

**Handläggare**  
Anna Stolpe  
Telefon: 0850804036

**Till**  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsnämnd  
2022-05-24

## Långsiktig lokalförsörjning för parklekar

Inriktningsbeslut

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beslutar att bygga ett nytt parklekshus i parkleken Ådalen.
2. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd beslutar att ge stadsdelsdirektör i uppdrag att arbeta vidare med lokalförsörjningsplanen för parklekarna. Lokalförsörjningsplanens mål är en god förebyggande verksamhet som verkar till en meningsfull fritid för så många barn och unga som möjligt, vilken utgår från socioekonomiska områden, barnantal och en god lokalportfölj.
3. Rivning och beställning av nytt parklekshus till parklek Guldet ska ske först när staden löst detaljplanefrågan. Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd hänvisar till tidigare beslut gällande rivning och nytt parklekshus.

### Sammanfattning

Befintliga parkleksbyggnader har ett kraftigt underhållsbehov. En långsiktigt hållbar lokalförsörjning där socioekonomiskt utsatta områden med stort barnantal prioriteras för verksamheten.

Förvaltningen föreslår att förhandlingar med SISAB startas om att bygga nytt parklekshus i Ådalen där nuvarande Bus-huset finns på Nordingrågränd.

Mobil verksamhet eller pop-up verksamhet kan sprida resurserna till fler fysiska platser som komplement till de permanenta byggnader förvaltningen hyr.

Vidare arbete med lokalförsörjningsplanen efter detta första steg utgår från ett antal kriterier så som socioekonomiska utsatta områden, barnantal och en god lokalportfölj. Målet är en god

förebyggande verksamhet som verkar till en meningsfull fritid för så många barn som möjligt.

Exakta lokaler och platser för parklekarnas långsiktiga lokalförsörjningsplan kan komma att ändras under tiden då lokaler blir lediga eller försvinner från hyresmarknaden.

Förutsättningen för att kunna möta parklekarnas utmaning är en inriktning som står sig över valet och kommande år.

### **Bakgrund**

Parkleksbyggnaderna i Hässelby-Vällingby uppfördes främst på 50-70-talet på temporära lov. Byggnaderna i sig var enkla. Det betyder att de konstruerades med målet att vara billiga, enkla att både uppföra och riva samt att kvaliteten hölls nere. Tanken var att byggnaderna skulle ersättas med mer permanenta lösningar om behovet av dem kvarstod. Nu har flera byggnader passerat sin tekniska livslängd och det ekonomiska värdet i byggnaderna motsvarar inte att uppföra nya.

Byggnaderna är inte inritade på detaljplanen då de skulle vara temporära vilket försvårar både rivning och nybyggnation på samma plats.

Idag finns parkleksverksamhet på Ripvidet, Ådalen, Starbo, Stråket, Gulsippan och Guldets. Alla byggnader ägs av Fastighetskontoret.

### **Ärendet**

Stadsdelen har ett behov av att skapa en långsiktig lokalförsörjningsplan för parkleksbyggnaderna i samklang med stadens alla mål.

### **Satsningar inom fritidsverksamheten**

Det pågår en satsning inom enheten för fritidsgårdar och parklekar. Öppettiderna utökas på fritidsgårdarna och bemanningen stärks med fler medarbetare och med utbildning av personalen. Verksamheten kommer undersöka möjligheten till en digital fritidsverksamhet. Implementering av det våldspreventiva arbetet fortsätter.

Fritidsverksamheten vänder sig till alla invånare men har fokus på åldersgruppen 10-17 år. Verksamheten har fokus på följande områden 2022:

- Trygg fritid – en miljö fri från droger samt fri från sexism, homofobi, rasism, kränkningar, våld och andra kränkande uttryck. Verksamheten arbetar utifrån en trygghetsplan och ett bemötande utifrån ett våldspreventivt förhållningssätt och har god samverkan med föräldrar och lokala aktörer.
- En kvalitativ verksamhet – genom stabila relationer mellan fritidsledare och barn och unga. Fritidsledarna har en tydlig roll och kompetens inom fritidsområdet.

- Fritidsutbudet är tillgängligt -parklekar och fritidsgårdar utgår från ungas behov och levnadsmönster. Det finns ett brett utbud av kostnadsfria ledarledda fritids-, idrotts- och kulturaktiviteter som lockar en bred målgrupp.
- Lokal samverkan -med socialtjänst, skola, polis, föräldrar och civilsamhället.

### **Byggnaderna**

Parkleksbyggnaderna har generellt ett kraftigt eftersatt underhåll både exteriört och interiört. Detta har varit både Fastighetskontoret och stadsdelens respektive ansvar men åtgärderna har skjutits på framtiden med målet att hålla nere hyran och ge mer medel till verksamheten. Nu har byggnaderna nått en knäckpunkt där kraftiga underhållsåtgärder krävs.

Stadsdelen har fått förslag på renoveringsåtgärder av Fastighetskontoret baserade på oberoende besiktningspersons protokoll och den tekniska förvaltarens samt kundförvaltarens bedömning av varje enskild byggnad. Förslaget av renoveringsåtgärder avser endast skriande åtgärder. Förvaltningen delar Fastighetskontorets bedömning av åtgärderna för respektive byggnad.

Om dessa åtgärder skulle genomföras skulle hyran höjas med 97 % och förvaltningen få ett underskott om ca 910 721 kr/år ej justerat för index. Nuvarande årshyra är 943 723 kr för alla byggnaderna och ny årshyra skulle bli 1 854 444 efter föreslagna renoveringsåtgärder.

Även om alla föreslagna åtgärder genomförs kvarstår fortfarande ett stort underhållsbehov nästkommande år. Byggnaderna har förutom underhållsbehovet höga kostnader för energiförbrukning, uppvärmning och innehåller icke hållbara eller framtidssäkra material som kräver sanering vid ombyggnation.

Verktyg för att lösa parklekarnas utmaning

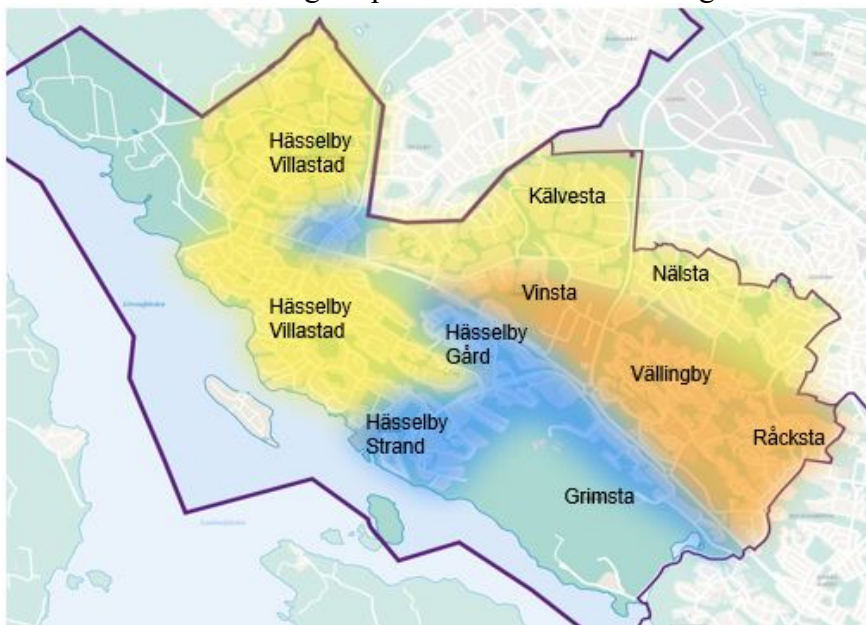
För att lösa utmaningen kommer förvaltningen behöva använda alla tillhands stående verktyg:

- Mer flexibla lokaler – som lever upp till dagens standard och som kan anpassas enklare då lokalbehovet förändras
- Dela lokaler med andra verksamheter.
- Flytta verksamheten till andra lokaler med bättre förutsättningar.
- Mobila parklekar eller pop-up verksamhet.
- Flytta ihop verksamheter – t.ex. slå ihop två parklekar i en.
- Öka nyttjandegraden av lokalerna genom att hyra ut till självkostnadspris till föreningar och andra aktörer tider då verksamheten inte är öppen.
- Samverkan med Stadsmiljö – genomföra projekt på parkmark som förbättrar utemiljö för verksamhetens behov.
- Söka särskilda medel

### Socioekonomiska områden

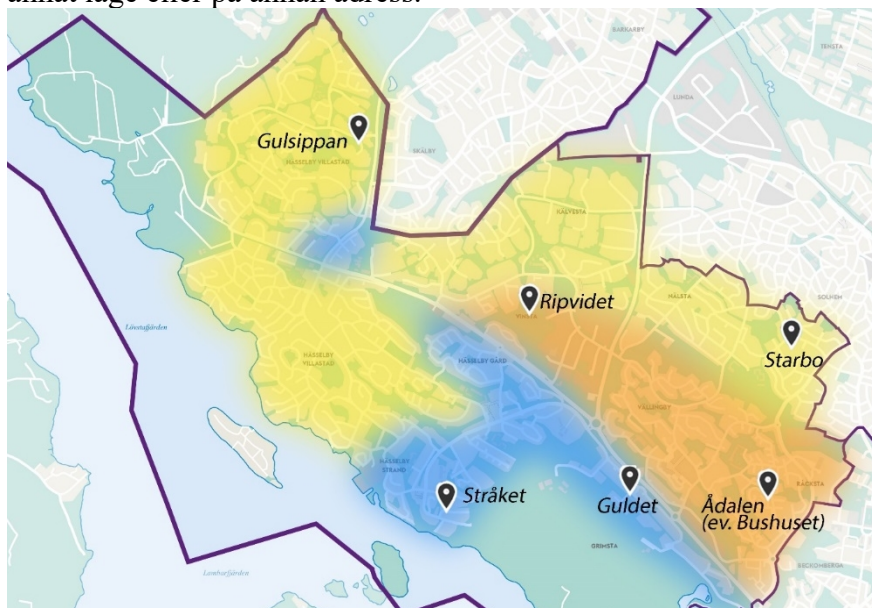
Förvaltningen har skapat en schematisk karta över socioekonomiska områden baserat på stadens statistik om genomsnittlig inkomst, efter-gymnasial utbildning, antal arbetslösa och utrikesfödda, 2021-05-21. Gränsdragningen är inte exakt men ger en förenklad överblick.

Kartan nr 2 visar var dagens parklekar finns. Förklaring av kulörer:



### Alternativa lokaler- bedömning

Det är dyrare att åtgärda parklekarnas brister än att bygga nytt. Ännu mer ekonomiskt fördelaktigt är att hyra en befintlig lokal i annat läge eller på annan adress.



När förvaltningen bedömer en byggnad eller lokals lämplighet vid förhyrning eller nybyggnation görs en multikriterieanalys av läge, kontraktstid, närhet till kommunikationer och grönmiljöer,

barnantal, socioekonomisk demografi, övriga verksamheter i närheten, tillgänglighet för olika funktionsvariationer, årshyra, flexibilitet i planlösning, erfarenhet av fastighetsägaren kring underhåll och samverkan, tomtens klassning enligt detaljplanen, storlek i kvadratmeter, lokalens kvaliteter, behov av anpassning innan inflytt, underhållsbehov etc.

### **Bygga nytt på samma plats**

Förvaltningen har utrett frågan om Fastighetskontoret skulle kunna bygga nya byggnader på befintliga platser. Dagens byggnader är olovliga och finns inte med i detaljplanerna. Att ändra detaljplanen för att sedan bygga nytt är komplicerat, dyrt och en långdragen process med oviss utgång. Slutnotan för respektive byggnad skulle uppskattningsvis landa på 10-12 miljoner\* och ta minst 5 år enligt Fastighetskontoret. Under förutsättning att inte detaljplaneändringen överklagas i något steg.

Om förvaltningen skulle välja att driva en ändring av detaljplan så upprättas ett ”förgäves-avtal” med Fastighetskontoret vilket betyder att förvaltningen bär kostnaderna oavsett om projektet realiserar eller inte. Projekteringen och projektledningen skulle initialt kosta 1-2 miljoner för att upprätta ritningar och göra en ansökan till Stadsbyggnadskontoret.

Förvaltningen har även utrett möjligheten att bygga nytt på en annan plats och funnit möjligheten att bygga en ny byggnad med SISAB (Skolor i Stockholm Ab) på en tomt i direkt anslutning till Ådalens park. Kostnaden för detta blir lägre då den tomten är detaljplanelagd som en A-tomt för verksamhet som skola, förskola, öppen förskola, parkleksverksamhet och liknande. Detta blir billigare och går snabbare, ca 8,5\* miljoner och 3 år enligt SISAB.

\*Dessa kostnader är preliminära och kan komma att ändras +/- 25 %.

Förvaltningen föreslår att inriktningsbeslut fattas om följande:

1. Förhandlingar med SISAB startas om att bygga nytt parklekshus i Ådalen där nuvarande Bus-huset finns på Nordingråränd. Tomten ligger i direkt anslutning till Ådalen, mitt emot plaskdamm och skate.

Nya byggnaden är en SISAB Up eller motsvarande, vilket betyder en snabb process: ca 3 år. Hyresavtal för nuvarande byggnad med Fastighetskontoret i Ådalen går ut 2024-12-31 vilket i detta tidiga skede skulle kunna klaffa med ny byggnad av SISAB. Hyran för nybyggnad inkl. projektering av ny byggnad i Ådalen kommer ligga högre än befintlig parklek.



2. I det vidare arbetet med lokalförsörjningens plan för parklekarna utgår förvaltningen från nedanstående kriterier med målet om en god förebyggande verksamhet som verkar till en meningsfull fritid för så många barn och unga som möjligt.

Kriterier för vidare arbete med lokalförsörjning för parklekar:

- Socioekonomiskt utsatt områden prioriteras.
- Statistiken för barnunderlag där de områdena med flest barn beaktas i planeringen, t.ex: Hässelby Gård och Ådalen.
- Långsiktig förhyrning av lokaler, d.v.s. 4-10 år, i byggnader som lever upp till dagens standard beaktas samt att dessa lokaler skapar förutsättningar för enklare anpassningar så ökad flexibilitet uppnås.
- Projekt genomförs med enheten för stadsmiljö för att berika lekparker och inspirera till lek och aktivitet när parklekarnas placering landat.
- Mobil verksamhet eller pop-up verksamhet kan sprida resurserna till fler fysiska platser som komplement till de permanenta byggnader förvaltningen förhyr.

## Ärendets beredning

Ärendet har utarbetats inom avdelningen för barn och unga i samverkan med avdelningen för verksamhetsstöd och stadsmiljö.

## Jämställdhetsanalys

Förvaltningen bedömer att upplägget med att förlägga verksamheten utomhus inte påverkar verksamheten ur ett jämställdhetsperspektiv. I den fortsatta planeringen för olika vägar kommer jämställdhetsperspektivet att beaktas så att verksamheten på sikt attraherar personer oavsett könstillhörighet. Inom fritidsverksamheten är ett av målen att fler flickor ska delta i fritidsaktiviteter. Arbetet med att få fler flickor till verksamheterna sker genom att öka andelen ledarledda aktiviteter och att arbeta uppsökande. Förvaltningen följer upp hur stor andel som är flickor i verksamheterna. Under 2021 var andel flickor som deltog i ledarledda aktiviteter på fritidsverksamheterna (parklek och fritidsgård) 40 procent.

## Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen föreslår att förhandlingar med SISAB startas om att bygga nytt parklekshus i Ådalen där nuvarande Bus-huset finns på Nordingrågränd.

Inga ändringar i parkleksbeståndet under 2022. Mobil verksamhet eller pop-up verksamhet kan sprida resurserna till fler fysiska platser som komplement till de permanenta byggnader förvaltningen förhyr.

Vidare arbete med lokalförsörjningsplanen för parklekarna utgår från kriterier så som socioekonomiska områden, barnantal i åldersgruppen för verksamheten och en god lokalportfölj.

Susanna Halldin Olsson  
Stadsdelsdirektör  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsförvaltning

Avdelningschef  
Hässelby-Vällingby  
stadsdelsförvaltning

## Bilagor

Presentationsmaterial inför inriktningsbeslut Parklekar Hässelby-Vällingby, över långsiktig lokalförsörjningsplan. Genomgång på nämndsammanträde 2022-04-28.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Susanna Halldin Olsson, Stadsdelsdirektör	2022-05-25