PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

TORG	Torg
$GATA_1$	Huvudgata
$GATA_2$	Lokalgata
$GATA_3$	Gångfartsgata med ytor för plantering
$GATA_4$	Gata
$GATA_6$	Angöringsgata
GÅNG	Gångväg
CYKEL	Cykelväg
PARK	Park

Kvartersmark. *4 kap. 5 § 1 st 3 p.*

B	Bostäder
C	Centrum
C_1	Centrumändamål medges i bottenvåning
E_1	Elnätstation
E_2	Pumpstation
J	Industri
K	Kontor
P_1	Parkeringsgarage
S	Skola
S_1	Förskola
T_1	Järnväg
T_2	Spårväg
T_3	Järnväg i tunnel under mark

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Mark och vegetation. *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

+0.0 Markens höjd över angivet nollplan.

Skydd

$skydd_1$ Skyddzon för järnvägskonstruktion. Tunneltaket ska beläggas med en markfyllnad som har ett djup om minst 1,5 meter. Ingrepp i mark i form av schaktning, pålning, borrning, uppfyllnad och liknande får inte ske som kan skada underliggande järnvägskonstruktion.

$skydd_2$ Skyddzon för järnvägskonstruktion. Tunneltaket ska beläggas med en markfyllnad som har ett djup om minst 0,5 meter. Ingrepp i mark i form av schaktning, pålning, borrning, uppfyllnad och liknande får inte ske som kan skada underliggande järnvägskonstruktion.

$skydd_3$ Skyddsbarriär som är tätslutande mot mark ska finnas till en höjd om max 0,5 meter i planområdesgräns.

$skydd_4$ Kantsten till en höjd om minst 10 cm ska finnas för att skydda elnätsanläggning från vatten.

Utformning av allmän plats. *4 kap. 5 § 1 st 2 p.*

ej stadigvarande Ytan ska utformas så att den inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

$dike_1$ Marken ska vara tillgänglig för avledning av dagvatten

$fördröjning_1$ Marken får användas för fördröjning av skyfallsvatten

$fördröjning_2$ En underjordisk anläggning för hantering av skyfall ska finnas, för att hantera en volym av minst om 650m^3

$fördröjning_3$ En underjordisk anläggning för hantering av skyfall ska finnas, för att hantera en volym av minst 450m^3

plantering Minst 30 % av markens yta ska vara planterad

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning. *4 kap. 11 § 1 st 1 p.*

e_1 Största tillåtna BTA per våning över +20 meter över nollplanet får inte överstiga mer än 80 % av ytan inom egenskapsområdet.

e_2 Största tillåtna sammanlagda bruttoarea ovan mark är 15 500 m^2. Bruttoarea för komplementbyggnader och underbyggda gårdar räknas ej. I suterrängvåning räknas del av våning som ligger inom 10 meter från fasadliv vid allmän plats och där golvet ligger i nivå med eller över marknivå.

IV Högsta antal våningar. Trapphus ovan takfotshöjd och entresol inom byggnader mot $GATA_4$ räknas ej som våning.

Marken får inte förses med byggnad eller stödmurar högre än 1 meter mätt från marknivå på närmast liggande allmän plats.

Marken får byggas under med garage och planteras. Ovan gårdsbjälklag får byggnad ej uppföras förutom komplementbyggnad med största sammanlagda byggnadsarea om 40 m^2 inom kvarteret. Komplementbyggnad ska placeras minst 8 meter från allmän plats.

+0.0 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Takvinkel ska vara maximalt 10°.

+0.0 Högsta totalhöjd i meter över angivet nollplan.

+0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan. Hisstoppar och trapphus ska rymmas under takplanet. Takvinkel ska vara mellan 20 och 40 grader. Högst 2,5 m breda takkupor medges och får uppta motsvarande högst 30 % av takets totala längd. Takkupor ska placeras minst 0,3 m från fasadliv. Tak ska vara valmat, undantag medges där tak möter fasad i högre byggnad.

Byggnadens användning. *4 kap. 11 § 1 st 2 p.*

e_3 Lokaler för centrumverksamhet ska finnas om minst 50 m^2 i våning i gatuplan. Minst 50 % av fasadens längd mot allmän plats ska vara glasad med våningshöga glaspartier. Entré ska finnas mot allmän plats.

Våning i gatuplan mot $GATA_4$ ska inrymma lokaler om minst 100 m^2 för centrumändamål per kvarter.

Placering. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

p_1 Byggnad får placeras max 0,3 meter från $GATA_3$.

p_2 Byggnad ska placeras i användningsgräns mot $GATA_2$. Gäller ej intill prickmark.

p_3 Byggnad ska placeras i användningsgräns mot $GATA_4$.

p_4 Byggnad ska placeras i användningsgräns mot $GATA_2$ och TORG.

Utformning. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

f_1 Minst 50 % av fasadens totala längd i bottenvåning mot allmän plats ska vara glasad med våningshöga glaspartier. Bestämmelsen gäller ej mot PARK och $GATA_6$.

f_2 Gård ska finnas inom hela området. Nivå på gården ska vara minst lika hög som, men inte högre än 1,3 meter över intilliggande marknivå på $GATA_3$. Räcken får uppföras med en maximal höjd om 1,2 meter och ska vara genomsiktligt.

f_3 Entré ska finnas mot $GATA_2$ och $GATA_3$.

f_4 Trappa eller passage ska uppföras för att möjliggöra gångtrafik genom kvarteret.

f_5 Byggnad får endast placeras med en fri höjd ovan mark om minst 5 meter.

f_6 Byggnad får endast placeras med en fri höjd ovan mark om minst 5,5 meter.

f_7 Översta våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv mot allmän plats.

f_8 Utöver angiven nockhöjd får länkbyggnad uppföras med en högsta nockhöjd om +50 meter från nollnivån med en högsta BTA om 50 m^2 per våningsplan.

f_9 Balkonger/burspråk får inte kraga ut mer än 0,6 meter från fasadliv mot $GATA_2$.

f_{10} Balkonger/burspråk får ej uppföras mot norr. Undantag medges för balkonger på tredje våningen (räknat från gata), och för balkonger som inte kragar ut över nedersta våningens fasadliv.

f_{11} Översta våningsplanet ska vara indragen minst 3 meter från fasadliv i gatuplan mot norr.

f_{12} Tekniska installationer, hisstoppar och trapphus får uppföras över angiven nockhöjd med en höjd av maximalt 2,5 meter över takplanet, ska vara indragna minst 4 meter från fasadliv och ha en utbredning om maximalt 20% av takets totala yta. Räcken får uppföras på tak och får vara maximalt 1,5 meter höga. Solpaneler med en maximal höjd om 1,5 meter får uppföras över takplanet.

f_{13} Tekniska installationer, hisstoppar och trapphus får uppföras över angiven nockhöjd med en höjd av maximalt 4 meter över takplanet, ska vara indragna minst 2,5 meter från fasadliv och ha en utbredning om maximalt 10% av takets totala yta. Räcken får uppföras på tak och får vara maximalt 1,5 meter höga. Solpaneler med en maximal höjd om 1,5 meter får uppföras över takplanet.

f_{14} Tekniska installationer får uppföras över angiven nockhöjd med en höjd av maximalt 2,5 meter över takplanet, ska vara indragna minst 4 meter från fasadliv och ha en utbredning om max 5 % av takets totala yta. Räcken får uppföras på tak och får vara maximalt 1,5 meter höga. Solpaneler med en maximal höjd om 1,5 meter får uppföras över takplanet.

f_{15} Fasader ska placeras och utformas enligt byggrättens gränser. Undantag medges för indrag vid entréer.

f_{16} Byggnaden ska vara indragen med minst 2,5 meter utmed 40 % av fasadens längd. Gäller ej bottenvåning.

f_{17} Byggnaden ska vara indragen med minst 3 meter utmed hela fasadens längd. Gäller ej bottenvåning.

f_{18} Balkonger får ha en maximal utbredning mot GATA 2 om 30 % av fasadens längd.

f_{19} Trappa ska anordnas.

Huvudentréer ska vändas mot allmän plats. Gäller ej skola.

Minst 50 % av varje bostadsgårds yta ska vara planterad. Underbyggda gårdars bjälklag ska kunna bära 0,8 meters jorddjup på minst 50 % av den underbyggda gårdsytan.

Balkonger/burspråk som vetter mot $GATA_3$ ska placeras med en fri höjd ovan mark om minst 5 meter.

Balkonger/burspråk får inte kraga ut mer än 0,6 meter från fasadliv mot $GATA_4$.

Balkonger/burspråk får kraga ut maximalt 1,4 meter från fasadliv om ej annat anges.

Balkonger ska placeras med en fri höjd ovan mark om minst 4,5 meter över allmän plats och gård till skola om ej annat anges.

Balkonger ska placeras med en fri höjd ovan mark om minst 3 meter över bostadsgård om ej annat anges.

Utkragande balkonger får inte glasas in.

Utförande. *4 kap. 16 § 1 st 1 p.*

+0.0 Lägsta tillåtna nivå för schaktning, pålning, borrning och sprängning i meter över nollplanet.

Markens anordnande och vegetation. *4 kap. 10 §*

n_1 Naturmarken ska bevaras. Förändring av markens nivå får ej ske. Sprängning eller gjutning medges ej utöver mindre förankringsåtgärder. Bestämmelsen ska inte förhindra skötsel av vegetation och rimlig gallring. Träd med stam om minst 40 cm i diameter vid 100 cm höjd får endast fällas om det krävs av naturvårds- eller säkerhetsskäl.

n_2 Träd med stam om minst 40 cm i diameter vid 100 cm höjd får endast fällas om det krävs av naturvårds- eller säkerhetsskäl.

+19.9 Höjd på överkant tunnel som utgör gräns för järnvägsmark (T_3) i höjdled.

Stängsel och utfart. *4 kap. 9 §*

Utfartsförbud

Skydd av kulturvärden. *4 kap. 16 § 1 st 3 p.*

q_1 Byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och får inte förvanskas. Ursprungliga byggnadsdelar ska bevaras såsom byggnadens tegelfasader med mönstermurning, fönster, stensockel, skorsten, takstol och utvändiga byggnadsdelar i trä. Nya entréer och fönster får endast tas upp i tidigare dörr- och fönsterlägen. Byggnadens volym får inte ändras.

q_2 Vändskiva, spår, växlar samt övrig tillhörig teknisk utrustning får inte förvanskas. Kullersten under vändskivan samt den stenmur som omger vändskivan bevaras på plats.

q_3 Tidsbegränsad demontering, max 15 år, tillåts för att möjliggöra anläggande av tillfälliga spår under utbyggnaden av järnvägen. Demonterade byggnadsdelar ska återställas i enlighet med bestämmelserna q_1, q_2, k_1 och k_2

Rivningsförbud. *4 kap. 16 § 1 st 4 p.*

r_1 Byggnad får inte rivas med undantag för tidsbegränsad demontering enligt bestämmelse q_3

Varsamhet. *4 kap. 16 § 1 st 2 p.*

k_1 Byggnadens karaktärsdrag ska bibehållas. Sentida portar och fönster får ersättas med nya mer anpassade till byggnadens originalutförande.

k_2 Vid lagning av murverk ska ersättningssten ha samma kulör och utformning som befintligt tegel. Förband och mönstermurning ska vara likadant som befintligt. Fogar ska vara lika befintliga avseende bruk, kulör och utförande.

k_3 Utvändiga installationer ska placeras och utformas på ett sätt som inte förvanskar byggnadens utseende.

Skydd mot störningar. *4 kap. 12 § 1 st 1 p.*

m_1 Trågkant ska skydda järnvägsanläggningen mot översvämning från skyfall med en mur.

m_2 Byggnader samt teknisk utrustning ska utformas och placeras så att de ej skadas eller påverkas negativt vid en vattennivå till en höjd av +11,20 meter. Utrymme där människor vistas mer än tillfälligt ska ha färdigt golv och entréer ovan +11,20 meter. Infarter för fordon ska ha golvnivå ovan +11,20 meter. Plushöjder avser över angivet nollplan (Gäller inom användingsgräns).

m_3 Byggnader samt teknisk utrustning ska utformas och placeras så att de ej skadas eller påverkas negativt vid en vattennivå till en höjd av +10,70 meter. Utrymme där människor vistas mer än tillfälligt ska ha färdigt golv och entréer ovan +10,70 meter. Infarter för fordon ska ha golvnivå ovan +10,70 meter. Plushöjder avser över angivet nollplan.

m_4 Byggnader ska uppföras så att brandspridning till intilliggande byggnad ej är möjlig.

m_5 Byggnad ska utformas och placeras så att teknisk utrustning ej skadas eller påverkas negativt vid en vattennivå på en höjd av +15,6 meter över angivet nollplan.

Bostadsbyggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:
- i bostadslägenhet större än 35 m^2 alla bostadsrum får högst 60 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad eller minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden) och den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fasad till lägenheter om högst 35 m^2
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.
- vibrationerna i byggnaden normalt inte överstiger 0,3 mm/s komfortvägd vibrationshastighet på grund av trafik.
- de totala maximala luftljudsnivåerna inomhus på grund av luft- och stomburet buller inte överskrider i bostäder 45 dB(A) eller om enbart stomburet buller förekommer högst 30 dB(A) respektive i kontor 50 dB(A) eller om enbart stomburet buller förekommer högst 40 dB(A).
- den ekvivalenta ljudnivån blir högst 55 dB(A) på större delen av skolgårdar och högst 50 dB(A) på begränsad del, pedagogisk uteytor.
- bullret från angränsande industrier uppfyller riktvärdena för zon B enligt Boverkets allmänna råd, BFS 2020:2.

För ny kontorsbebyggelse inom 30 meter samt för ny bostads- och centrumbebyggelse inom 50 meter från Mälarbanans träg eller tunnelmynning (mark med användning T_1 och T_3) gäller följande:
- Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse ska det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från järnvägen.
- Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot en trygg sida, det vill säga bort från Mälarbanan alternativt på byggnadernas tak.
- Fasader som vetter direkt mot järnvägen ska utföras i obrännbart material alternativt med konstruktion som motsvarar lägst brandteknisk klass EI 30.
- Fönster i fasader som vetter direkt mot järnvägen ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30. Fönster tillåts vara öppningsbara.

För ny bostads- och centrumbebyggelse inom 30 meter från Frösundaleden eller Huvudstaleden gäller följande:
- Från samtliga utrymmen för stadigvarande vistelse ska det finnas åtminstone en utrymningsväg som mynnar bort från vägen.
- Friskluftsintag till utrymmen för stadigvarande vistelse ska placeras mot en trygg sida, det vill säga bort från Frösundaleden eller Huvudstaleden, alternativt på byggnadernas tak.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

a_1 Genomförandetiden börjar gälla när planen vinner Laga Kraft.

Genomförandetiden för T_1 och T_3 och Allmän plats är 15 år och börjar gälla från och med Laga Kraft. Genomförandetiden för övrig kvartersmark är 15 år och börjar gälla 10 år efter det att detaljplanen vunnit Laga Kraft, om inget annat anges.

Villkor för startbesked. *4 kap. 14 § 1 st 2 p.*

Föroreningar ska vara avhjälpta och/eller skyddsåtgärder vidtagits så att marken blir lämplig för avsett ändamål innan startbesked för byggnation ges. Etappvis utbyggnad och sanering tillåts.

Markreservat. *4 kap. 6 §*

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

u_2 Markreservat för dagvattenledning.

u_3 Lägsta schaktningsnivå, schaktning, pålning, borrning och sprängning i meter över nollplanet är +10.0.

t_1 Markreservat för tunnel för allmännyttig trafik.

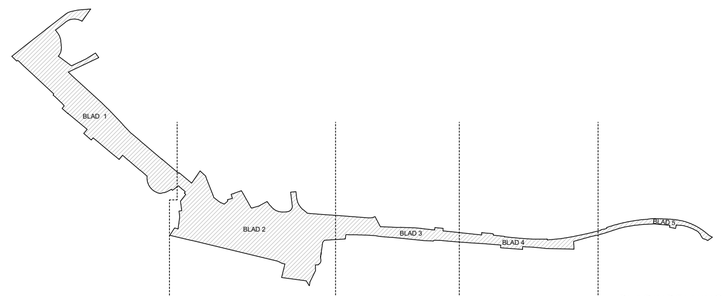
ILLUSTRATION

Illustrationslinje

Station, Trägkant, Bullerplank Illustrationstext

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter



BLADINDELNING

GRUNDKARTA

Koordinatsystem Sweref 99 18 00
Höjdsystem RH2000
Mätklass II

2026-01-22
Grundkartan upprättad av Solna stad genom utdrag och komplettering av kommunens baskarta

Jonas Damm
Kart- och mätningsingenjör

Skala 1:1000 A1

KARTBETECKNINGAR

Skärmtak/busskur
Transformatorstation
Gränspunkt
Rutnätspunkt
Belysningsstolpe
Trappa
Slänt
Lövträd
Barrträd
Höjdkurva
Stompunkt i höjd
Triangelpunkt med höjd
Staketstolpe

Trakt/kvartersgräns
Fastighetsgräns
Järnväg/spårvägsområde
Vägområde
Vägkant, kantsten
Körbana
Väg på tomtmark
Gång och cykelbana
Parkering
Underjordisk ledning
Servitut
Ledningsrätt
Stödmur
Staket
Räcke
Mark/gatuhöjd
Fastighetsbeteckningar
Byggnad, begränsningslinjen utgörs av takkontur
Byggnad, begränsningslinjen utgörs av husliv

Utökat planförfarande

Antagande, upprättad maj 2026

BLAD 3

- ☐ Program
- ☐ Redogörelse efter program
- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Miljökonsekvensbeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Granskningsutlåtande
- ☒ Illustrationskarta
- ☒ Fastighetsförteckning

Detaljplan för

Mälarbanan

Stadsdelarna Huvudsta och Skytteholm, Solna stad

Beslutsdatum	
Godkänd	BND
Antagen	KF
Laga kraft	
Ärendebeteckning	BND 2019:175
Plannummer	

Alexander Fagerlund
Planchef

Marcus Schramm
Planarkitekt