

KARLSTADS KOMMUN

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



Samrådshandling

2013-09-17

Stadsbyggnadsförvaltningen

Dnr SBN 2013-33

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	7
Kulturhistoriskt intressant miljö	8
Bebyggelse	9
Gator och trafik	9
Vattenområde	9
Grönstruktur	10
Tekniska system	10
Störningar, hälsa och säkerhet	10
Folkhälsa	12
Genomförande	13
Ansvarsfördelning för genomförande	13
Huvudmannaskap för allmän plats	13
Fastighetsrättsliga åtgärder	13
Ekonomiska frågor	13
Tekniska frågor	13
Miljökonsekvenser	15
Sociala konsekvenser	16
Ekonomiska konsekvenser	16

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 fyra delar:

- 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 utreda möjligheten 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 stadsbyggnadsarkitekt Malin Björklund, Stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med stadsbyggnadsarkitekt Ingrid Billing-Godin, trafikplanerare Stina Granefelt, 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 direkt 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 över 2013-2014 har detaljplanen för Orrleken fått högsta prioritet.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan gäller 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 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.

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 +49,5 (RH 2000) (**n**). +49,5 är baserat på att befintlig bebyggelse i angränsning till området ska kunna behålla sin nuvarande utsikt. Däremot får befintlig kulle på +50,5 (RH 2000) finnas kvar i befintlig höjd.

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 "Årests 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.

Parklekens verksamhet är av kulturhistoriskt intresse som bör bevaras medan byggnaderna där verksamheten håller till inte har något kulturhistoriskt värde. Skulpturerna och lekredskapen som designades av elever på konstfack till parken har blivit utbytta med tiden allteftersom de har blivit slitna.



Flygfoto Orrholmen.

Bebyggelse

Befintliga byggnader består av samlingslokal, förråd, hönsbhus mm. Byggnaderna är slitna och lider av brister när det gäller tillgänglighetsanpassning och arbetsmiljö.

Planförslag

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

Gator och trafik

Biltrafik och gatumiljö

Till Orrleken går Tullhusgatan som avslutas vid Orrholmsplan, det finns idag inga tillgängliga mätningar av trafikmängden på Tullhusgatan.

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.

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 busshållplats 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

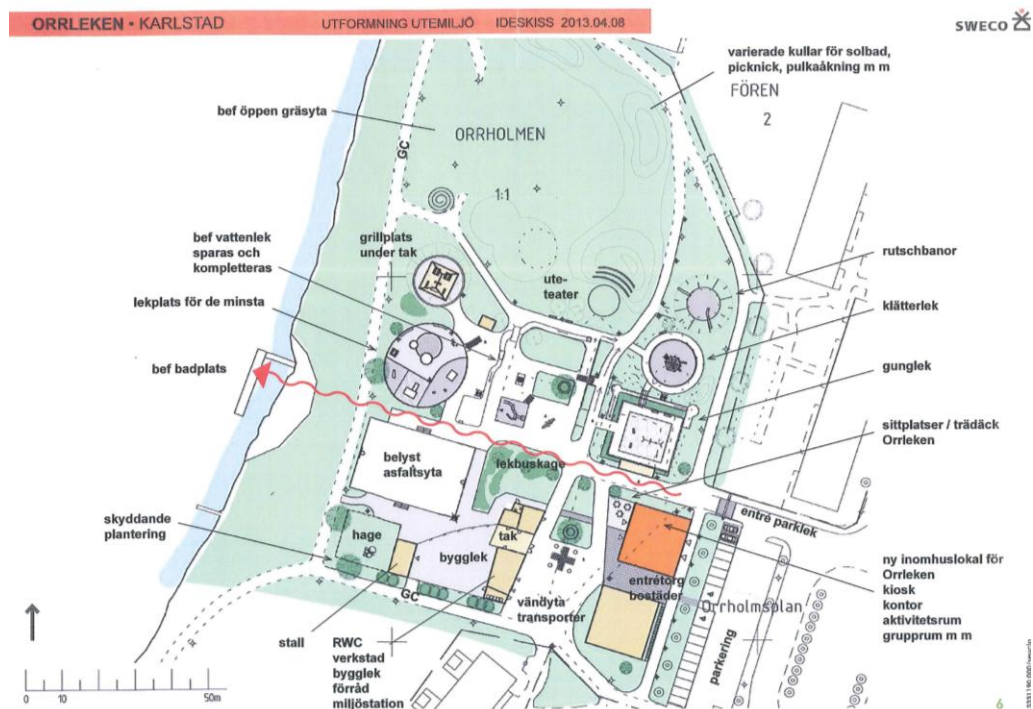
Strandskydd upphävs inom planområdets med stöd av 7 kap. 18 c § 1 miljöbalken då marken redan är ianspråktagen och därmed saknar betydelse för strandskyddets syfte.

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).



Idéskiss över Orrleken (bostäderna ingår ej i följande detaljplan).

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.

Planförslag

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

Störningar, hälsa och säkerhet

Översvämning

Kommunens riktlinjer för översvämningsplanering finns det tre olika säkerhetsnivåer vilken säkerhetsnivå en byggnads eller anläggnings funktion ska klara beror på dess användningsområde. Klass 1 ska klara en återkomsttid på 20 år, till denna kategorin ingår bebyggelse och anläggningar där få uppehåller sig och som ger små ekonomiska konsekvenser eller andra samhällskonsekvenser. Till kategorin tillhör bland annat garage och lagerbyggnader. För till exempel större garage anläggningar bör det dock vara en större säkerhetsnivå, i dessa fall rekommenderas en återkomsttid på 50 år.

Klass 2 ska klara en återkomsttid på 200 år. I klassen ingår de flesta typer av byggnader som människor uppehåller sig i, till exempel bostäder, industri, skolor och

kontor. Vid skador på dessa byggnaderna kan de ekonomiska konsekvenserna vara stora, men kritiska samhällsfunktioner sätts ej ur spel.

Ett 200-årsflöde/nivå innebär att det i genomsnitt inträffar en gång på 200 år att vattnet uppnår eller överskrider en viss nivå. Varje enskilt år är sannolikheten att det ska inträffa en på 200, men då faran kvarstår under flera år bli den samlade sannolikheten större. Om vi utsätts för risken i 200 år är sannolikheten 63 % att uppnå eller överskrida den aktuella nivån någon gång under de 200 åren.

Parklekens verksamhet passar inte direkt in i någon av klasserna. Verksamheten har i dagsläget två anställda förutom dessa uppehåller sig enbart människor som inte är beroende av att verksamheten kan hållas öppen. Skador på byggnaderna anses inte generera stora ekonomiska konsekvenser.

Planområdet ligger på en höjd mellan +45,5 och +47,5 m (RH 2000). Området med bygggrätt för parkleken ligger på en höjd mellan +46 och +47 (RH2000). Vilket betyder att planområdet ligger delvis under Klarälvens 200-årsflöde (med säkerhetsnivå inräknat) +46,15 (RH 2000). Hela området ligger även under Vänerns 200-årsflöden som i kommunens översvämningssprogram har beräknats till +46,72 inkl. vind- och klimateffekt.

I stigande vatten som länsstyrelserna i Värmland och Västra Götaland har tagit fram tillsammans finns riktlinjer över markanvändning i områden där det finns risk för översvämning. Enligt handboken ”stigande vatten” ska sport och fritidsverksamheter inomhus klara 100-års flödet, men att riskreducerande åtgärder krävs. 100-års flödet i Klarälven är +45,7 (RH2000) och i Värnen +46,09 (RH2000), marken där bygggrätten för parkleken placeras ligger mellan +46 och +47 (RH2000). Det betyder att bygggrätten för parkleken klarar 100-års flödet från Klarälven och i det stora hela 100-års flödet från Värnen. Riskreducerande åtgärder kan göras i parkleken genom utformning av parklekens byggnader för att reducera skadorna vid eventuell översvämning. Spillvattensystemet i området klarar en översvämning upp till +46,4 innan inläckage av vatten sker i spillvattensystemet. 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 +46,09 (Rh 2000) inom planområdet (**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.

En av provpunkterna i jorden visar på arsenik i halter mellan värdena för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. Även PAH-M och PAH-H har hittats i ett av proven med värden som ligger mellan riktvärdena för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning övriga analyserade prover har enbart halter under känslig markanvändning påträffats. Det befintliga undersökningsunderlaget indikerar dock inte några akuta exponeringsrisker med dagens situation.

Planförslag

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 hante-

ras 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.

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 ger även verksamheten goda möjligheter till att utveckla sin verksamhet i framtiden.

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 och upprättande av ledningsrätt behöver genomföras.

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 bygglovet. 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

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: översvämningsfrågan.

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.

Förslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för växt- och djurlivet eller allemansrättslig tillgång till strandzonen.

Översvämning

I planområdets del finns det risk för översvämning både från Klarälven och från Värnen. Vid ett 200-årsflöde från Värnen kommer delar av östra planområdet klara sig medan det i delar av den västra delen kommer stå nästan upp till en meter vatten. Medan parkleken vid ett 100-årsflöde kommer klara sig förutom i delar av den västra delen där det kan stå upptill 2 dm vatten.

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.

Spillvattensystemet i området klarar en översvämning upp till ca +46,4 innan inläckage av vatten sker. Spillvatten från planområdet avleds till Orrholmens spillvattenpumpstation vid Tullhusgatan 8. Vid vattennivå ca +46,4 bedöms inläckaget i spillvattensystemet via marköversvämning bli så stor att systemet upphöra att fungera. Parklekverksamhetens 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.

Vid översvämningar kan parklekens verksamhet stängas ner och man tillåter lokalerna översvämmas. Detta skulle kunna göras då det i dagsläget enbart finns två anställda på parkleken och resterande som vistas vid parkleken är besökanden. Dock är det viktigt att verksamhetens lokaler byggs så de kan klara av en översvämning. Parklekens verksamhet bedöms kunna tillåtas översvämmas då mervärdet i parklekens verksamhet finns i närheten till vattnet och dess läge på Orrholmen.

Vägen till parklekens verksamhet på Orrholmen klarar i dagsläget inte 200-årsnivån på +47,26. Tullholmsgatan ligger idag mellan +46,5 och +46,9 medan Orrholmsgatan idag ligger mellan +46,4 och +46,6. Däremot klara vägarna 100-årsnivån på +46,09.

Sociala konsekvenser

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

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 enda fram till entrén idag.

Parkleken utgör en viktig mötesplats för alla oavsett ålder och tillhörighet. Byggnade av nya lokaler innebär en ökad attraktivitet för Orrholmen, Karlstad och för dem som arbetar och deltar i verksamheten.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen kan ses som samhällsekonomisk positiv då den redan nyttjar befintliga strukturer som gator, ledningar och parkeringsplatser.