

**Handläggare**  
Christoffer Lindh  
Telefon: 08-50803360

**Till**  
Järva stadsdelsnämnd

## Parkleksetablering i Nydal

Nytt hyresavtal med Fastighetskontoret

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden ger stadsdelsförvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal och beställa hyresgästanpassning av byggnaden i Nydalsparken med Fastighetskontoret.
2. Ärendet justeras omedelbart.

### Sammanfattning

Stadsdelsförvaltningen har tagit fram förslag på ny etablering av parklek i Nydalsparken i enlighet med uppdrag i verksamhetsplanerna för 2023 och 2024. Bakgrunden till uppdraget var bland annat att parkleksbyggnaden i Erikslund, som är en modulbyggnad, inte har något bygglov. Byggnaden behöver därför avvecklas och parkleksverksamheten flyttas till Nydal. Parkerna Nydal och Erikslund ligger geografiskt nära varandra. Förvaltningen ser möjligheter att säsongsvist bemanna Erikslund parken genom till exempel parklekspersonal och fritidsbibliotek.

Förvaltningen föreslår med anledning av ovanstående att stadsdelsnämnden ger förvaltningen i uppdrag att teckna hyresavtal med Fastighetskontoret för inhyrning i lokal i Nydalsparken och verksamhetsanpassning av densamma.

### Bakgrund

Järva stadsdelsförvaltning har i verksamhetsplanerna för 2023 och 2024 fått i uppdrag att inrätta en parklek i Nydal.

I stadens budget för år 2024 beslutades att stadsförvaltningarna ska ta fram parkleksplaner med syfte att identifiera behov av upprustning av och utveckling avseende parklekarna. Därtill att beskriva ett eventuellt behov av nya parklekar med förslag på geografisk placering

## Ärendet

Förvaltningen är av åsikten att parkleksverksamheten, tillsammans med familj, förskola, skola, fritidsgårdar och föreningsverksamhet har betydelse för att skapa goda uppväxtvillkor för barn och unga. I arbetet med parklekplanen har konstateras att parklekbyggnaderna är i behov av renovering i varierande grad.

Det är fastighetskontoret som är förvaltare av parkleksbyggnaden i Erikslund i Tensta. För närvarande saknar parkleksbyggnaden bygglov och behöver avvecklas samtidigt som stadsdelsförvaltningen har möjlighet att hyra in sig i en lokal i Nydalsparken för en nysatsning på parklek där. Parkleken i Nydal kommer att ha generösa öppettider, med fritidsledare, som tillsammans med barn och vuxna, skapar meningsfulla aktiviteter.

Den aktuella byggnaden i Nydal behöver verksamhetsanpassas och byggas om för att möta myndighetskrav. Med anledning av detta har förvaltningen för avsikt att teckna beställning av hyresgäst Anpassning med Fastighetskontoret.

## Erikslund

Järva stadsdelsförvaltning har tillsammans trafikkontoret planerat för att rusta upp och förbättra miljön i Erikslund. För närvarande pågår ett arbete med programhandling inklusive ett dialogarbete. En allmän dialog där invånare bjöds in hölls den 13 februari.

Projektgruppen, som leds av trafikkontoret, har också kontakt med verksamheter i närområdet det vill säga förskolor, grundskolor och seniorboende. Dialogarbetet ska därefter sammanfattas och utgöra en del i programhandlingen. Programhandling väntas vara klar under våren 2025 och under hösten genomförs projektering, det vill säga framtagande av bygghandlingar om hur parken och lektytan ska se ut. Starten för upprustningen är planerad att inledas 2026 och förväntas färdigställas 2027.

Parkerna Nydal och Erikslund ligger geografiskt nära varandra. Förvaltningen ser möjligheter att säsongvis bemanna Erikslund parken genom till exempel parklebspersonal och fritidsbibliotek.

## Befintlig miljö

I parkområdet Nydal finns idag sandlådor, gungor, klätterredskap, plaskdamm, skateboardramp och en bollplan med konstgräs (en s.k. Kulanplan). I parken finns också ett äldre hus som tidigare använts som föreningshus. Förvaltningen avser att den befintliga byggnaden ska rustas upp och bli en bemannad parklek och att denna renovering ska vara klar till hösten 2025. Lokalerna i Erikslunds parklek är en tillfällig byggnad efter en brand 2011 och tanken är att på sikt ska Nydalsparken helt ersätta parkleken i Erikslund.

Verksamheten vid Nydals parklek är ännu inte igång och renoveringar av det tilltänkta huset kan starta tidigast under mars månad. Hela verksamheten parkleken i Erikslund flyttas sedan till Nydal när verksamhetsanpassningen är färdigställd.

Lekplatsutrustningen i Erikslund är varierad och utrymme finns att komplettera med ytterligare funktioner efter flytten. Vid Erikslund finns idag bl.a. volträcke, tre vippgungor, studsmatta, tre gungställningar, snurrkopp, vidbyggd rutschbana, sandlåda, lekstolpe, karusell, klätterställning samt klätternät.

Anpassning och förstärkning av belysningen kring byggnaden kommer att vara viktigt, liksom att trafikkontorets problem med den offentliga toaletten löses. Dialog med berörda förvaltningar pågår för närvarande. I samband med renovering av byggnaden kommer den också att tillgänglighetsanpassas efter gällande krav samt utbyte av ventilations- och uppvärmningssystem.

### Ekonomi

Fastighetskontoret har bedömt hyresnivåerna enligt följande;

Hyra år 1, 2026, ca 570 tkr

Hyra år 2, 2027, ca 570 tkr

Hyran utgörs av kostnadsbaserad hyra och består av följande; Avskrivning och ränta på investering ca 5,1 mnkr. Kostnader som drift, underhåll, försäkring, besiktningar såsom OVK, samt administration beräknas uppgår till ca 200 tkr/år.

Hyran regleras årligen i enlighet med investeringskalkyl. Hyresavtal tecknas på 5 år med option på ytterligare 5 år. För det fall Järva stadsdelsförvaltning säger upp avtalet för avflytt och det finns kvarvarande restvärde av investeringen, återbetalar Järva stadsdelsförvaltning restvärdet till fastighetskontoret vid ett betalningstillfälle.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för administration i samarbete med avdelningen för stadsutveckling, medborgarservice och fritid.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden beslutar att godkänna att förvaltningen tecknar hyresavtal med Fastighetskontoret rörande inhyrning i byggnaden i Nydals parklek inom fastigheten Akalla 4:1, med adress Skäftebacken 44.

I samband med detta ges också stadsdelsförvaltningen i uppdrag att beställa renovering och verksamhetsanpassning av den aktuella byggnaden för att möta verksamhetskrav och tillbörliga lagkrav.

Toni Mellblom  
Stadsdelsdirektör  
Järva stadsdelsförvaltning

Adrian Göransson  
Avdelningschef  
Järva stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. Beställning av hyresgäst Anpassning av byggnad i Nydalsparken till Parkleksbyggnad

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Toni Mellblom	2025-03-05
Adrian Göransson	2025-03-05