till Länsstyrelsen.

PLANERINGSUNDERLAG

KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

GÄLLANDE DETALJPLANER

- Ytterby 187, laga kraft 1976-10-20
- Ytterby 348, laga kraft 2016-03-21

GRUNDKARTA

- Grundkarta 2026-08-24

ÖVERSIKTSPLAN

- ÖP 2010
- Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Ytterby, 2021.

MILJÖBEDÖMNING

- Undersökning av betydande miljöpåverkan för del av Vena 1:3, 2025-01-17
- Länsstyrelsens yttrande om undersökning av betydande miljöpåverkan del av Vena 1:3, 2025-02-04

ÖVRIGA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

- Dagvattenplan, 2024
 - Del 1 – Dagvattenpolicy
 - Del 2 – Dagvattenhandbok
 - Del 3 – Åtgärdsförslag
- Grönstrukturplan FÖP Ytterby, 2020
- Mobilitetspolicy, 2023
 - Parkeringsnorm, 2025
- Naturvård- och friluftslivsplan

UTREDNINGAR

- PM Arkeologisk utredning, Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ, 2024-10-09
- Naturvärdesinventering, Calluna, 2025-06-24
- Fågelinventering bilaga 8, 2025-06-24
- Trafikutredning Torsbyvägen, Norconsult, 2024-10-22
- Komplettering av trafikutredning förskola i Ytterby, Norconsult, 2025-03-26
- Trafikbullerutredning, PE Teknik & Arkitektur, 2025-11-21
- Dagvatten- och skyfallsutredning (inkl. Bilaga 1-6), ALP Markteknik AB, 2025-12-19
- VS-utredning, ALP Markteknik AB, 2026-03-10
- Geoteknisk MUR, Awer Geoteknik, 2024-12-13
- Geoteknik utredning PM 2025-10-31, rev 2026-05-22
- Lokaliseringsstudie förskola Ytterby, Kungälv kommun, 2023
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco, 2026-02-06

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

KOMMUNALA

DETALJPLAN

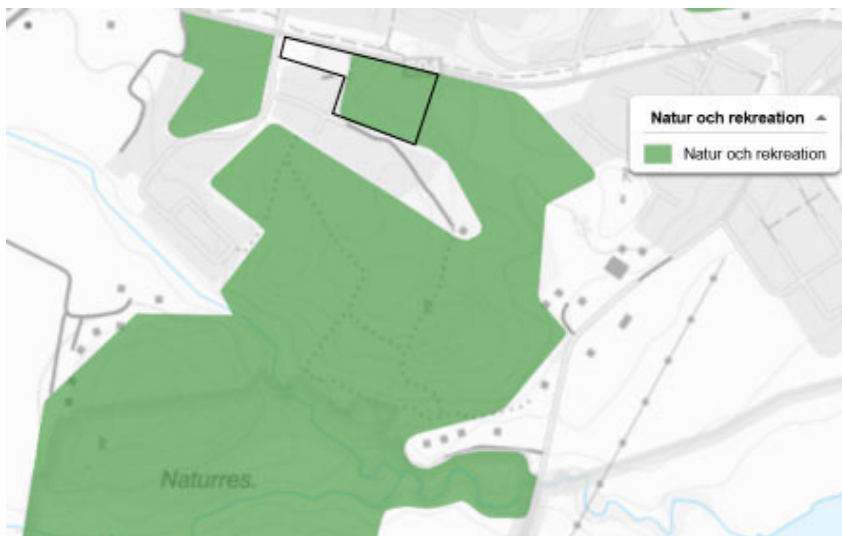
Större delen av planområdet är idag inte detaljplanlagt. De delar av planområdet som omfattar Torsbyvägen och den nordvästra delen av det aktuella planområdet ingår i befintliga detaljplaner. Ytorna längs Torsbyvägen ingår i detaljplan Ytterby 187 med markanvändning allmän plats, gata och park. Den nordvästra delen av planområdet ingår i detaljplan Ytterby 348 med markanvändning allmän plats, natur, lokalgata och GC-väg.



Figur 16 - visar avgränsningen för gällande detaljplaner inom planområdet.

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ligger inom avgränsningen för Fördjupad översiktsplan för Ytterby (2021-04-15) som ersätter den aktuella översiktsplanen från 2010. I den fördjupade översiktsplanen har planområdet markanvändning natur och rekreation. Till den fördjupade översiktsplanen finns en tillhörande grönstrukturplan, där planområdet är markerat som natur- och friluftsområde.



Figur 17 - urklipp från Fördjupade översiktsplanen för Ytterby (2021).

ANDRA KOMMUNALA STYRDOKUMENT

Dagvattenplan

Kommunens Dagvattenplan (2024) består av dagvattenpolicy, dagvattenhandbok och åtgärdsförslag. Dagvattenpolicyn anger ställningstaganden gällande hantering av dagvatten i kommunen. Policyn ska bidra till att dagvattenhanteringen sker med tydligt beaktande av människors hälsa, miljö, ekonomi och samhällsfunktioner. Dessutom eftersträvas ett helhetstänk där estetiska, ekologiska och pedagogiska mervärden får utrymme i utformningen av dagvattenlösningar. Dagvattenhandboken ger vägledning för att kunna uppnå dagvattenpolicyns ställningstaganden. Del tre av dagvattenplanen, åtgärdsförslag syftar till att utveckla kommunens hantering av olika dagvattenfrågor.

Grönstrukturplan

En grönstrukturplan (2020) har tagits fram för Ytterby inom ramen för arbetet med FÖP Ytterby. Grönstrukturplanen syftar till att bevara och utveckla grönområden i takt med ortens tillväxt. Planen betonar vikten av att skydda naturområden, parker och skogar samtidigt som nya bostäder och verksamheter etableras. För att säkerställa en god livsmiljö föreslås gröna korridorer som kopplar samman olika naturområden, vilket både stärker den biologiska mångfalden och förbättrar möjligheterna till rekreation.

En central del av planen är att göra grönområden mer tillgängliga genom att utveckla promenad- och cykelvägar samt anpassa dem för olika användningsområden. Grönstrukturplanen lyfter även behovet av att hantera klimatförändringar genom att bevara våtmarker och naturliga vattenflöden för att minska översvämningssrisker och stärka ekosystemtjänster. Planen identifierar också befintliga skyddsvärda naturområden och beskriver hur grönstrukturen kan integreras i framtida bostads- och verksamhetsområden.

För att genomföra dessa åtgärder betonas vikten av samverkan mellan kommunen, fastighetsägare och invånare. En långsiktig och hållbar planering är avgörande för att Ytterby ska utvecklas på ett sätt där grönområden inte bara bevaras, utan också aktivt förbättras och anpassas till framtida behov. Grönstrukturplanen utgör därmed en viktig del i arbetet med att skapa en trivsamt, hållbar och klimatanpassad framtid för orten.

Den föreslagna platsen för detaljplanen är inom ett utpekade område för natur- och rekreation i grönstrukturplanen. De södra delarna av detta område, kring Ormobäcken ingår i ett relativt nybildat naturreservat med potential att utgöra ett värdefullt besöksmål. Målet är att skapa ett sammanhängande gångstråk längs älven, genom Ormo och in till centrala Kungälv. De norra delarna av natur- och rekreationsområdet, där förskolan planeras, anger grönstrukturplanen som ett område med funktion att fungera som lättillgänglig närnatur såväl som en koppling för att ta sig till Ormobäcken norrifrån.

Mobilitetspolicy

Kungälv Kommun har tagit fram en mobilitetspolicy. Den anger att för att åstadkomma en mer hållbar utveckling i Kungälv kommun är det nödvändigt att arbeta systematiskt med mobilitet och trafik. Människors och näringslivets behov av mobilitet förändras ständigt, något som också den snabba teknikutvecklingen bidrar till. Ett fungerande system för mobilitet och trafik påverkar såväl social, ekologisk som ekonomisk hållbarhet i kommunen och regionen.

Målet med mobilitetspolicyn är att tydliggöra hur trafik, mobilitet och parkeringsstrategier samverkar och kan bidra till ökad tillgänglighet samt ett resurseffektivt och hållbart transportsystem för alla som bor, verkar och besöker Kungälv kommun.

Mobilitetspolicyns övergripande mål är:

- Minskad miljö- och klimatpåverkan.
- Ökad andelen hållbara resor.
- Ny bebyggelse ska stödja en välutbyggd och attraktiv kollektivtrafik genom att i första hand utvecklas i huvud- och sekundärstråk samt i serviceorter.

- Ökad trygghet, säkerhet och tillgänglighet i trafikmiljöer samt i anslutning till kollektivtrafik.
- Ökad samnyttjande av trafikslag.

Den övergripande strategin för att uppnå mobilitetspolicyns mål är hållbart resande. Hållbart resande kan definieras som transporter och resande som är effektiva och bra för såväl ekonomi och samhällsutveckling som hälsa och miljö. I en mer praktisk hållning menas att resande i första hand sker med hållbara färdssätt som gång, cykel och kollektivtrafik.

Det konkreta arbetet att möjliggöra hållbart resande kan då delas in i två delar:

- Att påverka människors attityder och beteenden i riktning mot ett mer hållbart resande.
- Hållbar planering, som ger förutsättningar för ett effektivare resande.

Naturvårds- och friluftslivsplan

Planen (2025) syftar till att bland annat förbättra kommunens arbete med miljö- och friluftsmål och pekar även ut viktiga natur- och friluftsområden. För att bistå inom den fysiska planeringen har även de kommunala hänsynsnivåerna uppdaterats. Genom hänsynsnivåerna tar kommunen ställning till var det inte är lämpligt att exploatera utifrån höga natur- och/eller friluftsvärden. Hänsynsnivåerna är tregradig skala som baseras på ett antal kriterier, bedömning för vardera hänsynsnivå redovisas nedan.

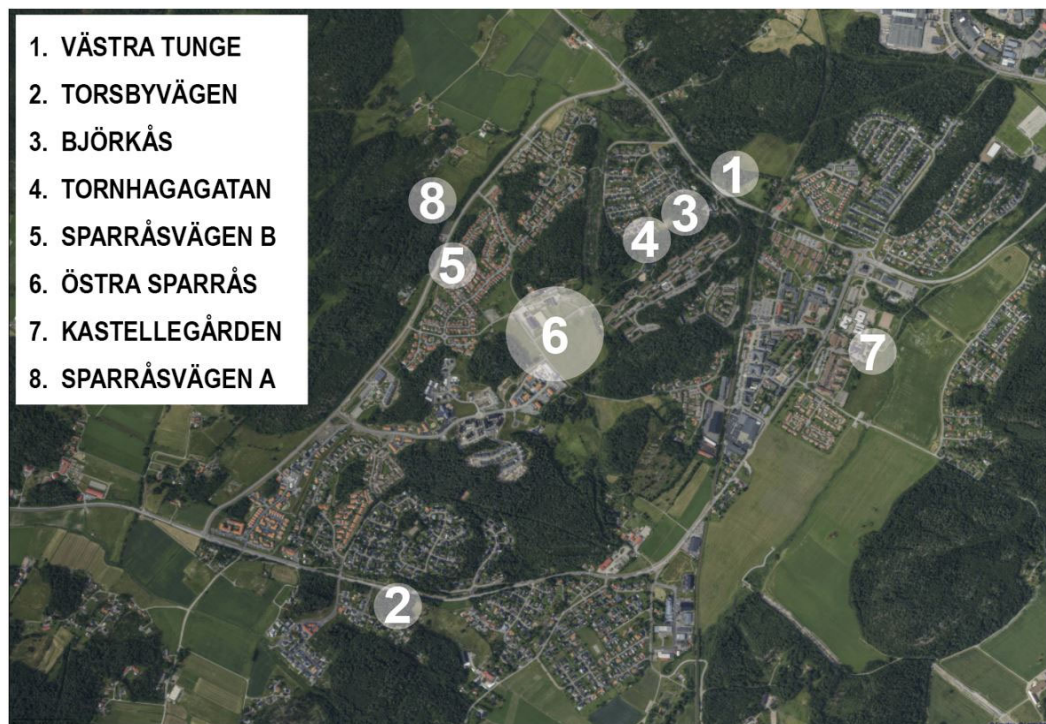
- Hänsynsnivå 1: Ny exploatering får ej förekomma med hänsyn till de mycket höga naturvärdena. Exploatering i närheten får ej ske så att natur- eller friluftslivsvärden hotas genom indirekta effekter.
- Hänsynsnivå 2: Omfattande exploatering får ej förekomma och mindre omfattande exploatering bör ej förekomma med hänsyn till de höga natur- och/eller friluftslivsvärdena. Exploatering i närheten skall ske med hänsyn till naturvårds- och friluftslivsvärdena.
- Hänsynsnivå 3: Vid all exploatering skall iakttas försiktighet med hänsyn till naturvärdena.

Lokaliseringsutredning

Lokaliseringsstudien undersökte åtta möjliga lokaliseringalternativ för förskolor i Ytterby. De lokaliseringalternativ som ansetts lämpliga har bedömts och rangordnats efter flera aspekter så som lämplighet för det aktuella behovet i studien, barnens behov, tillgänglighet, genomförbarhet, samt flera aspekter som beskrivs i summeringen av alternativen i rapporten.

För behovet av en ny förskola med 180 nya förskoleplatser bedöms Torsbyvägen vara det bäst lämpade alternativet. Det som talar för att denna lokalisering är lämplig är:

- Nära anslutning till Ytterbys huvudstråk för gång och cykel.
- Direkt anslutning till busshållplats.
- Det finns ett behov av förskoleplatser i de södra delarna av Ytterby.
- Ytbehovet för friyta kan tillgodoses enligt Boverkets rekommendationer.
- Områdets storlek tillåter att viss grönyta kan bevaras för att bibehålla gröna kopplingar. Söder om området finns stora sammanhängande naturområden som går att nå utan att behöva passera större vägar.



Figur 18 - visar de lokaliseringsalternativ som jämfördes i studien.

RIKSINTRESSEN

Det aktuella planområdet ligger inte inom något riksintresseområde och bedöms inte heller påverka något riksintresse beläget utanför planområdet.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

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.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter i miljöbalken om viss lägsta miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Miljökvalitetsnormerna omfattar bland annat föroreningar i utomhusluft, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

LUFT

Höga halter av luftföroreningar beror främst på utsläpp från trafiken. Problem med luftkvalitet uppstår generellt vid hårt belastade vägar och i tät stadsbygd med slutna gaturum. Aktuellt område ligger i anslutning till Torsbyvägen som är en relativt vältrafikerad väg. Gaturummet är dock öppet och omges till stor del av natur. Luftkvaliteten bedöms inte överskrida riktvärden.

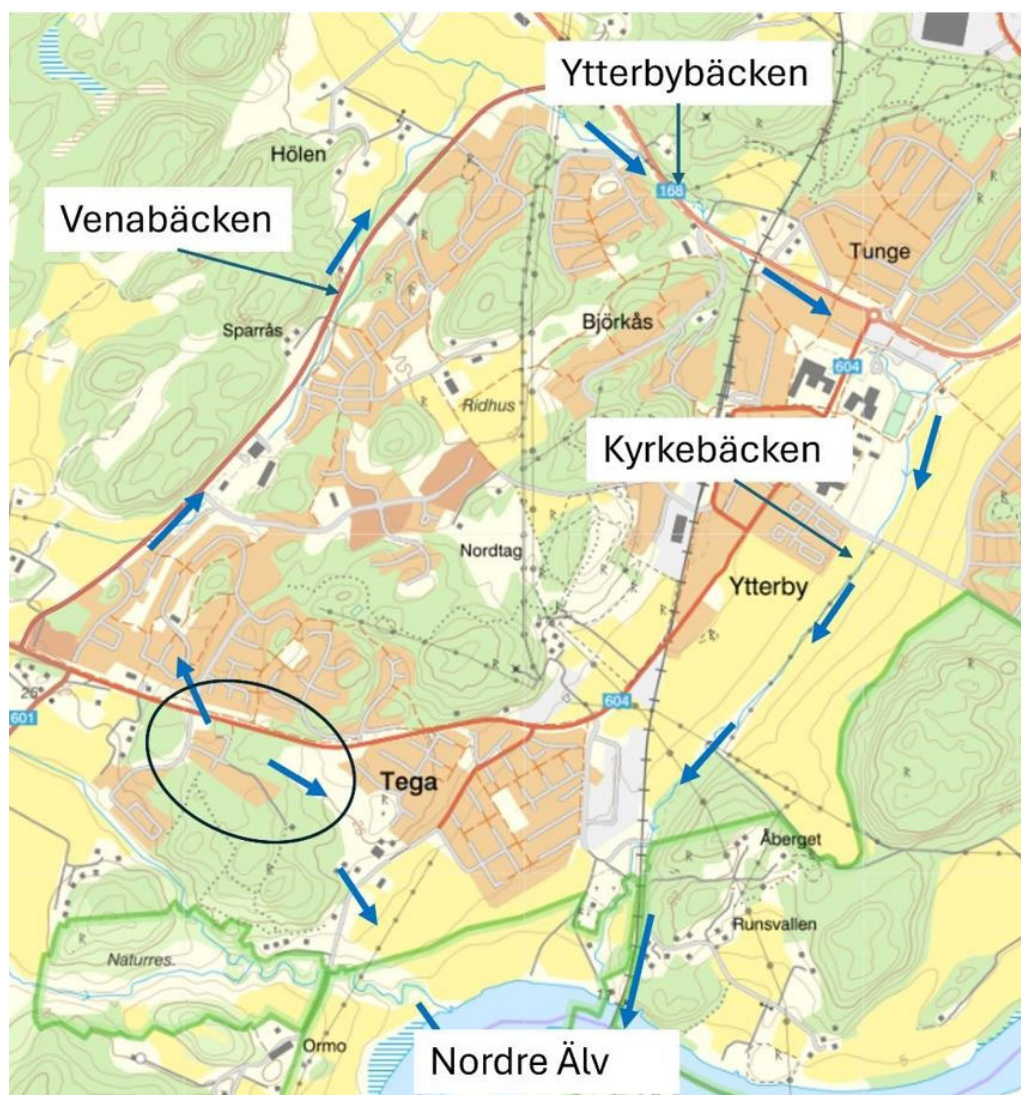
VATTEN

Primär recipient för den östra delen detaljplaneområdet är en liten bäck i naturbetesmarken öster om planområdet. Bäckens löper söderut i betesmarken, längs med Mellängården och under Östergårdsgatan. Bäckens fortsätter sedan i ett dike i jordbruksmarken innan den mynnar ut i Nordre Älv. Nordre Älv är klassad till måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.

Dagvattnet från planområdets västra delar leds till dagvattendammen vid planområdets västra gräns. Dagvattnet går sedan i ledning upp till fördröjningsmagasinen väster om Kastellegården och vidare norrut i Venabäcken till Ytterbybäcken som mynnar ut i Kyrkebäcken. Kyrkebäcken leder vattnet söderut, drygt 1 kilometer öster om planområdet innan den mynnar ut i Nordre Älv, se figur 19 nedan.

Ingen av ovan nämnda bäckar utgör i sig själv en vattenförekomst enligt vattenmyndigheternas indelning utan ingår i tillrinningsområdet till vattenförekomsten Nordre Älv.

Detaljplaneområdet berörs inte av någon grundvattenförekomst som omfattas av vattendirektivet.



Figur 19 - planområdet och vattenförekomsten Nordre Älv. Blå pilar visar dagvattnets väg från planområdets östra respektive västra delar. Svart elips markerar planområdets läge. (ALP Markteknik, 2025-12-19)

NATUR

NATURVÄRDESinVENTERING

Calluna AB har på uppdrag av Kungälv kommun utfört en naturvärdesinventering (NVI).

Inventeringen uppdaterades med en Fågelinventering, bilaga 8, 2025-06-24.

Inventeringsområdet omfattar 3,75 hektar och består av en naturbetesmark i öster, ett skogsområde i mitten och i väster en mindre skogsdunge omgärdad av infrastruktur och andra öppna ytor med gräsmark.



Figur 20 - ovan visar inventeringsområdet med naturvärdesbiotoper och deras naturklassning. Naturvärdesbiotoper i klass 3 och 4 återfanns vid inventeringen. (Calluna, 2025-06-24)

Majoriteten av inventeringsområdet består av naturvärdesbiotoper fördelat på följande biotoptyper: en variationsrik naturlig gräsmark/naturbetesmark i östra delen och en blandskog i mitten av inventeringsområdet. Högst naturvärden finns i betesmarken som hyser flera värdearter (både rödlistade och fridlysta samt signalarter) och har strukturer som bildar flera olika livsmiljöer för olika organismer med båda torrare och fuktigare delar, berg i dagen, stenmurar, skogsdungar och solitära träd och buskar.

Skogsområdet är inte en särskilt ovanlig eller unik miljö men kan vara vad som finns kvar stadsnära där många livsmiljöer helt har försvunnit. Utanför naturvärdesbiotoperna finns mer skog men detta är små områden, en mycket påverkad remsa längs med den större vägen och en skogsdunge i västra delen av inventeringsområdet där ett fåtal större träd är omgärdade av tät ungskog, sly och taggbuskar. Det finns också lite övrig öppen mark i form av infrastruktur (en gång- och cykelväg) och gräsmark utan särskilt markanvändning mellan skogsområdena, här är det tätt med vanliga örter och gräs förutom närmast gång- och cykelvägen där det finns lite mer kortvuxna slänter. Även västra delen av inventeringsområdet är en öppen yta och här är det lite blött på grund av topografin och utsläpp ur rör.

De naturvärden som noterats under förarbete och inventering var följande:

- 2 naturvärdesbiotoper (en i klass 3 och en i klass 4).
- 5 värdeelement (utanför naturvärdesbiotoper ett mycket litet kärr, en grövre spärrgrenig ek och i biotoper ett småvatten och två stenmurar).
- 6 värdearter påträffade av *Calluna* (en vedlevande mossa i skogsmiljö och resten hävdgynnade arter i betesmarken varav en fridlyst och en rödlistad).
- 2 rödlistade och en fridlyst växt tidigare rapporterade genom den nationella inventeringen av betesmarker (TUVA) som dock inte kunde återfinnas inom den del av biotopen (naturbetesmarken) som ligger inom inventeringsområdets gränser.
- Flera fågelarter rapporterade utanför inventeringsområdets gränser men som potentiellt kan besöka och nyttja de miljöer som finns inom gränserna som till exempel gulsparr, svartvit flugsnappare, törnsångare, bivräk, röd glada, duvhök.

FÅGELARTSINVENTERING

Calluna AB har (2025-06-24) utfört en fördjupad inventering av fågelfaunan. Fågelinventeringen presenteras som en bilaga till NVI-rapporten. Syftet med inventeringen var att undersöka områdets ornitologiska värden och förekommande fågelarter. För inventeringsområdet gäller samma avgränsning som för utförd NVI.

Totalt observerades 24 fågelarter inom inventeringsområdet i Ytterby. Fyra av de påträffade arterna är s.k. prioriterade arter enligt Naturvårdsverket (rödlistade, minskar kraftigt eller är markerad med "B" i fågeldirektivets bilaga 1). Tre (grönfink, gulsparr och kråka) är upptagna på den svenska rödlistan och två (kungsfågel och gulsparr) är sådana arter som minskat med mer än 50% mellan åren 1980–2018. Samtliga påträffade arter är allmänt förekommande arter i landet och utgörs av sådana som är förväntade i de biotoper som finns inom inventeringsområdet.

Baserat på de aktuella miljöerna och de arter som noterats så genomfördes inte något kvälls- eller nattbesök. Detta innebär att vissa nattaktiva arter kan ha missats men det fanns i detta fall inget specifikt som tydde på att kvällsbesök skulle resultera i ytterligare arter än de som kunde observeras under morgonbesöken. Ljudboxar kan även användas för långtidsregistrering vilket kompletterar resultatet av manuell inventering men för det aktuella fallet var det inget som indikerade att detta var nödvändigt.

Eftersom inventeringen utfördes vid tre olika tillfällen under en längre period när fågelarter är särskilt aktiva (vår till tidig sommar) så bedöms denna inventering ge ett fullgott kunskapsunderlag gällande förekommande fågelarter i området.

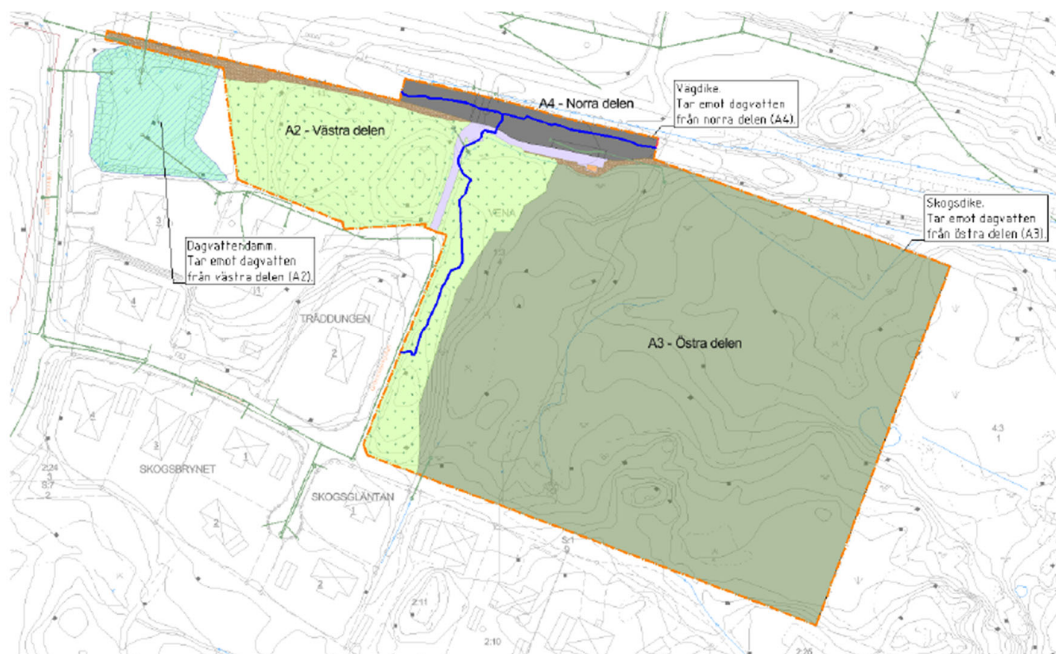
MILJÖ

DAGVATTEN

Planområdet är indelat i tre olika områden utifrån hur dagvattnet rinner från området, se figur 21 nedan. Dagvattnet från den Västra delen rinner huvudsakligen via ett vägdikey längs med Torsbyvägen till en befintlig dagvattendamm väster om planområdet. Dammens utlopp går till ett ledningsnät norr om Torsbyvägen och avleds genom Ytterby, via Kyrkebäcken, och ut i Nordre älv.

Marken i den Östra delen lutar i nordostlig riktning. Dagvattnet leds via små skogsdiken och svackor med blötområden samman till ett dike i planområdets nordöstra hörn. Diket leder sedan vidare till en bäck i betesmarkerna öster om planområdet och når slutligen Nordre älv.

Dagvattnet inom den Norra delen tas hand om i vägdikey på Torsbyvägens norra sida som sedan, öster om planområdet, leds söder om Torsbyvägen genom en trumma och ansluter till flödesvägen från den Östra delen.



Figur 21 - planområdets utformning och avrinning idag. (ALP Markteknik, 2025-12-19)

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Enligt den översiktliga miljötekniska markundersökningen utförd av Sweco, 2026-02-06, finns det inga kända potentiella föroreningskällor inom eller i närhet till området. Eventuellt förhöjda halter i jord inom undersökningsområdet bedöms främst vara ett resultat av långvarig atmosfärisk deposition samt eventuella naturligt höga bakgrundshalter av metaller.

Resultatet från provtagningen uppvisar generellt halter underskridande de generella riktvärdena för både känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Två metaller (bly och kobolt) påvisar dock halt överskridande KM i två respektive ett prov. För PFAS har en halt av PFAS-11 påvisats överstigande det preliminära generella riktvärdet för KM. Halterna överstigande KM har påträffats inom ytliga jordlager ned till 0,2 m. Det har inte

påträffats några halter överskridande KM i underliggande jordlager. Prov med förhöjda halter har påträffats inom område där markarbete planeras.



Figur 22 – Översiktlig miljöteknisk markundersökning (Sweco, 2026-02-06)

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Planområdet ligger i anslutning till Torsbyvägen som genomsnittligen trafikeras av 6 625 fordon dagligen (ÅDT) enligt trafikmätningar genomförda år 2024.

Enligt Naturvårdverkets rekommendationer, *Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar*, ska minst 50% av skolgården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte ha ljudnivåer som överstiger 50 dBA. Övriga vistelseytor inom skolgården bör uppnå max 55 dBA.

RISK FÖR OLYCKOR

Kommunen har låtit Norconsult ta fram en trafikutredning (2024-10-24) där det framgår att det inte rapporterats många olyckor i närheten till planområdet. Hälften av de olyckor som har rapporterats under de senaste drygt 10 åren inträffade mellan hösten 2016 och hösten 2017. Sedan dess har inga olyckor rapporterats. Vitmossegatan och Grönmossegatan, strax väster om planområdet, byggdes ut mellan 2016 och 2018. Ombyggnadsarbetet kan vara en bakomliggande orsak till några av olyckorna, varefter säkerheten på platsen kan ha förbättrats i och med färdigställandet av korsningen. Före och under ombyggnaden inträffade upphinnandeolyckor, där moped och buss blev påkörda bakifrån, på platsen.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Befintliga svackor i skogsmarken fördröjer i dag skyfallsflöden från planområdet och uppströms liggande områden. I en dagvattenutredning (ALP Markteknik, 2025-12-19) har ett skyfall, 100-årsregn, med klimatfaktor 1,0 simulerats. Totalt är det nutida skyfallsflödet 34 liter per sekund från den Västra delen och uppströmsliggande områden till dagvattendammen, från den Östra delen och uppströmsliggande områden är det nutida skyfallsflödet 215 liter per sekund och från den Norra delen 12 liter per sekund. Se figur 21.

Flödesstråket nedströms från den Östra och Norra delen går genom betesmarken öster om planområdet och förbi ett lantbruk samt en handfull bostadshus. Ekonomibyggnader på gården nedströms ligger väldigt nära flödesstråket och husen ligger lågt i förhållande till det redan i dagsläget.

Dagvattendammen väster om planområdet har god utjämningsförmåga och skyddar områdena nedströms. Även denna flödesväg är bitvis hårt belastad nedströms och en rad åtgärder finns beskrivna i den översiktliga dagvattenutredningen till den fördjupade översiktsplanen för Ytterby.

RISK FÖR RAS, SKRED OCH EROSION

I den geotekniska utredningen framtaget av Awer Geoteknik bedöms ingen erosion pågå inom och i anslutning till planområdet.

RISK FÖR RADON

I utredningsmaterial framtaget av Awer Geoteknik klassificeras marken som lågradonmark baserat på de uppmätta värdena.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

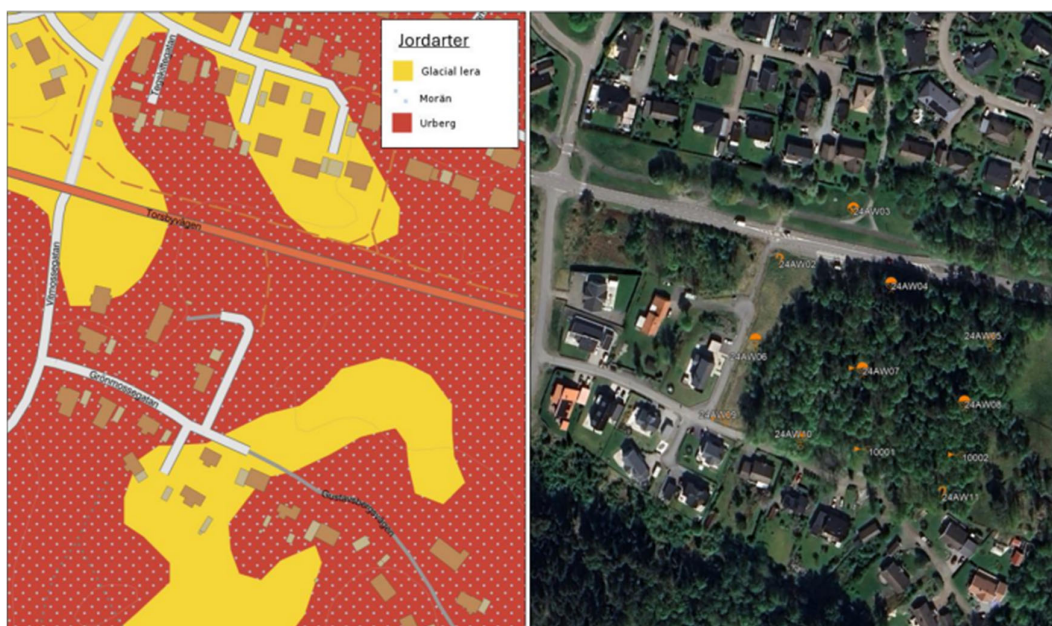
Awer Geoteknik har på uppdrag av Kungälv kommun utfört en geoteknisk utredning (2024-12-13, uppdaterad 2025-10-31 och 2026-05-22). Områdets topografi är varierad, med en generell lutning från sydväst mot nordöst. Marknivåerna vid de undersökta punkterna varierar mellan +31,5 och +37,5, där den högsta nivån återfinns i sydväst och den lägsta i nordöst.

Enligt jordartskartan består de yttligt lagrade jordarterna inom området främst av glacial lera, samt tunna eller osammanhängande lager av morän som ligger ovanpå det yttliga berget.

Baserat på nu utförda undersökningar bedöms jordprofilen generellt bestå av sand ovan berg, alternativt sand ovan lera eller silt på berg. Yttligt lager består generellt av mullhaltig, siltig sand. Ställvis beskrivs sanden som stenig och grusig. I enstaka fall består yttligt lager av mulljord eller silt. Mäktigheten på lagret är mellan 0,3 – 0,9 m. Under yttlig mullhaltig jord vilar siltig lera eller lerig silt med torrskorpekaratkär ovan berg i områdets sydöstra och nordöstra delar. Mäktigheten på leran och silten varierar mellan cirka 1,3 – 2,5 m.

I områdets mellersta och västra delar vilar mullhaltig jord antingen direkt på berg eller underlagras av grusig siltig sand ovan berg. Sandlagrets mäktighet varierar mellan cirka 0,4 – 1,3 m. I nu utförda jord- och bergsonderingar har bergöverytan påvisats på djup mellan cirka 0,4 – 2,6 m under befintlig terräng, motsvarande nivåer mellan cirka +37,2 och +29,6. Det minsta djupet ner till berg har påträffats i områdets sydvästra hörn.

Undersökningspunkt 24AW03, belägen norr om detaljplanområdet, avviker från resterande punkter. Vid denna punkt består jordlagerföljden av 0,4 m fyllning av något mullhaltig, grusig, siltig sand med växtdelar följt av 1,6 m fyllning av siltig torrskorpeleira. Under fyllningen förekommer ett 0,5 m mäktigt lager mulljord som övergår till siltig lera. Lerans relativa fasthet är mycket låg enligt utförd CPT-sondering. CPT-sonderingen har drivits ner till 4,1 m djup innan metodstopp.



Figur 23- Utdrag från SGU:s jordartskarta (t.v. SGU 2024) och översiktsbild över ytbeskaffenheten inom det undersökta området samt utförda undersökningar. (t.h. Awer Geoteknik, 2025-10-31)

Vattenkvoten i sanden varierar mellan 16 – 66%, i leran mellan 18 – 49%, i silten mellan 12 – 30%. Konflytgränsen i leran är uppmätt till 42%.

Stabilitetsförhållandena för befintliga förhållanden bedöms som tillfredsställande med hänsyn till befintlig terräng, fastmark och förhållanden. Inom och i omnejd till planområdet förekommer berg i dagen och ringa jorddjup som förhindrar eventuella glidytor utmed befintlig infrastruktur och byggnationer.

HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

De hydrogeologiska förutsättningarna har utretts övergripande i en geoteknisk utredning framtagen av Awer Geoteknik. Ingen grundvattenyta har observerats i samband med undersökningen. Leran och silten har under provtagning klassificerats som en torrskorpelera eller torrskorpesilt, vilket är ett incitament på torra förhållanden.

Sanden anses vara permeabel och tillåter infiltration av regn till akviferen. Den siltiga leran och leriga silten bedöms utgöra en akvitard (lågpermeabla massor) i området och kan bromsa perkolationen. Nybildning av grundvatten sker främst genom infiltration och perkolation av regnvatten. Områdets möjlighet för infiltration kommer påverkas av antalet byggnader och omfattningen av hårdgjorda ytor.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning har genomförts på uppdrag av Länsstyrelsen Västra Götalands län av Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ (2024-10-09). Inom utredningsområdet påvisades inga kända fornlämningar.

En ny övrig kulturhistorisk lämning har registrerats inom uppdraget (L2024:6327, övrig lämning bro) denna omfattas dock inte av det direkta skyddet i 2 kap i kulturmiljölag (1988:950) men ingår i det som sägs inledningsvis i kulturmiljölagen "Ansvar för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas".

Ett större gravfält finns ca 100 meter väster om området (L1960:8643). Ett flertal mindre lämningar, såsom boplatser (L1960:8778, L1960:5248, 1960:5181) och stensättningar (L1967:5560) finns i utredningsområdets närhet.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

STADSBILD / LANDSKAPSBILD

Landskapet i anslutning till planområdet karaktäriseras av skog, betesmark och villahusbebyggelse samt övrig öppen mark. Det faktiska planområdet består till största del av blandskog på lätt kuperad mark med en öppen grästäckt yta utmed den västra delen av planområdet.

GRÖNSTRUKTUR

Majoriteten av planområdet utgörs idag av blandskog. En naturvärdesinventering har tagits fram av Calluna (2025-06-24) som konstaterar att skogsområdet inte är en särskilt ovanlig eller unik miljö. Delar av västra området utmed Grönmossegatan är grästäckt och i väster angränsar området till jordbruksmark. I norr sträcker sig Torsbyvägen som utgör en barriär för den gröna korridoren norrut. Planområdet är en del av ett större sammanhängande grönområde som sträcker sig söderut. Detta större grönområde är utpekad som natur- och rekreationsområde i den fördjupade översiktsplanen för Ytterby (2021) och som natur- och friluftsområde i den tillhörande grönstrukturplanen (2020).

TOPOGRAFI

Planområdet utgörs till största del av lätt kuperad skogsmark. Topografin i området är varierande, generellt lutar det nedåt från sydväst mot nordöst. I den geotekniska utredningen som kommunen låtit Awer Geoteknik ta fram anges marknivåerna för de utförda undersökningspunkterna variera mellan +31,5 och 37,5, med den högsta noterade nivån i sydväst, och den lägsta noterade nivån i nordöst.

SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

BARNPERSPEKTIV

Planområdet utgörs i dagsläget av ett skogsparti i nära anslutning till befintlig bostadsbebyggelse, vilket gör det till en potentiell plats för rekreation och lek ur ett barnperspektiv. Skogen är dock i nuläget relativt vildvuxen och slyig, vilket innebär en brist på tydliga rörelsestråk, mötesplatser och andra strukturer som främjar lek och vistelse.

I anslutning till planområdet finns ett befintligt gång- och cykelstråk samt ett övergångsställe med cykelpassage över Torsbyvägen, vilket underlättar för en trygg förflyttning. Områdets placering i nära anslutning till befintlig bostadsbebyggelse möjliggör för barn i området att enkelt nå närmatur.

Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv är det inte optimalt att barn behöver korsa Torsbyvägen och det befintliga övergångsstället med cykelpassage är i behov av hastighetsdämpande åtgärder för att skapa en tryggare passage om en förskola ska uppföras på platsen.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är lokaliserat precis söder om Torsbyvägen, utmed denna finns ett av Ytterbys huvudstråk för gång och cykel med cirka 2 kilometer till Ytterby station. Det finns även en busshållplats i anslutning till planområdet. Längs områdets västra sida går en gång- och cykelväg som korsar Torsbyvägen och förbinder bostadsområdena i nordlig och sydlig riktning om planområdet.

REKREATION

Planområdet är en del av ett större naturområde som är utpekad som natur- och friluftsområde i grönstrukturplanen (2020). Syftet med dessa områden är att de ska vara tillgängliga för besökare från hela staden. De södra delarna av natur- och rekreationsområdet, kring Ormobäcken ingår i ett relativt nybildat naturreservat med potential att utgöra ett värdefullt besöksmål. Målet är att skapa ett sammanhängande gångstråk längs älven, genom Ormo och in till centrala Kungälv. De norra delarna av natur- och rekreationsområdet, där förskolan planeras, anger grönstrukturplanen som ett område med funktion att fungera som lättillgänglig närnatur såväl som en koppling för att ta sig till Ormobäcken norrifrån.

Planområdet är en relativt liten del av natur- och friluftsområdet lokaliserad i dess nordvästra hörn. Torsbyvägen avgränsar i norr, i söder och väster om planområdet finns befintlig bostadsbebyggelse och i öster angränsar platsen av jordbruksmark. Planområdet utgörs idag av blandskog och naturen är i nuläget relativt vildvuxen och slyig, vilket innebär en brist på tydliga rörelsestråk, mötesplatser och andra strukturer som främjar rekreation och vistelse. Denna mindre del av natur- och friluftsområdet utgörs således inte av höga rekreativa värden eller naturvärden som omringliggande grönområden gör.

SERVICE

Cirka 2 kilometer nordost om planområdet ligger Ytterby centrum med Ytterby station, vårdcentral, handel, restaurang, Ytterbyskolan, Kastellgårdsskolan och Kastellgårdens förskola. Inom ett avstånd på cirka 2 kilometer norr om planområdet finns förskolorna Klockarebolet Förskola, Nordtags förskola och förskolan Viljan. Där finns även Sparråsskolan och Sparråshallen.

Antalet förskoleplatser i de södra delarna av Ytterby är förhållandevis lågt och det finns en efterfrågan på fler.

TRAFIK

GATUNÄT OCH BILTRAFIK

Planområdet ligger söder om Torsbyvägen. Via Torsbyvägen når man landsbygden väster om planområdet tex Kärna, Harestad och Vedhall. I norr ansluter Torsbyvägen till väg 168 som bland annat går till E6 och Kungälv. Hastighetsgränsen på Torsbyvägen vid planområdet är 50 km/h. Strax väster och öster om planområdet har hastighetssänkande åtgärder i form av mittrefuger anlagts. Mittrefugerna smalnar av vägen och tvingar bilarna att svänga vilket minskar hastigheten på sträckan.

Under en vecka i maj 2024 mättes trafikmängderna på Torsbyvägen vid planområdet. Den genomsnittliga årsdygnstrafiken (ÅDT) på sträckan under den veckan var 6 625 fordon. Under maxtimmen, som inträffar fredag eftermiddag kl. 16:00 – 17:00, körde 664 fordon på sträckan varav cirka 60% körde åt väster. Maxtimme trafiken under veckan motsvarar 10 % av den genomsnittliga dygnstrafiken. Andelen tung trafik på sträckan var 5,7 %.

Trafikmätningen visar att många kör för fort på sträckan som är skyltad 50 km/h. Medelhastigheten var 54 km/h och 15 % av bilarna körde fortare än 60 km/h.

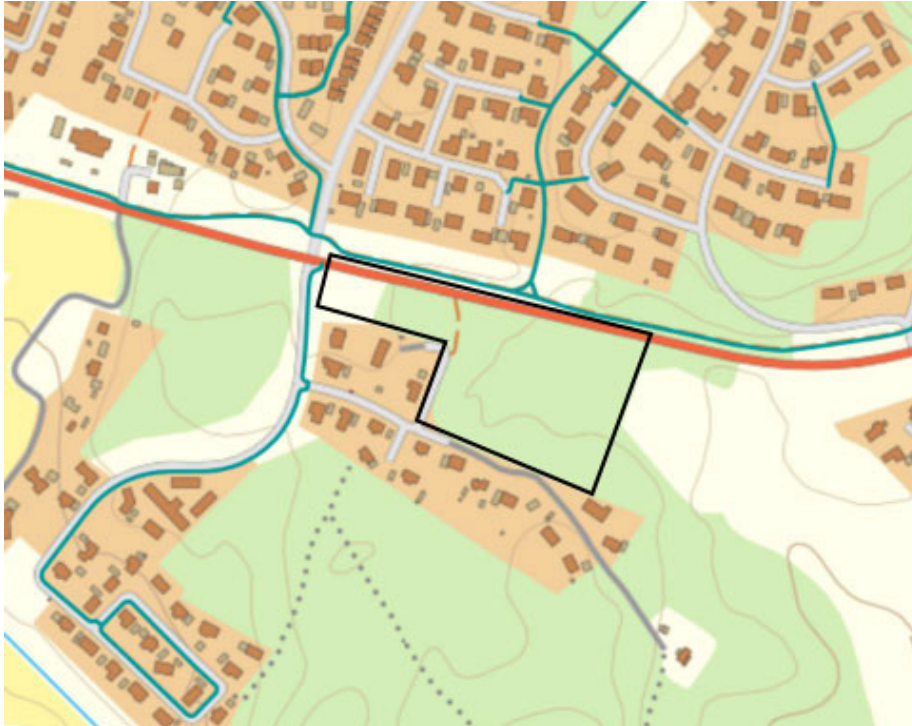
GÅNG-, CYKEL OCH MOPEDTRAFIK

En gång- och cykelväg kopplar området vidare över Torsbyvägen till ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät samt gångstigar och lokala bostadsgator i Ytterby.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplatsen Tegskiftegatan ligger i direkt anslutning till planområdet och kopplar samman området med busslinjenätet. På busshållplatsen stannar linjerna 2, 303, 926 och 928. Busslinje 2 går mellan Kungälv resecentrum och Ytterby. I Ytterby kör bussen en runda från Ytterby

station via Sparrås och tillbaka till Ytterby Station igen, fyra gånger i timmen under högtrafik. Busslinje 303 kör på rutten Kärna – Ytterby – Kungälv en gång i halvtimmen under högtrafik i båda riktningar. Busslinje 926 kör till Ytterby station från Tegskiftegatan vid några tillfällen på vardagseftermiddagar och linje 928 kör till Kanehall vid några tillfällen på vardagseftermiddagar.



Figur 24- Blå linjer i kartan visar gång- och cykelvägar i anslutning till planområdet.

Vid Ytterby station, ca 2 km nordost om planområdet, stannar tåg till Göteborg och Uddevalla, samt de lokala busslinjerna 1, 302, 303, 920, 921 och 927. Det går att ta sig med buss vidare till Göteborgs centralstation eller Hjalmar Brantingsplatsen i Göteborg, genom att byta vid Kungälv resecentrum.

TEKNIK

VATTEN OCH AVLOPP

Det finns en pumpstation i södra delen av planområdet och ett VA-stråk sträcker sig från norr till söder i den västra delen av området.

BRANDVATTEN

Närmsta brandpost ligger norr om Torsbyvägen i den befintliga gång- och cykelvägen, cirka 65 meter från planerad förskola.

EL

Området kan komma att behöva en ny transformatorstation inom förskoleområdet för att besörja behovet för förskola och laddningsstationer.

VÄRME

Det finns inte fjärrvärme utbyggt i området i eller i anslutning till området.

FIBER

Fiberledningar finns i anslutning till planområdet.

KONSEKVENSER

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen bedöms påverkas av detaljplaneförslaget.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Det aktuella planområdet omfattar inga av de intressen som enligt 3 kap. miljöbalken utgör särskilt markanvändningsintresse (jordbruk, skogsbruk, ekologiskt särskilt känsliga områden eller stora oexploaterade områden). Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka något sådant markanvändningsintresse beläget utanför planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFT

Planerad bebyggelse samt den tillkommande trafik som genereras bedöms inte leda till en påtaglig försämring av luftkvaliteten. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms inte riskera att överskridas inom eller i anslutning till planområdet.

VATTEN

Med de föreslagna dagvattenanläggningarna har den sammanlagda reningsgraden beräknats bli mellan 35-82 % beroende på ämne (ALP Markteknik, 2025-12-19). Lägst är reningsgraden för fosfor och kadmium. Högst blir den för bly, zink och oljeindex.

Koncentrationen av föroreningar underskrider Kungälv kommunens riktvärden för samtliga föroreningar, såväl före som efter exploatering. Koncentrationen av föroreningar minskar också för majoriteten av undersökta ämnen, undantagen är fosfor, kväve, kadmium och kvicksilver. Halterna är dock avsevärt lägre än kommunens riktvärden.

Modellerade koncentrationer efter exploatering med rening i föreslagna dagvattenanläggningar ligger under MKN för 9 av 15 undersökta ämnen.

Både koncentrationen och belastningen (kg/år) av föroreningar visar en minskning för de flesta ämnen. Kvicksilver är det ämne som ligger närmast gränsen för god status. Fosfor är det enda ämne där koncentrationen ligger över MKN och koncentrationen ökar efter exploatering.

Kvicksilver och fosfor är därför av störst relevans vid bedömning av om genomförande av planen riskerar att sänka statusen på kvalitetsfaktornivå eller äventyra MKN för Nordre älv. Ökningen av belastningen av kvicksilver är begränsad. Gällande fosfor bedöms andra riktade åtgärder (inom t.ex. jordbruket) vara betydligt mer kostnadseffektiva än att öka reningsgraden i planområdets dagvattenanläggningar.

Modelleringen har inte tagit hänsyn till den ytterligare rening som sker i diken, vattendrag, våtmarker och dammar innan dagvattnet når vattenförekomsten. Inte heller till den rening och utspädning som sker i själva vattenförekomsten.

Sammantaget bedöms genomförandet av planen inte riskera att sänka den ekologiska eller kemiska statusen i Nordre älv på kvalitetsfaktornivå. Det bedöms inte heller eller äventyra möjligheten att uppnå god ekologisk och kemisk status.

NATUR

GRÖNOMRÅDE

Konsekvensen av att exploatera området med en ny förskola innebär att en mindre del av natur- och friluftsområdet tas i anspråk och naturen inom förskoleområdet kommer därmed till stor del att försvinna.

En naturvärdesinventering har tagits fram av Calluna (2025-06-24) som konstaterar att det berörda skogsområdet inte är en särskilt ovanlig eller unik miljö. Den gröna korridoren söderut bedöms inte heller försvinna helt då det i planförslaget finns en mindre del av naturområde i öster och söder. Området är redan idag avgränsat av Torsbyvägen i norr som skapar en barriär för den gröna korridoren norrut.

De värdeelement som identifierats i naturvärdesinventeringen, två stenmurar och ett småvatten, kopplade till betesmarken i planområdets östra delar planläggs som NATUR och ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka dessa negativt.

Inom planområdet bör befintliga träd i möjligaste mån bevaras. Ett bevarande bedöms bidra positivt till den biologiska mångfalden samt skapa goda förutsättningar för barns lek, vistelse och kontakt med naturmiljön.

Vanlig groda har identifierats i skogsområdet och är skyddade enligt 6 § i artskyddsförordningen. De ligger inom ett område som planläggs som NATUR och ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka dessa negativt. Om arbeten behöver utföras inom området rekommenderas att det inte görs under perioden mars till juni, detta för att undvika att artskyddet inte ska aktiveras.

I inventeringsområdet påträffades inga särskilt hänsynskrävande fågelarter, men en generell hänsyn gentemot fågellivet förordas. Eftersom alla fåglar är fredade året runt enligt artskyddsförordningen (4§) men är särskilt känsliga under häckningsperioden rekommenderas det att undvika påverkan som medför betydande störningar, såsom avverkning och röjning av buskvegetation, under den generella häckningsperioden 1 april – 31 juli. För vissa fågelarter som har två eller tre kullar kan häckning även pågå in i augusti och hänsynsperioden kan med fördel gå längre till exempelvis sista augusti.

MILJÖ

MILJÖBEDÖMNING

Kommunens bedömning hittills är att genomförandet av den aktuella detaljplanen har en viss påverkan men inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan som väsentligt påverkar på ett sådant sätt att det inte på ett enkelt sätt kan överblickas eller åtgärdas. Detta med hänsyn till detaljplanens förutsättningar och dess påverkan på människors hälsa, miljö och hushållning av mark och vatten. De frågor och risker som framkommit i undersökningen av betydande miljöpåverkan bedöms hanteras inom ramen för planarbetet.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens har genomfört undersökning av betydande miljöpåverkan och där gjort bedömningen att genomförandet av aktuell detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2025-09-03 angett att de delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunen har därefter beslutat, 2026-02-05, att planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

En dagvattenutredning (ALP Markteknik, 2025-12-19) har tagits fram med förslag på lösningar för att utjämna och rena dagvattnet. Dagvattenanläggningarna dimensionerade för att klara av

ett framtida 10-årsregn med tillåtet utflöde 15 liter per sekund och hektar, den beräknade volymen efter planerad exploatering är 192 kubikmeter.

Planförslaget innebär att rening av dagvatten huvudsakligen sker inom förskoleområdet i anslutning till föroreningskällorna, hårdgjorda trafikytor, och att utjämningen vid skyfall främst sker inom allmän plats, NATUR.

Med föreslagen utjämningsvolym, 394 kubikmeter, i planområdets nordöstra hörn förbättrar detaljplanen förutsättningarna nedströms öster om planområdet eftersom volymen både hanterar flöden från planområdet efter exploatering och uppströms liggande områden vid ett framtida 100-årsregn.

Vid ett framtida 100-årsregn medför detaljplanen heller inga ökade flödesmängder nedströms västerut.

FÖRORENINGAR I MARK OCH VATTEN

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till ökade föroreningar i mark och vatten.

HÄLSA OCH SÄKERHET

OMGIVNINGSBULLER

Detaljplanens utformning klarar av att leva upp till rekommendationer för friytorna inom förskolegården både i dag och med beräknade trafikflöden år 2050.

Den bulleralstring som tillkommer i och med förskolans verksamhet kopplat till fordonsrörelser bedöms heller inte leda till att riktvärden för bullernivåer för kringliggande bostäder överstigs.

OLYCKOR

Med föreslagna lösningar enligt genomförda trafikutredningar (Norconsult, 2024-10-22, 2025-03-26) bedöms trafiksäkerheten i området som helhet att öka och därmed minska risken för olyckor.

ÖVERSVÄMNING

I och med att utjämning anordnas inom planområdet så att flödet vid ett framtida 100-årsregn med exploaterade ytor, inte ökar jämfört med ett nutida 100-årsregn, bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra en försämring för nedströms områden.

Föreslagna åtgärder resulterar i att vid regn upp till framtida 100-årsregn kommer flödet från detaljplaneområdet att minska jämfört med om området förblir oexploaterat.

Dammen i västra delen erbjuder tillräcklig utjämningsvolym med nuvarande utformning. Anordning av skyfallsutjämning i östra delen medför en effektiv åtgärd för att inte förvärra nedströms östra och norra delen.

RAS, SKRED OCH EROSION

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte öka riskerna för ras, skred och erosion.

KULTURMILJÖ

FORNLÄMNINGAR

I den arkeologiska utredningen utförd av Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ (2024-10-09) framgår att inga fornlämningar har registrerats inom planområdet. Utanför plangräns för allmän plats/gata ligger en lagskyddad fornlämning i form av ett gravfält (L1960:8643). Vid behov ska försiktighetsåtgärder vidtas för att förhindra skador på gravfältet i samband med byggnation och annat markarbete.

Inom planområdet har en ny övrig kulturhistorisk lämning registrerats. Denna omfattas inte av det direkta skyddet i kulturmiljölagen. Lämningen är belägen inom område NATUR och bedöms i nuläget inte påverkas av exploateringen. Om exempelvis dagvattenlösning planeras inom detta område, behöver en ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämning göras till Länsstyrelsen.

FYSISK MILJÖ

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det finns ingen befintlig bebyggelse på platsen som påverkas av detaljplanen.

LANDSKAPSBILD

Ett genomförande av planförslaget kommer att påverka landskapsbilden. Området utgörs främst av blandskog idag och vid ett uppförande av förskola med tillhörande trafikfunktioner samt förskolegård kommer platsens utseende och funktion att förändras på lokal nivå. Främst påverkar detta grannar och närboende. Sett ur ett större sammanhang bedöms ett genomförande av detaljplanen ha en begränsad påverkan på landskapsbilden.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Att omvandla skogsområdet till förskoleområde innebär att den nya förskolan skulle ligga i direkt anslutning med det stora sammanhängande naturområdet som ligger söder om planområdet. För att nå detta naturområde behöver inga större vägar korsas vilket skapar goda förutsättningar att besöka detta på ett tryggt sätt.

Ett genomförande av planförslaget skapar fler förskoleplatser i södra Ytterby samt ökar tillgängligheten och upptagningsområdet i både Ytterby, för landsbygden ut mot Marstrand via väg 168, och mot kommunens södra delar och Kärna utmed Torsbyvägen.

Områdets lokalisering är i nära anslutning till bostadsområden, befintligt gång- och cykelstråk, kollektivtrafik och Torsbyvägen vilket skapar goda förutsättningar att ta sig till förskolan.

Uppförs en förskola på platsen ska hastighetsdämpande åtgärder göras i samband med övergångsstället och cykelpassagen över Torsbyvägen vilket gör att det blir säkrare att passera över Torsbyvägen.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten inom planområdet ökar med nya gång- och cykelkopplingar.

MÖTESPLATSER

Det berörda området utgör inte en tydlig mötesplats idag men kan komma att bli en mötesplats eller målpunkt i och med ett genomförande av detaljplanen.

REKREATION

Naturen är i nuläget vildvuxen och slyig, vilket innebär en brist på tydliga rörelsestråk, mötesplatser och andra strukturer som främjar rekreation och vistelse. Området är relativt litet och avgränsas av bebyggelse, Torsbyvägen och åkermark.

Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära att en del av det utpekade natur- och friluftsområdet tas i anspråk. Bedömningen är ändå att lokaliseringen av förskolan anses lämpligt av flera anledningar, så som närhet till Torsbyvägen, närhet till kollektivtrafik, befintliga gång- och cykelstråk, behovet av förskoleplatser i södra delarna av Ytterby, naturen på platsen skapar goda förutsättningar för en kvalitativ utemiljö för förskolebarn, närheten till befintlig bostadsbebyggelse samt kopplingen till det större sammanhängande naturområdet söderut som

är tillgängligt utan att behöva korsa större vägar, vilket skulle vara gynnsamt för en förskoleverksamhet.

De rekreativa möjligheterna inom planområdet kommer att minska även om en del av naturen bevaras. Tillgängligheten till det sammanhängande naturområdet strax söder om planområdet bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen och ur ett helhetsperspektiv bedöms inte detaljplanen minska möjligheterna till rekreation. Söder om planområdet löper Gustavsbergsvägen som är i direkt anslutning med det sammanhängande större naturområdet vilket gör rekreatiomsområdet tillgängligt för besökare även via denna väg även om en förskola uppförs på platsen.

TRAFIK

MOTORTRAFIK

Enligt den trafikutredning som tagits fram för Torsbyvägen (Norconsult, 2024-10-22) uppskattas den nya förskolan alstra 572 fordon per dygn, antaget att mellan 75 och 80% av barnen och de anställda färdas med bil. En del av dessa fordon bedöms köra på Torsbyvägen även om förskolan inte byggs, när förskolan är byggd kommer de köra till förskolan på väg till eller från jobbet för att hämta eller lämna. Den totala ökningen av trafik på Torsbyvägen till följd av förskolan bedöms därför vara cirka 430 fordon per dygn.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av en bussanpassad upphöjning samt en lång mittrefug, i kombination med att den befintliga hastighetsdämpande refugen i öster behålls, bedöms skapa en säkrare passage över Torsbyvägen för gång- och cykeltrafik. Norconsult (2024-10-22) föreslår även att utbyggnadsförslaget kompletteras genom att förlänga gång- och cykelvägen söder om Torsbyvägen fram till Vitmossegatan.

MEDVERKANDE

Planförslaget har tagits fram av enhet Planering, mark och exploatering, Samhällsbyggnad, Kungälv kommun, i samarbete med representanter från andra enheter och förvaltningar. Följande kompetenser från Kungälv kommun har medverkat i planarbetet: *planarkitekt, projektledare, byggprojektledare, kart- och GIS-ingenjör, trafikingenjör, VA-ingenjör, kommunekolog, miljö- och hälsoskyddsinspektör samt mark- och exploateringsingenjör.*

SAMHÄLLSBYGGNAD

Pernilla Attnäs Björk

Enhetschef Planering, mark och exploatering

Ulrica Reuterberg

Planarkitekt