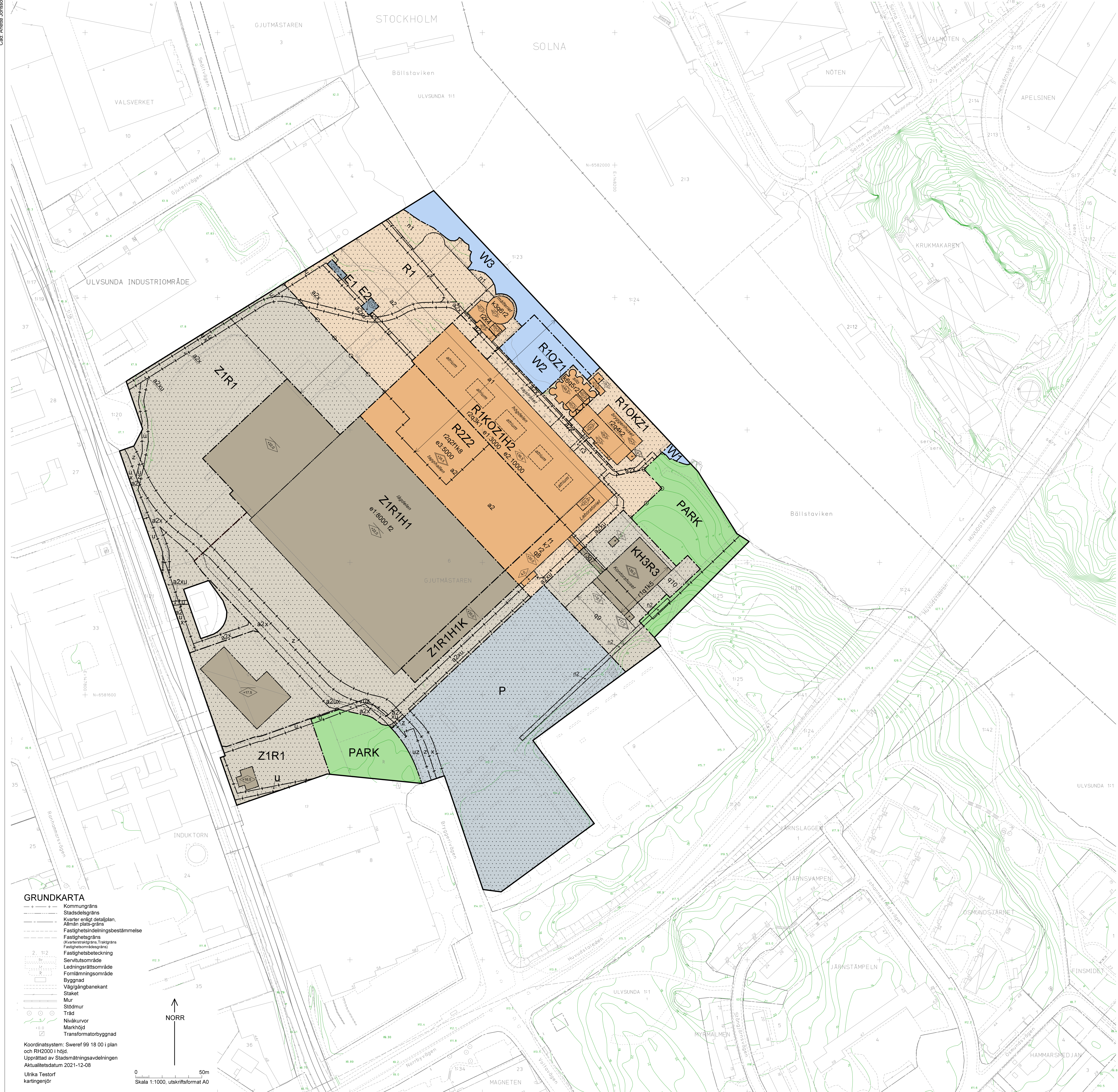


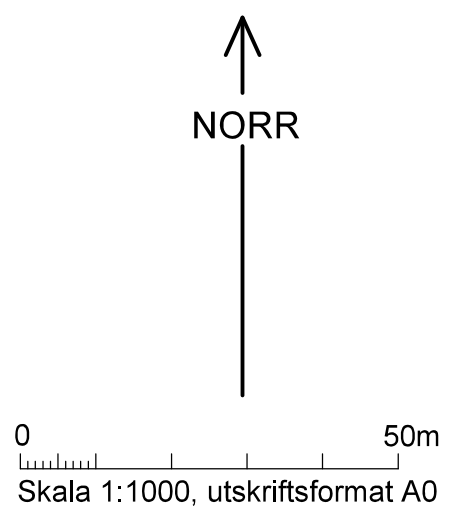
Carl Heide Jönsson



GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detalplan
- Allmän platsgräns
- Fastighetsindelingsbestämmelse
- Fastighetsgräns (Kvartersgräns, Tränsgräns, Fastighetsområdesgräns)
- Fastighetsbeteckning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väggångsbaneant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd
Upprättad av Stadsmatningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2021-12-08
Ulrika Testorf
kartingenjör



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

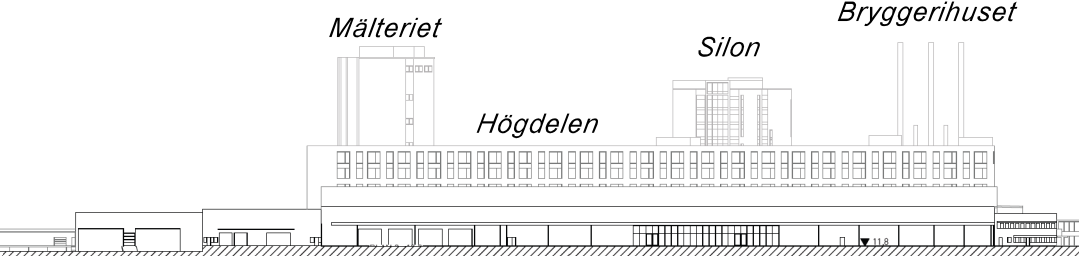
- E1 Transformatorstation
- E2 Pumpstation
- H1 Handel, dock ej med skrymmande varor.
- H2 Handel, dock ej med skrymmande varor, får finnas i kajplanet.
- H3 Handel får finnas på entreplan (våning i nivå med parkeringsyta) och på våning ovan entreplan. Handel med skrymmande varor medges inte.

K

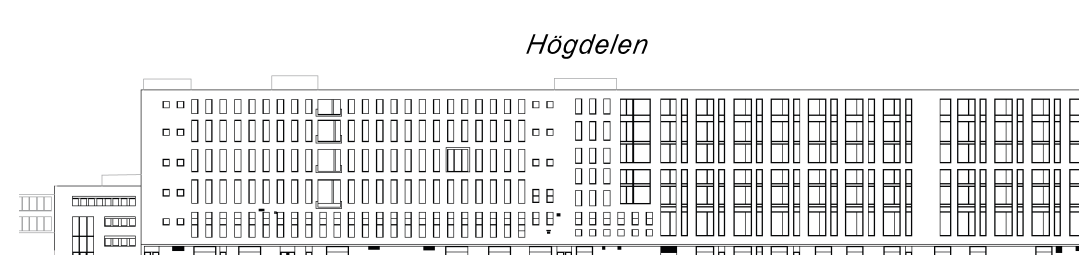
- K Kontor
- O Hotell
- P Parkering
- R1 Besöksanläggning
- R2 Idrotts- och sportanläggningar.
- R3 Besöksanläggning får finnas på entreplan (våning i nivå med parkeringsyta) och på våning ovan och under entreplan.
- Z1 Verksamheter, dock ej handel med skrymmande varor.
- Z2 Verksamheter, dock ej handel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

Vattenområden

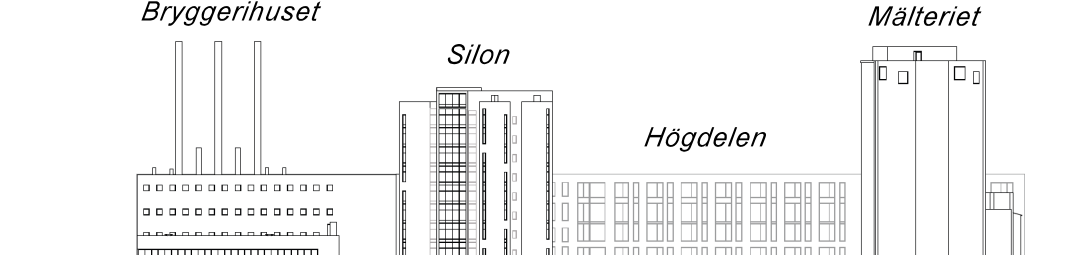
- W1 Öppet vattenområde
- W2 Vattenområde där brygger och flytbrygger för rekreation får finnas. Byggnader för rekreation medges till en största byggnadsarea av 70 kvm. Största sammanlagda area för brygger är 500 kvm.
- W3 Vattenområde där brygger och flytbrygger för rekreation får finnas. Största sammanlagda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



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



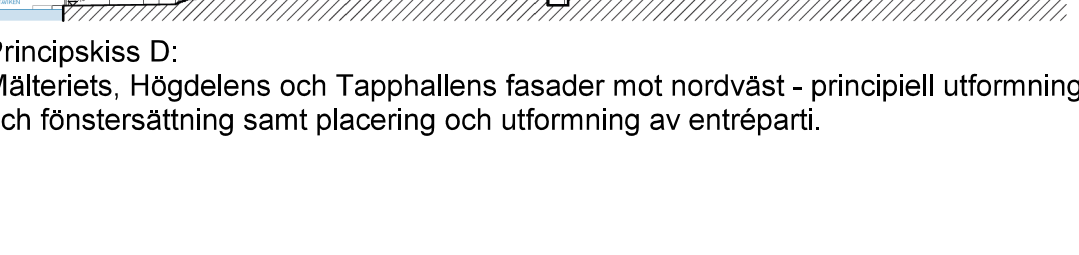
Principskiss B: Högdelen fasad mot nordost - principiell utformning och fönstersättning.



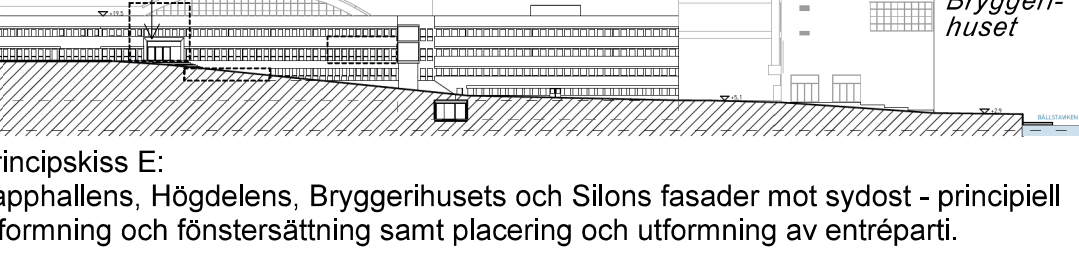
Principskiss C: Bryggerhusets, Silons och Mälteriets fasader mot nordost/Bällstaviken - principiell utformning och fönstersättning.



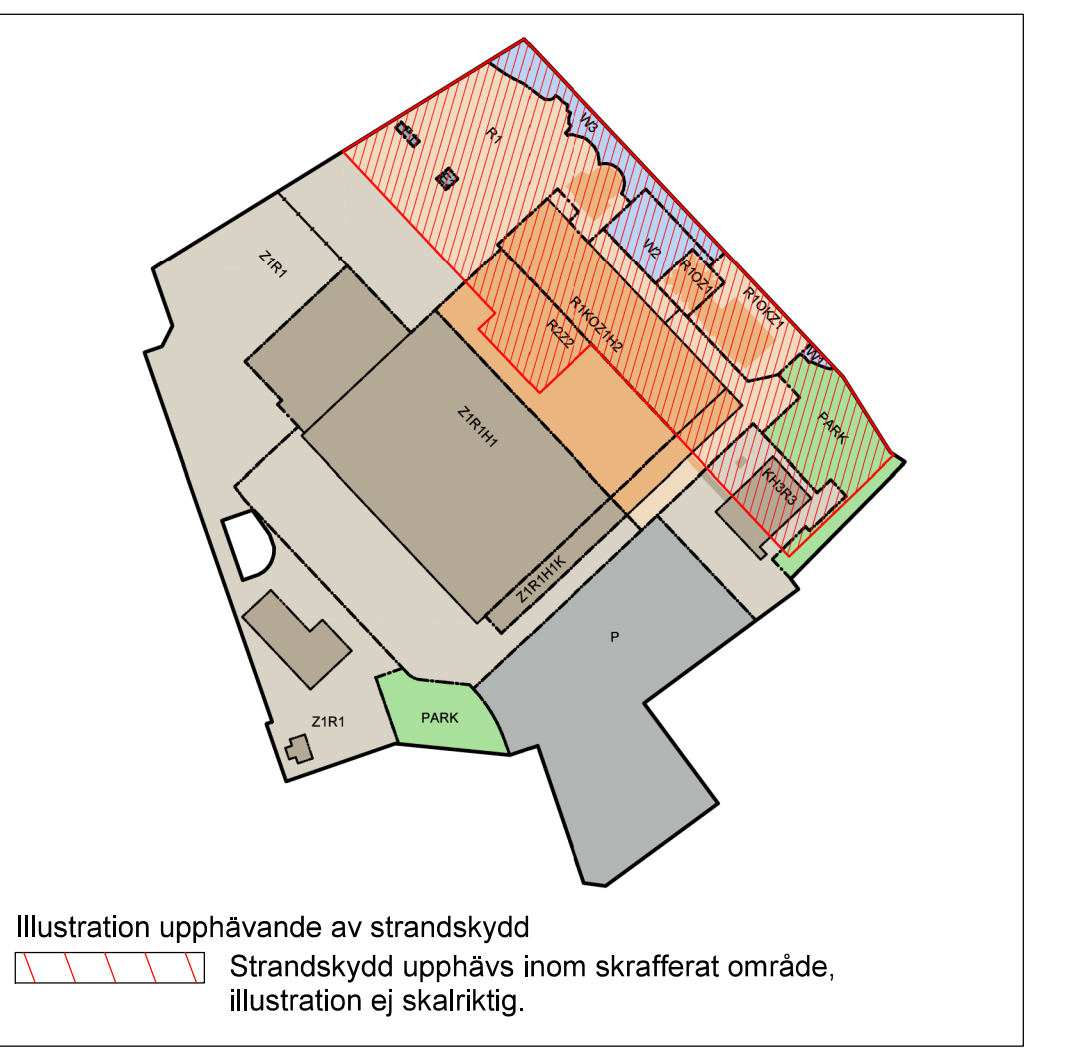
Principskiss D: Mälteriets, Högdelen och Tapphallens fasader mot nordväst - principiell utformning och fönstersättning samt placering och utformning av entréparti.



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



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



ILLUSTRATIONER

- Illustrationlinje
- 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 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 Entré 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 hårdgräas.
- n2 Alle. Befintliga träd får endast fällas om det finns risk för spridning av epidemisk nålsjukan eller om det utgör en fara för person eller egendom. Träd ska ersättas med nyt av samma slag.

Utöver angiven byggrätt får dagvattenanordningar och dagvattenmagasin anläggas. Minst 2300 kvm kvartersmark ska vara infiltrerbar för omhändertagande av dagvatten i skelleffjord eller underjordiska magasin. Där mark är förenad för dagvatten inte infiltreras till grundvattnet innan markföreningar har avtjålats.

stängsel

- Stängsel får inte uppföras.

Skydd av kulturvården

- 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 rörvolym 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 Gångbronns upplagade 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 hålltagningar i gavel mot norr ska utföras enligt principskiss D. Nya fönster ska utföras i mörk, matt plåt utan spröjs och vara inskjutna i fasad. Kajplanets fasad mot Bällstaviken får utgöras av max 50% glas.
- k2 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 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.
- k3 Mälteriets vertikala karaktär, slutna betongfasader och färgsättning ska värnas vid ändringar. Hålltagning i krokta väggarpartier får göras enligt principskiss C och D.
- k4 På Mälteriets byggnadsdel mot kajsträket får fasader ersättas och hålltagningar göras enligt principskiss D.
- k5 I Kontorshuset får hålltagningar för fönster och dörrar göras i våningsplan som ansluter till marknivå.
- k6 I Silon får högst 3 slitor i ytterkant ersättas och hålltagningar göras enligt principskiss C.
- k7 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.

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

Skydd mot störm

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

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovpolitik

Marklov krävs för fällning av träd inom område markerat med n2. Mark- och grundvattenföreningar samt föreningar i bevarade byggnadsdelar ska vara avhjälpna för avsett ändamål innan startbesked för nybyggnad, ombyggnad eller tillbyggnad ges. Elavfalls utbyggnad och därmed sanering tillåts. Platspecifika rekvisiten för tungmetaller, polykykliska 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

Gutmästaren 6

i stadsdelen Ulvsunda industriområde i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2022-11-11

Karin Norlander
planchef

Tua Sandberg
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

Dp 2018-06893-54