

[illegible]

This aerial photograph shows the proposed development site in the University City area. The site is bounded by University City Blvd to the north, 16th St to the east, and the San Diego River to the west. The proposed development includes several large, modern buildings with flat roofs and extensive glass facades. A large parking lot is located to the west of the main building complex. The surrounding area includes existing residential and commercial buildings, as well as green spaces and trees. The San Diego River is visible on the left side of the image.

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

— — — — —	Planområdesgräns
- - - - -	Användningsgräns
.....	Egenskapsgräns

VÄG	Väg
GATA	Gata
PARK	Park

B	Bostäder
B ₁	Bostäder, dock ej i bottenplan mot Sjömansgatan
C	Centrum
E ₁	Teknisk anläggning (elstation)
E ₂	Teknisk anläggning (pumpstation)
H	Handel
P ₁	Parkering under mark
P ₂	Parkering medges delvis i bottenplan
S ₁	Grundskola
S ₂	Vuxenutbildning och gymnasium

+0.0 Föreskriven gatuhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000) (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

+0.0	Föreskriven gatuhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000) (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
gc-väg	GC-väg
gång	Gångväg
fördröjning	Fördröjning får finnas
träd	Trädplantering ska finnas

e ₁	Största bruttoarea inom användningsområde i kvm ovan mark. Bruttoarea för balkonger, nedgrävd parkering/källarparkering (P1) och parkering (P2) räknas inte in i bestämmelsen. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₂	Minsta lokalyta i kvm som ska iordningställas för verksamheter i bottenplan och i plan 2, dock inte högre än 3000 kvm inom hela användningsområdet. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₃	Största tillåtna bruttoarea inom användningsområde i kvm för grundskola, beteckning (S1) under förutsättning att det i anslutning till skolan anordnas sammanhängande fria om minst 3000 kvm. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₄	Största tillåtna bruttoarea inom användningsområde i kvm för beteckning handel (H) i bottenplan och plan 2 under förutsättning att det ska uppföras minst 3500 kvm, dock minst 3 våningar, för bostäder över beteckningen/markanvändningen (H). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
e ₅	Största tillåtna bruttoarea i kvm inom användningsområde för parkering (P2). (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
p	Byggnaden ska placeras i egenskapsgräns mot gata. Bostadssbygggnader mot Sjömansgatan och Tullhusgatan ska utföras slutna i syfte att skapa en ljuddämpad sida. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

f ₁	Uformering av fasader ska ges en särskilt omsorgsfull gestaltning. Fasad mot Sjömansgatan och Tuilhugsgatan ska till största del vara i tegel. (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)
v	Om högsta antalet våningar utnyttjas så ska översta våningen utföras som inredd vind alternativt som indragen takvåning. Vid indragning ska denna utföras till minst 50 % av fasadlängden och med ett minsta djup av 1,5 meter från fasadliv. Trapphus tillåts ligga i fasadliv. (PBL 4 kap 11 § punkt 3)
n ₁	I anslutning till byggnad med grundskolan ska i ordningställas skolgård (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n ₂	Markhöjd ska anpassas till kringliggande höjder på allmän platsmark (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
n ₃	Träd ska planteras (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
m ₁	Friskluftsintag ska placeras på sida som vetter bort från Sjömansgatan. (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 dB(A) 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 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
m ₃	Grundskola ska ha tillgång till skolgård med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
m ₄	Friskluftsintag ska placeras på sida som vetter bort från pumpstation, beteckning (E ₂). (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
XII	Högsta antal våningar

Generellt för planområdet gäller att:

Stadsbyggnadsprincipen såsom kvartersstruktur och placering av bebyggelse enligt illustrationsplan ska följas.

Uppformning och gestaltning av allmän plats och kvartersmark, som angivits i planbeskrivningen, rubriken Gestaltning och utformning sidan 32-38 ska vara vägledande.

Bottenvåningens takhöjd och golvnivå mot allmän platsmark (GATA och VÅG), där planen medger lokaler ska anpassas för verksamheter.

Lokaler i bottenplan mot publika ytor 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 (GATA) mot bostadsgård (om bostadsgårdens 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 gårdsbjällklag.

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

Halvnedgrävd parkering och delvis parkering i bottenplan mot allmän platsmark (GATA och VÅG), ska vara omgärdad av lokaler och bostadskomplement i form av till exempel cykelgarage, trapphus och entréer.

Utfartsförbud från kvartersmark mot huvudgata Sjömansgatan.

Bostadsbebyggelse ska översvämningsskyddas så att lägsta höjd på färdig golvnivå ligger på +47,07 (RH2000). Färdig golvnivå får inte vara lägre än gaturnivå. 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).

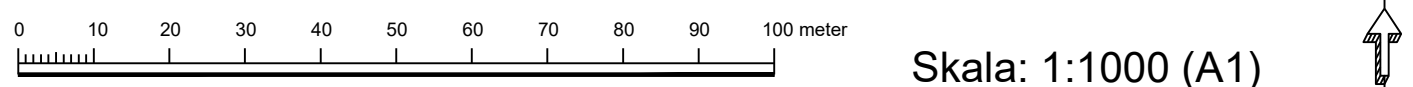
Transformatorstator och pumpstation ska ha konstnärligt utformad fasad och får uppföras med byggnadshöjd som inte överskrider 3 meter.

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 §)

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

Planavgift för fastigheten Skepparen 6 ska betalas i samband med bygglov.



1780K-21-P2022/08

Detaljplan för Kv. Skepparen

inom Viken, Karlstads kommun, Värmlands län

Upprättad av SBN au: 2020-06-11 § 145, rev 2021-11-10 § 344
Godkänd av SBN: 2022-05-18 § 133
Antagen av KF: 2022-06-16 § 101
Vunnit laga kraft: 2022-07-20

Ossman Sharif
Stadsbyggnadsarkitekt