

**KARLSTADS KOMMUN**

TEKNIK- OCH FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN  
Tjänsteskrivelse 2013-01-22  
Ida Kjörk, Ida Svensson, 054-540 68 30/ 054-540 67 88  
ida.kjork@karlstad.se/ ida.svensson@karlstad.se

Teknik- och fastighetsnämnden  
2013-02-20

Ärende**11**

## Förslag till samarbetsformer avseende exploatering av del av Orrholmen 1:1 (Orrleken)

Dnr TFN-2011-662 Dpl 47

Teknik- och fastighetsförvaltningens förslag

1. Begära planändring hos stadsbyggnadsnämnden för bostadsändamål och lokaler på del av Orrholmen 1:1.
2. Begära hos stadsbyggnadsnämnden om ett återtagande av tidigare begärd detaljplaneändring gällande (enbart) parklek för del av Karlstad Orrholmen 1:1.
3. Godkänna teknik- och fastighetsförvaltningens förslag till samarbetsavtal rörande del av Orrholmen 1:1.
4. Godkänna teknik- och fastighetsförvaltningens förslag till avsiktsförklaring avseende hyresförhållande mellan KBAB/Karlstads kommun för Orrleken.
5. Uppdra åt fastighetsdirektören att underteckna för projektet nödvändiga avtal.

Sammanfattning av ärendet

Teknik- och fastighetsförvaltningen ser ett samarbete med Karlstads Bostads AB (KBAB) som en möjlighet att lösa Orrlekens behov av mer ändamålsenliga och större lokaler till en lägre kostnad än vid separat nybyggnation i egen regi. Förslaget innebär ett samarbete mellan teknik- och fastighetsförvaltningen och KBAB där KBAB bygger såväl bostadshyresrätter som verksamhetslokaler. Verksamhetslokalerna hyrs sedan ut till kommunen för Orrlekens räkning.

Beslutsunderlag

Teknik- och fastighetsförvaltningens tjänsteskrivelse den 22 januari 2013.

Förslag till samarbetsavtal rörande del av Orrholmen 1:1.

Förslag till avsiktsförklaring avseende hyresförhållande mellan KBAB/Karlstads kommun för Orrleken.

Ärende

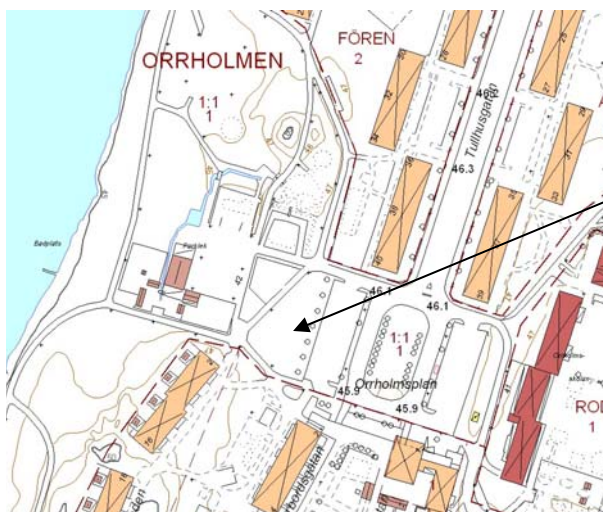
2009 aktualiserades frågan om en förbättring av nuvarande lokaler för Orrleken. En programutredning utförd av en extern konsult utmynnade i ett förslag om att nuvarande byggnader skulle ersättas med en nybyggd parklek med större och mer ändamålsenliga lokaler. För att kunna uppföra de nya lokalerna ansöktes om

detaljplaneändring inom berörd del av fastigheten Karlstad Orrholmen 1:1. Planerna på en helt nybyggd parklek tvingades sedan skrinläggas då de inte var möjliga att finansiera. Behovet av ändamålsenliga lokaler för Orrleken kvarstår däremot oförändrade.

Våren 2012 framförde KBAB önskemål om att prova ett nytt koncept med modulbygge för hyresrättslägenheter i form av ett punkthus på Orrholmen, mellan parkeringen och parkleken, se snedbild och karta nedan. Under hösten samma år framförde KBAB ett förslag att uppföra ett hyreshus med verksamhetslokaler för Orrleken i bottenplan och bostäder på övriga plan.

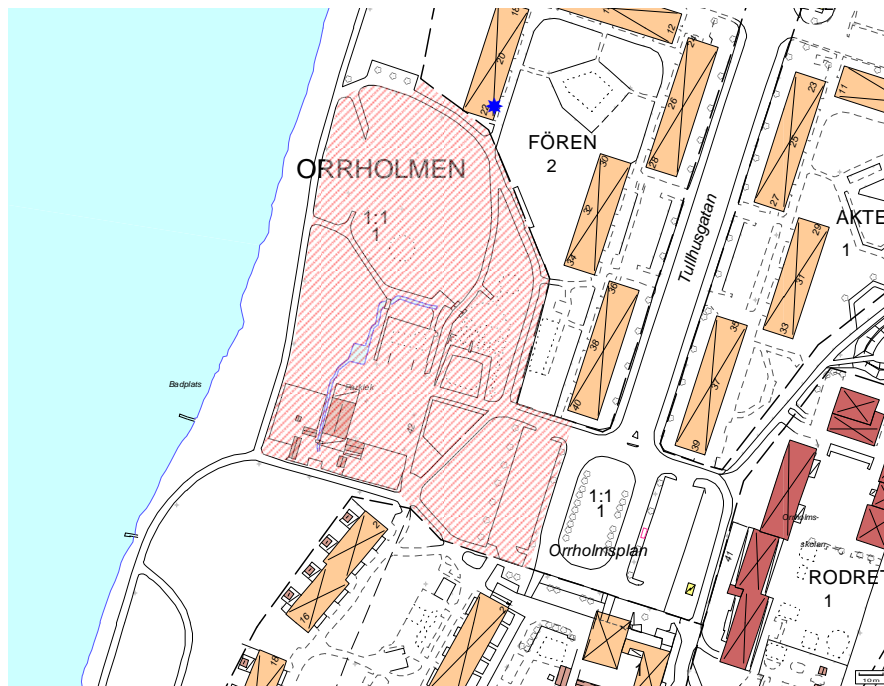


©Blom



Föreslagen  
placering av  
punkthus

Vid inledande kontakter med stadsbyggnadsförvaltningen framkom att ett högre punkthus bedömdes som olämpligt med hänsyn till områdets karaktär men att ett koncept med två lägre byggnader om maximalt 4 våningar vardera är värt undersöka närmare inom ramen för ett detaljplanearbete. Då målet med en sådan detaljplan uppvisar betydande skillnader jämfört med tidigare planuppdrag, som endast gällde Orrleken, krävs däremot ett nytt planuppdrag. Teknik- och fastighetsförvaltningen föreslår därför att nämnden begär hos stadsbyggnadsnämnden om ett återtagande av det tidigare planuppdraget (med diarienummer: SBN-2011-49 Dpl 80). Samtidigt begärs en ny detaljplaneändring rörande del av Orrholmen 1:1 med utgångspunkt i de nu föreslagna ändamålen, bostad och verksamhetslokaler. Föreslaget planområde redovisas i nedanstående kartsnitt.



Teknik- och fastighetsförvaltningen har vidare upprättat två avtalsförslag. Ett samarbetsavtal rörande planerad framtida markanvisning och en avsiktsförklaring rörande framtida hyresavtal.

Huvuddragen i samarbetsavtalet, bilaga 1, är att KBAB under tiden 2013-03-01—2013-12-31 ges ensamrätt till markanvisning (och därmed förvärv) av området. Avtalet villkoras bland annat av att detaljplan upprättas samt att hyresavtal tecknas mellan KBAB och teknik- och fastighetsförvaltningen genom lokalförsörjningsavdelningen. Vidare åtar sig KBAB att bekosta med exploateringen förbundna kostnader bland annat planarbetskostnader och framtida allmänna anläggningar (exempelvis VA) som är en direkt följd av exploateringen.

Avsiktsförklaringen, bilaga 2, innehåller kortfattat en överenskommelse om ett framtida hyresavtal, där Karlstads kommun hyr bottenvåningen på en byggnad(cirka 180 kvm) för Orrlekens räkning. Avsiktsförklaringen är villkorad av att finansiering beviljas i kommunens budget 2014-2016, både avseende markarbeten och anläggning av utelek för parkleksverksamheten i teknik- och fastighetsförvaltningens investeringsbudget samt hyreshöjning avseende uteleken. Lokalhyran avses finansierad inom kultur- och fritidsnämndens ordinarie driftsram bli lika stor som tidigare i kultur- och fritidsförvaltningens driftbudget.

Hans Wennerholm  
teknik- och fastighetsdirektör

Thord Tärnbrant  
enhetschef

Beslutet skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Ingrid Billing-Godin, stadsbyggnadsförvaltningen

Ida Svensson, teknik- och fastighetsförvaltningen

Ida Kjörk, teknik- och fastighetsförvaltningen

Thord Tärnbrant, teknik- och fastighetsförvaltningen

Torbjörn Frykstedt, teknik- och fastighetsförvaltningen

Hans Wennerholm, teknik- och fastighetsförvaltningen