

Handläggare
Malin Lagerholm
Telefon: 0850827097

Till
Fastighetsnämnden
2021-06-22

Motion om en stadsövergripande strategi samt framtagande av en konceptbyggnad för parklekar

Remissvar

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Sammanfattning

Motion om en stadsövergripande strategi samt framtagande av en konceptbyggnad för parklekar (Dnr KS 2021/217) av Clara Lindblom (V) har från kommunstyrelsen remitterats till fastighetsnämnden. I motionen efterfrågas bland annat en stadsövergripande strategi för långsiktigt hållbara parklekar som underhålls väl, utvecklas och byggs ut i takt med att staden växer. Vilken roll och funktion som parklekarna ska spela i staden behöver kartläggas, menar motionären, som också föreslås att staden tar fram en konceptbyggnad för energieffektiva parklekar.

Sammantaget välkomnar kontoret motionärens förslag. Till det önskar kontoret tillägga att en prototypbyggnad/typhus redan har tagits fram samt att kontoret, med dess kunskap som mångårig förvaltare av parkleksbyggnader, önskar vara delaktig i ett kommande förvaltningsövergripande samarbete/projekt, för att med vår närvaro och erfarenhet säkra parklekarnas fortsatta varande och bidra till att få funktionella och användbara byggnader med en bredare och mer flexibel användning än i dag, precis som motionären skriver.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige mottog den 11 februari 2021 en motion från Clara Lindblom (V) med rubriken *Motion om en stadsövergripande strategi samt framtagande av en konceptbyggnad för parklekar* (Dnr KS 2021/217). Kommunstyrelsen har remitterat ärendet till bland andra fastighetsnämnden och remisstiden sträcker sig till 31 augusti 2021.

I motionen konstateras att parklekarna är och har varit en viktig del av stockholmsbarnens fritid, men att många av de cirka 50 parkleksbyggnader som ägs av fastighetskontoret har passerat sin tekniska livslängd och att de behöver renoveras eller ersättas med nya behovsanpassade byggnader. Motionären skriver att renoveringsbehoven för dessa byggnader är större än budgeten och att hyresnivåerna inte täcker framtida underhållsbehov och investeringskostnader för att kunna utveckla stadens parkleksbestånd.

Vidare framförs att lagkrav i Plan- och Bygglagen försvårar möjligheten att behålla parkleksverksamhet på grund av exempelvis byggnadernas placering, storlek och tillgänglighet. Det råder också en osäkerhet om ändrad detaljplan krävs innan bygglov ges, då befintliga parkleksbyggnader står på stamfastighet och parklekar som rivs inte kan byggas upp utan ny detaljplan.

Kommunfullmäktige föreslås besluta följande:

- Att snarast ta fram en stadsövergripande strategi för utvecklingen, utbyggnaden och finansieringen av stadens parkleksverksamhet enligt intentionerna i motionen.
- Att ta fram en konceptbyggnad för parkleksbyggnader enligt intentionen i motionen.

Kontorets synpunkter

Fastighetskontoret förvaltar cirka 50 parkleksbyggnader som hyrs av stadsdelsförvaltningarna, som är ansvariga för hur verksamheten bedrivs. Merparten av stadens befintliga parklekar kom till på 1970-talet under en annan lagstiftning, synen på bland annat tillgänglighet och biltrafik var delvis en annan. Verksamheten i byggnaderna har över tid utvecklats samtidigt som många av byggnaderna har uppnått och passerat sin tekniska livslängd. Kontoret bedömer att behovet av nya verksamhetsanpassade byggnader är stort och att nuvarande hyresnivåer inte täcker det framtida underhållsbehovet.

Som förvaltare av parklekarna med direkt ansvar för byggnaderna stöter kontoret i den dagliga verksamheten ofta på de olika problem som, på grund av dagens krav på bland annat tillgänglighet och detaljplanestöd, omgärdar de olika byggnaderna. Mycket av knäckfrågorna härrör från att parklekarna inklusive byggnaderna är placerade på allmän platsmark, park.

I Boverkets föreskrifter om detaljplan avseende Park står att läsa:

En park är inte avsedd för bebyggelse, men komplement som behövs för platsens skötsel och bruk ingår i användningen. Som komplement räknas bland annat förvaringsmöjligheter kopplat till parkens service- och skötselbehov, gång- och cykelvägar, planteringar, mindre lekplatser, mindre ytor för idrott, scener, kiosker, toaletter med mera. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de regleras med egenskapsbestämmelser eller inte. Är det viktigt för planens syfte att funktionerna placeras inom en viss del av parkområdet eller om det kan antas uppstå störningar för grannar så kan placeringen regleras med egenskapsbestämmelser.

Nedan ett antal exempel på situationer där kontorets intentioner med parkleksbyggnaderna utifrån nuvarande lagstiftning stöter på patrull i den dagliga förvaltningen:

- En befintlig och populär verksamhet ser behov av ytterligare ytor, till exempel i form av djurhus samt förråd. I bygglovsansökan blir placeringen på parkmark ett problem, då dagens lagstiftning kan tolkas som att denna typ av komplement inte får anläggas på allmän plats.
- En befintlig parkleksbyggnad, placerad mitt i ett grönområde, har brunnit ned. I detaljplanen står den nu nedbrunna bygganden på parkmark, saknar bygg rätt och är endast tillgänglig via gång- och cykelvägar. Nytt bygglov för motsvarande byggnad kan inte ges, då kravet på angöring för personer med nedsatt rörlighet (alltså biltransport på parkvägen) inte kan ordnas.
- Stockholm Vatten och Avfalls uppdrag innebär att VA (vatten och avlopp) dras fram till fastighetsgräns, därifrån får markägaren/fastighetsägaren själv bekosta installationen. Då parkleksbyggnaderna till största delen är placerade inom allmän plats på stora stamfastigheter kan det alltså bli fråga om långa och kostsamma dragningar för staden och kontoret att bekosta och ansvara för.
- De äldre parklekshusen, många byggda på 1970-talet, är ofta små och uppförda som enklare paviljonger. Tunna ytterväggar klarar

inte dagens energikrav och storleksmässigt kan inte tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet ordnas. Därmed försvåras möjligheten att erhålla bygglov samt startbesked, om en bredare användning skulle önskas prövas i ett bygglov.

- Stadsdelen ser inte längre något behov av parkleksverksamheten och en lokal föreningen önskar överta byggnaden och dessutom utöka med fler aktiviteter. Placeringen på allmän plats gör en avstyckning omöjlig och uthyrningen svårhanterad. Även här ställer dagens krav i Plan- och Bygglagen till svårigheter när nya användningar ska prövas i ett bygglov.

Att staden tar fram en övergripande strategi för hur parkleksbyggnaderna ska hanteras och utvecklas har sedan tidigare efterfrågats av kontoret. Kontoret har avvaktat resultatet av samarbetet mellan stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna om bland annat placering och inventering av stadens parklekar. Stadsdelarna behöver precisera vilka behov som finns av parklekar på lång sikt, samt i vilken form verksamheterna ska bedrivas. Kontoret kan, med utgångspunkt från ett sådant framställt behovsunderlag från stadsdelsförvaltningarna, utföra nödvändiga anpassnings- och upprustningsåtgärder, förutsatt att beviljat bygglov erhålls samt att en tydlig och hållbar stadsintern finansieringsmodell för denna process beslutas.

Med hjälp av extra medel genomförde kontoret under år 2020 en omfattande kartläggning av det befintliga skicket för samtliga parkleksbyggnader. Med hjälp av statusbesiktningar har parkleksbeståndet noggrant utvärderats av kontoret och en prioriteringslista har upprättats för att på ett strukturerat sätt kunna tydliggöra vilka parklekar som är i störst behov av åtgärder. Ekonomiska resurser saknas för att kontoret ska kunna hantera mer än i bästa fall en handfull parklekar per budgetår. I avvaktan på en stadsövergripande strategi för parkleksbeståndet har kontoret i huvudsak genomfört akuta underhållsåtgärder. Det långsiktiga arbetet har till följd av saknad strategi försvårats, vilket under tid lett till alltmer eftersatta byggnader och en växande underhållsskuld såväl som negativt påverkade verksamheter.

I vissa enskilda fall kan det vara mer lönsamt att bygga nytt från grunden. Det förutsätter emellertid att respektive stadsdelsförvaltning dels har ett långsiktigt behov av en parkleksbyggnad i den berörda stadsdelen och dels en godkänd finansieringsplan. Sådana behovsanalyser bör stadsdelsförvaltningarna genomföra i samråd med stadsledningskontoret och sedermera använda det underlaget i planeringen för framtida investeringar.

Prototypbyggnad

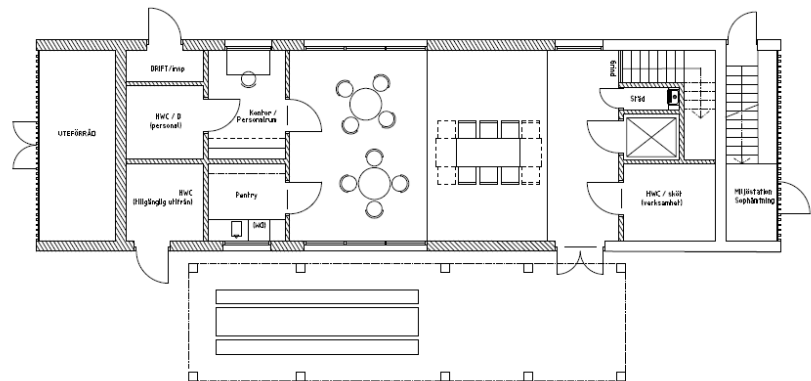
I samband med ett detaljplanearbete för kvarteret Släkten i Östberga (Dp 2015-17627) där en ny parkleksbyggnad, Backens parklek, var tänkt att ingå, tog kontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningen i Enskede-Årsta-Vantör och ramupphandlat arkitektkontor fram just ett sådant prototypförslag som motionären föreslår. Byggnaden, som är i ett plan med möjlighet till inredd vind, fick ett något större avtryck på mark än brukligt, just för att fler funktioner och användningsområden skulle kunna vara möjlig. Stora skjutpartier i fasad bidrog till ett välkomnande intryck och suddade på så vis ut gränsen mellan ute och inne vilket ökade ytan för verksamheten. En självsäker och tuff design var tänkt att signalera att Stockholm satsar på lokaler för barn och unga och skapa en symbolbyggnad för en aktiv parkleksverksamhet, möjlig att placera var helst i staden, där ett uppförande är möjligt.

Prototypen har ännu inte kommit att användas i ”skarpt läge” men det är såväl kontorets som stadsdelsförvaltningen i Enskede-Årsta-Vantörs intention att typhuset ska komma till stånd i framtida projekt. Närmast på tur är utbyggnaden av etapp fem på Årstafältet. Tanken är att parkleken med tillhörande byggnad ska få en central placering invid aktivitetsbryggan. Detaljplanearbetet har precis påbörjats.



Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se



Där nya detaljplaner initieras vill kontoret visa på de styrverktyg staden verkligen har. Precis som motionären ser kontoret ett behov av att bredda användningsområdena för parklekshusen. Öppen förskola, fritidsverksamhet och ungdomsgård: dessa aktiviteter kan varvas över dagens alla timmar, för att komma så många av stadens invånare som möjligt till nytta och nöje. En flexibel användning bestäms i detaljplanen. Dessutom krävs att parkleksbyggnaderna i detaljplanen placeras inom kvartersmark, med en tydlig byggrätt samt möjlighet att över tid komplettera med ytterligare mindre hus och förråd. En placering inom kvartersmark innebär alltid att en fastighetsbildning är möjlig, vilket över tid kan möjliggöra ett övertagande och eventuell försäljning om till exempel ett privat initiativ önskar överta verksamheten. Det finns det flera exempel på aktiva lokala föreningar som önskar överta och utveckla verksamheterna. Här behövs samsyn inom staden.

Parklekarna fyller en viktig funktion som mötesplats i de stadsdelar de ligger. Med sin placering i parker är de öppna och tillgängliga för alla och det finns möjlighet för människor som inte möts i vardagen att mötas. Parklekarnas verksamhet, med fokus på barn och ungdomar, är ofta väldigt uppskattad i området. Enligt stadens hållbarhetsrapport fungerar parkerna i staden med områden för lek, naturupplevelser och motion som viktiga mötesplatser, vilket är en positivt bidragande faktor till Agenda 2030-mål nummer 11 *Hållbara städer och samhällen* samt stadens inriktningsmål *Hållbart växande och dynamisk storstad*.

Fastighetskontoret
Fastighetsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Sammantaget välkomnar kontoret motionärens förslag. Till det önskar kontoret tillägga att en prototypbyggnad/typhus redan tagits fram samt att vi med vår kunskap som mångårig förvaltare av parkleksbyggnader önskar vara delaktig i ett kommande förvaltningsövergripande samarbete/projekt, för att med vår närvaro och erfarenhet säkra parklekarnas fortsatta varande och bidra till att

få funktionella och användbara byggnader med en bredare och mer flexibel användning än i dag.

Slut

Bilagor

1. Motionen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-06-09
Carina Jonsson, Avdelningschef	2021-06-09