



GRUNDKARTA

- Kommungräns
- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän platsgräns
- Fastighetsindelingsbestämelse
- Fastighetsgräns
- Kvarterstäckning, Fastighetsindelingsbestämelse
- Fastighetsbezeichnung
- Servitutsområde
- Ledningsområde
- Förlämningsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Slödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sverref 99 18 00 i plan och RVD2000 i höjd.
Upprättad av Stadsplaneringsavdelningen
Aktualiseringsdatum 2019-09-12

Ullika Testorf
karteringenör

Skala 1:1000, utskriftsformat A0

PLANBESTÄMMELSER

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

Parenthes runt bestämmelse gällande användning av mark och vatten i plankartan anger att det inom området i höjddelen finns användning från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parenthes.

Gränsbeteckningar

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

Användning av mark och vatten

Allmänna platser

- GATA: Fordons-, gång- och cykeltrafik
- TORG: Torg
- PARK: Park
- GÅNG: Gångtrafik

Kvartersmark

- B1: Bostäder
- B2: Bostäder, dock ej i entréplan mot gatan.
- B3: Bostäder. Endast bostadskomplement under nivån +5,0 meter över nollplanet dock ej lägenhetsförädl.
- B4: Bostäder i våningar ovan gårdsbjälklag och ovan entréväning mot kaj.
- B5: Bostadskomplement under mark, mellan nivå +1,0 och +5,0 meter över nollplanet, dock ej lägenhetsförädl under nivån +2,7 meter över nollplanet.
- B6: Bostäder mellan nivå +9,5 och +21,0 meter över nollplanet.
- B7: Bostadsgård mellan nivå +3,5 och +9,0 meter över nollplanet.
- C1: Centrum
- C2: Lokaler för centrumändamål ska finnas i entréplan längs hela fasaden mot gata. Centrumändamål får finnas i våning ovan gatuplan. Hotellrum får ej finnas i fasad i gatuplan.

Lokaler för centrumändamål i gatuplan mot gata och torg.

- G3: Lokaler för centrumändamål ska finnas längs kajgata, minst motsvarande 50% av fasadens längd. Lokaler för centrumändamål får finnas under mark gårdsbjälklag. Entréer till trapphus och bostadskomplement får finnas i kajgata.
- G4: Centrum. Övan entréplan endast kultur- och utställningsändamål.
- G5: Centrum. Övan entréplan endast kultur- och utställningsändamål.
- G6: Centrum mellan nivå +1,0 och +3,5 meter över nollplanet samt över nivå +9,0 meter över nollplanet, dock endast kultur- och utställningsändamål över nivå +9,0 meter över nollplanet.
- G7: Centrumändamål, utom kontor, ska finnas i gatuplatsplan minst motsvarande hälften av entréplanets BTA.
- G8: Restaurang och konferens.
- G9: Lokaler för centrumändamål i entréplan.
- E1: Nättation.
- E2: Pumpstation.
- E3: Ljuktastation med en största byggnads area på 150 kvadrater får finnas.
- E4: Anläggning för energiproduktion mellan nivå -13,0 och -30,0 meter under nollplanet.
- J: Industri
- K1: Kontor
- K2: Kontor mellan nivå +11,5 och +18,5 meter över nollplanet.
- K3: Sittor i inom ska bevaras. Högst 3 st skivri i ytterkant får ersättas med byggnadsdel med rektangulär plattform. Hållning får göras enligt principskiss A, B, C och D. Bjälklag får ersättas, läggas till och anpassas.
- K4: Befintlig bärande konstruktion, tegelfasader, hållningar för industriportar och gångbroar ovan entréplanen på nordöstra fasadens södra halva ska bevaras. Hållning i tak och bjälklag mittparti får endast göras för att tillsepa bostadsgård ovan våning 2. Hållning får göras i gavlar till bostadsgård, i norra gaveln i gatuplan och i våning ovan gatuplan. I fasad mot kaj, samt i fasad mot sydväst enligt principskiss A, B, C och D. Bjälklag får ersättas, läggas till och anpassas.
- K5: Befintlig bärande konstruktion, tegelfasader, hållningar för industriportar och gångbroar ovan våning 3 på sydöstra fasadens södra halva ska bevaras. De te skoranterare i övrigt plåt med betongfundament ska bevaras. I f.d Silkarummet ska produktionsmaskin utrustning bevaras. Hållning får göras i sydöstra fasaden och i våning 1-2 på övriga fasader enligt principskiss C och E.
- K6: Sittor i inom ska bevaras. Högst 3 st skivri i ytterkant får ersättas med byggnadsdel med rektangulär plattform. Hållning får göras enligt principskiss A, B, C och D. Bjälklag får ersättas, läggas till och anpassas.
- K7: Befintlig bärande konstruktion ska huvudsakligen bevaras. Plana betongväggar som sträcker sig längs hela byggnadens höjd ska bevaras inåt utan hållningar. Hållning i krokta väggpartier får göras enligt principskiss C och D. Bjälklag får ersättas, läggas till och anpassas.
- K8: Befintlig bärande konstruktion ska huvudsakligen bevaras. Hållningar får göras. Fasader får ersättas enligt principskiss D.
- K9: Befintliga tegelfasad mot sydost med horisontella fönsterband samt gångbro ska bevaras. Nya hållningar för dörrar och fönster får göras på gavel mot nordost och i våningsplan som ansluter till marknivå enligt principskiss E och E.

Vattenområden

- W1: Öppet vattenområde
- W2: Vattenområde där flytbyrigheter för allmän gångtrafik och rekreation ska finnas. Största sammanlagda area för flytbyrigheter är 1100 kv.
- W3: Vattenområde där flytbyrigheter för rekreation får finnas. Byggnader för ändamålet medges till en största byggnadsarea av 75 m². Största sammanlagda area för flytbyrigheter är 1250 kv.
- W4: Vattenområde där brygger och flytbyrigheter för rekreation får finnas. Största sammanlagda area för brygger och flytbyrigheter är 650 kv.

Allmänna platser anordnande

- +0: Föreskriven höjd över nollplanet
- lek: Lekplats
- q-skydd1: Centralt beläggan öppen gräsyta, kringliggande äldre högvuxna träd, gångtråk, betongterrasser, planteringar, trappor, sittbänkar och ångbåtsbrygga ska bevaras.
- q-skydd2: Befintligt forminns ska bevaras.

Kvartersmarkens anordnande

Uttynjtandegrad

- e00: Största sammanlagda byggnadsarea för mindre byggnadsverk och mindre tekniska anläggningar eller dylikt. Största tillåtna storlek per enhet är 15 kv och högsta tillåtna nockhöjd är 3,5 meter.
- e1-1000: Minsta fria (förskolagård) i kvadrater.

Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras.
- Marken får endast bebyggas med mindre byggnadsverk som komplement till bostäder och förskola samt med mindre tekniska anläggningar och dylikt.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Övan detta får marken endast bebyggas med mindre byggnadsverk som komplement till bostäder samt med mindre tekniska anläggningar eller dylikt.

Höjd på byggnader och takvinkel

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

Placering

- p1: Byggnad ska i huvudsak placeras i fasthetsgräns mot Smållvägen eller Bryggerivägen.
- p2: Byggnad ska placeras med 0,75-1,0 meters huvudsakligen infiltrerbar förgårdsmark mot gata.
- p3: Byggnad ska placeras med 0,75-1,0 meters huvudsakligen infiltrerbar förgårdsmark mot gata. Dock ej mot Bryggerivägen där byggnad ska placeras huvudsakligen i fasthetsgräns mot gata.
- p4: Centrumändamål förutom kontor ska huvudsakligen placeras mot gata.
- p5: Byggnad ska huvudsakligen placeras i fasthetsgräns mot gata och torg.

Där så är möjligt ska huvudentrén till lokaler och bostäder placeras mot gata.

Utformning

- f1: Byggnad ska delas in i sockel, mellandel och takvåning enligt principskiss G. Mellandelens fasad mot gata ska utgöras av två horisontella sektioner varav den undre ska vara högre än den övre. Mot Smållvägen för balkonger och utstickande byggnadsdelar krävs ut max 0,5 meter från fasad.
- f2: Den sammanlagda byggnadsvolymen ska mot GÅNG delas in i minst 6 st fasadpartier. Dessa ska särskilja sig varandra avseende fasadförskjutning, utformning och/eller färg.
- f3: Översta våningen ska utgöras inlagd minst 2 meter från underliggande fasad.
- f4: Fasader mot gata och gård ska utformas lika avseende material och färg.
- f5: Fasader ska utgöras huvudsakligen i tegel. Utöver tegel får rosttött stål, betong och trä användas som fasadmaterial. Fasader ska utgöras i ofärgat trä och glas. Fri utformning av tak.
- f6: Entréväningens fasad i sydöst ska placeras minst 2 meter inlagd från fasthetsgräns och ska utgöras av minst 75% glas.
- f7: Max 75% av fasad mot kvarterets utsida får utgöras av glas. Utöver angiven totalhöjd medges stängsel upp till +18,0 meter över stadens nollplan.
- f8: Fasad mot sydöst och ny del av fasad mot nordväst ska utgöras enligt principskiss A och D. Tillkommande fasader och fasadpartier ska utgöras i tegel som till färg och kvalitet särskiljer sig från originalförändring.
- f9: Förskolan ska ha markkontakt mot fria (förskolagård).
- f10: Byggnader ska utgöras med tydlig förhöjd sockel med avvikande karaktär jämfört med övriga våningar enligt principskiss F och C.
- f11: Där inget annat anges ska byggnader utgöras med en tydligt markerad sockelväring med tydligt högre höjd jämfört med övriga våningar enligt principskiss F. Där inte annat anges ska tak utgöras platt eller som pulpettak. Räcken på tak ska placeras tydligt indragna från fasad och utformas gemensiktliga.
- f12: Förster ska placeras tydligt inskjutna i fasad. Fasader mot gata ska utformas med tydligt framtstående relief.
- f13: Balkonger och utstickande byggnadsdelar mot/över allmän plats får kräva ut högst 0,8 meter från fasadiv med en fri höjd om minst 4,5 meter över mark. På kvartersmark som vetter mot allmänna platser får stödmurar, ramper och murar byggas till en höjd av max 0,8 meter. Större nivåskillnader ska indelas med terrasser. Mot strandvägen ska mur anordnas mellan det planerade bostadskvarteret och parkmark.
- f14: Där taklutning så medger ska tak, takterrass ej medräknad, utgöras vegetationsbeklädda på minst 50% av takytan. Byggnader med bestämmelser om skydd av kulturvärden (q) undantagna.
- f15: Där inte annat anges får max 75% av entréväningens fasad mot gata utgöras av glas.
- f16: Huvudentré till lokaler och bostäder ska utgöras minst 0,6 meter indragna från fasadiv. I anslutning till bostädernas huvudentré i nya byggnader ska fast utvändig sittplats anordnas. Entrépartier ska särskiljas från byggnaden genom avvikande material, kulör eller fasadhantering.
- f17: Markens anordnande
- f18: Föreskriven höjd över nollplanet
- f19: Förgårdsmark ska utgöras som en huvudsakligen infiltrerbar yta för dagvatten.

Skydd av kulturvärden

- q1: Entréplatsen med dess geometriska utformning med större småstensbeklädd fontän och fyra mindre, cirkulära planteringar ska bevaras.

Rivningsförbud

- r: Byggnaden får inte rivras

Varsamhet

- k1: Nya fönster på nordöstra fasadens norra del, ovan entréplan, ska utgöras som sammanhängande inskjutna fönsterpartier. Nya fönster på södra fasadens södra halva ska utgå från befintliga fönsterpartier placering på och i fasad samt dess breddmått. Nya fönster-smyggar ska särskiljas i utformning från befintliga. Nya fönster ska utgöras med utgångspunkt i befintliga fönsters kvadratiska form enligt principskiss B. Nya fönster och fönsterpartier ska utgöras i mörk, matt plåt.
- k2: Hållningar för balkonger på sydöstra fasaden ska utgöras som sammanhängande balkongpartier. Nya fönster, fönsterpartier och hållningar för balkongpartier ska vara tydligt inramade av fasadmur enligt principskiss A. Hållning i gavlar för ljusinsläpp till gård ska utgöras som kastar enligt principskiss D och E. Nya fasader mot innergård ska utgöras i ljus, matt plåt. Takpölyggnader för tekniska installationer får utgöras, dessa ska vara indragna från byggnadens ytterfasad minst 3 meter.
- k3: Byggnadens karaktär med ett stort sammanhängande glasparti och i övrigt släta tegelfasader synliga från Ballstaviken ska beaktas vid ändringar enligt principskiss C. Nya hållningar ovan våning 3 i fasad mot sydöst ska göras lika befintliga fönster. Nya fönster ska utgöras med hel glas och utan spröjor.
- k4: Byggnadens vertikala karaktär, slutna betongfasader och färgsättning ska beaktas vid ändringar. Nya hållningar för fönster ovan entréplan ska utgöras som vertikala sittar eller band som sträcker sig över flera våningar enligt principskiss C.
- k5: Fasader som ersatts ska utgöras i ljus, matt plåt
- k6: Nya hållningar för dörrar och fönster samt ventilation, rökluccor och liknade tekniska installationer i befintliga byggnader ska göras restriktivt.

Skydd mot störning

- m1: Där ljudnivån från verksamheter överskrider 45 dBa ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl 18-22) utanför fasad får balkonger utformas med tät rack, ljudabsorbenter och delvis glänsning som bulleravskärmande åtgärd för bakomliggande fasad.

Lägsta tillåtna nivå för jordgolv i bostadsrum och verksamhetslokaler i nya byggnader

- Nya byggnadskonstruktioner ska utgöras vattenlåta under nivån +2,7 meter över nollplanet.
- Vandilationsöppningar, dörrar, fönster och garageinfarter får på nya byggnader inte placeras över nivå +2,7 meter över nollplanet.
- Som skydd mot översvämning ska byggnadskvartaler utformas med öppning mot allmän plats.

Administrativa bestämmelser

Andrad lovplikt

Bygglöv krävs även för ändring och underhållsåtgärder som berör detaljer som omfattas av skyddsbeskrifter q1-q10.

Mark- och grundvattenföreningar samt föreningar i bevarade byggnader

Mark- och grundvattenföreningar samt föreningar i bevarade byggnader ska vara anslutna till eller skyddsåtgärder ha vidtagits så att mark och bevarad byggnad blir lämplig för avsatt ändamål innan startbesked ges. Plattspezifika riktvärden för tungmetaller, polycykliska aromatiska kolväten och klorerade kolväten utgör mätbara åtgärds mål.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- x: Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Markreservat för gemensamhetsanläggning

Om användning begränsat av P1-P4 ska utrymme finnas för gemensamhetsanläggning för avfallshantering

Strandskydd

- a1: Strandskydd upphävs. Se förtyligande illustration upphävande av strandskydd.

Genomförandetid

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

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext
- Illustrerad höjd (+0,0)

UPPLYSNINGAR

Planen består av:

- plan-karta med bestämmelser
- Till planen hör:
 - planbeskrivning
 - Illustrationsbilagor

Plänen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Planområdet ligger inom sekundär skyddszon till Östra Mälaren. För att tillgodose syftet med vattenskyddsområdet har Länsstyrelsen meddelat, med stöd av 7 kap. 223 MB, skyddsbeskrifter och allmänna bestämmelser som ska gälla inom skyddsområdet. Hanteringen av dagvatten ska ske enligt med skyddsbeskrifterna på ett sätt som inte medför förorening av Mälarens vatten.

Befintliga byggnader och anläggningar som ska bevaras ska underhållas så att de inte förfaller.

Underhållsarbeten på bevarade anläggningar ska så långt möjligt utföras med ursprungliga material och tekniker så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

Bostäder ska utgöras så att gällande trafikbullerförordnings riktvärden för buller hålls.

SAMRÅDSHANDLING

Förslag

Detaljplan för fastigheterna

Gutmästaren 6 och 9 m.fl.

i stadsdelen Ulvsunda industriområde i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2019-10-24

Karin Norlander
planchef

Tua Sandberg
stadsplanerare

Godkänt av SBN
Antagen av
Laga kraft

S-Dp 2018-06893-54

