PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

HUVUDGATA	Huvudgata
LOKALGATA	Lokalgata
GÅRDSGATA	Gårdsgata
PARK	Park
TORG	Torg, gång- och cykeltrafik
TORG (P1)	Torg, gång- och cykeltrafik som får byggas under med parkering (P1)

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

B	Bostäder
B_1	Bostäder (dock ej i bottenplan mot Packhusgatan/Packhusallén)
C	Centrum
C_1	Centrum medges i bottenplan och i våning 1
S	Skola/förskola
R_1	Idrott
H	Handel i bottenplan
P_1	Parkering under mark
P_2	Parkering i plan 2 och/eller delvis i bottenplan
D	Vård
E	Elstation

Användning av vattenområde (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

W	Öppet vattenområde
W1	Öppen vatten och vatten med mindre anläggningar, vattenlekplats och bad

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

n_1	Träd längs gatan ska planteras
n_2	Träd längs gatan ska planteras. Träden får föryngras, ersättas med andra arter eller ersättas i ett nytt läge.
p-plats	Markparkering får finnas
hpl	Busshållplats med väderskydd får finnas
gc-väg	GC-väg
gång	Gångväg
q_1	Industrispår ska bevaras och i huvudsak ej täckas över. Övertäckning av avgränsade partier tillåts där detta är nödvändigt av drifts-, säkerhets- och/eller tillgänglighetsskäl. (PBL 4 kap 8 punkt 1 och 16 § punkt 3)
lek	Lekplats får finnas
+0.00	Föreskriven gatuhöjd över nollplan (RH 2000)
kaj	Kaj får finnas
v-skydd	Väderskydd för cykelparkering får finnas

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e_1 0000	Största bruttoarea inom användningsområde i kvm ovan mark inklusive parkering i bottenplan och plan 2. Bruttoarea för balkonger, nedgrävd parkering/källarparkering räknas inte in i bestämmelsen. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_2 0000	Största bruttoarea inom användningsområde i kvm för beteckning handel (H). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_3 0000	Största bruttoarea inom användningsområde i kvm för beteckning centrum (C). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_4 000	Minsta lokalyta inom användningsområde i kvm som ska lordningställas för beteckning centrum (C) i bottenplan och i våning 2, dock högst 2000 kvm. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_5 000	Största bruttoarea inklusive entrésplan inom användningsområde i kvm för parkering (P2) i plan 2. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_6 000	Största bruttoarea inom användningsområde i kvm för parkering i bottenplan beteckning (P2). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e_7 000	Största bruttoarea i kvm för tillbyggnad i ett plan. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
+0.00	Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap 11 § punkt 11 eller 16 § punkt 1)
p_1	Byggnaden ska placeras i egenskapsgräns mot gata. Bostadsbyggnaderna mot Packhusgatan/Packhusallén och Tullhusgatan ska utföras slutna i syfte att skapa en ljuddämpad sida. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f_1	Utformning av fasader ska ges en särskilt omsorgsfull gestaltning. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f_2	Marken får bebyggas om den fria höjden är minst 3.60 meter. Pelare får finnas. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f_3	Parkering i bottenplan mot gata och torg får inte förläggas närmare än 4 meter från fasadliv. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f_4	Bebyggelsen ut mot kajstråket ska dras in med minst 2 meter från fastighetsgräns och med en maximal fasadlängd om 10 meter åt gången för att möjliggöra förgårdsmark. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
f_5	Bebyggelse utmed vattnet ska utformas så att tillräckliga siktlinjer mellan vattnet och bakomliggande byggnader säkerställs . (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
v_1	En indragen takvåning med minst 1,5 meters indrag från fasadliv tillåts utöver föreskrivet antal våningar. Upp till 20% av takvåningens fasadlängd tillåts dock ligga i fasadliv med längst 10 meter per avsnitt. (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
v_2	Utöver högsta föreskrivet antal våningar tillåts ett entrésplan/mellanvåning om max 2300 kvm för parkering. (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
q_1	Byggnadens tegelfasader, fasadskylten med texten (BAGERI), lastbrygga och skärmtak ska bevaras. Undantag får göras för nya dörr- och fönsteröppningar anpassade till byggnadens karaktär. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
r	Byggnad får inte rivas. (PBL 4 kap 16 § punkt 4)
k	Vid ändring ska byggnadens karaktärsdrag beaktas enligt anvisningar som angivits under rubriken, Kulturhistoriska karaktärsdrag i planbeskrivningen på sidan 13-15. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
m_1	Friskluftsintag ska placeras på sida som vetter bort från Packhusgatan/Packhusallén. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
m_2	Om ekvivalent ljudnivå utanför bostadens fasad är > 60 dB(A) ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå om högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid om högst 70 dB(A). För lägenheter om högst 35 kvm eller mindre får ekvivalent ljudnivå uppgå till högst 65 dB(A) utanför fasad. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
m_3	Förskola ska ha tillgång till del av gård med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
lek	Lekstuga och dyllik om sammanlagt 120 kvm och högst 3 meter i byggnadshöjd får finnas.
Förgårdsmark	Förgårdsmark ska finnas
VI - XVI	Högsta antal våningar. Utöver angivet högsta antal våningar får en ytterligare våning byggas. Denna extra våning får inte överskrida totala tillåtna bruttoarea inom användningsområdet.
.	Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

Generellt för planområdet gäller att:

Utformning och gestaltning av allmän plats och kvartersmark samt bebyggelse/kvartersstruktur, som angivits i planbeskrivningen, rubriken Gestaltning och utformning sidan 32- 39 ska vara vägledande.

Bottenvåningens takhöjd och golvnivå mot allmän plats (gata och torg), där planen medger lokaler ska anpassas för verksamheter. Bottenvåning tillåtna hörn mot allmän plats (gata) ska utformas så att sikt genom hörn kan skapas.

Lokaler i bottenplan mot publika ytor (Torg) ska ha en publik karaktär med stora glasytor. Minst 60 % av bottenvåningens fasad i anslutning till lokaler ska utföras i glas.

Entréer och trapphus mot allmän platsmark ska markeras i fasaden. Entréer ska finnas mot allmän platsmark och de ska vara genomgående från lokalgata mot bostadsgård (om bostadsgården inte är högre än en våning) .

Bostadsgårdens yta ska vara planterad och innehålla ytor för rekreation och lek.

Bostadskomplement och gårdsanläggningar får uppta högst 3% av kvartersmarkens area och får uppföras med nockhöjd som inte överskrider 3.5 meter över gårdsbjälklag.

Utkragande byggnadsdelar så som burspråk och balkonger över allmän platsmark får sticka ut max 1.25 meter från fasadliv. Minsta fri höjd mot allmän platsmark över mark/prickmark är 3.6 meter.

Halvnedgrävd parkering mot torg och gata ska vara inbäddad och omklädd med lokaler och bostadskomplement i form av cykelgarage, trapphus och entréer, se framtagna principsektioner.

Infart från beteckning (Gårdsgata) till garage får inte överstiga 40 meter från Tinnmergatans gräns.

Utfartsförbud från kvartersmark mot huvudgata (Packhusgatan/Packhusallén) och hörnet Packhusgatan/Packhusallén - Lagergrens gata.

Bostadsbyggelse ska översvämningsskyddas så att lägsta höjd på färdig golvnivå ligger på +47.07 (RH2000).Tekniska anläggningar så som vatten- och avlopp, el, värme, tele och andra viktiga funktioner ska översvämningssäkras om de inte uppnår +47.07 (RH2000), alternativt att lägsta höjd på färdig golvnivå ska ligga på +47.07 (RH2000).

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom planområdet.

Transformatorstation ska ha växtbeklädd eller konstnärligt utformad fasad.

Administrativa bestämmelser

Karlstads kommun är huvudman för allmänna platser (PBL 4 kap 7 §)

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Tomtindelning/fastighetsplan avkiv nr. 354/1960 fastställt den 30 dec 1960 som berör planen upphör att gälla.

Startbesked för nybyggnation får inte ges förrän föroreanad mark har åtgärdats i enlighet med tillsynsmyndighetens krav och åtgärdsmål som angivits i planbeskrivningen, rubriken Markföroreningar sidan 25-28. (PBL 4 kap 14 §)

a	Strandskydd om 100 meter från Tullholmsviken - Vänern upphävs, se karta med strandskyddat område markerat. (PBL 4 kap 17 §)
x	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. (PBL 4 kap 6 §)



Upplysningar

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov

Till planen hör:

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- illustrationsplan
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- miljökonsekvensbeskrivning

Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgrans
- Traktgräns
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takkonturer redovisade
- 0.00 Fastighetsbeteckning
- Lyktstolpe
- Träd
- Lr Ledningsrätt
- GA Gemensamhetsanläggning
- Gc-väg

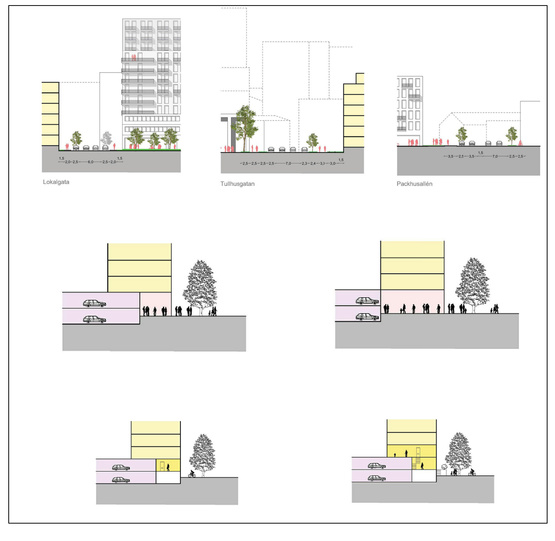
Kartunderlag

Kommunens baskarta, 2020-01-15
Fastighetsredovisning från registerkartan
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 13 30
Koordinatsystem i höjd: RH 2000
Lantmäteriavdelningen, Karlstads kommun

Strandskyddskarta - skala 1:3000



Principsektioner



Illustrationsplan - skala 1:3000



Skala: 1:1000 (A0)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

1780K-21-P2020/09

Detaljplan för

Fastigheten Tullholmssågen 4 m.fl. Konsumtomten

inom Viken, Karlstads kommun, Värmlands län

Upprättad av SBN au: 2018-06-13 § 26, rev 2019-05-15 § 25
Godkänd av SBN: 2020-03-11 § 48
Antagen av KF:2020-05-14 § 51
Vunnit laga kraft: 2020-06-18

Ossman Sharif
Stadsbyggnadsarkitekt

KARLSTADS KOMMUN

Dnr. SBN 2015-164

onsf00