



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns
- Kombinerad egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA, Lokalgata
- GATA, Lokalgata. Avgränsad vertikalt upp till 3,6 meter under (B2)
- GATA, Lokalgata. Avgränsad vertikalt upp till 4,6 meter under (B3)
- PARK, Anlagd park
- KAJ, Kajområde. Område för vistelse, utskänkning och evenemang.

Kvartersmark

- B, Bostäder
- B, Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till 3,6 meter över (GATA2)
- B, Bostäder. Avgränsad vertikalt nedåt till 4,6 meter över (GATA3)
- C, Centrum

- C, Centrum. I entréplan mot Östra Rögårdsgatan, Galärplan och Hamnvägen ska lokaler för centrumändamål anordnas. Längs alla gator i bottenvåning får entréer till bostäder anordnas inklusive cykel- och barnvagnsförvar. Centrumverksamhet får anordnas mot Trossgatan och på övriga våningsplan.
- C, Centrum. I entréplan mot Östra Rögårdsgatan, Hamnpromenaden och Hamplan ska lokaler för centrumändamål anordnas. Längs Östra Rögårdsgatan i bottenvåning får entréer till bostäder anordnas inklusive cykel- och barnvagnsförvar. Centrumverksamhet får anordnas mot Havslänken och på övriga våningsplan.

- C, Centrumändamål får anordnas i markplan
- E, Transformatorstation, avfallsanläggning
- E, Pumpstation
- O, Hotell, spa- och konferensanläggning
- P, Parkering får anordnas under markplanen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs för all allmän plats inom planområdet

Utformning av allmän plats

Markens höjd över angivet nollplan

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad, skärmtak, plank eller utkragande byggnadsdelar
- Marken får inte förses med byggnad ovan mark eller utkragande balkonger
- Marken får inte förses med byggnad ovan mark, skärmtak, plank eller utkragande byggnadsdelar. Gäller ej taklot.
- Höjd på byggnadsverk
- Höjsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
- Höjsta nockhöjd på byggnad med planterbart bjälklag är angivet värde i meter över angivet nollplan
- Höjsta nockhöjd på byggnad bortsett från mindre byggnadsdelar tillhörande teknikrum, trapphus, hisschakt eller liknande är angivet värde i meter över angivet nollplan. Nödvändiga installationer på tak ska i sin omfattning och placering underordna sig taklandskapet för minimal visuell synlighet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- En minst 2 meter bred passage ska vara disponibel för allmän gångtrafik. Byggnad får inte placeras ovan gård, gäller ej utkragande byggnadsdelar 2,5 meter över gården.
- Stängsel, utfart och annan utgång
- Stängsel, utfart och annan utgång
- Stängsel, utfart och annan utgång

Takvinkel

- Minsta takvinkel för byggnad bortsett från mindre byggnadsdelar tillhörande trapphus, hisschakt, frontespis eller takkupa är angivet värde i grader.
- Takvinkeln ska vara angivet värde i grader.
- Minsta takvinkel är angivet värde i grader.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd upphävs för all kvartersmark inom planområdet

Utformning

- Tak ska utformas som sadeltak
- Fasader och tak med detaljer ska utformas i cederträ, lärkträ, furu eller liknande träslag och i glas. Träet ska behandlas för att säkerställa ett enhetligt fasadtryck där träets karaktär är synligt.
- Fasader ska utformas med stående träpanel och gestaltas med pilstrar som ger fasaden relief. Byggnaden får max ha en taklot på 1 decimeter.
- Fasad- och takytan ska utgöras av minst 70% glas för genomskikt i husets centrala del
- En öppen gångpassage från gata till gård ska finnas inom angivet egenskapsområde

- Fasader ska i huvudsak utformas i tegel eller puts med en bottenvåning mot allmän plats i tegel, puts, sten eller klinker som ska utmärka sig med högre våningshöjd och detaljering i fasadgestaltning. Eventuella horisontella som vertikala elementskarvar ska döjas eller integreras i fasadgestaltningen.
- Fasad ska i huvudsak utformas i tegel, puts eller trä. Eventuella horisontella som vertikala elementskarvar ska döjas i fasadgestaltningen.

- Tak ska utformas som sadeltak eller valmat tak med undantag från frontespis, takkupa, trapphus, hisschakt
- Balkong som kragar ut över allmän plats ska utformas med pinnräcken och får inte glassa in. Balkong som är helt indragen i fasadiv mot allmän plats får glassa in med profilerad glas.
- Balkong får inte kragas ut över allmän plats
- Tak ska utformas som sadeltak med undantag från frontespis, takkupa, trapphus, hisschakt
- Minst en entré ska placeras i hörnet mot gata i korsningen Östra Rögårdsgatan/Hamnvägen

- Fasader ska i huvudsak utformas i trä med en bottenvåning mot allmän plats som utmärker sig med högre våningshöjd och detaljering i fasadgestaltning.
- Fasad tillhörande bottenvåning mot allmän plats som utgörs av betong eller liknande material ska utformas med relief, tris eller införskjutning som skapar mönster alternativt bekäms i trä
- Gärdsbyggnad eller växthus ska placeras i användningsgräns med fasadmateriäl i glas eller trä
- Tak ska till minst 100 kvadratmeter utformas som takterrass. Skyddsraccke vid takterrass får överskrida reglerad nockhöjd och utformas med fasadmateriäl integrerat med underliggande fasadiv eller med pinnräcke

- Fasader ska utformas med stående träpanel och glas och gestaltas med vertikala och horisontella ribbor. Träet ska behandlas för att säkerställa ett enhetligt fasadtryck där träets karaktär är synligt.
- Tak ska utformas som sadeltak. Byggnadens fasad ska brytas upp vertikalt till minst två delar mot allmän plats genom införskjutning i fasad. Takgestaltning ska variera i enlighet med fasadens uppdelning. (Se illustration B)
- Första och andra våningen mot allmän plats ska utformas med en våningshöjd på minst 4 meter. Bottenvåning ska till minst 60% av fasaden utgöras av glas.
- Minst en entré ska placeras i öst mot Galärplan
- Minst en entré ska placeras i syd mot Hamplan

- Fasadytan ska utgöras av minst 60% glas
- Balkonger ska vara indragna i fasadiv och får inte glassa in. Balkongplattans undersida och framsida ska bekäms med trä. Balkongerna ska gestaltas med pinnräcken.
- Tak får inte utgöras av takpapp. Gäller ej allmänna tekniska anläggningar.
- Byggnad inom kvarter 9b (se illustration A) ska utformas som en signaturbyggnad med hög detaljeringsgrad i utformning av fasad och taklandskap med hänsyn till det centrala och exponerade läget

- Taklandskapet tillhörande hotel, spa- och konferensanläggning ska ha minst en takterrass om 80 kvadratmeter
- Taklandskapet tillhörande kvarter 13 (se illustration A) ska ha minst en takterrass om 80 kvadratmeter och minst 200 kvadratmeter vegetationsbeklädd tak ovan planterbart bjälklag med ett minsta planteringsdjup på 10 centimeter. Skyddsraccke vid takterrass får överskrida reglerad nockhöjd och utformas med fasadmateriäl integrerat med underliggande fasadiv eller med pinnräcke
- Byggnader inom kvarter 13 och 9a (se illustration A) ska brytas upp vertikalt i egenskapsgräns mot allmän plats med variation av minst kulor och försterksträttning i fasad samt kulor på tak. Fasadgestaltning ska följa takvinkel

- Utkragande byggnadsdelar för burspråk eller balkong tillåts uttömmande av nedan lista och endast för kvarter 9a och 13 (se illustration A) med undantag för del av kvarter 13 i sydöst där (B) gäller:
- Vid Östra Rögårdsgatan får balkonger och burspråk kragas ut maximalt 0,7 meter över allmän plats gata med en minsta frihöjd på 3,2 meter om inget annat anges.
- Vid Hamnvägen får balkonger kragas ut maximalt 0,7 meter över allmän plats gata med en minsta frihöjd på 3,2 meter och kragas ut upp till 1,5 meter till en minsta höjd på 6 meter ovan gata.
- Vid Trossgatan och Havslänken får balkonger kragas ut maximalt 0,7 meter över allmän plats gata till en minsta frihöjd på 4,6 meter
- Vid Hamplan och Hamnpromenaden får balkong tillhörande centrum eller bostadsändamål kragas ut maximalt 2 meter över allmän plats gata till en minsta frihöjd på 4,6 meter. Burspråk får kragas ut maximalt 0,7 meter till en minsta frihöjd på 4,6 meter

- Uttörande
- Ovan angiven nockhöjd tillåts utkragande taklot eller balkonger, lanternier eller komplementbyggnad för bostadsändamål. Komplementbyggnad får utformas till en nockhöjd högst 4 meter ovan gårdens höjd till en sammanlagt högsta byggnadsarea om 100 kvadratmeter
- Bostadsgård ska till minst 30% utgöras med planterbart bjälklag. Bjälklaget ska klara ett minsta planteringsdjup på 50 centimeter. Gården ska utformas för utevistelse och lek.
- Marken ska anordnas så att sekundär avrinning sker genom öppningar i kvarteren mot gatorna Trossgatan eller Havslänken

- Byggnader och tekniska anläggningar ska utformas och utgöras så att naturligt översvämmande vatten upp till + 2,5 (RH00) inte skadar byggnadens/anläggningen
- Lägsa färdig golvnivå för bostäder ska vara minst 2,5 meter över angivet nollplan och lokaler minst 2,0 meter över angivet nollplan (RH00)

- Utnyttjandegrad
- Minsta area för gårdsbyggnad eller växthus på upphöjd gård är 30 kvadratmeter.
- Villkor för startbesked
- Startbesked får inte ges för bygglov inom kvarter 13, 9a och 9b (se illustration A) förrän markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförordningar har avhjälpas på fastigheten.

GENOMFÖRANDET

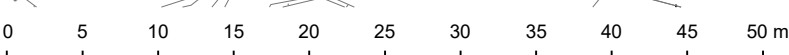
Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla f.o.m. laga kraft

UPPLYSNING

- Vid områden avgränsade med sekundär användningsgräns gäller även bestämmelser avgränsade inom det primära egenskapsområdet. Det gäller inom bostadsgården för kvarter 9a och byggrätten för 9c (se illustration A)

Beteckningar, grundkartan

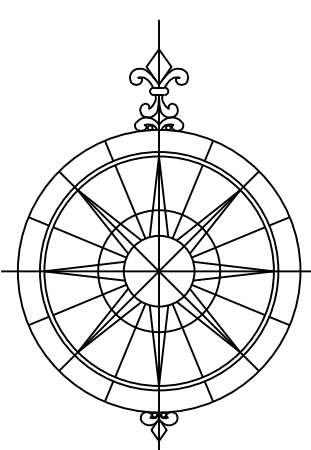
- TÄLJE, Traktnamn
- 3:9, Fastighetsbeteckning
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Enbostadshus
- Fierbostadshus, övrig byggnad
- Komplementbyggnad
- Skärmtak
- Transformatorstation
- Väg
- Häck
- Staket
- Stödmur
- Slänt
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- Lövträd
- Barträd
- Servitut, gemensamhetsanläggning



Skala 1:500 (A1)

Grundkartan är upprättad av Geodataenheten i juni 2025

Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18 00 i höjd: RH 00 Gränser utan gränspunkt har osäkert läge



Detaljplan för kvarteren Terminalen, Ankaret, Hamnpiren och Färjan, del av fastigheten Tälje 5:1 med flera, i Norrtälje stad

Karta 2 av 2

Samrådshandling 2025-06-17

Annika Andersson Planchef

Solveig Lönnervall Planarkitekt

Översikt planområde i förhållande till Masterplan Norrtälje hamn