

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2026-04-09

SBN 2026-05-19

Diarienummer SBF-2024-01277

Handläggare

Fredrik Söderberg

Telefon: 031-368 15 91

E-post:

fredrik.soderberg@stadsbyggnad.goteborg.se

Stadsutvecklingsförslag för förskola vid Låkebergsgatan inom stadsdelen Torslanda

Förslag till beslut

I stadsbyggnadsnämnden

1. Godkänna stadsutvecklingsförslag för förskola vid Låkebergsgatan inom stadsdelen Torslanda med avsikt att inleda detaljplanläggning.
2. Planarbetet bedöms påbörjas år 2027 och bedöms ta 2–3 år.

Sammanfattning

Området ligger ca 0,5 km sydöst om Torslanda Torg. Marken används idag i huvudsak för förskola, mindre delar är natur.

Stadsutvecklingsförslaget är kopplat till behovet av förskoleplatser på grund av de ca 1400 bostäder som avses tillkomma i pågående arbete med detaljplan vid Hangarvägen.

Förslaget innebär att riva en befintlig förskola med 3 avdelningar och bygga en ny förskola i 2 plan med 6 avdelningar på samma tomt. Ett befintligt skyddsrum i egen byggnad avses behållas.

Förslaget utgör ett renodlat investeringsprojekt för kommunal service utan intäkter från markförsäljning eller exploateringsbidrag.

Inga större risker har framkommit avseende möjligheterna att genomföra förslaget.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal kommer att tecknas med intressent.

Befintlig förskola med tre avdelningar är enligt stadsfastighetsförvaltningens bedömning för liten för att vara en ekonomiskt bärkraftig enhet och byggnaden har dålig teknisk status. Stadsfastighetsförvaltningen gör bedömningen att det är fördelaktigt att utöka den befintliga förskoleenheten i en ny större byggnad på samma plats, i stället för att investera i den gamla byggnaden och samtidigt hitta en ny plats för ytterligare en liten enhet för att täcka tillkommande behov.

Exploateringsförvaltningen konstaterar att förslaget utgör ett renodlat investeringsprojekt för kommunal service utan intäkter från markförsäljning eller exploateringsbidrag. Projektet bidrar i sig inte till målet om en exploateringsekonomi i balans men svarar mot ett behov av utbyggd kommunal service i samband med att närområde avses utvecklas med ökat antal bostäder.

Exploateringsförvaltningen har under arbetet med förslaget tagit fram en övergripande ekonomisk bedömning. Projektnettot är negativt och beror bland annat av planering, förberedande åtgärder samt åtgärder inom allmän plats. De största kostnaderna på ca två miljoner kronor bedöms uppstå genom åtgärder kopplade till hantering av skyfall.

Kostnader för rivning av befintlig förskola belastar stadsfastighetsnämnden liksom uppförande av den nya förskolan med tillhörande anläggningar och beror av vilka lösningar som slutligen väljs. Kostnaden för alternativet med störst rundkörningsyta med tillhörande parkering bedöms översiktligt bli ca två miljoner dyrare än det minsta alternativet.

Om befintlig vändmöjlighet utanför förskoletomten kan användas för ÅV-fordon istället för att en ny anläggs enligt skissförslaget så kan den totala kostnaden troligen minskas, även om viss justering av allmän plats krävs. En lösning med vändning utanför förskoletomten påverkar troligen utformningen av själva förskolebyggnaden med tillhörande ÅV-utrymmen.

Kostnader för evakuering under byggtiden belastar stadsfastighetsförvaltningen och är svår att bedöma i nuläget.

Exploateringsförvaltningens bedömning är att projektet genererar ett negativt projektnetto på ca 2 mkr. Utöver detta tillkommer planavgift med tillhörande utredningar, ca 1 mkr.

Kostnaden består huvudsakligen av ett antagande att den nuvarande skyfallshanteringen behöver kompletteras. Utöver detta krävs troligen vissa justeringar i allmän plats gata vid infarten till tomten.

Eftersom detta är ett mycket tidigt skede med stora osäkerheter avseende utformning och mängder så bör ett osäkerhetspåslag i storleksordningen 25% läggas på beräkningen. Sammanlagt projektnetto är översiktligt alltså ca – 3 till – 4 mkr.

De största riskerna avseende ekonomin bedöms vara:

- VA-kapaciteten inte räcker till när man utökar från 3 till 6 förskoleavdelningar. (Detta är inte utrett ännu.)
- Platsen för den nya förskolan, som idag är en trädklädd obebyggd yta, är inte undersökt med avseende på markmiljöföroreningar.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förslaget bedöms ligga i linje med inriktningen nära, sammanhållen och robust stad, genom att skapa korta avstånd till service, nåbart med gång- och cykel, nära kollektivtrafik, samt att skyfallslösningar kommer beaktas.

Inledande naturvärdesbedömning indikerar att bryn söder om befintlig förskola har ekologiska värden, och det finns troligen åkergröda i områdets närhet. Det bedöms i detta

skede emellertid inte hindra föreslagen utveckling, men anpassningar och kompensationsåtgärder kan bli aktuella.

Förslaget innebär rivning av en befintlig byggnad, byggnaden har dock dålig teknisk status och kräver stora investeringar för fortsatt nyttjande. Förslaget har bedömts som en mer effektiv lösning, miljömässigt såväl som ekonomiskt.

Bedömning ur social dimension

Förslaget bedöms påverka människors livsmiljö och vardag positivt, genom en vällokaliserad förskola och en god förskolemiljö.

Tillkomsten av förskoleplatser är en förutsättning för den planerade utvecklingen av centrala Torslanda och pågående planering vid Hangarvägen som innebär ett stort antal nya bostäder.

Barns bästa har bedömts och beaktats i stadsutvecklingsförslaget.

Bilaga som ingår i beslutsunderlaget

- Stadsutvecklingsförslag

Beskrivning av ärendet

Ärendet gäller ett stadsutvecklingsförslag för en förskola i Torslanda, området ligger ca 0,5 km sydöst om Torslanda Torg.

Förslaget innebär att riva en befintlig förskola med 3 avdelningar och bygga en ny förskola i 2 plan med 6 avdelningar på samma tomt. Nämnden ska ta ställning till förslagets innehåll och huruvida en detaljplan ska upprättas med den inriktning som beskrivs i stadsutvecklingsförslaget.

Syfte och mål

Stadsutvecklingsförslaget är kopplat till behovet av förskoleplatser på grund av de ca 1400 bostäder som avses tillkomma i pågående arbete med detaljplan vid Hangarvägen. Behovet avses hanteras bl.a. inom projektet, men om inte minst tre avdelningar även kan tillkomma vid Låkebergsvägen bedömer förskoleförvaltningen att behovet av förskoleplatser inte kan tillgodoses.

Huvudsyftet med stadsutvecklingsförslaget är att åstadkomma tillkommande förskoleplatser med god kvalitet, så att stadsdelen kan kompletteras med fler bostäder. Andra syften är att åstadkomma en förskola som kan drivas mer effektivt än den nuvarande samt att slippa göra investeringar i en byggnad som har en relativt begränsad livslängd.

Målsättningen är att planera för, och bygga en ny förskola med 6 avdelningar.

Platsen

Marken används idag i huvudsak för förskola, planlagt för barnstugeändamål. Mindre delar är natur, planlagt som allmän plats park, plantering, lekplats o.dyl.

Marken bedöms inte ha några betydande sociotopvärden eller ekologiska naturvärden.

Beskrivning av förslaget

Förslag på utveckling

Förslaget innebär att riva en befintlig förskola med 3 avdelningar och bygga en ny förskola i 2 plan med 6 avdelningar på samma tomt. Ett befintligt skyddsrum i egen byggnad avses behållas. Huvudsaklig angöring föreslås ske från Låkebergsgatan, men personalparkering kan ordnas vid Oxholmsgatan i sydvästra delen av tomten.

Gårdens storlek tillgodoser stadens nyckeltal för friyta i ytterstaden, 40 kvm/elev. Gården har branta partier som kräver bearbetning med ramper och murar för att göra den tillgänglig och säker. I planarbetet får angöringen studeras vidare, om det går att ordna lastangöring längs Låkebergsgatan så är det önskvärt för att minska behovet av angöringsyta inom skolområdet.

I detaljplaneskedet kommer förslaget att studeras djupare, och behov av omarbetning kan förväntas när planeringsförutsättningar i högre grad klargörs.

Området bedöms på grund av sitt läge inte beröras av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden.

Konsekvenser och avväganden

En översiktlig bedömning är att miljön är lämplig för förskoleverksamhet. Med avseende på hälsa är det god luftkvalitet, låga bullervärden och mycket grönska, med avseende på säkerhet är det lite trafik i området och goda förbindelser för gång- och cykeltrafik. Platsen ligger tillgängligt, integrerat med bostäder och nära såväl planerad exploatering vid Hangarvägen som busshållplats.

Förslaget innebär viss påverkan på närområdet framför allt genom ökad trafik och ianspråktagande av natur. Inledande naturvärdesbedömning indikerar att bryn söder om befintlig förskola har värden som kan behöva kompenseras vid ianspråktagande. Åtgärder för hantering av skyfall så som kompensation av bebyggda lågpunkter kommer behövas inom detaljplanen för att skydda ny bebyggelse och inte förvärpa situationen nedströms.

Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna överväga de negativa.

Strategiska och taktiska överväganden

Se även rubriker *Bedömning ur ekonomisk dimension*, *Bedömning ur ekologisk dimension* och *Bedömning ur social dimension* ovan.

Översiktsplan för Göteborg, antagen av kommunfullmäktige 2022-05-19, anger markanvändning *Blandad stadsbebyggelse – Ytterstadens större samhällen*. Här ska komplettering ske så att bostäder, service och arbetsplatser även fortsättningsvis blandas. Nybyggnation ska i första hand ske på redan ianspråktagen mark. Vid komplettering med bostäder och arbetsplatser ska alltid samhällsservice som exempelvis skola och förskola, säkerställas i närområdet eller vid behov tillskapas.

Förslaget är förenligt med översiktsplanen.

Att föreslagen byggnad är placerad indragen och fritt från gatan kan anses vara i viss konflikt med övergripande inriktningar om kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur i översiktsplanens avsnitt om gestaltad livsmiljö. Placeringen beror på att tomten är kraftigt kuperad, en placering av byggnad längs Låkebergsgatan bedöms ge alltför negativa konsekvenser vad gäller ekonomi och tillgänglighet. Den terränganpassade placeringen bedöms dessutom upplevas naturlig i området.

Förslaget är kopplat till pågående planering av bostäder längs Kongahällavägen och Hangarvägen. Förslaget bidrar till effektivt markutnyttjande genom att delar av förskolebehovet som uppstår kan lösas vid Låkebergsgatan istället för inom planområdet, där stadens tillgång till byggbar mark är begränsad.

Planarbete bedöms ha hög prioritet och är lämpligt att starta under 2027, med hänsyn till planerat antagande för detaljplan för Hangarvägen.

Förutsättningar för genomförande

För att pågående detaljplan vid Hangarvägen och dess bostadsinnehåll ska kunna genomföras behöver Kongahällavägen förbättras och Torslanda tvärförbindelse förverkligas. Om inte dessa projekt genomförs kan det ökade behovet av förskoleplatser vid Låkebergsgatan alltså utebli under överskådlig tid.

En förutsättning för att planarbete startar är att motsvarande beslut om stadsutveckling fattas i exploateringsnämnden. Beslut i det aktuella ärendet bedöms kunna fattas på delegation under tredje kvartalet 2026.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningens sammanvägda bedömning är att förslaget med redovisad inriktning är lämpligt att pröva i detaljplan. Eftersom förslaget är kopplat till pågående arbete med detaljplan vid Hangarvägen och det förskolebehov som där genereras, så behöver förnyat ställningstagande kring behov tas efterhand.

Nämnden föreslås godkänna stadsutvecklingsförslaget med avsikt att inleda detaljplaneläggning. Planarbetet bedöms bli litet.

Henrik Levin

Avdelningschef Detaljplan

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör