



KARLSTADS KOMMUN

## PLAN-PM

### PLANÄNDRING AV FASTIGHETERNA RODRET 1 OCH DEL AV ORRHOLMEN 1:1 - ORRHOLMSSKOLAN

Inom Orrholmen, Karlstads kommun, Värmlands län

Dnr SBN-2018-11

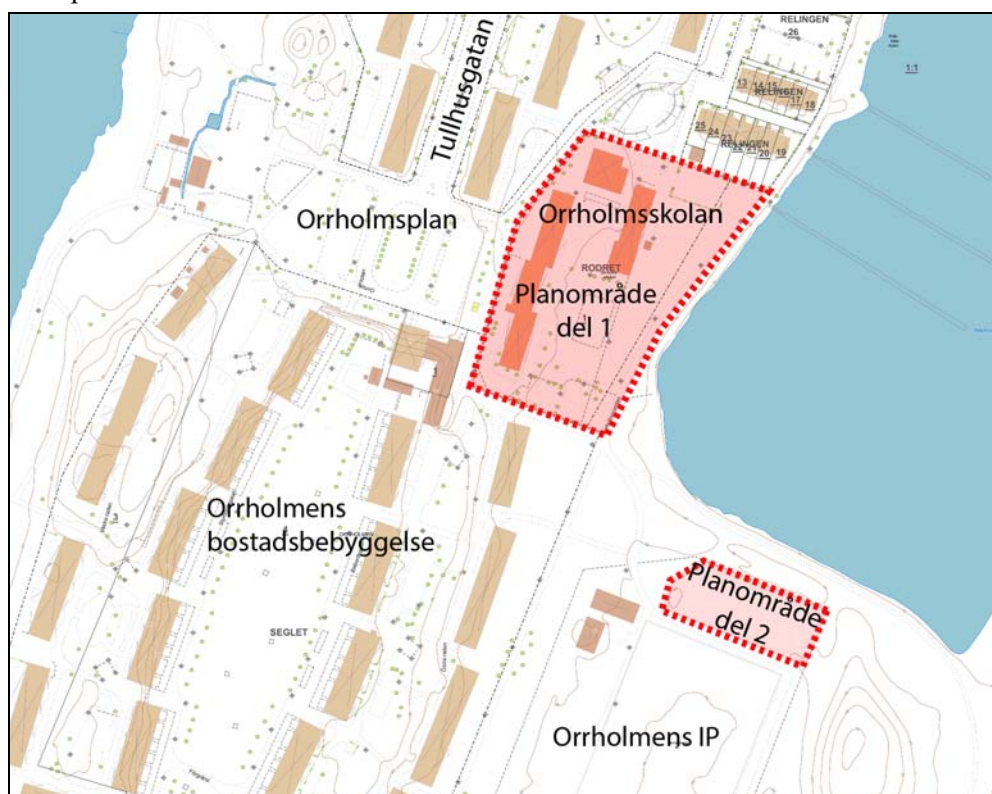
#### Bakgrund

Orrholmsskolan som bedriver sin verksamhet på fastigheten Rodret 1 är i stort behov av renovering och även om- och tillbyggnation för att klara det ökade behovet av skolplatser med hänsyn till den tillströmning av elever som kommer med all exploatering i området. Teknik- och fastighetsförvaltningen har tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen, barn- och ungdomsförvaltningen samt stadsbyggnadsförvaltningen diskuterat hur lokalförsörjningen för skolans verksamhet på Orrholmen skulle kunna lösas. För att lösa både om- och nybyggnation av skolbyggnaderna och pröva möjligheterna att åstadkomma en ny idrottshall i närheten till skolan har teknik- och fastighetsnämnden begärt planändring för området omfattande skoltomten och en mindre del av Orrholmens IP.

#### Planområde

Planområdet omfattar fastigheterna Rodret 1 – skoltomten och en mindre del av fastigheten Orrholmen 1:1 – norra del av Orrholmens IP. För att få så stor yta som möjlig för utemiljö/skolgård planeras idrottshallen ligga utanför skoltomten, vilket gör att planområdet blivit uppdelat i två delar. Del 1 av planområdet avses att planläggas för skolan och del 2 för idrottshall som kan hyras ut och användas av tex. idrottsföreningar efter skoltid/kvällstid och helger.

Hela planområdet omfattar ca 16 ha.



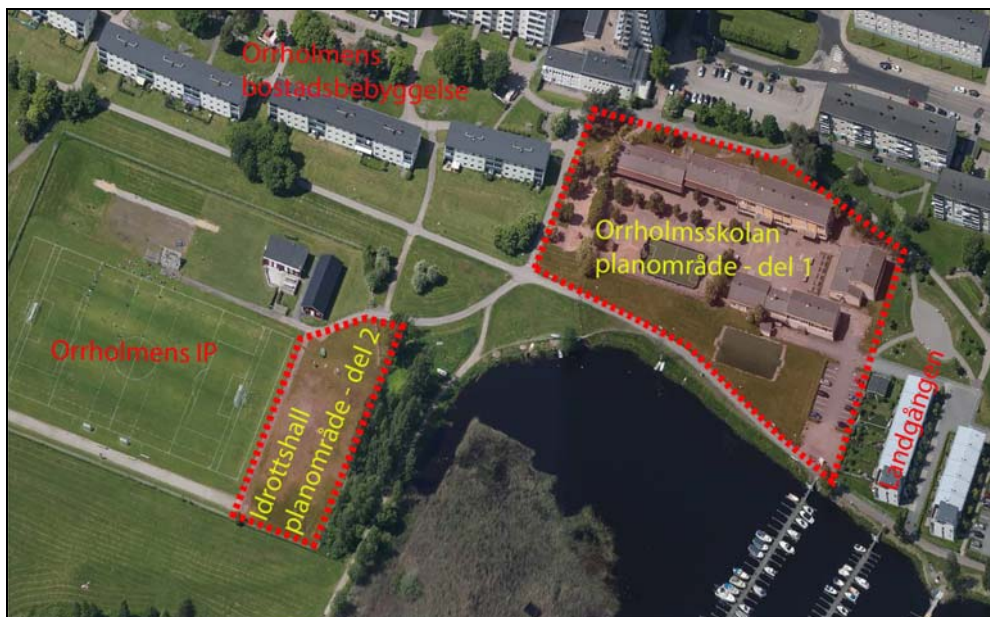
Översiktligkarta som visar planområde del 1 och 2

## Nuvarande förhållanden

Orrholmskolans byggnader består till största del av en lång skolbyggnad, två mindre byggnader för förskoleverksamhet och bollplan med utblick över vattnet i öster. Skolbyggnaderna är uppförda i början av 1970-talet. Byggnaderna är inte omnämnda i kulturmiljöprogrammet.

I närheten till skoltomten i söder, längst ut på Orrholmen ligger Orrholmens IP som är avsedd för Karlstad Rugbyklubb. Norra delen av idrottsplanen består av en grusad yta som avses att planläggas för den tilltänkta idrottshallen.

Ett gc-stråk utmed Tullholmsviken passerar planområdet från norr och vidare söderut mot Orrholmen. Angöring och trafiken till skolan sker i dag via Näbbgatan.

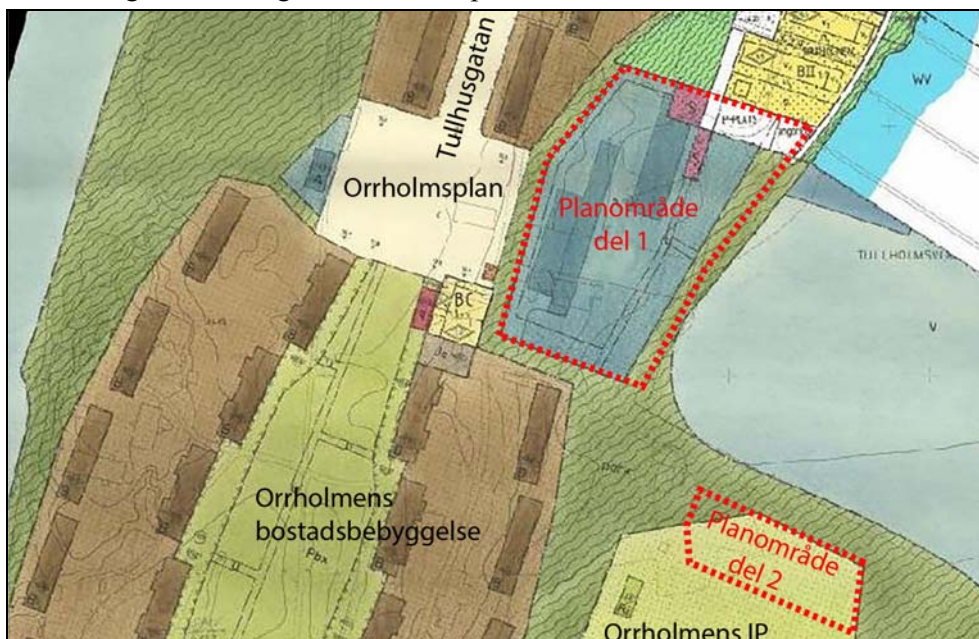


Översiktligkarta som visar planområde del 1 och 2

## Gällande planer

Området är redan planlagt. Det aktuella planområdet omfattas idag av två gällande detaljplaner från 1964 och 2006 som anger markanvändningen för allmänt ändamål, skola, p-platser, idrottsändamål samt gatumark.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.



Planområde i förhållande till gällande detaljplaner

## **Viktiga frågor att behandla i planarbetet**

Utformning av byggnader anpassas till stadsdelens karaktäristiska landskap.

Angöring och trafik

Angöring och trafik till skolan och idrottshallen bör flyttas från Näbbgatan till Orrholmsplan. Med en ny infart från Orrholmsplan bedöms det att man skapar en bättre och kortare tillfartsväg för skolverksamheten.

Markföreningar

Inom planområdet har tidigare funnits ett sågverk. Även de utfyllnader som skett under områdets tillblivelse kan ha gett upphov till markföreningar inom vissa delar av planområdet. Markföreningar ska beaktas vid den fortsatta planläggningen.

Översvämningar

Översvämningensrisker från Vätern ska beaktas vid fortsatt planerarbete.

Upphävande av strandskydd

Planområdet berörs också av ett återinförande av 100 meter strandskydd från närliggande Tullholmsviken. Detta innebär att strandskyddet inträder automatiskt och behöver hanteras i planarbetet med framförande av särskilt skäl för upphävande.

Behovet av utemiljö

Den nya Orrholmsskolan med ca 600 elever ställer hårda krav på antal kvadratmeter i utemiljö som ska hanteras vid fortsatt planarbete.

Övrigt

Vid all fortsatt planläggning ska förutsättningarna för att MKN i Vätern inte försämrats.

## **Bedömning**

En prövning av planändring bedöms möjlig att genomföra.

Stadsbyggnadsförvaltningen bör få i uppdrag att upprätta detaljplan för det aktuella området.

## **Förslag**

Stadsbyggnadsförvaltningen bör få i uppdrag att göra ny detaljplan.

## **Planförfarande**

Planarbetet föreslås bedrivas med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 7§. Planen bedöms inte vara av principiell betydelse och kan antas av stadsbyggnadsnämnden. Avgift för planarbetet regleras i avtal med teknik- och fastighetsförvaltningen som äger marken. Planavgiften bedöms bli ca 650 000 kronor (sexhundrafemtio tusen).

## **Tidplan**

Detaljplanarbetet bedöms kunna påbörjas tredje-fjärde kvartalet 2018 och avslutas ca 12 månader senare.

---

Detta Plan-PM har sammanställts av planhandläggare Ossman Sharif den 23 februari 2018.