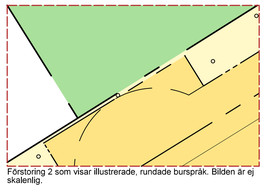
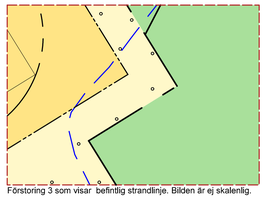
Förstoring 1 som visar utbredning för prickmark, höjdbestämmelse och bestämmelse f7. Bilden är ej skalenlig.



Förstoring 2 som visar illustrerade, rundade burspråk. Bilden är ej skalenlig.



Förstoring 3 som visar befintlig strandlinje. Bilden är ej skalenlig.

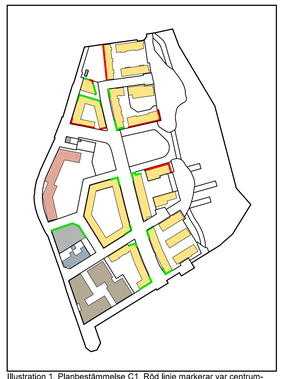


Illustration 1. Planbestämmelse C1. Röd linje markerar var centrumändamål, huvudsakligen restauranger och caféer, ska inrymmas i bottenvåning. Grön linje markerar var centrumändamål ska inrymmas i bottenvåning, bostadskomplement får finnas. Bilden är ej skalenlig.

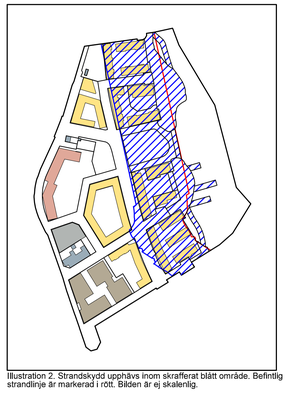


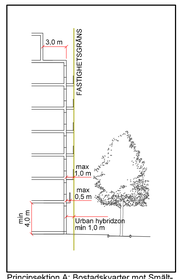
Illustration 2. Strandskydd upphävs inom skrafferat blått område. Befintlig strandlinje är markerad i rött. Bilden är ej skalenlig.

## GRUNDKARTA

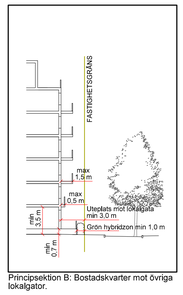
- Kommungräns
- Stadsdelsgräns
- Kvarter enligt detaljplan, Allmän plats-gräns
- Fastighetsgräns (Kvartersmarkgräns, Traktgräns, Fastighetsområdesgräns)
- 2, 1:2 — Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fornlämningsområde
- Byggnad
- Väg/gångbanekant
- Staket
- Mur
- Stödmur
- Träd
- Nivåkurvor
- +0,0 — Markhöjd
- Transformatorbyggnad

Koordinatsystem: Sweref 99 18 00 i plan och RH2000 i höjd.
Upprättad av Stadsmätningsavdelningen
Aktualitetsdatum 2025-10-29

Sara Wilk
kartingenjör




Principsektion A: Bostadskvarter mot Smältvägen, Räjärnsvägen, Masugnsvägen och Karlsbodatorget.




Principsektion B: Bostadskvarter mot övriga lokalgator.

## 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

### Användning av mark och vetten

#### Allmänna platser

| | |
|---|---|
| GATA | Fordons-, gång- och cykeltrafik |
| GÅNGFARTSOMR | Gångfartsområde |
| KAJ | Kajområde. I huvudsak gångtrafik, vistelseytor, angöring av fartyg samt pendelbåtshållplats. |
| NATUR | Naturområde |
| PARK | Park |

#### Kvartersmark

| | |
|---|---|
| B | Bostäder |
| C | Centrum |
| C1 | Centrumändamål, huvudsakligen restauranger och caféer ska inrymmas i bottenvåningar på de platser som markeras med röd linje i illustration 1. Centrumändamål ska inrymmas i bottenvåningar på de platser som markeras med grön linje i illustration 1, bostadskomplement får finnas. Centrumändamål får inrymmas i övriga bottenvåningar mot allmän plats. |
| E1 | Transformatorstation |
| E2 | Likriktarstation och teknikhus |
| E3 | Pumpstation |
| E4 | Underjordiskt dagvattenmagasin |
| J | Industri |
| K | Kontor |
| O | Tillfällig vistelse, hotell |
| P | Parkering |
| S | Skola |
| S1 | Förskola får anordnas i bottenvåning mot gata. Komplementutrymmen får finnas i våning däröver. |

#### Vattenområden

| | |
|---|---|
| W | Öppet vattenområde |
| W1 | Vattenområde med bryggor med en högsta bredd om 3,5 meter för allmän gångtrafik och rekreation. |

### Allmänna platsers anordnande

| | |
|---|---|
| +0,0 | Föreskriven höjd över nollplanet. |
| lek | Lekplats |
| dagvatten | Underjordiskt dagvattenmagasin. |

Anläggningar på allmän plats och i vattenområden ska utföras och grundläggas så att ingen risk för ras, skred eller erosion uppstår.

### Kvartersmarkens anordnande

#### Utnyttjandegrad

| | |
|---|---|
| e1 | Komplementbyggnader för bostäder får uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om högst 35 kvm och nockhöjden får högst vara 4,0 meter. Byggnad ska huvudsakligen vara uppglasad. |
| e2 | Komplementbyggnad för förskola och skola får uppföras med en byggnadsarea om högst 15 kvm och nockhöjden får högst vara 3,0 meter. |
| e3 | Utöver angiven högsta byggnadshöjd får komplementbyggnad uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om högst 15 kvm och nockhöjden på denna får högst vara 3,0 meter. |

#### Begränsning av markens utnyttjande

- Byggnad får inte uppföras. Murar över 0,5 meter och plank medges inte. Endast parkering för rörelsehindrad medges.
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad. Murar över 1,1 meter, plank samt parkering medges inte.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Ovan detta får marken endast bebyggas med komplementbyggnad. Murar över 1,1 meter, plank samt parkering medges inte på planterbart bjälklag.
- Marken får byggas under med planterbart bjälklag. Ovan detta får byggnad inte uppföras. Murar över 0,5 meter, plank samt parkering medges inte på planterbart bjälklag.

#### Höjd på byggnader

| | |
|---|---|
| <0,0> | Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. |
| <0,0 | Högsta höjd för konstruktion och växtbäddar i meter över nollplanet. |

Totalhöjd får vara högst 2,0 m utöver angiven högsta byggnadshöjd över nollplanet.

#### Placering

Huvudentréer till lokaler och bostäder ska placeras mot gata eller gångfartsområde.

#### Utformning

| | |
|---|---|
| XIV | Högsta antal våningar. |
| f1 | Byggnad ska utformas enligt principillustration A i planbeskrivningen, sida 60 med befintlig byggnad i fyra våningar, en påbyggd mellandel i sex våningar samt en komplementbyggnad på taket. Utkragande balkonger och burspråk medges inte på befintlig byggnad. Mellandelens fasader ska utföras i trä med glaspartier och avslutas med ett detaljerat krön högst upp. Mellandelens södra fasad ska utföras med veckade indrag. Komplementbyggnad på taket ska utformas med träfasad och glaspartier. Takterrassens räcke ska vara indraget minst 4,0 meter från fasadliv. |
| f2 | Byggnad ska utformas enligt principillustration B i planbeskrivningen, sida 60 och gestaltas med särskilt hög kvalitet i material och utförande. Fasaderna ska utföras i tegel samt ha ett markerat takkrön. Fönstersättningen ska gestaltas med sammanhängande vertikala partier i tvåvåningsmotiv med avvikande nyans från intilliggande fasad. Utkragande balkonger mot söder ska vara indragna från byggnadens yttre hörn. |
| f3 | Byggnad ska utformas enligt principillustration C i planbeskrivningen, sida 60 och gestaltas med särskilt hög kvalitet i material och utförande. Fasader ska utföras i ljus riven eller slammad puts alternativt tegel samt ha ett markerat takkrön. Fönstersättningen ska gestaltas med sammanhängande vertikala partier i tvåvåningsmotiv med avvikande nyans från intilliggande fasad. Utkragande balkonger mot norr ska vara indragna från byggnadens yttre hörn. |
| f4 | Den sammanlagda byggnadsvolymen ska mot Smältvägen, Räjärnsvägen, Masugnsvägen och Karlsbodatorget delas in i tre till fem fasadpartier som särskiljs från varandra, varav ett enskilt fasadparti får vara högst 25,0 meter långt. |
| f5 | Byggnad ska ha en fri höjd av minst 7,5 meter och utformas uppglasad. |
| f6 | Utkragande byggnadsdel ska ha en fri höjd av minst 3,3 meter. |
| f7 | Utkragande byggnadsdel ska ha en fri höjd av minst 4,0 meter. |
| f8 | Balkonger mot gård ska inordnas i ett ramverk som högst kragar ut 2,3 meter från fasadliv. |
| f9 | Balkonger mot gård ska inordnas i ett ramverk som högst kragar ut 1,8 meter från fasadliv. Balkonger mot strandpark ska inordnas i ett ramverk som högst kragar ut 1,5 meter från fasadliv. |
| f10 | Balkonger ska inordnas i ett ramverk som högst kragar ut 1,5 meter från fasadliv. |
| f11 | Balkonger och burspråk mot gata ska inordnas i långsgående balkongpartier som högst kragar ut 1,5 meter från fasadliv. Balkonger och burspråk mot gård ska utgöras av enskilda byggnadsdelar som högst kragar ut 1,5 meter från fasadliv. |
| f12 | Burspråk med entréer mot gata ska utformas runda i glasbetong. |
| f13 | Färdigt golv i bostad får placeras i nivå med den intilliggande gatans nivå. |
| f14 | Balkonger mot Räjärnsvägen ska ha smides- eller pinnräcken i metall. Räcken får ha bakomliggande glas. |
| f15 | Den norra fasaden ska utföras med veckade indrag. |

Byggnadens fasad ska delas in i en sockeldel, mellandel och takvåning vilka ska markeras med t ex olika kulörnyanser, fogar etc. Byggnader ska utföras med en tydligt förhöjd sockeldel med avvikande karaktär jämfört med övriga våningar. Takvåningar ska särskiljas från huvudbyggnaden avseende kulör och/eller fasadmaterial.

Bottenvåningars fasader mot Smältvägen, Räjärnsvägen och Masugnsvägen ska ha en markerad sockeldel med minst 4,0 meters höjd. Bottenvåningar mot övriga gator ska ha en markerad sockeldel med minst 3,5 meters höjd. Färdigt golv i bostad ska placeras minst 0,7 meter ovan den intilliggande gatans nivå, där inget annat anges. Se principsektioner A och B.

Bottenvåningars sockeldel ska utföras med mörkare nyans och/eller större detaljeringsgrad än ovanliggande våningar. Sockeldelar inom samma kvarter ska utföras med enhetligt fasadmaterial och samordnas med dess murar och terrasseringar.

Bottenvåningar med krav på centrumändamål (C1) ska huvudsakligen vara uppglasade.

Byggnader ska utformas med fasadmaterial av tegel, betong, rostfrögt stål, trä eller slammad/riven puts, där inte annat anges. Byggnader som vetter mot Räjärnsvägen, Smältvägen, Masugnsvägen och Karlsbodatorget ska särskiljas med till exempel fasadmaterial, färgnyanser och/eller detaljering, gentemot övriga byggnader inom samma kvarter.

Fasader mot Smältvägen, Räjärnsvägen och Masugnsvägen ska gestaltas med en hög detaljeringsgrad och med utkragande relief. Fasader ska indelas med balkongpartier, trapphusvisa indrag eller lättkedelar som ska placeras minst 0,5 meter från fasadliv, där inget annat anges.

Fönster- och balkongpartier mot gata och gångfartsområde ska placeras tydligt inskjutna i fasad. Sammanhängande fönsterpartier med mellanliggande fack ska placeras i liv med varandra.

Entrépartier till bostäder mot gata och gångfartsområde ska vara indragna minst 1,0 meter från fasadliv, där inget annat anges. Samtliga entréer ska särskiljas från övrig fasad genom avvikande material, kulör eller fasadhantering. I anslutning till entrépartierna ska fast sittplats anordnas.

Balkonger i bottenvåning medges inte. Balkonger mot Smältvägen, Räjärnsvägen och Masugnsvägen får kraga ut högst 0,5 meter från fasadliv på våning två och högst 1,0 meter från fasadliv från våning tre och därröver. Balkonger mot övriga gator får kraga ut högst 0,5 meter från fasadliv på våning två och högst 1,5 meter från fasadliv från våning tre och därröver, där inget annat anges. Se principsektioner A och B.

Räcken på balkonger och takterrasser ska utföras som smides- eller pinnräcken i metall. Balkonger och räcken får inte glasas in, där inget annat anges. Takterrassers räcken ska vara indragna från fasadliv.

Burspråk och utskjutande fasadpartier med ett högsta djup på 0,8 meter får uppföras från och med andra våningen mot allmän plats.

Där inte annat anges ska tak utföras som flacka med en taklutning om högst 10 grader, i grå eller svart plåt, takpapp eller vara vegetationsklädda.

Tekniska utrymmen ska rymmas inom angiven byggnadsvolym. Övriga tekniska installationer på tak ska vara indragna minst 2,0 meter från fasadliv.

### Markens anordnande och vegetation

| | |
|---|---|
| +0,0 | Föreskriven höjd över nollplanet. |
| n | Mark ska ha anslutning i nivå mot allmän plats. |

Kvartersmark mot allmän plats ska vara infiltrerbar för omhändertagande av dagvatten i skelettjordar eller underjordiska magasin.

Där mark och grundvatten är förorenade får dagvatten inte infiltreras ner till grundvattnet.

### Skydd av kulturvärden

| | |
|---|---|
| q | Fasadens bärande element av betong ska bevaras. |

### Rivningsförbud

| | |
|---|---|
| r | Byggnaden får inte rivas. |

### Varsamhet

| | |
|---|---|
| k | Vid ändringar ska fasadens struktur och arkitektoniska grammatik med bärande pelare och bjälklag samt utfyllnadselement med rött tegel i stapelförband bibehållas. Fönster och entrépartier ska vara av trä. |

### Skydd mot störning

| | |
|---|---|
| m1 | Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. |
| m2 | Marken ska utformas och höjdsättas för att motverka översvämning av intilliggande bebyggelse. |

För bostäder gäller att där ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är högre än 60 dBA ska lägenheter större än 35 kvm utföras med minst hälften av boningsrummen orienterade mot ljuddämpad sida. För lägenheter om högst 35 kvm gäller att minst hälften av boningsrummen ska vara orienterade mot ljuddämpad sida, där ekvivalent ljudnivå vid fasaden överskrider 65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivå nattetid på högst 70 dBA. Bestämmelsen avser trafikbuller.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i bostadsrum och skola inte överskrider 32 dB(A) FAST vid tågpassage.

Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum och skola inte överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage.

Transformatorstationer ska avskärmas från omkringliggande bebyggelse så att gällande riktvärden för elektromagnetisk strålning uppfylls.

Lägsta nivå färdigt golv för bostäder, kontor och lokaler 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.

Som skydd mot översvämning ska byggnadskvarter utformas med öppning mot allmän plats.

Ny bebyggelse och kvartersmark ska utföras och grundläggas så att ingen risk för ras, skred eller erosion uppstår.

## Administrativa bestämmelser

### Villkor för lov

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.

Risk för ras, skred och erosion 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.

### Ändrad lovplikt

Marklov krävs för alla tillfälliga och permanenta åtgärder som innebär förändrad belastning och marknivåer.

### Strandskydd

Strandskydd upphävs inom skrafferat område enligt 4 kap. 17§ PBL, se illustration 2.

### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen har fått laga kraft.

## ILLUSTRATIONER

| | |
|---|---|
| ---------- | Illustrerade gångvägar och vägkanter |
| *illustration* | Illustrationstext |

## UPPLYSNINGAR

Planen består av:
- plankarta med bestämmelser

Till planen hör:
- planbeskrivning

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

NORR

0 50m
Skala 1:1000, utskriftsformat A0

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för

# Bällsta hamn, kv. Masugnen 1 m.fl.

i Ulvsunda industriområde i Stockholm

Stockholms stadsbyggnadskontor
Planavdelningen
2025-12-11

Karin Norlander
planchef

Tua Sandberg
stadsplanerare

Godkänd av SBN
Antagen av
Laga kraft

# S-Dp 2018-10844

Cad: Sara Wilk
Godkänt dokument - Karin Norlander - Stockholms stadsbyggnadskontor, 2025-12-11, Dnr 2018-10844