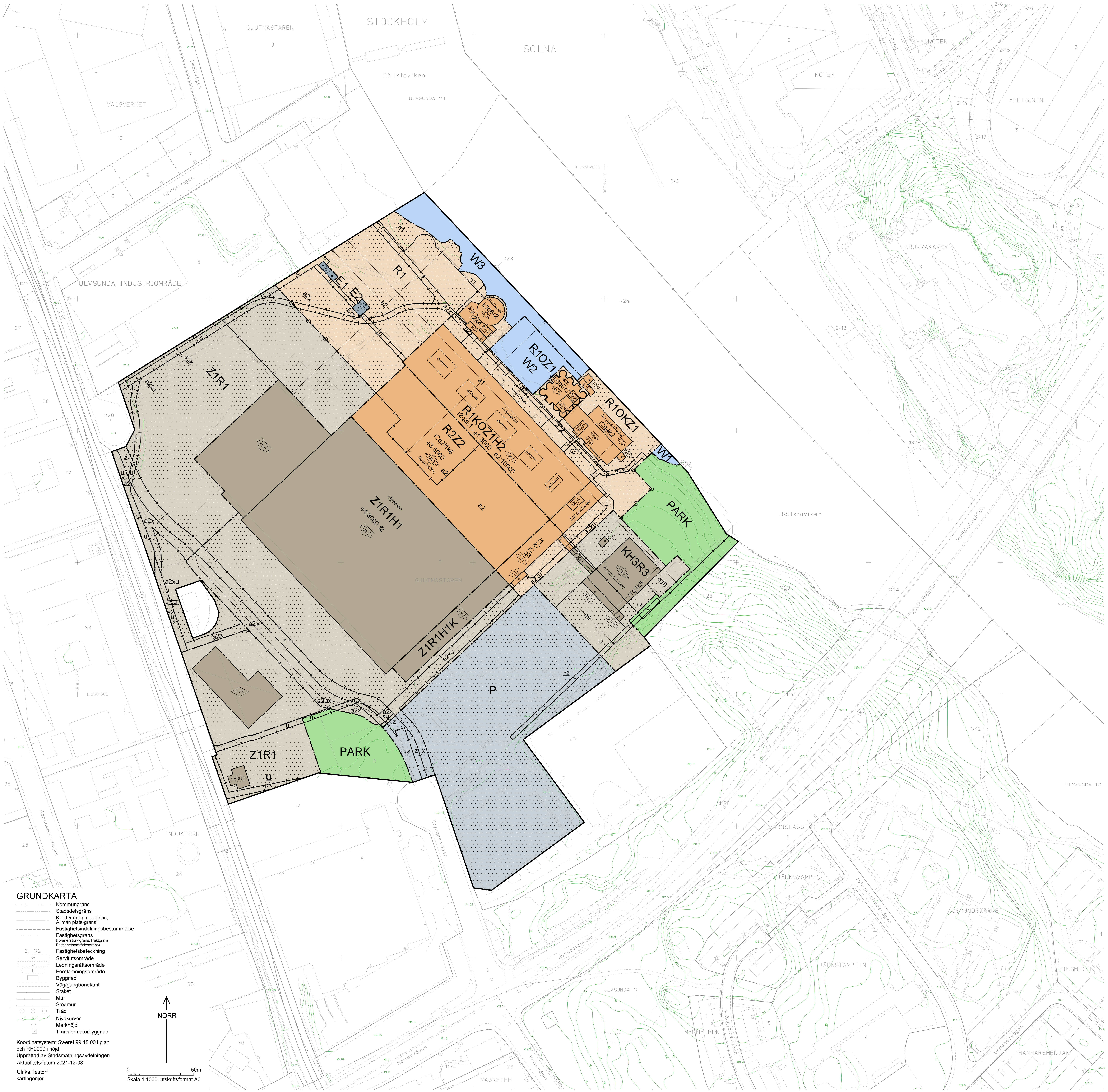


GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsindelningsbestämmelse
- Fastighetsgräns (Kvarterstraktgräns,Traktgräns Fastighetsområdesgräns)
- 2. 1:2 Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2021-12-08

Ulrika Testorf
kartingenjör

0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

Cad: Anette Jonsson

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2023-10-31, Dnr 2018-06893

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden 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

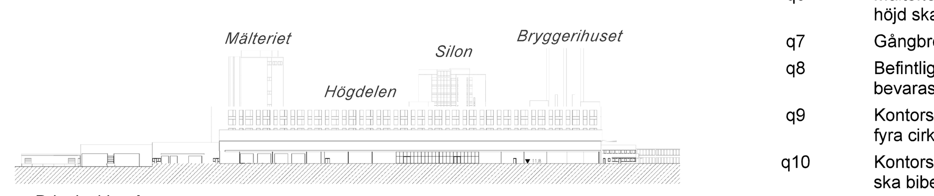
PARK	Park

Kvartersmark

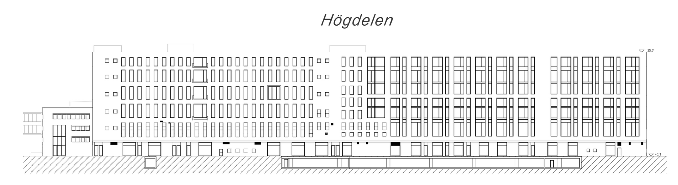
E1	Transformatorstation
E2	Pumpstation
H1	Handel, dock ej med skrymmande varor.
H2	Handel, dock ej med skrymmande varor, får finnas i kajplanet.
H3	Handel får finnas på entréplan (våning i nivå med parkeringsyta) och på våning ovan entrévåning. Handel med skrymmande varor medges inte.
K	Kontor
O	Hotell
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

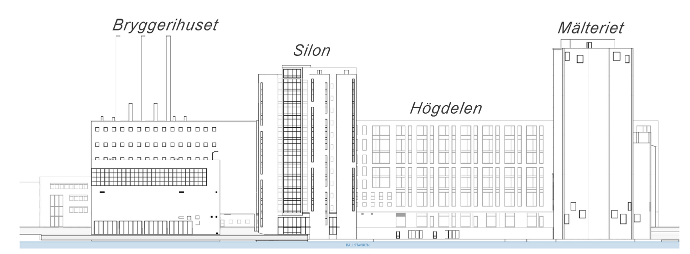
W1	Öppet vattenområde
W2	Vattenområde där bryggor och flytbryggor för rekreation får finnas. Byggnader för rekreation medges till en största byggnadsarea av 70 kvm. Största sammanlagda area för bryggor är 500 kvm.
W3	Vattenområde där bryggor och flytbryggor för rekreation får finnas. Största sammanlagda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



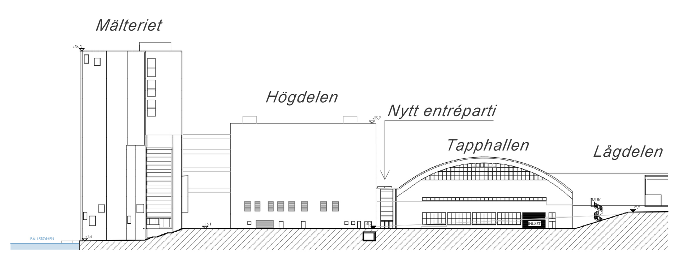
Principskiss A:
Högdelens fasad mot sydväst - principiell utformning och fönstersättning.



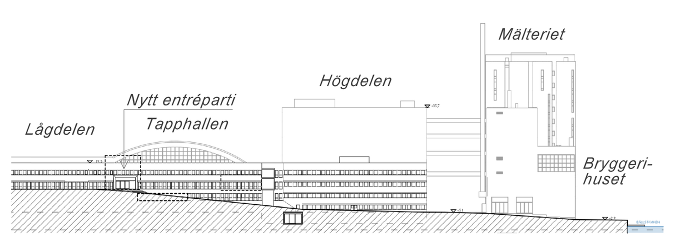
Principskiss B:
Högdelens fasad mot nordost - principiell utformning och fönstersättning.



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



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



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

Illustration upphävande av strandskydd
Strandskydd upphävs inom skrafferat område, illustration ej skalriktig.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- *illustration* 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 bjälklag.

Höjd på byggnader och takvinkel

+0,0	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
+00,0	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
0,0	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. Markens höjd får ej ändras och marken får ej hårdgöras.
n2	Allé. Befintliga träd får endast fällas om det finns risk för spridning av epidemisk trädsjukdom eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nytt av samma slag.

Utöver angiven byggrätt får dagvattenanordningar och dagvattenmagasin anläggas.

Minst 2300 kvm kvartersmark ska vara infiltrerbar för omhändertagande av dagvatten i skelettjordar eller underjordiska magasin. Där mark är förorenad får dagvatten inte infiltreras till grundvattnet innan markföroreningar har avhjälpts.

stängsel

- Stängsel får inte uppföras.

Skydd av kulturvärden

q1	Kontorshusets befintliga tegelfasader, horisontella fönsterband och triangulära burspråk ska bevaras.
q2	Tapphallens välvda tak och gavelfasadernas fönster ska bevaras. Håltagningar får göras i enlighet med varsamhetsbestämmelse k8.
q3	Högdelens befintliga tegelfasader ska bevaras. Håltagningar får göras i enlighet med varsamhetsbestämmelse k1.
q4	Bryggerihusets befintliga tegelfasader ska bevaras. Håltagningar får göras i enlighet med varsamhetsbestämmelse k2.
q5	Silons rörvolymer i hörn ska bevaras. Håltagningar får göras i enlighet med varsamhetsbestämmelse k6.
q6	Mälteriets plana betongväggar som sträcker sig längs hela byggnadens höjd ska bevaras intakta.
q7	Gångbrons uppglasade uttryck ska bevaras.
q8	Befintliga tegelfasader mot sydost med horisontella fönsterband ska bevaras.
q9	Kontorshusets entréplats med en småstensbeklädd 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 håltagningar 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.
k2	Bryggerihusets karaktär med ett stort sammangångande glasparti och i övrigt slutna tegelfasader synliga från Bällastaviken ska värnas vid ändringar. Tegelfasader och de tre skorstenarna i svart plåt med betongfundament ska bibehållas till sin utformning. Håltagning 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.
k3	Mälteriets vertikala karaktär, slutna betongfasader och färgsättning ska värnas vid ändringar. Håltagning i krökta väggpartier får göras enligt principskiss C och D.
k4	På Mälteriets byggnadsdel mot kajstråket får fasader ersättas och håltagningar göras enligt principskiss D.
k5	I Kontorshuset får håltagningar för fönster och dörrar göras i våningsplan som ansluter till marknivå.
k6	I Silon får högst 3 silorör i ytterkant ersättas och håltagningar göras enligt principskiss C.
k7	På Laboratoriet får håltagningar för dörrar och fönster göras på gavel mot nordost och i våningsplan som ansluter till marknivå enligt principskiss B och E.
k8	Håltagningar får göras i fasad mot nordväst enligt principskiss D.

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

Skydd mot störning

Lägsta 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 grundvattenföroreningar samt föroreningar i bevarade byggnadsdelar ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att mark och byggnader blir lämpliga för avsett ändamål innan startbesked för nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad ges. Etappvis utbyggnad och därmed sanering tillåts. Platsspecifika riktvärden för tungmetaller, polycykliska aromatiska kolväten och klorerade kolväten utgör mätbara åtgärdsmål.

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 allmännyttig 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).

Detaljplan för fastigheten

Gjutmästaren 6

i stadsdelen Ulvsunda industriområde i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2022-11-11

Karin Norlander
planchef

Tua Sandberg
stadsplanerare

Godkänd av SBN 2023-04-20
Antagen av KF 2023-06-19
Laga kraft 2023-10-27

Dp 2018-06893-54