

GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detalplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsindelingsbestämmelse
- Fastighetsgräns (Kvartersindelingsgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väggångsbänkant
- Staket
- Mur
- Stodmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sveref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsmättningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2021-12-08

Ulrika Testorf
kartingenjör

0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A0



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Bestämmelse utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns, kombination av

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

PARK

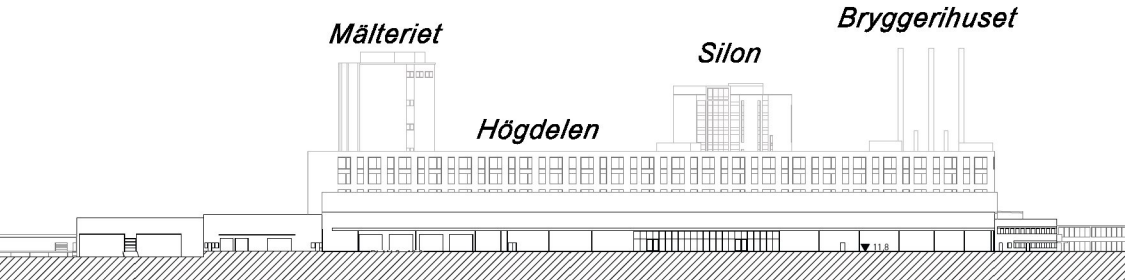
Kvartersmark

- E1 Transformatorstation
- E2 Pumpstation
- H1 Handel, dock ej med skrymmande varor.
- H2 Handel, dock ej med skrymmande varor, får finnas i kajplanet.
- H3 Handel får finnas på entréplan (våning i nivå med parkeringsyta) och på våning ovan och under entréplan.

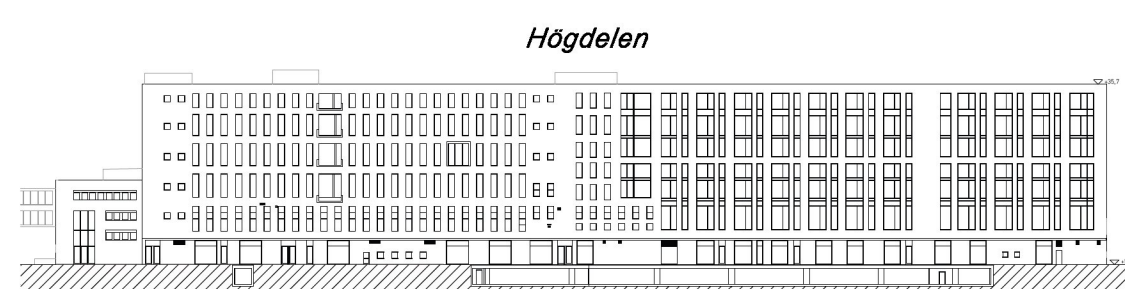
- K Kontor
- O Hotell
- P Parkering
- R1 Besöksanläggning
- R2 Idrotts- och sportanläggningar.
- R3 Besöksanläggning får finnas på entréplan (våning i nivå med parkeringsyta) och på våning ovan och under entréplan.
- Z1 Verksamheter, dock ej handel med skrymmande varor.
- Z2 Verksamheter, dock ej handel med skrymmande varor, får finnas på nedersta våningsplanet.

Vattenområden

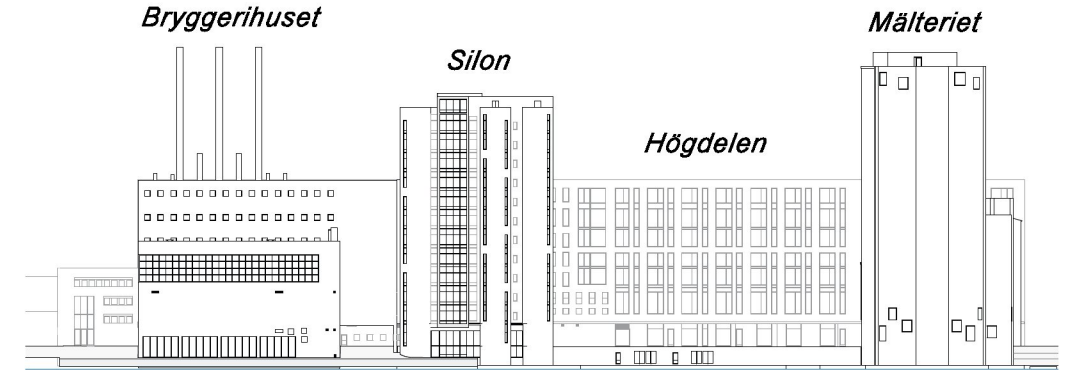
- W1 Öppet vattenområde
- W2 Vattenområde där brygger och flytbrygger för rekreation får finnas. Byggnader för rekreation medges till en största byggnadsarea av 70 kvm. Största sammanlagda area för brygger är 500 kvm.
- W3 Vattenområde där brygger och flytbrygger för rekreation får finnas. Största sammanlagda area för brygger är 1200 kvm.



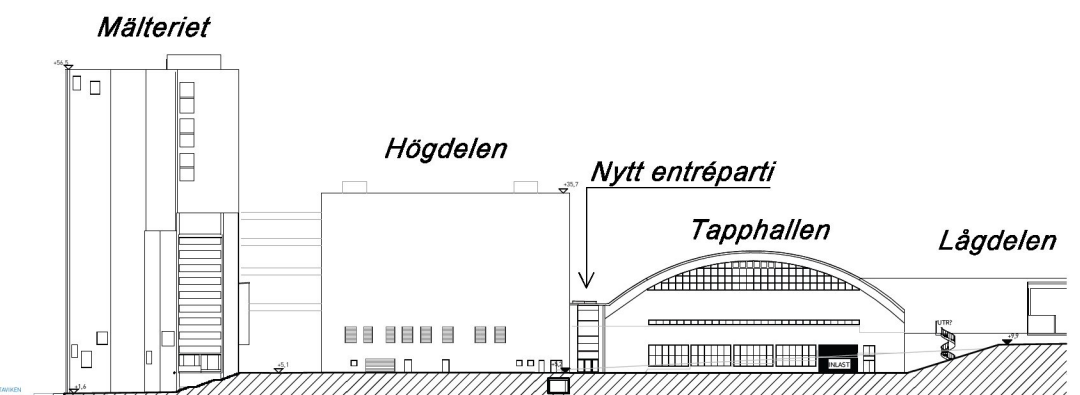
Principskiss A: Högdelen fasad mot sydväst - principiell utformning och fönstersättning.



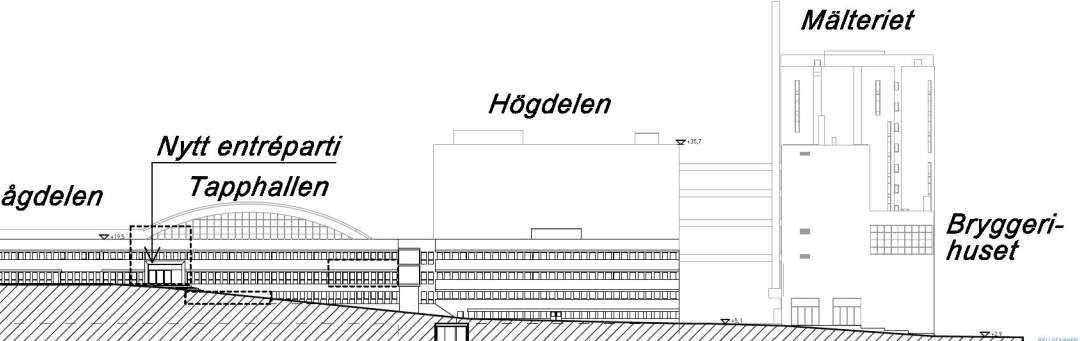
Principskiss B: Högdelen fasad mot nordost - principiell utformning och fönstersättning.



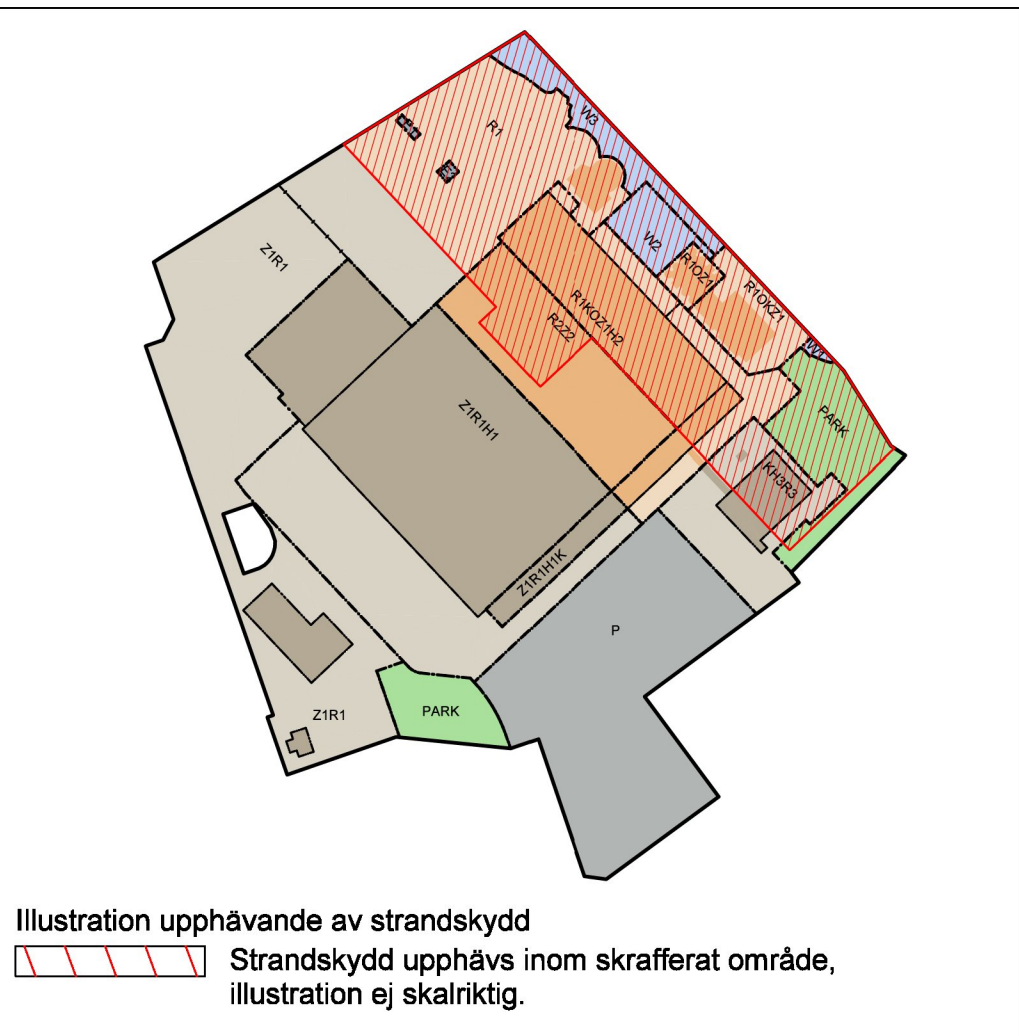
Principskiss C: Bryggerhusets, Silons och Mälteriets fasader mot nordost/Bällstaviken - principiell utformning och fönstersättning.



Principskiss D: Mälteriets, Högdelen och Tapphallens fasader mot nordväst - principiell utformning och fönstersättning samt placering och utformning av entréparti.



Principskiss E: Tapphallens, Högdelen, Bryggerhusets och Silons fasader mot sydost - principiell utformning och fönstersättning samt placering och utformning av entréparti.



ILLUSTRATIONER

- Illustrationer
- Illustrationstext

Kvartersmarkens anordnande

Utnyttjandegrad

- e1.000 Största tillåtna bruttoarea för handelsändamål.
- e2.000 Största tillåtna bruttoarea för hotell.
- e3.000 Största tillåtna bruttoarea för verksamheter.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Skärmtak medges.
- Marken får byggas under med körbart bjaklag.

Höjd på byggnader och takvinkel

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- Högsta byggnadshöjd i meter.

Solceller medges utöver angiven höjdbestämmelse, dock ej på Tapphallen.

Utformning

- f1 Entréer till Tapphallen ska anordnas i enlighet med principskiss D och E. Entrépartier ska tydligt urskiljas i fasad och utföras i avvikande material.
- f2 Minst två entréer i avvikande material och karaktär ska anordnas mot sydväst.

Markens anordnande

- n1 Vegetationens karaktär och omfattning ska i huvudsak bevaras.
- n2 Allé. Befintliga träd får endast fällas om det finns risk för spridning av epidemisk trädskjuksdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nyt i samma slag.

Utöver angiven byggrätt får dagvattenanordning och dagvattenmagasin anläggas. Minst 2300 kvm kvartersmark ska vara infiltrerbar för omhändertagande av dagvatten i skelleftjor eller underjordiska magasin. Där mark är förorenad får dagvatten inte infiltreras till grundvattnet innan markföroreningar har avviklats.

Stängsel

- Stängsel får inte uppföras.

Skydd av kulturvärden

- q1 Kontorshusets befintliga tegelfasader, horisontella fönsterband och triangulära burspråk ska bevaras.
- q2 Tapphallens valvda tak och gavelfasadernas fönster ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmhetsbestämmelse K6.
- q3 Högdelen befintliga tegelfasader ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmhetsbestämmelse K1.
- q4 Bryggerhusets befintliga tegelfasader ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmhetsbestämmelse K2.
- q5 Silons rörvolmyer i hörn ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmhetsbestämmelse K6.
- q6 Mälteriets plana betongväggar som sträcker sig längs hela byggnadens höjd ska bevaras intakta.
- q7 Gångbrons uppglassade uttryck ska bevaras.
- q8 Befintliga tegelfasader mot sydost med horisontella fönsterband ska bevaras.
- q9 Kontorshusets entréplats med en smärreabeklädd fontän och fyra cirkulära planteringar ska bibehållas till utformning och material.
- q10 Kontorshusets betongterrasser, planteringsanläggningar och trappor ska bibehållas till utformning och material.

Rivningsförbud

- r1 Byggnaden får inte rivas.
- r2 Byggnaden får inte rivas, dock får enstaka takbjälklag och byggnadsdelar inomhus rivas, ersättas, läggas till och anpassas.
- r3 Byggnadsdel får inte rivas.

Varsamhet

- k1 Nya enskilda fönster på Högdelen ska utgå från befintliga fönsters breddmått samt placering på och i fasad enligt principskiss B. Nya fönsterpartier ska vara tydligt inramade av fasadmur och utföras sammanhängande enligt principskiss A och B. Nya fönster och hålltagningar i gavel mot norr ska utföras enligt principskiss D. Nya fönster ska utföras i mörk, matt plåt och vara inskjutna i fasad. Kajplanets fasad mot Bällstaviken får utgöras av max 50% glas. Bryggerhusets karaktär med ett stort sammanhängande glasparti och i övrigt slutna tegelfasader synliga från Bällstaviken ska värnas vid ändringar. Tegelfasader och de tre skorstenarna i svart plåt med betongfundament ska bibehållas till sin utformning. Hålltagning får göras i fasaden enligt principskiss C och E. Nya fönster mot Kajstråket ovan våning tre ska utföras i samma storlek som befintliga fönster. Nya fönster ska utföras i mörk, matt plåt utan spröjs och vara inskjutna i fasad. Nya entré- och fönsterpartier i entréplanet mot kajstråket ska vara tydligt inramade av fasadmur.
- k2 Mälteriets vertikala karaktär, slutna betongfasader och färgsättning ska värnas vid ändringar. Hålltagning i krokta väggpartier får göras enligt principskiss C och D.
- k3 På Mälteriets byggnadsdel mot kajstråket får fasader ersättas och hålltagningar göras enligt principskiss D.
- k4 I Kontorshuset får hålltagningar för fönster och dörrar göras i våningsplan som ansluter till marknivå.
- k5 I Silon får högst 3 slitor i ytterkant ersättas och hålltagningar göras enligt principskiss C.
- k6 På Laboratoriet får hålltagningar för dörrar och fönster göras på gavel mot nordost och i våningsplan som ansluter till marknivå enligt principskiss B och E.
- k8 Hålltagningar får göras i fasad mot nordväst enligt principskiss D.

Takpöbyggnader för tekniska installationer får utföras, dock ej på Tapphallen. Takpöbyggnader ska vara indragna från byggnads ytterfasad minst 3 meter.

Skydd mot störning

Lägstå tillåtna nivå färdigt golv är +2,7 meter över nollplanet. Byggnadskonstruktioner ska utföras vattentäta under nivån +2,7 meter över nollplanet. Ventilationsöppningar, dörrar, fönster och garageinfarter får inte placeras under +2,7 meter över nollplanet.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n2.

Mark- och grundvattenföreningens samt föreningars i bevarade byggnadsdelar ska vara avhjälpna och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att mark och byggnader blir lämpliga för avsett ändamål innan startbesked för nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad ges. Glaspartis utbyggnad och därmed sanering tillåts. Platspecifika rek-värden för tungmetaller, polycykliska aromatiska kolväten och klorerade kolväten utgör mätbara åtgärds mål.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- x Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.
- z Marken ska vara tillgänglig för allmännyttigt fordonstrafik.

Strandskydd

- a1 Strandskydd upphävs enligt 4 kap 17§ PBL, se förtydligande illustration avseende upphävande av strandskydd.

Genomförandetid

- a2 Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.
- Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

ANTAGANDEHANDLING

Detalplan för fastigheter

Gjutmästaren 6

i stadsdelen Ulvsunda industriområde i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2022-11-11

Karin Norlander
planchef

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

Tua Sandberg
stadsplanerare

Dp 2018-06893-54