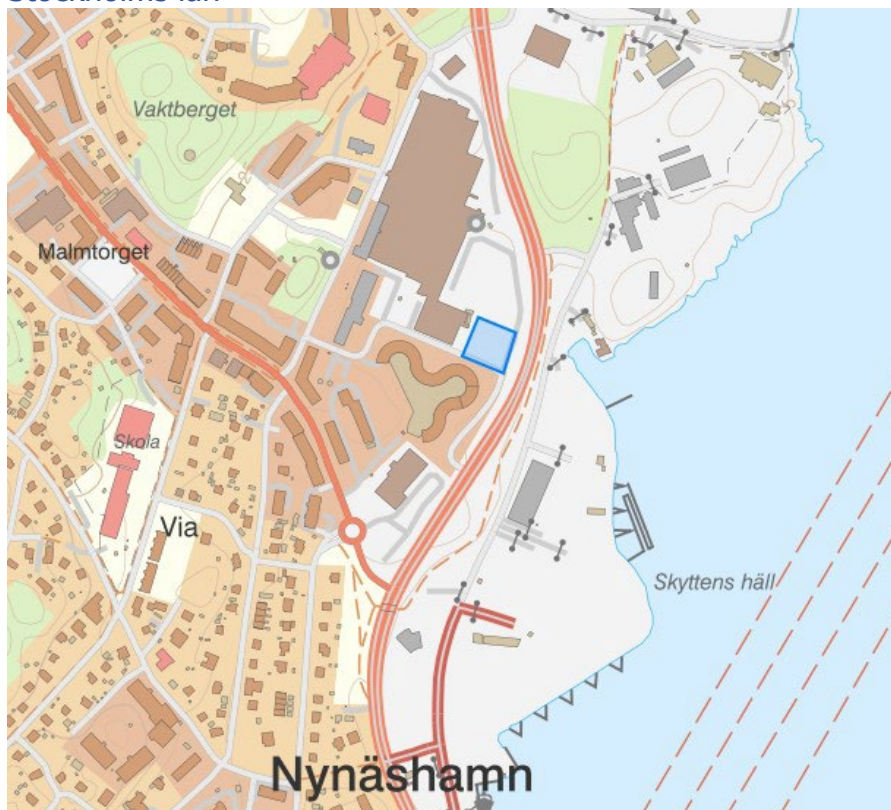




# Planbeskrivning

## Detaljplan för Telegrafan 15 Snabbmatsrestaurang

Nynäshamns kommun  
Stockholms län



Detta är ett förslag till detaljplan.

### SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Inledning och syfte .....</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Planområdet.....	4
Planhandlingar och underlag.....	5
<b>Tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>7</b>
Regionala beslut .....	7
Kommunala beslut .....	7
<b>Förutsättningar, planförslag och konsekvenser .....</b>	<b>10</b>
Mark och miljö.....	10
Bebyggelse .....	12
Kulturmiljö .....	17
Gator och trafik .....	19
Sociala perspektiv .....	21
Teknisk försörjning .....	21
Hälsa och säkerhet .....	23
Planbestämmelser.....	24
Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap .....	25
Kvartersmark.....	25
Egenskapsbestämmelser för allmän plats .....	25
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark .....	26
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	26
<b>Genomförande .....</b>	<b>28</b>
Fastighetsrättsliga frågor .....	28
Tekniska frågor .....	29
Ekonomiska frågor .....	30
Organisatoriska frågor.....	31
<b>Medverkande .....</b>	<b>33</b>
Nynäshamns kommun .....	33

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att utveckla Sjötelegrafens handelsområde i Nynäshamns stad genom att möjliggöra en etablering av en snabbmatsrestaurang eller annan typ av centrumverksamhet.

Planförslaget avser tillskapa en byggrätt för att i första hand möjliggöra för en snabbmatsrestaurang i MAX Burgers koncept, men även annan centrumverksamhet kan etableras. Kompletterande bebyggelse inkluderas, så som avfallsrum. Planen är förenlig med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen. Förslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget handläggs med standardförfarande.

## Inledning och syfte

**Planbeskrivningen är ett vägledande dokument som anger förutsättningar och syftet med planen. Den förklarar planens innehåll, konsekvenser om den genomförs och hur den ska genomföras. Planbeskrivningen ska läsas tillsammans med plankartan där de juridiskt bindande bestämmelserna finns. Detaljplanen är oberoende av avtal och andra överenskommelser.**

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att utveckla Sjötelegrafens handelsområde genom att möjliggöra en etablering av en snabbmatsrestaurang eller annan typ av centrumverksamhet.

### Huvuddrag

Planen avser tillskapa en byggrätt för att i första hand möjliggöra för en snabbmatsrestaurang i MAX Burgers koncept. Även kompletterande bebyggelse så som avfallsrum möjliggörs för byggnadens funktion. För detta ändamål tillskapas en byggrätt om 375 kvadratmeter som avser huvudbyggnad och komplement. Även tillkomsten av skyltar och eventuella pyloner för verksamhetens reklambehov regleras med bestämmelser om totalhöjd och prickmark.

### Ärendehistorik

Den 31 augusti 2021 beslutade kommunstyrelsen att bevilja Elisby fastigheter (Sjötelegrafens AB) planbesked på fastigheten Telegrafan 15 för exploatering av en del av fastighetens parkering. Detta med avsikt att upprätta, som de får förstås, en snabbmatsrestaurang eller annan centrumverksamhet.

Den 7 december 2021 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att pröva detaljpaneläggning för del av Telegrafan 15 enligt 4 kap. 2§ plan- och bygglagen (2010:900).

## Planområdet

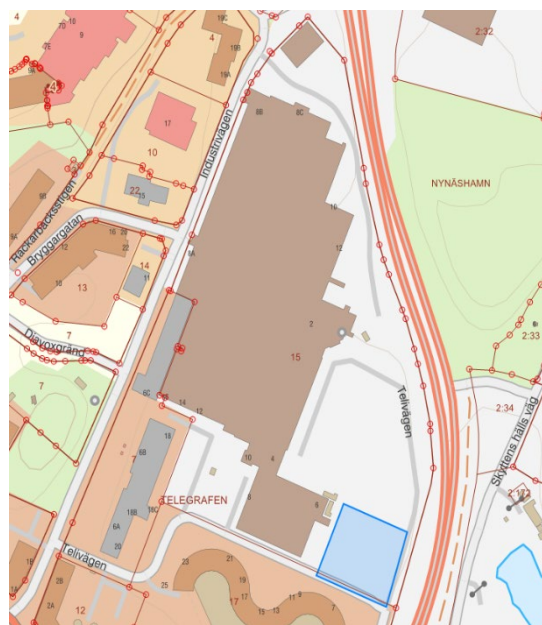
### Geografiskt läge och areal

Planområdet ligger i Nynäshamns stad vid infarten från väg 73 till Sjötelegrafens galleria. Planområdet omfattar en del av handelsplatsens parkering och infartsväg. Planområdet upptar en area om cirka 3500 kvadratmeter. Se figur 1.

### Markägoförhållanden

Planområdet är nästintill uteslutande belägen inom fastigheten Telegrafan 15. En mindre del av kommunens fastighet Nynäshamn 2:1 omfattas även. Kommunens mark avser del av slänten ned mot väg 73. Fastigheten Telegrafan 15 ägs av Elisby Fastigheter.

Planläggningen är att betrakta som en mindre plan som i dagligt tal brukar benämnas frimärksplan. Då planen omfattar en mindre yta



**Figur 1: Geografiskt läge av planområde i blått inklusive befintliga fastighetsgränser.**

inom fastigheten skapas möjlighet att vid ett antagande av planen fastighetsbilda så att en ny fastighet tillskapas vilket enbart omfattar aktuell plan. Detta är inte avsikten med planarbetet utan en konsekvens av förutsättningarna på platsen givet planuppdraget.

Möjligheten att skapa en ny fastighet som omfattar planområdet innebär vissa ekonomiska konsekvenser för kommunen och framför allt VA-kollektivet. Dessa konsekvenser redogörs huvudsakligen för i genomförandebeskrivningen.

### Allmän områdesbeskrivning

Planområdet har tidigare varit en del av ett industriområde där bland annat Ericsson haft tillverkning. Planområdet ligger på parkeringen för Sjötelegrafens galleria och längs med Telivägen. Sjötelegrafen utgör kommunens mest koncentrerade och största tillgång av kommersiell service. Intill området finns bland annat ett större flerbostadshus med bostadsrätter, hyresrätter och lokaler. Detta hus omfattar fastigheterna Telegrafen 17, 20 och 21 och kallas ofta i folkmun för Magnolia, fyren med mera.

I närområdet, längs Industrivägen, pågår exploatering av bostäder bland annat genom ombildning av tidigare kontorslokaler. Planförslaget bedöms inte påverka den exploateringen. Öster om planområdet går väg 73 som avskiljer stadens industri och hamnverksamhet mot övriga delar av staden. I övrigt huserar området centrumfunktioner av varierat slag.

### Planhandlingar och underlag

Detaljplanen består av denna planbeskrivning och en plankarta med bestämmelser. Till planen hör även en fastighetsförteckning, grundkarta och illustrationsplan.

Under planprocessen har följande underlag tagits fram:

- 3D-modell över tilltänkt exploatering

Följande utredningar utgör även underlag för detaljplanen:

- PM dagvatten\_221216
- Riskbedömning\_221216
- PM trafik och parkering\_250625
- Rapport porgas\_250831
- PM kulturmiljö\_251009
- PM geoteknik\_251112
- Markteknisk undersökningsrapport\_251112

Samtliga handlingar finns tillgängliga hos samhällsbyggnadsförvaltningen i Nynäshamns kommun.

### Vad är en detaljplan?

Plankartan är den handling som är juridiskt bindande och anger vad som till exempel ska vara allmän plats, kvartersmark, hur bebyggelsen ska regleras med mera. Plankartan ligger till grund för kommande bygglovprövning.

Planbeskrivningens syfte är att beskriva områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär. Planbeskrivningen ska vara ett stöd för att kunna tolka plankartan.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget kommer inte innebära betydande miljöpåverkan. I huvudsak har kommunen nått denna slutsats då område idag är hårdgjort och utvecklat så till den grad att ytterligare bebyggelse får mycket begränsad effekt på miljön i enlighet med plan- och bygglagen samt

miljöbalken. Ytterligare exploateringen utgår från befintlig infrastruktur inom ett område med liknande funktioner.

Planförslaget bedöms vara förenlig med kap. 1§ miljöbalken (1998:808) avseende markanvändningens lämplighet med hänsyn till beskaffenhet och läge, föreliggande behov och en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget berör riksintressen inom området. Planen omfattar riksintresse för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust samt väg 73. Riksintresset för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust påverkas inte av ett genomförande eller antagande av planen. Ytorna som tas i anspråk för exploateringen omfattar inga funktioner för dessa riksintressen. Väg 73 kommer beröras i sammanhanget av en marginellt högre belastning till följd av exploateringen, vilket inte bedöms påverka riksintresset negativt. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 3 och 4 kapitel.

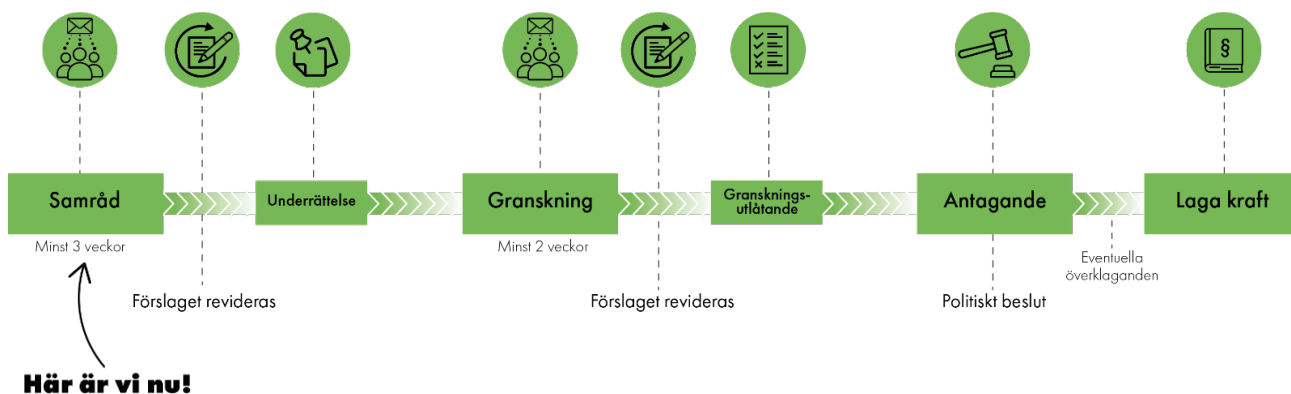
Planförslaget berör miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens 5 kapitel. Planarbetet berör miljökvalitetsnormer för dagvatten. Inom planen avsätts ytor för erforderlig hantering av dagvatten så att miljökvalitetsnormerna ej överskrids. Vidare säkerställs att urlakning av befintliga föroreningar inom planområdet inte sker då dagvattenavledning ska ske direkt mot ledning efter fördröjning samt då perkolationsundviks genom krav på tätskikt. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 5.

Planförslaget berör miljöbalkens 7 kapitel som reglerar skydd av områden, det vill säga biotopskyddsområden, strandskydd, naturreservat, kulturresevat, vattenskyddsområden med mera. Planen berör strandskydd då strandskydd återinträder om det inte upphävs i planen i och med närheten till "Bensinviken" och färjehamnen. Strandskyddet upphävs i och med planläggningen av ytan. Detta i enlighet med 7 kap. 18 e punkt 1-2 eller j § miljöbalken (1998:808). Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens kapitel 7.

Planförslaget berör inte bestämmelser om skydd för biologisk mångfald enligt miljöbalkens 8 kapitel. Planen bedöms därmed vara förenlig med miljöbalkens 8 kapitel.

### Planprocessen

Samhällsbyggnadsnämnden tog beslut om planuppdrag 2021-12-07. Planförslaget handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen. Planen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.



# Tidigare ställningstaganden

## Regionala beslut

### Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

Den regionala utvecklingsplanen (RUF) benämner inte planområdet i sak men diskuterar Nynäshamns kommun som en viktig nod för logistik/gods, transporter, hamnverksamhet och energiförsörjning (bland annat LNG gas). Detaljplanen berör inga av dessa intressen. RUF:en pekar även ut Nynäshamns stad som ett "Strategiskt stadsutvecklingsläge" med ett antal förhållningsätt som är viktiga att beakta vid planering i dessa områden. Planförslaget bedöms leva upp till dessa förhållningsätt i den mån de är relevanta.

Den samlade bedömningen är att planförslaget är förenlig med den Regionala utvecklingsplanen.

## Kommunala beslut

### Översiktsplan

Översiktsplanen klargörs vissa generella mål som ska präglade stadsutvecklingen. Dessa är:

- Öppen och tillgänglig kommun
- En ledande tillväxtkommun
- God livsmiljö
- Resurseffektiv kommun

Specifikt beskriver översiktsplanen från 2025 att området behöver stärkta kopplingar till stadskärnan och hamnområdet. Nynäshamns stad behöver utvecklas med handel, restauranger, kultur och andra verksamheter.

Översiktsplanen talar särskilt om Telegrafan-området som en viktig del i kommunens utbud för service och handel samt att detta utbud eller samband ska stärkas. Planförslaget stärker möjligheten till service och handel i området då en snabbmatsrestaurang eller annan typ av centrumverksamhet kompletterar områdets utbud i önskad riktning.

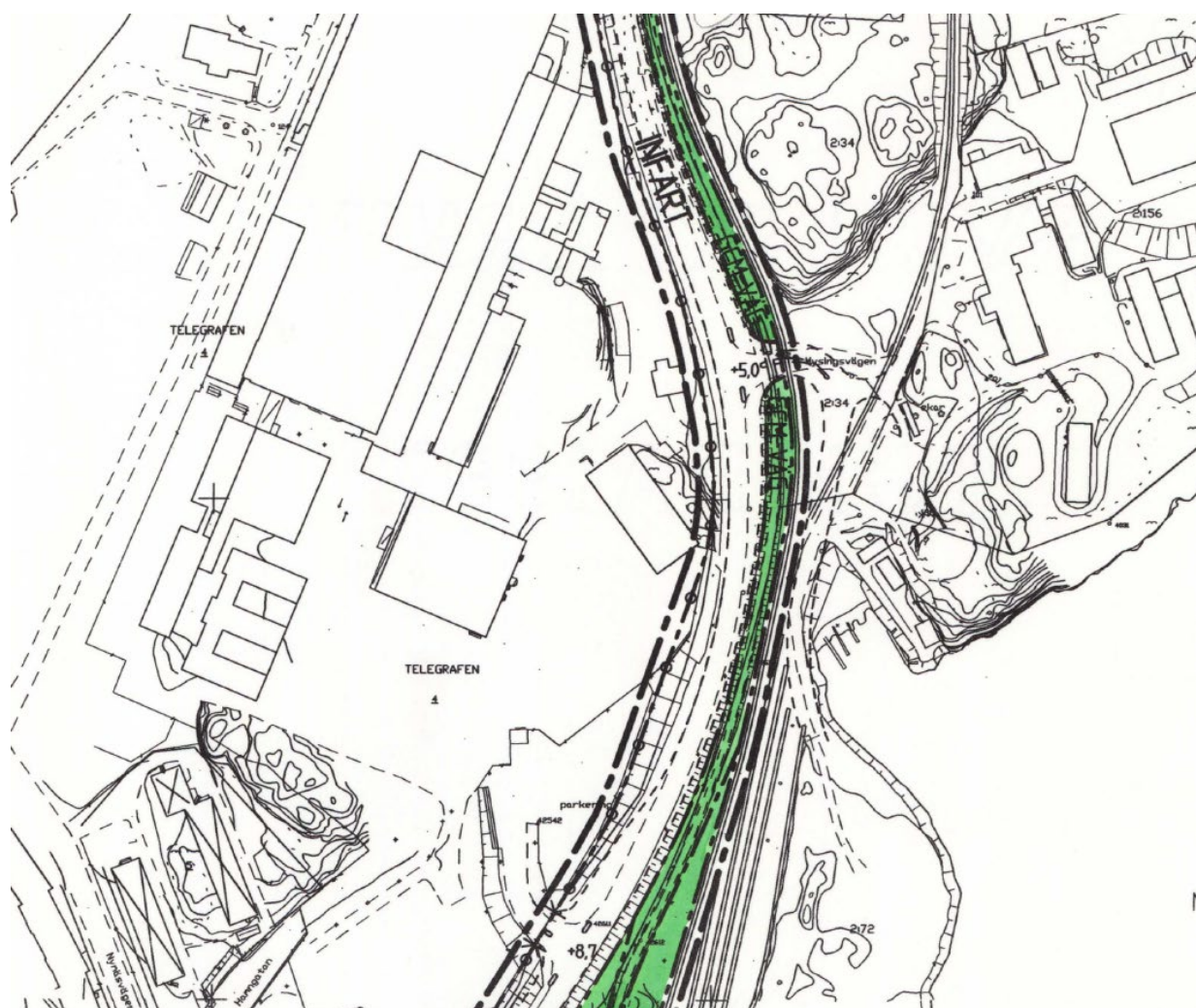
Där Telivägen möter väg 73 har konstruktionen av en rondell med passager för gående och cyklister nyligen tillkommit och förbättrat trafiksituationen. Även om planområdet inte direkt relaterar till stärkta kopplingar mellan stadskärnan och hamnområdet är det viktigt att notera att exploateringen kommer dra nytta av denna förändring som skett på platsen. I och med etableringen av en snabbmatsrestaurang inom planområdet tillkommer en målpunkt som gör att hamnområdet och centrumkärnan kommer närmare varandra i ett tilltalande läge för alla trafikslag.

Sammanfattat är den samlade bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen från 2025 och bedöms bidra till att uppfylla aktuella och relevanta mål.

### Fördjupad översiktsplan

Den fördjupade översiktsplanen beskriver det aktuella området "Sjötelegrafens galleria" som en medveten koncentration av handel i ett stadsnära läge. Här ska handel och centrum samlas i motsats till etableringen av externa handelsområden och området ska vara det första alternativet vid nya handelsetableringar. Den aktuella utökningen av handelsområdet på parkeringen och etableringen av en snabbmatsrestaurang bedöms vara i linje med den ovan





Figur 3: Detaljplan 762, Laga kraft: 1997-12-04.

### Övriga strategiska dokument

Detaljplanen omfattas av en mängd olika strategiska dokument som legat till grund för de bedömningar som gjorts i detaljplanen. Några av dessa är:

- Nynäshamns hållbarhetsprogram
- Dagvattenpolicyn
- Parkeringsnorm
- Trafik och mobilitetsstrategin

Detaljplanen har utarbetats i samklang med dessa policydokument och är förenliga med detaljplanen.

## Förutsättningar, planförslag och konsekvenser

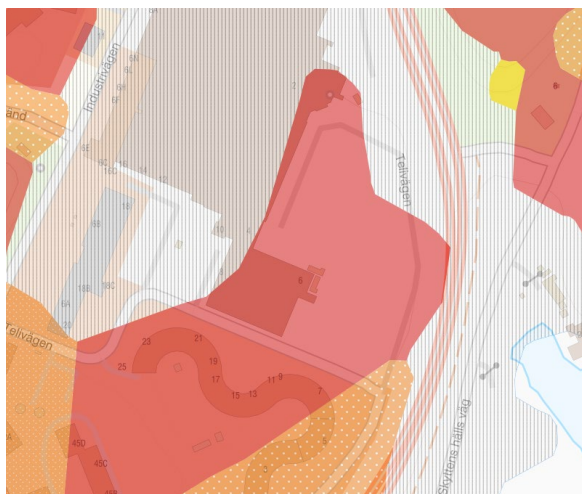
**I detta kapitel redogörs för planområdets nuläge, de förändringar planförslaget bidrar till, och dess konsekvenser. Nuläge, planförslaget och konsekvenser kommer beskrivas under vardera rubrik där ett ämne i taget hanteras och redogörs för.**

### Mark och miljö

#### Geoteknik, stabilitet och radon

För lämplighetsprövningen av planförslaget har ett geoteknisk PM (2025-11-12) inklusive en markteknisk undersökningsrapport (2025-11-12) tagits fram.

Utredningarna togs fram för att säkerställa markunderlaget som äldre källor inte kunde verifiera. Undersökningen togs även fram för att undersöka eventuella risker för ras, skred och erosion i och med exploateringen. För detta genomfördes fältundersökningar i september 2025 samt beräkningar.



**Figur 4: SGU Jordartskarta. Röd färg indikerar berg.**

SGU:s generella jordartskarta klargör att området utgörs av berg. Se figur 4.

Undersökningen visar att marken i området utgörs av 0,5 – 1 m fyllning på 0 – 1 m friktionsjord på berg. Fyllningen bedöms utgöras av sandigt grus, ställvis förekommer byggrester (betong, asfalt, tegel etcetera).

Baserat på utredningen går det att konstatera att de finns goda förutsättningar för grundläggning och förutsättningar för ras, skred eller erosion saknas. Det saknas även förutsättningar för sättningsrisker. Grundläggningen av byggnaden kan ske med platta på mark.

Planen innebär ingen påverkan på slänten ned mot väg 73. Befintliga förhållanden kommer kvarstå och exploateringen bedöms inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

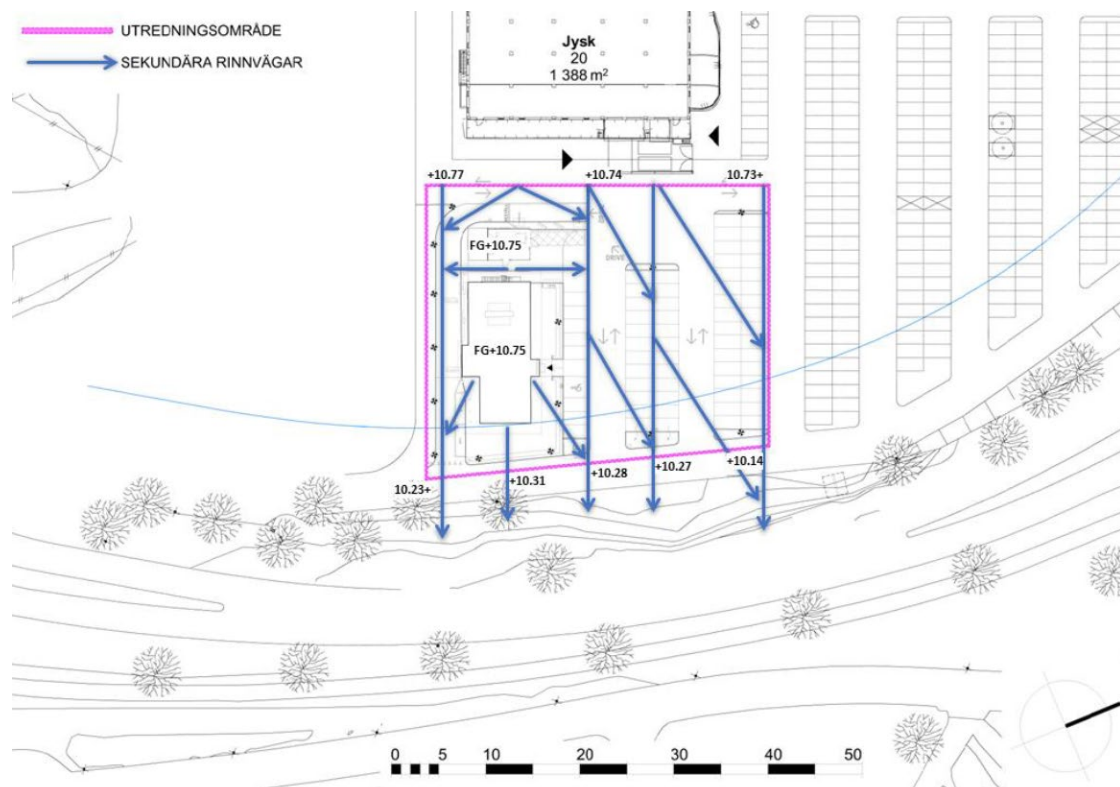
Sammanfattningsvis bedömer förvaltningen att planförslaget är lämpligt med avseende på geoteknik och relaterade risker.

### Skyfall

En dagvattenutredning har tagits fram. Baserat på utredningen gör förvaltningen bedömningen att det inte finns någon relevant skyfallsrisk inom planområdet. Planområdet är lokaliserat cirka 10 meter över havsnivån och det bedöms därför som osannolikt att exploateringen kommer påverkas av höjda havsnivåer eller 100-årsregn. Se figur 5 för beräknade avrinningsvägar vid exploatering.

Exploateringen kommer generellt innebära marginell förändring av befintlig dagvattensituation. De marginellt tillkommande flöden avseende skyfall kommer sig av den ökade mängden tak. Inga speciella åtgärder behöver tillkomma till följd av detta. Då rening av dagvatten och fördröjning av dagvatten ofta utgår från samma lösningar är det relevant att notera att lösningar ska tillkomma för rening av dagvatten inom planområdet. Se mer information under rubriken Dagvatten s.21.

Exempelvis bedöms växtbäddar om cirka 25 m<sup>3</sup> inom planområdet som erforderliga för detta. I och med denna åtgärd hanteras även eventuella marginella tillkommande behov av fördröjning för att hantera skyfall.



Figur 5: Avrinningsvägar inom planområdet.

### Natur och vegetation

Inom planområdet finns ingen väsentlig natur eller vegetation i dagsläget. Viss vegetation finns intill planområdet i öst, i släntområdet mot väg 73, i form av mindre träd, buskar och sly. Planförslaget medför inga förändringar på befintlig vegetation.

I och med exploateringen kan viss vegetation tillkomma som en del av dagvattenhanteringen. Tillkommande vegetation kan innebära att vissa ekosystemtjänster tillkommer. Exempelvis kan tillkommande vegetation vara bra för att minska effekten av värmeöar. Vidare kan dagvattenhanteringen i form av grönt tak eller växtbäddar bidra till ökat välbefinnande för människor och i viss mån förbättrade möjligheter för insekter så som bin att finna föda.

### Strandskydd

Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs med stöd i miljöbalkens undantag. 7 kap. 18 e § punkt 1 och 2 och 18 j miljöbalken (1998:808) är skäl för upphävande av strandskyddet i detaljplanen. Strandskyddet har inte bedömts gälla i plan 762 eller 832 i likhet med tidigare bedömningar. I praktiken har området i och med de anläggningar och bebyggelsen som sedan tidigare finns på platsen ianspråktagits på ett sätt som gör att området saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare avskiljs området tydligt och väl av framför allt väg 73 men även hamnfunktioner och annan bebyggelse eller anläggningar intill eller nära strandlinjen.

## Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. I direkt anslutning till planområdet finns Sjötelegrafens galleria som omfattar stora delar av de tidigare fabrikslokalerna i området. Närmast intilliggande del av Sjötelegrafens galleria är en tillbyggnad av fabrikslokalerna, där företaget JYSK har sina butikslokaler. Intill planområdet i söder finns ett större flerbostadshus som i folkmun ofta kallas "Magnolia" eller "fyren". I öst ligger väg 73 och bland annat Nynäshamns reningsverk, raffinaderiet, hamnverksamhet, den brandskadade restaurangbyggnaden "Waterfront" och OKQ8:s bensinmack. I norr finns den återstående parkeringsytan som inte omfattas av planen. Se figur 6.



Figur 6: Lokaliseringskarta med målpunkter och landmärken.

## Stadsbild och gestaltning

Planområdet är en kal parkeringsyta men ur ett större perspektiv är Sjötelegrafens galleria, som gammal industribyggnad intill den tilltänkta exploateringsytan, att betrakta som en värdebärande historiskt del i stadsbilden. Byggnaden har dock byggts till intill den tilltänkta exploateringen varvid tydligheten i stadsbilden och gestaltningen är begränsad. Även flerbostadshuset "Magnolia/fyren" som delvis kan ses i figur 6 är att betrakta som ett landmärke i området med stor påverkan på hur området upplevs.



Figur 7: Bild från Google maps, augusti 2024. Väg 73 in mot Nynäshamn.

Denna bebyggelse medför också att stadsbilden ur ett historiskt perspektiv är svår att läsa av. Sammanfattat belyser området stadens industriella historia och påtagligt modern utveckling därefter, då industrins vikt minskat tydligt både i landskapet och som samhällsfunktion.

Vidare kan Sjötelegrafens galleria inklusive planområdet, men framför allt flerbostadshuset, ses som en tydlig port in i Nynäshamns stad. Planområdet är dock svårt att se från väg 73, givet att en resenär färdas till Nynäshamn, bland annat på grund av topografin, diverse skyltar, vegetation med mera. Se figur 7. En resenär på väg 73 som färdas ut från staden har liknande utmaningar men kan delvis komma att se planområdet och den tilltänkta byggnaden vid rondellen in mot köpcentrumet. Se figur 8. Därmed är den visuella påverkan av exploateringen för stadsbilden något begränsad.



*Figur 8: Bild från Google maps, augusti 2024. Väg 73 ut från Nynäshamn.*



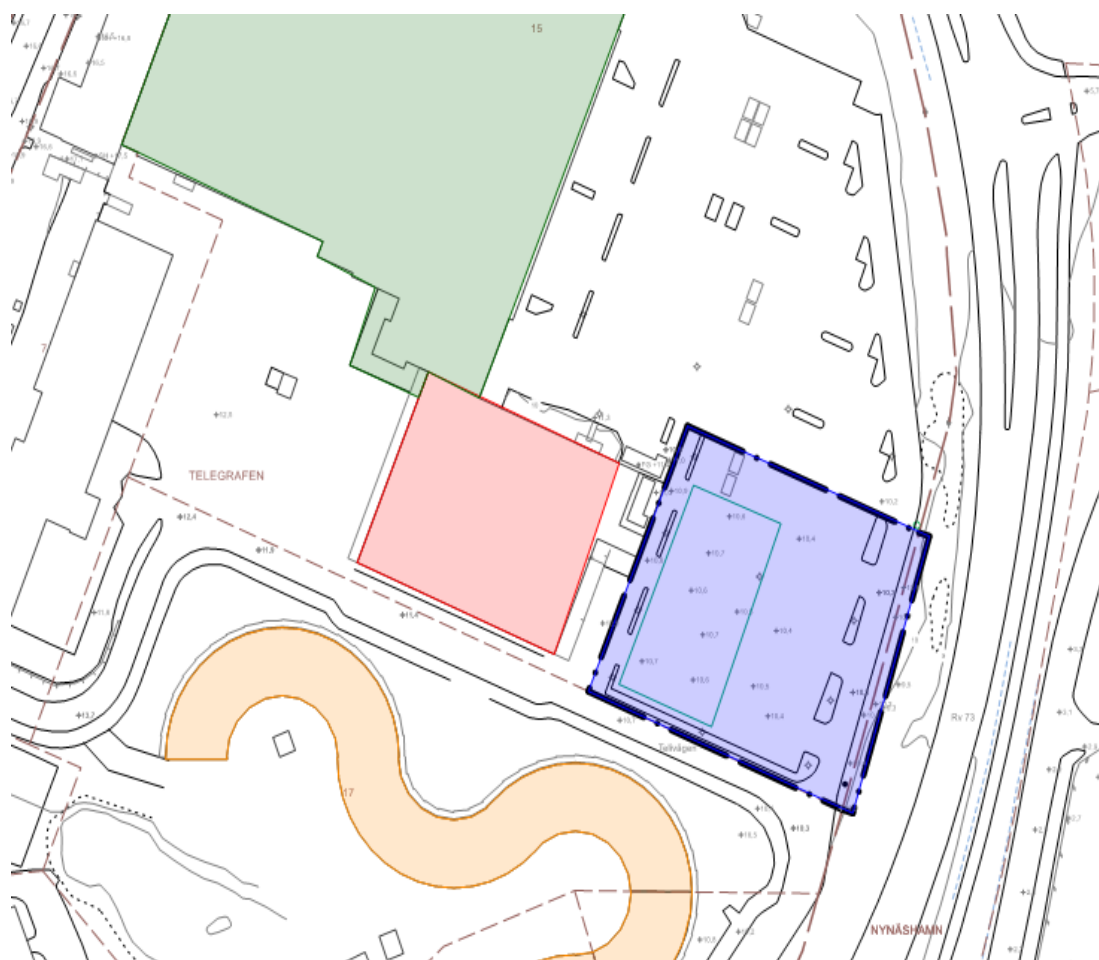
*Figur 9: Gestaltningskoncept MAX Burgers, typbyggnad 70. Bild från MAX Burgers AB.*

I och med exploateringen avses en snabbmatsrestaurang med MAX Burgers koncept etableras. Konceptet kan ses i figur 9 som illustrerar hur etableringen kan komma att gestaltas. Tillkommande byggnad är cirka 8 meter i nockhöjd. Större delen av byggnaden är dock enbart 4,5-5 meter i nockhöjd. De uppstickande delarna avser teknikutrymmen och personalrum.

Notera att planförslaget möjliggör för en större volym än konceptet som ovan beskrivits och som visas i figur 9. Bestämmelserna om nockhöjd är satt till nio meter och totalhöjd till 13,

vilket dels möjliggör det aktuella konceptet som avses, dels annan centrumverksamhet om så skulle bli aktuellt.

Den relativt lågt reglerade höjden om nio meter respektive 13 meter ska ses i sammanhanget av omkringliggande bebyggelse. Avsikten är att den tillkommande byggnaden i huvudsak ska underordnas det befintliga bebyggelseslandskapet. Reglering om totalhöjd säkerställer att uppstickande delar på byggnaden så som reklamskyltar anpassas, så att byggnaden i sin helhet upplevs som underordnad befintlig bebyggelse. I sammanhanget ska ses vilka möjliga placeringar som finns för tillkommande bebyggelse. Placering ska ske framför den del av gallerian som har en högre nockhöjd än den tillkommande bebyggelsen. Se röd yta i figur 10 som är en tillbyggnad där JYSK har sin verksamhet idag. Befintlig närliggande bebyggelsestruktur kan ses i figur 11-12.



**Figur 10: Blå yta avser planområdet och grön rektangel inom ytan avser tillkommande bebyggelse. Röd yta avser tillbyggnaden av industrilokalen som idag är Sjötelegrafens galleria. Grön yta avser den ursprungliga industribyggnaden. Gul yta avser flerbostadshuset "Magnolia/fyren".**

Lasersinskannad data av takhöjder från 2010-2012 tydliggör att närmast intilliggande byggnad av Sjötelegrafens galleria är cirka 16 meter i nockhöjd. Se röd yta i figur 10. Den övriga äldre delen av industribyggnaden, som kan ses som grön yta i figur 10, har varierad höjd men är cirka 6-8 meter i nockhöjd. Gallerian omgärdas generellt av högre byggnader och placeringen av tillkommande bebyggelse påverkar således inte befintliga förhållanden på platsen avseende

bebyggelsens höjd. Befintlig bebyggelse har även en mängd uppstickande delar som gör att totalhöjden är högre än redogjord nockhöjd.

Byggnadsarean är reglerad till 375 kvadratmeter och är begränsad i relation till kulturmiljövärdet och behovet av att säkerställa att tillkommande bebyggelse underordnas befintlig. Regleringen kommer möjliggöra aktuellt koncept inklusive kompletterande bebyggelse så som soprum. MAX Burgers restaurang inklusive kompletterande bebyggelse motsvarar cirka 340 kvadratmeter. Marginal om cirka 35 kvadratmeter ges för att kunna bygga in ytterligare delar av sopheringen med huvudbyggnaden och skapa andra nödvändiga komplement till verksamheten över tid så som väderskyddat cykelgarage eller liknande. Detta i sammanhanget av att kulturmiljövärdet inte bedöms påverkas av de extra 35 kvadratmeterna i byggrätt.

Utsikten för de närboende i flerbostadshuset kommer förändras i och med exploateringen. Med utgångspunkt i befintlig utsikt, reglerad byggnadsarea, möjlig placering, den tillkommande bebyggelses maximala men relativt låga höjd samt det relativt stora avståndet till flerbostadshuset bedöms dels utsikt, dels eventuellt försämrat ljusinsläpp vara begränsat. Avstånd till balkongerna på flerbostadshuset givet närmast möjligaste placering av nybyggnaden är cirka 17,5 meter. Avståndet till fasaden är ytterligare cirka 1,5 meter. Bostäder ligger inte på det nedersta planet av flerbostadshuset, vilket begränsar eventuell negativ påverkan av exploateringen utsikt och ljusinsläpp för dessa. En förskola ligger i bottenvåningen. Förskolan har dels sin huvudsakliga utsikt dels sin utevistelsemiljö på flerbostadshusets innergård. Påverkan på denna verksamhet bedöms som begränsad till följd av exploateringen. Med utgångspunkt i den 3D-modell som tagits fram kan inga utmaningar avseende skuggning noteras för flerbostadshuset till följd av exploateringen med aktuellt koncept. Även vid maximerad exploatering givet regleringarna i plankartan bedöms avstånd till flerbostadshuset, höjd på tillkommande byggnad, byggrätt och regleringar som begränsar placeringen förhindra betydande olägenheter för flerbostadshuset avseende utsikt och



*Figur 11: Flerbostadshuset "Magnolia/fyren" och del av Sjötelegrafens galleria samt parkering där snabbmatsrestaurangen planeras. skuggning.*

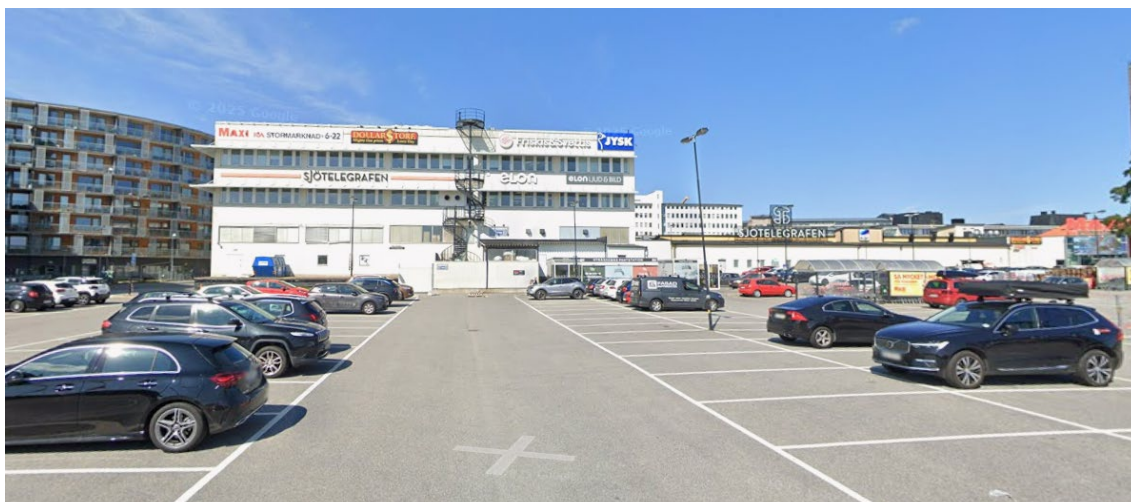
Inom ett tätbebyggt område med högt omvandlingstryck är det att förvänta sig att utsikten och miljön kan komma att förändras med tiden. Planförslaget bedöms inte, på dessa grunder, utgöra någon betydande olägenhet för de boende eller för verksamheterna som kan tänkas beröras av planens genomförande.

Som kan ses i figur 9 avses tillkommande byggnad ha en modern industriell karaktär. Detta bedöms samspela med den befintliga stadsbilden på ett positivt sätt. Detta i relation till hur exploateringen kan mjuka upp övergången mellan det mycket moderna och distinkta flerbostadshuset och den äldre industriella miljön samtidigt som en kal parkeringsyta ianspråkats. Byggnadens platta tak kan ses som en del av en modern industriell design och

samspelar bra med den direkt angränsande tillbyggnaden. Se figur 11-12 för befintlig tillbyggnad. Notera att planförslaget inte reglerar konceptets utformning i detalj, så som illustreras i figur 9.

Även andra takutformningar än de som avses (se figur 9) skulle kunna samspela med den befintliga miljön och fånga hur det moderna stadslandskapet möter den ursprungliga industriella miljön. Detta med utgångspunkt i att den befintliga miljön i området har ett mycket varierat taklandskap. Därmed har inte en reglering om takutformning applicerats i plankartan.

Som kan ses i figur 9 har avsedd byggnad svart kulör med vita inslag. Detta bryter av mot den i övrigt vita fasaden för gallerian och den äldre industriella bebyggelsemiljön. Detta blir en tydlig markör om att bebyggelsen är ny, samtidigt som gestaltningen kan ses som en mjukare övergång mellan flerbostadshuset och gallerian än som är fallet idag. Se det moderna flerbostadshuset till vänster i figur 11-12 och den traditionella industrimiljön med vita fasader med svarta inslag rakt fram och till höger. Därav ses det specifika förslaget i figur 9 som lämpligt. Dock kan även en mängd andra typer av kulörer, färgsammansättningar eller generella utformningar tänkas samspela och tydliggöra övergången mellan den modernare bebyggelsen och den äldre, varvid regleringar inte införs i plankartan för detta.



*Figur 12: Befintlig tillbyggnad på Sjötelegrafens galleria.*

Generellt bedöms detaljerade utformningar för alternativa förslag än figur 9 men som ryms inom planbestämmelserna lämpligast hanteras i ett bygglovsskede.

Sammantaget bedöms tillkommande avsedd bebyggelsen (MAX-Burgers) passa in på platsen. Dock införs inte några regleringar i planen avseende det specifika förslagets gestaltning i relation till bebyggelsemiljön eller stadsbilden. Den generella placeringen av byggrätten inklusive byggrätt, prickmark och höjdsättning bedöms som tillräckliga för att säkerställa de värden som finns på platsen i sammanhanget av gestaltning och stadsbild. Till kontexten av denna bedömning ska ses att bebyggelsemiljön och stadsbilden på platsen är mycket varierad både i tidsepoke och generell utformning. Ny bebyggelse med ytterligare varierad utformning både gällande exempelvis takutformning eller tidstypisk stil ses därmed inte påverka stadsbilden eller den generella gestaltningen av området väsentligt negativt med utgångspunkt i applicerade begräsningar i plankartan.

## Kulturmiljö

Som en del av planarbetet har en förenklad kulturmiljöanalys (251009) tagits fram av WSP på uppdrag av kommunen. Syftet med analysen har varit att oberoende bedöma och utreda områdets kulturhistoriska värde i relation till etableringen som föreslås i planen. Syftet var även att fastställa eventuella riktlinjer som planarbetet kan förhålla sig till i relation till identifierade värden vid bedömningen om planförslagets lämplighet.

Sammantaget bedömer förvaltningen planförslaget som lämpligt med avseende på kulturmiljö och de regleringar som har implementeras i plankartan avseende exempelvis höjder, utnyttjandegrad och bebyggelsens placering inklusive prickmark. Bestämmelserna i plankartan bedöms utgöra ett fullgott skydd mot förvanskning så som klargörs av plan- och bygglagen.

## Kulturhistoria

Planområdet ligger i anslutning till Televerkstaden, ett före detta verksamhetsområde med gamla Televerkets byggnader som i dag nyttjas som köpcentrum. I dag nyttjas planområdet som parkeringsplatser till köpcentrumet.

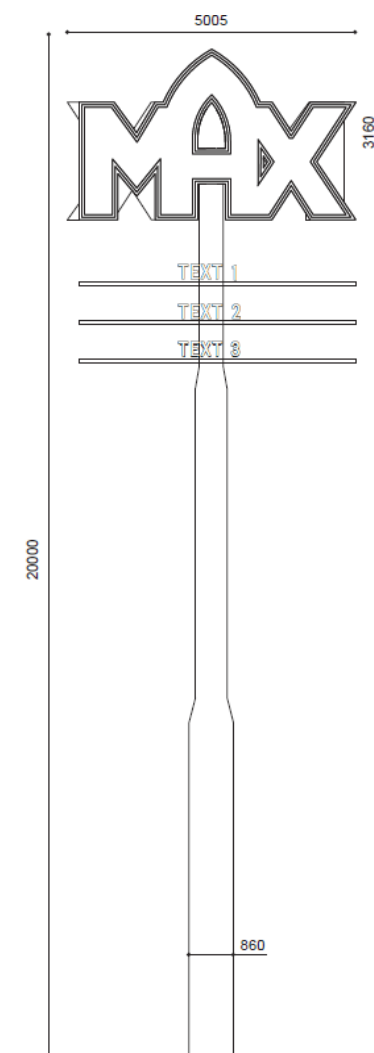
Platsen vittnar om Nynäshamns historia genom 1900-talet fram till modern tid. Platsen har varit central för industrins framväxt i Nynäshamn och sedermera en plats med nya funktioner som nu är central för kommunens handelsfunktioner. Industriverksamheten på platsen upphörde år 2005 då företaget Ericsson lade ner sin basstationsfabrik i Nynäshamn. År 2008-2010 förvandlades Televerkstaden till köpcentrum, vartefter vidareutveckling av området skett stegvis avseende dels köpcentrumet dels bostäder och andra funktioner intill.

Fyra värdebärande egenskaper har identifierats i landskapet.

- Den funktionsstyrda bebyggelsen från olika årtionden som har en tydlig koppling till Televerket.
- Industrilandskapets hårdgjorda ytor.
- Berg i dagen, den naturliga topografin och sluttningen mot havet och väg 73 i öster.
- Pannskorstenen, teletornet och huvudkontoret är landmärken i närområdet.

Planförslaget hanterat dessa värdebärande egenskaper genom att:

1. Värden kopplade till industrilandskapet värnas genom att ny bebyggelse placeras på ett anpassat sätt, det vill säga inte i områdets norra del vilket skulle kunna påverka viktiga siktlinjer.
2. Ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller volym. Ny bebyggelse ska inte vara ett nytt, dominerande inslag i området.



*Figur 13: Skyltpylon enligt MAX Burgers koncept. Observera att bilden visar en typ-skyltpylon med totalhöjd om 20 meter. Tillåten totalhöjd är två meter högre. Bild från MAX Burgers AB.*

3. Stora reklamskyltar som kan påverka siktlinjer från framför allt väg 73 till området och därmed konkurrera med skorstenen regleras.

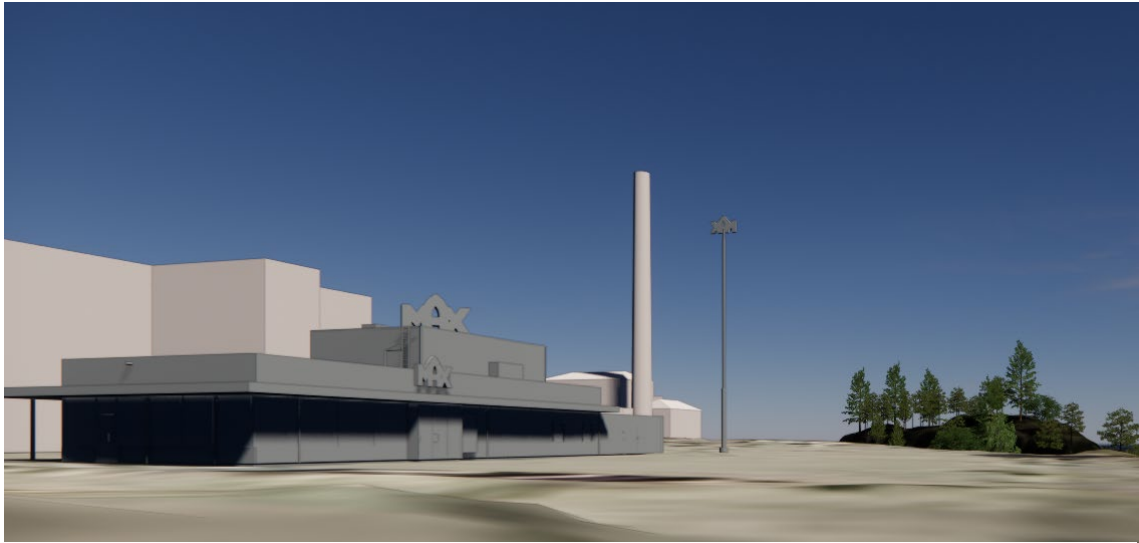
Kulturmiljöbedömningen föreslår även att färgsättning och fasadmateriell regleras. Här möts två motstridiga intressen. Dels exploatörens vilja att bebygga platsen med ett MAX-restaurangkoncept med begränsade möjligheter till anpassning. Dels de kulturmiljövärden som finns i landskapet. Förvaltningens bedömning är att de åtgärder som implementeras i plankartan och redovisas i punktform ovan är tillräckliga för att i huvudsak värna det av kulturmiljöhänseende allmänna intresset. Detta i relation till att etablering kan ses som ytterligare ett steg i vidareutvecklingen av området där en ny tidsepok möter en gammal. Dagens gränser mellan det nya och gamla är idag mycket skarp. Detta framför allt till följd av det närliggande flerbostadshuset. Även den ombyggda vägmiljön och ombyggnaden av kontorshus för industrin till bostäder samt etableringar så som Lidl bidrar till detta. En mjukare övergång mellan det nya och det gamla kan således vara av värde, vilket kan uttryckas på



*Figur 14: 3D-modell. Vy från söder och väg 73 inklusive skyltpylon och skorsten.*

många sätt. Placering, skala och volym har dock bedömts vara av största vikt, varvid det reglerats i plankartan. Övrig anpassning avseende olika fasadmateriellval, kulörer eller likande ses dock lämpligare att hantera i ett bygglovs-kedje där frågan kan prövas avseende dessa detaljer om de skulle skilja sig från aktuellt koncept som visas i figur 9. I sammanhanget är det relevant att notera att kulturmiljöutredningen inte klargör specifikt vilka typer av kulörer eller fasadmateriell eller sammansättningar som skulle vara lämpliga.

En skyltpylon om 22 meter i totalhöjd bedöms kunna placeras i planområdet norra delar. En begränsande totalhöjd har reglerats i plankartan för att värna de kulturmiljövärden som finns på platsen. Se figur 13 för exempelskylt enligt MAX Burgers typkoncept.



*Figur 15: 3D-modell. Vy från infartsväg Telivägen för nyetablering inklusive skyltpylon och skorsten.*

Behovet av en skyltpylon kommer sig av flera anledningar. Tillkommande bebyggelse kan, som tidigare indikerats i andra avsnitt, ses ha ett begränsat skyltläge från väg 73. Se figur 7-8. Befintliga skyltar intill väg 73 för Sjötelegrafens galleria är i dagsläget fulla. En signifikant andel av den tilltänkta etableringens kommer med stor sannolikhet utgöras av trafikanter längs med väg 73, varvid reklam för dessa är relevant.

En 3D-modell har tagits fram för att bland annat bedöma skyltpylonens lämplighet i relation till skorstenen. Se figur 14-15.

Skorstenens distinkta plats i stadsbilden får inte förvanskas. Skyltpylonens tilltänkta ungefärliga proportioner i relation till skorstenen kan ses i figur 14-15. Med utgångspunkt i dessa proportioner bedöms skorstenen även fortsättningsvis att dominera intrycket på platsen och tydligt fortsatt bibehålla sitt kulturmiljövärde. Skillnaderna i volym, höjd och placering ger detta förhållande bland annat då skorstenen har en totalhöjd på cirka 60 meter mätt från parkeringen i motsats till de reglerade 22 meter för pylonen. Pylonen är avsedd att vara smal och nätt i jämförelse med skorstenen vilket ger en tydlig proportionerlig skillnad till fördel för skorstenen. Specifikt denna del är inte reglerad i plankartan, eventuella avvikelser bedöms kunna hanteras inom ramen för en bygglovsansökan.

Föreslagen typskylt från MAX Burgers om 20-22 meter i totalhöjd bedöms därmed inte väsentligt skada de värden som tydliggjorts i utredningen. De begränsningar som finns i plankartan om en totalhöjd om 22 meter bedöms som erforderlig i sammanhanget.

## Gator och trafik

Som en del i planarbetet har en trafik och parkeringsanalys (250625) tagits fram för att bedöma förslagets lämplighet. Detta dels i relation till hur en exploatering kommer påverka trafikflödena i området och väg 73. Dels hur parkeringssituationen i området påverkas av etableringen av en snabbmatsrestaurang. Utgångspunkten har varit att en snabbmatsrestaurang bedöms vara ett så kallat worst case avseende trafik och parkeringspåverkan inom ramen för tillåten användning.

Analysen har säkerställt ett tillförlitligt resultat genom att bland annat använda en variation av verktyg så som CapCal, slangmätningar, känslighetsanalys, platsbesök och videoinspelningar

under rusningstider. Vidare har olika scenarion studerats som tar hänsyn till dagens trafik plus den alstring som snabbmatsrestaurangen kan tillföra och den tillkommande trafiken som förutspås de kommande 20 åren.

Planförslaget bedöms, med utgångspunkt i de förtagna undersökningarna, som lämplig i relation till gator och trafik.

### Gatunät

Gatunätet inom området omfattas av enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning. Planförslaget innebär ingen nämnvärd förändring av det privata lokala gatunätet eller det offentliga gatunätet. Belastningen av trafik för gemensamhetsanläggningen kan för delar av sträckan komma att öka till följd av exploateringen. Ökningen bedöms inte medföra trafiksäkerhets- eller kapacitetsproblem. För riksintresset väg 73 och dess cirkulationsplats påverkar inte exploateringen anläggningen i någon väsentlig utsträckning. God standard kapacitetsmässigt uppnås för samtliga analyserade scenarion vid en känslighetsanalys. Det bedöms inte finnas risk för köbildning inom handelsområdet som skulle riskera att spilla ut på väg 73 eller närliggande kommunala gatunät. Detta även i relation till eventuell söktrafik kopplat till parkering.

### Parkering

I och med etableringen av snabbmatsrestaurangen tas parkeringsplatser för Sjötelegrafens galleria i anspråk. Den tillkommande funktionen innebär även ett ökat behov av parkeringsplatser inom handelsområdet. Parkeringen inom fastigheten är privat och servar huvudsakligen gallerians syften. Som generell utgångspunkt ska en fastighets parkeringsbehov lösas inom fastigheten.

Kapacitetsberäkningar som utförts klargör att det dimensionerade parkeringsbehovet vid maxtimme är 233 fordon. Vid en exploatering beräknas 247 parkeringsplatser vara tillgängliga.

Med utgångspunkt i den analys som gjorts av parkeringsbehovet och effekterna av etableringen bedöms exploateringen som lämplig i relation till påverkan på parkeringssituationen. Antalet tillgängliga parkeringsplatser beräknas att med marginal överskrida det dimensionerade parkeringsbehovet vid maximal beläggning. Negativ påverkan på det allmänna tillhandahållna parkeringsmöjligheterna vid en vidare utblick mot exempelvis Nynäsvägen bedöms som negligerbara.

### Gångtrafik, cykeltrafik och cykelparkering

Ingen nämnvärd förändring kommer ske för gående eller cyklister inom området till följd av exploateringen. Möjligen kommer situationen förbättras något för gångtrafikanter. Detta då ett nytt övergångsställe från gångbanan på Telivägen planeras mot snabbmatsrestaurangen. Vidare justeras utformningen av parkeringsytan som avser restaurangen för att underlätta för gångtrafikanter och viss cykelparkering tillkommer.

### Kollektivtrafik

Ingen nämnvärd förändring kommer ske avseende kollektivtrafiken inom området till följd av exploateringen. Nuvarande kollektivtrafikkoppling till Sjötelegrafens galleria och övriga funktioner i området finns på Industrivägen, där SL trafikerar med buss.

### Angöring

Ingen nämnvärd förändring kommer ske avseende angöring inom området till följd av exploateringen. Befintlig angöring via Telivägen kommer nyttjas och utfarter kommer öppnas upp mot Telivägen från parkeringsytan.

Avseende bedömning av angöring för avfallshanteringen i och med planförslaget se rubriken "Teknisk försörjning" och underrubriken "Avfall".

## Sociala perspektiv

Till viss del kan etableringen ses stärka en befintlig samlingsplats och öka tryggheten på parkeringen vid öppettider längre än gallerian. Vidare tillkommer en funktion som saknas idag i Nynäshamns stad, vilket kan ses vara positivt för kommunens attraktionskraft både för boende och besökare. Ytterligare en aspekt som kan ses vara positivt i och med etableringen är avsikten att öka tillgängligheten till gallerian från gång- och cykelbanan närmast flerbostadshuset i och med tillkomsten av ett nytt övergångsställe. Även tillkomsten av arbetsplatser kan ses som positivt för kommunen generellt ur ett socialt perspektiv avseende samhällsgemenskap.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Den tillkommande etableringen av snabbmatsrestaurangen avses försörjas genom ledningar som går via den egna fastigheten, Telegrafan 15.

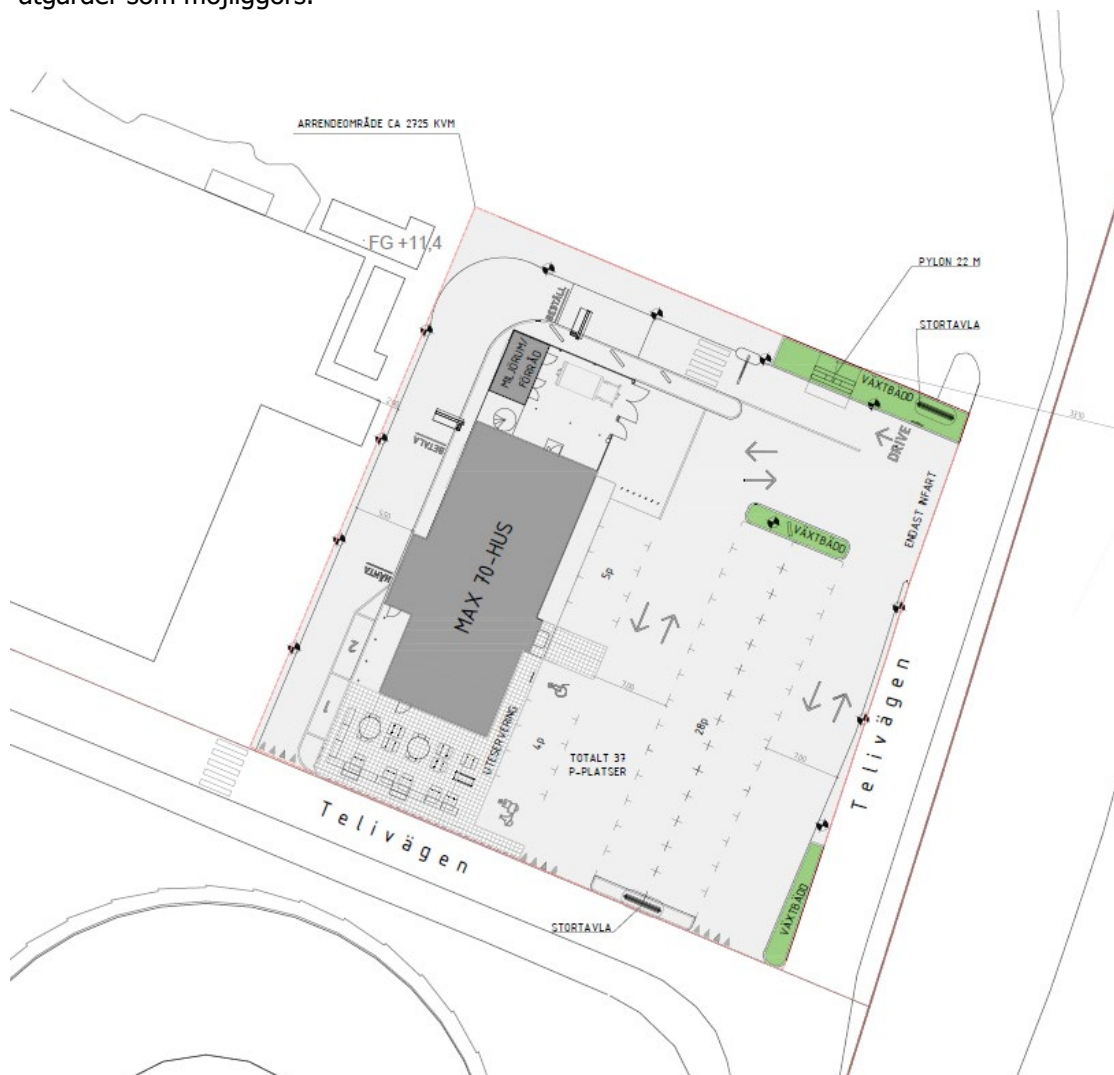
### Dagvatten

Planområdet omfattas av kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och avvattnas via ledning. Utredningsområdet ligger inom det avrinningsområdet som har Nynäshamn som slutrecipient. Avståndet till recipienten från området är cirka 150 meter. Planförslaget bedöms som lämpligt avseende miljö kvalitetsnormer (MKN) för yt- och grundvattenrecipient. En dagvattenutredning genomfördes 2022-12-16 av WSP för att undersöka planförslagets lämplighet i relation till skyfall och MKN för grundvattnet och ytvattnet. Dagvattenutredningen visar på ett behov av att fördröja och rena dagvattnet avseende skyfall och MKN med 25 m<sup>3</sup>. Flera lösningar finns för att uppnå detta. Dels kan dagvattnet fördröjas och renas via så kallat "grönt tak" eller sedumtak. Dels kan makadammagasin och regnbäddar i form av växtbäddar eller skelettjordar implementeras. Se illustrationsplan eller figur 16 för avsedd och möjlig placering av 25 m<sup>3</sup> växtbäddar. Planförslaget ger möjligheter till att implementera dessa lösningar och begränsar indirekt aspekter som skulle kunna hindra att de inte kan genomföras. Exempelvis begränsas byggrätten med bestämmelser så som utnyttjandegrad och prickmark. På så sätt finns de möjligheter att lösa frågan om dagvatten inom planområdet. Vidare säkerställer förvaltningen att åtgärder om minst 25 m<sup>3</sup> implementeras av fastighetsägaren eller byggaktören genom exploateringsavtal.

Att notera är att planförslaget innebär bestämmelser om att förhindra perkolation mot grundvattnet. Detta på grund av föroreningsrisken detta kan medföra då området är delvis före detta förorenat industriområde. Magasinerat och renat dagvatten ska i stället transporteras via dagvattenledningsnätet som finns lokalt i området vilket sedermera ansluter till det kommunala nätet.

Den geotekniska utredningen inklusive den marktekniska undersökningsrapporten från 2025-11-12 konstaterade att det sakades förutsättningar för grundvattenmagasin inom planområdet med utgångspunkt i de geotekniska förutsättningarna. Därmed har inte grundvatten provtagits då möjlighet inte finns. I och med detta och de regleringar som införts i planen avseende perkolation, bedöms inte grundvattenrecipienten påverkas av planförslaget.

Ytvattenrecipienten bedöms inte påverkas negativt av exploateringen i och med genomförda åtgärder som möjliggörs.



Figur 16: Illustrationsplan

### Värme

Advent tillhandahåller fjärrvärme i Nynäshamns stad. Anslutningspunkter finns idag för fastigheten och ledningar går i Telivägen. En uppkoppling till nätet är möjlig. Det ekonomiska ansvaret för anslutning och eventuell flytt av ledningar faller på exploatören.

### El, tele och fiber

Ellevio tillhandahåller nätkopplingar för el i området och det finns kapacitet inom fastighetens lokala nätstation och generellt i området. Detta har bekräftats av fastighetsägaren tillika exploatör samt Ellevio under april 2025.

Skanova/Telia har diverse tele- och fiberledningar i området. Uppkoppling till nätet i och med exploatering är möjlig.

## Avfall

Avfall hanteras av SRV återvinning. Se illustrationsplan eller figur 16 för möjlig placering av avfallshantering samt trafiklösning. Exploatören har i och med framtagande av etableringsskisser och i dialog med trafikplanerare säkerställt tillräckliga ytor för rundkörning av avfallsfordon vid etablering enligt illustrationsplan. Förvaltningen bedömer att redovisad trafiklösning enligt illustrationsplan är erforderlig avseende trafiksäkerhet.

## Hälsa och säkerhet

### Risk för människor liv och hälsa

Som en del av planarbetet har en riskbedömning tagits fram med utgångspunkt i att väg 73 klassas som farligt gods-led. Utgångspunkten har varit tilltänkt restaurangverksamheten med tillhörande uteserveringar. Transporten av farligt gods längs med aktuell sträcka av väg 73 är relativt låg och består i stor utsträckning av brandfarlig vätska. Resultatet av beräkningarna visar på en genomgående acceptabel risknivå.

För att hantera eventuella risker har utredningen bedömt att de finns ett behov av riskavstånd om 30 meter från väg 73 väggkant. Uteservering bedöms dock kunna placeras med närmsta punkt 20–25 meter från väg. Planförslaget har med utgångspunkt i utredningen implementerat en placeringsbestämmelse som förbjuder bebyggelse som är närmare än 30 meter från väg 73:s väggkant. Exploatören avser placera bebyggelsen i enlighet med illustrationsplanen, varvid ett avstånd om cirka 55 meter från väg 73:s väggkant blir fallet. Samma avstånd gäller även tilltänkt uteservering.

Inga ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms av utredaren och förvaltningen krävas för att uppfylla plan och bygglagens krav avseende lämplighet i relation till risker för människors liv och hälsa.

### Föroreningar

Planområdet omfattas av ett så kallad EBH-objekt (Efterbehandling av Förorenade Områden). Inom fastigheten har före detta Televerkstaden bedrivit verksamhet med huvudsakligen tillverkning och montering av telefoner och telefonväxlar, med tillhörande metallbearbetning och ytbehandling mellan 1913 och 2005. I verksamheten har många olika kemikalier använts, huvudsakligen klorerade lösningsmedel och metaller till ytbehandling samt oljeprodukter.

Utsläpp från verksamheten har resulterat i kvarvarande föroreningar som tidigare undersökts av bland annat Golder, WSP, NIRAS och Liljemark Consulting. Inom aktuell markyta eller dess närhet har det inte utförts några undersökningar tidigare. Utifrån NIRAS sammanställning har det funnits utsug från torkrum för lackerat gods i och i närheten av aktuell yta, därmed finns en risk för eventuell förekomst av lösningsmedel. Därav har en porgasmätning med rapport (250831) företagits för att bedöma planens lämplighet och eventuellt behov av åtgärder.

Inga övriga föroreningar har bedömts som relevanta att undersöka vidare i relation till platsen, lokala förutsättningar så som avsaknaden av grundvattenmagasin och tidigare företagna utredningar för exempelvis plan 832. Vidare har dialog med Södertörns Miljö- & Hälsoskyddsförbund (SMOHF), SGI med flera genomförts för att säkerställa bedömningen i sak samt hur eventuella nya och pågående utredningar i området avseende föroreningar skulle kunna inverka på lämplighetsbedömningen och utredningsbehovet i frågan.

Utifrån analysresultaten bedöms det inte förekomma några förhöjda halter av flyktiga klorerade eller icke-klorerade kolväten inom aktuellt område som skulle innebära risker för människors

hälsa vid planerad markanvändning. Därav bedömer förvaltningen planförslaget som lämpligt utan vidare åtgärder.

## Buller

Förvaltningen bedömer att exploateringen inte nämnvärt kommer påverka bullerförhållanden på platsen. Ytterligare marginell alstring av trafik till följd av exploateringen bedöms som försumbar och kommer inte påverka befintliga bullervärden för närliggande verksamheter eller boende. Platsen är, inklusive flerbostadshuset, idag anpassad för de bullervärden som förekommer till följd av väg 73, vilket är den huvudsakliga bullerkällan.

## Luftkvalitet

Nynäshamns kommun präglas av mycket god luftkvalitet. Detaljplanen medför inga tillkommande luftföroreningar och ligger inte inom ett område med befintliga luftföroreningar som medför att miljökvalitetsnormerna inte kan uppnås. Väg 73 är en källa för luftföroreningar till följd av vägtrafik. Dessa potentiella föroreningar är dock låga enligt SBL-analys, även då vägen är vältrafikerad och ligger nära planområdet. Se figur 17.




## Planbestämmelser

Nedan följer en genomgång av aktuella bestämmelser i plankartan och motiv till dessa. För en djupare förståelse och motivering av de bestämmelser som placerats ut i plankartan hänvisas till aktuella delar i denna planbeskrivning. Underlag för aktuella bedömningar kan bland annat ses i de utredningar och de underlag som tagits fram och listats i denna planbeskrivning på sida 5. Förklaring av huvudmannaskap och genomförendetid finns i kapitlet "Genomförande" på sida 28-32.


Detaljplanens regleringar följer Boverkets föreskrifter om detaljplan 2020:5 och 2025:16 samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan 2020:6 samt 2025:17. Planen följer även Lantmäteriets vägledning till Nationell informationspecifikation Detaljplan från 2024-04-16 version 3.5.

Planen utgår från 2020-01-01 års plankatalog. Den nya plankatalogen från 2025-12-01 var tyvärr inte tillgänglig inför samrådet av tekniska skäl kopplat till planritningsprogrammet Mycarta Plan. Skillnaden i katalogerna är dock liten och berör inga av de bestämmelser som används i planen. Till granskningen ska den nya plankatalogen användas från 2025-12-01 om ingen ytterligare uppdatering släppts av Boverket vid tidpunkten för granskningen.

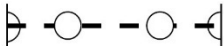
## Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>VÄG.</i></p> <p>Planbestämmelsen syftar till att reglera befintligt förhållande avseende väg 73 så som reglerats i plan 762 och 832. Framför allt omfattas ytan för att säkerställa att regleringen kring utfartsförbud får verkan och att denna detaljplan inte skapar otydligheter i befintliga detaljplaners (762 och 832) regleringar. Ytan avses fortsatt ha den nuvarande praktiska användningen som slänt från planområdet ned mot väg 73.</p>

## Kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Centrum.</i></p> <p>Markanvändningen syftar till att möjliggöra syftet avseende att utveckla Sjötelegrafens handelsområde genom en etablering av en snabbmatsrestaurang eller annan typ av centrumverksamhet.</p>


## Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Utfartsförbud.</i></p> <p>Utfartsförbudet avser harmonisering med befintliga detaljplaner på platsen (plan 762 och 832) som reglerat utfartsförbud inom samma läge. Bestämmelsen förhindrar bland annat otydligheter gällande tolkningen av de äldre planerna.</p> <p>Förbudet avser även i sak att förhindra utfarter till väg 73 vid ett olämpligt läge i relation till trafiksäkerheten och befintliga utfarter.</p>
<p><b>a2</b></p>	<p><i>Strandskyddet är upphävt.</i></p> <p>Strandskyddet upphävs med stöd i 7 kap 18§ j Miljöbalken (1998:808). Strandskyddet bedöms inte gälla i plan 762 och ska fortsatt vara upphävt. Om strandskyddet till trots skulle bedömas gälla vid denna detaljplans antagande upphävs det med stöd i 7 kap 18 e § punkt 1 och 2 miljöbalken (1998:808).</p>

## Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
Ingen symbol	<p><i>Byggnader ska placeras minst 30 meter från väg 73:s väkant.</i></p> <p>Bestämmelsen avser säkerställa att bebyggelse inte uppförs inom riskavståndet till väg 73 som klassas som farligt gods-led. Riskutredningen ligger till grund för bestämmelsen.</p>
Ingen symbol	<p><i>Dagvattenanläggningar ska utföras med tätskikt för att förhindra perkolation, och endast tillåtas avvattnas via dagvattenledning.</i></p> <p>Bestämmelsen avser säkerställa att föroreningar inte kan spridas via avsiktlig dagvatteninfiltration. Detta på grund av föroreningsrisken detta kan medföra då området är ett EBH-objekt med vissa kvarvarande föroreningar på fastigheten Telegrafan 15 i stort. Magasinerat och renat dagvatten ska i stället transporteras via dagvattenledningsnätet som finns lokalt i området vilket sedermera ansluter till det kommunala nätet.</p>

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	<p><i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>Bestämmelsen avser att dels säkerställa att ytorna förblir bebyggelsefria så att ytor blir eller förblir fria för funktioner så som in och utfarter. Vidare säkerställer bestämmelsen utöver bestämmelsen om placering att bebyggelse inte kan uppkomma på ett avstånd till väg 73 som skulle vara olämpligt.</p> <p>Bestämmelsen säkerställer att placeringen av byggnaden blir som avsett inom icke prickad yta. På detta sätt säkerställs dels erforderligt avstånd mot Sjötelegrafens galleria, dels säkerställs erforderligt avstånd till Telivägen och flerbostadshuset. Detta av funktionella skäl men även på grund av de kulturmiljövärden som finns på platsen.</p>
<b>h1</b>	<p><i>Högsta nockhöjd är 9 meter.</i></p> <p>Bestämmelsen avser säkerställa möjlighet att etablera aktuellt bebyggelsekoncept, dels att liknande funktioner inom användningen kan etablera sig om så skulle bli aktuellt. Reglerad höjd ska ses i sammanhanget av den närliggande bebyggelsens kulturmiljövärden och den generella stadsbilden. Avsikten är att den tillkommande byggnaden ska underordnas det befintliga bebyggelselandskapet.</p>
<b>h2</b>	<p><i>Högsta totalhöjd är &lt;i&gt;i kartan angivet&lt;/i&gt; meter.</i></p> <p>Bestämmelsen avser fyra egenskaper 5, 10, 13 och 22 meter.</p> <p>Bestämmelserna avser i första hand säkerställa att reklamskyltar eller skyltpyloner inte blir dominerande i landskapet i relation till framför allt kulturmiljövärden. Tillkommande byggnader ska</p>

Planbestämmelse	Beskrivning och motiv
	underordnas befintliga, så även uppstickande delar på byggnaden. Befintliga flaggstänger avses fortsatt vara planenliga, varvid 10 meters totalhöjd regleras.
<b>e1</b>	<p><i>Största byggnadsarea är 375 m<sup>2</sup>.</i></p> <p>Bestämmelsen avser säkerställa möjligheten att etablera aktuellt bebyggelsekoncept inklusive relevant kompletterande bebyggelse så som soprum. Aktuellt koncept beräknas uppta 340 kvm i byggnadsarea, varav resterande byggrätt ges för möjlighet att anpassa bebyggelsen över tid till förändrade behov. Den specifika mängden byggnadsarea är satt i relation till behovet av anpassning av bebyggelsevolymen avseende i huvudsak kulturmiljövärden och stadsbild, där tillkommande bebyggelse ska underordnas befintlig.</p>
<b>a1</b>	<p><i>Strandskyddet är upphävt.</i></p> <p>Strandskyddet upphävs med stöd i 7 kap 18§ j miljöbalken (1998:808). Strandskyddet bedöms inte gälla i plan 832 och ska fortsätta vara upphävt. Om strandskyddet till trots skulle bedömas gälla vid denna detaljplans antagande upphävs det med stöd i 7kap 18 e § punkt 1 och 2 miljöbalken (1998:808).</p>

## Genomförande

**Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Det ska framgå när, hur och på vilket sätt planerna ska genomföras. Det ska även kartläggas vem som är ansvarig för olika delar av genomförandet och vilka ekonomiska förutsättningar som finns.**

**Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanerna.**

## Fastighetsrättsliga frågor

### Befintliga markägo- och rättighetsförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Sjötelegraf AB och Nynäshamns kommun. En fullständig förteckning över fastighetsägare och rättighetshavare finns i den till detaljplanerna hörande fastighetsförteckningen.

Inom planområdet finns gemensamhetsanläggningen Telegrafens ga:1 (aktnummer 0192-08/40). Gemensamhetsanläggningen utgörs av spillvattenledningar med tillhörande avskiljare och dagvattenledningar med tillhörande dräneringsbrunnar för fastigheterna Telegrafens 7 och Telegrafens 15. Ledningarna går genom fastigheten Telegrafens 15 med flera fram till kommunal förbindelsepunkt. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom en anläggningssamfällighet där de deltagande fastigheterna ingår med andelstal för drift och underhåll.

I direkt anslutning till planområdet finns gemensamhetsanläggningen Telegrafens ga:2 (aktnummer 0192-12/27). Gemensamhetsanläggningen omfattar kvartersgatan Telivägen som utgör in- och utfartsväg för planområdet till riksväg 73. Deltagare i gemensamhetsanläggningen för Telivägen är fastigheterna Telegrafens 7, Telegrafens 12, Telegrafens 15, Telegrafens 17, Telegrafens 20 och Telegrafens 21. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Telegrafens samfällighetsförening där respektive deltagande fastighet ingår med andelstal avseende gemensamhetsanläggningens drift och underhåll.

### Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanerna medger möjlighet att inom kvartersmark genomföra avstyckning för den användning som planerna anger. Utformning, storlek och avgränsning av en eventuell ny fastighet prövas i samband med lantmäteriförrättning och kan anpassas utifrån de förutsättningar som föreligger i varje enskilt fall. Nybildade fastigheter kan vid behov anslutas till gemensamhetsanläggningarna Telegrafens ga:1 och Telegrafens ga:2.

Planens syfte omfattar dock inte att bilda en ny fastighet eller flera fastigheter inom planområdet. Möjligheten till avstyckning ska därför ses som en planmässig möjlighet, inte som ett uttalat mål med projektet.

Planförslaget innebär inga förändringar av befintliga servitut och bedöms inte medföra behov av att inrätta nya servitut.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Inför den byggnation som möjliggörs genom detaljplanen bör fastighetsägarna till Telegrafan 7 och Telegrafan 15 genomföra en kapacitetsbedömning av gemensamhetsanläggningen Telegrafan ga:1. Bedömningen ska omfatta de befintliga spill- och dagvattenledningarnas kapacitet för att fastställa om dessa har tillräcklig prestanda för att hantera belastningen från den planerade exploateringen inom planområdet.

Kapacitetsbedömningen bör ligga till grund för beslut om eventuella förstärkningsåtgärder eller behov av alternativa lösningar.

### Utbyggnad allmän plats

Nynäshamns kommun är huvudman för allmän plats som inom planområdet utgörs av "Väg". Den allmänna platsmarken ingår i Trafikverkets vägrättsområde för riksväg 73. Det innebär att Kommunens ansvar för drift och underhåll av markområdet är överfört på Trafikverket.

Planförslaget innebär inte någon utbyggnad av allmän platsmark.

### Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det innebär att kommunen utför och bekostar allmänna VA-ledningar fram till respektive fastighets förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Förbindelsepunkten är den plats där ansvaret övergår från kommunen till fastighetsägaren.

Exploatören eller framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad och underhåll av befintliga och nya servisledningar med tillhörande anläggningar inom den egna fastigheten fram till den förbindelsepunkt som kommunen tillhandahåller.

Fastigheten Telegrafan 15 är idag redan ansluten till det allmänna nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Planområdet kommer att ansluta sig till det allmänna ledningsnätet via befintliga servisledningar inom Telegrafan 15 och den befintliga förbindelsepunkten. Vid upprättande av denna samrådshandling är det inte aktuellt att upprätta en ny förbindelsepunkt vid planområdets gräns.

### Utbyggnad el, tele etc.

Ellevio AB är huvudman för elnätet och Skanova Aktiebolag är huvudman för fibernätet i området. Huvudman för fjärrvärmenätet är Adven Sverige AB.

Respektive huvudman ansvarar för ledningarnas utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten. Respektive fastighetsägare/byggaktör ansvarar för att kontakta berörd ledningsägare innan åtgärder vidtas som påverkar ledningsägarnas anläggningar. Respektive fastighetsägare av kvartersmark ansvarar för att den tillkommande bebyggelsen kan anslutas till exempelvis el- och fiberledningar.

### Avfall

Avfall hämtas av SRV Återvinning AB. Soprum placeras intill restaurangen som en kompletterande bebyggelse. Rundkörning med avfallsfordon är möjlig enligt planförslaget, positionering sker vid hämtning.

## Utbyggnad kvartersmark

Exploatören ansvarar för att genomföra detaljplanen och ska bekosta samtliga åtgärder som krävs för planens förverkligande. Detta innefattar all byggnation inom kvartersmark, inklusive anläggande av in- och utfarter, parkeringsytor, belysningsanläggningar, planteringar samt övriga tillhörande anläggningar och installationer.

De anläggningar och ytor som uppförs inom kvartersmark ska efter färdigställande förvaltas av respektive fastighetsägare, alternativt gemensamt genom en gemensamhetsanläggning, i enlighet med vad som fastställs vid lantmäteriförrättning eller genom civilrättsliga avtal.

Telivägen, Telegrafens ga:2, som ska användas som utfartsväg för planområdet, ägs och förvaltas av Telegrafens samfällighetsförening. Eventuellt ombyggnation av Telivägen till följd av planförslaget, så som övergångsställe eller anslutning av ny utfart, utförs av exploatören och måste godkännas av samfällighetsföreningen.

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Kostnaderna för detaljplanens upprättande regleras genom ett planläggningsavtal mellan kommunen och byggherren/exploatören. Planavgiften anses därmed vara erlagd.

### Gemensamhetsanläggningar

Andelstalen för en gemensamhetsanläggnings drift och underhåll justeras normalt när en fastighets användningssätt förändras stadigvarande. Exempelvis när en obebyggd fastighet bebyggs. Sådan förändring påverkar i regel andelstalen för drift, eftersom dessa ska spegla i vilken omfattning varje fastighet beräknas använda anläggningen och därmed även fastighetens proportionella kostnadsansvar.

Genomförandet av detaljplanen kan innebära en ökad belastning på gemensamhetsanläggningarna Telegrafens ga:1 och/eller Telegrafens ga:2. En sådan förändring kan leda till att deltagande fastigheter behöver ta fram nya andelstal för att säkerställa en rättvis fördelning av drift- och underhållskostnaderna.

Eventuella nya andelstal ska upprättas av de fastighet som deltar i respektive gemensamhetsanläggning och måste prövas samt godkännas av Lantmäteriet innan de kan börja gälla.

### Investering och driftkostnader av allmän plats

Planförslaget innebär inte någon investering eller utökade drift- och underhållskostnader av allmän plats.

### Investering och driftkostnader av vatten och avlopp

Planförslaget innebär i dagsläget inte någon ny investering av kommunala vatten- och avloppsledningar.

Vid upprättandet av denna detaljplan finns inga kommunala VA-ledningar inom eller i direkt anslutning till planområdet. Om det blir aktuellt att anordna en ny förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och/eller dagvatten vid planområdets gräns, krävs en utbyggnad av det kommunala VA-ledningsnätet. Kostnaden för sådan utbyggnad finansieras av VA-kollektivet.

Fastighetsägaren debiteras VA-anslutningsavgift för nya förbindelsepunkter i enlighet med gällande VA-taxa.

Fastighetsägaren bekostar de interna ledningar och installationer som krävs inom den egna fastigheten fram till förbindelsepunkten.

### El- och telenätet

Kostnaden för anslutning till el, fiber och fjärrvärme påförs exploitören respektive abonnent enligt taxa/överenskommelse.

## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Nynäshamns kommun och ägaren till Telegrafan 15, Sjötelegrafan AB. Exploateringsavtalet ska innehålla bland annat tidplan, ansvar och standard för dagvattenanläggningar samt andra åtgärder som är kopplade till detaljplanens genomförande.

Exploateringsavtalet hanteras parallellt med planprocessen och förutsätts godkännas av parterna innan detaljplaneförslaget antas av kommunen.

### Tidplan

Detaljplanen har upprättats genom standardförfarande enligt PBL (2010:900).

För detaljplanen gäller följande tidplan:

Samråd	april – maj	2026
Granskning	oktober – december	2026
Antagande	januari – mars	2027
Laga kraft	april – juni	2027

Tidplanen förutsätter att inga större synpunkter på detaljplanen inkommer som fördröjer planarbetet.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan ansökan om lov och lantmäteriförrättningar enligt detaljplanen prövas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Detaljplanen bedöms kunna genomföras inom en tidsrymd om 5 år och gäller inom hela planområdet.

Motivet för genomförandetiden är att bebyggelsen är relativt småskalig och förväntas byggas med färdiga element eller likande tidseffektiv arbetsmetod. Vidare omfattar inte detaljplanen någon utbyggnad av allmän plats eller större tillkomst av exempelvis ledningsinfrastruktur.

Med genomförandetid avses den tid då fastighetsägaren har en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Om detaljplanen behöver ändras eller upphävas under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för förlorade rättigheter (exempelvis för förlorad byggrätt).

Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägare eller rättighetshavare har rätt till ersättning för eventuell skada.

### Prövning enligt annan lagstiftning

För genomförandet av detaljplanen bedöms ingen ytterligare prövning enligt annan lagstiftning vara nödvändig. Planens genomförande kan därmed ske inom ramen för de tillstånd och processer som normalt följer av plan- och bygglagen eller miljöbalken.

## Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Nynäshamns kommuns samhällsbyggnadsförvaltning i samarbete med andra kommunala förvaltningar och fastighetsägaren Elisby fastigheter.

Illustrationsplan och tekniska utredningar har tagits fram av WSP, Liljemark Consultning eller SWECO.

## Nynäshamns kommun

### **Samhällsbyggnadsförvaltningen**

**Upprättad mars 2026**

Fredrik Lantz  
planarkitekt

Rikard Strandberg  
avdelningschef samhällsplanering och tillstånd