

KARLSTADS KOMMUN

Detaljplan för
Orrleken
del av Karlstad Orrholmen 1:1,
Karlstads kommun, Värmlands län.



Arkivnr. 1780K-25-2014/17

Upprättad: 2014-06-11 § 26
Antagen av SBN: 2014-09-24 § 15
Laga kraft: 2014-10-21

Planprocessen



Planprocessen består av flera olika skeden, i denna planprocess ingår följande skeden:

Samråd: Under samrådsskedet ges möjlighet till insyn och påverkan av förslaget. Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt.

Granskning: Under granskningstiden ges ytterligare en möjlighet att påverka planförslaget som finns tillgängligt på kommunens hemsida, stadshuset och biblioteket. Granskningstiden är minst tre veckor.

Antagande: Beslutet att anta detaljplanen sker i kommunfullmäktige. Planer som inte är av principiell betydelse antas av stadsbyggnadsnämnden.

Överklagande: Antagandebeslutet kan överklagas av den som senast i granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda samt bedöms vara berörd av förslaget.

Laga kraft: Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagandebeslutet, om den inte är överklagad.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planprocessen	2
PLANBESKRIVNING	4
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte	4
Huvuddrag	4
Genomförandetid	4
Arbetsgrupp	5
Förutsättningar och planförslag	7
Bakgrund	7
Plandata	7
Markanvändning	7
Stadsbild	8
Kultuhistoriskt intressant miljö	9
Bebyggelse	11
Gator och trafik	12
Vattenområde	12
Grönstruktur	13
Tekniska system	14
Störningar, hälsa och säkerhet	15
Folkhälsa	16
Genomförande	17
Ansvarsfördelning för genomförande	17
Huvudmannaskap för allmän plats	17
Fastighetsrättsliga åtgärder	17
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	17
Miljökonsekvenser	19
Sociala konsekvenser	20
Ekonomiska konsekvenser	20

PLANBESKRIVNING

Inledning

En planbeskrivning skall redovisa planens syfte samt beskriva planens innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Även planens förutsättningar skall redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan utan det är plankartan som är juridiskt bindande.

Planbeskrivningen för Orrleken är uppdelad i:

- Inledningsdel – beskriver bland annat syftet med planen, planprocessen och sammanfattar planbeskrivningen.
- Förutsättningar och planförslag – innehåller en beskrivning av nuläget och de planbestämmelser som finns på plankartan (står med fet stil inom parentes).
- Genomförande – beskriver de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.
- Konsekvenser av planens genomförande – beskriver konsekvenser och redovisar utfallet av behovsbedömningen.

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att förankra parkleksverksamheten ”Orrleken” på Orrholmen genom att skapa en byggrätt i dagens läge.

Huvuddrag

Planområdet ligger på Orrholmen, knappt 1 km söder om Karlstads centrum. Orrlekens lokaler är idag undermåliga med flera brister och behöver därför nya lokaler. Parklekens verksamhet är idag inte förankrad i gällande detaljplan och en ny detaljplan behöver därför tas fram.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Arbetsgrupp

Trafik och gata, Teknik- och fastighetsförvaltningen

VA-enheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Mark och exploatering, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Natur- och parkenheten, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Lokalförsörjningen, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Kultur och fritidsförvaltningen

Räddningstjänsten

Miljöförvaltningen

Medverkade tjänstemän

Detaljplanehandlingarna har tagits fram av stadsbyggnadsarkitekterna Malin Björklund och Maria Lindström, Stadsbyggnadsförvaltningen, i samråd med stadsbyggnadsarkitekt Ingrid Billing-Godin, trafikplanerare Stina Granefelt och stadsbyggnadsantikvarierna Maria Görts och Terese Myrin.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Vattnet väster om planområdet ligger inom riksintresse för yrkesfiske.

Hela planområdet ingår i det rörliga friluftsområdet, intressen skall beaktas i samband med exploatering eller ingrepp i miljön (MB 4 kap 2 §).

Naturvårdsprogram

Området omnämns inte i kommunens naturvårdsprogram.

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i dag, men i och med att planområdet ersätts med en ny detaljplan så återinträder strandskyddet igen (MB 7 kap 18 g §).

Översiktsplan

Planområdet omnämns inte specifikt i kommunens översiktsplan men området pekas ut som förtätningsområde.

Strategiska planen

Strategiska planen 2012-2014 anger kommunens övergripande mål. Till den strategiska planen finns det tre hållbarhetsstrategier kopplade; tillväxtstrategin, folkhälsostrategin och miljö- och klimatstrategin. Genom dessa strategier skall ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet uppnås i kommunens arbete.

Planarbetsprogram

I planarbetsprogrammet för 2014-2015 har detaljplanen för Orrleken fått andra prioritet (av sammanlagt tre prioritetsgrupper).

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan omfattar hela Orrholmen med några undantag och är från 1964. I gällande plan är planområdet markerat som parkmark.

Beslut om planläggning

Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av stadsbyggnadsnämnden 2013-03-20, § 12 att utreda möjligheterna att på del av Orrholmen 1:1 upprätta detaljplan för bostäder och parklek enligt PBL 4 kap 2§. Senare har stadsbyggnadsnämnden 2013-06-19, § 21 gett stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta två detaljplaner och därmed dela det tidigare uppdraget i två detaljplaner, en där möjligheten att tillskapa nya byggnader för parklekens verksamhet utreds och en där möjligheten att bygga bostäder vid Orrholmsplan utreds.

Förutsättningar och planförslag

Bakgrund

Parkleksverksamheten som har sina rötter i 1960-talets miljonprogram är en unik och värdefull verksamhet som är angelägen att bevaras. Verksamheten innebär lek och samvaro i många olika former inom- och utomhus.

Verksamheten är idag i behov av nya lokaler då dagens lokaler är eftersatta med brister när det gäller arbetsmiljö och tillgänglighet. Dagens byggnad är dessutom inte förankrad i gällande detaljplan.

Plandata

Planområde och angränsande områden

Planområdet är beläget på Orrholmens västra strandkant, söder om Tingvallastaden. Området avgränsas av gång- och cykelvägar i norr, väster, söder och av Orrholmsplan i öster.

Planområdet är relativt flackt med några små kullar, största delen av området ligger mellan +45,5 och +47,5 (Rh 2000) medan kullarna är upptill +50,5.

Markanvändning

Kommunen äger all mark inom planområdet

Området har sedan 1964 varit planlagd som park. Parkleksverksamheten kom till som en del av parken samtidigt som bostadshusen byggdes i mitten av 1960-talet.

Idag kan parklekens utbredning i parken upplevas något otydlig då parkleken smälter in i den övriga parken på Orrholmen. När det gäller skötseln så ingår hela detaljplaneområdet samt grönytan väster om Orrholmsplans parkering i Orrleken skötselområde. När det gäller verksamheten så är den koncentrerad till den södra och mellersta delen av planområdet. Den norra delen av planområdet där det bland annat finns två fotbollsmål har mer karaktären av en park, men även det är ytor som parkleken nyttjar.

Planförslag

Markanvändningen inom planområdet föreslås bli kultur och fritid (**R**), den norra delen av området prickmarkeras och byggnad får därmed inte uppföras (::::) däremot får lekredskap uppföras (**lek**).

Från lokalgatan skapas möjlighet att ansluta en gata på kvartersmark för sopbil och virkestransport till parklekens verksamhet.

Genom hela planområdet i öst-västlig riktning går det underjordiska ledningar därför prickmarkeras marken och får en planbestämmelse att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**).

För att inte störa den befintliga bebyggelsen vid kvarteret Fören får inte nya kullar överskrida +46,72 (RH 2000) (**n**). En begränsning av markhöjden till +46,72 skulle innebära att man i framtiden även skulle kunna bygga ett översvämningsskydd utan att behöva ändra i detaljplanen.

Parkleken får en utökad byggrätt jämfört med vad den har idag för att i framtiden ha möjligheten att utveckla verksamheten ytterligare. Idag har parkleken markanvändning park genom ändring av markanvändning till kultur och fritid får dagens markanvändning planstöd.

Stadsbild

Orrholmen har en tidstypisk arkitektur och stadsplan från 60-talets modernistiska ideal och har genom det fått en väldigt karakteristisk stadsbild. Ovanifrån bildar byggnaderna som är symmetriskt utplacerade, formen av en båt. Orrholmens stadsbild blir därmed mycket känslig för förändringar och tillägg.

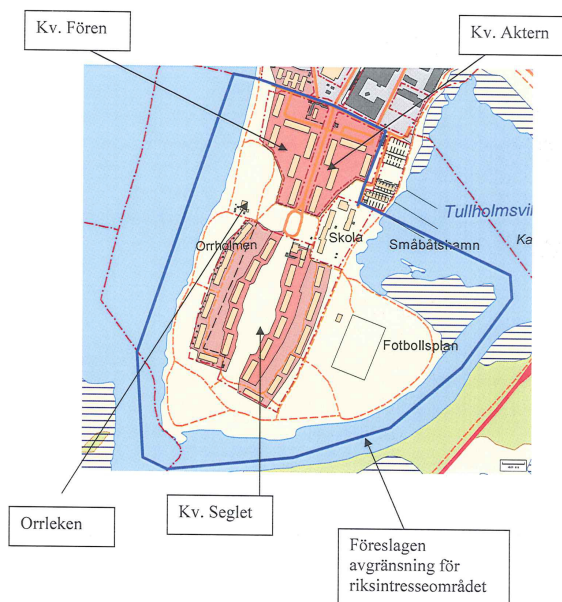
Kulturhistoriskt intressant miljö

Följande står det om kulturmiljön på Orrholmen i kommunens kulturmiljöprogram:

Orrholmen har ett högt kulturhistoriskt värde med den tidstypiska arkitekturen och stadsplanen. Området illustrerar på ett tydligt sätt 1960-talets modernistiska ideal och speglar den framtidstro och utvecklingsoptimism som rådde då. Orrholmen uppmärksammades redan av samtiden för trafiksepareringen som med parkeringsanläggning under mark frilade stora ytor som gjordes till park och grönytor. Därmed förverkligades två ideal från 1960-talets byggande, trafikseparering och "hus i park". Det tillför tillsammans med närheten till vattnet stora miljömässiga värden för området. De gemensamma uterummen har ägnats stor omsorg med offentlig utsmyckning, varierande grönska och lekplatser. Orrleken, den stora parkleken i området, fick flera efterföljare i Sverige. Orrholmens karaktäristiska siluett, väl synlig i stadsbilden och byggnadernas ljusa fasader - som gett upphov till benämningen "Den vita staden" - är faktorer som starkt förknippas med Orrholmen och som ger området en tydlig identitet och karaktär.

1968 utnämndes Karlstad till "Årets stad" av tidningen Expressen. I samband med det kom idén att bygga en parklek utefter den danska modellen som ett minnesmärke av utmärkelsen. Parkleken skulle placeras i stadsdelen Orrholmen, "den vita staden" som året innan hade stått färdigt för inflyttning. Målet för parkleken var att skapa en pedagogisk genomtänkt lekpark där det även fanns plats för de vuxna. Lekredskapen fick formgivaren Björn Alskog och elever på konstfack i uppgift att utforma under medverkan av barnpsykologisk expertis. Resultatet ansågs lyckad och efter invigningen kom flera delegationer för att besöka parkleken. (Värmlands museum, *Parklek –ingen barnlek*)

Karlstad kommun har tillsammans med länsstyrelsen i Värmland ansökt om att Orrholmen ska bli riksintresse för kulturmiljövård. Det är riksantikvarieämbetet som utser riksintresse kulturmiljövård, de har ännu inte tagit något beslut angående Orrholmen. Inför ansökan tog Karlstad kommun fram en riksintresseutredning 2010 över Orrholmen.



Figur 1 Föreslagen avgränsning för riksintresseområdet.

I utredningen anses det att Orrholmens värden kan sammanfattas i tre punkter; bebyggelsens utformning, grannskapstanken och stadsplanen.

Bebyggelsen på Orrholmen består av tre olika hus typer: lamell, skivhus och radhus. Centralt i den södra delen av Orrholmen finns skivhusen omringade av de andra två hustyperna för att accentuera områdets topografi samt skapa sjöutsikt för så många som möjligt. I norra delen finns lamellhus som är spegelvänt placerade i två kvarter med en bilgata som mittaxel. Orrholmens bebyggelse är tidstypisk för storskaligheten under rekordåren. I planeringen och utformningen finns det även inspiration från funktionalismens rena och enkla fasader som placerades i parkmiljö. Byggnaderna är rationellt uppförda med enhetlig arkitektur och ljussättning.

1950-talets tanke kring grannskap med bostäder i närheten av skolan och service har satt sin prägel på bostadsområdet. Orrholmen är planerad som ett självförsörjande litet samhälle med livsmedelsaffär, skola och möjlighet till rekreation. Nedgång till garaget finns från höghusens trapphus. Inom området finns flertal parkavsnitt och grönytor uppblandat med idrott och rekreation och mellan husen löper endast gång- och cykelvägar över parkmarken.

Byggnadernas placering är influerad av funktionalismens ideal med hus i park och dåtidens idéer kring trafikseparering. I norra delen av riksintresseområdet har trafikseparering genom att bostadsgårdarna är bilfria och parkeringen finns för sig. Den södra delen är helt trafikseparerad genom ett överbyggt garage med bussgata. Området är även influerat av 60-talets storskaliga byggande, med dess strävan efter monumentalitet i stadsplaneringen.

I utredningen kom man fram till att vatten och natur är mycket viktigt för Orrholmens karaktär, därav går den föreslagna avgränsningen av riksintresseområdet utanför strandkanten (se figur 1).

I utredningen fastslås riktlinjer för bevarande av Orrholmens kulturvärden:

- Bevarande av befintlig stadsplanering med placering av byggnader, trafikseparering och stora grönytor korsade av gång- och cykelvägar.
- Värnande om områdets värdefulla karaktär med hus i park och närheten till vattnet.
- Bevarande av karaktärsskapande utformning av bebyggelsen: ljusa, enkla byggnadsvolymer med platta tak placerade utefter områdets topografi.
- Bevarande och underhållande av rekreationsytor och lektytor.
- De byggnader som är en del av riksintresset ska löpande underhållas var- samt och med hänsyn till områdets karaktär.
- Nybyggnationer och förändringar vid renovering ska anpassas i höjd, placering och utformning till riksintresseområdets byggnader och stadsplan. Tillägg och nya uttryck ska inte förhindras men anpassas så de inte försvakar områdets karaktär.

Efter detaljplanerna Orrleken och Orrholmsplan varit ute på samråd har en konsekvensanalys över detaljplanernas eventuella påverkan på kulturmiljön tagits fram. Orrleken är Sveriges första parklek och vittnar om det nyvakna intresset för barnens lekmiljö som fanns på 60-talet. Ett av värdena i Orrleken finns i parklekens kontinuitet på platsen under många år. I utredningen kom man fram till att Orrlekens värde finns i verksamheten och inte i byggnaderna.

Slutsatsen i utredningen när det gäller detaljplanen för Orrleken är att den ur kulturmiljösynpunkt är positiv. Då parkleken bevaras genom planförslaget och får möjligheten att utvecklas.

Utredningen pekar dock på vikten av att parkleken får tillgång till tillräckligt stora ytor för att utvecklas. Det är därför viktigt att de ytor som tas i anspråk för t.ex. utökad byggrätt kompenseras. Utredningen anser att det är en acceptabel kompensat-

ionsåtgärd att likt detaljplaneförslaget föreslår utöka parkleken norrut. Det är även viktigt att parklekens byggnader får en god arkitektonisk utformning. Även om byggnaderna får en gestaltningsmässig ny utformning kan de enligt utredningen med fördel ansluta sig till omgivande bebyggelse vad gäller materialval och färgsättning.

Parkleken är idag uppbyggd med flera olika funktioner som är uppdelade i olika byggnader, vilket ger en god läsbarhet av parklekens uppbyggnad. Småskaligheten, mångfalden vad gäller funktioner och dess uppdelning ska enligt utredningen vara utgångspunkten vid nybyggnad. Men om man samlar alla funktioner i en byggnad är det viktigt att mångfalden av funktioner bibehålls och redovisar dem på ett pedagogiskt och läsbart sätt.

Planförslag

Det är viktigt att parklekens nya byggnader håller en hög utformningsnivå och viktigt att parklekens sammanhang tas med i utformningen när det gäller materialval och färg.

Det är även viktigt att den framtida dialogen med barnen även kan få sätta prägel på utformningen av parkleken.



Flygfoto Orrholmen.

Bebyggelse

Befintliga byggnader består av samlingslokal, förråd, hönsbarn m.m. Byggnaderna är slitna och lider av brister när det gäller tillgänglighetsanpassning, ventilation, el och arbetsmiljö. Verksamheten är därför i behov av nya lokaler, man har gjort bedömningen att en upprustning av dagens lokaler ej är möjlig. Då en tillgänglighetsanpassning skulle innebära att viktiga verksamhetsytor skulle försvinna vilket skulle försvåra möjligheterna att bedriva inomhusverksamheten.

Planförslag

Byggrätten för parklekverksamheten får bebyggas till max 450 kvm BTA (**e₄₅₀**) i totalt max två våningar (**II**).

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Idag finns det inga siffror på trafikmängden vid Orrholmsplan. Närmsta mätningen som är gjord finns vid Tullhusgatan strax norr om Näbbgatan. Där genomfördes en mätning 2012 som visade på 3000 ådt. Vilket betyder att trafikmängden vid Orrholmsplan är något mindre än 3000 ådt.

Idag går transporter så som sop- och virkesbilen in till planområdet på den befintliga gång- och cykelbanan, vilket inte är optimalt ur en trafiksäkerhetssynpunkt.

Planförslag

Planområdet angörs via Tullhusgatan och dess vändplats, Orrholmsplan i anslutning till Orrholmsgaraget.

Gatan som går ut från parkeringen som ligger strax utanför planområdet får planbestämmelsen lokalgata i plankartan (**LOKALGATA**).

För transporter likt sopbilen och byggmaterial till parkleken ges möjlighet att anordna en infartsväg på kvartersmark söder om parkeringen i förlängningen av lokalgatan. Vägen avslutas med en vändplats som kan användas av parkleken när den inte nyttjas av transporter. Genom att transporterna får en enskild infartsväg väl skild från gc-banan kan kritiska konfliktpunkterna mellan oskyddade trafikanter och transportbilarna minska.

Parkering för personal kan ske på parkeringen vid Orrholmsplan, öster om planområdet. Verksamheten är i behov av 4 st parkeringsplatser.

Gång- och cykeltrafik

Det finns gång- och cykelvägar runt hela planområdet, gång- och cykelvägarna går från planområdet ut mot Orrholmens udde och in mot centrum.

Planförslag

Cykelparkering ska tillgodoses nära entrén inom kvartersmark.

En ny gång- och cykelväg skapas söder om infartsvägen på kvartersmark för att ersätta eventuell framtida förlust av gång- och cykelväg öster om planområdet (**GCMVÄG**).

Kollektivtrafik

Ca 60 meter öster om planområdet finns det busshållsplats där busslinje nummer 7 går förbi mot centrum och vidare till Zakrisdal. Bussen passerar planområdet var tjugonde minut under vardagar.

Vattenområde

Strandskydd

Strandskyddet är upphävt i dag, men i och med att planområdet ersätts med en ny detaljplan så återinträder strandskyddet igen (MB 7 kap 18 g §).

Planförslag

Strandskydd upphävs inom hela den del av planområdet som omfattas av strandskyddet. Strandskyddet upphävs inom planområdet med grund i följande särskilda skäl:

- MB 7 kap. 18 c § pkt 1, den södra delen av planområdet där en utökning av dagens byggrätt föreslås i detaljplanen är redan idag med sin bebyggelse ianspråktagen och saknar därmed betydelse för strandskyddets syfte. Då området redan idag är bebyggt saknar den därmed betydelse för strandskyddets syfte då strandzonen är i anspråkstagen både ur en djur- och växtliv synvinkel och ur en allmän tillgänglighets synvinkel.
- MB 7 kap. 18 c § pkt 4, strandskyddet behöver upphävas för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför planområdet. Parkleken som finns inom planområdet står inför planerna att rustas upp och en utveckling av dagens verksamhet (för idéskiss över planerna se sid 14). Idéskissen visar hur Orrleken vill utvidgas med en rad olika lekredskap, i dagsläget är dock inte placeringen av dessa helt färdigställd, utan skissen visar enbart funktionerna och inte placeringen. I samband med vissa av dessa lekredskap kommer en inhängning av delar av området bli nödvändigt ur bland annat trygghet- och säkerhetsaspekter. För att ändå säkerställa allmänhetens framtida tillträde till området har en gång- och cykelväg markerats upp i detaljplanen som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Då parkleken har en lång tradition och en djup förankring på Orrholmen så anses inte en utveckling av verksamheten möjlig utanför området.
- MB 7 kap. 18 c § pkt 5, strandskyddet behöver upphävas för att tillgodose ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Idag kommer besökare från hela kommunen och även från andra orter för att besöka parkleken verksamhet. Orrleken som är en av Sveriges första parklekar, har ur kulturmiljösynpunkt ett värde i att finnas kvar och utvecklas på Orrholmen. Därav anses parkleken ha ett allmänt intresse som därmed inte kan tillgodoses utanför planområdet.

Av ovanstående skäl anses ett upphävande av strandskyddsbestämmelsen i området nödvändigt för att fullfölja detaljplanens syfte.

Grönstruktur

Planområdet består av en större grönyta mestadels bestående av gräsbeklädd mark med inslag av träd och kullar. På grönytan finns fotbollsmål och en rad olika lekredskap.

Planförslag

Den norra delen av planområdet innehåller lekverksamhet (**lek**) av olika slag för olika åldrar. En idéskiss har tagits fram över hur en sådan lekverksamhet skulle kunna se ut (se bild). Idéskissen visar enbart vilka funktioner man skulle vilja fylla parkleken med och inte dess placering.



Idéskiss över Orrleken, visar endast vilka funktioner som planeras och inte dess placering. I samband med projekteringen planeras en dialog med barn- och ungdomar som nyttjar parkleken, dialogen kan leda till ändringar i utformningen av utemiljön. Observera att byggnaderna intill Orrholmsplan inte ingår i detaljplanen för Orrleken utan ingår i detaljplaneförslaget för Orrholmsplan som är under framtagande.

Tekniska system

Det finns fjärrvärmeledningar framdragna till Orrholmsplan strax öster om planområdet. Dricksvattenledningar och spillvattenledningar är framdragna till fastigheten. Dagvattenledningar finns inom planområdet och mynnar ut i Mariebergsviken.

Idag fördröjs dagvattnet lokalt på den grönytan som finns i planområdet. I anslutning till parklekens asfalterade yta finns det idag två rännstensbrunnar som är påkopplade på dagvattenledningen.

Planförslag

Ett u-område har markerats där marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar för att förankra befintliga vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar sträckning genom planområdet (**u**).

Dagvattnet föreslås likt idag samlas upp i de två rännstensbrunnarna och omhändertas lokalt i de grönytor som finns i planområdet.

Det är viktigt att tänka på höjdsättningen av marken inom planområdet så det inte blir stående dagvatten vid husfasaderna vid ett extrem regn. Marken inom planområdet måste därför höjdsättas så att dagvatten från ett extremregn kan ytaledas fritt utan att skada byggnader med mera.

För att undvika att det tillförs oönskade partiklar och ämnen till dagvattnet bör miljövänligt byggmaterial användas. Man bör även avleda ytvatten från asfalterade fordonsytor över grönytor innan det leds vidare till dagvattenledningar.

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

De riktlinjer för planering och bygglov som Karlstad kommun håller på att ta fram utgår från kommunens översvämningsprogram som tidigare har tagits fram. De nya riktlinjerna utgår även i mångt och mycket från publikationen stigande vatten som tagits fram av Värmlands län i samarbete med Västra Götalands län.

I de nya riktlinjerna likt stigande vatten delas den rekommenderade markanvändningen in i fyra olika zoner. Sport- och fritidsverksamhet tillhör översvämningsszon nummer 3, där byggnation tillåts om den klarar 100-års nivån, men åtgärder krävs mellan 100- och 200-årsnivån.

Planområdet ligger på en höjd mellan +45,5 och +47,5 m (RH 2000). De grönytor för sport och fritidsaktiviteter som är utomhus och därmed inte ska bebyggas har inga krav på sig att de ska översvämningsskyddas. De ytorna som i detaljplanen får en byggrätt ligger idag mellan +46 och +46,6 (RH2000) och klarar därmed inte 200-årsnivån från Vänern som är på +46,72. Den föreslagna byggrätten klarar idag delvis 100-årsnivån från Vänern som ligger på +46,39.

Riskreducerande åtgärder kan göras i parkleken genom utformning av parklekens byggnader för att reducera skadorna vid eventuell översvämning. Spillvattenssystemet i området klarar en översvämning upp till +46,4 innan inläckage av vatten sker i spillvattenssystemet. VA-ledningarna till verksamheten kan dock stängas av vid en översvämning.

Planförslag

Då det finns risk för översvämning så ska alla byggnaders tekniska installationer så som vatten- och avlopp, el och andra viktiga funktioner översvämningssäkras under +46,39 (Rh 2000) inom planområdet. Lägsta golvnivå för kultur och fritidsändamål ska vara +46,39 (**generell bestämmelse**).

Genom tekniska lösningar ska det finnas möjlighet att koppla bort spillvattenledningarna till parkleken vid höga vattenflöden.

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning är genomförd inom området. Då marken nyttjas för barn- och ungdomsverksamhet är bedömningen att markanvändningsklassen känslig markanvändning passar bäst in på parkleken.

Två stycken markundersökningar är genomförda i området. Den första, översiktliga miljötekniska undersökningen visade halter över känslig markanvändning i två punkter i området; den ena med för höga arsenikhalter och den andra med PAH-M och PAH-H. Därefter genomfördes en kompletterande markundersökning, för att avgränsa föroreningarna.

I den fördjupade undersökningen i punkten där man tidigare hittat arsenik indikerar analysresultatet på en mäktighet av det förorenade skiktet på ca 0,1-0,25 m. Arealen på den förorenade skiktet kan uppskattas uppgå till mellan knapp 50 m² och max 100 m². Vilket skulle resultera i en förorenad volym på mellan ca 10-20 m³ eller ca 20-40 ton.

I den första markundersökningen identifierades en punkt med PAH-halter över riktvärdet för känslig markanvändning. I den fördjupade undersökningen var PAH-halterna under riktvärdena för ”mindre än ringa risk” i samtliga analyser, vilket indikerar tydligt att tidigare uppmätta halt av PAH:er mellan känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning utgjorde en ytterst begränsad mängd. Vi-

sar även att inga oacceptabla risker kan förknippas med tidigare förhöjd PAH-halter i punkten.

Planförslag

För hantering av de förorenade massorna se genomförandebeskrivningen.

Då förhöjda halter av föroreningar har påträffats ska planerad renovering av Orrleken anmälas till miljöförvaltningen innan renoveringsarbetet påbörjas.

Schaktningsinstruktioner och miljökontrollplan ska tas fram till det planerade anläggningsarbetet. Där ska det bland annat beskrivas hur schaktmassorna ska hantearas och hur överskottsmassor ska kontrolleras och föroreningsklassas innan hantering utförs.

Folkhälsa

Trygghet

Under mötet med de närboende i tidigt skede av detaljplaneprocessen (2011-01-18) framkom det att en del av de närboende upplever en otrygghet under kvällstid med en del skrik och bråk på Orrholmen. Det finns idag inga direkta uppgifter på hur de boende upplever tryggheten idag. En upprustning av parkleken är en sådan åtgärd som skulle kunna öka trygghetskänslan.

Barnperspektiv

Kommunen har drivit parkleksverksamheten vid Orrleken sedan 1968. Parkleken är en viktig verksamhet, inte enbart för de barn som bor i direkta närområdet utan det kommer barn till verksamheten från hela Karlstad med omnejd. Det är därför viktigt att verksamheten får vara kvar och utvecklas.

Planförslag

Genom att parkleken får nya lokaler kommer verksamhetens personal få en bättre arbetsmiljö och verksamheten kommer att bli mer tillgänglig för besökarna. Nya lokaler och ökad byggrätt ger även verksamheten goda möjligheter till att utveckla sin verksamhet i framtiden. Verksamheten som sker utomhus med lekredskap med mera ska även den rustas upp. Småbarnsleken kommer behöva flyttas då delar av marken tas i anspråk i detaljplanen för Orrholmsplan. Småbarnsleken flyttas då till en ny placering inom nuvarande parklek. Som kompensationsåtgärd utökas parkleken norrut, läs mer under sociala konsekvenser.

Genomförande

Ansvarsfördelning för genomförande

Stadsbyggnadsförvaltningen	Detaljplanearbete, bygglov och anmälan, grundkarta, nybyggnadskarta.
Lantmäterimyndigheten	Fastighetsbildning.
Teknik- och fastighetsförvaltningen	Upprätta markanvisningsavtal med exploatören, upprätta anslutningspunkter för vatten, spillvatten och dagvatten.
Miljöförvaltningen	Tillsyn och kontroll enligt miljöbalken beträffande markförorening och sanering.
Exploatören, Teknik- och fastighetsförvaltningen	Exploatering inom kvartersmark.

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen innebär att upprättande av ledningsrätt behöver genomföras och eventuellt en fastighetsreglering.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören ansvarar för och bekostar utförandet av de åtgärder som redovisas under rubriken tekniska frågor.

Avgifter

Planavgiften betalas i förskott enligt planarbetsavtalet och ska inte tas ut i samband med bygglov. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov. VA-avgift tas ut efter gällande taxa.

Tekniska frågor

Uppvärmning

Fjärrvärmeledningar finns i Orrholmsplan.

VSD-ledningar

VSD-ledningar finns framdragna till planområdet, exploatören ansvarar och bekostar anslutning till dessa ledningar.

Markföroreningar

En efterbehandling av arsenikföroreningen planeras i form av urschaktning. Efter schakt kommer kontrollprovet tas på kvarvarande massor. Halter i kvarvarande jord jämförs med åtgärdsgränser som anges i anmälan till miljöförvaltningen. Urschaktade massor transporteras till för ändamålet godkänd anläggning.

Exploatören svarar för sanering av eventuella markföroreningar som finns inom deras fastighetsgränser inom planområdet enligt tillsynsmyndighetens, miljöförvaltningens krav.

Om markföroreningar påträffas, t ex vid schaktning, ska tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Exploatören ska då utföra/komplettera markföroreningsundersökning och sanering om det behövs.

Då förhöjda halter av föroreningar har påträffats ska planerad renovering av Orrleken anmälas till miljöförvaltningen innan renoveringsarbetet påbörjas.

Schaktningsinstruktioner och miljökontrollplan ska tas fram till det planerade anläggningsarbetet. Där ska det bland annat beskrivas hur schaktmassorna ska hantearas och hur överskottsmassor ska kontrolleras och föroreningsklassas innan hantering utförs.

Konsekvenser av planförslaget

Behovsbedömning gjordes i mars 2013. Slutsatsen blev att ett genomförande av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållning med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning (MKB) enligt 4 kap, 34 § PBL erfordras ej. Bedömningen gjordes att konsekvensbeskrivningen kan ingå i planbeskrivningen och att följande aspekter särskilt ska behandlas: översvämningensfrågan.

Under rubriken miljökonsekvenser återfinns konsekvenser för områdets struktur, kulturmiljö samt konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Stycket sociala konsekvenser är inriktat på tillgänglighet och trygghet medan de ekonomiska konsekvenserna främst handlar om effektiv markanvändning och konsekvenser för kommunens ekonomi.

Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Miljökonsekvenser

Energianvändning och transporter är generellt effektiva när den aktuella verksamheten finns i ett centralt läge nära bostäder, med god tillgång till gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Marken är redan ianspråktagen och befintliga tekniska system kan användas.

Detaljplaneförslaget innebär att strandskyddet behöver upphävas för att parkleken även i fortsättningen ska kunna utvecklas. Upphävandet av strandskyddet innebär ingen förändring när det gäller växt- och djurlivet eller allemansrättslig tillgång till strandzonen.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärdena på Orrholmen kommer inte att påverkas av detaljplaneförslaget. Då detaljplaneförslaget enbart förankrar dagens byggnation och användning av parkleken anses därmed inte kulturmiljön påverkas.

Översvämning

Ur översvämningssynpunkt är det delvis positivt att de gamla byggnaderna ersätts med nya. Vid nybyggnation tas hänsyn till den nya kunskap som finns idag när det gäller översvämning så att konstruktioner och elektriska installationer klarar sig vid en översvämning.

Parklekens identitet är idag starkt knuten till Orrholmen och det är därför viktigt att parkleken även i fortsättningen får vara kvar på Orrholmen. Stora delar av Orrholmen ligger idag lågt och riskerar översvämning vid höga flöden i Vänern.

Parklekens verksamhet har inte stor betydelse för samhället som t.ex. ett sjukhus eller barnomsorg utan verksamheten skulle kunna stänga ner sin verksamhet i samband med större översvämningar, utan några större ekonomiska eller samhällsföruster. Då även delar av parklekens utomhusverksamhet kommer översvämmas vid en 100-årsnivå kommer inte heller parkleken kunna bedriva sin verksamhet fullt ut även om inomhusverksamheten inte skulle drabbas.

Det är viktigt att parklekens inomhusverksamhet utformas så de klarar av höga vattennivåer i Vänern utan att ta någon större skada.

Idag klarar stora delar av tillfartsvägen Tullhusgatan 200-årsnivån, medan det vid 200-årsnivån kommer stå ca 1 dm vatten på delar av vägen. Då verksamheten troligtvis skulle behöva hållas stängt vid höga nivåer i Vänern så finns det inget behov av att tillfartsvägarna till parkleken ska klara höga vattennivåer i Vänern.

Spillvattensystemet i området klarar en översvämning upp till ca +46,4 innan inläckage av vatten sker. Spillvatten från planområdet avleds till Orrholmens spill-

vattenpumpstation vid Tullhusgatan 8. Vid en vattennivå på ca +46,4 bedöms inläckaget i spillvattensystemet via marköversvämning bli så stor att systemet upphöra att fungera. Parkleksverksamhetens byggrätt är utsatt då den ligger lägre än övrig bebyggelse på Orrholmen. En lösning för att förhindra stora läckage in i spillvattenledningen vid översvämningar är möjligheten genom teknisk lösning kunna koppla bort ledningen ut till parkleken för att förhindra större inläckage.

Sociala konsekvenser

Parkleksverksamheten finns redan idag, men lokalerna är otidsenliga och brister finns i arbetsmiljö, tillgänglighet och funktionalitet. Nya byggnader för verksamhet innebär ökad tillgänglighet för alla oavsett ålder, funktionshinder och en bättre arbetsmiljö för de anställda vilket är positivt för verksamheten.

Tillgängligheten till parkleken är mycket god oavsett ålder och om man bor nära eller långt ifrån. Orrholmen har inte så mycket biltrafik så barn från närområdet kan ta sig till Orrleken utan att behöva passera någon hårt trafikerad väg. För de som bor längre bort går bussen nästan ända fram till entrén idag.

Parkleken utgör en viktig mötesplats för alla oavsett ålder och tillhörighet. Området vid Orrleken uppmuntrar till fysisk aktivitet för främst barn- och ungdomar och genom en upprustning skulle denna funktionen förbättras ytterligare. Byggande av nya lokaler innebär en ökad attraktivitet för Orrholmen, Karlstad och för dem som arbetar och deltar i verksamheten.

Det är idag oklart vad som ingår i parklekens område för utomhuslek. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att området i norr sträcker sig till ungefär jämnhöjd med dagens kulle. Området norr om kullen tillhör idag mer den allmänna parken som finns runt hela Orrholmen. Däremot nyttjar även parklekens verksamhet ytorna i norra delen och ansvarar för skötseln. Genom detaljplaneläggningen blir det tydligt att parkleken sträcker sig enda till gång- och cykelbanan i norr. Man kan därmed se det som att parkleken utökas något i norr genom detaljplanen. I området öster om planområdet pågår det exploateringsdiskussioner och området har därför lämnats utanför detaljplanen. Även om parkleken minskar österut så kommer parklekens storlek på det stora hela förbli oförändrad.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kan ses som samhällsekonomisk positiv då den redan nyttjar befintliga strukturer som gator, ledningar och parkeringsplatser. För verksamheten innebär planen kostnader för rivning av befintlig byggnad, upprustning av utomhusmiljön och byggnation av ny byggnad till verksamheten som bland annat ska vara tillgänglighetsanpassad.