**KARLSTADS KOMMUN****TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN****Nybyggnad Orrleken, Karlstad Orrholmen 1:1****Bilaga 3.4.4****Sammanfattning av ärendet**

Orrleken är i stort behov av upprustning och utveckling. För att kunna fortsätta driva verksamheten behöver både byggnaden och parklekens utemiljö ersättas med en ny byggnad och lekutrustning.

Redan våren 2011 lämnades ett förslag in till budgetarbetet men då fick teknik- och fastighetsförvaltningen tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen i uppdrag att till budgetarbetet 2012 lämna in ett nytt, mindre omfattande, förslag.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen arbetat fram ett nytt, mindre omfattande förslag som tillgodoser kraven på tillgänglighet och personalens arbetsmiljö samt har fokus på energi och miljö. Nya Orrleken är tänkt att bli ett passivhus och möjligheterna att bygga både bärande konstruktion och väggar i massivträ kommer att undersökas.

I det nya, mindre omfattande, förslaget finns inte de extra utrymmen som behövs för att utveckla verksamheten med möteslokaler och mindre grupprum för t ex läxläsning och musik. Utemiljön har minskat från att i det tidigare förslaget vara en lekplats utöver det vanliga till att enbart ersätta befintlig lekutrustning, tillgänglighetsanpassa samt åtgärda markens ytskikt.



Bakgrund

"Orrleken – Monument, det låter tungt och trist, en livlöshet i en stengrå ödslighet. Men ett monument kan vara raka motsatsen: en färgsprakande, lekfull, levande miljö. Ett sådant unikt monument är Orrleken, 1968 års monument över Karlstads utkorande till Årets Stad i Sveriges land" (Extra-Expressen, programtidning för fritidsparken Orrleken i Karlstad – Årets Stad 1968).

Orrleken är en parkleksverksamhet som byggdes 1968 i samband med att Karlstad blev utsedd till årets stad. År 2008 köpte teknik- och fastighetsförvaltningen Orrlekens anläggning av KBAB för en krona och har efter det ansvar för både förvaltning och drift.

På Orrleken har verksamhet bedrivits i fyrtio år med syfte att erbjuda alla barn, ungdomar, vuxna och familjer goda och likvärdiga förutsättningar för meningsfull lek och rekreation. Inomhusverksamheten är idag större än den var när parkleken startade och behoven av större lokaler är tydligt.

Orrleken har ett kulturhistoriskt värde i funktionen som parklek kombination med den pedagogiska verksamheten. Vissa fysiska delar av själva parkleken är typiska för Orrlekens karaktär och bör bevaras – eller utvecklas i samma anda. Det är t ex vattenrännan och den kuperade terrängen med gropar samt broar och tunnel.

Teknik- och fastighetsförvaltningen gör bedömningen, utifrån tidigare utförd el-revision och tillgänglighetsinventering samt en okulärbesiktning och intervju med verksamheten, att byggnaderna inte lever upp till de behov som finns hos verksamheten eller den standard som kommunens verksamhetslokaler ska ha vad gäller personalutrymmen, hygienutrymmen, tillgänglighet m.m. Byggnaden är dåligt isolerad och ventilerad vilket skapar ett för varmt inneklimat vår/sommartid och ett för kallt vintertid vilket även medför oförsvarbart höga driftkostnader. Som det fungerar idag är alla funktionerna hopklämda på en liten yta som inte är funktionell, vare sig för verksamheten eller för kontor. Önskemålet är att man kan rymma alla de funktioner som finns idag men även möta framtida behov av utökade lokalytor för allmänheten. Fler boende etablerar sig på Orrholmen tack

vare nyproduktion av lägenheter och efterfrågan på parklekens verksamhet ökar. Enligt kommunens övergripande planarbete kommer bostadsbyggandet att öka även i närliggande områden. Tyggårdsviken, Varvet och Kanoten är några exempel som tillsammans kan ge en ökning på 1300 bostäder.

Utomhusleken som finns i dag är undermålig och både lekutrustning och mark har stora behov. Ett av problemen är rotgenomslag på flertalet ställen som försämrar tillgängligheten vid parkens asfaltytor och kan innebära skaderisk. Viss lekutrustning har under hösten 2011 tagits bort då de varit mycket slitna och inte klarat dagens säkerhetskrav. Det finns ett stort behov av ett helhetsgrepp för att få parken att bli en fungerande anläggning.

Ny byggnad och ny utemiljö

Orrleken ska fortsätta vara en parklek som är öppen för alla och en mötesplats där leken är i centrum. Parkleken ska uppmuntra till rörelseaktivitet, skapande verksamhet och kreativt tänkande, samt omvärldsorientering som skapar kontakter, samverkan och tolerans mellan individer och grupper.

I förslaget på ny byggnad och ny utemiljö har stor vikt lagts på att bevara denna karaktär men även att utveckla parkleken för att motsvara dagens behov och krav. Den befintliga kuperade terrängen, vattenrännan etc. anpassas för att bli mer tillgängliga för personer med olika funktionsnedsättningar.

Djurhållningen är en viktig del och som ska finnas på Orrleken. Flertalet flickor är mycket intresserade av denna attraktion och besöker gärna Orrleken vilket även skapar kontakt med både verkstan och byggleken.

Parkleken ska kunna vara lika värdefull när personalen har gått hem. Anläggningen ska vara tillgängligt dygnet runt vilket bygger på vuxennärvaro. Parken som utflyktsmål gynnar familjer och större sällskap.

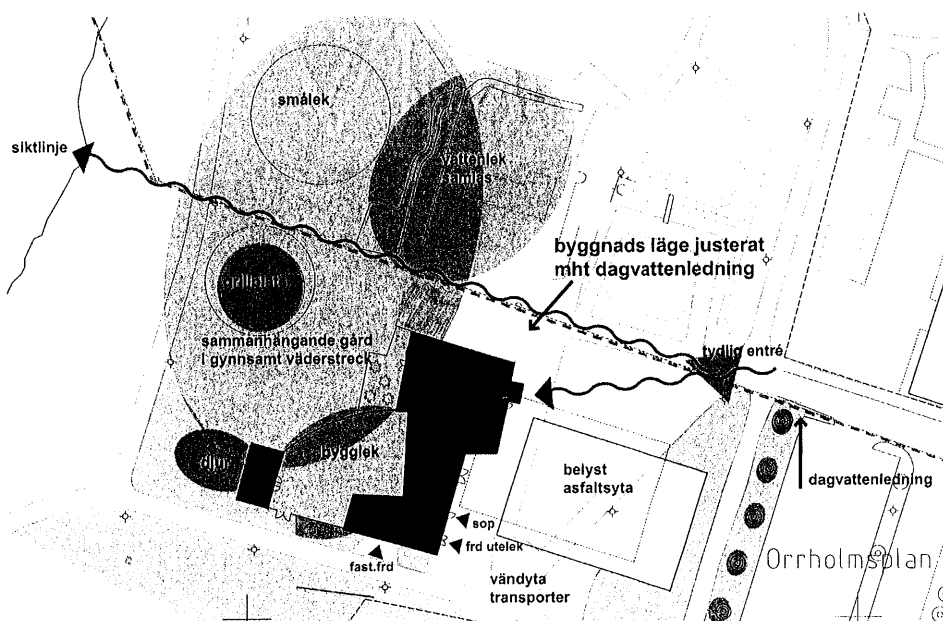
Lokalerna är ett viktigt redskap då all pedagogisk och praktisk verksamhet inte kan ske utomhus. Dock är utomhuslek speciellt sommartid högsta prioritet i den pedagogiska planeringen. Fungerande verksamhetslokaler inklusive biytor är ett måste för att kunna bibehålla och underhålla den service och standard som en anläggning av Orrlekens storlek kräver.

Orrleken har flera styrkor med sitt attraktiva läge med närhet till centrum och till Mariebergsviken samt goda sol- och ljusförhållanden. Anläggningen ligger i närheten till park och grönstråk samt att det finns goda kommunikationsmöjligheter med GC-vägar samt vägar för buss och bil. Orrleken är en etablerad verksamhet med gott rykte. Tyvärr finns det idag ingen tydlig entré till parkleken och byggnadens placering hindrar från att nyttja den fina utsikten mot vattnet.

Orrleken har i dag sin anläggning på parkmark utan byggrättigheter. Efter diskussion med stadsbyggnadsförvaltningen är det bästa att planlägga för

verksamheten. Ett planarbete pågår för att se på möjligheten att planlägga för park med rättighet att bygga en parklek med tillhörande lokaler.

Nya Orrleken är tänkt att bli ett passivhus och möjligheterna att bygga både bärande konstruktion och väggar i massivträ kommer att undersökas. Taket planeras att beläggas med moss-sedum (sedum är det latinska samlingsnamnet för en mängd olika fetknopps- och fetbladsarter). Takvegetationen skyddar byggnaden mot uppvärmning från solinstrålning och minska avrinning av dagvatten från takytorna. Även utemiljön planeras för att öka markens genomsläpplighet och på så sätt avlasta dagvattenledningarna. Byggnaden blir ansluten till fjärrvärme.



Kostnader

Kostnadsbedömningen är baserad på framtagna skisser och har inte större detaljeringsgrad än vad skisser och övriga förutsättningar medger.

Vid en etappindelning av projektet, för att slå ut kostnaden över tid och med två separata entreprenader (byggnad respektive utemiljö), kommer kostnaden att öka med dubbla etableringskostnader samt vissa byggherrekostnader som varje entreprenad medför.

I kostnadsbedömningen ingår projektering, byggherrekostnader, entreprenadkostnader samt konstnärlig utsmyckning (1%) med ett belopp på 175.000 kronor. I kostnadsbedömningen ingår ej mervärdesskatt, lös inredning och utrustning samt indexmässiga kostnadsökningar. Kostnadsbedömningen är i 2013 års kostnadsläge.

Kostnadsbedömning, summa	17.495.000 kr
Hyra år 1, summa	1.557.900 kr

Tider

Om pengar beviljas för år 2013 och 2014 kan projektering och byggnation planeras för att få ett färdigställande och en invigning sommaren år 2014. Verksamheten kommer att i så stor utsträckning som möjligt att kunna bedrivas samtidigt som entreprenaden pågår.

Om man istället väljer att utföra projektet i etapper där byggnaden och utemiljön utförs i var sin entreprenad kommer verksamheten att drabbas av en lång period av byggarbetsplats och tillfälliga lösningar.