

GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan
- Allmän platsgräns
- Fastighetsindelingsbestämmelse
- Fastighetsgräns (Kvartersindelingsgräns, Trängsgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Levningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väggångsbänk
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Swebref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2021-12-08

Ulrika Testorf
kartingenjör

0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A0



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

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 entréplan. Handel med skrymmande varor medges inte.

K Kontor

O Hotell

P Parkering

R1 Besöksanläggning

R2 Idrotts- och sportanläggningar

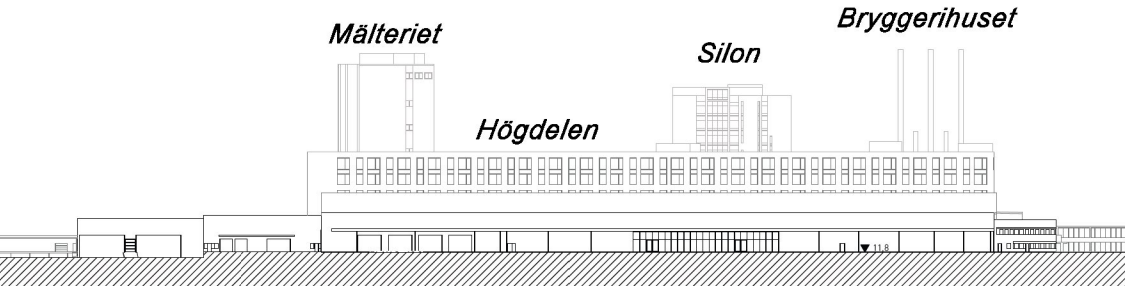
R3 Besöksanläggning får finnas på entréplan (våning i nivå med parkeringsyta) och på våning ovan entréplan.

Z1 Verksamheter, dock ej handel med skrymmande varor.

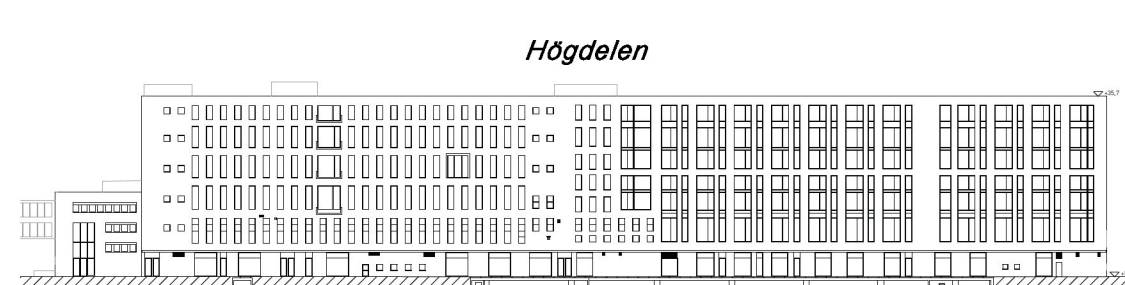
Z2 Verksamheter, dock ej handel med skrymmande varor, får finnas på nedersta våningsplanet.

Vattenområden

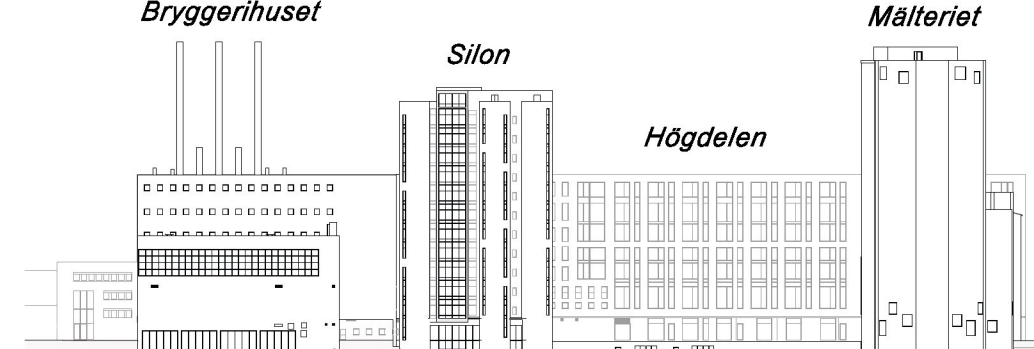
- W1 Öppet vattenområde
- W2 Vattenområde där bryggor och flytbryggor för rekreation får finnas. Byggnader för rekreation medges till en största byggnadsarea av 70 kvm. Största sammanlagda area för bryggor är 600 kvm.
- W3 Vattenområde där bryggor och flytbryggor för rekreation får finnas. Största sammanlagda area för bryggor är 1200 kvm.



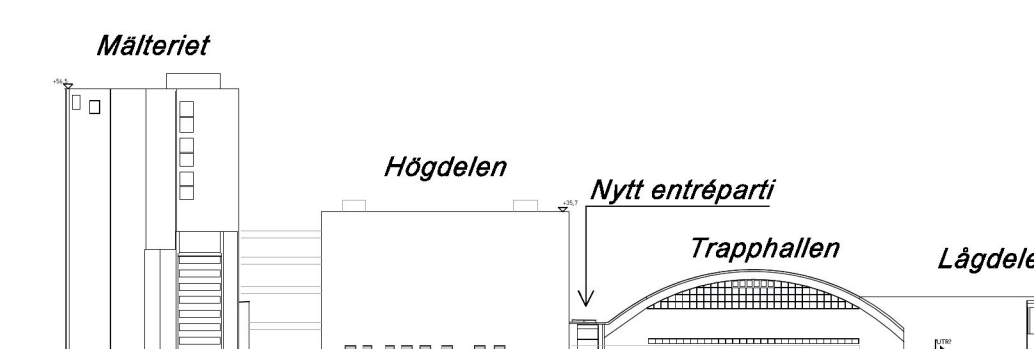
Principskiss A: Högdelen fasad mot sydväst - principiell utformning och fönstersättning.



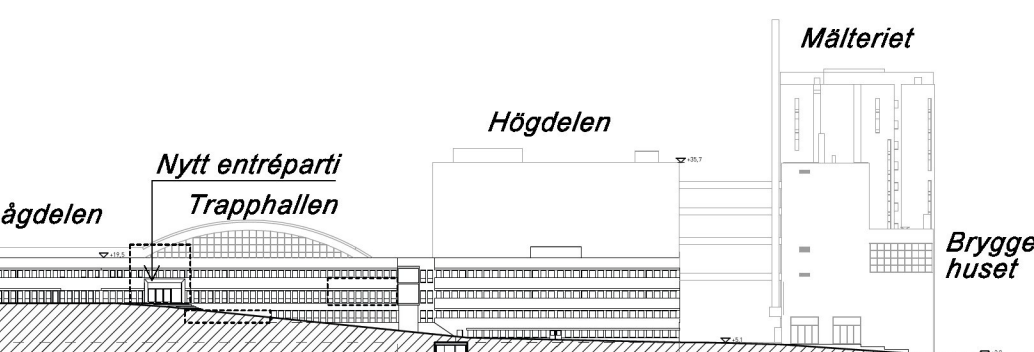
Principskiss B: Högdelen fasad mot nordost - principiell utformning och fönstersättning.



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



Principskiss D: Måleriets, 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.

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 köbart bjälklag.

Höjd på byggnader och takvinkel

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

Skeller 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 hårdgräsa.
- n2 Allé. Befintliga träd får endast fällas om det finns risk för spridning av epidemisk trädskadom 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.

Stängsel

- Stängsel får inte uppföras.

Skydd av kulturvärden

- q1 Kontorshusets befintliga tegelfasader, horisontella fönsterband och triangulära burspråk ska bevaras.
- q2 Tapphallens våldiga tak, tegelgavel i norr och gavelfönster ska bevaras.
- q3 Högdelen befintliga tegelfasader ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmåtsbestämmelse K1.
- q4 Bryggerhusets befintliga tegelfasader ska bevaras. Hålltagningar får göras i enlighet med varsmåtsbestämmelse K2.
- q5 Silons rörvolymer i hörn ska bevaras.
- q6 Måleriets plana betongväggar som sträcker sig längs hela byggnadens höjd ska bevaras intakta.
- q7 Gångbronns upplagade karaktär ska bevaras.
- q8 Befintliga tegelfasader mot sydost med horisontella fönsterband ska bevaras.
- q9 Kontorshusets entréplats med en småstensbeklädd fontän och fyra cirkulära planteringer 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 tillsammans 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 glassparti och i övrigt slutna tegelfasader synliga från Bällstaviken ska vämas 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 Kajsträket 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 kajsträket ska vara tydligt inramade av fasadmur.
- K2 Måleriets vertikala karaktär, slutna betongfasader och färgsättning ska vämas vid ändringar. Hålltagning i krokta väggpartier får göras enligt principskiss C och D. På Måleriets byggnadsdel mot kajsträket får fasader ersättas och hålltagningar göras enligt principskiss D.
- K3 I Kontorshuset får hålltagningar för fönster och dörrar göras i våningsplan som ansluter till marknivå.
- K4 I Silon får högst 3 stycken silorör i ytterkant ersättas enligt principskiss C.
- K5 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.
- K6 På Tapphallen ska gavelfasadernas geometriskt rationella formspråk vämas vid ändringar. Hålltagningar får göras i fasad mot nordväst enligt principskiss D.
- K7 På Tapphallen ska gavelfasadernas geometriskt rationella formspråk vämas vid ändringar. Hålltagningar får göras i fasad mot nordväst enligt principskiss D.
- K8 På Tapphallen ska gavelfasadernas geometriskt rationella formspråk vämas vid ändringar. 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 störmning

Lägst 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

Andrad löpplikt

Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n2.
Mark- och grundvattenföreningar samt föreningar i bevarade byggnader ska vara avhjälpna och/eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att mark och bevarad byggnad blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked ges. Platspecifika riktvärden för tungmetaller, polycykliska aromatiska kolveten och klorerade kolveten utgör mätbara åtgärdsrätt.

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 fordons trafik.

Strandskydd

- a1 Strandskydd upphävs enligt 4 kap 17§ PBL, se förtydligande illustration ovanstående upphävande av strandskydd.
- a2 Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden slutar 10 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 fastigheterna

Gutmästaren 6

i stadsdelen Ulvsunda industriområde i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor

Planavdelningen

2021-01-25

Karin Norlander

planchef

Godkänd av SBN

Antagen av

Laga kraft

Tua Sandberg

stadsplanerare

Dp 2018-06893-54