



PLANBESTÄMMELSER  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelserna utgör beteckning gällande om hela planområdet. Endast angiven användning och utformning får tillåtas. I plankartan redovisas färgen för det huvudsakliga ändamålet inom respektive område.  
Parentes runt bestämmelse gällande användning av mark och vatten i plankartan anger att det inom området i höjdet finns användning från mer än en användningskategori (allmän plats, vattenområde och/eller kvartersmark). Sekundära användningskategorier anges med parentes.  
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.

- Vattenområden  
W1 Öppet vattenområde  
W2 Vattnområde där flytbyrger för allmän gångtrafik och rekreation ska finnas. Största sammanlagda area för flytbyrger är 1100 kv.m.  
W3 Vattnområde där flytbyrger för rekreation får finnas. Byggnader för ändamålet medges till en största byggnadsarea av 75 m<sup>2</sup>. Största sammanlagda area för flytbyrger är 1250 kv.m.  
W4 Vattnområde där brygger och flytbyrger för rekreation får finnas. Största sammanlagda area för brygger och flytbyrger är 650 kv.m.  
Principskiss A: Tapphallsens nya fasad samt utformning av högdagens fasad mot sydväst.

- Principskiss B: Utformning av högdagens fasad mot nordost.  
Principskiss C: Utformning av Bryggerhusets samt silosarnas fasader mot Bällstavikens/nordost.  
Principskiss D: Utformning av norra silosens, högdagens och tapphallens fasader mot nordväst.  
Principskiss E: Utformning av tapphallens, högdagens, bryggerhusets och södra silosens fasad mot sydost.  
Principskiss F: Utformning av kontorsdelens fasader.

- Principskiss G: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss H: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss I: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss J: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss K: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss L: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss M: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss N: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss O: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss P: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss Q: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss R: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss S: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss T: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss U: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss V: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss W: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss X: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss Y: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.  
Principskiss Z: Utformning av byggnaders fasader mot Smållivägen.

- GRUNDKARTA  
Kommungräns  
Stadsdelgräns  
Kvarter enligt detalplan, Allmän platsgräns  
Fastighetsindelingsbestämmelse  
Fastighetsgräns  
Kvartersmark  
Ledningsområde  
Fomlättningsområde  
Byggnad  
Väg/gångbanekant  
Staket  
Mur  
Slödmur  
Träd  
Nivåkurvor  
Markhöjd  
Transformatorbyggnad  
Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RV0300 i höjd.  
Upprättad av Stadsbyggnadsförvaltningen  
Aktualiseringsdatum 2019-09-12  
Ulrika Testorf  
karteringenjör  
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

- Lokaler för centrumändamål i gatuplan mot gata och torg.  
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 kajgatan.  
Centrum. Övan entréplan endast kultur- och utställningsändamål.  
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.  
Centrumändamål, utom kontor, ska finnas i gatuplan minst motsvarande hälften av entréplanets BTA.  
Restaurang och konferens.  
Lokaler för centrumändamål i entréplan.  
Nattstuga.  
Pumpstation.  
Luktriktationsstation med en största byggnadsarea på 150 kvadrater får finnas.  
Anläggning för energiproduktion mellan nivå -13.0 och -30.0 meter under nollplanet.  
Industri  
Kontor  
Kontor mellan nivå +11.5 och +18.5 meter över nollplanet.  
Sittor i inom ska bevaras. Högst 3 st sittor i ytterkant får ersättas med byggnadsdel med rektangulär planform. Hållning får göras enligt principskiss C. Bjälklag får ersättas, läggas till och anpassas.  
Befintlig bärande konstruktion, tegelfasader, hållningar för industriportar och gångbroar ovan entréplan på nordöstra fasadens södra halva ska bevaras. Hållning i tak och bjälklag mittparti får endast göras för att tillåta 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.  
Befintlig bärande konstruktion, tegelfasader, hållningar för industriportar och gångbroar ovan våning 3 på sydöstra fasadens södra halva ska bevaras. De te skoranterare i svart 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.  
Sittor i inom ska bevaras. Högst 3 st sittor i ytterkant får ersättas med byggnadsdel med rektangulär planform. Hållning får göras enligt principskiss C. Bjälklag får ersättas, läggas till och anpassas.  
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.  
Befintlig bärande konstruktion ska huvudsakligen bevaras. Hållningar får göras. Fasader får ersättas enligt principskiss D.  
Befintliga tegelfasad mot sydost med horisontella försterband 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.

- Rivningsförbud  
Byggnaden får inte rivas  
Varsamhet  
K1 Nya fönster på nordöstra fasadens norra del, ovan entréplan, ska utföras som sammanhängande inskjutna fönsterpartier. Nya fönster på södra fasadens södra halva ska utgå från befintliga fönsters placering på och i fasad samt dess breddmått. Nya fönster-smygar ska särskiljas i utförande från befintliga. Nya fönster ska utformas med utgångspunkt i befintliga fönsters kvadratiska form enligt principskiss B. Nya fönster och fönsterpartier ska utföras i mörk, matt plåt.  
Hållningar för balkonger på sydöstra fasaden ska utföras som sammanhängande balkongpartier. Nya fönster, fönsterpartier och hållningar för balkongpartier ska vara tydligt inramade av fasadmur enligt principskiss A. Hållning i gavlar för ljusslapp till gård ska utföras som kastar enligt principskiss D och E. Nya fasader mot innergård ska utföras i ljus, matt plåt. Takpåkbyggnader för tekniska installationer får utföras, dessa ska vara indragna från byggnadens ytterfasad minst 3 meter.  
Byggnadens karaktär med ett stort sammanhängande glasparti och i övrigt släta tegelfasader synliga från Bällstaviken ska beaktas vid ändringar enligt principskiss C. Nya hållningar ovan våning 3 i fasad mot sydöst ska göras lika befintliga fönster. Nya fönster ska utföras med helt glas och utan spröjs.  
Byggnadens vertikala karaktär, slutna betongfasader och färgsättning ska beaktas vid ändringar. Nya hållningar för fönster ovan entréplan ska utföras som vertikala stitsar eller band som sträcker sig över flera våningar enligt principskiss C.  
Fasader som ersatts ska utföras i ljus, matt plåt  
Nya hållningar för dörrar och fönster samt ventilation, röklokar och liknade tekniska installationer i befintliga byggnader ska göras restriktivt.

- Skydd mot störning  
M1 Där ljudnivån från verksamheter överskrider 45 dB(A) ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl 18-22) utanför fasad för balkonger utformas med tät racke, ljudabsorbent och delvis glänsning som bulleravskärmande åtgärd för bakomliggande fasad.  
Lågsta tillåtna nivå för ljud i bostadsrum och verksamhetslokaler i nya byggnader är +2.7 meter över nollplanet.  
Nya byggnadskonstruktioner ska utföras vattenlåta under nivån +2.7 meter över nollplanet.  
Ventilationsöppningar, dörrar, fönster och garageinfarter får på nya byggnader inte placeras över +2.7 meter över nollplanet.  
Som skydd mot översvämning ska byggnadskvarter 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 ska vara anslutna och/eller skyddsåtgärder har 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  
Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.  
Markreservat för gemensamhetsanläggning  
Inom användning begränsat av P1-P4 ska utrymme finnas för gemensamhetsanläggning för avfallshantering  
Strandskydd  
a1 Strandskydd upphävs. Se förtäligande illustration upphävande av strandskydd.  
Genomförandtid  
Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

- ILLUSTRATIONER  
Illustrationslinje  
Illustration  
Illustrationstext  
Illustrerad höjd (+0.0)  
UPPLYSNINGAR  
Planen består av  
- plankarta med bestämmelser  
Till planen hör:  
- planskizering  
- illustrationsbilagga  
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 utföras så att gällande trafikbullerförordnings riktvärden för buller hålls.  
SAMRÅDSHANDLING  
Förslag  
Detaljplan för fastigheterna  
Gjutmästaren 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