

Handläggare
Maria Sundwall
Telefon: 08-50818154

Till
Farsta stadsdelsnämnd
2024-09-26

Ny parkleksbyggnad och återöppnande av parklek i Fagerlidsparken

Genomförandeärende

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att hos fastighetsnämnden beställa ny parkleksbyggnad till Fagerlidsparken enligt fastighetskontorets offert.
2. Under förutsättning av nämndens beslut ovan, samt att projektet kan genomföras, ger nämnden förvaltningen i uppdrag att
 - säga upp hyresavtalet för lokalen Morris för avflyttning i anslutning till att en ny parkleksbyggnad är inflyttningsklar
 - förbereda och genomföra återöppnande av parkleksverksamheten i Fagerlidsparken.

Sammanfattning

År 2019 beslutade stadsdelsnämnden att avveckla parkleken Fagerlid i Hökarängen. År 2023 fick förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten att återöppna parkleken. Förvaltningen har hos fastighetskontoret beställt förslagshandlingar och hyresoffert för ny parkleksbyggnad till Fagerlidsparken.

Fastighetskontoret har presenterat ett program för en ny parkleksbyggnad om drygt 200 kvm, samt en investeringskalkyl och hyresoffert. Under förutsättning att projektet beviljas bygglov beräknas parkleksbyggnaden vara klar för inflyttning i januari 2027.

Den samlade projektkostnaden beräknas till cirka 14 mnkr, som tas ut i form av hyra. Hyreskostnaderna uppskattas till 1,2 mnkr per år vilket är 0,3 mnkr högre än fastighetskontorets tidigare uppskattning och i snitt 0,7 mnkr dyrare än den befintliga lokalen Morris. De tillkommande kostnaderna ryms inte inom nuvarande budget för verksamhetsområdet.

Bakgrund

Parklekarna i Stockholms stad ska, enligt kommunfullmäktiges nyligen fastställda parkleksstrategi¹ möjliggöra en stimulerande fritid för stadens barn. Verksamheten ska vara öppen och kostnadsfri och barnen behöver inte anmäla sig för att komma till parkleken.

År 1957 öppnades en parklek i Fagerlid i Hökarängen. Verksamheten utgick från en enklare byggnad som kom att kallas Linkanboden. Linkanboden står än idag kvar i parken, men har stora renoveringsbehov.

År 1971 byggdes en större parkleksbyggnad. Fram till 2015 bedrevs parkleken i den större byggnaden men 2015 dömdes byggnaden ut. Den ägs och förvaltas av fastighetsnämnden.

Under åren 2015–2020 bedrev stadsdelsnämnden parkleksverksamhet med utgångspunkt från lokalen Morris, som ligger i en fastighet intill parken. I december 2019 beslutade stadsdelsnämnden att avveckla den verksamheten. I Morris bedrivs fortfarande fritidsgård och öppen förskola.

I nämndens verksamhetsplan 2023 fick förvaltningen i uppdrag att utreda möjligheten att återöppna parkleken. I Hökarängen finns redan en parklek och antalet barn i stadsdelen prognostiseras minska något till 2032, enligt befolkningsprognosen. Samtidigt ligger Fagerlidsparken lägligt till mellan två skolor och flera aktörer i det lokala civilsamhället bedömer att behovet av en parklek i Fagerlid är stort.

När förvaltningen redovisade resultatet av sin utredning vid nämndens sammanträde den 24 augusti 2023 konstaterades i tjänsteutlåtandet att fastighetsnämndens byggnad från 1971 behöver rivras och en ny parkleksbyggnad behöver uppföras för att det ska vara möjligt att återöppna parkleken.

En ny lokal gör det även möjligt att samlokalisera parklek, fritidsgård och öppen förskola. Idag bedrivs fritidsgård och öppen förskola i den intilliggande lokalen Morris. Den lokalen kan då sägas upp.

Stadsdelsnämnden bedömde att det fanns tillräcklig finansiering och uppdrog i ett inriktningsärende åt förvaltningen att hos fastighetsnämnden beställa förslagshandlingar och hyresoffert för

en ny parkleksbyggnad i Fagerlidsparken. Förvaltningen fick också i uppdrag att förbereda ett återöppnande av parkleken. I beslutet uttalade nämnden följande: ”Vi i V, S och MP är glada och stolta över att Farsta stadsdelsnämnd idag fattar beslut om att återöppna parkleken Fagerlid. En viktig mötesplats som skapar trygghet för små och stora Farstabor. För oss är det en viktig del i att bygga en stadsdel med sammanhållning, barnskratt och trygghet. Nu öppnar vi parkleken Fagerlid igen och ger den långsiktiga förutsättningar att fortsätta vara en av stadsdelens tryggaste platser. Till de ideella krafter som ansträngt sig för att hålla parkleken levande under den här tiden vill vi säga ett stort tack, nu fortsätter vi utveckla Fagerlid tillsammans.”



Den nya byggnaden placeras på samma plats som befintlig byggnad.

Ärendet

I enlighet med nämndens uppdrag beställde förvaltningen hos fastighetskontoret i början av september förra året en utredning med framtagande av programhandlingar, kalkyl och hyresoffert för en ny parkleksbyggnad i Fagerlidsparken.

Fastighetskontoret har nu presenterat ett program för en ny parkleksbyggnad om drygt 200 kvm, samt en investeringskalkyl och hyresoffert. Hyresavtal tecknas för en period om tio år. Under förutsättning att projektet beviljas bygglov beräknas parkleksbyggnaden vara klar för inflyttning i januari 2027.

Som förvaltningen redogjorde för i ärendet till nämnden den 24 augusti förra året är det osäkert om en ny parkleksbyggnad skulle få bygglov med den befintliga detaljplanen i Fagerlidsparken.

Detaljplanen anger planbestämmelsen park. Om en ny byggnad inte skulle beviljas bygglov måste detaljplanen göras om. Det är en process som tar cirka 1-2 år. Kostnaden för en ny detaljplan kan inte betraktas som en investeringskostnad utan måste belasta stadsdelsnämndens driffram.



Illustration av planerad parkleksbyggnad

Ekonomi

Den samlade projektkostnaden beräknas till cirka 14 mnkr, som tas ut i form av hyra. Hyreskostnaderna uppskattas till 1,2 mnkr per år vilket är 0,3 mnkr högre än fastighetskontorets tidigare uppskattning som låg till grund för nämndens inriktningsbeslut. Vissa delar av investeringen betalas redan det första året, vilket innebär att hyran år 1 blir högre än efterföljande år, cirka 1,7 miljoner kronor. Den uppskattade hyreskostnaden påverkas av den totala investeringskostnaden och ränteläget. Om inflationen ger högre byggkostnader och/eller om räntan höjs ytterligare kommer årshyran att bli ännu högre, även följande år.

Om nämnden väljer att inte beställa en ny byggnad, eller om projektet inte kan genomföras (exempelvis om bygglov ej beviljas), kommer stadsdelsnämnden att faktureras för så kallade förgäveskostnader om maximalt 1,25 miljoner kronor, som motsvarar fastighetsnämndens kostnader för projektet. Om projektet fortgår så är dessa istället inräknade i hyran.

Tabellen nedan visar de årliga hyreskostnader som uppskattas vid ett beslut att beställa en ny parkleksbyggnad till Fagerlidsparken samt vilken fördyring det skulle medföra. De tillkommande kostnaderna ryms inte inom nuvarande budget för verksamhetsområdet.

	Uppskattade årskostnader idag	Uppskattade årskostnader vid beslut att beställa ny parkleksbyggnad	Uppskattad årlig fördyring
År 2027	465 000 kr + hyresuppräknig	1,7 mnkr + 349 000 kr ²	1,5 mnkr
År 2028	465 000 kr + hyresuppräknig	1,2 mnkr + hyresuppräknig	0,7 mnkr
År 2029	465 000 kr + hyresuppräknig	1,2 mnkr + hyresuppräknig	0,7 mnkr

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för stadsutveckling med stöd av avdelningen för HR och ekonomi.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen bedömer att det inte finns några jämställdhetsaspekter att ta upp i detta ärende. Verksamheten kommer att rikta sig till alla oavsett kön. Förvaltningen ser inte heller att ärendet medför några negativa miljö- och klimatkonsekvenser.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att hos fastighetsnämnden beställa ny parkleksbyggnad till Fagerlidsparken enligt fastighetskontorets offert.

Förvaltningen föreslår vidare att nämnden, under förutsättning av beslut om beställning av byggnad enligt ovan samt att projektet kan genomföras, ger förvaltningen i uppdrag att

- säga upp hyresavtalet för lokalen Morris för avflyttning i anslutning till att en ny parkleksbyggnad är inflyttningsklar
- förbereda och genomföra återöppnande av parkleksverksamheten i Fagerlidsparken.

Gunilla Ekstrand
Stadsdelsdirektör
Första stadsdelsförvaltning

Johanna Löfvenius
Avdelningschef
Första stadsdelsförvaltning

Bilaga

Förslag på utformning

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Gunilla Ekstrand, Stadsdelsdirektör	2024-09-09
Johanna Löfvenius, Avdelningschef	2024-09-09