

Finns det plats för lek?

**Samutnyttjande av skolgård och park inom
detaljplanelagt område**

Ida Andersson
Linnea Backman

copyright © Ida Andersson och Linnea Backman 2018

Båda författarna har gemensamt bidragit till hela examensarbetet.

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118 221 00

ISRN/LUTVDG/TVLM/18/5416 SE
Tryckort: Lund

Finns det plats för lek?

Finns det plats för lek?

Room for play?

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Ida Andersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Linnea Backman, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernald Borges, universitetslektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Elina Andersson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Johanna Lundblad, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Charlotte Nilsson, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Friyta, skolgård, park, samutnyttja, detaljplan, kommun

Keywords:

Open space, schoolyard, park, co-utilize, detailed development plan, municipality

Finns det plats för lek?

Abstract

Today it has become a trend to densify cities instead of allowing them to grow outwards. Densification has many advantages, a dense city provides a basis for better service and denser public transport, which can lead to more sustainable cities. However, building dense also has its disadvantages. By densifying cities, more people gather on a smaller area. This result in more children on a smaller area which generate a need for more schools and, together with densification, this means less space in cities to build new schools and thus less space for children.

It is up to each municipality to set its own guidelines for recommended area of schoolyard per child in their municipality. When planning land in central places schoolyards are not always a priority. Schoolyards therefore tend to get smaller and several municipalities have begun to co-utilize schoolyards and parks to solve the problem of lack of land in central locations.

The purpose of this master thesis is to investigate how some of Sweden's municipalities are working with co-utilization of schoolyards and parks and how the co-utilization can be regulated in detailed development plans and how these plans can be implemented.

The master thesis study focuses on examining how Sweden's ten highest populated municipalities work with detailed development plans where schoolyards and parks are co-utilized. The study was conducted by collecting detailed development plans from the municipalities and studying how the co-utilization of schoolyards and parks has been resolved in each plan. The solutions from the studied detailed development plans differ and therefore the authors chose to categorize these solutions into three different types; public space used as a schoolyard, development district planned as S, school where schoolyard is used by the public after school hours and development district which is not planned as S, school.

The master thesis study resulted in a discussion and conclusion. It was found that the co-utilization of schoolyards and parks is a new phenomenon and something that has increased a great interest in several municipalities. There is a problem with co-utilizing schoolyards and parks because schoolyards are development district and parks are public spaces in detailed development plans. Co-utilization of schoolyards and parks is a good solution to solve the problem of lack of land in central locations and to achieve a more efficient land use. A guide about how municipalities could work with co-utilization of schoolyards and parks in detailed development plans should therefore be developed so co-utilization of schoolyards and parks can be more easily used.

Finns det plats för lek?

Sammanfattning

Det råder idag en trend att förtäta, det vill säga bygga tätt i städer istället för att låta städer växa utåt. Det finns många fördelar med att förtäta då en tät stad ger underlag för bättre service och tätare kollektivtrafik vilket därmed kan leda till mer hållbara städer. Men det finns också nackdelar med att bygga tätt. Genom att förtäta städer samlas fler människor på mindre ytor och därmed också fler barn på mindre ytor. Fler barn genererar ett behov av fler skolor och tillsammans med förtätning innebär detta att det finns mindre plats i städer till att bygga nya skolor och därmed mindre utrymme för barn.

Barn i förskola bör ha tillgång till 40 m² friyta per barn och barn i grundskola bör ha tillgång till 30 m² friyta per barn för att kunna utöva lek och rekreation. Detta är inget krav men något att sträva efter för att barn ska kunna få den stimulans de behöver. Det är upp till varje kommun att ange egna riktlinjer för hur stora friytorna bör vara i deras kommun. Detta kan innebära att skolgårdar inte alltid prioriteras när det gäller kommunernas planläggning av mark i centrala lägen. Skolgårdar tenderar att bli allt mindre och flera kommuner har därför börjat att samutnyttja skolgårdar och parker för att lösa bristen på mark.

Detta examensarbete syftar till att utreda hur vanligt samutnyttjande av skolgård och park är i några av Sveriges kommuner samt hur samutnyttjandet kan regleras i detaljplaner och hur detaljplanerna kan genomföras. Eftersom skolgårdar planläggs som kvartersmark och parker som allmän plats i detaljplaner finns en oklarhet i hur samutnyttjandet kan lösas.

Examensarbetets studie fokuserar på att undersöka hur landets tio största kommuner sett till befolkningens mängd arbetar med detaljplaner där skolgårdar och parker samutnyttjas. Anledningen till att författarna valt att fokusera på dessa kommuner är att samutnyttjande av mark torde vara mer förekommande i kommuner med hög befolkning. Förtätning och brist på mark i centrala delar bedöms vara mer vanligt i större städer. Studien genomfördes genom att samla in detaljplaner från kommunerna och studera hur samutnyttjandet av skolgård och park har lösts i respektive plan. Kommunernas lösningar skiljer sig åt och har kategoriserats i tre olika typfall; allmän plats som används som skolgård, kvartersmark planlagd som S, skola där skolgård används av allmänheten efter skoltid och kvartersmark som inte är planlagd som S, skola.

Under examensarbetets gång har även detaljplaner från två andra kommuner studerats. Det ansågs intressant för arbetets studie att visa att samutnyttjande av skolgård och park även sker i andra kommuner än de tio största sett till befolkningens mängd.

I examensarbetets diskussion och slutsats konstaterades det att samutnyttjande av skolgård och park är ett relativt nytt fenomen och något som väckt ett stort intresse hos flera kommuner. Det finns en problematik med att samutnyttja skolgårdar och parker eftersom dessa har skilda användningar i en detaljplan. Kommunernas

Finns det plats för lek?

lösningar har både för- och nackdelar men samutnyttjande av skolgård och park är en bra lösning på att lösa brist på mark i centrala lägen och för att uppnå ett mer effektivt markutnyttjande. Förutsättningar i detaljplaner är olika och det är därför svårt att säga vilken lösning som är bäst lämpad för samutnyttjande av skolgård och park. Typfallet där kvartersmark som inte är planlagd som S, skola är det säkraste fallet om kommuner vill reglera samutnyttjandet i detaljplaner och i genomförandet av dem. Att använda en park som komplement till en skolgård eller att allmänheten använder en skolgård efter skoltid är också bra lösningar om det passar de befintliga förhållanden som råder i området.

En vägledning för hur kommuner ska gå tillväga i sin planering för att lösa samutnyttjande av skolgård och park i detaljplan bör därför tas fram för samutnyttjande av skolgård och park.

Förord

Med detta examensarbete avslutar vi våra fem år på civilingenjörsutbildningen inom lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet omfattar 30 högskolepoäng och har genomförts under våren 2018 på avdelningen för Fastighetsvetenskap.

Idén till examensarbetet växte fram genom att vi fick en förståelse för att skolgårdar tenderar att bli mindre och att vi genom kontakter på Helsingborgs stad och Göteborgs stad fick veta att de börjat att samutnyttja skolgård och park. Vi vill därför tacka dessa kontakter men även alla andra som på något sätt bidragit med detaljplaner och information till detta examensarbete.

Vidare vill vi även rikta ett stort tack till vår handledare Fredrik Warnquist för den hjälp och vägledning som vi fått genom examensarbetets gång.

Ett stort tack även till våra familjer och vänner för stöttning och uppmuntran under studietiden. Slutligen vill vi tacka varandra för ett väl utfört samarbete under examensarbetet och för varandras stöd under dessa fem år som studenter på Lunds Tekniska Högskola.

Lund den 8 maj 2018



Ida Andersson



Linnea Backman

Finns det plats för lek?

Författningar, förkortningar och förklaringar

Författningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken (1970:994)
MB	Miljöbalken (1998:808)
OL	Ordningslagen (1993:1617)
PBL	Plan- och bygglagen (2010:900)
ÅPBL	Äldre plan- och bygglagen (1987:10)

Förkortningar

ga	Gemensamhetsanläggning
HovR	Hovrätten
MMD	Mark- och miljödomstolen
MÖD	Mark- och miljööverdomstolen
Prop.	Proposition

Förklaringar

Park	Med park i detta examensarbete menas anlagda parker som är allmän plats, grönytor, lek- och rekreationsområden m.m.
Skolgård	Med skolgård i detta examensarbete menas friytor för utevistelse och lek till för-, lågstadie-, mellanstadie- och högstadie-skolor som är reglerat med S, Skola i detaljplaner.
Friyta	Med friyta i detta examensarbete menas de ytor som barn har tillgång till för lek, rörelse och rekreation i samband med skolverksamhet.

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte och frågeställningar	2
1.3 Metod	2
1.3.1 Teoristudie	2
1.3.2 Fallstudie	3
1.4 Avgränsningar	3
1.5 Felkällor	4
1.6 Disposition	4
1.7 Framtida studier	5
2 Teoristudie	6
2.1 Detaljplan	6
2.1.1 Upprättande av en detaljplan	6
2.1.2 Genomförande av en detaljplan	7
2.1.3 Allmän plats	8
2.1.4 Kvartersmark	9
2.1.5 Huvudmannaskap	9
2.1.6 Ordningslagen	10
2.1.7 Planbestämmelser	11
2.1.8 Egenskapsbestämmelser	12
2.1.9 Markreservat	12
2.1.10 Fastighetsindelningsbestämmelser	13
2.1.11 Allmän plats - Användningskategorier	14
2.1.12 Kvartersmark - Användningskategorier	15
2.1.13 Olämpliga planbestämmelser	15
2.2 Samutnyttjande av skolgård och park	16
2.2.1 Samutnyttja mark	16
2.2.2 Barnperspektiv i planeringen	16
2.2.3 Allmänna råd gällande friytor för lek och utevistelse vid skolor	17
2.2.4 Friytors storlek	19
2.2.5 Säkra friytor i detaljplan	21
2.2.6 Kommunal planering av skolor	22
2.2.7 Skolgårdens betydelse för barn	23
2.3 Åtgärder för genomförande	25
2.3.1 Servitut	25
2.3.2 Gemensamhetsanläggning	28
2.3.3 Samfällighet	29
2.3.4 Nyttjanderätt	29
3 Fallstudie	30
3.1 Syftet med studien	30
3.2 Insamling av material	30
3.3 Studiens tillvägagångssätt	31
3.4 Studie av detaljplaner	32
3.4.1 Stockholms stad	32

Finns det plats för lek?

3.4.2 Göteborgs stad.....	35
3.4.3 Malmö stad.....	39
3.4.4 Uppsala kommun	50
3.4.5 Linköpings kommun	52
3.4.6 Örebro kommun	60
3.4.7 Helsingborgs stad.....	62
3.4.8 Falkenbergs kommun.....	65
3.4.9 Härryda kommun	67
3.5 Övriga kommuner	69
3.5.1 Västerås stad	69
3.5.2 Norrköpings kommun	69
3.5.3 Jönköpings kommun	69
3.6 Studiens slutsats	70
4 Diskussion	74
4.1 Hur regleras skolgård, park och samutnyttjande i PBL?	74
4.2 Hur vanligt är det att samutnyttja skolgård och park?	75
4.3 Vilka lösningar har kommuner använt vid samutnyttjande av skolgård och park i detaljplaner?.....	76
4.4 Vilka för- och nackdelar finns med kommunernas lösningar?	78
4.5 Finns det andra lösningar för samutnyttjande av skolgård och park?.....	83
4.6 Vad finns det för problematik med att samutnyttja områden som i detaljplaner har skilda användningar?	85
5 Slutsats	87
6 Referenser	89

1 Inledning

I detta kapitel presenteras bakgrunden till examensarbetet, dess syfte, frågeställningar, metod, avgränsningar, felkällor och disposition.

1.1 Bakgrund

Det råder idag en trend att förtäta, det vill säga bygga tätt i städer istället för att låta städer växa utåt. Anledningen till detta är att många idag vill bo i städer och ha nära till arbete, service och kollektivtrafik. Förtätning leder till att service och kollektivtrafik blir bättre eftersom fler människor innebär att en ökad service samt tätare kollektivtrafik behövs i städer. Detta kan i sin tur leda till mer hållbara städer.

Att bygga tätt har många fördelar men det finns också nackdelar. Genom att förtäta städer samlas fler människor på mindre ytor och därmed också fler barn på mindre ytor. Fler barn genererar ett behov av fler skolor och tillsammans med förtätning innebär detta att mindre plats finns i städer till att bygga nya skolor och därmed mindre utrymme för barn. I flera kommuner har skolgårdar blivit mindre och det finns idag inga krav på hur stor en skolgård bör vara. Förtätning har lett till att skolgårdar blivit allt mindre i storlek vilket är ett problem som flertalet kommuner har upptäckt.¹

Det är ett problem att skolgårdar blir allt mindre och mindre. Barn i förskola bör ha tillgång till 40 m² friyta per barn medan barn i grundskola bör ha tillgång till 30 m² friyta per barn för att kunna utöva lek och rekreation.² Detta är inget krav men något att sträva efter för att barn ska få den stimulans de behöver. Att barn påverkas av förtätning har blivit en diskussionsfråga i landets kommuner varför kommuner nu har börjat samutnyttja ytor i staden för att få mer plats.³ Skolgårdar står dessutom tomma cirka 180 dagar om året, vilket inte är ett effektivt markutnyttjande.⁴

För ett mer effektivt markutnyttjande kan skolgårdar och parker samutnyttjas. Under skoltid kan ytan användas som skolgård och när skolan är stängd kan gården vara öppen för allmänheten som park. Detta gör att fler kan använda ytan, samtidigt som marken ej står oanvänd när skolverksamheten är stängd. Ett annat alternativ till samutnyttjande är att parker kan vara komplement till skolgårdar.

Det finns dock en problematik i hur samutnyttjande ska regleras i detaljplaner och sedan genomföras. En skolgård planläggs som kvartersmark, medan en park för allmänheten planläggs som allmän plats. Denna indelning i kvartersmark och allmän plats innebär problem vad gäller samutnyttjandet. Flera kommuner som samutnyttjar mark har använt olika lösningar och det råder en otydlighet och märkbar svårighet i

¹ Boverket 2016. *Rätt tätt – En idéskrift om förtätning av städer och orter*. Karlskrona: Eländers, s. 17.

² Olsson, Titti 2015. *Inga krav på ytor i de allmänna råden*. Tidskriften Stad nr 8, s. 37.

³ Boverket. 2016, s. 17.

⁴ Boverket 2015c.

hur samutnyttjande kan lösas. Det finns idag ingen lagreglering om samutnyttjande av kvartersmark och allmän plats och därför finns det utrymme för en djupare undersökning av kommuners lösningar samt för- och nackdelar med dessa. Det har blivit en kamp om utrymmet i staden som barnen drabbats av och som måste lösas.⁵

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med examensarbetet är att analysera och undersöka hur skolgårdar och parker kan samutnyttjas och hur detta bör regleras i detaljplaner samt hur detaljplanerna bör genomföras. För att uppfylla syftet har följande frågeställningar besvarats:

- Hur regleras skolgård, park och samutnyttjande i PBL?
- Hur vanligt är det att samutnyttja skolgård och park?
- Vilka lösningar har kommuner använt vid samutnyttjande av skolgård och park i detaljplaner?
- Vilka för- och nackdelar finns med kommunernas lösningar?
- Finns det andra lösningar för samutnyttjande av skolgård och park?
- Vad finns det för problematik med att samutnyttja områden som i detaljplaner har skilda användningar?

1.3 Metod

Examensarbetet har genomförts i två delar, en teoristudie och en fallstudie. Eftersom samutnyttjande av skolgård och park är en relativt ny företeelse som för första gången undersöks på detta sätt har tidigare rapporter inte kunnat ligga till grund för examensarbetet. Det finns heller ingen vägledning för hur kommuner kan samutnyttja skolgård och park och därför kan denna rapport vara ett led i att förtydliga detta.

1.3.1 Teoristudie

Examensarbetet inleds med en teoristudie som syftar till att ge läsaren en förståelse för ämnet samt för de resonemang som förs i arbetets diskussion och slutsats.

Studiens teoretiska del är uppdelad i olika delar. Inledningsvis läggs mycket fokus på detaljplaneprocessen, att en detaljplan först upprättas och sedan genomförs. Vidare undersöks också den bakomliggande orsaken till varför samutnyttjande av skolgård och park har blivit allt vanligare. En förklaring av de olika lösningar som de i arbetet berörda kommuner har använt sig av vid samutnyttjande av skolgård och park beskrivs sedan samt andra potentiella lösningar. Detta behandlas mer i arbetets diskussion.

Den lagstiftning som främst studerats i teoristudien är plan- och bygglagen (2010:900, PBL) och fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL). Vidare har Boverkets allmänna råd, rapporter och hemsida bidragit till en stor förståelse för ämnet.

⁵ Boverket. 2016, s. 17.

1.3.2 Fallstudie

Examensarbetets studie har genomförts som en kvalitativ studie. I en kvalitativ studie används ofta fallstudier.⁶ I en fallstudie studeras fall från verkligheten där en liten del av ett stort sammanhang får representera hela verkligheten för att få en förståelse och förklaring av hela sammanhanget.⁷

I denna fallstudie har totalt 18 detaljplaner studerats för att undersöka hur samutnyttjande av skolgård och park regleras och genomförs av några kommuner i Sverige. Insamlingen av detaljplanerna genomfördes på flera olika sätt.

Examensarbetets huvudsakliga metod innebar att fråga landets tio största kommuner sett till befolkningens mängd om de samutnyttjar skolgård och park i sin kommun.⁸ Genom att ta kontakt med dessa fanns en förhoppning om att få kännedom om bra exempel i form av detaljplaner. Respektive kommuns planavdelning frågades via ett mejl om de samutnyttjar skolgårdar och parker i deras kommun och hur de har reglerat och genomfört samutnyttjandet i detaljplaner. Eftersom den bakomliggande orsaken till att kommuner samutnyttjar mark beror på förtätning och brist på mark i centrala delar kändes det mest relevant att rikta in sig på de större kommunerna sett till befolkningens mängd.

Mejlutskicket genererade svar från åtta kommuner. De åtta svaren gav totalt åtta detaljplaner från fem kommuner. Resterande tre kommuner svarade på mejlet men hade inga detaljplaner att bidra med till studien. Två kommuner svarade inte alls på mejlet.

Vidare erhöles fem detaljplaner genom sökningar på internet på relevanta sökord så som skolgård, park och samutnyttjande och fem detaljplaner erhöles från andra kontakter på kommuner.

Två av de 18 detaljplanerna kommer inte ifrån de tio kommuner som författarna valt att fokusera på utan är istället från två andra kommuner. Det ansågs intressant för arbetets studie att visa att samutnyttjande av skolgård och park även sker i andra kommuner än de tio största sett till befolkningens mängd.

Insamlade detaljplaner med tillhörande planbeskrivningar och i vissa fall samrådshandlingar har studerats och sedan sammanställts. Tillvägagångssättet för denna sammanställning beskrivs närmare i kapitel 3.

1.4 Avgränsningar

Examensarbetet har avgränsats till att fokusera på landets tio största kommuner sett till befolkningens mängd och undersöka om de har detaljplaner där parker och skolgårdar samutnyttjas. Anledningen till denna avgränsning är att examensarbetets

⁶ Backman, Jarl 2016. *Rapporter och uppsatser*. 3:e uppl. Lund: Studentlitteratur AB, s. 57.

⁷ Ejvegård, Rolf 2009. *Vetenskaplig metod*. 4:e uppl. Lund: Studentlitteratur AB, s. 35.

⁸ SCB 2017.

uppkommande främst bedöms bero på förtätning och brist på mark i centrala delar i större städer. Att samutnyttja mark torde därmed vara mer vanligt förekommande i kommuner med hög befolkning.

Under examensarbetets gång har dock ytterligare två detaljplaner från två andra kommuner, Härryda och Falkenberg, studerats. Det ansågs intressant för arbetets studie att visa att samutnyttjande av skolgård och park även sker i andra kommuner.

Examensarbetet har en begränsning i tiden då studien genomfördes mellan 15 januari och 8 maj 2018. Tidsbegränsningen påverkar både teoristudiens och fallstudiens omfattning.

1.5 Felkällor

Examensarbetet kan vara förenat med felkällor. Förfrågningen till kommunerna har riktat sig till respektive kommuns planavdelning och i de fall svar har erhållits har svar fåtts från en tjänsteman. Det bör därför beaktas att denna tjänsteman har representerat hela sin kommun i frågan och det kan därmed inte garanteras att svaret har varit representativt för kommunen.

Fem av de detaljplaner som använts i denna studie hade ej vunnit laga kraft vid studiens genomförande. I dessa fall kan det därmed inte garanteras att detaljplanerna kommer vinna laga kraft eller att planerna kommer att ha samma innehåll som samrådshandlingarna då det vid samråd kan framföras nya synpunkter som kan påverka planens innehåll.

Examensarbetets studie bygger på information från detaljplanehandlingar. Det kan inte garanteras att det som står i planbeskrivningarna har genomförts eller kommer genomföras.

1.6 Disposition

Kapitel 1 - Inledning

I detta kapitel presenteras bakgrunden till examensarbetet, dess syfte, frågeställningar, metod, avgränsningar och felkällor och disposition.

Kapitel 2 - Teoristudie

Detta kapitel syftar till att ge läsaren en förståelse för ämnet. I kapitlet beskrivs detaljplaneprocessen och den bakomliggande orsaken till varför samutnyttjande av skolgård och park har blivit allt vanligare.

Kapitel 3 - Fallstudie

I följande avsnitt presenteras examensarbetets fallstudie. I studien har 18 detaljplaner från nio kommuner undersökts. Kapitlet inleds med en bakgrund till hur fallstudien genomfördes. Sedan följer en redovisning av de 18 detaljplaner som ingår i studien. Efter det presenteras svaren från tre kommuner som inte hade någon detaljplan att

bidra med till studien. Kapitlet avslutas med en kort slutsats gällande studiens resultat.

Kapitel 4 - Diskussion

I detta kapitel diskuteras examensarbetets frågeställningar var för sig.

Kapitel 5 - Slutsats

I detta kapitel presenteras examensarbetets slutsatser.

1.7 Framtida studier

I examensarbetet har fokus lagts på att undersöka hur samutnyttjande av skolgård och park har gjorts i Sveriges tio största kommuner sett till befolkningens mängd. I anslutning till de större städerna finns kranskommuner där förtätning sker i hög grad och därför hade det varit intressant att undersöka om och hur dessa kommuner samutnyttjar skolgård och park.

Hur samutnyttjandet av skolgård och park fungerar i praktiken har inte undersökts i examensarbetet. När en kommun planerar för samutnyttjande av mark i olika former är det svårt att förutsäga hur bra samutnyttjandet kommer att fungera i praktiken. Det hade därför varit intressant att studera ett verkligt fall från det att en kommun planerar för ett samutnyttjande till att samutnyttjandet har verkställts och pågått under en längre tid.

I examensarbetet föreslås att en vägledning för hur kommuner kan samutnyttja skolgård och park bör tas fram. En mer djupgående undersökning gällande innehållet i en sådan vägledning hade därför varit intressant att studera.

2 Teoristudie

Detta kapitel syftar till att ge läsaren en förståelse för ämnet. I kapitlet beskrivs detaljplaneprocessen och den bakomliggande orsaken till varför samutnyttjande av skolgård och park har blivit allt vanligare.

2.1 Detaljplan

En detaljplan anger hur ett bestämt område kan bebyggas och hur mark och vatten ska användas. Det är kommunen som tar fram detaljplaner vilket därmed ger dem rätt att självständigt styra över detaljplanens innehåll, det så kallade kommunala planmonopolet. Kommuner får dock inte göra hur som helst utan måste förhålla sig till de regler som finns gällande detaljplaner, vilka främst återfinns i PBL 4, 5 och 6 kap. Kommuner måste även göra en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen enligt PBL 2 kap. samt förhålla sig till miljöbalkens (1998:808, MB) regler om skydd för miljön.

Att ta fram en detaljplan är en tvåstegsprocess vilken innebär att detaljplanen först upprättas och sedan genomförs. När en detaljplan upprättas bestäms markens användning, till exempel bostäder och skola, medan genomförandet styr var, när och hur detta ska genomföras. Några exempel på detta är när mark behöver avstås och en fastighetsreglering behöver genomföras, när ett avtal måste upprättas för att planen ska kunna genomföras, när bygglov eller marklov behöver sökas eller byggandet och anläggandet av byggnader och andra anläggningar.⁹

2.1.1 Upprättande av en detaljplan

I PBL 4 kap. 2 § återfinns det så kallade detaljplanekravet som anger när en detaljplan ska upprättas. En detaljplan ska upprättas för:

- ny sammanhållen bebyggelse,
- för bebyggelse som ska förändras eller bevaras om det behöver ske i ett sammanhang,
- ett nytt byggnadsverk (ej vindkraftverk) som innebär en betydande inverkan på omgivningen eller ska uppföras i ett område med stor efterfrågan på området för bebyggande.

Det kommunala planmonopolet regleras i PBL 1 kap. 2 § och innebär att det är en kommunal angelägenhet att planlägga hur mark och vatten ska användas i en kommun och därmed bestämma över detaljplaneläggningen. Enligt PBL 4 kap. 36 § ska de fördelar som detaljplanen väntas medföra vara större än de olägenheter som kan komma att uppstå.

Av en detaljplan ska det tydligt framgå om ett område är allmän plats, kvartersmark eller vattenområde, PBL 4 kap. 5 §.

⁹ Adolfsson, Kristina och Boberg, Sven 2015. *Detaljplanehandboken*. 2:a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, s. 27, 205.

Finns det plats för lek?

I en detaljplan ska kommunen

- 1. bestämma och ange gränserna för allmänna platser, kvartersmark och vattenområden,*
- 2. bestämma användningen och utformningen av allmänna platser som kommunen är huvudman för, och*
- 3. bestämma användningen av kvartersmark och vattenområden.*

En detaljplan består av en plankarta som visar området som detaljplanen innefattar samt en planbeskrivning som dels beskriver hur detaljplanen ska genomföras och dels hur den ska tolkas enligt PBL 4 kap. 30–31 §§. Plankartan är till skillnad från planbeskrivningen juridiskt bindande.¹⁰

2.1.2 Genomförande av en detaljplan

När en detaljplan har upprättats och sedan ska genomföras görs det med hjälp av den planbeskrivning som tagits fram under arbetet med detaljplanen, PBL 6 kap. 2 §. I planbeskrivningen klarläggs olika genomförandefrågor som regleras i PBL 6 kap. Genom planbeskrivningen framgår de åtgärder som krävs för att planen ska kunna genomföras i praktiken. Det kan exempelvis vara fastighetsbildning eller upprättande av avtal med den eller de byggherrar som ska vara delaktiga.¹¹

För att en plan ska kunna genomföras krävs fler rättsliga åtgärder än de bestämmelser som finns i PBL. Gäller det fastighetsrättsliga åtgärder är det bestämmelser i FBL som blir aktuella och vid bildande av gemensamhetsanläggningar tillämpas anläggningslagen (1973:1149, AL). Det ställs också krav på ekonomiska och tekniska resurser för att en detaljplan ska kunna genomföras.¹²

Genom det kommunala planmonopolet har kommunen enligt PBL 6 kap. 13 § rätt att lösa in mark som är planerad för allmänna platser och som har kommunalt huvudmannaskap. Kommunen är även skyldig att lösa in mark om en fastighetsägare begär det enligt PBL 14 kap. 14 §.

Genom att en detaljplan vinner laga kraft så uppkommer flera rättsverkningar. Bygglöv, marklov och rivningslov som söks i enlighet med planen får inte nekas utan ska beviljas.¹³

En detaljplan ska ha en genomförandetid på minst 5 år och högst 15 år. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, PBL 4 kap. 21 §. Under genomförandetiden får inte en detaljplan upphävas eller ändras på ett sådant sätt så att det strider mot berörda fastighetsägares vilja. Om det uppkommer nya

¹⁰ Adolfsson och Boberg. 2015, 35.

¹¹ Julstad, Barbro 2018. *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, s. 66.

¹² Ibid, s.71.

¹³ Karlbro, Thomas och Lindgren Eidar 2018. *Markexploatering*. 5:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB, s. 43.

förhållanden av allmän vikt som inte kunde ha förutsatts vid planens upprättande eller om planbestämmelser om fastighetsindelning med mera måste införas, får planen upphävas eller ändras trots att en fastighetsägare motsätter sig detta, PBL 4 kap. 39 §. När genomförandetiden löpt ut så fortsätter detaljplanen att gälla, men de rättigheter som fanns under genomförandetiden finns inte längre, det vill säga kommunen kan upphäva och ändra detaljplanen. Skulle kommunen upphäva eller ändra detaljplanen under genomförandetiden och det leder till någon form av skada för en fastighetsägare så har denne rätt till ersättning. Det kan till exempel handla om att en byggrätt går förlorad.¹⁴

2.1.3 Allmän plats

Med allmän plats i en detaljplan menas ett område som ska vara tillgängligt för allmänheten. I PBL 1 kap. 4 § definieras vad som menas med en allmän plats enligt PBL:

allmän plats: en gata, en väg, en park, ett torg eller ett annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

Ansvar för byggande och drift på allmän plats kan antingen skötas av kommunen eller enskilda fastighetsägare. Normalt är det kommunen som ansvarar för allmän plats, så kallat kommunalt huvudmannaskap. Då ska den allmänna platsens användning och utformning redovisas.¹⁵ Detta görs för att allmänheten ska ha rätt att känna till vad marken ska användas till men också för att detaljplanen ska kunna ge underlag för kostnader gällande anläggning och drift av den allmänna platsen.¹⁶

Om ansvaret för byggande och drift av allmän plats istället ska skötas enskilt, kallat enskilt huvudmannaskap, måste detta uttryckas i detaljplanen. Enskilt huvudmannaskap innebär att det är berörda fastighetsägare som ansvarar för vägar, gator och parker, vanligtvis genom en gemensamhetsanläggning (ga).¹⁷

Vid planläggning av områden med sammanhållen bebyggelse är det viktigt att viss typ av allmän plats säkerställs i anslutning till området, detta enligt PBL 2 kap. 7 §.

¹⁴ Karlbro och Lindgren. 2018, s. 33.

¹⁵ Ibid, s. 32.

¹⁶ Boverket 2017.

¹⁷ Karlbro och Lindgren. 2018, s. 32.

Finns det plats för lek?

Vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns

- 1. gator och vägar,*
- 2. torg,*
- 3. parker och andra grönområden,*
- 4. lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse, och*
- 5. möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.*

2.1.4 Kvartersmark

Med kvartersmark i en detaljplan menas all mark som inte är allmän plats eller mark som ska användas för vattenområde enligt PBL 1 kap. 4 §. Marken är avsedd för bebyggelse, både för allmänt och enskilt ändamål, eller för anläggningar av olika slag. Det kan regleras i detaljplanen hur kvartersmarken ska användas. Detta görs genom att ange markens huvudändamål eller kombinationer av olika ändamål. Vanliga ändamål är bostäder, kontor, handel, centrum, parkering, skola och industri. Ändamålet eller ändamålen med kvartersmarken avgränsar vilka verksamheter som tillåts på marken.¹⁸

Kvartersmark som används för allmänna ändamål kan till exempel utgöras av skola, förskola och idrotts- och fritidsanläggningar. Kommunen kan lösa in områden som ska användas för allmänna ändamål. Detta gäller dock under förutsättningen att fastighetsägaren inte själv har möjlighet att ställa i ordning marken för det avsedda ändamålet på kvartersmarken.¹⁹ Fastighetsägaren kan också begära att kommunen ska lösa in marken och då är kommunen skyldig att göra detta enligt PBL 14 kap. 14 §.

Om kvartersmarken vid genomförandetidens utgång inte har bebyggts på ett sätt som följer detaljplanen har kommunen rätt att lösa in marken, PBL 6 kap. 15 §.

2.1.5 Huvudmannaskap

Alla allmänna platser ska ha en huvudman som ansvarar för anläggande och drift av platsen. Huvudmannaskapet kan vara kommunalt, enskilt eller delat.²⁰

Kommunalt huvudmannaskap

Huvudregeln är att huvudmannaskapet är kommunalt, PBL 4 kap. 7 §. Kommunen ansvarar då för att de allmänna platserna ordnas så att de kan användas enligt ändamålet i detaljplanen. Drift och underhåll av platsen ingår också i huvudmannaskapet och denna underhållningsskyldighet gäller även om detaljplanen skulle upphävas, enligt PBL 6 kap. 18 och 21 §§.

¹⁸ Karlbro och Lindgren. 2018, s. 33.

¹⁹ Sjödin, Eije, Ekbäck, Peter, Kalbro, Thomas och Norell, Leif 2011. *Markåtkomst och ersättning*. 3:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, s. 45.

²⁰ Boverket 2016b.

Enskilt huvudmannaskap

Kommunen kan, om särskilda skäl finns, bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt för allmänna platser enligt PBL 4 kap. 7 §. Det ska anges i planen att huvudmannaskapet ska vara enskilt med en planbestämmelse. I avvägningen mellan kommunalt och enskilt huvudmannaskap bör kommunen ta hänsyn till allmänhetens behov av att ha tillgång till platsen. Om det är av stor vikt att allmänheten ska ha tillgång till den allmänna platsen är det en fördel med kommunalt huvudmannaskap.²¹

Delat huvudmannaskap

Vid delat huvudmannaskap ansvarar kommunen för vissa delar av de allmänna platserna i en detaljplan, till exempel huvudgata, medan andra delar av de allmänna platserna, exempelvis lokalgata, ligger på fastighetsägarna.²²

2.1.6 Ordningslagen

I ordningslagen (1993:1617, OL) återfinns regler som gäller för offentliga platser. Vilka platser som är offentliga för allmänheten framgår av OL 1 kap. 2 §.

Med offentlig plats enligt denna lag avses

- 1. allmänna vägar,*
- 2. gator, vägar, torg, parker och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål,*
- 3. områden som i detaljplan redovisas som kvartersmark för hamnverksamhet, om de har upplåtits för detta ändamål och är tillgängliga för allmänheten, samt*
- 4. andra landområden och utrymmen inomhus som stadigvarande används för allmän trafik.*

Regeringen eller, efter regeringens bemyndigande, en kommun får föreskriva att anläggningar för lek, idrott, camping eller friluftsliv, badplatser, järnvägsområden, begravningsplatser och andra sådana områden, om de inte omfattas av bestämmelserna i första stycket, skall jämföras med offentliga platser vid tillämpning av 3 kap. och av lokala föreskrifter, under förutsättning att områdena är tillgängliga för allmänheten.

Om ett område eller utrymme som avses i första stycket är tillgängligt för allmänheten endast under vissa tider, är det offentlig plats under dessa. Detsamma gäller områden som omfattas av en föreskrift enligt andra stycket.

Offentliga platser kan vara olika platser men gemensamt är att allmänheten har tillträde till platsen på något sätt. I detaljplaner är det ett område som är allmän plats, till exempel ett torg eller en park. Kommunen kan i vissa fall föreskriva att en plats ska jämföras med en offentlig plats, även om platsen inte är offentlig enligt OL, vilket

²¹ Boverket 2016b.

²² Ibid.

framgår av OL 1 kap. 2 § 2 st. Detta möjliggör att en plats som enligt en detaljplan är kvartersmark men som används av allmänheten kan jämföras med en plats som är offentlig.

En plats som uppfyller kraven för en offentlig plats kan utgöra detta under enbart vissa tider, enligt OL 1 kap. 2 § 3 st.

Polisen har ansvaret för offentliga platser och att användningen av platserna inte ändras eller används på ett sådant sätt som inte stämmer överens med det ändamål som platsen upplåtits för. Följande regler gäller enligt OL 3 kap. 1 §.

En offentlig plats inom detaljplanelagt område får inte utan tillstånd av Polismyndigheten användas på ett sätt som inte stämmer överens med det ändamål som platsen har upplåtits för eller som inte är allmänt vedertaget. Tillstånd behövs dock inte, om platsen tas i anspråk endast tillfälligt och i obetydlig omfattning och utan att inkräkta på någon annans tillstånd.

2.1.7 Planbestämmelser

Upprättandet av en detaljplan är en myndighetsutövning som utförs av kommuner och vid upprättandet bestämmer kommunen vilka planbestämmelser som plankartan ska innehålla. Bestämmelserna i plankartan är rättsligt bindande och om planbestämmelserna inte är tillräckligt tydliga eller rent av fel så kan det leda till stora konsekvenser. Kommunerna har därför ett ansvar att följa PBLs regler för detaljplaner.²³

För att bestämma vilka planbestämmelser som ska gälla för en detaljplan är grundtanken att bestämmelserna ska syfta till att planområdet blir lämpligt för den användning som planen reglerar att marken ska användas till. Omfattningen på bestämmelserna beror på vilka åtgärder som detaljplanen ska reglera samt förhållandena i planområdets omgivning.²⁴

I PBL 4 kap. anges vilka bestämmelser som är obligatoriska respektive frivilliga. Det finns fler frivilliga än obligatoriska bestämmelser eftersom kommunen ska ha möjlighet att utforma planer efter sina behov. I PBL 4 kap. 32 § finns ett krav på att en detaljplan ska vara tydligt utformad.

Vilka planbestämmelser som ska användas finns inte reglerat i någon lag utan istället används Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.²⁵

Eftersom de allmänna råden inte är rättsligt bindande så har kommuner möjlighet att själva utforma de planbestämmelser som passar kommunens behov, givet att lagen följs. Dock bör bestämmelserna, men hänsyn till läsbarhet och rättstillämpning,

²³ Adolfsson och Boberg. 2015, s. 130.

²⁴ Ibid, s. 114.

²⁵ Boverket 2014.

utformas på ett sådant sätt att det stämmer någorlunda överens med vad som anges i de allmänna råden. Det är viktigt med samma indelning och uppbyggnad av kategorier samt samma beteckningar. Det är plankartan och dess bestämmelser som är rättsligt bindande, så länge det som står har stöd i lagen och är tydligt angivet.²⁶

2.1.8 Egenskapsbestämmelser

Egenskapsbestämmelser gäller för allmän plats, kvartersmark och vattenområde. Det innebär vad kommunen kan reglera, till exempel utformning av allmänna platser, markreservat samt begränsningar i form av prickmark eller plusmark. Bestämmelserna kan gälla egenskaper för hela användningsområden eller mindre områden vilket innebär att flera olika egenskaper kan gälla på samma användningsområde.²⁷

2.1.9 Markreservat

Kommunen kan genom planbestämmelsen markreservat reservera områden eller utrymmen i en detaljplan för olika ändamål. Det finns markreservat som kan inrättas för allmännyttiga ändamål och markreservat som kan inrättas för en ga.

Det finns en begränsning i att kombinera en planbestämmelse om markreservat för allmännyttiga ändamål och en planbestämmelse om markreservat för ga på samma område. Ett markreservat för allmännyttiga ändamål syftar till att tillgodose ett allmänt behov och en ga syftar till att tillgodose några fastigheters enskilda men gemensamma behov. Om planbestämmelserna kombineras och avser samma område och ändamål kommer de bli oförenliga och inte möjliga att genomföra. Om planbestämmelserna istället avser samma område men olika ändamål finns det dock en möjlighet att kombinera dem, till exempel om det allmännyttiga ändamålet avser en underjordisk ledning och en ga avser en väg. Ändamålen måste kunna genomföras utan att de påverkar varandra.

Bestämmelsen om markreservat begränsar en fastighetsägares möjlighet att använda sin mark, detta oavsett om markreservatets ändamål inrättas eller inte. Har ett område reserverats får inga åtgärder genomföras så att marken inte längre är tillgänglig för det reserverade ändamålet. Till exempel får kommunen inte bevilja bygglov så att en rättighet på ett område med markreservat hindras från att inrättas.

Planbestämmelsen markreservat medför i sig ingen rätt att använda området eller utrymmet för det avsedda ändamålet utan en rättighet måste skapas. När kommunen använder sig av markreservat betyder detta inte att det finns någon garanti för att rättigheten inrättas utan detta prövas först vid planens genomförande. Kommunen måste dock se till att det finns rätt förutsättningar, till exempel att det är av väsentlig betydelse för flera fastigheter att inrätta en ga.²⁸

²⁶ Adolfsson och Boberg. 2015, s. 133.

²⁷ Ibid. 2015, s. 162.

²⁸ Boverket 2016d.

För gemensamhetsanläggningar

I en detaljplan får kommunen ange vilka områden som ska vara reserverade för ga genom planbestämmelsen markreservat, PBL 4 kap. 18 §. Kommunen kan genom planbestämmelsen hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt genom att visa på en möjlig lösning för detta i detaljplanen. I planbestämmelsen får kommunen även ange vilket ändamål ga:n ska ha.

Planbestämmelsen används vanligen på kvartersmark, men går även att använda på allmän plats om det är enskilt huvudmannaskap. Markreservat för ga går inte att använda för att tillgodose allmänna behov utan istället används då markreservat för allmännyttiga ändamål eller planbestämmelser för allmän plats.²⁹

För allmännyttiga ändamål

Markreservat för allmännyttiga ändamål avser att reservera ett område eller utrymme för att möjliggöra för ett allmännyttigt ändamål, till exempel för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x), körtrafik (z) eller tunnel, bro och brygga (t), enligt PBL 4 kap. 6 §.

Planbestämmelsen går att använda på kvartersmark, allmän plats och vattenområde och gör det möjligt att använda områden som egentligen är till för enskilt bruk för allmännyttiga ändamål, till exempel att en allmän ledning läggs på en bostadsfastighet.³⁰

2.1.10 Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen får genom fastighetsindelningsbestämmelser bestämma hur ett område i en detaljplan ska vara indelat i fastigheter och om servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar. Dessa bestämmelser får införas i en detaljplan för att underlätta för planens genomförande men även för att få till en ändamålsenlig fastighetsindelning, enligt PBL 4 kap. 18 §.

Fastighetsindelningsbestämmelser får betydelse vid en lantmäteriförrättning. Vid lantmäteriförrättningen får lantmäterimyndigheten inte fatta några beslut som strider mot detaljplanens bestämmelser. Undantag får dock göras för åtgärder som kan betraktas som mindre avvikelser enligt FBL 3 kap. 2 §.

Fastighetsindelningsbestämmelser måste dessutom stämma överens med vissa bestämmelser i FBL, enligt PBL 4 kap. 18 § 3 st. Vissa villkor enligt lagen måste därför prövas i upprättandet av detaljplanen. Det gäller bland annat att fastigheterna ska vara varaktigt lämpliga för sina ändamål och att båtnadsvillkoret, det vill säga att fördelarna med de fastighetsregleringar som krävs för att genomföra fastighetsindelningen överväger kostnaderna och olägenheterna med dem, ska vara uppfyllda.³¹

²⁹ Boverket 2016d.

³⁰ Boverket 2016c.

³¹ Boverket 2016a.

Genom fastighetsindelningsbestämmelser kan kommuner bestämma om hur ett område ska vara indelat i fastigheter, detta gäller enligt PBL 4 kap. 18 § 2 st. p.1. Kommuner får även bestämma om att servitut får bildas, ändras och upphävas, enligt PBL 4 kap. 18 § 2 st. p.2.

För bildandet av ett servitut med bestämmelser i en detaljplan behöver inte servitutets ändamål vara av väsentlig betydelse, enligt FBL 7 kap. 1 § 3 st. Det är dock enbart officialservitut som kan regleras genom fastighetsindelningsbestämmelser.

2.1.11 Allmän plats - Användningskategorier

Om allmän plats har kommunalt huvudmannaskap ska användning och utformning anges i en detaljplan eftersom planen ska redovisa vilken typ av miljö området ska ha, men också för att det ska finnas ett underlag för beräkning av gatukostnader. Utformningen av gator, parker och andra allmänna platser påverkar gatukostnadernas storlek. Vid enskilt huvudmannaskap måste inte användning och utformning för allmänna platser preciseras utan det görs endast vid behov.³²

I en detaljplan brukar allmänna platser som är grönområden delas in i två olika användningar; PARK och NATUR. Dessa grönytor ska redovisas i stora drag när det gäller användning och utformning.³³

PARK

Med användningen PARK menas grönområden som kräver skötsel och som är helt anlagda eller till viss del anlagda, till skillnad från NATUR som är icke anlagda grönområden. Områden med användning PARK innebär alla vanliga parkanläggningar samt gång- och cykelvägar, mindre lekplatser, bollplaner och anläggningar så som kiosker, toaletter och scener. Dessa typer av komplement ingår i användningen, även om de inte redovisas som egenskaper i plankartan. Egenskapsbestämmelser för utformning av den allmänna platsen kan användas om det är viktigt för planens syfte att vissa funktioner placeras på ett visst sätt eller för att undvika störningar för till exempel grannar till området.³⁴

Om ett område med användningen PARK ska användas för något mer än det som angivits ovan, till exempel större lekplatser eller större bollplaner, bör detta specificeras i planen eftersom anläggningar av denna typ ofta har en större områdespåverkan. Det anges med särskilda benämningar i plankartan; LEK för anlagd lekplats och BOLL för anlagd bollplan.³⁵

³² Boverket 2017.

³³ Adolfsson och Boberg. 2015, s. 144.

³⁴ Boverket 2016e.

³⁵ Adolfsson och Boberg. 2015, s. 144.

2.1.12 Kvartersmark - Användningskategorier

O Tillfällig vistelse

En relativt ny bestämmelse som har ersatt bestämmelsen Kultur och fritid är O Tillfällig vistelse. Bestämmelsen kan användas för områden som ska användas för tillfällig övernattning, till exempel hotell men även konferenslokaler. Vidare kan också anläggningar som är komplement till den tillfälliga vistelsen ges denna bestämmelse, till exempel lekplats, parkering och garage.³⁶

R Besöksanläggningar

Hit räknas verksamheter som större besöksanläggningar till exempel nöjesparker, teatrar, mässhallar och konserthus, det vill säga verksamheter för besökare. Det kan också gälla verksamheter med kulturellt ändamål, till exempel museer och religiösa byggnader. Idrotts- och sportanläggningar såsom idrottsplatser, sporthallar och ridhus kan också ha användningen.³⁷

S Skola

Hit hör alla typer av skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler samt förskolor och fritidshem. Vanligtvis behövs inte områden med skolor preciseras mer detaljerat än ändamålet skola utan det är andra regelsystem som styr utformning, krav på lokaler med mera. Det som dock kan behöva klargöras med planbestämmelser är markens disposition, till exempel skolbyggnadens placering, storlek på skolgård eller placering av parkering.³⁸

2.1.13 Olämpliga planbestämmelser

A och Y är inte lämpliga bokstäver att använda för att beteckna användningsområden i en detaljplan eftersom de är beteckningar för gamla användningar som inte längre används samt att de kan likna andra bestämmelser i plankartan.

A Allmänt ändamål

Innan äldre plan- och bygglagen (1987:10, ÄPBL) trädde i kraft användes bokstaven A Allmänt ändamål för användningsområden med verksamheter där offentliga organ var huvudman. Med ÄPBL kom nya krav på att användning för markområden skulle anges mer specifikt i detaljplaner och att A Allmänt ändamål då ansågs vara för brett och därmed inte skulle användas mer. På grund av detta så bör inte bokstaven A användas för något annat ändamål eftersom den är starkt förknippad med det tidigare användningsområdet.

Det finns äldre gällande planer som fortfarande har beteckningen A för användningsområden. Om en fastighet överförs från allmänt ägande till enskilt ägande som har beteckningen A så måste den gällande planen ändras eller ersättas för att bygglov ska kunna ges. Till exempel då en kommun säljer en skola till ett privatägt fastighetsbolag.

³⁶ Adolfsson och Boberg. 2015, s. 154.

³⁷ Ibid, s. 156.

³⁸ Ibid.

Y Idrott

Bokstaven Y har haft betydelsen Idrott, men har idag ersatts av beteckningen R Besöksanläggningar. För att undvika förvirring så bör inte bokstaven Y längre användas, inte heller bör den användas för någon annan verksamhet då den är starkt förknippad med den tidigare användningen.³⁹

2.2 Samutnyttjande av skolgård och park

2.2.1 Samutnyttja mark

Förtätning innebär att fler människor samlas på mindre ytor, vilket också innebär fler barn på mindre ytor. Detta leder i sin tur till att fler skolor behöver byggas. I de mest centrala lägena är tillgången på mark ofta väldigt begränsad och de lediga tomter som finns är vanligtvis väldigt små. Möjligheterna att etablera nya skolor i centrala lägen är små och kostnaderna är höga.⁴⁰ En konsekvens av förtätning verkar således vara att landets skolgårdar blir allt mindre. Problemet beror dels på en ökad mängd barn på mindre yta och dels på grund av brist på fria ytor i städer. Många kommuner har börjat samutnyttja skolgårdar och parker för att kunna tillgodose tillräckligt stora friytor till skolor.⁴¹

Att samutnyttja mark innebär att ett markområde används på flera sätt. Det kan till exempel vara att en park används både som park för allmänheten men också som skolgård för närliggande skola. Samutnyttjande av mark kan bidra till flera vinster för städer till exempel en mer effektiv markanvändning.⁴²

Ett led i att öppna upp skolgårdar för allmänheten kan vara att integrera skolor med den övriga omgivningen både fysiskt och funktionellt. Det kan göras dels genom samutnyttjande av både skollokaler och skolgård och dels genom att integrera skolområdet mer med gångbanor, cykelvägar, cykelparkering och liknande angoringsmöjligheter.⁴³

2.2.2 Barnperspektiv i planeringen

FN:s konvention om barns rättigheter ratificerades av Sverige år 1990. Sverige har, tillsammans med 196 andra länder, skrivit under och förbundit sig till konventionen som ger alla barn mänskliga rättigheter. Genom konventionen ska barns bästa alltid beaktas i beslut som berör barn. Barnkonventionen innehåller 54 olika artiklar. Den fjärde artikeln ställer krav på att staten ska se till att lämpliga lagstiftningsåtgärder och administrativa åtgärder vidtas gällande rättigheter för barn i konventionen.⁴⁴

³⁹ Adolfsson och Boberg. 2015, s. 158–159.

⁴⁰ Boverket 2017. *Skolans nya plats i staden - Kommuners anpassning till skolvalet och urbana stadsbyggnadsprinciper*. Karlskrona: Boverket internt, s. 39.

⁴¹ Boverket. 2016, s. 17.

⁴² Boverket 2015c.

⁴³ Boverket. 2017, s. 41.

⁴⁴ Unicef 2018.

År 2010 beslutades om en strategi för att stärka barns rättigheter i Sverige. Kommuner, landsting, statliga myndigheter, regeringen och riksdagen ska använda sig av strategin och se till att gällande lagstiftning används så att barns rättigheter säkerställs. Barns rättigheter ska genom strategin stärkas på såväl statlig som kommunal nivå och kommer förändras i takt med att kunskapen om barns livsvillkor ändras, omvärldsförändringar och att samhället utvecklas. Kommuner har därför ansvar att se till att utvecklingen av barnkonventionen följs i den fysiska planeringen eftersom kommuner har planmonopol.⁴⁵

2.2.3 Allmänna råd gällande friytor för lek och utevistelse vid skolor

Allmänna råd ges ut av myndigheter inom det verksamhetsområde som de är verksamma inom. De allmänna råden är inte rättsligt bindande, utan är vägledande i hur lagar, förordningar och föreskrifter som innehåller tvingande bestämmelser ska tillämpas. Råden anger hur åtgärder bör göras eller kan göras för att kraven i tvingande bestämmelser ska uppfyllas. Eftersom de är vägledande så kan råden tolkas på flera olika sätt, men har de allmänna råden följts är även de rättsligt bindande reglerna uppfyllda. Trots att de allmänna råden ej är rättsligt bindande så har det visat sig att domstolar har utgått från de allmänna råden i sina bedömningar.⁴⁶

År 2014 fick Boverket tillsammans med Movium, i uppdrag att ta fram allmänna råd och en vägledning för planering, utformning, skötsel och förvaltning av barns utemiljöer. Movium arbetar med stadsutveckling vid Sveriges lantbruksuniversitet.⁴⁷ Uppdraget som var ett regeringsuppdrag av socialdepartementet skulle speciellt fokusera på förskolegårdar och skolgårdar. Parallellt med detta så tog Boverket även fram riktlinjer för de allmänna råden. Syftet med detta är att precisera PBL och underlätta vid bygglovshandläggningar.⁴⁸

I PBL finns bestämmelser gällande friytor för barn. Tomter med lokaler för fritidshem, förskola eller skola samt även bostadsområden ska ha en tillräckligt stor friyta som är lämplig för utevistelse och lek, PBL 8 kap. 9-11 §§. Det finns inga närmare krav i PBL på hur stor friytorna ska vara utan det är kommunerna som själva sätter regler för vad som anses lämpligt i deras kommun. För att kommunerna ska kunna bestämma vad som är lämpligt har Boverket tagit fram allmänna råd om detta, allmänna råd (2015:1) gällande friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. Det är allmänna råd till PBL 8 kap. 9 § 2 st., 10 och 11 §§. Dessa allmänna råd gäller från år 2015.

⁴⁵ Prop. 2009/10:232, s.1.

⁴⁶ Adolfsson och Boberg. 2015, s. 133.

⁴⁷ Movium 2018.

⁴⁸ Boverket 2015. *Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö*. Karlskrona: Boverket internt, s. 3.

Finns det plats för lek?

PBL 8 kap. 9 § 2 st. anger följande:

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta.

De allmänna råden säger:

Fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamheter behöver friytor för lek och utevistelse. Vid placeringen och anordnandet av dessa ytor bör friytornas storlek, utformning, säkerhet, tillgänglighet och möjligheten att kunna bedriva en ändamålsenlig verksamhet särskilt beaktas. Friytorna bör vara så rymliga att det går att göra dem varierande gällande terräng och vegetation och således ge barn stimulans i sin utemiljö. Vidare bör friytorna även ha goda luft- och ljudkvaliteter samt goda sol- och skuggförhållanden.

Har verksamheten lokaler för fritidshem, förskola, skola med årskurs ett till sex eller liknande så bör friytan placeras i direkt anslutning till byggnaden eftersom barnen självständigt bör kunna förflytta sig mellan byggnaden och friytan. Gäller verksamheten istället skola med årskurs sju till nio så bör friytan ligga i direkt eller i nära anslutning till skollokalerna.

PBL 8 kap. 10 § anger följande:

Det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket ska i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

PBL 8 kap. 11 § anger följande:

I fråga om att på en bebyggd tomt vidta sådana ändringar av en byggnad som kräver lov enligt denna lag eller föreskrift som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 paragrafen eller åtgärder som kräver anmälan enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 8 paragrafen ska 9 paragrafen tillämpas i den utsträckning som är skälig med hänsyn till kostnaderna för arbetet och tomtens särskilda egenskaper.

De allmänna råden säger:

Då en tomt är bebyggd blir det svårare att få en tillräckligt stor friyta. Boverkets rekommendationer anger att reglerna för en obebyggd tomt bör användas i största möjliga mån även för bebyggda tomter. Stor vikt bör läggas på att den friyta som finns ändå kan användas för lek och fysisk aktivitet samt att barnen har möjlighet att enkelt ta sig mellan de olika skolbyggnaderna och den fria ytan.⁴⁹

⁴⁹ Boverket 2015a.

2.2.4 Friytors storlek

Den lagstiftning som finns gällande skolgårdar kan sammanfattas enligt följande:

- PBL - Här anges att det ska finnas en "tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse" i anslutning till en skola. Det anges dock inte vad som anses vara en "tillräckligt" stor friyta.
- MB - Kontrollerar om placeringen av skolan är lämplig, där flera faktorer tas med i bedömningen, till exempel buller och luftföroreningar. Det är miljöförvaltningen på kommunen som gör kontroller av skolors placering. Det anges inget om storlek och utformning gällande skolgården.
- Skollagen med tillhörande läroplan - I läroplanen anges mål som eleverna ska uppnå, till exempel att elever ska ha ett varsamt förhållningssätt till naturen och en förståelse för naturens kretslopp. Det finns dock inga krav på var lärandet ska ske eller hur en skolgård ska utformas.

De regelverk som finns gällande hur skolors utemiljöer ska utformas är otydliga och bristfälliga. Utöver lagstiftningen finns ett antal säkerhetsföreskrifter, till exempel Boverkets byggregler och svensk standard för lekredskap.⁵⁰

Det finns idag inga regler eller lagar som anger hur stor friyta en skola eller förskola ska ha. Det fanns tidigare riktlinjer som angav att en förskoletomt skulle ha en friyta på 40 m² per barn. Dessa togs dock bort år 1999. Anledningen var att MB trädde i kraft som angav att det är den verksamhetsansvarige som är ansvarig för att skolan uppfyller en hållbar utveckling.⁵¹ Goda uppväxtvillkor för barn och unga är lika viktigt för samhällets framtida utveckling precis som ekonomiska och ekologiska förhållanden. För att barn ska må bra krävs goda fysiska uppväxtmiljöer samt utrymme och närhet till vuxna eftersom närhet skapar trygghet och barn lär sig om omvärlden av vuxna. Eftersom detta är grundläggande behov för barn så är det viktigt för stadsplanerare att beakta detta för att få mer barnvänliga städer.

Vidare finns stöd i PBL som anger att skolor ska placeras vid en lämpligt stor friyta för lek. Eftersom det enbart anges att en lämpligt stor friyta ska finnas har det lett till att fler och fler barn inte har tillgång till en egen skolgård utan får använda parker i närheten av skolan.⁵²

Den breda tolkningen av PBL kan innebära att en förskola eller en skola får 0 m² friyta. Eftersom lagen enbart anger "tillräcklig friyta" ges stor tolkningsfrihet. Ett

⁵⁰ Normann Bjarsell, Elin och Kylin, Maria 2014. *Säkerställ barnens utemiljöer!* Movium Fakta nr 6, s. 2.

⁵¹ de Laval, Suzanne 2014. *Skolan och förskolans utemiljöer - Kunskap och inspiration till stöd vid planering av barns utemiljö*. Stockholm: Skolhusgruppen – Movium - Arkus, s. 12

⁵² de Laval, Suzanne 2015. *Bygga stad för barn - En kunskapsöversikt om barn och ungdomar, tätastadsmiljöer och metoder för delaktighet och barnkonsekvensanalys*. Klippan: Ljungbergs tryckeri, s. 13.

problem då lek och utevistelse för barn är en viktig del av det pedagogiska lärandet. Barn behöver stimulerande miljöer och avbrott från lärandet för en bättre inläring.⁵³

Förskolor och skolor har anmälningsplikt enligt MB och en anmälan görs till miljöförvaltningen eller motsvarande hos kommunen. Anmälan ska innehålla information gällande verksamhetens bullernivå både inom- och utomhus samt luftkvalitet. På senare år har dock rättspraxis visat att det även är viktigt att barn i skolverksamheter har möjlighet till daglig utevistelse med god kvalitet och uppfyller inte verksamheter detta kan det anmälas till miljöförvaltningen eller liknande. Det finns domar som tydliggör att det är viktigt att skolverksamheter lokaliseras så att barn har möjlighet att vistas i en god utomhusmiljö.⁵⁴

Ett exempel på en sådan dom är 2011 MMD Mål nr 4740-10 där domstolen slog fast att en förskola ska lokaliseras så att förskolebarnen varje dag har möjlighet att vistas utomhus utan att det finns risk för deras hälsa. Rättsfallet handlar om en förskoleverksamhet i Uppsala kommun som förbjöds att påbörjas. Beslutet togs av miljö- och hälsoskyddsnämnden i Uppsala kommun på grund av att förskoleverksamheten helt saknade förskolegård eller möjlighet att upprätta en.

Förskoleverksamheten angav att de planerat att barnen i förskolan istället skulle kunna använda närliggande parker för att på så sätt tillgodose barnens behov av utevistelse. Miljö- och hälsoskyddsnämnden motsatte sig detta och ansåg att det fanns brist på parker i förskolans närområde och att de parker som fanns var populära och hade många besökare. Lekredskapen i parkerna var redan flitigt använda. Att ersätta barnens möjlighet till god utevistelse med dessa parker ansågs därför olämpligt enligt miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Enligt MB 2 kap. 6 § ska en verksamhet lokaliseras på en plats som är lämplig med hänsyn till att verksamhetens ändamål ska kunna uppnås med minsta intrång och olägenhet för människors hälsa. Domstolen konstaterade att en förskoleverksamhet är en sådan verksamhet som inte är bunden till en speciell plats och därför får det i relevanta fall inte anses orimligt att kräva andra lokaliseringar.

Vidare konstaterade domstolen att avsaknaden av goda utomhusmiljöer till förskolebarnen skulle riskera att skada deras hälsa. Dessutom kunde verksamhetens lösning på avsaknaden av en egen förskolegård inte anses vara tillräcklig. Detta framgår av miljö- och hälsoskyddsnämndens utredning. Domstolen ansåg därför att den aktuella lokaliseringen av förskolan inte var lämplig och miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut gällande förbud av påbörjande av förskoleverksamheten fastställdes.

Det finns rekommendationer på rimliga mått gällande friyta för kommuner att förhålla sig till. Ett barn i förskolan bör ha cirka 40 m² friyta medan ett barn i grundskolan bör ha cirka 30 m². En sammanhängande friyta mindre än 3000 m² rekommenderas inte eftersom oavsett hur många barn som vistas på ytan så anses det inte

⁵³ de Laval. 2014, s. 6.

⁵⁴ Boverket. 2015, s. 30.

tillräckligt för att kunna tillfredsställa barns lek och utveckling.⁵⁵ Dessa mått är ingen regel eller krav utan mer ett mått på vad barn behöver för att kunna utföra lek och fysisk aktivitet under dagarna. För att barn ska kunna få stimulans krävs en viss storlek på friytan. Därför rekommenderar Boverket att friytan bör vara så pass rymlig att det utan slitage går att anordna en varierande terräng- och vegetationsyta. Att förskolan eller skolan har en geografisk närhet till exempelvis en allmän park eller lekplats kan påverka hur stor friyta ett barn kräver eftersom parken kan komplettera skolgården.

Kommunerna sätter själva riktvärden för hur stora friytor förskolor och skolor i kommunen ska ha. De ansvarar för att bedöma vad som är en tillräckligt stor friyta samt hur de ska tillgodose detta i sin planering och prövning. Kommunernas riktlinjer är inte bindande.⁵⁶

2.2.5 Säkra friytor i detaljplan

För att säkerställa friytor i detaljplaner måste kommuner först formulera ett tydligt syfte som ger stöd till de planbestämmelser som i sin tur kan användas för att bevara markområden som kan fungera som friytor. PBL innehåller krav på friytors lämplighet för barns utevistelse och lek. Kommuner måste därför skapa goda grundförutsättningar redan i planläggningen.⁵⁷ Det är viktigt att redan tidigt i planeringen ha koll på hur stor skolan ska bli för att kunna säkerställa att behovet av friytor tillgodoses. Om inte detta säkerställs tidigt finns risken att sämre lösningar uppstår än om behovet tidigt utretts, till exempel paviljongbyggnader med små friytor som inte kan tillfredsställa barns behov.⁵⁸

För att säkerställa friytor långsiktigt är det viktigt att friytan och förskolan eller skolan finns inom samma detaljplaneområde. Förskole- och skolgårdar är inte allmänt tillgängliga under den tid verksamheten är igång och därför planläggs dessa friytor som kvartersmark. Det är viktigt att säkerställa marken så att friytan inte används till något annat ändamål, detta kan göras genom egenskapsbestämmelser. Dessa bestämmelser kan förhindra att marken bebyggs, görs om till parkeringsplatser samt för att skydda vegetation och marknivåer. Egenskapsbestämmelser för kvartersmark innebär en ganska detaljerad reglering och därför är det bra att det finns ett tydligt utformat syfte så att regleringen är motiverad.⁵⁹

Friytor som används som skolgårdar bör inte kunna tas i anspråk för ett annat ändamål längre fram utan att en likvärdig yta finns som kan ersätta den gamla.⁶⁰ Om förskole- eller skolbyggnaden behöver byggas ut på friytan måste kommunen se till att friytan fortfarande fungerar som en bra skolgård.

⁵⁵ Olsson. 2015, s. 37.

⁵⁶ Boverket 2015b.

⁵⁷ Boverket 2015c.

⁵⁸ Boverket. 2015, s. 40.

⁵⁹ Boverket 2015c.

⁶⁰ Boverket 2015a.

Ligger friytan på någon annans mark än på kommunens så bör friytan säkras genom ett avtal. Avtalet bör upprättas mellan verksamhetsutövaren och fastighetsägaren som upplåter marken redan i bygglovsskedet. Civilrättsliga avtal är dock inte lika juridiskt starka som fastighetsrättsliga regleringar.

Storleken på friytor kan säkerställas genom att i detaljplanen ange hur stor del av skolområdet som får bebyggas. Resterande mark kan då användas som friyta. För att göra det ännu tydligare hur stor friyta det ska vara kan mer detaljerade bestämmelser användas, till exempel byggnadernas placering, parkering och var det är tillåtet med friytor.⁶¹

Från att en detaljplan upprättas till att det står en färdig skola tar det ofta tre till fem år. Prognosen för skolan och antalet elever kan under denna tid komma att förändras. Därför är det lämpligt att ange högsta lokalarea i detaljplanen för att kunna säkerställa en tillräckligt stor friyta.⁶²

2.2.6 Kommunal planering av skolor

Varje elev har rätt att välja vilken skola inom kommunen den vill gå i, oavsett om skolan är kommunal eller fristående, vilket kan komplicera kommunernas planering av skolor. Elever väljer inte alltid den skola som ligger närmast hemmet och därför kan fördelningen av elever på skolorna i kommunen bli ojämn. Detta innebär att det kan bli svårt för kommuner att planera behovet av friytor vid skolor eftersom det är svårt att veta hur många elever som kommer gå i skolan.

Kommuner anser att de har bättre utgångsläge att få till tillräckligt stora friytor till förskolor och skolor om de själva äger marken. Kommunen kan då bestämma över hela processen, från idé till färdigställande, samt om behoven av friytan ändras och ytterligare förändringar behöver göras. Om kommunen inte äger marken anser de att det kan bli svårt att förhandla fram friytor till skolor, speciellt om det är områden med stora ekonomiska fastighetsvärden.⁶³

Om kommunen inte äger marken där skolan ska ligga utan det är en privat fastighetsägare som är markägare så måste kommunen byta eller köpa in marken. Detta innebär en svårare och en kanske mer långdragen process än om kommunen själva äger marken. Ibland kan processen bli långdragen så att kommunen därför väljer att placera skolan på annan kommunalägd mark som kanske är ett sämre alternativ. När kommunen själv äger marken kan lämpliga platser för skolor säkras tidigt i planeringsprocessen, genom markanvisningsavtal.⁶⁴

⁶¹ Boverket 2015c.

⁶² Boverket. 2015, s. 60.

⁶³ Ibid, s. 53.

⁶⁴ Boverket. 2017, s. 39.

2.2.7 Skolgårdens betydelse för barn

Utöver Boverkets rekommendationer, att friytor bör vara så rymliga att barn kan utöva lek och rekreation, finns det också flera studier som påvisar betydelsen av att utformningen av en skolgård är viktig för barns utveckling och lärande. I en studie av Andersen och Bergkvist "Det blir mycket konflikter" (2016) studerades hur en begränsad yta påverkar barns lek. Genom flertalet intervjuer med fritidsledare berättar dessa att mer konflikter uppstår om barn inte får en tillräckligt stor yta att leka på. Barn begränsas också i att utföra platsskapande lekar då ytan helt enkelt inte räcker till åt alla elever.⁶⁵

Vidare i en studie genomförd av Marie Pell "Skolgårdsprocessen: en skolgård blir till i Lunds kommun" (2016) behandlas problematiken med att den forskning om skolgårdar som påvisar att en skolgårds betydelse har stor inverkan på barns lärande inte når ut till de som planerar, bygger och förvaltar skolgårdar. I studien diskuteras att det råder ett problem i kommunikationen mellan olika parter som är med i en skolgårdsprocess och att bättre samarbete bör eftersträvas för att skolgårdar ska kunna anpassas efter barnens behov.⁶⁶

I en studie av Högström Dahl och Lindemann "Var är planen för barn?" (2015) behandlas problematiken med täta städer och att dessa skapar konkurrens om stadens mark. I arbetet studeras vem som ges rätten till stadens offentliga rum, där bland annat ett exempel med en skolgård med en angränsande park i Hyllie studeras. Resultatet visar att det inte är barnen och skolgårdar som prioriteras i området utan att det är andra verksamheter som prioriteras. Områdets rekreations- och lekytor är för små och inte tillräckligt många och barnens rörelsefrihet kommer begränsas om inga åtgärder genomförs.⁶⁷

Att skolgårdar blir mindre och att detta påverkar barnen är något som det debatteras om. En skolgård har stor betydelse för barn, för deras behov av fysisk rörelse och för att barnen ska ha en tillfredsställande miljö för utevistelse. Brist på bra skolgårdar och lekytor är ett problem för både de pedagogiska verksamheterna men även för förvaltaren då det blir allt vanligare att offentliga parker och bostadsgårdar ersätter skolgårdar. Svenska kommuner tillåter idag skolverksamheter i lokaler som saknar skolgård. Det finns dock inga siffror på hur många skolverksamheter som helt saknar skolgård eller enbart har en egen liten gård.

Det saknas inte kunskaper på hur viktig en skolgård är för barn och deras hälsa, snarare tvärtom. Skolgårdar är mycket viktiga och har positiva effekter på barns lek, lärande och fysiska aktivitet. Det är viktigt att kommuner i Sverige tar sitt ansvar och

⁶⁵ Andersen, Malin och Bergkvist, Erika 2016. *Det blir mycket konflikter: En kvalitativ studie om hur en begränsad skolgårdsyta inverkar på barns lek*. Linnéuniversitetet, s. 5–8.

⁶⁶ Pell, Marie 2016. *Skolgårdsprocessen: en skolgård blir till i Lunds kommun*. Sveriges lantbruksuniversitet, s. 5.

⁶⁷ Högström Dahl, Agnes och Lindemann, Linnea 2015. *Var är planen för barn? – en studie om barns rörelsefrihet i Hyllies offentliga rum*. Malmö högskola, s. 2–3.

tillämpar barnkonventionen på rätt sätt så att barn inte bortprioriteras i samhällen där brist på mark leder till mindre skolgårdar.⁶⁸

Den rådande förtätningen innebär att det byggs högre och tätare än någonsin och markpriserna i städer tenderar att vara höga. Bristen på bostäder är en viktig fråga hos kommunerna och när bostadshus byggs på naturmark, parker och till och med skolgårdar blir det barnen som drabbas mest av den rådande utvecklingen. I artikeln ”Den täta staden – ett hot mot barnens hälsa” (2018) av Friman och Edsjö anges det att hälften av all bebyggelse som skett i Stockholm under år 2015 var på naturmark. Förtätningen innebär således att även naturområden och parker som är viktiga komplement till skolgårdar bebyggs och att det som finns kvar nyttjas hårt av allmänheten och skolverksamheter som har för små skolgårdar eller helt saknar egna skolgårdar. Marken slits mer och måste ersättas med andra material som plastgräs och ibland måste skolbarnens utelek till och med schemaläggas så att trycket på marken inte blir för stort.

Kommunernas riktlinjer gällande friytor är viktiga som utgångspunkt för planeringen av skolor så att bra utemiljöer kan garanteras. Friman och Edsjö menar att det är uppenbart att utan riktlinjer finns risken att både planerare och exploatörer bortser från barnens behov av goda utemiljöer för lek. I Stockholm finns idag friytor mellan 0–10 m² per barn vilket inte är tillräckligt. Det finns hårdare krav gällande parkeringsytor i Stockholm än vad det finns för friytor till barn.⁶⁹

Den genomsnittliga storleken på skolgårdar minskar på flera håll i Sverige och ibland har skolverksamheter inte någon skolgård alls, det visar en kartläggning av några kommuner och län som Statistiska centralbyrån har gjort på Boverkets uppdrag. Det saknas uppgifter på storlekar på skolgårdar och inte heller kommunerna har någon egen statistik över storleken på skolgårdarna i deras kommun. Kartläggningen visar också att det är friskolor som generellt har de minsta skolgårdarna, anledningen till detta kan vara att friskolor har etablerats de senaste 20 åren då riktlinjer från staten har saknats.⁷⁰

PBL anger att det ska finnas tillräckligt stor friyta men frågan är om det är en tillräcklig tydlig bestämmelse för att skolgårdar ska bli tillräckligt stora och bra utformade. I en intervju i Lärarnas tidning (2015) med Petter Åkerblom, lektor i landskapsarkitektur vid Sveriges lantbruksuniversitet, menar Åkerblom att lagstiftningen är tillräcklig men att det är i tillämpningen gällande friytor som brister finns. Åkerblom vill se att Skolverket tar fram egna råd gällande skolgårdar utifrån gällande skollag och läroplan.⁷¹

⁶⁸ Movium 2008.

⁶⁹ Friman, Helena och Edsjö, Elisabeth 2018. *Den täta staden – ett hot mot barnens hälsa*. Stadsbyggnad nr 2.

⁷⁰ Lärarnas tidning. 2015b.

⁷¹ Lärarnas tidning 2015a.

Skolinspektionen har som uppgift att bevilja tillstånd för nya skolor och inspektera om de är lämpliga. Myndigheten ställer dock aldrig några krav på skolgårdar och skolgårdar har ingen betydelse för om en skola godkänns eller inte, detta bekräftar Andreas Spång, chef för Skolinspektionens tillståndsenhet för friskolor. Skolinspektionen utgår från skollagstiftningen vid provningen och där står det inget angivet gällande skolgårdar. Spång är inte övertygad av betydelsen gällande skolgårdar och vid frågan om de borde beakta skolgårdar i sin provning svarar han att det är en svår fråga men att föräldrarna har rätten att välja bort skolor utan skolgårdar.

Skolgårdsfrågan är endast en kommunal fråga eftersom den enbart prövas i bygglovsprocessen då en ny skola ska byggas eller då befintliga lokaler byggs om så de blir anpassade för skolor.⁷²

2.3 Åtgärder för genomförande

För att en detaljplan ska kunna genomföras krävs att vissa åtgärder vidtas, se avsnitt 2.1.2. I detta avsnitt presenteras några åtgärder för att genomföra en detaljplan som är intressanta för examensarbetets studie, diskussion och slutsats.

2.3.1 Servitut

Allmänt

Ett servitut är en rättighet för en fastighet att använda ett markområde eller annat område inom en annan fastighet för ett specifikt ändamål. Det kan till exempel vara rätten för en fastighet att nyttja en brunn eller en utfartsväg på dess grannfastighet. Den fastighet som drar nytta av servitutet kallas härskande fastighet, medan fastigheten som belastas kallas tjänande fastighet. Det finns två olika typer av servitut, avtals-servitut och officialservitut.⁷³

Ett servitut gäller som regel på obestämd tid vilket framgår av jordabalken (1970:994, JB) 7 kap. 6 § och är en rättighet mellan fastigheter oberoende av vem som är ägare till respektive fastighet. Detta innebär att vid en försäljning finns servitutet kvar på båda fastigheterna.

Grundläggande bestämmelser om servitut finns i JB 14 kap. JB 14 kap. 5 § anger att ett servituts ändamål ska anges annars har upplåtelsen ej verkan som ett servitut.

JB 14 kap. 1 §:

Om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, får i fastighet (den tjänande fastigheten) upplåtas rätt för ägaren av annan fastighet (den härskande fastigheten) att i visst hänseende nyttja eller på annat sätt taga i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller

⁷² Lärarnas tidning 2015c.

⁷³ Julstad. 2018, s. 37–42.

Finns det plats för lek?

annan anläggning som hör till denna eller att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (servitut).

Servitut får avse endast ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och får icke förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

JB 14 kap. 1 § anger därmed att följande rekvisit ska vara uppfyllda för att ett servitut ska avses:

- Servitutet ska främja en ändamålsenlig markanvändning,
- servitutets ändamål ska vara av stadigvarande betydelse,
- servitutet får ej vara totalt ianspråktagande.

Ändamålsenlig markanvändning

Servitut ska främja en ändamålsenlig markanvändning vilket innebär att servitut ska vara av påtaglig nytta för den härskande fastigheten. Nyttan för den härskande fastigheten måste överstiga skadan på den tjänande fastigheten.⁷⁴ Tillfälliga ändamål och ändamål som inte fyller någon funktion för den härskande fastigheten kan därmed inte tillgodoses med ett servitut.⁷⁵

Stadigvarande betydelse

Servituts ändamål ska vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och kan inte bildas för att enbart tillfredsställa personliga behov.⁷⁶ Ett exempel där domstolen diskuterat huruvida ett servituts ändamål var av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten är rättsfallet NJA 1997 s. 307. Här gjorde domstolen bedömningen att ett servituts ändamål som var att trygga allmänhetens rätt att fritt få nyttja badplats och parkeringsplats med mera inte var av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten och därmed inte kunde anses uppfylla kraven för ett servitut.

Genom avtalet skulle allmänheten ges rätt att nyttja de tjänande fastigheterna. Den härskande fastigheten som är kommunägd är belägen cirka 5-8 kilometer från de tjänande fastigheterna och har flera olika ändamål, bland annat gatumark och parkmark och är en så kallad uppsamlingsfastighet.

Domstolen angav visserligen att det aktuella ändamålet kan vara av stadigvarande betydelse för en fastighet. Om det istället hade varit en fritidsfastighet som gavs tillgång till en badplats som dessutom ligger i anslutning till fastigheten menade domstolen att det hade varit skillnad. Praxis har dock medgett ett längre avstånd mellan den tjänande och härskande fastigheten men då har ett funnits ett funktionellt samband mellan fastigheterna och att den härskande fastigheten har förbättrats med servitutet.

⁷⁴ Ekbäck, Peter 2012. *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning - om fastighetsbildningslagen m.m.* 2:a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, s. 154.

⁷⁵ Julstad. 2018, s. 40.

⁷⁶ Ekbäck. 2012, s. 154.

I detta fall ansåg domstolen att den härskande fastigheten inte blir en bättre fastighet med servitutet på grund av att badplatsen ligger så pass långt ifrån fastigheten.

Domstolen angav vidare att kommunägda fastigheter kan medges en liberalare tillämpning så att servitut ändå kan bildas för att tillgodose vissa kommunala ändamål. Dock måste ett samband mellan servitutet och fastighetens ändamål finnas. Tidigare praxis där kommuner getts en liberalare tillämpning har gällt sammanhängande system för kommunal försörjning och angelägna samhällsbyggnadsintressen. Här kan bland annat nämnas tunnelbaneservitutet i Stockholm (NJA 1978 s. 57) där ett hisschakt utgjorde en fastighet och var härskande fastighet för ett servitut som band samman samtliga tunnelbanelinjer.

Domstolen ansåg att det aktuella fallet gällande badplatsen inte var jämförbart med tidigare praxis och inte hade den betydande samhällsnytta som till exempel tunnelbanefallet. Domstolen ansåg därför att servitutet inte var av stadigvarande betydelse och därmed inte uppfyllde rekvisiten för ett servitut.

Ej totalt ianspråktagande

Servitut får ej vara av den karaktär att det tar i anspråk hela det aktuella markområdet så att tjänande fastighet inte längre går att använda för sitt ändamål. Ett exempel där detta rekvisit har prövats i domstol är i rättsfallet NJA 1948 s. 807 där frågan var om ett servitut för badplats ansågs att vara totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. Avtalservitutet gällde rätten för en fastighet som används som behandlingshem för barn att fritt och ohindrat ensamma disponera över ett inhägnat strandområde för badplats.

Domstolen ansåg att med hänsyn till de föreliggande förhållandena, särskilt den omständigheten att fastigheten används som behandlingshem för barn, får servitutsrätten innefatta en rätt att hålla strandområdet inhägnat. Dock med den förutsättningen att de tjänande fastigheterna inte får hindras från att använda området såvitt det sker utan intrång för den härskande fastigheten. Servitutet ansågs därmed giltigt och ej totalt ianspråktagande.

Avtalsservitut

Ett avtalservitut bildas genom att ett avtal mellan fastighetsägarna tecknas vilket således bygger på att parterna är överens om att bilda servitutet. Vill parterna kan servitutet skrivas in i fastighetsregistret vilket görs hos inskrivningsmyndigheten. En sådan inskrivning gör att servitutet synliggörs vid exempelvis en försäljning av fastigheten.

Som huvudregel kvarstår ett servitut även om fastigheten byter ägare. För avtalservitut är det däremot avgörande om köparen känt till servitutet eller borde ha gjort detta. En säljare ska upplysa köparen om fastigheten belastas av ett servitut som ej är inskrivet vilket framgår av JB 7 kap. 11 §. Dock har köparen också ett ansvar. Skulle säljaren ej informera köparen om att ett oinskrivet servitut belastar fastigheten och köparen borde förstå att fastigheten belastas av ett servitut gäller servitutet ändå. Det

kan till exempel handla om ett servitut för väg och där vägen är en synlig last på den aktuella fastigheten.⁷⁷

Officialservitut

Ett officialservitut bildas genom beslut från myndighet enligt FBL 7 kap. Detta innebär att ett officialservitut kan bildas tvångsvis, det vill säga trots att parterna inte är överens om att bilda servitutet. Dock måste servitutet uppfylla rekvisit i FBL 3 kap. och 5 kap.

Det anges i FBL att ett officialservitut ska vara av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten, FBL 7 kap. 1 §. Det innebär att ett servitut ska uppfylla en viktig funktion för fastigheten så att den ska kunna nyttjas för sitt ändamål. Om det finns fastighetsindelingsbestämmelser kan ett servitut bildas även om det inte är av väsentlig betydelse, FBL 7 kap. 1 § 3 st.

2.3.2 Gemensamhetsanläggning

En ga är en anläggning som gemensamt tillhör flera fastigheter. Exempel på detta kan vara vägar, garage eller lekplatser som behövs för flera fastigheters behov. En ga måste dock tillgodose ändamål som är av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ska ha del i den. En ga inrättas vid en lantmäteri-förrättning enligt AL 1 §. En fastighets delaktighet i en ga är oberoende av vem som äger fastigheten, byter fastigheten ägare så följer delaktigheten med. En ga kan inrättas dels för nya ändamål, dels för befintliga anläggningar om dessa inte redan är tryggade på något formellt sätt.

Vid inrättandet av en ga finns villkor som måste vara uppfyllda. Det finns villkor som är till för att skydda enskilda fastighetsägares intressen, men också hänsyn till de allmänna intressena ska tas. En del av de villkor som finns för de enskilda intressena är dispositiva vilket innebär att fastighetsägarna kan komma överens om vad som ska gälla för dessa villkor.⁷⁸

Varje fastighet anges ett andelstal som bestäms efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som fastigheten har av ga:n, enligt AL 15 §. Andelstalet anger hur stor del av kostnaden för anläggningens utförande och drift varje fastighet ska ha.

Kommunen kan genom markreservat bestämma vilka områden som ska reserveras för ga i en detaljplan med en planbestämmelse. Detta ger en möjlighet att ordna behov som är gemensamt för flera fastigheter, till exempel som grönområde och lekplats. En ga är privat, alltså inte till för allmänheten. Vid enskilt huvudmannaskap i en detaljplan så kan allmän plats inrättas som ga.⁷⁹

⁷⁷ Julstad. 2018, s. 37-42.

⁷⁸ Ibid, s. 132-137.

⁷⁹ Boverket 2016d.

2.3.3 Samfällighet

En samfällighet är ett markområde eller ett utrymme som tillhör flera fastigheter gemensamt, FBL 1 kap. 3 §. En fastighet kan ha andel i en eller flera samfälligheter men kan också helt sakna enskild mark och endast bestå av en andel i en samfällighet.⁸⁰ Fastighetens andel i samfälligheten är bestämd och tillhör fastigheten oberoende vem som är ägare, detta gäller även om fastigheten byter ägare. Förändringar av andelar i samfälligheter måste ske genom fastighetsbildning.⁸¹

Bestämmelser om samfälligheter finns FBL 6 kap. Det finns vissa regler som måste vara uppfyllda för att kunna bilda en samfällighet. Det måste finnas ett ändamål som är av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ska ha andel i samfälligheten. Om inte ägarna till de delägande fastigheterna är överens om annat så får en samfällighet inte bildas om det inte är av väsentlig betydelse för de fastigheter som ska ha del i den, FBL 6 kap. 1 §. Samfälligheter kan bildas genom fastighetsreglering, men även vid avstyckning och klyvning.

Idag är det inte så vanligt att bilda samfälligheter för att tillgodose fastigheters gemensamma behov. Istället är det vanligare att inrätta gemensamhetsanläggningar enligt AL. Vid bildande av ägarlägenheter är det dock vanligt att en samfällighet bildas för det gemensamma markområdet och de gemensamma byggnadsdelarna.⁸²

2.3.4 Nyttjanderätt

En nyttjanderätt är en rätt för en person att använda en annan fastighet eller samfällighet och regleras i JB 7 kap. Det finns olika typer av nyttjanderätter men gemensamt för alla nyttjanderätter är att de gäller för en viss tid och kan avse en del av en fastighet eller en hel fastighet. När nyttjanderätten avser en hel fastighet och fastighetsägaren har lämnat hela besittningen till nyttjanderättshavaren är det ofta ett arrende eller hyra. I JB 8 kap. hittas mer ingående regler gällande arrende. När nyttjanderättshavaren inte har rätt till hela besittningen av det upplåtta området är det istället en partiell nyttjanderätt.⁸³

⁸⁰ Ekbäck. 2012, s. 8.

⁸¹ Ibid, s. 34–35.

⁸² Ibid.

⁸³ Larsson, Nils och Synnergren, Stieg 2015. *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*. 5:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik, s. 35.

3 Fallstudie

I följande avsnitt presenteras examensarbetets fallstudie. I studien har 18 detaljplaner från nio kommuner undersökts. Kapitlet inleds med en bakgrund till hur fallstudien genomfördes. Sedan följer en redovisning av de 18 detaljplaner som ingår i studien. Efter det presenteras svaren från tre kommuner som inte hade någon detaljplan att bidra med till studien. Kapitlet avslutas med en kort slutsats gällande studiens resultat.

3.1 Syftet med studien

Syftet med fallstudien är att undersöka hur samutnyttjande av skolgård och park regleras i detaljplaner samt hur dessa detaljplaner genomförs i några av Sveriges kommuner.

Studien genomfördes genom att detaljplaner samlades in från några kommuner som sedan analyserades och dokumenterades utifrån valda frågeställningar. Studien genomfördes för att undersöka hur kommunerna arbetar med samutnyttjande av skolgård och park och för att studera de olika lösningar som kommunerna har använt sig av.

Eftersom den bakomliggande orsaken till att kommuner samutnyttjar mark beror på förtätning och brist på mark i centrala delar kändes det mest relevant att rikta in sig på de större kommunerna sett till befolkningsmängd. I dessa kommuner bor det fler människor på mindre ytor varför brist på mark torde vara ett större problem än i kommuner med lägre befolkningsmängd. Studien fokuserar därför på Sveriges tio största kommuner sett till befolkningsmängd.

Dock har även två detaljplaner från kommuner som inte tillhör Sveriges tio största sett till befolkningsmängd studerats. Det ansågs intressant för examensarbetets studie att visa att samutnyttjande av skolgård och park även sker i andra kommuner än de tio största sett till befolkningsmängd.

3.2 Insamling av material

Insamlingen av detaljplaner från kommunerna har gått till på lite olika sätt. Den huvudsakliga metoden innebar att mejl skickades till kommunernas planavdelning som innehöll en fråga om de samutnyttjar skolgård och park i sin kommun och hur samutnyttjandet reglerats i detaljplanen samt hur detaljplanen sedan genomfördes.

Av de tio kommunerna var det åtta kommuner som återkom med svar. De åtta svaren gav åtta detaljplaner från fem kommuner (Göteborg, Linköping, Stockholm, Uppsala och Örebro). De andra tre kommunerna (Jönköping, Norrköping och Västerås) svarade på mejlet men hade inga detaljplaner att bidra med. Deras svar återfinns i avsnitt 3.8. Två kommuner (Helsingborg och Malmö) svarade inte alls på mejlet.

Finns det plats för lek?

Vidare har också sökningar på internet på relevanta sökord så som skolgård, park och samutnyttjande resulterat i att fyra detaljplaner erhöles från två kommuner (Malmö och Stockholm). Ytterligare fem detaljplaner samlades in genom kontakter på lantmäterivdelningen Malmö, mark- och exploateringsenheten Helsingborg och verksamheten för mark och bostad Härryda.

Dessutom hittades ett avtalsservitut från Falkenbergs kommun genom sökningar på ordet skolgård med lite variationer bland de registrerade ändamålen för avtalsservitut, officialservitut och ga i fastighetsregistret. Avtalsservitutet från Falkenbergs kommun ansågs relevant för studien och efter att ha undersökt detaljplanen valdes denna att tas med i studien. Sökningen resulterade i fler träffar som dock inte ansågs relevanta för studien.

Det insamlade materialet resulterade i 18 detaljplaner från nio kommuner som redovisas i tabell 1.

Tabell 1: Översikt över antalet insamlade detaljplaner.

Kommun	Antal detaljplaner
Stockholm	2
Göteborg	2
Malmö	5
Uppsala	1
Linköping	3
Örebro	1
Helsingborg	2
Falkenberg	1
Härryda	1

3.3 Studiens tillvägagångssätt

De studerade detaljplanehandlingarna innehåller mer information än vad som varit intressant för studien. För att en konsekvent undersökning av detaljplanerna enkelt skulle kunna genomföras och för att relevant information lätt skulle kunna hittas formulerades sex frågor att besvara för varje detaljplan genom att studera plankarta och planbeskrivning.

Följande frågor har besvarats för respektive detaljplan:

- Hur samutnyttjas skolgård och park?
- Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?
- Vem är huvudman för allmän plats?
- Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?
- Är skolverksamheten kommunal eller privat?
- Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Svaren på de sex frågeformuleringarna ligger till grund för att en bra diskussion och slutsats kan föras efter studiens genomförande. Vidare ansågs det intressant att plocka ut samma information från de olika detaljplanerna för att kunna göra en jämförelse dem emellan.

Vissa frågor kunde inte besvaras med hjälp av detaljplanehandlingarna och har därför behövts kompletteras med andra källor. För några detaljplaner har inte heller alla frågeställningar kunnat besvaras.

Två detaljplanefall särskiljer sig från de andra då författarna ansåg att de sex frågeformuleringarna inte skulle ge representativa svar. Därför har dessa presenterats på ett annat sätt.

3.4 Studie av detaljplaner

3.4.1 Stockholms stad

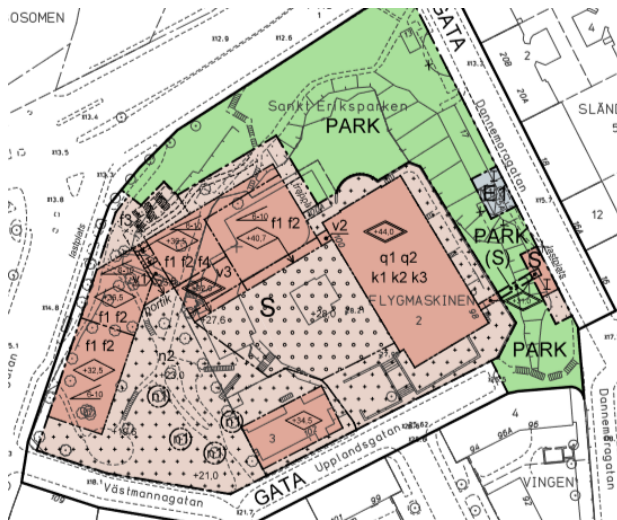
Detaljplan för fastigheten Flygmaskinen 2 m.m i stadsdelen i Norrmalm i Stockholm

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft i mars år 2017. Detaljplanens syfte var att möjliggöra en utökning av en befintlig skolverksamhet samt att möjliggöra för en större skolgård. Det var Skolfastigheter i Stockholm (SISAB) som ansökte om planändringen gällande skolan som heter Rödabergsskolan (F-9). Skolan är belägen i Sankt Eriksparken och en stor del av parken används även som skolgård till skolan. För att det skulle vara möjligt att anlägga en större skolgård omvandlades en del av parken från allmän plats, PARK till kvartersmark S, Skola för att säkerställa skolans tillträde till gården samt att trygga användningen mer långsiktigt. Resterande del av Sankt Eriksparken är i planen utlagd som allmän plats PARK så att allmänheten alltid har tillgång till denna del. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 1 och 2.

Skolgården och parken samutnyttjas av skolans elever och allmänheten, dock kan skolgården endast nyttjas av allmänheten när skolverksamheten är stängd. Tanken var att den utbyggda skolgården inte skulle förstöra områdets parkkaraktär och därför skulle gården gestaltas parklikt och utformas välkomnande för allmänheten.

Finns det plats för lek?



Figur 1: Urklipp från plankartan över skolområdet.

Användning av mark

Allmänna platser

GATA	Fordons-, gång- och cykeltrafik
PARK	Anlagd park

Kvartersmark

E1	Teknisk anläggning, elnätstation
S	Skola
(S)	Skola mellan nivå +25,0 och +31,0.

Figur 2: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Skolgården samutnyttjas av skolans elever och allmänheten. Allmänheten har tillträde till gården när verksamheten är stängd. Detta framgår av planbeskrivningen men själva samutnyttjandet har ej tryggats i detaljplanen eller i genomförandet av den. Dessutom kan den allmänna parken samutnyttjas av skolverksamheten. Eftersom parken är en allmän park har skolans elever precis som allmänheten rätt att använda den varför samutnyttjandet inte har tryggats i detaljplanen.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Stockholms stad äger alla fastigheter inom planområdet. Den fastighet som inrymmer skolverksamheten innehas med tomträtt där tomträttshavaren är SISAB.

Vem är huvudman för allmän plats?

Stockholms stad är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Planförslaget syftade till att tydliggöra ansvarsfördelningen gällande drift och underhåll eftersom detta tidigare varit otydligt. Det fanns en oklarhet gällande ansvarsfördelningen mellan SISAB, Norrmalms stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen eftersom skolan använde parken som skolgård utan att detta hade reglerats. Skolelevernas användning av parken medförde ökat slitage av denna. I och med att delar av den allmänna platsen omvandlades till kvartersmark underlättades fördelningen av ansvar mellan de olika aktörerna och en bättre lösning hittades. En del av denna lösning var att skolan skulle ansvara för elevernas slitage av parken.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Rödbergsskolan drivs i kommunal regi.

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Den sammanlagda ytan av skolgården blev cirka 5650 m². I planförslaget planerades för att cirka 400 elever ska använda gården samtidigt vilket innebär 14,1 m² friyta per elev. Om alla skolans 1040 elever använder gården samtidigt innebär det 5,4 m² friyta per elev.

Om Stockholms stad har riktlinjer gällande friytor och vad dessa i så fall anger har ej funnits.

Tillägg till detaljplan för fastigheten Hamnvakten 7 inom stadsdelen Södermalm i Stockholm

Bakgrund

Tillägget till detaljplanen vann laga kraft i maj år 2004. Tilläggets syfte var att ändra användningen på lokaler som tidigare användes som vårdcentral för att användas som skola. Lokalerna omringas av Stora Blektornsparken och genom planändringen uppstod möjligheten att skoleleverna kan använda parken. Tanken var inte att parken skulle göras om till skolgård utan att parken på grund av dess lokalisering skulle bli en naturlig del av elevernas rörelsemönster under skoltid. Den ändrade användningen medförde en ökad användning av parken och därmed ett ökat slitage av denna.

Det ökade slitaget har diskuterats och en konsekvensbeskrivning har gjorts angående förslitningen. I konsekvensbeskrivningen gavs ett förslag att parken skulle göras om för att bli mer anpassad för de som använder parken, det vill säga både skolans elever och allmänheten.

Parken är utlagd som allmän plats, PARK i detaljplanen medan skolan är utlagd som kvartersmark, C, det vill säga område med lokaler för social eller kommersiell service och fritidsändamål.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Av tillägget framgår att skolan och allmänheten kan samutnyttja parken men samutnyttjandet har ej tryggats i detaljplanen eller i genomförandet av den. Eftersom parken är allmän behövs inte samutnyttjandet tryggas i planen. Skoleleverna har precis som allmänheten rätt att använda den.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Stockholms stad är fastighetsägare till både skolfastigheten och parkfastigheten. FB Servicehus AB har tomträtt på skolfastigheten Hamnvakten 7.

Vem är huvudman för allmän plats?

Stockholms stad är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Vem som ansvarar för drift och underhåll av parken framgår ej av gällande detaljplan men det är stadsdelsförvaltningarna som ansvarar för skötsel av parkerna i Stockholms stad om inget annat avtalats.⁸⁴

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Skollokaler används av Hamnskolan (F-6) som är en del av det privata friskoleföretaget Pysslingen Förskolor och Skolor AB.⁸⁵

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Hur stor friyta per elev planen medger är inte angivet i planbeskrivningen. Om Stockholms stad har riktlinjer gällande friytor och vad dessa i så fall anger har ej funnits.

3.4.2 Göteborgs stad

Detaljplan för Förskola vid Vinlandsgatan inom stadsdelen Tolered i Göteborg

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft i maj år 2016. Detaljplanens syfte var att möjliggöra uppförandet av en ny förskola i stadsdelen Tolered i norra Göteborg, en stadsdel där det finns ett underskott av förskoleplatser. Inom planområdet säkerställdes även mark för barnen att vistas utomhus. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 3 och 4.

I samband med att förskolan anlades så uppfördes även en ny lekplats på förskolans gård. Förskolegården är tillgänglig för allmänheten de tider förskolan är stängd. Området användes tidigare som lekyta för barn i varierande åldrar och ytan fyllde en viktig funktion för boende i området. Det var därför viktigt att en ny lekyta skapades tillgänglig för allmänheten i och med att den tidigare försvann. En närliggande

⁸⁴ Stockholms stad 2018.

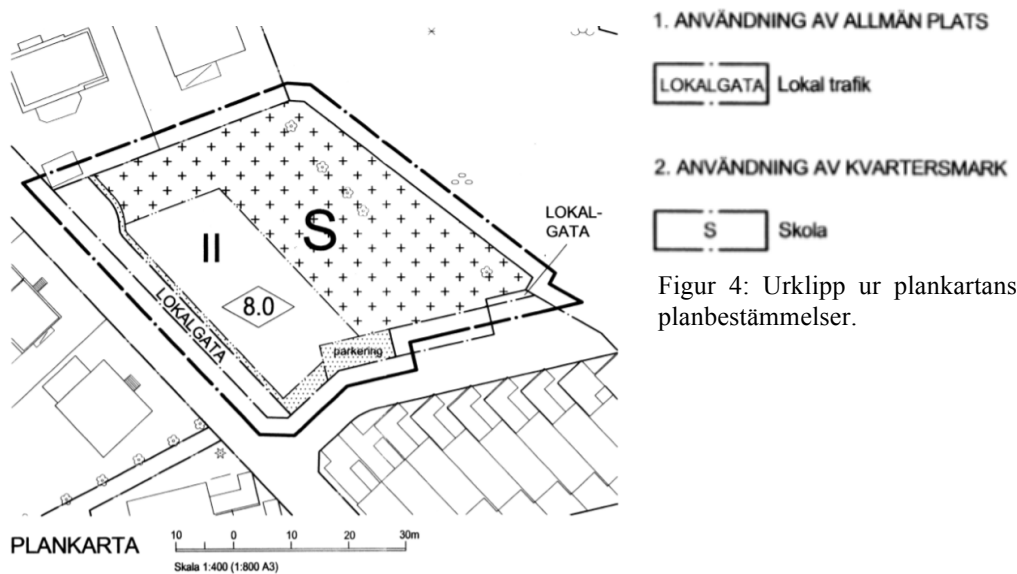
⁸⁵ Hamnskolan – en del av Pysslingenens skolor 2018.

Finns det plats för lek?

lekplats byggdes även ut för att ytterligare kompensera allmänheten för förlusten av lektyta.

Planområdet var vid upprättandet av detaljplanen planlagd som allmän plats, PARK och användes som bollplan, lekplats och liknande lekändamål. För att det skulle vara möjligt att uppföra förskolan omvandlades marken från allmän plats till kvartersmark.

Förskolegården är avgränsad med ett staket. För att det ska upplevas inbjudande för allmänheten att använda gården har tydliga entréer och belysning prioriterats. Eftersom området ligger nära en större park, Hisingsparken, så kan det innebära att området upplevs otryggt på kvällar och för att säkerställa allmänhetens trygghet prioriterades belysning och insyn.



Figur 3: Urklipp från plankartan över förskoleområdet.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Förskolegården samutnyttjas de tider förskolan är stängd. Detta benämns i planbeskrivningen men har inte tryggats i detaljplanen eller i genomförande av den. Eftersom Göteborgs stad är fastighetsägare till marken där förskolegården är belägen har kommunen angett att allmänheten kan ha tillträde till området när verksamheten är stängd.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Göteborgs stad är fastighetsägare till skolfastigheten Tolered 731:817.

Vem är huvudman för allmän plats?

Göteborgs stad är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Göteborgs stad ansvarar för drift och underhåll av förskolegården.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Det är ej angivet i detaljplanen om förskolan är kommunal eller privat.

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Planen medger att förskolan kommer att ha cirka 1630 m² sammanhängande friyta. Förskolan har dimensionerats för tre avdelningar med cirka 20 barn per avdelning och detta innebär cirka 27 m² friyta per barn. Detta är lägre än Göteborgs stads rekommendationer på 35 m² friyta per barn i förskolan.⁸⁶

Detaljplan för bostäder och förskola vid Viktor Rydbergsgatan inom stadsdelen Johanneberg i Göteborg

Bakgrund

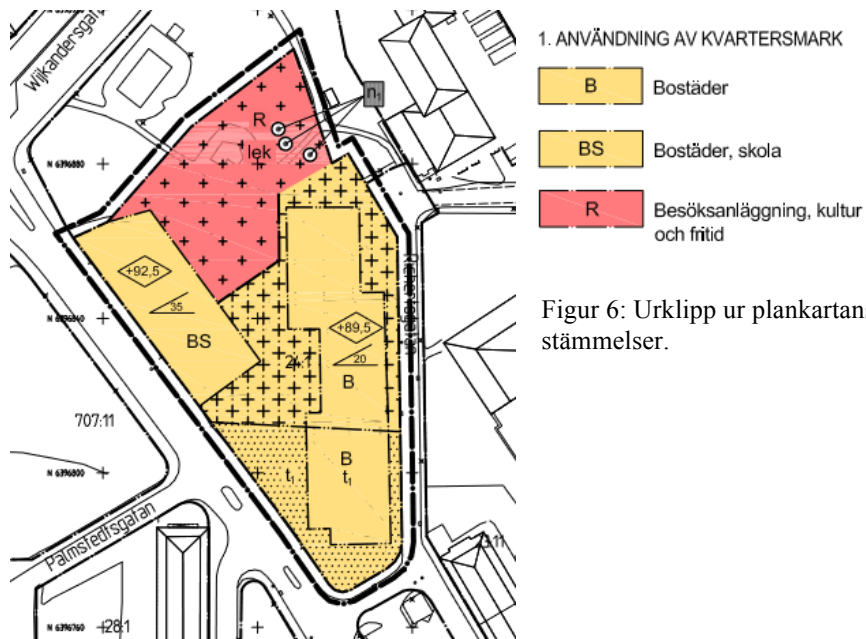
Detaljplanen var på samråd när denna studie genomfördes och hade ej vunnit laga kraft vid genomförandet av studien. Denna del av studien baseras på samrådshandlingen från juni år 2017. Detaljplanen avser ett område för ett nytt studentboende med förskola i bottenvåningen. Inom planområdet ska också plats för förskolegård finnas. Området är idag redan bebyggt med ett studentboende och den nya byggnaden planeras att anläggas bredvid den befintliga. Planen berör fastigheterna Johanneberg 24:1 och Johanneberg 707:11. På fastigheten Johanneberg 24:1 kan den nya byggnaden placeras medan fastigheten Johanneberg 707:11 som är en del av Johannebergsparken kan tas i anspråk som förskolegård.

I planen planeras all mark att vara kvartersmark. Förskolebyggnaden och förskolegården är belägna på två olika fastigheter varför ett avtal, nyttjanderätts- eller servitutsavtal, ska upprättas för att säkerställa rätten för förskolan att nyttja gården.

Parken som planeras att tas i anspråk för förskolegården är idag välanvänd av allmänheten, barn från Johannebergskolan och besökare till Johannebergskyrkan. Genom planen kommer allmänhetens användning av parken begränsas eftersom förskolegården delvis kommer inhägnas samt den ökade andelen barn som förskolan kommer medföra. Allmänheten kommer dock fortsättningsvis kunna nyttja den del av parken som tas i anspråk som förskolegård under de tider förskolan är stängd. Vidare är förskolegården utlagd som plusmark för att säkerställa att marken inte bebyggs med större byggnader. Förskolebyggnaden och bostäderna planeras att ha användningen BS i detaljplanen, det vill säga Bostäder och Skola. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 5 och 6.

⁸⁶ Göteborgs stad 2014. *Ramprogram för förskole-/skolbyggnader - Lärmiljöer som inspirerar och stödjer lärandet*. Göteborg, s.14.

Finns det plats för lek?



Figur 6: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Figur 5: Urklipp från plankartan över förskoleområdet.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Området som ska samutnyttjas (förskolegården) planeras att planläggas som R-område, det vill säga område för kultur och fritid. Genom denna bestämmelse tydliggörs att området kan användas både av förskolans elever och av allmänheten.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Fastigheterna Johanneberg 24:1 och Johanneberg 707:11 ägs båda av Göteborgs stad.

Vem är huvudman för allmän plats?

Planområdet innehåller ingen allmän plats.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

R-området kommer skötas och förvaltas av kommunen genom Lokalnämnden, förutsatt att förskolan är kommunalägd.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Förskoleverksamheten kommer vara under kommunal regi.

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Den nya förskolan planeras ha fyra avdelningar med 18 barn per avdelning. R-området möjliggör 24 m² friyta per barn vilket inte uppfyller Göteborgs stads

riktlinjer på 35 m² friyta per barn i förskolan.⁸⁷ Dock bedöms ytan vara tillräckligt stor eftersom förskolan har närhet till flera grönområden. Detta ställer stora krav på samspel mellan förskolans barn och allmänheten då ett högre tryck kommer finnas på alla grönområden i Johanneberg. Hur stor friyta förskolan har tillgång till inom området som är planlagt som S, skola anges ej i planen.

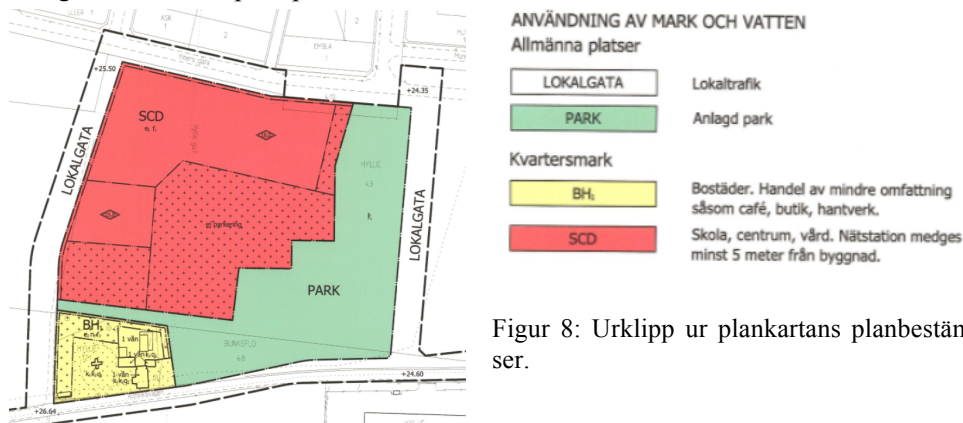
3.4.3 Malmö stad

Detaljplan för skola väster om Pildammsvägen i Hyllie i Malmö

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft i oktober år 2014. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra uppförandet av en skola och förskola med tillhörande idrottshall samt anslutande park. I planen planerades det för en skola med sammanlagt 630 elever (årskurs F-6) och för en förskola med 72 barn. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 7 och 8.

I anslutning till skolgården planerades för en park som enligt planen skulle utformas som ett grönt komplement till skolgården. Skolgården är öppen och har en tydlig koppling till den anslutande parken, förskolegården är dock inhägnad. Den anslutande parken är öppen och tillgänglig för skolbarnen under den tid verksamheten är igång samtidigt som skolgården är tillgänglig för de boende i närheten att använda efter skoltid. Skolgården och parken är en stor sammanhängande yta. Större funktioner så som uteklassrum, buskage och större rörelseytor har placerats i parken istället för på skolgården för att spara plats.



Figur 8: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Figur 7: Urklipp från plankartan över skolområdet.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Parken är utlagd som allmän plats, PARK medan skolan är utlagd som kvartersmark, SCD det vill säga Skola, Centrum och Vård i detaljplanen. Parken och skolgården kan samutnyttjas vilket framgår av planbeskrivningen men själva samutnyttjandet har ej

⁸⁷ Göteborgs stad 2014, s.14.

Finns det plats för lek?

tryggats i detaljplanen eller i genomförandet av den. Eftersom parken är allmän behövs inte samutnyttjandet tryggas i planen. Skoleleverna har precis som allmänheten rätt att använda den.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Malmö stad äger både skolfastigheten och parkfastigheten.

Vem är huvudman för allmän plats?

Malmö stad är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Det anges inte i planbeskrivningen vem som ansvarar för drift och underhåll av skolgård och park. Enligt Malmö stads hemsida är det gatukontoret som ansvarar för drift och underhåll av stadens parker.⁸⁸

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Förskolan (Iduns förskola) och skolan (Hyllievångsskolan) är under kommunal regi.⁸⁹

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

I planen bedömdes hela gårdsytan, alltså både förskolegården och skolgården att bli 11 085 m².

72 barn i förskolan genererar ett behov på en 2160 m² stor förskolegård enligt kommunens riktlinjer på 30 m² friyta per barn i förskolan och en total sammanhängande yta på 2000 m². Vidare har Malmö stad ytterligare riktlinjer gällande friyta för barn i förskolan. Friytan ska vara belägen inom samma fastighet som förskolan och ha en direkt anslutning till förskolans lokaler så att barnen tryggt och enkelt kan röra sig mellan verksamheten och friytan. Friytor till förskolebarn bör hägnas in för att barnen tryggt ska kunna vistas inom friytan.⁹⁰ Planen medger att förskolegården uppfyller riktlinjerna.

Resterande yta av gården används som skolgård till eleverna i skolan (årskurs F-6). Malmö stad har riktlinjer som anger att elever i grundskolan bör ha 15 m² friyta per elev, men för de 630 elever som går i skolan saknas cirka 500 m² friyta för att skolgården ska uppfylla riktlinjerna.⁹¹ För att uppnå riktlinjerna så valde kommunen att ändra den planerade parkeringsytan som skulle funnits sydväst om skolbyggnaden och istället använda denna yta som friyta till eleverna.

Malmö stad anger att det finns möjlighet att göra avsteg från den rekommenderade ytan på 15 m² friyta per elev om skolan planeras att byggas i en tät stadsmiljö. För att

⁸⁸ Malmö stad 2018c.

⁸⁹ Malmö stad 2018a & Malmö stad 2018b.

⁹⁰ Malmö stad 2016. Friytor vid förskolor och skolor – riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden i Malmö. Malmö, s. 9-12

⁹¹ Ibid.

Finns det plats för lek?

en mindre avvikelse på friytan ska godtas krävs dock att det finns en park inom 500 meter från skolan och att friytan är en sammanhängande yta på minst 3000 m².⁹²

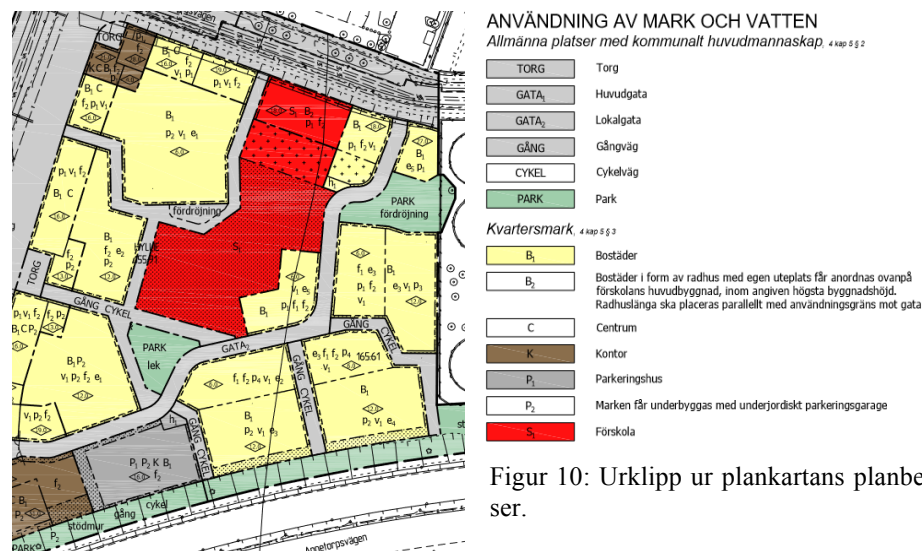
Detaljplan för område söder om kv Badhuset i Hyllie i Malmö

Bakgrund

Detaljplanen hade ej vunnit laga kraft när denna studie genomfördes. Denna del av studien baseras på samrådshandlingar från oktober år 2017. Detaljplanens syfte är att knyta ihop två fysiskt segregerade områden, Hyllie och Holma/Kroksbäck samt att utveckla en ny, blandad stadsbebyggelse i området mellan dem. Tanken med planen är att den ska möjliggöra mellan 350 och 400 nya bostäder samt en förskola dimensionerad för 120 barn.

Förskolan och dess tillhörande gård placeras mitt i planområdet och benämns med S, Förskola i plankartan. Förskolegårdens yta blir en relativt stor yta och kommer bidra med grönska till övriga delar av planområdet. Förskolegården ska samutnyttjas och kommer vara öppen som park för allmänheten när förskolan är stängd. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 9 och 10.

Söder om förskolegården planeras en park avsedd för allmänt nyttjande, benämnt PARK i plankartan. Parken ansluter direkt till förskolans gård och allmänheten kommer att hänvisas hit när förskoleverksamheten är öppen och allmänheten ej har tillträde till förskolegården.



Figur 10: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Figur 9: Urklipp från plankartan över förskoleområdet.

⁹² Malmö stad 2016, s. 9-12.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Förskolegården kan samutnyttjas av förskolan och allmänheten vilket framgår av samrådshandlingen men själva samutnyttjandet planeras ej att tryggas i detaljplanen eller i genomförandet av den.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Malmö stad är fastighetsägare till alla fastigheter inom planområdet.

Vem är huvudman för allmän plats?

Malmö stad är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Det anges inte i samrådshandlingen vem som ansvarar för drift och underhåll av förskolegården.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Det anges inte i samrådshandlingen om förskolan ska vara under kommunal eller privat regi.

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Förskolegården planeras bli cirka 3700 m². Detta medför att det blir cirka 30 m² friyta per barn om det går 120 barn i förskolan.

Malmö stad har riktlinjer på 30 m² friyta per barn i förskolan och en total sammanhängande yta på 2000 m². Friytan ska vara belägen inom samma fastighet som förskolan och ha en direkt anslutning till förskolans lokaler så att barnen tryggt och enkelt kan röra sig mellan verksamheten och friytan. Friytor till förskolebarn bör hägnas in för att barnen tryggt ska kunna vistas inom friytan.⁹³ Planen medger att förskolegården uppfyller riktlinjerna.

Detaljplan för Kvarteret Brännaren i Innerstaden i Malmö

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft i december år 2017. Planområdet hade vid studiens genomförande ej färdigställts. Detaljplanens syfte är att möjliggöra en omvandling av ett stort kvarter med industrimark till helt nya, mindre kvarter med en blandad användning. I området planeras för bostäder, kontor, parker samt en grundskola med cirka 550 elever och två förskolor med cirka 100 barn vardera. Den ena förskolan planeras att placeras på taket på ett parkeringshus. Planen är en etapp av flera i utvecklingen av Norra Sorgenfri i Malmö.

Den grönplan som Malmö stad tagit fram anger att det aktuella området ligger i en del av Malmö som har brist på grönytor.⁹⁴ Därför ska förskole- och skolgårdar i området

⁹³ Malmö stad. 2016, s. 9-12.

⁹⁴ Malmö stad 2001. *Grönplan för Malmö 2003*. Malmö: Bäcklunds, s. 22.

Finns det plats för lek?

kunna användas av allmänheten när verksamheterna inte är öppna och gårdarna ska även utformas därefter.

En park planeras att placeras mellan den markbelägna förskolan och skolan vilket innebär att det finns en möjlighet för verksamheterna att nyttja parken. Förskole- och skolgårdarna samt parken kan samutnyttjas och för att främja detta bör ytorna gestaltas i ett sammanhang. Förskolan benämns S1, Förskola och skolan benämns S, Skola i plankartan. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 11 och 12.

Den förskola som planeras att placeras ovanpå parkeringshuset, som benämns PS2, Parkering, Förskola i plankartan planeras även att ha en gård på taket men möjlighet finns också för barnen att använda den angränsande parken.



Figur 11: Urklipp från plankartan över förskole- och skolområdet.

Finns det plats för lek?

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

GATA	Gata
GÅNG	Gång
PARK	Anlagd park
TORG	Torg

Kvartersmark

BCD	Bostäder, centrum, vård.
BCDS	Bostäder, centrum, vård, undervisning (ej förskola eller grundskola).
BC,D	Bostäder, centrum, vård. I bottenvåning mot allmän plats ska finnas lokalyta på minst 100 kvm.
CDS	Centrum, vård, undervisning (ej förskola eller grundskola).
E	Tekniska anläggningar
S	Skola
S ₁	Förskola
YBCS	Idrott, bostäder, centrum, skola. I våning tre och fyra tillåts endast bostäder.
C,S,DPIS	Centrum, vård. I bottenvåning mot allmän plats ska finnas minst 300 kvm med centrumfunktion eller vård. Förskola. Från en totalhöjd av 15 m och uppåt tillåts endast förskola. Parkering. Skola från laga kraftdatum och 7 år framåt.
PS,ISCI	Parkering, förskola, skola och centrum från laga kraftdatum och 7 år framåt. Parkering endast i sex våningsplan exklusive parkering under mark.
BC(P)IS	Bostäder, centrum. Parkering under mark. Skola från laga kraftdatum och 7 år framåt.

Figur 12: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Gårdarna till den markbelägna förskolan och skolan kan samutnyttjas där allmänheten har tillträde till gårdarna när verksamheterna är stängda. Detta framgår av planbeskrivningen men själva samutnyttjandet har ej tryggats i detaljplanen eller i genomförandet av den. Dessutom kan den allmänna parken användas av barnen i skolverksamheterna eftersom det är en allmän park. Verksamheternas barn har precis som allmänheten rätt att använda parken varför samutnyttjandet inte har tryggats i detaljplanen.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Fastigheterna där förskolorna och grundskolan planeras att anläggas ägs av andra fastighetsägare än Malmö stad. Den planerade parken kommer planläggas som allmän plats och kommer därför att fastighetsregleras till en kommunal park- eller gatufastighet.

Vem är huvudman för allmän plats?

Malmö stad är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Det anges inte i planen vem som ansvarar för drift och underhåll av förskole- och skolgården. Enligt Malmö stads hemsida är det gatukontoret som ansvarar för drift och underhåll av stadens parker.⁹⁵

⁹⁵ Malmö stad 2018c.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Det anges inte i planen om förskolorna eller grundskolan ska vara under i kommunal eller privat regi.

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Den markbelägna förskolan har dimensionerats för cirka 100 barn och dess förskolegård möjliggör 25 m² friyta per barn. Förskolan som planeras att anläggas på ett parkeringshus har också dimensionerats för 100 barn och den totala friytan kommer vara cirka 3100 m² vilket innebär cirka 31 m² friyta per barn.

Malmö stad har riktlinjer som anger att barn i förskolan bör ha 30 m² friyta per barn och en total sammanhängande yta på 2000 m². Vidare har Malmö stad ytterligare riktlinjer gällande friyta för barn i förskolan. Friytan ska vara belägen inom samma fastighet som förskolan och ha en direkt anslutning till förskolans lokaler så att barnen tryggt och enkelt kan röra sig mellan verksamheten och friytan. Friytor till förskolebarn bör hägnas in för att barnen tryggt ska kunna vistas inom friytan.

Att friytan ska ligga i direkt anslutning till verksamhetens lokaler ska alltid gälla, men avvikelser gällande antal m² per barn kan förekomma. En friyta på 25-30 m² per barn kan accepteras i tät stadsbebyggelse där tillgång till park finns inom 500 meter.⁹⁶ Planen medger att båda förskolegårdarna uppfyller riktlinjerna.

Den planerade skolan dimensioneras för cirka 550 elever och planeras ha en total friyta på cirka 7800 m² vilket innebär 14,2 m² friyta per elev. Detta är mindre än Malmö stads riktlinjer som anger att grundskoleelever bör ha 15 m² friyta per elev. Det finns inga krav på hur stor skolgårdens sammanhängande yta ska vara.

Det finns dock möjlighet att göra en avvikelse från riktlinjerna på 15 m² friyta per elev om skolan ligger i en tät stadsmiljö. Då kan en friyta på 12-15 m² per elev godtas. Det krävs dock att det finns en park inom 500 meter från skolan och att friytan är en sammanhängande yta på minst 3000 m².⁹⁷

Detaljplan för kvarteret Spårvägen i Innerstaden i Malmö

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft i november år 2013. Planen var en etapp i utvecklingen av Norra Sorgenfri i Malmö, ett område som tidigare var ett industriområde men som håller på att utvecklas till ett mer levande område med en blandad användning. Planen möjliggjorde en omvandling av kvarteret Spårvägen till mindre kvarter med bostäder, skola, förskola och service.

Planförslaget möjliggjorde också två nya parker. Malmö stad har tagit fram en grönplan där brist och tillgång på grönytor i stadens stadsdelar redovisas. Grönplanen

⁹⁶ Malmö stad. 2016, s. 9-12.

⁹⁷ Ibid.

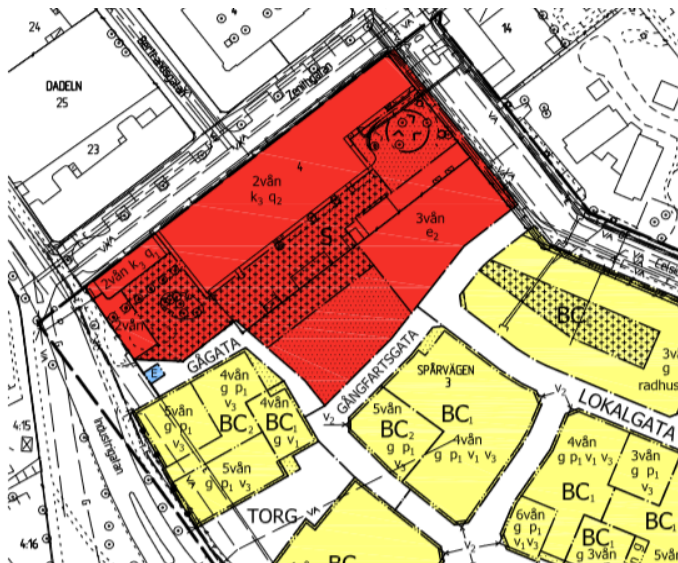
Finns det plats för lek?

visade att brist på grönytor fanns i området och därför valde kommunen att planlägga för nya parker så att bristen kunde reduceras.⁹⁸ Eftersom planen möjliggjorde många nya bostäder ansåg kommunen det nödvändigt att en minst fem hektar stor park skulle anläggas.

I planen planerades det för tre nya skol- och förskoletomter. Två av dessa verksamheter är befintliga, Rörjskolan – Zenith (åk 5-9) och Bokens förskola, men planlades också i den aktuella detaljplanen. Verksamheterna har plats för 20 förskolebarn och 225 skolelever.

Den tredje planerade verksamheten var en förskola med plats för totalt 80 barn. Den nya förskolegården planerades att delas upp i två delar, en del planlades i direkt anslutning till den nya förskolan och planeras att bara nyttjas av förskolebarnen i den förskolan. Den andra delen planerades att nyttjas gemensamt av de tre verksamheter-nas elever som skol- och förskolegård.

Den gemensamma gården utformades med mycket grönska och med parkkaraktär och kan samutnyttjas av allmänheten de tider förskole- och skolverksamheterna är stängda. Marken planlades som S, Skola i plankartan. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 13 och 14.



Figur 13: Urklipp från plankartan över förskole- och skolområdet.

⁹⁸ Malmö stad 2018c.

Finns det plats för lek?

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
GÅGATA	Gågata
FÅNGFARTSGATA	Trafik på fotgängarnas villkor
PARK	Anlagd park
TORG	Torghandelsplats
GCVÄG	Gång- och cykelväg

Kvartersmark

BC ₁	Bostäder, i bottenvåningen även centrum
BC ₂ S ₁	Bostäder, i bottenvåningen även centrum och skola. Minst två lokaler per fastighet ska finnas
BC ₂	Bostäder, i bottenvåningen även centrum. Minst en lokal per fastighet ska finnas
BKC ₂	Bostäder och kontor, i bottenvåningen även centrum. Minst två lokaler per fastighet ska finnas
BKCE(P)	Bostäder och kontor, i bottenvåningen endast centrum och tekniska anläggningar. Parkering under mark
C	Centrum
E	Tekniska anläggningar
PC	Parkering och centrum
(P)	Parkering under mark
O ₁	Centrum, idrott och kultur. Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden
S	Skola

Figur 14: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Den gemensamma skol- och förskolegården kan samutnyttjas där allmänheten har tillträde till gården när verksamheterna är stängda. Detta framgår av planbeskrivningen men själva samutnyttjandet har ej tryggats i detaljplanen eller i genomförandet av den. Dessutom finns det två allmänna parker inom planområdet som också kan användas av förskole- och skolelever. Eftersom parkerna är allmänna parker har eleverna precis som allmänheten rätt att använda dessa varför samutnyttjandet inte har tryggats i detaljplanen.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Malmö stad äger alla fastigheter inom planområdet.

Vem är huvudman för allmän plats?

Malmö stad är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanerna.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Vem som ansvarar för drift och underhåll av förskole- och skolgården framgår ej av planen. Enligt Malmö stads hemsida är det gatukontoret som ansvarar för drift och underhåll av stadens parker.⁹⁹

⁹⁹ Malmö stad 2018c.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Både Bokens förskola och Rörsjöskolan - Zenith är under kommunal regi.¹⁰⁰ Det är ej bestämt om den nya förskolan kommer vara kommunal eller privat.

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Den nya förskolan dimensionerades för 80 barn och har en sammanhängande friyta på cirka 2400 m². Detta innebär cirka 30 m² friyta per barn om det går 80 barn i förskolan. Malmö stads riktlinjer gällande storlek på friytor för förskolebarn anger att friytan ska vara en sammanhängande yta på minst 2000 m² och att varje barn bör ha 30 m² friyta per barn.¹⁰¹ Förskolegården uppfyller därmed Malmö stads riktlinjer.

Skolgården till Rörsjöskolan - Zenith är cirka 3665 m² stor vilket innebär cirka 16 m² friyta per elev om det går cirka 225 elever i skolan. Detta överensstämmer med Malmö stads riktlinjer på 15 m² friyta per elev.¹⁰²

Den befintliga förskolan har en friyta på cirka 1125 m² och därmed cirka 23 m² friyta per barn om det går 50 barn i förskolan. Detta är något mindre än Malmö stads riktlinjer på 30 m² friyta per barn och en sammanhängande yta på minst 2000 m².¹⁰³

Vissa avvikelser från riktlinjerna kan förekomma. Kravet att friytan ska ligga i direkt anslutning till verksamhetens lokaler ska alltid gälla, men avvikelser gällande antal m² per barn kan förekomma. En friyta på 25-30 m² per barn kan accepteras i tät stadsbebyggelse där tillgång till park finns inom 500 meter, dock gäller då fortfarande att minsta sammanhängande yta ska vara 2000 m².¹⁰⁴

Detaljplan för del av Innerstaden 6:3 (på Lugnet) i Innerstaden i Malmö

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft i juli år 2011. Planens syfte var att möjliggöra att anlägga en förskola i parken på Lugnet, placerad i parkens nordvästra hörn. Vid planens antagande fanns en brist på förskolor i Malmö varför kommunen valde att placera förskolan i parken. Valet av placeringen grundar sig dels på att lämpliga platser för placering av förskolor i de centrala delarna inte fanns tillgängligt och dels för att det enkelt ska kunna gå att återföra marken till park igen då behovet av förskolor inte är lika stort. I och med planen omvandlades delen för förskoletomten från allmän plats, PARK till kvartersmark S, Skola. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 15 och 16.

Förskolan är dimensionerad för totalt 80 barn och hela förskoletomten planerades att bli cirka 1000 m², varav cirka 500 m² utgörs av förskolebyggnaden. Resterande mark

¹⁰⁰ Malmö stad 2018a & Malmö stad 2018b.

¹⁰¹ Malmö stad. 2016, s. 9-12.

¹⁰² Ibid.

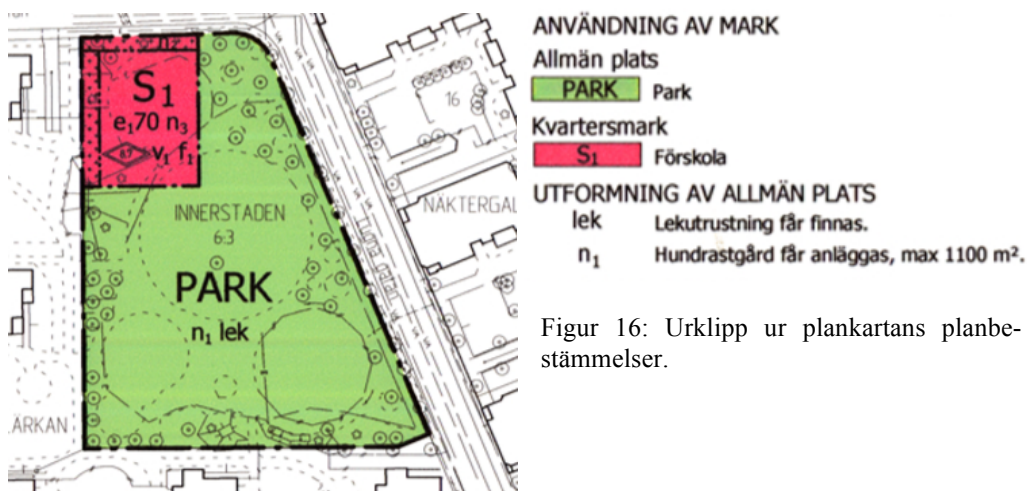
¹⁰³ Ibid.

¹⁰⁴ Ibid.

Finns det plats för lek?

är del av förskolans utevistelsemiljö och endast tillgänglig för förskolans barn att vistas på. I planen finns en planbestämmelse som anger att en avgränsning i form av plank, stängsel eller motsvarande inte får finnas mot parken, alltså mellan kvartersmarken och den allmänna platsen. Förskoletomten förhåller sig alltså öppet mot parken så att parken kan samutnyttjas och användas av både förskolebarnen och allmänheten. Parken ska dock stängslas in så att förskolebarnen kan leka fritt och tryggt i den.

Parken användes innan planens antagande flitigt som rastplats för hundar vilket inte är lämpligt om den ska samutnyttjas med förskolebarn. Behovet av att kunna rasta sin hund i parken ansågs dock vara så pass stort i området att möjligheten inte kunde tas bort helt. För att lösa detta skapades en avskild del i parken där möjlighet att rasta hundar finns.



Figur 15: Urklipp från plankartan över förskoleområdet.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Av planbeskrivningen framgår att förskolan och allmänheten kan samutnyttja parken men samutnyttjandet har ej tryggats i detaljplanen eller i genomförandet av den. Eftersom parken är allmän behövs inte samutnyttjandet tryggas i planen. Förskolebarnen har precis som allmänheten rätt att använda den.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Malmö stad äger fastigheten Innerstaden 6:3. Förskolan med tillhörande markområde avstyckades från Innerstaden 6:3 till en egen fastighet, Lärkan 10, som även den ägs av Malmö stad.

Vem är huvudman för allmän plats?

Malmö stad är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Ansvar för skötsel av kvartersmarken har upprättats i ett avtal. På grund av samutnyttjandet ställs mer krav på drift och underhåll av parken eftersom fler använder den. Förskolan upprustade dessutom vissa delar av parken så att den bättre anpassades för förskolebarnen både gällande säkerhet och lekmöjligheter.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Sjöhästens förskola är under kommunal regi.¹⁰⁵

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Förskoletomtens gård är cirka 500 m². För de 80 barn som förskolan har dimensionerats för innebär detta cirka 6 m² friyta per barn. Malmö stads riktlinjer gällande förskolebarn är 30 m² friyta per barn samt att hela friytan är sammanhängande på minst 2000 m².¹⁰⁶ Förskolan har därmed inte en tillräckligt stor friyta som krävs för att uppnå Malmö stads riktlinjer.

Det finns dock möjlighet att göra undantag från riktlinjerna. En friyta på 25-30 m² per barn kan accepteras i tät stadsbebyggelse där tillgång till park finns inom 500 meter, dock gäller då fortfarande att minsta sammanhängande yta ska vara 2000 m².¹⁰⁷

Det är därför nödvändigt att barnen kan använda parken som en del av sin utemiljö. Att gränsen mellan förskolan och parken inte är avgränsad är således också viktigt för att förskolan ska ha en tillräckligt stor sammanhängande friyta.

3.4.4 Uppsala kommun

Detaljplan för Östra Sala backe etapp 2

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft i juni år 2017. Syftet med planen var att utveckla området Östra Sala backe genom att bebygga området med bostäder och lokaler för centrumändamål samt förskola och vårdboende. Både i områdets södra och norra del finns grönområden och i de centrala delarna av planområdet kommer ett torg att anläggas.

I direkt anslutning till grönområdet i den södra delen kommer en lek- och rekreationsyta anläggas. Denna kan användas som ett komplement till förskolans gård. Lek- och rekreationsytan planeras att samutnyttjas av förskolan och allmänheten. För förskolan ska ytan vara tillgänglig dagtid och för allmänheten när förskolan är stängd. Mellan förskolan och lek- och rekreationsytan planläggs för en förbindelse mellan planområdets västra och östra delar. Denna förbindelse utformas som en vistelseyta och i plankartan benämns ytan TORG. Vistelseytan kan komma att trafikerats av

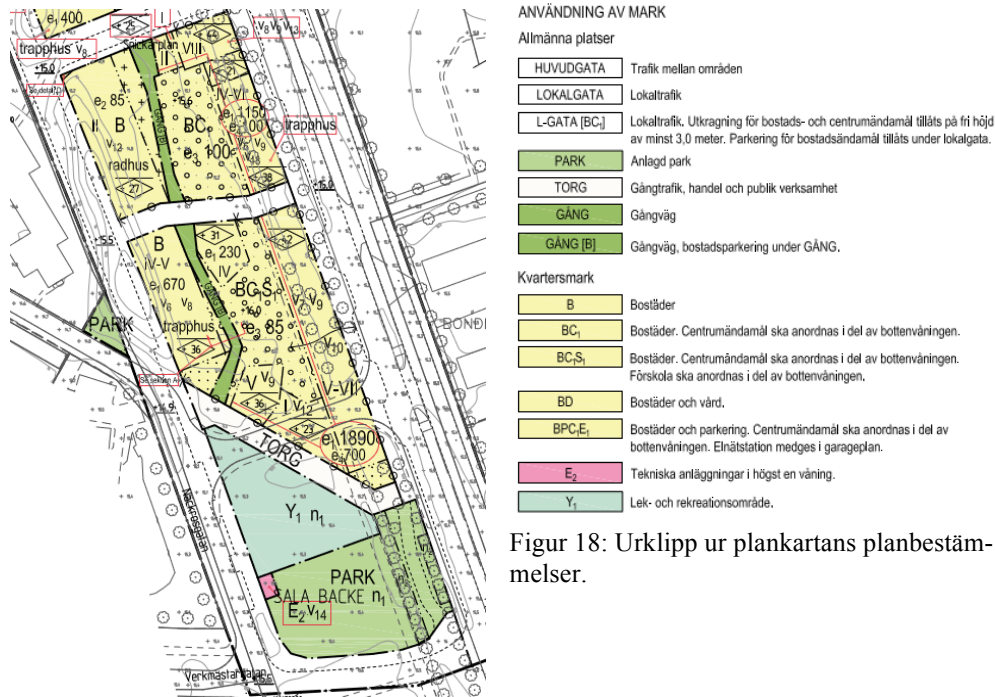
¹⁰⁵ Malmö stad 2018a.

¹⁰⁶ Malmö stad 2016, s. 9-12.

¹⁰⁷ Ibid.

Finns det plats för lek?

varutransporter, färdtjänst och dylikt. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 17 och 18.



Figur 18: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Figur 17: Urklipp från plankartan över förskoleområdet.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Området som kan samutnyttjas är utlagt på kvartersmark, Y₁ det vill säga lek- och rekreationsområde. För att det ska bli möjligt att samutnyttja ytan kommer ett arrendeavtal mellan kommunen och förskolan att upprättas. Detta avtal var ännu inte upprättat när studien genomfördes. Förskolan kommer då ges rätten att använda kommunens mark under dagtid. Bestämmelsen n₁ i plankartan i figur 26 är ej relevant för denna studie.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Planområdet består av flera olika fastigheter; Sala backe 1:1, 1:36, 11:2, 11:8, 11:196, 11:235 och 11:220. Alla fastigheter ägs av Uppsala kommun.

Vem är huvudman för allmän plats?

Uppsala kommun är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Eftersom Y₁-området är utlagt som kvartersmark är det fastighetsägaren, det vill säga Uppsala kommun, som ansvarar för drift och underhåll av Y₁-området.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Det anges inte i planen om förskolan ska vara under kommunal eller privat regi.

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Den nya lek- och rekreationsytan planeras att bli cirka 1400 m² och kommer bli ett komplement till förskolans gård. Hur stor förskolegård som förskolan har tillgång till inom området som är planlagt som S, skola anges ej i planen. Det anges inte heller hur många barn förskolan har dimensionerats för och hur stor friyta per barn planen därmed medger.

Uppsala kommun har riktlinjer som anger att barn i förskolan bör ha tillgång till 40 m² friyta per barn.¹⁰⁸

3.4.5 Linköpings kommun

Detaljplan i Östra Valla för del av Valla 1:6 m.fl. (Fridtunaparken m.m.)

Bakgrund

Detaljplanen var på samråd när denna studie genomfördes och har inte vunnit laga kraft vid genomförandet av studien. Denna del av studien baseras på samrådshandlingen från januari år 2017. Detaljplanen avser ett område inom stadsdelen Östra Valla i Linköping och består av två delområden. Södra delen av planområdet ska möjliggöra att Fridtunaparken kan användas som skolgård under dagtid och norra planområdet ska möjliggöra utökande av befintligt underjordiskt garage. Mellan de två delområdena finns Fridtunaskolan (F-6) vars elever är tänkta att kunna använda parken som sin skolgård. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämelse visas i figur 19 och 20.

I och med planen kommer allmänhetens möjligheter att röra sig i parken begränsas eftersom den nu också kan användas som skolgård. Delar av parken ska enbart vara öppen för allmänheten när skolan är stängd, till skillnad från tidigare då parken var öppen för allmänheten hela tiden. Parken är idag allmän plats men kommer planläggas som kvartersmark för att skolan ska kunna ha ensamt tillträde till parken under skoltid.

Genom att området omvandlas från allmän plats till kvartersmark kommer parken inte längre att betraktas som en offentlig plats enligt OL. Linköpings kommun gör bedömningen att parken inte ska jämföras med en offentlig plats när skolan är stängd och därmed gäller inte OLs bestämmelser för området.

En ny park utanför planområdet kommer även anläggas för att kompensera allmänhetens förlust av tillgänglighet till Fridtunaparken. Det kommer också tillkomma ytterligare ett område med lek och rekreation utanför planområdet som kompensation. Den cykelväg som sträcker sig runt om Fridtunaparken kommer bevaras eftersom denna är ett viktigt stråk genom området och kan bidra till att Fridtunaparken upplevs mer inbjudande för allmänheten.

¹⁰⁸ Uppsala kommun 2015. *Lokalprogram utemiljö – Förskola och grundskola*. Uppsala, s. 2.

Finns det plats för lek?



Figur 19: Urklipp från plankartan över skolområdet.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK	
PARK	Anlagd park
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
SP	Skola. Underjordiskt parkeringsgarage.
Y ₁	Lek- och rekreationsområde

Figur 20: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Fridtunaparken planläggs som Y₁-område, det vill säga lek och rekreationsområde, i detaljplanen. Genom denna bestämmelse tydliggörs att området kan användas både av skolans elever och av allmänheten. För att säkerställa allmänhetens tillträde till parken när skolan är stängd samt reglera de tider allmänheten har tillgång till parken kommer ett partiellt nyttjanderättsavtal tecknas mellan kommunen och skolan.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Linköpings kommun är ägare av fastigheten där Fridtunaparken finns.

Vem är huvudman för allmän plats?

Linköpings kommun kommer vara huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Fridtunaparken kommer skötas av Linköpings kommun eftersom de är ägare av den aktuella kvartersmarken.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Fridtunaskolan är en kommunal skola.¹⁰⁹

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Hur stor friyta per barn planen medger är inte angivet i samrådshandlingen. Linköpings kommun har riktlinjer på minst 20 m² friyta per barn och en sammanhängande friyta på minst 2000 m².¹¹⁰

Detaljplan för Daggkåpan 16 m.fl. Innerstaden

Bakgrund

Detaljplanen antogs i mars år 2007. Detaljplanens syfte var att fastigheten Daggkåpan 16 med flera i Linköping skulle omvandlas från allmän plats till kvartersmark för att möjliggöra bebyggelse av bostadshus och förskola. Planområdet bestod före planens antagande mest av grönytor och hade viss parkkaraktär.

Innan planen trädde i kraft fanns det en inhägnad lekplats inom planområdet som var utlagd som allmän plats. Ytterligare en lekplats uppfördes bredvid den befintliga och syftade främst till att användas av förskolan under dagtid. Förskolans lekyta är tillgänglig för allmänheten när förskolan är stängd och är därför utlagt som Y₁ det vill säga lek- och rekreationsområde. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 21 och 22.

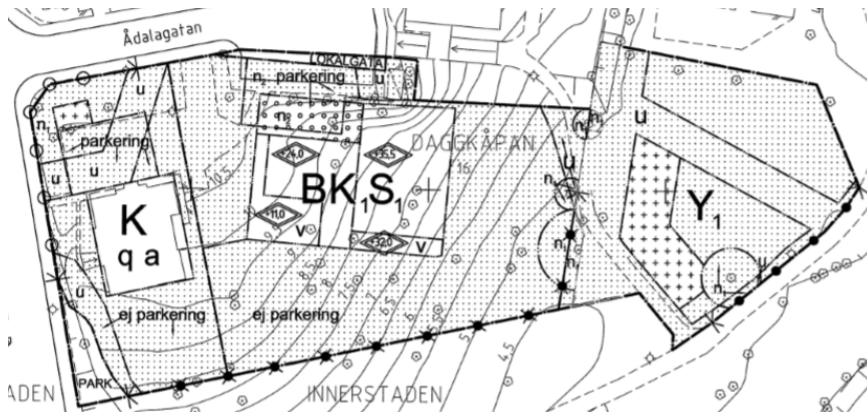
Genom att området omvandlas från allmän plats till kvartersmark kommer parken inte längre att betraktas som en offentlig plats enligt OL. Kommunen ska överväga om området ska jämföras med en offentlig plats på kvällar och helger och i så fall kommer OL fortsatt att gälla för området.

Y₁-området är utlagt som prick- och plusmark för att förhindra att större byggnader uppförs på platsen. Parkytorna vid planområdets södra del ska visuellt sträcka sig hela vägen fram till förskolebyggnaden.

¹⁰⁹ Linköpings kommun 2017.

¹¹⁰ Linköpings kommun 2015. *Vägledning för förskolor och grundskolor i samhällsplaneringen*. Linköping, s. 10.

Finns det plats för lek?



Figur 21: Urklipp från plankartan över förskoleområdet.

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik.
PARK	Anlagd park.

Kvartersmark

BK ₁ S ₁	Bostäder. Bostäder, kontor, förskola i bottenvåning (våning i nivå med Ädalagatan). Undantag får göras för mindre förmå till förskola eller kontor i suterräng- och källervåning.
K	Kontor.
Y ₁	Lek och rekreationsområde.

Figur 22: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Lekytan planläggs som Y₁-område i detaljplanen. Genom att planlägga området som Y₁ och inte som S, Skola kan området användas för lek- och rekreation av både barn på förskolan och av allmänheten. Ett nyttjanderättsavtal har tecknats mellan Linköpings kommun och förskolan.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Fastigheten där den nya lekplatsen är belägen ägs av Linköpings kommun.

Vem är huvudman för allmän plats?

Linköpings kommun är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Linköpings kommun ansvarar för drift och underhåll av området eftersom de är fastighetsägare till den aktuella kvartersmarken.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Förskolan är under kommunal regi.¹¹¹

¹¹¹ Linköpings kommun 2018.

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Hur stor friyta per barn planen medger är inte angivet i samrådshandlingen. Varken förskolegårdens eller Y₁-områdets storlek är angivet. Linköpings kommun har riktlinjer på minst 20 m² friyta per barn och en sammanhängande friyta på minst 2000 m².¹¹²

Detaljplan i Gottfridsberg för Ormtjusaren 1 m.fl.

Bakgrund

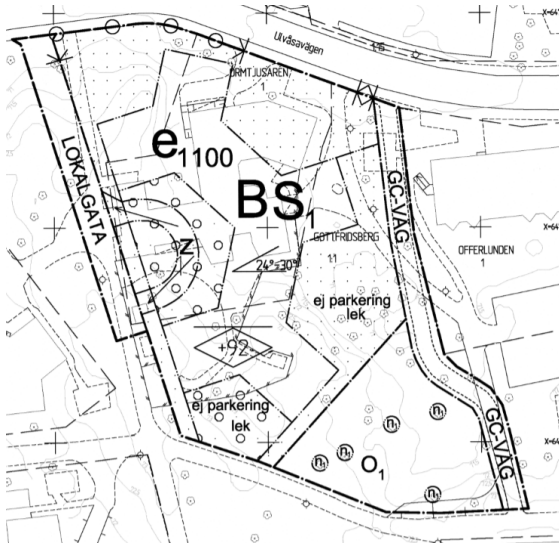
Detaljplanen vann laga kraft i juni år 2016. Syftet med planen var att möjliggöra bebyggelse av ett flerbostadshus med förskola i de nedre planen. Den nya förskolan skulle ersätta en redan befintlig förskola i samma område och planerades att bli större än den befintliga. Därför planerades det även för mer yta till förskolegård än de redan befintliga lekytor som fanns på fastigheten. På den kommunala angränsande fastigheten anlades en ny lek- och grönyta för att tillgodose den nya förskolans behov av större lekyta. Denna samutnyttjas av förskolan och allmänheten och är tillgänglig för förskolan under dagtid och öppen för allmänheten när förskolan är stängd. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 23 och 24.

I och med den nya detaljplanen omvandlades lekytan från allmän plats till kvartersmark för att marken skulle kunna upplåtas till förskolan. För att tydliggöra allmänhetens tillträde till lekytan angavs i planbeskrivningen att skyltar med upplysning om detta skulle sättas upp på förskolans grindar.

När det nya flerbostadshuset uppfördes togs grönytor i anspråk. I närheten av planområdet finns ytterligare grönområden, till exempel Fridhemsparken och Rydsskogen som kan kompensera för detta, både för förskolan och för allmänheten.

¹¹² Linköpings kommun. 2015, s. 10.

Finns det plats för lek?



Figur 23: Urklipp från plankartan över förskoleområdet.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

LOKALGATA	Lokaltrafik
GC-VÅG	Gång- och cykeiväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

BS ₁	Bostäder och förskola. En förskola för 50-60 platser till en bruttoarea av 600-700 m ² skall finnas på plan 1 och plan 2.
O ₁	Lek - och rekreationsområde

Figur 24: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Lekytan gavs användningen O₁, det vill säga område för lek och rekreation, i detaljplanen. Ett nyttjanderättsavtal upprättades mellan kommunen och Vasaparkens fastighet AB där kommunen upplät mark till förskolans lektyta. Ett urklipp från avtalet finns i figur 25 och 26.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Planområdet består av två olika fastigheter Ormtjusaren 1 och del av Gottfridsberg 1:1. O₁-området ligger på fastigheten Gottfridsberg 1:1 medan förskolan ligger på fastigheten Ormtjusaren 1. Ormtjusaren 1 ägs av Vasaparkens fastighet AB medan Gottfridsberg 1:1 ägs av Linköpings kommun.

Vem är huvudman för allmän plats?

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Vasaparkens fastighet AB ansvarade för utbyggnaden av de lektytor som finns på den egna fastigheten Ormtjusaren 1. Dessutom utförde de anläggningen av den nya

Finns det plats för lek?

lekytan som finns på Gottfridsberg 1:1. Kommunen stod för en del av dessa anläggningskostnader.

Vasaparkens Fastighets AB ansvarar för skötseln av de lektytor som finns på Ormtjusaren 1. Vem som ansvarar för skötseln av den nya lekytan på Gottfridsberg 1:1 anges inte i planbeskrivningen.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Förskolan är privatägd och drivs genom ett personalkooperativ samt med ekonomiskt bidrag från Linköpings kommun.¹¹³

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Den nya förskolan dimensionerades för 50-60 barn och den totala friytan för lek och utevistelse blev cirka 1600 m². Detta innebär cirka 27 m² friyta per barn om det går 60 barn i förskolan. Linköpings kommuns riktlinjer anger att det ska finnas minst 20 m² friyta per barn och en sammanhängande friyta på minst 2000 m².¹¹⁴ Hur stora de befintliga lektyorna på fastigheten Ormtjusaren 1 är framgår ej av planen och det går därmed inte att bedöma om tillräcklig friyta enligt kommunens riktlinjer uppfylls.

¹¹³ Förskolan Albatrossen 2011.

¹¹⁴ Linköpings kommun. 2015, s. 10.

AVTAL OM PARTIELL NYTTJANDERÄTT

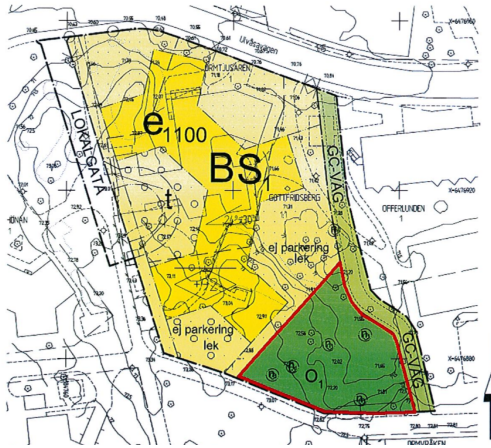
Detta avtal avser partiell nyttjanderätt av mark för lek och rekreation. Förskolan inom fastigheten Ormtjusaren 1 saknar tillräcklig lekyta för förskolans verksamhet varför Linköpings kommun upplåter ett markområde inom Gottfridsberg 1:1 som lek- och rekreationsområde under förskolans verksamhetstid. Utanför verksamhetstiden då förskolan inte nyttjar lekplatsen ska markområdet vara tillgängligt för allmänheten som närlekplats.

Fastighetsägare (jordägare) Linköpings kommun (212000-0449)
581 81 Linköping
Avtals och fakturafrågor: 013-20 64 00

Nyttjanderättshavare Vasaparken Fastighets AB (556467-7002)
Box 437
581 04 Linköping
Kontaktperson:, tfn

1. Nyttjanderättsområde Nyttjanderätten omfattar ett markområde om ca 650 m² inom fastigheten Gottfridsberg 1:1 i Linköpings kommun. Nyttjanderättsområdet består av det område i "Detaljplan i Gottfridsberg för Ormtjusaren 1 m.fl." som angivits som lek- och rekreationsområde på kommunens mark. Området har markerats på bifogad karta, bilaga A.
2. Ändamål Nyttjanderättsområdet ska användas till lekplats för förskolan inom fastigheten Ormtjusaren 1 under förskolans verksamhetstid. Området ska utan ersättning vara tillgängligt för allmänheten som närlekplats då förskolan inte nyttjar lekplatsen. På nyttjanderättsområdet får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

Figur 25: Urklipp från nyttjanderättsavtal mellan Linköpings kommun och Vasaparkens Fastighets AB.



Figur 26: Området som nyttjanderättsavtalet avser.

3.4.6 Örebro kommun

Detaljplan för fastigheten Pallas 2 m.fl. (Eklundaskolan) Örebro kommun

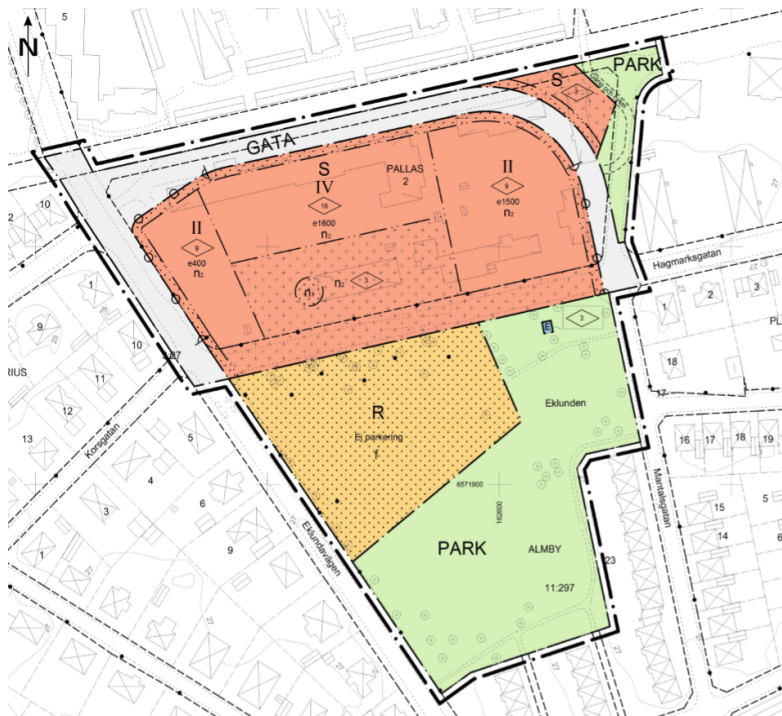
Bakgrund

Detaljplanen hade ej vunnit laga kraft när denna studie genomfördes. Denna del av studien baseras på samrådshandlingar från december år 2017. Detaljplanens syfte är att ansluta Eklundaskolans skolgård till den befintliga parken Eklunden. Vidare planeras att en del av parken ska planläggas som idrottsändamål för att säkerställa skolverksamhetens tillgång till området dagtid och därmed göra så att skolans elever får tillgång till tillräcklig friyta. Denna del av parken kommer vara utlagd som kvartersmark R, Idrottsyta, i plankartan. Dessutom anges att R-området inte får inhägnas intill parken med en planbestämmelse f. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 27 och 28.

Planområdet består idag av den befintliga Eklundaskolan och parken Eklunden. Skolan planeras att rivas och återställas med nya, högre skolbyggnader för att på så sätt skapa mer friyta för eleverna då byggnaderna inte tar upp lika stor andel av skolgården. Den nya skolan ska även rymma fler elever, cirka 575 elever. Tillhörande skolgård består idag av mycket hårdgjorda ytor och få träd.

I planförslaget planeras det för att en del av parken Eklunden kan samutnyttjas av skolans elever och av allmänheten som idrottsyta. Detta kommer innebära att allmänhetens möjligheter att röra sig inom denna del av parken kommer begränsas eftersom ytan nu också ska användas av skolans elever. Idrottsytan ska enbart vara öppen för allmänheten när skolan är stängd, till skillnad från tidigare då parken var öppen för allmänheten hela tiden. Parken är idag utlagd som allmän plats men delen som ska användas som idrottsyta kommer planläggas som kvartersmark för att skolan ska kunna ha ensamt tillträde till ytan under skoltid. Vidare kommer idrottsytan planläggas med prickmark för att förhindra att större byggnader uppförs. Ytan får inte stängslas in så allmänheten ska känna sig välkomna när skolverksamheten är stängd.

Finns det plats för lek?



Figur 27: Urklipp från plankartan över skolområdet.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

GATA	Gata
PARK	Park

Användning av kvartersmark

E	Transformatorstation
R	Idrottsyta
S	Skola

Utformning

f	Inhägnad får inte uppföras intill park
---	--

Figur 28: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

En del av parken Ekelunden kommer planläggas som R-område, det vill säga Idrottsyta i detaljplanen. Genom denna bestämmelse tydliggörs att området kan användas både av skolans elever och av allmänheten. För att säkerställa allmänhetens tillträde till idrottsytan när skolan är stängd samt garantera att skolans elever kan nyttja idrottsytan kommer ett avtal att tecknas mellan kommunen och skolan där skolans elever kommer ges företräde till marken under dagtid.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Skolfastigheten, Pallas 2, ägs av Futurum Fastigheter i Örebro AB som är ett kommunalt bolag. Resterande mark inom planområdet ägs av Örebro kommun.

Vem är huvudman för allmän plats?

Örebro kommun är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Ansvar gällande drift och underhåll av idrottsytan kommer att regleras i ett avtal mellan kommunen och skolan.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Eklundaskolan (F-3) är under kommunal regi.¹¹⁵

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Hur stor friyta per elev planen kommer medge är inte angivet i samrådshandlingen. Dock anges det att Eklundaskolans skolgård kommer placeras i direkt anslutning till parken Eklunden för att skolans elever ska ha tillgång till tillräcklig friyta samt att de nya skolbyggnaderna ska byggas med fler antal våningar för att på så sätt också spara ytterligare friyta.

Örebro kommun har riktlinjer gällande friytor som anger att barn i yngre grundskolan (F-6) ska ha tillgång till minst 30 m² friyta per barn.¹¹⁶

3.4.7 Helsingborgs stad

Detaljplaner för områden kring Brunnsparken och Brunnsparsskolan i stadsdelen Ramlösa i Helsingborg

I detta fall har två äldre detaljplaner studerats. Den ena planen är en stadsplan som vann laga kraft år 1977 och den andra planen är en detaljplan som vann laga kraft år 1984. Planerna innefattar större områden där de primära syftena inte är intressanta för denna studie utan det intressanta i respektive plan är Brunnsparken och Brunnsparsskolan (F-5).

Brunnsparsskolans elever nyttjar delar av intilliggande Brunnsparken under skoltid men har även tillgång till tillhörande skolgård. Det finns en angiven del av parken som eleverna får använda. Parken samutnyttjas av skolans elever och allmänheten men detta har inte angetts i detaljplanen för Brunnsparsskolan. Författarna var i kontakt med skolans rektor och fick samutnyttjandet bekräftat. Parken är en allmän park vilket innebär att eleverna precis som allmänheten har rätt att använda den.

¹¹⁵ Eklundaskolan 2018.

¹¹⁶ Örebro kommun 2017.

Detaljplan för del av fastigheten Gamla staden 5:16 m.fl., förskola, Ringstorp, Helsingborgs stad

Bakgrund

Detaljplanen vann laga kraft i januari år 2016. Detaljplanen medgav att det inom planområdet fick bebyggas med förskola inom del av fastigheten Gamla staden 5:16. En del av Gamla staden 5:16 avstyckades till en ny fastighet, Gullfaxe 1, där en förskola vid namn Ringstorpsparkens förskola för cirka 150 barn kan placeras. I och med den nya detaljplanen omvandlades allmän plats, PARK till kvartersmark med användningen S, Skola. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 29 och 30.

Den planerade förskolan har en tillhörande friyta som består av två delar, en inhägnad del i söder och en öppen del i norr. Den norra delen av ytan som inte är inhägnad ska fortsatt vara tillgänglig för allmänheten som park då förskolan är stängd. Ytan är utlagd som plusmark för att säkerställa att ytan inte bebyggs med större byggnader i framtiden.



Figur 29: Urklipp från plankartan över förskoleområdet.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik, nätstation får finnas inom området

Kvartersmark

S Skola

P Parkering

Figur 30: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

För att säkerställa allmänhetens rätt till den norra delen av skolfastigheten och att ytan inte inhägnas har ett avtalsservitut upprättats. De tider allmänheten får vistas inom ytan har reglerats i samma avtal. Avtalet har upprättats mellan Helsingborg Gamla staden 5:16 (härskande fastighet) och Helsingborg Gullfaxe 1 (tjänande fastighet). Urklipp ur avtalet visas i figur 31 och 32.

Till förmån för Helsingborg Gamla Staden 5:16 (härskande fastighet) läggs på belastad fastighet Helsingborg Gullfaxe 1 (tjänande fastighet) följande servitut.

Ägaren av den tjänande fastigheten upplåter rätt att inom det markerade området, bilaga 1, hålla fastigheten tillgänglig för boende och besökare samt att området inte får inhägnas. Det markerade området ska samutnyttjas mellan den Härskande och den Tjänande fastigheten och utgöra en naturlig del av den befintliga parken i kvarteret.

Ändamålet med avtalsservitutet är följande: del av skolfastighet, se markerat område i bilaga 1, ska hållas tillgänglig och öppen för allmänheten under de tider området inte brukas för skoländamål. Området får inte inhägnas.

Figur 31: Urklipp från avtalsservitut mellan Helsingborg Gamla staden 5:16 och Helsingborg Gullfaxe 1.



Figur 32: Området som avtalsservitutet avser.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Helsingborg Gamla staden 5:16 och Helsingborg Gullfaxe 1 ägs båda av Helsingborgs stad.

Vem är huvudman för allmän plats?

Helsingborgs stad är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Skol- och fritidsförvaltningen genom fastighetsförvaltningen ansvarar för drift och underhåll.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Förskoleverksamheten är under kommunal regi.¹¹⁷

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Planen medgav en förskolegård med en sammanhängande yta på cirka 3750 m². Förskolan har dimensionerats för 150 barn vilket innebär cirka 25 m² friyta per barn och uppfyller därmed Helsingborgs stads uppsatta riktlinjer på 25 m² friyta per barn i förskolan.¹¹⁸

3.4.8 Falkenbergs kommun

Ändring av detaljplan för Växthuset 19 m.fl. Vita Hästen Falkenbergs kommun

Denna del av studien baseras på ett avtalsservitut från 2011. Avtalsservitutet upprättades mellan fastigheterna Falkenberg Herting 2:1 (tjänande fastighet) som ägs av Falkenbergs kommun och Falkenberg Herting 1:10 (härskande fastighet) som ägs av Hertings Gårds Fastighets AB.

Fastigheten Falkenberg Herting 1:10 är belägen på en ö i Ätran, Hertigen, cirka 2 km utanför centrala Falkenberg. Även delar av kommunens fastighet Falkenberg Herting 2:1 finns på denna ö. För området finns en detaljplan som vann laga kraft i september år 1991. Enligt detaljplanen är Falkenberg Herting 1:10 utlagd som kvartersmark C2, Restaurang samt bostäder till verksamhetens hörande och de kommunala delarna på ön är utlagd som allmän plats, PARK. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 33 och 34.

¹¹⁷ Helsingborgs stad 2018.

¹¹⁸ Helsingborgs stad 2012.

Finns det plats för lek?



Figur 33: Urklipp från plankartan över skolområdet.

ANVÄNDNING AV MARK	
Allmänna gator	
L-GATA	Gata för lokaltrafik
PARK	Parkområde med gång-och cykeltrafik. Marklov krävs för trädplaning
Kvartermark	
C₁	Lägenhetshotell, tillfälligt boende samt därtill hörande verksamheter
C₂	Restaurang samt bostäder till verksamheten hörande. Området får ej indelas i fler än en tomt
E₁	Teknisk anläggning, ställverk
E₂	Teknisk anläggning, kraftstation
Y	Idrottsanläggning
Vattenområden	
W	Öppet vattenområde samhörigt med kraftstationsanläggning

Figur 34: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Vid detaljplanens antagande var byggnaden på Falkenberg Herting 1:10 en krog/restaurang men verksamheten har sedan dess ändrats till en högstadieskola vid namn Vesterhavsskolan. Skolan är under privat regi och har plats för cirka 330 elever.¹¹⁹ Byggnadens nya användning stämmer därmed inte med vad som anges i gällande detaljplan.

Servitutet innebär att ett område inom kommunens fastighet Falkenberg Herting 2:1 får nyttjas av ägaren till Falkenberg Herting 1:10 som skolgård till den skolverksamhet som finns på fastigheten. Servitutet medger också rätt att uppföra och bibehålla stängsel på området. Ett urklipp från avtalsservitutet visas i figur 35.

¹¹⁹ Vesterhavsskolan 2018.

1. Falkenbergs kommun medger, såsom ägare, att område inom fastigheten Falkenberg Herting 2:1 får nyttjas för skolgård samt uppförande och bibehållande av stängsel av fastigheten Falkenberg Herting 1:10. Servitutsområdet är rutmarkerat på bifogad kartbilaga. Servitutsområdet får endast utnyttjas för de ovan angivna ändamålen. Ägare till Herting 1:10 är medveten om att servitutsområdet delvis är beläget inom allmän platsmark vilket innebär att allmänheten har rätt att vistas inom servitutsområdet.
2. Ägaren till Herting 2:1 skall ha fritt tillträde till servitutsområdet för arbeten med stenskoningen mot Ätran och dylika arbeten. Ägaren till Herting 1:10 bekostar eventuell omstängsling mot Ätran och bekostar allt underhåll och skötsel av servitutsområdet (inklusive stängsel, belysningsstolpar, gräs, träd). Ägare till Herting 1:10 ansvarar för personsäkerheten mot Ätran med anledning av den skolverksamhet som sker inom Herting 1:10.

Figur 35: Urklipp från avtalsservitutet mellan Falkenberg Herting 2:1 och Falkenberg Herting 1:10.

Det aktuella området är utlagt som allmän plats och i avtalet anges att ägaren till Falkenberg Herting 1:10 måste vara medveten om att allmänheten har rätt att vistas inom servitutsområdet. Skolverksamheten och allmänheten samutnyttjar därmed detta område.

Enligt detaljplanen är det kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna. Men i servitutsavtalet finns angivet att det är ägaren till Falkenberg Herting 1:10 som ska bekosta allt underhåll och skötsel av servitutsområdet. Kommunen ska dock ha fritt tillträde till området för arbeten kring Ätran. Eftersom skolverksamheten ligger på en ö har det troligtvis ansetts vara mest lämpat att fastighetsägaren ansvarar för skötseln av servitutsområdet trots att det är allmän plats. Skolverksamheten kommer troligtvis att slita mer på området än vad allmänheten kommer göra.

Hur stor skolgård eleverna har tillgång till framgår varken av detaljplanen eller avtalsservitutet.

3.4.9 Härryda kommun

Detaljplan för Hulebäck 1:116 m.fl. Idrottsvägen i Mölnlycke, Härryda kommun

Bakgrund

Detaljplanen hade ej vunnit laga kraft när denna studie genomfördes. Denna del av studien baseras på samrådshandlingar från mars 2017. Syftet med detaljplanen är att förtäta Mölnlycke genom att i de centrala delarna bygga cirka 250 nya lägenheter, i form av både flerbostadshus och radhus/kedjehus, samt lokaler för verksamheter och idrottsändamål. Vidare planeras också för en förskola i ett av de nya husens nedre plan. Tanken är att den befintliga Hulelyckans förskola som idag ligger inom

Finns det plats för lek?

planområdet ska flyttas till den nya förskolan för att göra plats för ytterligare bostadsbebyggelse.

Det planeras också för nya lektytor inom planområdet. En ny större lekplats planeras att anläggas intill den nya förskolan och kan samutnyttjas av förskolans barn och allmänheten. Lekplatsen kommer vara öppen för allmänheten när förskolan är stängd. Lekplatsen kommer planläggas som kvartersmark S, Skola. Ett urklipp från plankartan med tillhörande planbestämmelse visas i figur 36 och 37.



Figur 36: Urklipp från plankartan över förskoleområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
C	Centrum, handel och kontor medges i bottenvån.
E	Transformatorstation
S	Skola

Figur 37: Urklipp ur plankartans planbestämmelser.

Hur samutnyttjas skolgård och park?

Lekplatsen kan samutnyttjas där allmänheten har tillträde till gården när förskoleverksamheten är stängd. Detta framgår av samrådshandlingen men själva samutnyttjandet kommer ej tryggas i detaljplanen eller i genomförandet av den.

Vem är fastighetsägare till skol- respektive parkfastigheten?

Härryda kommun äger marken där förskolan och lekplatsen ska anläggas.

Vem är huvudman för allmän plats?

Härryda kommun är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Vem ansvarar för drift och underhåll av det samutnyttjade området?

Vem som kommer ansvara för drift och underhåll av lekparken framgår ej av samrådshandlingen.

Är skolverksamheten kommunal eller privat?

Hulelyckans förskola är under kommunal regi.¹²⁰

Hur stor friyta per barn medger planen? Vad är kommunens riktlinjer för storlek på friyta?

Hur stor friyta per barn planen medger är inte angivet i samrådshandlingen. Om Härryda kommun har riktlinjer gällande friytor och vad dessa i så fall anger har ej funnits.

3.5 Övriga kommuner

3.5.1 Västerås stad

Västerås stad angav i sitt svar att de inte har några detaljplaner där skolgård och park samutnyttjas för tillfället, men att det pågår diskussioner där detta kan komma att bli aktuellt i framtiden.

3.5.2 Norrköpings kommun

Av Norrköpings kommun fick vi svaret att de för tillfället inte har någon detaljplan där samutnyttjande av skolgård och park har gjorts. Dock är kommunen intresserad av denna typ av samutnyttjande och olika lösningar på detta diskuteras inom kommunen.

3.5.3 Jönköpings kommun

Av Jönköpings kommun fick vi svaret att de inte styrt samutnyttjande av skolgårdar och parker i någon detaljplan. Däremot finns det både skolor och förskolor i kommunen som använder angränsande parkområde som friyta. Dessa parker är allmänna vilket innebär att allmänheten alltid har tillgång till dessa och att skolverksamheterna inte kan ha ensamrätt till parkerna.

¹²⁰ Härryda kommun 2018.

3.6 Studiens slutsats

Efter att detaljplanerna studerats valde författarna att kategorisera detaljplanerna i tre olika typfall för hur kommunerna löst samutnyttjandet. De tre olika typfallen är:

- **Typfall a)** Allmän plats som används som skolgård – Park eller delar av park som kan användas som komplement till intilliggande förskola eller skola som skolgård.
- **Typfall b)** Kvartersmark planlagd som S, skola där skolgård används av allmänheten efter skoltid – När skolverksamheten är stängd kan skolgården användas av allmänheten.
- **Typfall c)** Kvartersmark som inte är planlagd som S, skola – Den samutnyttjade ytan är planlagd som quartersmark med bestämmelser som inte är S, skola.

En sammanställning över studerade detaljplaner och vilket typfall de tillhör visas i tabell 2 nedan. Från tabellen kan utläsas att fyra detaljplaner tillhör typfall a), fyra detaljplaner tillhör typfall b), fyra detaljplaner tillhör både typfall a) och b) och sex detaljplaner tillhör typfall c). För samtliga detaljplaner i typfall c) kan det också konstateras att ett avtal har upprättats gällande samutnyttjandet.

Finns det plats för lek?

Tabell 2: Översikt över indelningen av detaljplanerna i typfallen a), b) och c).

Detaljplan	Typfall a)	Typfall b)	Typfall c)
Flygmaskinen, Stockholm	X	X	
Hamnvakten, Stockholm	X		
Vinlandsgatan, Göteborg		X	
Viktor Rydbergsga- tan, Göteborg			X
Pildammsvägen, Malmö	X	X	
Kv Badhuset, Malmö		X	
Kv Brännaren, Malmö	X	X	
Kv Spårvägen, Malmö	X	X	
Lugnet, Malmö	X		
Östra Sala backe, Uppsala			X
Östra Valla, Linköping			X
Daggkåpan, Linköping			X
Ormtjusaren, Linköping			X
Pallas, Örebro			X
Ramlösa, Helsingborg	X		
Ringstorp, Helsingborg		X	
Växthuset, Falkenberg	X		
Hulebäck, Härryda		X	

Finns det plats för lek?

I 17 detaljplaner ägs marken som samutnyttjas av kommunen. I en detaljplan samutnyttjas skolgård och park där skolfastigheterna har andra fastighetsägare än kommunen medan parken ägs av kommunen.

I 17 av de 18 studerade detaljplanerna är det kommunalt huvudmannaskap för de allmänna platserna. I en detaljplan finns ingen allmän plats.

Det kan konstateras att ansvaret gällande drift och underhåll av de samutnyttjande ytorna har behandlats olika i de studerade fallen. I vissa fall har ansvaret för drift och underhåll reglerats genom avtal, i vissa fall har det angetts att fastighetsägaren ansvarar för drift och underhåll och i vissa fall har frågan inte behandlats alls. I elva detaljplaner har det angetts vem som bär ansvaret för den samutnyttjande ytan och i de övriga sju detaljplanerna har kommunen ej tagit hänsyn till frågan.

Tio skolor är under kommunal regi och endast tre under privat. Två av de privatägda skolorna ligger på fastigheter som har andra fastighetsägare än kommunen och en av de privatägda skolorna ligger på en fastighet som ägs av kommunen men där ett bolag har tomträtt. Om de övriga skolorna är under kommunal eller privat regi har ej funnits.

Av de nio kommuner som bidragit med detaljplaner till studien har författarna hittat riktlinjer gällande friyta per barn i förskola eller skola i sex kommuner. Dessa sex kommuner har totalt bidragit med nio detaljplaner till studien. Fyra av dessa detaljplaner uppfyller kommunens riktlinjer medan resterande ej uppfyller riktlinjerna. Författarna kan konstatera att i de detaljplaner där riktlinjerna ej uppnåtts har skolgården placerats i anslutning till en park som är tänkt att kompensera för den mindre friytan. Denna lösning användes för samtliga utom ett. I Malmö stads riktlinjer anges att om en skola anläggs i tät stadsmiljö får det göras mindre avvikelser från riktlinjerna om det finns en angränsande park.

I tabell 3 nedan visas en sammanställning av några av de frågor som har besvarats för respektive detaljplan.

Av de tio förfrågade kommunerna var det tre kommuner som ej hade någon detaljplan att bidra med till studien. Dock har de i sina svar angett att de på något sätt arbetar med samutnyttjande av skolgård och park.

Finns det plats för lek?

Tabell 3: Sammanställning av några besvarade frågor.

Detaljplan	Fastighetsägare	Ansvar skötsel	Kommunal eller privat skola	Uppfyller friyta?
Flygmaskinen, Stockholm	Kommunen	Avtal	Kommunal	Framgår ej
Hamnvakten, Stockholm	Kommunen	Kommunen	Privat	Framgår ej
Vinlandsgatan, Göteborg	Kommunen	Kommunen	Ej angivet	Nej
Viktor Rydbergsgatan, Göteborg	Kommunen	Kommunen	Kommunal	Ja
Pildammsvägen, Malmö	Kommunen	Park:Kommunen Skola:Framgår ej	Kommunal	Ja
Kv Badhuset, Malmö	Kommunen	Framgår ej	Framgår ej	Ja
Kv Brännaren, Malmö	Skola: Privat Park: Kommunen	Park:Kommunen Skola:Framgår ej	Framgår ej	Ja
Kv Spårvägen, Malmö	Kommunen	Park:Kommunen Skola:Framgår ej	Kommunal (för en förskola framgår ej)	Ja
Lugnet, Malmö	Kommunen	Avtal	Kommunal	Ja
Östra Sala backe, Uppsala	Kommunen	Kommunen	Framgår ej	Framgår ej
Östra Valla, Linköping	Kommunen	Kommunen	Kommunal	Framgår ej
Dagdkåpan, Linköping	Kommunen	Kommunen	Kommunal	Framgår ej
Ormtjusaren, Linköping	O ₁ -område: Kommunen Förskola: Privat	O ₁ -område: Framgår ej Förskola:Privat	Privat	Framgår ej
Pallas, Örebro	R-område: Kommunen Skola: Privat	Avtal	Kommunal	Framgår ej
Ramlösa, Helsingborg	Kommunen	Kommunen	Kommunal	Framgår ej
Ringstorp, Helsingborg	Kommunen	Kommunen	Kommunal	Ja
Växthuset, Falkenberg	Kommunen	Fastighetsägaren till skolfastighet	Privat	Framgår ej
Hulebäck, Härnäs	Kommunen	Framgår ej	Kommunal	Framgår ej

4 Diskussion

I detta kapitel diskuteras examensarbetets frågeställningar var för sig.

4.1 Hur regleras skolgård, park och samutnyttjande i PBL?

Skolgård

En skola planläggs som kvartersmark i en detaljplan och är ett allmänt ändamål.¹²¹ I PBL finns bestämmelser gällande friytor för barn. I PBL 8 kap. 9 § anges att om en tomt ska bebyggas med lokaler för skola eller liknande verksamhet ska det på tomten eller i närhet av tomten finnas en tillräckligt stor friyta som lämpar sig för utevistelse och lek som skolgård. Hur stor denna friyta bör vara anges dock inte i PBL. Det är istället upp till varje kommun att sätta upp egna riktlinjer för detta. Till sin hjälp har kommunerna Boverkets allmänna råd (2015:1) gällande friyta för lek och utevistelse vid skolor och liknande verksamheter.

De allmänna råden gällande PBL 8 kap. 9–11 §§ är en vägledning till hur lagen ska tolkas. Råden anger vad kommunerna bör tänka på vid planering och anläggande av friytor. Det framgår att det är av stor vikt att en friyta placeras i direkt anslutning till skolverksamhetens lokaler, vilket speciellt gäller skolor med barn i lägre åldrar.¹²²

Boverket har även gett ut allmänna råd gällande planbestämmelser som är vägledning för hur kommuner kan reglera skolgård respektive park i detaljplan. Områden där skolor ska placeras brukar inte preciseras mer detaljerat än ändamålet skola eftersom det är många andra regelverk som styr till exempel utformning och krav på lokaler. Det är dock viktigt att precisera storleken på skolgården med hjälp av planbestämmelser. Eftersom kommuner kan styra hur stor skolgården ska vara med planbestämmelser kan de därmed trygga att barnen i skolan får en tillräckligt stor friyta att leka på.¹²³

I detaljplanen för Eklundaskolan i Örebro kommun prioriterades skolgården genom att kommunen angav att den nya skolbyggnaden kan vara fyra våningar med en planbestämmelse. Genom att planlägga skolbyggnaden med fler våningar kan mer friyta säkerställas som skolgård.¹²⁴

Park

I PBL 1 kap. 4 § definieras vad en allmän plats är. En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov, till exempel en park.

Vid planläggning av områden med sammanhållen bebyggelse är det viktigt att parker och andra grönområden säkerställs i anslutning till området, PBL 2 kap. 7 §. Även lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse ska finnas.

¹²¹ Se avsnitt 2.1.4.

¹²² Se avsnitt 2.2.3.

¹²³ Se avsnitt 2.1.12.

¹²⁴ Se avsnitt 3.4.6.

Boverkets allmänna råd om planbestämmelser innehåller också vägledning gällande hur parker kan regleras i detaljplaner. Med användningen PARK menas grönområden som kräver skötsel och som är helt anlagda eller till viss del anlagda. Om ett område med användningen PARK ska användas för större lekplatser eller större bollplaner bör detta specificeras i planen.¹²⁵

Samutnyttjande

I PBL är samutnyttjande av skolgård och park inte reglerat. Detta kan troligtvis bero på att samutnyttjande av skolgård och park är en relativt ny lösning. Genom examensarbetets studie kan det konstateras att samutnyttjande är något som flera kommuner har använt sig av och som är ett bra alternativ vid brist på mark. Därför bör någon form av vägledning för hur kommuner ska gå tillväga i sin planering för att lösa samutnyttjande av skolgård och park i detaljplan tas fram så att samutnyttjande av skolgård och park lättare kan användas.

En vägledning gällande samutnyttjande av skolgård och park skulle vara extra viktigt för privata fastighetsägare som bedriver skolverksamhet, så kallad friskola, på sin fastighet. Det kan inte anses vara i en privat fastighetsägares intresse att låta allmänheten använda en skolgård på fastigheten. Dock kan det finnas intresse hos friskolor att använda parker i dess närområde. När en kommun äger marken som samutnyttjas av skolelever och allmänheten är det enklare att reglera frågor som till exempel skötsel mellan de olika förvaltningarna hos kommunen än vad det är när en privat aktör är inblandad.

4.2 Hur vanligt är det att samutnyttja skolgård och park?

Alla Sveriges kommuner har ej undersökts i examensarbetet och därför kan författarna inte konstatera hur vanligt samutnyttjande av skolgård och park är i Sverige. Det som dock kan konstateras efter att några utvalda kommuner frågats är att samutnyttjande av skolgård och park är en fråga som aktivt diskuteras hos flera av de kommuner som undersökts i studien. Flera kommuner anger att samutnyttjande är ett bra sätt att uppnå tillräckliga friytor till förskolor och skolor samtidigt som marken i kommunen kan användas mer effektivt. Det råder dock en oklarhet hos vissa kommuner hur samutnyttjandet kan lösas i praktiken eftersom skola är utlagt som kvartersmark och park som allmän plats. Kommunerna vill heller inte frånta allmänhetens tillgång till stadens parker. Om det hade funnits en tydlig vägledning hade samutnyttjande av skolgård och park troligtvis kunnat bli mer vanligt.

I studiens startskede antog författarna att samutnyttjande av skolgård och park skulle vara vanligast i kommuner med hög befolkningstäthet eftersom brist på ledig mark torde vara vanligare i dessa kommuner. Förtätning är vanligare i större städer där befolkningstätheten är högre och tillgången till mark är begränsad. Genom studien kan det dock konstateras att samutnyttjande av skolgård och park även sker i mindre kommuner såsom Falkenbergs kommun och Härryda kommun. I fallet från

¹²⁵ Se avsnitt 2.1.11.

Falkenberg fanns begränsad tillgång till mark vid skolan eftersom skolan är belägen på en ö. Därför säkerställdes en tillräckligt stor friyta genom samutnyttjande. Även i Härryda kommun samutnyttjas skolgård och park. Härryda kommun ligger i Göteborgs storstadsområde som är en stor kommun med hög befolkning vilket troligtvis kan påverka att det byggs mer i Härryda kommun än vad det görs i en kommun med liknande befolkningsmängd som inte ligger i ett storstadsområde.

Tre av de förfrågade kommunerna hade ej någon detaljplan att bidra med till examensarbetet. Dock angav alla tre kommuner i sina svar att samutnyttjande av skolgård och park är något som diskuteras i kommunen.

Malmö stad har mycket välarbetade och tydliga riktlinjer gällande friytor vid förskolor och skolor i sin kommun och det är också från denna kommun som flest detaljplaner studerats. Detta kan tyda på att väl utformade riktlinjer gällande friytor kan underlätta för kommuner att planera för tillräckligt stora friytor i kommunen. Detta är dock ingen slutsats som kan dras från examensarbetets studie eftersom det endast är Malmö stads riktlinjer som studerats mer noggrant.

Många av de detaljplaner som studerats i examensarbetets studie var vid studiens genomförande på samråd eller hade nyligen vunnit laga kraft. En viktig anledning till att intresset för att samutnyttja skolgård och park har ökat är att kommuner är angelägna att hitta en lösning för att i centrala delar säkerställa tillräckligt med plats för skolgårdar och parker. Både tillgång till skolgård och park är två allmänna intressen som kommuner måste ta hänsyn till i sin planläggning. Om skolgårdar och parker samutnyttjas kan kommuner säkerställa dessa två allmänna intressena på mindre ytor än vad som hade behövts om de skulle säkerställa ytor för båda intressena.

Det kan också konstateras att samutnyttjande av skolgård och park är vanligare gällande förskola samt låg- och mellanstadieskola. I studien återfanns enbart tre högstadieskolor där samutnyttjande använts i detaljplanen. Barn i förskolor behöver mer friyta än barn i grundskolor.¹²⁶

4.3 Vilka lösningar har kommuner använt vid samutnyttjande av skolgård och park i detaljplaner?

Av de 18 detaljplaner som studerats i arbetets studie kunde tre typfall urskiljas. Typfallen är allmän plats som används som skolgård, kvartersmark planlagd som S, skola där skolgård används av allmänheten efter skoltid och kvartersmark som inte är planlagd som S, skola. För att få en överblick över vilka lösningar som kommunerna har använt valde författarna att dela in detaljplanerna i någon av dessa kategorier. Fyra detaljplaner tillhör både typfall a) och b) då dels en intilliggande park används som komplement till skolgården och dels att skolgården används av allmänheten när verksamheten är stängd.¹²⁷

¹²⁶ Se avsnitt 2.2.4.

¹²⁷ Se avsnitt 3.6.

Typfall a) Allmän plats som används som skolgård

I detta typfall kan park eller delar av park användas som komplement till intilliggande förskola eller skola som skolgård.

Anledningen till att kommuner gör på detta sätt är för att de vill kunna säkerställa tillräcklig friyta genom att en allmän park fungerar som komplement till en skolgård. I detaljplanen för kv Brännaren i Malmö hade skoleleverna cirka 14,5 m² friyta per barn medan kommunens riktlinjer anger att barn i grundskolan bör ha 15 m² friyta per barn. För att säkerställa att barnen ändå får tillräcklig yta angav kommunen i planbeskrivningen att de planerade att anlägga en större grönyta i direkt anslutning till skolgården som kan samutnyttjas av skoleleverna och allmänheten.¹²⁸

Typfall b) Kvartersmark planlagd som S, skola där skolgård används av allmänheten efter skoltid

I detta typfall kan en skolverksamhets skolgård användas av allmänheten när verksamheten är stängd.

När det finns brist på grönytor i ett område kan allmänheten ges tillåtelse att använda en skolgård i närområdet när skolverksamheten är stängd. I detaljplanen för kv Brännaren i Malmö uppfördes en gård för förskola och en för skola. Det anges i planbeskrivningen att allmänheten har tillträde till gårdarna när verksamheterna är stängda. På så sätt löste kommunen även den brist på grönytor som fanns i området.¹²⁹

I detaljplanen för förskola vid Vinlandsgatan i Göteborg omvandlade kommunen allmän plats till kvartersmark för att kunna anlägga en förskola med förskolegård. Kommunen ansåg att allmänheten behövdes kompenseras för detta eftersom allmän plats som tidigare använts av allmänheten som park omvandlades till kvartersmark och därmed privatiserades. Därför angav kommunen i planbeskrivningen att allmänheten fortsättningsvis skulle ha tillträde till området, dock enbart under de tider förskoleverksamheten är stängd.¹³⁰

Typfall c) Kvartersmark som inte är planlagd som S, skola

I detta typfall har den samutnyttjade ytan planlagts som kvartersmark med bestämmelser som inte är S, skola. Gemensamt för detaljplanerna i typfallet är att mark har omvandlats från allmän plats till kvartersmark och att samutnyttjandet av markytan reglerats i detaljplanen genom en planbestämmelse. De olika planbestämmelserna som använts i detaljplanerna är:

O - lek och rekreation

R - idrottsyta

R - kultur och fritid

Y - lek- och rekreationsområde

¹²⁸ Se avsnitt 3.4.3.

¹²⁹ Ibid.

¹³⁰ Se avsnitt 3.4.2.

Anledningen till att kommunerna använt sig av dessa planbestämmelser är för att möjliggöra att skolverksamheterna ska kunna ha ensamt tillträde till ytan de tider verksamheten är igång. För att kunna säkerställa att skolverksamheten får använda ytan och reglera vilka tider verksamheten har ensamrätt till ytan har dessutom avtal mellan skola och kommun upprättats. I detaljplanerna har eller kommer olika typer avtal upprättats; arrende, nyttjanderätt eller servitut.

4.4 Vilka för- och nackdelar finns med kommunernas lösningar?

Att samutnyttja skolgård och park har många fördelar då mark i städer används mer effektivt och tillräcklig friyta för skolelever kan säkerställas. Genom att samutnyttja skolgårdar innebär detta att fler människor rör sig på området vilket kan bidra till att risken för skadegörelse på både skola och skolgård minskas. Nedan presenteras för- och nackdelar med kommunernas olika lösningar indelat i de tre olika typfallen.

Typfall a) Allmän plats som används som skolgård

Att anlägga en skola bredvid en allmän park är en smidig lösning eftersom kommuner inte behöver reglera eller genomföra samutnyttjandet i detaljplaner. Dock kan det av examensarbetets studie konstateras att inte alla kommuner har angett i planbeskrivningarna vem som ansvarar för skötseln av de gemensamma ytorna. En allmän park som samtidigt ska vara ett komplement till en skolgård kommer utsättas för mer slitage. Om det inte reglerats i ett avtal mellan kommunen och skolan vem som har ansvaret är det kommunen i egenskap av huvudman som ansvarar.¹³¹ Det innebär i så fall att skolan inte behöver stå för denna kostnad. Detta kan skapa orättvisor skolor emellan då skolor som inte använder allmänna parker som komplement till skolgård måste lägga en större del av budgeten på skötsel än skolor som kompletterar sin skolgård med en allmän park.

Eftersom det inte anges i PBL hur stor friyta det ska finnas per barn kan det innebära att en skola får 0 m² skolgård och att skolan istället använder intilliggande parker som skolgård. Eftersom lagen enbart anger "tillräcklig friyta" ges stor tolkningsfrihet för kommunerna.

Kommunen kan själv styra samutnyttjandet om de är ägare av både skol- och parkfastighet. Är det istället en skola under privat regi kan skolan låta eleverna använda en allmän park som skolgård eftersom parken är allmän. Ett rättsfall från Uppsala kommun påvisar dock att förskolor och skolor inte kan ta för givet att ersätta skolgårdar med allmänna parker. I rättsfallet fick en förskola ej påbörjas på grund av avsaknad av förskolegård. Förskoleverksamheten angav att barnen istället skulle använda intilliggande parker för utevistelse vilket inte godkändes av domstolen då parkerna var få och välanvända.¹³²

Från rättsfallet kan det konstateras att det måste göras en bedömning i varje enskilt fall när en skolverksamhet vill använda parker eller delar av dem som skolgård. Det

¹³¹ Se avsnitt 2.1.5.

¹³² Se avsnitt 2.2.4.

måste utredas hur många parker som finns i skolområdets närhet och vilka av dessa som är lämpliga att använda för skolelever. Om parkerna är flitigt använda av allmänheten kan allmänheten påverkas av att skolelever också använder parkerna. Dessutom slits parkerna mer när fler använder den. I rättsfallet kunde det konstateras att det var brist på parker i förskolans område och att parkerna redan var flitigt använda av allmänheten.

En fråga som också diskuterats i rättsfallet är huruvida parkerna är anpassade för förskolebarnen och om de kan få tillräcklig stimulans. En skolgård är anpassad för att barn ska ha möjlighet till god rörelse och stimulans medan en park anpassas efter allmänhetens behov. Domstolen konstaterade därför att avsaknad av goda utomhusmiljöer skulle riskera att skada förskolebarnens hälsa.

Ett annat problem med att använda en allmän park som ersättning för skolgård är barns möjlighet att röra sig fritt i en park. Barnen måste anpassa sig till övriga användare i parken och det kräver ett ökat ansvar av personalen då barn inte kan lämnas obebakade på samma sätt som på en egen skolgård. Skolverksamheten måste ha tillräckligt med resurser för att klara av det ökade ansvaret om en park ska användas som skolgård. För barn hade det varit bra att stängsla in parker som ska samutnyttjas eftersom barn då kan röra sig fritt i parken och mindre ansvar av personal behövs. Att stängsla in en allmän park kan i praktiken vara svårt att genomföra eftersom den ska vara allmän och alltid tillgänglig för allmänheten. En park med stängsel kan upplevas som privat och är inte särskilt inbjudande för allmänheten.

Slutligen konstaterade domstolen att en förskoleverksamhet är en verksamhet som inte är bunden till en specifik plats. I det aktuella fallet kunde det därför inte anses orimligt att kräva en bättre lokalisering av förskolan. Dessutom hade förskoleverksamheten inte visat en tillräckligt god lösning på avsaknaden av en egen förskolegård. Domstolen slog fast att en förskola ska lokaliseras så att förskolebarnen varje dag har möjlighet att vistas utomhus utan att det finns risk för deras hälsa och förskoleverksamheten fick därmed inte påbörjas.

När en skolverksamhet använder närliggande parker som komplement till sin skolgård kan det bidra till att parker som är slitna och som har få besökare kan få ett lyft och att fler människor vill använda parken. Detta kan leda till att parker kan återupptäckas på nytt och få fler människor att röra sig i dessa områden vilket kan bidra till att området upplevs tryggare. Dock krävs det då att utformningen på parken inte får bidra till att parken upplevs privatiserad, till exempel genom att stängsla in den. Parken måste utformas på ett sådant sätt att alla målgrupper känner sig välkomna.

Typfall b) Kvartersmark planlagd som S, skola där skolgård används av allmänheten efter skoltid

En fördel med detta typfall är att skolgården med tillhörande skola bevakas även när skolverksamheten är stängd. Med människor i rörelse blir det en viss tillsyn av området och risken för skadegörelse minskas därmed.

Ett ökat användande av skolgårdar leder dock till ett ökat slitage och har allmänhetens användning av skolgården ej reglerats i ett avtal kan skolan bli drabbad av en ökad kostnad gällande skötseln av skolgården.

Att ge tillåtelse till allmänheten att använda en verksamhets skolgård när den är stängd och inte upprätta detta i ett avtal kan vara förenat med en viss osäkerhet för allmänheten då ägaren av skolfastigheten kan ta ifrån allmänheten rätten att använda skolgården. Skulle skolfastigheten byta ägare kvarstår inte rätten för allmänheten att använda skolgården om inget avtal har upprättats. För att rätten ska finnas kvar måste fastighetsägaren av skolfastigheten godkänna detta eftersom en skolgård är utlagd som kvartersmark och inte allmän plats.

I detaljplanen för område söder om kv Badhuset i Malmö anges i samrådshandlingen att förskolegårdens yta kan samutnyttjas när förskolan är stängd. Gården är en relativt stor yta som kommer bidra med grönska till området och som dessutom kommer fungera som en öppen park för allmänheten. Området är utlagt som kvartersmark, Skola och samutnyttjandet kommer inte regleras i detaljplanen eller i genomförandet av den. Det framgår heller inte av samrådshandlingen om något avtal gällande rätten för allmänheten att använda området kommer upprättas. Därmed finns ingen tryggad rättighet som ger allmänheten rätt att använda området. I samrådshandlingen anges att området ska vara parklikt och bidra med grönska till övriga delar av området.¹³³ Att inte säkerställa allmänhetens rätt att använda området upplevs därför osäkert.

För detaljplanen gällande Ringstorp i Helsingborg upprättades ett avtalsservitut för att säkerställa allmänhetens tillgång till gröna ytor i området. Avtalsservitutet innebär en rätt för allmänheten att använda del av förskolans gård som park de tider verksamheten är stängd.¹³⁴

Något som kan vara problematiskt med att upprätta ett servitut där samutnyttjande av skolgård och park säkerställs är huruvida ändamålet uppfyller rekvisiten för ett servitut. Ett servitut ska främja en ändamålsenlig markanvändning, vara av stadigvarande betydelse och får ej vara totalt ianspråktagande.¹³⁵

I rättsfallet NJA 1997 s. 307 gällande huruvida ett servitut för badplats var av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten kom domstolen fram till att servitutets ändamål inte var av stadigvarande betydelse och därmed inte ett servitut. Anledningen till domstolens beslut var en kombination av att den härskande fastighetens ändamål inte hade något samband med servitutets ändamål samt att den härskande fastigheten låg långt ifrån servitutet.¹³⁶

En intressant jämförelse mellan servitutet i rättsfallet och servitutet från Ringstorp är frågan om stadigvarande betydelse. Gällande avtalsservitutet från Ringstorp ligger

¹³³ Se avsnitt 3.4.3.

¹³⁴ Se avsnitt 3.4.7.

¹³⁵ Se avsnitt 2.3.1.

¹³⁶ Ibid.

tjänande och härskande fastighet i direkt anslutning till varandra till skillnad från i rättsfallet där avståndet mellan härskande och tjänande fastigheter var långt. Detta är i sig inte avgörande för att servitutet inte skulle anses giltigt men i kombination med servitutets ändamål ansågs det inte att vara av stadigvarande betydelse. I Helsingborg är kommunen fastighetsägare till båda fastigheterna som tidigare var en och samma fastighet. En del av den nuvarande härskande fastigheten styckades av och bildade den nuvarande tjänande fastigheten. Kommunen ansåg dock att allmänheten fortfarande skulle ha tillgång till delar av den nya fastigheten och upprättade därför ett avtalsservitut för att säkerställa detta. Allmänheten har fortfarande möjlighet att använda de grönytor som finns på den härskande fastigheten och det kan därför diskuteras hur mycket behov de har av att även använda vissa delar av den tjänande fastigheten och om ändamålet med servitutet därav är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten.

Vidare kan det även diskuteras om ändamålet för servitutet från Ringstorp är tillräckligt tydligt då ändamålet med avtalsservitutet är följande:

del av skolfastighet ska hållas tillgänglig och öppen för allmänheten under de tider området inte brukas för skoländamål. Området får inte inhägnas.

Ett alternativ hade varit att kommunen istället upprättade servitutet genom en fastighetsindelingsbestämmelse i detaljplanen eftersom servitutet då inte behöver vara av väsentlig betydelse och att ändamålet därmed inte behöver vara lika tydligt utformat.¹³⁷

I rättsfallet NJA 1948 s. 807 diskuteras om ett servitut för badplats ansågs att vara totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. Servitutet gällde rätten för en fastighet som används som behandlingshem för barn att fritt och ohindrat ensamma disponera över ett inhägnat strandområde för badplats.

Domstolen ansåg att med hänsyn till de föreliggande förhållandena, särskilt den omständigheten att fastigheten används som behandlingshem för barn, får servitutsrätten innefatta en rätt att hålla strandområdet inhägnat. Dock med den förutsättningen att de tjänande fastigheterna inte får hindras från att använda området såvitt det sker utan intrång för den härskande fastigheten. Servitutet ansågs därmed giltigt och ej totalt ianspråktagande.¹³⁸

Rättsfallet innebär därmed att en fastighet genom ett servitut kan få ensamrätt på ett område vissa tider. Detta skulle kunna innebära att en skolfastighet har rätten att utöva idrottsaktiviteter i en park och med ensamrätt till området genom ett servitut utan att det får anses vara totalt ianspråktagande.

¹³⁷ Se avsnitt 2.1.10.

¹³⁸ Se avsnitt 2.3.1.

Typfall c) Kvartersmark som inte är planlagt som S, skola

I detta typfall planläggs ytan som ska samutnyttjas som kvartersmark med ett allmänt ändamål i detaljplanen. I samtliga fall i studien har kommunen varit ägare av ytan och har upprättat ett avtal med skolverksamheten som reglerar när skoleleverna får använda ytan. Samutnyttjandet har därmed tryggats i både upprättandet och genomförandet av detaljplanen.

Betydelsen av att ett område är utlagt som kvartersmark innebär att fastighetsägaren själv kan bestämma vem som har rätt att använda området. Är kommunen fastighetsägare till området kan de sluta avtal med skolverksamheten att skoleleverna ska ha ensamrätt till området de tider skolverksamheten är öppen. Övriga tider kan kommunen bestämma att allmänheten har tillträde till ytan.

Anledningen till att kommuner planlägger skolgårdar som kvartersmark är för att skolgårdar inte ska vara tillgängliga för allmänheten när verksamheten är igång. Genom att planlägga området som ska samutnyttjas med ett allmänt ändamål i detaljplanen och inte som S, Skola tydliggörs att området kan användas av både skolverksamhetens elever och allmänheten. Detaljplanen tryggar dessutom att området även i framtiden kan användas för ett allmänt ändamål.

Även för typfall c) är det en fördel när det rör sig fler människor efter skoltid vid skolor eftersom de då bevakas av allmänheten. Med fler människor i rörelse kan en viss tillsyn av området ske även när skolor är stängda och risken för skadegörelse kan därmed minskas.

I de detaljplanefall som använt denna typ av lösning har kommunen omvandlat allmän plats till kvartersmark. När ett områdes användning ändras på detta sätt är det viktigt att kommuner tar hänsyn till att allmänheten behöver kompenseras för förlusten av allmän plats. För allmän plats gäller också andra regler som inte gäller för kvartersmark. OL gäller för offentliga platser, till exempel en park. När ett område omvandlas från allmän plats till kvartersmark men fortsatt ska vara tillgängligt för allmänheten med ett allmänt ändamål gäller inte OLs regler för området. Detta innebär att det inte finns någon tillsyn på området enligt OL. I vissa fall kan kommuner dock bestämma att området fortsättningsvis ska jämföras med en offentlig plats och att OLs regler därmed ska gälla.¹³⁹

Vilket typfall är den bästa lösningen på samutnyttjande av skolgård och park?

Det finns både för- och nackdelar med alla tre typfall. Situationerna i detaljplanerna skiljer sig åt och det är därför svårt att säga vilken lösning som är bäst lämpad för samutnyttjande av skolgård och park. Att använda en park som komplement till en skolgård eller att allmänheten använder en skolgård efter skoltid som i typfall a) och b) är bra lösningar om det passar de befintliga förhållanden som råder i området. Dock är lösningarna inte tryggade i detaljplanen och i genomförandet av den vilket kan vara en osäkerhet i längden. Kommunerna borde reglera till exempel skötsel i ett avtal om något av typfallen a) och b) ska användas.

¹³⁹ Se avsnitt 2.1.6.

Fyra av de studerade detaljplanerna kan kategoriseras under både typfall a) och b). En närliggande park används av skolverksamheten som komplement till skolgården samtidigt som skolgården används av allmänheten de tider skolverksamheten är stängd. I dessa detaljplaner har kommunerna samutnyttjat två användningsområden vilket leder till ett ännu effektivare markutnyttjande och är en bra lösning för både allmänheten och skoleleverna.

Typfall c) är dock det säkraste fallet om kommuner vill reglera samutnyttjandet i detaljplaner och i genomförandet av dem eftersom samutnyttjandet både tryggas med en planbestämmelse och ett avtal. Planbestämmelsen tydliggör att området kan användas av både allmänheten och av skolelever då området planläggs som kvartersmark med ett ändamål som inte är ”privat” på samma sätt som S, skola. Avtalet kan reglera att skolelever kan ha ensamrätt till området vissa tider och att allmänheten kan ha tillträde till området övriga tider, vilket innebär att området kan samutnyttjas. Avtalet kan dessutom reglera ansvarsfördelning gällande skötsel, uppförande och liknande frågor för den samutnyttjande ytan.

Om en kommun använder typfall c) för den samutnyttjade ytan är det viktigt att kommunen beaktar om OLs regler ska gälla för området. Om ett område omvandlas från allmän plats till kvartersmark gäller inte OLs regler, men en kommun kan jämställa platsen med en offentlig plats så att reglerna fortsatt gäller. Om den samutnyttjande ytan är belägen i en stads centrala delar kan det vara av vikt att kommunen jämställer ytan med en offentlig plats eftersom många människor rör sig i dessa delar.

4.5 Finns det andra lösningar för samutnyttjande av skolgård och park?

Det kan konstateras att kommunernas olika lösningar för att samutnyttja skolgård och park kan delas in i tre olika typfall. I detta avsnitt kommer författarna diskutera andra lösningar som kan vara alternativ till de tre typfallen samt för- och nackdelar med alternativen.

Gemensamhetsanläggning

Detta alternativ innebär att en ga inrättas för ytan som ska samutnyttjas som skolgård och park. En fördel men att inrätta en ga är att en ga inrättas genom ett anläggningsbeslut och att den samutnyttjande ytan därmed är tryggad långsiktigt. En ga är en anläggning som gemensamt tillhör flera fastigheter och som ska vara av stadigvarande betydelse för de fastigheter som ska ha del i den.¹⁴⁰

Inrättandet av en ga för ett grönområde skulle kunna innebära att en skolfastighets behov av skolgård och flera fastigheters behov av grönytor gemensamt skulle kunna lösas.

¹⁴⁰ Se avsnitt 2.3.2.

Den samutnyttjade ytan planläggs som kvartersmark. De omkringliggande fastigheter som har behov av en grönyta kan ha del i ga:n. Det kan till exempel vara en skolfastighet där skolgården behöver kompletteras med ytterligare grönyta och några andra fastigheter som har behov av ytterligare grönytor i närområdet. För att detta ska vara möjligt måste ga:n tillgodose ett ändamål som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna som ska ha del i den.

Att inrätta en ga på kvartersmark skulle innebära en begränsning i vem som får använda den eftersom en ga är en privat anläggning. Allmänheten skulle därmed inte ha tillgång till ga:n. Att inrätta en ga för en grönyta innebär enbart en lösning för några få fastigheters behov och löser inte kommuners problem att säkerställa tillräckliga ytor för skolgårdar och parker. Dessutom kan inte en skolfastighet med del i ga:n utestänga andra delägare i ga:n de tider verksamheten vill ha ensamrätt till området.

En fördel med att inrätta en ga är att ansvaret för drift och underhåll ligger på de deltagande fastigheterna i ga:n. När en ga inrättas anges ett andelstal för varje fastighet som har del i ga:n. Andelstalet bestäms utifrån vad som är skäligt med hänsyn till den nytta som fastigheten har av ga:n.¹⁴¹ I exemplet ovan skulle skolfastigheten förslagsvis kunna ha ett högre andelstal än de övriga fastigheterna eftersom skoleleverna troligtvis skulle slita mer på ytan och orsaka en högre kostnad för skötsel.

Samfällighet

Ändamålet med en samfällighet ska vara av stadigvarande betydelse för de fastigheter som har andel i den. Är ändamålet ett grönområde som kan samutnyttjas som skolgård och park måste de fastigheter som har andel i samfälligheten på något sätt ha nytta av att vara med i samfälligheten.

Idag är det dock inte så vanligt att bilda samfälligheter för att tillgodose flera fastigheters gemensamma behov. Det är istället vanligare att inrätta gemensamhetsanläggningar enligt AL. Att bilda en samfällighet för att kunna samutnyttja en yta för skolgård och park är därmed inte så aktuellt.¹⁴²

Nyttjanderätt

En nyttjanderätt är en rätt för en person att använda en annan fastighet.¹⁴³ Ett nyttjanderättsavtal skulle kunna upprättas för att reglera samutnyttjande av skolgård och park. Avtalet kan tecknas mellan fastighetsägaren till skolfastigheten och fastighetsägaren till parkfastigheten.

Planbestämmelser

Att genom en planbestämmelse kombinerat med ett avtal lösa samutnyttjande av skolgård och park är en lösning som använts av flera kommuner. Ett alternativ skulle därför kunna vara att det finns en särskild planbestämmelse som reglerar samutnyttjande av mark i olika former, vilket skulle kunna innebära en ökad tillgänglighet för

¹⁴¹ Se avsnitt 2.3.2.

¹⁴² Se avsnitt 2.3.3.

¹⁴³ Se avsnitt 2.3.4.

fler kommuner att kunna samutnyttja mark. Dock skulle denna lösning enbart fungera på kvartersmark och ett avtal måste fortfarande upprättas som reglerar vilka tider skolverksamheten och allmänheten har tillträde till området.

Kommunen kan genom markreservat för allmännyttiga ändamål reservera ett område eller utrymme för att möjliggöra för ett allmännyttigt ändamål, till exempel för allmännyttig gång- och cykeltrafik (x), körtrafik (z) och tunnel, bro eller brygga (t), enligt PBL 4 kap. 6 §.¹⁴⁴

Ett förslag är därför att en liknande planbestämmelse tas fram som kan möjliggöra att en skolgård på kvartersmark kan användas av allmänheten eftersom en sådan planbestämmelse skulle göra det möjligt att använda ett område som egentligen är till för enskilt bruk för allmännyttiga ändamål. Om en sådan planbestämmelse används går det dock inte att reglera att skoleleverna ska ha ensamrätt till området under skoltid eftersom planbestämmelsens syfte är att ge allmänheten tillträde till det ”privata” området.

Om kommunen bildar ett servitut genom bestämmelser i detaljplan får servitutets ändamål anses vara av väsentlig betydelse. Därför skulle denna typ av planbestämmelse kunna vara ett alternativ för att ge skolor eller allmänheten rätten till ett grönområde som kan samutnyttjas.¹⁴⁵

4.6 Vad finns det för problematik med att samutnyttja områden som i detaljplaner har skilda användningar?

Den huvudsakliga problematiken med att samutnyttja skolgård och park är att de har olika användningar i en detaljplan. En park planläggs som allmän plats eftersom den alltid ska vara tillgänglig för allmänheten medan en skola planläggs som kvartersmark eftersom endast skoleleverna ska vistas på skolområdet. I en detaljplan kan ett område inte ha skilda användningar såsom allmän plats och kvartersmark. Däremot kan ett område ha flera användningar om det är utlagt som kvartersmark.

Allmän plats och kvartersmark har olika syften och regler varför det uppstår en viss problematik när dessa två användningar ska samutnyttjas.

I de detaljplaner som tillhör typfall c) har den yta som kan samutnyttjas omvandlats från allmän plats till kvartersmark. Detta har gjorts för att skolverksamheterna ska kunna ha ensamrätt till ytorna när verksamheten är igång. Allmänheten begränsas till att använda ytorna när skolverksamheten är stängd.

När ett område omvandlas från allmän plats till kvartersmark gäller inte längre de regler som gäller för allmän plats. OL gäller för offentliga platser, som i detaljplan är utlagda som allmän plats och alltså inte för kvartersmark.¹⁴⁶ Ytorna ska

¹⁴⁴ Se avsnitt 2.1.9.

¹⁴⁵ Se avsnitt 2.1.10.

¹⁴⁶ Se avsnitt 2.1.6.

Finns det plats för lek?

fortsättningsvis vara tillgängliga för allmänheten de tider som skolverksamheterna är stängda och på sätt fungera som offentliga platser. Att OLs regler inte gäller för dessa ytor kan därmed innebära ett problem eftersom allmänheten vistas på området som om det vore en offentlig plats.

En kommun kan dock välja att jämställa ett område på kvartersmark som offentlig plats och att OLs regler därmed fortsättningsvis ska gälla på platsen.¹⁴⁷ I de studerade detaljplanerna hade dock ingen kommun valt att jämställa det omvandlade området med en offentlig plats.

¹⁴⁷ Se avsnitt 2.1.6.

5 Slutsats

I detta kapitel presenteras examensarbetets slutsatser.

I PBL finns inget reglerat gällande samutnyttjande av skolgård och park. En vägledning för hur kommuner ska gå tillväga i sin planering för att lösa samutnyttjande av skolgård och park i detaljplan bör därför tas fram så att samutnyttjande av skolgård och park lättare kan användas. En sådan vägledning skulle vara extra viktig för privata fastighetsägare som bedriver skolverksamhet på sin fastighet.

Flera kommuner anger att samutnyttjande är ett bra sätt att uppnå tillräckliga friytor till förskolor och skolor samtidigt som marken i kommunen kan användas mer effektivt och det är en fråga som aktivt diskuteras av flera av de kommuner som undersökts i studien.

Av de 18 detaljplaner som studerats i arbetets studie kunde tre typfall urskiljas. Typfallen är allmän plats som används som skolgård, kvartersmark planlagd som S, skola där skolgård används av allmänheten efter skoltid och kvartersmark som inte är planlagd som S, skola. Fyra detaljplaner tillhör två typfall då dels en intilliggande park används som komplement till skolgården och dels att skolgården används av allmänheten när verksamheten är stängd.

Att samutnyttja skolgård och park har både för- och nackdelar. Kostnader för skötsel för den samutnyttjade ytan ökar då det kan bli ett ökat slitage av lekutrustning, gräsmattor och liknande när fler människor använder ytan. Dock med fler människor i rörelse kan ett skolområde ”bevakas” även när verksamheten är stängd, vilket kan leda till att risken för skadegörelse minskar. Parker som används som komplement till skolgårdar är ej anpassade efter barns behov och är inte en lika trygg miljö som en privat skolgård vilket kräver ett ökat ansvar av personal.

Förutsättningarna i de studerade detaljplanerna är olika och det är därför svårt att säga vilken lösning som är bäst lämpad för samutnyttjande av skolgård och park. Att använda en park som komplement till en skolgård eller att allmänheten använder en skolgård efter skoltid som i typfall a) och b) är bra lösningar om det passar de befintliga förhållanden som råder i området. Dock är lösningarna inte tryggade i detaljplanen och i genomförandet av den vilket kan vara en osäkerhet i längden.

Typfall c) är det säkraste fallet om kommuner vill reglera samutnyttjandet i detaljplaner och i genomförandet av dem eftersom samutnyttjandet både tryggas med en planbestämmelse och ett avtal. Planbestämmelsen tydliggör att området kan användas av både allmänheten och av skolelever då området planläggs som kvartersmark med ett ändamål som inte är ”privat” på samma sätt som S, skola är. Avtalet kan reglera att skolelever kan ha ensamrätt till området vissa tider och att allmänheten kan ha tillträde till området övriga tider, vilket innebär att området kan samutnyttjas på ett smidigt sätt.

Finns det plats för lek?

Att införa en särskild planbestämmelse som reglerar samutnyttjande av mark i olika former skulle innebära en ökad möjlighet för fler kommuner att kunna samutnyttja mark. Om samutnyttjandet innebär att till exempel skolelever ska kunna ha ensamrätt till ett område krävs även att ett avtal gällande detta upprättas för att samutnyttjandet ska kunna fungera.

Om kommunen bildar ett servitut genom bestämmelser i detaljplan får servitutets ändamål anses vara av väsentlig betydelse. Därför skulle denna typ av planbestämmelse kunna vara ett alternativ för att ge skolor eller allmänheten rätten till ett grönområde som kan samutnyttjas.

Den huvudsakliga problematiken med att samutnyttja skolgård och park är att de har olika användningar i en detaljplan. En park planläggs som allmän plats eftersom den alltid ska vara tillgänglig för allmänheten medan en skola planläggs som kvartersmark eftersom endast skoleleverna ska vistas på skolområdet. I en detaljplan kan ett område inte ha skilda användningar såsom allmän plats och kvartersmark och användningarna har även olika syften och regler.

Referenser

Offentligt tryck

Prop. 2009/10:232 *Strategier för att stärka barnets rättigheter i Sverige.*

Litteratur

Adolfsson, Kristina och Boberg, Sven (2015). *Detaljplanehandboken*. 2:a uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Andersen, Malin och Bergkvist, Erika (2016). *Det blir mycket konflikter: En kvalitativ studie om hur en begränsad skolgårdsyta inverkar på barns lek*. Linnéuniversitetet.

Backman, Jarl (2016). *Rapporter och uppsatser*. 3:e uppl. Lund: Studentlitteratur AB.

Boverket (2015). *Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö*. Karlskrona: Boverket internt.

Boverket (2016). *Rätt tätt – En idéskrift om förtätning av städer och orter*. Karlskrona: Elanders.

Boverket (2017). *Skolans nya plats i staden - Kommuners anpassning till skolvalet och urbana stadsbyggnadsprinciper*. Karlskrona: Boverket internt.

de Laval, Suzanne (2015). *Bygga stad för barn - En kunskapsöversikt om barn och ungdomar, täta stadsmiljöer och metoder för delaktighet och barnkonsekvensanalys*. Klippan: Ljungbergs tryckeri.

de Laval, Suzanne (2014). *Skolan och förskolans utemiljöer - Kunskap och inspiration till stöd vid planering av barns utemiljö*. Stockholm: Skolhusgruppen – Movium – Arkus.

Ejvegård, Rolf (2009). *Vetenskaplig metod*. 4:e uppl. Lund: Studentlitteratur AB.

Ekbäck, Peter (2012). *Fastighetsbildning och fastighetsbestämning - om fastighetsbildningslagen m.m.* 2:a uppl. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan.

Göteborgs stad (2014). *Ramprogram för förskole-/skolbyggnader - Lärmiljöer som inspirerar och stödjer lärandet*. Göteborg.

Högström Dahl, Agnes och Lindemann, Linnea (2015). *Var är planen för barn? – en studie om barns rörelsefrihet i Hyllies offentliga rum*. Malmö högskola.

Julstad, Barbro (2018). *Fastighetsindelning och markanvändning*. 4:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Karlbro, Thomas och Lindgren, Eidar (2018). *Markexploatering*. 5:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik AB.

Lantmäteriet (2017). *Handbok FBL - Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*. Gävle: Division Fastighetsbildning.

Larsson, Nils och Synnergren, Stieg (2015). *Kommersiella hyres- och arrendeavtal i praktiken*. 5:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik.

Linköpings kommun (2015). *Vägledning för förskolor och grundskolor i samhällsplaneringen*. Linköping.

Malmö Stad (2016). *Friytor vid förskolor och skolor - riktlinjer från stadsbyggnadsnämnden i Malmö*. Malmö.

Malmö stad (2001). *Grönplan för Malmö 2003*. Malmö: Bäcklunds.

Normann Bjarsell, Elin och Kylin, Maria (2014). *Säkerställ barnens utemiljöer!* Movium Fakta nr 6.

Pell, Marie (2016). *Skolgårdsprocessen: en skolgård blir till i Lunds kommun*. Sveriges lantbruksuniversitet.

Sjödin, Eije, Ekbäck, Peter, Karlbro, Thomas och Norell, Leif (2011). *Markåtkomst och ersättning*. 3:e uppl. Stockholm: Norstedts Juridik.

Uppsala kommun (2015). *Lokalprogram utemiljö – Förskola och grundskola*. Uppsala.

Elektroniska källor

Boverket (2014). *Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan*.

<https://rinfo.boverket.se/DPB/PDF/BFS2014-5DPB1.pdf> [2018-02-15]

Boverket (2015a). *Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet*.

<https://rinfo.boverket.se/FRI/PDF/BFS2015-1-FRI-1.pdf> [2018-02-12]

Boverket (2015b). *Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor*.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/> [2018-02-15]

Boverket (2015c). *Säkra friytor med detaljplan*.

<http://www.boverket.se/sv/pbl-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/barn-och-ungas-utemiljoer/sakra-friytor-med-detaljplan/> [2018-03-12]

- Boverket (2016a). *Bestämmelser om fastighetsindelning*.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/Fastighetsindelning/> [Hämtad 2018-04-16]
- Boverket (2016b). *Huvudmannaskap*.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/huvudmannaskap/> [2018-02-13]
- Boverket (2016c). *Markreservat för allmännyttiga ändamål*.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/markreservat-for-allmannyttiga-andamal/> [2018-04-16]
- Boverket (2016d). *Markreservat för gemensamhetsanläggning*.
<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-allman-plats/Park/> [2018-02-15]
- Boverket (2016e). *Park*.
<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-allman-plats/Park/> [2018-02-15]
- Boverket (2017). *Användning av allmän plats*.
<https://www.boverket.se/sv/pbl-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/anvandning-av-allman-plats/> [2018-02-13]
- Eklundaskolan (2018). *Välkommen till oss på Eklunda!*
<http://www.orebro.se/2.307cd8a4115508f2999800015139.html> [2018-03-23]
- Förskolan Albatrossen (2011). *Välkommen till Albatrossen*.
<http://www.albatrossen.n.nu/> [2018-03-14]
- Hamnskolan - En del av Pysslingen skolor (2018). *Välkommen till Hamnskolan*.
<http://www.pysslingen.se/hamnskolan/> [2018-03-19]
- Helsingborgs stad (2018). *Förskolor i Helsingborg*.
<https://helsingborg.se/forskola-och-utbildning/forskola/forskolor-i-helsingborg/> [2018-03-14]

Helsingborgs stad (2012). *Intern hantering av plan- och bygglovsremisser samt anmälningsärenden avseende lokalisering av barnomsorgs- och undervisningslokaler*.
https://foretagare.helsingborg.se/wp-content/uploads/sites/29/2015/01/Interna_riktlinjer_barnomsorg_undervisning.pdf
[2018-03-14]

Härryda kommun (2018). *Hulelyckans förskola*.
<https://www.harryda.se/barnochutbildning/forskolaochbarnomsorg/forskolor/kommun/alaforforskolor/hulelyckansforskola.4.f6c46c913b920b0c58800017166.html> [2018-03-26]

Linköpings kommun (2017). *T1-skolorna*.
<http://www.linkoping.se/forskola-och-utbildning/grundskola/hitta-och-jamfor-grundskolor/> [2018-03-14]

Linköpings kommun (2018). *Förskolan Ådalagatan 2/14*.
<http://www.linkoping.se/forskola-och-utbildning/forskola-och-annan-pedagogisk-verksamhet/hitta-och-jamfor-forskolor/> [2018-03-14]

Lärarnas tidning (2015a). *Behövs gårdar?*
<https://lararnastidning.se/behovs-gardar/> [2018-05-22]

Lärarnas tidning (2015b). *Skolgårdar får inte plats*.
<https://lararnastidning.se/skolgardar-far-inte-plats/> [2018-05-22]

Lärarnas tidning (2015c). *Skolinspektionen ställer inga krav*.
<https://lararnastidning.se/skolinspektionen-staller-inga-krav/> [2018-05-22]

Malmö stad (2018a). *Förskolor A-Ö*.
<https://malmo.se/Forskola--utbildning/Forskola/Forskola-och-pedagogisk-omsorg/Forskolor-A-O.html> [2018-03-14]

Malmö stad (2018b). *Grundskolor A-Ö*.
<https://malmo.se/Forskola--utbildning/Grundskola/Grundskolor-och-forskoleklass/Grundskolor-A-O.html> [2018-03-14]

Malmö stad (2018c). *Parkskötsel*.
<https://malmo.se/Stadsplanering--trafik/Skotsel--underhall/Parkskotsel.html> [2018-03-14]

Movium (2008). *Dags att skrota skolgården?*
<http://www.movium.slu.se/ledaren-0?article=dags-att-skrota-skolgarden&page=3&texttyp=Ledaren> [2018-05-22]

Movium (2018). *Välkommen till tankesmedjan Movium*.
<http://www.movium.slu.se/> [2018-05-17]

SCB (2017). *Folkmängd, topp 50*.

<http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/befolkning/befolkningens-sammansattning/befolkningsstatistik/pong/tabell-och-diagram/topplistor-kommuner/folkmangd-topp-50/> [2018-02-14]

Stockholm stad (2018). *Parkskötsel*.

<http://www.stockholm.se/KulturFritid/Park-och-natur/Parker/Parkskotsel/> [2018-03-19]

Unicef (2018). *Barnkonventionen*.

<https://unicef.se/barnkonventionen> [2018-02-14]

Vesterhavsskolan (2018). *Skolinformation*.

http://www.vasterhavsskolan.se/skolan_-_information.htm [2018-03-27]

Örebro kommun (2017). *Utbildning samt hälso- och sjukvård*.

<http://extra.orebro.se/forslagtillnyoversiktsplan/utbildningochsjukvard.4.38aac5381587bce5d2b15ab.html#op7a1> [2018-03-26]

Artikel

Friman, Helena och Edsjö, Elisabeth (2018). *Den täta staden – ett hot mot barnens hälsa*. Stadsbyggnad nr 2.

Olsson, Titti (2015). *Inga krav på ytor i de allmänna råden*. Tidskriften Stad nr 8.

Rättsfall

NJA 1948 s. 807.

NJA 1997 s. 307.

MMD 2011 Mål nr 4740-10.