



Stockholms
stad

Parklekar i Stockholm

Rapportering på
budgetuppdrag 2024



Parklekar i Stockholm

december 2024

Sammanfattning

En parklek är en bemannad lekplats med attraktiva utemiljöer och funktionella lokaler. Parkleken är en öppen verksamhet för stadens barn, men även en mötesplats dit stockholmare i alla åldrar är välkomna.

Fastighetskontoret förvaltar flertalet av stadens byggnader. I beståndet ingår ett knappt femtiotal parkleksbyggnader där de flesta används för just parkleksverksamhet. Dessa hyrs ut till stadsdelsförvaltningarna som driver verksamheten och ansvarar för utemiljön.

I stadens budget för 2024 blev fastighetsnämnden ansvarig för att ta fram en enhetlig och tydlig plan kring hur befintliga parklekar kan utvecklas och bevaras. I arbetet skulle också stadsbyggnadsnämnden, kulturnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsdelsnämnderna ingå samt att samråd skulle ske med exploateringsnämnden.

Med hjälp av en intern projektstyrgrupp har arbetet med planen pågått under året. En enkät har gått ut till samtliga stadsdelsförvaltningar samt att en förvaltningsövergripande workshop har anordnats. Statusbesiktningar med fokus på energiåtgärder och invändiga renoveringar samt sammanställning av pågående ny- och ombyggnadsprojekt har utförts. En intern genomgång av parklekarnas ekonomiska förutsättningar har gjorts, där konsekvenser för hyresnivåer vid underhåll, ombyggnad samt nybyggnad belysts. De olika arbetsmomenten tillsammans med stadsdelsförvaltningarnas egna parkleksplaner har lagt grunden till en rad rekommendationer för fastighetskontoret att arbeta vidare med:

- Fokusgrupp och styrgrupp
- Inventera tidigare utredningar
- Rumsfunktionsprogram för tre olika storlekar på framtida parkleksbyggnader
- Utredda valet mellan prototypbyggnad eller färdiga paviljonger
- Utredda ombyggnad istället för nybyggnad
- Vinnovaprojekt
- Inventering gällande tillgänglighet
- Genomgång av befintliga detaljplaner; uppfyller de vårt behov eller krävs nya för pågående alternativt nyetablerade verksamheter?
- Implementera hyresmodell

Innehåll

Sammanfattning	2
Inledning	4
Inledning.....	4
Budgetuppdrag.....	4
Hur fastighetskontoret har arbetat med uppdraget	5
Parklekar i Stockholm.....	6
Historik	6
Verksamhet och lokalförsörjning	7
Fastighetskontorets parkleksbyggnader	9
Befolkningsprognos.....	10
Utredning	11
Parkleksenkäten.....	11
Stadsdelsförvaltningarnas parkleksplaner	13
Workshop och case.....	13
Slutsatser workshop.....	14
Skick och underhållsbehov	15
Aktuella ny- och ombyggnadsprojekt	16
Ekonomi	17
Väg framåt.....	19

Inledning

Inledning

En parklek är en bemannad lekplats med attraktiva utemiljöer och funktionella lokaler. Parkleken är en öppen verksamhet för stadens barn, men även en mötesplats dit stockholmare i alla åldrar är välkomna.

Så definieras parkleksbegreppet i *Stockholms stads strategi för parklekar*, antagen i kommunfullmäktige december 2023.

Fastighetskontoret förvaltar flertalet av stadens byggnader. I beståndet ingår ett knappt femtiotal parkleksbyggnader. De flesta används för just parkleksverksamhet (ca 30 stycken), några (12 stycken) hyrs ut till andra verksamheter och ett fåtal (fem stycken) är vakanta respektive tomställda.

Där parkleksverksamhet pågår hyrs byggnaden ut till stadsdelarna som förutom att driva verksamheten också ansvarar för utemiljön och lekredskapen. I sex stycken parklekar bedrivs djurhållning.

Övervägande del av byggnaderna har flera decennier på nacken, är enkelt utförda och uppfyller inte dagens krav gällande bland annat inomhusklimat, energianvändning och tillgänglighet. Flera av stadsdelarna bedriver dessutom kompletterande verksamheter såsom öppen förskola, fritidsklubb och uthyrning till föreningsliv och privata arrangemang. Detta ställer ytterligare krav på framför allt inomhusmiljön.

Budgetuppdrag

I stadens budget för år 2024 står att *”staden ska ha en enhetlig och tydlig plan kring hur befintliga parklekar kan utvecklas och bevaras. För detta arbete ansvarar fastighetsnämnden i samarbete med stadsbyggnadsnämnden, kulturnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsdelsnämnderna och i samråd med exploateringsnämnden. Förutsättningen för detta är att stadsdelsnämnderna upprättar en plan för hur stadsdelsnämndsområdets respektive parkleksbyggnad ska användas och utvecklas.”* För att staden ska kunna ta fram en sådan enhetlig och tydlig plan för parklekarna behöver de möjligheter och utmaningar som finns för parklekarna uttryckas och förvaltningarna hitta gemensamma lösningar. Fastighetskontoret har under 2024 arbetat med att förtydliga de förutsättningar som råder för parklekarna samt i samverkan med berörda förvaltningar börjat reda

ut möjliga vägar framåt. Detta arbete fortsätter 2025 och finns även beskrivet i 2025 års budget.

Budgeten för 2024 gav även stadsdelsförvaltningarna i uppdrag att ta fram parkleksplaner ”... som beskriver nuläge för respektive parkleksbyggnad och som pekar ut behov, utveckling och upprustning av dessa, de kommande åren med utgångspunkt i stadens parkleksstrategi”. Dessa parkleksplaner redovisade stadsdelsförvaltningarna i tertial 2 år 2024 och denna rapport innehåller en sammanfattning av stadsdelsförvaltningarnas planer och gemensamma drag (Bilaga 1). För mer information se stadsdelsförvaltningarnas planer.

Stadsledningskontoret hade även ett uppdrag att se över driftbudgeten för parklekarna, se mer om detta i avsnittet Ekonomi.

Hur fastighetskontoret har arbetat med uppdraget

Inför budgetuppdraget och rapportarbetet har fastighetskontoret arbetat med följande arbetsmoment:

- **Enkät** för stadsdelsförvaltningarna att fylla i kring bland annat status, utrustning, verksamhet och besöksunderlag
- **Workshop** med deltagare från fastighetskontoret, stadsdelsförvaltningarna, kulturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsledningskontoret
- Intern **projektstyrgrupp**
- **Statusbesiktningar** med fokus på energiåtgärder och invändiga renoveringar
- Genomgång av **aktuella nybyggnads- samt ombyggnadsprojekt**

Parklekar i Stockholm

Historik

Parklekar, som vi idag definierar dem, det vill säga en *bemannad lekplats med attraktiva utemiljöer och funktionella lokaler*, är från början en "stockholmsk" företeelse. Med funktionalismens stadsbyggnadsideal som fond tillkommer från 1930-talet och framåt ett nytt sätt att tänka kring parker, deras utformning och funktion i den så kallade "stockholmsstilen". Parkerna planeras som gröna väl tilltagna "vardagsrum" vilka breder ut sig mellan de framväxande förortsområdena. Stadsbyggnadsidealet var ett annat än idag - hus i parklandskap och däremellan stora grönytor väl skyddade från trafik och andra störande element. På så vis skapades trygga platser för barnen och familjerna att vistas i. Parallellt med nya stadsbyggnadsideal infinner sig tankar kring lek och pedagogik där parkerna ska fungera som "storbarnkammare". De första parklekarna tillkommer 1936. Viktiga personer kopplade till deras tillkomst och fortsatta utveckling är stadsträdgårdsmästaren Osvald Almqvist, hans efterträdare Holger Blom samt parkleksinspektör Stina Wretling-Larsson. Det centrala är att parklekarna ska bemannas med utbildade pedagoger: barnen ska stimuleras och aktiveras i leken - inte övervakas.



Fredhällsparken 1946 Foto: KW Gullers

Parkleken utvecklades och organiserades till förebild: 1958 hölls ett seminarium i FN:s regi och parkleksidén sprids internationellt. Andra svenska städer följer efter. Under 1980-talen får parkleksverksamheten sin ”peak”; som mest finns då cirka 160 parklekar i Stockholm.

Verksamhet och lokalförsörjning

I Stockholm stad finns det enligt stadens egen tjänst *Hitta service* 43 stycken parkleksverksamheter i Stockholm (januari 2025). Det betyder att dessa är definierade som parkleksverksamheter och är öppna för allmänheten att besöka. Verksamheterna är bemannade men öppettiderna kan variera.

De flesta parkleksverksamheterna bedrivs i kommunal regi av stadsdelsförvaltningarna och har en tillhörande parkleksbyggnad som ägs och förvaltas av fastighetskontoret. Men det finns även andra varianter, till exempel parkleksverksamhet som bedrivs i privat regi, parkleksverksamheter som saknar en ordentlig parkleksbyggnad samt parkleksbyggnader som hyrs ut till annan verksamhet. Sådana andra verksamheter kan vara till exempel öppen förskola, 4H-verksamhet eller föreningsverksamhet. Det finns även parkleksverksamhet som bedrivs i andra typer av byggnader, så som lokaler i bostadshus bottenvåningar eller skollokaler. Stadens parkleksverksamheter är uppdelade per stadsdel enligt nedan.

Parkleksverksamheter per stadsdel	
Endast verksamheter listade som parklek i Hitta Service (januari 2025)	
Bromma	0
Enskede-Årsta-Vantör	5
Farsta	7
Hägersten-Älvsjö	4
Hässelby-Vällingby	5
Järva	5
Kungsholmen	3
Norra Innerstaden	5
Skarpnäck	2

Skärholmen	2
Södermalm	5
Totalt	43

Tabellen nedan visar organisationsformen för parkleksverksamheterna, endast en bedrivs i privat regi och detta är Aspudsparken. Utöver Aspudsparken finns dock några parklekar som bedrivs genom idéburet offentligt partnerskap, dessa räknas i Hitta service som kommunala verksamheter och är även i denna tabell räknade som sådana. Se mer information i sammanfattningen av stadsdelsförvaltningarnas parkleksplaner (Bilaga 1).

Organisationsform parkleksverksamheter	
Information om kommunal/privat regi hämtad från Hitta service	
I kommunal regi	42
I privat regi	1 (Aspuddens parklek)

I parkleksplanerna beskriver stadsdelsförvaltningarna hur lokalförsörjningen ser ut för sina parklekar. Många av parklekarna har en fristående huvudbyggnad (klassisk parkleksbyggnad) som hyrs av fastighetskontoret, men några saknar en sådan byggnad och har endast förråd, medan ytterligare andra hyr andra typer av lokaler, till exempel i bostadshus eller skollokaler.

Parkleksverksamheternas lokaler	
Informationen hämtad ur stadsdelarnas parkleksplaner	
Hyrs av fastighetskontoret	32
Hyrs av annan fastighetsägare	10
Utan parkleksbyggnad (kan ha förråd)	3
Totalt*	45

*Anledningen till skillnaden i totalantal är för att Skärholmen inkluderat 2 st parkleksverksamheter som bedrivs som fritidsklubb/utökad parklek i skollokaler, dessa finns inte på Hitta service. Dessa är räknade som hyr av annan fastighetsägare i denna tabell.

Fastighetskontorets parkleksbyggnader

Fastighetskontoret har 49 byggnader i sin ägo som enligt kontoret är parkleksbyggnader (de tillhör objektskategori parklek). Dessa är de klassiska parkleksbyggnaderna som är byggda i parkerna i slutet av 60-talet, under 70-talet och i början på 80-talet. Majoriteten av dessa hyrs ut till parkleksverksamhet men några hyrs ut till andra verksamheter eller står tillfälligt tomställda eller vakanta av olika anledningar. Det finns några undantag i byggnadstyp, till exempel inhyrda moduler på några platser och även ett fall där stadsdelsförvaltningen hyr en annan typ av lokal som de använder för parkleksverksamhet (Spånga by). De senast uppförda parklekarna är Hjortgläntans parklek och Sannadalshuset. I dagsläget pågår ett antal ny- eller ombyggnadsprojekt, se mer under avsnittet aktuella ny- och ombyggnadsprojekt.

Fastighetskontorets parkleksbyggnader	
Byggnader som fastighetskontoret anser är parkleksbyggnader*	
Stadsdelsförvaltningen är hyresgäst (inkluderar både verksamhet parklek och annan verksamhet t.ex. öppen förskola och fritidsgård)	40
Annan aktör är hyresgäst, olika verksamheter	4
Tomställda/vakanta/uppsagda januari 2025	5
Totalt*	49

*Totalt antal byggnader som hos fastighetskontoret har objektskategori parklek. Exkluderat från detta antal 49 st parklekar är byggnaderna vid Spånga by eftersom de inte är parkleksbyggnader primärt. En tomställd lokal innebär att lokalen anses vara olämplig för uthyrning av olika anledningar. En vakant lokal är outhyrd. Uppsagda lokaler är lokaler som stadsdelsförvaltningen har sagt upp, kontraktstiden kan fortfarande löpa. Triangelparkens parklek och Fagerlids parklek är tomställda i dagsläget (för Fagerlid pågår ett projekt). För parklekarna Starbo, Ripvidet och Ekholmen har stadsdelsförvaltningarna sagt upp kontraktet.

Befolkningsprognos

Stockholm stad gör varje år en befolkningsprognos¹. 2024 års prognos sträcker sig till år 2033.

De generella resultaten i befolkningsprognosen ger eventuellt skäl att se över verksamhetsbehovet de närmaste åren fram till 2028. Jämfört med idag förväntas antalet barn i åldersgrupperna för öppen förskola (1-5 år) och parklek (6-15 år) vara färre, medan åldersgruppen ungdomar 16-19 år förväntas vara fler än idag. Detta skulle kunna tyda på ett ökat behov av ungdomsverksamhet de kommande åren. Även äldre personer 65+ förväntas bli fler.

Dock måste man se detta i relation till dagens utbud och efterfrågan på dessa verksamheter, en minskning av antal barn betyder inte nödvändigtvis att verksamheten har förlorat sitt underlag. Dessutom ser befolkningsprognosen olika ut i olika stadsdelar på den längre tidshorizonten fram till 2033. Stadsdelar med ett högt nytillskott av planerade bostäder förväntas få en ökad mängd barn 1-5 år till år 2033 jämfört med idag, detta gäller framförallt Enskede-Årsta-Vantör, Skärholmen och Järva stadsdel.

Med tanke på fluktuerande antal i olika åldersgrupper över tid, skulle man kunna argumentera för att en flexibel användning av byggnaderna för öppen förskola, parkleksverksamhet, ungdomsverksamhet samt även verksamhet för äldre skulle kunna vara en hållbar strategi, något som också ställer krav på byggnadernas utformning att vara flexibla, användbara och tillgängliga för olika grupper.

¹ Statistik om Stockholm - Befolkningsprognos 2024, Stockholm stad [Befolkningsprognos 2024](#)

Utredning

Parkleksenkäten

För att hjälpa stadsdelsförvaltningarna med framtagandet av parkleksplanerna så tog fastighetskontoret fram en enkät med byggnadsrelaterade frågor som stadsdelsförvaltningarna besvarade för sina parklekar. Fastighetskontoret fick på detta sätt in ett bra underlag över lokalerna utifrån stadsdelsförvaltningarnas perspektiv och stadsdelsförvaltningarna påbörjade att formulera sina behov och önskemål som sedan beskrevs mer sammanfattat och strategiskt i parkleksplanerna. Här beskrivs gemensamma drag i stadsdelarnas parkleksplaner utifrån ett urval av frågeområden.

Nuvarande verksamhet

Många parklekar kombineras med andra verksamheter som öppen förskola och annan fritidsverksamhet. Några parkleksbyggnader används endast till öppen förskola eller annan fritidsverksamhet som dock inte är parklek. De flesta stadsdelsförvaltningar hyr *inte* ut sina parklekar i andra hand till barnkalas mm. Stadsdelsförvaltningarna beskriver att de allra flesta parklekar samverkar med andra aktörer, så som lokala kulturaktörer och föreningar samt förskola och skola. Sex stycken parkleksverksamheter har djurhållning.

Önskad verksamhet

För de flesta parklekar beskriver stadsdelsförvaltningarna en önskan om att fortsätta med befintlig verksamhet, ofta med ett önskemål om utökade öppettider som även innebär en ökning av personalantal. För vissa av parklekarna beskrivs en önskan att kunna bedriva en verksamhet som idag saknas, till exempel parkleksverksamhet om det idag endast är öppen förskola.

Byggnadens funktion för verksamhetens behov

För många av parklekarna lyfts att byggnaden fungerar bra för verksamheten, men har några brister. Många lokaler upplevs för små för att rymma nuvarande eller önskad verksamhet samt att förråd, personalutrymmen och köket är ytor som ofta lyfts upp som för små eller att de saknas. Även tekniska system som ventilationen, värmen, status på rör samt lukt mm lyfts upp.

Tillgänglighet

Stadsdelsförvaltningarna har beskrivit tillgängligheten i lokalerna. Stadsdelsförvaltningarnas bedömning bör kompletteras med bedömning av certifierad tillgänglighetsakkunnig. Enligt enkäterna finns det ramper till och tillgänglighetsanpassade toaletter i många av parklekarna. Verksamheten ser dock problem med vissa av ramperna, till exempel att de är slitna eller inte vinterunderhålls och blir hala eller är för branta. Många anser att passagerna inne i lokalerna är för trånga för att vara fullt tillgängliga. En del lokaler är utan trösklar medan det finns trösklar i andra.

Angöring, leveranser och sophämtning

Då de flesta parklekar är placerade inuti en park är de vägar som ansluter till byggnaderna gång- och cykelvägar. I vissa fall är detta enda sätt att angöra till byggnaderna och leveranser och sophämtning anpassas efter detta. I vissa fall löser verksamheterna leveranser och sophämtning på andra sätt, till exempel med sopkärl i närheten av närmsta bilväg eller genom att verksamheterna samarbetar med andra närliggande verksamheter och använder sig av deras soprum.

Skadedjur och skadegörelse

En stor del av parklekarna har problem med skadedjur, oftast råttor. Det förekommer skadegörelse på en del av stadens parklekar, framförallt nedskräpning och klotter. Inbrott och inbrottsförsök förekommer också.

Trygghet

Det är ganska många stadsdelsförvaltningar som lyfter upp att tryggheten vid vissa parklekar är bra, men det finns även trygghetsproblem vid många av parklekarna. Det vanligaste som lyfts är att platsen upplevs mörk, speciellt vintertid, samt att det finns otrygghet kopplat till att personer med missbruksproblem eller annan social problematik uppehåller sig nära parkleken. Trygghetsvandringar sker regelbundet på vissa platser. Stadsdelsförvaltningarna arbetar med till exempel rensning av buskage och ser även över andra trygghetsaspekter som belysning och skymda områden.

Nya lokalbehov och andra önskemål

På frågan om vilka nya lokalbehov som en planerad/önskad framtida verksamhet skulle ha samt andra utmaningar i den fysiska miljön som man ser har stadsdelsförvaltningarna exempelvis svarat:

- behov av tillgänglighetsanpassning
- lokalerna upplevs som för små inomhus
- ett generellt upprustningsbehov upplevs
- speciellt köket upplevs som för litet i vissa parklekar
- personalutrymmen och förrådsutrymmen inomhus upplevs också vara för små
- de förrådsbyggnader som finns upplevs som för små, för få eller inte fungerande för arbetsmiljön
- behov av att kunna avgränsa inomhus så att två olika verksamheter kan pågå samtidigt
- förbättrad avrinning, dränering och dagvattenhantering
- vill ha bättre möjligheter att källsortera inklusive matavfall
- förbättring av ventilation och värme

Stadsdelsförvaltningarna skriver även om ett antal behov och önskemål vad gäller lekutrustningen i parken, föreslagna markåtgärder, upprustningsbehov av plaskdammar samt annat som berör parkmiljön. Lekutrustningen, markåtgärder i parken, plaskdammar och andra åtgärder i parkmiljön faller inom stadsdelsförvaltningarnas egen rådighet.

Stadsdelsförvaltningarnas parkleksplaner

Stadsdelsförvaltningarna har tagit fram parkleksplaner som presenterades till respektive nämnd i tertial 2 år 2024. Stadsdelsförvaltningarna presenterar sin utvecklingsplan för parklekarna utifrån olika lokala förutsättningar, vilket gör att parkleksplanerna skiljer sig åt till viss del i hur de är utformade. Generellt är att man bedömer att föreslagen upprustning och utveckling kräver en utökad ekonomisk ram. Se Bilaga 1 för en sammanställning av stadsdelarnas parkleksplaner.

Workshop och case

Den förvaltningsövergripande workshopen anordnades för att få in stadens olika perspektiv. När befintliga parklekar önskar utöka sin verksamhet, bygga till och/eller bygga nytt och när helt nya parklekar ska planeras och etableras, berörs flera förvaltningar i form av tillstånds- respektive tillsynsmyndigheter. Ekonomi och framtida hyresavgifter måste också vägas in. Ganska omgående uppdragades att förvaltningarnas olika uppdrag, myndighetsutövning och lagrum som besluten utgår ifrån, krockar avseende parklekarnas behov. Samsyn och förståelse för respektive synsätt är nödvändigt för att parkleksverksamheterna ska kunna bedrivas och utvecklas. För att belysa komplexiteten tog fastighetskontoret fram ett ”case” som deltagarna fick arbeta kring utifrån respektive förvaltnings

uppdrag. Närvarande var representanter från fastighetskontoret, tre stycken stadsdelsförvaltningar, kulturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret och stadsledningskontoret.

Slutsatser workshop

Bygglov och tillkommande krav gällande angöring och sophantering

Vid nya bygglov måste tillgänglig angöring kunna ordnas inom 25 meter fram till byggnad. Sophämtning ska också kunna ordnas i enlighet med Stockholm Vatten och Avfalls regler. Vid nybyggnation bör därför parkleksbyggnader placeras nära angöringsgata. Om det är aktuellt med utökad verksamhet i befintlig byggnad är det viktigt att parkleksverksamheten utgör huvuddelen av verksamheten för att undvika bygglov med nybyggnadskrav som följd.

Krav på inomhusmiljö

Fortsatt dialog med miljöförvaltningen för att hitta alternativa lösningar när nya dyra ventilationsanläggningar inte är möjligt. Tidsbegränsad aktivitet inomhus och möjlighet till vädring har provats som alternativ.

Detaljplaner

Där det kan vara aktuellt med ny detaljplan för att säkerställa byggrätt och underlätta för gränsdragning i ansvarsfrågan mellan förvaltningarna, bör det i första hand ske som en del i ett pågående detaljplaneprojekt. Det blir en betydligt billigare lösning för Staden än att starta egna detaljplaneprojekt. Samarbetet med stadsbyggnads- respektive exploateringskontoret bör fördjupas. Fortsatt dialog med bygglovsenheten behövs i det fall bygglov är aktuella utifrån äldre detaljplaner. Alternativt att stadsbyggnadskontoret tar ett helhetsgrepp på hur parklekarna ska detaljplaneläggas.

Ekonomi

Fortsatt arbete med en tydligare hyresmodell. Möjlighet för stadsdelarna att välja enkla byggnader i olika storlekar utifrån verksamheternas behov. Återbruk bör kunna bidra till lägre bygg- och hyreskostnader.

Typhus

Alla parklekar har inte samma behov av stora inomhusytor. Det vore önskvärt med någon form av alternativ i fråga om storlek och standard, typ A, B eller C-hus.

Kulturmiljö

Det är en utmaning att kombinera de tidigare stadsbyggnadsidealerna med skyddade parkleksanläggningar väl inplacerade i parklandskapet långt från bilväg och parkering med nuvarande lagstiftning. Framst gäller det tillgänglig angöring och sophantering.

Fortsatt förvaltningsövergripande samarbete

Med tanke på komplexiteten i frågeställningarna runt parklekarna och att inte en enskild förvaltning är ansvarig för beslut och regelverk, är det viktigt med fortsatt organiserat samarbete över förvaltningsgränserna.

Skick och underhållsbehov

Majoriteten av parkleksbyggnaderna är byggda på 70-talet efter en enklare parkstandard och med dåtidens krav på tillgänglighet med mera. Sedan dess har de flesta parkleksbyggnaderna på olika sätt uppdaterats, men grunderna i byggnaderna är kvar. På detta följer ett antal upprustningsbehov, listade nedan:

- Majoriteten av parklekarna skulle behöva tilläggsisolereras utvändigt
- Majoriteten av parkleksbyggnaderna byggda under 70- och 80-talet är i behov av att tillgänglighetsanpassas invändigt då det är trångt i dörrpassager och svängradier i utrymmen som hall och RWC
- Det behövs ventilationsbyte från frånluft till ventilationsaggregat FTX med till- och frånluft och värmeåtervinning
- Majoriteten av parklekarna är i behov av utbyte av fönster och dörrar
- Majoriteten av parklekarna saknar uppkopplade styrsystem för att följa energiförbrukning och tekniska system med larm mm.
- Många parklekar är i behov av stambyte, detta utförs nu i samband med inre renovering
- Många av parklekarna behöver bättre dagvattenhantering på platsen för minskad fuktpåverkan i husens grund
- Majoriteten av parklekarna behöver utveckla sin sophantering för att möta stadens mål på fraktioner, detta leder till stora problem med tillgänglighet för Stockholm Vatten och Avfall och andra entreprenörer då de ej får köra in i parken för att hämta sopor

- Flera parklekar behöver byte av uppvärmningssystem från elradiatorer till vattenburen värme med bergvärme eller luft/vattenvärmepump
- Flera parklekar är i behov av att förebygga förekomst av att skadedjur som råttor kan komma in i krypgrunden för byggnaderna och att råttproblematiken förebyggs i parken som helhet
- Vissa parklekar har problem med doft från krypgrund som behöver hanteras i samband med invändiga renoveringar. Detta är inte hälsofarligt men kan upplevas som obehagligt eller otrevligt. Dessa är identifierade och bevakas för åtgärd vid invändig renovering
- Förekomsten av kreosot i äldre parkleksbyggnader har utretts 2022. Det finns inget från mätresultaten som tyder på att det skulle vara hälsofarligt att vistas i lokalerna. Alla halter är långt under arbetsmiljöverkets nivågränsvärden. Utifrån mätresultaten kan normal verksamhet bedrivas i byggnaderna.

Uppskattad kostnad efter statusbesiktningar visar en total kostnad för parkleksbyggnadernas underhåll på 53,6 miljoner x 40 procent (prishöjning sedan utredningarna gjordes) = 75 miljoner (exklusive inflationskostnad) i underhållsbehovskostnad fram till år 2034. Detta är sedvanligt underhåll. I detta är inkluderat tak, skorstenar, säkerhet, el, energi, ventilation, inre underhåll, utvändiga ytskikt och rör. Detta är för fastighetskontorets samtliga parkleksbyggnader, 48 stycken.

Aktuella ny- och ombyggnadsprojekt

Fagerlid

Fagerlidsparkens parkleksbyggnad har för närvarande ingen verksamhet och är tomställd. Farsta stadsdelsförvaltning har beställt från fastighetskontoret att uppföra en ny parkleksbyggnad till Fagerlidsparken för att ersätta den gamla uttjänta byggnaden. Farsta stadsdelsförvaltning har beslutat att teckna hyresavtal baserat på investeringen med en kostnadsbaserad hyra. Den nya byggnaden ska innehålla verksamheterna parklek, fritidsgård och öppen förskola. I samband med öppnande av den nya parkleksbyggnaden avflyttas en befintlig lokal kallad Morris i anslutning till parken. Fastighetskontoret har presenterat ett program för en ny parkleksbyggnad om drygt 200 kvm, samt en investeringskalkyl och hyreskalkyl. Projektet fortlöper och under förutsättning att bygglov beviljas, beräknas parkleksbyggnaden vara klar för inflyttning i januari 2027.

Kronobergsparken

Den gamla parkleksbyggnaden brann ner sommaren 2023. Projektet med att bygga upp en ny permanent parkleksbyggnad pågår. Myndighetskrav så som bygglov, tillgänglighet och angöring utreds.

Nydal

Under våren 2024 flyttade den externa hyresgästen ut ur parkleksbyggnaden i Nydal. Deras flytt har gjort det möjligt för Järva stadsdelsförvaltning att hyra lokalerna, vilket stämmer överens med fastighetskontorets huvuduppdrag. Inför att den nya verksamheten flyttar in behöver byggnaden anpassas för verksamheten. Under hösten 2024 har fastighetskontoret, tillsammans med stadsdelsförvaltningen, utrett behovet och hur anpassningen ska genomföras.

Vättersdälden

Utredning av ombyggnation för att kunna bedriva parkleksverksamhet och öppen förskola pågår, inklusive tillgänglighetsanpassning. Stadsdelsförvaltningen har med en presenterad hyresuppskattning i utredningens slut möjlighet att gå vidare till stadsdelsnämnden för ett eventuellt genomförande.

Milanparken

Fastighetskontoret har återtagit lokalen 2024-12-31 från extern hyresgäst för att stadsdelsförvaltningen ska bedriva parkleksverksamhet i lokalen. Efter upprustning av lokalen förväntas verksamheten flytta in i mars-april år 2025.

Ekonomi

Hyresmodellen

Hyresberäkning för parklekar är i form av självkostnadshyra och innebär att hyresintäkten ska täcka byggnadens kostnader som består av drift, underhåll, förvaltningsadministration, avskrivningar och ränta. Alla investeringar och underhållsåtgärder påverkar hyran.

Investeringar inom ramen för parklekssatsningen 2025, finansieras genom tilläggsavtal enligt komponentmetoden. Tilläggsavtalet löper under hela avskrivningstiden oberoende hyresavtalet. Villkor om detta förtydligas i tilläggsavtalen.

Kontoret önskar även fortsätta arbetet med att se över den hyresmodell som finns då ett arbete pågår med att ta fram en självkostnadshyresmodell.

Kostnaden för upprustningar av befintliga parkleksbyggnader

När stadsdelsförvaltningarna i samråd med fastighetskontoret bedömer behov av upprustning för sina respektive parkleksbyggnader, så bedömer fastighetskontoret en budget för detta och vilken hyreskostnad den resulterar i. Fastighetskontoret skickar detta underlag i form av en beställning till stadsdelarna som därefter undertecknar och returnerar till fastighetskontoret. Därefter söker fastighetskontoret investeringsmedel (om projektet är en del av särskilda satsningar utifrån centrala medel) och startar projekt för upprustning och när projektet är slutfört så tecknas tilläggsavtal för respektive parklek med en avskrivningstid enligt komponentmetoden.

Driftbudget

Stadsdelsförvaltningarna får initialt en höjd hyra för upprustade parklekar. För att säkerställa att parklekar kan rustas upp finns både investeringsmedel och ett stöd för ökade hyror, som stadsdelarna kan söka genom budgetjustering. Detta är stöd som går att söka som centrala medel. Centrala medel beslutas varje år i budget, och ingen garanti finns för att medlen går att söka kommande år. Stödet för ökade hyror är nytt för år 2025 och tillkom efter stadsledningskontorets budgetuppdrag 2024 att se över driftbudgeten för parklekarna.

Uppsägningar

Fastighetskontoret har erfarenhet från tidigare parklekssatsningar 2022, där vissa stadsdelar sagt upp hyresavtalet för parklekar bara några år efter utförd upprustning. Detta har resulterat i att det kvarstår en längre avskrivningstid på investeringen, denna ligger kvar och belastar fastighetskontoret, om inte kontoret kan hyra ut lokalerna till annan hyresgäst och ta ut full hyra för att täcka driftskostnad och investering. Alternativt att byggnaden avvecklas och rivs, men det ser kontoret som en sista åtgärd att göra så kort tid efter investering för upprustning utförts.

Dessa lokaler är svåra att hyra ut till andra verksamheter, då de i huvudsak ligger på parkmark och helst ska inhysa verksamheter som är öppna för alla. Därmed är det svårt att få bygglov.

Exempel hyra

Följande exempel kan ges på hur skillnaden kan bli mellan hyra för en äldre byggnad och hyra för en nyare byggnad:

- *Exempel 1*
Äldre byggnad från 70-talet, viss upprustning har utförts, yta 131 m², hyra 173 272 kr/år, 1 327 kr/kvm
- *Exempel 2*
Parklek från 2015, nyare och med en högre standard på byggnad och tekniska system, yta 206 m², hyra 490 330 kr/år, 2 379 kr/kvm

Kalkyler som kontoret tagit fram i ett tidigt skede visar på avsevärt högre hyra för stadsdelsförvaltningarna vid nyproduktion. Kontoret följer de pågående nybyggnadsprojekten med tanke på ekonomin och framtida hyresavgifter. Kostnaden vid nybyggnad behöver utredas vidare. Återbruk, enklare standard, typhus och/eller paviljonger kan bidra till minskade kostnader.

Väg framåt

Fastighetskontorets uppdrag att förvalta flertalet av stadens parkleksbyggnader påbjuder ett gott samarbete och samsyn med flertalet av stadens övriga förvaltningar. Ingen av förvaltningarna är ensam ansvarig för de uppdrag, beslut och lagrum som berör parklekens byggnader och verksamhet. Framförallt frågor kring tillgänglighet och tillgänglig angöring har visat sig vara en svår nöt att knäcka, där flertalet parklekar och byggnader är placerade inne i parklandskap utan närhet till bilväg och parkering. Inomhusklimat är en annan kritisk del, där utökad verksamhet ställer högre krav på ventilation. Att rusta de ofta flera decennier gamla byggnaderna till modern standard och önskad tillgänglighetsanpassning kan både vara kostsamt och praktiskt svårlöst. Ytterligare en viktig parameter, kanske rentav den viktigaste, är ekonomin. Hur ska all efterfrågad och nödvändig ombyggnad, rustning och möjlig nybyggnad finansieras? Har stadsdelarna råd med hyresavgifterna efter de nödvändiga upprustningarna?

Fastighetskontorets slutsats är att det gemensamma arbetet inom staden måste fortsätta och följande punkter ser kontoret som särskilt viktiga att utreda vidare:

Fokusgrupp och styrgrupp

Fastighetskontoret föreslår att en förvaltningsövergripande fokusgrupp med tillhörande styrgrupp startas i staden för att komma framåt med de frågor som berör flera förvaltningar. En sådan grupp behöver representanter från fastighetskontoret, stadsdelsförvaltningarna (1-3 stycken), kulturförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsledningskontoret. Lämplig organisatorisk nivå på styrgruppen behöver klarläggas, det är viktigt att mandat att ta beslut om frågorna finns samtidigt som det är positivt med en viss närhet till frågorna. Styrgruppen behöver inkludera samma förvaltningar som fokusgruppen.

Inventera tidigare utredningar

I flera stadsdelsförvaltningar så har man gjort utredningar kring olika möjliga lösningar, till exempel prototypbyggnader. Stadens egna bostadsbolag skulle kunna ha lediga lokaler som skulle kunna fungera för parkleksverksamheten istället för att renovera och/eller bygga nytt. Innan nya arbeten startas bör en inventering göras avseende tillgängliga lokaler samt vilka tidigare utredningar som finns.

Rumsfunktionsprogram

För att hålla kostnaderna nere och samtidigt möjliggöra för parklekarnas olika behov, behöver frågan om typhus i olika storlekar och standard ses över. Ett rumsfunktionsprogram bör tas fram i samarbete mellan stadsdelarnas verksamhet, lokalstrateger och fastighetskontoret. Förslagsvis i tre olika storlekar med tillhörande standard och funktioner. Detta kan sen utgöra underlag för själva byggnadstypen.

Prototypbyggnad eller paviljonger

När rumsfunktionsprogrammen är framtagna och fastighetskontoret ser parklekarnas behov tydligare, kan kostnadsjämförelser och offerter tas in. Är en färdig paviljonglösning det bästa och mest kostnadseffektiva alternativet eller finns andra fördelar med att skräddarsy en för staden egen byggnadstyp? Finns det ett egenvärde i att ha en sammanhållen gestaltning som signalerar parklek uppförd av staden? Återbruk och enklare byggnadsmaterial bör prövas.

Bygga om istället för att bygga nytt

På platser där en befintlig parklek och byggnad finns men behov av utökade och mer ändamålsenliga lokaler efterfrågas kan en nybyggnation vara aktuell. Eftersom krav som tidigare nämnts,

framför allt tillgänglig angöring, parkering inom 25 meter från byggnaden och ordnad sophantering kan försvåra ett bygglov bör alternativet att istället utföra en omfattande renovering alltid prövas. Vid renoveringar behöver inte bygglov sökas och frågan kring tillgänglig angöring behöver därmed inte prövas. Omfattande renoveringar kan i vissa fall kräva en bygganmälan. Ur ett klimatperspektiv kan detta också vara den mest lämpade lösningen. *Minst klimatpåverkan har det hus som aldrig byggs.* Att återbruka befintliga byggnadsdelar medger också mindre klimatpåverkan.

Fastighetskontorets verksamhetsplan 2025

I fastighetskontorets verksamhetsplan för 2025 finns under kapitel 1.1 ett nämndmål *Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar* med två tillhörande förväntade resultat som berör parklekarna:

- En prioritering av satsningar för parkleksbyggnader är framtagen
- En stadsgemensam arbetsgrupp för utveckling av parkleksbyggnader är etablerad

Det första förväntade resultatet uppnås genom att inrätta en förvaltningsövergripande fokusgrupp/arbetsgrupp för parklekarna. Det andra förväntade resultatet uppnås genom att kontoret under året, tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen, identifierar användningen av respektive parklek och tar fram en plan för renovering och verksamhetsanpassning. Detta ska ske i enlighet med stadsdelarnas parkleksplaner.

Vinnova-projekt

Kulturförvaltningen har tillsammans med fastighetskontoret, Sveriges Lantbruksuniversitet och Järva stadsdelsförvaltning ansökt om och beviljats medel från innovationsmyndigheten Vinnova för att påskynda utvecklingen med parklekarna. Det är nu drygt ett år sedan staden antog strategin för parklekarna. Under parklekstrategins första år har det blivit tydligt att det finns en vilja och ett stort engagemang bland berörda aktörer att utveckla och stärka stadens parklekar men också många utmaningar och hinder. Projektet syftar till att utveckla en ny samverkansmodell för parklekarna i Stockholm genom att identifiera organisatoriska hinder och skapa förslag på förbättringar. En systemanalys ska kartlägga vilka målkonflikter, stuprör och otydliga mandat som påverkar parklekarnas verksamhet. Målet är att utveckla evidensbaserade förslag för bättre styrning och förvaltning, med fokus på barns tillgång till meningsfull fritid. Resultaten kommer bland annat presenteras på den stora konferens om meningsfull

fritid som kulturförvaltningen genomför i september 2025 samt på nätverksträffen för Barn, unga och bebyggd miljö som Sveriges Lantbruksuniversitet arrangerar. Kulturförvaltningen är projektledare.

Tillgängligheten i befintliga parkleksbyggnader

Ett önskemål som framkommit i parkleksenkäten är att öka tillgängligheten för personer med nedsatt orienterings- och rörelseförmåga i de befintliga parkleksbyggnaderna. En inventering bör komma till stånd för samtliga äldre byggnader. I samband med detta kan det bli aktuellt att ta fram nya relationshandlingar i det fall ritningsunderlag saknas. Då åtgärderna kan bli kostsamma kan ett samordnat projekt för flera byggnader vara att föredra.

Genomgång av befintliga detaljplaner och behov av nya

Det kan finnas behov av översyn av befintliga detaljplaner och var nya kan vara aktuella. Här är samarbete med stadsbyggnads- och exploateringskontoret viktigt för att i möjligaste mån samordna med redan pågående/planerade planarbeten. Alternativet är ett fördjupat samarbete med bygglovsenheten för att säkerställa vad och hur mycket som kan byggas enligt befintlig plan.

Ekonomi

Implementera tydlig och enhetlig hyresmodell.

Kulturmiljö

Viktigt att fortsatt värna det unika med Stockholms parklekar.



Starmyrans parklek Foto Lennart Johansson